

جامعة عبد الحميد بن باديس مستغانم

كلية الحقوق و العلوم السياسية
قسم القانون الخاص
المرجع:

مذكرة نهاية الدراسة لنيل شهادة الماستر

أحكام الشهر العقاري في القانون الجزائري

ميدان الحقوق و العلوم السياسية

الشعبة: القانون الخاص
من إعداد الطالب(ة):
التخصص: قانون خاص
تحت إشراف الأستاذ(ة):
رحوي فؤاد
بونيهي فيروز

أعضاء لجنة المناقشة

الأستاذ(ة) بن عوالي عليرئيسا
الأستاذ(ة) رحوي فؤاد.....مشرفا مقرر
الأستاذ(ة) مشرفي عبد القادرمناقشا

السنة الجامعية: 2020/2019

نوقشت يوم : 2020/09/24

بِسْمِ اللّٰهِ الرَّحْمٰنِ الرَّحِیْمِ

و مملک ما لم تکن تعلم وكان فضل اللّٰه عليك عظيما

صدق اللّٰه العظيم

سورة النساء الآية 113

إهداء

إلى صاحب السيرة العطرة و الفكر المستنير فلقد كان له الفضل الأول في بلوغي
هذا المستوى من التعليم العالي (والدي الحبيب) صاحب الوجه الحسن و الأفعال
الحسنة و الذي لم يبخل علي طيلة حياته ،أطال الله في عمره
الى من وضع المولى عز وجل الجنة تحت أقدامها ووقرها في كتابه العزيز
(أمي الحبيبة)

إلى زوجي الغالي الذي ساندني في مسيرتي الدراسية والى قرة عيني ابنتي نسرين
إلى أخواتي : أسماء وإكرام و أخي محمد و عائلته الصغيرة وأخي علي
إلى صديقتي وزميلتي في مهنة المحاماة الأستاذة دبزة عالية نبيلة

شكر

الحمد لله الذي وفقني لإتمام هذا البحث العلمي، وأتقدم بالشكر الجزيل و التقدير إلى الأستاذ الدكتور المشرف رحوي فؤاد على كل ما قدمه لي من توجيهات و معلومات قيمة ساهمت في إثراء موضوع دراستي، كما أتقدم بجزيل الشكر إلى أعضاء لجنة المناقشة الموقرة، كما اشكر كل من ساندني من قريب او من بعيد ولو بكلمة طيبة

المقدمة

مقدمة :

يعتبر المجال العقاري مجالاً له أهمية بالغة و بالأخص في القانون الجزائري نظراً للقيمة المالية و الاقتصادية و الاجتماعية التي أصبح العقار يتميز بها خاصة في السنوات الأخيرة ، و مع تطور فكرة العقار وكيفية استغلاله تماشياً مع متطلبات الحياة الاجتماعية و يعرف العقار على انه كل شيء مستقر بحيزه و ثابت فيه ولا يمكن نقله منه دون تلف و يعتبر مالا عقارياً كل حق عيني يقع على عقار بما في ذلك حق الملكية و كذلك كل دعوى تتعلق بحق عيني على عقار و في هذا الشأن تخضع هذه التصرفات القانونية التي تقوم بنقل أو تعديل أو إنهاء حقوق عينية عقارية سواء كانت حقوق عينية أصلية أو تبعية إلى إجراءات معينة تكون في مجملها ما يعرف بنظام الشهر العقاري ، فالشهر العقاري يعد أول قانون تطرق إلى وجوب إخضاع التصرفات العقارية للشهر العقاري هو نص المادة 793 من القانون المدني التي نصت على أن المعاملات العقارية لا تكون نافذة حتى فيما بين الأطراف المتعاقدة إلا بمراعاة إجراءات الشهر غير انه لم تتجسد هذه العملية إلا بصدور الأمر 75/74 المؤرخ في 1975/11/12 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري و كونه أول قانون للشهر العقاري في الجزائر بعد الاستقلال و



الذي صاحبه عدة مراسيم تنفيذية تهدف إلى تنظيم الحفظ العقاري و تحقيق الائتمان في المعاملات العقارية للحفاظ على استقرار الحقوق العينية و تعتبر عملية الشهر العقاري هي الطريق القانوني و الوحيد لتنظيم الملكية العقارية في الجزائر ويقصد بالشهر العقاري هو مجموعة القواعد و الإجراءات التي تثبت الملكية للعقار او الحقوق العينية العقارية لشخص معين أو أشخاص معينين اتجاه الغير و من شان هذه القواعد و الإجراءات تنظيم شهر حق الملكية و الحقوق العينية الأخرى فيكسب الحق المشهر حجية ثبوت مطلقة يستطيع الغير أن يتعامل بالعقار المشهر بكل ثقة و طمأنينة و أن يتصرف فيه كما يريد وفقا للقانون

وقد أولى المشرع الجزائري عناية خاصة بالعقار فاصدر جملة من التشريعات هدفها تأسيس نظام شهر عقاري يساعد على فرض الرقابة على السوق العقارية فاصدر الأمر 73/71 المؤرخ في 11/08/1971 المتضمن الثورة الزراعية التي كانت البادرة الأولى في تأسيس هذا النظام وتبعه المرسوم التنفيذي 32/73 المؤرخ في 05/01/1973 المتعلق بإثبات حق الملكية الخاصة أما أول تشريع يفرض خضوع التصرفات الواقعة على العقار لعملية الشهر العقاري فقد كان الأمر 58/75 المؤرخ في 26/09/1975 المتضمن القانون المدني في المادة 793 منه جعلت كل



معاملة عقارية غير نافذة حتى فيما بين المتعاقدين إلا تاريخ شهرها
بمصالح الشهر العقاري ثم جاء بعده الأمر رقم 74/75 المؤرخ
في 12/11/1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل
العقاري الذي يعتبر أول قانون للشهر العقاري في الجزائر والذي صدر بعده
المرسومان التنفيذيان له رقم 62/76 المؤرخ في 25/03/1976 المتضمن
مسح الأراضي العام المعدل و المتمم بالمرسوم التنفيذي 210/80 المؤرخ
في 13/09/1980 والمرسوم التنفيذي 63/76 المؤرخ في
25/03/1976 المتضمن تأسيس السجل العقاري المعدل و المتمم بالمرسوم
التفيذي 123/93 المؤرخ في 19/05/1993 الى جانب ترسانة من القوانين
التي تنظم الملكية العقارية و نظرا لأهمية العقار في القانون الجزائري و
نظرا إلى الصعوبات التي تلحق المعاملات العقارية ومع صدور قوانين
جعلت المشرع الجزائري يعيد النظر فيها و يوليها اهتماما أكثر خاصة مع
أن العقار أصبح ذو مكانة خاصة وسط القوانين .
وهذا ما سنتناوله في مذكرة الماستر التي جاءت فعلا في ظروف صعبة
لتحضيرها خاصة مع انتشار فيروس كورونا (كوفيد 19) و هذا ما جعلنا
نواجه صعوبات منها ندرة الدراسات المتخصصة في أحكام الشهر العقاري
و لذلك كان من الصعب التنسيق في المعلومات و جمعها و تمحيصها

لنوفق في الأخير في جمع تلك المعلومات و ترتيبها و جعلها مذكرة ماستر
لما لهذا الموضوع من أهمية بالغة ونظرا للتطور الملحوظ لهذا الموضوع و
إن اختياري لهذا الموضوع نظرا لميولي الشخصي واهتمامي بمجال العقار
و خاصة أن الشهر العقاري يعتبر احد أهم الآليات المقررة لحماية الملكية
العقارية مما جعلني أحاول و أصمم البحث عن هذه الأحكام التي تتعلق
بالشهر العقاري و البحث في كل جوانبه و خاصة أن العقار أصبح له
أهمية جد بالغة في حياتنا من جميع النواحي الاجتماعية و الاقتصادية و
السياسية و على هذا الأساس ارتأيت أن تكون هناك إشكاليات و التي سيتم
طرحها و الإجابة عنها في المذكرة كالتالي : ما مدى تطبيق أحكام الشهر
العقاري على ارض الواقع و هل نجح المشرع الجزائري في ذلك ؟
ماهي قواعد و إجراءات الشهر العقاري و ما هي الآثار المترتبة على
عملية الشهر العقاري ؟

الفصل الأول :

ماهية الشهر العقاري

الفصل الأول : ماهية الشهر العقاري

لقد حرصت القوانين ومنها القانون الجزائري على حماية الحقوق القانونية للأشخاص بتسجيل تصرفاتهم وذلك بشهر هذه التصرفات القانونية حتى يمكن الاحتجاج بها في مواجهة الغير و في هذا الفصل سنتطرق إلى مبحثين نتطرق في المبحث الأول إلى مفهوم الشهر العقاري و تطوره التاريخي أما المبحث الثاني فسننتقل إلى قواعد الشهر العقاري وشروطه

المبحث الأول : مفهوم الشهر العقاري و أنواعه

عرف الشهر العقاري تطورا عبر العصور لكونه فكرة قديمة وبقي في تطور بسبب اهتمام الإنسان بتوسيع هذه الفكرة خاصة مع وجود أنظمة حكم دعمت الملكية العقارية و نظرا للأهمية القصوى للعقار أولت معظم والقوانين عناية كبيرة بهذا المجال العقاري ومن بينها الجزائر و سنتناول هذا في مطلبين بالنسبة للمطلب الأول مفهوم الشهر العقاري أما المطلب الثاني التطور التاريخي لنظام الشهر العقاري في الجزائر

المطلب الأول : مفهوم الشهر العقاري و أنواعه

ان عملية الشهر العقاري تعتبر وسيلة لإعلام الجمهور بالملاك الحقيقيين للعقارات والتصرفات المختلفة الواقعة عليها و لضمان الائتمان و الاستقرار في المعاملات العقارية لذا سنتناول في الفرع الأول تعريف الشهر العقاري و الفرع الثاني أنواع الشهر العقاري

الفرع الأول : تعريف الشهر العقاري

تنقسم كلمة الشهر العقاري إلى كلمتين بالنسبة للأولى الشهر فيقصد به النشر والإعلام أما العقار فقد عرفته المادة 683 من القانون المدني وهو كل شيء مستقر وثابت فيه ولا يمكن نقله منه دون تلف ويقصد بالشهر العقاري هو إجراء قانوني متميز يقضي بإخضاع التصرفات القانونية الواقعة على العقار إلى إجراءات قانونية معينة¹

¹ليلة طلحة ، الملكية العقارية الخاصة وفقا لأحكام التشريع الجزائري ، دار هومة طبعة ثانية 2002 الصفحة 82



وباستقراء القوانين و المراسيم المنظمة للشهر العقاري ، نجد أن المشرع الجزائري لم يحد عن باقي التشريعات في عدم تحديد مفهوم الشهر العقاري الأمر الذي تكفل به الفقه

فعرفه الدكتور حسين عبد اللطيف حمدان¹ بأنه ذلك النظام الذي يرمي إلى شهر التصرفات القانونية التي ترمي إلى إنشاء الحقوق العينية العقارية او نقلها او تعديلها او إسقاطها

وعرفه الأستاذ مجيد خلفوني على انه مجموعة القواعد و الإجراءات التي تهدف الى تثبيت ملكية العقار او حقوق عينية عقارية لشخص معين او أشخاص معينين اتجاه الغير و من شان هذه القواعد والإجراءات تنظيم شهر حق الملكية او الحقوق العينية العقارية الأخرى الواردة عليها سجلات معدة للاطلاع الكافة .

كما يعرفه الأستاذ جمال بوشناق على انه ذلك النظام القانوني له مجموعة من القواعد و الإجراءات يضمن بها حق الملكية العقارية وكذا الحقوق العينية العقارية

ويتميز الشهر العقاري بأهمية بالغة ويمكن إدراجها في النقاط الآتية :

أولا : أهمية الشهر العقاري :

يمكن إعطاء مجموعة من النقاط المهمة حول أهمية الشهر العقاري :²

1حسين عبد اللطيف حمدان ، أحكام الشهر العقاري ،دون طبعة ، دون سنة نشر الصفحة 11

2كريمة فردي، الشهر العقاري في التشريع الجزائري ،رسالة ماجستير في الحقوق ،تخصص قانون خاص ، فرع القانون العقاري

كلية الحقوق و العلوم السياسية ، جامعة الإخوة منتوري ،فسنطينة 2008ص5



. يلعب الشهر العقاري دورا هاما يتمثل في إعلام الغير حول الوضعية لعقار ما و أيضا حول

الثروة العقارية لشخص ما

. تشجيع الملكية الفردية و التداول الحر للأموال

يصون الحقوق ويثبت الملكية و القضاء على المنازعات خاصة ان في الجزائر يتمثل أساسا

في إتمام نقل الملكية حتى بين الأطراف المتعاقدين

. نظام الشهر العقاري يعد الوسيلة الناجعة لتنظيم المعلومات العامة الموثقة عن النظام القانوني

لكل العقارات على مستوى التراب الوطني

. تحديد الرصيد العقاري و بالتالي يسهل عملية تحديد الوعاء الضريبي¹

. تحقيقا للعبء على الجهات القضائية من خلال تحديد المعاملات الواردة على الحقوق العينية

العقارية وذلك من خلال عملية الشهر لمواجهة الغير

الفرع الثاني : أنواع الشهر العقاري

هناك نوعان من الشهر العقاري اعتمدها العديد من الدول نظرا لأهداف الشهر العقاري و

تحقيقها فمنهم من اخذ بنظام الشهر الشخصي ومنهم من اخذ بنظام الشهر العيني و لمعرفة

هذين النظامين سنتطرق أولا على نظام الشهر الشخصي وهو ما يعرف بنظام تسجيل العقود

وثانيا إلى نظام الشهر العيني و هو ما يطلق عليه بنظام تسجيل الحقوق

1. عمرحمدي باشا ،نقل الملكية العقارية على ضوء آخر التعديلات،أحدث الأحكام طبعة الثانية دار

أولاً : نظام الشهر الشخصي

هو ذلك النظام الذي يعتمد في إعلان التصرفات العقارية على أسماء الأشخاص القائمين بها وليس طبقاً للعقار ، ومن هنا جاءت تسمية هذا النظام بنظام الشهر الشخصي حيث تتم عملية الشهر في نوعين من السجلات سجل يمسك حسب الترتيب الزمني لتقديم العقود المتضمنة معاملات عقارية لإجراء الشهر وسجل يمسك حسب الترتيب الأبجدي لأسماء كل الأشخاص القائمين بمختلف التصرفات العقارية¹

1. مبادئ نظام الشهر الشخصي

يقوم الشهر الشخصي على المبادئ التالية :

. أن نظام الشهر الشخصي يرتكز على أسماء الأشخاص الذين تصدر عنهم التصرفات العقارية الواجبة الشهر²

. ليس لنظام الشهر الشخصي أي قوة ثبوتية ، حيث أن التصرفات التي يتم شهرها لا تخضع للتدقيق و الرقابة³

1 جمال بوشناق ، شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري ، دار الخلدونية 2006 ص 15 و 16

2 جمال بوشناق ، المرجع السابق ص 16

3 جمال بوشناق ، نفس المرجع ص 15 و 16 و 17

من الموظف المسؤول عن عملية التسجيل ويتم إشهارها حتى و إن كانت قابلة للإبطال أو الفسخ حتى بعد شهرها مما يترتب عنه قاعدتين أساسيتين هما :

أ. لا يمكن للشخص التصرف في حق عيني إلا إذا كان هو مالكة فقد يقوم الشخص ببيع عقار لشخص آخر ثم يدعي شخص ثالث ملكية هذا العقار سواء بسند صحيح أو لأنه يدعي ملكيته بالتقادم فيطالب استرداد العقار و هذا لا يحول دون شهر عقد البيع دون الاسترداد ب . لا يمكن للشخص أن ينقل لغيره أكثر مما يملك

