

اكتساب الملكية العقارية عن طريق عقد البيع في التشريع الجزائري

مذكرة تخرج لنيل شهادة ماستر في الحقوق
تخصص: قانون خاص

تحت إشراف الأستاذة:

حميدي فاطيمة

من إعداد الطالبة:

عزيرية ياسمينة

أعضاء لجنة المناقشة:

رئيسا	بحري أم الخير	*الأستاذة:
مقررا ومشرفا	حميدي فاطيمة	*الأستاذة:
مناقشا	مجبر فاتحة	*الأستاذة:

السنة الجامعية: 2019/2018

نُوقشت يوم: 2019/06/16

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

قَالُوا سُبْحَانَكَ لَا عِلْمَ لَنَا إِلَّا مَا عَلَّمْتَنَا إِنَّكَ أَنْتَ

الْعَلِيمُ الْحَكِيمُ { ٣٢ }

صدق الله العظيم

الآية 32 من سورة البقرة

شكر تقدير

الحمد لله الذي بنعمته تتم الصالحات نحمده حمداً كثيراً عدد ما ذكره.

الذاكرون وغفل عن ذكره الغافلون.

الحمد لله الذي أعاننا على إنجاز هذا العمل المتواضع بداية أتقدم بجزيل الشكر

والعرفان إلى أستاذتي الفاضلة:

الأستاذة الدكتورة حميدي فاطيمة الذي تفضلت بقبول إشرافها على هذه

المذكرة، وكانت عوناً بتقديم إرشاداتها وتوجيهاتها أثناء إنجاز هذه المذكرة.

كما أتقدم بالشكر الجزيل إلى أعضاء لجنة المناقشة الذين قبلوا مناقشة مذكرتي

وعلى رأسهم رئيس اللجنة.

وفي نفس الوقت أود أن أتقدم بالشكر إلى كل من عزيرية وهيبية وعزيرية منصور

والكاتبة القديرة بوخاري مكية وأستاذ الفاضل سيد علي الذين كان لهم الفضل في

مساعدتي وأشكر جميع أساتذة كلية الحقوق والعلوم السياسية بجامعة مستغانم.

ياسمينه

الإهداء

الحمد لله الذي هدانا لهذا وما كنا لنهتدي لولا أن هدانا الله والحمد لله الذي خلق لنا الحياة ووهب لنا القلوب وبث فيها الصفاء والحب والصلاة والسلام على نبيه الكريم {صلى الله عليه وسلم}

أهدي منبع ثمرة جهدي هذا:

إلى أعظم وأحن إنسانة في الوجود، إلى نبع الحنان والمودة ورمز العطاء والتضحية إلى أمي.

إلى من علمني معنى الثقة بالنفس ورافقني في أحلى وأسعد لحظات حياتي وكان لي سندا في دراستي إلى أبي.

إلى رمز المحبة والإخاء إخواني وأخواتي: نوال، ولاء، إلياس.

إلى خالتي فاطيمة وزوجها حاج.

إلى خالي جلول وزوجته وأولاده.

إلى جميع زميلائي وزميلاتي.

إلى كل من يعرفني ويحبني دوما.

إلى كل طالب علم ومقدر له.

ياسمينة

المقدمة

اكتسى العقار منذ القدم أهمية بالغة، باعتباره ثروة دائمة لا تزول، فحب امتلاكه وجد منذ أن خلق الله الإنسان وغرس فيه حبّ المال والتملك، غير أن التنافس في طلب ملكية أدى إلى ظهور العديد من العلاقات نجم عنها في غالب الأحيان نزاعات كثيرة ومعقدة، الأمر الذي دفع الكثير من الدول إلى الاهتمام به وسيما مسألة نقل الملكية، فحاولت عن طريق تشريعاتها إيجاد الإطار الأمثل، الذي يتم بموجبه تنظيم الملكية العقارية، وهذا ما يلاحظ من خلال قواعد التي تحدد قوامها المادي من حيث طبيعتها ومساحتها وموقعها، وأيضا تنظيم طرق التعامل بها من خلال إيقاع تصرفات قانونية الواقعة عليها¹، وتعد الجزائر من بين هذه الدول التي سعت إلى إضفاء حماية صارمة على ملكية العقارية وإحاطتها بجملّة من الضمانات الأكيدة سواء كانت بمبادئ دستورية أو قواعد قانونية تحقيقا للوظيفة التي تؤديها.

مما لا شك فيه أن العقارات بمختلف أنواعها² تعد الأراضي الأوعية المخصصة لبناء مختلف الأملاك العقارية، لذلك عرفها المشرع الجزائري بتعريف خاص بها، بموجب المادة 27 من القانون رقم 25/90 المؤرخ في 18/11/1990³ المتضمن التوجيه العقاري بأن: "الملكية العقارية الخاصة هي حق التمتع والتصرف في المال العقاري و/أو الحقوق العينية العقارية من أجل استعمال للأمالك وفق طبيعتها أو غرضها". وهذا ما يتطابق مع المادة 674 من القانون المدني إذ جاء فيه: "الملكية هي حق التمتع والتصرف في الأشياء بشرط أن لا يستعمل استعمالا تحرمه القوانين والأنظمة"، وعليه نستنتج بأن الملكية العقارية لا تعد سوى سلطة يباشرها المالك على العقار، والتي بموجبها يتسنى له استعمال واستغلال والتصرف في العين المملوكة ضمن حدود الأنظمة والقوانين السارية العمل بها.

¹ جمال بوشنافة، شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري، دار الخلدونية، طبعة 2006، ص5.

² أنظر إلى عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، المجلد 1، الجزء8، دار النشر بالجامعة المصرية، ص30.

³ القانون رقم 25/90 المؤرخ في 18/11/1990، ج ر العدد49، المؤرخة في 18 نوفمبر 1990، ص30.

المقدمة

وما ينبغي الإشارة إليه أن الملكية العقارية بكل ما تتضمنه من عناصر، تعتبر قابلة للنقل من مالك لأخر شريطة احترام الأنظمة المعمول بها¹. وقد بين المشرع الجزائري أسباب انتقالها في المواد من 773 إلى 834 من القانون المدني، والذي يتبين لدى استقراءها بأن الملكية العقارية تنتقل وفق خمسة طرق، فهي تكتسب عن طريق الواقعة المادية، إذ لا يشترط توافر الإرادة في اكتساب الملكية مثلا كالوفاة، أو بفعل الإنسان كالشفعة². كما أنها قد تكتسب جراء واقعة المادية عن طريق الالتصاق وكذلك الحيازة والتقدم المكسب وأحكام القضائية والقرارات الإدارية كنزع الملكية للمنفعة العامة مثلا، كما تكتسب عن طريق التصرفات القانونية كالوصية مثلا في حالة الإدارة إرادة المنفردة وعقد البيع في حالة توافق الإرادتين فقد نص عليه المشرع الجزائري في المادة 792 من القانون المدني بقوله: "تنتقل الملكية وغيرها من الحقوق العينية في العقار بالعقد من كان الشيء مملوكا للمتصرف طبقا للمادة 164..."³.

وعرف المشرع عقد البيع عموما نص المادة 351 من القانون المدني بما يلي: "البيع عقد يلتزم بمقتضاه البائع أن ينقل للمشتري ملكية الشيء أو حقا ماليا آخرا في مقابل شيء نقدي".

يلاحظ أن عقد بيع العقار يتميز بمجموعة من المميزات التي لا تكاد تختلف عن مميزات باقي العقود البيع المنصبة على المنقولات، فهو حق ناقل للملكية وهذه أهم خاصية من خصائص عقد البيع عامة وعقد البيع العقاري خاصة. ولتحقيق هذه الخاصية لا بد أن يكون البائع مالكا له⁴.

¹ حمدي باشا عمر، نقل الملكية العقارية، في ضوء آخر تعديلات وأحدث الأحكام، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، طبعة 2004، ص5.

² تناولها المشرع في المواد من 794-807 ق م في هذا الموضوع أنظر حمدي باشا عمر، المرجع سابق الذكر، ص33.

³ إن إحالة المادة 792 إلى المادة 164 إحالة خاطئة لأن هذه المادة تتكلم عن التنفيذ العيني والأصح هو للإحالة على نص المادة 165، في هذا الموضوع أنظر جمال بوشناقفة، المرجع السابق، ص 224.

⁴ سي يوسف زهية، عقد البيع، دار الأمل للطباعة والنشر والتوزيع، تيزي وزو، الجزائر، طبعة 2، 2008، ص18.

المقدمة

إن المقابل في عقد بيع العقار يجب أن يكون نقدياً وهذه الخاصية الثانية لعقد البيع العقاري هو عقد معاوضة يفصل فيه البائع به الثمن مقابل نقل ملكية البيع للمشتري، وهذا الثمن يجب أن يكون نقداً وفقاً لنص المادة 351 من القانون المدني الجزائري، وبالتالي لا يمكن أن يكون المقابل شيئاً آخر، وإلا اعتبر عقد مقايضة وليس عقد بيع، كأن يتفق شخص على أن يمنح منزله لآخر مقابل أرض هذا الأخير، ولكن قد يلتبس عقد البيع مع عقد المقايضة، وذلك إذا كان أحد البديلين مكوناً من عنصرين أحدهما نقدي والآخر غير نقدي، كأن يكون مقابل بيع العقار هو سيارة ومبلغ نقدي يرى جانب من الفقه أنه في هذه الحالة لتحديد طبيعة العقد يؤخذ بالعنصر الغالب، فإذا كان المبلغ هو العنصر الغالب، فإن العقد يعد مقايضة¹.

يتميز عقد بيع العقار بأنه عقد شكلي، فإذا كان العقد البيع بصفة عامة عقداً رضائياً أي ينعقد بمجرد توافق الإيجاب والقبول بين البائع والمشتري، والتراضي على البيع والثمن، وهذا ما توضحه المادة 351 من القانون المدني الجزائري، والتي لم يشترط شكر معيناً لعقد البيع، إلا أن المشرع الجزائري اشترط بالنسبة لبيع العقار إفراغ رضا الطرفين في شكل معين، إذ يتضح حالياً من استقراء المادة 324 مكرر 1 من القانون المدني الجزائري والتي ورد فيها ما يلي: "زيادة عن العقود التي يأمر القانون بإخضاعها إلى الشكل الرسمي، يجب أن تحت طائلة البطلان، تحرير العقود التي تتضمن نقل ملكية عقار أو حقوق عقارية ... في شكل رسمي، ويجب دفع الثمن لدى الضابط العمومي الذي حرر العقد".

إن تمتع عقد بيع العقار بهذه الخصائص، جعلته من جهة يتطابق مع باقي العقود في وجوب توافر الرضا والمحل والسبب، ومن جهة أخرى جعلته يختلف عنها في وجوب إقرائه في قالب رسمي، هذا ويلاحظ أنه لا عبرة في أن يكون أحد أطراف العقد شخصاً عادياً أو كان

¹ عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، الجزء 4، عقد البيع والمقايضة، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، لبنان، 1998، ص 28.

المقدمة

شخصاً عاماً كالدولة¹، فكل عقد إداري يكون موضوعه عقار أو حق عيني آخر يجب أن يأخذ طابعاً رسمياً، حتى يتسنى اعتباره بمثابة سند ملكية، وهذه هي طريقة الخامسة لنقل ملكية العقار، والتي يحرر عقدها في العادة مدير أملاك الدولة بصفته موثق الدولة والجماعات المحلية، أو الموثق إذا اختارت الإدارة اللجوء إليه².

وقد اعتنق المشرع الجزائري بقاعدة الرسمية ولكن لم يكتفي بها فتدخل بإصدار العديد من التشريعات تهدف إلى تنظيم تسيير الشهر العقاري بما يتماشى وفكرة حماية الملكية العقارية وضمان استمراريته، فزيادة على الرسمية المستوجبة قانوناً فإنه اعتبر نفس الرسمية من مبادئ الشهر العقاري والذي بدونه لا تنتقل الملكية في العقار، وهو ما تبناه فعلاً بموجب الأمر 74/75 المتضمن المسح العام للأراضي وتأسيس السجل العقاري المعدل والمتم³، ومراسيمه التطبيقية، لاسيما منها المرسوم 63/76 المتضمن تأسيس السجل العقاري المعدل والمتم⁴، الذي اشترط الرسمية في كل سند مقدم للإشهار ومن خلال هذا فقد تبين المشرع الجزائري نظام الشهر العيني الذي يعتبر فيه القيد هو وحده الذي ينشئ الحقوق أو يعدلها أو يزلها، إلا أنه لم يأخذ بهذا النظام بصفة مطلقة بحيث أبقى على نظام الشهر الشخصي إلى حين تمام عمليات المسح العام للأراضي وهو ما خلق عدة إشكالات برزت في الميدان العملي.

وقد تم اختيار هذا الموضوع لمحاولة إلقاء الضوء و أو بصفة بسيطة على العقد الناقل للملكية العقارية في التشريع الجزائري بكل ما يحتويه من شروط وإجراءات منذ لحظة إبرامه ومروراً بتسجيله لدى مصلحة التسجيل والطابع، وانتهاءً بشهره في المحافظة العقارية، هذه

¹ جمال بوشنافة، المرجع السابق، ص 225.

² حمدي باشا عمر، المرجع السابق، ص 53.

³ الأمر 74/75 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، المؤرخ في 12/11/1975، ج.ر. العدد 92 لسنة 1975 المعدل والمتم بالقانون 18-18 المؤرخ في 27/12/2018 يتضمن قانون المالية لسنة 2019، ص 1206.

⁴ مرسوم رقم 63/76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري المؤرخ في 25/03/1976، ج ر العدد 38 المعدل والمتم بالمرسوم رقم 80-210 المؤرخ في 13/08/1980، والمرسوم التنفيذي رقم 93-123 المؤرخ في 19/05/1993 وآخر تعديل له بقانون المالية لسنة 2019.

المقدمة

الشروط والإجراءات نظمتها ترسانة من القوانين والأنظمة، جاءت بعد انتقال الجزائر من نظام كان يمجّد الملكية الجماعية إلى نظام يضمن الملكية الفردية¹.

مما لا شك فيه أن العقارات بمختلف أنواعها سواء أكانت صناعية أو فلاحية أو السكنية أو السياحية تلعب دورا هاما في مجال التنمية الاقتصادية، فكما تم تسيير آليات حركية للسوق العقارية بقواعد موضوعية وإجراءات شكلية يتجنب فيها التعقيد، يتم تحفيز رؤوس الأموال المدخرة سواء أكانت بالداخل أو بالخارج، وهو ما يعود فعلا على الاقتصاد الوطني بالازدهار وتسهيل تداول الأموال وانتشار الائتمان العقاري هذه الأخيرة يمكن أن يشوبها بعض المشاكل مثلا كأن يتم التعامل مع الشخص على أنه مالك العقار في حين أنه نقل ملكيته إلى الغير أو أنه في الأصل ليس مالكا له.

وبناء على ما سبق يثور التساؤل بخصوص القيمة القانونية لهذه الرسمية المستوجبة في المعاملات العقارية، وكذا الدوافع والأسباب التي أدت بالقضاة إلى الخروج عن هذه القاعدة، إلى غاية استقرار المحكمة العليا حول هذه المسألة بعد اجتماع غرفها. والتساؤل المطروح هل وفق المشرع الجزائري من خلال سنّه لقواعد الموضوعية والشكلية في عقد بيع العقاري من تحقيق الاستقرار في المعاملات العقارية؟

وللإجابة على هذه الإشكالية تم الاعتماد على الخطة مبيّنة وفقا للمنهج التقليدي إذا سيتم التطرق إلى أركان عقد بيع العقاري (الفصل الأول)، وإلى الإجراءات نقل الملكية العقارية على مستوى الهيئات الإدارية (الفصل الثاني).

¹ زروقي ليلي، حمدي باشا عمر، المنازعات العقارية، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، طبعة 2003.

الفصل الأول: أركان عقد البيع العقاري

بما أن عقد بيع العقار هو وجه من بين أوجه عقود البيع، فهو يتطابق مع العقود الأخرى في وجوب توافره على الأركان الموضوعية العامة من تراض ومحل وسبب، بكل ما يضمنه كل ركن من شروط، والتي أوردها المشرع الجزائري في أحكام القانون المدني (المبحث الأول)، في حين يختلف معناها في وجوب توافر ركن الشكلية الذي فرضه المشرع الجزائري حيث يجب أن تفرغ هذه التعاملات الواردة على العقارات في شكل رسمي (المبحث الثاني).

الفصل الأول: أركان عقد البيع العقاري

المبحث الأول: أركان الموضوعية لعقد البيع

يجب لقيام عقد بيع العقار توافر الأركان العامة للعقد من تراضي ومحل وسبب ولذا سوف نتطرق له في (المطلب الأول) إلى ركن تراضي الذي يحتاج إلى دراسة معمقة، أما في (المطلب الثاني) سوف نتعرض إلى ركني المحل والسبب.

المطلب الأول: ركن التراضي

يتوافر ركن الرضائية باقتران الإيجاب والقبول مطابق له، وإذا كان هذا يكتفي لوجود العقد فإنه لا يكفي لصحته، متى يكون العقد صحيحاً يجب أن تكون الإرادات المتوافقتان صحيحتان والتراضي لا يكون صحيحاً إلا إذا كان صادراً من شخص ذي أهلية أو إذا لم تكن إرادة أحد المتعاقدين مشوبة بعيب من عيوب الإرادة¹.

الفرع الأول: مضمون ركن التراضي

يشترط الإنعقاد البيع العقاري اقتران إرادتين متطابقتين، أي وجود إيجاب معين وقبول مطابق له، فإذا كانت طبيعة العقد قد حسمت باعتباره عقد بيع منصب على عقار، إلا أنه ينبغي الاتفاق على العناصر الجوهرية الأخرى من بيع وثمان، وكذلك العناصر الثانوية كوقت تسليم البيع ومكان وزمان دفع الثمن.

لا ينعقد عقد البيع العقاري إلا بتطابق إرادتي البائع والمشتري تطابقاً تاماً، ويستوي في ذلك أن يصدر الإيجاب من البائع أو المشتري، وهذا ما جاءت به المادة 59 من القانون المدني بقولها "يتم العقد بمجرد أن يتبادل الطرفان التعبير عن إرادتهما المتطابقتين، دون الإخلال بالنصوص القانونية". ويكون التعبير عن الإرادة باللفظ أو الإشارة أو الكتابة، كما يكون باتخاذ موقف لا يدع أي شك في دلالاته على مقصود صاحبه، ويمكن أن يكون التعبير

¹ خليل أحمد حسن قداد، الوجيز شرح القانون المدني الجزائري، الجزء الرابع، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 1991،

الفصل الأول: أركان عقد البيع العقاري

عن الإرادة ضمناً ما لم يوجد نص قانوني أو اتفاق بين الطرفين يقضي أن يكون صريحاً¹. كما ينبغي الاتفاق على العناصر الجوهرية للبيع، وهي طبيعة العقد المبيع والتمن. فيعد التراضي على طبيعة العقد أولى الموضوعات التي يتفق عليها الطرفان وتتطابق عليهما إرادتهما، كأن يقول الأول أنا أبيعك هذا العقار فيجب الآخر أنا أقبل ذلك. في حين إذا قال الطرف الأول أنا أعطيك العقار بـ 200 ألف ديناراً قاصداً بذلك رهنه، فإذا قبل الطرف الثاني معتقداً أن صاحب العقار ينقل إليه ملكيته لا رهنه، ففي هذه الحالة لا يمكن القول بتوافر الإيجاب والقبول.

ويجب الاتفاق أيضاً على الشيء المبيع أي محل عقد بيع، ويكون ذلك إذا اتجهت إرادة البائع والمشتري إلى العقار المراد بيعه دون غيره، كما يجب الاتفاق على ثمن المبيع، إذ يتعين على الأطراف التفاهم حول ثمن العقار موضوع العقد².

هذا فيما يتعلق بالعناصر الجوهرية أما بالنسبة للعناصر الثانوية كمكان وزمان دفع الثمن ووقت تسليم المبيع، فلا يجب أن يتم الاتفاق عليها بل يكفي أن لا يحصل خلاف بين الطرفين بشأنها فقد تكفل المشرع الجزائري بتنظيم عقد البيع وبيان أحكامه وتحديد التزامات البائع والمشتري، وهذا عند عدم وجود اتفاق بين الطرفين في هذا الصدد³.

خلاصة لما سبق، إن الاتفاق على البيع والمبيع والتمن، يؤدي إلى اعتبار عقد البيع منعقداً ومرتباً لجميع آثاره بالنسبة للبائع والمشتري، ومن ثمة يكون المبيع واجب التسليم فوراً، والتمن أيضاً، وإذا لم يتعرض الأطراف لمصورات ونفقات عقد البيع، فالأصل أن المشتري هو الذي يتحملها⁴.

¹ حسين بن الشيخ اث ملويا، المنتقى في عقد البيع، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الطبعة الثالثة، 2008، ص232.

² خليل أحمد حسن قداد، المرجع السابق، ص25-26.

³ سي يوسف زهية، المرجع السابق، ص32.

⁴ خليل أحمد حسن قداد، المرجع أعلاه، ص26.

الفصل الأول: أركان عقد البيع العقاري

الفرع الثاني: صحة ركن التراضي

حتى ينتج التراضي آثاره القانونية المراد تحقيقها، يتعين عليه أن يكون صحيحا، وصحته تشترط تمتع طرفاه بالأهلية، وأن تكون إرادة كل واحد منهما سليمة من كل العيوب التي قد تشوبها، كالغلط والتدليس والإكراه والاستغلال.

1. عنصر الأهلية:

إن المقصود بالأهلية في نطاق ركن التراضي هو أهلية الأداء¹، وهي لا تثبت لكل شخص مهما بلغ من العمر كما هو الحال بالنسبة إلى أهلية الوجوب، وإنما ترتبط بقدرة الشخص على التمييز، هذه القدرة تختلف من شخص لآخر، ويرجع ذلك إلى صغر السن، أو إلى التأثير بعوارض الأهلية، كالجنون والعتة والسفه والغفلة، أما الجنون والعتة فمن شأنهما أن يعدم الأهلية تماما، أما السفه أو الغفلة فمن شأنهما الإنقاص من الأهلية². كما أن المشرع الجزائري ربط أهلية الأفراد بسنهم، فالفرد الذي لم يبلغ سن الثالثة عشرة سنة من عمره يعد عديما للتمييز، وفي حالة قيامه بأي تصرف كان تصرفه باطلا.

ومع ذلك فقد أجاز المشرع للصبي المميز الذي بلغ سن الثالثة عشرة سنة ولم يكمل التاسعة عشرة سنة حق التصرف في أمواله لكن في حدود شروط معينة³. فقد نصت المادة 83 من قانون الأسرة على: "من بلغ سن التمييز ولم يبلغ سن الرشد طبقا للمادة 43⁴ من القانون المدني تكون تصرفاته نافذة إذا كانت نافعة له، وباطلة إذا كانت ضارة به وتتوقف على إجازة الولي أو الوصي فيما إذا كانت بين النفع والضرر، وفي حالة النزاع يرفع الأمر للقضاء"، وبما

¹ الأهلية نوعان أهلية وجوب وأهلية أداء، يقصد بأهلية الوجوب صلاحية الفرد لاكتساب الحقوق وتحمله للالتزامات أما أهلية الأداء فيقصد بها قدرة الفرد في التصرف بأمواله وهذه الأخيرة هي المطلوبة في عقد بيع العقار. في هذا الموضوع أنظر خليل أحمد حسن قداد، المرجع السابق، ص55.

² خليل أحمد حسن قداد، المرجع نفسه، ص55.

³ يعامل السفه وذي الغفلة كالصبي المميز، أنظر خليل أحمد حسن قداد، المرجع السابق، ص58.

⁴ تنص المادة 43 على ما يلي: "كل من بلغ سن التمييز ولم يبلغ سن الرشد وكل م بلغ سن الرشد وكان سفهيا أو ذا غفلة، يكون ناقص الأهلية وفقا لما يقرره القانون".

الفصل الأول: أركان عقد البيع العقاري

أن عقد البيع من قبيل التصرفات الدائرة بين النفع والضرر فإنه يجوز للصبي المميز إبرامه، لكنه يبقى قابل للإبطال إلا إذا أجاز القاصر بعد بلوغه سن الرشد أو من الوصي أو الولي أو من المحكمة.

2. خلو الإدارة من العيوب:

يشترط لصحة البيع خلو الإرادة من العيوب التي قد تشوبها كالتدليس أو الإكراه أو الغلط أو الاستغلال. فإن تعرضت إرادة أحد الطرفين لعيوب من هذه العيوب جاز للطرف المتضرر طلب إبطال عقد البيع¹. فإذا وقع أحد أطراف عقد البيع في احتيال أدى إلى أن يتوهم الشيء على غير حقيقته، فإن القانون منح له الحق في طلب إبطال العقد، وهذا ما جاء في المادة 86 من القانون المدني إذ نصت على: "يجوز إبطال العقد للتدليس، إذا كانت الحيل التي لجأ إليها أحد المتعاقدين أو النائب عنه، من الجسامة يبحث لولاها لما أبرم الطرف الثاني العقد. ويعتبر تدليسا، السكوت عمدا عن واقعة أو ملاحظة، إذا ثبت أن المدلس عليه ما كان ليبرم العقد لو علم بتلك الواقعة أو هذه الملاحظة". وإذا أبرم أحد المتعاقدين عقد بيع في ظروف لم يملك فيها كل إرادته، نتيجة خوف أو رهبة بعثها فيه المتعاقد الآخر، أجاز له المشرع أيضا طلب إبطال العقد بقوله في المادة 88 من القانون المدني "يجوز إبطال العقد للإكراه، إذا تعاقد شخص تحت سلطان رهبة بينة يعنها المتعاقد الآخر في نفسه دون حق.

وتعتبر الرهبة قائمة على بينة، إذا كانت ظروف الحال تصور للطرف الذي يدعيها أن خطرا جسيما محققا يهدده هو، أحد أقاربه، في النفس أو الجسم أو الشرف أو المال. ويراعي في تقدير الإكراه، جنس من وقع عليه هذا الإكراه وسنه وحالته الاجتماعية، والصحية، وجميع الظروف الأخرى التي من شأنها أن تؤثر في جسامة الإكراه".

¹ عبد الرزاق أحمد السنهوري، وسيط الالتزام، الجزء الأول، دار النشر للجامعات المصرية، القاهرة، الطبعة 1952، ص 97 -

الفصل الأول: أركان عقد البيع العقاري

يمكن كذلك للمتعاقد طلب إبطال عقد البيع في حال وقوعه في الغلط، خاصة إذا اتصل هذا الأخير بأمر جوهري في العقد، وقد نظم المشرع الجزائري هذا العيب في المواد من 81 إلى 85 من القانون المدني.

إن الاستغلال والغبن يعدان العيب الأخير الذي يمكن أن يشوب الإرادة، وللاستغلال عنصران عنصر مادي وآخر معنوي، فالعنصر المادي هو عدم التعادل، أو عدم التكافؤ بين التزام المغبون من جهة والتزام الطرف الآخر الذي استغله من جهة أخرى، ويجب أن يكون فادحا أو فاحشا، وتقرير ذلك يرجع لقاضي الموضوع، أما العنصر المعنوي أو النفسي وهو استغلال ما لدى المتعاقد الآخر من طيش أو هوى للتحصيل على التعاقد معه¹، ويمكن القول أن هذا العنصر المعنوي متكون بدوره من ثلاثة عناصر مشار إليها في المادة 90 من القانون المدني، وهي أولا وجود طيش أو هوى عند أحد المتعاقدين، فالطيش هو الخفة لتي تتضمن التسرع وسوء التقدير، ويعرف الهوى بأنه ميل الذي يتضمن غلبة العاطفة وضعف الإرادة. وهكذا فإن كان المتعاقد يجهل بقيام شيء من ذلك الطيش أو الهوى لدى المتعاقد الآخر فالعقد يكون صحيحا لعدم توافر الاستغلال. ثانيا استغلال ما لدى المتعاقد الآخر من طيش أو هوى. ثالثا أن يكون الاستغلال هو الذي دفع المغبون إلى التعاقد.

إن من مقتضى القواعد العامة في الاستغلال أن يخول الطرف المغبون الطعن في العقد بمجرد عدم تعادل الالتزامات فيه، ولكن يجب توافر ركن نفسي إلى جانب هذا الركن المادي، والركن النفسي المقصود هنا هو استغلال الطيش أو الهوى لدى العاقد المغبون².

¹ خليل أحمد حسن قداد، المرجع السابق، ص 99 . 100.

² محمد حسين، عقد بيع في القانون المدني الجزائري، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، الطبعة الرابعة، 2005، ص 68.

الفصل الأول: أركان عقد البيع العقاري

أما الغبن فيمكن اعتباره المظهر المادي للاستغلال، وهو يمس محل العقد نفسه، في حين أن الاستغلال يمتد تأثيره إلى إرادتي أحد الطرفين¹.

ويلاحظ أن المشرع الجزائري اشترط توافر ثلاث لقبول دعوى الغبن في بيع القار الجزائري، وهي كالآتي:

- أن يكون المبيع عقارا، فإن كان منقولاً فلا يحق للبائع رفع دعوى الغبن، وهذا الشرط اقتضته المادة 358 من القانون المدني.

- أن لا يكون البيع قد تم بطريق المزاد العلني، وهذا الشرط اقتضته المادة 360 من القانون المدني، إذا أن البيع بالمزاد العلني يتيح المجال لأن يصل ثمن العقار إلى أعلى قيمة ممكنة، ففي حالة رسو المزاد بثمن يقل عن قيمة العقار بأكثر من الخمس، فهذا يعني عدم وجود مشتري مناسب للعقار².

- أن يصل الغبن إلى أكثر من خمس ثمن العقار، وهذا الشرط اقتضته المادة 358 من القانون المدني³.

تجدر الإشارة أن المشرع الجزائري والمشرع المصري اتفقا على تقدير الغبن بما يزيد عن الخمس، بينما المشرع الفرنسي فقد قدره بـ $\frac{7}{12}$. واتفق القانون الجزائري مع نظيره المصري كذلك في الهدف من رفع دعوى الغبن ومدة تقادمها مختلفين في ذلك عن نظيرهما الفرنسي. إذا اعتبرنا (المشرع الجزائري والمصري) أن الهدف من رفع دعوى هو تكملة الثمن إلى $\frac{4}{5}$ ، وإذا لم يتم ذلك جاز للبائع المطالبة بالفسخ. وأن مدة تقادم هذه الدعوى تفر بثلاث سنوات، في حين

¹ حبار محمد(الأب)، محاضرات في مقياس الالتزامات، السنة الثانية ليسانس، كلية الحقوق، جامعة وهران، السنة الجامعية 2002 . 2003.

² خليل أحمد حسن قداد، المرجع السابق، ص100.

³ محمد صبري السعدي، شرح القانون المدني الجزائري . مصادر الالتزام .، الجزء الأول، الطبعة 2، دار الهدى عين مليلة، الجزائر، 2004، ص208.

الفصل الأول: أركان عقد البيع العقاري

يرى المشرع الفرنسي أن الهدف من رفع الدعوى هو فسخ العقد، وللمشتري أن يبقى الفسخ بتكملة الثمن إلى $\frac{9}{10}$ وأن مدة التقادم هي سنتين¹.

المطلب الثاني: ركني المحل والسبب

إن عقد بيع العقار حتى تكتمل أركانه الموضوعية، لا بد من توافر ركني المحل والسبب على جانب ركن الرضائية.

الفرع الأول: ركن المحل

إن البيع عقد ملزم للجانبين، فهو عقد يترتب التزاما على عائق كل من البائع والمشتري، وأهم التزام يقع على البائع هو نقل ملكية المبيع، ولذلك يعتبر المبيع محلا في عقد البيع، أما أهم التزام يقع على المشتري فهو دفع الثمن ولهذا يعتبر الثمن محلا ثانيا في عقد البيع، فالمحل في عقد البيع العقاري إذن مزدوج يتكون من العقار والثمن².

اشتراط المشرع الجزائري في المادة 397 من القانون المدني وجوب امتلاك البائع للمبيع، وإلا وقع العقد تحت طائلة البطلان بسبب بيع ملك الغير³. كما يجب أن يكون موجودا ومعينا ومشروعا، وهي ذات الشروط التي يتطلبها في محل الالتزام بصفة عامة⁴.

1. العقار:

أ- أن يكون العقار موجودا أو قابل للوجود مستقبلا:

يجب أن يكون المبيع موجودا أو قابل للوجود وقت إبرام العقد، وإلا اعتبر العقد باطلا بطلانا مطلقا لتخلف ركن من أركانه، فإذا تعاقد الطرفان على اعتبار أن العقار موجود وقت

¹ محمد حسنين، المرجع السابق، ص 96-70.

² سي يوسف زهية، المرجع السابق، ص 65.

³ تنص المادة 397 ق.م.ج على: "إذا باع شخص شيئا معينا بالذات وهو لا يملكه، فللمشتري الحق في طلب إبطال البيع يكون الأمر كذلك ولو وقع البيع على عقار أعلن أو لم يعلن ببيعه وفي كل حالة، لا يكون هذا البيع ناجزا في حق مالك الشيء المبيع ولو أجازه المشتري".

⁴ خليل أحمد حسن قداد، المرجع السابق، ص 76.

الفصل الأول: أركان عقد البيع العقاري

إبرام العقد، ثم تبين أن المبيع قد هلك من قبل إبرام العقد بقوة قاهرة، فإن العقد يكون باطلا بطلانا مطلقاً¹. وذلك طبقاً للمادة 92-93 من القانون المدني الجزائري فقد جاء في المادة 93 "إذا كان محل الالتزام مستحيلاً في ذاته كان العقد باطلاً بطلاناً مطلقاً".

ونصت المادة 92 من القانون المدني الجزائري على أنه: "يجوز أن يكون محل الالتزام شيئاً مستقبلاً ومحققاً". ومن الأمثلة على بيع الأشياء المستقبلية بيع شخص لمنزل قبل بنائه، وهذا البيع يطلق عليه في القانون الجزائري تسمية البيع على التصاميم، وقد شاع هذا البيع في القوت الحاضر ذلك للفوائد الكثيرة التي يحققها المشتري والمركبي العقاري، لذلك اهتم المشرع الجزائري بهذا البيع ونظمه بأحكام خاصة بمقتضى القانون 04-11 المتعلق بالترقية العقارية المذكور سابقاً².

ولم يتناول المشرع الجزائري حكم الهلاك الجزئي للمبيع قبل إبرام العقد أو أثناء إبرامه، بينما تطرق لذلك المشرع الفرنسي في المادة 1601 قانون المدني والذي أقر ن خلالها للمشتري الحق في الخيار بين المطالبة بإبطال العقد أو أخذ الباقي من المبيع مع دفع ما يتناسب مع ما يبقى من المبيع³.

ب- أن يكون المبيع معين أو قابل للتعيين:

تنص المادة 94 من القانون المدني الجزائري على "إذا لم يكن محل الالتزام معيناً بذاته وجب أن يكون معيناً بنوعه ومقداره إلا كان العقد باطلاً" وعليه يجب أن يكون العقار المبيع معين حتى يتمكن أن يرد عليه الاتفاق، ويعتبر من الأشياء القيمية أي الأشياء المعينة بذاتها، وهي التي تتميز عن غيرها بصفات خاصة تعينه تعييناً ذاتياً يجعل غيره لا يقوم مقامه في

¹ عبد الرزاق أحمد السنهوري، المرجع السابق، ص 376-377.

² تنص المادة 28 من القانون 04-11 على "عقد البيع على التصاميم لبناية أو جزء من بناية مقرر بناؤها أو في طور البناء. هو العقد الذي يتضمن ويكرس تحويل حقوق الأرض وملكية البنائيات من طرف المركبي العقاري لفائدة المكتب موازاة مع تقديم الأشغال. وفي المقابل يلتزم المكتب بتسديد السعر كلما تقدم الإنجاز..."

³ خليل أحمد حسن قدارة، المرجع السابق، ص 77.

الفصل الأول: أركان عقد البيع العقاري

الوفاء. وتعيين العقار بذكر موقعه، حدوده، مساحته، ورقمه، وذلك إذا شمله المسح العام للأراضي فيجب أن يكون التعيين واضحا نافيا للجهالة¹.

ج- أن يكون المبيع مشروعاً:

توجد عقارات تخرج عن التعامل بحكم القانون كالعقارات الموقوفة، والعقار الموقوف هو المال المحبوس عن تملكه والتصرف فيه، وجعله على وجه من وجوه البر والإحسان. كما لا يجوز التعامل في التركات المستقبلية، فالتصرف الذي يصدر من أحد الورثة سواء وقع على التركة كلها أو جزء منها، فإن هذا التصرف يعد في جميع أنواعه باطلاً بطلاناً مطلقاً، لمخالفته للنظام العام والآداب العامة، ويبطل التصرف حتى لو تم برضى المورث وأياً كان الطرفان²، وذلك وفق المادة 92 من القانون المدني فقد جاء فيها "يجوز أن يكون محل الالتزام شيئاً مستقبلاً ومحققاً. غير أن التعامل في تركة إنسان على قيد الحياة باطل برضاه، إلا في الأحوال المنصوص عليها في القانون".

ولا يجوز التعامل كذلك في الحقوق المتنازع فيها والتعامل في أملاك الدولة العامة، حيث ورد في المادة 689 قانون مدني جزائري أنه "لا يجوز التصرف في أموال الدولة وحجزها أو تملكها بالتقادم". وقد تم تعريف أملاك الدولة في نص المادة 688 من القانون المدني الجزائري³.

2. الثمن:

حسب نص المادة 351 قانون المدني يجب أن يكون الثمن في عقد البيع نقدياً، يلتزم المشتري بدفعه للبائع مقابل التزام هذا الأخير بنقل ملكية العقار المبيع للمشتري، والاتفاق على

¹ خليل أحمد حسن قدامة، المرجع السابق، ص 81.

² عبد الرزاق أحمد السنهاوي، المرجع السابق، ص 380.

³ ق م ج 688 "تعتبر أموالاً للدولة العقارات والمنقولات التي تخصص بالفعل أو بمقتضى نص قانوني، لمصلحة عامة أو الإدارة أو المؤسسة العمومية أو لهيئة لها طابع إداري أو لمؤسسة اشتراكية أو لوحدة مسيرة ذاتياً، أو تعاونية داخلية في نطاق الثورة الزراعية".

الفصل الأول: أركان عقد البيع العقاري

الثلث يقتضي تعيينه أو بيان الأسس التي تؤدي إلى تقديره، وهذا ما نصت عليه المادة 356 قانون مدني¹.

كما يجب أن يكون الثمن حقيقياً أي جدياً، وهو الذي يكون مقابلاً حقيقياً للمبيع، ويعتبر الثمن غير حقيقي إذا كان سورياً أو تافهاً، فالثمن السوري هو الثمن الذي لا يطابق حقيقة ما اتفق عليه الطرفان، كأن يكون هبة مستترة في صورة بيع. أما الثمن التافه هو الذي يكون قابلاً إلى درجة انعدام التناسب بينه وبين قيمة المبيع الحقيقية، أما الثمن البخص فهو ثمن حقيقي ينعقد به عقد البيع، وإن كان يخول لبائع العقار حق طلب تكملة الثمن إلى $\frac{4}{5}$ ثمن المثل طبقاً لنص المادة 358 قانون المدني، أو طلب فسخ عقد البيع إذا رفض المشتري تكملة الثمن إلى $\frac{4}{5}$ قيمة العقار وقت البيع.²

الفرع الثاني: ركن السبب

اختلف الفقهاء في تعريف السبب، وتوجد في هذا الصدد نظريتان، النظرية الأولى تعرف بالنظرية التقليدية التي يتزعمها الفقيه دوما Domat، ويرى أنصار هذه النظرية أن سبب التزام كل متعاقد في العقود التبادلية كعقد البيع، هو التزام المتعاقد الآخر، فسبب التزام البائع بتسليم المبيع هو التزام المشتري بدفع الثمن. أما النظرية الثانية فهي النظرية الحديثة، ويرى أنصار هذه النظرية أن سبب العقد أمر ذاتي خارج عن العقد، وتختلف باختلاف شخص المتعاقد وهو الدافع إلى التعاقد كأن يدفع الدافع لإبرام عقد البيع رغبة البائع في سداد ما عليه من ديون³.

¹ تنص المادة 356 ق م ج على "يجوز أن يقتصر تقدير ثمن البيع على بيان الأسس التي يحدد بمقتضاها فيما بعد. وإذا وقع الاتفاق على أن الثمن هو سعر السوق، وجب عند الشك الرجوع إلى سعر السوق الذي يقع فيه تسليم المبيع للمشتري في الزمان والمكان. فإذا لم يكن في مكان التسليم سوقاً. وجب الرجوع إلى سعر السوق في المكان الذي يقضي العرف أن تكون أسعاره هي السارية".

² سي يوسف زهية، المرجع السابق، ص 88-90.

³ سي يوسف زهية، المرجع نفسه، ص 97-98.

الفصل الأول: أركان عقد البيع العقاري

وتنص المادة 97 من القانون المدني "إذا التزم المتعاقد لسبب غير مشروع أو لسبب مخالف للنظام العام أو للأداب كان العقد باطلا"، وبناء على هذا النص فإن عقد البيع الذي يكون سببه غير مشروع أو مخالف للنظام العام والأداب يكون باطلا بطلانا مطلقا، كسواء منزل لاستعماله كمكان للقمار أو الدعارة.

الفصل الأول: أركان عقد البيع العقاري

المبحث الثاني: ركن الشكلية

إن أهم فرق سجل بين عقد بيع العقار وعقد بيع المنقول هو وجوب إفراغ العقد الناقل للملكية العقارية في قالب رسمي، غير أنه هناك استثناءات ترد على مبدأ الرسمية، وقد أخذ المشرع الجزائري موقفا واضحا منذ سنة 1971 حين أوجب إعطاء العقود الناقلة للملكية صيغة الرسمية، غير أن القضاء لم يحسم موقفه من هذه المسألة إلا منذ سنة 1996.

المطلب الأول: القاعدة الرسمية وموقف القضاء الجزائري منها

بما أن عقد بيع العقار يتوجب إفراغه في قالب رسمي لنقل الملكية العقارية بشكل صحيح سوف نتطرق في هذا العدد إلى القاعدة الرسمية (الفرع الأول)، وما هو موقف القضاء الجزائري منها (الفرع الثاني).

الفرع الأول: القاعدة الرسمية

إن العقد من الشكلية هو توثيق العقد، أي أن يمثل طرفا العقد بين يدي الموثق وذلك من أجل إفراغ التصرف في قالب رسمي¹، وهو يعتبر ركنا جوهريا في التصرف وينجم عن غيابه البطلان المطلق للعقد²، وهذا ما نصت عليه المادة 324مكرر 1 من القانون المدني "زيادة عن الفترة التي يأمر القانون بإخضاعها إلى الشكل الرسمي، يصب تحت طائلة البطلان تحرير العقود التي يتضمن نقل ملكية عاقر أو حقوق عقاري في شكل رسمي".

تبنى العقود بصفة عامة على مبدأ الرضائية في القانون الجزائري، وينتج العقد الرضائي بمجرد تطابق الإيجاب والقبول بين طرفي العقد بين طرفي العقد دون الحاجة لشكل معين، فيكفي التراضي لإنشاء العقد. غير أنه استنادا يكون العقد دو طابع شكلي إذا كان الشكل ركنا

¹ أنظر النماذج الخاصة بعقود البيع العقاري، ملحق رقم 01.

² مجيد خلفوني، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، الديوان الوطني للأشغال التربوية، الطبعة الأولى، 2003، ص 83.

الفصل الأول: أركان عقد البيع العقاري

لصيغة العقد، وتجدر الإشارة إلى أن المشرع الجزائري قد تبنى سابقا مبدأ الرضائية في عقود البيوع العقارية إلا أنه قد تخلى على هذا المبدأ تدريجياً¹.

وكانت بداية التحول بموجب قانون المالية لسنة 1965 تحت رقم 61/64 المؤرخ في 31-12-1964. الذي أوجب الشكل الرسمي في بعض التصرفات بعوض، دون أن يوجب هذه الشكلية تحت طائلة البطلان، ولم يتضح موقف المشرع الجزائري إلا بعد صدور الأمر 91/70 المتضمن قانون التوثيق². لقد أوجب هذا القانون الرسمية في العقود الواردة على العقارات، ولم يعد بذلك للمحرر العرفي أية حجية، وأوجب إفراغ جميع التصرفات الواردة على العقارات في قالب الرسمي تحت طائلة البطلان³.

فقد نصت المادة 12 منه على أن "زيادة على العقود التي يأمر القانون بإخضاعها إلى الشكل الرسمي، فإن العقود التي تتضمن نقل ملكية عقارات أو حقوق عقارية أو محلات تجارية أو صناعية أو يجب تحت طائلة البطلان أن تحرر هذه العقود في الشكل الرسمي مع دفع الثمن لدى الضابط العمومي الذي حرر العقد".

وقد تأكدت هذه القاعدة خاصة بعد صدور الأمر 74/75 المؤرخ في 12/11/1976 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري المعدل والمتمم السابق الذكر، والمرسم التطبيقي له رقم 63/76 المؤرخ في 25/03/1976 المتعلق بتأسيس السجل العقاري المعدل والمتمم سالف الذكر.

¹ زروقي ليلي، حمدي باشا عمر، المرجع السابق، ص 67.

² قانون التوثيق القديم صدر في 15-12-1970 بمقتضى الأمر 91/70 الجريدة الرسمية عدد 107، ص 1615، بدأ العمل به 01-01-1971، الملغى بالقانون 2788 المؤرخ في 12-07-1988 المتضمن قانون التوثيق، ج.ر العدد 28 المؤرخة في 13-07-1988، ص 1035، الملغى بدوره بموجب القانون 0206 المتضمن تنظيم مهنة التوثيق، ج.ر العدد 14 الصادر بتاريخ 08-03-2006، ص 15.

³ زروقي ليلي، حمدي باشا عمر، المرجع السابق، ص 67.

الفصل الأول: أركان عقد البيع العقاري

وتجسدت هذه الشكلية أيضا بصدر قانون التوجيه العقاري رقم 25/90 المؤرخ في 18-11-1990 الذي كرس الملكية العقارية الخاصة المذكور سابقا، بعد أن ألغى كل القيود الواردة على المعاملات العقارية لاسيما ما كان مفروضا منها بموجب قانون الاحتياطات العقارية رقم 24/76 في مجال العقار الحضاري، وكذا قانون الثورة الزراعية¹.

وتم تأكيد على قاعدة الرسمية من جديد بموجب المادة 25 من قانون رقم 04-11 الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية التي تنص على ما يلي "يجب أن يكون البيع من طرف المرقي العقاري لعقار مبنى أو بناية أو جزء من بناية مقرر بناؤها أو في طور البناء، موضوع عقد يعد قانونا في الشكل الرسمي طبقا للأحكام التشريعية والتنظيمية المعمول بها وطبقا لأحكام هذا القانون".

تعتبر الرسمية وسيلة لترقية المعاملات القانونية وحماية قوية لاستقرارها نظرا لما تنطوي عليه من مزايا كثيرة يمكن حصرها في ما يلي:

- إن الرسمية تقتضي تدخل أشخاص يؤهلهم القانون، وهم الموظف العام أو الضابط العمومي أو شخص مكلف بخدمة عامة كل في حدود اختصاصه، وهذا ما يزيد من القيمة القانونية للمحرر وحجيته، ويجعل البيانات التي تتضمنها المحررات الرسمية ذات قوة إثبات وحجية بالغة².

- إن الرسمية تضمن إشهار للمحررات المودعة بالمحافظة العقارية في الآجال القانونية المحددة لها.

- إسناد عملية تحرير مختلف المحررات الرسمية الخاضعة للحفظ العقاري إلى موظف عام أو ضابط عمومي أو شخص مكلف بخدمة عامة، يعد بمثابة حماية تامة للأطراف

¹ الأمر رقم 73/71 المؤرخ في 1971/11/08 المتضمن الثورة الزراعية، ج.ر العدد 97 المؤرخة في 08-11-1971، ص 1642.

² جمال بوشنافة، المرجع السابق، ص 142.

الفصل الأول: أركان عقد البيع العقاري

المتعاقدة والغير، لاسيما مع علمهم بمدى خطورة التصرف المقدمين عليه، وكذا الأحكام التشريعية والتنظيمية التي تحكمه¹.

- قاعدة الرسمية تلزم بعض محرري العقود استلام أصول جميع العقود والوثائق من أجل الإيداع، والاحتفاظ في نفس الوقت بنسخ أصلية مثلما يمليه قانون التوثيق في هذا الشأن على سبيل المثال.

- قاعدة الرسمية تمكن الدولة من بسط مراقبتها على السوق العقاري قصد التقليل من المضاربة وتمكين الخزينة من تحصيل مداخيل مالية من رسوم التسجيل.

- كما أن قاعدة الرسمية تضع بين يدي البائع والمشتري سنداً قابلاً للتنفيذ ولإجراء الشهر دون الحاجة إلى الحكم بتنفيذه².

الفرع الثاني: موقف القضاء من قاعدة الرسمية

لقد عرف الاجتهاد القضائي في الجزائري مواقف متباينة في تفسير النصوص وتطبيقها كلما تعلق الأمر بمعاملات عقارية أبرمت بواسطة محررات عرفية، فرغم صراحة النصوص القانونية إلا أن المحكمة العليا في الكثير من الأحيان لم تسايرها بل تجاهلتها وأكدت صحة المحررات العرفية، فانقسم القضاء إلى فريقين، يرى الفريق الأول ضرورة احترام نص المادة 12 من قانون التوثيق السابق والمادة 24 مكرر 1 مدني، بينما اعتبر الفريق الثاني العقود الرسمية وسيلة للتعبير عن الإرادة، وهو ما دعى إلى ضرورة انعقاد الغرف المجتمعة للمحكمة العليا

¹ خليل أحمد حسن قعادة، المرجع السابق ، ص32.

² خالد رمول، المحافظة العقارية كآلية للحفاظ العقاري في التشريع الجزائري، دراسة تحليلية، قصر الكتاب، البلدية، طبعة 2001، ص38.

الفصل الأول: أركان عقد البيع العقاري

طبقا لمقتضيات القانون رقم 22.89 المتعلق بصلاحيات المحكمة العليا وتنظيمها وتسييرها¹ قصد اتخاذ موقف توحد به الاجتهاد القضائي.

1. الموقف السابق للمحكمة العليا:

لقد كانت المحكمة العليا تعطي في ظل الاجتهاد القضائي القديم، للمحركات العرفية حجية كاملة في عملية نقل الملكية، مؤيدة اتجاه المحاكم التي تقضي بصحة هذه المحركات وإلزام البائع بالتوجه أمام الموثق لإتمام إجراءات البيع النهائي مع المشتري، وفي حالة امتناع المطلوب قام الحكم مقام العقد، فلم تكن تعتبر الرسمية ركنا للانعقاد بل مجرد شرط للإثبات. هذا ما يتبين من خلال بعض القرارات من بينها القرارات من بينها القرار الصادر في 1990/2/07 الذي صرح أنه: "إذا كان عقد البيع الوارد على عقار قد تم بين البائع والمشتري وكانت أركانه كاملة من حيث الرضا والمحل والتمن ولم ينكر البائع ذلك، ولم ينازع في أركانه فإنه يتعين على المحكمة إتمام النقص المتمثل في الرسمية، أما أن تلغي عقدا تام الأركان بسبب عدم احترامه لشكليات الرسمية فهذا مخالف للقانون"².

كما صرح قرار آخر صادر بتاريخ 1990/11/19 من الغرفة المدنية على ما يلي "حيث كان على قضاة الموضوع مناقشة المادتين 315 و 361 وليس المادة 12 من الأمر 70/91 غير القابلة للتطبيق في قضية الحال.

وأن المشرع قد قصد فعلا تخصيص مكانة للعقد العرفي في العلاقات القانونية ويعد في نظر القانون مصدر التزامات بين الطرفين".

