

جامعة عبد الحميد بن باديس مستغانم

المرجع:

كلية الحقوق والعلوم السياسية

قسم الحقوق القانون الخاص

مذكرة نهاية الدراسة لنيل شهادة الماستر

إجراءات إنتقال الملكية العقارية الخاصة في
الجزائر

ميدان الحقوق والعلوم السياسية

التخصص: القانون الخاص

الشعبة: الحقوق

تحت إشراف الأستاذ(ة): بلعبدون عواد

من إعداد الطالب(ة): زيان محمد

أعضاء لجنة المناقشة

الأستاذ(ة): بوسحبة جيلالي رئيسا

الأستاذ(ة): بلعبدون عواد مشرفا مقرر

الأستاذ(ة): ماموني فاطمة زهراء مناقشا

السنة الجامعية: 2026/2025

نوقشت في : 2026/06/29



شكر و عرفان

قال الله تعالى " لئن شكرتم لأزيدنكم "

قال رسول الله صلى الله عليه وسلم: " لا يشكر الله من لا يشكر الناس "

الحمد والثناء والشكر لله العلي القدير على نعمه الظاهرة و الباطنة الذي

وفقني لانجاز هذا البحث، واعترافا بالفضل وتقديرا للجميل ليسعني إلا أن أتوجه

إلى كل أساتذتي بكلية الحقوق قسم القانون الخاص ، الذين تشرفت بنهل العلم منهم

بالشكر وعظيم الامتتان والتقدير، وأخص بالذكر أستاذي المشرف الدكتور بلعبدون عواد الذي

كان حافزا ومنبعا لجهدي، فجزاهم الله عني خير الجزاء، مع التمني لهم دوام الصحة والعافية

والنجاح في حياتهم، وأتقدم بالشكر والعرفان كذلك إلى الأساتذة أعضاء "لجنة المناقشة" الذين

تحملوا عناء قراءة و تفحص مذكرتي ، كما لا أنسى أن أخص بتحياتي و سلامي لجميع

الطلبة والطالبات و أصدقائي الذين عرفتهم وتقاسمت معهم مشواري الدراسي، واخص بالذكر

أحبابي شلة *la cuenta* الذين جمعتني بهم أوقات طيبة أدامها الله علينا، و الى

كل اللذين غمروني برحابة صدر وتابعوني بصدق ويسرو لي الطريق في إعداد هذه

المذكرة و التي أرجوا أن تكون مرجعا يستفاد منه، والله ولي التوفيق.

شكرا جزيلا

بسم الله الرحمن الرحيم، والصلاة على أشرف المرسلين

الحمد لله الذي بنعمته تتم الصالحات، الحمد لله الذي ألهمني التوفيق من عنده،
الحمد لله الذي وفقني لإتمام هذا العمل بعد رحلة من الجهد والمثابرة ،

الحمد لله حمدا كثيرا مباركا

أهدي هذا الإنجاز المتواضع إلى والدي الكريمين منبع إلهامي ونور دربي
أطال الله في عمر يهما، وإلى فلات كبدى أولادى الأعزاء الذين كانوا النور
الذي ينير طريقي إلى ابني "لؤي"، وابني "قصي" و حلوتي "أفنان"،
وخصوصاً صغيرتي "إيلاف" التي كانت حريصة على سؤالني عن نتائجي في
كل إمتحان، أسأل الله أن يحفظهم وأن يجعل النجاح والتوفيق رفيق دربهم. كما
لا أنسى إخوتي وأخواتي الذين

هم أهلي وخاصتي .

وأخيراً، أخص بالإهداء زوجتي الغالية، رفيقة العمر وشريكة النجاح، التي
كانت
ملاذي الذي إليه ألتجئ، وأتوجه لها بخالص الشكر والتقدير على صبرها
الجميل

وتحملها ودعمها اللامحدود، فمهما كتبت من كلمات تظل قليلة بحقها.
كما أهدي هذا العمل إلى كل من منحني كلمة تشجيع أو دعوة صادقة.

وآخر دعوانا أن الحمد لله رب العالمين

قائمة المختصرات

- ق م ع أ و تأس ع قانون المسح العام للأراضي وتأسيس السجل العقاري
- ق م ج القانون المدني الجزائري
- ق تأس ع قانون تأسيس السجل العقاري
- ق تو القانون المنظم لمهنة التوثيق
- ق تس قانون التسجيل
- ق أ ج قانون الأسرة الجزائري
- ق ما قانون المالية
- ج ر ج الجريدة الرسمية الجزائرية
- ج جزء.
- د ذ ط دون ذكر طبعة .
- ص الصفحة.
- ط الطبعة .
- د ذ س ن دون ذكر سنة النشر

مقدمة

مقدمة

منذ تواجد الإنسان على هذه المعمورة وهو يحاول تطوير نفسه وكذا الرقي بمعاشه؛ سواء كفرد يعيش لحاله أو منصهرا في جماعته، إلا أنه بمرور الأزمنة والعصور، وزيادة الأفراد، وتشعب العلاقات، وتعدد المعاملات في شتى المجالات؛ لم تكن هذه المجتمعات بمنأى عن الصراعات والتصادمات لفرض الوجود وحماية الممتلكات. أين حاول هذا الإنسان إحاطة جوانب حياته بما فيها محيطه وثرواته بقدر من الائتمان و الحماية، و التي تجعلها بعيدة عن ما يمكن أن يهدد استقرارها، والذي ينعكس لا محالة على استقرار حياته. وكان للمكان الذي يعيش فيه من مسكن ولواحقه، وكذا ممتلكاته العقارية، النصيب الأكبر من هذا الحرص؛ والتي تمثل حمايتها في عقيدته عنوانا للعرض والشرف ارتبطت بالسيادة والعراقة، الأمر الذي أدى إلى التنافس عليها وظهور العديد من النزاعات التي تكاد تكون أزلية وأكثر تعقيدا .

ومن هذا المنطلق، تدخلت الدول في العديد من المناسبات بمحاولتها لإيجاد الحلول المناسبة، وكذا وضع آليات خاصة للتخفيف من حدة النزاعات المتعلقة بالأموال العقارية الخاصة، وكذا الصدامات والمنازعات الناتجة عن المعاملات فيها .

ولاعتبار الملكية العقارية الخاصة من أهم المواضيع وأعقدها على الإطلاق في ظل التطورات الاقتصادية والاجتماعية المتسارعة التي يشهدها المجتمع الجزائري، حاولت الجزائر -على غرار باقي الدول- التماشي مع هذا الطرح بإيلاء عناية خاصة للعقار وما يحيطه من مشاكل ومنازعات بين الأفراد. فقد حرص المشرع الجزائري على وضع منظومة قانونية متكاملة تنظم عمليات نقل الملكية العقارية الخاصة، تجمع بين القانون المدني وقانون التوثيق والتشريعات العقارية الخاصة، وذلك بهدف ضمان الشفافية، وصون الحقوق، ومنع النزاعات العقارية، وعلى رأسها دستور الدولة الذي يكرس صراحة مبدأ حماية الملكية العقارية الخاصة وإجراءات انتقالها .

وتعرف الملكية العقارية الخاصة كما جاء به الدكتور عبد الرزاق السنهوري بأنها " حق استثنائي، يستأثر به المالك باستعمال الشيء وباستغلاله وبالتصرف فيه على وجه دائم، و

كل ذلك في حدود القانون"¹، ومن خلال نص المادة 674 ق م ج فهي حق يستوعب كل عناصر الملكية، أي السلطات المخولة للمالك على الشيء، وهي الاستعمال، الاستغلال والتصرف، بل تتعدها لتشمل إشباع هوى المالك من الشيء الذي يملكه دون استعماله و استغلاله، وبالتالي فهو حق خاص، جامع ومانع أي شامل لكل السلطات الممكنة ومقصود على صاحبه وهذه هي أبرز خصائص حق الملكية.

وباستخلاص المادتين 674 ق م ج التي عرفت الملكية، والمادة 683 منه التي عرفت العقار يمكن القول عن الملكية العقارية الخاصة بأنها حق التمتع والتصرف في الشيء الثابت والمستقر في مكانه الذي، لا يمكن نقله منه دون تلف، بشرط ألا يستعمل استعمالا تحرمه القوانين والأنظمة، وهذا ما أكدته قانون التوجيه العقاري 25-90 من خلال المادة 27 بنصها على أن : (الملكية العقارية الخاصة هي حق التمتع و التصرف في المال العقاري أو الحقوق العينية من أجل استعمال الأملاك وفقا لطبيعتها أو غرضها)، كما أكدت المادة 28 منه أن الملكية الخاصة للأملاك العقارية والحقوق العينية العقارية تخضع للقانون المدني، ويضمنها الدستور، ويجب أن يوافق استغلال الخصائص المرتبطة بها الفائدة العامة التي أقرها القانون .

ومنه نستنتج أن المشرع الجزائري في تعريفه للملكية العقارية ، قد تبنى النزعة الفردية في إقراره لحق التمتع والتصرف في الملكية، وكذلك تبنى النزعة الاجتماعية من خلال استغلال الخصائص المرتبطة بها للفائدة العامة للمجتمع .

واكتساب الملكية العقارية الخاصة في الجزائر يكون من خلال التصرفات القانونية كعقد بيع العقار، الذي يندرج ضمن المادة 351 من ق م ج، وهو اتفاق يتأسس على تبادل قيمة نقدية بأصل مادي أو حق غير نقدي، بالإضافة إلى عقد المقايضة والذي يمثل تبادل ملكية مال غير النقود على أساس التكافؤ العيني للقيمة، وفقا للمادة 413 ق م ج، ونجد كذلك الهبة وفقا لنص المادة 202 من ق أ ج ، وهي تصرف تطوعي في الملكية بلا مقابل .

¹ - عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، المنشورات الحلبي الحقوقية ، ج 8، ط3، سنة 2000، ص 925 .

كما يمكن اكتسابها عن طريق الوقائع المادية والتي تكون الوفاة كأهم مظهر فيها يشمل الإرث وهو كل ما يتركه المورث من أموال وحقوق مالية بعد وفاته ليؤول إلى ورثته، والوصية وهي التصرف الإرادي في المال يؤجل تنفيذه إلى ما بعد الموت حسب المادة 184 ق أ ج .

وتظهر أهمية موضوعنا هذا في القيمة الاقتصادية والمالية والاجتماعية بالإضافة إلى القيمة القانونية التي يتميز بها العقار عامة و التعاملات بين الافراد في ملكيتهم العقارية الخاصة، حيث يعتبر العقار جزء لا يتجزأ من مقومات الدولة سواء أملاكاً عامة أو خاصة ، فهو جزء من إقليمها وعنوانا لسيادتها، والذي يعتبر كذلك مصدر ثروة للأفراد من جهة، ومنبع مهم لإثراء خزينة الدولة، والتي تعود لا محالة في الدور الايجابي في دفع العجلة الاقتصادية وتنميته .

بالإضافة إلى أهمية أخرى تتجلى من خلال تأطير عملية انتقال الملكية العقارية الخاصة وبالتالي حماية الحقوق والحد من النزاعات، الأمر الذي يلقي بظله على ثبات العلاقات والحفاظ على استقرار المجتمع .

ومن أسباب اختيارنا هذا الموضوع للدراسة أسباب شخصية وأخرى موضوعية، وتتمثل الأولى في أسباب ذاتية تنبع من حبنا واهتمامنا بدراسة القانون المدني عامة، ورغبتنا الكاملة لإتمام الدراسات العليا في مجال العقود المدنية خاصة العقارية منها، بالإضافة إلى هدف منشود وهو ممارسة مهنة الموثق والذي يختص بهذا المجال .

بالإضافة إلى سبب آخر وهو الوقوف على وضعية ملموسة ومعايشتها من طرف الوالد في انتقال ملكية عقارية خاصة عن طريق الميراث والتي أخذت مدة زمنية كبيرة وما وكبها من صعوبات و عراقيل من مختلف الإدارات الفاعلة في المجال، سواء بتعسف أو بعدم الإلمام بالقوانين، وما انصب على ذلك من هدر للأموال وكذا متاعب جسدية ونفسية .

أما الأسباب الموضوعية تنبثق من الأهمية البالغة التي توليها الدولة للعملية، وكذا الدور المستمر لكم هائل من النصوص القانونية التي تنظم الملكية العقارية الخاصة، سواء تعديل القديمة أو لتتميمها، أو لإلغاء أخرى لم تعد تواكب التطورات الحاصلة ، و حتى قوانين

جديدة تخدم الأطراف، وكذا الدولة على حد سواء.

ويمكن تلخيص أهداف الدراسة في الوقوف على مختلف الإجراءات التي قررتها الدولة واللازمة لنقل الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري ومواكبة التطورات الحادثة عليها، وما انجر عنه من التحيين المستمر للقوانين والنصوص المتعلقة بالعملية .

وكذا توضيح وتبسيط إجراءات نقل الملكية العقارية الخاصة بما يوافق مختلف شرائح المجتمع مع التركيز على الجانب العملي فيها .

وكذا التعمق في موضوع الدراسة للوقوف على مختلف العوائق والصعوبات التي تعترض طريق أي شخص طبيعي عند إقباله على القيام بإجراءات نقل الملكية العقارية الخاصة، نع محاولة تذليلها و تقديم اقتراحات ناجعة لتجاوزها .

إن الوقوف على مسألة إجراءات نقل الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري ومعالجتها ، مسألة هامة وحساسة نحتاج في دراستها إلى طرح الإشكال التالي: ماهي إجراءات إنتقال الملكية العقارية الخاصة في الجزائر ؟

كما يمكن طرح بعض التساؤلات الفرعية التي تخدم هدف الموضوع :

- ماهو الهدف من إجراءات إنتقال الملكية العقارية الخاصة ؟

-من هم الفاعلين في هذه العملية ؟ وماهو دور كل واحد منهم ؟

وللإجابة على الإشكالية والتساؤلات الواردة ضمنها اعتمدنا أساسا في بحثنا و تماشيا مع الطبيعة القانونية الإجرائية للموضوع على المنهج التحليلي والذي من خلاله قمنا بتحليل الكم الهائل للنصوص القانونية وتفكيكها واستنباط القواعد ومقاصد المشرع فيها وتفسيرها بدقة لتطبيقها الصحيح على الواقع العملي .

كما اعتمدنا على المنهج الوصفي والذي يخدم الموضوع من خلال سرد المعلومات المتعلقة بالهيئات الفاعلة في العملية .

ولمعالجة هذه الدراسة ارتأينا الاعتماد على خطة ثنائية مقسمة إلى فصلين أساسين يحوي كل فصل مبحثين، في الفصل الأول تناولنا فيه الإجراءات التوثيقية و الإدارية لنقل الملكية

العقارية الخاصة، والذي قسم بدوره إلى مبحثين، في المبحث الأول تناولنا توثيق عقود نقل الملكية العقارية الخاصة وإضفاء الرسمية عليها وأما المبحث الثاني اختص بتسجيل عقود نقل الملكية العقارية الخاصة .

أما الفصل الثاني تم تخصيصه لإجراءات شهر عقود نقل الملكية العقارية الخاصة، حيث تم تقسيمه إلى مبحثين، في الأول درسنا فيه الجانب النظري لإجراءات الشهر من خلال مفهوم الشهر العقاري والهيئة المكلفة به وفي المبحث الثاني إلى الجانب العملي المعنون بإجراءات الشهر العقاري بين قبول الإيداع ورفضه .

الفصل الأول
الإجراءات التوثيقية و الإدارية
لنقل الملكية العقارية الخاصة

تعتبر عملية تحرير وتوثيق العقود من طرف الموثق ذات أهمية كبيرة في الحفاظ على الحقوق خاصة العقارية منها، إلا إنها قد لا يكون كافية لتحسينها بصورة كاملة وتنفيذها دون عقبات قانونية، ما لم تتبع بإجراءات لاحقة، إذ أن القانون يلزم الأطراف المتعاقدة من أجل إحداث الأثر المبتغى، وترتيب كامل آثارها القانونية في مواجهة الدولة وفي مواجهة الغير بإتباع إجراءات معينة، ذات طبيعة إلزامية، فهي تضي على المحرر الرسمي نوعاً من الحصانة ، حيث أنها تحقق مصلحتين: مصلحة عامة للدولة والمجتمع، وأجرى خاصة للمتعاقدین.

ومن بين الإجراءات المفروضة والتي أولى لها المشرع عناية خاصة لما لها من أهمية ودور كبير في المحافظة على الملكية العقارية الخاصة، وهذا من خلال وضع قوانين وأنظمة خاصة بها، ونجد منها عملية التسجيل في مفتشية الطابع والتسجيل، وعملية الشهر في المحافظة العقارية، وفي أحيان أخرى الإعلان في الأماكن العمومية أو الجرائد اليومية ...، وهي كلها إجراءات مستقلة عن بعضها البعض، من حيث القواعد القانونية، ومن حيث الآثار المتمخضة عنها، ومن حيث الإدارات العمومية التي تسهر على إنجازها، رغم تكامل بعضها لبعض.

وعليه فإن إبرام أي تصرف قانوني يمر بمرحلة التفاوض وينتهي بإفراغ محتوى العقد في محرر توثيقي رسمي، حيث أنه لا يتوقف عند هذا الحد، بل يرتبط بمرحلة لاحقة من حيث وجوده وتحقيق أثره، وهي مرحلة التسجيل التي تعتبر مرحلة ثانية لإجراءات انتقال الملكية العقارية الخاصة، ينجر عنها وجوباً دفع الحقوق والرسوم المستحقة، حيث يتولى الموثق تحصيلها وتحصيل مختلف الرسوم والحقوق المالية بمختلف أنواعها¹ لصالح الدولة، من الملزمين بتسديدها. ويقوم بدفعها أو صبتها مباشرة لدى قباضات الضرائب المختصة².

¹ - المادة 82، الأمر رقم 105/76، مؤرخ في 17 ذي الحجة عام 1396، الموافق 9 ديسمبر سنة 1976 ، المتضمن قانون التسجيل .

² - حمان بكاي، الإجراءات والمراحل التي يمر بها العقد التوثيقي، مقال منشور بمجلة الموثق، ج 2، العدد 11 ، سنة 2004 ، ص 31 وما بعدها.

وقصد الوقوف أكثر على هتين المرحلتين الأساسيتين في انتقال الملكية العقارية الخاصة تم تقسيم هذا الفصل إلى مبحثين، خصصنا المبحث الأول لتوثيق عقود نقل الملكية العقارية الخاصة وإضفاء الرسمية عليها، وأما المبحث الثاني اختص بتسجيل عقود نقل الملكية العقارية الخاصة .

المبحث الأول

توثيق عقود نقل الملكية العقارية الخاصة وإضفاء الرسمية عليها

يعتبر التوثيق من العمليات التي عرفت في أغلب المجتمعات الإنسانية، فهو قديم قدم الأمم والحضارات المختلفة التي عرفت المعجزة، وتفاوتت فيه من حيث الدقة والضبط، ومن حيث الطريقة و الإنشاء، تبعا لجوانب الحياة المختلفة التي شملها، وحرص المجتمع على توثيقها سواء اقتصادية كانت أو تجارية أو حتى في المعاملات الاجتماعية .

كما عرفه المجتمع الإسلامي والتأكيد عليه؛ من خلال ما جاء به النص القرآني و من خلال ما أكدته سنة سيدنا محمد عليه أفضل الصلاة والتسليم، بنصها على ضرورة كتابة الدين وكذا البيوع والمعاملات، حيث به كانت تلحق الحقوق لأصحابها، وتحفظ من الضياع؛ إذ بالتوثيق تتحصن أموال المسلمين وفروجهم ودمائهم، وزيادة الثقة بينهم، وبالتالي ضمان استقرار معاملاتهم .

وبمرور الزمن كان لزاما مواكبة التطور الحاصل في المجتمع اجتماعيا، واقتصاديا وثقافيا، ومن كل الجوانب التي تضمن العلاقة بين الأفراد، سواء كانوا طبيعيين أو معنويين، حيث تطورت آلية التوثيق وتم إحكام قواعده، أين أسست مرجعية قانونية لهذه المهنة، مع ضبط قواعدها، وتحديد معالمها ، وكذا تبيان حقوق و واجبات القائمين بها، بالإضافة إلى التزامات الأفراد الذين يلجؤون إلى هذه الخدمة .

وبالنظر إلى الجرائر وعلى غرار المجتمعات الأخرى، فقد عرفت هذه المهنة منذ القدم ومرت بمراحل متعددة خاصة مرحلة الاستعمار الفرنسي، حيث كانت تطبق القوانين الفرنسية في هذا الشأن، واستمر العمل بها بعد مرحلة الاستقلال إلى أن تم تقنينها وضبطها بمرجعية قانونية وطنية من خلال وضع قانون ينظم مهنة التوثيق تحت رقم 70/91 المؤرخ في 15 ديسمبر 1970، ثم قانون 88/27 المؤرخ في 12 يوليو 1988، يليه بعد ذلك قانون 06/02 المؤرخ في 20 فبراير 2006، المتضمن تنظيم مهنة الموثق والذي ألغى القانون السابق كلية، فالمرسوم التنفيذي رقم 08/242 المؤرخ في 3 غشت 2008 المتعلق بالموثق و المعدل

والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 18/84 المؤرخ في 5 مارس 2018، إضافة إلى عشرات النصوص التنظيمية، وذلك مواكبة للمشروع الوطني لما عرفه العالم من تطورات في مختلف مجالات الحياة، وكذا التطور الداخلي خصوصا في المجال الاقتصادي والمالي، إذ عرفت البلاد تقدما نحو فتح باب الاستثمار الاقتصادي بمختلف أشكاله واختصاصاته سواء داخليا أو الأجنبي منه، والذي يتطلب نموه مزيدا من الثقة في العلاقات الاقتصادية والمالية، فكانت الحاجة ماسة إلى تطوير التوثيق، وإرساء قواعد شاملة تحوي كل المعاملات التي يعرفها الأفراد، حيث عرف الجانب المتعلق بالعقار والمعاملات الخاصة به اهتماما كبيرا من طرف ذوي الشأن من خلال إلزام المتعاملين فيه بضرورة إفراغ أي تصرف يمس في قالب رسمي، وبشكلية محددة قانونا يضمنها محررو العقود، ومن أجل الوقوف أكثر على الأمر تم تقسيم هذا المبحث إلى مطلبين، نبين في المطلب الأول توثيق عقود نقل الملكية العقارية الخاصة، وفي المطلب الثاني إضفاء الرسمية في عقود نقل الملكية العقارية الخاصة .

المطلب الأول

توثيق عقود نقل الملكية العقارية الخاصة

من أجل الوقوف على الإجراءات المتعلقة بعملية توثيق العقود الخاصة بنقل الملكية العقارية الخاصة كان لزاما التطرق إلى المقصود بالتوثيق بالإضافة إلى التعريف بالموثق .

الفرع الأول - ماهية التوثيق

يشترط في العقود العقارية لكي تعتبر سندات رسمية قابلة للإيداع بالمحافظة العقارية للإشهار أن تكون صادرة ومحررة من قبل أشخاص مؤهلون ذوو الاختصاص¹.

حيث اعتبر القانون الموثقون بأنهم سلكا من الموظفين² الذين يكلفون بتلقي كل الوثائق والعقود التي يتعين على الأطراف أو يرغبون إعطائها الصيغة وتأكيد تاريخها أو حفظها أو

1 - بوشنافة جمال، محاضرات في مقياس المدخل للقانون العقاري للسنة الثانية ماستر، جامعة الدكتور يحي فارس بالمدينة، معهد العلوم القانونية والإدارية، السنة الدراسية 2009 / 2010، ص142.

2 - المادة 2 من الأمر 91/70، ق تو، تنص : "يشكل الموثقون سلكاً من الموظفين، يكلفون بتلقي كل الوثائق والعقود التي ينبغي على الأطراف، أو يرغبون إعطاءها الصيغة الرسمية الخاصة بعقود السلطة العامة، وتأكيد تاريخها، أو حفظها، أو تحرير نظير أو نسخة منها".

تحرير نسخة منها، وألزم المشرع إفراغ كافة التصرفات التي تتضمن نقل الحقوق العينية العقارية تحت طائلة البطلان في قالب رسمي مع دفع الثمن إلى الموثق كما تشير إليه المادة 12 منه التي تنص: "زيادة على العقود التي يأمر بها القانون بإخضاعها إلى شكل رسمي، فإن العقود التي تتضمن نقل العقار أو حقوق عقارية أو محلات تجارية صناعية أو كل عنصر من عناصرها أو التخلي عن أسهم من شركة أو جزء منها أو عقود إيجار زراعية أو تجارية أو عقود تسيير المحلات التجارية أو المؤسسات الصناعية يجب تحت طائلة البطلان أن تحرر هذه العقود في شكل رسمي مع دفع الثمن إلى الموثق".