2. عيوب الشهر الشخصي :

نظام الشهر الشخصي يعاب عليه صعوبة التعرف والبحث عن المالك الحقيقي بحيث قد تتجسد في البحث عن المالكين السابقين، لاسيما في تشابه الأسماء ومن ثم فإن هذه الطريقة لا تحقق غرضها بالشكل المطلوب في كل الحالات

أيضا أن مالك العقار من خلال تصرفاته بشأن العقار لا يمنح ضمانات كافية للمتصرف إليه بثبوت حقه في ملكيته للعقار، ما قد يكون مصدرا لعدة منازعات قضائية بشأنه، ويعرضه في أي وقت إلى زوال الحق الذي اكتسبه ويقلل من درجة الائتمان والثقة في المعاملات العقارية¹

1مليلي زروقي وعمر حمدي باشا، المنازعات العقارية دار هومة الجزائر 2003ص42



يفرق هذا النظام بين شهر الحقوق العينية الأصلية والحقوق العينية التبعية، فيوجب شهر الحقوق العينية الأصلية بطريق التسجيل، بينما يوجب شهر الحقوق التبعية بطريق القيد، كما أنه يقرر طريقاً ثالثاً لشهر بعض التصرفات الأخرى وهو التأشير الهامشي، ولهذا فهذه الطرق لا تستند إلى أسباب واضحة تبرره

ثانياً: نظام الشهر العيني:

1. مفهوم الشهر العيني:

إن أساس فكرة نظام الشهر العيني تقوم على العقار محل التصرف، فهذا الأخير محل اعتبار عكس نظام الشهر الشخصي، فعملية الإشهار العقاري تعتمد على تحديد العقار تحديداً نافياً للجهالة ووفق هذا النظام يتم مسك سجل خاص لدى مصلحة الشهر العقاري يسمى بـ "السجل العقاري" تخصص فيه صفحة أو أكثر لكل عقار تدون فيها كل التصرفات التي ترد على العقار مع تحديد موقعه . مساحته ووقت إجراء الشهر واسم أول متصرف إليه بعد إجراء الشهر الثاني لتثبيت كل العمليات والتصرفات الواردة على العقار ويسمى العقار بـ "الوحدة العقارية"، لذلك فالشهر لا يتم إلا بعد القيام بعملية المسح العام للأراضي.

وتعد استراليا أول دولة عرفت نظام الشهر العيني، حيث يعود الفضل في نشأته إلى برنامج السيد "طور انس" المتعلق بتنظيم الملكية العقارية ومختلف الحقوق المتعلقة بها، فأنتهى بالتصويت على مشروع القانون المقدم إلى البرلمان، أطلق عليه اسم "قانون طور انس"



وذلك عام 1958¹، ونظام الشهر العيني هو المعتمد في لبنان وسوريا وفي بعض البلاد العربية كتونس والمغرب وليبيا والعراق، وهو المعتمد كذلك في بعض البلاد الأجنبية كألمانيا واسبانيا وأستراليا وغيرها

2. خصائص الشهر العيني :

كون نظام الشهر العيني يقوم على فكرة العقار نفسه جعلته يختلف عن نظام الشهر الشخصي بمجموعة من الخصائص، تجسدت في ما يلي :

حماية المتعاقدين من التصرفات الواردة على العقارات لان كل ما هو مقيد في السجل العيني هو بطاقة تعريف العقار، ويشجع المتعاملين العقاريين على الإقدام على الاقتراض والرهن العقاري الشيء الذي يساعد في تنمية الاستثمار والاقتصاد²

. نقل الملكية العقارية لان المحررات والسندات المودعة لدى المحافظ العقاري لا يمكن شهرها، إلا بعد التأكد من صحتها وخلوها من أي عيب شكلي أو موضوعي فدور المحافظ العقاري في هذا النظام هو دور ايجابي

1 كريمة فردي، المرجع السابق ص 22 و23

2. حسين عبد اللطيف حمدان، احكام الشهر العقاري، دون طبعة، دون سنة نشر ص 16

. من مزايا هذا النظام أيضا هو التقليل من المنازعات التي من الممكن أن تثور حول ملكية العقار والحقوق المترتبة عنه، ما يعكس الصورة الحقيقية للعقار المراد التعامل فيه¹.

أيضا وضوح هذا النظام وتدقيقه في طبيعة العقار بجميع مشتلاته، وهو ما يساعد الدولة على تحصيل مستحقاتها الضريبية ويعرفها بالثروة العقارية في البلاد، بما في ذلك الأشخاص العامة والأمالك التابعة لها²

3. عيوب الشهر العيني:

هذا النظام عيوبه لا تكاد تظهر مقارنة بنظام الشهر الشخصي، لكن هناك عوائق وقفت حاجزا أمام تطبيقه على ارض الواقع وهي ظرفية على العموم منها ما هو متعلق بالإجراءات الأولية ومنها ما هو خاص بعملية الشهر في ذاتها

موقف المشرع الجزائري من نظامي الشهر العقاري:

لقد مر نظام الشهر العقاري في الجزائر بعدة مراحل وقفت بدورها أمام الخلفية التاريخية من تطبيقه على الملكية العقارية في الجزائر، لذلك كان من الواجب الوقوف على أهم تلك المراحل بداية من الحقبة الاستعمارية الفرنسية إلى غاية الاستقلال وما بعده، ثم مرحلة صدور الأمر رقم 74/75 المؤرخ في 1975/11/12 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، ومرحلة ما بعد صدور الأمر إلى اليوم³

1 خالد عدلي امير، اكتساب الملكية العقارية بالحيازة، دار الفكر الجامعي، مصر، دون طبعة ص 51

2 مجيد خلوفي، نظام الشهر العقاري في القانون العقاري في القانون الجزائري، الجزائر، دار هومة ص 19

3 جمال بوشناقة، المرجع السابق ص 38

المطلب الثاني : التطور التاريخي لنظام الشهر في القانون الجزائري

تميزت هذه المرحلة بتطبيق نظام الشهر الشخصي. ويمكن تقسيمها إلى مرحلتين :

الفرع الاول: نظام الشهر العقاري في الجزائر قبل صدور الأمر رقم 74/75

في هذه المرحلة¹ صدرت عدة قوانين تخص العقار في الجزائر إلا أن أهمها كان قانون 22

أفريل 1862 جاء هذا القانون لتنظيم الجزائر تنظيم إداري، ونصت المادة 02 منه على

أن"القبائل لهم حق الملكية على الأراضي التي يستغلونها مهما كان السبب". من هذه المادة

أصبحت كل قبيلة وكل دوار له ملكية وأدخلت فكرة الملكية لأول مرة في الجزائر وبدأت فكرة

الشيوع في الاختفاء تدريجياً، فأصبحت القبائل تمتلك الأراضي ونتج عن ذلك تقسيم الأراضي

بين الدواوين، فأدخل هذا القانون الملكية الخاصة على غرار ما هو موجود في فرنسا

وبعده جاء قانون 26 جويلية 1873 وهو قانون"فارني". حيث جاء لتطبيق كل التصرفات

القانونية لنابليون في حالة خلاف أجنبي مع جزائري أو بين جزائريين في الجزائر، فجاءت

المادة 07 منه لتستثني من تطبيق هذا القانون كل ما يتعلق بالأسرة والأحوال الشخصية حيث

1.طلحة محمد غليسي، الشهر العقاري كالية لحماية الملكية في التشريع الجزائري، رسالة ماستر في الحقوق تخصص قانون

إداري، كلية الحقوق و العلوم السياسية جامعة خيضر، بسكرة 2014ص20



نصت المادة 815 من القانون المدني الفرنسي " لا يرغم احد على البقاء في حالة الشيوخ " هذه

المادة جاءت عامة سواء بالنسبة للفرنسيين او الجزائريين

ورغم صدور عدة قوانين بهذا الخصوص، إلا ما يهمننا في كل ما صدر عن الإدارة الفرنسية

منذ احتلالها للجزائر هو معرفة نوع النظام الذي كان مطبقا على الملكية العقارية في الجزائر

أثناء هذه الفترة وهو ما يفرض معرفة النظام الذي كان سائدا في فرنسا آنذاك

ففي التشريع الفرنسي نجد المرسوم رقم 22/55 المؤرخ في 04 /01 /1955 المتضمن نظام

الشهر العقاري في فرنسا، والذي كان يجسد نظام الشهر الشخصي، وتم تطبيقه في الجزائر

بموجب المرسوم رقم 1190/59 المؤرخ في 21/10/1959¹ والذي حددت مهلة تطبيقه ابتداء

من أول مارس 1961 وذلك بموجب المرسوم رقم 53/61 المؤرخ في 18/01/1961، كما

أصدر المشرع الفرنسي المرسوم رقم 185/61 المؤرخ في 22/02/1961 المتضمن تنظيم

الإدارة العمومية محددًا طرق إعداد الدفتر العقاري وصلاحيات محافظ الرهون في إيداع الوثائق

الخاضعة للشهر العقاري

1 طلحة محمد غليسي، نفس المرجع ص 24

الفرع الثاني: مرحلة الاستقلال حتى سنة 1975

هذه المرحلة تميزها ثلاث فترات:

الفترة الانتقالية ما بين 05 جويلية 1962 إلى غاية 15/12/1970

وتبدأ بصدور الأمر رقم 157/62 المؤرخ في 1962/12/31 الذي نص في مادته الأولى:

تمديد العمل بالتشريعات الفرنسية إلا ما يمس بالسيادة الوطنية في الجزائر، وهذا نتيجة لحالة

الفراغ الذي تعرضت له الإدارات الجزائرية بعد مغادرة الموظفين الفرنسيين للجزائر وهذا يعني

استمرارية تطبيق نظام الشهر الشخصي على الملكية العقارية، وبالمقابل حاولت السلطات

الجزائرية إيجاد وسائل لتنظيم الملكية العقارية وحمايتها وهذا ما أثمر عن صدور العديد من

القوانين والمراسيم لعل أهمها الأمر المؤرخ في 1962/08/24 المتعلق بحماية وتسيير الأملاك

الشاغرة، وكذا المرسوم رقم 18/63 المؤرخ في 1963/03/18 المتضمن تنظيم الأملاك

الشاغرة الصناعية والتجارية وجميع الحقوق العقارية

فترة صدور الأمر 91 /70 المؤرخ في 1970/12/15، المتضمن مهنة الموثق والذي أوجب

صراحة الرسمية في التعاقد بموجب المادة 12 التي نصت: "...يجب تحت طائلة البطلان تحرير

العقود التي تتضمن ملكية عقار أو حقوق عقارية في شكل رسمي ويجب دفع الثمن لدى

الضابط العمومي الذي حرر العقد. والذي بدأ العمل به ابتداء من 1970 01/01



فترة دور الأمر رقم 73 /71 المؤرخ في 18 / 11 /1971 المتضمن قانون الثورة الزراعية في

إطار تنظيم القطاع الفلاحي الذي نص على تأسيس مسح الأراضي العام، وهذا يعكس بكل

وضوح ضرورة وضع قاعدة قانونية وتقنية للفضاء العقاري وحمايته

وفي هذا الصدد أصدرت المحكمة العليا قرارا بتاريخ 2006/04/12 ملف رقم 348178

قضية (م . ع) ضد (أرملة م ت ع ومن معه) والذي قضت فيه بنقض وإبطال القرار المطعون

فيه الصادر عن مجلس قضاء البليدة بتاريخ: 2002/06/09 والذي أجابت فيه عن الوجه

الخامس المأخوذ من أن قضاة الموضوع طلبوا أصل العقد حول الوجهين الثاني والثالث

مجتمعين لارتباطهما وتكاملهما والمأخوذ من قاعدة جوهرية في الإجراءات وانعدام الأساس

القانوني للقرار حيث من الثابت وما استقر عليه اجتهاد المحكمة العليا أن العقود المحررة قبل

صدور قانون التوثيق صحيحة والتي لم يتم شهرها والثابتة التاريخ فإنها تعتبر صحيحة ومنتجة

لأثارها

وحيث أن قضاة الموضوع لما طبقوا نص المادة 18¹ من المرسوم رقم 11900/59 والمؤرخ

في 1959/10/22 عن الجمهورية الفرنسية فإنهم أساؤا تطبيق القانون... وبذلك فإن قضاة

الموضوع قد أشابوا قرارهم بعيب انعدام الأساس القانوني مما عرض قرارهم للنقض والإبطال

1مجلة المحكمة العليا، العدد الاول 2006ص435



فترة صدور الأمر رقم 58/75 المؤرخ في 26/09/1975 المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم¹ وهذا في إطار تقرير وحماية الملكية العقارية أكثر، وكان أول واهم نص تطرق فيه المشرع بصراحة إلى ضرورة إخضاع كل التصرفات العقارية إلى عملية الشهر العقاري وضرورة مراعاة قواعد الشهر وأثاره. هو نص المادة 793 منه والتي نصت: "لا تنتقل الملكية والحقوق العينية الأخرى في العقار سواء كان ذلك بين المتعاقدين أو في حق الغير، إلا إذا تم مراعاة الإجراءات التي ينص عليها القانون وبالأخص القوانين التي تدير مصلحة شهر العقار وإذا كان المشرع الجزائري في ظل هذا الأمر وفي ظل القوانين التي سبقته أشار إلى عملية الإشهار العقاري، فإن المواد التي تضمنتها غير كافية لتنظيم الملكية العقارية، لذلك كان من الضروري إيجاد نظام للشهر العقاري ليحقق ذلك وهو ما تجسد فعلا بعد مرور شهرين فقط عن صدور هذا الأمر، وذلك بصدور الأمر رقم 74/75 المؤرخ في 12/11/1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري

1 القانون 70/80 المؤرخ في 9 غشت 1980 والقانون رقم 01/83 المؤرخ في 29 يناير 1983 والقانون 21/84 المؤرخ في

24 ديسمبر 1984 والقانون رقم 19/87 المؤرخ في 8/12/1987 والقانون رقم 14/88 المؤرخ في 3 يونيو 1988 و

القانون 01/89 المؤرخ في 07 فبراير 1989 والقانون 10/05 المؤرخ في 20 يونيو 2005



الفرع الثالث: نظام الشهر العقاري في الجزائر منذ صدور الأمر رقم 74/75

لقد تبني المشرع الجزائري نظام الشهر العيني منذ صدور الأمر رقم 74/75 المؤرخ في

1975 /11/12 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري ولأجل تفعيله

وتوسيعه صدرت مراسم تطبيقية أهمها:

. المرسوم رقم 62/76 المؤرخ في 1976/03/25 المعدل والمتمم بالمرسوم رقم 400/84

المؤرخ في 1984/12/24 والمرسوم رقم 183/92 المؤرخ في 1992/04/07 والمتضمن

إعداد مسح الأراضي العام¹

. المرسوم رقم 63/76 المؤرخ في 1976/03/25 المعدل والمتمم بالمرسوم رقم 210/80

المؤرخ في 1980 09/13 والمرسوم التنفيذي رقم 123/93 المؤرخ في 1993 /05/19

والمتضمن تأسيس السجل العقاري²

إلا أن تحقيق هذا النظام واقعيا لا يكون إلا على سبيل التدرج حتى تتم عملية مسح كل أقاليم

البلديات مما جعل المشرع يبقي على نظام الشهر الشخصي كمرحلة انتقالية وذلك في المناطق

1. عبد الحفيظ بن عبيدة ، اثبات الملكية العقارية و الحقوق العينية العقارية في التشريع الجزائري ،دار هومة ،الطبعة 7،الجزائر

2011ص24

2. طلحة غليسي ،نفس المرجع ص27



غير الممسوحة وهو ما نستشفه من نص المادة 27 من الأمر 74/75 التي نصت على : إن العقود والقرارات القضائية التي تكون موضوع إشهار في محافظة عقارية والتي تخص عقارات أوحقوقا عينية ريفية موجودة في بلدية لم يعد فيها بعد مسح الأراضي تفهرس بصفة انتقالية في مجموعة بطاقات عقارية مؤقتة تمسك على شكل ،فردى طبقا لكيفيات تحدد بموجب مرسوم ولقد أوكل الأمر المذكور أعلاه مهام إعداد مسح الأراضي والمحافظة عليها إلى الإدارة المكلفة بشؤون أملاك الدولة والشؤون العقارية، إلا انه بصدر المرسوم التنفيذي رقم 234/89 المؤرخ في 1989/12/19 أصبحت هذه المهام من اختصاص الوكالة الوطنية لمسح الأراضي، كما أكد على ضرورة إنشاء السجل العقاري وان هذه العملية لا يمكن أن تتم إلا بعد القيام بعملية المسح العام للأراضي التي تحدد وتعرف النطاق الطبيعي للعقارات على إقليم كل بلدية، و يعد السجل العقاري الوضعية للعقارات، ويبين تداول الحقوق العينية ويمسك على شكل مجموعة البطاقات العقارية التي ينسخ محتواها على الدفتر العقاري الذي يسلمه المحافظ العقاري إلى المالك باعتباره سندا للملكية.