¹ قانون رقم 22-89 مؤرخ في 12-12-1989، المتعلق بصلاحيات المحكمة العليا وتنظيمها وتسييرها، ج.ر العدد 53 المؤرخة في 13-12-1989، ص1435، المعدل بالقانون العضوي رقم 11-12-1989 المؤرخ في 31 جويليا 2011، ج ر العدد 42، المؤرخ في 31 جويليا 2011.

² قرار صادر عن المحكمة العليا بتاريخ 1990/02/07 تحت رقم 57930 تطبيقات قضائية في المادة العقارية، ص27-31.

الفصل الأول: أركان عقد البيع العقاري

ولقد تم تأكيد هذا الاتجاه من خلال قرار صادر عن نفس الغرفة بتاريخ 1995/05/05¹ .. وأنه بإحالة الطرفين أمام الموثق لإتمام إجراءات البيع النهائي، فإن قضاة الموضوع طبقوا القانون تطبيقاً سليماً، وأنه لا يمكن للمدعي الاحتجاج بخرق المادة 12 من الأم 91/70 المؤرخ في 1970/12/15 التي جاءت في صالح الخزينة العمومية والشهر العقاري".

مع هذا، فقد صدر اجتهاد قضائي آخر يختلف عن ما ذهب إليه الاجتهاد القضائي السابق، فقد جاء في قرارين للمحكمة العليا، أن المحررات العرفية في شكل عقود عرفية هي وعد بالبيع وعلى هذا الأساس لا تسمح للمستفيد إلا المطالبة بإتمام الإجراءات أمام الموثق أو بالتعويض إذا لم يتحقق الاتفاق، إذ خلص القرار المؤرخ في 21 أكتوبر 1981 "بأن العقد العرفي لا يشكل إلا وعداً بالبيع وبإمكان المشتري المطالبة بتجسيد البيع في شكل عقد توثيقي، وأن حلة عدم التنفيذ لا تخول إلا الحصول على التعويضات المدينة".

ويتبين من خلال ما تقدم اختلاف الاجتهاديين من حيث تفسير المادة 12 من قانون التوثيق السابق، قد يرجع ذلك أساساً إلى محاولة القضاة الذين أخذوا بصحة المعاملات العرفية مجابهة التصرفات اليومية للمواطنين قصد تسويتها. حيث أن بعض المجالس القضائية كانت تقضي بصحة تلك العقود العرفية، وبصرف الأطراف المتنازعة أمام الموثق، لإتمام إجراءات بيع المحل التجاري أو العقار بسند رسمي، وذلك اعتماداً على القرارات الصادرة عن الغرفة المدنية للمحكمة العليا، التي كانت تقرر صحة العقد العرفي، مبررة ذلك بما يلي:

- أن البيع ينتج آثاره بمجرد تبادل الإيجاب والقبول وتحديد ثمن العين المبيعة.
- أن المادتين 351 و 361 من القانون المدني، تلزمان البائع بنقل ملكية المبيع إلى المشتري، والامتناع عن كل ما من شأنه أن يجعل نقل الملكية مستحيلاً، أو عسيراً.
- إن الأمر رقم 26/74 المتعلق بالاحتياطات العقارية للبلدية المذكور أعلاه الملغى بموجب قانون لتوجيه العقاري، كان يستثني الأراضي المعدة للبناء، الواقعة داخل الحيز

¹ قرار صادر عن المحكمة العليا بتاريخ 1995/05/05 تحت رقم 108/108 غير منشور.

الفصل الأول: أركان عقد البيع العقاري

العمراني من التداول بين الأشخاص، إلا لصالح البلدية، مقابل ثمن يتم تقويمه من قبل مصالح أملاك الدولة. الأمر الذي جعل المواطنين يلتجئون إلى المعاملات العرفية، وهذا ما دفع المحكمة العليا لمجازاة هذا الواقع الاجتماعي والتعاطف مع المتقاضين، وربما أيضا لعدم اقتناع قضاة المحكمة العليا بالقيود الشديدة التي فرضها هذا القانون.

في حين كانت الغرفة التجارية والبحرية للمحكمة العليا، وتكريسا للمادة 324 مكرر 1 من القانون المدني، والمادة 79 من القانون التجاري تقرر ببطان العقد العرفي بطلانا مطلقا. ونظرا لهذا التباين في قرارات المحكمة العليا والإشكالات الناتجة عن تطبيق القواعد القانونية بخصوص الرسمية، فإن ذلك قد استدعى الغرف المجتمعة بالمحكمة العليا للنظر فيه¹.

2. موقف القضاء الحديث:

أمام تضارب الاجتهادات القضائية فيما يخص صحة العقود العرفية، أصدرت المحكمة العليا بهيئة الغرف المجتمعية قرار² يؤكد على ضرورة احترام نص المادة 324 مكرر 1 لاسيما ركن الرسمية لصحة العقود، بل أكثر من ذلك يعين إعادة الأطراف إلى الحالة التي كانوا عليها قبل إبرام العقد العرفي.

فتم التأكيد على الرسمية من خلال الرد على الوجه الوحيد المثار والمأخوذ من مخالفة القانون أو الخطأ في تطبيقه، بدعوى أن عملية بيع المحل التجاري تخضع لأحكام المادتين 79 من القانون التجاري والمادة 324 مكرر 1 من القانون المدني، وأنه يجب إثباته بعقد رسمي تحت طائلة البطلان، إلا أن القرار المطعون فيه رفض الدفع الخاص ببطان العقد العرفي

¹ أنظر تعليق على قرار الغرف المجتمعة 1997/02/18 بقلم السيدة بونسي حداد نادية محامية لدى المحكمة العليا . ترجمة السيد عبد العزيز أمقران قاضي ملحق بالمحكمة العليا . المجلة القضائية عدد 01 سنة 1997 ص 212-224.

² أنظر المحكمة العليا، غرف مجتمعة، قرار رقم 136156 المؤرخ في 1997/02/18، قضية بن عودة أحمد ضد عريس حميد، غير منشور.

الفصل الأول: أركان عقد البيع العقاري

وقضي بصحته وجاء في حيثياته: "حيث أنه يتعين من القرار المطعون فيه أن قضاة الاستئناف اعتبروا أن العقد العرفي المحرر بتاريخ 22/08/1988 بين المتضمن بيع قاعدة تجارية ... عقد صحيح مكتمل الشروط الخاصة بوصف المبيع وتحديد الثمن ويترتب عليه التزامات شخصية ونتيجة لذلك قضا بصرف الطرفين أما الموثق.

وحيث أن قضاءهم هذا، يخرق أحكا المادة 79 من القانون التجاري والمادة 324 مكرر 1 مدني لكونهما يشترطان في كل بيع محل تجاري تحرير عقد رسمي وإلا كان باطلا. وضمن هذه الظرف فإنه يتعين على قضاة الموضوع أن يقضوا ببطلان العقد العرفي المتعلق ببيع القاعدة التجارية ولين يأمرؤا بإرجاع الأطراف إلى الحالة التي كانوا عليها قبل إبرام العقد وبما أن القرار لم يراع القواعد القانونية المبنية أعلاه فإنه يستحق النقض".

ومن خلال القرار المعروض، يلاحظ بأن المحكمة العليا قد عدلت موقفها بخصوص صحة هذه العقود العرفية، وبهذا تكون قد طبقت القانون تطبيقا حرفيا، والذي يستدعي إفراغ العقد الذي يتضمن نقل ملكية العقارية أو الحقوق العقارية أو محلات تجارية أو صناعية في الشكل الرسمي.

وما تجدر الإشارة إليه أن الحل القانوني الذي أعطته الرف المجتمعمة يتعلق بمدى حجية العقود العرفية التي تتضمن بيع المحلات التجارية، لكن يمكن توسيع نطاق هذا القرار ليشمل أيضا جميع المعاملات الواردة في صلت المادة 324 مكرر 1 مدني خاصة تلك المتعلقة ببيع العقارات المبنية وغير المبنية.

فخلاصة القول أن قرار 18-02-1997 جاء في الوقت لمناسب لكي يوحد الاجتهاد القضائي في نقطة قانونية حساسة، وللتأكيد على ضرورة التطبيق السليم للقانون، ويعتبر خطوة

الفصل الأول: أركان عقد البيع العقاري

جديدة لتعزيز دولة القانون، لكونه يفرض على المواطنين احترام الشكل الرسمي في المعاملات العقارية، حفاظاً على حقوقهم وحقوق الدولة التي حرمت فترة من الزمن إيرادات هامة¹.

ولقد تم التأكيد على الرسمية مؤخراً في قرارين صادرين عن مجلس الدولة لأول بتاريخ 2000/04/14²، والثاني بتاريخ 2000/04/26³، وجاء في القرار الأخير "أن المادة 324 مكرر 1 مدني توجب تحرير العقود الناقلة للملكية العقارية في الشكل الرسمي، مع دفع الثمن للموثق، وأن الرسالة المحتج بها والعقد العرفي لا تعد عقد بيع من جهة، ومن جهة أخرى لا يمكن الاستجابة لطلب المستأنفين الرامي إلى توجيه أوامر الإدارة والمتمثلة في إتمام إجراءات البيع والشهر للعقد"⁴.

المطلب الثاني: شروط ركن الشكلية

لنقل الملكية العقارية يجب أن تتوفر شروط خاصة بنقلها، وهذه الشروط المتمثلة في الكتابة والتي سوف نتطرق إليها في (الفرع الأول)، والتسجيل والشهر في (الفرع الثاني).

الفرع الأول: الكتابة

نص المشرع في المادة 324 قانون مدني "العقد الرسمي عقد يثبت فيه موظف عام أو ضابط عمومي أو شخص مكلف بخدمة عامة ما تم لديه أو ما تلقاه من ذوي الشأن وذلك طبقاً للأشكال القانونية وفي حدود سلطته واختصاصه" كما نصت عليها المادة 324 مكرر 1 بقولها: "زيادة على العقود التي يأمر القانون بإخضاعها إلى الشكل الرسمي ... وينص دفع الثمن لدى الضابط العمومي الذي حرر العقد". ومن خلال ذلك نوضح الأشخاص المخولين قانوناً في

¹ تعليق على قرار الغرف المجتمعة بقلم السيد حسان بوعروج . نائب رئيس الأول للمحكمة العليا ورئيس الغرفة التجارية والبحرية- مجلة الاجتهاد القضائي للغرفة التجارية والبحرية، ص 42 - 43.

² قرار رقم 186443 بتاريخ 14-02-2000، غير منشور.

³ قرار رقم 210419 بتاريخ 26-04-2000، غير منشور.

⁴ بوصوف موسى محافظ دولة مساعد بمجلس الدولة، دور القاضي الإداري في المنازعات العقارية، محاضرة أقيمت بمناسبة أيام دراسة بوهوان، مجلة مجلس دولة 2002، عدد2، ص29.

الفصل الأول: أركان عقد البيع العقاري

تحرير العقد الرسمي في حدود سلطتهم واختصاصاتهم، وما هي الشروط التي قررها القانون في تحرير العقد الرسمي ومدى حجيته.

أولاً: الأشخاص المخولين قانوناً في تحرير العقد الرسمي في حدود سلطتهم واختصاصهم

أ- الأشخاص المخولين قانوناً:

يشترط القانون أن تصدر الورقة الرسمية م موظف عام أو ضابط عمومي أو شخص مكلف بخدمة العامة، ويقصد بذلك المعيار الشخصي، فالموظف العمومي هو ذلك الشخص الذي تعينه الدولة، للقيام بعمل من أعمالها في مجال معين، سواء أجرته أو لم تؤجره على ذلك. وقد جاء تعريف الموظف العمومي في المادة 5 من القانون الأساسي النموذجي لعمال المؤسسات والإدارات العمومية الصادرة بموجب مرسوم رقم 159/85¹، كما عرف الموظف العام في المادة 4 من الأمر رقم 03/06 المؤرخ في 15-07-2006 المتضمن القانون الأساسي العام للوظيفة العمومية².

كما تجدر الإشارة أنه لا يشترط أن يكون الموظف العمومي تابعاً للدولة، بل يكفي في ذلك أن يكون تابعاً لإحدى الهيئات التابعة لها كالمجالس البلدية الولائية للوزارات³.

فكل المحررات التي يصدرها هؤلاء الأشخاص هي محررات رسمية وصحيحة، ما دامت صادرة في حدود اختصاصاتهم ووفقاً لسلطاتهم، كمدير أملاك الدولة الذي يبرز دوره في نقل الملكية العقارية التابعة للدولة باعتباره موظف وموثق للدولة.

¹ مرسوم رقم 59/85 المؤرخ في 23-03-1985 المتضمن القانون الأساسي النموذجي لعمال والمؤسسات العمومية، ج.ر. العدد 13 المؤرخة في 24-03-1985، ص333، الملغى للأمر 66-133 المؤرخ في 02-06-1966 المتضمن القانون الأساسي العام للوظيفة العمومية، ج.ر. العدد 46، المؤرخ في 08-06-1966 ص542.

² الأمر 03/06 المؤرخ في 15-07-2006، ج.ر. العدد 46 المؤرخة في 16-07-2006، ص3، نصت المادة 4 منه على "يعتبر موظفاً كل عون عين في وظيفة عمومية دائمة ورسم في السلم الإداري. الرسم هو الإجراء الذي يتم من خلاله تثبيت الموظف في رتبته".

³ ميدي أحمد، الكتابة الرسمية كدليل إثبات في القانون المدني الجزائري، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، طبعة 2005، ص19.

الفصل الأول: أركان عقد البيع العقاري

أما الضابط العمومي فهو الشخص الذي يخول له القانون هذه الصفة بسبب المهنة كالموثق¹ والمحضر القضائي وكذا المترجم، ولعل الدور الكبير في مجال نقل الملكية العقارية يعود الموثق الذي يكرس الشكلية الرسمية المستوجبة قانونا في كل التصرفات الناقلة للملكية العقارية لاسيما بين الأفراد، إذ هو مكلف بإعطاء الطابع الرسمي للعقود واتفاقات الأطراف ويكون مسؤولا شخصيا عنها ويمارس هذه المهام بصفة مستقلة وفي إطار مهنة حرة².

الشخص المكلف بالخدمة العامة هو الشخص الذي يخوله القانون هذه الصفة بسبب المهمة التي انتدبت لها كالخبير مثلا، ورؤساء المجالس الشعبية المنتخبون، غير أن تمتع المحررات التي يصدرها هؤلاء الخبراء بالصفة الرسمية ليست محل إجماع من الفقه ولاسيما وأن المشرع من خلال قانون الإجراءات المدنية والإدارية لم يعط لمحاضر هؤلاء قوة ثبوتية ملزمة للقضاة³.

ب- سلطاتهم واختصاصهم:

يقصد بالسلطة ولاية الموظف أو الضابط العمومي وأهليته في تحرير السند الرسمي⁴، التي يجب أن تكون قائمة وقت تحرير السند، فلو قام موظف قبل تعيينه أو الضابط العمومي قبل أداء اليمين المقررة قانونا، أو بعد توقيفهما أو عزلهما عن العمل أو نقلهما، بتحرير سند رسمي فإنه يكون باطلا⁵.

ويذكر بخصوص الأهلية، أن الأصل أن الموظف العام أو الضابط العمومي أهلا لتحرير جميع العقود التي تدخل ضمن اختصاصه، لكن هناك حالات من التنافي التي يحددها القانون يمتنع الموظف أو الضابط العمومي بموجبها عن ممارسة مهامه ويتركها لغيره والأمثلة

¹ أنظر المادة 5 من قانون التوثيق.

² جمال بوشنافة، المرجع السابق، ص143.

³ محمد زهور، الموجز في الطرق المدنية للإثبات في التشريع الجزائري، طبعة 1991، ص107-108.

⁴ زيتوني عمر، حجية العقد الرسمي، بمجلة الموثق، العدد3 لسنة 2001، ص36-37.

⁵ عمر بوحلاسة، التوثيق والمحيط المهني، مجلة الموثق، العدد5، سنة 1990، ص22-23.

الفصل الأول: أركان عقد البيع العقاري

كثيرة، كالموثق الذي لا يجوز له تحرير بعض العقود رغم أنها تدخل اختصاصه، فلا يمكنه أن يتلقى العقود التي:

- يكون فيه طرفا معيناً أو مرخصاً له بأية صفة كانت.
- يتضمن تدابير لفائدته.
- يعين فيه شخصياً أو يكون فيه وكيلاً أو متصرفاً أو متصرفاً أو أية صفة أخرى كانت.
- أحد أقاربه أو أصهاره على عمود النسب حتى الدرجة الرابعة.
- أحد أقاربه أو أصهاره تجمع مع أحدهم قرابة الحواشي¹.

أما عن اختصاص الموظف أو المكلف بخدمة عامة، هو أن يكون كل منهما مختص من الناحية الموضوعية بإصدار المحرر الذي يعود إليه أمر تحريره، فمثلاً عقود نقل الملكية العقارية بين الأفراد يتولى تحريرها الموثق حتى تحوز صفة الرسمية، فلا يمكن تحريرها من طرف المحضر القضائي أو محافظ البيع للمزايدة، رغم تمتعه بصفة الضابط العمومي. فلا يتولى تحرير عقود نقل الملكية العقارية التي تكون الدولة طرفاً فيها إلا مدير أملاك الدول باعتباره موثقاً لجميع عقودها، كما أنّ القاضي هو وحده المختص بإصدار التي يمكن أن تكون محرراً ناقلاً للملكية العقارية، كما هو الحال بالنسبة للحكم المثبت للشفعة أو التملك عن طريق الحياة.

هذا إلى جانب الاختصاص المكاني أو المحلي وهو ما يطلق عليه غالباً بالاختصاص الإقليمي، ويتحدد هذا الأخير بالنسبة لكل موظف عمومي في السلك الإداري في دائرة اختصاص الهيئة الإدارية التابع لها، فاختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي يمتد إلى إقليم البلدية، واختصاص مدير أملاك الدولية يمتد إلى كامل إقليم الولاية، ويعني هذا أنّ القانون قد حدد لكل موظف الاختصاص الإقليمي الخاص بمباشرة أعماله، ولا يجوز له أن يخرج عن هذا النطاق المحدد له قانوناً، فتوجد على مستوى كل ولاية مديريةية لأملاك الدولة والشؤون العقارية،

¹ أنظر المادة 19 من قانون التوثيق.

الفصل الأول: أركان عقد البيع العقاري

ويوجد على مستوى المفتشيات الفرعية للشؤون العقارية مكتب لتحرير الرسمية الناقلة للملكية العقارية، وبالتالي يكون مدير أملاك الدولة مختصا محليا بتحرير المحررات الرسمية لناقلة للملكية العقارية بالنسبة للعقارات التابعة للاختصاص المكاني لتلك الولاية، والقاضي المختص مكانيا حسب ما هو محدد في قانون الإجراءات المدنية والإدارية¹.

إنّ المشرع لم يحدد للموثق اختصاصا محليا لمزاولة مهامه، وإنّما يمتد ذلك إلى كامل التراب الوطني، لكن هذا لا يعني أن الموثق له أن يباشر شاطئه في أي مكان أراد عبر الوطن، أو أن ينقل مكتبه إلى حيث شاء، بل هو مقيد بالعمل في مكتبه وثانيا بدائرة اختصاص المحكمة التي يوجد بها مكتب التوثيق الذي يباشر فيه عمله، وينصرف الاختصاص الوطني للموثق في صلاحيته لتلقي العقود المختلفة مهما كان موطن أو محل إقامة الأطراف، أو مكان وجود الأموال سواء كانت منقولة أو عقارية.

ثانيا: الشروط التي قررها القانون في تحرير السند الرسمي وحجيته:

أ- شروط تحرير السند الرسمي:

ويعني هذا أنّه يراعي في تحرير السندات الرسمية بعض الشكليات التي نص عليها القانون، وهذه الأخيرة هي التي تعكس قرينة الرسمية التي يتمتع بها المحرر، إذ تضافي عليه ظاهرا يدلّ على صحته ويوحى بالثقة².

فالموثق مثلا ملزم باحترام البيانات الواجب توافرها عند تحرير المحررات الرسمية الناقلة للملكية العقارية بين الأفراد، فقد استوجب المشرع من خلال المادة 26 من قانون التوثيق رقم 06-02، بعض الشكليات إذ نصت على ما يلي: "تحرير العقود التوثيقية، تحت طائلة البطلان، باللغة العربية في نص واحد وواضح، تسهل قراءته وبدون اختصار أو بياض أو نقص، وتكتب المبالغ والسنة والشهر ويوم التوقيع على العقد بالحروف، وتكتب التواريخ الأخرى

¹ جمال بوشنافة، المرجع السابق، ص 146-147.

² يحي بكوش، أدلة الإثبات في القانون المدني الجزائري والفقہ الإسلامي، دراسة نظرية وتطبيقية، طبعة 2، ص 427.

الفصل الأول: أركان عقد البيع العقاري

بالأرقام. ويصادق على الإحالات في الهامش، أو في أسفل الصفحات، وعلى عدد الكلمات المشطوبة في العقد بالتوقيع بالأحرف الأولى من قبل الموثق، والأطراف، وعند الاقتضاء الشهود والمترجم".

كما يجب أن يتضمن العقد اسم ولقب الموثق الذي يحرره ومكان ومقر إقامته، اسم ولقب وصفة وتاريخ ومحل ولادة الأطراف، اسم ولقب وصفة ومسكن الشهود، اسم ولقب ومسكن المترجم إذا اقتضى الأمر ذلك، المحل والسنة والشهر واليوم الذي أبرمت فيه العقود ووكالات المتعاقدين المصادق عليها من قبل الأطراف المعنية، وتبقى هذه الوكالات ملحقة بالأصل، وقراءة الموثق للنصوص للضرائب والتشريع الخاص المعمول به¹، هذا بالإضافة إلى ذكر طبيعة ومضمون وحدود العقار تطبيقاً لأحكام المادة 352 من القانون المدني، التي تمنح المشتري الحق في إبطال عقد البيع، إذا لم يشتمل على بيان المبيع وأوصفه الأساسية بيانا كافيا بحيث يمكن التعرف عليه.

كذلك ذكر أسماء المالكين السابقين وعند الإمكان صفة وتاريخ التحويلات المتتالية، إعمالاً بمقتضيات المادة 324 مكرر 4 من القانون المدني. وهو نفس الأمر الذي أكدّه المرسوم 63/76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري المذكور سابقاً في مواده من 61 إلى 71، وهناك بعض النصوص التشريعية لا تكتفي بتحديد تلك العناصر والشكليات، بل تحيل على تنظيم مهمته إصدار نماذج كاملة للسندات المرتبطة بالعقار، كما هو الحال في المرسوم التشريعي 04-11 الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، والذي سبقه صدور مرسومين تنفيذيين الأول متعلق بتحديد نموذج عقد البيع على تصاميم، والثاني لنموذج عقد الإيجار.

وتنطبق هذه القاعدة بصفة عامة على العقود التي يقوم بتحريرها كل من مدير أملاك الدولة ورئيس المجلس الشعبي البلدي، حيث تصدر جميع العقود التي يختصان بتحريرها في

¹ أنظر المادة 29 قانون التوثيق.

الفصل الأول: أركان عقد البيع العقاري

شكل نماذج موحدة بموجب نصوص تنظيمية، والأمثلة عن ذلك كثيرة منها نماذج عقد البيع في إطار الاحتياطات العقارية والعقد المرتبط بالتنازل عن أملاك الدولة¹.

وأخيرا فإذا ما توفرت في المحرر الرسمي الشروط المستوجبة قانونا وفق ما سبق ذكره فإنه يعتبر صحيحا ومنتجا لكافة آثاره، وإذا ما وق إخلال بأحد هذه الشروط فإن المحرر يصبح باطلا إلا أنه ينبغي التمييز في هذا المقام فيما إذا كان المشرع يستوجب هذه الرسمية لمجرد الإثبات أم يجعلها ركنا في العقد أو التصرف القانوني ولاسيما ما يتعلق بالمحركات الرسمية الناقلة للملكية العقارية، وبناء على ذلك:

إذا كانت هذه الرسمية هي مجرد وسيلة للإثبات، فإن إختلال أحد الشروط كما في حالة صدور المحرر من ضابط عمومي غير مختص لا يؤدي إلى بطلان التصرف القانوني، الذي يبقى قائما إذ يمكن إثباته بوسائل الإثبات الأخرى حسب ما هو مقرر قانونا، لكن المحرر تنزع عنه صفة الرسمية ويصبح باطلا، غير أن المشرع في هذا السياق نصّ من خلال المادة 326 مكرر 2 على "يعتبر العقد غير رسمي بسبب عدم كفاءة أو أهلية الضابط العمومي أو انعدام الشكل كمحرر عرفي إذا كان موقعا من قبل الأطراف"، فيمكن إذن للمحرر الرسمي الباطل أن يصبح له قيمة المحرر العرفي ما دام موقعا من ذوي الشأن.

ولكن إذا كان المشرع يجعل من الرسمية ركنا في التصرف القانوني، كما في العقود الناقلة للملكية العقارية أو أي حق عيني عقاري فإن تخلف أحد المستوجبة قانونا، في تحرير المحرر الرسمي تجعله في حكم العدم وينصرف هذا الأثر كذلك إلى التصرف في حد ذاته الذي يعتبر كأن لم يكن، فلا يرتب أي أثر بخصوص نقل الحقوق العينية العقارية سواء أكانت

¹ ماروك نصر الدين، الإثبات في المواد المدنية، محاضرة ملقاة على الطلبة القضاة، الدفعة 12 سنة 2001.

الفصل الأول: أركان عقد البيع العقاري

أصلية أو تبعية، ومن ثمّ يمكن لكل طرف أن يطلب إعادة الحالة إلى ما كانت عليه قبل العقد أو أن يطلب التعويض عن الأضرار¹.

ب- حجيته:

إذا توفرت في المحرر الرسمي الشروط السالفة الذكر، اكتسب صفة الرسمية وأصبحت له ذاتية في الإثبات، بحيث يطلب ممن ينكرها أن يقيم الدليل على بطلانها وليس له من طريقة لهذا الادعاء إلاّ الطعن فيه بالتزوير، فالمحرر الرسمي يتمتع بقرينتان في مظهره، قرينة السلامة المادية، وقرينة صدوره من الأشخاص الذين وقعوا عليه (الموظف أو الضابط العمومي أو شخص مكلف بخدمة عامة)².

ب1. حجية المحرر الرسمي بالنسبة لما دُون فيه:

تنص المادة 324 مكرر 06 فقرة 01 من القانون المدني "يعتبر العقد الرسمي حجة لمحتوى الاتفاق المبرم بين الأطراف المتعاقدة، وورثتهم وذوي الشأن". وقد نص المشرع في المادة 324 مكرر 5 "يعتبر ما ورد في العقد الرسمي حجة حتى يثبت تزويره، ويعتبر نافذا في كامل التراب الوطني".

ويتضح من هاتين المادتين أنّ المحرر الرسمي يعتبر حجة على صحة ما دُون فيه ولا تنتفي هذه الحجية إلاّ بإثبات تزويره، غير أنّ هذه الحجية تثبت ما قام به الموظف أو الضابط العمومي (الموثق) بنفسه، أو ما رآه بعينه في نطاق مهمته واختصاصه، أما ما صدر من ذوي الشأن في غيبة الضابط العمومي واقتصر دور هذا الأخير على تسجيله بناء على تصريحاتهم فهذه البيانات لا تلحقها صفة الرسمية ويمكن إثبات عكسها بالطرق العادية، فهناك إذا نوعان من البيانات.

¹ عبد الحفيظ بن عبيدة، إثبات الملكية العقارية والحقوق العينية العقارية في التشريع الجزائري، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، طبعة 2004، ص 61.

² عبد الرزاق السنهوري، المرجع السابق، ص 1265.

الفصل الأول: أركان عقد البيع العقاري

- بيانات المحرر الرسمي التي لا يمكن الطعن فيها إلا بالتزوير، وتشمل كل البيانات التي دونها الضابط العمومي فيما وقع من ذوي الشأن بمحضه وتحت نظره، كحضور الأطراف والشهود، والتأكد من هوية وشخصية المتعاقدين إما بوثائق رسمية أو شهادة شاهدين تحت مسؤوليته، وأيضا دفع أو قبض الثمن إذا كان واجب الدفع بمعاينة وبين يدي الضابط العمومي، كذلك صدور السند من الضابط العمومي ببيان اسمه ولقبه وصفته ومحل إقامته وتوقيعه. فمثل هذه البيانات لا تكون قابلة للطعن فيها إلا بالتزوير.

- تتمثل البيانات الثانية في تلك تكون خارجة عن مهمة الموثق كأن يصرح مثلا أن الشخص المائل أمامه يتمتع بكامل قواه العقلية، فإن ذلك لا يعد إلا كشهادة عادية يمكن دحضها بأي دليل باعتبارها واردة على لسان ذوي الشأن فلا تصل حجيتها إلى حد الطعن فيها بالتزوير¹.

ب2. حجية المحرر الرسمي بالنسبة للأشخاص (المتعاقدين - الغير):

اعتبر المشرع الجزائري المحرر الرسمي حجة حتى يثبت تزويره²، وهذا أيضا ما نصت عليه المادة 324 مكرر 6 فقرة 01 بالقول "يعتبر العقد الرسمي حجة لمحتوى الاتفاق المبرم بين الأطراف المتعاقدة وورثتهم وذوي الشأن" وعليه فالمحرر الرسمي يحتج به في مواجهة الأطراف والغير، ولا يمكن نفي هذه الحجية إلا بطريق الطعن بالتزوير وهو ما نصت عليه المادة 324 مكرر 6 فقرة 02 بقولها "غير أنه في حالة شكوى بسبب تزوير في الأصل يوقف تنفيذ العقد محل الاحتجاج بتوجيه الاتهام وعند رفع دعوى فرعية بالتزوير، يمكن للمحاكم حسب الظروف إيقاف تنفيذ العقد مؤقتا".

¹ ميدي أحمد، المرجع السابق، ص 44-45-46.

² نص المشرع في المادة 324 مكرر 5 ق.م.ج على ما يلي: "يعتبر ما ورد في العقد الرسمي حجة حتى يثبت تزويره، ويعتبر نافذا في كامل التراب الوطني".

الفصل الأول: أركان عقد البيع العقاري

وبالتالي يتمتع المحرر بذات الحجية اتجاه الأطراف المتعاقدة واتجاه الغير، بمعنى أنّ كل شخص يمكن أن يسري في حقه التصرف القانوني يثبتته ذلك المحرر ويحتج به عليه. ولا يكون أمام هذا الغير الذي له مصلحة في إثبات عكس ما ورد فيها، إلاّ الطعن بالتزوير وذلك بالنسبة للبيانات التي قام الموظف بتدوينها على أساس أنّه عاينها أو تحقق من صحتها بنفسه، أما مضمون البيانات الصادرة من ذوي الشأن والتي لم تكن محل معاينة أو تحقيق من طرف الموثق، فإنّه بإمكان الغير إثبات عكسها بجميع الطرق¹.

الفرع الثاني: التسجيل والشهر

إن الملكية العقارية التي تمنح سلطة مباشرة لصاحب العقار، الذي يستطيع بموجبها أن يستعمله ويستغله ويتصرف فيه ضمن حدود القوانين والأنظمة، توجب عليه لدى نقلها احترام الإجراءات التي فرضها المشرع، فيجب عليه حينئذ إتباع التسجيل كمرحلة أولية لشهر التصرفات العقارية التي تثبت هذا النقل، ومن ثمة يتعين على الموثق بعد إبرام المحررات الرسمية تسجيلها لدى مصلحة التسجيل والطابع التابع لها مكتب التوثيق إقليمياً، وهذا حتى يأخذ المحرر الرسمي تاريخاً ثابتاً من جهة، ومن جهة أخرى حتى يتم اقتطاع كافة الرسوم المرتبطة بإجراء التسجيل. وتلي هذه الإجراءات عملية أخرى لا تقل أهمية عن إجراءات التسجيل وهي وجوب شهر عقد بيع العقار على مستوى المحافظة العقارية المختصة².

I: التسجيل:

إن التسجيل باعتباره مرحلة من مراحل نقل الملكية العقارية، أولى له المشرع الجزائري أهمية بالغة، حيث أفراد له مساحة تشريعية خاصة من خلال الأمر رقم 105/76 المؤرخ في 09-12-1976 المتضمن قانون التسجيل³، إضافة إلى النصوص العامة التي أوردها في

¹ ماروك نصر الدين، المرجع السابق.

² حمدي باشا عمر، القضاء العقاري، في ضوء أحدث القرارات الصادرة عن مجلس الدولة والمحكمة العليا، دار الهومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، طبعة 2002، ص 115.

³ الأمر رقم 105/76 المؤرخ في 09/12/1976 المتضمن قانون التسجيل، ج ر العدد 81 المؤرخة في 18/12/1977.

الفصل الأول: أركان عقد البيع العقاري

القانونيين المدني والتجاري. والتسجيل يرتبط بجميع المعاملات سواء كانت واردة على منقولات أو عقارات، بما فيها العقود العرفية التي تكتسب تاريخا ثابتا منذ تسجيلها. وجاء قانون التسجيل بمجموعة من المبادئ التي نظمت مرحلة التسجيل باعتبارها مرحلة أولى لنقل الملكية العقارية، وميزته عن باقي المفاهيم به، كما حدد المشرع الجزائري من خلال هذه المبادئ كافة الشروط التي من شأنها أن تجعل إجراء صحيحا ومكتملا.

نظرا لتداخل التسجيل مع مجموعة من المفاهيم الأخرى كما هو الحال في بعض التشريعات، كان من الضروري توضيح ما المقصود بالتسجيل وتمييزه عن غيره من المفاهيم.

أولا: تعريف تسجيل عقد بيع العقار وتمييزه عن غيره من المفاهيم
أ/ تعريف تسجيل عقد البيع العقاري:

يلاحظ من خلال تصفح النصوص القانونية الواردة في موضوع التسجيل، أن المشرع الجزائري لم يعط تعريفا جامعا مانعا لإجراء التسجيل، بل اقتصر على تبيان أهميته، ولهذا السبب كان من الضروري الرجوع إلى الفقه، هذا الأخير أورد عدة تعاريف لتسجيل المنقولات والعقارات في آن واحد.

فيعرف التسجيل على أنه: "إجراء يتمثل في تدوين عقد في سجل رسمي يملكه موظفوا التسجيل الذين يقبضون من جراء ذلك رسما جبائيا"¹. ويعرف أيضا أنه "إجراء يتم من طرف موظف عمومي مكلف بالتسجيل حسب كفاءات محددة بموجب القانون"².

كما يعرف أنه: "إجراء ضريبي يتمثل في إدراج بعض الإجراءات والتصريحات في سجلات رسمية بشرط دفع حقوق ملائمة للإدارة المكلفة بهذه المهمة"³.

¹ Ibtissam, garame, terminologie juridique dans la législation algérienne, lexique français-arabe, palais des livres, Blida, 1998, p113.

² Direction générale des impôts, « guide fiscal de l'enregistrement », sahel 2003, p11.

³ Le petit la rousse illustré, Paris 2007, P415.

الفصل الأول: أركان عقد البيع العقاري

عرف كذلك أنه "إجراء يقوم به موظف عمومي طبقا لإجراءات مختلفة تهدف إلى تحليل التصرف القانوني وإظهاره في دفاتر مختلفة وحسب هذه التحاليل يمكن تحصيل الضريبة"¹.

وعرفه بعض الفقه أيضا أنه "عملية أو إجراء إداري يقوم به الموظف العام في هيئة عمومية، بواسطته يحفظ أو لا يحفظ أثر العملية القانونية التي تقوم بها الأشخاص الطبيعية أو المعنوية، والتي ينجم عنها دفع ضريبة إلى الموظف، هذه الضريبة تسمى بحق التسجيل"².

تجدر الإشارة إلى أن التسجيل كان سابقا يشكل غالبا عملية قانونية مدونة في سجل يمسكه موظف عمومي مختص، إلا أنه في الوقت الراهن يمكن تعريف التسجيل عامة أنه إجراء يقوم به موظف عمومي بطرق متغيرة يظهر بصفة مشتركة وتتضمن بصفة أساسية تحليل التصرفات القانونية وعلى أساس نتائج هذا التحليل تفرض حقوق التسجيل³.

بناء على ما سبق يمكن القول أن التسجيل عموما هو إجراء إداري يقوم به موظف عمومي يكون مؤهلا قانونا، بتسجيل جميع التصرفات القانونية مقابل دفع حقوق التسجيل⁴.

ومن هذا التعريف يمكن استخلاص الخصائص القانونية للتسجيل، فهو إجراء إداري تقوم به إدارة عمومية مختصة إقليميا تابعة سلميا إلى وزارة المالية، ويقوم به موظف عمومي يدعى مفتش التسجيل حسب المادة 180 من قانون 76-105 متعلق بالتسجيل، وعليه لا يجوز لأي موظف عمومي غير مختص القيام بعملية التسجيل وذلك تحت طائلة البطلان.

¹ فاروق بكداش، دروس في مادة التسجيل، المدرسة الوطنية للضرائب، القليعة، ص1.

² كساح لعور عبد العزيز ووافي مراد، العقارات وجبايتها في الجزائر، مذكرة نهاية الدراسة لنيل شهادة الدراسات العليا في المالية، المدرسة الوطنية للضرائب، القليعة، 1994-1998، ص92.

³ برايس أحمد، دروس في مادة التسجيل، المدرسة الوطنية للضرائب، القليعة، سنة 1985، ص03.

⁴ دوة آسيا، رمل خالد، الإطار القانوني والتنظيمي لتسجيل العقارات في التشريع الجزائري، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2008، ص19.

الفصل الأول: أركان عقد البيع العقاري

تجري عملية التسجيل بمقابل، فمفتش التسجيل يقبض جراء هذه العملية ضريبة تسمى بحقوق أو رسوم التسجيل، تجسيدا لمبدأ العدالة والمساهمة في تغطية الأعباء العامة للدولة، تطبيقا للمادة 1/64 من دستور 1996 المعدل والمتمم¹.

تجدر الإشارة أنه قد ورد بعض الإعفاءات من حقوق التسجيل لبعض التصرفات القانونية طبقا للمادة 271 من قانون التسجيل 76-105.

كما أن التسجيل ذو طابع إجباري ونهائي فالمكلف مجبر بأداء حقوق التسجيل وتسديدها بطرق إدارية، وهنا تتجلى سيادة الدولة، إعمالا لنص المادة 2/64 من دستور 1996 المعدل والمتمم، فكل شخص يتخلف عن دفعها يتعرض لعقوبات جبائية، ولمفتش التسجيل الحق في رفض إتمام الإجراءات إلى حن سداد قيمة الضريبة المترتبة عن عملية التسجيل. هذا ما نصت عليه المادة 82 من قانون التسجيل رقم 76-105 "إن رسوم العقود التي يجب تسجيلها تستخلص قبل إتمام الإجراءات"².

بناء على ما سبق يمكن تعريف إجراء تسجيل عقد بيع العقار أنه إجراء يقوم به مفتش التسجيل عند تلقيه محررات أو تصرفات قانونية واردة على عقار. ومن الناحية العملية يقبض حقوق التسجيل، وهو إجراء إجباري ينجر عن مخالفته خضوع المكلف لعقوبات جبائية³.

ب/ تمييز تسجيل عقد بيع العقار عن غيره من المفاهيم:

يتداخل مفهوم التسجيل مع بعض المفاهيم الأخرى المشابهة له، كالشهر، القيد... الخ نتيجة العلاقة الوثيقة التي تربطه بهم.

¹ دستور 1996 المعدل والمتمم، ج.ر العدد 76 المؤرخة في 16/10/1996، المعدل والمتمم بقانون 02-03 المؤرخ في 14/04/2002، ج ر رقم 25 المؤرخة في 14/04/2002، المعدل بقانون 08-19 المؤرخ في 15/06/2008، ج ر رقم 63 المؤرخة في 16/06/2008 والمعدل بقانون 16-01 المؤرخ في 16/03/2016.

² قانون التسجيل رقم 76/105، المؤرخ في 09/12/1976، ج.ر العدد 81، المؤرخة في 18/12/1977، ص 1212.

³ أوردها المشرع في المواد من 93 إلى 100 من قانون التسجيل.

الفصل الأول: أركان عقد البيع العقاري

1. تمييز التسجيل عن الشهر العقاري:

يعتبر الشهر العقاري أهم إجراء في عملية نقل الملكية العقارية والحقوق العينية العقارية، ذلك طبقاً لنص المادة 793 من القانون المدني "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 شهر العقار".

تتم عملية إجراءات الشهر لدى المحافظة العقارية ويقوم بها المحافظ العقاري، في حين أن إجراءات التسجيل تجري على مستوى مفتشية التسجيل والطابع وبيئتها مفتش التسجيل. كما أن التسجيل لا يضفي صفة الرسمية على العقود العرفية المبرمة بين الأطراف، بل تأثيره ينحصر في إعطاء تاريخ ثابت لها. فهو لا يعتبر إشهاراً للحقوق التي يحملها السند بالمحافظة العقارية¹.

إن عملية التسجيل ينظمها قانون التسجيل الصادر بموجب الأمر رقم 105/76 المؤرخ في 09-12-1976 أما عملية الشهر العقاري نظمها الأمر رقم 74/75 مؤرخ في 12/11/1975 المتضمن مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري ومراسيمه التطبيقية.

تجدر الإشارة في الأخير إلى أن التسجيل والشهر العقاري يتداخلان في دفع رسوم لصالح الدولة، فحسب المادة الأولى من قانون التسجيل، أن أثناء تسجيل التصرفات القانونية لدى مصلحة التسجيل والطابع، يدفع مبلغ نقدي يسمى برسم التسجيل، في حين أن أثناء إجراء شهر التصرفات بالمحافظة العقارية يسمى المقابل المالي برسم الإشهار العقاري².

2. التسجيل والقيود:

إن القيد هو إجراء قانوني تابع لعملية الشهر العقاري بحيث يتم قيد الاتفاقات والمعاملات المذكورة في الصحائف العينية للعقارات، وبتزقيم القيود التي ينتهي مفعولها بزوال

¹ دوة آسيا، رمل خالد، المرجع السابق، ص 23.

² دوة آسيا، رمل خالد، المرجع نفسه، ص 31.

الفصل الأول: أركان عقد البيع العقاري

أو السقوط كالرهن الرسمي، وحق التخصيص، وحق الامتياز¹، والقيد يتم على مستوى المحافظة العقارية بالنسبة للتصرفات العينية التبعية، والتسجيل يتم لدى مصلحة التسجيل بالنسبة للتصرفات العينية الأصلية².

3. التسجيل والرسم:

إن الرسم هو اقتطاع يدفعه المكلف مقابل خدمة ما، دون أن يكون هناك حتما تكافؤ بين قيمة الرسم والتكلفة الحقيقية للخدمة المؤداة. وعليه فالتسجيل إجراء يقوم به مفتش التسجيل بمقابل حقوق التسجيل على شكل رسوم ثابتة أو نسبية حسب طبيعة التصرف المراد تسجيله.

4. التسجيل والضريبة:

يسمى المبلغ المالي الذي تفرضه الدولة لتغطية نفقاتها العمومية وتجمعه بصورة جبرية ونهائية دون مقابل، بالضريبة وهي نوعان مباشرة إذا كان الاقتطاع مباشرا من الدخل أو من رأسمال، أو غير مباشرة إذا أديت بمناسبة النفقات التي يدفعها المكلف من رأسماله أو دخله. وعليه يمكن اعتبار المقابل الذي يدفع إلى المصلحة المختصة أثناء إجراء عملية التسجيل ضريبة كونها تتم بصفة جبرية ونهائية وهي غير مباشرة، باعتبارها لا تمس المداخل والثروات بل تسدد بطريقة غير مباشرة من طرف الشخص الذي يريد استعمال الخدمات الخاضعة للضريبة، كون أن العلاقة بين المكلف بالضريبة والإدارة الضريبية غير مباشرة فهي تدفع بمناسبة واقعة أو تصرف معين وهذا المعيار معيار قانوني، أما بالنسبة لعنصر الثبات والاستقرار فهي تعد ضريبة غير مباشرة كونها ظرفية متقطعة ولا تتميز بالثبات.

¹ مجيد خلفوني، المرجع السابق، ص10.

² إن المشرع اللبناني لم يوجب تسجيل العقود والوثائق العقارية بنصها الكامل، بل اكتفى بقيد خلاصتها على صحيفة العقار العينية، وأجاز لكل صاحب مصلحة أن يحصل على ما يشاء من الصور عنها. ولكنه عبر عن الطريقة باستعمال كلمة: "التسجيل" تارة، وكلمة القيد تارة أخرى أي أنه استعمل الكلمتين للدلالة على معنى واحد وهو القيد.

الفصل الأول: أركان عقد البيع العقاري

5. التسجيل والتوثيق:

إن التوثيق عملية يجربها الموثق على ما يرده من محررات وعقود التي يشترط فيها الطابع الرسمي، أو يود أطرافها إضفاء صفة الرسمية عليها، وعليه فالتوثيق والتسجيل يختلفان في عدة أمور، فالتوثيق يجريه ضابط عمومي يدعى الموثق، أما التسجيل فيقوم به مفتش التسجيل وه موظف عمومي¹، أما من حيث الإطار القانوني فالتوثيق نظمه القانون رقم 02/06 المتضمن تنظيم مهنة الموثق، أما التسجيل فنظمه الأمر رقم 105-76 المؤرخ في 1976/12/09 المتضمن قانون التسجيل.

إن الموثق يقوم بإضفاء الصبغة الرسمية على المحررات والعقود، في حين مفتش التسجيل يقوم بتسجيل جميع التصرفات القانونية مقابل اقتطاع رسوم التسجيل، وهو لا يضيف الصيغة الرسمية على المحررات العرفية، بل يعطيها تاريخا ثابتا طبقا للمادة 328 قانون مدني. يتداخل التسجيل والتوثيق في أمور عدة إذ أن التسجيل تابع للتوثيق خاصة بالنسبة للتصرفات المنصبة على العقارات، ذلك أن المشرع الجزائري اشترط رسمية التصرفات الواردة على العقار، طبقا للمادة 324 مكرر قانون مدني.

يظهر التداخل بين التوثيق والتسجيل جليا من خلال المادة رقم 40 من قانون التوثيق والتي تنص على "يقوم الموثق بتحصيل كل الحقوق والرسوم لصالح الخزينة العمومية...." وكذلك من خلال نص المادة 93 من قانون التسجيل التي تلزم الموثق بتسجيل العقود في الآجال المقررة وإلا تعرض لعقوبات جبائية، في حين إذا تم التعاقد بشكل رسمي أمام الموثق، فيقوم هذا الأخير باقتطاع حقوق التسجيل من الأتعاب التي تدفع له طبقا للمادة 393 من القانون المدني، فمن خلالها ألزم المشرع المشتري بدفع رسوم التسجيل والشهر العقاري والتوثيق وغيرها، إلا إذا وجد نص يقضي غير ذلك. كما ورد أيضا في نص المادة 368 من قانون

¹ دوة آسيا، رمل خالد، المرجع السابق، ص26.

الفصل الأول: أركان عقد البيع العقاري

التسجيل¹. إن رسم التوثيق يقع على كاهل المستعملين، ويتم تصفيته ودفعه من قبل الموثق لفائدة ميزانية الدولة.

ثانيا: أهمية التسجيل:

تحوز عملية التسجيل أهمية بالغة، خاصة إذا تعلق بتسجيل عقود بيع العقارات، وتتجلى هذه الأهمية في وجهتين الأولى جبائية وقد برزت بتطور أساليب الدولة في جباية الرسوم، والثانية قانونية وهي أقل أهمية مقارنة بالأولى².
أ/ الأهمية الجبائية:

تصنف رسوم التسجيل ضمن الضرائب الغير مباشرة، حيث يؤديها المكلّف نظير خدمات يستفيد منها بمناسبة واقعة أو تصرف قانوني، وهذه الضريبة ترمي إلى تحقيق عدة أهداف في مقدمتها الهدف التمويلي، إذ تعتبر هذه الرسوم موردا هاما لتغطية جزء من نفقات الدولة. وتتطور طرق أساليب الجباية العقارية أضحي لها أهدافا اقتصادية، مالية.

1. الهدف المالي:

تسعى الدول من خلال حقوق التسجيل بالدرجة الأولى إلى تحقيق هدف مالي، وذلك لتمويل خزينتها لتغطية جزء من نفقاتها الناجمة عن تسيير المرافق العمومية، ويظهر الهدف المالي للتسجيل بوضوح من خلال التعديلات المتكررة للقانون المنظم له. إذ أن المرسوم 105/76 المؤرخ في 1976/12/09 يعدل ويتم مرتين في السنة، بموجب قانوني المالية الأول والتكميلي.

لا يستهدف تسجيل العقارات فقط تحقيق أهداف مالية، بل يحاول أيضا تحقيق أهداف اقتصادية واجتماعية³.

¹ المادة 368 ق.ت المحدثّة بموجب مادة 76 من قانون المالية لسنة 1990.

² كساح لعور عبد العزيز ووافي مراد، المرجع السابق، ص122.

³ دوة آسيا، رمل خالد، المرجع السابق، ص30-83.

الفصل الأول: أركان عقد البيع العقاري

2. الهدف الاقتصادي:

تعتبر رؤوس الأموال من أهم أساسيات التنمية الاقتصادية، وتسعى الدول لتوفيرها بجميع السبل، ورسوم التسجيل تعد من بين تلك الطرق التي توفر لخزينة الدولة رؤوس أموال معتبرة. والجزائر سعت لذلك كباقي الدول، الشيء الذي جعلها تعمل على تشجيع عمليات الادخار والاستثمار، فاقتطاع الحقوق يشجع الاستثمار¹ وكذا يعمل على توسيع الإعفاءات الجبائية والامتيازات الممنوحة لقطاعات معينة، فالدولة تعفى من جميع رسو التسجيل بما في ذلك ما يتعلق بعقود المبادلة وشراء الأموال والقسمة مع الخواص، وذلك تبعا للمادة 271 من قانون التسجيل، كما منحت الدولة المؤسسات التي تستثمر بالمناطق المحرومة، إعفاء من رسوم تسجيل العقارات المخصصة لنشاطاتها، قصد تشجيع الاستثمار في هذه المناطق. وشملت الإعفاءات أيضا المجال السياحي وهذا ما نصت عليه المادة 272 مكرر 3 من قانون التسجيل، ونصت المادة 272 مكرر 4 على إعفاء الشركات ذات الاقتصاد المختلط من رسوم التسجيل لدى قيامها بشراء العقارات.

3. الهدف الاجتماعي:

تسعى الدولة لتحقيق العدالة الاجتماعية في تطبيقها لقواعد التسجيل، فهي تستعمل مداخل التسجيل في تحسين وضعية الفئة المحتاجة من المجتمع، كما أنها قد أعفت من رسوم التسجيل الولايات والمؤسسات العمومية التابعة للولايات والبلديات والمؤسسات العمومية الاستشفائية والمكاتب الخيرية ومؤسسة الحماية الاجتماعية لرجال البحر².

يضاف إلى الدور الجبائي التمويلي الذي يلعبه تسجيل العقارات وهو دور أساسي، أهمية أخرى تتمثل في الدور القانوني.

¹ كساح لعور عبد العزيز ووافي مراد، المرجع السابق، ص122.

² دوة آسيا، رمل خالد، المرجع السابق، ص30-31.

الفصل الأول: أركان عقد البيع العقاري

ب/ الأهمية القانونية لعملية تسجيل العقارات:

إن التسجيل مرحلة من مراحل نقل الملكية العقارية، فهو يسبق مرحلة الشهر العقاري، كما أنه إجراء ملزم باعتبار أن رسوم العقود تستخلص قبل إتمام إجراء التسجيل، وهذا حسب نص المادة 82 من قانون التسجيل "إن رسوم العقود التي يجب تسجيلها، تستخلص قبل إتمام الإجراءات...". كما أن المشرع الجزائري ألزم في نص المادة 393 من القانون المدني المشتري دفع قيمة الرسوم المترتبة عن إجراءات التسجيل، وذلك بقوله "إن نفقات التسجيل والطابع ورسوم الإعلان العقاري والتوثيق وغيرها تكون على المشتري ما لم تكن هناك نصوص قانونية تقضي بغير ذلك"¹.