أما المادة 90 فتتص: "ينبغي على الموثقين وكتاب الضبط والسلطات الإدارية أن يعملوا على إشهار جميع العقود أو القرارات القضائية الخاضعة للإشهار والمحرة من قبلهم أو بمساعدتهم وذلك ضمن الآجال المحددة".¹

أولا - تعريف مهنة التوثيق

تعد مهنة التوثيق من المهن التي لها مكانة هامة في المنظومة القانونية لذلك أحاطها المشرع الجزائري بقواعد قانونية خاصة قصد ضبطها ووضع أحكامها وتنظيمها .

أ- تعريف التوثيق

1- التوثيق لغة: هو مصدر لفعل (وثق) رباعي على وزن فعل بمعنى احكم الأمر، ووثق الشيء توثيقا فهو موثق، و الوثيق الشيء أي الحكم، و توثيق في أمره أي اخذ بالوثيقة، يوثق الحقوق، أي يُثَبَّتُها ويحكمها ويقويها بالكتابة والشهود²، و يقال وثقت الدابة بمعنى احكم ثاقها بشدة³، والتوثيق الإحكام و الإتقان، و الموثقة بمعنى المعاهدة لقوله تعالى : { وانكروا نعمة الله عليكم و ميثاقه الذي واثقكم به⁴ }.

¹ - مجيد خلفوني، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، الديوان الوطني للأشغال التربوية ط1، سنة 2003، ص ص(87-88).

² - أبو إسحاق إبراهيم بن احمد بن عبد الرحمن الغرناطي، الوثائق المختصرة، الجامعة الإسلامية بالمدينة المنورة، ط1، سنة 2011م، ص 30 .

³ - أبو الفضل جمال الدين محمد بن مكرم بن منظور الإفريقي المصري ، لسان العرب، دار. صادر، بيروت، لبنان، بدون تاريخ الطبع، ج 10 ، ص 371 .

⁴ - القرآن الكريم، سورة محمد ، الآية 18 .

2-التوثيق اصطلاحا

فالتوثيق كما ذكر عن الفاضلي: " هو علم يبحث فيه عن كيفية إثبات العقود والالتزامات والتصرفات وغيرها على وجه يصح الاحتجاج والتمسك به"¹، أو هو مجموعة الإجراءات القانونية التي يقوم بها الموثق بناءا على طلب المتعاقدين، لكي يكسب العقد فيما بينهما صفة الرسمية، و بذلك يقصد بالتوثيق جميع ما يقوم به الموثق من إجراءات قانونية من الوقت الذي يتصل به المتعاملين الراغبين في إضفاء الصبغة الرسمية على معاملاتهم، حتى يكون لهذه الأخيرة القوة القانونية في مواجهة الغير وبما يحفظ حقوقهم .

و تتجسد العلاقة بين الأطراف في وثيقة تسمى العقد، حيث تتمثل الوثيقة في صورتها المادية ب: ورقة تكتب عليها حقوقهم والتزاماتهم بكيفية رسمية، تحميهم وتحفظ حقوقهم من أي تشويه أو فساد، ويتم تقديمها عند نشوء النزاع أو الادعاء لحقوقهم لدى المحكمة أو أي هيئة مسؤولة عن حل المنازعات، أو تقوم بإرجاع الحقوق لمستحقيها، وهنا تكون هذه الوثيقة هي الحجة التي تعتبر الهدف والغاية من التوثيق، وتشمل الكتابة والصكوك والسجلات وغيرها².

3- التعريف القانوني

التوثيق هو الإثبات أو التحرير أو الضبط أو الإفراغ أو نقل المحررات في الدفاتر المعدة لذلك، أو بمعنى آخر، يعتبر التوثيق للمحررات، التوثيق لمضمون التصرفات والعقود التي تُحرر من قبل الموثقين، وهم الموظفون المخولون بإعدادها وضبطها أي توثيقها³.

وبناءً على قراءة القانون المدني وكذلك القانون المحدد لمهنة التوثيق، يتضح أنه لم يوفر تعريفاً لمهنة الموثق، بل أنه قد تعرض لهذه المهنة عبر تعريف عقد الرسمية الذي ورد في المادة 324 من ق م ج حيث تنص: "... عقد يثبت فيه موظف أو ضابط عمومي أو شخص

1- أبو إسحاق إبراهيم بن أحمد بن عبد الرحمن الغرناطي، المرجع السابق، ص 30 .

2- أبو العباس أحمد بن يحيى الونشريسي، المنهج الفائق والمنهل الرائق والمعنى اللائق بأدب الموثق وأحكام الوثائق ، البحوث للدراسات الإسلامية وإحياء التراث بالإمارات العربية المتحدة، ط1، سنة 2005 م، ص 30 .

3- بشرى زبيغة، العقد التوثيقي كشرط لاكتساب الملكية العقارية الخاصة، مذكرة مقدمة لاستكمال متطلبات نيل شهادة ماستر مهني في الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية قسم الحقوق، جامعة محمد الصديق بن يحيى -جيجل، السنة الجامعية 2021/2022 ، ص 08 .

مكلف بخدمة عامة ما تم لديه أو ما تلقاه من ذوي الشأن، وذلك طبقاً للأشكال القانونية وفي حدود سلطته واختصاصه¹.

ب- تعريف الموثق

إن مصطلح "الموثق" هو أيضاً اسم مشتق من الفعل "وثق" (بتشديد و فتح الثاء)، ويعني أحكام ربط الصلة بين الطرفين. يقال إنه تم توثيق العلاقة بين شخصين أو بلدين وبذلك، فإن الموثق هو الشخص الذي يقوم بتدوين التزامات طرفين بواسطة الكتابة على محرر رسمي، حيث يثبت ما تم بين شخصين من اتفاق.

أما تعريف الموثق - باعتباره القائم بالتوثيق - كما ورد في نص المادة 3 من قانون 06/02 المنضم لمهنة التوثيق، فهو: "... ضابط عمومي مفوض من قبل السلطة العمومية يتولى تحرير العقود التي يشترط فيها القانون الصبغة الرسمية، وكذلك العقود التي يرغب الأشخاص في إعطائها هذه الصبغة". وبذلك فإن الموثق هو ضابط عمومي، والضابط العمومي هو كل من منحته القوانين هذه الصفة، وخولت له الدولة جزء من صلاحيتها في مجال تلقي العقود، وإعطائها الطابع الرسمي، بعد استكمال الشكليات المطلوبة قانوناً. لذا، تعتبر المحررات الصادرة عنه والممهورة بالخاتم الرسمي كأنها صدرت من الدولة مباشرة، ويقصد بالضبطية العمومية الضبط والتنظيم العام لخدمة ما².

يقوم الموثق بتحليل وتدقيق ما يتلقاه من الأطراف المعنية من عقود واتفاقيات، ويفحص مدى توافقها مع القوانين السارية، وبناءً على ذلك يقدم الخدمة المطلوبة أو يرفضها وفقاً لما تقتضيه أحكام القانون ومصادره.

كما يتقاضى الموثق أتعابه وفق نسبة مئوية من ثمن العقار، تتناقص تنازلياً كلما ارتفعت قيمة العقار، وتسمى بنظام "الشرائح التنازلي"، وتحدد كما يلي:

1- بلقاسم بن ذاکر الزبيدي، الاجتهاد في مناط الحكم الشرعي: دراسة تأصيلية تطبيقية، رسالة دكتوراه من جامعة أم القرى، سنة 2014، ص 337 .

2 - مقني بن عمار، محاضرات التوثيق والشهر العقاري، السنة أولى ماستر، جامعة ابن خلدون تيارت، السنة الجامعية 2014/2015، ص 4 .

- 1- من 1 إلى 1 مليون دج تحسب بنسبة 3% .
 - 2- من 1 مليون دج الى 3 مليون دج تحسب بنسبة 2% .
 - 3- من 3 مليون دج إلى 6 مليون دج تحسب بنسبة 1% .
 - 4- مافوق 6 مليون دج تحسب بنسبة 0.5% .
- وتضاف ضريبة 19 % على القيمة المضافة (TVA) على مبلغ الإتعاب المحسوب فقط¹.

الفرع الثاني - أهمية التوثيق

- إن العناية التي منحها المشرع لعملية توثيق العقود التي تنقل الملكية العقارية الخاصة تعكس بوضوح الأهمية الكبيرة والدور الحيوي الذي تلعبه، ويستنتج ذلك من خلال الآتي :
- 1- تساهم الكتابة في توفير حماية وقائية من خلال تقليل فرص نشوء النزاعات والخلافات، حيث يشعر صاحب الحق بالاطمئنان لوجود الوثيقة التي تحافظ على حقه، بينما الشخص الذي عليه الحق لا يجد دافعاً للجحود أو الإنكار؛ لأنه يدرك وجود الوثيقة التي تسجل ذلك الحق، وتقليل الخصومات يعد هدفاً شرعياً .
 - 2- تحقيق السلم الاجتماعي من خلال استقرار المعاملات وتعزيز الطمأنينة بين المتعاملين، والحد من النزاعات .
 - 3- الحفاظ على الحقوق وتوثيقها بين المتعاقدين؛ لحمايتها من الضياع، خاصة في العصر الحالي الذي تعقدت فيه علاقات الناس وتنوعت وتوسعت، مما يجعل من الصعب الحفاظ عليها دون توثيق.
 - 4- الدقة والتفصيل في تسجيل الوقائع، خصوصاً تلك المهمة، وهو ما قد لا يتحقق بالاعتماد على الذاكرة فقط.
 - 5- بقاء السجلات والوثائق التي تحافظ على الحقوق لفترة طويلة، على عكس ذاكرة الأفراد التي قد تنسى أو تنتهي بالموت .

¹ - الملحق من القانون رقم 08/243 يحدد أتعاب الموثق، المؤرخ في 3 غشت 2008، ج ر ج العدد 45 لسنة 2008،.

- 6- سهولة الرجوع إلى الوثائق عند حدوث خلاف أو نزاع، على عكس الأفراد الذين قد يكون من الصعب أو المستحيل إحضارهم؛ بسبب الغياب أو المرض أو الوفاة.
- 7- دعم القضاء في تسهيل الفصل في الخصومات وحل النزاعات وتحقيق العدالة في المجتمع؛ نتيجة وجود وثائق توضح أصحاب الحقوق بجلاء.
- 8- تحسين سرعة الوصول إلى الحقوق من قبل أصحابها؛ وذلك نتيجة لخواص التنفيذ التي يتمتع بها العقد الموثق¹، من خلال الصيغة التنفيذية.
- 9- زيادة الثقافة القانونية في المجتمع؛ نتيجة التواصل المستمر مع القانون².
- 10- مساعدة الدولة في تحصيل الضرائب؛ الناتجة عن رسوم التسجيل .
- 11- المساهمة في إحصاء العقود المختلفة؛ من أجل المساعدة في التخطيط ووضع إستراتيجية للتنمية، والتي تقوم عليها الحياة المعاصرة .
- 12- تعزيز التفاعلات بين الأفراد؛ نتيجة الثقة في ضمان تلك الحقوق الموثقة، وعدم تعرضها للفقد، وهذا يعد مفيداً للتنمية وتحفيز الاقتصاد .
- 13- إنشاء أرشيف من الوثائق يساعد الطلاب والباحثين في التخصصات المتنوعة على إتمام بحوثهم العلمية والتاريخية المتعلقة بالجوانب المختلفة من حياة المجتمعات، حيث تعتبر سجلات العقود من المراجع الأساسية التي يعتمد عليها الباحثون في دراسة مجالات العلوم الإنسانية المتعددة .

الفرع الثالث- الواجبات المهنية للموثق

اعتبر المشرع الجزائري العقود التي يتم تحريرها بواسطة الموثق عقوداً رسمية لها قوة قانونية، إلا إذا تم الطعن فيها بالتزوير. وتكون هذه العقود سارية على كامل التراب الوطني. كما اعتبر الموثقون ضباطاً عموميين يتولون تحرير العقود التي يحدد القانون ضمن

1- أحمد حمزة، أحكام التوثيق في مسائل الأحوال الشخصية: دراسة مقارنة بين الشريعة الإسلامية والقانون الوضعي الجزائري، مذكرة ماجستير في العلوم الإسلامية، قسم الشريعة-تخصص - شريعة وقانون - كلية العلوم الإسلامية، جامعة الجزائر، الخروبة، السنة الجامعية 2010/2009 ، ص 16 .

2- أحمد حمزة ، المرجع نفسه، ص 17 .

اختصاصاتهم، بالإضافة إلى العقود التي يرغب الأطراف في منحها الصبغة الرسمية. ويتولى الموثقون أيضًا استلام النسخ الأصلية لجميع العقود والوثائق للإيداع، والتي حدد لها القانون هذه الصبغة أو التي يرغب حائزها في ضمان حفظها.

ويعتبر الموثق من مساعدي القضاء، وبصفته هذه، يتولى جانبًا من المعاملات الودية التي تتم بين فئة أو شريحة من المواطنين وفقًا لإرادتهم في الشكل الرسمي، وذلك وفقًا للقوانين المعمول بها¹. كما أن كونه ضابطًا عموميًا يمنحه الحماية مثل مساعدي القضاء الآخرين، مثل المحامين والمحضرين. وبالتالي، فإن الموثق مختص في مجال التصرفات التي ألزم المشرع بتوثيقها في الشكل الرسمي، تبعًا لذلك يمكن تلخيص أهم المهام المنوطة بالموثق فيما يلي² :

أولاً- واجب تسيير مكتب التوثيق

حيث يسند لكل موثق مكتب عمومي يتولى تسييره لحسابه الخاص، و تحت مسؤوليته مراعيًا في ذلك الشروط، و المقاييس المحددة قانونًا، ويمكن أن يسير في شكل شركة مدنية أو مكاتب مجمعة³.

يتوجب على الموثق أن يأخذ بعين الاعتبار بعض الضوابط عند إنشاء مكتب التوثيق، حيث يجب أن يكون هذا المكتب ملائمًا، ومناسبًا لممارسة مهنة الموثق، وأن يتميز عن المحلات التي تمارس أنشطة أخرى.

ولضمان سير العمل بشكل جيد في مكتب التوثيق، يلتزم الموثق بتدوين السجلات التالية:

- فهرس العقود .
- السجل اليومي للزيائن .
- السجل اليومي للمكتب، بحيث يتم ترقيمها وتوقيعها من قبل رئيس المحكمة التي يقع مكتبه

1- مقني بن عمار، المرجع السابق، ص 15 .

2- بن خضرة زهيرة، محاضرات التوثيق والشهر العقاري، السنة الأولى ماستر، كلية الحقوق والعلوم السياسية جامعة البليدة، السنة الدراسية 2022/2023، ص 19 .

3- المادة 9 من القانون رقم 02/06 ، ق تو، المرجع السابق .

ضمن دائرة اختصاصها¹.

من ناحية أخرى، يتعين على الموثق أن يضع ختم الدولة على نسخ العقود، والنسخ التنفيذية، والمستخرجات التي يقوم بتحريرها أو تسليمها، وذلك بخاتم الدولة الذي يسلمه له وزير العدل حافظ الأختام. كما يجب على الموثق إيداع توقيعه لدى كل من أمانة ضبط المحكمة، والمجلس القضائي لمكان تواجد مكتبه، والغرفة الجهوية للموثقين التي يتبع إليها فيها اختصاصه .

ثانيا- الالتزام بالسر المهني و بتحسين مداركه العلمية

و حيث أن الموثق مقيد بواجب السر المهني فإنه لا يحق له نشر أي معلومات أو الاعتراف عنها إلا بموافقة الأطراف أو بناءً على إعفاءات قانونية صريحة .

ثالثا- واجب إضفاء الرسمية

يعتبر واجب إضفاء الرسمية على العقود من أهم المهام التي يقوم بها الموثق، فهو الامتياز الوحيد الذي يزرع في نفوس الأطراف شعور الطمأنينة والثقة فيما يتعلق بالتصرفات التي قاموا بها، ويأتي ذلك نتيجة لتدخل الموثق بين الأطراف المتعاقدة، حيث يقوم بتحرير العقد وترسيمه. ويعتبر ترسيم العقد وإتمام إجراءاته من قبل الموثق بمثابة العملية المادية والفكرية التي يلتزم بأدائها من أجل منح القوة القانونية لاتفاق الأطراف وتصريحاتهم.

وفي هذا السياق، يتولى الموثق حفظ العقود التي يقوم بتحريرها أو التي يتسلمها للإيداع، ويعمل على تنفيذ الإجراءات القانونية المنصوص عليها، خاصة تسجيل وإعلان ونشر وشهر العقود ضمن المواعيد المحددة قانونياً. كما يتولى أيضاً حفظ الأرشيف التوثيقي الذي يتضمن جميع الوثائق التي يسلمها أو يعدها أثناء أداء مهنته، وهو مسؤول عن حفظها في مكتبه، ولا يجوز حفظها في مكان آخر إلا بموجب رخصة مكتوبة مسبقة من رئيس الغرفة الجهوية للموثقين المختصين.

1- المادة 3 من المرسوم التنفيذي رقم 244/08 ، الصادر بتاريخ 1 شعبان 1429 الموافق 3 غشت 2008، ج ر ج العدد 45، لسنة 2008، المحدد لكيفيات مسك محاسبة الموثق ومراجعتها .

المطلب الثاني

إضفاء الرسمية على عقود نقل الملكية العقارية الخاصة

الفرع الأول- تعريف الرسمية

الرسمية تمثل مجموعة من المعلومات والبيانات المدونة على دعامة مادية بشكل دائم، مما يسهل قراءتها مباشرة من قبل الإنسان، أو بواسطة آلة مخصصة لذلك¹، فيتضح من هذا التعريف أن الرسمية تتكون من عنصرين أساسيين هما المادية والشكلية.

تطرق إليها المشرع الجزائري من خلال تعريفه للعقد الرسمي في نص المادة 324 من الأمر 75/58 المتضمن القانون المدني، حيث جاء في تعريف الورقة الرسمية: "الورقة الرسمية هي التي يثبت فيها موظف أو شخص مكلف بخدمة عامة ما تم لديه أو ما تلقاه من ذوي الشأن، وذلك طبقاً للأوضاع القانونية في حدود سلطته واختصاصه." وقد تم تعديل هذه المادة في قانون 88/14²، حيث تم استبدال مصطلح الورقة الرسمية بالعقد الرسمي، وجاء التعديل كما يلي: "العقد الرسمي هو 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"³.

وبالتالي، فإن المقصود بالرسمية هو اكتساب العقد أو التصرف بصفة عامة الشكل القانوني المطلوب والمنصوص عليه في القانون، فإذا كان العقد في أصله رضائياً، فإنه لا يكتسب الرسمية المطلوبة في العقود الرسمية إلا إذا تم تحريره من قبل جهة رسمية، وفق شكل معين يحدده القانون، لذا فإن الرسمية تمثل إجراءً شكلياً⁴، والعقد الرسمي هو العقد الذي يتم إفراغ محتواه في سجل حكومي من قبل موظف معين من الدولة أو يعمل لحسابه الخاص-

1- عبان آمال، ابن أعمر بلقاسم فازية، الرسمية في البيوع العقارية، مذكرة ماستر في القانون، قسم القانون -كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، السنة الجامعية 2014/2015، ص 8.

2 - المادة 324 من القانون 14/88 المؤرخ في 16 رمضان 1408، الموافق 3 مايو 1988، ج ر ر 44، لسنة 1988، يعدل ويتم الأمر رقم 58/75 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 المتضمن القانون المدني .

³ - المادة 324 مكرر من القانون رقم 14/88، المرجع السابق .

⁴ - الماد 324، المرجع نفسه.

الموثق-، ويتم توقيع العاقدین أمامه في السجل الخاص وعلى العقد، ويُشهر هذا العقد على العامة، ويكون حجة على كافة.

وتُعتبر الرسمية شرطاً أساسياً في بعض أنواع العقود، وخاصة تلك المتعلقة بنقل الحقوق العينية العقارية، حيث يجب توثيقها في وثيقة رسمية. وتُعد الرسمية أحد أركان العقد، إلى جانب الإيجاب والقبول.

الفرع الثاني - شروط المحرر التوثيقي لاكتساب الرسمية

لكي يكتسب المحرر التوثيقي صفة الرسمية يجب ان يراعي فيه الشروط التالية :

أولاً - صدور المحرر من طرف الموثق في حدود سلطته واختصاصه :

يشترط لوصف المحرر بالرسمي، أن يكون صادراً عن موظف مختص، حيث أن وصف المحرر بالرسمية هو نتيجة لتحريره من قبل شخص له صفة رسمية، أي صادر باسمه وتوقيعه بنفسه ، وبالتالي يستمد قوته وحجيته من صفة هذا الشخص.

كما يتعين على الموثق عند مباشرته لمهامه التأكد من أنها تدخل في حدود سلطته وضمن اختصاصه و ذلك على النحو التالي :

أ- الاختصاص الزمني للموثق

لابد أن يكون مختصا وقت تحرير العقد، فلا يمكنه مباشرة مهامه إلا بعد أدائه اليمين القانونية، وحصوله على قرار التعيين، مع إيداع توقيعه لدى أمانة ضبط المحكمة والمجلس القضائي لمحل تواجد، والغرفة الجهوية للموثقين التابع لها، فإذا عزل عن مهامه أو تم توقيفه ولو مؤقتاً أو نقل من مكانه إلى مكان آخر، كانت العقود التي يحررها باطلة، وبالتالي تنتفي عليها صفة الرسمية لتصبح مجرد عقود عرفية، وقد حدد الفصل السادس من الباب الثاني من القانون المنظم لمهنة الموثق كيفية إدارة مكتب الموثق في حالة إنابته أو شغوره¹.

ب - الاختصاص الإقليمي للموثق²

يمتد الاختصاص الإقليمي لمكاتب التوثيق ليشمل كافة أرجاء الوطن .

¹-خضرة زهيرة، محاضرات التوثيق والشهر العقاري، السنة اولى ماستر قانون عقاري، جامعة البليدة 2، السنة الدراسية 2022/2023، ص 22 .

²- المادة 2 من القانون 02/06، ق تو، المرجع السابق .

حيث يتضح من نص المادة أن الموثق مختص بإبرام العقود في جميع أنحاء البلاد، لكنه لا ينتقل إلى منطقة خارج نطاق اختصاصه لإبرامها، وهذا لأن الموثق يعتبر عوناً قضائياً مرتبطاً إقليمياً باختصاص المحكمة، لذا لا يمكنه مغادرة دائرتها، كما أن مفهوم الاختصاص الوطني يتعلق بالمواطن وليس بالموثق، حيث يحق للمواطن اختيار الموثق الذي يرغب في توثيق عقده عنده من أي مكان عبر التراب الوطني، ولكن العكس ليس صحيحاً، إلا في حالة صدور قرار من وزير العدل يقضي بتكليف الموثق للعمل في دائرة أخرى .

ج- الاختصاص النوعي للموثق

يمثل الاختصاص النوعي الصلاحية القانونية لتحرير وتوثيق العقود التي تضاف عليها الدولة صبغة رسمية في مجالات معينة (مدنية، تجارية وعقارية)، وفقاً للمادة الأولى من قانون التوثيق، يشمل ذلك بيع العقارات، الرهون، تأسيس الشركات، الوكالات وقسمة الأموال، ولا يجوز له تجاوز اختصاصه إلى أعمال إدارية أو قضائية بحتة، مثل عقود الطلاق مثلاً أو العقود التي يكون طرفاً فيها، حيث يعتبر الاختصاص النوعي من النظام العام، مما يؤدي إلى بطلان أي عقد بطلاناً مطلقاً في حال مخالفته .

ثانيا - مراعاة الجانب الشكلي للمحرر التوثيقي الناقل للملكية العقارية الخاصة

حتى يتمتع المحرر التوثيقي بصفة الرسمية التي تجعله حجة على الجميع، ولا يمكن الطعن فيه إلا بالتزوير، فلا بد أن يتم تحريره بصيغة واضحة، وأسلوب بسيط، يتضمن بعض الشكليات التي نص عليها المشرع من المواد 26 إلى 32 من ق تو ، والتي نوردتها كما يلي :

1- صياغة العقود باللغة العربية : يجب أن تحرر العقود التوثيقية تحت طائلة البطلان باللغة العربية في نص واحد وواضح يسهل قراءته، دون اختصار أو فراغ أو نقص. ولم ينص المشرع الجزائري على شكل الكتابة التي تحرر بها العقود،¹ فقد تكون باليد أو باستخدام الآلة الكاتبة أو عبر استخدام معدات حديثة مثل جهاز الكمبيوتر .

¹ - المادة 13 من ق تو، المرجع السابق، التي تنص على أنه " تكون العقود التي يحتفظ بها الموثق تحت مسؤوليته سواء كانت مكتوبة باليد أو بالآلة الكاتبة أو مطبوعة أو مستنسخة بالأجهزة أو بكل وسيلة أخرى " .