إلى جانب الأمور الإجرائية التي جاء بها هذا الأمر وكافة المراسيم المطبقة له، فإنه أرسى

قواعد الشهر العيني من خلال تأكيده على قاعدة الأثر المنشئ والناقل للشهر طبقاً للمادتين 15

و16 منه

فالمبدأ العام الذي جاء به الأمر 74/75 هو أن الملكية العقارية لا تنتقل إلا بالشهر، أي أن

القيد تخضع له التصرفات المنشئة أو المقررة حقوقاً عينية عقارية تبعية كحقوق الرهن والامتياز

هو الذي ينشئ الحق وليس التصرف، وهذا يترتب عليه إن الحق لا ينتقل بأثر رجعي لما قبل

القيد كالرجوع بآثار القيد إلى تاريخ انعقاد وليس للعقد أي أثر في نقل الملكية لأن العبرة بالشهر

في المحافظة العقارية

المبحث الثاني: قواعد الشهر العقاري و شروطه

من اجل تحقيق الهدف الأساسي من الشهر العقاري، كان من الضروري إخضاع كل المحررات والوثائق التي يتم شهرها لمجموعة قواعد وشروط تضبطها خاصة فيما تتضمنه من معلومات تعكس مضمون التصرف وأطرافه، لهذا فقد قسمت هذا المبحث إلى مطلبين أتناول في المطلب الأول للقواعد المنظمة لعملية الشهر العقاري والمطلب الثاني خصصته للشروط الواجب توفرها في الشهر العقاري

المطلب الأول: قواعد الشهر العقاري في الجزائر

لقد أخضع المشرع الجزائري عملية الشهر العقاري إلى قاعدتين أساسيتين أوجبها في كل المحررات والوثائق الخاضعة لعملية الشهر العقاري لكي تسهل المراقبة الشكلية والموضوعية لهما، وهما قاعدة الرسمية وقاعدة الأثر المسبق للشهر¹ وهو ما سنراعيه عند دراسة كل موضوع على حدى

1. جمال بوشناق، المرجع السابق ص 140

الفرع الاول :قاعدة الرسمية

تنص المادة 61 من المرسوم 63/76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري على ان كل عقد يكون موضوع اشهار في المحافظة العقارية يجب ان يقوم على الشكل الرسمي و يلاحظ من خلال النص ان المشرع اشترط صفة الرسمية في جميع العقود و الوثائق الخاضعة للشهر و لم ينص على اي استثناء لهذا المبدأ فكل عقد لا يستوفي صفة الرسمية يكون محل رفض الايداع من قبل المحافظ العقاري لان هذا المبدأ لا يعتبر مجرد اجراء شكلي بل هو في نفس درجة الشهر وقاعدة الرسمية أوجبها قانون الشهر في كل العقود التي يراد شهرها في المحافظة العقارية وهو ما نصت عليه المادة 16 من المرسوم رقم 63/76 بقولها: " كل عقد يكون موضوع إشهار في محافظة عقارية يجب أن يقدم على الشكل الرسمي واشتراط قانون الشهر للرسمية في العقود له عدة مزايا نلمسها في جوانب منها:

1. بالنسبة للأطراف والغير: ذلك أن إسناد مهمة تحرير العقد من طرف أحد الأشخاص المذكورين بالمادة 324¹ من القانون المدني يعد حماية للأطراف بإعلامهم وتبئهم خطورة التصرف المقدمين عليه وكذلك لاطلاعهم على الأحكام القانونية التي تحكمه

1. المادة 324 من الامر 58/75 المتضمن القانون المدني الجزائري المؤرخ في 20 رمضان 1395 الموافق ل 26 سبتمبر سنة 1975 المتضمن القانون المدني معدل ومتمم



2. **بالنسبة للمحركات:** اكتساب المحركات للحجية القاطعة، ذلك أن البيانات التي تتضمنها يكون صحيحة إلى أن يتم إثبات عكسها عن طريق الطعن فيها بالتزوير، كما يضمن تحرير العقد وفق الشروط القانونية والشكلية بتعيين الأطراف والعقار وإشهارها في المحافظة العقارية في الآجال القانونية

3. **بالنسبة للدولة:** قاعدة الرسمية تجسد بسط وسيطرة رقابة الدولة على السوق العقارية وتقليل المضاربة غير المشروعة في المعاملات العقارية، وتمكينها من تحصيل مستحقات الخزينة العمومية، وذلك بفرض رسوم التسجيل والشهر فاشترط قانون التسجيل الصادر بتاريخ 1976/12/09 الامر 105/76 على الموثق تسجيل مختلف العقود التي يبرمها لدى مصلحة التسجيل والطابع

المحركات والوثائق الخاضعة للشهر العقاري:

إن المحركات والوثائق الخاضعة للشهر العقاري متنوعة بحيث أنها تشمل التصرفات التي قام بها الأطراف والأحكام القضائية الصادرة عن مختلف الجهات القضائية، وبالإضافة إلى دراسة أحكام قانون الشهر العقاري نجد إلى جانب ذلك قوانين خاصة أخضعت هي كذلك بعض التصرفات القانونية إلى عملية الشهر العقاري

1. المحركات والوثائق الخاضعة للشهر طبقاً للأمر رقم 75/ 74

فهذه المحركات وردت في المواد 14 و 17 من الأمر رقم 76/75 وهي:

1. المحررات والعقود المتعلقة بالملكية العقارية:

تعتبر هذه التصرفات والعقود سواء كانت صادرة بالإرادة المنفردة كعقد الهبة أو باتفاق الطرفين وسواء تعلقت بأحد الحقوق العقارية المتفرعة عن حق الملكية كحق الانتفاع ومهما كان نوع التصرف ناقل للملكية أو منشئ أو مصرح أو معدل فلا بد من شهره بالمحافظة العقارية بهدف انتقال الملكية سواء كان ذلك بين الأطراف أو في مواجهة الغير طبقاً للمادة 16 منه، وهذا ما كرسه الاجتهاد القضائي من خلال القرارين الصادرين عن المحكمة العليا ومجلس الدولة ومنه قرار المحكمة العليا رقم 182360 المؤرخ في 1998/10/28 مجلة قضائية لسنة 1999 العدد رقم 01 الصفحة 81 الذي أكدت فيه من المقرر قانوناً بالمادة 793 من القانون المدني أن الملكية العقارية والحقوق العينية الأخرى لا تنتقل إلا بالشهر.

وقرار مجلس الدولة رقم 186443 المؤرخ في 2000/02/14 غير منشور حيث أن إجراءات الشهر العقاري تعتبر من النظام العام وأن تسري شرعية العقود التوثيقية ابتداء من يوم إنشائها في المحافظة العقارية كل القرارات القضائية اللاحقة للإجراء الأول الذي كان موضوعه تأسيس البطاقات العقارية والخاضعة للإشهار العقاري

ويشترط أن تكون هذه الأحكام والقرارات صادرة عن جهات قضائية ومكرسة لحقوق عينية عقارية إما بتعديلها أو تغييرها أو بإزالتها ولا يمكن شهر هذه الأحكام إلا إذا كان هناك شهر مسبق لهذا العقار في البطاقات العقارية لتأسيس السجل العقار لكن عملياً فإن عملية الشهر



يقوم بها¹ من صدرت الأحكام والقرارات لصالحه أمام المحافظة العقارية ، حتى تكون سندا ناقلا للملكية، وهو ما ذهبت إليه المحكمة العليا في قرارها رقم 99699 المؤرخ في 1993/07/25 المجلة القضائية لسنة 1994 العدد الثاني ص 212 " إن المستأنفتان لم تبادرا بتسجيل وإشهار الحكم القضائي المؤرخ في 1975/05/28 الذي أثبت العقد المبرم بموجب عقد عرفي سنة 1973 المنصب على القطعة الأرضية المعروفة باسم "بور فرف" البالغ مساحتها 05 هكتار 56 أر 72 سنتا المملوكة أساسا لفريق صخري بموجب مداولة بتاريخ 1977/04/30 فإن العقد المذكور اختل فيه هذا الشرط مما يفقده الحجية تجاه الغير²

2 . عقود الرهن والامتياز:

بالرجوع للقانون المدني نجد أن عقد الرهن وحقوق الامتياز جاءت تحت عنوان الحقوق العينية التبعية أو التأمينات العينية، فهي لا تعد طرقا من طرق انتقال الملكية إنما عبارة عن ضمانات مقررة للدائن لاستيفاء دينه. وقد عرفت المادة 882 من القانون المدني الرهن الرسمي، والمادة 982 مدني عرفت حق الامتياز³

1 حسين عبد اللطيف حمدان ، احكام الشهر العقاري ، دون طبعة، دون سنة نشرص 19

2 خالد عدلي امير، اكتساب الملكية العقارية بالحيازة ، دار الفكر الجامعي ، مصر ، دون طبعة ص 61

3 مجيد خلوفي ، نظام الشهر العقاري في القانون العقاري في القانون الجزائري ، الجزائر ، دار هومة ص 38



فيما يتعلق بالرهن: لقد نصت المادة 904 مدني " لا يكون الرهن نافذا في حق الغير إلا إذا قيد

العقد أو الحكم المثبت للرهن قبل أن يكتسب هذا الغير حقا عينيا على عقار..."، و تضيف المادة

905:"يسري على إجراء القيد وتجديده وشطبه وإلغاء الشطب والآثار المترتبة على ذلك كله

الأحكام الواردة في قانون تنظيم الإشهار العقاري"

فيما يخص حقوق الامتياز: أوجب المشرع شهرها وهي الخاصة الواردة على عقار وليست حقوق

الامتياز العامة التي أعفاها المشرع من إجراءات الشهر كما نصت عليه المادة 986 مدني، وهو ما

يشرح أكثر نص المادة 16 من الامر 76/75 لأنه جاء عاما بذكر العقود الإدارية والاتفاقات

المتعلقة بحق الملكية

المحاضر المعدة من قبل مصلحة مسح الأراضي والمثبتة للتعديلات التي تخص العقارات

المسجلة في مجموعة البطاقات العقارية، ونصت المادة 83 من المرسوم 53/76:أنه تبلغ إلى

المحافظ العقاري ضمن الأشكال المنصوص عليها في المادة 84 التعديلات التي أدخلتها

المصلحة المكلفة بضبط مسح الأراضي فيما يخص ترقيم الوحدات العقارية على إثر التعديلات

التي هي من اختصاص هذه المصلحة لمعاينتها على الفور



وبالرجوع للمادة 84 نجدها تنص على أن التعديلات الواردة في المادة 83 لا بد أن تكون على شكل محاضر تصادق عليها المصلحة المكلفة بمسح الأراضي وتكتب في سجل الإيداع ويؤشر عليها في البطاقات العقارية كل التعديلات القانونية للعقار المحدد والمسجل في مجموعة البطاقات العقارية

قرر المشرع الجزائري إلزامية شهر الدعاوى العقارية بالمادة 85 من المرسوم 63/76 المؤرخ في 1976/03/25 المتضمن تأسيس السجل العقاري التي نصت: أن دعاوى القضاء الرامية إلى النطق بفسخ أو إبطال أو إلغاء أو نقض حقوق ناتجة عن وثائق تم إشهارها، لا يمكن قبولها إلا إذا تم إشهارها مسبقا طبقا للمادة 14 من الأمر رقم 74/75¹ المؤرخ في 1975/11/12 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، وإذا تم إثبات هذا الإشهار بموجب شهادة من المحافظ العقاري أو تقديم نسخة من الطلب الموجود عليه تأشير الإشهار

1 الأمر رقم 74/75 المؤرخ في 1975/11/12 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري.



وعليه فكل شخص يريد المنازعة في حق عيني مشهر بالمحافظة العقارية، فعليه أن يقوم بشهر العريضة الافتتاحية للدعوى، وذلك عن طريق التأشير التي يضعها المحافظ العقاري على نسخة العريضة الافتتاحية أو أن يسلم له شهادة تثبت عملية شهرها، و إلا فإن الدعوى لن تقبل والملاحظ أن المشرع الجزائري لم يحدد المهلة التي يتم فيها شهر العريضة ؟ ورغم أن العريضة الافتتاحية لا تعتبر من الوثائق الرسمية إلا أن المشرع أخضعها لعملية الشهر ولعل هذه العملية توفر للمدعي الحماية الكاملة في حالة ما إذا كان الحكم صدر لصالحه للاحتجاج به في مواجهة الغير الذي تعامل في العقار موضوع النزاع وأيضا الحماية لمن يريد التعامل في أحد هذه الحقوق وذلك بتنبئيه إلى النزاع الواقع عليه بالنسبة للإجراءات المبرمة لاكثر من 12 سنة :

هذه الحالة وردت بالمادة 17 من الامر 74/75، فالإجراءات المبرمة لمدة 12 سنة لا يكون لها أي أثر بين الأطراف ولا يحتج بها تجاه الغير في حالة عدم إشهارها رغم أن حق الإيجار هو حق شخصي لا يرتب إلا التزامات شخصية ولا ينشأ حقوق عينية، إلا أن المشرع جعل لهذا النوع من الإجراءات هذا الأثر بموجب الشهر

فكل العقود الايجارية المحررة بعد صدور المرسوم رقم 03/93 المؤرخ في 12/03/1993 المتضمن النشاط العقاري أصبح من الواجب أن تفرغ في شكل خاص طبقا للنموذج المحدد بموجب المرسوم التنفيذي رقم 96/94 المؤرخ في 19/03/1994 المتضمن المصادقة على نموذج عقد الإيجار المنصوص عليه بالمادة 21 منه فالعبرة بالمدة المحددة في العقد

ب . المحررات الخاضعة للشهر طبقا للقوانين الخاصة

وهي السندات الإدارية والمتمثلة في القرارات والعقود الإدارية المتعلقة بحق عيني عقاري الصادرة عن الدولة ،الولاية ، البلدية ومختلف الإدارات العمومية، فالقرار الإداري تلجأ إليه الإدارة في سبيل تحقيق المصلحة العامة وذلك بفضل ملكية الغير إلى رصيدها العقاري، أما العقد الإداري فان الإدارة تلجأ إليه في سبيل نقل أملاكها العقارية للغير والذي يتم تحريره من طرف مدير أملاك الدولة، وهذا ما يعني أن الإدارة غير معفية من عملية الشهر العقاري كلما تعلق الأمر بحق عيني عقاري ومن بين هذه النصوص:

القانون رقم 19/87 المؤرخ في 1987/12/08 الذي يتضمن ضبط كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية ويحدد حقوق المنتجين وواجبا تهم، إذ تنص المادة 33 منه تتكون المستثمرة الفلاحية الجماعية قانونا عند تاريخ نشر العقد الإداري المنصوص عليه بالمادة 12 من هذا القانون في سجل الحفظ العقاري

والقانون رقم 11/91 المؤرخ في 1991/04/27 المتعلق بنزع الملكية للمنفعة العامة الذي نص في المادة 30:يبلغ القرار الإداري بنزع الملكية إلى المنزوع منه وإلى المستفيد ويخضع للشكليات القانونية المطلوبة في مجال التحويل العقاري

و القانون رقم 30/90 المؤرخ في 1990/12/01 المتضمن قانون الأملاك الوطنية لاسيما المادتين 29 و 30 فكلاهما تكلمت عن النشر طبقا للتشريع المعمول به

الفرع الثاني : قاعدة الشهر المسبق

نصت المادة 88 من المرسوم 63/76 على أنه: "لا يمكن القيام بأي إجراء للإشهار في المحافظة العقارية في حالة عدم وجود إشهار مسبق أو مقارن للعقد أو القرار القضائي أو لشهادة الانتقال عن طريق الوفاة يثبت حق المتصرف أو صاحب الحق الأخير...". ومن هنا يتجلى مضمون هذه القاعدة¹، بحيث أنه لا يمكن للمحافظ العقاري القيام بإشهار أي محرر يتضمن تصرف وارد على عقار ما لم يكن هناك إشهار مسبق للمحرر الذي كان سببا في اكتساب العقار المتصرف فيه، وهو ما من شأنه تحقيق الطمأنينة في المعاملات العقارية وضمان التسلسل المترابط للملكية العقارية من خلال معرفة صاحب الحق الأخير² وجميع المتعاملين السابقين الذين تداولوا على ملكية العقار بمجرد الاطلاع على البطاقة العقارية، ورغم عدم إمكانية تعميم هذه القاعدة على كافة المحررات لوجود استثناءات وارد عليها إلا أن القانون أعطى للمحافظ العقاري صلاحية رفض القيام بعملية الإشهار لهذه المحررات إذا ما رأى عدم احترام هذه القاعدة وفقا لما يتطلبه القانون

1. ليلي زروقي وعمر حمدي باشا، المرجع السابق ص 243

2. جمال بوشناق، نفس المرجع ص 149

الاستثناءات الواردة على قاعدة الشهر المسبق:

هذه القاعدة لا يمكن تعميمها على كافة المحررات، إذ توجد في بعض الأحيان حالات معينة لا يمكن للمحافظ العقاري أن يقوم فيها بمقارنة الوثائق محل الإشهار مع المحررات السابق شهرها، وهذا بسبب أنها تعتبر كأول إجراء أو أنها حالات اقتضتها عملية التحول من نظام الشهر الشخصي الموروث عن الحقبة الاستعمارية إلى نظام الشهر العيني المحدث بموجب الامر 74/75 المؤرخ في 1975/11/12 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري ولورود استثناءات بعضها وردت بالمرسوم 63/76 وبعضها الآخر ورد في القوانين المختلفة¹

1. الاستثناءات الواردة بالمرسوم 63/76

المادة 89 من المرسوم 63/76 نصت: "تستثنى القاعدة المدرجة في الفقرة الأولى من المادة 88 أعلاه

1. عند الإجراء الأولي الخاص بشهر الحقوق العقارية في السجل العقاري والذي يتم تطبيقا

للمواد من 8 إلى 18 من هذا المرسوم

2. عندما يكون حق المتصرف أو صاحب الحق² الأخير ناتجا عن سند اكتسب تاريخا ثابتا قبل

أول يناير 1971

1. كريمة فردي ، المرجع السابق ص76

2. جمال بوشناق ، المرجع السابق ص 152

ب . الاستثناء الوارد بالموسوم رقم 352/83 المؤرخ في 1983/05/21 يسن إجراءات

إثبات التقادم المكسب وإعداد عقد الشهرة المتضمن الاعتراف بالملكية

نصت المادة 01 منه على أن كل شخص يحوز في إقليم بلدية عقار مملوك ملكية خاصة

هادئة ، علنية ، مستمرة ، غير مشوبة بلبس طبقا لأحكام الحيازة الواردة بالمادتين 827 و 828

من القانون المدني، يمكن له اللجوء إلى الموثق ويطلب منه إعداد عقد شهرة يتضمن الاعتراف

بالملكية العقارية ويرفق طلبه بالوثائق التي تبين طبيعة العقار محل الحيازة والأوراق المثبتة

للحالة المدنية الخاصة به، والتصريح الشرفي بممارسة الحيازة... الخ، ومن ثم يقوم الموثق بعد

إتباعه مجموعة من الإجراءات بإعداد عقد الشهرة يقوم بتحرير العقد التوثيقي المثبت للتقادم

المكسب، ويتم شهره بالمحافظة العقارية

المرسوم رقم 352/83 المؤرخ في 1983/05/21 سن إجراءات إثبات الملكية بالتقادم

المكسب وإعداد عقد الشهرة المتضمن الاعتراف بالملكية¹، ونص انه لا يحزر الموثق عقد

الشهرة إلا بالنسبة للمناطق غير الممسوحة، أما المناطق الممسوحة فلا، ولا يمكن أن يحزر

للأراضي التي لها عقود والتي لم يتم مسحها بعد والغرض من ذلك هو السماح لأصحاب

1. المادة 1 من المرسوم 352/83 المؤرخ في 1983/05/21 المتضمن إجراءات التقادم المكسب و اعداد عقد الشهرة المتضمن

الاعتراف بالملكية، الجريدة الرسمية، العدد 21 المؤرخة في 1983/05/24 الملغى

الأرض من استثمارها في انتظار المسح، أي لا يمكن أن يوجد عقد شهرة على عقد شهرة

فالأخير باطل

وعليه منذ صدور القانون رقم 02/07 المؤرخ في 2007/02/27 الجريدة الرسمية رقم 15

لسنة 2007 الذي استبدل عقد الشهرة بالتحقيق العقاري، فقد منع القانون الموثقين من إبرام

عقود الشهرة ابتداء من صدوره واستبدالها بالتحقيق العقاري، أي انه يمكنهم ذلك في العقود

المحررة قبل صدوره والتي لم تمسها عملية المسح بعد

ج . الاستثناء الوارد بالقانون رقم 18/83 المؤرخ في 1983/08/13 المتضمن حيازة

الملكية العقارية الفلاحية

فالاستصلاح في القانون الجزائري يعد سببا من أسباب اكتساب الملكية العقارية لأراضي تابعة

للدولة والواقعة في المناطق الصحراوية المنطوية على مميزات مماثلة وكذا الأراضي الأخرى

غير المخصصة والممكن استخدامها في الفلاحة بعد الاستصلاح وتمنح ملكية الأرض بعد

استيفاء شروط الاستصلاح ويحرر عقد الملكية من طرف مدير أملاك الدولة ممثلا في والي

الولاية مع وجوب إشهارها بالمحافظة العقارية

المطلب الثاني: الشروط القانونية الواجب توافرها في عملية الشهر

لكي تتم عملية الشهر بصفة سليمة وتكتسب التصرفات العقارية المشهرة حجيتها كان من الضروري تمكين المحافظ العقاري من كافة المعلومات المتعلقة بتحديد العقار و مالكه¹ بصفة نافية للجهالة من أجل التأكد من الوثائق والمحركات المراد شهرها، ولذلك فإن قانون الشهر رسم مجموعة من الشروط القانونية التي عن طريقها يمكن ضبط هذه المحركات والوثائق

الفرع الأول: الشروط القانونية الخاصة بتعيين الأطراف

لقد أوكل الأمر رقم 74/75 مهمة التحقيق من هوية الأطراف وأهليتهم الموجودة في الوثائق وكذلك صحة المحركات المراد شهرها إلى المحافظ العقاري، فنصت المادة 22: يحقق المحافظ في هوية وأهلية الأطراف الموجودين على وسائل الإثبات وكذلك في صحة الأوراق المطلوبة من أجل إشهارها

1. بالنسبة للأشخاص الطبيعية:

لقد أوضحت المادة 62 من المرسوم 123/93 العناصر التي لا بد أن يتضمنها كل عقد أو قرار قضائي قبل أن يكون موضوع إشهار بالمحافظة العقارية وهي: ألقاب وأسماء وتاريخ ومكان

ولادة وجنسية وموطن ومهنة الأطراف مع المصادقة عليها من طرف الموثق أو كاتب الضبط

1. صليحة رحال، الشهر العقاري في القانون الجزائري، رسالة ماستر في القانون، تخصص عقود ومسؤولية، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة اكلي محند اولحاج، البويرة 2013ص61



أو السلطة الإدارية في أسفل كل جدول أو مستخرج أو صورة أصلية أو نسخة مودعة من أجل تنفيذ الإجراء، أما الشهادة التوثيقية المعدة بعد الوفاة فيجب الإشارة فيها إلى الحالة المدنية للمتوفى والتصديق عليها مع ذكر كل من أسماء وألقاب وموطن وتاريخ الولادة ومهنة كل وارث

2. بالنسبة للأشخاص المعنوية:

لقد جاءت المادة 63 من الأمر رقم 63/76 بالشروط التي يجب ذكرها بالنسبة للأشخاص المعنوية وهي تختلف باختلاف هذه الأشخاص، فذكرت: أن كل عقد أو قرار قضائي موضوع إشهار في محافظة عقارية يجب أن يشمل على:

. بالنسبة للشركات القانونية سواء كانت مدنية أو تجارية، لابد من تحديد شكلها القانوني مقرها وكذا رقم التسجيل في السجل العقاري بالنسبة للشركات التجارية

. بالنسبة للجمعيات: تسميتها . مقرها . تاريخ ومكان تصريحها

. بالنسبة للنقابات: تسميتها. مقرها . تاريخ ومكان إيداع قوانينها الأساسية

. بالنسبة للجماعات المحلية: تسمية البلدية أو الولاية

بالنسبة لأملاك الدولة تثبت على اسم الدولة¹

1. صليحة رحال، نفس المرجع ص 62 و 63



بعد أن يكون المحافظ العقاري قد راقب كل هذه المعلومات، لا بد له من مراقبة هل أن هذه المحررات رسمية ومصادق عليها من طرف الأشخاص المنصوص عليهم قانونا بالمادتين 62 و 64 من المرسوم 63/76، وشروط المصادقة وردت بالمادة 46 يقولها: "كل جدول أو مستخرج أو صورة أو أصلية أو نسخة مودعة في محافظة عقارية قصد تنفيذ إجراء، يجب أن تحمل تأشيرة موقعة من قبل محرر العقد أو من قبل سلطة إدارية تشهد بهوية الأطراف"، وإذا ما لاحظ المحافظ العقاري عدم توافر هذه الشروط له كل السلطة في رفض الإيداع عن القيام بإجراء الشهر طبقا للمادة 100 من نفس المرسوم المذكور أعلاه

الفرع الثاني: الشروط القانونية الخاصة بتعيين العقار:

إن الفكرة الأساسية لنظام الشهر العيني هي الوصف الدقيق للعقار وذلك بتحديدته تحديدا نافيا للجهالة من خلال ذكر العناصر المكونة له بالتفصيل، وبذلك نجد أن عملية تعيين العقارات تختلف باختلاف مواقعها ما إذا كانت ممسوحة أو غير ممسوحة، حضرية أو ريفية أو ملكية مشتركة طبقا للمرسوم 63/76

بالنسبة للعقارات الواقعة في منطقة ممسوحة¹: يجب أن يتم ذكر نوع العقار، البلدية الواقع فيها تعيين القسم المساحي لكل جزء من الأجزاء الموجودة في البلدية الواحدة، ورقم المخطط وكل ما احتوته وثائق المسح

¹صليحة رحال، نفس المرجع السابق، ص 68



بالنسبة للعقارات الواقعة في منطقة غير ممسوحة: لقد وضع المشرع بخصوصها أحكام

انتقالية في انتظار تعميم الشهر العيني باكتمال عملية المسح على كامل التراب الوطني، ولذلك

يختلف تعيين هذا النوع من العقارات حسب موقع كل منها سواء كانت في منطقة ريفية أو

حضرية¹

1 . العقار الريفي:

يخضع هذا النوع من العقار إلى نظام انتقالي حسب المادة 114 خلافا لأحكام المادة 66 من

المرسوم رقم 63/76 وعند عدم وجود مخطط لمسح الأراضي: "فإن كل عقد أو قرار قضائي

يكون موضوع إشهار في محافظة عقارية يجب أن يبين فيه: نوعه . موقعه . محتوياته . وفضلت

عن ذلك أرقام المخطط المحتفظ به بصفة نظامية لدى مصالح مسح الأراضي والمحافظة

العقارية وفي حالة عدم وجود ذلك أسماء المالكين المجاورين"، مع الإشارة إلى أن هناك بعض

المناطق الريفية خضعت لعمليات المسح أثناء الفترة الاستعمارية، إلا أنها لم تكتمل مما

استوجب وجود مخططات نظامية ووثائق لا تزال محفوظة ويمكن الرجوع إليها في عمليات

التعيين، وفي هذه الحالة فإن المحافظ العقاري يقوم بمسك مجموعة البطاقات العقارية بصفة

مؤقتة وتكون فردية للمالكين وتفهرس مستخرجات الوثائق التي تم إشهارها حسب الترتيب في

محفوظات تحت اسم كل مالك

1. علي فيلاي ، الشهر العقاري على ضوء القضاء الجزائري ،مقال منشور بالمجلة الجزائرية للعلوم القانونية و الاقتصادية

والسياسية ،العدد 2، 2001،ص128

ب . العقار الحضري:

طبقا للمادة 21 من الموسوم 63/76 فإن العقارات الحضرية هي العقارات المبنية في المناطق

السكنية التابعة للبلديات التي يزيد عدد سكانها عن 2000 نسمة، والتي لم تشملها عملية

المسح وتعد بطاقة عقارية للعقار بناء على ذكر اسم البلدية ، الشارع الواقعة فيه ، الرقم و

طبيعة العقار ومساحته¹

ج . العقارات المبنية الخاضعة لنظام الملكية المشتركة:

عرفت المادة 743 من القانون المدني، الملكية المشتركة بأنها حالة قانونية يكون فيها عدة

أشخاص مالكين بالاشتراك لعين معينة، ويحتوي على أجزاء خاصة وأجزاء عامة

فالأجزاء الخاصة، فهي التي تشكل استعمال شخصي وبشكل خاص كتبليط الأرض والأرضية،

الأسقف، الأبواب، النوافذ... الخ، ومالكها حر في التصرف فيها وتعتبر أجزاء مشتركة الفناء

والمداخل والسلالم... الخ، ولتعيينها يجب ذكر بالإضافة إلى البيانات العامة الواردة في الجدول

الوصفي للتقسيم وهي لرقم الحصة حسب الترتيب التصاعدي للأرقام ، وللعمارة ، الدرجات

، الطابق ، والنسبة في الأجزاء المشتركة طبقا للمادة 67 من المرسوم رقم 63/76، وكل تغيير

أو تعديل فإنه يتعين إعداد جدول وصفي جديد ويتم شهره إلى جانب العقد في المحافظة

العقارية

1. صليحة رحال ، نفس المرجع ص 65

الفصل الثاني:

إجراءات الشهر العقاري و

الآثار المترتبة عنه

الفصل الثاني: إجراءات الشهر العقاري و الآثار المترتبة عنه

إن دراسة أحكام الشهر العقاري تتطلب تحديد الجهة المكلفة بعملية الإشهار العقاري، وقد اكسب المشرع الجزائري، المحافظ العقاري محور أساسي في نظام الشهر من خلال النصوص القانونية المتعلقة بالإشهار، والتي أسندت له مجموعة من الخصائص عبر جملة من المهام والصلاحيات حتى تمكنه من مراقبة إجراءات عملية الشهر العقاري لتحقيق حماية الملكية العقارية غير أن هذه الغاية تصطدم بصفة المحافظ العقاري كموظف عمومي القرارات التي يصدرها والتصرفات التي يقوم بها والتي يمكن المنازعة فيها وإلغائها، وبالتالي المسؤولية الناتجة عنها بمختلف أنواعها والجزاء المترتب عن ذلك¹

ولهذا فإن الجهة المكلفة بعملية الإشهار هي المحافظة العقارية التي يديرها المحافظ العقاري، ودون التطرق إلى مفهومها وتنظيمها الداخلي ومهامها باعتبار مجال البحث لا يتسع لذلك، لذلك سنتطرق في المبحث الأول إلى إجراءات الشهر بالمحافظة العقارية أما المبحث الثاني فسنتناول فيه الآثار المترتبة على عملية الشهر العقاري

1- فتحي ويس المرجع السابق ص346.