ونص المشرع الجزائري في المادة 29 من قانون التوجيه العقاري على أنه، تثبت الملكية العقارية الخاصة والحقوق العينية بعقد رسمي، وتخضع لإجراءات الشهر العقاري. كما أن التسجيل العقارات دور في إثبات تاريخ العقود العرفية التي يقوم بتحريها الأطراف فيما بينهم، دون تدخل من جانب موظف عام أو ضابط عمومي². فقد نصت المادة 328 من القانون المدني على أنه: "لا يكون العقد العرفي حجة على الغير في تاريخه إلا منذ أن يكون له تاريخ ثابت، ويكون تاريخ العقد ثابتا ابتداء من يوم تسجيله...."³.

II. الشهر:

من المسائل التي تؤدي إلى تدعيم الملكية العقارية وتؤكد الائتمان العقاري الأخذ بنظام مستقر للشهر العقاري، يمكن من إحاطة الكافة . على الأخص من له مصلحة . علما بالوضع القانوني للعقار والحقوق العينية الواردة عليه، وبذلك عند إقدام شخص بالتعامل في هذا العقار بشراءه أو إكتساب أي حق من حقوق عينية واردة عليه، كان بينه من أمره، الشيء الذي يؤدي

¹ محمد وحيد الدين سوار، شرح القانون المدني، الحقوق العينية الأصلية 2، مكتبة دار الثقافة للنشر والتوزيع، عمان، ص148.

² حمدي باشا عمر، المرجع السابق، 117.

³ كانت الغاية من التاريخ المعطى للسندات العرفية صحة ثبوت السند العرفي، وهذا قبل 01-01-1971.

الفصل الأول: أركان عقد البيع العقاري

إلى تسهيل تداول الحقوق العقارية وتشجيع الائتمان العقاري، فالشهر يهدف إلى تنظيم هوية العقار بطريقة تشبه إلى حد كبير بطاقة الحالة المدنية للأشخاص.

إن التشريعات الغالبية عند تكريسها للشهر لم تتبنى في ذلك نظاما واحدا، بل كان لها إمكانية الاختيار بين نظامين للشهر العقاري، نظام يتم شهر التصرفات العقارية اعتمادا على أسماء المتصرفين فيها، وذلك باستعمال سجلات يدون فيها التصرف الوارد على العقار باسم المتصرف وتوضح لهذه السجلات فهارس منظمة بأسماء المتصرفين ويعرف ضد النظام بنظام الشهر التقفي، ونظام يسند فيه شهر التصرفات الواردة على العقار على أساس العين ذاتها، فيفرد لكل عقار صحيفة خاصة في النقل العيني يدون فيها كل ما ورد على العقار ويعرف هذا النظام بالشهر العيني¹.

أولا: تعريف الشهر العقاري وأهميته والآثار المترتبة عليه:

أ/ تعريف الشهر العقاري: هي مجموعة من الإجراءات التي يتم تنفيذها على مستوى مصلحة عمومية تدعى المحافظة العقارية والتي يقع على عاتقها ضمان المعلومات المتصلة بالعقر بغرض حماية الحقوق العينية الأخرى².

وهناك ما يعرفه على "أنه عمل فني يهدف إلى تسجيل مختلف التصرفات الواردة على العقارات بإرادة الشهر العقاري لإعلام كافة بها إظهارا بوجودها ليكون الجميع على بينة من أمرها³.

ومن أهم النصوص القانونية التي تنص على الشهر نذكر منها:

1. الأمر 74/75 المؤرخ 1975/11/12 المتضمن إعداد مسح العام للأراضي وتأسيس السجل العقاري المعدل والمتمم.

¹ جمال بوشنافة، المرجع السابق، ص19.

² يوم دراسي حول المعاملات العقارية والإجراءات التجارية . مجلس قضاء مستغانم . بتاريخ 2005/05/30.

³ مجيد خلفوني، مرجع سابق، ص13.

الفصل الأول: أركان عقد البيع العقاري

2. المرسوم 62/76 المؤرخ في 1976/03/25 المتعلق بإعداد المسح العام المعدل والمتمم.

3. المرسوم 63/76 المؤرخ في 1976/03/25 المتعلق بتأسيس السجل العقاري المعدل والمتمم.

ب/ أهمية الشهر العقاري:

تتمثل أهمية الشهر العقاري في نقل الملكية إذ لا يكفي الكتابة الرسمية عند الموثق ولا حتى رضا الأطراف، بل لابد من إجراء الشهر العقاري كي تنتقل الملكية قانوناً مادة 793 ق.م كما أنه يعطي حجية مطلقة في بين الأطراف المتعاقدة وحتى في مواجهة الغير ويسمح للجمهور التعرف على طبيعة القانونية لعقار¹.

وتكمن أهميته الشهر العقاري في تأمين قيد الحقوق العينية العقارية وكل ما يتعلق بها أو يجري عليها من تصرفات، مما يتيح لكل ذي مصلحة للإطلاع على الحقوق العينية وما يتقلها من أعباء وذلك لمنع الغش وضمان استقرار التعاملات العقارية والتقليل من النزاعات العقارية².

فإن نظام الشهر العقاري له أهمية كبيرة في حفظ الحقوق العينية العقارية واستقرار التعاملات سواء بين الأفراد أو الدولة بأكملها فلا يمكن تحقيق التنمية والتطور دون وجود نظام شهر عقاري فعال قادر على حماية حقوق الجميع.

ج/ الآثار المترتبة على الشهر العقاري:

التصرفات الواقعة على عقار ليس لها آثار حتى بين المتعاقدين أنفسهم إلا من تاريخ شهرها في المحافظة العقارية، فنظام الشهر العقاري ينشئ الحقوق العينية والمطهر للتصرفات

¹ يوم دراسي حول المعاملات العقارية والإجراءات التجارية . مرجع سابق.

² حسن عبد اللطيف حمدان، أحكام الشهر العقاري، الدار الجامعية، لبنان، بدون طبعة، ص12.

الفصل الأول: أركان عقد البيع العقاري

الواقعة على العقار من العيوب. وفي ظل هذه الآثار سنتطرق إلى آثار نظام الشهر العقاري المنشئ والمطهر.

أولاً: الأثر المنشئ لنظام الشهر العقاري:

يرى بعض الفقهاء أن القيد في السجل العقاري العيني هو مصدر الحقوق العينية، على اعتبار أن لا يعرف إلا القيد كوسيلة لاكتتاب الحقوق العقارية، فإذا كانت حيازة المنقول سند للحائز، فإن القيد في السجل العيني يعد سند للملكية، إلا أن التصرفات العقارية كالبيع مثلا ينتج كافة آثارها بين الطرفين بمجرد تحرير العقد وأهمها الالتزام، ورغم هذا يبقى نقل الملكية معلق إلى أن يتم القيد في السجل العقاري وبالتالي فإن التصرفات التي تتم خارج مكاتب الحفظ العقاري يترتب كافة آثارها، ما عدا نشوء الحق العيني والذي يتطلب القيد¹.

يختلف أثر القيد في السجل العقاري من دولة إلى أخرى، فالمشرع التونسي لم يأخذ بنظام السجل العيني مثل الجزائر، ويعتبر أن الحقوق العينية العقارية تنتقل بين المتعاقدين بمجرد توقيع العقد، لكن لا أثر لها أمام الغير إلا من تاريخ قيدها في السجل العقاري².

أما المشرع الجزائري فقد نص في الأمر 74/75 السابق الذكر في مادته 15 المعدلة والمتممة بالمادة 92 من قانون المالية لسنة 2018 على ما يلي: "المتضمن إعداد المسح الأراضي وتأسيس السجل العقاري على ما يلي: "كل حق للملكية وكل حق عيني آخر يتعلق بعقار، لا وجود له بالنسبة للغير إلا من تاريخ ويوم إشهارهما في مجموعة البطاقات العقارية، غير أن نقل الملكية عن طريق الوفاة يسري مفعوله من يوم وفاة أصحاب الحقوق العينية³. كما تسري من تاريخ الوفاة أيضا الحقوق التي تم التصرف فيها من طرف المورث قيد حياته بموجب

¹ مصطفى أحمد أبو عمرو، الموجز في شرح نظام السجل العقاري، منشورات الحلبي الحقوقية، لبنان، 2010، ص166.

² حسن عبد اللطيف عمدان، مرجع سابق، ص237.

³ المادة 15 من الأمر 74/75 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري المعدلة والمتممة بموجب المادة 92 من قانون المالية لسنة 2018 المؤرخ في 12/09/1975، الجريدة الرسمية، العدد 92 المعدل والمتمم بقانون المالية من سنة 2018.

الفصل الأول: أركان عقد البيع العقاري

عقود في شكل رسمي والتي لم تشهر بعد عن يوم الوفاة، وإذا تبين أنه تصرف فيها فإنها تخضع لقانون الشهر العقاري.

كما جاءت المادة 16 من نفس الأمر 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"¹.

من خلال المادتين 15 و16 السالفتين الذكر نلاحظ أن المشرع الجزائري أخذ مبدأ الأثر المنشئ للقيود في السجل العقاري، فكل الحقوق الواردة على العقار لا أثر لها حتى بين المتعاقدين أنفسهم إلا من تاريخ نشرها في المحافظة العقارية، فإذا تم إشهار التصرف فإن الحق العيني يعتد به ويصبح موجودا وتسري على الجميع، أما التصرف الغير شهر يبقى معلقا إلى أن يتم شهره². وهذا ما أكدته المادة 739 قانون المدني "لا تنتقل الملكية والحقوق العينية الأخرى في العقار سواء كان بين المتعاقدين أم في حق الغير إلا إذا روعيت الإجراءات التي ينص عليها القانون، وبالأخص القوانين التي تدير مصلحة شهر العقار" والمادة 792 ق.م "تنتقل الملكية وغيرها من الحقوق العينية في العقار بالعقد متى كان الشيء مملوكا للتصرف طبقا للمادة 164..."

وبالرجوع للمادة 165 ق.م نجدتها تنص "الالتزام بنقل الملكية أو أي حق عيني آخر من شأنه أن ينقل بحكم القانون الملكية أو الحق العيني، إذا كان الالتزام شيئا معيناً بالذات يملكه الملتزم وذلك مراعاة الأحكام المتعلقة بالإشهار العقاري".

ونستنتج من النصوص المذكورة آنفا أن عقد بيع العقار لا ينتقل الملكية إلا إذا تم شهره ويفهم أيضا من فحوى هذه المواد أن العقد إذا لم يتم شهره يبقى صحيحا ولا تنتقل الملكية إلى الطرق المقابل، إذ لا يعتبر الشهر شرطا لقيام العقد صحيحا وإنما يعد شرطا لنقل الملكية فهو

¹ المادة 16 من نفس الأمر 74/75.

² ليلي زروقي وحمدي باشا عمر، المنازعات العقارية، دار هومة، الجزائر، 2013، ص6.

الفصل الأول: أركان عقد البيع العقاري

ليس ركنا في التصرف بل شرطا مرتبا للأثر العيني، وهو نقل الملكية في العقار والدليل المادة 61 من مرسوم 63/76 سابق الذكر الذي ينص: "كل عقد يكون موضوع إشهار في المحافظة العقارية يجب أن يقدم على الشكل الرسمي".

ويستخلص من هذه المادة أن العقد يكون صحيحا قبل إيداعه لدى المحافظة العقارية متى توافر الشروط الرسمية، ومن ثمة فغن المحرر الرسمي قبل شهره يرتب كل آثاره إلا ما تعلق بالأثر العيني المتمثل في نقل الملكية مثل ما جاء في المادة 16 من الأمر 74/75 المذكورة سابقا.

وبهذا يعتبر مبدأ الأثر المنشئ للقيد الذي اعتمده المشرع الجزائري أسلم من مبادئ التشريعات المخالفة لعدة أسباب منها:

- مبدأ الأثر الشيء للقيد يضمن تطابق القيود المسجلة في المحافظة العقارية مع وضعية القانونية الحقيقية للعقار، حيث لا يعتبر مالكا إلى من كان مسجلا بالمحافظة العقارية وبهذا تتفادى إمكانية وجود مالك حقيقي بموجب العقد المبرم بين الطرفين والغير الشهر ومالك مقيد بالمحافظة العقارية في انتظار إشهار العقد المبرم¹.
- يضمن مبدأ الأثر المنشئ للقيد الإسراع في شهر التصرفات العقارية، كما يسمح لكل ذي مصلحة للإطلاع عليها.
- يوفر مبدأ الأثر المنشئ للقيد الثابت والاستقرار في المعاملات العقارية ويوفر الأمان مما يزيد الثقة في عمليات الاقراض والاقتراض، وهذا ما يعود بالفائدة على الاستثمار ودخل الفردي.

¹ حسن عبد اللطيف حمدان، مرجع سابق، ص 273.

الفصل الأول: أركان عقد البيع العقاري

فحسن فعل المشرع الجزائري باعتماده على مبدأ الأثر المنشئ لنظام الشهر العقاري مما يساعد على الاستقرار في المعاملات العقارية، خاصة في ظل المشاكل العديدة والنزاعات المتعلقة بالعقار التي يشهدها القضاء.

ثانيا: الأثر المطهر للشهر العقاري:

يعرف التطهير بأنه تنظيف شيء معين من كل ما يشوبه أو يلحق به من عيوب¹ وتقصّد بالتطهير في نظام الشهر العيني أن ينتقل العقار إلى مالكة الجديد خاليا من كل العيوب الغير شهرة التي تثقل العقار، أما إذا كان العقار ت إشهارة معيبا بأحد العيوب الرهنا مثلا "فإن هذه التصرفات تكون قابلة للإبطال، إلا أنه لا يمكن الاحتجاج بها، ما دام أنه تم إشهارة هذا التصرف استنادا للقوة الثبوتية، ولا يمكن إبطاله إلا بدعوى قضائية².

وسهر المحافظ العقاري على عملية التطهير في نظام الشهر العقاري، نصت المادة 22 من الأمر 74/75 سالف الذكر على: "يحقق المحافظ في هوية وأهلية الأطراف الموجودين على وسائل الإثبات وكذلك في صيغة الأوراق المطلوبة من أجل الإشهارة...."³، كما تحقق من عدم تعارض محتوى العقد مع الآداب العامة والنظام العام وفق المادة 105 من المرسوم التنفيذي 63/76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري السالف الذكر المعدل والمتمم⁴.

الأثر المطهر للشهر العقاري يساعد على ثبات المعاملات العقارية واستقرارها من خلال ضمان انتقال العقارات دون عيوب.

¹ عمر صدقي، شهر التصرفات العقارية في القانون الجزائري، رسالة ماجستير في الحقوق غير منشورة، معهد العلوم القانونية والإدارية، جامعة الجزائر، 1982، ص 11.

² ليلي زروقي وحمدى باشا عمر، المرجع السابق، ص 46.

³ المادة 22 من الأمر 74/75 السالف الذكر.

⁴ المادة 105 من المرسوم التنفيذي 63/76 السالف الذكر.

الفصل الأول: أركان عقد البيع العقاري

ثانيا: أنظمة الشهر العقاري:

أولا: نظام الشهر الشخصي

أ/ تعريفه:

يعتبر نظام الشهر الشخصي من أقدم أنظمة الشهر العقاري بعد إقرار مبدأ شكلية العقود، حيث اتخذته أغلب الدول أساسا للحفاظ العقاري وشهر المعاملات العقارية. وقد ظهر هذا النظام بالدول اللاتينية كفرنسا وإيطاليا. وسمي بالشهر الشخصي كونه يعتمد في إعلان التصرفات الواردة على العقارات على أسماء الأشخاص القائمين بها¹، دون الحاجة إلى النظر لمواصفات العقار محل التصرف² من حيث الموقع، الحدود والمساحة حيث إذا أراد شخص ما شراء عقار، يتعين عليه الاتجاه إلى هيئة الشهر العقاري للبحث والتأكد من اسم مالكة، فإذا كان قائما معناه أنه لا يزال مالكا للعقار. وإن لم يجد فيه اسمه كان ذلك دليل على خروج العقار من يده بصدور تصرف أو عدة تصرفات منه للغير، الذي سوف يسجل بدوره في سجلات لا يعرف لذلك يحدد فيها الاسم واللقب والهوية وأسماء الأصول وهويتهم بالكامل، فصاحب المصلحة لا يعرف إلا الشخص الذي تعامل في العقار ولا يمكنه من معرفة كل ما أنقله من حقوق عليها³. وتتم عملية الشهر في نوعين من السجلات، سجل أبجدي يضم أسماء الأشخاص القائمين بالتصرف المراد شهره، حيث ترتب فيه أسماء الأشخاص ترتيبا أبجديا ويخصص لكل حرف من الحروف صفحة أو عدة صفحات وذلك حسب شيوخ الاسم أو ندرته، ويتم التسجيل أيضا في سجل آخر يمسك حسب الترتيب الزمني لتقديم المحررات المراد شهرها⁴.

¹ جمال بوشنافة، المرجع السابق، ص15.

² رمول خالد، المرجع السابق، ص16.

³ مجيد خلفوني، المرجع السابق، ص14.

⁴ جمال بوشنافة، المرجع نفسه، ص16.

الفصل الأول: أركان عقد البيع العقاري

ب - خصائصه:

ويتميز نظام الشهر الشخصي ببعض الخصائص التي تميزه عن غيره من أنظمة الشهر وهي كالتالي:

- يرتكز نظام الشهر الشخصي أساساً على أسماء الأشخاص القائمين بالتصرف المنصب على العقار المراد شهره، بغض النظر عن العقار المتصرف فيه، ومن هذه الخاصية استمد هذا النظام تسميته¹.
- يعد الشهر الشخصي مجرد وسيلة إشهار وعلانية للتصرفات العقارية²، فالحقوق العينية سواء كانت أصلية أو تبعية تنتقل بمجرد تطابق الإيجاب بالقبول، لذلك فالتصرفات التي يتم شهرها حسب هذا النظام لا تخضع للتدقيق والبحث عن صحتها، بل تشهر كما هي فإن كانت صحيحة بقيت كما هي، أما إذا كانت باطلة أو قابلة للإبطال أو الفسخ ظلت كذلك حتى بعد شهرها، مما يفسح المجال لكل ذي مصلحة الطعن في صحتها سواء بالبطلان أو الفسخ، حيث أن نظام الشهر الشخصي لا يمتلك أية قوة ثبوت. يترتب عن هذه الخاصية (ب) قاعدتين:

الأولى، لا يملك الشخص إلا ما ملك فلا يمكنه نقل ما لا يملكه للغير، فقد يبيع شخص عقاره إلى شخص آخر ثم يظهر شخص ثالث يدعي ملكيته لهذا العقار سواء بواسطة سند صحيح أو بالتقادم. ففي هذه الحالة لا يحول الشهر الشخصي لقعد البيع دون الإسترداد.

الثانية، يقل الشخص الحقوق كما هي فالشهر الشخصي لا يطهر العيوب التي قد تشوب الحق المراد شهره، فمن ينقل إليه حق قابل للبطلان أو الفسخ أو مثقل بأعباء معينة لا يمكن أن يطهره الشهر.

¹ رمول خالد، المرجع السابق، ص17.

² جمال بوشناقفة، المرجع السابق، ص17.

الفصل الأول: أركان عقد البيع العقاري

ومن ثمة فإن الشهر الشخصي لا يضيف شيئاً في التصرف القانوني، بل يبقى الحق مهدداً بكافة الدفع التي يمكن الاحتجاج بها في مواجهة المتصرف. وعلى هذا الأساس سمي نظام الشهر الشخصي بنظام تسجيل العقود وتسجيل التصرفات كما هي دون إغارة أدنى أهمية لصفة المتصرف¹.

- يعتبر نظام الشهر الشخصي الأول ظهوراً مقارنة بنظام الشهر العيني، لذلك فأغلب التشريعات القديمة انتهجت نظام لشهر الحقوق والتصرفات، كما هو الحال في المملكة العربية السعودية ومصر وفرنسا التي منها انتشر إلى باقي مستعمراتها².

ج- تقييم نظام الشهر الشخصي:

- يمتاز نظام الشهر الشخصي عن غيره من أنظمة الشهر بسهولة إجراءاته وعدم تعقيدها وإنخفاض تكلفته، غير أن لا يمنع من وجود بعض العيوب التي في كثير من الأحيان تطغى على محاسنه وتحول دون تحقيق الغرض الذي وضع من أجله.

1- مزايا النظام الشخصي:

يتمتع نظام الشهر الشخصي ببعض المزايا والتي يمكن حصرها خاصة فيما يلي:

إن الشهر الشخصي نظام قائم بذاته، فهو يقوم بإعلام الجمهور بنشوء تصرف عقاري معين وذلك بمجرد شهره، ومن ثمة يعد هذا التصرف قرينة على ملكية العقار من طرف الشخص الذي سجل التصرف. وبالرغم من أنها تعتبر قرينة قانونية بسيطة قابلة لإثبات العكس، إلا أنه يلاحظ أن في معظم الحالات يصعب عكسها لسبب أو لآخر. بالإضافة إلى أن المتصرف يكون في أغلب الأحيان هو المالك الحقيقي له، وبالتالي لا تثار مسألة الطعن

¹ جمال بوشنافة، المرجع السابق، ص18.

² رمول خالد، المرجع السابق، ص17.

الفصل الأول: أركان عقد البيع العقاري

في التصرفات المشهورة، كما أن إجازة الطعن في التصرفات الشهرة تعد بمثابة حماية للمالك الحقيقي متى تصرف الغير ملكه¹.

إن نظام الشهر الشخصي يتيح الإطلاع على هوية المالك الحقيقي للعقار المراد التعامل فيه، واسم أبيه وجده بالكامل مع الوقوف على أسماء المالكين السابقين الذين تداولوا على هذا العقار خلال المدة المطلوبة، وبالتالي يمكن للشخص الإطلاع على كافة المستندات الوثائق المتعلقة بالعقار والتحقق من مدى سلامتها وكفايتها².

إن نظام الشهر الشخصي لا يتطلب عملية مسح الأراضي مقارنة مع نظام الشهر العيني الذي يجعلها شرطاً لقيامه، وهذا ما جعل هذا النظام يتميز بسهولة إجراءاته وانخفاض تكلفته، فلا يمكن لكل الدول توفير التكاليف الباهظة التي تترتب عن عملية المسح³.

2- عيوب النظام الشهر الشخصي:

تتجلى عيوب الشهر الشخصي في عدة أمور من بينها:

أ/- صعوبة معرفة المالك الحقيقي للعقار، فالبحث في السجلات الهجائية على اسم المالك العقاري يبقى أمراً صعباً خاصة عند تشابه الأسماء، وبالتالي على الطالب أن يكون مطلعاً على الاسم الكامل للمالك وأبيه وجده وكذا أسماء المالكين السابقين الحقيقيين الذين تداولوا على العقار، وهي في حقيقة الأمر عملية شاقة وشبه مستحيلة في بعض الأحيان⁴.

ب/- عدم ضمان ثبوت ملكية العقار للمتصرف إليه بصفة نهائية، فهو عرضة للمنازعة في أي وقت حتى أنه يمكن أن يكون عرضة للحكم بزوال الحق محل التصرف، وهذا نتيجة أن الشهر في ظل هذا النظام لا يبطل عقداً صحيحاً ولا يصحح عقداً باطلاً، فالتصرفات تشهر

¹ جمال بوشناقفة، المرجع السابق، ص22.

² رمول خالد، المرجع السابق، ص18.

³ جمال بوشناقفة، نفس المرجع، ص22.

⁴ رمول خالد، المرجع نفسه، ص19.

الفصل الأول: أركان عقد البيع العقاري

كما هي، فإن كانت صحيحة بقيت كما هي، وإن كانت معيبة أو مزورة بقيت كذلك مما يجعلها قابلة للطعن أية لحظة¹.

ج/- تعارض عدة سندات على ملكية عقار واحد، ويقع ذلك عندما تصرف شخص في عقار معتقداً أنه مالكة الحقيقي إلى شخص ثان، فيفاجئ هذا الأخير بظهور شخص ثالث يملك سندا صادرا من المالك الحقيقي، يثبت انتقال ملكي نفس العقار إليه، ومن ثمة تطرأ مشكلة على المالك الحقيقي للعقار.

وعند الرجوع إلى السجل الذي رتبت هذه التصرفات لحل هذا الإشكال، يظهر مشكل آخر يتمثل في إدلاء السجل بمعلومات متضاربة، كون أن كلا التصرفين قد تم شهرهما في هذا السجل، ومن ثمة ورود تصرفين على نفس العقار².

د/- عدم حماية ملكية الشخص من دعاوى الاستحقاق وعدم وقوفه في وجه الأشخاص الذين يدعون ملكيتهم للعقار عن طريق التقادم المكسب كما تجدر الإشارة إلى أن الشخص الحائز على العقار بالتقادم قلا لا شهر ملكيته المكتسبة، وبالتالي تعجز السجلات على إعطاء معلومات صحيحة عن ملكية العقار والأعباء الموقعة عليه³.

ه/- إن نظام الشهر الشخصي يخلق نوعا من عدم الاستقرار العقاري وانعدام الائتمان العقاري في المعاملات العقارية، ذلك أن عدم تحديد العقارات بصورة دقيقة نافية للحصالة بناء على الوثائق مسح العام للأراضي، تؤدي إلى حدوث تغيير في أسماء لمالكين لأسباب مختلفة، فقد يعود إلى سبب إجراء القسمة العقارية، أو اكتساب ملكية العقار بالتقادم، أو الميراث أو غيره من

¹ جمال بوشنافة، المرجع السابق، ص22.

² مجيد خلفوني، المرجع السابق، ص15.

³ رمول خالد، المرجع السابق، ص19.

الفصل الأول: أركان عقد البيع العقاري

التصرفات التي تؤدي لا محالة إلى تحديد مساحات العقارات بصورة تقريبية قد تكون أحيانا وهمية لا تتفق مع المساحات والحدود الحقيقية¹.

و/- العجز عن تحقيق الغرض الذي أسس من أجله الشهر، فقد ظهر من أجل إعلان التصرفات العقارية من جهة، ومن جهة ثانية حتى يكون المتصرف إليه في مأمّن من دعاوى الاستحقاق أو الاسترداد، وبالتالي تحقيق الاستقرار والائتمان العقاري. هذا الأخير الذي يؤثر تأثيرا كبيرا على المؤسسات المالية عند اقتراحها لأصحاب العقارات، فلا يعقل أن تقدم هذه المؤسسات على نسخ قرض دون أن تضمن استرداد هذا المبلغ وفوائده، مما يؤثر سلبا على مصالح الشخص بصورة خاصة وعلى اقتصاد الوطن بصورة عامة².

يصف الجانب من الفقه نظام الشهر الشخصي بأنه نظام متأخر، وذلك أن نظام الشهر الجديد يجب أن يكون محكما في ترتيبه وحجيته، أما في ترتيبه فينبغي أ، يسير لذوي الشأن معرفة ما تهمهم معرفته من تصرفات، أما في حجيته فينبغي أن يكون لشهر التصرفات حجية قاطعة بحيث لا يشهر التصرف إلا بعد التحري على مدى صحته³.

ومن هنا يتبين أن عيوب نظام الشهر الشخصي طغت على مزاياه، وبالتالي حاد عن الهدف الأسمى للشهر، وهو تأمين الغير ضد ضياع الحقوق أي تجسيد فكرة الائتمان العقاري على أرض الواقع، لهذه الأسباب قامت بعض الأنظمة من خلال تشريعتها الداخلية، بالبحث عن نظام بديل شهر الحقوق بطريقة محكمة، وعرف هذا النظام بنظام الشهر العيني والذي بدأ تطبيقه تدريجيا في بعض الدول.

¹ جمال بوشنافة، المرجع السابق، ص22.

² جمال بوشنافة، المرجع نفسه، ص19.

³ وصف أعطاه دكتور عبد الرزاق السنهوري، أنظر مجيد خلفوني، المرجع السابق، ص16.

الفصل الأول: أركان عقد البيع العقاري

ثانيا: نظام الشهر العيني:

أ/- تعريفه:

- ظهر نظام الشهر العيني نتيجة الانتقادات التي وجهت لنظام الشهر الشخصي، والعيوب التي ألحقت به حيث بات من الضروري إيجاد بديل آخر¹، يكون أكثر فاعلية في تحقيق استقرار الملكية العقارية والائتمان العقاري².

إن أول دولة عرفت نظام لشهر العيني هي أستراليا بفضل جهود السيد روبرت ريشارد تورنس Robert Richard Torrens، وذلك في بداية النصف الثاني من القرن 19م، وسمي باسمه نظام تورنس أو قواعد تورنس. وقد جاءت فكرة إنشاء نظام جديد للشهر نتيجة ملاحظته أن الأراضي كانت آنذاك تنتقل بطريقتين، إما بمنحه من الحكومة وقد كانت هذه الأخيرة تقيد أسماء الأشخاص الممنوح لهم الأراضي في دفاترها، مما يسهل تحديد المالك. وإما بطريقة عادية أي البيع، الهبة أو الوصية ويلاحظ في هذه الحالة أنه يتعذر تعيين المالك الحقيقي في حال نشوب خلاف على ملكية الأراضي، لذلك سعى تورنس لجعل جميع الأراضي المملوكة للأفراد في وضع مماثل للأراضي الممنوحة من الحكومة، وذلك بإتباع نظام مشابه لنظام ملكية السفن البحرية السائد آنذاك³. والذي كان يفرض قيد أسماء مالكي السفن في سجل خاص في الميناء كي تقر لهم الملكية، وكذلك كان يفرض قيد أي عقد أو تصرف جاري على السفينة من بيع رهن أو تأمين أو غير ذلك حتى يكون نافذ ومحتج به على الغير.

لقد اقتنع البرلمان الأسترالي بهذه الفكرة وصوت على ما يسمى Real Property acte بتاريخ جويليا 1858، لتستقر تسميته فيما بعد بطريقة أو قانون تورنس، واكتملت هذه الطريقة سنة 1861م بإدخال تعديلات عديدة وأصبحت قيد التنفيذ سنة 1875م.

¹ رمول خالد، المرجع نفسه، ص21.

² جمال بوشنافة، المرجع السابق، ص25.

³ إذا كان مطلعاً عليه بحكم وظيفته فقد كان ريشارد يشغل منصب مراقب في إدارة الجمارك ثم أميناً عاماً للعقود. أنظر جمال بوشنافة، المرجع نفسه، ص25.

الفصل الأول: أركان عقد البيع العقاري

أسست طريقة تورنس على قواعد خمس هي:

- تصفية الملكية بزوال جميع الحقوق والأعباء العينية التي لم تعلن في الوقت المناسب، ومن ثمة إنشاء سند الملكية العقارية فتنبثق بذلك ملكية جديدة مستندة إلى أصول جديدة.
 - منح قوة الثبوتية التامة للقيود العقارية المدونة في الصحائف العينية العقارية وبالتالي لبيانات لإسناد بوجه عام.
 - ضرورة شهر جميع الحقوق العينية العقارية والتغييرات التي تطرأ على العقارات بحيث تكون القيود متفقة في كل وقت مع الوضع الحقيقي لهذه التغييرات.
 - إجراء التدقيق المسبق لجميع العقود الخاضعة للتسجيل قبل قيدها في السجل.
 - تسهيل تداول الملكية العقارية بتسهيل إجراءات نقل الملكية والحقوق العينية الأخرى.
- إن طريقة تورنس لم تكن إجبارية في بادئ الأمر، بل اختيارية وبعد ذلك أصبحت إجبارية في مختلف المقاطعات وهكذا تطورت الملكية العقارية وأصبحت قائمة بذاتها دون اعتبار لأسماء المالكين بل بالنظر إلى العقار.
- إن الفكرة التي جاء بها تورنس تعد النواة الأولى التي بموجبها تم تأسيس نظام شهر العيني المتبع في الكثير من دول العالم، والذي أصبح يركز على أساس العقار محل التصرف، وذلك خلافاً لنظام الشهر الشخصي الذي يعتمد على أسماء مالكي العقار، أو أسماء الأشخاص الذين لهم حقوق عينية على هذا العقار¹.

من هنا جاءت تسميته بنظام الشهر العيني، فلكل عقار في هذا النظام بطاقة عقارية خاصة ضمن السجل العقاري، يدون على هامش اسم المستفيد وقت إجراء الشهر واسم أول متصرف إليه بعد إجراء الشهر الثاني، لتثبت بعد ذلك أولاً بأول كل ما يرد على هذا العقار من

¹ جمال بوشنافة، المرجع السابق، ص24.

الفصل الأول: أركان عقد البيع العقاري

تصرفات تكون واجبة الشهر¹ كما تحتوي الوصف المادي لهذا العقار فتحدد مساحته وموقعه مما يجعل حالته معلومة لدى الجميع لا غبار عليها.

فلكل ذي مصلحة أن يتعرف على الحالة القانونية لعقار معين أن يرجع للسجل العقاري، لمعرفة العقار ومالكه وما يقرر عليه من حقوق عينية وبالتالي يطمئن للتعامل فيه، ذلك أن التصرفات العقارية لا يتم شهرها إلا بعد الفحص والدراسة حول موقع العقار وحدوده ومساحته واسم مالكه وأهلية الأطراف، فهو يرمي إلى أن تكون عقود التمليك ونقل الحقوق العينية العقارية من القوة والمتانة والطمأنينة بكيفية، يستحيل إهدار الحق المسجل².

ب/- مبادئ نظام الشهر العيني:

يتميز نظام الشهر العيني بعدة خصائص جعلته يمتاز عن نظام الشهر الشخصي يمكن حصرها في:

أ- مبدأ التخصيص: يخصص في نظام الشهر العيني لكل وحدة عقارية خاصة بطاقة خاصة³، يتم فيها تحديد العقار من الناحية الواقعية وبدون فيها أيضا مجمل التصرفات الواردة عليه، بحيث يكمن اعتبار هذه البطاقة العقارية كوثيقة هوية للعقار ومن ثمة يمكن لكل من له المصلحة الرجوع إلى هذه الصحيفة من أجل تحديد وضعية هذا العقار، وبناء على ما سبق فإن مبدأ التخصيص هو تشخيص للعقار دون إعطاء أهمية لأسماء المتصرفين فيه، وللتعرف على حالة عقار ما يجب الرجوع إلى الصحيفة أو البطاقة العقارية المخصصة له من أجل ذلك⁴.

ب- مبدأ الشرعية: جاء هذا المبدأ ليعزز مبدأ قو الثبوت المطلقة، فهو يقتضي قيام الموظف المكلف بعملية الشهر بمراقبة ومراجعة الوثائق المودعة والمراد شهرها، حتى لا

¹ رمول خالد، المرجع السابق، ص22.

² مجيد خلفوني، المرجع السابق، ص16.

³ أنظر إلى الملحق رقم 03.

⁴ جمال بوشناقفة، المرجع السابق، ص30.

الفصل الأول: أركان عقد البيع العقاري

يقيد إلا الحقوق المشروعة في السجل¹. وعليه يراقب المحافظ العقاري توافر كافة الشروط المرتبطة بالسند سواء في جانبها الموضوعي، من مدى توافر الأهلية لدى المتصرفين وخلو إرادتهم من العيوب وكذا في جانبها الشكلي² "القاعدة في نظام الشهر العيني أن التسجيل بإدارة الشهر العقاري ينشئ الحق العيني، ومن سجل حقه بالسجل العقاري يكتسب حقا مشروعاً عليه"³.

ج- مبدأ قوة الثبوت المطلقة: إن الهدف الأول من شهر التصرفات العقارية هو حماية الملكية الواردة على العقار، ومن جل ذلك ارتأى منشئو نظام الشهر العيني إلى جعل السجل العيني وسيلة إثبات تغني عن أية وسيلة أخرى. وتمكنوا من الوصول إلى ذلك عن طريق وضع مبدأ أسموه بالثقة الواجبة للسجل أو مبدأ قوة الثبوت المطلقة، فالشخص الذي لم يقيد حقه على العقار في السجل العيني لا يمكنه إثبات هذا الحق بطريقة أخرى. وبالتالي تنشأ قرينة قاطعة لا يمكن إثبات عكسها على ملكية العقار أو على أي حق وارد عليه. وأن التصرف الناقل للملكية يكون صحيحاً وخالياً من كل عيب قد يلحق به، كون أن الشهر في ظل هذا النظام يطهر التصرفات من العيوب التي قد تشوبها، ومن ثمة يصبح المتصرف إليه في مأمن من الدعاوي التي قد تهدد مركزه كمالك أو كصاحب حق على هذا العقار، على خلاف الحال في نظام الشهر الشخصي الذي يتميز بقابلية الطعن في التصرفات العقارية المشهورة.

إن هذا المبدأ يمثل الفكرة الأساسية الفاصلة بين نظام الشهر العيني ونظام الشهر

الشخصي⁴.

¹ رمول خالد، المرجع السابق، ص23.

² جمال بوشنافة، المرجع نفسه، ص31.

³ مجيد خلفوني، المرجع السابق، ص25.

⁴ جمال بوشنافة، المرجع السابق، ص31.

الفصل الأول: أركان عقد البيع العقاري

د - مبدأ حظر التقادم المكسب: إن كل تصرف بمجرد قيده ضمن مجموعة البطاقات العقارية وفق نظام الشهر العيني، يكتسب حجية في مواجهة الغير ويصبح في مأمّن تام عن أي تعدي صادر من بقية الأفراد¹. "فكل العقارات التي شملتها عملية المسح العام للأراضي غير قابلة لاكتساب بالتقادم المكسب، على أساس أن المسح العام للأراضي يحدد الوضع المادي والحقوق لصاحب العقار"².

هـ- مبدأ القيد المطلق:

إن هذا المبدأ يجعل من الاستحالة اكتساب الملكية ولا سائر الحقوق العينية الأخرى إلا من لحظة قيدها في السجل العيني العقاري، فبدون القيد لا تنشأ هذه الحقوق ولا تنتقل ولا تتغير ولا تزول لا بين ذوي الشأن ولا بالنسبة لغيرهم فالشهر هو مصدر الحق. فكل حق تم قيده يشكل حجة في مواجهة الكافة ولا يتاح المجال لأي شخص من أجل المنازعة في ذلك. ويلاحظ وجود علاقة وثيقة بين هذا المبدأ ومبدأ الثبوت المطلق فكلاهما يكمل الآخر³.

ج- تقييم نظام الشهر العيني:

يكاد الفقه أن يجمع أن نظام الشهر العيني يضمن استقرار المعاملات العقارية ويعززها، إلا أنه على الرغم من ذلك لم يسلم من الانتقادات لوجود بعض العيوب⁴.

1- مزايا نظام الشهر العيني:

لنظام الشهر العيني جملة من المزايا جعلت معظم الدول تتبعه ويمكن إيرادها في النقاط

التالية:

¹ رمول خالد، المرجع السابق، ص23.

² مجيد خلفوني، المرجع السابق، ص26.

³ جمال بوشنافة، المرجع نفسه، ص30-32.

⁴ رمول خالد، المرجع السابق، ص24.

الفصل الأول: أركان عقد البيع العقاري

- يوفر الحماية للمتعاملين فكل ما هو مقيد في السجل العيني يعتبر عنواناً للحقيقة بالنسبة للغير، ذلك أن الشهر يطهر العقد من العيوب ويصفيه من كل غش أو تدليس، وينقل الملكية نظراً للقوة المطلقة العائد له *Forte Probante*، ويعود هذا إلى تمحيص وتدقيق المستندات المقدمة للشهر.

- ضبط حالة العقار واسم مالكة بصفة صحيحة فالشهر في ظل هذا النظام يتم على أساس مواقع العقارات وأرقامها ومساحاتها فلكل عقار بطاقة عقارية خاصة به، يدون فيها جميع بياناته وكذا الحقوق المترتبة له أو عليه مما يؤدي إلى تبسيط الإجراءات وإلى الوضوح في قيود السجلات¹.

وهذا ما يجعل عملة تحصيل الرسوم وفرض الضرائب على المالكين لفائدة الخزينة العمومية أمراً هيناً².

- سهولة معرفة المالك الحقيقي: إن النظام الشهر العيني يوفر لكل عقار بطاقة خاصة به وهذا ما يسمح بمعرفة حالة القانونية وكل الأعباء التي تنتقله، كما يمكن معرفة مالكة الحقيقي.

- تجنب خطر التقادم: أن شهر التصرفات في ظل نظام الشهر العيني يؤمن ويحمي المالك من التعرض لخطر التقادم³ فالعقارات الممسوحة غير قابلة للاكتساب بالتقادم المكسب ذلك أن المسح يحدد الوضع المادي والحقوق لصاحب العقار⁴.

¹ جمال بوشنافة، المرجع السابق، ص34.

² مجيد خلفوني، المرجع السابق، ص18.

³ جمال بوشنافة، المرجع السابق، ص35.

⁴ مجيد خلفوني، المرجع السابق، ص26.

الفصل الأول: أركان عقد البيع العقاري

- عدم تعارض سندات الملكية: يضمن نظام الشهر العيني عدم تعارض سندات الملكية كونا مستخرجة من البطاقات العقارية، فالبيانات الواردة في هذه السندات تكون متطابقة لما تضمنه هذه البطاقات¹.

- تحديد الوعاء الضريبي: يستدعي الشهر العيني تعيينا سليما وتحديدًا دقيقًا للعقار من حيث المساحة والحدود والموقع، هذا ما يسمح بتحديد الوعاء الضريبي العقاري بطريقة صحيحة وعادلة للأمر الذي يضمن تنمية اقتصاد الدولة².

- الإقلال من النزاعات: إن مسح العقار يؤدي إلى عدم التعدي على أي جزء منه بسبب تحديد مساحته وحدوده وموقعه، لأن الشهر العيني يبقي معلوماته من العقار ذاته، وبالتالي يستحيل أن يثار مشكل التشابه في العقار بسبب التلاصق أو الجوار لأن كل عقار يحمل رقما معينًا³.

إن كل هذه المزايا التي يمتاز بها الشهر العيني جعلته يحقق استقرار الملكية وينشر الثقة في صحة الحقوق المشهورة ويرفع من قيمة العقارات، الأمر الذي يجعل المالك ينال الائتمان المطلوب للحصول على القروض التي يحتاجها في مقابل الرهن أو التأمين عليه مما ينشط الائتمان العقاري والذي ينشط بدوره استثمار الأموال في المجال العقاري مما يزيد دخل الدولة⁴.

لكن هذه المزايا لا تمنع من وجود بعض العيوب التي تقف أمام تقسيمه وتوسيعه.

2/- عيوب نظام الشهر العيني:

إن المدافعين عن نظام الشهر الشخصي يعينون عن نظام الشهر العيني في النقاط

التالية:

¹ جمال بوشنافة، المرجع نفسه، ص35.

² رمول خالد، المرجع السابق، ص24.

³ مجيد خلفوني، المرجع نفسه، ص19.

⁴ جمال بوشنافة، المرجع السابق، ص36.

الفصل الأول: أركان عقد البيع العقاري

أ/- **كثرة النفقات في تطبيقه:** إن تطبيق نظام الشهر العيني يفرض القيام بعملية مسح الأراضي الأمر الذي يتطلب تكاليف باهظة في تحقيقه إضافة إلى المجهود البشري الواجب توفيره وكذا المدة الزمنية الطويلة في تطبيقه، وقد رد أنصار نظام الشهر العيني على هذا الانتقاد بأن كل ما ينفق من أموال وجهد سيعود مستقبلا بفوائد تفوق كل ما قد بدل من نفقات¹.

ب/- **اغتصاب حقوق المالك الحقيقي:** إن تطبيق نظام الشهر العيني قد يؤدي إلى شهر حق عيني لشخص لا يملكه حقيقة، وبالتالي يمنحهم حق المالك الحقيقي إلا أن هذا الأمر نادر الحدوث كون الموظف المكاف بالشهر يتأكد من صحة الملكية من خلال السند المقدم له وفي حالة حدوثه أقرت جل الدول التي تأخذ بنظام الشهر العيني بتعويض المتضرر جزاء ضياع حقه بهذه الكيفية.

ج/- **تفتيت الملكية:** إن تخصيص بطاقة عقارية لوحدة عقارية يعتبر أمرا صعب التطبيق، لاسيما في قسمة العقارات الموروثة فقد يحدث أن يملك شخص أو عدة أشخاص أجزاء صغيرة جدا من العقار غير أن هذا العيب يمكن تجاوزه بتحديد حد أدنى لمساحة الوحدة العقارية².

إن العيوب التي وجهت لنظام الشهر العيني لا يمكنها أن تقلل من أميته والدليل اتجاه أغلب الدول للأخذ بهذا النظام، وإذا كان الأمر كذلك في هذه الدول فما هو موقف المشرع الجزائري من نظامي الشهر العقاري.

ج/ موقف المشرع الجزائري من نظامي الشهر الشخصي والعيني:

مر النظام العقاري في الجزائر بمراحل تاريخية متعاقبة ومتميزة³ ابتداء من العهد العثماني مروراً بالعهد الاستعماري، وأخيرا فترة ما بعد الاستقلال.

¹ رمول خالد، المرجع السابق، ص25.

² جمال بوشنافة، المرجع السابق، ص37.

³ حمدي باشا عمر، حماية الملكية العقارية الخاصة، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2003، ص56.

الفصل الأول: أركان عقد البيع العقاري

نظرا لحالة الغموض التي اكتتفت الملكية العقارية إبان فترة الاستعمار والتي مازالت تطفو بظلالها إلى يومنا هذا، كان من الطبيعي كمرحلة انتقالية أن يأخذ المشرع الجزائري بنظام الشهر الشخصي في انتظار تعميم عملية مسح أراضي البلاد، وذلك بحصر دقيق للملكيات العقارية حتى تتوسع دائرة تطبيق نظام الشهر العيني. لهذه الاعتبارات تم تقسيم هذا الفرع إل قسمين، الأول يتم التناول فيه التطور التشريعي قبل 1975م، والثاني يخصص للتطورات التشريعية بعد سنة 1975م.

أولا: مرحلة ما قبل 1975:

اعتمد المشرع الجزائري في الفترة ما قبل سنة 1975 نظام الشهر الشخصي بكل ما يحتوي عليه من مزايا وعيوب. باعتبار أن عملية مسح الأراضي لم تتم بعد . وتميزت هذه الفترة بمجموعة من الوقائع قبلت تماما معطيات الوضعية العقارية¹. فقد صدرت خلال هذه الحقبة مجموعة من الأوامر والمراسيم تهدف إلى تنظيم الوضعية العقارية في الجزائر من² بينها:

- المرسوم رقم 03/62 المؤرخ في 23-10-1962 المتعلق بتنظيم الصلح، البيع، الكراء والإيجار الزراعي، وقد جاء في المادة الأولى منه "تحظر جميع التصرفات والبيوع والإيجار الخاصة بالأملك الشاغرة باستثناء تلك التي تتم لصالح المجموعات العمومية أو لجان التسيير".
- المرسوم رقم 388/63 المؤرخ في 01/10/1963 المتعلق بتأميم المنشآت الزراعية التابعة للأشخاص المعنويين أو الطبيعيين الذين يتمتعون بالجنسية الجزائرية، وعليه فإن

¹ عمار علوي، الملكية والنظام العقاري في الجزائر، العقار، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، الطبعة الخامسة، 2009، ص75.

² حمدي باشا عمر، المرجع نفسه، ص73.

الفصل الأول: أركان عقد البيع العقاري

العقود التي أبرمت بد 1962/07/01 والمنصبة على حقوق عينية عقارية سواء أبرمت داخل أو خارج الوطن ولم تراعي هذه الأحكام تعد باطلة¹.

- الأمر 102/66 المؤرخ في 1966/05/06 المتضمن أيلولة ملكية الأملاك الشاغرة إلى الدولة. نتيجة هذا الأمر تم إدخال مساحات شاسعة في ملكية الجماعات المحلية، حيث بلغت 2700000 هكتار من الأراضي الخصبة الممتازة².

- الأمر رقم 73/71 المؤرخ في 1971/11/08 المتعلق بالثورة الزراعية المذكور سابقا، المرسوم رقم 32/73 المؤرخ في 1973/01/05 المتعلق بإثبات حق الملكية الخاصة³، إذ بموجبه سلمت شهادات ملكية سجلت وأشهرت مجانا ليستفيد منها الأشخاص الذين لم يكن لديهم من قبل شهادات تثبت حقوقهم⁴.

تعززت هذه الحماية بصدور القانون المدني بموجب الأمر 58/75 المؤرخ في 1975/09/26 المعدل والمتمم، الذي وضع مفاهيم مستقرة لحق الملكية وحدد شروط التعامل فيها جاء في المادة 674 منه "الملكية هي حق التمتع والتصرف في الأشياء بشرط أن لا تستعمل استعمالا تحرمه القوانين والأنظمة". واشترط المشرع الجزائري مراعاة قواعد الشهر لنقل الملكية العقارية، وهذا ما نصت عليه المادة 793 "لا تنتقل الملكية والحقوق العينية الأخرى في العقار سوء كان ذلك بين المتعاقدين أم في حق الغير إلا إذا روعيت الإجراءات التي ينص عليها القانون وبالأخص القوانين التي تدير مصلحة الشهر العقاري"⁵.

¹ عبد الحفيظ بن عبيدة، المرجع السابق، ص17.

² عمار علوي، المرجع السابق، ص78.

³ المرسوم 32/73 المؤرخ في 1073-01-05، المتعلق بإثبات الملكية الخاصة، ج.ر العدد 03، المؤرخة في 1973-01-09، ص83.

⁴ حمدي باشا عمر، المرجع السابق، ص78.

⁵ رمول خالد، المرجع السابق، ص32.

الفصل الأول: أركان عقد البيع العقاري

ثانيا: مرحلة ما بعد 1975:

استمر الأخذ بنظام الشهر الشخصي إلى غابة صدور الأمر رقم 74/75 المؤرخ في 1975/11/12 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري المذكور آنفاً، حيث تبنى المشرع الجزائري بصفة رسمية نظام الشهر العيني كوسيلة للحفاظ العقاري، إلى جانب نظام الشهر الشخصي الموروث من الحقبة الاستعمارية في انتظار إتمام عملية مسح الأراضي، وهذا ما يستشف من خلال المواد 42-15 من الأمر 74/75 المذكور أعلاه حيث تنص المادة 2 منه "إن مسح الأراضي العام يحدد ويعرف النطاق الطبيعي للعقارات ويكون أساساً مادياً للسجل العقاري" أما المادة 4 "يتم على مجموع التراب الوطني، تحديد الملكيات قصد إعداد مخطط منظم وتأسيس مسح للأراضي". والمادة 15 المنصوص عليها سابقاً نصت على مايلي: "كل حق للملكية وكل حق عيني آخر يتعلق بعقار لا وجود له بالنسبة للغير إلا من تاريخ يوم إشهارهما في مجموعة البطاقات العقارية فإنها تخضع لقانون الشهر العقاري".

تبعاً لهذا صدرت مراسيم حددت من خلالها الإطار العام لتفعيل نظام الشهر العيني وتوسيع¹، كما صدر في نفس الإطار المرسوم 63/76 المتضمن تأسيس سجل العقاري السالف الذكر².

ومن هنا نقول أن المشرع كان يتجه لتبني نظام الشهر العيني ويتجلى ذلك خاصة من خلال استعماله لعبارتي "البطاقات العقارية" و"المسح العام"، وكما يمكن استشفاء هذا المنحى الذي سلكه المشرع الجزائري من خلال المادة 32 من المرسوم رقم 32/73 المتعلق بإثبات حق الملكية العقارية الخاصة، بقولها "تستبدل شهادات الملكية بدفاتر عقارية بمجرد إعداد المسح

¹ أهمها مرسوم 62/76 المؤرخ في 25-03-1976 والمتضمن إعداد مسح الأراضي العام، جريدة رسمية عدد 30 المؤرخة في 13-04-1976 والمعدل والمتمم بموجب المرسوم التنفيذي 134/92 المؤرخ في 07-04-1992 جريدة رسمية عدد 26 المؤرخ في 08-04-1992، ص 773.
² المعدل والمتمم بالمرسوم رقم 210/80 في 13-09-1980، ج.ر العدد 38، ص 1377، والمرسوم التنفيذي رقم 123/93 المؤرخ في 19-05-1993 الجريدة الرسمية عدد 34 المؤرخة في 19-05-1993، ص 14.