وهذا ما يعكس محاولة المشرع مواكبة التطور و ملاءمته لمتطلبات العصر في مجال الكتابة والطباعة¹.

2- كتابة المبالغ والسنة والشهر ويوم التوقيع على العقد بالحروف، أما التواريخ الأخرى فتكتب بالأرقام، و تضمن الكتابة بالحروف منع التزوير من خلال زيادة أو إنقاص رقم من الأرقام، مع الاحتياط للأرقام من التزوير، فإذا كُتبت مثلا مئة أو ألف، يضاف لها كلمة "واحدة" أي مئة واحدة، أو ألف واحد، وهكذا، تجنباً لزيادة حرفي التنثية فتصير ألفين، أو مائتين .

3- المصادقة على الإحالات في الهامش، أو في أسفل الصفحات، وعلى الكلمات المشطوبة في العقد بالتوقيع بالأحرف الأولى من قبل الموثق و الأطراف، وعند الاقتضاء الشهود و المترجم .

4- كتابة العقد بشكل واضح و بدون حشو : ينبغي أن يكون العقد خاليا من أي تحوير أو كتابة بين السطور، أو إضافة كلمات، وفي حال وجودها في العقد تعتبر باطلة، كما يجب عدم ترك أي فراغ في الوثيقة، حيث يمكن أن تستغل لإضافة كلمة أو جملة فيه قد تؤدي إلى تغيير مضمون الوثيقة.

5- البيانات التي يجب أن يتضمنها المحرر التوثيقي : فرض المشرع مجموعة من البيانات التي يجب أن يحتوي عليها العقد التوثيقي (اسم ولقب الموثق ومقر مكتبه - اسم ولقب وصفة وموطن وتاريخ ومكان ولادة الأطراف وجنسياتهم- اسم ولقب وصفة وموطن وتاريخ ومكان ولادة الشهود عند الاقتضاء - اسم ولقب وموطن المترجم عند الاقتضاء - تحديد موضوع العقد - المكان والسنة والشهر الذي أبرم فيه - وكالات الأطراف المصادق عليها التي يجب أن تلحق بالأصل - التنويه على تلاوة الموثق على الأطراف النصوص الجبائية والتشريع الخاص المعمول به - توقيع الأطراف والشهود والموثق والمترجم عند الاقتضاء)².

6- يجب ضبط وتحديد مضمون الوثيقة ليمنع أي اختلاف في تفسيرها، فإذا كان التوثيق لعقد بيع أو إجارة مثلا فيجب ذكر العدد أو الوزن أو الكيل للمعقود عليه و ثمنه .

1- المادة 13 ، المرجع نفسه .

2- المادة 29 ، المرجع نفسه.

7- يجب أن يكون أطراف الوثيقة حاضرين أثناء إبرام العقد، ولا يجوز كتابة أي شيء عن الغائب دون توكيل، حيث يبدأ العقد بعبارة "حضر أمامنا"، وهي عبارة تحمل دلالات وآثار قانونية، مما يعني أن كل من يبرم عقدا لدى الموثق يجب عليه أن يكون حاضرا بنفسه، أو من خلال نائبه أو وكيله. ويتوجب على الموثق التأكد من هوية الطرف المتعاقد أو الوكيل، والتحقق من صحة الوكالة المقدمة من قبله¹، وذلك تحت طائلة مسؤوليته الشخصية. و في حالة الضرورة الملحة، يمكن للموثق الانتقال إلى مكان إقامة أحد المتعاقدين أو تواجده، كالمستشفى مثلا، لاستكمال إجراءات إبرام العقد الرسمي.

ويجب أن تلحق هذه الوكالات بالعقد، ويشترط أن تكون هذه الوكالة رسمية وفقا للأوضاع القانونية كما هو منصوص عليه في المادة 572 ق م .

8- و يتم التأشير من قبل الموثق في نهاية العقد الرسمي، وعادة ما يكون ذلك بالتأكيد والتتويه على أن ما تم تدوينه في العقد من شروط تم بحضوره، وتوقيع الموثق يكون مصاحبا لتوقيع الأطراف².

ووفقا للفقرة الثانية من المادة 38 من قانون التوثيق، لا يكفي توقيع الموثق، بل يتوجب عليه أيضا أن يدمج نسخ العقود والنسخ التنفيذية والمستخرجات بختمه الرسمي وبالحبر الأحمر. كما يجب عليه أن يودع نسخة مصورة من توقيعه وعلامته لدى أمانة ضبط المحكمة والمجلس القضائي الذي يتواجد فيه مكتبه³، بالإضافة إلى الغرفة الجهوية للموثقين. وإن هذا التوقيع هو ما يمنح للعقد قيمته كعقد موثق، حيث لا قيمة للمحرر الرسمي في غياب ختمه .

ثالثا - مراعاة الجانب الموضوعي للمحرر التوثيقي الناقل للملكية العقارية الخاصة

ويقصد به مجموعة الشروط القانونية الجوهرية التي يجب أن تتوفر في المحرر لكي ينشأ صحيحا، حيث أنه بالإضافة إلى ضرورة توافر أركانه المعروفة وهي: الرضا، المحل، السبب نجد كذلك :

1- المرجع نفسه .

2- المادة 324 مكرر 02 من ق م ج، المرجع السابق .

3- المادة 38 فقرة أخيرة من ق تو ، المرجع السابق .

- أن لا يكون هذا العقد المراد توثيقه مخالف للآداب والنظام العام، أو بالأحرى غير مخالف للقوانين والأنظمة الوطنية المعمول بها، مشروعا وقابلا للتداول¹.
- يجب أن يقوم العقد على أساس الإيجاب والقبول الصادرين من الأطراف، يتمتعون بالأهلية القانونية للتصرف ببلوغ سن الرشد، والخلو من عوارض الأهلية الظاهرة كالجنون أو العته متمتعين بكامل قواهم العقلية، وتبعاً لذلك يستحسن على الموثق محرر التصرف الناقل للملكية العقارية الخاصة أن يطلب شهادة طبية تثبت السلامة العقلية للمتعاقدين قبل إبرام العقد، وهذا في حالة ما إذا كانت تشوب تصرفات أحد المتعاقدين بعض الشكوك في سلامته العقلية .
- كما يجب أن تكون الإرادة خالية من عيوب الرضا (الغلط، التدليس، الإكراه و الغبن).
- كما على الموثق التأكد إذا ما كان المتصرف في العقار أصم، أكم، أو أعمى وأن يكون له مساعدا قضائيا يعاونه في التصرفات التي تقتضيها مصلحته.
- التأكد من محل العقد أي العقار، ومواصفاته، أي محدد أو قابلاً للتحديد بدقة، موقعه، مساحته، حدوده... وعدم وجود قيود عليه (رهن، حجز...)
- توفر سند الملكية الذي يثبت أصل الملكية والذي آلت به الى البائع (عقد سابق، شهادة توثيقية ، حكم قضائي...)
- يجب أن يكون الشخص الذي يتصرف في العقار مالكا للعقار الذي يرغب في التصرف فيه، لذا يتعين على الموثق عند إعداد أي تصرف من التصرفات العقارية التي تنقل للملكية التأكد من الوثيقة القانونية التي تثبت ملكية المتصرف للعقار .
- الالتزام بالشروط القانونية المتعلقة بتحديد الأطراف والعقارات .
- ينبغي أن يكون الثمن محدد في العقد بشكل حقيقي وليس صورياً أو تافهاً، ويشير في العقد إلى أن تسليمه واستلامه تم أمامه .

ولأجل ذلك فإن المسلم به أن مخالفة قواعد الشكل والإجراءات من قبل الموثق يؤدي إلى بطلان العقد الرسمي، دون الحاجة إلى النص على ذلك بشكل صريح، ولذلك فإن القاعدة

1- المادة 15، المرجع نفسه .

الإجرائية المعروفة "لا بطلان إلا بنص" لا تنطبق في المجال التوثيقي، لأن المناط في تحقيق البطلان أو عدم تحقيقه هو ما إذا كان الإجراء الذي خالفه الموثق جوهريا أو غير جوهري¹.

1- بلحو نسيم، المسؤولية القانونية للموثق، أطروحة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه العلوم في الحقوق، قانون جنائي، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، السنة الجامعية 2014/2015، ص 56 .

المبحث الثاني

تسجيل عقود نقل الملكية العقارية الخاصة

نظرا للأهمية الكبيرة لموضوع الملكية العقارية الخاصة في النظم القانونية الحديثة، حيث يرتبط تسييرها باستقرار المجتمع من خلال صون حقوق أفرادها وحماية ذممهم المالية. ويقينا من المشرع لحساسية المعاملات المتعلقة بالعقارات (مثل البيع، الهبة، القسمة، والوصية) وأهميتها، فقد أحدث لها منظومة قانونية صارمة لضمان صحة عقودها والحد من المنازعات حولها.

حيث اشترط كضمان عام إخضاع التصرفات الناقلة للملكية العقارية الخاصة لشكليتين أساسيتين، التسجيل والشهر العقاري. وتُعتبر مرحلة تسجيل العقود على مستوى مصلحة التسجيل والطابع المرحلة القانونية والجبائية الأولى والتي يعمل الموثق على إنجازها بعد تحريره للعقد رسمياً بين يديه. ويهدف التسجيل ذو الطبيعة المزدوجة إلى جعل العقد ذو قوة ثبوتية وتاريخاً ثابتاً يمنع التلاعب بالتواريخ أو التزوير في المحررات الرسمية، هذا من جهة، ومن جهة أخرى يساهم في تمكين الدولة من تحصيل حقوق التسجيل والرسوم الجبائية المستحقة لصالح الخزينة العمومية، وللخوض أكثر في هذه العملية، تم تقسيمها إلى مطلبين، أين تناولت في المطلب الأول مفهوم التسجيل وأهميته وفي المطلب الثاني المصلحة المكلفة بعملية التسجيل والإجراءات المتبعة في ذلك .

المطلب الأول

مفهوم التسجيل وأهميته

يعتبر التسجيل مرحلة متوسطة لمراحل نقل الملكية العقارية، فهو يسبق مرحلة الشهر العقاري، كما أنه إجراء ملزم باعتبار الرسوم الخاصة به تستخلص من قبل الموثق قبل إتمام إجراءات التسجيل¹، والتي ألزم المشرع الجزائري المشتري دفع قيمتها، إضافة لأتعاب الموثق ورسوم الإشهار العقاري وغيرها، ما لم يكن هناك اتفاق أو نصوص قانونية تقضي بغير ذلك².

¹ - نصت المادة 81 ق تس: "إن رسوم العقود... تدفع قبل التسجيل..."

² - المادة 393 من ق م ج، المرجع السابق.

الفرع الأول - مفهوم التسجيل¹

إن التسجيل العقاري عملية قانونية تدخل ضمن مراحل إجراءات انتقال الملكية العقارية، أوجبها المشرع قبل القيام بعملية الشهر لدى المحافظة العقارية، حيث يقوم الموثق بعد إكمال إجراءات التوثيق بتسجيل التصرفات العقارية على مستوى مصلحة التسجيل والطابع، بغرض تحصيل رسوم التسجيل لصالح الخزينة العمومية .

وقد نظم المشرع هذه العملية في قانون خاص بموجب الأمر رقم 76-105، مؤرخ في 17 ذي الحجة عام 1396، الموافق لـ 9 ديسمبر سنة 1976 ، المتضمن قانون التسجيل، حيث تضمن هذا القانون الإجراءات والمبادئ التي تتضمن عملية التسجيل وتسير إجراءاته . وللتسجيل أهمية جبائية وقانونية كبيرة، حيث يلعب دورا كبيرا في تمويل الخزينة العمومية وهذا من خلال تحصيل الرسوم المفروضة لإتمام هذه العملية .

ورغم ذلك فإن المشرع الجزائري لم يعط تعريفا جامعا له بل اقتصر فقط على إظهار أهميته القانونية وإجراءاته، لهذا السبب سنحاول إعطاء بعض التعريفات الخاصة للتسجيل.

أولا - تعريف التسجيل

من أجل الوقوف على ما يقصد بالتسجيل وجب التطرق إلى تعريفه لغة واصطلاحا .

أ-تعريف التسجيل لغة

التسجيل مشتق من فعل سجل، سجل يسجل تسجيلا، أي إثبات الشيء وتدوينه، وسجل القاضي كتب السجل، ومنه تسجيل الأوراق لتقييدها في المحاكم والمجالس.

ب- تعريف التسجيل اصطلاحا

هناك عدة تعاريف للتسجيل يمكن أن نوردتها على النحو التالي: " يعرف التسجيل على أنه إجراء يتم من طرف موظف عمومي مكلف لتسجيل حسب كفاءات محددة بموجب القانون كما يعرف أنه : " إجراء يتمثل في تدوين عقد على سجل رسمي يمسكه موظفو التسجيل الذين يقبضون من جراء ذلك رسما جبائيا ". كما عرف أنه "إجراء جبائي يرتكز بتسجيل بعض العقود

1 - فيصل لوافي، ملخص لقانون التسجيل، الموقع الالكتروني لجامعة الشيخ العربي التبسي - تبسة ،

تاريخ الاطلاع 2026/06/04 ، <http://e-learning.univ-tebessa.dz/moodle/course/info.php?id=4898&lang=ar>

في سجلات رسمية بشرط دفع حقوق ملائمة للإدارة المكلفة بهذه المهمة، وعرف أيضا أنه: " عملية أو إجراء إداري يقوم به الموظف العام في هيئة عمومية، بواسطته يحفظ أثر العملية القانونية التي يقوم بها الأشخاص الطبيعية أو المعنوية، والتي ينجم عنها دفع ضريبة إلى الموظف، هذه الضريبة تسمى بحق التسجيل " ¹.

نستخلص من كل التعاريف السابقة والمتشابهة على أن: " التسجيل هو إجراء شكلي قانوني ذو طابع إداري، يقوم به موظف حكومي مختص على كل التصرفات الرسمية الواردة على عقارات أو على حقوق عينية عقارية وفقا لإجراءات محددة قانونا، مما يسمح بالحصول على مصاريف مالية تسمى برسم التسجيل، وتدفع لصالح الخزينة العمومية. ورسوم التسجيل هي عبارة عن مبالغ يحددها التشريع المالي، وتحصل من طرف الموثقين والإدارات المختصة، فضلا عن مفتشي التسجيل و مصالح الضرائب . وبصفة عامة فالتسجيل ذلك الإجراء الذي يختص به مفتش التسجيل عند تلقيه محررات أو تصرفات قانونية حيث يقبض من جراه حقوق التسجيل .

ثانيا - خصائص التسجيل

مما تعرضنا إليه سابقا يمكن استخلاص الخصائص التي تميز التسجيل وهي على النحو التالي:

أ- التسجيل إجراء إداري

تتم إجراءات التسجيل على مستوى إدارة عمومية تسمى مفتشية التسجيل والطابع، تابعة سلميا للمديرية العامة للضرائب تحت وصاية وزارة المالية، وهي ذات اختصاص إقليمي حسب القرار رقم 484 المؤرخ في 12-07-1998 المحدد للنطاق الإقليمي لتنظيم اختصاصات المديرية الجهوية والمديرية الولائية للضرائب .

بموجب ذلك يلتزم الموثقون بتسجيل عقودهم إلا في مكاتب التسجيل التابعة للدائرة أو

¹ - رمول خالد، دوة آسيا، الإطار القانوني والتنظيمي لتسجيل العقارات في التشريع الجزائري، دار هومة للطباعة والنشر، سنة

أو عند الاقتضاء في مكتب الولاية الذي يوجد بها مقر مكتبهم¹.

ب- التسجيل يقوم به موظف عمومي

نقصد بالموظف العمومي الشخص الطبيعي المعين من طرف الدولة للقيام بخدمة عامة، طبقا لنص المادة 04 من الأمر رقم 06-03 المؤرخ في 19 جمادى الثاني عام 1427 الموافق ل15 يوليو سنة 2006 المتضمن القانون الأساسي للوظيفة العمومية والتي تنص على أنه: "يعتبر موظفا كل عون عين في وظيفة عمومية دائمة ورسم في رتبة في السلم الإداري...".

وعملية التسجيل يقوم بها مفتش التسجيل طبقا للمادة 180 من قانون 76-105 المتعلق بالتسجيل، ولا يجوز لأي موظف عمومي آخر ليست له صفة مفتش التسجيل القيام بهذا الإجراء، ويقع في هذه الحالة تحت طائلة البطلان.

ج- التسجيل إجراء بمقابل

يقوم مفتش التسجيل باقتطاع الحقوق في شكل نقدي مقابل للخدمة المقدمة وهي التسجيل، وهذا تجسيدا لمبدأ العدالة والمساهمة في تغطية الأعباء العامة للدولة، حيث أن كل المكلفين بالضريبة متساوون أمامها، كما يحدد القانون حالات وشروط الإعفاءات الكلية أو الجزئية منها²، أين نص المشرع عليها في الباب الحادي عشر منه، إلا أن هذه الخاصية ليست مطلقة، بل هناك بعض التصرفات القانونية معفاة من دفع رسوم التسجيل إلا أنها غير معفاة من التسجيل بحد ذاته.

د - التسجيل ذو طابع إجباري ونهائي

يتخذ التسجيل في التشريع الجزائري طابعا إجباريا، ونقصد بها إجبار المكلف بحقوق التسجيل لأدائها بطرق إدارية، وفي هذه الصورة يظهر مبدأ سيادة الدولة، وهذا تقيدا بنص المادة 64 من دستور سنة 1996 المعدل والمتمم، التي تنص على: "...ويجب على كل واحد أن يشارك في تمويل التكاليف العمومية حسب قدرته الضريبية....".

¹ - المادة 75، ق تس، المرجع السابق.

² - المادة 82 من دستور 2020 .

فتعتبر حقوق التسجيل بمثابة ضريبة أحادية صادرة عن الدولة، و في حال التخلف عن دفعها يتعرض المكلف بها لعقوبات جبائية و حتى جزائية بهدف إلزامه بدفعها¹ .

إضافة إلي ذلك فإن مفتش التسجيل وكما تم ذكره سابقا يمتنع عن أي إجراء إلى غاية دفع حقوق التسجيل.

ثالثا- الشروط القانونية الواجب توفرها في الوثائق الرسمية الخاضعة لتسجيل العقارات

من أجل تحقيق الأهداف المرجوة من عملية تسجيل التصرفات الناقلة للملكية العقارية الخاصة، وتحصيل مختلف الرسوم، والتي تعتبر ممول رئيسي للخرينة العمومية، كان لزاما التأكد من أن كل الوثائق الرسمية المقدمة للتسجيل تتضمن معلومات صحيحة، توضح حقيقة التصرفات العقارية و الأطراف القائمين بها.

أ- الشروط المتعلقة بتعيين الأطراف

لقد حدد المشرع بعض الشروط الضرورية لقبول إجراء التسجيل، حيث ألزم في أي عقد أو تصريح يقدم للتسجيل أن يذكر تاريخ ومكان ازدياد الأطراف، وجنسياتهم، وذلك تحت طائلة رفض الإجراء، مع ذكر رقم بطاقة التعريف الوطنية، ومكان صدورها، أما فيما يخص الأطراف المولودين بالخارج يجب عليهم أن يقدموا كل وثيقة إثبات أو بيان تطلبه الإدارة².

ب- الشروط المتعلقة بتعيين العقارات

يلعب تعيين العقارات دورا كبيرا في تسهيل إجراءات التسجيل، وعلى أساسها يتم تحصيل حقوق التسجيل، لذلك كان لزاما وصف العقار وصفا دقيقا منافيا للجهالة من حيث موقعه إذا كان يقع في منطقة حضرية أو منطقة ريفية، بالإضافة إلى تحديد مساحته الحقيقية وطبيعته، سواء كانت أرضا جرداء، أو بناية مشيدة، أو شقة مثلا يذكر فيها عدد الغرف والطابق المتواجدة فيهإلخ .

للإشارة فإن قانون التسجيل لم ينص صراحة على كيفية تعيين العقارات في المحررات الخاضعة للتسجيل، ولكن بالرجوع للقواعد العامة يجب أن تكون التصرفات المنصبة على عقار

¹ - رمول خالد ودوة أسيا، المرجع السابق ، ص 50 .

² - المادة 138 ، ق تس، المرجع السابق ، ص 24 .

موثقة في قالب رسمي من طرف الموثق تطبيقاً لنص المادة 324 من ق م ج .
كما يذكر الموثق كل المعلومات الضرورية المتعلقة بالعقار الذي هو محل التصرف والتي يستند عليها المفتش في مراقبة وتحليل الوثائق.

بالإضافة إلى تعيين ثمن العقار، فأي تصرف قانوني منصب على عقار لا بد من ذكر الثمن في العقد، والذي تبعا له يمكن من حساب نسبة الرسوم المفروضة والمناسبة له، والمغزى من ذلك هو أن تحديد الرسوم تختلف باختلاف العقود كالبيع أو القسمة أو الهبة، أو الإيجار... وعليه فذكر الثمن أمر ضروري، باعتبار أنه على أساسه يتم اقتطاع حقوق التسجيل، بالمقابل وفي حالة إخفاء ثمن بيع العقارات، أو تنازل أو مقايضة أو قسمة فيترتب على ذلك غرامة مالية يدفعها الأطراف متضامنين¹، بالإضافة إلى إجراءات إدارية أخرى².

الفرع الثاني : أهمية تسجيل العقود الناقلة للملكية العقارية الخاصة

تكتسي عملية التسجيل أهمية بالغة، خاصة إذا تعلق بتسجيل عقود نقل الملكية العقارية الخاصة بعوض، وتتجلى هذه الأهمية في وجهين الأولى جبائية وقد ظهرت بتطور أساليب الدولة في الجبائية، والثانية قانونية نتناولهما فيما يلي :

أولا - الأهمية القانونية للتسجيل

يعد التسجيل مرحلة مهمة من مراحل نقل الملكية العقارية الخاصة، فهو يسبق مرحلة الشهر العقاري، كما أنه إجراء ملزم باعتبار رسوم العقود تستخلص قبل إتمام إجراء التسجيل³، كما أن المشرع الجزائري ألزم المشتري دفع قيمة الرسوم المترتبة عن إجراءات التسجيل بالنص على " إن نفقات التسجيل و الطابع و رسوم الإعلان العقاري و التوثيق و غيرها تكون على المشتري ما لم تكن هناك نصوص قانونية تقضي بغير ذلك"⁴ .

كما يتأتى منه ضمان حفظ المحررات والاتفاقات الرسمية ، بالإضافة إلى تمكين الدولة

¹ - المادة 112 ، ق ت س ، المرجع السابق .

² - المادة 118 ، المرجع نفسه، ألغيت واستبدلت بالمادة 38 مكرر 3 من قانون الإجراءات الجبائية .

³ - المادة 82، المرجع نفسه .

⁴ - المادة 393 ، ق م ج، المرجع السابق .

أيضا من إحصاء جميع العقارات والممتلكات.

أما بالنسبة لحجية التسجيل كإجراء قانوني، فإنه لا يعد من قبيل الدليل القاطع أو الحجية الكاملة بالنسبة لأطراف العقد، إنما هو إثبات تجاه الخزينة العامة بوجود المحرر أو العقد أو الاتفاق وتاريخه، حتى وإن اكتنف المحرر عيب، بمعنى أن التسجيل يحفظ العقد فقط لا الحق موضوع العقد.

ثانيا - الأهمية الجبائية للتسجيل

تعتبر رسوم التسجيل من الضرائب غير المباشرة، حيث يؤديها المعني بها مقابل خدمات يستفيد منها بمناسبة واقعة أو تصرف قانوني، وهي ترمي إلى تحقيق عدة أهداف، منها الهدف التمويلي، إذ تعتبر هذه الرسوم موردا هاما لتمويل الخزينة العمومية بالسيولة المالية، وبالتالي تغطية جزء من نفقات الدولة، بالإضافة إلى أهداف أخرى تتنوع بين اقتصادية وأخرى اجتماعية.

أ- الهدف المالي للتسجيل

تسجيل العقارات الهدف الأساسي منه هو تحصيل الأموال و الذي تهدف من خلاله السياسة الجبائية للدولة تمويل الخزينة العمومية، وبالتالي المساهمة في تحقيق إيرادات معتبرة للدولة حتى تستطيع من خلاله تسيير المرافق العامة .

ويظهر الهدف المالي جليا من خلال التعديلات المتكررة التي تطرأ على قانون التسجيل الصادر بموجب الأمر 105-76 المؤرخ في 09-12-1976 حيث يعدل ويتم باستمرار بمعدل مرتين في السنة، بموجب قانون المالية للسنة المالية الجارية، ثم يتبع بقانون تكميلي، وهذا مسايرة للوضع الاجتماعي والاقتصادي للدولة، وكذا مواكبة منها للتطورات الجبائية .