المبحث الأول: إجراءات الشهر العقاري

إن عملية الشهر العقاري عملية صعبة ودقيقة، أوكلت من أجلها عدة سلطات وصلاحيات للمحافظ العقاري حتى يستطيع ضبطها. وهذه الصلاحيات مرتبطة ارتباطاً وثيقاً بالمهام المسندة له، مما يجعل من حصر هذه الصلاحيات أمراً مهماً بعد تحديد مهامه لذلك قسمنا هذا المبحث إلى مطلبين نتطرق في المطلب الأول إلى الإيداع القانوني للوثائق¹ ومدى تنفيذ إجراءات الشهر بالمحافظة العقارية أما المطلب الثاني نتناول فيه الإيداع غير القانوني للسندات العقارية ورفض تنفيذ إجراء الشهر

المطلب الأول: الإيداع القانوني للوثائق ومدى تنفيذ إجراءات الشهر بالمحافظة العقارية

نظراً لطبيعة نظام الشهر العيني فإن مهام المحافظ العقاري، كثيرة ومختلفة ونكتفي في هذه الدراسة بالمهام الفنية والتقنية المرتبطة بجوهر عملية الشهر العقاري، دون التطرق للمهام العادية للمحافظ العقاري المتعلقة بتسيير المحافظة العقارية كالعضوية في لجنة مسح الأراضي وإعطاء المعلومات للأشخاص والمحافظة على العقود والمخططات وجميع الوثائق المتعلقة

1 كريمة فردي المرجع السابق ص 98.



المطلب الأول: الإيداع القانوني للوثائق ومدى تنفيذ إجراءات الشهر بالمحافظة العقارية

نظرا لطبيعة نظام الشهر العيني فإن مهام المحافظ العقاري¹ كثيرة ومختلفة ونكتفي في هذه

الدراسة بالمهام الفنية والتقنية المرتبطة بجوهر عملية الشهر العقاري، دون التطرق للمهام

العادية للمحافظ العقاري المتعلقة بتسيير المحافظة العقارية كالعضوية في لجنة مسح الأراضي

وإعطاء المعلومات للأشخاص والمحافظة على العقود والمخططات وجميع الوثائق المتعلقة

بالعقارات الخاضعة للإشهار بما في ذلك التنسيق ومراقبة مكاتب المحافظة التابعة لاختصاصه

وعليه تتجسد مهام المحافظ العقاري

الفرع الأول: الإيداع القانوني وإجراء الشهر

الإيداع هو عملية قانونية وإجراء أولي أساسي، يتمثل في وضع الوثائق المراد شهرها من طرف

الأشخاص أو من خول لهم القانون ذلك لدى المحافظ العقاري، فمن الآجال التي حددها

الأمر 105/76 المتضمن قانون التسجيل والطابع المعدل والمتمم لاسيما المادتين 192 و 195

منه على أنه يجب على محرري العقود والوثائق الخاضعة للشهر العقاري قبل إيداعها لدى

المحافظة العقارية المختصة إقليميا القيام بتسجيلها بمصلحة التسجيل المختصة ومن هنا

تكتسب هذه الوثائق تاريخا ثابتا، إلى سلامة باقي الإجراءات لا بد أن يكون هذا الإجراء الأولي

سليما قانونيا ولا بد من التفريق بين الإيداع الخاص بالوثائق والشهادات والإيداع الخاص بعقود

الرهن والامتياز

¹فتححي ويس ، المرجع السابق ص 351

1. إيداع الوثائق و الشهادات:

يتم إيداع الوثائق والشهادات على مستوى المحافظة العقارية المختصة إقليمياً أي مكان وقوع العقار على مستوى قسم الإيداع وعمليات المحاسبة، أين يقوم المحافظ العقاري بمسك "سجل الإيداع" الموقع عليه من قبل قاضي المحكمة التابعة لاختصاصها المحافظة العقارية و يقيد فيه الوثائق المودعة قصد إجراء الشهر لها حسب ترتيبها ، و عملية الإيداع هذه تخضع لأجل قانونية محددة¹ حسب نص المادة 99 من المرسوم رقم 63/76 التي تحددها كما يلي:

1. بالنسبة للشهادات الموثقة: شهران ابتداء من اليوم الذي قدم الالتماس إلى الموثق ويرجع هذا الأجل إلى 04 أشهر إذا كان أحد المعنيين بالخارج ويكون أصحاب الحقوق العينية الجدد مسؤولين مدنياً إذا قدم الالتماس إلى الموثق لأكثر من 06 أشهر

2. بالنسبة لأوامر نزع الملكية ثمانية أيام

3. بالنسبة للقرارات القضائية مدة شهرية حتى تصبح نهائية

4. بالنسبة للعقود الأخرى من يوم تاريخها، وفي حالة ما إذا كان يجب الإشهار في مكتبين أو

أكثر، فإن الأجل المنصوص عليه يمدد بـ 15 يوماً كاملاً بالنسبة لكل مكتب زيادة عن الأجل

الأول

1. مجيد خلفوني، المرجع السابق، ص 122

إلا أن هذه المواد عدلت بنص المادة 19 من قانون التسجيل الوارد في قانون المالية لسنة

2004 وأصبحت على النحو التالي:

. بالنسبة للشهادات بعد الوفاة لابد أن تودع خلال 3 أشهر ابتداء من تاريخ تحرير هذا المحرر

ويمدد الأجل إلى 5 أشهر إذا كان أحد المعنيين مقيما بالخارج ويمكن أن تقام المسؤولية المدنية

للمالكين الجدد للحقوق العينية إذا كان تحرير المحرر بعد أكثر من 6 أشهر من الوفاة

بالنسبة لإيداع الأحكام القضائية يكون خلال 3 أشهر من اليوم الذي أصبحت فيه نهائية

بالنسبة للعقود والوثائق الأخرى إيداعها لابد أن يكون خلال مدة 3 أشهر من تاريخ تحريرها، وفي

الحالة التي يجب أن يتم فيها الشهر في محافظة عقارية تمدد الآجال المشار إليها إلى 15 يوم

لكل محافظة عقارية فضلا عن الأولى" وهذه الآجال من النظام العام وعدم احترامها يعرض مودعي

العقود والقرارات إلى غرامة مالية

وعملية الإيداع تستلزم أن يودع لدى المحافظة العقارية في وقت واحد صورتين رسميتين أو

نسخ للعقد أو القرار القضائي المراد شهره، فيحتفظ المحافظ العقاري بالنسخة أو الصورة التي

تحمل التصديق على الهوية وعند الاقتضاء على الشرط الشخصي للأطراف، ويتم ترتيبها مع

الوثائق ويرجعها إلى المودع بعد أن يؤشر عليها مثبتا بذلك انقضاء الإجراء بعد مهرها بختم

الإشهار



وتعتبر هذه العملية من أهم إجراءات الشهر العقاري لان الغاية منها هي التحقق من الأسبقية في الشهر خاصة إذا أخذنا بعين الاعتبار إمكانية وجود أكثر من تصرف وارد على عقار واحد، وعليه فأن التأكد من أسبقية الإيداع وإجراء الشهر لكلا التصرفين هو أمر في غاية الأهمية، لأنه لا يمكن للشخص التصرف في عقار ما لم تنتقل إليه الملكية لأن العبرة بانتقالها تكون بالشهر¹

وحتى يقبل المحافظ العقاري إيداع الوثائق المراد شهرها لابد له من الموافقة على القيام بإجراءات الشهر في مجموعة البطاقات العقارية فقد منحه قانون الشهر صلاحية التحقق من هوية الأطراف والتأشير على البطاقة العقارية والبيانات الموجودة في الوثيقة وكذلك سبب العقد وأن كان مشروعاً أم مخالف للنظام العام بكل وضوح كما له صلاحية طلب كل وثيقة يرى أنه من شأنها مساعدته على التأكد من هوية الأطراف وتعيين العقار²، فإذا ما توفرت كل الشروط القانونية فإن المحافظ العقاري يقبل إجراء الشهر ويقوم بإنهاء تنفيذ الإجراء المطلوب إجراؤه ويشير في الإطار المخصص لهذا الغرض على المستخرج إلى تاريخ الإيداع ومراجع الإجراء طبقاً لما نصت عليه المادة 80 من المرسوم 63/76 وعليه أن يقوم بتبليغ الطرف المودع بإجراء الشهر خلال 15 يوم من تاريخ الإيداع

1. فتحي ويس، المرجع السابق، ص 355

2. جمال بوشناق، المرجع السابق، ص 181 و 182



والأمر المهم بالنسبة للإيداع هو أن تاريخ إجراء الشهر ليس له أثر رجعي، أي أنه لا يمتد إلى تاريخ إبرام العقد أو التصرف وبالتالي فإن الكلام عن نشوء الحق العيني أو زواله أو انتقاله لا يكون إلا من تاريخ الشهر وكل التصرفات السابقة عن هذه العملية لا ترتب إلا حقوق شخصية وكل التصرفات اللاحقة عن إجراء الشهر هي تصرف في ملك الغير، وعند تمام إجراء الشهر لابد على المحافظ العقاري أن يقوم بإعداد البطاقة العقارية والدفتر العقاري ليسلمه للمعني عند الطلب

2. عقود الرهن والامتياز:

عقود الرهن وحقوق الامتياز عبارة عن تأمينات عينية عقارية هدفها استيفاء قيمة الدين عند حلول أجل استحقاقه، وبما أنها تتعلق بحقوق عينية عقارية فقد أخضعها المشرع لعملية الشهر حتى تكون لها الحجية في مواجهة الغير، وذلك بقيدها في المحافظة العقارية وأوجب لها إجراءات خاصة تختلف عن إجراءات شهر الحقوق العينية العقارية ولتسجيل الرهن القابلة لامتيازات على الدائن أن يودع إما بنفسه أو بواسطة الغير جدولين موقعين ومصدقين و مصححين بكل دقة يحتويان على البيانات التالية: تعيين الدائن والمدين . اختيار الموطن من قبل الدائن في أي مكان من نطاق اختصاص المجلس القضائي لموقع العقار. ذكر التاريخ ونوع السند وسبب الدين المضمون بواسطة الامتياز أو الرهن... الخ، غير أنه يمكن طلب تسجيلات الرهن القانونية من دون سند ويحتفظ المحافظ العقاري بالجدول الذي يجب أن يحمل تأشيرة التصديق على هوية الأطراف وعند الاقتضاء على الشرط الشخصي الذي يجب أن يرتب

ضمن الوثائق ويرجع بالجدول الآخر على المودع¹ بعد أن يؤشر عليه مثبتا بذلك تنفيذ الإجراء.

أما فيما يخص الآجال فهي تختلف بين إيداع الرهون وحقوق الامتياز، فبالنسبة للإرث فهي تخضع للآجال المنصوص عليها بالمادة 99 من المرسوم رقم 63/76 بحسب ما إذا كان الرهن بموجب عقد اتفاقي أو بموجب حكم قضائي، أما حقوق الامتياز فلم يشر قانون الشهر إلى آجال بخصوصها، لذلك فهي تخضع للآجال المذكورة في المادة 99 من القانون المدني والتي حددتها بمدة شهرين من تاريخ البيع

وهذه الآجال من النظام العام وفي حالة التأخير فإن المحافظ العقاري يفرض على مودعها غرامة تأخيرية يبادر بتحصيلها إلى جانب رسوم الإشهار، وتحتفظ التسجيلات الخاصة بالرهون والامتياز بحجبتها طيلة 10 سنوات ويوقف أثرها إذا لم يتم تجديدها خلال هذه الفترة، إلا أن التسجيلات التي تقوم بها المؤسسات والجماعات العمومية يمكن لها أن تستفيد من إعفاء

1- جمال بوشناق، المرجع السابق، ص 184

قانوني للتجديد وتمدد الآجال إلى 35 سنة طبقاً للمرسوم 47/77 المؤرخ في 19/08/1977،

أما عن كيفية التجديد وإجراءاته فقد حددتها المادة 95 من المرسوم 63/76

وما يمكن استخلاصه أن الشهر العقاري للمحركات هو نتيجة حتمية لحالة الإيداع القانوني الذي توفرت فيه الشروط والقواعد القانونية السابق ذكرها، وفي حالة تخلفها يكون الإيداع غير قانوني وللمحافظ العقاري كل الصلاحية في رفضه وهو ما سيتم التطرق له في النقطة الموالية

الفرع الثاني: تنفيذ إجراءات الشهر العقاري

1- إنشاء البطاقات العقارية:

البطاقات العقارية والسجل العقاري ليس مفهوم واحد، وإنما البطاقات العقارية هي أداة مستحدثة

تهدف إلى تنظيم عملية الحفظ العقاري للوصول إلى معرفة الحالة القانونية والمادية للعقار

بسهولة، وبالرجوع إلى المادة 20 من الأمر 74/75 فإن المحافظ العقاري مكلف بإتمام إجراءات

الشهر العقاري ومن بين هذه الإجراءات أن يقوم بإنشاء بطاقات عقارية لكل عقار يراد شهره

وتعتبر المحافظة العقارية بمثابة عنوان أو بطاقة هوية بالنسبة للعقار، وهو ما يجسد مبدأ

التخصيص الذي يقوم عليه نظام الشهر العيني، حيث تنص المادة 19 من المرسوم 63/76

على أن مجموعة البطاقات العقارية تمثل النطاق الطبيعي للعقارات، ومن جهة أخرى بطاقات

العقارات التي تبين الوضعية القانونية لهذه الأملاك لأنها تضمن لكل بلدية تابعة لاختصاص



المحافظة العقارية بطاقات قطع الأراضي، بطاقات العقارات الحضرية كما نصت عليه المادة 23 من المرسوم 63/76: تحدث بطاقات قطع ارض للملكية بالنسبة لكل وحدة عقارية موجودة في مسح الأراضي العام الذي تم إعداده والوحدة العقارية هي مجموع القطع المجاورة التي تشكل ملكية واحدة أو ملكية على الشيوخ والمثقلة بنفس الحقوق والأعباء وهو ما نصت عليه المادة 27 من نفس الأمر الذكور أعلاه بالنسبة للعقار الحضري: تعد بطاقة عقارية لكل عقار حضري ولكل جزء من عقار حضري حسب مفهوم المادة 21، وتعد بطاقة العقار الحضري حتى في حالة عدم وجود مسح للأراضي، وفي هذه الحالة يعين العقار بالاستناد على البلدية التي يقع فيها اسم الشارع والرقم.