الفصل الأول: أركان عقد البيع العقاري

العام للأراضي البلاد". كما نصت المادة 33 من نفس المرسوم "الدفاتر العقارية الموضوعة على أساس مجموعة البطاقات العقارية البلدية ومسح الأراضي المحدث ...".

مرة أخرى نلاحظ أن المشرع الجزائري استعمل عبارتين تخص نظام الشهر العيني، يتعلق الأمر بالبطاقة العقارية والتي تخصص لكل وحدة عقارية، ومن جهة ثانية بالدفتر العقاري الذي يسلم إلى مالك العقار بعد إتمام عملية الشهر¹.

وضع كذلك المشرع الجزائري أحكام انتقالية تمدد العمل بنظام الشهر الشخصي، أوردها في الباب السادس من المرسوم التنفيذي 63/76، فالمحافظون العقاريون يقومون بمسك بطاقات عقارية في الأراضي التي لم يشملها المسح، ويتم إشهارها باسم مالكي العقارات، وهو ما تشير إليه المادة 113 "خلافًا لأحكام المادتين 19 و26 من هذا المرسوم، وإلى أن يتم إعداد مسح عام للأراضي في إقليم كل بلدية، فإنه تمسك من قبل المحافظين العقاريين بالنسبة للعقارات الريفية، مجموعة بطاقات عقارية مؤقتة وكلما تحصل إيداعات تفهرس مستخرجات الوثائق التي تم إشهارها حسب ترتيبها في المحفوظات تحت اسم كل مالك. وتتضمن مجموعة البطاقات العقاري بطاقات فردية للمالكين، طبقًا لنموذج يحدد بقرار وزير المالية". مما سبق يتبين أن المشرع الجزائري عمد إلى تطبيق نظام مزدوج في عملية الشهر العقاري، أما الثاني عيني يقوم على أساس مسح عام لأقاليم البلديات.

عرف المشرع الجزائري عملية مسح الأراضي من خلال المادة 2 من الأمر 74/75 المذكور سابقًا مسح الأراضي العام بأنه يحدد ويعرف النطاق الطبيعية للعقارات، ونوع العقار، مكانه، حدوده ومساحته، هوية مالك العقار أو أصحاب الحقوق العينية العقارية، والأعباء التي يكون العقار متقلاً بها. ويشمل المسح الأملاك الوطنية بما فيها الأملاك الوطنية الخاصة والعامّة، والأملاك التابعة للخوادم أي الأفراد، إن عملية مسح الأراضي لم تشمل منذ صدور

¹ جمال بوشنافة، المرجع السابق، ص 50-49.

الفصل الأول: أركان عقد البيع العقاري

الأمر رقم 74/75 المذكور سابقا والمراسيم التابعة له، إلا 500 بلدية من أصل 1541 بلدية الموجودة في القطر الوطني، بصفة غير مكتملة شملت عمليات ظرفية مثل تطبيق قانون الثورة الزراعية وإعادة هيكلة المزارع والتنازل على أملاك الدولة والتقسيمات الإدارية المتتالية. وكل هذا راجع إلى الظروف التي مرت بها البلاد، إضافة للتكاليف الباهضة التي يتطلبها عملية المسح، وكذا عدم توفر القدر الكافي من الأشخاص المختصين في عملية المسح. وقد ورد في التقرير الذي أعده المجلس الوطني الاقتصادي والاجتماعي CNES لسنة 1988، حول إشكالية العقار الفلاحي في الجزائر، إن مسح الأراضي يتطلب حسب تقدير المصالح المختصة 15 سنة لمسح ما يعادل 30 ألف مخطط يغطي 11 مليون هكتار من الأراضي الفلاحية في الأرياف، و400 ألف هكتار في المناطق الحضرية. وإن تم مسحه لحد ذلك الوقت 5 ملايين هكتار ريفية و48 ألف هكتار عمرانية أي بنسبة 40%. في حين قد أوصي تقرير صندوق النقد الدولي لسنة 1998 الخاص بالجزائر، على ضرورة التعجيل في إتمام عملية المسح¹، وقد سطرت الجزائر مشروعا يهدف إلى إتمام عملية المسح في أقرب وقت ممكن².

ويستنتج في الأخير أن نظام الشهر العقاري في الجزائر هو نظام عيني من الناحية التشريعية، لكن في الناحية العملية فتلت فقط من العقارات يخضع للنظام العيني أما الثلثين الباقين فيخضعان لنظام الشهر الشخصي، في انتظار إتمام عملية المسح العام لتقسيم العمل بنظام الشهر العيني³.

¹ حمدي باشا عمر، المرجع السابق، ص 81.

² تجدر الإشارة أن الجزائر استفادت من قرض البنك العالمي للتنمية قدره 33 مليون دولار بموجب اتفاق قرض إبرام في 1992-08-05، وصادق عليه بموجب مرسوم تنفيذي رقم 440/92 المؤرخ في 1992-12-02، ج.ر العدد 87، المؤرخة في 1992-12-09، ص 2204، وذلك من أجل القيام بمشروع دا طابع عمومي سمي "التوثيق العقاري العام" والذي يهدف إلى إعداد مسح عام للأراضي وإقامة سجل عقاري يغطي كافة التراب الوطني في أجل أقصاه 15 سنة أنظر جمال بوشنافة، المرجع السابق، ص 51.

³ جمال بوشنافة، المرجع السابق، ص 52.

الفصل الثاني: إجراءات نقل الملكية العقارية على مستوى الهيئات الإدارية

عند إبرام المحررات الرسمية يجب احترام ما تقضي به المواد 324 قانون مدني المادة 15 من قانون التوثيق المتعلق باختصاص الموضوعي، والمادة 19 من قانون التوثيق تنص على حالة التي تتنافى مع اختصاص الموثق، كما يجب على الموثق احترام نص المادة 26 من قانون التوثيق المتعلقة باحترام الشكليات والصيغة التي حددتها.

ومن تأتي مرحلة ما بعد التحرير، حيث يقوم الأطراف عندما تصح الورقة الرسمية جاهزة بدفع الرسوم المستحقة عنها وفق لنصوص المتعلقة بالضرائب وهذا ما نصت عليه المادة 40 من قانون التوثيق والتي تنص على: "يقوم الموثق بتحصيل كل الحقوق والرسوم لحساب الضريبة العمومية من طرف الملزمين بتسديدها بمناسبة تحرير العقود، ويدفع مباشرة لقباضات الضرائب المبالغ الواجبة على الأطراف بفضل الضريبة، ويخضع في ذلك لمراقبة المصالح المختصة للدولة وفقا للتشريع المعمول به، وينبغي على الموثق زيادة على ذلك فتح حساب ودائع للضريبة العمومية تودع فيها المبالغ التي يجوزها".

وتأتي هذه الإجراءات عملية أخرى لا تقل أهمية عن إجراءات التسجيل وهي وجب شهر عقد بيع العقار على مستوى المحافظة العقارية. وهذا ما سوف نتطرق إليه من خلال المبحثين بحيث تناول في (المبحث الأول) إجراءات المتبعة على مستوى المصلحة الطابع والتسجيل أمّا (المبحث الثاني) إجراءات المتبعة على مستوى مصلحة الشهر (المحافظة العقارية).

المبحث الأول: الإجراءات المتبعة على مستوى مصلحة الطابع والتسجيل

تعد مفتشية الطابع والتسجيل مصلحة عمومية ذات طبيعة إدارية أخضعها القانون لإجراء التسجيل أو التي أراد أصحابها إعطاءها تاريخا ثابتا، والقائم بعملية التسجيل هو مفتش التسجيل¹. بحيث لا يقوم هذا الأخير بتسجيل العقود والمحركات إلا بعد القيام بتحليلها أو تكييفها من أجل استفاء الحقوق اللازمة، وإعادة التكييف لا يؤثر في صحة وتسمية العقد أو المحرر، كما يقوم بمراقبة الوثائق المودعة لإجراء التسجيل ومدى مطابقتها للقانون. ولهذا أولى المشرع الجزائري أهمية بالغة لتسجيل حيث أفرد له مساحة تشريعية خاصة من خلال أمر 76-105 المؤرخ في 1976/12/07 المتضمن قانون التسجيل²، إضافة إلى النصوص العامة التي أوردها في القانونين المدني والتجاري والتسجيل يرتبط بجميع المعاملات سواء كانت واردة على المنقولات أو العقارات، بما فيها العقود العرفية التي تكتسب تاريخا ثابتا منذ تسجيلها. وكذلك نصت عليه المادة 40 من قانون التوثيق سالفة الذكر.

المطلب الأول: الإجراءات القانونية المتبعة في عملية تسجيل العقارات

إن مفتش التسجيل بعد تأكده من توافر كافة الشروط، سواء تلك المتعلقة بتعيين الأشخاص والعقارات أو المتعلقة بالوثائق المودعة تسهل إجراءات التسجيل آخذا بعين الاعتبار النصوص القانونية التي أورد فيها المشرع بعض الإعفاءات التي يتمتع بها بعض الهيئات والأشخاص وهذا ما سوف نبينه من خلال الشروط وإجراء تسجيل عقد بيع العقار.

¹ دورة آسيا ورمول خالد، المرجع السابق، ص 47.

² الأمر رقم 76-105 المؤرخ في 1976/12/09 المتضمن قانون التسجيل، ج ر، العدد 81 المؤرخة في 1977/12/18.

الفصل الثاني: إجراءات نقل الملكية العقارية على مستوى الهيئات الإدارية

الفرع الأول: شروط إجراءات التسجيل عقد بيع العقارات

اشترط المشرع الجزائري من أجل إتمام إجراءات التسجيل وجوب توافر مجموعة من الشروط، منها ما هو مرتبط بأطراف التصرف الوارد على العقار، ومنها ما هو مرتبط بالعقار نفسه. إضافة إلى هذه الشروط أوجب المشرع ضرورة إفراغ هذه التصرفات المنصبة على العقار في قالب رسمي، إعمالاً بنص المادة 324 قانون المدني، وقد خص المشرع الجزائري الموظف العمومي والموثق للقيام بهذه العملية شريطة أن يكون ذلك في حدود سلطته واختصاصه¹.

أولاً: الشروط القانونية:

1- الشروط المتعلقة بتعيين الأطراف:

يقوم القانون من خلال أحكامه بتنظيم العلاقات بين الأشخاص باعتبارهم ركناً من أركان الحق، فتقرير الحقوق وفرض الواجبات المقابلة لها هي غاية القانون². إن تعيين أطراف العقد يستلزم التعيين الدقيق للأشخاص أصحاب الحقوق، وتختلف عملية التعيين حسب طبيعة صاحب الحق، وذلك لكون أن الشخصية القانونية تفرض للشخص الطبيعي أو المعنوي كطرف للحق.

ولقد أولى المشرع الجزائري أهمية بالغة لعملية تعيين الأطراف من قبول إجراءات التسجيل، وأي إخلال بأحكامها يؤدي مباشرة إلى رفض إجراءات التسجيل، ذلك طبقاً لأحكام المادة 138 من الأمر 76-105 المتضمن قانون التسجيل.

¹ دورة آسيا ورمول خالد، المرجع السابق، ص 33.

² محمدي فريدة زاوي، مدخل للعلوم القانونية، نظرية الحق، المؤسسة الوطنية للفنون المطبعية، الجزائر طبعة 2002، ص 01.

الفصل الثاني: إجراءات نقل الملكية العقارية على مستوى الهيئات الإدارية

أ- عناصر التعيين بالنسبة للأشخاص الطبيعيين

ألزم المشرع الجزائري من خلال المادة 138 من قانون التسجيل السابق الذكر أن تشتمل العقود المقدمة للتسجيل أسماء وألقاب وموطن وتاريخ ومكان ولادة الأطراف مع كتابة رقم بطاقة التعريف ومكان تسليمها. كما تجدر الإشارة أن هذه البيانات حسب طبيعة العقد¹.

ب- عناصر التعيين بالنسبة للأشخاص المعنوية

باعتبار أن الشخص المعنوي هو مجموعة من الأموال أو الأشخاص، وتعود تسمية الشخص المعنوي لعدم وجود كيانا مادينا له، وإنما له وجود معنوي فقط، وقد أعطاه القانون القدرة على إكتساب الحقوق وتحمل الالتزامات، وهذا ما نص عليه المشرع الجزائري في المادة 50 من القانون المدني، فالشخص المعنوي ينشأ لتحقيق غرض معين، هذا الغرض هو الذي يحدد مميزاته. كما أن أهليته وذمته المالية لا تكون إلا في حدود الغرض الذي أنشأ من أجله.

تختلف عناصر تعيين الشخصية المعنوية، ففيما يخص الشخصية المعنوية العامة تطبيقا لنص المادة 49 قانون مدني، الولاية والبلديات تتمتعان بشخصية اعتبارية عامة واستقلال مالي²، تنص المادة 110 من قانون الولاية على أن عمليات اقتناء العقارات لفائدة الولاية ومؤسساتها العمومية يتم وفق الشروط المحددة في القوانين والتنظيمات المعمول بها. ومن خلال هذه المواد يتبين أن الولاية والبلدية لهما أن يكونا طرفين في التصرفات القانونية، مع ضرورة ذكر اسم البلدية والولاية المذكور سالفًا، فكل بلدية أو ولاية لها إقليم وإسم ومركز، وعلى هذا الأساس تتبرم العقود. هذا عن الشخصية المعنوية العامة، أما بالنسبة للشخصية المعنوية الخاصة والتي يقصد منها الشركات سواء كانت تجارية أو مدنية، وهي حسب المادة 50 من القانون المدني، تتمتع بذمة مالية وأهلية في الحدود التي قد تم تحديدها في العقد

¹ دوة آسيا، رمول خالد، المرجع السابق، ص40.

² تتحقق بمقتضى نص قانون كما جاء في نص المادة 1 من قانون البلدية وقانون الولاية. قانون رقم 90-08 المؤرخ في 07-04-1990 يتعلق بالبلدية، ص488، وكذلك قانون 90-09 المؤرخ في 07-04-1990 يتعلق بالولاية ج ر العدد 15، ص505.

الفصل الثاني: إجراءات نقل الملكية العقارية على مستوى الهيئات الإدارية

المنشئ لها، إضافة إلى مقرها وهو المكان الذي يحوي مركز إدارتها، ولكل شخصية معنوية خاصة شخص ينوب عنها ويبرم التصرفات القانونية باسمها ويدعى المدير، وعليه يشترط أثناء المعاملات ذكر اسمه ومركزه ومقرر تعيينه بهذه الصفة¹.

2- الشروط القانونية المتعلقة بتعيين العقارات:

يحتل المحل مكانا أساسيا في عقود البيع بصفة عامة، وتزداد أهميته إذا ارتبط هذا التصرف القانوني ببيع العقارات، لذلك اهتم به المشرع وخاصة بتعريف في نص المادة 683 قانون مدني "كل شيء مستقر بحيزه وثابت فيه ولا يمكن نقله من دون تلف فهو عقار وكل ما عدا ذلك من شيء فهو منقول". فالعقار إذن هو الشيء الثابت غير قابل للنقل من مكانه إلى مكان آخر بدون تلف، وهذا خلافا للمنقول الذي يعد بحكم طبيعته قابلا للنقل والحركة².

تصنف العقارات في ثلاث أصناف عقارات بطبيعتها وهي كل الأشياء المادية التي يكون لها حسب طبيعتها مكانا ثابتا غير متقل، وتشمل في ذلك الأرض وكل ما اتصل بها على وجه الاستقرار من مباني، أشجار ونباتات. أما الصنف الثاني عقارات تبعا لموضوعها وقد عرفتها المادة 684 من القانون المدني بالقول "يعتبر مالا عقاريا كل حق عيني على قار بما في ذلك الملكية، وكذلك كل دعوى تتعلق بحق عيني على عقار"، فتعتبر الحقوق العينية الأصلية والحقوق العينية التبعية عقارا إذا كان موضوعها عقارا. ويضاف إلى العقارات بطبيعتها والعقارات حسب موضوعها صنف ثالث وهو عقارات بالتخصيص ويقصد به المنقولات التي أعدت لخدمة أو استغلال عقار، وهذا ما نصت عليه فقرة 2 من المادة 683 قانون مدني

¹ دوة آسيا، رمول خالد، المرجع السابق، ص42.

² حمدي باشا عمر، المرجع السابق، ص5.

الفصل الثاني: إجراءات نقل الملكية العقارية على مستوى الهيئات الإدارية

بالقول "غير أن المنقول الذي يضعه صاحبه في عقار يملكه، رصدا على خدمة هذا العقار أو استغلاله يعتبر عقارا بالتخصيص"¹.

لتسهيل عملية التسجيل وتحصيل رسومها لابد من تعيين العقارات تعيينا دقيقا ووصفه وصفا منافيا للجهالة، من حيث الموقع أي إن كان العقار في منطقة ريفية أو حضرية. وأيضا من حيث الطبيعة إن كانت شقة مثلا أو محلا تجاريا أو أرضا جرداء ... الخ. كما يجب تحديد المساحة وكذا عدد الغرف إذا تعلق الأمر بشقة.

يلاحظ أن قانون التسجيل لم ينص صراحة على الكيفية المتبعة في عملية تحديد العقارات في المحررات الخاضعة للتسجيل، ولكن بالعودة إلى الأحكام العامة لابد أن يصب الموثق التصرفات الواردة على العقار في قالب رسمي، تطبيقا لنص المادة 324 مكرر 1 قانون مدني. فيقوم الموثق بذكر كل المعلومات الضرورية المتعلقة بالعقار، الذي هو محل عقد البيع لكي يرجع إليها مفتش التسجيل أثناء تأكده من صحة محتو الوثائق المودعة بين يديه.

لم يكتفي المشرع بالزام الموثق بتعيين العقار فسحب، بل ألزمه كذلك تحديد الثمن أي قيمة العقار المباع والذي دفع بين يديه²، وذلك حتى يتسنى لمفتش التسجيل تحديد الحقوق المقطعة المفروضة على المكلف. وتظهر الأهمية الكبيرة لتحديد الثمن في فرض المشرع إجراءات في حق الأطراف بسبب إخفاءهم الثمن³.

¹ يصبح المنقول عقارا بالتخصيص إذا توفرت الشروط التالية: 1- أن يكون هناك منقول بطبيعته وعقار بطبيعته. 2- أن يكون مالك العقار هو مالك المنقولات في الوقت نفسه. 3- أن ترصد هذه المنقولات لخدمة العقار. 4- توفر رغبة مالك العقار في أن يخلق رابطة بين المنقول والعقار. أنظر حمدي باشا عمر، المرجع السابق، ص 8.

² أنظر المادة 324 مكرر 1 ق.م.ج.

³ وهذا من خلال المادة 113 قانون التسجيل بقوله "إخفاء ثمن البيع العقارات أو تنازل عن محل تجاري أو زبائن وفي معدل مقايضة أو قسمة حيث يكون جزء ذلك الإخفاء غرامة مالية يدفعها الأطراف متضامنين ما عدا توزيعها بينهم بالتساوي" وهذا ما يبين أهمية الثمن.

الفصل الثاني: إجراءات نقل الملكية العقارية على مستوى الهيئات الإدارية

ثانيا: الواجب إعدادها لدى مفتشية التسجيل والطابع

1- البيانات الإلزامية في الوثائق المودعة:

يلتزم الموثق وكتاب السلطات الإدارية بإيداع العقود وكافة الوثائق المرافقة لها لدى مفتشية التسجيل والطابع، طبقا لأحكام المادة 9 من قانون التسجيل، ويجب أن تشمل كل المعلومات اللازمة لتسيير عمل المفتش أثناء إجراء عملية التسجيل. ويشار أخيرا إلى أن في حال عدم إدراج هذه المعلومات بالوثائق المودعة، يتم رفض إجراء التسجيل.

أ- الكشوف الإجمالية:

يعتبر إيداع الكشوف الإجمالية لدى مفتشية التسجيل إجراء ضروري، بحيث يقوم الأشخاص المكلفون بتحرير العقود والوثائق بإيداعها، وقد تم النص على الكشوف الإجمالية في المادة 153 من قانون التسجيل، ويقوم بإعدادها الموثق وكتاب الإدارات المركزية أو المحلية على استمارات تسلمها إدارة الضرائب مجانا، ويذكرون فيها تاريخ ورقم العقود المبرمة الموجودة في الفهرس. هذه الأخيرة هي عبارة عن أعمدة يكتب فيها الموثقون وكتاب الإدارات، يوم بعد يوم من دون ترك بياض، جميع المعلومات التي نصت عليها المادة 154 من قانون التسجيل. ويذكر في الكشوف الإجمالية أيضا ألقاب وأسماء الأطراف وعناوين مساكنهم، ويحتوي كذلك على نوع العقود والمبالغ أو القيم الخاضعة للرسوم، إضافة إلى مبلغ الرسوم الثابتة أو الرسوم النسبية المستحقة والمتضمنة قرار بمبلغ الرسوم المدفوعة موقعا بصفة قانونية¹.

وتودع هذه الكشوف لدى مكتب التسجيل المختص في الآجال المحددة بموجب هذا القانون، وعادة ما تعد في نسختين حيث تودع النسخة الأولى لدى مكتب التسجيل المختص إقليميا، أما النسخة الثانية فترجع إلى القائم بالإيداع.

¹ دوة آسيا، رمول خالد، المرجع السابق، ص73.

الفصل الثاني: إجراءات نقل الملكية العقارية على مستوى الهيئات الإدارية

ب- النسخ الأصلية:

يتعين على محرري العقود الوثائق إيداع النسخ الأصلية أو الأصول لدى مفتشية التسجيل، وذلك حسب ما جاء في المادة 9 فقرة 1 من قانون "تسجيل العقود المدنية والعقود غير القضائية على النسخ الأصلية أو البراءات أو الأصول ...".

وتختلف المعلومات الموجودة في النسخ الأصلية باختلاف طبيعة التصرف المراد تسجيله، إذ أنه في العقود الرسمية المحررة من طرف الموثق، لا بد أن تحتوي على طبيعة وحالات ومضمون وحدود العقارات وأسماء المالكين السابقين، وعند الإمكان صفة وتاريخ التحويلات المنتالية. وعليه بعد إيداع النسخ الأصلية لدى مفتش التسجيل، يقوم هذا الأخير بتحليلها وتكييفها من أجل اقتطاع رسوم التسجيل.

ج- الملخصات:

زيادة عن إيداع النسخ الأصلية والكشوف الإجمالية، يتوجب على محرري العقود بإيداع ملخصات العقود الناقلة للملكية العقارية، وفق ما نص عليه المشرع في المادة 9 فقرة 3 من قانون التسجيل التي تنص على "تقدم هذه الجداول والمستخرجات إلى مصلحة التسجيل في نفس الوقت الذي تقدم فيه النسخ الأصلية أو البراءات"، وهي عبارة عن ملخص تحليلي يدون على استمارة تسلمها الإدارة مجاناً، ويتضمن ملخصاً للأحكام الرئيسية للعقد¹، وتحرر في نسختين. تقدم النسخة الأولى لمفتش التسجيل ويتم وضعها في مصنف الأحجام، أما النسخة الثانية فيتم إرسالها مفتشية لضرائب المباشرة أو الغير المباشرة لمتابعة ومراقبة مستعمل الملكية²، وهذا تطبيقاً لنص المادة 02/153 من قانون التسجيل.

¹ أنظر نموذج الخاص بالملخص التحليلي، أنظر الملحق رقم 02.

² دوة آسيا، رمول خالد، المرجع السابق، 73-74.

الفصل الثاني: إجراءات نقل الملكية العقارية على مستوى الهيئات الإدارية

2- آجال ومكان إتمام إجراءات التسجيل:

يلتزم القائمون بعملية إيداع الوثائق، القيام بهذه العملية آخذين بعين الاعتبار مكان وزمان الإجراء. فقد حدد المشرع من جهة مهلة زمنية للقيام بالإيداع، ومن جهة أخرى المكاتب المؤهلة قانوناً لعملية التسجيل.

أ- الآجال المحددة لعملية التسجيل:

إن القائمين بالإيداع ملزمون باحترام الآجال المحددة بموجب قانون التسجيل، وهذه الآجال تختلف باختلاف طبيعة التصرفات القانونية، تبعاً لما جاءت به المادة 2 من قانون التسجيل "تكون رسوم التسجيل ثابتة أو نسبية أو تصاعدية، تبعاً لنوع العقود، ونقل الملكية الخاضعة لهذه الرسوم"، فمنها ما يخضع لرسم ثابت¹ ونعني بالرسوم الثابتة تلك التي تكون فيها الحصة ثابتة بالنسبة لجميع العقود، ومنها ما يخضع لرسم نسبي والرسم النسبي يمثل نسبة مئوية ثابتة تطبق على جميع عمليات نقل الملكية (بيع - ميراث ...)².

تندرج عقود بيع العقار ضمن التصرفات القانونية الخاضعة لرسم نسبي وهذا بالرجوع لنص المادة 04 قانون التسجيل، ويتم تسجيل عقود البيع العقار في أجل شهر ابتداءً من تاريخ تحريرها وذلك بموجب المادة 58 من قانون التسجيل التي تنص على ما يلي: "يجب أن تسجل عقود الموثقين في أجل شهر ابتداءً من تاريخها". أما المدة 60 من نفس القانون فتتعلق على أنه "يجب أن تسجل عقود الموثقين وأعوان التنفيذ التاليين لكتابات الضبط و....، خلال الشهر الذي يلي شهر إعدادها".

¹ تنص المادة 3 من قانون التسجيل السابق الذكر "يطبق الرسم الثابت على العقود التي لا تثبت نقل الملكية أو حق الانتفاع، أو التمتع لمدى الحياة، أو لمدة غير محددة للأموال منقولة أو عقارية ...، وبصفة عامة يطبق هذا الرسم على جميع العقود الأخرى التي تقدم طواعية لإجراء التسجيل حتى ولو كانت معفاة منه. ويحصل هذا الرسم حسب المعدلات المحددة بموجب المواد من 206 إلى 214 من هذا القانون".

² أنظر المادة 4 من ق.ت 76 - 105.

الفصل الثاني: إجراءات نقل الملكية العقارية على مستوى الهيئات الإدارية

ويتم الإيداع طوال أيام الأسبوع مع مراعاة الأوقات الرسمية للعمل والتي تحددها الإدارة، فحسب المادة 73 من قانون التسجيل تفتح مكاتب التسجيل طيلة أيام الأسبوع ماعدى يوم الجمعة وظهرية يوم الخميس وأيام العطل القانونية، وعند الإقتضاء ظهر اليوم الذي تحدده الإدارة من أجل القفل الشهري للمحركات الحسابية، وتعلق أيام وساعة الإفتتاح والغلق على باب كل مصلحة.

وتجدر الإشارة أخيرا إلى أن اليوم الذي أبرم فيه العقد لا يؤخذ بعين الاعتبار ضمن الآجال المحددة لتسجيل العقد، وأنه إذا صادف وكان اليوم الأخير من الآجال المحددة للتسجيل يوم تغلق فيه المصلحة، فإن الآجال تمدد إلى اليوم الأول الذي يلي يوم الغلق، وهذا تطبيقا للمادتين 72 - 74 من قانون التسجيل. إذا نصت المادة 72 على "إن يوم تاريخ العقد أو يوم فتح التركة لا يؤخذ بعين الاعتبار ضمن الآجال المحددة بموجب المواد السابقة من أجل تسجيل العقود والتصريحات" ونصت المادة 74 على "إن الآجال المحددة بموجب هذا القانون من أجل تسجيل العقود وكذلك من أجل دفع الحقوق والرسوم الخاصة بها، أو من أجل إيداع التصريحات الخاصة بها، تمدد إلى غاية يوم العمل الأول الذي يلي عندما ينقضي اليوم الأخير من الأجل في يوم من أيام الغلق المنصوص عليها في المادة 73 أعلاه".¹

ب- المكاتب المؤهلة قانونا لإجراء عملية التسجيل:

لم يكتف المشرع بتقييد عملية التسجيل بشرط الآجال فقط، بل أضاف شرطا آخر يتمثل في وجوب احترام المكاتب المختصة إقليميا للقيام بإجراء التسجيل، ولقد حددت مواد قانون التسجيل المكاتب المؤهلة قانونا في الباب الرابع تحت عنوان المصالح المختصة بتسجيل العقود ونقل الملكيات، فالموثقون (كتابة إدارات مركزية ومحلية) ملزمون بتسجيل عقودهم في مكتب التسجيل التابع للدائرة التي يوجد به مقر عمله. ويمكنه أيضا تسجيل في مكتب الولاية التي يقع

¹ دوة آسيا، رمول خالد، المرجع السابق، ص76-77.

الفصل الثاني: إجراءات نقل الملكية العقارية على مستوى الهيئات الإدارية

فيها مكتبه. وهذا ما جاء في المادة 75 من قانون التسجيل فهي تنص على "1 - لا يستطيع الموثقون أن يسجلوا عقودهم إلا في مصالح التسجيل التابعة للدائرة التي يوجد بها مكتبهم ...".

يشار إلى أن الموثق ليس له اختصاص إقليمي فيما يخص تحرير العقود، وهذا ما أكدته المادة 2 من قانون التوثيق 88-27 في حين أن له اختصاص إقليمي فيما يخص تسجيل العقود وهذا تطبيقاً لنص المادة 75 من قانون التسجيل كما سبق ذكره آنفاً. يتم إتمام إجراءات التسجيل لكافة عقود البيع الواردة على العقارات المبرمة خارج الجزائر في أي مصلحة من مصالح التسجيل والطابع التي يختارها الطرفان¹.

الفرع الثاني: إجراءات عملية تسجيل عقد بيع العقار

إن مفتش التسجيل ملزم بإجراء عملية التسجيل مباشرة بعد إيداع العقود المراد تسجيلها واقتطاع حقوق التسجيل، فليس له أن يؤجل العملية بأي حال من الأحوال ولو كان من أجل إجراء الخبرة كما له الحق أيضاً في الإيداع أي رفض إجراء عملية التسجيل في حال عدم احترام شروط وإجراءات هذه العملية.

يلاحظ لدى استقراء قانون التسجيل أن المشرع الجزائري من جهة أعفى بعض الأطراف من تأديته رسوم بتسجيل عقود بيع العقار، وذلك لأسباب اقتصادية أو اجتماعية، في حين أنه من جهة أخرى رتب جزاءات على المكلفين بالتسجيل عند عدم دفعهم رسوم التسجيل أو عدم احترامهم التنظيمات والقوانين²، وهذا ما سوف نتطرق إليه لاحقاً (المطلب الثاني) وعليه سوف نبين الإجراءات تسجيل المحررات الرسمية الناقلة للملكية العقارية (أولاً) ثم الإعفاءات القانونية المرتبطة بعملية التسجيل (ثانياً).

¹ دوة آسيا، رمول خالد، المرجع السابق، ص78-79.

² دوة آسيا، رمول خالد، المرجع نفسه، ص80.

الفصل الثاني: إجراءات نقل الملكية العقارية على مستوى الهيئات الإدارية

أولاً: إجراءات تسجيل المحررات الرسمية الناقلة للملكية العقارية:

يقوم محرر عقد بيع العقار ببيع العقار بإيداع المحرر الرسمي المراد تسجيله لدى مصلحة التسجيل والطابع، ويجب أن يرفقه بكافة الوثائق التي أشار إليها المشرع من كشوف إجمالية وملخصات ونسخ أصلية، وذلك طبقاً للمادة 15 من قانون التسجيل، مع ضرورة احتواء العقد الرسمي على كافة البيانات الضرورية التي من شأنها أن تسمح للإدارة بالتحقق منها وتحديد قيمة الرسوم المفروضة وفق المادة 15 مكرر من قانون التسجيل.

بمجرد إيداع الوثائق يقوم مفتش الضرائب بتفحصها، فيطلع على العقد وكافة الوثائق المرافقة لها، مع الإشارة أن له الحق في الاحتفاظ به طيلة 24 ساعة فقط من يوم الإيداع للتمكن من مراجعة الشروط الشكلية حسب ما أوردهته المادة 180 من قانون التسجيل. كما يقوم بتحليل العقد وتحديد قيمة رسوم التسجيل، وإعطاء مخالصة بذلك وفق ما تضمنته المادة 182، وذلك من أجل استيفاءها، فقد نص المشرع الجزائري في المادة 82 من قانون التسجيل، على وجوب تسديد الرسوم قبل إجراء التسجيل. هذه الرسوم تكون عن ثمن البيع كله¹، وهي تتميز بطابع نسبي وقد قدرها المشرع بنسبة 5% في المادة 252 من قانون التسجيل، وتخضع لنفس النسبة البيوع الواردة على العقارات التابعة لملك الدولة²، في حين أن العقود التي تنقل ملكية عقارات تقع خارج الوطن تخضع لنسبة قدرها 3%³. وجاء في المادة 91 من نفس القانون أن رسوم التسجيل التي تدفع لخزينة الدولة بتحملها كلا طرفي العقد بالتضامن، وإثر ذلك يقوم مفتش التسجيل طبقاً للمادة 188 من قانون التسجيل بنقل تأشيرة التسجيل على العقد المراد تسجيله، ويبين من خلالها الرسوم المستحقة الأداء، مع الإشارة إلى أنها سددت، وعليه أيضاً أن يذكر الرقم الذي سجل به العقد في السجل.

¹ أنظر المادة 13 قانون التوثيق.

² أنظر المادة 254 من قانون التوثيق.

³ نص المادة 255 من قانون التوثيق.

الفصل الثاني: إجراءات نقل الملكية العقارية على مستوى الهيئات الإدارية

يلاحظ أن بعض العقود المتضمنة بيع العقارات، لا يتم إخضاعها لنفس النسب أثناء استيفاء رسوم تسجيلها، فقد ميزها المشرع ببعض الإعفاءات.

ثانيا: الإعفاءات القانونية المرتبطة بعملية التسجيل:

منح المشرع الجزائري بعض العقود الناقلة للملكية العقارية إعفاءات من رسوم التسجيل، فالدولة وجماعاتها العمومية تكون معفاة من تسديد هذه الرسوم، وهذا تطبيقا لنص المادتين 271 و 272 من قانون التسجيل. كما أعفيت أيضا عمليات اقتناء العقارات التي تستهدف إنشاء نشاط صناعي جديد ذي طابع أولي مقرر في المخطط الوطني للتنمية، وأعفى المشرع أيضا الشركات التعاونية والجمعيات الثقافية والجمعيات التي اعترف بمنفعتها العمومية، عند اقتناءها لعقارات تحتاجها لسير أعماله ونشاطاتها الاجتماعية¹.

ويمكن الملاحظة، أن بيع العقارات في حالة الشيوخ، وهي تلك العقارات التي تعتذر قسمتها بين الشركاء، فيتم بيعها عن طريق المزايمة، تخضع فيها الأنصبة الشائعة لرسوم محددة وفقا لنص المادة 230 فقرة 1 من قانون التسجيل والتي حدد معدلة بـ 3% وذلك إذا تمت العملية لحساب أشخاص الغير المشتركين في الشيوخ، أما إذا تم الشراء من طرف أحد الشركاء في الشيوخ فيتم تخفيض رسوم التسجيل إلى 1,5%، وذلك طبقا لنص المادة 230 من قانون التسجيل، في حين العقود المبرمة خارج الجزائر تخضع لرسم قدره 3%².

المطلب الثاني: الجزاءات المترتبة عن الإخلال بأحكام التسجيل

إن التصرفات المنصبة على العقار يشترط فيها أن تتم في قالب رسمي، وأن تسجل بمفتشية التسجيل والطابع. هذا الأخير يرتب التزامات على المكلفين، وفي حال الإخلال بها يتعرضون إلى عقوبات جبائية أقرها المشرع في القسم الأول من باب السادس من قانون

¹ كساح لعور عبد العزيز ووافي مراد، المرجع السابق، ص 96.

² بلمدني محمد، دروس في التسجيل، دروس خاصة بالمفتشين الرئيسيين لأملاك الدولة، المدرسة الوطنية للضرائب، السنة

الفصل الثاني: إجراءات نقل الملكية العقارية على مستوى الهيئات الإدارية

التسجيل رقم 76-105، هذه العقوبات تقرر على المكلف القانوني وتقرر أيضا على الأطراف أو ما يعرف بالمكلف الحقيقي.

الفرع الأول: العقوبات الجبائية التي تترتب على المكلفين في حالة إخلالهم بالالتزامات

أولا: المكلف الحقيقي:

إن المكلف الحقيقي Le contribuable réel هو الشخص الذي يدفع حقوق التسجيل من أمواله الشخصية إلى الموثق وليس مباشرة إلى قابض الضرائب¹ ويرجع ذلك إلى الصبغة الرسمية التي تتمتع بها التصرفات العقارية، وهذا ما يميز التسجيل العقاري عن غيره من أصناف التسجيل الأخرى. وعليه أخضع المشرع الأطراف المتعاقدين لعقوبات جبائية في حال اتفاقهم على إخفاء جزء من ثمن البيع واعتبر تصرفهم عديم الأثر طبقا لنص المادة 1/113 قانون التسجيل. كما أنه بناء على نص المادة 119 من قانون التسجيل. يتعرض لغرامة مالية ك شخص قام بالتخفيض أو حاول التخفيض سواء كل أو بعض من وعاء الضريبة أو تصفيته أو دفع الضرائب أو الرسوم، التي هو خاضع لها وهذا باستعمال مناورات الغش. إضافة إلى العقوبات الجزائية فإذا حاول الأطراف الخاضعون للضريبة التملص من حقوق التسجيل وهذا عن طريق تصاريح ناقصة أو كاذبة والتي من شأنها أن تنقص من قيمة الحقوق الواجبة الدفع والمقررة للتصرف المراد تسجيله، يخضع بموجبها الأطراف لعقوبات جبائية تقررها مفتشية التسجيل. لذلك يتعين على الموثق أن يلفت انتباه الأطراف المتعاقدة، بعدم الاتفاق خارج مكتبه، على إخفاء الثمن الحقيقي للبيع. فلمفتشية التسجيل الحق في إثبات هذا الإخفاء بكافة الوسائل المشروعة المنصوص عليها في قانون التسجيل المادة 2/113، كما أن مفتش التسجيل خول له القانون الصلاحيات الواسعة التي تمكنه من تحصيل أموال الدولة².

¹ بورويس زيدان، الطرق والإجراءات العملية لتحرير عقد توثيقي، الجزء 5، مجلة الموثق العدد 8، الغرفة الوطنية للموثقين، سنة 2002، ص 33.

² دوة آسيا، رمول خالد، المرجع السابق، ص 96.

الفصل الثاني: إجراءات نقل الملكية العقارية على مستوى الهيئات الإدارية

ثانيا: المكلف القانوني:

إن المكلف القانوني Le contribuable juridique هو كل شخص ألزمه القانون بتحصيل رسوم التسجيل، ودفعها لقابض الضرائب في الآجال المحددة، دون أن يتمتع بصف الموظف أو يكون تابع لسلطة إدارة الضرائب. وتعود تسمية بالمكلف القانوني كونه يمارس عمله بمقتضى نص قانوني، وليس بموجب عقد يربطه بالإدارة الجبائية¹. ومن خلال مواد قانون التسجيل يأخذ بصفة المكلف القانوني الموثق الذي تم إبرام العقد بين يديه، ودفع له الأطراف رسوم التسجيل، والذي يقوم بدوره بأدائها لدى صندوق قابض الضرائب المختص إقليميا، وفقا للآجال القانونية المنصوص عليها في المادة 58 من قانون التسجيل. ومن ثمة يعتبر الموثق مسؤولا تترتب عليه عقوبات جبائية عند إخلاله بأحكام التسجيل. فقد ألزم القانون الموثق قراءة مضمون العقد على الأطراف وإلا تعرض لغرامة مالية، كما عليه الإشارة إلى أن هذه القراءة قد تمت². كما على الموثق أن يشير إلى أنه لم يتلقى أي وثيقة تتضمن الزيادة في الثمن المصرح به، وبنوه أيضا أن العقد لم يتم تعديله وهذا ما أكدته المادة 4/113 من قانون التسجيل.

يدفع الموثق شخصا غرامة مالية جراء عدم احترامه للآجال المقررة قانونا لعملية التسجيل³، كما أن الموثقين وكتاب الإدارات المركزية والمحلي الذين لم يسجلوا عقودهم في الآجال المحددة يتعرضون لعقوبات تأديبية توقعها عليهم السلطة المختصة التي ينتمون إليها دون المساس باحتمال تطبيق عقوبات أخرى منصوص عليها في القوانين والتنظيمات المعمول بها، وهذا تطبيقا لنص المادة 2/93 من قانون التسجيل. كما أنه إذا كان الموثق شريكا في المناورات التي يكون الغرض منها التهرب من دفع حقوق التسجيل، مع وجود دليل مادي يثبت

¹ بورويس زيدان، المرجع السابق، ص33.

² في الحياة العملية نادرا ما يقرأ الموثق العقد على الأطراف.

³ دوة آسيا، رمول خالد، المرجع السابق، ص96-97.

الفصل الثاني: إجراءات نقل الملكية العقارية على مستوى الهيئات الإدارية

تواطأ الموثق مع زبائنه في إخفاء الثمن الحقيقي، وسلك في ذلك طرق التدليس فيكون في الحالة متضامن مع الأطراف المدنيين بها وفقا للمادة 5/113 قانون التسجيل.

الفرع الثاني: الطعن في قرارات مفتشية التسجيل

تعد المنازعات الضريبية الأكثر انتشارا مقارنة بباقي المنازعات المطروحة أمام القضاء الإداري، والضريبة تبنى أساسا على مبدأ العدل، إذ يجب تقديرها بطريقة سليمة بعيدة عن المغالاة أو التعسف. ولا يتحقق العدل إلا بمنح المكلف الحق في الطعن في قيمة الضريبة المفروضة عليه في حالة الخطأ أو سوء التقدير.

إن المنازعات الضريبية في مجال التسجيل يحكمها قانون الضرائب والتسجيل، وإعمال قاعدة "الخاص يقيد العام" يوجب الرجوع إلى قانون الضرائب قبل اللجوء إلى أحكام قانون الإجراءات المدنية والإدارية المتعلقة بالمنازعات الإدارية¹. تمر مراحل المنازعات الضريبية بمرحلتين وتتمثلان في التسوية الإدارية وتليها التسوية القضائية.

أولا: التسوية الإدارية:

تتعلق المنازعات الضريبية المتعلقة بالتسجيل إما بالوعاء الضريبي والتي نظمها المشرع الجزائري في المواد من 329 إلى 343 من الأمر رقم 101/76 المؤرخ في 09-12-1976 المتضمن قانون الضرائب المباشرة والرسوم المماثلة²، وإما منازعات متعلقة بإعادة التقويم.

1- المنازعات المتعلقة بالوعاء الضريبي:

يقوم هذا النوع من المنازعات بمناسبة تحصيل حقوق التسجيل من قبل مفتشية التسجيل والطابع، وتحقق إما في حالة وقوع المفتش في خطأ أو تجاوز أو سوء تقدير الحقوق نتيجة

¹ عمار معاشو وعزاوي عبد الرحمن، تعدد مصادر القاعدة الإجرائية في المنازعة الإدارية في النظام الجزائري وتطبيقاتها على العقود الإدارية، قانون الأحزاب، نزع الملكية، الضرائب، دار الأمل، الجزائر، سنة 1999، ص 27-28.

² الأمر رقم 101/76 المؤرخ في 09-12-1976 قانون الضرائب المباشرة والرسوم المماثلة، ج ر العدد 102 المؤرخة في 12-12-1976، ص 1432.

الفصل الثاني: إجراءات نقل الملكية العقارية على مستوى الهيئات الإدارية

تمتعه بسلطة تكليف العقود، وتنقسم الإجراءات المتبعة في المنازعات الضريبية المتعلقة بالوعاء إلى إجراءات اختيارية وأخرى إجبارية¹.

أ - الإجراءات الإجبارية:

يلتزم المكلف إتباع الإجراءات الإجبارية تحت طائلة رفض الدعوى شكلاً أمام القضاء، فالمكلف يتقدم بتظلمه أمام المدير الولائي للضرائب في حال وجود خلاف بينه وبين مفتش التسجيل قبل لجوءه إلى القضاء الإداري. ويكون التظلم عن طريق تقديمه لشكوى إلى المدير الولائي للضرائب كمرحلة أولى إجبارية، وتهدف إما إلى تصحيح خطأ مادي ارتكبه المفتش أثناء تقديره لحقوق التسجيل، أو إلى الاستفادة من امتيازات قانونية منحها له المشرع، أو إعادة النظر في قاعدة ضريبية.

تحتوي هذه الشكوى كافة الشروط الشكلية والموضوعية وفق نص المادة 331 من قانون الضرائب المباشرة والرسوم المماثلة، بحيث يجب أن ترفع قبل 31 ديسمبر من السنة التي تلي العام الذي أكتشف فيه سوء التقدير.

تباشر الإدارة الضريبية عملية التحقيق في الشكاوي المقدمة من حيث الشكل والمضمون، وحسب المادة 1/333 من نفس القانون يقوم بهذه العملية مفتش الضرائب، الذي يحيل ملف ووثائق التحري والتحقيق إلى مدير الضرائب للولاية، قصد إصدار قراراً نهائياً إما بالرفض الكلي أو الجزئي أو القبول الكلي أو الجزئي².

يقوم مدير الولائي للضرائب بتبليغ قرار الرفض أو القبول إلى موطن الوكيل أو عنوانه الحقيقي، وذلك في خلال أربعة أشهر ابتداءً من تاريخ تقديم الشكوى، وجدير بالتنويه أنه في حالة التخفيض على المدير أن يوجه قراره إلى قابض الضرائب المختلفة، وفي حالة عدم الرد في المهلة المذكورة آنفاً يعتبر ذلك رفضاً ضمناً، وفي هذه الحالة يفتح أمام المعني بالأمر

¹ دوة آسيا، رمول خالد، المرجع السابق، ص105.

² دوة آسيا، رمول خالد، المرجع نفسه، ص106.

الفصل الثاني: إجراءات نقل الملكية العقارية على مستوى الهيئات الإدارية

طريقين: الأول يتمثل في اللجوء إلى طرق الطعن الاختيارية، أما الثاني فيتمثل في اللجوء إلى القضاء الإداري. ويلاحظ في هذا السياق أن اللجوء للجان الطعن يبقى أمراً اختيارياً للطاعن، وأن كل القرارات التي تصدرها هذه اللجان هي بمثابة قرارات إدارية، وفي حالة عدم الاقتناع بفحواها يتم اللجوء للقضاء¹.

ب- الإجراءات الاختيارية:

إن الإجراءات الاختيارية هي السبيل الذي يمكن للمشتكي إتباعه بعد تلقيه قرار مدير الولائي للضرائب، القاضي بالرفض الكلي أو الجزئي للشكوى المقدمة، أو في حالة عدم رد هذا الأخير في المدة التي منحها له المشرع، وبتبشير الشاكي هذه الإجراءات أمام ثلاث لجان، أولها لجان الطعن للدائرة والذي حدد تشكيلتها المشرع في المادة 330 من قانون الضرائب المباشرة والرسوم المماثلة. وقد منح الشاكي مهلة شهر لتقديم الطعن أمام هذه اللجنة ابتداءً من يوم استلام الرد بالرفض الكلي أو الجزئي لشكواه، أو من يوم تاريخ إنقضاء مهلة أربعة أشهر الممنوحة للمدير الولائي للضرائب للرد على شكوى المعني، مع ملاحظة أن هذه اللجنة يمكنها التخفيض في حدود قيمة 200000 ألف دينار، وحدد لهذه اللجنة مهلة شهراً واحداً للرد حتى يتسنى للشاكي التوجه إلى لجنة الطعن الولائي. هذه الأخيرة نصت على تشكيلتها المادة 301 من القانون السابق، ويرتفع التظلمات لهذه اللجنة بعد الرفض الكلي أو الجزئي للطعن الذي طرح على لجنة الطعن للدائرة. ويشار إلى أن هذه اللدنة يمكنها أن تخفض المبلغ بقيمة تزيد عن 200000 ولا تتجاوز 4000000 دينار، ويكون الرد في خلال شهر².

إن اللجنة المختصة للنظر في الطعن بعد الرفض الكلي أو الجزئي للطعن المقدم أمام اللجنة الولائية للطعن هي اللجنة المركزية للطعن، والتي نصت عليها المادة 302 من قانون

¹ عمار معاشو وعزاوي عبد الرحمن، المرجع السابق، ص 31-34.

² دوة آسيا، رمول خالد، المرجع السابق، ص 106-107.

الفصل الثاني: إجراءات نقل الملكية العقارية على مستوى الهيئات الإدارية

الضرائب المباشرة والرسوم المماثلة، والتي يمكنها منح تخفيض يزيد عن 250000 دينار وعليها الرد في خلال 20 يوم وفقا لنص المادة 1/302 من نفس القانون.

2- المنازعات المتعلقة بإعادة التقييم:

إن تسجيل العقد باعتباره خاضع قانونا لرسم نسبي، يجب أن تتم عليه عملية مراقبة للثمن أو للقيمة التي صرح بها الأطراف. وتطبيقا لنص المادة 5/55 من القرار 484 المؤرخ في 12-07-1998 المتضمن النظام الإقليمي وتنظيم اختصاصات المديريات الجهوية والمديريات الولائية للضرائب، يقوم بهذه العملية مكتب التحقيقات ومراقبة التقييمات على مستوى نيابة مديرية المراقبة.

أ- إجراءات إعادة التقييم:

يتم إتمام إجراء إعادة التقييم بقيام مكتب التحقيقات وإعادة التقييم باستدعاء المالك الأخير الذي يحوز على الأموال العقارية، وكذا الانتقال لمعاينة العقار قصد تقييمه مستنديا في ذلك على دراسة العوامل المتعلقة به، كالعوامل المادية من مساحة، كهرباء ... وعوامل اقتصادية من موقع، حالة السوق العقارية ... وعوامل قانونية من ارتفاعات القانون الخاص والعام وحالة شغل الأراضي ...، بعد ذلك تقوم اللجنة بتحرير نسخة تدوين copie de consignation¹. والتي يتم من خلالها تحديد القيمة الحقيقية للعقار، تحمل هذه الوثيقة إمضاء رئيس مكتب التحقيقات ويرسل إلى مديري نيابة المراقبة، من أجل المصادقة على التقرير ومن ثمة تدوينه في سدل الاكتشافات. وإثر ذلك يتم تبليغ المكلف عن طريق إشعار بالقيمة الحقيقية التجارية للعقار والحقوق الواجبة الدفع، وإذا اقتنع وقبل بهذا التقييم عليه أن يمضي على تعهد قانوني معترفا من خلاله بإعادة التقييم، يحرر هذا التعهد في ثلاث نسخ، كل نسخة تحمل

¹ دوة آسيا، رمول خالد، المرجع السابق، ص 109.

الفصل الثاني: إجراءات نقل الملكية العقارية على مستوى الهيئات الإدارية

طابع جبائي. ومن ثمة يقوم المكلف بتسديد ما عليه من حقوق بعد تسلمه كشف الدفع، أما إذا لم يقتنع بما جاء في هذا التقويم فما له إلا الطعن أمام لجنة المصالحة¹.

ب- الطعن أمام لجنة المصالحة:

إن لجنة المصالحة هيئة إدارية مؤسسة بمديرية الضرائب على مستوى كل ولاية، وقد حدد المشرع الجزائري تشكيلتها من خلال المادة 102 من قانون التسجيل². وتكون مداورات لجنة المصالحة صحيحة شرط حضور خمسة أعضاء على الأقل بما فيهم الرئيس، ويحضر مفتش التسجيل الجلسات باعتباره مستشارا فيها ويقوم بالكتابة، وهذا طبقا للمادة 103 من قانون التسجيل. ويم الطعن أمام لجنة المصالحة بتحرير المدين شكوى على ورقة عادية، ليتم تكليفه بالحضور أمام لجنة المصالحة المختصة عن طريق رسالة موصى عليها مع إشعار بالاستسلام في أجل أقصاه أربعة سنوات من تاريخ تسجيل العقد. وعلى العموم يجب إخطاره 20 يوما على الأقل قبل تاريخ الجلسة، ويقوم المعني لدى انعقاد الجلسة بالإدلاء بكافة تصريحاته أو إرسال دفعه مكتوبة، كما له أن يعين مستشارا أو وكيلًا مؤهلا قانونا. وهذا ما جاء في المادة 4/104 من قانون التسجيل، كما يمكن للمكلف أن يطلب تأجيل المثل أمام اللجنة لأسباب قاهرة³.