ب- الهدف الاقتصادي للتسجيل

تعد عائدات التسجيل من رؤوس الأموال المعتبرة للدولة التي تشكل الخزينة العمومية¹ ، حيث تعتبر من الأساسيات للتنمية الاقتصادية، والتي تسعى بتحصيلها بجميع السبل، الشيء

¹ -بوقرة العمرية، تسجيل العقارات لدى مفتشية التسجيل والطابع، مذكرة لنيل شهادة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة سعد دحلب، البلدة ، السنة الدراسية 2006/2007 ، ص 12 .

الذي دفعها على تشجيع الاستثمار والادخار، فاقتطاع الحقوق يشجع الاستثمار، وكذا يعمل على توسيع الإعفاءات الجبائية والامتيازات الممنوحة لقطاعات معينة، فالدولة تعفى من جميع رسوم التسجيل بما في ذلك ما يتعلق بعقود التبادل، وشراء الأموال والقسمة مع الخواص، كما منحت الدولة المؤسسات التي تستثمر بالمناطق المحرومة إعفاءات من رسوم تسجيل العقارات المخصصة لنشاطاتها، قصد تشجيع الاستثمار في هذه المناطق، كما شملت الإعفاءات أيضا المجال السياحي¹.

ج- الهدف الاجتماعي للتسجيل

إن السياسة الجبائية جزء لا يتجزأ من السياسة العامة للدولة، والتي تتخذ من العدالة الاجتماعية مبدأ تسعى إلى تحقيقه، حيث تعتمد كذلك بما توفره عائدات التسجيل من أجل المساهمة في توسيع الدخل الوطني لفائدة الفئة الهشة، والمحدودة الدخل، وكذا توفير مستلزمات الحياة اليومية وبصفة مجانية، بالإضافة إلى الإعفاءات من رسوم التسجيل لبعض المصالح وبعض المعاملات إلا خدمة لمصالح المواطن، كالولايات، والمؤسسات العمومية التابعة لها، و كذا التابعة للبلديات، والمؤسسات التعليمية، و الاستشفائية، والمكاتب الخيرية، ومؤسسات الحماية الاجتماعية، فيما يخص الأموال التي آلت إليها عن طريق الهبة أو الإرث، واقتطاع حقوق التسجيل هي من الأدوات التي تلجأ إليها الدولة لتحقيق الرفاهية العامة في الميادين الاجتماعية والاقتصادية والثقافية، والهدف المالي ليس الهدف الوحيد ولكنه الهدف الأساسي دون أن ننسى كذلك الأهمية القانونية².

الفرع الثالث: آجال ومكان التسجيل

عملية التسجيل هي إجراء منظم يخضع لمواعيد محددة قانونا، كما يخضع لقواعد اختصاص إقليمي، يجب مراعاتها .

أولاً- آجال تسجيل العقود التوثيقية

يحدد آجال تسجيل المحررات الموثقة في القانون الجزائري بشهر (ثلاثون يوما)، تبدأ

¹ - المادة 271 ومابعداها من ق نس، معدلة بموجب المادة 40 من ق ما لسنة 2025 .

² - بوقرة العمرية، المرجع السابق ، ص 12 .

من تاريخ تحرير العقد¹، وهو ميعاد ملزم للموثق، وذلك تحت طائلة غرامات جبائية تكون على عاتقه، وليس على عاتق الزبائن.

وهذا الأجل يشمل جميع العقود، سواء تلك التي تتضمن نقل الملكية العقارية أو الحقوق العينية أو حقوق الإنتفاع، أو تلك التي تتعلق بالمحلات التجارية أو التنازل عن الإيجار أو العقود المتعلقة بالشركات التجارية. وهذه المواعيد تحتسب كاملة دون احتساب أيام نهاية الأسبوع والعطل بمختلف أنواعها، حيث إذا صادف الأجل آخر يوم عطلة امتد تلقائيا إلى أول يوم عمل يليه مباشرة .

غير أنه فيما يتعلق بالتركات فإن يوم إبرام العقد أو يوم فتح التركة لا يحتسب ضمن المواعيد المقررة للتصريح أو لتسجيل العقود الخاصة بها².

ثانيا- مكان تسجيل العقود التوثيقية

إن المشرع لم يترك لمحري العقود الحرية في اختيار المكاتب لإجراء عملية التسجيل بل حددها وجعل لها اختصاصا إقليميا وجب الالتزام به، حيث أنه لا يسجل الموثقون عقودهم إلا في مكتب التسجيل التابع للدائرة، وعند الاقتضاء في مكتب مفتشية التسجيل والطابع للولاية التي يوجد بها مقر مكتبهم.

وبخصوص العقود المبرمة في الخارج من طرف القنصليات والمراكز القنصلية الجزائرية في الخارج فيتم تسجيلها في جميع مصالح التسجيل دون استثناء.

أما بالنسبة للوصايا التي تمت في الخارج فلا يمكن تنفيذها على التركات والأموال الموجودة بالجزائر إلا بعد تسجيلها في المصلحة التي يوجد بها إقامة الموصي، أو في محل سكنه الأخير بالجزائر³.

وإذا تعلق الوصية بعقارات موجودة داخل الوطن، فتسجل في المكتب الذي يتبع له موقع هذه العقارات.

¹ - المادة 58، ق تس، المرجع السابق .

² - المادة 73 ، المرجع نفسه .

³ - المادتان 79، المرجع نفسه .

وكذلك الحال بالنسبة لعقود نقل الملكية عن طريق الوفاة فتسجل بالمكتب الذي يتبع له محل سكنى المتوفي، و إذا لم تكن الوفاة قد وقعت في الجزائر، يتم التصريح في المكاتب التي تعينها إدارة الضرائب¹.

المطلب الثاني

المصلحة المكلفة بالتسجيل العقاري وإجراءاته

علمنا سابقا أن حقوق التسجيل المتمثلة في رسم التسجيل يشكل إيرادا مهما في ميزانية الدولة، لذلك رصد له المشرع هيئة عمومية مكلفة بمتابعة تحصيله تسمى مفتشية التسجيل والطابع، وهو ما سوف نستعرضه من خلال فرعين، خصصنا الفرع الأول للتعريف بمفتشية التسجيل والطابع، أما الفرع الثاني لإجراءات التسجيل.

الفرع الأول - مفتشية التسجيل والطابع

نظرا للارتباط الوثيق بين التسجيل كإجراء و مفتشية التسجيل و الطابع كهيئة قائمة على عملية التسجيل، كان لزاما أن نسلط الضوء على هذه الهيئة القائمة على عملية التسجيل من خلال تعريفها وسرد مراحل نشأتها، ثم نبين تنظيمها الهيكلي :

أولا - التعريف بمفتشية التسجيل والطابع

تعتبر مفتشية التسجيل و الطابع مصلحة إدارية عمومية، تقوم بمهامها بموجب قانون التسجيل وكذلك الطابع، أوكلت لها مهام تسجيل مختلف العقود الخاضعة لعملية الشهر العقاري التي يكون بطبيعة الحال محلها عقارا².

وللتعريف بهذه الهيئة وجب الوقوف عند مدلولها اللغوي والاصطلاحي على النحو التالي:

أ- المدلول اللغوي

من الملاحظ أن مفتشية التسجيل مكونة من لفظتين، يتم التطرق لكل منهما على حدى :

1- **مفتشية** : مشتق من فعل فتش يفتش تفتيشا بمعنى تفقد وفحص ، وظيفة مفتش .

2- **التسجيل** : كما عرفنا سابقا فالتسجيل مشتق من فعل سجل يسجل تسجيلا، أي إثبات

¹ - المادة 80، المرجع نفسه .

² - خالد رمول و أسيا دوة، المرجع السابق ، ص 47 .

الشيء وتدوينه، ومنه تسجيل الأوراق لتقييدها في المحاكم والمجالس.

ب- المدلول الاصطلاحي لمفتشية التسجيل

تعرف على أنها " مصلحة عمومية ذات طبيعة إدارية جبائية تابعة لمديرية الضرائب الولائية الخاضعة هي الأخرى لوصاية وزارة المالية وظيفتها تسجيل جميع التصرفات التي أخضعها القانون لإجراء التسجيل أو التي أراد أصحابها إعطاءها تاريخاً ثابتاً وتسجيل الأحكام القضائية تحت إشراف مفتش التسجيل"¹.

ثانيا - مراحل نشأة مفتشية التسجيل والطابع

في ظل الفراغ القانوني والتشريعي الذي شهدته البلاد بعد الاستقلال مباشرة، وللحفاظ على استمرارية الخدمة في كل المصالح؛ تم تمديد العمل بالقوانين الفرنسية، إلا ما يتعارض منها مع السيادة الوطنية²، من بينها ما يتعلق بتنظيم التسجيل، وكذا الهيئات القائمة عليه، فكانت توجد مصلحة التسجيل والدومين والطابع تعود جذورها إلى الفترة الاستعمارية، أين كانت تتلقى كل العقود قصد التأشير عليها وقبض حقوق التسجيل، وبقيت على هذا الحال إلى غاية صدور المرسوم رقم 71-259 المؤرخ في 19 أكتوبر 1971 متضمن تنظيم الإدارة المركزية لوزارة المالية، فكانت مفتشية التسجيل والطابع تابعة للمديرية العامة للضرائب، وهذه الأخيرة قسمت إلى ثلاث مديريات جهوية تابعة لكل من الجزائر، وهران و قسنطينة، وكانت توجد في كل مديرية جهوية من هذه المديريات مديرية التسجيل وقضايا أملاك الدولة، وكل هذه المديريات تحت وصاية وزارة المالية.

إلا أنه وبعد صدور القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 12/09/1975 المتضمن تحديد شروط تنظيم وتسيير مديرية المصالح المالية التابعة للولاية، جرى تعديل في مصالح التسجيل والطابع فأصبحت في شكل مديريات فرعية في كل من الجزائر، وهران و قسنطينة، أما باقي الولايات فكانت هناك أربع مديريات فرعية ، و مصلحة التسجيل والطابع كانت في شكل مكتب تابع إلى المديرية الفرعية للضرائب.

¹ - المرسوم التنفيذي رقم 327/06 الممضى في 18 سبتمبر 2006 الذي يحدد تنظيم المصالح الخارجية الجبائية واختصاصها .

² - القانون رقم 157/62 المؤرخ في 31 ديسمبر 1962، المتضمن تمديد العمل بالقوانين الفرنسية .

وفي سنة 1991، تم إنشاء نظام المديريات الجهوية والولائية بموجب المرسوم التنفيذي رقم 91-60 المؤرخ في 23 فيفري 1991، حيث عرفت مفتشيات الضرائب بموجبه تغييرات، وكذا بموجب المقرر المؤرخ في 09 فيفري 1994 الذي جاء لتنظيم المفتشيات المتعددة الاختصاصات بعد إلغاء نظام المفتشيات المتخصصة.

إلى غاية صدور القرار الوزاري رقم 312 المؤرخ في 14 جويلية 1999، أنشأت بموجبه مفتشيات التسجيل والطابع و مفتشيات التركات والبطاقية في كل المديريات الولائية مع تحديد اختصاصها الإقليمي¹.

ثالثا - التنظيم الهيكلي لمفتشية التسجيل

تضطلع مفتشية التسجيل والطابع بمهمتها المتمثلة في عملية تسجيل العقود وقبض الرسوم بموجب القرار رقم 312 المؤرخ في 14 جويلية 1999، وهذا على مستوى كل مكتب من مكاتبها الداخلية، تبعا لهيكلها التنظيمي²، والذي يتكون من :

أ- **رئيس مفتشية التسجيل والطابع** : يشرف على المصلحة ويدير عمليات التسجيل، تحليل وتكييف العقود، ومراقبة الوثائق المودعة لضمان مطابقتها للقانون .

ب- **مصلحة التسجيل** : تختص بتسجيل العقود والمحركات، واستيفاء حقوق التسجيل اللازمة .

ج- **مصلحة الطابع** : تختص ببيع الطوابع الجبائية ومراقبة استخدامها في الوثائق الإدارية والقضائية .

د- **مصلحة التحصيل والمتابعة** : تتولى تحصيل الحقوق الرسوم بما فيها الغرامات ومتابعة عمليات التسجيل .

الفرع الثاني - إجراءات التسجيل

بعدما عرفنا في الفرع الأول المصلحة المكلفة بتحصيل رسم للتسجيل والطابع من خلال

¹ - قرار وزاري رقم 312 مؤرخ في 14 جويلية 1999، متضمن إحداث مفتشية التسجيل والطابع والمواريث والبطاقية وتحديد اختصاصها الإقليمي، ج ر ج عدد 54، المؤرخة في 11/08/1999 .

² - LA NOTE N°443 DU 14/07/2001, DETERMINANT LE FONCTIONNEMENT ET LES ATTRIBUTIONS DES INSPECTIONS DE L'ENREGISTREMENT ET TIMBRE, DIRECTION GENERAL DES IMPOTS, P01.

الوقوف على مفهومها، وتطورها التاريخي في الجزائر، سنقوم في هذا الفرع بالانتقال إلى الجانب العملي المتمثل في تنفيذ إجراءات التسجيل، بحيث يلتزم مفتش التسجيل بعد إيداع المحررات القانونية من قبل محري العقود والأحكام المتعلقة بالتحويلات العقارية سواء بعوض أو بدونه بتسجيل هذه التصرفات، بصفة جبرية، مع احترام القواعد والشروط القانونية الواجب توافرها في هذه العملية.

أولاً - إيداع عقود نقل الملكية العقارية الخاصة للتسجيل

يتولى الموثق حفظ العقود التي يحررها، أو يتسلمها للإيداع، ويسهر على تنفيذ الإجراءات المنصوص عليها قانوناً، لاسيما تسجيل وإعلان ونشر وشهر العقود في الآجال المحددة قانوناً، وعادة ما يتولى الموثقون¹، أو أحد مساعديه (بتقويض) نيابة عن الأطراف المعنية، مهمة الاتصال بمصالح التسجيل والطابع من أجل السعي لتسجيل العقود التوثيقية، وهذا بعد تحصيله مسبقاً للرسوم والحقوق المالية بمختلف أنواعها لصالح الدولة تدفع للخرينة العمومية، تمثل رسوم التسجيل، ورسوم الطابع (رسم محدد وثابت) حيث أن جميع السندات بمختلف أنواعها تخضع لهذا الرسم²، أين يقوم الموثق بدفعها أو صبتها مباشرة لدى قباضات الضرائب المختصة

تتم عملية الإيداع لدى مكتب التسجيل المختص في الآجال المعينة قانوناً، وفقاً لنماذج محددة من قبل الإدارة، مرفقة بجميع الوثائق الضرورية³، تتمثل فيما يلي :

أ- النسخ الأصلية للعقود محل التسجيل أو الأصول⁴، حيث يقوم مفتش التسجيل بتحليل النسخ الأصلية وتكييفها من أجل استيفاء حقوق التسجيل.

ب- الكشف الإجمالية⁵: حيث يقوم بإعدادها الموثقون على استمارات تسلمها إدارة الضرائب مجاناً، ويذكرون فيها :

1- حمان بكاي ، المرجع السابق.

2- قرار مجلس الدولة - الغرفة الثانية بتاريخ 20/07/2004 ، ملف رقم 11956 مجلة مجلس الدولة ، سنة 2005 ، العدد 07 ، ص 102 .

3- المادة 9 من ق تس، المرجع السابق .

4- المادة 1/9 ، المرجع نفسه .

5- المادة 153 ، المرجع نفسه .

- تاريخ ورقم العقود الموجودة في الفهرس.
- ألقاب وأسماء الأطراف وسكنهم.
- نوع العقود وطبيعتها.
- المبالغ أو القيم الخاضعة للرسوم.
- مبلغ الرسوم الثابتة أو الرسوم النسبية المستحقة والمتضمنة قرار بمبلغ الرسوم المدفوعة موقعا بصفة قانونية.

ج- وصل دفع الرسوم المستحقة.

ونشير أيضا إلى أن الموثق ملزم أيضا بوضع طوابع جبائية. وهو ما يسمى رسم الطابع. وهي نوع من الضريبة المفروضة على الأوراق المخصصة للعقود المدنية والتجارية والأوراق القضائية وشبه القضائية والمحركات التي يمكن أن تقدم للقضاء كدليل.

كما يمنع على الموثقين إصدار أي قرار على عقد أو دفتر أو سند تجاري غير محرر على ورق مدموغ بالطابع أو غير مؤشر عليه من أجل الطابع¹.

أين يقوم مفتش التسجيل بإجراء التسجيل العقود ونقل الملكيات التي تم دفع رسومها، وهذا بعد تحليل العقد والوثائق المقدمة مباشرة بعد عملية الإيداع، حيث لا يمكن له تأجيل تسجيل العقود ونقل الملكيات التي تم دفع رسومها بأي حال.

وللمفتش الحق في الاحتفاظ بالعقد أو الوثيقة محل التسجيل طيلة ثمانية و أربعون ساعة ، حتى يتمكن من مراجعتها، من حيث الشكل، كما له الحق في رفض إجراء التسجيل في حالة عدم احترام شروطه وإجراءاته².

ويسجل مفتش التسجيل كل التصرفات القانونية سواء كانت متعلقة بانتقال حق عيني أو شخصي فيما يخص نشوءه أو تغييره أو زواله .

ثانيا - حقوق التسجيل الخاصة بعقود انتقال الملكية العقارية الخاصة

¹ - المادة 14 من الأمر رقم 103/76، الصادر بتاريخ 1976/12/09، المتضمن قانون الطابع، المعدل والمتمم (تعديل سنوي) .

² - بكوش محمد، مفتش التسجيل ،مقابلة شخصية، مفتشية التسجيل لولاية مستغانم، بتاريخ 2 أبريل 2026 .

تعتبر حقوق التسجيل أو الرسوم الخاصة بعقود انتقال الملكية العقارية الخاصة ضريبة غير مباشرة، لأنها لا تمس المداخل والثروات، بل يتم تسديدها بطريقة غير مباشرة من طرف الشخص الذي يود استعمال الخدمات الخاضعة للضريبة، لأن العلاقة ليست مباشرة بين المكلف بالضريبة والإدارة الضريبية، بل يتم فرضها وتحصيلها بمناسبة واقعة أو تصرف معين وتكون نسبية أو تصاعدية¹.

حيث تأخذ عمليات التوثيق الخاصة بنقل الملكية العقارية الخاصة حصة الأسد من المهام التي يقوم بها الموثق في مكتبه، حيث نجد منها ما هو بمقابل أي بعوض، وما هو غير ذلك أي بدون عوض (مجانا).

أ- نقل الملكية العقارية بعوض

نقل الملكية العقارية بعوض هي من بين التصرفات الملزمة للجانبين، فبمقابل الالتزام بنقل الملكية العقارية يقع على عاتق الطرف الآخر التزام إما بإعطاء أو فعل شئ ما، وتنقل بموجب هذه العملية كل الملكية العقارية أو جزء منها.

1- حالة نقل كلي للملكية العقارية

تنتقل كل الملكية العقارية من شخص إلى آخر، وينتقل بموجبها حق الاستعمال والاستغلال والتصرف، ويتم ذلك عن طريق عقد البيع أو المقايضة:

*تسجيل عقد البيع العقاري

يلتزم مفتش التسجيل بعد إيداع العقود أو الأحكام المتعلقة بالبيع العقاري بعملية التسجيل بعد تفحص معلومات العقد، والوثائق المرفقة معه، فيقوم بتحليل العقد أو الحكم الذي ينقل أو يؤكد نقل الملكية من أجل استيفاء حقوق التسجيل. بحيث هناك حقوق تقع على عاتق البائع وأخرى يتحملها المشتري، والتي تكون على حساب الثمن المصرح به في العقد².

فمفتش التسجيل يقوم باحتساب الحقوق المستحقة استنادا إلى أعلى الثمن المصرح به في العقد، وكذا مبلغ الأعباء ، التي يمكن إضافتها ، و التي يفرضها البائع على المشتري في إطار

¹ - المادة 4 من ق ت س ، المرجع السابق .

² - بكوش محمد، المرجع السابق .

العملية المنجزة¹، كما يتم خصم على الأقل أتعاب الموثق.

ويخضع بيع العقارات إلى رسم مقدّر بـ 5% من الثمن المصرح به في العقد²، كما أنه هناك بعض الإعفاءات من رسوم التسجيل في البيوع العقارية³.

أما في حالة بيع عقارات في حالة الشيوخ التي تعذرت قسمتها عينا، أو كان من شأنها إحداث نقص كبير في قسمة المال المراد قسمته بالبيع في المزاد العلني، فيخضع لرسم عقاري يحدد معدله 3% إذا تمت العملية لحساب أشخاص غير المشتركين في الشيوخ.

وتخفيض النسبة إلى نسبة 1,5 % في حالة ما إذا تمت عملية الشراء من طرف أحد الشركاء في الشيوخ⁴.

*تسجيل عقد المقايضة

ينشأ هذا العقد تبعا لمقايضة عقار بعقار فتكون هذه المبادلة ذات قيمة متساوية أو مبادلة ذات قيمة غير متساوية، حيث إذا تمت مبادلة عقارات في ما بينها وكانت متساوية القيمة تخضع في هذه الحالة لرسم قدره 2.5%، ويحصل هذا الرسم على قيمة حصة واحدة ويستطيع مفتش التسجيل تقدير الحصتين المتبادلتين حسب إجراءات محددة قانونا.

وفي حالة مبادلة عقارات غير متساوية القيمة أي هناك فائض في القيمة بين حصة وأخرى، فيقوم مفتش التسجيل باعتبارها مبادلة في حدود الحصة الأقل قيمة كبيع، وفي حدود الفرق بين قيمتي الحصتين، فيطبق رسم المبادلة في حدود الحصتين المتبادلتين ويطبق رسم البيع فيما يخص قيمة الفرق بين الحصتين⁵.

2- حالة نقل جزء من الملكية العقارية

يعتبر حق الملكية الأصلي والرئيسي هو الذي يمنح صاحبه سلطات التصرف والاستغلال والاستعمال في الأشياء المملوكة له .

¹ - الدليل الجبائي للتسجيل، المديرية العامة للضرائب الجزائر 2019، ص 10 .

² - المادة 252 من ق ت س، المرجع السابق .

³ - المادة 258، المرجع نفسه .

⁴ - المادة 230، المرجع نفسه.

⁵ - المادة 226، المرجع نفسه، معدلة بموجب المادة 20 من ق م لسنة 2002 .

وهناك حقوق أخرى لا تعطي لأصحابها سوى سلطات محدودة، مثلما هو في عقد الإيجار.

* تسجيل عقد الإيجار

يقوم مفتش التسجيل وذلك بعد تحليل العقد والتأكد من أن كل المعلومات اللازمة مقيمة فيه منها هوية الأطراف، وتعيين محل الإيجار وكذا أصل الملكية وذكر الثمن، وأيضاً مدة الإيجار التي على أساسها يتم استيفاء حقوق التسجيل، وتخضع عقود الإيجار إلى نسبة مئوية محددة بـ 2%، تحسب على الأساس الكلي للإيجار مع زيادة التكاليف¹.

ب - نقل الملكية العقارية بدون عوض

نقل ملكية الأموال عن طريق التبرع وبدون عوض لصالح المستفيدين، هو من قبيل العقد الملزم لجانب واحد، ويمكن أن يتم بين الأحياء كعقد الهبة، أو أن يتم بالميراث الذي تنتقل بموجبه الملكية عن طريق الوفاة، بالإضافة إلى الوصية .

1- نقل الملكية العقارية بين الأحياء

إن هذا النوع من نقل الملكية يتم بين الأحياء في صورة هبة بين الواهب أي المالك والموهوب له بموافقة هذا الأخير وبدون مقابل :

* تسجيل عقد الهبة

يقوم محرر العقد بتقديم العقد إلى مفتش التسجيل، ويجب أن يحتوي على المعلومات التالية؛ اسم الموثق وعنوان مكتبه..، يجب تعيين المحل الموهوب، أصل الملكية)، وعلى مفتش التسجيل التأكد من أن هذه المعلومات الواردة في النسخ الأصلية مطابقة لمخصصات العقود والكشوف الإجمالية، ويقدر رسم التسجيل بنسبة 5% ، ويعفى منه إذا كانت بين الأصول والفروع من الدرجة الأولى، وكذا بين الكافل والولد المكفول² .

2- نقل الملكية العقارية عن طريق الوفاة

نقل الملكية العقارية التي تتم عن طريق وفاة شخص ، تكون عن طريق الميراث وكذا

¹ - المادة 222 ، المرجع نفسه .

² - المادة 231 ، المرجع نفسه .