ولإعداد البطاقة العقارية¹ نصت المادة 13 من الأمر 74/75 على أنه: لا بد أن يودع المعنيين لزوما جدولاً محدوداً على نسختين سواء كان محدداً من طرف الموثق أو كاتب الضبط ويتم إرفاقه بالسندات والعقود المثبتة لملكية العقارات أو الحقوق العينية الأخرى المقدمة للشهر، وهذا الجدول يجب أن يتضمن بدقة وصف العقارات أو الحقوق العينية الأخرى المقدمة للشهر وذلك بالاستناد إلى مخطط المسح وهوية وأهلية أصحاب الحقوق والأعباء المثقلة بها²

1. فتحي ويس ، المرجع السابق ،ص 242

2. فتحي ويس ، المرجع نفسه ، ص 246



و يجب الإشارة في هذه البطاقات إلى كل العقود الرسمية والقرارات القضائية ومحاضر المسح والهوية الكاملة لأصحاب الحقوق والعقارات وكل تعديل على القطع الأرضية، وباختلاف موقع العقار إذا كان في منطقة ممسوحة أو غير ممسوحة ستختلف البطاقات لذلك نجد نوعين من البطاقات العقارية حسب المرسوم 63/76 المتعلق بالسجل العقاري¹

بالنسبة للمناطق غير الممسوحة فإنه يتم مسك بطاقات عقارية أبجدية حسب كل مالك طبقاً لنموذج يحدد بقرار من وزير المالية كما جاءت به المادة 27 من الأمر 74/75 والتي نصت: إن كل العقود والقضايا التي تكون موضوع إشهار بالمحافظة العقارية والتي تخص عقارات أو حقوق عينية ريفية موجودة في بلدية لم يعد فيها مسح الأراضي تفهرس بصفة انتقالية في مجموعة بطاقات عقارية مؤقتة تمسك على الشكل الفردي طبقاً لكيفيات تحد بموجب مرسوم ويقوم المحافظ العقاري بمسك مجموع البطاقات حسب الترتيب الأبجدي لأصحاب الحقوق التي تم إشهارها طبقاً للمادة 44 من المرسوم رقم 63/76

1. المرسوم التنفيذي رقم 63/76 المؤرخ في 1976/03/25 المتضمن تأسيس السجل العقاري المعدل بالمرسومين التنفيذي رقم

210/80 المؤرخ في 1980/09/13 و المرسوم رقم 123/193 المؤرخ في 1993/05/19 الجريدة الرسمية ، العدد 30 سنة



ونصت المادة 02 من القانون رقم 02/07 المؤرخ في 2007/02/27 والمتضمن تأسيس إجراء

لمعينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري على : يطبق

إجراء معينة حق الملكية العقارية على كل عقار لم يخضع لعمليات مسح الأراضي العام

المنصوص عليها في المرسوم رقم 74/75 المؤرخ في 1975/11/12 مهما كانت طبيعتها

ويشمل هذا الإجراء العقارات التي لا يحوز أصحابها سندات ملكية أو التي حررت بشأنها

سندات ملكية قبل أول مارس 1961 والتي لم تعد تعكس الوضعية القانونية للعقار لذلك فإن هذا

النوع من العقارات لا بد أن تخضع لنفس الإجراءات المطبقة فيما يخص العقارات التي يتم

مسكها في بطاقات عقارية بواسطة تحقيق واسع يقوم به المحقق العقاري، ليتم شهره وترقيمه من

قبل المحافظ العقاري بعد الانتهاء من عملية التحقيق العقاري، ومن ثم يحق للمعني طلب تنفيذ

كل الإجراءات المتعلقة بالعقار وهو ما يعد سندا للملكية يستطيع المعني تسلمه من مصالح

الحفظ العقاري الولائي

2. مسك البطاقات العقارية :

وعملية مسك البطاقات العقارية تقتضي أن يقوم المحافظ العقاري بترتيبها وذلك حسب طبيعة كل عقار¹ إلا أن المهمة الأساسية للمحافظ العقاري في إعداد ومسك مجموعة البطاقات العقارية هي عملية التأشير على هذه البطاقات والتي يجب أن تظهر فيها تاريخ الإشهار ومراجعته.

وأشارت المادة 34 من الامر 63/76 على أن كل تأشير خاص بإجراء يجب أن يشمل تاريخ العقود والقرارات القضائية أو الوثائق نوع الاتفاقات أو الشروط أو التسجيلات التي تم إشهارها من طرف الموثق أو السلطة القضائية أو الإدارية المبلغ الأساسي للثمن أو التقدير أو المعدل مبلغ الدين ومجموع الملحقات المضمونة ويكون التأشير بصفة واضحة ومختصرة وبالحبر الأسود، أما التأشير الخاصة بالتسجيلات فأنها تتم بالحبر الأحمر والتأشير على شهادة موثقة باسم كل الورثة وحصّة كل واحد إذا كان ذلك واضحاً في الشهادة، والتأشير بانه عديم الأهلية لا بد أن يبين في البطاقة نوع عديم الأهلية

1- مجيد خلفوني ، المرجع السابق ،ص127

3. ترقيم العقارات الممسوحة:

بعد الانتهاء من عملية المسح من طرف لجان المسح فإنه يتم إيداع وثائق المسح لدى المحافظ العقاري لقاء محضر تسليم يحرره هذا الأخير وذلك من أجل تحديد حقوق الملكية والحقوق العينية الأخرى وشهرها في السجل العقاري ويجب أن يكون هذا المحضر محل إشهار خلال 8 أيام من تاريخ الإيداع ليحاط به الجمهور علنا عن طريق الإعلان في الصحافة، ويمنح لكل ذي مصلحة أجل ترقيم مؤقت لمدة 4 أشهر للاطلاع على الوثائق وتقديم الاعتراضات وإيداع كل الوثائق التي لم تسلم للجنة المسح أو لم تقبل لإثبات حقوق المتظلمين على الأراضي والعقارات.

وتمكن لكل ذي مصلحة أن يعترض على تثبيت أو إشهار حق لصالح الغير، وعلى المحافظ العقاري بمجرد استلامه لوثائق المسح من عون المسح وهي المرحلة التي ينتهي فيها العمل التقني ويبدأ مباشرة العمل القانوني بترقيم العقارات الذي يعتبر قد تم من يوم الإمضاء على محضر التسليم وللتقديم ثلاث حالات:

ا. الترقيم النهائي:

نصت عليه المادة 12 من المرسوم رقم 63/76 وذلك بالنسبة للعقارات التي يحوز مالكيها على سندات أو عقود أو كل الوثائق الأخرى المقبولة طبقاً للتشريع المعمول به، وذلك لإثبات حق الملكية ويجب أن توضح بدقة الحقوق المتعلقة بالملكية وعلى إثر ذلك يسلم المحافظ العقاري الدفتر العقاري عنوان الملكية

ب . الترقيم المؤقت لمدة 04 أشهر:

طبقاً للمادة 13 من المرسوم 63/76 يكون هذا الترقيم بالنسبة للعقارات التي ليس لمليها الظاهرين بسندات ملكية قانونية، أي الذين تسمح لهم حيازتهم باكتساب الملكية عن طريق التقادم المكسب، أما الحيازة لمدة 15 سنة أو الحيازة لمدة 10 سنوات وذلك حسب المعلومات الواردة في وثائق المسح أو من تحصلوا على شهادة الحيازة ويعتبر هذا الترقيم لمدة 04 أشهر من يوم الترقيم ويصبح نهائياً بعد انقضاء مدة 04 أشهر في حالة عدم تلقي المحافظ العقاري لأي اعتراض يتعلق بحق الملكية أو في حالة سحب أو رفض الاعتراضات التي تكون قد حدثت، وفي حالة انعدام هذه الحالات يتم تسليم الدفتر العقاري¹ للشخص المعني بحق الملكية

1. فتحي ويس ،المرجع السابق ،ص261

وما يؤكد ذلك هو ما وصلت إليه المحكمة العليا بخصوص القرار الصادر بتاريخ

2006/11/15 ملف رقم 367715 في قضية (ي . ش . ح) ضد (س . م - ن)

و الذي قضت فيه بالقرار الصادر عن مجلس قضاء تيزي وزو بتاريخ 2004/02/10

المبدأ: تعطى شهادة الترقيم المؤقت لصاحبها صفة المالك الظاهر، وبالتالي صفة التقاضي،

وتؤدي إلى حصوله على الدفتر العقاري ذي القوة الإثباتية، طالما لم يطعن فيه قضائياً

وعن الوجه المثار حيث أن شهادة الترقيم المؤقت التي هي بحوزة الطاعن التي قدمها أثناء

النزاع تعطي له صفة المالك الظاهر عملاً بالمادتين 13 و16 من المرسوم المؤرخ في

1975/03/25 المتعلق بالشهر والدفتر العقاري لكونها ستؤدي إلى الحصول على الدفتر

العقاري، الذي هو رأس المستندات الرسمية في إثبات الملكية العقارية إذا لم يقع الطعن فيه

وحيث أن القضاة لم يراعوا هذه النصوص المطبقة في قواعد الشهر، وأغفلوا الإطلاع عليها

مما يجعل القرار قد جاء فاقدًا للأساس القانوني ومخالفًا للقانون الساري المفعول وهو الأمر

الذي يجعله عرضة للنقض والإبطال

ج . الترقيم لمدة سنتين:

يعتبر الترقيم لمدة سنتين بالنسبة للعقارات التي لا يحوز أصحابها على سندات إثبات كافية أو معترف بها، وبالتالي يعتبر أصحابها فقط حائزين لأنهم لم يثبتوا مدة الحيابة بالتقادم كون سنداتهم ضعيفة أو منعدمة قانونا، وهذا الترقيم يكون مؤقت لمدة سنتين ويمكن لمن له مصلحة الاعتراض على هذا الترقيم كما يمكن للمحافظ العقاري سحبه خلال مدة الترقيم مؤقتا، وعندها لا يمكن للمحافظ العقاري أن يبدي رأيه في تحديد حقوق الملكية يعد الترقيم مؤقتا لمدة سنتين من تاريخ إتمام هذا الترقيم، وبعد فوات الأوان يصبح الترقيم نهائي ويتم تسليم الدفتر العقاري ويمكن الاعتراض على الترقيم المؤمن في غضون سنتين أو سحب الترقيم بعد ورود معلومات مؤكدة تنازع في الحيابة كظهور المالك الحقيقي

4. تسليم الدفتر العقاري:

لقد عرفت المادة 18 من الأمر 74/75 الدفتر العقاري بأنه نقل لكل المعلومات الواردة في البطاقات العقارية، ويتم تسليمه من طرف المحافظ العقاري إلى المالك وذلك بمناسبة الإجراء الأولي للإشهار بعد ضبطه من خلال الإشارة إلى جميع العقود المذكورة وذكر كل البيانات الموجودة في مجموعة البطاقات العقارية¹

1. فتحي ويس ،المرجع السابق ،المرجع السابق ص261



وقد اعتبر المشرع الجزائري الدفتر العقاري سندا للملكية كما نصت عليه المادة 19 من الامر 74/75: تسجل جميع الحقوق الموجودة على عقار ما وقت الإشهار في السجل العقاري والدفتر العقاري الذي يشكل سندا للملكية، وهو ما أكدته المحكمة العليا في قرارها الصادر عن الغرفة العقارية والمؤرخ في 28/06/2000 ملف رقم 197920 والذي جاء فيه: "من الثابت قانونا كذلك أن الدفتر العقاري هو الدليل الوحيد لإثبات الملكية العقارية وهو ما يفسر أن الدفتر العقاري يبقى لدى المحافظة العقارية في حالة ما إذا تصرف مالك العقار في عقاره بمقتضى تصرفا ناقلا للملكية ويظل يحتفظ به إلى غاية تسليمه إلى المالك الجديد، وإذا كانت الملكية مشاعة فأن الدفتر العقاري يكون باسم جميع الشركاء ويودع لدى المحافظة العقارية ما لم يكن هؤلاء المالكين قد عينوا وكيلا عنهم من بينهم لحيازة الدفتر العقاري، وفي كل الحالات لابد من التأشير إلى الجهة التي أل إليها الدفتر العقاري تجنباً لضياعه ونفس الشيء في حالة إتلافه فإن المحافظ العقاري يقوم بإنشاء دفتر جديد وإتلاف الدفتر السابق مع الإشارة إلى ذلك في البطاقة العقارية لنفس العقار ويسلم الدفتر الجديد في حالة ضياع الدفتر القديم بناء على طلب كتابي مسبب للمحافظ العقاري الذي يجب عليه التأكد من مدى مطابقة هذا الطلب مع هوية الشخص والبطاقة العقارية الخاصة بذات العقار، كما يمكن له تصحيح الأخطاء المادية الواردة فيه دون اللجوء إلى القضاء، أما إذا كانت البيانات الخاطئة لا تؤثر على جوهر البيانات الواردة فيه وذلك إما بمبادرة من المحافظ العقاري وإما بناء على طلب حائز الدفتر العقاري ويشهد المحافظ العقاري عند كل طلب على الدفتر إلى موافقة هذا الأخير على البطاقة أو البطاقات العقارية

المطلب الثاني : الإيداع غير القانوني للسندات العقارية ورفض تنفيذ إجراء الشهر

إذا ثبت بعد التحقق من الوثائق أن المحرر المراد شهره لا يتوفر على الشروط والقواعد القانونية الواجبة في الشهر، فعلى المحافظ العقاري رفض الإيداع إلا أنه توجد حالات أين يقوم المحافظ العقاري بقبول الإيداع ولكنه في نفس الوقت يرفض القيام بالشهر، وهو ما نتناوله كما يلي:

الفرع الأول : رفض الإيداع غير القانوني

إن صلاحية المحافظ العقاري برفض الإيداع أو قبوله مرتبطة بمراقبته الدقيقة للوثائق المودعة على مستواه لأجل إشهارها، إلا أن هذه الصلاحية تركها قانون الشهر للسلطة التقديرية للمحافظ العقاري طبقاً للمادة 100 من المرسوم 63/76، والتي ذكرت الأسباب التي يمكن للمحافظ على ضوئها رفض¹ الإشهار فمنها ما يتعلق بعدم تقديم أو غياب الوثائق الواجب إرفاقها الوثيقة التي تم إشهارها كالدفتري العقاري، وهكذا نصت المادة 50 من المرسوم 63/76: لا يتم أي إجراء عندما تكون الوثائق المودعة غير مصحوبة بالدفتري العقاري، أو مستخرج مسح الأراضي ومنها ما يتعلق بتعيين الأطراف كمراقبة التصديق على هوية الأطراف و مدى توافر الشرط الشخصي وكذلك كل ما يتعلق بتعيين العقار أو فيما يتعلق بالعقد المراد شهره إذا غير صحيح من حيث

1. مجيد خلفوني ، المرجع السابق، ص182



الشكل كما ورد في نص المادة 100 المذكورة أعلاه، وبالإضافة إلى هذه الحالات التي نص عليها قانون الشهر فهناك حالات أخرى نص عليها قانون التسجيل في المادة 353 منه، وهي تتعلق أساسا بحالة غياب التصريح التقييمي للتصرف أو حالة عدم الدفع المسبق لرسوم الشهر من ملتمس الإيداع