تقوم اللجنة بإصدار رأيها الذي يبلغ إلى المعني بواسطة رسالة موصى عليها مع الإشعار بالاستلام، وهذا يكون عند عدم اتفاقها مع المكلف أو عند عدم حضور هذا الأخير الجلسة، أو عدم قيامه بإرسال الدفع المكتوبة.

¹ دوة آسيا، رمول خالد، المرجع السابق، ص 109.

² حسب المادة 102 من قانون التسجيل فإن لجنة المصالحة تتكون من:

- مدير الضرائب على مستوى الولاية، رئيسا.
- مفتش التسجيل.
- مفتش الشؤون الخاصة بالأموال الوطنية والعقارات.
- قابض الضرائب المختلفة.
- موثق يعينه رئيس الغرفة الجهوية للموثقين المعنية.
- ممثل عن إدارة الولاية.

³ دوة آسيا، رمول خالد، المرجع نفسه، ص 110-111.

الفصل الثاني: إجراءات نقل الملكية العقارية على مستوى الهيئات الإدارية

إن المدين بعد انقضاء عشرين يوماً من تبليغه برأي اللجنة يرسل إليه تبليغ زيادة تلقائية تتراوح بين 10% و25% من قيمة الحقوق المترتبة كلية، وذلك برسالة موصى عليها مع إشعار بالاستلام. وتمنح له مهلة عشرة أيام من تاريخ استلامه الرسالة لدفع ما عليه من حقوق وغرامات، وفي حالة ما إذا تقدم لدفع قيمة الحقوق دون الغرامة عليه أن يوقع على تعهد قانوني دون زيادة في الغرامة. أما إذا رفض وانقضت مهلة عشرة أيام يحزر سند تحصيل، بزيادة غرامة تقدر بـ 25% حقوق بسيطة، ويؤشر على هذا السند المدير الولائي للضرائب ونائب مدير الرقابة، ويبلغ المدين عن طريق تبليغ سند التحصيلي، وإذا ما قبل تسديد الحقوق له أن يطلب تخفيض الغرامة. في حين إذا رفض فقد منحت له مهلة أربعة أشهر من تاريخ تبليغه سند التحصيل، للجوء إلى التسوية القضائية كمرحلة ثانية للمنازعات الضريبية.

ثانياً: التسوية القضائية:

يحق للمكلف الذي تقدم بتظلم لدى مصلحة الضرائب المختصة، ورفض تظلمه جزئياً أو كلياً، رفع دعوى أمام المحكمة المختصة إقليمياً كدرجة أولى للتقاضي، ويستأنف أمام مجلس الدولة كدرجة ثانية. واستهدف المشرع من وجوب لجوء المكلف إلى التسوية الإدارية كمرحلة أولى التخفيف من اكتظاظ الدعاوي المعروضة أمام الجهات القضائية، ومن محكمة إدارية ومجلس دولة.

الفصل الثاني: إجراءات نقل الملكية العقارية على مستوى الهيئات الإدارية

1- الطعن أمام المحكمة الإدارية:

تبدأ إجراءات الطعن أمام الجهات القضائية برفع الشاكي عريضة لدى قلم كتابة الضبط الغرفة الإدارية بالمجلس القضائي¹، هذه العريضة يجب أن تكون على ورق مدموغ وتحرر وتوقع من طرف المشتكي نفسه أو موكله القانوني، ويذكر من خلالها طلباته التي يمكن أن تكون طلبات لم يسبق له أن ذكرها في الشكوى، وإذا لم توجد ملاحظات جديدة يرسل الملف إلى رئيس الغرفة الإدارية للفصل فيه. هذا الأخير ألزمه المشرع من خلال المادة 340 من قانون الضرائب المباشرة والرسوم المماثلة بالقيام بتحقيقات خاصة متمثلة في تحقيق إضافي في حالة تقدم المعني بالضريبة وسائل جديدة قبل الحكم، ففي هذه الحالة لمدير الضرائب الحق في مدة 20 يوم للإطلاع على الملف وتقديم ملاحظاته في عريضة ترفع إلى كتابة الضبط، وهذا جاء في المادة 2/340 من قانون الضرائب المباشرة والرسوم المماثلة، كما أن رئيس الغرفة الإدارية ملزم بمراجعة التحقيق إذا رأى ضرورة لذلك، وهذه المهمة توكل لأحد أعوان مصلحة الضرائب غير الذي قام بالتحقيق الأول. هذا التحقيق يحضره المدعي وكذلك رئيس المجلس الشعبي البلدي أو عضوين من أعضاء لجنة الطعن على مستوى الدائرة إذا اقتضى الأمر. وعند انتهاء المكلف بالتحقيق من عمله يحرر محضر يذكر فيه ملاحظات المشتكي، وعند الاقتضاء ملاحظات رئيس المجلس الشعبي البلدي.

ويرسل هذا المحرر إلى الغرفة الإدارية بالمجلس القضائي مرفقا باقتراحاته، كما يمكن للقاضي القيام بالخبرة وفقا لنص المواد 125 وما يليها من قانون الإجراءات المدنية والإدارية والمادة 341 من قانون الضرائب المباشرة والرسوم المماثلة، فالقاضي له أن يأمر بإجراء الخبرة

¹ أنشأت المحاكم الإدارية بموجب المادة 1 من القانون العادي رقم 98-02 المؤرخ في 30-05-1998 المتعلق بالمحاكم الإدارية، ج ر العدد 37 المؤرخة في 1 جوان 1998 ص 3. ويعتبر جهة القانون العام في المادة الإدارية ويطبق قانون الإجراءات المدنية والإدارية في كافة الإجراءات المتبعة فيها. غير أن هذا القانون لم يجاري التطور وظلت نصوصه تتماشى مع أحكام الوحدة، إلا أنه يلاحظ في الآونة الأخيرة أن الدولة قد باشرت إنشاء بعض المحاكم الإدارية، والتي بلغ عددها إلى غاية 30 جوان 2011 حوالي 14 محكمة إدارية، ووصل عددها 20 محكمة إدارية في 25-11-2011 آخرها كان في ولاية أدرار، مع التنويه أن الدولة تسعى إلى تنصيب كافة المحاكم الإدارية قبل نهاية 2011.

الفصل الثاني: إجراءات نقل الملكية العقارية على مستوى الهيئات الإدارية

من تلقاء نفسه أو بناء على طلب أحد الأطراف المعنية، ويقوم به الخبير الذي تعينه الغرفة الإدارية، وترسل تقارير الخبرة في خلال ثمانية أيام من تاريخ استقبال التبليغ باسم الخبير. بعد الانتهاء من القيام بالدراسة والتحقيقات الخاصة في القضايا المعروضة أمام الغرفة الإدارية تدون النتائج في تقرير مكتوب.

ويحكم القاضي استنادا إلى تلك الوثائق إما بقبول التخفيض أو رفضه، ويبلغ هذا الحكم بواسطة كاتب الضبط للمحكمة الإدارية إلى جميع الأطراف¹.

2- الطعن أمام مجلس الدولة:

يعتبر مجلس الدولة الدرجة الثانية للتقاضي والأخيرة وتم تحديد تنظيمه وطريقة سيره من خلال مواد القانون العضوي رقم 98-01 المؤرخ في 30-05-1998 المتعلق باختصاصات مجلس الدولة وتنظيمه وعمله². كما نصت المادة 344 من قانون الضرائب المباشرة والرسوم المماثلة، على أن قرارات الصادرة عن الغرفة الإدارية بالمجلس القضائي يجوز الطعن فيها بالاستئناف أمام مجلس الدولة، وعليه لا يقوم هذا الأخير بالنظر إلا في الاستئنافات أو قرارات المحكمة الإدارية، وليس في القرارات الإدارية التي تصدر عن المدير الولائي، أو لجان الطعن أو لجنة المصالحة، ومن أجل ذلك منح هذا المجلس كل صلاحيات قضاء الاستئناف، فله إعادة دراسة الملف من حيث الوقائع والقانون مثله مثل القضاء العادي.

يتوجب على المعني احترام كافة الشروط الشكلية في عريضة الاستئناف المقدمة، وأن يقدمه على ورق مدموغ وفق المادة 1/344 من قانون الضرائب المباشرة والرسوم المماثلة، وتودع هذه العريضة بكتابة الضبط مجلس الدولة ليتم تسجيل القضية، وفقا لتاريخها ورقمها التسلسلي في سجل مخصص لذلك.

¹ دوة آسيا، رمول خالد، المرجع السابق، ص114.

² القانون العضوي، ج ر العدد 37، ص03، المؤرخة في 01-06-1998، المعدل والمتمم بالقانون العضوي 11-13 المؤرخ في 26-06-2011، ج ر العدد 43 المؤرخة في 03-08-2011، ص7.

الفصل الثاني: إجراءات نقل الملكية العقارية على مستوى الهيئات الإدارية

وحددت مهلة شهر من تاريخ تبليغ قرار المحكمة الإدارية للاستئناف أمام مجلس الدولة، وبمجرد إيداع العريضة تعرض على الرئيس الأول لمجلس الدولة ويرسلها بدوره إلى رئيس الغرفة الإدارية من أجل تعيين مستشار وذلك خلال 8 أيام من إيداعها. هذا المستشار يقوم بتبليغ العريضة عن طريق كتاب موصى عليه بالوصول إلى المطعون ضده ويتم تقديم كافة الدفوع والمذكرات من طرف محام معتمد لدى مجلس الدولة. وإثر ذلك يتخذ المستشار المقرر القرار¹.

وهكذا بعد إتمام المكلف إجراءات تسجيل العقد أمام مصلحة التسجيل والطابع ينتقل مباشرة لمباشرة المرحلة التالية في عملية نقل ملكية العقار والتي تتمثل في شهر التصرف لدى المحافظة العقارية.

¹ دوة آسيا، رمول خالد، المرجع السابق، ص115.

المبحث الثاني: الإجراءات المتبعة على مستوى المحافظة العقارية

من مميزات الحقوق العينية أنها تحتاج للعينية حتى يحتج بما لدى الغير لذلك وجد ما يسمى بالشهر العقاري، هذا النظام يهدف بالأساس إلى الإعلان عن التصرفات الواقعة على العقار من أجل حمايتها، عن طريق إخضاعها لإجراءات قانونية عينية، فقد أوكل المشرع الجزائري مهمة تنفيذ إجراءات الشهر العقاري وتأسيس النقل العقاري إلى مصلحة تدعى "المحافظة العقارية" يشرف عليها موظف عمومي يسمى "المحافظ العقاري" ومن خلال هذا المبحث سنعرض على مصالح الشهر العقاري وسلطات المحافظ العقاري والظعن في أخطاء المحافظ العقاري (مطلب الأول) وما هي الإجراءات المتبعة في عملية الشهر وكيفية تنفيذه (المطلب الثاني).

المطلب الأول: مصالح الشهر العقاري

طبقا لنص المادة 20 من الأمر 74/75 السالفة الذكر، فإن المحافظة العقارية هي الهيئة التي تسهر على التنفيذ السليم لنظام الشهر العقاري في الجزائر، وهي تابعة لإدارة الأملاك الوطنية، ويوجد على رأسها المحافظ العقاري الذي أعطاه المشرع الجزائري صلاحيات واسعة من أجل تسيير المحافظة العقارية وتحقيق أهدافها على أحمل وجه.

سنحاول التطرق إلى المحافظة العقارية (الفرع الأول) والمحافظ العقاري (الفرع الثاني).

الفرع الأول: المحافظة العقارية

المحافظة العقارية هي المصلحة المنوط بها تطبيق قواعد الشهر العقاري والسهر على حماية الملكية العقارية، لذا سنعرض على تعريفها ومراحل نشأتها (أولا)، وتنظيمها (ثانيا) ومهامها (ثالثا).

الفصل الثاني: إجراءات نقل الملكية العقارية على مستوى الهيئات الإدارية

أولاً: تعريف المحافظة العقارية ومراحل نشأتها

1- تعريفها:

أحدثت المحافظة العقارية بموجب المادة 20 من الأمر 74/75 السابق الذكر، وهي هيئة عمومية تحت وصاية وزير المالية ويسيرها محافظ عقاري.

كما نصت المادة الأولى من المرسوم التنفيذي 63/76 على نفس المفهوم، حيث ورد فيها ما يلي: "تحدث لدى المديرية الفرعية للولاية لشؤون أملاك الدولة والشؤون العقارية، محافظة عقارية، يسيرها محافظ عقاري"¹.

ومن خلال النصين السابقين نلاحظ أن المشرع الجزائري لم يعرف المحافظة العقارية وترك ذلك للفقهاء، الذي عرفها بأنها:

"مصلحة إدارية مسندة إدارتها للمحافظ العقاري"²، ويلاحظ على هذا التعريف أنه ركز على طبيعة المحافظة العقارية كمرفق وصفة المسئول عن إدارتها.

وعرفت أيضا "مصلحة عمومية وظيفتها الأصلية تتمثل في حفظ العقود، ومختلف المحررات الخاضعة للشهر العقاري المتضمنة نقل أو إنشاء أو تعديل حق من حقوق الملكية والحقوق العينية الأخرى سواء كانت أصلية أو تبعية، وذلك بعد شهرها وقيدها في مجموع البطاقات العقارية، وتعرف كذلك باسم محافظة الرهون"³، يعاب على هذا التعريف أنه ركز على وظيفة واحدة من وظائف المحافظة العقارية وهي حفظ العقود والمحررات الخاضعة للشهر العقاري، وأغفل بقية الوظائف ومنها تأسيس السجل العقاري وتسليم الدفاتر العقارية وكذا تسليم المعلومات.

¹ مجيد خلفوني، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، المرجع السابق، ص72.

وأيضاً: مجيد خلفوني، العقار في القانون الجزائري، دار الخلدونية، الجزائر، طبعة 2012، ص119.

² بشير العتروس، الشهر العقاري في القانون الجزائري، الاجتهاد القضائي للغرفة العقارية، الجزء الأول، الجزائر، 2004، ص18.

³ خالد رمول، المحافظة العقارية كآلية للحفظ العقاري في التشريع الجزائري، قصر الكتاب، جزائر، سنة 2011، ص77.

الفصل الثاني: إجراءات نقل الملكية العقارية على مستوى الهيئات الإدارية

وعرفت على أنها "تتولى إدارة مكاتب الشهر العقاري، والتوثيق ومراقبتها وحفظ صور جميع المحررات التي شهت أو وثقت فيها وصور من الفهارس الخاصة بها"¹، ونلاحظ أن هذا العريف قد ربط الشهر العقاري بالتوثيق، وأهمل بقية محرري السندات الرسمية أي الضباط والموظفون العموميون، كما أغفل دور المحافظة العقارية في تأسيس السجل العقاري ولم يحدد طبيعتها.

ومن خلال التعريفات السابقة يمكن تعريف المحافظة العقارية كما يلي: "هي هيئة إدارية خاضعة لوزارة المالية، يسيروها موظف عمومي يدعى المحافظ العقاري، ويسند لها شهر التصرفات العقارية، ووثائق المسح العقاري لإنشاء السجل العقاري، وتسليم المعلومات"².
المحافظة العقارية هي هيئة إدارية تابعة لمديرية الحفظ العقاري، التابعة بدورها للمديرية العامة للأموال الوطنية وتزاول نشاطها تحت وصاية وزارة المالية.

2- مراحل نشأة المحافظة العقارية:

رغم تمديد العمل بالنصوص القانونية الموروثة عن الاستعمار الفرنسي التي لا تتنافى مع مبادئ الثورة التحريرية بموجب القانون المؤرخ في 1962/12/31، إلا أن المشرع الجزائري لم يبين كيفية التعامل مع أحكام الشهر العقاري الفرنسية، وخاصة القانون 41/59 المؤرخ في 1959/01/03 المعدل والمتمم بالقانون 1486/59 المؤرخ في 1956/12/28، حيث لم يتم باستحداث أي هيئة تتولى عمليات الشهر العقاري كما كان في عهد المستعمر الفرنسي، أين كان ما يعرف بمحافظة الرهون.

وعند صدور الأمر رقم 73/71 المؤرخ في 1971/11/08 والمتضمن قانون الثورة الزراعية، أحدث المشرع الجزائري صندوقا وطنيا للثورة الزراعية، هذا الصندوق مقسم إلى فروع

¹ عبد التواب معوض، السجل العيني علما وعملا، دار الفكر العربي، مصر، 1988، ص510.

² ريم مراحي، دور المسح العقاري في إثبات الملكية العقارية في التشريع الجزائري، دار بغدادي للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، بدون طبعة، ص92.

الفصل الثاني: إجراءات نقل الملكية العقارية على مستوى الهيئات الإدارية

تسمى الصناديق البلدية للثورة الزراعية على مستوى كل بلدية خاضعة لتدابير الثورة الزراعية الواردة في الأمر 73/71 السالف الذكر، وبموجب المادة 42 منه تم تأسيس خزانة للبطاقات العقارية على مستوى كل بلدية، تتضمن إحصاء المزارع الناتجة عن العمليات الخاصة بالثورة الزراعية، وكل الأراضي الزراعية الملحقة بهذا الصندوق تلحق بملكية الدولة بموجب المادة 22 من نفس الأمر¹.

إن الأمر 73/71 المتضمن قانون الثورة الزراعية لم يؤسس لإنشاء محافظات عقارية تتولى عمليات الشهر العقاري، لكن المرسوم التنفيذي رقم 32/73 المؤرخ في 1973/10/05 والمتعلق بإثبات الملكية الخاصة، أشار في المادة الثالثة إلى عملية الإشهار العقاري بعبارة "الإشهار الخاص بالرهن العقاري"²، وفي المادة 25 من نفس المرسوم أوكل عملية الشهر العقاري لإدارة أملاك الدولة والتنظيم العقاري التي يقع عليها تسليم شهادات الملكية³.

ولهذا يعتبر قانون الثورة الزراعية البداية لتأسيس نظام الشهر العقاري بناء على عمليات مسح الأراضي العام⁴.

والإعلان الرسمي لإنشاء المحافظة العقارية كهيئة إدارية يناط بها عمليات الشهر العقاري وتأسيس السجل العقاري، كان بصور الأمر 74/75 المتضمن إعداد مسح الأراضي وتأسيس السجل العقاري في مادته رقم 20 السالفة الذكر، ولم يحدد المشروع في هذا الأمر الطبيعة القانونية للمحافظة العقارية ولا الجهة الإدارية التابعة لها، لكن المادة 04 من المرسوم التنفيذي رقم 63/76 المتضمن تأسيس السجل العقاري، اعتبرت المحافظة العقارية مكتب من

¹ المواد 22 و42 من الأمر 73/71.

² المادة 03 من المرسوم التنفيذي 32/73، المؤرخ في 1973/01/05، المتعلق بإثبات حق الملكية الخاصة، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، العدد 15، المؤرخة في 1973/02/20، ص262.

³ المادة 25 من المرسوم التنفيذي 32/73.

⁴ مجيد خلفوني، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، المرجع السابق، ص 73-74.

الفصل الثاني: إجراءات نقل الملكية العقارية على مستوى الهيئات الإدارية

المكاتب التابعة للمديرية الفرعية لشؤون أملاك الدولة والشؤون العقارية، وهي تعمل تحت رقابتها ووصاية وزارة المالية¹.

وفي سنة 1991 صدر المرسوم التنفيذي رقم 65/91 المؤرخ في 1991/03/02 المتعلق بتنظيم المصالح الخارجية للأملاك الدولة والحفظ العقاري وسيرها² استناداً للمحافظة العقارية بتنظيم خاص ومستقل عن بقية الأجهزة الإدارية التابعة للجماعات الإقليمية³، حيث تعتبر هيئة تابعة للمديرية العامة للأملاك الوطنية، تزاوّل نشاطها تحت وصاية الوزير المكلف بالمالية، وتتضمن المديرية العامة للأملاك الوطنية على مستوى كل ولاية مديرية للأملاك الدولة ومديرية للحفظ العقاري، وعلى المستوى البلدي تتواجد كل من المحافظة العقارية ومفتشية أملاك الدولة⁴.

لكن بصدور المرسوم التنفيذي رقم 54/95 المحدد لصلاحيات وزير المالية، الذي ألغى المرسوم التنفيذي 65/91 السالف الذكر أصبحت المحافظة العقارية تابعة للمديرية العامة للأملاك الدولة والشؤون العقارية وتحت وصاية وزير المالية⁵، وهذا ما أكدّه المرسوم التنفيذي رقم 55/95 المتضمن تنظيم الإدارة المركزية في وزارة المالية⁶.

أما المرسوم التنفيذي رقم 364/07 المتضمن تنظيم الإدارة المركزية في وزارة المالية الذي ألغى المرسوم التنفيذي رقم 55/95 المتضمن تنظيم الإدارة المركزية في وزارة المالية، أتبع

¹ المادة 04 من المرسوم التنفيذي رقم 63/76.

² مجيد خلفوني، العقار في القانون الجزائري، المرجع السابق، ص121.

³ ريم مراحي، المرجع السابق، ص93.

⁴ مجيد خلفوني، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، المرجع السابق، ص76.

⁵ المواد 05-2 من المرسوم التنفيذي 54/95، المؤرخ في 1995/02/15، المحدد لصلاحيات وزير المالية، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، العدد 15، المؤرخة في 1995/03/19، ص08.

⁶ المادة 01 من المرسوم التنفيذي 55/95، المؤرخ في 1995/02/15، المتضمن تنظيم الإدارة المركزية في وزارة المالية الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية، العدد 15، المؤرخة في 1995/03/19، ص12.

الفصل الثاني: إجراءات نقل الملكية العقارية على مستوى الهيئات الإدارية

المديرية العامة للأموال الوطنية بأربع مديريات منها مديرية الحفظ العقاري¹، والمحافظة العقارية تابعة لها².

ثانيا: تنظيم المحافظة العقارية:

تنفيذا للمرسوم التنفيذي رقم 65/91 المؤرخ في 1991/03/02 المتعلق بتنظيم المصالح الخارجية لأموال الدولة والحفظ العقاري وسيرها، صدر القرار الوزاري المؤرخ في 1991/06/04 عن وزير المالية والذي يحدد مصالح ومكاتب مديريات أملاك الدولة ومديريات الحفظ العقاري على مستوى الولايات، وبالاطلاع على مضمون هذا القرار يتجلى من خلال المواد 09-10-11 أن المديرية الحفظ العقاري على مستوى الولايات تتكون من مصلحتين هما مصلحة عمليات الشهر العقاري ومصلحة التنسيق والرقابة³.

وتتكون كل مصلحة من مكاتبين، فمصلحة عمليات الشهر العقاري تتكون من مكتب مراقبة عمليات الشهر العقاري والمنازعات والوثائق ومكتب تكوين الدفتر العقاري والتوافق مع مسح الأراضي، أما مصلحة التنسيق والرقابة فتتكون من مكتب تطبيقات الإعلام الآلي والمناهج ومكتب الرقابة والإحصائيات⁴.

أما عن التنظيم الداخلي للمحافظة العقارية، فإن القرار الوزاري المؤرخ في 1991/07/04 الصادر عن وزير المالية والمتضمن تحديد التنظيم الداخلي لمفتشيات أملاك الدولة والحفظ العقاري، حدد في مادته الثالثة أقسام المحافظة العقارية حيث ورد فيها: "يتكون الحفظ العقاري تحت سلطة المحافظ العقاري من:

¹ المواد 01-02 من المرسوم التنفيذي 364/07، المؤرخ في 2007/11/28، المتضمن تنظيم الإدارة المركزية في وزارة المالية الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، العدد 75، المؤرخة في 1995/03/19، ص 05.

² مجيد خلفوني، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، المرجع السابق، ص 73-74.

³ المواد 09-10-11 من القرار الوزاري، المؤرخ في 1991/07/04، المتضمن تحديد مصالح ومكاتب مديريات أملاك الدولة والحفظ العقاري على مستوى الولايات، الصادر عن وزير المالية، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، العدد 38، المؤرخة في 1995/03/19، ص 1501.

⁴ مجيد خلفوني، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، المرجع نفسه، ص 79.

الفصل الثاني: إجراءات نقل الملكية العقارية على مستوى الهيئات الإدارية

- قسم الإيداع وعمليات المحاسبة.
- قسم قيد السجل العقاري والبحث وتسليم المعلومات.
- قسم تسجيل العقارات المحددة ضمن مسح الأراضي¹.

1- قسم الإيداع وعمليات المحاسبة: يعتبر قسم الإيداع وعمليات المحاسبة أحد أهم الأقسام على مستوى المحافظة العقارية، يتم على مستواه أولى إجراءات الشهر العقارية والمتمثلة في تسجيل المعلومات في سجل الإيداع، حيث لا يمكن شهر أي محرر دون أن يكون مسجلا في هذا السجل وهذا ما أكد عليه المشرع في المادة 41 من المرسوم التنفيذي 63/76 المتضمن تأسيس السجل العقاري².

وفي المادة 43 من نفس المرسوم ورد بيان سجل الإيداع حيث جاء فيها: "إن السجل الذي نص على مسكه بموجب المادة 41 والذي يقفل كل يوم من قبل المحافظ، يرقم ويوقع من قبل قاضي المحكمة التابعة لاختصاص المحافظة العقارية.

تودع في كل سنة نسخ من سجلات الإيداع المقفلة أثناء السنة المنصرمة، بدون مصاريف لدى قلم كتاب المجلس القضائي المختص إقليميا..."³.

والتالي فإن عملية التسجيل في سجل الإيداع تتم بشكل يومي حسب الترتيب العددي لجميع المحررات الواردة للمحافظة العقارية بغرض الشهر، دون ترك بياض أو كتابة بين الأسطر، ويسلم إلى الملتمس وصل استلام يسجل فيه مراجع إيداع هذا السند، ويتم تنفيذ إجراء الإشهار مع احترام الترتيب التسلسلي لهذه السندات، كما أن إيداع نسخة كل سنة من سجلات الإيداع يهدف إلى الحفاظ عليه في حالة الضياع⁴.

¹ ريم مراحي، المرجع السابق، ص 94.

² المادة 41 من المرسوم التنفيذي 63/76.

³ المادة 43 من نفس المرسوم.

⁴ مجيد خلفوني، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، المرجع السابق، ص 83.

الفصل الثاني: إجراءات نقل الملكية العقارية على مستوى الهيئات الإدارية

ويتولى قسم الإيداع إلى جانب مسك سجل الإيداع، تحصيل الحقوق والرسوم المترتبة عن عملية الشهر العقاري¹.

ويقوم بتسيير قسم الإيداع وعمليات المحاسبة موظف من بين الموظفين الذين تتوفر فيهم الشروط الواردة في المادة 08 من الرسوم التنفيذية رقم 116/92 المؤرخ في 14/03/1992 المحدد لقائمة المناصب العليا في المصالح الخارجية لأملاك الدولة والحفظ العقاري وشروط التعيين فيها، حيث جاء فيها "يعين رؤساء الأقسام كما يأتي:

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

- من بين المراقبين المرسمين، الذين مارسوا خدمة في الإدارة خمس سنوات على الأقل².

وأسندت لرئيس قسم الإيداع وعمليات المحاسبة مجموعة من الصلاحيات تحت سلطة المحافظ العقاري، وهي فحص العقود والوثائق المودعة للشهر والتأكد من عدم مخالفتها للنظام العام والآداب العامة³، وضرورة مراعاة الشروط الشكلية الواردة في المواد 100 و 101 من المرسوم التنفيذي 63/76 المتضمن تأسيس السجل العقاري، وبالتالي فإن قبول الوثائق أو رفض إيداعها يعتبر من صلاحيات رئيس قسم الإيداع وعمليات المحاسبة⁴.

2- قسم قيد السجل العقاري والبحث وتسليم المعلومات: يعمل قسم قيد السجل العقاري والبحوث وتسليم المعلومات على ترتيب وتنظيم مختلف الوثائق المودعة والمشهرة بقسم الإيداع

¹ ريم مراحي، المرجع السابق، ص 97.

² المادة 08 من المرسوم التنفيذي 116/92، المؤرخ في 12/02/1992، الذي يحد قائمة المناصب العليا في المصالح الخارجية لأملاك الدولة والحفظ العقاري، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، العدد 21، المؤرخة في 30/09/1975، ص 600.

³ المادة 105 من المرسوم التنفيذي 63/76 سالف الذكر.

⁴ مجيد خلفوني، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، ص 83-84.

وأيضاً ريم مراحي، المرجع نفسه، ص 97-98.

الفصل الثاني: إجراءات نقل الملكية العقارية على مستوى الهيئات الإدارية

وعمليات المحاسبة، وتسجيلها وتحيينها بالسجل العقاري، حتى تعكس الوضعية الحالية المادية لقانونية للعقارات¹.

كما يقوم هذا القسم بعمليات البحث وتسليم المعلومات الخاصة بالوضعية العقارية، أو الذمة العقارية للأفراد أو الهيئات والمؤسسات العامة والخاصة، من خلال مستخرجات خاصة معدة حسب نموذج معد من طرف المديرية للأموال الوطنية².

ويسير هذا القسم عن طريق موظف يخضع لنفس الشروط الواجب توفرها في رئيس قسم الإيداع وعمليات المحاسبة، والواردة في المادة 08 من المرسوم التنفيذي 116/92 السالف الذكر³.

3- قسم تسجيل العقارات المحددة ضمن مسح الأراضي: يتولى قسم تسجيل العقارات المحددة ضمن مسح الأراضي متابعة عمليات إيداع وثائق مسح الأراضي، التي تهدف إلى ترقيم العقارات على مستوى البلديات التابعة للمحافظة مقابل تسليم محضر استلام وثائق مسح الأراضي كما يتولى تسليم الدفاتر العقارية وشهادات الترقيم المؤقت، ومتابعة المنازعات الناشئة عن عمليات الترقيم المؤقت⁴.

ويرقم تسجيل العقارات المحددة ضمن مسح للأراضي موظف من بين المفتشين والمراقبين الذين تتوفر فيهم الشروط الواردة في المادة 08 من المرسوم التنفيذي رقم 116/92 المذكور أنفاً⁵.

¹ خالد رمول، المرجع السابق، ص 94.

² ريم مراحي، المرجع السابق، ص 97.

³ المادة 08 من المرسوم التنفيذي رقم 116/92.

⁴ مجيد خلفوني، مرجع أعلاه، ص 84.

⁵ المادة 08 من المرسوم التنفيذي رقم 116/92.

الفصل الثاني: إجراءات نقل الملكية العقارية على مستوى الهيئات الإدارية

ثالثاً: مهام المحافظة العقارية:

يعتبر الأمر 74/75 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري المؤرخ في 12-11-1975 أول نص قانوني محدث لنظام المحافظات العقارية في ظل نظام الشهر العيني. إلا أن المشرع الجزائري لم يحصر من خلاله كل المهام المسندة للمحافظة العقارية¹، وقواعد سيرها وشروط تعيين المحافظين العقاريين إلى نصوص وتشريعات صدرت بعد صدور هذا الأمر، خاصة المرسومين التنفيذيين، المرسوم 62/76 المؤرخ في 25-03-1976 والمتضمن إعداد مسح الأراضي العام، والرسوم 63/76 المؤرخ في 25-03-1976 المتعلق بتأسيس السجل العقاري.

وهذا طبقاً للمادة 21 من هذا الأمر، حيث نص المشرع الجزائري على "إن تنظيم المحافظات العقارية وقواعد سيرها وكذلك الصلاحيات وشروط تعيين المحافظين العقاريين سيحدد بموجب مرسوم".

اقتصرت الأحكام الواردة في المرسوم 62/76 المؤرخ في 25-03-1976 والمتضمن إعداد مسح الأراضي العام على الإجراءات المرتبطة بعملية مسح الأراضي العام. وكيفيات ضبطه دون الإشارة إلى المهام بالمحافظة العقارية وقد ورد دور المحافظ العقاري في المادتين 07 المحدثتين بموجب المرسوم التنفيذي رقم 134/92 المذكور سابقاً والتي تشير إلى لجنة مسح الأراضي باعتبار المحافظ العقاري عضو من أعضاء لجنة مسح الأراضي العام. والمادة 26 التي تحيل إلى أحكام الباب الرابع من المرسوم 63/76 المؤرخ في 25-03-1976 المتعلق بتأسيس السجل العقاري والذي يعتبر أساس نظام الشهري العيني². هذا السجل الذي يتأسس بعد إتمام إجراءات عملية مسح والتي تتمثل في تحديد حدود البلديات والملكيات داخل كل بلدية

¹ رمول خالد، المرجع السابق، ص 82.

² مجيد خلفوني، المرجع السابق، ص 107.

الفصل الثاني: إجراءات نقل الملكية العقارية على مستوى الهيئات الإدارية

والتحقيق الميداني لبراز أصحاب الحقوق والملاك، وإعداد وثائق المسح من مخططات وسجلات تبين العقارات المسوحة وترقيمها ورسم حدودها¹.

إن المرسوم 63/76 جاء تنفيذا للأمر 74/75 وقد حدد م خلاله المشرع مهام المحافظة العقارية بصورة موسعة، فقد بين الإجراءات الأولية المرتبطة، بإيداع وثائق المسح مقابل محضر التسليم، إضافة إلى ترقيم العقارات والمنازعات التي تنجر عن هذه العملية وتخصيص بطاقة عقارية لكل عقار تكون بمثابة بطاقة هوية له².

أولاً: دور المحافظة العقارية في عملية مسح الأراضي:

تتم عمليات مسح الأراضي العام للعقارات، بتحديد القوام المادي وطبيعة الأراضي³، وتحديد الملاك الظاهرون وأصحاب الحقوق العينية الظاهرون وكذلك كيفية الاستغلال. ويتوجب أن تكون هذه العمليات مصحوبة بتحديد الملكيات العمومية والخاصة. ويجب أن تكون الحدود على اختلاف أنواعها وحسب الحاجة مجسمة وبكيفية دائمة إما بواسطة معالم من حجر وإما بواسطة علامات أخرى، ويتم وضع الحدود بمساعد المالكين⁴.

تعتبر البلدية بمثابة الوحدة الأساسية لعملية السماح ميدانياً، وتكون عمليات مسح الأراضي لأي بلدية، موضوع قرار يصدر عن الوالي وهو ما جاء في المادة 2 من المرسوم 62/76 المذكور أعلاه⁵. كما يتم إعلام الجمهور بهذه العمليات بواسطة إعلانات يتم تعليقها في مقر الدائرة والبلدية، التي تجري على إقليمها عملية المسح وكذلك البلديات المجاورة لها، في

¹ زروقي ليلي، حمدي باشا عمر، المرجع السابق، ص 49.

² مجيد خلفوني، المرجع السابق، ص 111.

³ تحدد أنواع المزروعات الفلاحية إذا تعلق الأمر بالعقارات الريفية، والقوام المادي وطبيعة شغل الأراضي أو تخصيصها، ونمط استعمال البناءات المشيدة عليها أو استغلالها ووصفه حسب كل طابق. أنظر في هذا الأمر مجيد خلفوني، ص 108.

⁴ مجيد خلفوني، المرجع السابق، ص 108.

⁵ يبين الوالي في هذا القرار في الجريدة الرسمية وفي موسوعة القرارات الإدارية للولاية المعنية وكذلك في الجرائد اليومية الوطنية ويبلغ إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني، أنظر التعليم رقم 16 المؤرخة في 24-05-1998 المتعلقة بسير عمليات مسح الأراضي والترقيم العقاري، المديرية للأموال الوطنية، وزارة المالية.

الفصل الثاني: إجراءات نقل الملكية العقارية على مستوى الهيئات الإدارية

أجل 15 يوم قبل افتتاح العملية، حتى يتسنى لأصحاب العقارات موضوع المسح الحضور قصد الإدلاء بتصرفاتهم التي من شأنها تسهيل عملية المسح، ويجب على الدولة كذلك والولايات والبلديات والمؤسسات والهيئات العمومية، تقديم التوصيات اللازمة في بعض حدود ملكياتها وذلك لإضفاء صفة الدقة والضبط في تحديد الأملاك العامة والخاصة وهذا ما أشارت إليه المواد 3، 6، 7، 10 من المرسوم 62/76 سالف الذكر.

يتم مباشرة بعد صدور قرار الوالي، إنشاء لجنة مكلفة بالقيام بعملية المسح وذلك من أجل وضع حدود للبلديات التي يسمها هذا القرار¹، تجتمع هذه اللجنة بطلب من المسؤول

¹ تتكون هذه اللجنة من الإعفاء الذين تم ذكرهم في المادة 7 من المرسوم 62/76 سابق الذكر المعدلة والمتممة بالمادة 1 من المرسوم رقم 92-134 المؤرخ في 1992/12/07 يتضمن قانون المالية لسنة 2019.

- قاض من المحكمة التي توجد في دائرة اختصاصها البلدية المعنية، رئيساً، ويعين هذا القاضي رئيس المجلس القضائي.
 - رئيس مجلس الشعبي البلدي أو ممثله، نائب رئيس.
 - ممثل للمصالح المصلحة لإدارة الضرائب المباشرة.
 - ممثل لوزارة الدفاع الوطني.
 - ممثل لمصلحة التسيير في الولاية.
 - موثق تعينه الهيئة المخولة في المنظمة المهنية.
 - مهندس خبير عقاري تعينه الهيئة المخولة في المنظمة المهنية.
 - المحافظ العقاري مختص إقليمياً أو ممثله.
 - المسؤول المحلي للوكالة الوطني لمسح الأراضي أو ممثله.
- تشتمل هذه اللجنة، حسب الحالة، بالأعضاء الآتي بيانهم:
- أ/ بالنسبة للعمليات التي تنجز في المناطق، تشمل ساحات ومواقع معينة:
- ممثل عن مديرية الثقافة في الولاية.
 - ب/ بالنسبة للعمليات التي تنجز خارج المناطق الحضرية.
 - ممثل عن المصالح المحلية للفلاحة.
 - ممثل عن مصالح المحلية للري.
 - يتولى العضو الممثل للوكالة الوطنية لمسح الأراضي مهام الكتابة للجنة.

الفصل الثاني: إجراءات نقل الملكية العقارية على مستوى الهيئات الإدارية

الولاية لمسح الأراضي وبناء على دعوة من رئيسها يقوم رئيس فرقة مسح الأراضي¹، تحرير محضر مفصل يتضمن هذا ولات هذه اللجنة².

تشرع اللجنة في عملها الذي يتم في بادئ الأمر داخل المكاتب، فلضمان السير الحسن للعملية، يتم جمع الوثائق المزمع استعمالها أثناء هذه العمليات، وتحضر المخطط البياني للحدود، وترتيب الأقسام حسب الصعوبات المحتمل وقوعها (الملكيات الصغيرة، كثافة الغطاء النباتي، صعوبة المسالك ووعورة الأرضية ... الخ). وباعتبار أن عملية مسح الأراضي تستهدف كل بلدية على حدى، لا بد أولاً من تحديد محيط إقليم البلدية، فقد أوردت المادة 05 من المرسوم 62/76 أنه "ينبغي على البلديات أن تحدد محيط أقاليمها"³.

وبعد تقديم المعلومات الضرورية يقوم الموظف التقني المكلف بالعملية التابع للوكالة الوطنية لمسح الأراضي على المستوى المحلي⁴. وبالتنسيق مع رئيس المجلس الشعبي البلدي للبلدية المعنية وكذا رؤساء البلديات المجاورة، بتحديد إقليم البلدية بواسطة معالم من حجر أو علامات أخرى، وتحرير محضر بذلك، يقدم إلى السيد الوالي قصد الموافقة، وفي حال وجود صعوبات أثناء وضع الحدود تدرس ويبث فيها نهائياً من طرف وزير الداخلية⁵، بعد تحديد إقليم

¹ كان يقوم بهذه المصلحة في الوقت السابق كانت اللجنة وهو العضو الممثل للوكالة الوطنية لمسح الأراضي.

² تتخذ هذه الأخيرة قراراتها بأغلبية الأصوات وفي حالة تساوي للأصوات يربح صوت الرئيس وتعد هذه اللجنة اجتماعاتها بحضور ثلثي أعضائها كحد الأدنى، ويتم تنفيذ القرارات الصادرة عنها بموجب مقرر من الوالي، أنظر المادتين 6 و10 من المرسوم 62/76.

³ خاصة في حالة إعادة التنظيم الإقليمي، والمقصود هو معرفة الحدود الإقليمية للبلدية على أساس الوثائق الرسمية ووضعها في وثيقة تسمى محضر عيين الحدود يلحق به مخطط بياني للحدود. أنظر التعليم رقم 16 المؤرخة في 24-05-1998.

⁴ كانت عملية مسح الأراضي كانت تقوم بها سابقاً مفتشية أقسام مسح الأراضي التابعة للولاية والأقسام التقنية لمسح الأراضي التابعة للإدارة المركزية في وزارة الاقتصاد لكن ابتداء من تاريخ صدور المرسوم التنفيذي 234/89 أصبحت من اختصاص الوكالة الوطنية لمسح الأراضي بعد أن أخذت صلاحياتها وحلت محلها بموجب المواد من 30 إلى 34 من المرسوم التنفيذي رقم 234/89، المؤرخ في 19-12-1989، يتضمن إنشاء وكالة وطنية لمسح الأراضي، ج.ر. العدد 54، ص 1471، أنظر في هذا المجال عمار بوضياف، المسح العقاري وإكشالاته القانونية، محاضرة أقيمت بمناسبة الأيام الدراسية المغربية للقانون العقاري بصفافص، نوفمبر 2005، ص3.

⁵ أنظر المادة 5 من مرسوم 62/76.

الفصل الثاني: إجراءات نقل الملكية العقارية على مستوى الهيئات الإدارية

البلدية تقوم لجنة المسح بأعمال تقنية محضة تستهدف من خلالها تحديد العقارات المتواجدة داخل البلديات¹، بمساعدة المالكين وأصحاب الحقوق العينية وذلك للإدلاء بأرائهم عند الاقتضاء وتقديم عقود ملكيتهم، كما تقو الدولة، الولاية، البلديات والهيئات والمؤسسات العمومية بتقديم جميع التوضيحات اللازمة فيما يخص حدود ملكيتها وهذا ما جاء في المادة 6 من المرسوم 62/76.

تحقق اللجنة من هذه المعلومات وتعيين أصحاب الحقوق العينية الظاهرين، وبعد ذلك تقوم بتحديد العقارات بطريقة تقنية في حضور رئيس مجلس الشعبي البلدي أو ممثله والمالكين. وفي الأخير يحرر الموظف المكلف بالعملية محضر يصادق عليه، رئيس مجلس الشعبي البلدي والمالكين والجهات المعنية، وأخيرا يصادق عليه التقني لقائم بالعملية نفسه². ومنح المشرع بعد إيداع مخطط المسح الأراضي والوثائق الملحقة به بمقر البلدية عند الانتهاء من الأشغال التقنية مهلة شهر لتقديم الشكوى في حال وقوع إشكال وهذا ما نصت عليه المادة 11 من المرسوم 62/76 المعدلة والمتممة³.

تقوم اللجنة المكلفة بمسح الأراضي بإيداع الوثائق لدى المحافظة العقارية بعد إنهاء عملها ويتم إثبات هذا الإيداع بواسطة محضر يحرره المحافظ العقاري، يبين فيه تاريخ الإيداع والأقسام والمناطق التي جرت فيها عملية المسح، وقد أكد المشرع في المادة 9 من المرسوم 63/76 المذكور التي تنص على: "يكون محضر تسليم المنصوص عليه في المدة السابقة،

¹ جمال بوشنافة، المرجع السابق، ص 130-131.

² جمال بوشنافة، المرجع نفسه، ص 132.

³ أنظر إلى المادة 11 المعدلة والمتممة بالمادة 1 من المرسوم التنفيذي رقم 92-134، المؤرخ في 1992/04/07، بقولها "يودع مخطط المسح الأراضي والوثائق الملحقة به عند الانتهاء من الأشغال التقنية طيلة شهر على الأقل بمقر البلدية بحيث يحق للمعنيين الإطلاع عليها. ويمكن تقديم شكوى ضمن الأجل المذكور، إما كتابة إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي، أو شفويا إلى ممثل عن الإدارة الذي يكون موجودا بمقر المجلس الشعبي البلدي في الأيام والساعات المعن عنها إلى الجمهور. يمكن أن يتم الإيداع، المنصوص عليه في الفقرة السابقة، عند انتهاء من الأشغال التقنية المتعلقة بقسم أو مجموعة أقسام إذا كان القيام بعمليات مسح الأراضي على مستوى تراب البلدية يتطلب مدة تفوق السنة.

الفصل الثاني: إجراءات نقل الملكية العقارية على مستوى الهيئات الإدارية

محل إشهار واسع في أجل أقصاه ثمانى (8) أيام، ابتداءً من تاريخ إيداع وثائق مسح الأراضي ولمدة أربعة أشهر، بكل وسيلة أو دعائية، وهذا تمكين المالكين وذوي الحقوق العينية العقارية الأخرى من تسليم كل وثيقة تشهد بحقوقهم على العقارات الممسوحة من المحافظ العقاري¹.

ومن خلال المادة أكد المشرع على ضرورة إشهار هذا المحضر في مدة أقصاها و8 أيام من تاريخ الإيداع، ولمدة أربعة أشهر بكل وسيلة أو دعامة مناسبة ضرورة تحرير المحافظ العقاري المحضر عادة في أربعة نسخ². وبعدها يباشر المحافظ العقاري إجراءات ترقيم العقارات الممسوحة³. وهو ما ورد في المادة 11 من الأمر 74/75 "يقوم المحافظ العقاري بترقيم العقارات الممسوحة في السجل العقار على النحو الآتي:

- بالنسبة للعقارات التي يحوز ملاكها على سندات ملكية مشهورة، يكون التقييم نهائياً من يوم استلام وثائق المسح.

¹ أنظر المادة 9 من المرسوم المعدلة والمتممة بالمرسوم التنفيذي 93-123.

² النسخة الأولى ترسل إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي للبلدية الممسوحة الذي يقوم بدوره بنشر إعلان عن تسلم وثائق المسح الأراضي بكل الوسائل المتاحة للنشر في إقليم البلدية المعنية، في حين النسخة الثانية ترسل لمدير الفرع المحلي لمسح الأراضي والثالثة لمدير أملاك الدولة والنسخة الرابعة يحتفظ بها في مديرية الحفظ العقاري للتأشير عليها تم تعاد للمحافظة العقارية. أنظر جمال بوشنافة، المرجع السابق، ص 133-134.

³ فرض المشرع مباشرة في الترقيعات بمجرد إمضاء المحافظ العقاري على محضر تسليم الوثائق المسح، أنظر التعلية رقم 16 مؤرخة في 1998/05/24 السابقة الذكر.

الفصل الثاني: إجراءات نقل الملكية العقارية على مستوى الهيئات الإدارية

- بالنسبة للعقارات التي يتسقر حائزوها إلى السندات ملكية مشهورة، يتم القيام بترقيم مؤقت، وفق الشروط المعددة ضمن التشريع والتنظيم الجاري بهما العمل، يبدأ سيارنه من تاريخ إيداع طلب الترقيم في السجل العقاري على مستوى المحافظة العقارية من طرف الشخص أو الأشخاص المحليين في وثائق مسح الأراضي¹.

- كما أورد المشرع الجزائري ضمن المرسوم 63/76 السابق الذكر ثلاث حالات لترقيم:

أ/ الترقيم النهائي: نص الرسوم 63/76 في مدته 12 معدلة والمتممة على أنه "يعتبر الترقيم نهائيا للعقارات التي يجوز مالكوها سندات أو عقودا أو كل الوثائق الأخرى المقبولة، طبقا للتشريع المعمول به لإثبات حق الملكية.

وينقل المحافظ العقاري تلقائيا، عند الاقتضاء، يقود الامتيازات والرهن العقارية وحقوق التحفيز غير الشطب عليها والتي لم ينقض مدة صلاحيتها².

ففي هذه الحالة إما إذا كان السند القانوني ثابت، لا يترك أي مجال للشك في ملكية العقار المحقق فيه، فإن هذا الأخير يكون محل ترقيم نهائي، يسلم عندئذ دفتر العقاري للملاك المعترف بهم سواء كان هؤلاء أشخاص طبيعية، أو أشخاص معنوية عمومية (الدولة، البلدية، الولاية 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 تسمية من المحافظة العقارية والاحتفاظ به³.

¹ المادة 11 الأمر 74/75 المعدلة والمتممة بالمادة 65 من قانون المالية لسنة 2015 بقولها "يقوم العون المكلف بمسك السجل العقاري بترقيم العقارات الممسوحة في السجل العقاري على أساس وثائق لمسح". وهذه المادة عدلت بالمادة 34 من قانون المالية لسنة 2018 التي تنص على: "يقوم المحافظ العقاري بترقيم العقارات الممسوحة في السجل العقاري على النحو الآتي:
- بالنسبة للعقارات التي يحوز ملاكها على سندات ملكية مشهورة، يكون والترقيم نهائيا من يوم استلام الوثائق المسح، وثائق مسح الأراضي" أنظر إلى المادة سالفة الذكر.

² المادة 120 من المرسوم 63/76 متضمن تأسيس السجل العقاري، المعدلة والمتممة بالمرسوم التنفيذي 93-123.

³ مجيد خلفوني، المرجع السابق، ص 116-117.

الفصل الثاني: إجراءات نقل الملكية العقارية على مستوى الهيئات الإدارية

ب/ الترفيم المؤقت: يكون الترفيم مؤقتا في حالتين:

الحالة الأولى: هو الترفيم المؤقت لمدة أربعة أشهر ويكون هذا بالنسبة للعقارات التي ليس لمالكها الظاهرين سندات ملكي قانونية و متمكنين بالحيازة¹ الهادئة والعالنية والمستمرة لمدة 15 سنة²، حسب المعلومات الواردة في وثائق المسح ويتحول الترفيم المؤقت إلى ترفيم نهائي بعد استفاء المهلة المشار إليها في ما سبق، إذا لم يتم تقديم أي اعتراض أو إذا سحبت كل الاعتراضات المطروحة سابقا.

الحالة الثانية: تتمثل في الترفيم المؤقت لمدة سنتين (2) وذلك في العقارات التي ليس لأسس بها الظاهرين أي سند يثبت ملكيتهم عليها وهذا ما نصت عليه المادة 14 من المرسوم 63/76 المعدلة والمتممة التي تنص على: "يعتبر الترفيم مؤقتا لمدة سنتين (2) يجري سريانها ابتداء من يوم إتمام هذا الترفيم، بالنسبة للعقارات التي ليس لملاكها الظاهرين سندات إثبات كافية، وعندما لا يمكن لمحافظ العقاري أن يبدي رأيه في تحديد حقوق الملكية.

ويصبح هذا الترفيم المؤقت نهائيا عند انقضاء المدة المحددة في الفقرة السابقة إلا إذا سمعت وقائع قانونية للمحافظ العقاري بالثبوت بصفة مؤكدة من أن الحقوق العينية الواجب شهرها في السجل العقاري ويكون قد اطع عليها في غضون ذلك، عن طريق أي شخص معني³.

كما نصت عليه القوانين المكلمة منها ما نصت عليه المادة 88 من قانون المالية لسنة 2018 على ما يلي: "في حالة ما إذا كان عقار مرقما ترفيما مؤقتا، موضوع مطالبة من طرف الغير أثناء مدة الترفيم العقاري المؤقت على أساس عقد ملكية شهر بالمحافظة العقارية، ابتداء

¹ المادة 13 من المرسوم 63/76 المعدلة والمتممة بالمرسوم التنفيذي 93-123 التي تنص على: "يعتبر الترفيم مؤقتا لمدة 4 أشهر، يجري سريانها ابتداء من يوم الترفيم، بالنسبة للعقارات التي ليس لمالكها الظاهرين سندات ملكية قانونية والذين يمارسون حسب المعلومات الناتجة عن وثائق مسح الأراضي، حيازة تسمح لهم باكتساب الملكية عن طريق التقادم المكسب طبقا للأحكام القانونية المعمول بها في هذا المجال".