الوصية، حيث يلتزم الأشخاص المؤهلين للتصريح بالتركة، وهم الورثة، أو الموصى لهم، و أوصيائهم بتقديم تصريح مفصل عن التركة التي بقيت بعد موت الهالك¹، ويكون وفقا للآجال القانونية، وكذلك في مكتب التسجيل المختص إقليميا، ويستوفي مفتش التسجيل الحقوق على أساس هذا التصريح. وتخضع رسوم نقل الملكية عن طريق الوفاة كل الأموال الموجودة في الجزائر مهما كانت جنسية أو إقامة أو موطن المتوفى أو الورثة .

يحصل حق نقل الملكية بسبب الوفاة بمعدل 5% حسب كل الحصة الصافية العائدة إلى كل ذي حق، و يخفض إلى نسبة 3%، بالنسبة للأصول والفروع و الأزواج.

ويعفى الورثة من الأصول والفروع والزوج الباقي على قيد الحياة من دفع حقوق نقل الملكية بسبب الوفاة على السكن الفردي الذي كان يشغله الهالك وعلى ملحقاته المباشرة أيضا . وفي كل حالات انتقال الملكية العقارية الخاصة المذكورة سابقا، وبعد موافقة مفتش التسجيل يتم وضع تأشيرة التسجيل على العقد المسجل، ويبين فيه بالأحرف تاريخ ورقم ومبلغ الرسوم المدفوعة².

ونشير في الأخير إلى أنه في حالة بطلان المحرر لسبب من الأسباب، أو إلغائه، أو فسخه، ولو كان المتسبب فيه هو الموثق، فإن المتعاقد لا يمكنه استرداد رسوم التسجيل المدفوعة إلا إذا كان هذا البطلان أو الإلغاء أو الفسخ قد تقرر بموجب حكم أو قرار قضائي حائز لقوة الشيء المقضي به³ .

ثالثا - الرقابة اللاحقة لمفتش التسجيل

تسمح الرقابة اللاحقة لمفتش التسجيل عند الاقتضاء، إذا كانت القيمة الحقيقية للعقار تفوق القيمة المصرح بها في العقد فرض رسوم إضافية ، يضاف إليها العقوبات المقررة و دون المساس بالآثار التي يترتبها هذا العقد للطرفين.

وإذا تطلب الأمر يمكن المصلحة التسجيل اللجوء إلى تعيين خبرة عقارية، كما يجوز لمن

¹ - المادة 171 ، المرجع نفسه .

² - المادة 181 ، المرجع نفسه .

³ - المادة 190 ، المرجع نفسه

له مصلحة اللجوء إلى المنازعة القضائية معترضا على عملية التقويم، وحساب رسوم التسجيل، كما يمكن أيضا لإدارة التسجيل التمسك ببطلان هذا العقد بسبب مناورات تدليسية تهدف إلى إخفاء الثمن الحقيقي لمحل العقد.

حيث يكون باطلا وعديم الأثر كل اتفاق يهدف إلى إخفاء جزء من ثمن بيع عقارات، أو تنازل عن محل تجاري، أو زبائن، وكل جزء من فارق ناتج عن تبادل أو قسمة بتمامه أو جزء منه يتضمن أموالا عقارية أو محلا تجاريا أو زبائن¹.

وزيادة على ذلك، فإن المشرع قد نص على حق الشفعة كإجراء عقابي من طرف إدارة الضرائب نيابة عن الخزينة العامة بحلولها مكان المشتري، وشراء العقارات التي يكون ثمن البيع المصرح به أقل من السعر المرجعي المحدد، خلال أجل ثلاثة أشهر من تاريخ تسجيل العقد. ، وكإجراء يهدف إلى مكافحة التهرب الضريبي وتبييض الأموال²، مع الأخذ في الحسبان بعض الاستثناءات المقررة قانونا .

¹ - المادة 113 من ق ت، المرجع السابق، معدلة بموجب المادة 21 من ق ما لسنة 2000 .

² - المادة 79 ، ق ما لسنة 2026 .

الفصل الثاني
شهر عقود نقل الملكية
العقارية الخاصة

لم يكتفِ المشرع الجزائري في مجال نقل الملكية العقارية بمجرد إعداد العقد بالشكل الرسمي، وكذلك تسجيله لدى مصلحة التسجيل حتى تنتقل الملكية العقارية، بل وضع شرطاً جوهرياً، من دونه لا يمكن لأي محرر من المحررات الرسمية أن يرتب أثره العيني، ويقصد به "الشهر العقاري".

حيث منع المشرع الجزائري نقل الملكية العقارية والحقوق العينية الأخرى في العقار، سواء كان ذلك بين المتعاقدين أم في حق الغير، إلا إذا روعيت الإجراءات التي ينص عليها القانون، وبالأخص القوانين التي تدير مصلحة الشهر العقاري¹.

الإجراء الذي تم التأكيد عليه بموجب الأمر رقم 75 / 74 على أن كل حق ملكية وكل حق عيني آخر محله عقار، لا يكون له أثر بالنسبة للأطراف ولا في مواجهة الغير إلا من تاريخ الإشهار في مجموعة البطاقات العقارية، سواء خص إنشاء أو نقل أو تعديل أو انقضاء حق عيني².

ونظراً للأهمية الكبيرة و العناية التي أعطاها المشرع لإجراءات الشهر، أكد من خلال المادة 165 من القانون المدني على أن: "الالتزام بنقل الملكية، أو أي حق عيني آخر من شأنه أن ينقل بحكم القانون الملكية أو الحق العيني، إذا كان محل الالتزام شيئاً معيناً بالذات يملكه الملتزم، وذلك مع مراعاة الأحكام المتعلقة بالشهر العقاري".

وعليه فإن انتقال الملكية العقارية يقوم على الالتزام بإجراء الشهر العقاري، وبالتالي فإن عدم القيام بهذا الأخير رغم إضفاء الرسمية على العقود أو استيفاء حقوق التسجيل لا تكفي لتحقيق الأثر العيني المتمثل في نقل الملكية العقارية، سواء كان ذلك بين المتعاقدين أو تجاه الغير، وعلى الرغم من ذلك فإن الشهر العقاري لا يعتبر ركناً أساسياً في التصرفات العقارية ، على عكس الرسمية التي تُعتبر ركناً فيها، و التي يفرضها القانون تحت طائلة البطلان³.

1 - المادة 793 ق م ج، المرجع السابق.

2 - المادة 15 من الأمر 75/74 المؤرخ في 08 ذي القعدة عام 1395 الموافق ل 12 نوفمبر سنة 1975، الذي يتضمن إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري.

3 - مسلمي عبد الرحيم، براسي محمد، آلية الشهر العقاري في انتقال الملكية العقارية على ضوء التشريع الجزائري، مجلة الأستاذ الباحث للدراسات القانونية والسياسية ، المجلد 04 ، العدد 02 ، السنة 2019، ص 207 .

وللإلمام الجيد بالإجراءات الواجب إتباعها، تطرقت إلى الجانب النظري في المبحث الأول تحت عنوان مفهوم الشهر العقاري والهيئة المكلفة به وفي المبحث الثاني إلى الجانب العملي المعنون بإجراءات الشهر العقاري بين قبول الإيداع ورفضه .

المبحث الأول

مفهوم الشهر العقاري والهيئة المكلفة به

لقد اشترط المشرع الجزائري في بعض العقود وجود شرط الشكلية، مما يعني ضرورة إضفاء الرسمية عليها من قبل أشخاص مؤهلين للتوثيق، ومع ذلك فإن هذا الركن الأساسي لا يعني من إجراءات الشهر العقاري، التي ليست من عناصر العقد المدني، ولا تمثل إجراءً ضرورياً لصحة المحرر التوثيقي بحد ذاته، إلا أن هذه الإجراءات تعتبر إلزامية لأطراف العقد، حتى يتمكن من إنتاج آثاره من سريان ونفاذ في حق الأطراف والغير.

وبالتالي فإن أي تصرف عقاري غير مشهر يترتب عليه حقوق، والتزامات شخصية متبادلة بين الطرفين، مثل التزام المشتري بدفع الثمن والذي يقابله التزام البائع بتسليم العقار موضوع البيع، حيث أنه لا يمكن الاحتجاج بها في مواجهة الغير الذي له مصلحة في العقار إلا من تاريخ الشهر في المحافظة .

وهذا ما قادني إلى تقسيم هذا المبحث إلى مطلبين، تناولت في **المطلب الأول** مفهوم الشهر العقاري وأنواعه، وفي **المطلب الثاني** الهيئة المكلفة بإجراءات الشهر العقاري .

المطلب الأول

مفهوم الشهر العقاري وأنواعه

يوجد العقد المدني بمجرد تحريره في شكل قانوني، لكن المتعلق بمعاملة عقارية لا ينتج آثاره العينية في مواجهة الغير إلا بعد إخضاعه لإجراءات الشهر في المحافظة العقارية، حتى وإن كان قد رتب التزامات شخصية بين طرفيه، فالشهر العقاري والذي ألزم به المشرع على غرار القانون اللاتيني¹، هو ذلك العمل الفني الذي يتم من خلال تسجيل مختلف التصرفات الواردة على العقار على مستوى مصلحة الشهر العقاري لإعلام كافة بها ولإظهار وجودها².

ويلاحظ أنه ليست جميع العقود التوثيقية خاضعة للإشهار العقاري، وإنما فقط العقود التي تمس الملكية العقارية أو الحقوق العينية العقارية، أو ما تسمى بالعقود العقارية وعليه سنحاول

1 -DECRET FRA N° 55-22 DU 4 JANVIER 1955, PORTANT REFORME DE LA PUBLICITE FONCIERE .

2 - مقني بن عمار، المرجع السابق، ص 189 .

تحديد مفهوم الشهر العقاري من خلال التطرق إلى تعريف الشهر العقاري وأهميته في الفرع الأول وأنواع الشهر العقاري في الفرع الثاني .

الفرع الأول - مفهوم الشهر العقاري

لتوضيح عملية الشهر العقاري وجب التعريف به، ثم التطرق إلى بعض خصائصه :

أولاً- التعريف بالشهر العقاري

يعرف بالتسجيل وبالشهر، كما يعرف بالإشهار العقاري، وهو مجموعة إجراءات وقواعد قانونية إلزامية تختص بها المحافظة العقارية، الهدف منها الإعلام بكل التصرفات القانونية التي انصبت على عقارات، سواء كانت كاشفة، منشئة، ناقلة، معدلة أو منهيّة لحق عيني عقاري أصلي أو تبعي، وبغض النظر عن نوع التصرف كان عقداً أو حكماً قضائياً أو قراراً إدارياً، وسواء كان مصدر الحق تصرفاً قانونياً أو واقعة مادية¹.

وقد عرف بعض الفقهاء الشهر العقاري على أنه: "مجموعة إجراءات وقواعد قانونية وتقنية تتعلق بالفعالية الكاملة لحقوق الشخص الطبيعي أو المعنوي حول ملكيته العقارية"².

ويعتبر الإشهار العقاري إجراءً ضرورياً لتأمين المعاملات العقارية، حيث أنه يعتبر الطريق الوحيد لمعرفة الحالة الحقيقية للعقار، وما يثقله من حقوق، حتى يكون المقبل عليه على دراية من أمره، وبمأمن عن أي احتمالات قد يتعرض لها .

فكل وثيقة تشهر بالمحافظة العقارية تتبعها عملية التأشير، والقيّد على مجموعة البطاقات العقارية، بالإضافة إلى نقل هذه الإجراءات والمعلومات على الدفتر العقاري إذا خص ذلك عقاراً ممسوحاً، فإنه في هذه الحالة لا بد أن يودع الدفتر العقاري في نفس اليوم الذي تودع فيه الوثائق المطلوبة لأجل إشهارها .

ثانياً - خصائص الشهر العقاري

يتميز الشهر العقاري في الجزائر بطابعه الإلزامي للأطراف المتعاقدة، ولمحرري العقود على حد سواء ، وللسلطات الإدارية ، خاصة منها مديرية أملاك الدولة ، حيث يتولى المحافظ

1- ليلي رزقي، التصرفات القانونية الواجبة الشهر والآثار المترتبة عن القيد، مجلة الموثق، سنة 1998، العدد 5، ص 13.

2- محمد حسنين، الوجيز في نظرية الحق بوجه عام ، المؤسسة الوطنية للفنون المطبعية، سنة 1983، ص 143 .

العقاري مهام الشهر العقاري لمختلف العقود والمحركات الناقلة للملكية العقارية . كما يعرف الشهر كذلك على أنه ذو طابع إداري، لأنه يتم على مستوى المحافظة العقاري والتي تعتبر هيئة إدارية تابعة لمديرية الحفظ العقاري بالولاية، والتي تخضع بدورها لوصاية وزارة المالية¹، تعد أيضا بمثابة موثق الدولة، ويقوم المحافظ بدور جبائي من خلال تلقي رسوم الشهر².

بالإضافة إلى أن الشهر يمثل الطابع العيني أساسه العقار أو الحق العيني العقاري، وليس الأشخاص المتصرفين فيه، خاصة وأن المشرع الجزائري يأخذ بنظام الشهر العيني، وهو ما أكدته القضاء الجزائري في قضايا متعددة .

كما ينجر من ورائه تحصيل لبعض الرسوم الخاصة بعملية الشهر، وهذه الرسوم قد تحصل من طرف الموثق بطريق غير مباشرة أو من طرف المحافظ العقاري مباشرة . للإشارة فإن إجراء الشهر العقاري يعتبر من النظام العام أين يتم القيام به أمام المحافظة العقارية لكان تواجد العقار، بغض النظر عن مقر مكتب الموثق الذي تم على مستواه تحرير العقد الرسمي.

ثالثا - أهمية الشهر العقاري

يعتبر الشهر إجراء إلزامي يفرضه القانون لإعلام الآخرين ليكون ساري المفعول في مواجهتهم، وبالتالي يعتبر حجة عليهم، كما أن له تأثيراً على نقل الملكية وانتقال الحقوق العقارية، وهو يقتصر على العقود الرسمية فقط. ومن هذا المنطلق توجب شهر كل ما هو رسمي، طالما أنه يتعلق بعقار أو حق عيني عقاري.

تسري شرعية العقود التوثيقية اعتباراً من تاريخ إشهارها في المحافظة العقارية، إلا أن عملية الشهر ليست ركناً أساسياً في التصرف القانوني، الذي يُعتبر صحيحاً ومنتجاً لآثاره

1- المرسوم التنفيذي رقم 65/91 الممضى في 02 مارس 1991 المتضمن تنظيم المصالح الخارجية الأملاك الدولة والحفظ العقاري الجريدة الرسمية العدد 10 ، مؤرخة في 1991/03/06، ص 379 .

2-المادة 10 من القانون رقم 22/03 المؤرخ في 2003/12/28 ،المتضمن قانون المالية لسنة 2004 ،الجريدة الرسمية الجزائرية، العدد 83 ، مؤرخة في 2003/12/29 ، ص 03 .

الشخصية بين المتعاقدين بمجرد توافر أركانه، بما في ذلك ترسيمه في عقد موثق، حتى وإن لم يُشهر هذا العقد لاحقاً.

فالشهر هو إجراء لاحق على وجود التصرف العقاري، الذي قصد به المشرع الجزائري نقل حق الملكية أو الحقوق العينية العقارية بشكل رسمي، وفي الوقت نفسه توخى منه إبلاغ الغير بالتصرف الذي تم إبرامه لكي يتعاملوا على أساس وجوده. فهو يؤمن قيد الحقوق العينية العقارية وما يتعلق بها أو ما يجري عليها من تصرفات، مما يسهل على كل ذي مصلحة العلم بوجود الحق العيني وما يثقل العقار من أعباء، فلا يقدم على التعامل فيه إلا وهو مطلع على حالة العقار، مما يحميه من أي ضرر.

بالإضافة إلى ذلك، يسهل تداول الأموال العقارية، ويترتب أثر عيني في نقل الملكية العقارية، ويشجع الائتمان العقاري¹، إذ يتيح لأصحاب العقارات الحصول على القروض اللازمة لاستثمار عقاراتهم، أو للقيام بمشروعات أخرى تنعكس إيجابياتها على الجوانب الاقتصادية والاجتماعية في حياة أي مجتمع، مما يعمل على تنشيط الحركة الاقتصادية وتنمية الثروة الوطنية. كما أنه في نطاق الاقتصاد الحديث، يشجع الملكية الفردية والتداول الحر للأموال.

فالشهر العقاري يعد الوسيلة الناجعة لتنظيم المعلومة العامة الموثوقة عن النظام القانوني لكل عقارات التراب الوطني، كما يعتبر وسيلة لمحاربة التبادلات الخفية، والتحويلات العقارية غير القانونية².

تتجلى أهمية الشهر العقاري في تأمين قيد الحقوق العينية العقارية، وكل ما يتعلق بها أو ما يطرأ عليها من تصرفات، مما يسمح لكل صاحب مصلحة الاطلاع على هذه الحقوق، وما يترتب عليها من أعباء. على سبيل المثال، إذا أراد شخص شراء عقار وكان هذا العقار مرهوناً، فإن الشهر العقاري يضمن إبلاغه بهذا الرهن، وبالتالي يضمن عدم شرائه لعقار مرهون إن أراد ذلك، كما يمكن للمشتري أن يتأكد بأن البائع لم يتم التصرف في العقار.

1-فردى كريمة، الشهر العقاري في التشريع الجزائري، رسالة ماجستير، كلية الحقوق جامعة قسنطينة¹، السنة الجامعية 2007/2008، ص 07 .

2-زهدي يكن، السجل العقاري في لبنان والعالم ، ج. الثاني، دار الثقافة، بيروت، لبنان، سنة 1962 ، ص 50 .

ومن هنا تظهر أهمية نظام الشهر العقاري، في مكافحة الغش، وضمان استقرار المعاملات العقارية وتقليل المنازعات القضائية، حيث لا يقدم أي شخص على التعامل في عقار ما دون دراية منه بحالته القانونية¹.

الفرع الثاني - أنواع الشهر العقاري

عملية الشهر هي إجراء قانوني ضروري لحماية المالك الجديد للعقار، مثل المشتري الموهوب له، الموصى له والوارث، كما يهم الغير أيضا، إذ لا يرمي الشهر إلى تخزين المعلومات العقارية فقط، بل ينتج آثارا قانونية أكثر يتوقف حجمها حسب نظام الشهر العقاري المعمول به في كل دولة.

وتعرف الجزائر ازدواجية نظام الشهر العقاري، حيث تعتبر مرحلة انتقالية و مؤقتة إلى غاية الانتهاء من عملية مسح الأراضي عبر كامل تراب الجمهورية، فتأخذ بنظام الشهر العيني كأصل عام وكاستثناء بنظام الشهر الشخصي في المناطق غير الممسوحة .

أولا- نظام (السجل) الشهر الشخصي :

وضع المشرع الجزائري قواعد خاصة، وشروط تنظيمية في انتظار تعميم عملية المسح العقاري على كامل أراضي الجمهوري،.تهدف إلى تنظيم عملية الإشهار العقاري، وتسييره، وبالتالي الحفاظ على استقرار الحقوق العينية، ومن أجل ذلك، تم تمديد العمل بنظام الشهر الشخصي للعقود التي تكون موضوع إشهار في المحافظة العقارية، والتي تخص عقارات أو حقوقا عينية ريفية موجودة في بلديات لم يعد فيها بعد مسح الأراضي العام² .

أ- التعريف بنظام الشهر الشخصي

يعتبر الشهر الشخصي من أقدم الأنظمة التي عرفتھا الدول، والذي يركز على أسماء المتصرفين في العقار، لإنجاز عمليات القيد في السجلات.

يتم شهر التصرفات العقارية في هذا النظام تبعا لصاحب الحق ذاته، وليس على العقار أو الحق موضوع التصرف، وذلك بتعيين الذمة العقارية للشخص، سواء كانت سلبية أو ايجابية

1 - حسين عبد اللطيف حمدان، أحكام الشهر العقاري، دار الجامعية للطباعة والنشر، لبنان، د.س.ن، ص 08 .

2-المادة 27 من الأمر رقم 74/75، المرجع السابق ، ص 01 .

وبالتالي فإن الشخص محل اعتبار عن العقار، وهو المحور الأساسي في هذه العملية. وتتم إجراءات هذا النظام بتحديد كل المعلومات المتعلقة بهوية الشخص وأهليته، كاللقب، الاسم، اسم الأب، تاريخ ومكان الميلاد، عنوان مقر السكن أو الإقامة، المهنة، إسم الزوج أو الزوجة... إلخ¹، ومن هنا اتخذ تسميته بالنظام الشخصي، ويتم تدوين كل المعلومات في نوعين من السجلات، الأول يعتمد فيه على الترتيب الزمني لتقديم العقود المتضمنة معاملات عقارية لإجراء الشهر، والثاني على حسب الترتيب الأبجدي لأسماء الأشخاص القائمين بمختلف التصرفات العقارية².

كما أن التصرفات العقارية التي تشهر حسب هذا النظام لا يبحث عادة في وضعيتها القانونية، سواء كانت صحيحة، أو كانت معيبة بسبب من أسباب البطلان، أو كانت مزورة، بل تشهر كما هي وتبقى على حالها، فالشهر في هذا النظام يلعب دور العلانية فقط، وليس سببا لانتقال الملكية أو تملك الحقوق العينية العقارية.

فهو لا يتم العقود الناقصة، ولا يصح العقود الباطلة، إذ أن الموظف المكلف بالشهر في هذا النظام يلعب دورا سلبيا، وليس له صلاحيات مراجعة العيوب العالقة بالإجراء أو التصرف، لذلك يتضح أن إجراءات الشهر الشخصي لا توفر الحماية الكافية للتصرف. وتبعاً لذلك يبقى اكتساب الحق مهدداً بالزوال رغم شهره، إذا كان الشخص الذي تنازل أو باع له تصرفه مشوب بعيب من عيوب الإرادة، أو أنه تنازل أو باع له ملك الغير، كما عرف عدة حالات بيع ملك للغير.

ولا يحول هذا الإجراء دون رفع دعوى الاسترداد ممن اكتسب العقار بالتقادم مثلاً، ذلك أن شهر التصرف الناقل للملكية لا يضيف شيئاً للحق ذاته، وليس له أثر مطهر ولا قوة ثبوتية.

ب- خصائص نظام الشهر الشخصي

مما سبق ذكره يمكننا استخلاص بعض الخصائص التي تميز نظام الشهر الشخصي،

1- توبي فريد، فادي بوجادي، مذكرة تخرج لنيل شهادة ماستر في الحقوق، نظام الشهر العيني كآلية قانونية لنقل الملكية العقارية واستقرارها في التشريع الجزائري، المركز الجامعي الشيخ امود بن مختار اليزي، الموسم الجامعي 2022/2023، ص 11.

2 - ليلي زروقي وحلمي باشا عمر، المنازعات العقارية، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، سنة 2011، ص 44.

ونوجزها فيما يلي :

- يعتبر من أقدم الأنظمة المعمول بها في العالم سواء في أوروبا كإيطاليا أو الدول العربية كالسعودية ومصر، حيث يعتمد عليه في شهر العقود التي تخص العقارات التي لم تمسها إجراءات المسح العام للأراضي .
- يلعب هذا النظام وظيفة إعلانية فقط، فالملكية والحقوق العينية تنتقل فيه بمجرد تراضي الطرفين.

- لا يظهر العيوب التي قد تشوب الحق الذي هو موضوع التصرف، كأن يكون قابل للإبطال أو الفسخ أو مثقلا بأعباء عينية، فليس له أية قوة ثبوتية، ذلك أن التصرفات التي يتم شهرها لا تخضع للتدقيق والبحث عن مدى صحتها¹، بل تشهر كما هي.
- يتم الشهر فيه على أساس الأشخاص القائمين بمختلف التصرفات القانونية، ومن هذا المنطلق كان نظاما شخصيا، ينظر إلى الهوية الكاملة للمتصرف في العقار، دون الاعتداد بمواصفات العقار محل التعامل، من موقع ومساحة وحدود...

ج - تقييم نظام الشهر الشخصي

- لأشك أن هذا النظام كسائر الأنظمة له ماله من سلبيات، وعليه ما عليه من إيجابيات، والتي سنتطرق لهما فيما يلي :

1- إيجابيات نظام الشهر الشخصي

- إن هذا النظام وما ذكر من خصائص تميزه فإنها تمكن من إستنتاج بعض الإيجابيات يمكن ذكر منها:

- إن مجرد شهر التصرفات يعد قرينة على ملكية العقار من طرف الشخص الذي سجل التصرف، حتى وإن كانت هذه القرينة بسيطة وقابلة لإثبات العكس، مما يعني أن هذا النظام يؤدي دوره في إعلام الجمهور بوقوع تصرفات عقارية معينة، كما أن الدفع بتعدد سندات ملكية فيه الكثير من المبالغة، فغالبا ما يكون المتصرف في العقار هو المالك الحقيقي له².