وقبل أن يصدر المحافظ العقاري قراره برفض¹ الإيداع يجب عليه حصر الأسباب والنقائص التي تحتوي عليها الوثائق المودعة، وهذا من أجل تفادي الرفض المتكرر وذلك لتمكين المودع من تصحيح الوثيقة محل الرفض، وبعدها للمحافظ العقاري بعد ذلك أن يتخذ قراره برفض الإيداع وعليه تبليغه للأطراف خلال 15 يوم من تاريخ إصداره لقرار الرفض وأسباب الرفض والنص القانوني الذي يبرره مع ضرورة توقيعه وتختم بالختم الرسمي لمصلحته ويتم التبليغ بواسطة رسالة موصى عليها مع طلب إشعار بالاستلام أو عن طريق تسليمه إلى المرسل إليه شخصيا مقابل الاعتراف بهذا التسليم، ويعتبر تاريخ التبليغ أو الاستلام أو رفض استلام الرسالة نقطة انطلاق الشهرين التي يمكن له أن يرفع فيها الطعن في قرارات المحافظ أمام الجهات القضائية طبقا للمادة 24 من الأمر 74/75 والمادة 110 من المرسوم 63/76

1. جمال بوشناق ، المرجع السابق ، ص 205

الفرع الثاني: قبول الإيداع ورفض إجراء الشهر

قد يحدث أن يقبل المحافظ العقاري إيداع الوثائق بمصلحته إلا أنه قد يرفض إجراء عملية الإشهار العقاري، إذ بعد فحصه الدقيق والكلي للوثائق المراد شهرها بأنها قد شابها عيب من العيوب سواء عند تعيين الأطراف والعقارات بكيفية نافية للجهالة أو عند عدم إرفاق بعض الوثائق التي طلب استكمالها أو أن التصرف المراد شهره مخالف للنظام العام والآداب العامة، وقد حددت المادة 101 من المرسوم 63/76 أسباب رفض الإجراء وذلك على سبيل الحصر أي أن سلطة المحافظ العقاري في رفض الإجراء مقيدة وليست مطلقة طالما أنه يمارسها في إطار مراقبته للوثائق محل الشهر، وهذا على عكس ما هو معمول به في فرنسا حيث أعطى المشرع لمحافظ الرهون السلطة الكاملة في تقدير أسباب الرفض ويأتي الرفض بعد قبول الإيداع والتأشير بالإجراء في سجل الإيداع فيقوم المحافظ العقاري بمساعدة الأعوان المكلفين بدراسة الوثائق وذلك بالتحقق من مدى صحتها وخلوها من أي سبب يكون دافعا لرفضها، غير أنه إذا تبين لهم أثناء ذلك وجود سبب من أسباب الرفض فإن المحافظ العقاري يوقف تنفيذ الإجراء ويباشر بعد ذلك إجراءات التسوية المنصوص عليها بالمرسوم 63/76 لاسيما المادة 107 منه¹

1. جمال بوشناق، المرجع السابق، ص 209



و يقوم المحافظ العقاري بتبليغ المعني بالأمر خلال 15 يوم ابتداء من تاريخ الإيداع بعدم صحة أو غياب أو عدم الإشهار المكتشف بقرار رفض الإجراء حتى يكون للموقع إلى التصديق الحق في تصحيح الوثيقة المرفوضة، وتمنح له مهلة 15 يوم ابتداء من تاريخ التبليغ سواء كان مباشراً أو من تاريخ الإشعار بالاستلام أو من تاريخ رفض الرسالة الموصى عليها ويكون المعني بالأمر أمام خيارين:

. إما أن يقوم بتصحيح الوثيقة وفي هذه الحالة يقوم المحافظ العقاري بتنفيذ الإجراء الذي يأخذ مرتبته بأثر رجعي من تاريخ الإيداع الأولي بالإضافة إلى التأشير بذلك على البطاقة العقارية التي تحمل إجراء قيد الانتظار

. وإما أن يتخذ موقف بعدم تصحيحه للوثيقة فيقوم المحافظ العقاري بتثبيت قراره ويصبح رفض الإجراء نهائياً وعليه التأكد من هذا الرفض في سبيل الإيداع ويوضح فيه تاريخ قرار الرفض، وجميع الحالات التي يرفض المحافظ العقاري الإيداع أو الإجراء فإنه يبلغ قراره إلى الموقع على شهادة الهوية كما نصت عليه المادة 108 من المرسوم 63/76، ويبلغ المحافظ العقاري قرار

الرفض خلال الأجل الممنوح للمعني للقيام بتصحيح أو تعديل الوثيقة محل الشهر
أما إذا تعلق الأمر بتصحيح الأخطاء الواردة في وثيقة¹ تم شهرها فيتم إيداع وثيقة جيدة

1. مجيد خلفوني، المرجع السابق، ص 131



معدة ضمن الأشكال القانونية ترمي إلى تعديل الوثيقة التي تم إشهارها والمشوبة بالأخطاء ويؤشر بذلك على البطاقة العقارية وفي الدفتر العقاري قصد الإشارة إلى التعديلات الحاصلة، وفي حالة عدم إيداع الوثيقة التعديلية يبلغ المحافظ العقاري قرار رفض عملية الإشهار فيما يخص الحق المشار إليه في الوثيقة الخاطئة

المبحث الثاني: الآثار المترتبة على عملية الشهر العقاري وحجية الشهر العقاري

تترتب الآثار القانونية عن الشهر في المحافظة العقارية إلا من تاريخ الشهر وذلك لان العقاري منشئ للحقوق العينية ومطهر¹ للتصرفات الواقعة على العقار من العيوب لذلك سنتطرق في المطلب الأول إلى دراسة الأثر المنشئ و المطهر للشهر العقاري أما المطلب الثاني فنتناول فيه حجية الشهر العقاري

المطلب الأول: الأثر المنشئ و الأثر المطهر للشهر العقاري

يعتبر الشهر العقاري العيني مصدرا للحقوق العقارية حيث لا تنشا ولا تنتقل ولا تزول الا من تاريخ الشهر في المحافظة العقارية فلا تنتج التصرفات العقارية التي تم شهرها سوى التزامات شخصية بين أطراف العقد²

1- طلحة محمد غليسي ، المرجع السابق ،ص100

2- ليلي زروقي وحمدى باشا، المرجع السابق ،ص67

فنتقل الحقوق العقارية بعد الشهر إلى أصحابها بعد خلوها من العيوب مهما كان مصدرها فالقوة الثبوتية لنظام الشهر العيني لذلك فان الشهر العيني له الأثر المنشئ سنتطرق له في

الفرع الأول و الأثر المطهر في الفرع الثاني

الفرع الأول: الأثر المنشئ للشهر العقاري

يرى بعض الفقهاء إن القيد في السجل العقاري هو مصدر الحقوق العينية فالقيد في السجل العيني يعد سند الملكية إلا أن التصرفات العقارية كالبيع مثلا تنتج كافة أثارها بين البائع و المشتري بمجرد تحرير العقد و أهمها الالتزام ورغم هذا يبقى نقل الملكية معلق إلى أن يتم القيد في السجل العقاري وبالتالي فالتصرفات التي تنتج خارج مكاتب الحفظ العقاري ترتب أثارها ما عدا نشوء الحق العيني الذي يتطلب القيد¹

وقد نص المشرع الجزائري على الشهر العقاري بأنه المصدر الوحيد للحقوق العينية العقارية بموجب نص المادة 15 من الأمر 74/75 حيث تنص المادة 15 على أن كل حق للملكية وكل حق عيني يتعلق بعقار لا وجود له بالنسبة للغير إلا من تاريخ يوم اشهارها في مجموعة البطاقات العقارية غير أن نقل الملكية عن طريق الوفاة يسري مفعوله من يوم وفاة أصحاب

الحقوق العينية

1. طلحة محمد غليسي ، المرجع السابق ، ص 101



كما نصت المادة 16 على ان العقود الادارية و الاتفاقات التي ترمي الى انشاء او نقل او

تصريح او تعديل او انقضاء حق عيني لا يكون اثرها حتى بين الاطراف الا في تاريخ نشرها

في مجموعة البطاقات العقارية

ويعتبر مبدا الاثر المنشئ للقيود الذي اعتمده المشرع الجزائري اسلم من مبادئ التشريعات

المخالفة لعدة اسباب منها :

. ان مبدا الاثر المنشئ للقيود يضمن تطابق القيود المسجلة في المحافظة العقارية مع الوضعية

القانونية الحقيقية للعقار بحيث لا يعتبر مالكا الا من كان مسجلا بالمحافظة العقارية في انتظار

اشهار العقد لمبرم

يضمن مبدا الاثر المنشئ للقيود الثبات و الاستقرار في المعاملات العقارية و يوفر الامان مما

يزيد الثقة في عمليات الاقراض و الاقتراض و هذا ما يعود بالفائدة وزيادة الدخل الفردي¹

اذن الشهر هو الوسيلة الوحيدة التي تعتمد في نقل الملكية وسائر الحقوق العينية الاخرى كما

ان الحق العيني ينقل الى صاحبه بغض النظر عن التصرف القانوني الذي ادى الى شهره كما

اذا كان تصرفا صحيحا او معيبا

1. حسين عبد اللطيف حمدان، احكام الشهر العقاري ، المرجع السابق ،ص173 و174

الفرع الثاني : الأثر المطهر للشهر العقاري

يقصد بالتطهير في نظام الشهر العيني ان ينتقل العقار الى مالكة الجديد خاليا من كل العيوب

غير المشهورة التي تنتقل العقار اما اذا كان العقار تم اشهاره معيبا بأحد عيوب الرضا مثلا فان

هذه التصرفات تكون قابلة للإبطال الا انه يمكن الاحتجاج بها مادام انه تم اشهار هذا

التصرف استثناءا للقوة الثبوتية ولا يمكن ابطاله الا بدعوى قضائية

اعطى المشرع الجزائري الحق للطرف المتعاقدة الطعن قضائيا في الحقوق العينية المشهورة

بإحدى الدعاوى المنصوص عليها في المادة 85 من المرسوم 74/76 السالف الذكر و هي

كالتالي:

دعوى الفسخ : وهي دعوى ترفع في حالة اخلال احد المتعاقدين بالتزاماته كان يتمتع المشتري

عن تسديد ثمن العقار المبيع المتبقي في ذمته اذا كانت عملية البيع قد تمت بالتقسيت

دعوى الإبطال : ترفع هذه الدعوى في حالة اذا اخل شرط صحة العقد كانه عدم الاهلية او

عيب من عيوب الارادة كالتدليس ، الاكراه ، الغلط ، الغبن .

دعوى الالغاء : تنصب هذه الدعوى على الغاء عقد اداري ناقل للملكية العقارية باعتبار ان

العقد الاداري يشكل احدى وسائل نقل الملكية العقارية في التشريع الجزائري

دعوى النقض: ترفع في حالة المطالبة بنقض القسمة الودية الخاصة بالتراضي اذا اثبت احد

المتقاسمين انه لحقه منها غبن يزيد عن الخمس ، على ان تكون العبرة في التقدير بقيمة الشيء

وقت القسمة كما يجب ان ترفع هذه الدعوى خلال السنة التالية للقسمة عملا بنص المادة

732 من ق م

المطلب الثاني : حجية الشهر العقاري

لا يترتب التصرف الوارد على عقار اثره العيني فيما بين الاطراف و لا بالنسبة للغير الا من تاريخ تمام اجراء الشهر العقاري ولا يرتب اثره الى تاريخ ابرام التصرف فالشهر العقاري يهدف الى اعلام الغير بالتصرف القانوني الواقع على العقار حتى يكون على بينة و اطلاع بالحالة القانونية لهذا العقار لذلك سنتناول في الفرع الاول حجية الشهر العقاري بين الاطراف و في الفرع الثاني حجية لشهر العقاري في مواجهة الغير¹

الفرع الاول : حجية الشهر العقاري في ما بين الأطراف

من الآثار المترتبة على عملية الشهر هي انتقال الحق العيني او نشوئه او تغييره او زواله و ذلك لا يتحقق الا من تمام الشهر اما قبل ذلك فان الحق العيني يظل على الحالة التي كان عليها قبل ابرام التصرف القانوني اي ان ملكية العقار موضوع التصرف لا تنتقل الى المتصرف اليه بل يبقى العقار مملوكا للمتصرف الذي يتمتع بكافة مزايا الملكية من تصرف و استعمال و استغلال كما تترتب عليه كافة التكاليف المتعلقة بالعقار وهذا ما يخول الدائن المتصرف الحق في مباشرة التنفيذ على عقار مدينه اي المتصرف في حين لا يحق للدائن المتصرف اليه مباشرة اجراءات التنفيذ على العقار باعتبار ان المتصرف اليه اي المدين لم يعد مالكا للعقار بعد فلا بد من افراغ العقد الذي استكملت فيه جميع اركانه في الشكل الرسمي طبقا

1. صليحة رحال ، المرجع السابق ، ص 86 و 87



لنص المادة 324 مكرر 1 من القانون المدني الا ان الاثر العيني الذي لا يترتب على العقد الا بعد شهره مثلا يرتب في ذمة المشتري الالتزام بدفع الثمن في مقابل ذلك يرتب في ذمة البائع نقل ملكية المبيع الى المشتري و يبقى هذا الالتزام من بين اهم الالتزامات التي تقع على عاتق البائع اذ لا تظهر اهمية الالتزامات الاخرى الا اذا تم انتقال حق الملكية بواسطة عملية الشهر ليصبح المشتري بعدها وحده صاحب الصفة في كل ما يتعلق بهذا العقار و كل التصرفات الصادرة عن البائع بعد ذلك تعتبر عديمة الاثر لأنها تعتبر تصرفات في ملك الغير¹

الفرع الثاني : حجية الشهر العقاري اتجاه الغير

نصت المادة 15 من الامر 74/75 المتضمن اعداد مسح الاراضي وتأسيس السجل العقاري على مايلي : كل حق للملكية وكل حق عيني اخر يتعلق بعقار لا وجود له بالنسبة للغير الا من تاريخ يوم اشهاره في مجموعة البطاقات العقارية²

و الغير هو مجموعة الاشخاص الذين يمكن ان تكون لهم مصلحة في العقار وليسوا اطراف في العقد المقيد في السجل العقاري و بهذا المعنى يعتبر من الغير الخلفاء الخاصين والدائنون العاديون الذين يحق لهم ان يتذرعوا بعدم قيد العقد الذي اجراه المدينون و الدائنين في حالة افلاس صاحب الحق في العقار اما الورثة او الموصى لهم فالعكس ذلك انهم يحلون محل المالك في التصرفات التي ترد على العقار

1. صليحة رحال ، المرجع السابق، ص 87

2. طلحة محمد غليسي ، المرجع السابق ، ص 104



كما نصت المادة 85 من المرسوم 63/76 على ضرورة إشهار الدعاوى القضائية الرامية إلى إثبات الإشهار فيها بموجب شهادة يسلمها المحافظ العقاري و بينت المادتين 86 و87 من المرسوم المذكور أعلاه ، الآثار المترتبة عن عدم إشهار هذه الدعاوى وكذلك عدم إشهار الشرط الذي بمقتضاه حصل فسخ او إبطال او إلغاء الحقوق التي سبق إشهارها¹ وذلك بعدم سريان لا الشرط ولا الحكم الذي يقرره في مواجهة الخلف الخاص لصاحب الحق المهدر فاذا صدر حكم بإبطال البيع مثلا وكان المشتري قد تعامل مع البائع استنادا للقيد وقام بإشهار حقه ثم تبين ان المالك ممنوع من التصرف بشرط كان قد وقع قبل القيد لحقه ولم يشهره فلا يكون لذلك اي اثر في مواجهة المشتري وقد اكدت ذلك المادة 87 من المرسوم 63/76 بالنسبة لكل القيود على حق التصرف او المنع من التصرف اذا أبرمت بعقود خاصة فلا تكون نافذة في حق الخلف الخاص الذي أشهر حقه الا اذا تم إشهاره مسبقا عن الإشهار الذي اكتسب به حقه