² تنص المادة 827 ق.م.ج على: "من حاز منقولا أو عقارا أو حقا عينيا منقولا كان أو عقارا دون أن يكون مالكا له أو خاصا به صار له ذلك مالكا إذا استمرت حيازته له مدة 15 سنة دون انقطاع".

³ أنظر المادة 14 من المرسوم 63/76 المعدلة والمتممة بالمرسوم التنفيذي 93-123.

الفصل الثاني: إجراءات نقل الملكية العقارية على مستوى الهيئات الإدارية

من تاريخ 5 يوليو سنة 1975، يتم ترقيمه نهائيا باسم صاحب العقد، وهذا بعد التحريات المعهودة على مستوى السجل العقاري والتحقيق من طرف مصالح مسح الأراضي قصد التأكد من أن العقد المقدم يتعلق بالعقار المرقم ترقيما نهائيا¹.

- يبلغ قرار الترقيم النهائي مباشرة إلى الشخص المستفيد من الترقيم المؤقت في حالة ما إذا لم يكن لهذا الشخص موطن معروف، ترسل نسخة من هذا القرار، لغرض التبليغ، إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي للتعليق بلوحة الإعلانات لمقر بلدية موقع العقار".
- كما نصت المادة 89 المعدل لأحكام المادة 23 مكرر من الأمر 74/75 المذكور سابقا على ما يلي: "يسجل كل عقار تابع لخواص، لم يطالب به خلال عمليات مسح الأراضي ولم تتمكن مصالح المسح من تحديد مالكة أو حائزه في حساب يسمى "حساب العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال مسح الأراضي" ويرقم ترقيما مؤقتا لمدة خمس عشرة (15) سنة من تاريخ إيداع وثائق المسح بالمحافظة العقارية.

في حالة المطالبة على أساس سند الملكية مشهر، خلال الأجال المذكورة أعلاه، يقوم المحافظ العقاري، في غياب دعوى قضائية قائمة، بعد التحريات المعهودة والتحقيق لدى مصالح أملاك الدولة ومسح الأراضي، بالترقيم النهائي للعقار المطالب به باسم مالكة.

في حالة المطالبة على أساس سند غير مشهر أو على أساس الحيابة طبقا للتشريع المعمول به، في أجل سنتين (2) من تاريخ إيداع وثائق المسح لدى المحافظة العقارية، يقوم المحافظ العقاري، بعد التحريات المعهودة، وتحقيق لدى مصالح أملاك الدولة ومسح الأراضي، بالترقيم المؤقت للعقار المطالب به لمدة سنتين (2) باسم المعني يبدأ سريانه من تاريخ إيداع الطلب.

¹ أنظر المادة 88 متضمن قانون المالية لسنة 2018.

الفصل الثاني: إجراءات نقل الملكية العقارية على مستوى الهيئات الإدارية

إذا تبين من نتيجة التحقيق أن العقار المطالب به ملك للدولة أو الجماعات المحلية، يرقم العقار المعني فوراً بصفة نهائية وفق نتائج التحقيق بعد استناد أجل خمس عشرة (15) سنة المذكورة أعلاه، يرقم العقار نهائياً باسم الدولة¹.

- وتجدر الملاحظة أن أثناء الترقيم المؤقت قد تثار احتجاجات حول نتائج التحقيق، يتم تقيدها في سجل مفتوح لهذا الغرض بالمحافظة العقارية². إذا بموجب أحكام المرسوم رقم 63/76 سألفة الذكر على الذين يدعون حيازة الحقوق عينية على العقارات المسوَّحة، تبليغ اعتراضاتهم كتابياً إلى كل من المحافظ العقاري والطرف الخصم³.

ثانياً: دور المحافظ العقارية في مسك وتسليم الوثائق العقارية:

1- مسك السجل العقاري والبطاقات العقارية:

أ- مسك السجل العقاري:

يعد السجل العقاري بمثابة الناطق الرسمي للوضعية القانونية للعقارات، ويبين تداول الحقوق العينية⁴. ويتم مسك هذا السجل العقاري من طرف المحافظ العقاري على أساس وثائق مسح الأراضي العام، وذلك على مستوى إقليم كل بلدية ويعرف النطاق الطبيعي للعقارات، وأكد

¹ أنظر المادة 89 من قانون رقم 17-11 المؤرخ 2017/12/27 المتضمن قانون المالية لسنة 2018 المعدلة للمدة 23 مكرر من الأمر رقم 74/75 السالف الذكر المعدل والمتمم المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري.
² عمار بوضياف، المسح الأراضي وإشكالاته القانونية، محاضرة أقيمت بمناسبة الأيام الدراسية المغاربية للقانون العقاري بصفاقص، نوفمبر 2005.

³ إذا تم إثارة الاعتراضات خارج الآجال القانونية حيث الترقيم أصبح نهائياً، لا يبقى للمتعرضين إلى التوجيه إلى الجهات القضائية المختصة، أما إذا تمت ضمن الآجال القانونية (إما أربع أشهر أو سنتين حسب الحالة)، للمحافظ العقاري السلطة جمع الأطراف المتنازعة لإجراء محاولة المصالحة وتدرج نتائج هذه المحاولة في محضر، وتتمتع اتفاقات الأطراف المدرجة في هذا المحضر قوة إلزام الخاص. أما إذا كانت محاولة المصالحة فاشلة فيحرر المحافظ العقاري بمحضر عدم الصلح ويبليغ الأطراف، ويكون للطرف المدعى مهلة 6 أشهر ابتداءً من تاريخ تبليغ الذي يتلقاه من المحافظ العقاري لرفع دعوى القضائية وتبليغها إلى هذا الأخير في نفس المهلة والتي تعتبر مدة سقوط الحق في رفع دعوى، وتكون هذه الدعوى محل شهر طبقاً للمادة 15 من المرسوم 63/76 وتجدر الإشارة أن المحافظ العقاري خلال 6 أشهر أي تبليغ لعريضة رفع الدعوى قضائية، عليه إتمام ترقيم العقاري في السجل العقاري.

⁴ أنظر المادة 3 من الأمر رقم 74/75، المذكور سابقاً.

الفصل الثاني: إجراءات نقل الملكية العقارية على مستوى الهيئات الإدارية

المشروع على هذه المهمة الأساسية المسندة للمحافظة العقارية في المادتين 10 و 14 من نفس الأمر، معتبرا إياها محور عملية الحفظ العقاري¹.

يرمي السجل العقاري إلى الشروع في نظام الشهر العقاري والذي أسس بموجب الأمر 74/75 السابق الذكر والمتمثل في نظام الشهر العيني، والذي يبسط نطاق تطبيق القوة الثبوتية المطلقة للمعلومات والبيانات المدونة والمسجلة في السجل العقاري، ويعمل على استقرار الملكية العقارية ودعم الائتمان العقاري، فالمحرر لا يتم شهره لدى المحافظة العقارية إلا بعد المراقبة الدقيقة، في هوية الأطراف وفي صحة الأوراق المقدمة المراد شهرها، وهو ما جاءت به المادة 22 من نفس الأمر². فالبيانات المدونة في هذا السجل هي عنوان للحقيقة، بحيث لا يمكن لأي شخص أن يهدر حقا عينيا عقاريا مشهرا في السجل العقاري.

تجدر الإشارة إلى أن بعض تشريعات العالم مثل التشريع الأسترالي والألماني، جعلت من إجراء التسجيل في السجل العقاري عملية منشئة للحق العيني العقاري، في حين أن التشريع الفرنسي لم يأخذ هذه القاعدة فقد جعل من وظيفة الشهر العاري وظيفية إعلامية للغير وحجة عليهم، فالحق العيني مصدره التصرف وليس الإشهار فهو ينشئ بمجرد تراضي الأطراف. لكن يلاحظ أنها في مستعمراتها اعتمدت جزئيا على نظام الشهر العيني، الذي يمنح قوة الثبوتية لصاحب الحق العيني بمجرد نهاية ترقيم الوحدات العقارية³.

جدير بالتنويه أن الدول التي تعتمد على نظام شهر العيني في شهرها للتصرفات المنصبة على العقار، يكون السجل العقاري ممسوكا من القاضي معين من أجل ذلك، وإن

¹ رمول خالد، المرجع السابق، ص 83.

² تنص المادة 22 على أنه: "يحقق المحافظ العقاري في هوية وأهلية الأطراف الموجودين على وسائل الإثبات وكذلك في صحة الأوراق المطلوبة من أجل الإشهار".

³ مجيد خلفوني، المرجع السابق، ص 104.

الفصل الثاني: إجراءات نقل الملكية العقارية على مستوى الهيئات الإدارية

كلف شخصا آخر يمسكه، فيكون هذا السجل تحت رقابة جهاز العدالة، وذلك لفحص دقة وصفة البيانات المراد تدوينها¹.

ب/ مسك البطاقات العقارية:

ستحدث بمجرد إتمام عملية مسح الأراضي العام بطاقات عقارية على مستوى المحافظة العقارية لإقليم كل بلدية²، إذ تخصص بطاقة العقارية خاصة لكل قطعة أرضية موجودة في الخريطة المساحية، وهي بمثابة الناطق الطبيعي للوضعية القانونية العالية للعقارات. ولتأسيس هذه البطاقة العقارية لدى المحافظة العقارية يجب إيداع جدولاً محرراً في نسختين، مرفق بجميع السندات والوثائق المثبتة لملكية العقارية أو الحقوق العينية الأخرى المقدمة للإشهار، تتضمن وصف العقارات العينية استناداً إلى مخطط مسح الأراضي ويتضمن كذلك هوية أصحاب الحقوق وأهليتهم، ويحتوي أيضاً على الأعباء والحقوق التي تثقل هذا العقار.

أزّم المشرع الجزائري طبقاً للمادة 15 من الأمر 74/75 السالف الذكر على أنه: "كل حق للملكية وكل حق عيني آخر يتعلق بعقار لا وجود له بالنسبة للغير إلا من تاريخ يوم إشهارهما في مجموعة بطاقات العقارية، غير أن نقل الملكي عن طريق الوفاة يسري مفعوله من يوم وفاة أصحاب الحقوق العينية". هذه المادة المعدلة والمتممة لقانون المالية 2018 بقولها "كل حق للملكية حق عيني آخر يتعلق بعقار لا وجود له بالنسبة للغير إلا من تاريخ يوم إشهارهما في مجموعة بطاقات العقارية.

غير نقل الملكية عن طريق الوفاة يسري مفعول من يوم وفاة صاحب الحقوق العينية، كما يسري من تاريخ الوفاة أيضاً الحقوق التي تم التصرف فيها من طرف المورث قد حياته

¹ في فرنسا محافظ الرهون مهمته مراقبة الشكلية للمحركات المقدمة له من أجل الإشهار بمقتضى مرسوم مؤرخ 1955/01/04.

² أنظر الملحق رقم 3.

الفصل الثاني: إجراءات نقل الملكية العقارية على مستوى الهيئات الإدارية

بموجب عقود في الشكل الرسمي والتي لم تشهر بعد، عن يوم الوفاة، وإذا تبين تصرف فيها، فإنها تخضع لقانون الشهر العقاري¹.

- من خلال المادة سالفه الذكر فإن المحافظة العقارية تقوم بمسك مجموعة البطاقات العقارية في كافة العقود سواء كانت ناقلة أو منشئة أو معدلة للحقوق العقارية، إضافة إلى المحاضرة المعدة من قبل مصلحة مسح الأراضي، والمثبتة للتعديلات التي تخص القارات المسجلة في مجموعة البطاقات العقارية، وبصفة عامة كل التعديلات للوضعية القانونية لعقار محدد وسجل في مجموعة بطاقة عقارية².

- وجدر بالإشارة أنه في البلديات التي لم تتم فيها بعد علمية المسح للأراضي تفهرس فيها انتقاليا العقود المراد شهرها، وتدون في مجموعة بطاقات مسح الأراضي العام في إقليم هذه البلديات³، بمعنى آخر تطبيق نظام الشهر الشخصي بصفة مؤقتة ريثما يحل محله السجل العقاري.

¹ مجيد خلفوني، المرجع السابق، ص106.

² أنظر المادة 113 من المرسوم 63/76 سالف الذكر أنه: "خلافا للأحكام المواد 19 إلى 26 من هذا المرسوم وإلى يتم إعداد مسح عام للأراضي في إقليم كل بلدية فإنه يمسك من قبل المحافظين العقاريين بالنسبة للعقارات الريفية، مجموعة بطاقات عقارية مؤقتة ولكما تحصل إيداعات تفهرس مستخرجات الوثائق التي تم إظهارها حسب ترتيبها في المحفوظات تحت إسم كل مالك وتتضمن مجموعة بطاقات العقارية فردية للمالكين لنموذج يحدد بموجب قرار من وزير المالية.

³ المادة 115 من المرسوم 63/76 المذكور سابقا بنصها: "إن سجل العقاري المعد طبقا لأحكام المرسوم يحل محل مجموعة بطاقات العقارات المؤقتة المشار إليه في المادة 113 بمجرد إعداد مسح الأراضي.

الفصل الثاني: إجراءات نقل الملكية العقارية على مستوى الهيئات الإدارية

2- تسليم الدفتر العقاري:

أوكل المشرع الجزائري المحافظات العقارية تسليم دفاتر عقارية لأصحاب العقارات عند إتمام عملية المسح، وهذا ما جاء به الأمر رقم 74/75 وما صاحبه من مراسيم تنفيذية، هاته الدفاتر تكون مطابقة للنموذج الذي حدد القرار الذي أصدره السيد وزير المالية¹، المتضمن نموذج الدفتر العقاري في 27-05-1976 وهذا ما أكدته المادة 45 من المرسوم 63/76 المذكور سابقاً². وذلك بعد إنشاء بطاقة عقارية خاصة لكل عقار طاله المسح، يتم تدوين فيه كافة البيانات الخاصة بصفة منافية للجهالة³. فمجرد الانتهاء من عملية التقييم النهائي، يصبح لصاحب العقار الحق في طلب الحصول على دفتر عقاري، والذي يدون فيه مجمل المعلومات المرتبطة بهذا العقار، من وصف العقار وبيان هوية أصحاب الحقوق العينية وكافة الأعباء المثقل بها، كما يسجل فيه جميع الملتصقة به. ويشكل الدفتر العقاري وفقاً لنص المادة 19 من الأمر نفسه السند القانوني الوحيد لملكية صاحب العقار⁴، كما لا يمكن لأي شخص أن يدعي خلافاً ما يتضمنه الدفتر العقاري من بيانات، أو يدعى حق عيني عليه، ما لم يكن حقه مقيداً بالبطاقة العقارية المنشأة عن كل عقار بمناسبة إحداث عملية مسح الأراضي⁵.

أما عن كيفية تسليم الدفتر العقاري فإن الأمر يختلف حسب عدد أصحاب الحقوق على العقار، فإن كان شخصاً واحداً لا يطرح أي إشكال قانوني ذلك أن عملية التسليم تتم له شخصياً، أما إذا كان هناك شخصان أو أكثر من أصحاب حقوق على الشئ، فيتعين عليهم تعيين وكيل من بينهم بموجب وكالة قانونية لتسليم الدفتر العقاري، مع إلزام المحافظ العقاري

¹ أنظر إلى الملحق رقم 04 المتمثل في نموذج الدفتر العقاري.

² يكون الدفتر العقاري معد ومؤشر عليه بكيفية واضحة ومقررة بالحبر الأسود الذي لا يمحو والبياض يشطب بخط، والجداول تكون مرقمة وموقعة، آيت حداد جوهر "العلاقة بين التوثيق والشهر العقاري"، ص 67.

³ مجيد خلفوني، المرجع السابق، ص 107.

⁴ تنص المادة 19 من الأمر 74/75 على "تسجل جميع الحقوق الموجودة على عقار ما وقت الإشهار في السجل العقاري وفي الدفتر العقاري الذي يشكل سند ملكيته".

⁵ مجيد خلفوني مقال "الدفتر العقاري: مجلة الموثق العدد 8، 2002، ص 15.

الفصل الثاني: إجراءات نقل الملكية العقارية على مستوى الهيئات الإدارية

الإشارة إلى الجهة التي آل إليها الدفتر، وذلك على البطاقة العقارية التي تخص نفس العقار، تجنباً لضياعه¹. وفي حال عدم اتفاق الشركاء وعدم تعيينهم وكيلاً عنهم يحتفظ المحافظ العقاري بالدفتر لديه بالمصلحة².

وحتى تكون كل البيانات المؤشرة على الدفتر العقاري صحيحة مطابقة للتصرفات الواردة على العقارات، لا بد من نقل كل التأشيرات التي تمت على البطاقة العقارية وذلك على الدفتر المقدم أو الدفتر الجديد³.

إن الأهمية البالغة للدفتر العقاري، باعتباره بطاقة تعريف للعقار وحالته المدنية الفعلية⁴، جعلت المشرع يلزم تقديمه فيكل عملية إيداع تحت طائلة رفض الإجراء، عملاً بالمادة 50 فقرة 1 من المرسوم رقم 63/76 التي تنص على "لا يتم أي إجراء عندما تكون الوثائق المودعة غير مصحوبة بالدفتر العقاري"⁵.

يجوز للمالك الذي أضاع الدفتر العقاري أن يطلب الحصول على دفتر جديد، بموجب طلب كتابي يوجهه للمحافظ العقاري، هذا الأخير عليه التأكد أولاً من هوية الطالب وأن يتأكد من مطابقة الدفتر مع البطاقة العقارية وأن يؤشر فيها حل حصول المالك على دفتر آخر، كما أجاز المشرع في ظل هذا المرسوم للمحافظ العقاري تصحيح الأخطاء الواردة، في البطاقات العقارية وفي الدفتر العقاري دون الرجوع في ذلك إلى القضاء، ما دامت لا تؤثر على جوهر

¹ رمول خالد، المرجع السابق، ص 97.

² مجيد خلفوني، المرجع السابق، ص 116.

³ أنظر المادة 48 من المرسوم 63/76 المذكور سابقاً.

⁴ جمال عبد الناصر مانع، الاختصاص القضائي في إلغاء الدفاتر العقارية في التشريع الجزائري، محاضرة ألقيت في الأيام المغربية للقانون العقاري، نوفمبر 2005، صفاص.

⁵ غير أن هذه القاعدة ترد عليها استثناءات إذا تعلق الأمر بأحد الحالات التي أوردها المشرع الجزائري في المادة 50 ف. 2 من المرسوم 63/76 المذكور أعلاه.

الفصل الثاني: إجراءات نقل الملكية العقارية على مستوى الهيئات الإدارية

البيانات ولا تضر بالوضعية القانونية للعقار، ويكون ذلك إما بمبادرة من المحافظ العقاري أو بطلب من الحائز على الدفتر العقاري وهذا ما جاء في المادة 2133 من نفس المرسوم¹.

ويشار في الأخير يقع على عاتق المحافظ العقاري كذلك مهمة إعطاء معلومات حول الوضعية القانونية لكل عقار لكل شخص، طلب ذلك وهذا بناءاً لنص المادة 55 من نفس المرسوم².

الفرع الثاني: المحافظ العقاري

رغم أن الكثير من الدول تسند مهمة الإشراف على عمليات الشهر العقاري إلى قاض، إلا أنه في الجزائر يقوم بهذه العملية موظف عمومي يسمى المحافظ العقاري.

حيث تنص المادة 20 من الأمر 74/75 المتضمن إعداد مسح الأراضي وتأسيس السجل العقاري على ما يلي: "تحدث محافظات عقارية يسيرها محافظون عقاريون مكلفون بمسك السجل العقاري وإتمام الإجراءات المتعلقة بالإشهار العقاري وذلك من أجل الشروع في نظام الإشهار العقاري الجديد المؤسس بموجب هذا الأمر"³. والمادة الأولى من المرسوم التنفيذي 63/76 ورد فيها "تحدث لدى مديرية الفرعية للوكالة شؤون أملاك الدولة والشؤون العقارية، محافظة عقارية، يسيرها محافظ عقاري"⁴.

ومن خلال هذا سوف نحاول تعريف المحافظ العقاري وشروط تعيينه (أولاً)، تم سلطاته، ثانياً وأخيراً الطعن في قراراته وأخطائه (ثالثاً).

¹ تجدر الإشارة أنه إذا كان التصحيح تلقائياً من المحافظ العقاري على هذا الأخير تبلغ الحائز وإنذاره لتقديم الدفتر العقاري قصد تعديله، أما إذا كانت بطلب من صاحب الدفتر فإن المحافظ يمكنه أن يستجيب لهذا الطلب إلا بناءاً على تقديم الدفتر وفي حالة رفض القيام بالتصحيح فعليه تبليغ صاحب الدفتر برسالة موصى عليها في أجل 15 يوم.

² مجيد خلفوني، المرجع السابق، ص 119.

³ المادة 20 من الأمر 74/75.

⁴ مادة الأولى من المرسوم 63/76.

الفصل الثاني: إجراءات نقل الملكية العقارية على مستوى الهيئات الإدارية

أولاً: تعريف المحافظ العقاري وشروط تعيينه:

1/- تعريفه:

- لقد نصت عليه المادة 11 من الأمر 74/75 السالفة الذكر سابق بقولها "يقوم الموظف المكلف بمسك السجل العقاري على أساس وثائق مسح الأراضي المعدة... والتي تم تعديلها بالمادة 34 من قانون المالية لسنة 2018 والتي تنص بقولها "يقوم المحافظ العقاري بتقييم العقارات المسوحة..... وثائق مسح الأراضي".

ومن خلال المادة 11 يتضح أن المحافظ العقاري هو موظف عمومي يخضع للقانون الأساسي العام للوظيفة العمومية الصادر بموجب الأمر رقم 03/06 المتضمن القانون الأساسي العام للوظيفة العمومية وبالتالي فإن المحافظ العقاري ليس قاضياً.

- وقد عرف المشرع الجزائري الموظف العمومي في المادة 4 من الأمر 03/06 السالف الذكر على أنه "يعتبر موظف كل عون عين في وظيفة عمومية دائمة ورسم في رتبة في السلم الإداري"¹.

أما الفقه فقد عرفه "موريس هوريو" الموظفون العامون بأنهم "كل الذين يعينون من قبل سلطة العامة تحت اسم موظفين أو مستخدمين أو عاملين أو مساعدي عاملين شغلون وظيفة في الكوادر الدائمة لمرفق عام تديره الدولة أو الإدارات العامة الأخرى"².

وبالتطرق لتعريف المحافظ العقاري، نجد أن المشرع الجزائري لم يورد أي تعريف له وترك ذلك للفقه، فعرف المحافظ العقاري على أنه "موظف معين بقرار من وزير المالية من

¹ المادة 04 من الأمر رقم 03/06، المؤرخ في 15/07/2006، المتضمن القانون الأساسي العام للوظيفة العمومية، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، العدد 46، المؤرخة في 16/07/2006، ص 03.

² علاء الدين عش، مدخل القانون الإداري، دار الهدى، الجزائر، 2012، ص 205.

الفصل الثاني: إجراءات نقل الملكية العقارية على مستوى الهيئات الإدارية

أجل إدارة هيئة إدارية مكلفة بالإشهار العقاري، يطلق عليها إسم المحافظة العقارية كآليته المحفظ العقاري. وهو مكلف بتنفيذ السياسة العامة للدولة في الميدان تنظيم الملكية العقارية¹.

2- شروط تعيينه:

يخضع تعيين المحافظ العقاري إلى شروط والإجراءات التي حددها الأمر 03/06 السالف الذكر بالإضافة إلى النصوص الخاصة.

1- **شروط تعيين المحافظ العقاري:** باعتبار أن المحافظ العقاري موظف عمومي، فإن تعيينه وإنهاء مهامه يخضع لنفس الشروط العامة الواردة في الأمر 03/06 المتضمن القانون الأساسي العام للوظيفة العمومية، إضافة إلى الشروط الخاصة الواردة في المرسوم التنفيذي رقم 116/92 الذي يحدد قائمة المناصب العليا في المصالح الخارجية لأملاك الدولة والحفظ العقاري.

أ- **الشروط العامة للتوظيف:** إن التعيين في الوظيف العمومي يخضع لمبدأ دستوري وهو المساواة²، والذي أكدت عليه المادة 74 من الأمر 03/06 التي جاء فيها: "يخضع التوظيف إلى مبدأ المساواة في الالتحاق الوظائف العمومية. تضمنت المادة 25 من الأمر"³. أما المادة 75 من نفس الأمر 03/06 فقد حددت شروط التوظيف في الوظيف العمومي وهي⁴:

¹ الطاهر بريك، المركز القانوني للمحافظ العقاري، دار الهدى، الجزائر، 2013، ص15.

² المادتين 29 و31 من دستور الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، الصادر بموجب المرسوم الرئاسي رقم 438/96 المؤرخ في 1996/12/07، الجريدة الرسمية، العدد 76، المؤرخة في 8 ديسمبر 1996، معد بالقانون رقم 02-03، المؤرخ في 2002/04/10، الجريدة الرسمية، العدد 25، المؤرخة في 14 أبريل 2002، المعدل والمتمم بالقانون رقم 19/08 المؤرخ في 2008/11/15، الجريدة الرسمية، العدد 63، المؤرخة في 16 نوفمبر 2008، ص03.

³ المادة 74 من الأمر 03/06.

⁴ المادة 75 من نفس الأمر.

الفصل الثاني: إجراءات نقل الملكية العقارية على مستوى الهيئات الإدارية

- أن يكون جزائري الجنسية: معظم الدول العام تقتصر على مواطنيها في التعيين في الوظائف، والجزائر لم تحد عن هذه القاعدة، ويسري هذا الشرط على كافة الوظائف العمومية وكافة أعوان الدولة¹.
- أن يكون متمتعاً بحقوقه المدنية: يتضمن هذا الشرط حسن السيرة والسلوك، كما يعني أن يتمتع طالب الوظيفة بحقوقه المدنية كالحق في الانتخاب والترشح².
- أن لا تحمل شهادة سوابقه القضائية ملاحظات تنافي وممارسة الوظيفة مراد الالتحاق بها: ويعني عدم وجود أي علامة مسجلة في الصحيفة القضائية رقم 02 تمنع المترشح للوظيفة من ممارسة لهذه الوظيفة³.
- أن يكون في وضعية قانونية تجاه الخدمة الوطنية: ويعني أن يتكون الوضعية إزاء الخدمة الوطنية منتظمة⁴.
- أن تتوفر فيه شروط السن والقدرة البدنية والذهنية وكذا المؤهلات المطلوبة للالتحاق بالوظيفة المراد الالتحاق بها: ويقصد بالسن القانونية أن يكون المترشح قد بلغ 18 سنة كاملة أثناء تقدمه للالتحاق بالوظيفة، كما يشترط أن تكون لديه القدرة البدنية اللازمة لأداء الوظيفة أما المؤهلات المطلوبة فيقصد بها المؤهلات العملية التي ينص عليها القانون الخاص للوظيفة⁵.

¹ سعيد مقدم، الوظيفة العمومية بين التطور والتحول من منظور تسيير الموارد البشرية وأخلاقيات المهنة، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2010، ص 197.

² سعيد مقدم، المرجع نفسه، ص 199.

³ سعيد مقدم، المرجع السابق، ص 201.

⁴ سعيد مقدم، المرجع نفسه، ص 203.

⁵ سعيد مقدم، المرجع نفسه، ص 205.

الفصل الثاني: إجراءات نقل الملكية العقارية على مستوى الهيئات الإدارية

ب) الشروط الخاصة لتولي منصب محافظ عقاري: أدرج المرسوم التنفيذي رقم 116/92 الذي يحدد قائمة المناصب العليا في المصالح الخارجية لأملاك الدولة والحفظ العقاري ووظيفة المحافظ العقاري ضمن الوظائف العليا¹.

والمادة 6 من نفس المرسوم²، قد اشترطت توفر إحدى الشرطين التاليين لتولي منصب محافظ عقاري وهما:

- أن يكون المترشح من بين المفتشين الرئيسيين أو المتصرفين الإداريين المرسمين، الذين مارسوا خدمة في الإدارة خمس سنوات على الأقل.
- أن يكون المترشح من بين المفتشين المرسمين، الذين مارسوا خدمة في الإدارة خمس سنوات على الأقل.

ومن خلال الشرطين السابقين تبين مدى حساسية منصب المحافظ العقاري، الأمر الذي دفع المشرع الجزائري إلى اشتراط رتبة مفتش على الأقل، مع ضرورة تمتع الموظف بخبرة لا تقل عن 05 سنوات.

ثانيا: سلطات المحافظ العقاري:

يقوم المحافظ العقاري بالإشراف على مها المحافظة العقارية، فحول له المشرع جملة من السلطات، منها ما هو مرتبط بعملية مسح الأراضي وترقيم العقارات الممسوحة ويتمثل في إجراء عملية الصلح بين الأطراف، ومنها ما هو متعلق بإجراء الإشهار حيث يملك المحافظ العقاري تنفيذ الإجراء في حالة توفر شروطه، أو رفضه من خلال إصدار قرار رفض الإبداع أو رفض الإجراء³.

¹ المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 116/92.

² المادة 06 من المرسوم 116/92.

³ الطاهر بريك، المرجع السابق، ص106.

الفصل الثاني: إجراءات نقل الملكية العقارية على مستوى الهيئات الإدارية

أولاً: مصالحة الأطراف: بعد إيداع وثائق مسح الأراضي بالمحافظة العقارية، يقوم المحافظ العقاري بتقييم العقارات إما ترقيميا نهائياً بالنسبة للعقارات التي يحوز مالكوها سندات أو عقود تثبت ملكيتهم وفقاً للتشريع المعمول به¹، أو ترقيميا مؤقتاً لمدة 04 أشهر بالنسبة للعقارات التي لا يحوز مالكيها الظاهرين سندات ملكية، ويمارسون حيازة تسمح لهم باكتساب الملكية عن طريق التقادم المكسب²، أو ترقيميا مؤقتاً لمدة عامين بالنسبة للعقارات التي لا يملك مالكوها الظاهرون سندات إثبات كافية³.

إن ترقيم العقارات ترقيميا مؤقتاً لمدة 04 أشهر أو سنتين، يهدف لإفساح المجال أمام المحتجين والمعارضين من أجل تقديم احتجاجاتهم وهذا عن طريق رسالة موسى عليها للمحافظ العقاري، أو عن طريق قيدها في سجل الاحتجاج الذي يفتح لهذا الغرض بالمحافظة العقارية، شريطة أن ترد في الآجال القانونية⁴.

وقد أعطى المشرع الجزائري صلاحية إجراء المصالحة بين الأطراف، وذلك باستدعائهم كتابياً مع الإشعار بالاستلام، ويضع نسخة من الاستدعاء بملف القطعة المعنية.

وعلى المحافظ العقاري أثناء إجرائه لجلسة الصلح التقييد بالتعليمات التالية:

- عدم التدخل بصفة مباشرة لإرغام الأطراف على اتخاذ قرار معين يقترحه.
- يقتصر دوره على تقريب وجهات النظر.
- على المحافظ العقاري أن يزود أطراف النزاع بالنصوص القانونية التي توضح لهم طبيعة النزاع والنتائج المترتبة عنه.
- على المحافظ العقاري أن ينبه الأطراف للنتائج المترتبة عن الصلح أو عدم الصلح.

¹ المادة 12، من المرسوم التنفيذي رقم 63/76.

² راجع المادة 13 من المرسوم التنفيذي رقم 63/76.

³ راجع المادة 14 من المرسوم التنفيذي رقم 63/76.

⁴ الطاهر بريك، المرجع السابق، ص 107.

الفصل الثاني: إجراءات نقل الملكية العقارية على مستوى الهيئات الإدارية

عند انتهاء الجلسة يكون المحافظ العقاري أمام حلين، إما تحرير محضر الصلح أو محضر عدم الصلح¹.

أ- محضر الصلح²: إذا نجحت محاولات المحافظ العقاري في إيجاد حل بين الطرفين يحرر محضرا للصلح يدرج فيه النتائج التي تم التوصل إليها، ويتمتع هذا المحضر بقوة إلزامية فتشهر العناصر المستخلصة من هذا المحضر في السجل العقاري³.

ولا يؤثر محضر الصلح في الطابع المؤقت للترقيم طبقا لما ورد في المادتين 13 و14 من المرسوم التنفيذي 63/76 المتضمن تأسيس السجل العقاري، إلا في حالة ظهور سندات جديدة تؤكد ملكية أحد الطرفين للعقار، وفي حالة إذا أدى الصلح إلى تغيير في العناصر التي تحتويها وثائق المسح، فإنه يجب على المحافظ العقاري إرسال نسخة من هذا المحضر على مسح الأراضي⁴.

ومن الناحية العملية، وبعد تحرير محضر المصلح يقوم المحافظ العقاري بتحويل الملف من المعارضات إلى أحد الحالات التالية:

- الترقيم المؤقت لمدة سنتين إذا لم ينتهي أجل سنتين.
- الترقيم المؤقت لمدة 04 أشهر إذا لم ينتهي أجل أربعة أشهر.
- الترقيم النهائي إذا انتهت آجال الترقيم المؤقت أو لظهور سندات ملكية قانونية.

¹ الطاهر بريك، المرجع السابق، ص 107-108.

² أنظر الملحق رقم 5 المتمثل في نسخة من محضر الصلح.

³ الطاهر بريك، المرجع نفسه، ص108.

⁴ التعليم رقم 16، الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية، المرجع السابق.

الفصل الثاني: إجراءات نقل الملكية العقارية على مستوى الهيئات الإدارية

ويتم التأشير في سجل المعارضات في خانة الملاحظات، وفي سجل الترقيم العقارات المسوَّحة، بتسجيل مراجع محضر الصلح، ويتم وضع نسخة من محضر الصلح بملف القطعة¹.

ب/- محضر عدم الصلح²: في حالة فشل جلسة المحافظ العقاري مع الطرفين المنازعين للصلح، يحرز المحافظ العقاري محضر عدم الصلح، وفي هذه الحالة يكون أمام الطرف المدعى مدة 6 أشهر للتوجه للقضاء المقتض ورفع دعوى قضائية على أن يتم إشهار هذه الدعوى في المحافظة العقارية في نفس المهلة، ويقوم المحافظ العقاري بتحويل ملف العقار إلى القضايا المنازعات، وفي حالة انقضاء المهلة المحددة والمقدرة ستة أشهر دون رفع الدعوى القضائية وإشهارها، فإن المحافظ العقاري يقوم بإتمام إجراءات ترقيم العقار المتنازع عليه، وكأن المعارضة لم تكن أصلاً³.

ثانياً: الإيداع القانوني:

أ/ - إيداع الوثائق بالمحافظة العقارية

إن الإيداع إجراء قانوني أولي لازم في كل عملية شهر يتم على مستوى المحافظة العقارية المختصة إقليمياً، وبالضبط على مستوى قسم الإيداع وعمليات المحاسبة. ويجب فيه مراعاة الآجال المحددة، حيث نصت المادة 90 من المرسوم 63/76 المذكور سابقاً على "ينبغي على الموثقين وكتاب الضبط والسلطات الإدارية أن يعلموا على إشهار جميع العقود أو القرارات القضائية الخاضعة للإشهار والمحررة من قبلهم أو بمساعدتهم، وذلك ضمن الآجال المحددة في المادة 99 وبكيفية مستقلة عن إرادة الأطراف"⁴.

¹ طاهر بريك، المرجع السابق، ص 109.

² أنظر الملحق رقم 6 المتمثل في نسخة من محضر عدم الصلح.

³ الطاهر بريك، المرجع نفسه، ص 110.

⁴ إن عملية الإيداع تتمتع بنفس القوة التي يتمتع بها إجراء الشهر في بعض التشريعات كما عليه الحال في القانون المصري بحيث يعبر عنها بعملية إجراء الشهر عن طريق الإيداع. أنظر في هذا الأمر، رمول خالد، المرجع السابق، ص 101.

الفصل الثاني: إجراءات نقل الملكية العقارية على مستوى الهيئات الإدارية

ب/شروط الإيداع:

ب1- المكلفون:

يقوم بإيداع الوثائق المراد شهرها لدى المحافظة العقارية كل شخص تثبت له صفة تحرير المحررات الرسمية الناقلة للملكية وهم الموثقون والسلطات الإدارية وذلك إما مباشرة وإما عن طريق البريد، إلا أنه في الحياة العملية غالباً ما يكون الإيداع مباشرة، كما يلاحظ أنه يمكن للمساعدين التابعين للأشخاص المكلفين بالإيداع القيام بهذا الإجراء، بشرط أن يعينوا بموجب وثيقة رسمية تثبت لهم هذه الصفة ويصادق عليها الضابط العمومي، يستظهرونها أثناء إيداعهم أو سحبهم للوثائق المودعة، وذلك لتجنب ظاهرة انتحال شخصية الغير وكذا ضياع الوثائق أو استعمالها لأغراض غير قانونية، وفي حالة رفض الإيداع أو الإجراء يتم إعادة الوثائق إلى محررها صاحب التوقيع عليها. أما فيما يتعلق بالأوقات المحددة للإيداع فإنه يتم كل أيام الأسبوع طوال النهار مع مراعاة الأوقات الرسمية للعمل فالمحافظات العقارية تفتح أبوابها لمودعي العقود المراد شهرها من الأحد إلى الخميس، ويتوقف قبول الإيداع ساعة واحدة قبل غلق المصلحة أي الرابعة مساءً من الأحد إلى الأربعاء والثالثة مساءً يوم الخميس، وذلك لإتاحة المهلة للمحافظ العقاري لتسجيل الوثائق المسلمة له في يومها على سجل الإيداع¹.

ب2- محل الإيداع:

إن الإيداع بالمحافظة العقارية بمقتضى المادة 92 من المرسوم 63/76 يستدعي لزوماً إيداع في آن واحد صورتين رسميتين أو نسخ للعقود مفرغتين في مستخرج خاص يعرف بـ *Publicité réel N°6*² تسلمه الإدارة مجاناً لمحري العقود وذلك تحت طائلة رفض الإيداع حيث يقوم المحافظ العقاري بمهر هاتين النسختين مثبتاً بذلك انتهاء الإجراء. مع ضرورة رده إحدى النسختين إلى المودع، أما النسخة الأخرى فيجب أن تحمل تأشيرة التصديق على الهوية

¹ هذا ما أكدته المذكرة 1251 المؤرخة في 27-03-1994 الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية ووزارة الاقتصاد.

² أنظر ملحق رقم 7.

الفصل الثاني: إجراءات نقل الملكية العقارية على مستوى الهيئات الإدارية

وعلى الشرط الشخصي للأطراف، ويحتفظ بها ضمن الأرشيف وذلك بعد كتابة تاريخ شهرها وحجمه ورقمه في الإطار المخصص لذلك¹.

إن من الناحية العملية يمكن في بعض الحالات إرفاق عدة وثائق أخرى إلى جانب النسختين الرسميتين محل الإيداع، وذلك لمساعدة المحافظ العقاري لمراقبة موضوع الإيداع بشكل جيد ودقيق، ومطابقتها مع بيانات الوثائق والمحركات محل الإشهار، من بين هذه الوثائق:

- الجدول الوصفي للتقسيم وذلك عندما يكون محل العقد جزء من عقار مبني ومملوك على سبيل الملكية المشتركة وذلك من أجل تحديد الوحدة العقارية محل التصرف.
- مستخرج العقد أو مستخرج المسح Extrait cadastral وذلك إذا كان العقار محل العقد ضمن منطقة تمت فيها عملية المسح والهدف من هذه الوثيقة ضبط الوثائق المساحية².
- وثيقة قياس مسح الأراضي Document d'arpentage وذلك عندما يتضمن العدد تعديل أو تغيير في حدود أو المساحة، وبالتالي تغيير معالم الوحدة العقارية.
- قرار التجزئة Arrêté lotissement: إذا تعلق الأمر بعملية تجزئة، حيث يتم شهر دفتر الشروط والقائمة الكية لمختلف الوحدات العقارية³.

تجدر الإشارة أن إيداع هذه الوثائق يعد إجبارياً، ويدخل ذلك تحت طائلة رفض الإيداع. أن المديرية العامة للأموال الوطنية حددت مفهوم الوثائق المرفقة من خلال المذكرة رقم 689 المؤرخة بتاريخ 1995/02/12. فقد صرحت أنه لا يقصد بها الجانب المادي أي إرفاق نسخة كاملة مع الوثائق الأصلية التي اعتمد عليها مودع العقد فقد أصبح على هذا الأخير الاكتفاء فقط بكتابة المراجع الكاملة لها (تاريخ ورقم الشهادة أو الرخصة والجهة المسلمة... الخ) مع

¹ جمال بوشنافة، المرجع السابق، ص182.

² أنظر إلى الملحق 08 مستخرج مخطط المسح الأراضي.

³ رمول خالد، المرجع السابق، ص104.

الفصل الثاني: إجراءات نقل الملكية العقارية على مستوى الهيئات الإدارية

ضرورة الاحتفاظ بتلك الشهادات والرخص لدى مكاتبهم وتحت مسؤوليتهم وبذلك تكون قد سهلت عمل محرري العقود، وتخلص المحافظة العقارية من تراكم مثل هذه الوثائق.¹

ب3- الآجال:

ينبغي على الموثقين والسلطات الإدارية أن يعملوا على إيداع العقود المراد شهرها والمحررة من قبلهم أو بمساعدتهم وضمن الآجال والمواعيد المحددة قانوناً، ويلاحظ أن هذه الآجال تختلف باختلاف مواضيع العقود، وهذا ما يستقر من نص المادة 99 من المرسوم 63/76 المذكور أعلاه. وقد حدد من خلالها أجل إيداع المحررات الناقية الملكية، ابتداءً من تاريخ إيداعها ويجب الإشارة أنه في حالة ما إذا كان ينبغي إجراء الشهر في مكاتب أو أكثر، فإن الآجال المنصوص عليها تمديد بـ 15 يوم بالنسبة لكل مكتب، ويكون ذلك في حالة وجود العقار في اختصاص أكثر من محافظة عقارية ففي هذه الحالة يتوجب على المحافظ العقاري الذي تم إشهار العقد على مستوى المحافظة الذي يعمل بها، تبليغ المحافظ الذي يعمل في المحافظة الثانية التي يقع العقار أيضاً في دائرة اختصاصها. وتجدر الإشارة في هذا المقام أن هذه الآجال تعتبر من النظام العام، فلا يجوز مخالفتها أو الاتفاق على ذلك ولذا حددت المادة 99 السابقة الذكرى 100 دينار كغرامة مالية مدنية على المخالفين، إلا أنه قد تم رفع هذه القيمة إلى 1000 دينار بموجب المادة 31 من قانون المالية لسنة 1999.² كما قد تم تمديد الآجال فقد أصبح من الواجب إيداع المحررات في خلال شهرين. وتمدد بـ 15 يوم في حال تعدد المحافظات الواجب القيام بإجراء الشهر على مستواها وهذا ليتسنى لمحرري العقود إيداعها براحة تامة.³

¹ جمال بوشنافة، المرجع السابق، ص 183.

² قانون رقم 12/98 المؤرخ في 31-12-1998 المتضمن قانون المالية لسنة 1999 الجريدة الرسمية العدد 98 المؤرخة في 31-12-1998، ص 03.

³ رمول خالد، المرجع السابق، ص 106.

الفصل الثاني: إجراءات نقل الملكية العقارية على مستوى الهيئات الإدارية

ج/- التأشير على سجل الإيداع:

إن معظم التشريعات ألزمت المحافظ العقاري بمسك سجل الإيداع¹، يقيد فيه يوماً بيوم كل الوثائق الخاضعة للشهر وذلك حسب الترتيب العددي لتسليمات العقود²، وتسليم المودع وصل استلام بذلك يشير فيه إلى مراجع الإيداع وتاريخه ومرتبته. وهذا ما جاء به المشرع الجزائري في المادة 41 من المرسوم 63/76.

يلاحظ أن للقيود في سجل الإيداع أهمية بالغة، تتجلى في تحديد الأسبقية في عمليات الإيداع وبالتالي الأسبقية كذلك في عملية إجراء الشهر، حيث يمكن أن يوجد أكثر من تصرف وارد على نفس العقار، كأن يودع عقد بيع ويودع أيضاً في نفس اليوم عقد هبة على نفس العقار، ففي هذه الحالة لا بد من التأكد من أسبقية الإيداع، ولتفادي كل النزاعات التي قد تثار بهذا الشأن قد وضع المشرع قواعد إجرائية تحدد عملية مسك سجل الإيداع وحفظه مما يجعله بمنأى عن أي مساس أو تزوير، ومن بين هذه الإجراءات ضرورة التأشير عليه فور إيداع الوثيقة الخاضعة للشهر دون ترك بيض أو كتابة الأسطر³، مع ضرورة توقيفه كل يوم من طرف المحافظ العقاري⁴ في نسختين ففي نهاية كل سنة، تودع النسخ المنتهية والمقفلة أثناء السنية المنقضية بدون مصاريف لدى قلم كتاب المجلس القضائي المختص إقليمياً⁵. وذلك كإجراء احتياطي لضمان وجود نسخة ثانية في حال ضياع النسخة أو هلاكها⁶. وهذه

¹ لقد ألزم المشرع المصري أمين مكتب المحافظة العقارية بضرورة مسك سجل الإيداع والذي يعرف بدفتر أسبقية الطلبات. أنظر رمول خالد، المرجع السابق، ص106.

² يقوم بمسك سجل الإيداع (Le registre de dépôt) في فرنسا قاضي محكمة. V.M.NOËL.JOBARD, Sûretés, publicité foncière, Dalloz, 14^{ème} éd, 2002, P209.

³ أنظر المادة 43 من المرسوم 63/76.

⁴ لا بد أن تكون مبالغ الرسوم المحصلة خلال يوم معين موقفة بالحروف والأرقام، أما بالنسبة للعطل الرسمية والأعياد لا بد على المحافظ العقاري أن يوقف السجل بيوم قبل حولها.

⁵ أنظر قرار وزاري مشترك مؤرخ في 07-03-1977 المتضمن تحديد شروط إعداد نسخ ثانية من سجلات الإيداع ج.ر. العدد 36، المؤرخة في 04-05-1977، ص639.

⁶ جمال بوشنافة، المرجع السابق، ص186.

الفصل الثاني: إجراءات نقل الملكية العقارية على مستوى الهيئات الإدارية

الإجراءات قد أخذ بها المشرع الفرنسي وأضاف إليها طريقة استنساخ سجلات الإيداع بواسطة الأقلام المصغرة « Microfilm »¹.

وتجدر الإشارة أنه يتوجب على المحافظ العقاري قبل أن يقبل إيداع الوثائق المراد شهرها، أن يتأكد من أنها تتضمن مراجل أصل الملكية السابقة، عملا بقاعدة الشهر المسبق بالإضافة إلى مراجل التسجيل، وذلك عملا بالمواد من 93 إلى 100 من الأمر رقم 76-105 المتضمن قانون التسجيل، وعليه أيضا تحديد رسم الشهر العقاري الواجب دفعها بعد إطلاعه على الثمن عملا بالمادة 55 من قانون 09/79 المتضمن قانون المالية لسنة 1980 المؤرخ في 31-12-1979 والمنشور الوزاري رقم 691 المطبق لأحكام قانون المالية لسنة 1980 المؤرخ في 10-02-1980².

كما يتعين على المحافظ العقاري أن يراعي الإيداعات المعفاة من رسوم الشهر والتي تكون في الحالات التالية:

- الإيداعات التي تقع على عاتق الدولة، الولاية، البلدية.
- عقود اكتساب الملكية العقارية لصالح القطاع العمومي.
- العقود المحررة في إطار القانون 91-11 المؤرخ في 27-04-1991³.
- إيداع الوثائق المساحية المعدة بموجب الأمر 75-74⁴.
- العقود المتعلقة بالشراءات والتنازلات، التي تقوم بها البلديات بخصوص الاحتياطات العقارية المؤسسة بموجب الأمر رقم 74/26 المؤرخ في 20-02-1974⁵.

¹ G.Marty-P. Raynaud, Les suretés-La publicité foncière, T.3 Librairie Sirey, 1971.

² لا يمكن الإسهاب في هذه النقطة نظرا إلى أن قيمة الرسوم تتغير بتغير قوانين المالية لكل سنة.

³ قانون رقم 91-11 المؤرخ في 27-04-1991 المتضمن نزع الملكية للمصلحة العمومية ج ر، العدد 21، مؤرخة في 1991/05/08، ص 599.

⁴ أنظر المادة 25 من الأمر 74/75.

⁵ راجع الأمر 74-26 المؤرخ في 20 فبراير 1974 المتعلق بالاحتياطات العقارية للبلدية، ج ر، العدد 19 مؤرخة في 5مارس 1974، ص 226.

الفصل الثاني: إجراءات نقل الملكية العقارية على مستوى الهيئات الإدارية

- العقود المتضمنة أملاك الوقف.
- العقود والاتفاقيات التي تبرمها الجمعيات التضامنية.
- العقود الملكية المعدة في إطار علميات التسوية لتظهير الملكية العقارية للشركات والمؤسسات العمومية¹.

ثالثا: الإيداع الغير قانوني للسندات العقارية:

خول المشرع الجزائري المحافظ العقاري دورا هاما في مراقبة وفحص كل الوثائق الرسمية الخاضعة لعملية الشهر. وهذه المراقبة لا تنحصر فقط على مدى استيفاء العقود للشروط المتعلقة بالرسمية أو الشهر المسبق وكذا الشروط المتعلقة بالأشخاص من حيث هوية الأطراف وتعيين العقارات، وإنما يتعدى دوره كذلك إلى مدى شرعية التصرفات الواردة على العقارات وعدم معارضتها للنظام العام والآداب العامة. وخلافا لما ينتج عن إتمام إجراء الشهر للوثائق المودعة المستوفية لكافة الشروط والقواعد السابقة الذكر والمرفقة بالمستندات المطلوبة، فإن الإيداع الغير القانوني ينتج عنه إما رفض الإيداع أو رفض الإجراء²، وذلك حسب النقائص التي يكشفها المحافظ العقاري³، وفي كلتا الحالتين يتعين على المحافظ العقاري التبليغ بحالة الإيداع الغير القانوني لمودعي المحررات وفقا لإجراءات معينة وذلك حتى يتسنى لهم بعد ذلك الطعن في قرارات المحافظ العقاري⁴.

¹ رمول خالد، المرجع السابق، ص 110.

² لقد نص المشرع الجزائري على حالات رفض الإيداع ورفض الإجراء من المواد 100 إلى 110 في القسم الثالث مراقبة المحافظ من الباب الخامس للمرسوم 63/76 المذكور آنفا.

³ جمال بوشنافة، المرجع السابق، ص 205.

⁴ رمول خالد، المرجع السابق، ص 128.

الفصل الثاني: إجراءات نقل الملكية العقارية على مستوى الهيئات الإدارية

I/- رفض الإيداع ورفض الإجراء:

أ/- رفض الإيداع¹:

إن طالب الشهر بمجرد إيداعه العقود وكافة الوثائق المرافقة لها والمراد شهرها لدى المحافظ العقاري، يقوم هذا الأخير بفحصها فحصاً شاملاً. وله أن يقوم برفض إيداعها في حال وجود سبب من الأسباب والتي قد تتعلق بغياب أحد الوثائق أو البيانات المطلوبة في العقود والوثائق المودعة ومنها ما هو متعلق بنقص أو خطأ في تعيين الأطراف أو العقارات²، وهذه الأسباب تم تحديدها في المادة 100 من المرسوم 63/76 ويمكن إجمالها في النقاط التالية:

- في حالة عدم تقديم للمحافظ العقاري الدفتر العقاري أو مستخرج مسح الأراضي إذا تعلق الأمر بعقارات واقعة في مناطق ممسوحة.
- عندما يكون التصديق على هوية الأطراف وعلى الشرط الشخصي مخالفاً للشروط المنصوص عليها في المواد من 62 إلى 65 والمادتين 102-103 من المرسوم 63/76.
- عندما تكون أي وثيقة من الواجب تسليمها إلى المحافظ العقاري لم تقدم له أو لم تعط الإثبات المطلوب.
- عندما يكون تعيين العقارات لا تستجيب لأحكام المادة 66 من المرسوم 63/76.
- عندما تظهر الصورة الرسمية أو النسخة المودعة بأن العقد الذي قدم للإشهار غير صحيح من حيث الشكل أو عندما لا تتوفر في هذه الصور أو النسخ الشكلية المنصوص عليها في التنظيم الجاري العمل به.