1 - فردي كريمة، المرجع السابق، ص 07 .

2- حسين عبد اللطيف حمدان، المرجع السابق، ص 1 .

- إن جواز الطعن في التصرفات المشهورة تعتبر في الحقيقة حماية للمالك الحقيقي من تصرف الغير في ملكه.¹
- إجراء بسيط لا يتطلب هذا النظام عملية مسح للأراضي وبالتالي هذه العملية لا تكلف مبالغ مالية باهظة ولا إمكانيات بشرية أو مادية كبيرة.
- يتم في هذا النظام التحقق من شخص المالك الحقيقي للعقار المراد التعامل فيه واسم أبيه وجده بالكامل، أي يتم ذكر كامل هويته، مع الوقوف على أسماء ومعلومات كل المالكين السابقين الذين تداولوا على هذا العقار سابقا، مما يسمح بالإطلاع على مستندات ملكية من يريد التعامل معه وفحصها والتحقق من مدى سلامتها وكفائتها.

2- عيوب نظام الشهر الشخصي

ومما يعاب على نظام الشهر الشخصي أنه :

- ونظرا لأن عملية الشهر الشخصي تتم على حساب معلومات الشخص المتصرف في العقار فقط، الأمر الذي لا يظهر للمشتري الأعباء التي ترد عليه، بالإضافة إلى أن عملية البحث في السجلات الهجائية يجعل الأمر صعبا أو مستعصيا في بعض الحالات، خاصة إذا أخذنا بعين الاعتبار ظاهرة تشابه الأسماء عندما يسجل الاسم العائلي إلى جانب الاسم الشخصي.²

- لا يعتبر ضمانا كافيا بثبوت الحق المتصرف فيه بصفة نهائية، بل هو معرض للمنازعة في أي وقت، فاحتمال وجود عدة سندات لملكية عقار واحد، ويحدث هذا عندما يقوم شخص ما بالتصرف في عقار من خلال بيعه لشخصين أو أكثر .

- كما أن التصرفات العقارية في نظام الشهر الشخصي قابلة للطعن ، و بالتالي تكون مهددة بالزوال، وهذا يهدد استقرار الملكية العقارية، وكذا عدم الائتمان في معاملاتها.

¹ - خالد عدلي أمير ، اكتساب الملكية العقارية بالحيازة، دار الفكر الجامعي، مصر، دون طبعة، دون سنة نشر، ص 340 .

² - ريم مراحي، دور المسح العقاري في إثبات الملكية العقارية في التشريع الجزائري، منشورات بغداددي، الجزائر، سنة 2009 ، ص 84.

وعليه فإن نظام الشهر الشخصي عاجز عن تحقيق الغرض الذي من أجله تأسس الشهر العقاري¹.

- احتمال خطر تهديد المالكين بضياع ملكيتهم بالتقادم المكسب، بسبب ظهور من يدعي ملكية العقار بالتقادم².

- صعوبة التعرف على الحالة الحقيقية للعقار، وعدم التحري في البيانات ودون معرفة الأعباء إن كان مثقلا بها هذا العقار .

ثانيا- نظام الشهر (السجل) العيني

يعتبر نظام الشهر العيني نظام بديل عن نظام الشهر الشخصي الذي طالته العديد من الانتقادات، بسبب العيوب الكثيرة، والمشاكل المتعددة التي واجهت المعاملات العقارية فيه، حيث أوجد هذا النظام الجديد من أجل حماية حق الأطراف المتعاقدة على حد سواء، ويحقق الأهداف المنشودة من عملية الشهر .

أ-التعريف بنظام الشهر العيني

لم يورد المشرع الجزائري أي تعريف للسجل العقاري، إلا أن المشرع المصري عرفه بأنه: "مجموعة من الصحائف التي تبين أوصاف كل عقار وتبين حالته القانونية و ينص على الحقوق المترتبة له وعليه، وتبين المعاملات والتعديلات المتعلقة به"³.

وإن هذا النظام لا يقوم على أساس أسماء الأشخاص الصادرة منهم التصرفات على عكس النظام السابق، بل على أساس العقارات المتصرف فيها، وبمقتضاه يتم تخصيص بطاقة عقارية لكل عقار في صفحة كاملة تقريبا، تدون فيها كل التصرفات الواجبة الشهر الواردة على هذا العقار، كما تحوي على الوصف المادي لهذا العقار من تحديد لمساحته ، موقعه ، رقمه ، وحدوده ، وترتب هذه البطاقات حسب الأرقام الممنوحة لها أثناء عملية مسح الأراضي.

1 -ريم مراحي، المرجع السابق ، ص 09 .

2 - نبيل صقر، التقادم في التشريع الجزائري نسا شرحا وتطبيقا، دار الهدى عين مليلة، الجزائر، 2011 ، ص 65 .

3 -عبد الحميد الشواربي، إجراءات الشهر العقاري في ضوء القضاء والفقه، منشأة المعارف بالأسكندرية، مصر، سنة 1999، ص 163 .

إذ أنه وبمجرد الاطلاع على هذه الصفحة يمكن معرفة تاريخ ملكية هذا العقار، والملاك الذين تعاقبوا عليه، وكذا التصرفات التي صدرت من كل منهم، ومن هو المالك الأخير، وما إذا كانت ملكيته تامة، وخالية من الحقوق العينية، فالشهر هنا بمثابة بطاقة تعريف العقار. ولقد ظهر هذا النظام أول مرة في أستراليا سنة 1855، وعرف باسم مبتكره (سير روبرت تورانس)، من خلال برنامجه المتعلق بتنظيم الملكية العقارية¹، والذي تم التصويت على مشروع القانون سنة 1858، وأطلق على هذا القانون اسم « قانون تورانس »²، والعقود الواجبة الشهر في ظل هذا النظام تخضع إلى إجراءات دقيقة إلى جانب تفحص الوثائق المقدمة للشهر من طرف الموظف المكلف به بصرف النظر عن نوع التصرف.

حيث يمكن للمحافظ العقارية صلاحية فحص المحررات التي تقدم للشهر والتثبت من صحتها بقبولها أو رفضها، والشهر ذاته يعتبر سنداً للحق المشهر، فلا يتأثر هذا الحق بعد ذلك بالطعن في صحة العقد الذي تم شهره لعيب من العيوب. وبالتالي إضفاء حماية للمتعاقدين و تأميناً قانونياً للعمليات المنصبة على العقارات، لأن كل تصرف قبل شهره يخضع لرقابة الموظف المكلف³، من خلال التفحص الجيد للمحررات والتأكد من رسمية الوثائق التي تثبت ذلك. وكل حق بعد شهره يتمتع بحصانة تامة.

ب - خصائص نظام الشهر العيني

يقوم نظام الشهر العيني على مجموعة من الخصائص يمكن تصنيفها كمبادئ أساسية يقوم عليها، تتمثل في:

1- مبدأ التخصيص

حيث يتم وفق هذا المبدأ ؛ تخصيص لكل وحدة عقارية بطاقة عقارية، يقيد فيها جميع التصرفات الواردة على العقار.

¹ - كان يعتبر نظاماً لتسجيل ونقل ملكية العقارات والأراضي، يتم فيه إنشاء سجل رسمي يضمن صحة الملكية. حيث يهدف إلى تبسيط إجراءات البيع والشراء عبر شهادة ملكية غير قابلة للطعن، تُغني عن سلسلة سندات الملكية القديمة والمعقدة .

² - مقني بن عمار، الأحكام القانونية المتعلقة بصحة وبطلان المحررات التوثيقية دراسة في القانون الجزائري، دار هومة، الجزائر، سنة 2014، ص 192 .

3 - بوحلاسة عمر، تقنيات مراقبة العقود الخاضعة للأشهر، مجلة الموثق العدد 10 ، سنة 2000 ، ص 34 وما بعدها.

ومن مجموع هذه البطاقات يتكون السجل العقاري¹، وبذلك توضح البطاقة العقارية الوضعية القانونية الحقيقية للوحدة العقارية .

2- مبدأ القيد المطلق

ويقصد به أنه لا يتم اكتساب الملكية ولا سائر الحقوق العينية الواردة على العقارات إلا بالشهر، وسواء كانت هذه الحقوق العينية أصلية أو تبعية، وأيا كان سبب اكتسابها، فبدون الشهر لا تنشأ هذه الحقوق، ولا تنتقل ولا تتغير ولا تزول لا بين ذوي الشأن ولا بالنسبة لغيرهم، وبالعكس من ذلك يعتبر كل حق تم شهره قوة ثبوت مطلقة، و حجة بالنسبة للكافة ولا يمكن لأي كان أن ينازع في ذلك .

3- مبدأ حظر التقادم المكسب

نظرا لاعتبار الشهر هو المصدر الرئيسي والوحيد لكل الحقوق العينية، بالتالي فإن كل الطرق الأخرى لاكتساب هذه الحقوق مستبعدة ومنها التقادم، ذلك أن مبدأ الشهر يقضي بأن من ثبت اسمه في السجل العيني كمالك للعقار، أو صاحب حق عليه، يصبح في مأمن من أن يفاجأ بادعاء أي مغتصب يزعم أنه تملك العقار بالتقادم .

4- مبدأ المشروعية

خول المشرع للمحافظ العقاري سلطة مراجعة ومراقبة شكل وموضوع التصرف المودع للإشهار، وألزمه برفض إيداع العقود والوثائق التي لا تتوفر على الشروط الشكلية والموضوعية المطلوبة قانوناً، حتى لا يشهر إلا الحقوق المشروعة فعلاً، وفي مقابل ذلك أعطى لكل من لحقه ضرر من قرارات أو أخطاء المحافظ العقاري حق الطعن فيها أمام القضاء، كما رتب على المحافظ مسؤولية عنها .

ج- تقييم نظام الشهر العيني

إن هذا النظام وعلى غرار البقية يتمتع بمزايا وعيوب يمكن ذكرها فيمايلي :

1- مزايا نظام الشهر العيني²

1 - المادة 23 من الأمر 62 / 76 ، مؤرخ في 24 ربيع الاول عام 1396 الموافق 25 مارس سنة 1976، المتضمن إعداد مسح الأراضي العام، المعدل والمتمم بالمرسوم 92-134 مؤرخ في 4 شوال عام 1412 الموافق 7 أفريل سنة 1992.

2 - لسعد حامدي، دور الشهر العقاري في مجال الملكية، مذكرة نيل شهادة الماستر في الحقوق، كلية الحقوق، جامعة محمد

تتجلى أهم مزايا نظام الشهر العيني فيما يلي :

- منع تعارض سندات الملكية وتقادي الأخطار الناتجة عن التشابه في الأسماء .
- تحقيق الحماية القانونية للمتعاملين، من خلال تقليل المنازعات على الملكية العقارية والحقوق العينية المتفرعة عنها .
- سهولة التعرف على المركز القانوني للعقار، و مالكة الحقيقي، وهذا تبعا للوضوح الذي يميزه بسبب تضمنه كافة البيانات المتعلقة بالعقار .
- يحفظ الحقوق العينية من خطر اكتسابها بالتقادم، لأنه لا يسري على الحقوق المسجلة في السجل العقاري .
- يسهل و يساعد على تحديد وعاء الضريبة و الرسوم العقارية بطريقة سليمة .
- إن استقرار الملكية العقارية وتوفر الثقة في المعاملات يعزز الائتمان العقاري، وبالتالي يساهم في التنمية الاقتصادية و الاجتماعية¹.

2- عيوب نظام الشهر العيني

- رغم المحاسن والمميزات الملموسة لهذا النظام إلا أنه لا يخلو من العيوب نذكرها فيما يلي:
- يعاب عليه انه نظام مكلف للدولة، حيث يتطلب تطبيقه نفقات مالية باهظة، و جهود كبيرة، مع لزوم تسخير إمكانيات بشرية معتبرة خاصة لانجاز عمليات المسح الأراضي العام لكامل أراضي الجمهورية .
- كما يمكن أن يكون وسيلة لاغتصاب الملكية من طرف مكتسب العقار على حساب المالك الحقيقي .
- التخصيص مبدأ صعب التطبيق في الميدان خاصة أن بلادنا تتميز بتجزؤ الملكية إلى أجزاء كثيرة جدا خاصة في حالات الميراث والشيوع .

خيضر بسكرة، السنة الدراسية 2016/2017، ص 37 .

1- حسين عبد اللطيف حمدان، المرجع السابق ، ص 16 .

المطلب الثاني

الهيئة المكلفة بالشهر العقاري

إن إجراءات شهر التصرفات والسندات العقارية المختلفة تتم بموجب القانون الجزائري أمام هيئة إدارية، تحت سلطة وزارة المالية تُعرف بالمحافظة العقارية، أين يشرف على تسييرها موظف عمومي؛ يلعب دوراً رئيسياً في العملية، وما يسبقها، وما يتبعها من إجراءات، يُطلق عليه اسم المحافظ العقاري، والذي منحت له سلطات وصلاحيات من خلال الرقابة الشكلية والموضوعية في هذه العملية بموجب القوانين المنظمة للعملية¹.

وعلى هذا الأساس، فإن نظام الشهر العقاري في الجزائر على غرار بعض الدول يركز على ركيزتين أساسيتين، تساهمان معاً في تشكيل طبيعته وإبراز مظهره المميز.

ولتوضيح ذلك تم التعرض للركيزة الأولى في الفرع الأول، والمتمثلة في المحافظة العقارية باعتبارها هيئة إدارية تُنجز فيها الإجراءات ذات الصلة، وأما الركيزة الثانية فقد خُصص لها الفرع الثاني، وتتمثل في دور المحافظ العقاري بوصفه موظفاً مكلفاً بإنجاز مهمة الشهر العقاري.

الفرع الأول - المحافظة العقارية

جاء في التشريع الجزائري على أنه " تحدث محافظات عقارية يسيروها محافظون عقاريون مكلفون بمسك السجل العقاري وإتمام الإجراءات المتعلقة بالإشهار العقاري، وذلك من أجل الشروع في نظام الإشهار الجديد المؤسس بموجب هذا الأمر² ".

حيث تصنف كمصلحة عمومية تابعة للمديرية الفرعية للولاية، لشؤون الأملاك الدولة والشؤون العقارية يسيروها محافظ عقاري³، وعليه فإن الدور الأساسي الذي من أجله أوجدت هذه الهيئة، وهو العمل على معرفة حقوق الملكية والحقوق العينية الأخرى الموجودة على العقارات،

¹ - مقني بن عمار، المرجع السابق .

² - المادة 20 من الأمر 74/75 ، المرجع السابق .

³ - المادة الأولى من المرسوم 76 / 63 ، مؤرخ في 24 ربيع الاول عام 1396 الموافق 25 مارس سنة 1976، المتضمن تأسيس السجل العقاري .

و التعريف بها عن طريق الإشهار العقاري .

أولاً - التعريف بالمحافظة العقارية ومراحل نشأتها

تعتبر المحافظة العقارية هيئة عمومية تتبع للمديرية الولائية للحفظ العقاري، التي تعمل جنباً إلى جنب مع المديرية الولائية لأملاك الدولة. حيث أن كلا المديريتين تتبعان لهيئة رقابة وإشراف أعلى وهي المفتشية الجهوية لأملاك الدولة والحفظ العقاري، والتي بدورها تخضع لوصاية و إشراف المديرية العامة للأملاك الوطنية، والتي تعتبر من المديريات المركزية لوزارة المالية.

أ- المدلول اللغوي

للتطرق إلى تعريف المحافظة العقارية وجب الوقوف على مدلولها اللغوي الذي يتشكل من كلمتين :

1- المحافظة : مشتقة من فعل حفظ يحفظ حفاظاً، بمعنى صيانة، وأمانة¹، ومنها بيت الأمين، وحماية من الضياع والقائم على عملية الحفظ يطلق عليه إسمه المحافظ والذي يعني الذود عن المحارم .

2- العقارية : أصل الكلمة عقار، هو كل شيء ثابت في مكانه، ولا يمكن نقله دون تلف². وعليه يمكن أن نصوغ تعريفاً لمصطلح المحافظة العقارية، فهي تعني حفظ وصيانة الأملاك الثابتة .

ب - المدلول الاصطلاحي للمحافظة العقارية

تعد المحافظة العقارية هيئة إدارية عمومية تابعة للدولة، يشرف على تسييرها محافظ عقاري، تم إنشاؤها لتنفيذ بعض العمليات الحساسة التي تتمثل في إشهار العقود والمحركات العقارية المختلفة، التي تتضمن نقل أو إنشاء أو تعديل حق من حقوق الملكية، والحقوق العينية

1- فاطمة الزهراء دريلو، المحافظة العقارية كأداة قانونية للسياسة العقارية، رسالة ماجستير في القانون، جامعة منتوري، قسنطينة، السنة الجامعية 2008/2009 ، ص 67 .

2- المادة 683 من ق م، المرجع السابق .

الأخرى، سواء كانت أصلية أو تبعية، كما تعنى بقيدها في مجموعة البطاقات العقارية، و الالتزام بحفظها والمحافظة عليها .

ثانيا - نشأة المحافظة العقارية

ظهرت المحافظة العقارية بموجب القانون المدني الفرنسي الصادر سنة 1804¹ ، كجزء من التنظيم الإداري والقانوني لفرنسا، تابعة للمصالح المالية الفرنسية، حيث كانت أهداف الشهر تنحصر في تأمين القروض، وحفظ الرهون العقارية التي كانت تمنحها البنوك؛ كقابل رهن العقارات، وهو الاسم الذي أطلق عليها أبان الحقبة الاستعمارية " محافظة الرهون"² .

فبعد الاستقلال بقي تداول مصطلح مكتب الرهون³ الموروث عن القوانين الفرنسية أثناء الفترة الاستعمارية، وهذا جراء تمديد العمل بالقوانين الفرنسية إلا ما يتعارض مع السيادة الوطنية⁴، إلى غاية سنة 1975، أين تم استحداث هيئة إدارية عمومية سميت بالمحافظة العقارية⁵، للإشارة أنه في فرنسا تم تغيير هذا الاسم إلى مديرية المالية العامة ابتداء من سنة 2012⁶.

أما مهام وصلاحيات المحافظة العقارية فقد حددتها المادة الثانية من المرسوم 63/76 في العمل على تحديد العقارات، والحقوق العينية العقارية، وإعلام الجمهور، وتعريفهم بها عن طريق الإشهار العقاري .

إلى غاية صدور المرسوم التنفيذي رقم 65/91 المؤرخ في 1991/03/02 المتعلق بتنظيم المصالح الخارجية لأملاك الدولة والحفظ العقاري وسيرها، أين أوكل إلى الوزير المكلف بالمالية الوصاية على المحافظات العقارية واعتبرها هيئات إدارية تابعة للمديرية العامة للأملاك الوطنية

1- محمد عماني، سعدي عبد الكريم، المحافظة العقارية كآلية للسياسة العقارية في التشريع الجزائري، مذكرة ماستر في القانون العقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة أدرار، السنة الجامعية 2013 / 2014 ، ص 11 .

2- رمول خالد، المحافظة العقارية كآلية للحفظ العقاري في التشريع الجزائري، قصر الكتاب الجزائر، سنة 2000، ص 77 .

3- مجيد خلفوني، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، الديوان الوطني للأشغال التربوية ط1، سنة 2003، ص72-73

4- القانون رقم 62 / 157 ، المرجع السابق .

5- الأمر 74/75 ، المرجع السابق .

6- قاموس القانون الخاص، تعريف الشهر العقاري، الفقرة 2، -<https://www.dictionnaire-juridique.com/definition/publicite-fonciere.php>، تاريخ الاطلاع 2026/06/03 .

موزعة على مستوى كامل الوطن .

حيث تنتشر المحافظات العقارية تقريبا على مستوى كافة ولايات الوطن، ولها مكاتب محافظات على مستوى البلديات الكبرى، وتتمتع كل محافظة وكل مكتب باختصاص إقليمي، إذ ينفذ إجراء الشهر أمام المحافظة أو المكتب الواقع ضمن دائرة اختصاصه العقار محل التصرف. أما إذا كان التصرف المراد شهره واقعا على عدة عقارات منتشرة في دائرة اختصاصات محافظات مختلفة، فإن الشهر يتم في كل محافظة، أو كل مكتب يقع في نطاق اختصاص العقار¹، وتعتبر مخالفة الاختصاص المحلي من بين أسباب قرار رفض الإيداع الذي يصدره المحافظ العقاري.

للإشارة أنه ومن أجل مواكبة التطورات ومعالجة الإختلالات المسجلة سابقا على وضعيات الملكية العقارية، وكذا تحسين الخدمات العمومية وتسهيل عملية التواصل بين الإدارات الفاعلة في هذا المجال، صدر مرسومين تنفيذيين الأول رقم 21-251 مؤرخ في 2021/06/06 والثاني رقم 21-393 مؤرخ في 2021/10/18، من خلالهما تم دمج كل من مديرية مسح الأراضي ومديرية الحفظ العقاري في مديرية واحدة، وأصبحت تسمى مديرية مسح الأراضي والحفظ العقاري، مع تحديد تنظيمها، ويديرها مدير على مستوى الولاية، موضوعة تحت وصاية المديرية العامة للأموال الوطنية على مستوى وزارة المالية، وهذا تطبيقا لنص المادة 8 من المرسوم التنفيذي رقم 21/252.

وعلى مستوى البلديات أنشأت إدارة مسح الأراضي والحفظ العقاري وتسمى بالمحافظة العقارية، ويسيرها محافظ عقاري، سلطتها السلمية هي المديرية الولائية لمسح الأراضي والحفظ العقاري التابعة لاختصاصها الإقليمي، وهذا استنادا لنص المادة 10 من المرسوم التنفيذي رقم 21-393 .

ثالثا - الهيكل التنظيمي للمحافظة العقارية

بصدور القرار الوزاري المشترك بتاريخ 2022/07/11 تم تحديث التقسيم الهيكلي وكذا

1- المادة 99 الفقرة 4 من المرسوم 63/76، المرجع السابق، التي تنص على أنه "وفي حالة ما إذا كان يجب إجراء الإشهار في مكتبين أو أكثر فإن الأجل المنصوص عليه يحدد بخمسة عشرة يوما كاملا بالنسبة لكل مكتب زيادة عن الأجل الأول".

التنظيم الداخلي للمحافظة العقارية، حيث تتكون من خمسة أقسام، لكل قسم صلاحيات خاصة، ويسير كل واحد منها من طرف رئيس قسم، يعين من بين الموظفين الذين يشتغلون في هذه المصلحة، وفق شروط محددة من طرف القانون، وتتمثل الأقسام كالتالي :

أ - قسم الإيداعات وعمليات المحاسبة

تتم أمام رئيسه¹ عمليات الإيداع لمختلف المحررات المطلوب شهرها مع تسليم الوصولات مقابل ذلك، حيث يمارس رئيس سلطة المراقبة عليها، وفي هذا القسم يتم مسك السجل الخاص بالإيداع، والذي تدون فيه تسليمات العقود المختلفة بغرض إشهارها. ويتولى هذا القسم علاوة على تلقي طلبات الشهر من خلال سجل الإيداع تحصيل الحقوق والرسوم المطلوبة لإتمام عمليات الشهر.

للإشارة فإن رسوم الإشهار تختلف باختلاف العقود المشهورة، وكذا مساحة العقار المصرح بها في العقد، بالإضافة إلى أنها تعدل وتغير مرارا و تكرارا وفقا لقوانين المالية، وبصفة عامة تقدر هذه الرسوم بنسبة 1 % من قيمة العقار².

ب- قسم مسك البطاقة العقارية والبحوث وتسليم المعلومات

يتولى هذا القسم مهمة تصفيف وتنظيم الوثائق التي تم شهرها وذلك ضمن مصنفات الأحجام الخاصة، ويتولى القسم مسك السجل العقاري المتكون من مجموع البطاقات العقارية المختلفة وتحيين البيانات عليها .

كما يضطلع هذا القسم بالقيام بإعطاء المعلومات التي تكون محلا لطلبات يتقدم بها الأفراد والهيئات ممن يرغبون في الاستعلام عن وضعية عقار ما أو شخص ما، ويسلم رئيس هذا القسم لمن له مصلحة مستخرجات الوثائق المشهورة أو نسخ منها أو من البطاقات³، مقابل رسم محدد.

1- المادة 8 من المرسوم التنفيذي رقم 116/92 المؤرخ في 1992/03/14 المتضمنة شروط الترشح للإشراف على هذا القسم من بين المفتشين أو المراقبين المثبتين الذين مارسوا الخدمة بهذه الصفة مدة خمس سنوات على الأقل وباشتراط الأقدمية في العمل داخل إدارة أملاك الدولة والحفظ العقاري .

2- المادة 353-2 من ق م ل سنة 2026، مرجع سابق .

3 - المادة 10 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 2022/07/11 .