1. ليلي زروقي وعمر حمدي باشا ، المرجع السابق ، ص75

الخاتمة



بالرغم من وضوح الأمر 74/75 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، باعتباره القانون الأساسي والمرجعي لنظام الشهر العقاري في الجزائر بعد الاستقلال و المراسيم المطبقة له، إلا أن الميدان يشهد تطبيقا مغايرا لا تراعي فيه أحكام هذا القانون عموما، إذ كثيرا ما تصدر أحكاما قضائية وقرارات بخصوص النزاعات العقارية لعل أهمها نص المادتين 12 من القانون رقم 91/70 المؤرخ في 15/12/1970 المتضمن تنظيم التوثيق، والمادة 324 مكرر 1 من القانون المدني ، دون أن تشير في أسبابها إلى مواد قانون الشهر العقاري التي يركز عليها وجود أو عدم وجود الحق العيني العقاري، وذلك سواء بين الأطراف المتعاقدة أو في مواجهة الغير، ولعل السبب في ذلك ليس في النصوص القانونية وإنما في إغفال شبه تام لهذا القانون بين أوساط الأسرة القانونية، ذلك أن هذا الموضوع لم يلقى اهتماما كبيرا من الدراسة بمختلف المعاهد والكلية التي تدرس العلوم القانونية ، رغم أن الشهر العقاري نظام مستقل حديث رغم النص عليه لضبط وتحديد الحقوق العقارية وثبات الملكية المترتبة عنها والتي تعكس مختلف مجالات التعامل في العقار

غير أن المشرع خول للمحافظ العقاري الشهر مهام وصلاحيات واسعة في هذا الميدان، من خلال مراقبته لجملة الوثائق والعقود المقدمة إليه، من أجل إشهارها في المحافظة العقارية ولهذا فإنه إلى غاية إتمام عملية مسح الأراضي في إقليم كل بلدية، فقد ألزم المشرع المحافظ العقاري بالإضافة إلى ذلك بمسك بطاقات عقارية ترتب باسم كل مالك طبقا للمادة 113 من المرسوم 63/76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري، إلا أن عناية المشرع بنظام الشهر العقاري لا تكتمل

إلا إذا تجسد كل ما من شأنه الإخلال بقواعد نظام السجل العقاري ومن وجهة نظرنا فان من بين الوسائل التي لابد من النظر فيها ما يلي:

. إيجاد آليات قانونية تحيل المحافظ العقاري لمباشرة مهامه تحت إشراف احد القضاة يتم تعيينه طبقا للقوانين و التنظيمات

. ضرورة إعادة النظر في المادة 16 من الأمر 63/76 بهدف إعطاء القوة الثبوتية المطلقة

للبينات المدونة بالسجل العقاري استنادا إلي وثائق المسح في كل بلدية، كون هذه المادة لا

تسمح بإعادة النظر في الحقوق المدونة بهذا التسجيل عن طريق القضاء، حتى بعد مضي اجل طويل من تسليم الدفتر العقاري لأصحاب العقارات الممسوحة، ما ينجم عنه دون شك عدم

استقرار المعاملات العقارية وضعف الائتمان والتقليل من شأن وثائق المسح المعدة من قبل

لجان المسح المختصة

وختاما يمكن القول بان المشرع الجزائري أخذ بنظام الشهر العيني لضبط وحماية الملكية

العقارية والذي بدأ يتجسد واقعا من خلال استمرار لجان المسح في عملها على مسح كل إقليم

البلديات والتي وصلت إلى حد معتبر رغم العوائق والحواجز التي تعترضها، إلا أنه لازالت

توجد نقاط ضعف في هذا النظام نتيجة للثغرات القانونية السالفة الذكر والتي انعكست في

الأحكام والقرارات القضائية وعدم وجود اجتهاد واضح و قاطع بشأنها، والتي رغم تجاوز بعضها

كمسألة شهر الدعاوى العقارية التي جاء بها تعديل قانون الإجراءات المدنية والإدارية المحدث

بالقانون رقم 09/08 المؤرخ في 02/25 / 2008، إلا أن إعطاء المحافظ العقاري صلاحيات

واسعة في عملية الشهر العقاري أدى إلى وقوع منازعات كثيرة نتيجة للطعن فيها لاسيما ما



يتعلق بالدفتر العقاري وإلغائه والتي جاء نظام الشهر للقضاء عليها، لهذا فإنه رغم الجهود التي بذلتها الدولة في هذا المجال، إلا أنه لازال تحقيق استقرار المعاملات العقارية أمرا بعيدا، خاصة وأن الطلب على العقار في تزايد مستمر لاسيما مع دخول الجزائر في اقتصاد السوق العالمية، التي تقتضي السرعة في المعاملات وتحقيق الائتمان على أساس الثقة، خاصة في وجه المستثمر الأجنبي في إطار الشراكة والبحث عن المتعاملين الأجانب من أجل تطوير وبناء اقتصاد متين وفعال يعود بنتائج على الدولة والمواطن .

قائمة المراجع:

1. المراجع العامة :

. ايلة طلبة ،الملكية العقارية الخاصة وفقا لأحكام التشريع الجزائري ،دارهومة، طبعة ثانية
2002

حسين عبد اللطيف ،احكام الشهر العقاري ،دون طبعة ،دون نشر
. علي فيلاي ،الشهر العقاري على ضوء القضاء الجزائري ،مقال منشور بالمجلة الجزائرية
للعلوم القانونية و الاقتصادية ،الديوان الوطني للاشغال التربوية عدد02، 2001
. عبد الحفيظ بن عبيدة ،اثبات الملكية العقارية و الحقوق العينية العقارية في التشريع

الجزائري دار هومة ،الطبعة 7،الجزائر ،2011

. عمر حمدي باشا ،نقل الملكية العقارية في ضوء اخر التعديلات احدث الاحكام طبعة
2دار هومة ،الجزائر ،2000

ماجد سليمان دودين ،الترجمة القانونية و المصطلحات و الصياغة و النماذج القانونية
طبعة 1،مكتبة المجتمع الدولي للنشر و التوزيع ،الاردن 2009

. عزوي حازم ،اليات تطهير الملكية العقارية الخاصة في القانون الجزائري ،مذكرة ماجستير
جامعة الحاج لخضر .باتنة 2010

. مجيد خلوفي ،نظام الشهر العقاري في القانون العقاري في القانون الجزائري ،الجزائر ،دار
هومة

. جمال بوشناقة ،شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري ،دار الخلدونية ،2006

ليلي زروقي و عمر حمدي باشا ،المنازعات العقارية ،دار هومة ،الجزائر 2003

خالد عدلي امير ، اكتساب الملكية العقارية بالحيازة ، دار الفكر الجامعي ، مصر ، دون
طبعة

. فتحي ويس ،الشهر العقاري في القانون الجزائري ،الطبعة الثانية دار هومة ،الجزائر 2015

المراجع الخاصة :

المراسيم والقوانين :
المراسيم :

المرسوم التنفيذي رقم 62/76، المؤرخ في 1976/03/25، المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام، الجريدة الرسمية العدد 30 المؤرخة في 1976/04/13
مرسوم تنفيذي رقم 63/76، المؤرخ في 1976/03/25 المعدل و المتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 210/80، المؤرخ في 1980/9/13، المتعلق بتأسيس السجل العقاري ، الجريدة الرسمية للجمهورية الديمقراطية الشعبية العدد 30 المؤرخ في 1976/04/13
- مرسوم تنفيذي رقم 210/80، المؤرخ في 1980/05/13، المعدل و المتمم للمرسوم 63/76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري ، الجريدة الرسمية العدد 38، المؤرخ في 1983/05/21 المتعلق بإجراءات إثبات التقادم المكسب و إعداد إجراءات الشهرة
- مرسوم تنفيذي رقم 352/83، المؤرخ في 1983/05/21، المتعلق بإجراءات إثبات التقادم المكسب و إعداد عقد الشهرة المتضمن الاعتراف بالملكية ، الجريدة الرسمية ، العدد 21 بتاريخ 1983/05/24
مرسوم تنفيذي رقم 123/93، المؤرخ في 1993/05/19، المعدل و المتمم للمرسوم التنفيذي رقم 63/76 المؤرخ في 1976/03/25، المتعلق بتأسيس السجل العقاري ، الجريدة الرسمية ، العدد 38، المؤرخ في 1993/05/19 مرسوم تنفيذي 123/93، المؤرخ في 1993/05/19، المعدل و المتمم للمرسوم التنفيذي 63/76 المؤرخ في 1976/03/25، المتعلق بتأسيس السجل العقاري ، الجريدة الرسمية ، العدد 38، المؤرخ في 1993/03/19
المرسوم التنفيذي رقم 63/76 المؤرخ في 1976/03/25 المتضمن تأسيس السجل العقاري المعدل بالمرسومين التنفيذيين رقم 210/80 المؤرخ في 1980/09/13 و المرسوم رقم 123/193 المؤرخ في 1993/05/19 الجريدة الرسمية ، العدد 30 سنة 1976

رسالات تخرج:

صليحة رحال ، الشهر العقاري في القانون الجزائري ، رسالة ماستر في القانون ، تخصص عقود ومسؤولية ، كلية الحقوق و العلوم السياسية جامعة اكلي محند اولحاج ، البويرة 2016 .
كريمة فردي ، الشهر العقاري في التشريع الجزائري ، رسالة ماجستير ، في الحقوق ، تخصص قانون خاص ، فرع القانون العقاري ، كلية الحقوق و العلوم السياسية ، جامعة الاخوة منتوري ، قسنطينة 2008

طلحة محمد غليسي ، الشهر العقاري كالية لحماية الملكية في التشريع الجزائري ، رسالة ماستر في الحقوق تخصص ادارة ، كلية الحقوق و العلوم السياسية ، خيضر ، جامعة بسكرة 2014

بن يحي نوال وملوكي احلام ، احكام الشهر العقاري في التشريع الجزائري ، مذكرة ماستر في الحقوق قانون خاص (قانون الاعمال) ، كلية الحقوق و العلوم السياسية ، 11ماي 1945قالمة 2016

الفهرس

الفهرس:

- مقدمة: ص 01
- الفصل الاول : ماهية الشهر العقاري.....ص 07
- المبحث الاول : مفهوم الشهر العقاري و تطوره التاريخي.....ص 07
- المطلب الاول : مفهوم الشهر العقاري و انواعه.....ص 08
- الفرع الاول: تعريف الشهر العقاري.....ص 08
- الفرع الثاني : انواع الشهر العقاري.....ص 10
- المطلب الثاني : التطور التاريخي لنظام الشهر العقاري في القانون الجزائري.....ص 16
- الفرع الاول: نظام الشهر العقاري في الجزائر قبل صدور الامر 74 /75.....ص 16
- الفرع الثاني :نظام الشهر العقاري في مرحلة الاستقلال حتى سنة 1975.....ص 18
- الفرع الثالث : نظام الشهر العقاري بصدور الامر 74 /75.....ص 21
-
- المبحث الثاني : قواعد الشهر العقاري وشروطه القانونية.....ص 24
- المطلب الاول :قواعد الشهر العقاري.....ص 24
- الفرع الاول: قاعدة الرسمية.....ص 25
- الفرع الثاني : قاعدة الشهر المسبق.....ص 33
- المطلب الثاني : الشروط القانونية الواجب توفرها في عملية الشهر.....ص 37
- الفرع الاول : الشروط القانونية الخاصة بتعيين الأطراف.....ص 37
- الفرع الثاني : الشروط القانونية الخاصة بتعيين العقار.....ص 39
- الفصل الثاني : اجراءات الشهر العقاري و الآثار المترتبة عنه.....ص 43
- المبحث الاول: اجراءات الشهر العقاري.....ص 44
- المطلب الاول : الايداع القانوني للوثائق ومدى تنفيذ اجراءات الشهر بالمحافظة العقارية.....ص 45
- الفرع الاول: الايداع القانوني واجراء الشهر ص 51
- الفرع الثاني : تنفيذ اجراءات الشهر العقاري.....ص 45
- المطلب الثاني : الايداع غير القانوني للسندات العقارية ورفض تنفيذ إجراء الشهر..ص 61

الفرع الاول: رفض الايداع غير القانوني	ص 61
الفرع الثاني : قبول الإيداع ورفض إجراء الشهر	ص 63
المبحث الثاني : الآثار المترتبة عن عملية الشهر وحجية الشهر العقاري.....	ص 65
المطلب الاول : الاثر المنشئ و الاثر المطهر للشهر العقاري.....	ص 65
الفرع الاول : الاثر المنشئ للشهر العقاري.....	ص 66
الفرع الثاني : الاثر المطهر للشهر العقاري.....	ص 67
المطلب الثاني : حجية الشهر العقاري.....	ص 69
الفرع الاول : حجية الشهر العقاري بين الاطراف.....	ص 69
الفرع الثاني : حجية الشهر العقاري في مواجهة الغير.....	ص 70
الخاتمة.....	ص 72
قائمة المراجع.....	ص 76

الفهرس

يتعلق اجراء الشهر العقاري بفكرة النظام العام ويعتبر العقار من اهم الركائز الاقتصادية ومحور لكل سياسة تنموية في اي مجتمع مهما كان نظامه السياسي و الاقتصادي فهو أساسا لاستقرار ،ومصدر لإيرادات معتبرة دوليا و بما ان العقار هو الثروة الأساسية التي كانت و لا زالت وستظل سببا في الخلافات بين الأفراد وسببا في الحروب بين الدول ، لذا عملا لإنسان جاهدا على تنظيم هذه المساحات وفرض على الجميع احترام هذا التنظيم الذي يحكم طبيعة العقار و تميزه بالاستقرار و الثبات فلقد اقتضى الأمر وضع خطوط عريضة ليصبح العقار في حماية القانون وذلك ضد كل اعتداء او استيلاء وكل ما يفيد وضع اليد على العقار بطريقة غير قانونية ،لذلك اوجد الشهر العقاري كآلية لحماية الملكية العقارية وكإجراء جوهري في التصرفات القانونية التي لها اثار قانونية في مواجهة الأشخاص و الغير وهذا كنتيجة للأهمية البالغة للعقار في حياتنا من كل الجوانب الاجتماعية و الاقتصادية و السياسية.

الكلمات المفتاحية:

- 1/ اجراء الشهر العقاري 2/ المحافظة العقارية 3/قاعدة الشهر المسبق
- 4/ الايداع القانوني 5/ الملكية العقارية 6/ الاثر المطهر

Abstract of The master thesis

The land registry procedure relates to the idea of public order and real estate is considered one of the most important economic pillars It is an axis for every development policy in any society, regardless of its political and economic system, as it is the basis of stability And a source of internationally significant revenues, since real estate is the main wealth that it was And it is still and will continue to be a cause of disputes between individuals and a cause of wars between nations, so it worked Man is striving to organize these spaces and impose on everyone to respect this governing organization The nature of the property and its distinction of stability and stability, so it has been necessary to lay out broad lines so that the property becomes in the protection of the law against every assault or seizure and everything that benefits the possession of the property in an illegal way. Therefore, the land registry was created as a mechanism to protect real estate ownership and as a fundamental measure in legal actions that have legaleffects in the face of peopleand others, and this is a result of the extreme importance of real estate in our lives from all social, economic and political aspects.

key words: 1/Procedure of the land registry. 2/Real estate governorate. 3/The preceding month rule. 4/Legal Deposit. 5/Real estate ownership. 6/Antiseptic effect.