¹ أنظر إلى الملحق رقم 09 متمثل في نسخة من رفض الإيداع.

² التعليم رقم 5322 المؤرخة في 15-09-1976، المتعلقة بإنشاء ومسك الدفتر العقاري، المديرية العامة للأموال الوطنية، وزارة المالية، ص124.

الفصل الثاني: إجراءات نقل الملكية العقارية على مستوى الهيئات الإدارية

- عند مخالفة أحكام المواد من 67 إلى 71 من المرسوم 63/76، وبالرجوع إلى هذه المواد نجدتها تتعلق بشكل إعداد الجدول الوصفي للتقسيم والبيانات المطلوبة فيه، في التصرفات الواقعة على عقار مبني على سبيل الملكية المشتركة.
- إضافة إلى هذه الحالات، هناك حالات أخرى أوردها المشرع الجزائري في المادة 12/353 من قانون التسجيل رقم 105/76 وهي:
- حالة عدم تقديم تصريح تقييمي للعقار موضوع التصرف أي عدم تحديد القيمة التجارية للمعاملة.
- عدم الدفع المسبق لرسوم الإشهار العقاري من طرف ملتزم الإيداع.
- جدير بالتنويه أن المشرع الجزائري عقد على سبيل الحصر أسباب رفض الإيداع، دون أن يأخذ بعين الاعتبار بعض الحالات التي يمكن أن تكون سببا في ذلك، كصدور قانون جديد ما بين فتر إيداع الوثيقة وفترة دراستها، يمنع التصرف الذي يحمله السند المراد شهره وهي حالة أخذ بها كل من المشرع الفرنسي والمصري¹. ويتم رفض الإيداع بصورة كلية وبشكل فوري للوثيقة المودعة بأكملها، حتى لو كان السهو أو عدم الصحة يخص فقط بعض البيانات منها، غير أن لهذه القاعدة استثناء أورده المادة 106 من المرسوم 63/76، حيث حدد المشرع الجزائري من خلال هذه المادة حالات التي يكون الرفض فيها جزئيا، ويذكر منه:
- حالة نزع الملكية من أجل المنفعة العامة لأن الوثيقة المودعة في مثل هذه الحالة تتضمن إجراءات كثيرة ومتميزة بمثل عدد المالكين، حيث يمكن أن يكون الرفض على بعضهم دون الآخر.

¹ رمول خالد، المرجع السابق، ص 131.

الفصل الثاني: إجراءات نقل الملكية العقارية على مستوى الهيئات الإدارية

- حالة المزادات حسب قطع الأرض أو البيوع المتميزة لموجب عقد واحد، في هذه الحالة تعتبر الوثيقة المودعة شاملة متضمنة إجراءات كثيرة بكثرة عدد قطع الأرض التي تمت عليها المزادات أو البيوع المتميزة.

كيفية رفض الإيداع:

إن المحافظ العقاري قبل أن يتخذ قرار رفض الإيداع يجب عليه أن يفحص العقود والوثائق المودعة لديه من أجل حصر كل الأخطاء والنقائص التي قد تتطوي عليها الوثائق المودعة، وهذا لتجنب رفض الإيداع مرة أخرى، وحتى يتمكن المودع من تصحيح الوثيقة محل الرفض في أقرب الآجال. ويتم تجسيد قرار رفض الإيداع في رسالة موصى عليها مع إشعار بالوصول، موجهة لمودع العقود أو المحررات أو بواسطة التسليم الشخصي للموقع على التصديق مقال الإقرار بالاستلام. يحدد في هذه الرسالة تاريخ وأسباب الرفض والنص القانوني الذي يبرر سبب الرفض، مع ضرورة توقيع المحافظ العقاري مع تأشيرة المحافظة العقارية، ويبلغ قرار الرفض إلى الموقع على التصديق الذي يعتبر في نفس الوقت بمثابة تبليغ موجه للأطراف بطريقة غير مباشرة، وعلى المحافظ العقاري التقيد بالمدد القانونية المسموح بها لتبليغ قرار الرفض¹، وإن كان المشرع الجزائري لم ينص صراحة عليها في المرسوم 63/76، غير أنه بالرجوع لنص المادة 107 من نفس المرسوم فمدة تبليغ قرار الرفض هي 15 يوم من تاريخ الإيداع² وإن كانت هذه المدة غير محترمة من الناحية العملية بسبب كثرة وكثافة الوثائق المودعة على مستوى مصلحة الحفظ³. وعليه بمجرد أن يتسلم محرر العقد فإنه تمنح له مهلة 15 يوما ابتداء من تاريخ التبليغ المباشر أو تاريخ الإشعار بالاستلام، حتى يتسنى له تدارك

¹ جمال بوشنافة، المرجع السابق، ص 207.

² تنص المادة 107 من المرسوم رقم 63/76 "عندما يلاحظ المحافظ عدم الصحة أو خلاقات أو عدم إشهار سند المتصرف أو شهادة نقل الملكية عن طريق وفاة لصالحه فإنه لا يقوم بتأشيرات على البطاقة العقارية، ويبلغ في أقصى أجل قدره 15 يوما من تاريخ الإيداع عدم الصحة أو الخلاف أو عدم الإشهار المكتشف إلى الشخص الذي وقع شهادة الهوية في أسفل الصورة الرسمية أو الجداول...".

³ رمول خالد، المرجع السابق، ص 132.

الفصل الثاني: إجراءات نقل الملكية العقارية على مستوى الهيئات الإدارية

الخطأ والذي كان سبب رفض الإيداع، وإذا قام الموقع بذلك في المدة المحددة، فعلى المحافظ العقاري قبول إيداع الوثائق وتنفيذ إجراء الشهر.

كما ينبغي الإشارة إلى أن المحرر العقد الذي تم رفض إيداعه، بإمكانه أن يطعن في قرار المحافظ العقاري إذا ما رأى أنه قد أخطأ عند رفضه الإيداع، وذلك في مهلة شهرين. فإذا أيد القضاء قرار المحافظ العقاري الرفض يصبح الرفض نهائياً، أما إذا قضى بخلاف ذلك، وجب على هذا الأخير قبول الإيداع وتنفيذ إجراء وهذا ما نص عليه المشرع الجزائري في المواد 107، 108، 110 من مرسوم 63/76¹.

إن المحافظ العقاري عند مسكه ملف الرفض فإنه في هذا الإطار يقوم بتقسيمه إلى أربعة ملفات فرعية الأول خاص بقضايا في انتظار الرفض وملف فرعي ثاني خاص بقضايا مرفوضة للحفظ، في حين الملف الثالث خاص بالرفض النهائي أما الملف الرابع فهو خاص بقضايا المنازعات، فالمحافظ العقاري عند اتخاذ قرار رفض الإيداع يقوم بتدوينه على الملف الخاص بقضايا في انتظار الرفض، مع تبيان تاريخه وسببه والنص القانوني الذي استند إليه. أما إذا تجاوزت المدة المحددة لتقديم الطعن والتي حددت بشهرين، فإن الملف الفرعي الخاص بالرفض يرتب ضمن الملف الخاص بالرفض النهائي. وفي حالة قيام المتضرر بالطعن في قرار الرفض خلال الآجال القانونية المذكورة آنفاً، فالملف يرتب في الملف الفرعي الخاص بالمنازعات في انتظار صدور الحكم النهائي، الذي يعلن أحد الحلين والذي يكون إما مؤبداً لقرار المحافظ العقاري برفض الإيداع، وبالتالي يرتب الملف في هذه الحالة في الملف الفرعي للرفض النهائي، أما إذا كان الحكم يلغي قرار المحافظ العقاري، فيتوجب على هذا الأخير إتمام إجراءات الشهر بطريقة عادية².

¹ جمال بوشنافة، المرجع السابق، ص 208.

² رمول خالد، المرجع السابق، ص 133.

الفصل الثاني: إجراءات نقل الملكية العقارية على مستوى الهيئات الإدارية

ب/- رفض الإجراء¹:

إن رفض المحافظ العقاري لإجراء عملية الشهر لا يكون إلا بعد أن يقوم بالمراقبة الدقيقة وفحص معمق للوثائق المودعة، مع ضرورة مقارنتها بالبيانات المقيدة على مجموعة البطاقات العقارية، فإذا تبين له بعد ذلك وجود خلل أو نقص في الوثائق المقدمة أو غياب شرط من الشروط المنصوص عليها في المرسوم 63/76 المذكور أعلاه، أو في النصوص التشريعية الأخرى، وجب عليه حينئذ إصدار قرار يقضي برفض الإجراء يبلغه إلى الموقع على التصديق وفقاً للإجراءات والكيفيات المحددة في رفض الإيداع².

1/- أسباب رفض الإجراء:

إن أسباب رفض الإجراء يعد من الضمانات القانونية التي وضعها المشرع لحماية للمتعاملين، وذلك من خلال المادة 101 من المرسوم 63/76 المذكور سابقاً³. ويمكن تعدادها في النقاط التالية:

- عندما تكون الوثائق المودعة والأوراق المرفقة غير متوافقة.
- عندما يكون مراجع الإجراء السابق المطلوب بموجب المادة 1/95 من المرسوم 63/76 والخاصة بالوثائق وجداول قيد الرهون غير متطابقة مع الوثائق المودعة قصد الشهر.
- عندما يكون تعيين الأطراف والعقارات أو الشرط الشخصي كما هو محدد في المادة 65 من المرسوم 63/76 غير متوافق مع البيانات المقيدة على البطاقات العقارية.
- عندما تكون صفة المتصرف أو الحائز الأخير والموجود في الوثائق المودعة، متناقضة مع البيانات الموجودة في البطاقات العقارية.

¹ أنظر إلى الملحق رقم 10 المتمثل في نسخة من رفض الإجراء.

² جمال بوشنافة، المرجع السابق، ص 208.

³ رمول خالد، المرجع نفسه، ص 123.

الفصل الثاني: إجراءات نقل الملكية العقارية على مستوى الهيئات الإدارية

- عندما يكون التحقيق المنجز بموجب المادة 104 من المرسوم 63/76 يكشف بأن الحق غير قابل للتصرف¹.
 - عندما يظهر وقت التأشير على الإجراء أن الإيداع كان من الواجب رفضه.
 - عندما يكون موضوع العقد أو المحرر المراد شهره غير مشروع ومخالف للنظام العام².
- يلاحظ أن المشرع الجزائري على عكس المشرع الفرنسي أورد أسباب رفض الإجراء على سبيل الحصر في حين أن المشرع الفرنسي توسع في تعداد أسباب رفض الإجراء³.
- 2/- كفيات الرفض الإجراء:

إن المحافظ العقاري بمجرد قبوله للإيداع والتأشير في سجل الإيداع، يقوم بمعاينة الأعدان المكلفين بدراسة الوثائق بالتحقق من مدى صحتها وخلوها من أي سبب يكون دافعا لرفضها، فإن توفر سبب من الأسباب المذكورة سابقا فإنه يوقف إجراء الشهر ويباشر إجراءات التسوية المنصوص عليها في المادة 107 من المرسوم 63/76. فحتى يبلغ الغير بهذا الرفض، لابد عليه في ظرف 15 يوما من يوم الإيداع إرسال قرار الرفض إلى الموقع على التصديق في رسالة موصى عليها، مع إشعار بالاستلام أو عن طريق التسليم الشخصي مقابل إقرار بذلك⁴. وذلك إلى الموطن الذي أشار إليه الموقع المذكور في الوثيقة المودعة، وهذا الأخير له الحق تصحيح الوثيقة المرفوضة لتسوية الوضعية، فقد منح له المشرع مهلة 15 يوم من تاريخ التبليغ المباشر أو الإشعار بالاستلام أو تاريخ الإشعار برفض الرسالة الموصى عليها، حتى يتسنى له إتمام الوثيقة الناقصة أو إيداع الوثيقة التعديلية⁵.

¹ تنص المادة 104 من المرسوم 63/76 على "يحق المحافظ أن البطاقة العقارية غير مؤشر عليها بأي سبب يقيد حرية التصرف في الحق من قبل صاحبه الأخير".

² أنظر المادة 105 من المرسوم 63/76.

³ رمول خالد، المرجع السابق، ص 135.

⁴ رمول خالد، المرجع نفسه، ص 135.

⁵ جمال بوشنافة، المرجع السابق، ص 210.

الفصل الثاني: إجراءات نقل الملكية العقارية على مستوى الهيئات الإدارية

إذا قام الموقع على شهادة الهوية بإيداع وثيقة تعديلية ضمن الآجال القانونية، يقوم المحافظ العقاري بتنفيذ الإجراء على البطاقة العقارية التي تحمل عبارة "إجراء قيد الإنتظار" ويأخذ الإجراء مرتبته بأثر رجعي من تاريخ الإيداع الأول¹. أما إذا رفض الموقع على شهادة الهوية لإيداع الوثيقة التعديلية ضمن الآجال القانونية، أو أعلم المحافظ العقاري برفضه أو عدم قدرته على القيام بالتزاماته، في هذه الحالة يقوم المحافظ العقاري بتثبيت قراره ويصبح الرفض نهائياً مع مراعاة التحفظات المنصوص عليها في المادة 106 من المرسوم 63/76 المتعلقة بحالات الرفض الجزئي، ولى المحافظ العقاري كذلك التأكيد على هذا الرفض في سجل الإيداع في العمود المخصص للملاحظات وعند الاقتضاء على البطاقة العقارية والدفتر العقاري المتعلقة بنفس العقار. ثم يقوم بتبليغ هذا القرار النهائي خلال ثمانية أيام من تاريخ انقضاء مهلة 15 يوم الممنوحة للموقع على التصديق، مع وجوب إرجاعه الوثيقة محل الرفض، إما مباشرة أو عن طريق رسالة موسى عليها مع إشعار بالاستلام. وضرورة الوضع على الوثيقة تأشيرة مؤرخة وموقعة، يوضح من خلالها تاريخ الرفض والنص القانوني الذي يبرر هذا القرار².

يلاحظ أنه في الحياة العملية يمكن للمحافظ العقاري أن يتلقى عقود ووثائق مشهورة منذ مدة طويلة ويتبين له أنه كان من الواجب رفض شهرها، في هذه الحالة يقوم المحافظ باتخاذ قرار الرفض النهائي للوثيقة، دون إتباع إجراءات رفض الإجراء النهائي، كون أن الشروط غير متوفرة في هذا الحال خاصة تلك المتعلقة بالمدة، كما يتوجب عليه إبلاغ المدير الولائي بهذا الرفض ليتسنى له رفع دعوى قضائية، استناداً للصلاحيات المخولة له بموجب المادة 10 من المرسوم 65/91، يطلب بواسطتها إبطال آثار الشهر الوثيقة لمخالفتها القوانين المتعلقة بالحفظ العقاري. ويُتبع إجراء رفع الدعوى إيداع عريضة لدى نفس المحافظة العقارية المختصة، من

¹ رمول خالد، المرجع السابق، ص 136.

² جمال بوشنافة، المرجع نفسه، ص 210.

الفصل الثاني: إجراءات نقل الملكية العقارية على مستوى الهيئات الإدارية

أجل شهرها حماية لحقوق الغير وانتظار صدور الحكم النهائي، ورفض الإجراء النهائي في مثل هذه الحالات يستمد أساسه القانوني من المذكرة رقم 4318 المؤرخة في 27-10-1998¹. التي تلزم المحافظين العقاريين الإلغاء في الحين وبدون أي شروط لكل العقود المشهورة، المخالفة للأحكام التشريعية المعمول بها، مع ضرورة إبلاغ المدير الولائي بهذا الإلغاء حتى يقوم بإرسال تقرير حول كل قضية إلى الإدارة المركزية².

إن قرارات المحافظ العقاري القاضية برفض الإيداع أو الإجراء، فإنها تكون قابلة للطعن أمام الجهة القضائية المختصة.

ثالثا: الطعن في قرارات وأخطاء المحافظ العقاري:

إن المشرع الجزائري منح المحافظ العقاري السلطة الكاملة، في العقود والوثائق الواجب شهرها، ورفض إيداعها أو إجراء شهرها إذا لم يراعي فيها الشروط المنصوص عليها قانونا، وفي مقابل ذلك منح الأفراد المتضررين الحق في الطعن ضد قراراته وأخطائه، إذ قد يقوم المحافظ العقاري باستغلال سلطاته بطريقة تعسفية³.

1- الطعن في القرارات:

إن المحافظ العقاري بعد أن يرفض الإيداع والإجراء ويبلغ قراره للمعني بالأمر في الآجال المحددة، يحق لهذا الأخير الاحتجاج أمام القضاء اتجاه القرار الصادر ضده، فقد نصت المادة 24 من الأم 74/75 المذكور أعلاه على "تكون قرارات المحافظ العقاري قابلة للطعن أمام الجهات القضائية المختصة إقليميا"، كما نصت المادة 110 فقرة الأخيرة من المرسوم 63/76 المذكورة آنفا على "إن تاريخ الإشعار بالاستلام أو تاريخ رفض الرسالة الموصى عليها أو تاريخ الاعتراف المشار إليه أعلاه يحدد نقطة انطلاق أجل شهرين الذي

¹ أنظر المذكرة رقم 4318 المؤرخة في 27-10-1998، المتعلقة بالأحكام الوطنية، مجمع النصوص لسنة 1998، المديرية العامة للأموال الوطنية، وزارة المالية.

² رمول خالد، المرجع السابق، ص 136-137.

³ جمال بوشنافة، المرجع السابق، ص 211.

الفصل الثاني: إجراءات نقل الملكية العقارية على مستوى الهيئات الإدارية

يمكن أن يقدم من خلاله الطعن المنصوص عليه في المادة 24 من الأمر رقم 74/75 المؤرخ في 1975/11/12 والمتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري". يستنتج من خلال المادتين السابقتين أن قرار المحافظ العقاري برفض الإيداع أو الإجراء، يكون قابل للطعن مدة شهرين من تاريخ إبلاغ قرار النهائي للمحافظ العقاري أمام الجهة القضائية المختصة، وهي الغرفة الإدارية على مستوى المجلس القضائي الذي يوجد العقار في دائرة اختصاصه وقد تم استبدالها حالياً بالمحاكم الإدارية، بموجب القانون رقم 02/98 المؤرخ في 30-05-1998 كون أن قراراته برفض الإجراء أو الإيداع تعد قرارات إدارية وهذا أكدته المادتين 800 و 801 من قانون 08-09 المؤرخ في 25 فبراير 2008 متضمن قانون الإجراءات المعدنية والإدارية حيث نصت المادة 800 منه: "المحاكم الإدارية هي جهات الولاية العامة في المنازعات الإدارية، تختص بالفصل في أول درجة، بحكم قابل للاستئناف في جميع القضايا، التي الدولة أو الولاية أو البلدية أو إحدى المؤسسات العمومية ذات الصيغة الإدارية طرفاً فيها".

وعليه يقوم المتضرر من قرار المحافظ، بالطعن في هذا القرار خلال مدة شهرين من تاريخ إخطاره بالقرار، ويتجسد الطعن عملياً بواسطة عريضة مؤسسة لدعوه وموقعة من قبله أو من طرف المحامي في حالة توكيله له، كما يجب شهر هذه العريضة لدى المحافظة العقارية المختصة إقليمياً لحفظ حقه في انتظار الحكم النهائي¹. وكذلك ما نصت عليه المادة 17 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية في فقرتها الثالثة بقولها: "يجب إشهار عريضة رفع الدعوى لدى المحافظة العقارية، إذا تعلق بعقار و/أو حق عيني عقاري مشهر طبقاً للقانون، وتقديمها

¹ هذا ما أكدته المذكرة رقم 1355 المؤرخة 22-03-1998 المتعلقة بموضوع طلبات اتفاق إجراء الإشهار الوارد من طرف الخواص، حيث أكدت على ضرورة شهر الدعوى القضائية، وذلك لحفظ حق المدعى في حالة صدور الحكم لصالحه إلا أن هذا الشهر لا يحول دون وقف إجراء الشهر اللاحق على عكس الأوامر الإستعجالية التي توقعه لمدة معينة بشرط أن تكون هذه المدة محددة في نفس الأمر ولو إلى غاية صدور الحكم.

الفصل الثاني: إجراءات نقل الملكية العقارية على مستوى الهيئات الإدارية

في أول جلسة ينادي فيها على القضية، تحت طائلة عدم قبولها شكلاً، ما لم يثبت إيداعها للإشهار"، وبعد شهرها تقوم بإعدادها أمام قلم كتاب الضبط للجهة القضائية المختصة¹.

ترفع الدعوى ضد مدير الحفظ العقاري على المستوى المحلي²، أمام الغرفة الإدارية على مستوى المجلس القضائي وضد المدير العام على المستوى المركزي في حالة الاستئناف أمام الغرفة الإدارية على مستوى المحكمة العليا³.

لكن يلاحظ أنه في الحياة العملية كثيراً من المتضررين قبل لجوءهم للقضاء يتقدمون بشكوى إلى المديرية الولائية للحفظ العقاري، بصفتها المسؤولة الأولى عن أعمال المحافظة العقارية⁴ الواقعة ضمن اختصاصها إقليمياً⁵.

ينجر عن الطعن في قارا المحافظ العقاري أحد الأمرين، أولهما قبول طلب المدعي أي بطلان قرار رفض المحافظ العقاري بإتمام إجراء الشهر، وفي هذه الحالة يتوجب على هذا الأخير إكمال إجراءات شهر العقود المودعة لديه، أما الأمر الثاني فيتمثل في تأييد قرار الرفض وهنا يتعين على المحافظ العقاري التأشير بذلك على جميع الوثائق الخاصة بالعقار موضوع الشهر⁶.

¹ أنظر المادة 112 من مرسوم 63/76.

² أنظر القرار الوزاري رقم 10 المؤرخ في 20-02-1999 الذي يؤهل أعوان إدارة أملاك الدولة لتمثيل الوزير المكلف بالمالية أمام العدالة، الجريدة الرسمية عدد 20 مؤرخة 26-03-1999.

³ تم استبدال الغرفة الإدارية بالمحكمة العليا بمجلس الدولة بموجب القانون 01/98 المؤرخة في 30-05-1998 السابق الذكر.

⁴ راجع المرسوم رقم 65/91 المؤرخ في 02-02-1991 المتضمن تنظيم المصالح الخارجية لأملك الدولة والحفظ العقاري، الجريدة الرسمية العدد 10، المؤرخة في 06-03-1991، ص 379.

⁵ رمول خالد، المرجع السابق، ص 138.

⁶ جمال بوشنافة، المرجع السابق، ص 214.

الفصل الثاني: إجراءات نقل الملكية العقارية على مستوى الهيئات الإدارية

2- الطعن في أخطاء المحافظ العقاري:

تنص المادة 23 من الأمر 74/75 المعدل والمتمم على ما يلي: "تكون الدولة مسؤولة بسبب الأخطاء المضرة بالغير والتي يرتكبها المحافظ العقاري أثناء ممارسته مهامه، ودعوى المسؤولية المحركة ضد الدولة يجب أن ترفع في آجال عام، يحدد ابتداءً من اكتشاف فعل الضرر وإلا سقطت الدعوى.

وتتقادم الدعوى بمرور 15 عاما ابتداءً من ارتكاب الخطأ، للدولة الحق في رفع دعوى الرجوع ضد المحافظ في حالة الخطأ الجسيم لهذا الأخير".

يفهم من هذه المادة أن كافة الأخطاء التي يرتكبها المحافظ العقاري أثناء قيامه بإجراءات الشهر وتسبب ضرراً للغير، ترتب على عاتقه مسؤولية مدنية. غير أن الدولة هي التي تحل محله في دفع التعويض وذلك في حالة قيامه بأخطاء وظيفية عادية، أما إذا ارتكب خطأ¹ جسيماً فللدولة الحق في الرجوع عليه، بما دفعته من تعويض عن طريق رفع دعوى قضائية يحركها ضده مدير الحفظ العقاري المختص إقليمياً².

إن رفع الدعاوي، والجهات القضائية المختصة، والتمثيل القضائي في الدعاوي المحركة ضد الأخطاء التي يرتكبها المحافظ العقاري، تخضع لنفس الأحكام التي تنظم الطعون القضائية المرفوعة في القرارات التي يتخذها المحافظ العقاري، في حين أن ميعاد تحريك الدعوى تكون في أجل عام من تاريخ اكتشاف فعل الضرر، ويتقادم بمرور 15 سنة من تاريخ ارتكاب الخطأ، ويترتب عن رفع هذه الدعاوي صدور حكم قضائي يقضي إما بتدارك المحافظ العقاري لأخطائه، وإما إلزامه بإلغاء جميع الحقوق المكتسبة بهذه الصفة، وإذا تعذر ذلك يتم تعويض المتضرر مادياً³.

¹ أنظر المادة 10 من المرسوم رقم 65/91 المذكور سابقاً.

² رمول خالد، المرجع السابق، ص 140.

³ جمال بوشنافة، المرجع السابق، ص 215.

الفصل الثاني: إجراءات نقل الملكية العقارية على مستوى الهيئات الإدارية

يلاحظ في هذا المقام أن المشرع الجزائري في المادة 23 من الأمر 74/75 المذكور أعلاه، قد جعل الدولة تأخذ محل المحافظ العقاري في كل الحالات ولم يستثن منها إلا حالة ارتكابه خطأ جسيماً وهذا م يجسد مبدأ مسؤولية المتبوع عن عمل تابعه، الأمر الذي يناهض ما جاءت به المادتين 136 و137 من القانون المدني واللذان تقضيان برجوع المتبوع على التابع في كل الحالات، الشيء الذي ينشر الطمأنينة في عمل المحافظ العقاري، ويدعم نظام الشهر العيني، فحلول الدولة محل المحافظ العقاري في دفع التعويض، يجعلها تكفل وتضمن الدفع في كل الأحوال¹.

يشار في الأخير أن المادة 23 المذكورة سابقاً والتي تقضي بتعويض المتضررين من الأخطاء التي يقع فيها المحافظ العقاري، أخذت بها جل التشريعات التي تبنت مبدأي الأثر المطهر للشهر والقوة الثبوتية المطلقة له، وللذين يفرضان عدم إمكانية الطعن في التصرفات المشهورة والتي يترتب عليها إضرار بحقوق الأفراد².

المطلب الثاني: إجراءات عملية الشهر

سوف نتناول من خلال هذا المطلب إجراء عملية الشهر من خلال التطرق إلى القواعد والشروط الواجبة توافرها في الوثائق المودعة لشهر العقار (الفرع الأول)، ثم التطرق إلى تنفيذ إجراء الشهر (الفرع الثاني).

الفرع الأول: القواعد والشروط المنظمة للشهر العقاري³

أ - قواعد الشهر العقاري:

إن من المسائل التي تؤدي إلى تدعيم وحماية الملكية العقارية وتحقيق فكرة الإئتمان العقاري، الأخذ بتنظيم محكم ومستقر لحفظ الوثائق وشهرها، حتى يتمكن من يريد التعامل بشأن

¹ رمول خالد، المرجع السابق، ص140.

² جمال بوشنافة، المرجع السابق، ص215.

³ رمول خالد، المرجع نفسه، ص110.

الفصل الثاني: إجراءات نقل الملكية العقارية على مستوى الهيئات الإدارية

عقار معين أن يعلم ما يثقل هذا العقار من أعباء مما يسهل عملية التداول والتعامل في الأموال العقارية. وتحقيقا لهذه الغاية فإن المشرع الجزائري أوجب قاعدتين أساسيتين لتنظيم الشهر في جميع المحررات والوثائق الخاضعة لهذا الإجراء، حتى يتسنى مراقبتها سواء من الناحية الشكلية أو الموضوعية لها، وتتمثل هاتان القاعدتان في قاعدة الرسمية وقاعدة الشهر المسبق أو الأثر النسبي¹.

• قاعدة الرسمية:

سبق أن تم شرحها بالتفاصيل² لكن وكتأكيد لما سبق فإن المشرع الجزائري ومن خلال المادة 61 من المرسوم 63/76 المذكور سابقا، نص على: "كل عقد يكون موضوع إشهار في المحافظة العقارية يجب أن يقدم على الشكل الرسمي" فلشهر التصرفات ينبغي أن تكون هذه الأخيرة محررة من قالب رسمي وفقا لما يقرر القانون.

• قاعدة الأثر النسبي أو الشهر المسبق:

إن المشرع الجزائري حرص في عملية الشهر أو ما يعرف بالحفاظ العقاري على ضرورة توافر قاعدة الشهر المسبق، لضمان فكرة الائتمان العقاري والاستمرارية في سلسلة نقل الحقوق العقارية، حيث نصت المادة 88 من المرسوم 76/63 على "لا يمكن القيام بأي إجراء للإشهار في المحافظة العقارية في حالة عدم وجود إشهار مسبق أو مقارن للعقد أويثبت حق المتصرف أو صاحب الحق الأخير".

ويظهر جليا من نص المادة أنه لا يمكن بأي شكل من الأشكال القيام بإجراء إشهار محرر يتضمن تصرف وارد على عقار ما لم يكن هناك شهر مسبق للمحرر الذي كان سببا في اكتساب العقار المتصرف فيه، فمن هنا تظهر فكرة تسلسل الملكية العقارية بحيث تنتقل من المتصرف إلى المتصرف إليه بطريقة قانونية وواضحة، يمكن عن طريقها معرفة جميع الملاك

¹ رمول خالد، المرجع السابق، ص33.

² أنظر ص 23 وما يليها من هذه المذكرة.

الفصل الثاني: إجراءات نقل الملكية العقارية على مستوى الهيئات الإدارية

السابقين لذي تداولوا على ملكية هذا العقار، ومنه يمكن التصدي لظاهرة التصرفات المزدوجة التي كثيرا ما تحدث في الحياة العملية¹.

الاستثناءات الواردة على قاعدة الأثر النسبي أو الشهر المسبق:

هناك حالات يتلقى فيها المحافظ العقاري بعض الوثائق التي يستعصى عليه مراقبة قاعدة الشهر المسبق، وذلك باعتبارها أول إجراء، أو أنها حالات تتطلبها عمليات التحول من نظام الشهر الشخصي إلى العيني، وقصد إيجاد حل لهذه الحالات فإن المشرع الجزائري أورد جملة من الاستثناءات على هذه القاعدة، منها ما ورد النص عليها في المرسوم 63/76 ومنها ما ورد في المرسوم 210/80 المذكور سابقا. يمكن سردها على النحو التالي:

- العقود العرفية التي اكتسبت تاريخ ثابت قبل 1971/01/01:

تم النص على هذا الاستثناء بموجب المادة 03 من المرسوم 210-80 المؤرخ في 1980/09/13 المعدل للمرسوم 6/76 إذ نصت المادة 89 من المرسوم 63/76². والأمر يتعلق بالعقود العرفية التي اكتسبت تاريخا ثابتا قبل 01 مارس 1961. لكن بموجب المرسوم 123-93 المؤرخ في 1993/05/19 المعدل والمتمم للمرسوم 63/76 تم تمديد التاريخ 1961/03/01 إلى الأول من شهر يناير 1971م، ومن بين مبررات تطبيق هذا الاستثناء أنه قبل تاريخ 1971/01/01 كانت عملية شهر مختلف العقود أمرا اختياريا، أما بالنسبة للعقود العرفية التي ليس لها تاريخ ثابت فإنه لا يمكن إثبات حجبتها إلا عن طريق القضاء.

¹ رمول خالد، المرجع السابق، ص 48-49.

² المادة 89 من المرسوم 63/76 السالف الذكر المعدلة والمتممة بالمرسوم 210-80 وبالمرسوم التنفيذي 123-930 بنصها: "تستثنى القاعدة المدرجة في الفقرة الأولى من المادة 88 أعلاه.

- عند إجراء الأولي الخاص شهر الحقوق العقارية في السجل العقاري والذي يتم تطبيقا للمواد من 8 إلى 18 من هذا المرسوم.

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

الفصل الثاني: إجراءات نقل الملكية العقارية على مستوى الهيئات الإدارية

خلاصة لما سبق، إن العقود العرفية الثابتة التاريخ المحررة قبل 1971/01/01 اكتسب صيغتها الرسمية دون اللجوء إلى الجهات القضائية لغرض إثباتها كما كان الشأن سابقا إذ يكفي اللجوء إلى الموثق لتحديد عقد إيداع يتم شهره في المحافظة العقارية المختصة¹.

- الإجراء الأول في السجل العقاري:

عمليات مسح الأراضي المحدثة بموجب الأمر رقم 74/75 اتضح أن هناك عدد هام من الوحدات العقارية مشغولة من قبل الأطراف بدون أن يكون لأصحابها وثائق رسمية مما جعلها مجهولة المالك، لذلك فإن المشرع الجزائري سمح في قانون الشهر العقاري للمحافظين العقاريين بترقيم هذه العقارات باسم الشخص الحائز دون اشتراط توافر قاعدة الشهر المسبق، كون أن هذه العقارات ليس لها أصل ثابت بالمحافظة العقارية، ويتجلى ذلك من نص المادة 89 من المرسوم 63/76 بنصها "تستثنى القاعدة المدرجة في الفقرة الأولى من المادة 88 أعلاه عند الإجراء الأولي الخاص شهر الحقوق العقارية في السجل العقاري والذي يتم تطبيقا للمواد 08 إلى 18 من هذا المرسوم"².

- عقود الاستصلاح:

تتعلق الأمر بإشهار عقود الملكية للأراضي المتنازل عنها في إطار عليا استصلاح الأراضي طبقا للقانون رقم 18/83 المؤرخ في 1983/08/13 المتعلق بحيازة الملكية العقارية الفلاحية³، وكذا المرسوم التنفيذي 289/92 المحدد لشروط التنازل عن الأراضي الصحراوية في المساحات الاستصلاحية⁴، وأخيرا المرسوم التنفيذي 483/97 المؤرخ في 1997/12/15 المحدد لكيفيات منح حق امتياز قطع أرضية من الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة في

¹ زروقي ليل، حمدي باشا عمر، المرجع السابق، ص211.

² جمال بوشنافة، المرجع السابق، ص152.

³ ج ر العدد 34، المؤرخة في 16-08-1983، ص2045.

⁴ ج ر العدد 55، المؤرخة في 19-07-1992، ص1508.

الفصل الثاني: إجراءات نقل الملكية العقارية على مستوى الهيئات الإدارية

المساحات الاستصلاحية¹، في كل هذه الحالات يتم تحرير عقد إداري يتم شهره بالمحافظة العقارية من دون الحاجة إلى توافر عملية الإشهار المسبق لأنها تشك إجراء أولى معفى من قاعدة الأثر الإضافي للشهر².

ب- الشروط القانونية الواجب توافرها في الوثائق الخاضعة للشهر العقاري:

كما سبق الذكر فإن الشهر العقاري هو إعلان التصرفات الخاصة بالحقوق العقارية سواء عينية أصلية أو تبعية أو شخصية. وذلك حتى تلقى الحجة المطلقة والحماية التامة من قبل السلطات العمومية للدولة في حالة وجود نزاع في شأنها، في سبيل تحقيق هذا الهدف يجب التأكد من أن المعلومات التي تتضمنه المحررات الناقلة للملكية العقارية والخاضعة لإجراءات الشهر، هي معلومات سليمة ولا يشوبها أي عيب من العيوب، ولا يكون ذلك إلا في حالة احترام الشروط القانونية التي ألزم المشرع مراعاتها عند تحرير أي سند رسمي ناقل للملكية العقارية³.

• الشروط الخاصة بتعيين الأطراف:

حتى يكون المحرر الرسمي سليما ومقبولا لدى المحافظة العقارية لا بد أن تتوفر فيه مجموعة من البيانات التي يتعلق بهوية الأطراف، والتي ينبغي على محرر العقود التحقق من صحتها والتصديق عليها بما يضمن قانونية العقد وسلامته، وهو ما أكدت عليه المواد 62 إلى 65 من المرسوم 63/76. فيتوجب على محرري السندات الرسمية المودعة للشهر تعيين الأطراف تعيينا دقيقا كون ذلك يعد شرطا أساسيا لقبول إيداع الوثائق لدى المحافظة العقارية، وتجدر الإشارة في هذه الحالة أنه ينبغي التمييز بين البيانات الواجبة بالنسبة للأشخاص الطبيعيين⁴، إذ نصت المادة 62 من المرسوم 63/76 السابقة الذكر على "أن كل عقد أو قرار

¹ ج ر العدد 83، المؤرخة في 17-12-1997، ص 15.

² رمول خالد، المرجع السابق، ص 54.

³ مجيد خلفوني، المرجع السابق، ص 96.

⁴ رمول خالد، المرجع نفسه، ص 75.

الفصل الثاني: إجراءات نقل الملكية العقارية على مستوى الهيئات الإدارية

قضائي قبل أن يكون موضوع إشهار بالمحافظة العقارية لابد أن يشتمل على عاصر التعيين التالية:

- أسماء وألقاب وموطن ومكان ولادة ومهنة أصحاب الحق وأسماء زوجاتهم ويجب أن يصادق على ذلك الموثق أو كتاب ضبط أو السلطة الإدارية في الأسفل وقد عدلت المادة 62 السابقة بموجب المرسوم التنفيذي رقم 123/93 المؤرخ في 19/05/1993 المعدل والمتمم للمرسوم 63/76 الذي أضاف عنصر جنسية الأطراف واستغنى عن ذكر أسماء زوجاتهم.
- بالنسبة للشهادات التوثيقية التي تعد بعد الوفاة يجب الإشارة فيها إلى الحالة المدنية للمتوفى والتصديق عليها، مع ذكر كل أسماء أو ألقاب وموطن وتاريخ الولادة ومهنة كل وارث، وهذه البيانات تعرف في التشريع الجزائري بما يسمى الشرط الشخصي للأطراف وهو ما نصت عليه المادة 65 من المرسوم 63/76 بنصها "أن العقود والقرارات والجداول فيما يخص الأشخاص الطبيعيين يجب أن تتضمن جميع العناصر التي تسمح بتحديد الشرط الشخصي للأطراف".
- بالنسبة للأشخاص المعنوية، فتحديدهم وتعيينهم يختلف باختلاف شكلها وطبيعتها القانونية²، وقد نصت على ذلك المادة 63 من المرسوم 63/76 بحيث أنه كل عقد يكون أحد أطرافه أشخاص معنوية ويكون محل إشهار بالمحافظة العقارية لابد أن يشتمل على عناصر التعيين التالية:
- بالنسبة للشركات المدنية والتجارية، يجب تحديد تسميتها، شكلها القانوني، مقرها وكذا رقم التسجيل في السجل التجاري.

¹ راجع في ذلك المرسوم التنفيذي رقم 123/93 المؤرخ في 19/05/1993، ج ر العدد 34 المؤرخة في 23-05-1993، ص14، يعدل ويتمم المرسوم 63/76 المؤرخ في 25/03/1976 المتعلق بتأسيس السجل العقاري المعدل والمتمم، ج ر، العدد 34 المؤرخة في 23 ماي 1993.

² أنظر رمول خالد، المرجع السابق، ص59-60.

الفصل الثاني: إجراءات نقل الملكية العقارية على مستوى الهيئات الإدارية

- بالنسبة للجمعيات يجب تحديد تسميتها، شكلها القانوني، مقرها، تاريخ ومكان تصريحها.
- بالنسبة للجماعات المحلية يجب إدراج تسميتها وتسمية البلدية أو الولاية.
- بالنسبة لأملاك الدولة لابد من تثبيت اسم الدولة.

عند التأكد من كل عنصر التعيين المطلوبة فإنه يتم الشهر وفقا لهذا التعيين، وكل تغيير يطرأ فيما بعد كتغيير أسماء وألقاب طرفي العقد يجب أن يكون موضوع إشهار جديد. إلى جانب كل ما تقدم إن المشرع الجزائري قد أكد على ضرورة التصديق على هذه الهوية، فمن أجل تنفيذ إجراء الشهر بالمحافظة العقارية لمختلف المحررات والعقود، لابد أن تكون جداول المستخرجات والصورة الأصلية أو أي نسخ أخرى مصادق عليها، أو على هوية الأطراف ضمن الشروط المنصوص عليها في المادة 63 و64 من المرسوم 63/76 التي أشارت إلى الأشخاص المؤهلين للتصديق على هوية الأطراف (موثق- كاتب ضبط- قضاة - النيابة العامة...) ¹.

• الشروط الخاصة بتعيين العقارات:

اشتراط المشرع الجزائري بموجب الأمر 74/75 السالف الذكر تعيين العقارات تعيينا دقيقا منافيا للجهالة، وذلك بتعيين نوعه ومساحته وحدوده وتبيان مراجع المسح، وهو ما تضمنته المادة 66 من المرسوم 63/76، غير أن عناصر تعيين العقارات تختلف باختلاف موقع العقار المعين ونوعه، وينبغي التمييز ما بين العقار الواقع في بلدية مسها المسح أو لم يسماها ².

➤ القواعد الخاصة بتعيين العقارات الواقعة في منطقة ممسوحة:

نص المشرع الجزائري على قواعد تعيين العقارات الممسوحة بموجب نص المادة 66 من المرسوم 63/76 إذ جاء فيها "أن كل عقد أو قرار قضائي موضوع إشهار في المحافظة العقارية يجب أن يبين فيه بالنسبة لكل عقار يعينه النوع والبلدية التي يقع فيها وتعيين (القسم

¹ جمال بوشنافة، المرجع السابق، ص170.

² رمول خالد، المرجع السابق، ص65.

الفصل الثاني: إجراءات نقل الملكية العقارية على مستوى الهيئات الإدارية

رقم المخطط والمكان المذكور) وما يحتوي عليه من مسح الأراضي"، فالعناصر التي ينبغي توافرها لتعيين العقارات الواقعة في مناطق ممسوحة تشمل:

- تحديد طبيعة العقار بالنوع أي إذا ما كان، أرض عارية فلاحية أو غابية.
- تحديد البلدية الواقع بها، رقم مخطط مسح الأراضي الذي يعكس التمثيل البياني لإقليم البلدية وكل التفاصيل الأخرى المتعلقة بالمكان المعني إن وجد القسم، القطعة والوحدة العقارية، ويتم ترقيم مخطط المسح بوضع رقم خاص به حتى يسهل بعد ذلك عملية مطابقة الوثائق مع المخطط، فيعطي بموجب هذا الترقيم لكل وحدة عقارية رقما خاصا بها.
- قسم مخطط المسح ه يشكل جزء من إقليم البلدية المحدد بطريقة ما يتم نقله على ورقة من مخطط مسح الأراضي.
- تحديد المكان المسمى، ويسمى مكان المعلوم، كما ورد في المادة 15 من المرسوم 62/76 سالف الذكر يمكن أن يطلق على تجمعا على مجموعة من القطع الأرضية داخل إقليم البلدية، وإذا كانت هذه قطع تقع في منطقة حضرية يمكن استبدال اسم المكان المسمى باسم الحي والشارع¹.
- محتوى وثائق المسح، هي من العناصر الأساسية المعتمدة عليها في تعيين العقارات لأنه بواسطته يتم ضبط كل البيانات المتعلقة بالبطاقة العقارية، ولهذا الغرض ألزم المشرع محرري العقود والوثائق الخاضعة للشهر بضرورة إرفاق مستخرج بالمحرر المودع لدى المحافظة العقارية.

¹ المادة 15 من المرسوم 62/76 بخصوص تحديد المكان المسمى، يقابلها في التشريع المصري الحارة والأزقة: "راجع في ذلك المستشار أنور طلحة، الشهر، المفاضلة بين التصرفات، دار النشر الثقافة- لبنان، طبعة 1989 ص26 علما أن هذه القواعد معمول بها في مختلف أنظمة المسح.

الفصل الثاني: إجراءات نقل الملكية العقارية على مستوى الهيئات الإدارية

➤ القواعد الخاصة بتعيين العقارات الواقعة في المناطق غير المسوحة:

في انتظار إتمام عمليات المسح المحدث بموجب الأمر 74/75 في كامل التراب الوطني، فإن المشرع الجزائري قد وضع أحكاما انتقالية بموجبها معالم تعيين العقارات الواقعة في المناطق التي لم تمسها عملية المسح بعد، وذلك في الوثائق والعقود التي تكون واجبة الشهر بالمحافظة العقارية، وهذه القواعد تختلف ما إذا كان الأمر يتعلق بـ:

- عقارات ريفية، في حالة عدم وجود مخطط مسح الأراضي فإن المشرع اشترط أن يكون كل عقد أو قرار قضائي موضوع إشهار في المحافظة العقارية أن يبين لكل عقار فلاحى نوع العقار، موقعه، محتوياته.
- أما بالنسبة للعقارات الحضرية غير المسوحة، ويقصد بها حسب المادة 21 من المرسوم 63/76 كل العقارات المبنية وغير المبنية والتي غالبا ما تكون مرقمة بصفة نظامية، والواقعة في المناطق السكنية التابعة للبلديات، فالمحرر الذي يتعين إشهاره يجب أن تحدد فيه اسم البلدية، الشارع الواقع فيه، الرقم، طبيعة العقار، ومساحته، وبناءا على هذه المعلومات فإنه يتم إعداد بطاقة عقارية حضرية للعقار المعين¹.

الفرع الثاني: تنفيذ إجراء الشهر

إن المحافظ لعقاري بمجرد تأكده من توافر كافة الشروط الشكلية والموضوعية في الوثائق المودعة للشهر، يقوم بجملة من الإجراءات داخل المحافظة العقارية والتي تضيف على الشهر الصفة الكاملة والنهائية والتي تتمثل في²:

¹ رمول خالد، المرجع السابق، ص 68.

² جمال بوشنافة، المرجع السابق، ص 185.

الفصل الثاني: إجراءات نقل الملكية العقارية على مستوى الهيئات الإدارية

أ- إنشاء مجموعة البطاقات العقارية:

• مجموعة البطاقات العقارية حسب الترتيب الأبجدي:

نص المشرع في المادة 27 من الأمر 74/75 "إن العقود والقرارات القضائية التي تكون موضوع إشهار بالمحافظة العقارية التي تخص عقارات وحقوق عينية ريفية موجودة ببلدية لم يعد فيه بع مسح الأراضي تفهرس بصفة انتقالية في مجموع بطاقات عقارية مؤقتة تسمك على الشكل الفردي طبقا لكيفيات تحدد بموجب مرسوم..."، وتشمل كل بطاقة على الخصوص أصحاب الحقوق المذكورين ويجب أن يبين فيها حسب المادة 114 من المرسوم 63/76 بالنسبة لكل عقار غير ممسوح نوع العقار، موقعه ومحتوياته، ويشكل مجموعة هذه البطاقات العقارية فهرس أبجدي فردي، يعتمد فيه على ترتيب البطاقات في شكل منظم، حيث يتم ترتيب بطاقات الخاصة بالأشخاص الطبيعية ضمن مجموعة معينة وحسب الترتيب الأبجدي لألقاب أصحاب الحقوق وتواريخ الشهر، أما بالنسبة للبطاقات الخاصة بالأشخاص العامة فهي ترتب ضمن مجموعة أخرى متميزة¹.

• البطاقات العقارية العينية (الغير أبجدية):

يمسك المحفظ العقاري في أراضي البلديات الممسوحة بطاقات عقارية عينية يدون فيها الحالة القانونية والوصفية للعقار، التي تنشئ بعد إيداع وثائق المسح لدى المحافظة العقارية. فكل تصرف يرد على العقار يؤشر المحافظ العقاري به على البطاقات المنشئة وعلى الدفتر العقاري على سواء، فبالرجوع إل المادة 20 من المرسوم 63/76 يتضح أن البطاقات العقارية تتضمن بالنسبة لكل بلدية تابعة لاختصاص المحافظة العقارية²، بطاقات قطع الأراضي وبطاقات العقارات الحضرية بالنسبة للملكية الخاصة، ف فيما يتعلق ببطاقات عقارية عامة، تحدث عندما يكون العقار مبني يشمل أجزاء مشتركة ومخصصة لاستعمال الجماعي، تدرج فيه

¹ رمول خالد، المرجع السابق، ص112.

² جمال بوشنافة، المرجع السابق، ص188.

الفصل الثاني: إجراءات نقل الملكية العقارية على مستوى الهيئات الإدارية

بيانات تهم مجموع العقار من إجراءات وتصرفات. وهناك بطاقة عقارية خاصة بالملكة المشتركة تحدث لكل عقار تم تقسيمه وتجزئته من العقار الجماعي الكلي، وترتب هذه البطاقات الخاصة تبعا للبطاقة العامة وحسب الترتيب العددي للقطع¹.

ب- التأشير على دفتر العقاري:

يعتبر دفتر العقاري سندا قانونيا قويا للملكية، فلا يمكن أن يسجل أي إجراء في السجل العقار من دونه، وكل تأشير في البطاقة العقارية العينية ينبغي أن ينقل على دفتر العقاري حتى يرسم الوضعية القانونية للعقار، وهذا في المناطق المسوحة فعندما يتصرف المالك صاحب دفتر العقاري تصرفا ناقلا للملكية العقارية يضبط دفتره ويؤشر عليه بهذا التصرف، ويتم تسليمه للمالك الجديد، وإذا أعد المحافظ العقاري دفترا جديدا فإنه يعمل على إتلاف دفتر السابق² وفيما يتعلق بكيفيات التأشير فقد حددتها المادة 45 من المرسوم 63/76 التي أوجبت أن تكون عملية التأشير بكيفيات واضحة ومقروءة، وحتى تكون كل البيانات المؤشرة على دفتر العقاري صحيحة ومطابقة لعمليات التصرف الواردة على العقارات، لا بد من نقل كل التأشيريات التي تمت على البطاقة العقارية وذلك على دفتر المقدم أو دفتر الجديد.

ونظرا لأهمية هذا دفتر وما يتضمنه من معلومات ألزم المشرع تقديمه في كل عملية إيداع تحت طائلة رفض الإجراء عملا بنص المادة 50 من المرسوم 63/76 وأورد استثناءات على ذلك بنفس المادة³.

¹ مجيد خلفوني، المرجع السابق، ص 125.

² رمول خالد، المرجع السابق، ص 118-119-120.

³ جمال بوشنافة، المرجع السابق، ص 196-197.

الخاتمة

يمكن القول أن العقد الناقل للملكية العقارية يخضع لجمال من الشروط الشكلية والموضوعية، وذلك خلال المراحل الثلاثة التي يمر بها، وهي إبرام العقد بين يدي الموثق وهذا بالنسبة للعقود الناقلة لأمالك الخواص فيما بينهم، ولدى مدير أملاك الدولة بالنسبة للأمالك العقارية التابعة لهذه الأخيرة باعتباره موثق الدولة. ثم تسجيله لدى "مصلحة التسجيل والطابع" بمفتشية الضرائب قصد تحصيل مداخيل لخزينة الدولة. وأخيرا شهره بالمحافظة العقارية حتى ينتج العقد أثره العيني والمتمثل في نقل الملكية العقارية. ولا يهم في ذلك إن تعددت أوجه عقود البيع الناقلة للملكية العقارية، سواءا تعلق الأمر بعقد بيع عادي (تقليدي)، أو عقد بيع بالإيجار، أو عقد بيع على التصاميم. والمشرع الجزائري بأخذه لكل من الرسمية والشهر كآليتين يستوجب توافرها لنقل الملكية العقارية، قد أحسن صنعا، ذلك أن تسوية وضعية العقار في الجزائر لا تكون إلا بتطهير الملكية العقارية، في إطار ما يعرف بمشروع التوثيق العام تماشيا مع إرادة الدولة في التحكم بالفضاء العقاري، كما أنه لا وجود لسوق عقارية ولا تداول فيها، بدون وضوح مسألة السندات العقارية المثبتة لها. وهو ما حاول المشرع الجزائري معالجته وتسويته بمجموعة من القوانين، والتي تم التعرض لها سابقا، وقد كان من خلالها صارما بفرضة الرسمية في كل التصرفات الواردة على العقار كركن للإنعقاد وبدونها ينعدم العقد. وقد تأخر القضاء في مجارته لهذه الصرامة، فلم يستقر موقف المحكمة العليا لاعتماد الشكلية كركنا للإنعقاد، وبالتالي استبعاد العقود العرفية، إلا بعد اجتماع جميع غرفها بتاريخ 20-02-1997 بأمر من الرئيس الأول لها.