ويخضع رئيس قسم مسك البطاقة العقارية و تسليم المعلومات من حيث تعيينه و شروط ترشحه للمنصب إلى المرسوم رقم 116/92 المؤرخ في 14/03/1992 مثله مثل رئيس قسم الإيداعات وعمليات المحاسبة.

ج- قسم الترقيمات العقارية

يشرف على هذا القسم رئيس قسم يخضع في تعيينه أيضا لنفس شروط تعيين رئيسي القسمين المذكورين سابقا من حيث الرتبة و الأقدمية، حيث يضطلع هذا القسم بمهمة القيام بتأسيس السجل العقاري و ترقيم العقارات الممسوحة، مع إكمال إجراءات الشهر و تسليم الدفاتر العقارية بعد تسجيل كل الحقوق العينية و التكاليف العقارية و كل الإجراءات اللاحقة لهذا الترقيم¹.

د- قسم مسح الأراضي

يتعين على رئيس هذا القسم بالخصوص استغلال الوثائق المسحية المستلمة في إطار مسح الأراضي العام من المديرية الولائية لمسح الأراضي، مع وجوب حفظ هذه الوثائق ومختلف المخططات المتعلقة بهذه العملية، مع العمل المستمر على التحيين الدوري لها².

هـ- قسم رقمنة أنشطة المحافظة العقارية

من المهام الأساسية الموكلة لهذا القسم الحساس في المحافظة العقارية، وتحت إشراف رئيسه، والذي يعبر عن الوجه التطوري المواكب لعمليات الرقمنة، والذي يضطلع بإعداد كافة البيانات الرقمية المتعلقة بنشاطات المحافظ العقارية، والعمل على استغلالها وتبادلها، بالإضافة إلى رقمنة كل وثائق المصلحة وأرشيفها، وتطبيق السياسة المنتهجة من السلطة السلمية الخاصة بموضوع الرقمنة³.

الفرع الثاني - المحافظ العقاري

المحافظ العقاري هو موظف عمومي تحت تصرف وزارة المالية ، ويقوم بإدارة محافظة

1 - المادة 11 المرجع نفسه .

2- كحيل حكيمة، محاضرات في مادة المحافظة العقارية، السنة الثانية ماستر قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية جامعة البليدة 2، السنة الجامعية 2022/2023، ص 39 .

3- المادة 13 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 11/07/2022، المرجع السابق .

عقارية ، ويعاونه في مهامه مجموعة من الموظفين بمختلف درجاتهم ، يحرص على فحص مختلف المحررات المقدمة إليه، والتي تتضمن نقل أو إنشاء أو تعديل حق من حقوق الملكية العقارية أو الحقوق العينية الأخرى، سواء كانت أصلية أو تبعية، وذلك ضمن عملية الشهر. ويكرس بهذا مبدأ عدم وجود حق الملكية العقارية أو حق عيني آخر حتى بين الأطراف متعاقدة إلا من تاريخ شهرها، من خلال مراقبة مدى توافر قاعدتي الرسمية والشهر المسبق. كما يتولى المحافظ إنشاء مجموعة البطاقات العقارية ، و تأسيس السجل العقاري بعد التأكد من توافر الشروط اللازمة لعملية الإشهار العقاري.

أولا - تعيين المحافظ العقاري

يعتبر المحافظ العقاري في الجزائر موظف تابع لمصالح وزارة المالية، وتتمتع السجلات التي يمسكها والشهادات التي يصدرها بطابع الوثيقة الرسمية ذات الحجية القوية إلى حين إثبات تزويرها أو إلغائها من طرف القضاء.

هذا وقد حدد القانون قائمة الشروط المطلوبة للقبول في المناصب العليا للمصالح الخارجية لأملاك الدولة والحفظ العقاري، ومنها شروط الالتحاق بمهنة المحافظ العقاري، وتتمثل هذه الشروط في ضرورة أن يكون المترشح لشغل منصب محافظ عقاري من بين المفتشين المثبتين بهذه الصفة، والذين يتمتعون بأقدمية خمس سنوات على الأقل من العمل في مصالح الحفظ العقاري أو أملاك الدولة¹.

ويعين المحافظ العقاري في منصبه بموجب قرار تعيين من السيد وزير المالية، وقبل مباشرته مهامه يؤدي المحافظ العقاري ورئيس مكتب المحافظة العقارية اليمين القانونية أمام المجلس القضائي الكائن في دائرة اختصاصه المحافظة العقارية.

ثانيا - مهام المحافظ العقاري

يمارس المحافظ العقاري مهامه بالمحافظة العقارية التابع لها ضمن اختصاص المجلس القضائي التابع له، حيث أنه وقبل البدء فيها ألزمه المشرع بتسجيل عمله بقلم كتاب المجلس

¹ -ART 7,DECRET EXECUTIF N° 92-116 DU 14 MARS 1992 FIXANT LA LISTE, LES CONDITIONS D'ACCES ET LA CLASSIFICATION DES POSTES SUPERIEURS DES SERVICES EXTERIEURS DES DOMAINES ET DE LA CONSERVATION FONCIERE .

القضائي المختص إقليمياً، مع تأدية اليمين أمام نفس المجلس من أجل القيام بما أنيط به بكل إخلاص و يقين¹، وهذا تحت مسؤولية الدولة التي تتحمل أخطاءه غير المقصودة إذا سببت ضرراً للغير، ويتمتع المحافظ بمجموعة كبيرة من الصلاحيات التي تجعل من عمله يتميز بنوع من الخصوصية، التي تتلاءم مع طبيعة عمله ومسؤوليته. وبالتالي فهو يعتبر من المناصب الحساسة في الدولة .

ومن بين المهام التي يختص بها والمنصوص عليها قانوناً² نذكر :

- الإشراف على تسيير المحافظة العقارية إدارياً .
- التنسيق ومراقبة مكاتب المحافظة العقارية التي يرأسها .
- مسك السجل العقاري .
- إعداد ومسك مجموعة البطاقات العقارية.
- تدوين البيانات على السجلات المختلفة والبطاقات العقارية .
- تحديد حقوق الملكية والحقوق العينية الأخرى التي يجب أن تكون موضوع إشهار في السجل العقاري بمناسبة الانتهاء من عملية المسح.
- تلقي طلبات الإشهار للعقود والمحركات الخاضعة للشهر وأخذ القرارات المناسبة بشأنها أي إما تنفيذ الإجراء أو رفض الإيداع أو رفض الإجراء وتبليغ قراره للمعنيين.
- فحص العقود و المحركات المطلوب شهرها و التحقيق فيها من حيث هوية الأطراف وأهليتهم وتعيين العقارات وصحة التصرفات شكلاً وموضوعاً .
- إتمام إجراءات الشهر العقاري .
- ضبط ومراجعة مجموعة البطاقات العقارية بمناسبة كل إجراء .
- التأشير على البطاقات العقارية والدفاتر العقارية .
- الحرص على المحافظة على العقود والمحركات والمخططات وجميع الوثائق المتعلقة بالعقارات الخاضعة للإشهار.

1- المادة 5 من الأمر رقم 74/75 ، المرجع السابق.

2- المادة 3 من المرسوم رقم 63/76، المرجع السابق.

-تسليم الدفتر العقاري .

-حضور اجتماعات اللجنة البلدية للمسح .

-إعطاء المعلومات للجمهور بناءا على طلب وتسليم مستخرجات من العقود المشهرة مقابل دفع رسم.

-العمل على تلقي احتجاجات المواطن والسعي إلى المصالحة بين الأطراف المتنازعة .

-تبليغ مصلحة المسح بكل التحويلات والمعاملات العقارية المشهرة .

ثالثا - مسؤولية المحافظ العقاري

أوكل المشرع للمحافظ العقاري بصفته موظف عمومي، مهام وسلطات عدة من أجل حماية الملكية العقارية و استقرارها، إلا أنه وأثناء تأدية مهامه قد يخطأ في إصدار قراراته (والذي يصنف من قبيل خطأ مرفقي)، وبالتالي تقرير مسؤوليته على ذلك، حيث أنه لا يمكنه مراجعة البيانات الناتجة عن التقييم النهائي، و الذي لا يتم إلا أن طريق القضاء الإداري¹، كما أن قراراته لا ترقى إلى درجة العمل القضائي وإنما هي مجرد أعمال إدارية، قابلة للطعن فيها أمام جهات القضاء، وأكثر من ذلك فإن دعوى الطعن في قرارات المحافظ العقاري لا ترفع ضده، وإنما ترفع باسم ممثل الدولة (وزير المالية) محليا، أي والي الولاية أو من ينوبه قانونا، ممثلا في مدير مسح الأراضي والحفظ العقاري للولاية، وأما في الدرجات العليا للتقاضي فيمثله المدير العام لأملاك الدولة² .

ولا يوجد من بين صلاحيات المحافظ العقاري ما يدل على أنه يمثل المحافظة العقارية أمام القضاء .

وبالتالي فمسؤولية المحافظ العقاري ذات طبيعة إدارية، وتقوم في بعض الحالات على سبيل المثال :

- عدم التحلي باليقظة اللازمة والتدقيق الكامل في البيانات الخاصة بهوية الأطراف وتعيين العقارات.

1- المادة 6 ، المرجع نفسه.

2- القرار الوزاري المؤرخ في 2022/09/18.

- عدم فحص العقود والمحركات والوثائق المودعة للشهر .
- عدم القيام بعملية الرقابة والتحقق من مدى مشروعية التصرفات، كقيام المحافظ العقاري بقيد أو شهر تصرف لا تتوفر فيه الشروط القانونية اللازمة.
- إجراء الشهر العقاري للسندات دون القيام بضبط الدفتر العقاري أو عدم مراعاة أحكام المادة 100 من المرسوم 63/76 والمتضمنة حالات رفض الإيداع.
- إذ أن المشرع الجزائري مكن لكل من يتضرر من أعمال المحافظ العقاري أثناء ممارسة مهامه أن يرفع دعوى المطالبة بالتعويض ضد الدولة¹، في أجل عام واحد، ابتداء من يوم اكتشاف فعل الضرر، و إلا سقطت الدعوى، غير أن هذه الدعوى لا تتقدم إلا بمرور 15 سنة من يوم ارتكاب الخطأ، وبالرغم من هذا يجوز للدولة الرجوع على المحافظ العقاري ومطالبته برد التعويض المحكوم به ضدها، إذا ما ثبت أنه ارتكب خطأ جسيماً²، يمكن ذكر منها على سبيل المثال :

- إشهار عقود غير صحيحة وكان من المفروض رفضها وعدم اشهارها بناء على نص المادة 105 من المرسوم 63/76 .
- إشهار لحق مشوب بعيب، كالهبة الصادرة عن الواهب الذي لا تتوفر فيه أهلية التبرع وقت صدورهما، أو وجود خطأ في مساحة العقار الموهوب.
- القيام بشهر التصرفات الواردة على الأملاك الوطنية رغم اعتراض إدارة أملاك الدولة، أو اشهار شهادة الحياة محررة من طرف شخص غير مؤهل كالأمين العام عوض رئيس المجلس الشعبي البلدي.

وفي كل الأحوال فإن قراراته تكون قابلة للطعن أمام الجهات القضائية المختصة إقليمياً³.
في المقابل هناك مسؤولية أخرى تقع على عاتق المحافظ العقاري وهي المسؤولية الشخصية، والتي تندرج تحت المسؤولية التقصيرية¹، وتستند إلى عمل غير مشروع أو خطأ

1- المادة 23 من الأمر 74/75 ، المرجع السابق .

2- المادة 23، المرجع نفسه .

3- المادة 24، المرجع نفسه.

تقصيري أضر بالغير، أي انحراف المحافظ عن السلوك الصحيح العادي، لخدمة أغراضه الشخصية، وعليه فأساس هذه المسؤولية هو الفعل غير المشروع والإخلال بالتزام قانوني .

كما لا يمكننا إهمال الإشارة إلى مسؤولية أخرى أكثر جسامة وخطورة ألا وهي المسؤولية الجزائية، والتي تقوم نتيجة عن ارتكاب فعل إجرامي يمس بالأشخاص أو بمصلحة المجتمع والنظام العام على حد سواء، كالسرقة والرشوة و...، الذي يترتب عنه المتابعة الجزائية من طرف النيابة العامة أمام المحكمة العادية (القسم الجزائي)².

1- المادة 124 من ق م ج، المرجع السابق.

2- حسن بوسقيعة، الوجيز في القانون الجزائي الجزائري العام، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، سنة 2012، ص

المبحث الثاني

إجراءات الشهر العقاري بين قبول الإيداع ورفضه

ألزم المشرع الأشخاص المخول لهم قانونا تحرير العقود والوثائق الرسمية المتعلقة بالملكية العقارية بإيداعها لدى المحافظة العقارية المختصة، وذلك ضمن الأجل القانونية المحددة لذلك، وبعد المحافظ العقاري المسؤول الأول في عملية الشهر العقاري على مستوى المحافظة العقارية ، من خلال الصلاحيات المنوطة به قانونا، حيث بينت المادة 22 من المرسوم 63/76 أنه زيادة في التحقيق في هوية وأهلية الأطراف، لا بد عليه أيضا أن يحقق في صحة الأوراق المطلوبة من أجل الإشهار.

ومن أجل هذا كان عليه قبل القيام بإجراء عملية الشهر، التأكد والتحقق من مدى استيفاء هذه العقود والوثائق للشروط الشكلية والموضوعية المطلوبة فيها، حتى يقبل الإيداع وإتمام إجراء الشهر. أما إذا اكتشف أثناء فحص الوثائق والعقود بأنها ناقصة، أو تحتوي على أخطاء، فيرفض الإيداع وبالتالي الإجراء .

ومن أجل التعرف أكثر على صلاحيات المحافظ قسمت هذا المبحث إلى ثلاث مطالب **المطلب الأول** أتطرق فيه إلى الإيداع القانوني للسندات العقارية وتنفيذ إجراء الشهر العقاري أما **المطلب الثاني** فقد خصص لدراسة الإيداع غير القانوني للسندات العقارية ورفض إجراء الشهر و **المطلب الثالث** آثار عملية الشهر.

المطلب الأول

الإيداع القانوني للسندات العقارية وتنفيذ إجراء الشهر العقاري

أكد المشرع على أنه ومن أجل القيام بعملية الشهر ينبغي على الموثقين وكتاب الضبط والسلطات الإدارية أن يعملوا على إشهار جميع العقود أو القرارات القضائية الخاضعة للإشهار والمحركة من قبلهم، أو بمساعدتهم، وذلك ضمن الأجل المحددة وبكيفية مستقلة عن إرادة الأطراف¹.

¹ - المادة 90 من المرسوم رقم 63/76، المرجع السابق.

ولكي يتم قبول إيداع هذه العقود والوثائق من قبل المحافظ العقاري يجب أن يكون مراعيًا في إعدادها الشروط القانونية المطلوبة لذلك حسب التشريع المعمول به لإجراء عملية الشهر من سلامة العقود وصحة الوثائق واحتراما للأجل القانونية .

والجدير بالذكر أنه لا بد على القائمين بعملية الإيداع التأكد من أن هذا الإجراء تم لدى المحافظة العقارية المختصة إقليميا، أي المصلحة التي يقع العقار محل التصرف في دائرة اختصاصها، فلا يعقل أن يتم إيداع عقد يتضمن بيع عقار معين واقع في بلدية غليزان على مستوى محافظة مستغانم لعدم اختصاصها.

الفرع الأول - الإيداع القانوني للسندات العقارية

إن عملية إيداع الوثائق قصد شهرها، هي إجراء قانوني أولي يتم إيداع الوثائق المراد شهرها في شكلها الرسمي على مستوى المحافظة العقارية، بقسم الإيداع وعمليات المحاسبة¹. والتي تفتح أبوابها لمودعي العقود والوثائق المعدة للإجراء كل يوم طول النهار في الأوقات الرسمية للعمل، ويتوقف قبول الإيداع بساعة قبل غلق المصلحة على الساعة الرابعة مساء من السبت إلى الثلاثاء و الثلاثاء مساء من يوم الأربعاء وذلك لإتاحة المهلة للمحافظ العقاري لتسجيل الوثائق المسلمة له في يومها في سجل الإيداع².

أولا - إيداع الوثائق لدى المحافظة العقارية

إن إيداع الوثائق والمحركات على مستوى المحافظة العقارية يستدعي لزوما في آن واحد، صورتين رسميتين، أو نسخ للعقد، أو القرار القضائي الذي ينبغي إشهاره³، وترجع واحدة من هذه الصور أو النسخ إلى المودع بعدما يؤشر عليها المحافظ العقاري، مثبتا بذلك انقضاء الإجراء، أما النسخة الثانية أو الصورة الأخرى فيحتفظ بها المحافظ على مستواه بالمحافظة العقارية، وترتب ضمن الأرشفة، بعد كتابة تاريخ شهرها، حجمه ورقمه، في الإطار المخصص لذلك، وتسهيلا لعملية الإشهار العقاري قد يطلب المحافظ إلى جانب ذلك كل وثيقة من شأنها

¹ - المواد 192-195 من الأمر 105/76 ، المرجع السابق .

² - جمال بوشنافة، المرجع السابق، ص 181 .

³ - المادة 92 من المرسوم 63/76، المرجع السابق .

مساعدته على التأكد والتحقق من الحالة المدنية الكاملة، وكل البيانات الخاصة بالأطراف، والتي تعرف بالشرط الشخصي¹، بالإضافة إلى التعيين الدقيق للعقار²، كرخصة التجزئة ومستخرج المسح والجدول الوصفي³، وتختلف البيانات المتعلقة بالعقار محل التعامل باختلاف طبيعته القانونية وما إذا كان ممسوحاً أو غير ذلك :

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

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

3- وثيقة القياس: وذلك عندما يتضمن المحرر الرسمي تغيير في حدود الملكية، الشيء الذي يؤدي إلى تعديل ارتكاز القسم.

4- قرار التجزئة: وذلك عندما يتعلق الأمر بعملية تجزئة، حيث يتم شهر دفتر الشروط وقائمة الأقسام كاملة، وللإشارة فإن إيداع هذه الوثائق يعد إجبارياً ويدخل ذلك تحت طائلة رفض الإيداع⁴.

ثانياً - آجال الإيداع

يتعين على محرري العقود والوثائق الخاضعة للشهر القيام بإيداعها ضمن الآجال والمواعيد المحددة قانوناً، وهي تختلف باختلاف طبيعة العقد وموضوعه وتحدد آجال إتمام الإجراء حسب نص المادة 99 من مرسوم رقم 63/76 ، وتكون كالتالي⁵:

-بالنسبة للشهادات التوثيقية المتضمن نقل الملكية عن طريق الوفاة لابد أن تودع خلال

1- المادة 65 من المرسوم 63/76 المرجع السابق تنص : " إن العقود والقرارات والجدول فيما يخص الأشخاص الطبيعيين يجب أن تتضمن جميع العناصر التي تسمح بتحديد الشرط الشخصي للأطراف"

2- المادة 66 ، المرجع نفسه تنص : " كل عقد أو قرار قضائي موضوع اشهار في محافظة عقارية، يجب أن يبين فيه بالنسبة لكل عقار يعينه النوع والبلدية التي يقع فيها وتعيين القسم ورقم المخطط والمكان المذكور وما يحتوي عليه من مسح أراضي..."

³ -مجيد خلفوني، المرجع السابق، ص123.

⁴ -جمال بوشنافة، المرجع السابق، ص183.

⁵ - المادة 99 من مرسوم رقم 63/76 ، المرجع السابق .

شهرين ابتداء من اليوم الذي قدم فيه الالتماس إلى الموثق ويمدد الآجال إلى 04 أشهر، إذا كان أحد المقيمين في الخارج.

- بالنسبة لأوامر نزع الملكية 08 أيام من تاريخ نزعها .

- بالنسبة للقرارات القضائية شهرين من اليوم الذي أصبحت فيه نهائية.

- بالنسبة للعقود الأخرى شهر من يوم تاريخها .

وفي الحالة التي يجب أن يتم الإشهار في محافظة عقارية أو أكثر تمدد الآجال المشار إليها إلى خمسة عشر يوما كاملة بالنسبة لكل محافظة عقارية فضلا عن الأولى .

وتعتبر هذه الآجال من النظام العام، وأن عدم احترامها يعرض مودع العقود إلى دفع غرامة مالية مدنية¹، حيث إن المحررين الذين لم يقوموا في الآجال إيداع العقود المحررة من طرفهم أو بمساعدتهم والخاضعة لإجراء الإشهار العقاري، يدفعون شخصا غرامة يحدد مبلغها بألف دينار .

ثالثا- سجل الإيداع

إن من بين الالتزامات التي وجب للمحافظ العقاري أن يتقيد بها وهي أن يكون لديه سجل للإيداع، يقيد فيه يوميا، وحسب الترتيب العددي كل العقود والمحررات المسلمة له، و المودعة عنده قصد تنفيذ إجراء الشهر.

وبالمقابل كذلك وجب عليه أن يلتزم بتسليم إلى المودع سندا يشار فيه إلى مراجع سجل الإيداع، التي سجل بموجبه كل تسلم، وينفذ الإجراء بتاريخ هذه التسليمات وحسب ترتيبها². والغاية من ذلك هو تحديد الأسبقية في الإيداع، وتحديد أصحاب الحقوق في التصرفات، وبالتالي الترتيب وفق الأسبقية، وبالتالي الأحقية في إجراء الشهر، لأنه يمكن أن يرد أكثر من تصرف على عقار واحد ، وعليه فعلى المحافظ العقاري أن يؤشر عليه فور إيداع الوثيقة دون أن يترك أي بياض، أو كتابة، ويوقع من طرف قاضي المحكمة التابعة لاختصاص المحافظة العقارية و إعداده في نسختين، حتى تودع في كل سنة النسخ المنتهية والمقفلة أمام قلم كتاب

¹ - المادة 353 مكرر 3 من ق تس، المرجع السابق، (المعدلة بموجب المادة 31 من قانون المالية 1999)

² - المادة 41 من مرسوم 63/76 ، المرجع السابق .

المجلس القضائي المختص إقليمياً، حيث يتم كل هذا بعد تأكد المحافظ العقاري من أن الوثيقة المودعة تتضمن مراجع أصل الملكية السابقة، بالإضافة إلى مراجع التسجيل المنصوص عليها في قانون التسجيل والطابع¹.

الفرع الثاني - تنفيذ إجراء الشهر

بعد تأكد المحافظ من الإيداع القانوني للوثائق العقارية الخاضعة للشهر، من خلال تضمنها مراجع الملكية السابقة، عملاً بقاعدتي الرسمية والشهر المسبق بالإضافة إلى مراجع التسجيل، وأن يطلع على فقرة الثمن، أو التقييم، حتى يتسنى له تحديد قيمة رسم الشهر الواجب تحصيله، وأن يراعي الإيداعات المعفاة من رسوم الشهر، وبعد توفر الشروط القانونية للإيداع يؤشر على قبوله، ويتولى تنفيذ عملية الشهر في إطار أحكام المادة 43 من المرسوم 63/76 وينتج عن إجراء الشهر :

أولاً- إنشاء البطاقات العقارية و التأشير عليها

بعد عملية الفحص والتدقيق، وبعد التأكد من عدم وجود أي مانع يحول دون إجراء القيد، يقوم المحافظ بإنشاء البطاقة العقارية، والتي تعتبر بطاقة هوية العقار، حيث تتضمن وصفاً دقيقاً له، وبياناً بمساحته وموقعه، والأعباء والتكاليف التي تثقله، والحقوق الواردة له أو عليه، وكذا اسم المالك أو الملاك أو أصحاب الحقوق على هذا العقار، ويتم التأشير عليها حسب التقسيم الموجود على البطاقة، والتي تقسم إلى جداول، يتناول كل جدول نوع معين من البيانات، ويجب أن يؤشر على البطاقة العقارية بطريقة مقروءة وواضحة بالحبر الأسود الذي لا يمحو أما التجديد فيكون بالحبر الأحمر الذي لا يمحو².

و فيما يتعلق بكيفيات التأشير و ضبط البطاقات العقارية فقد اشترط ضرورة أن تشمل كل عملية تأشير خاصة بالإجراءات البيانات التالية³:

- تاريخ العقود و الوثائق التي تم شهرها .

1 - حمدي باشا عمر، نقل الملكية العقارية في التشريع الجزائري، دار العلوم، سنة 2000، ص 226.

2 - بشير العتروس، الشهر العقاري في القانون الجزائري، مقال منشور بمجله الاجتهاد القضائي الغرفة العقارية، الجزء الأول، دورية تصدر المحكمة العليا، قسم الوثائق، سنة 2004، ص 32

3- المادتين 33، 34 من المرسوم 76 / 63، المرجع السابق .

- إسم الموثق أو السلطة الادارية أو القضائية الصادرة منها الوثيقة .