لم يكتف المشرع الجزائري بقاعدة الرسمية لوحدها، بل أشترط الشهر كشرط وجوبي لنقل الملكية العقارية، إلا أنه لم يسلك في تحقيق ذلك سبيلا واحدا، فقد تبنى غداة الاستقلال نظام الشهر الشخصي الذي ورثه عن الحقبة الاستعمارية، وهو نظام يعتمد على أسماء أصحاب الحقوق أساسا للشهر. غير أن بموجب الأمر 74/75 والمراسيم التطبيقية له، وكذا نصوص القانون المدني، اعتمد المشرع الجزائري نظاما آخر يركز على العقار كأساس للشهر ويعرف

الخاتمة

بنظام الشهر العيني. فبمجرد شهر التصرف في السجل العيني تنتقل الملكية العقارية من طرف لآخر، هذا ويلاحظ أنه في انتظار إتمام عملية السماح العام للأراضي والذي يشكل الأساس المادي للسجل العيني، أخذ بنظام الشهر الشخصي في البلديات التي لم يمسه المسح. وقد أعطى المشرع الجزائري للقيود في نظام الشهر العيني الذي تبناه الأثر المنشئ لكل الحقوق العينية متأثراً في ذلك بأنظمة الشهر الحديثة، لاسيما مع التحولات العميقة التي فرضتها مرحلة الدخول إلى نظام اقتصاد السوق.

غير أن المشرع الجزائري إذا كان قد أولى عناية خاصة بنظام الشهر العقاري، فإن هذه الميزة لا تكتمل إلا إذا أزيح كل ما من شأنه الإخلال بقواعد الشهر العيني، والتشكيك في قوته الثبوتية، وهو ما لم يتبناه صراحة وبصفة مطلقة. لاسيما وأنه لم يفصل في بعض المسائل التي تقلل وتشكك في القوة الثبوتية للقيود، باعتبار أن هذا الأخير هو المنشئ والمزيل والمعدل لكل الحقوق العينية. كما أنه أجاز الطعن في قرارات المحافظ العقاري حتى بعد القيد الأول، لذلك من الضروري على المشرع الجزائري إدخال بعض التعديلات بخصوص بعض النصوص التشريعية والتنظيمية، حتى لا يتنافى تطبيقها مع قانون المدني. وبناءً عليه لا يجب أن يحتوي القانون المدني على ما يخالف مبادئ نظام الشهر العيني الذي تضمنه الأمر 74/75 المذكور أعلاه والمرسومين التنفيذيان له، إلا أنه يلاحظ عدة تناقضات بين أحكام القانون المدني وأحكام هذا الأمر، وهذا راجع إلى أن القانون المدني صدر قبل هذا الأمر، وقد نقل جل أحكامه من أنظمة تأخذ بنظام الشهر الشخصي في شهر التصرفات المنصبة على العقار، مما يجعله يتناقض مع الآثار المترتبة عن الشهر. الأمر الذي يوجب على المشرع إزالة هذا التناقض حتى لا يبقى القاضي متردداً في تطبيق القواعد المتضاربة فيما بينها والمختلفة. كما عليه أن يضع الآليات اللازمة التقنية والمالية من أجل تجسيد عملية المسح التي تعد الأساس المادي للوصول إلى سجل عيني يعمل على استقرار الملكية العقارية ودعم الائتمان العقاري، وبالتالي دعم الاستثمار وازدهار الاقتصاد الوطني.

الخاتمة

ليتحقق ذلك يستحسن على المشرع إدخال العديد من التعديلات على بعض المواد وإعادة التطرف جملة من المقاول كتعديل بعض مواد أمر 74/75 سابق الذكر والمادة 105 من المرسوم 63/76 يتعلق بتأسيس السجل العقاري، فهذه الأخيرة تمنح صلاحيات واسعة للمحافظ العقاري لا يتمتع بها قانونا إلا القاضي، والتي تتمثل في فحص مشروعية السندات العقارية وهي مسألة يناط بها قاضي الموضوع أصلا. كما يفضل إلغاء نص المادة 85 من المرسوم 63/76 المذكور أعلاه، والتي تجيز الطعن في التصرفات المشهورة، وهذا ما يتناقض مع مبادئ نظام الشهر العيني، التي تقضي بعدم جواز الطعن في التصرفات المشهورة، فالشهر يظهر التصرفات من كل العيوب التي قد تشوبها، خاصة وأن المشرع حمل الدولة المسؤولية عن الأخطاء التي قد يقع فيها المحافظ العقاري أثناء شهرة التصرفات المنصبة على العقار، والتي تؤدي إلى إهدار حقوق الغير جراء هذا الشهر، وهذا ما ذكره المشرع الجزائري في المادة 23 من الأمر المذكور أنفا. كما يكون من الأجدر أن يتم إلغاء المادة 16 من المرسوم 63/76 السابق الذكر بهدف إعطاء القوة الثبوتية المطلقة للبيانات المدونة في السجل العقاري، كون أن هذه المادة تسمح بإعادة النظر في الحقوق المقيدة بهذا السجل عن طريق القضاء حتى بعد مضي أجل طويل من تسلّم أصحاب العقارات الممسوحة دفاترهم العقارية. مما ينجم عنه بدون شك عدم استقرار في المعاملات وضعف الائتمان العقاري.

وحتى تجاري القوانين التطور السريع الذي تشهده الجزائر في مجال المعاملات العقارية، يتعين إنشاء لجنة وطنية دائمة، مختصة بالنظر في مجمل القوانين المنظم لكافة الحقوق المنصبة على العقار، مما يساعد على تسريع عملية التطهير العقاري التي تعرفها البلاد.

وأخيرا باعتبار أن عملية المسح تعد القوام المادي لإجراءات الشهر العقاري، يتوجب تفعيل وتنشيط هاته العملية، وذلك عن طريق تأطير العنصر البشري المشرف عليها، وكذا توفير الوسائل المادية اللازمة لذلك، وفتح المجال أمام القطاع الخاص للمساهمة في إعداد

الخاتمة

مسح الأراضي العام عن طريق عقود ثانوية (Contrat de sous traitance)، وبذلك يستقر النظام العقاري في كامل التراب الوطني.

عقد بيع

حضر

البائع السيد: بن المولود في من شهر سنة ألف وتسعمائة (...../...../.....) ب شهادة ميلاده رقم والسكن مهنته عامل نسخة من بطاقة تعريفه الوطنية رقم الصادرة عن دائرة بتاريخ/...../.....، وهو متمتع بكامل أهليته المدنية ومن جنسية جزائرية. الذي صرح أنه باع ملتزما بكافة الضمانات الفعلية والقانونية الجارية في مثل هذا الشأن طبقا للمادة 351 وما بعدها من القانون المدني إلى: /—

المشتري السيد: بن المولود في من شهر سنة ألف وتسعمائة (...../...../.....) ب شهادة ميلاده رقم والسكن مهنته عامل نسخة من بطاقة تعريفه الوطنية رقم الصادرة عن دائرة بتاريخ/...../.....، وهو متمتع بكامل أهليته المدنية ومن جنسية جزائرية. الحاضر والقابل بنفسه العقار الذي ذكر بأنه رآه وعائنه لأجل هذا العقد والآتي بيانه: /—

التعيين

العقار عبارة عن قطعة أرض صالحة للبناء تحمل رقم: تقع تبلغ مساحتها الإجمالية متر مربع (.....م²)، حدودها من الجهات الأربعة كالآتي: /—
* شمالا: /— * جنوبا: /—
* شرقا: /— * غربا: /—

أصل الملكية

تملك البائع هذا العقار بموجب عقد بيع قطعة أرض المحرر بمكتب الأستاذ الموثق ب بتاريخ/...../..... تحت رقم/2011 والمسجل بمفتشية التسجيل والطابع بورقلة بتاريخ:/...../..... تحت رقم 13599 والمشهدر بالمحافظة العقارية بورقلة بتاريخ/...../..... إيداع رقم/..... جزء رقم حيث كانت قيمته السابقة: (300.000.00 دج) /—

قيمة العقار المصرح بها:

بعد الإيجاب والقبول من الطرفين تم تقييم العقار بمبلغ قدره: دينار جزائري (.....دج) والتمن دفعه المشتري نقدا للبائع الذي اعترف بذلك وأبرأت ذمة المشتري منه وذلك بالأوراق النقدية المتداولة قانونا وتمت بذلك المخالصة نهائيا ووفقا للأحكام القانونية المعمول بها في هذا الشأن، أودع المشتري نصف الثمن المصرح به في حساب الزبائن للموثق الممضي أسفله والمقدر دينار جزائري (.....دج) بوصل خزينة رقم/18 بتاريخ/...../..... ليتسلمه البائع بعد إتمام الإجراءات الخاصة بالمحافظة على فوائد الخزينة. /—

ملحق 01: نسخة متمثلة في نموذج عقد البيع

الملكية والانتفاع

بموجب هذا العقد وابتداء من تاريخه يصبح المشتري حائزا للعقار المباع له وينتفع بالحياسة الحقيقية والعينية كذلك من تاريخه. /-----
- أما الملكية التامة فتنتقل إليه باستيفاء إجراء الإشهار العقاري طبقا لنص المادة 793 من القانون المدني وللأحكام المنصوص عليها في المرسوم رقم 63/76 المؤرخ في 25 مارس 1976 المتضمن تأسيس السجل العقاري المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 93/123 المؤرخ في 19 ماي 1993. /-----

التكاليف والشروط

تم هذا البيع وقبل به الطرفان وفق التكاليف والشروط العادية والقانونية الجارية في مثل هذا الشأن والمنصوص عليها في القانون المدني لاسيما التالية التي التزم المشتري بتنفيذها وأدائها وهي: /-----
- يلتزم المشتري بتسلم العقار المباع على حالته الراهنة من غير أن يكون له حق الرجوع على البائع في جميع الحالات إلا ما ورد في نص صريح من القانون المدني. /-----

- يتحمل المشتري جميع حقوق الارتفاق المترتبة على العقار المباع حاليا مهما كان نوعها الظاهرة منها أو الباطنة الجارية أو المتوقفة ما لم يعارض فيها وينتفع بالمقابل بتلك الإيجابية والنافعة إن وجدت كل ذلك تحت مسؤوليته من غير رجوع على البائع لأي سبب كان ومن دون أن يمنح هذا الشرط لأي كان حقوقا أكثر مما يستحق بموجب وثائق رسمية لم تسقط بالتقادم أو بحكم القانون ومن غير أن يضر هذا الشرط بالحقوق الناتجة للمشتري بموجب هذا العقد. /-----
- يتحمل المشتري سائر المصاريف والحقوق والأتعاب التوثيقية المترتبة على هذا العقد وتوابعه القانونية والعادية، ماعدا التي هي على البائع بمقتضى القانون. /-----

الإشهار العقاري

ستشهر نسخة من هذا العقد بالمحافظة العقارية بورقلة بسعي من الموثق الموقع أسفله وعلى نفقة المشتري. /-----
وإن ظهر عند إتمام هذا الإجراء أو بعده أن العقار المباع ترتبت عليه ديون أو أعباء أو قيود تجعله رهونا فيها ضمانا لتسديدها أو تنفيذها، فيجب على البائع إحضار عقود فك الرهون وشهادات محوها على نفقته خلال الشهر الذي يلي إشعارها بتلك الديون أو القيود أو الأعباء في موطنها المختار فيما بعد. /-----

التفويض

فوض الأطراف الموثق بالقيام بالتصحيحات اللازمة في العقد. /-----

الحالة المدنية

صرح البائع وتحت مسؤوليته أنه من جنسية جزائرية وأنه كامل الحقوق المدنية التي تخول له القيام بالتصرفات القانونية وأنه لم يتعرض لأية عقوبة أو تدابير أمن تحد من حريته وصرح بأن العقار بيع وهو صاف من كل دين وتبعية. /-----

تسليم المستندات

في الحين سلم البائع للمشتري المعترف بذلك نسخة من سند الملكية المحلل أعلاه وجميع توابعه وأبرئت بذلك ذمة البائع منه. /-----

تلاوة القوانين والتأكيدات

وقبل إتمام هذا العقد تلا الموثق على الطرفين نص المواد {113 و 114 و 118 و 119 و 133 و 134} من قانون التسجيل وبعد استفسارهما من طرف الموثق الموقع أدناه أكد الطرفان تحت طائلة العقوبات المنصوص عليها في المادة 134 من قانون التسجيل وأن هذا العقد يتضمن القيمة الحقيقية للعقار المباع وأن الموثق لا يعلم بأن هذا العقد وقع فيه تعديل بسند مضاد يتضمن زيادة في الثمن./

*- وتلا عليهما محتويات المواد: 57 ومن: 123 إلى: 127 والمادة: 303 من قانون الضرائب المباشرة والرسوم المماثلة المعدلة بالمادة: 28 من القانون رقم 11-02 المؤرخ في: 24 ديسمبر 2002 المتضمن قانون المالية لسنة 2003 وبالمادة 13 من قانون رقم 11-16 المؤرخ في 28 ديسمبر 2011 والمتضمن قانون المالية لسنة 2012./ وعليه شهد وأكد الطرفان المتعاقدان تحت طائلة العقوبات المنصوص عليها في المادة 119 و 134 من قانون التسجيل بأن هذا العقد يعبر عن كامل الثمن المتفق عليه والمصرح به أعلاه وأنه لا يوجد أي انتقاص أو تخفيض فيه وأشهد الموثق الممضي أسفله من جهته بأنه ليس في علمه بأن هذا العقد وقع فيه التعديل بمستند مضاد يتضمن الزيادة في الثمن المصرح به أعلاه وأخيرا ألفت الموثق الممضي أسفله انتباه الطرفين المتعاقدين كما هما قائمان وتلا عليهما محتويات المواد 91، 107، 112 من قانون التسجيل الخاصة بتضامن من الطرفين المتعاقدين بينهما في أداء حقوق التسجيل والعقوبات في حالة وجود نقص في الثمن المصرح أعلاه./

الإشهاد

أبرم هذا العقد بحضور الشاهدين:./

أولاً/السيد: بن المولود في من شهر سنة ألف وتسعمائة (...../...../.....) ب والسكان مهنته عامل نسخة من بطاقة تعريفه الوطنية رقم الصادرة عن دائرة بتاريخ 2010/02/08 وهو من جنسية جزائرية./

ثانياً/السيد: بن المولود في من شهر سنة ألف وتسعمائة (...../...../.....) ب والسكان مهنته عامل نسخة من بطاقة تعريفه الوطنية رقم الصادرة عن دائرة بتاريخ 2010/02/08 وهو من جنسية جزائرية./

شاهدا التعريف اللذان حضرا بموجب هذا العقد صرحا وأكدوا للموثق الممضي أسفله بأنهما يعرفان أتم المعرفة البائع والمشتري اسما ولقبا وحالة ومسكنا وأكدوا حالتهما المدنية هذا بعد إندارهما من قبل الموثق المذكور بالمسؤوليات المدنية والجنائية والتي من الممكن أن تقع عليهما إن كان إسهادهما غير صادق أو كان مبنيا على عمل تدليسي./

الموطن

لأجل تنفيذ هذا العقد وجميع توابعه اختار كل طرف موطنه القانوني مسكنه ومقره المذكور أعلاه./

إثباتا لما ذكر

حرر وانعقد بمكتب الموثق الموقع أدناه./.....
في من شهر/.....
عام ألفين عشر./.....
وبعد التلاوة أبصم البائع والمشتري والشاهدان ووقعا مع الموثق./

المصادقة

الموقع أدناه الأستاذ بلحاج محمد نبيل الموثق بورقلة يشهد بأن النسخة المعدة للإشهار
قد وقعت مراجعتها وأن جميع وثائقها مطابقة للأصل المحفوظ به على مستوى المكتب
كما يشهد بصحة هوية الأطراف السيد: والسيد: كما
يصادق على الأهلية المدنية للأطراف بأنهم من جنسية جزائرية وكامل الأهلية المدنية
طبقا للمادة 65 من المرسوم 63/76 المؤرخ في 1976/03/25 ويشهد بأن هذا العقد
قد تم تحريره في أربع صفحات بدون إحالة على الهامش أو شطب أو
إضافة./.....

حرر ب:

الموثق

حرر هذا العقد في أربع
صفحات بدون إحالة
على الهامش ولا
تشطيب كلمة ملغية./

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

مديرية الضرائب لولاية

المديرية العامة للضرائب

مفتشية الضرائب

سجل
يوم
حجم
صفحة
الرقم الحالة رقم

شهادة طبيعة العقد: بيع

لقب، اسم و عنوان الموثق الذي إستلم العقد: الأستاذ
تاريخ العقد الموثق، قضائي، العرفي، (غير القضائي) أو الإداري: 2019/ /
تاريخ العقد العرفي المودع أو الملحق (1) ما بين النسخ الأصلية ويقيد الي:
عدد الجداول: عدد الإحالات: عدد الكلمات الملغية:

حل بطريقة شاملة وموجزة (مختصرة): حدد بالنسبة لكل طرف في العقد (الإسم، اللقب، المهنة أو النوعية، المسكن، تاريخ ومكان الإرياد، أعطي تحديد شامل للعمارات ملحوظة: المبالغ المستعملة كأساس لتصفية الضريبة، تحدد بالحروف، بالأرقام وبالدينار الجزائري.

السيد: (/ /)
بتاريخ
للتعريف رقم
جزائرية
الذي صرح بموجب هذا العقد أنه باع ملتزما بكافة الضمانات القانونية والعادية الجاري بها العمل في مثل هذا الشأن:
إلى السيد: (/ /)
بتاريخ
دائرة

الف وتسعمائة و
المسلمة من بلدية
الحامل للبطاقة الوطنية
من جنسية

(ولد) المزداد في
حسب شهادة ميلاده رقم
متقاعد والسكان
المسلمة له من بلدية
بتاريخ

الف وتسعمائة
المسلمة من بلدية
الحامل لجواز السفر رقم
من جنسية جزائرية

الحاضر مجلس هذا العقد والقابل لنفسه الأموال العقارية الآتي تعيينها:

مسكن كائن بـ ، بلدية و دائرة ، ولاية ، يحتوي على ،

من ، يتكون من ، الكل مشيد على قطعة أرض مساحتها ،

مجموعة ملكية رقم ، متر مربع (م²) ، قسم ،

أصل الملكية من حيث الباع

إن الأموال العقارية المعنية أعلاه والمبيعة حاليا هي ملك للسيد
الإعتراف بملكته من طرف مصالح مسح الأراضي لولاية مستغانم وذلك بموجب دفتر العقاري رقم
المسلم له من طرف المحافظ العقاري بتاريخ
والمشهور بالمحافظة العقارية حسب الإجراء الأول في سنة
رقم

تاريخ الاستغلال

التمن
دج النصف
دج

ملحق 02: نموذج من ملخص تحليلي كعقد البيع

A - MUTATIONS ET SERVITUDES ACTIVES

انتقل وارفعات ايجارية (تابع)

تاريخ ارقام نوع الاجراءات و تعيين كامل للعقار

DATES, NUMÉROS, NATURE DES FORMALITÉS ET DÉSIGNATION COMPLETE DES IMMEUBLES

ملاحظات

OBSERVATIONS

B - CHARGES, PRIVILÈGES ET HYPOTHÈQUES

بأعيان استثمارات و رهون

تاريخ ارقام نوع الاجراءات و تعيين كامل للعقار

DATES, NUMÉROS, NATURE DES FORMALITÉS ET DÉSIGNATION COMPLETE DES IMMEUBLES

رقم
التربيع
N°
d'Ordre

ملاحظات

OBSERVATIONS

WILAYA DE ولاية :
.....
CONSERVATION FONCIÈRE المحافظة العقارية
DE ب :

دفتر عقاري
LIVRET FONCIER

N° : رقم :

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

ملحق 04: نسخة من دفتر العقاري

VI - MENTION DE CERTIFICATION
(DELIVRANCE, MISE A JOUR, CONCORDANCE)

LIVRET DELIVRE LE
PAR LE CONSERVATEUR FONCIER A
(signature et cachet)

دفتر مسلم في
من المحافظ العقاري بـ
(إمضاء و خاتم)

LIVRET CERTIFIE CONFORME AU FICHIER
PAR LE CONSERVATEUR FONCIER A
(signature et cachet)

دفتر مصدق عليه و موافق البطاقة
من المحافظ العقاري بـ
(إمضاء و خاتم)

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة المالية

المديرية العامة للأموال الوطنية

المفتشية الجهوية لناحية ورقلة

مديرية الحفظ العقاري الوادي

المحافظة العقارية بالمغير.

تأسيس السجل العقاري

محضر صلح رقم...../.....

تنفيذا لأحكام المادة 15 من المرسوم 63/76 المؤرخ في 25 مارس 1976 المتعلق بتأسيس السجل العقاري المعدل والمتمم بالمرسوم رقم 123/93 المؤرخ في 19/ماي 1993 نسجل بأن السيد / الساكن ب.....

قد قدم اعتراضا مسجلا في سجل الاعتراضات تحت رقم.....والمتعلق بالإشهار في السجل العقاري لمجموعة ملكية رقم.....قسم رقم.....بلدية المغير، والتي تظهر وثائق مسح الأراضي بأن حيازتها تعود للسيد/.....

قد أشرفت محاولات الصلح بين الأطراف على مايلي :

-على أن اعترف السيد/.....بأن العقار المحدد أعلاه و المتمثل

.....
.....
.....

-يقوم المحافظ العقاري على أساس المعلومات المتوفرة في هذا المحضر الإجراءات اللازمة للترقيم في السجل العقاري والخاص بالعقار المعين أعلاه، وقعه معنا الأطراف بالمحافظة العقارية المغير.

توقيع الطرف الأول:

المغير في:.....

توقيع الطرف الثاني:

المحافظ العقاري

الملحق رقم: 05 المتمثل في نسخة من محضر الصلح

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة المالية

المديرية العامة للأموال الوطنية

المفتشية الجهوية لناحية ورقلة

مديرية الحفظ العقاري الوادي

المحافظة العقارية بالمغير.

تأسيس السجل العقاري

محضر عدم الصلح

تنفيذا لأحكام المادة 15 من المرسوم 63/76 المؤرخ في 25 مارس 1976 المتعلق بتأسيس السجل العقاري المعدل والمتمم بالمرسوم رقم 123/93 المؤرخ في 19/ماي 1993 نسجل بأن السيد / الساكن ب.....

قد قدم اعتراضا مسجل في سجل الاعتراضات تحت رقم.....والمتعلق بالإشهار في السجل العقاري لمجموعة ملكية رقم.....قسم رقمبلدية المغير

والتي تظهر وثائق مسح الأراضي أن حيازتها تعود للسيد / (ة) وبما أن محاولات الصلح بين الأطراف أصبحت عديمة الجدوى، وعليه وفقا لأحكام المادة 15 أعلاه- فإن للمدعي السيد/ (ة)..... مهلة 06 أشهر إبتداء من تاريخ تبليغ هذا المحضر، لكي يقدم ويشهر الدعوى القضائية الموجهة لإثبات حقوقه على العقار المذكور أعلاه والمرفوعة أمام الجهة القضائية المختصة.

وفي حالة عدم تقديم هذه الدعوى إلى المحافظ العقاري بالمغير خلال الأجل المذكور يعتبر الإعتراض ملغي.

المغير في :.....

إمضاء الطرف الأول:

المحافظ العقاري

إمضاء الطرف الثاني:

الملحق رقم 06 المتمثل في نسخة من محضر عدم الصلح

WILAYA :

MOSTAGANEM

COMMUNE :

MAZAGRAN

Partie réservée au rédacteur d'acte

Nombre de
feuilles utilisées

Rédacteur d'acte :

Nature et date de l'acte :

Cachet du bureau du
cadastre

السيد: () المزداد في العاشر جويلية ألف وتسعمائة وثمانية و ثلاثين (1938/07/10) بسيدي بلعطار، حسب شهادة ميلاده رقم 00076 المسلمة من بلدية حجاج بتاريخ 04 سبتمبر 2018، الحامل للبطاقة الوطنية للتعريف رقم 54625N المسلمة له من القنصلية الجزائرية بباريس بتاريخ 24 جانفي 2012، مهاجر والساكن بفرنسا من جنسية جزائرية.-----
المشتري

السيدة: () المزدادة في الثامن عشر ديسمبر عام ألف وتسعمائة وسبعة و خمسون (1957/12/17) ببني زنطيس، حسب شهادة ميلادها رقم 00066 المسلمة من بلدية سيدي علي بتاريخ 19 سبتمبر 2018، الحاملة لبطاقة التعريف الوطنية للتعريف رقم N830890 المسلمة لها من القنصلية العامة الجزائرية بقرونيل بتاريخ 03 جانفي 2014 زوجة بلعربي شعبان مهاجرة والساكنة بفرنسا من جنسية جزائرية.-----

التعيين

ملكية عقارية فردية كائنة بحي الامير عبد القادر - بلدية مزهران، دائرة حاسي مماش ولاية مستغانم، تشتمل على طابق أرضي تتكون من غرفتين (02)، مطبخ، بهو، حمام، مرحاض مساحتها مائتان و اثنان متر مربع (200,00م²) قسم 10 مجبوعة ملكية رقم 82.-----

أصل الملكية من حيث البائع

إن الأموال العقارية المعينة أعلاه والمبيعة حاليا هي ملك للسيد حميدات صافي ولد حموعن طريق الإعراف بملكيته من طرف مصالح مسح الأراضي لولاية مستغانم وذلك بموجب الدفتر العتاري رقم 982 المسلم بتاريخ الثاني عشر مارس سنة الفين و اثني عشر والمشهور بالمحافظة العقارية بمزهران حسب الإجراء الأول في الثالث و العشرين نوفمبر سنة الفين و تسعة حجم 01 رقم 4426.-----

الثلث

15.000.000,00 دج

ملحق رقم: 07 Publicité réel

NOTA : L'extrait est rédigé dans l'ordre suivant :

- Anciens propriétaires
- Nouveaux propriétaires
- Identification des biens
- Origine de propriété
- Jouissance
- Prix ou valeur et modalité de paiement
- Déclaration pour l'administration
- Droits

EXTRAIT CADASTRAL

N° d'ordre : 14375	Date de réception de l'extrait :	Date d'application provisoire :	Année mutation :	N° document d'arpentage :	N° de l'extrait : 9452
------------------------------	----------------------------------	---------------------------------	------------------	---------------------------	----------------------------------

Propriétaire inscrit à la matrice cadastrale	Section	Ilot	Parcelle	Bâtiment	Escalier	lot	Superficie du lot	Tantième	Lieu dit	Contenance cadastrale de l'ilot			Renseignements à fournir en cas de changement de limite		
										Ha	a	Ca	Nouveaux ilots	Contenances	
HAMIDAT SAFI	010	0082	a						Cité	00	02	02			

Publicité :	Certificat de l'extrait cadastral Certifie conforme (Un..... ligne.....)		Certifie conforme aux désignations cadastrales nouvelles
Date : Volume : N° :	Aux registres cadastraux	{ A la date ci-dessous (1) A la date du.....(1)	
Observations :	A un extrait de matrice cadastrale délivré le sous		
2018 05 249 09	Le numéro d'ordre au registre de constatation des droits 14375 A..... MostaganemLe... 15/10/2018		A..... Le
(1) Rayer la mention inutile			

ملخص العقد و

ولاية:

AL QADSIYA

بلدية:

MITWABAT.COM

عدد الاوراق المستعملة ↓	مكان مخصص لمحرر العقد
	محرر العقد
	نوعية وتاريخ العقد

ملاحظات

استدراكية محرر
ملخص العقد حسب
الترتيب الآتي:
المالكون التمام
المالكون الجد
يدون
تعين الملكية
أصل الملكية
الاستقلال
ثمن وقيمة البيع و
كيفية البيع
قرار الإدارة
حقوق مقبوضة

اع، عدد 4 مكرر

خص المسح

رقم الجرد	تاريخ استقبال المستخرج	تاريخ التطبيق المؤقت	سنة التحويل	رقم ملف القياس	رقم المستخرج
-----------	------------------------	----------------------	-------------	----------------	--------------

محتوى في العقد (إذا هي تختلف عن المسح)	المالك المسجل في سجل المسح	رقم	القطعة	بنية	جزء	مساحة الجزء	جزء من الألف	المكان المسمى	مساحة المسح للقطعة			معلومات في حالة تغير الحدود		
									س	أر	هـ	س	أر	هـ
س	50 05 00								س	أر	هـ	س	أر	هـ
هـ									س	أر	هـ	س	أر	هـ

اشهر : رقم : حجم : تاريخ : ملاحظات : 23EAF 10/10/2018	شهادة ملخص للمسح مصدق بموافقة (..... اسطر.....) لتاريخ اسفله (1) لسجلت المسح للملخص دفتر المساحة مسلم في رقم الترتيب بدفتر تحقيق الحقوق ب في (1) شطب علي التأشيرات الغير الاتقة	مصدق بالمطابقة لتعيين المسح الجديد ب في
---	--	--

الوكالة الوطنية لمسح الأراضي
 دائرة مسح الأراضي
 ولاية مستغانم

بلدية سيبرات

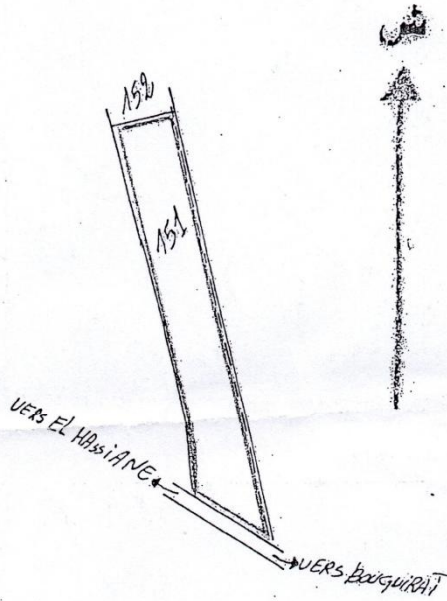
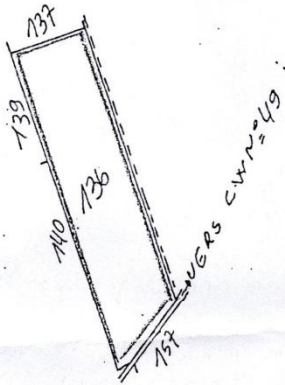
قسم 09

رقم القطعة 156/136

المساحة 1/5000

Government ne Peut
 pour les Cas des Assinés
 en Titre de Propriété

مستخرج مخطط مسح الأراضي



التسليم

رقم القطعة	س	د	م
01	88	21	01
01	13	33	01

20.10 / 03 / 20

من جميع القسطنطين اليومي
 مكتوب من طرف
 لقب الرسام

ملحق رقم 08: المخطط مستخرج مسح الأراضي

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة المالية

المغير في:.....

المفتشية الجهوية لناحية ورقلة

المحافظ العقاري

مديرية الحفظ العقاري الوادي

إلى السيد:.....

المحافظة العقارية بالمغير

.....

الموضوع: رفض الإيداع

المرجع: عقدكم المؤرخ في.....رقم.....

يشرفني أن أحيطكم علما أنه بعد مراجعة عقدكم المشار إليه في المراجع أعلاه اتضح ما

يلي:.....

.....

.....

.....

.....

.....

وعلى أساس ما تقدم ذكره يؤسفني رفض إيداع هذا العقد طبقا للمادة {101/100} من

المرسوم 63/76 المؤرخ في 25 مارس 1976 وعليه تم اقتطاع مبلغ 100 د ج طبقا للمادة 353-

11 من قانون التسجيل من الرسم المودع ويتم تحصيل نفس المبلغ عند إيداع العقد بعد تصحيحه.

المحافظ العقاري

الملحق رقم 09 المتمثل في نسخة من رفض الإيداع

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

المغير في:.....

وزارة المالية

المحافظ العقاري

المفتشية الجهوية لناحية ورقلة

إلى السيد:.....

مديرية الحفظ العقاري الوادي

.....

المحافظة العقارية بالمغير

الموضوع: رفض الإجراء

المرجع: عقدكم المؤرخ في.....رقم.....

يشرفني أن أحيطكم علما أنه بعد مراجعة عقدكم المشار إليه في المراجع أعلاه اتضح ما

يلي:.....

.....

.....

.....

.....

.....

وعلى أساس ما تقدم ذكره يؤسفني رفض إيداع هذا العقد طبقا للمادة {101/100} من

المرسوم 63/76 المؤرخ في 25 مارس 1976 وعليه تم اقتطاع مبلغ 100 د ج طبقا للمادة 353-

11 من قانون التسجيل من الرسم المودع ويتم تحصيل نفس المبلغ عند إيداع العقد بعد تصحيحه.

المحافظ العقاري

الملحق رقم 10 المتمثل في نسخة من رفض الإجراء

أولاً: المصادر

النصوص القانونية حسب التسلسل الزمني:

أ/- الدستور:

1- دستور 1966 المعدل والمتمم، ج ر العدد 76 المؤرخة في 16/10/1996، المعدل لقانون 02-03 المؤرخ في 10 أبريل 2002، ج ر، رقم 25، المؤرخة في 14 أبريل 2002، ومعدل بقانون 08-19 المؤرخ في 15/06/2008، ج ر، رقم 63 المؤرخة في 16/06/2008، ومعدل بقانون 16-01 مؤرخ في 06 مارس 2016، ج ر العدد 14 بتاريخ 07/03/2016.

ب/- القوانين:

1- القانون رقم 89-22 مؤرخ في 12/12/1989، المتعلق بصلاحيات المحكمة العليا وتنظيمها وسيرها، الجريدة الرسمية، العدد 53، المؤرخة 13/12/1989.

2- قانون التوجيه العقاري رقم 25/90، المؤرخ في 18/11/1990، الجريدة الرسمية العدد 49، المؤرخة في 18/09/1990.

3- قانون رقم 91-11 المؤرخ في 27/04/1991 المتضمن نزع الملكية للمصلحة العمومية، الجريدة الرسمية، العدد 21 المؤرخة في 08/05/1991.

4- القانون 01/98 المؤرخة في 30/05/1998 متعلق باختصاصات مجلس الدولة وتنظيمه وعمله، الجريدة الرسمية، العدد 37 المؤرخة في 1 يونيو 1998.

5- قانون رقم 12/98 المؤرخ في 31/12/1998 المتضمن قانون المالية لسنة 1999، الجريدة الرسمية، العدد 98 المؤرخة في 31/12/1998.

6- القانون 06-02 المتضمن تنظيم مهنة التوثيق، الجريدة الرسمية العدد 14 الصادر بتاريخ 08/03/2006.

- 7- القانون 09/08 المؤرخ في 25 فبراير 2008 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، الجريدة الرسمية، العدد 21 المؤرخة في 2008/04/23.
- 8- القانون 11/04 المؤرخ في 17 فبراير 2011 الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، الجريدة الرسمية العدد 14 المؤرخة في 2014/03/06.

ت/- الأوامر:

- 1- الأمر رقم 73/71 المؤرخ في 1971/11/08 المتضمن الثورة الزراعية، ج.ر العدد 97 المؤرخة في 1971-11-08.
- 2- الأمر 74-26 المؤرخ في 20 فبراير 1974 المتعلق بالاحتياجات العقارية للبلدية، الجريدة الرسمية العدد 19 المؤرخة في 5 مارس 1974.
- 3- الأمر رقم 75-58 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 المتضمن القانون المدني، الجريدة الرسمية، العدد 78 المؤرخة 30 سبتمبر 1975.
- 4- الأمر 74/75 المؤرخ في 1975/11/12 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، الجريدة الرسمية، العدد 92 المؤرخة في 1975/11/18، ص994، المعدل والمتمم بالمرسوم رقم 210/80 في 1980/09/13 والمرسوم التنفيذي رقم 123/93 المؤرخ في 1993/05/19 وآخر تعديل له بقانون المالية لسنة 2019.
- 5- الأمر رقم 105/76 المؤرخ في 1976/12/09 المتضمن قانون التسجيل، ج ر العدد 81 المؤرخة في 1977/12/18.
- 6- الأمر رقم 101/76 المؤرخ في 1976/12/09 قانون الضرائب المباشرة والرسم المماثلة، الجريدة الرسمية، العدد 102 المؤرخة في 1976/12/22.
- 7- لأمر 03/06 المؤرخ في 15-07-2006، المتضمن القانون الأساسي للوظيفة العمومية.

ث/- المراسيم:

- 1- المرسوم التنفيذي 32/73 المؤرخ في 1973/01/05، المتعلق بإثبات حق الملكية الخاصة، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، العدد 15، المؤرخة في 1973/02/20.
- 2- المرسوم رقم 62/76 المؤرخ في 1976/03/25 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام، الجريدة الرسمية، العدد 30 المؤرخة في 1976/04/13.
- 3- المرسوم رقم 63/76 المؤرخ في 1976/03/25 المتضمن تأسيس السجل العقاري الجريدة الرسمية العدد 30 المؤرخة في 1976/04/13، المعدل والمتمم لقانون المالية لسنة 2019.
- 4- المرسوم رقم 210/80 المؤرخ في 1980/09/13 المعدل والمتمم للمواد 89، 15 من المرسوم 63/7، الجريدة الرسمية، العدد 38 المؤرخة في 1989/05/15.
- 5- المرسوم رقم 234/89 المؤرخ في 1989/12/19 المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية لمسح الأراضي، الجريدة الرسمية، العدد 54 المؤرخة في 1989/12/20.
- 6- المرسوم التنفيذي رقم 65/91 المتضمن تنظيم المصالح الخارجية لأملاك الدولة والحفظ العقاري، الجريدة الرسمية، العدد 10، المؤرخة في 1991/03/06.
- 7- المرسوم التنفيذي 116/92 المؤرخ في 1992/02/12، الذي يحدد قائمة المناصب العليا في المصالح الخارجية لأملاك الدولة والحفظ العقاري، جريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، العدد 21، المؤرخة في 1975/09/30.
- 8- المرسوم التنفيذي 134/92 المؤرخ في 1992/04/07 المعدل والمتمم للمرسوم رقم 62/76 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام، الجريدة الرسمية العدد 26، المؤرخ في 1992/04/08.

- 9- المرسوم التنفيذي 93-123 المؤرخ في 19/05/1993 المعدل والمتمم للمرسوم رقم 63/76 المؤرخ في 25/03/1976 المتضمن تأسيس السجل العقاري، الجريدة الرسمية، العدد 34 المؤرخة في 23/05/1993.
- 10- المرسوم التنفيذي رقم 54/95 المؤرخ في 15/02/1995 الذي يحدد صلاحيات وزير المالية، الجريدة الرسمية، العدد 15، المؤرخة في 19/03/1998.
- 11- المرسوم التنفيذي 55/95 المؤرخ في 15/02/1995 المتضمن تنظيم الإدارة المركزية في وزارة المالية، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، العدد 15، المؤرخة في 19/03/1995.
- 12- المرسوم التنفيذي 364/07، المؤرخ في 28/11/2007 المتضمن تنظيم الإدارة المركزية في وزارة المالية، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، العدد 75، المؤرخة في 19/03/1995.

ج- القرارات:

القرارات الوزارية:

- 1- القرار الوزاري المؤرخ في 04/07/1991 المتضمن تحديد مصالح وكاتب مديريات أملاك الدولة والحفظ العقاري على مستوى الولايات الصادر عن وزير المالية، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، العدد 38، المؤرخة في 19/03/1995.
- 2- القرار الوزاري رقم 10 المؤرخ في 20/02/1999 الذي يؤهل أعوان إدارة أملاك الدولة لتمثيل الوزير الكلف بالملية أمام العدالة، الجريدة الرسمية، العدد 20 المؤرخة في 26/03/1999.

ح/- التعليمات:

- 1- التعليمات رقم 5322 المؤرخة في 15/09/1976، المتعلقة بإنشاء ومسك الدفتر العقاري، المديرية العامة للأموال الوطنية ووزارة المالية.
- 2- التعليمات رقم 16 المؤرخة في 24/05/1998 المتعلقة بسير عمليات مسح الأراضي والترقيم العقاري، المديرية للأموال الوطنية، وزارة المالية.
- 3- التعليمات رقم 00358 المؤرخة في 17/07/1999 مديرية العامة لأموال الوطنية ووزارة المالية.

ثانيا: المراجع:

1/- مراجع باللغة العربية حسب الترتيب الأبجدي:

أ/- الكتب العامة:

- 1- حمدي باشا عمر، القضاء العقاري، في ضوء أحدث القرارات الصادرة عن مجلس الدولة والمحكمة العليا، دار الهومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، طبعة 2009.
- 2- حمدي باشا عمر، حماية الملكية العقارية الخاصة، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، الطبعة 2003.
- 3- حسن عبد اللطيف حمدان، أحكام الشهر العقاري، الدار الجامعية، لبنان، بدون طبعة.
- 4- خليل أحمد حسن قدارة، الوجيز شرح القانون المدني الجزائري، الجزء الرابع، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 1991.
- 5- ريم مراحي، دور السماح العقاري في إثبات الملكية العقارية في التشريع الجزائري، دار بغداد للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، بدون طبعة.
- 6- زروقي ليلي وحمدي باشا عمر، المنازعات العقارية، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، الطبعة 2003.

- 7- سعيد مقدم، الوظيفة العمومية بين التطور والتحول من منظور تسير الموارد البشرية وأخلاقيات المهنة، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2010.
- 8- الطاهر يربك، المركز القانوني للمحافظ العقاري، دار هذي، الجزائر، 2013.
- 9- عبد الرزاق أحمد السنهوري، وسيط الالتزام، الجزء الأول، دار النشر للجامعات المصرية، القاهرة، الطبعة 1952.
- 10- علاء الدين عشي، مدخل القانون الإداري، دار هومة، الجزائر، 2012.
- 11- عمار معاشو وعزاوي عبد الرحمن، تعدد مصادر القاعدة الإجرائية في المنازعة الإدارية في النظام الجزائري وتطبيقاتها على العقود الإدارية، قانون نزع الملكية، الضرائب، دار الأمل، الجزائر، سنة 1999.
- 12- ليلي زروقي وحمدي باشا عمر، المنازعات العقارية، دار هومة، الجزائر، الطبعة 2013.
- 13- محمد صبري السعدي، شرح القانون المدني الجزائري، مصادر الالتزام، الجزء الأول، الطبعة 2، دار الهدى عين مليلة، الجزائر، 2004.
- 14- محمد وحيد الدين سوار، شرح القانون المدني، الحقوق العينية الأصلية 2، مكتبة دار الثقافة للنشر والتوزيع، عمان.
- 15- مصطفى أحمد أبو عمرو، الموجز في شرح نظام السجل العقاري، منشورات الحلبي الحقوقية، لبنان، 2010.
- 16- محمد فريدة زاوي، مدخل العلوم القانونية، نظرية الحق، المؤسسة الوطنية للفنون المطبعية، الجزائر، الطبعة 2002.
- 17- ميدي أحمد، الكتابة الرسمية كدليل إثبات في القانون المدني الجزائري، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، طبعة 2005.
- 18- محمد زهور، الموجز في الطرق المدنية للإثبات في التشريع الجزائري، طبعة 1991.

ب/- الكتب المتخصصة:

- 1- بشير عتروس، الشهر العقاري في القانون الجزائري، الاجتهاد القضائي للغرفة العقارية، الجزء الأول، الجزائر، طبعة 2004.
- 2- جمال بوشنافة، شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري، دار الخلدونية، طبعة 2006.
- 3- حمدي باشا عمر، نقل الملكية العقارية، في ضوء آخر تعديلات وأحدث الأحكام، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، طبعة 2004.
- 4- حسين بن الشيخ آث ملويا، المنقّى في عقد البيع، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الطبعة الثالثة، 2008.
- 5- خالد رمول، المحافظة العقارية كآلية للحفاظ العقاري في التشريع الجزائري، دراسة تحليلية، قصر الكتاب، البلدية، طبعة 2001.
- 6- خالد رمول، المحافظة العقارية كآلية للحفاظ العقاري في التشريع الجزائري، قصر الكتاب، الجزائر، سنة 2011.
- 7- دوة آسيا، رمل خالد، الإطار القانوني والتنظيمي لتسجيل العقارات في التشريع الجزائري، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2008.
- 8- سي يوسف زهية، عقد البيع، دار الأمل للطباعة والنشر والتوزيع، تيزي وزو، الجزائر، طبعة 2، 2008.
- 9- عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، الجزء 4، عقد البيع والمقايضة، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، لبنان، 1998.
- 10- عبد الحفيظ بن عبيدة، إثبات الملكية العقارية والحقوق العينية العقارية في التشريع الجزائري، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، طبعة 2004.

- 11- عمار علوي، الملكية والنظام العقاري في الجزائر، العقار، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، الطبعة خامسة، 2009.
- 12- عبد الثواب معوض، السجل العيني علما وعملا، دار الفكر العربي، مصر، 1988.
- 13- محمد حسين، عقد البيع في القانون المدني الجزائري، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، الطبعة الرابعة، 2005.
- 14- مجيد خلفوني، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، الديوان الوطني للأشغال التربوية، الطبعة الأولى، 2003.

ت/- الرسائل والمذكرات العلمية:

- 1- عمر صدقي، شهر التصرفات العقارية في القانون الجزائري، رسالة ماجستير في الحقوق غير منشورة، معهد العلوم القانونية والإدارية، جامعة الجزائر، 1982.
- 2- كساح لعور عبد العزيز ووافي مراد، العقارات وجبايتها في الجزائر، مذكرة نهاية الدراسة لنيل شهادة الدراسات العليا في المالية، المدرسة الوطنية للضرائب، القليعة، 1994-1998.

ث/- المحاضرات والمقالات الفقهية:

- 1- برايس أحمد، دروس في مادة التسجيل، المدرسة الوطنية للضرائب، القليعة، سنة 1985.
- 2- بلمدني محمد، دروس في التسجيل، دروس خاصة بالمفتشين الرئيسيين لأمالك الدولة، المدرسة الوطنية للضرائب، السنة 2009-2010.
- 3- بوريس زيدان، الطرق والإجراءات العملية لتحضير عقد التوثيقي، الجزء 5، مجلة الموثق العدد 8، الغرفة الوطنية للموثقين، سنة 2002.

- 4- بوصوف موسى محافظ دولة مساعد بمجلس الدولة، دور القاضي الإداري في المنازعات العقارية، محاضرة أقيمت بمناسبة أيام دراسة بوهزان، مجلة مجلس دولة 2002، عدد2.
- 5- جمال عبد الناصر مانع، الاختصاص القضائي في إلغاء الدفاتر العقارية في التشريع الجزائري، محاضرة أقيمت في الأيام المغاربية للقانون العقاري، نوفمبر 2005، صفاقص.
- 6- حبار محمد(الأب)، محاضرات في مقياس الالتزامات، السنة الثانية ليسانس، كلية الحقوق، جامعة وهران، السنة الجامعية 2002 . 2003.
- 7- زيتوني عمر، حجية العقد الرسمي، بمجلة الموثق، العدد3 لسنة 2001.
- 8- عمر بوحلاسة، التوثيق والمحيط المهني، مجلة الموثق، العدد5، سنة 1990.
- 9- عمار بوضياف، المسح الأراضي وإشكالاته القانونية، محاضرة أقيمت بمناسبة الأيام الدراسية المغاربية للقانون العقاري بصفاقص، نوفمبر 2005.
- 10- فاروق بكداش، دروس في مادة التسجيل، المدرسة الوطنية للضرائب، القليعة، بدون طبعة.
- 11- ماروك نصر الدين، الإثبات في المواد المدنية، محاضرة ملقاة على الطلبة القضاة، الدفعة 12 سنة 2001.

ج- المجالات القضائية:

- 1- مجلة الاجتهاد القضائي للغرفة التجارية والبحرية العدد الخاص.
- 2- مجلة ندوة القضاء العقاري، منشورات وزارة العدل 1995.
- 3- مجلة القضائية العدد الأول لسنة 1997 وزارة العدل.
- 4- مجلة مجلس الدولة 2002 العدد2.

5- قرار المحكمة العليا بتاريخ 1990/02/07 تحت رقم 57930 تطبيقات قضائية في المادة العقارية.

6- قرار المحكمة العليا بتاريخ 1995/05/05 تحت رقم 108/108 غير منشور.

7- قرار رقم 186443 بتاريخ 14-02-2000، غير منشور.

8- قرار رقم 210419 بتاريخ 26-04-2000، غير منشور.

ح/- المذكرات:

1- مذكرة رقم 1355 المؤرخة في 1998/03/22 المتعلقة بموضوع طلبات اتفاق إجراء

الإشهار الوارد من طرف الخواص، حيث أكدت على ضرورة إشهار الدعوى القضائية.

2- مذكرة رقم 4318 المؤرخة في 1998/10/27 المتعلقة بالأحكام الوطنية مجمع

النصوص لسنة 1998، المديرية العامة للأحكام الوطنية وزارة المالية.

3- مذكرة رقم 1251 المؤرخة في 1999/03/27 الصادرة عن المديرية العامة للأحكام

الوطنية وزارة الاقتصاد.

2/- مراجع باللغة الفرنسية:

Ouvrages par ordre alphabétique:

1- Ibtissam, Garam, terminologie juridique dans la législation algérienne, lexique français-arabe, palais des livres, Blida, 1998, P113.

2- Direction générale des impôts, « guide fiscal de l'enregistrement », sahel 2003, p11.

3- Le petit la rousse illustré, Paris 2007, P415.

4- G. Marty-P.Raynaud, des suretés, la publicité foncière, T.3 Librairie Sirey, 1971.

الفهرس

الصفحة	العنوان
01	المقدمة
06	الفصل الأول: أركان عقد البيع العقاري
07	المبحث الأول: أركان الموضوعية لعقد البيع
07	المطلب الأول: ركن التراضي
07	الفرع الأول: مضمون ركن التراضي
09	الفرع الثاني: صحة التراضي
13	المطلب الثاني: ركني المحل والسبب
13	الفرع الأول: ركن المحل
16	الفرع الثاني: ركن السبب
18	المبحث الثاني: ركن الشكلية
18	المطلب الأول: القاعدة الرسمية وموقف القضاء الجزائري منها
18	الفرع الأول: قاعدة رسمية
21	الفرع الثاني: موقف القضاء الجزائري من قاعدة الرسمية
26	المطلب الثاني: شروط ركن الشكلية
26	الفرع الأول: الكتابة
35	الفرع الثاني: التسجيل والشهر
70	الفصل الثاني: إجراءات نقل الملكية العقارية على مستوى الهيئات الإدارية
71	المبحث الأول: الإجراءات المتبعة على مستوى مصلحة الطابع والتسجيل
71	المطلب الأول: الإجراءات القانونية المتبعة في عملية تسجيل العقارات
72	الفرع الأول: شروط إجراءات التسجيل عقد بيع العقارات
80	الفرع الثاني: إجراءات عملية التسجيل عقد بيع العقار
82	المطلب الثاني: الجزاءات المترتبة عن الإخلال بأحكام التسجيل
83	الفرع الأول: العقوبات الجبائية التي تترتب على المكلفين في حالة إخلالهم بالالتزامات

الفهرس

85	الفرع الثاني: طعن في قرارات مفتشية التسجيل
94	المبحث الثاني: الإجراءات المتبعة على مستوى المحافظة العقارية
94	المطلب الأول: مصالح الشهر العقاري
94	الفرع الأول: المحافظة العقارية
118	الفرع الثاني: المحافظ العقاري
143	المطلب الثاني: إجراءات عملية الشهر
143	الفرع الأول: القواعد والشروط المنظمة للشهر العقاري
151	الفرع الثاني: تنفيذ إجراء الشهر
154	الخاتمة
158	الملاحق
178	قائمة المصادر والمراجع