- بالإضافة إلى ذلك لابد أن يظهر في كل عملية تأشير تاريخ الإشهار و مراجعه ...

وتتنوع البطاقة العقارية حسب اختلاف العقارات¹، وهي نوعان :

1- البطاقة العقارية الأبجدية (الشخصية)

تشهر التصرفات في البطاقات العقارية الشخصية بناء على أسماء الأشخاص وليس باعتبار العقار حيث ترتب ترتيباً أبجدياً تبعاً لألقابهم .

وهي البطاقات التي تخص العقارات غير الممسوحة، وهو مانصت عليه المادة 27 من الأمر 75 / 74 " أن العقود والقرارات القضائية التي تكون موضوع إشهار بالمحافظة العقارية والتي تخص عقارات وحقوق عينية ريفية موجودة ببلدية لم يعد فيها مسح الأراضي تفهرس بصفة انتقالية في مجموع بطاقات عقارية مؤقتة تمسك على الشكل الفردي طبقاً لكيفيات تحدد بموجب مرسوم "

ينشأ المحافظ العقاري بطاقات عقارية أبجدية شخصية، ويمسكها حسب كل مالك، طبقاً لنموذج خاص يحدد بقرار من وزير المالية، وتشتمل على قسمين²: قسم علوي، وتذكر فيه كل البيانات الخاصة بهوية الأطراف، سواء كانوا أشخاص طبيعيين أو معنويين، وقسم سفلي، وهو عبارة عن جدول يبين فيه العناصر المتعلقة بتعيين العقار الموجودة على البطاقات وهي: ارتفاعات إيجابية، أعباء وامتيازات و رهون، تاريخ، أرقام، نوع الإجراءات، نوع العقار، موقع العقار، محتويات العقار، أرقام المخطط المحتفظ به بصفة نظامية في مصالح مسح الأراضي أو المحافظة العقارية، رقم الترتيب، ملاحظات .

ويشكل مجموع هذه البطاقات الأبجدية فهرس أبجدي فردي، يعتمد فيه على ترتيب البطاقات في شكل منظم، حيث يتم ترتيب البطاقات الخاصة بالأشخاص الطبيعية ضمن مجموعة معينة، و حسب الترتيب الأبجدي لألقاب أصحاب الحقوق، و تواريخ الشهر، أما بالنسبة للبطاقات الخاصة بالأشخاص المعنوية فهي ترتب ضمن مجموعة أخرى متميزة .

1- حمدي باشا عمر، المرجع السابق، ص 228 .

2- المادة 114 من المرسوم 76 / 63، المرجع السابق .

2- البطاقة العقارية غير الأبجدية (العينية)

وهي البطاقات العقارية العينية التي يمسكها المحافظ العقاري في أراضي البلديات الممسوحة، يذكر فيها الحالة القانونية، والوصفية للعقار، ويؤشر المحافظ العقاري على البطاقة المنشئة، وعلى الدفتر العقاري على السواء.

وبالعودة إلى نص المادة 20 من المرسوم التنفيذي 73/76 يتبين أن البطاقات العقارية تتضمن بالنسبة لكل بلدية تابعة لاختصاص المحافظة العقارية بطاقات قطع الأراضي وبطاقات العقارات الحضرية.

أ- بطاقات قطع الأراضي¹

فهي تلك التي تحدث بالنسبة لكل وحدة عقارية ممسوحة، مع الملاحظة أن الوحدة العقارية هي مجموع القطع المتجاورة التي تشكل ملكية واحدة أو ملكية على الشيوع، تتضمن بيانات حول وصف القطعة، رقمها وقائمة التصرفات التي كانت محلها، بالاستناد إلى الوثائق المشهورة، ترتب هذه البطاقات ترتيباً أبجدياً للأقسام، وترتيباً تصاعدياً لأرقام مخطط مسح الأراضي، ويتألف هذا النوع من البطاقات من قسم علوي وقسم سفلي :

1- القسم العلوي: ويذكر فيه المحافظ العقاري البلدية التي يقع فيها العقار، بيان مسح الأراضي، محتوى المسح، تاريخ البطاقة ورقمها، وتاريخ ترقيم العقار في مجموعة البطاقات العقارية.

2- القسم السفلي: ويحتوي على خمس جداول.

* **الجدول الأول:** نطاق الوحدة العقارية.

* **الجدول الثاني:** الإجراءات المتعلقة بحق الملكية وتعيين المالك والشروط الشخصية للأشخاص الطبيعيين.

* **الجدول الثالث:** الإجراءات المتعلقة بالحقوق المشتركة وبالارتفاقات الإيجابية والسلبية.

* **الجدول الرابع:** الإجراءات المتعلقة بالحقوق العينية والأعباء العقارية والإيجارات غير

الشكليات المذكورة في الجدول الثاني والثالث والخامس.

1-المادة 23، المرجع نفسه.

* الجدول الخامس: الامتيازات والرهن، التعديلات والتشطيبات المتعلقة بهذه الحقوق نفسها.

ب- بطاقات قطع الأراضي الحضرية

والمقصود هنا هي العقارات المبنية أو غير المبنية، الموجودة على الطرقات المرقمة بصفة نظامية للجهات السكنية التابعة للبلديات، و التي يزيد عدد سكانها عن 2000 نسمة، ويتم التعرف عليها في الجداول، أو المستخرجات، أو النسخ، أو الصور المودعة عن طريق الإشارة إلى الشارع والرقم¹، وتعد في حالة انعدام وجود مسح الأراضي.

وكخلاصة لما تقدم فإن مجموع البطاقات العقارية التي تعد وتمسك لكل وحدة عقارية هي التي تشكل ما يعرف بالسجل العقاري.

ثانيا- التأشير على الدفتر العقاري

يعتبر الدفتر العقاري سنداً قانونياً قويا للملكية العقارية، تقيد فيه جميع الحقوق العقارية وما يرد عليها من تصرفات، يسلم لأصحاب العقارات الموجودة في مناطق ممسوحة، وتستمد المعلومات المدونة في هذا الدفتر من البطاقات العقارية²، وفقا لما نصت عليه المادة 19 من الأمر 74/75 التي تنص: "تسجل جميع الحقوق الموجودة على عقار ما وقت الإشهار في السجل العقاري وفي الدفتر العقاري الذي يشكل سند ملكيته".

وبالتالي فكل تأشير في البطاقة العقارية العينية ينبغي أن ينقل على الدفتر العقاري؛ بحيث يتم تدوين فيه كافة البيانات والمعلومات الموجودة في البطاقة العقارية، من هوية صاحب الحق العيني ووصف للعقار وما يتقله من أعباء.

فكل إنشاء أو تعديل أو إلغاء لحق الملكية ينتج عنه ضبط جديد للدفتر العقاري الذي يودعه المالك القديم لدى مصالح المحافظة العقارية، ويتسلمه المالك الجديد³.

1 - جمال بوشنافة، المرجع السابق، ص190.

2 - جمال عبد الناصر مانع، الاختصاص القضائي في إلغاء الدفاتر العقارية في التشريع الجزائري، مجلة العلوم الاجتماعية والإنسانية، عناية، العدد 02، 2002، ص15.

3 - المادة 46 من 63/76، المرجع السابق تنص: "يسلم الدفتر إلى المالك الذي حقه قائم بمناسبة إنشاء بطاقة عقارية مطابقة، وكل نقل لحق الملكية عندما لا يكون سببا في إنشاء بطاقات جديدة يؤدي إلى ضبط الدفتر العقاري الذي أودعه

أما فيما يخص كفاءات التأشير فقد حددتها المادة 45 من نفس المرسوم المذكور سابقا، حيث تتم بكيفية واضحة ومقروءة، وأن يتم ذلك باستعمال الحبر الأسود الذي لا يمحي .
وحتى تكون عملية التأشير واضحة، ألزم المشرع أن تكون كتابة الأسماء العائلية للأطراف بالأحرف الكبيرة، أما الأسماء الشخصية فتكتب بالأحرف الصغيرة، وذلك على الخانة المخصصة لذلك، أما إذا تم التأشير على دفتر عقاري جديد بالرغم من وجود دفاتر عقارية سابقة تم التأشير عليها، فعلى المحافظ العقاري في مثل هذه الحالات العمل على إتلاف الدفاتر العقارية السابقة، والإشارة بذلك على البطاقات العقارية. و باعتبار الدفتر العقاري ذو أهمية بالغة وما يتضمنه من معلومات مهمة، ألزم المشرع الجزائري تقديمه في كل عملية إيداع تحت طائلة رفض الإجراء، حسب ما جاء في نص المادة 50 من المرسوم 63/76 .

ونجد أن المشرع ومواكبة منه لمختلف التطورات في هذا المجال، وابتغاء منه لتحسين الخدمة، قام بإنشاء دفتر عقاري معد في شكل الكتروني، يحتوي بالإضافة إلى المعلومات والبيانات الموجودة في مجموعة البطاقات العقارية على المعطيات والبيانات المتعلقة بالعقار¹ .

المطلب الثاني

الإيداع غير القانوني والطعن في قرارات المحافظ العقاري

خول المشرع الجزائري للمحافظ العقاري صلاحيات واسعة في مراقبة مدى استقاء المحرر المراد شهره بالمحافظة العقارية على شروطه القانونية، فهو يحقق في هوية الأطراف، وأهليتهم، وكذلك في صحة الأوراق المطلوبة من أجل الإشهار، ويترتب عنه، إما رفضه إيداع هذه الوثائق وبالتالي استحالة إجراء الإشهار العقاري، وإما قبوله إيداعها مع رفض تنفيذ إجراء الإشهار، وفي كلتا الحالتين، يبلغ قراره الرفض للمعنيين بالأمر بموجب رسالة موصى عليها مع إشعار بالاستلام، موقعة ومؤشرة من طرف المحافظ، يبين فيها تاريخ وأسباب الرفض، مع التسبب القانوني².

المالك القديم وتسليمه إلى المالك الجديد".

¹ - المادة 45 مكرر من المرسوم التنفيذي 15/26 المؤرخ في 7 جانفي 2026 المتمم للمرسوم 63/76 المتعلق تأ س ع .

² - حمدي باشا عمر، المرجع السابق، ص 230 .

الفرع الأول - رفض الإيداع

للمحافظ العقاري صلاحيات واسعة في إتمام إجراء الشهر أو عدمه، كما يرفض الإيداع إذا تبين له وجود خلل في الشرط الشخصي للأطراف، أو في البيانات الوصفية للعقار، أو عند نقص الوثائق، ومن أجل حماية إرادة الأطراف المتعاقدة، وكذا حفظ حقوقهم وحماية الملكية العقارية واستمرارها من أي تعسف صادر عن المحافظ، ضبط المشرع الأسباب القانونية لرفض الإيداع في الحالات التالية¹:

- عدم تقديم الدفتر العقاري إذ تعلق الأمر بعقارات تم مسحها .
 - عدم إرفاق مستخرج مسح الأراضي وفي حالة تغيير الحدود، الوثائق، القياس، أو إغفال ذكر أحد العقارات في المستخرج أو عند تقديم مستخرج يرجح تاريخه إلى أكثر من 06 أشهر .
 - لا وجود للتصديق على هوية الأطراف، وكذلك الشرط الشخصي لم يثبت ضمن الشروط المنصوص عليها قانونا .
 - عندما يكون تعيين العقارات لا يستجيب للأحكام المحددة قانونا .
 - عندما تكون الجداول المتعلقة بتسجيل الرهون و الامتيازات لا تحتوي على أي من البيانات المطلوبة، أو عندما لا تكون محررة على الاستثمارات المقدمة من طرف الإدارة أو وفقا لها .
 - عندما تظهر الصور الرسمية أو النسخ المودعة قصد الإجراء بأن العقد الذي قدم إلى الإشهار غير صحيح من حيث الشكل، أو عندما لا تتوفر في هذه الصور أو النسخ على شروطها الشكلية .
 - في حالة عدم استقاء البيان الوصفي للتقسيم .
 - حالة عدم دفع رسوم الشهر العقاري من طرف المودع .
- و بالإضافة إلى هذه الحالات المذكورة في المادة 100، هناك حالات أخرى ورد النص عليها في المادة 353 من قانون التسجيل و الطابع .

1- المادة 100 من المرسوم 76 / 63، المرجع السابق.

يمكن إجمالها في حالة غياب التصريح التقييمي للعقار موضوع التصرف، كعدم تحديد القيمة التجارية للمعاملة.

و يتم الرفض بصفة فورية، بعد فحص الوثائق بصفة شاملة، ويبلغ المحافظ العقاري قراره بالرفض في أجل 15 يوما، تسري ابتداء من تاريخ رفض الإيداع، ويتضمن مقرر الرفض نوع الوثيقة المرفوضة، ومراجع إيداعها، والأخطاء المكتشفة، مع تسبيب قانوني لكل واحد، وتمنح مهلة 15 يوما للتصحيح وإعادة الإيداع .

الفرع الثاني- قبول إيداع الوثائق ورفض إجراء الشهر

قد يحدث أن يقبل المحافظ العقاري إيداع الوثائق بمصلحته، إلا أنه يرفض إجراء عملية الإشهار العقاري، وهذا إذ تبين له بعد فحصه الدقيق والكلي للوثائق المراد شهورها، ومقارنتها بالبيانات المقيمة على مجموعة البطاقات العقارية بأنها غير متطابقة، أو قد شابها عيب من العيوب، سواء عند عدم تعيين الأطراف والعقارات بكيفية نافية للجهالة، أو عند عدم إرفاق بعض الوثائق التي طلب استكمالها، أو أن التصرف الذي يحمله غير مشروع، أو مخالف للنظام العام والآداب العامة¹، ويمكن تلخيصها في مايلي²:

- عدم تطابق معلومات الوثائق المودعة مع الوثائق المرفقة بها.
- عندما يكون تعيين الأطراف والعقارات أو الشرط الشخصي غير متطابق مع البيانات المقيمة على البطاقة العقارية.
- عندما تكون صفة المتصرف أو الحائز الأخير والمحددة في الوثائق المودعة متناقضة مع البيانات الموجودة على البطاقات العقارية
- عندما يكشف التحقيق المنجز أن الحق المطلوب شهره غير قابل للتصرف.
- عندما يكون العقد الذي قدم للإشهار مشوبا بأحد أسباب البطلان المشار إليها في المادة 105 من المرسوم 63/76 .
- عندما يظهر وقت التأشير على الإجراء أن الإيداع كان من الواجب رفضه.

1-المادة 105، المرجع نفسه .

2- المادة 101 ، المرجع نفسه .

عند توافر أحد هذه الأسباب المذكور على سبيل الحصر، فإنه يرفض الإجراء ويتم تبليغه للمعنيين للقيام بتصحيح العيب الموجود، أو استكمال النقص، أو إيداع الوثائق التعديلية، ويؤشر على البطاقة العقارية بعبارة "إجراء قيد الانتظار"، حتى لا يتم أي تصرف إلى غاية تصحيح الإيداع.

بعد إتمام الوثائق يؤشر على هذه البطاقة العقارية التي تحمل الإجراء قيد الانتظار بالإجراء النهائي، يكون له أثر رجعي إلى تاريخ الإيداع من أجل الترتيب في سجل الإيداع، وإذا لم يتم المعني بالأمر خلال 15 يوما ابتداء من تاريخ التبليغ بإصلاح العيب، أو إيداع الوثائق التعديلية، فإن المحافظ العقاري يرفض إجراء الشهر العقاري، ويكتب عبارة الرفض في العمود المخصص للملاحظات في سجل الإيداع .

كما يكون ملزما أيضا بتبليغ قرار رفض الإجراء النهائي للمعني خلال 8 أيام الموالية لمهلة 15 يوم الممنوحة للتسوية .

أما إذا تعلق الأمر بتصحيح الأخطاء الواردة في وثيقة تم إشهارها، فيتم بإيداع وثيقة جديدة معدة ضمن الأشكال القانونية ترمي إلى تعديل الوثيقة التي تم إشهارها والمشوبة بالأخطاء، ويؤشر ذلك في البطاقة العقارية، وفي الدفتر العقاري قصد الإشارة إلى التعديلات الحاصلة، وفي حالة عدم إيداع هذه الوثيقة التعديلية يبلغ المحافظ العقاري قرار رفض عملية الإشهار العقاري فيما يخص الحق المشار في الوثيقة الخاطئة¹.

و في كل الأحوال مهما كانت قرارات المحافظ العقاري القاضية برفض الإيداع أو الإجراء فإنها تكون قابلة للطعن فيها خلال مدة شهرين أمام الغرفة الإدارية².

الفرع الثالث- الطعن في قرارات وأخطاء المحافظ العقاري وآثاره

نظرا لحساسية المهام الموكلة للمحافظ العقاري، وكذا كثرة الإيداعات التي يتلقاها يوميا فإنه ليس في منأى عن الوقوع في الخطأ، الأمر الذي منح للمتضررين منه الطعن في القرارات الصادرة عنه حتى ولو كانت صحيحة، وهذا ما سيتم تبيانها فيما يلي :

¹ -مجيد خلفوني، المرجع السابق، ص(129-131).

² -مجيد خلفوني، المرجع نفسه، ص129.

أولاً - الطعن في قرارات وأخطاء المحافظ العقاري

إذا كان المشرع قد منح للمحافظ العقاري السلطة الكاملة في مراقبة العقود والوثائق المودعة قصد تنفيذ الإجراء، برفضه إيداعها أو إتمام الإجراء بشأنها إذا لم تراع فيها الشروط القانونية المطلوبة فيها، فإنه مقابل ذلك وخوفاً من استعمال المحافظ العقاري لهذه السلطات بطريقة تعسفية، فقد منح للأفراد المتضررين الحق في الطعن ضد قراراته وأخطائه، حيث تكون قرارات المحافظ العقاري قابلة للطعن أمام الجهات القضائية المختصة إقليمياً¹.

كما نصت المادة 110 فقرة الأخيرة من المرسوم 63/76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري على أنه: "إن تاريخ الإشعار بالاستلام أو تاريخ رفض الرسالة الموصى عليها أو تاريخ الاعتراف المشار إليه أعلاه يحدد نقطة انطلاق أجل الشهرين الذي يمكن أن يقدم خلاله الطعن المنصوص عليه في المادة 24 المذكورة سابقاً".

ويستنتج من المادتين أن قرارات المحافظ العقاري سواء تعلقت برفض الإيداع أو الإجراء تكون قابلة للطعن خلال مدة شهرين من تاريخ الأخطار الخاص بقرار الرفض أمام الجهات القضائية المختصة ، أي أمام المحكمة التي يوجد العقار في دائرة اختصاصها².

وحول الطعن في أخطاء المحافظ العقاري التي تستدعي قيام أركان الخطأ التقصيري³ فإن الدولة تكون مسؤولة بسبب الأخطاء المضرة بالغير والتي يرتكبها المحافظ العقاري أثناء ممارسة مهامه، ودعوى المسؤولية المحركة ضد الدولة يجب أن ترفع في أجل عام، يحدد ابتداء من اكتشاف فعل الضرر وإلا سقطت الدعوى، وتتقادم الدعوى بمرور 15 عام ابتداء من تاريخ ارتكاب الخطأ، وللدولة الحق في رفع دعوى الرجوع ضد المحافظ في حالة الخطأ الجسيم لهذا الأخير".

ثانياً - آثار الطعن في قرارات وأخطاء المحافظ العقاري

تختلف القرارات الصادرة عن القضاء الإداري باختلاف موضوع الدعوى المقدمة أمامها،

1- المادة 24 من الأمر 74/75 ، المرجع السابق.

2- جمال بوشنافة، المرجع السابق، ص(211-212).

3- المادة 23 من الأمر 74/75، المرجع السابق .

فإذا كان الطعن القضائي موجه ضد قرار المحافظ العقاري برفض إجراء الشهر، فإن القرار الإداري الصادر إما أن يكون مؤيدا لمطالب المدعي الطاعن، وبالتالي يترتب عنه إبطال قرار المحافظ الرامي إلى رفض إجراء الشهر العقاري، ومن ثم متابعة الإجراءات بصفة عادية من أجل الإشهار، وإما أن يكون القرار القضائي مؤيدا لقرار المحافظ العقاري، وفي هذه الحالة ينبغي على هذا الأخير التأشير به على هامش البطاقة العقارية وعلى الوثائق الخاضعة للشهر. أما إذا رفعت الدعوى ضد المحافظ العقاري لارتكابه أخطاء أثناء إجراء عملية الشهر وكانت الأخطاء غير عمدية، فإن القرار القضائي الصادر يلزم المحافظ العقاري بتدارك أخطائه واتخاذ إجراءات التسوية والتصحيح على الوثائق المشهرة، أما إذا ثبت أن الأخطاء المرتكبة من طرف المحافظ العقاري هي عمدية، تتطوي نية الغش والتواطؤ، فإن القرار الصادر يلزمه بإلغاء جميع الحقوق المكتسبة بهذه الصفة، مع المتابعة الجزائية طبعاً.

المطلب الثالث

آثار عملية الشهر

إن الشهر العقاري يعتبر مصدراً للحقوق العقارية، إذ لا تنشأ ولا تنتقل ولا تتغير ولا تزول إلا من تاريخ شهرها، فلا تنتج عن التصرفات العقارية التي لم تشهر سوى التزامات شخصية لأطراف العقد، متى استوفى هذا الأخير الشكليات المطلوبة لانعقاده¹.

الفرع الأول - آثار الشهر بين أطراف لعقد

كمفهوم عام إن شهر العقود الناقلة للملكية العقارية الخاصة وحده هو المصدر الوحيد لكل الحقوق العينية أصلية كانت أو تبعية، وأن المشرع الجزائري لم يعترف بغير الشهر للإدعاء بالملكية في الحقوق العينية، فإذا تم شهر هذه الحقوق فإنها تسري في مواجهة كافة من تاريخ شهرها، وهذا هو الأثر المنشئ حيث نص المشرع على أن العقود الإدارية والاتفاقات التي ترمي إلى إنشاء أو نقل أو تصريح أو تعديل أو انقضاء حق عيني، لا يكون لها أثر حتى

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

بين الأطراف إلا من تاريخ نشرها في مجموعة البطاقات العقارية¹ ، حيث يشمل جميع التصرفات

القانونية، و الوقائع المادية المكسبة للملكية العقارية الخاصة .

فالتصرف المشهر يصبح الحق العيني بمقتضاه موجودا وثابتا، بينما التصرف غير المشهر يبقى حق صاحبه معلقا إلى أن يتم الشهر، وبالتالي الشهر ليس مجرد إعلام للغير، بل هو إجراء ضروري وأساسي لولادة الحق العيني العقاري .

ومن بين الضمانات المحسوبة لهذا المبدأ :

- ضمان تطابق القيود المسجلة في المحافظة العقارية مع الوضعية القانونية الحقيقية للعقار، حيث لا يعتبر مالكا إلا من كان مسجلا بالمحافظة العقارية، وبهذا المفهوم تنفى إمكانية وجود مالك حقيقي بموجب العقد المبرم بين الطرفين والغير مشهر، ومالك مقيد بالمحافظة العقارية في انتظار إشهار العقد المبرم.

- ضمان الثبات و الاستقرار في المعاملات العقارية، ويوفر الأمان مما يزيد الثقة في عمليات الإقراض والاقتراض، وهذا ما يعود بالفائدة على الاستثمار وزيادة الدخل الفردي². وفي الوقت نفسه الدخل العام للمجتمع، بحيث يسوغ لهذا الأخير عن طريق السلطة العامة التدخل في تنظيم شؤون تلك الملكية، و تأطير حركتها وانتقالها تحت إشراف السلطة، فلا تعتبر هذه العقارات ملكا إلا لمن انتقل الحق على اسمه، عن طريق الشهر في السجل العقاري³.

- انه يدفع المتعاقدين إلى الإسراع في شهر العقود في السجل العقاري، وذلك لإقرار ملكيتهم، وتثبيتها، واستعمال الحقوق وحتى المنافع التي تنشأ عنها، كاستثمار العقار، والانتفاع بريعه، ولا يتحقق ذلك إلا من تاريخ شهر حقه في السجل العقاري، وهذا بالإضافة إلى أن الإسراع في شهر العقود يتبعه دفع رسوم التسجيل مباشرة إلى الخزينة العمومية، بينما التباطؤ

1- المادة 16 من الأمر 74/75، المرجع السابق .

2- حسين عبد اللطيف حمدان، المرجع السابق، ص(273-275).

3- حسين عبد اللطيف حمدان، المرجع نفسه ، ص 377 .

في الشهر و اللجوء إلى التعاقد السري أو المستتر يحرم الخزينة العامة من تلك الرسوم مما يفوت على الدولة مبالغ طائلة.

- إنه يخفف من النزاعات و الخلافات بين الأفراد بالنسبة لانتقال الحقوق العينية ، لأنه لو أمكن انتقال الحق العيني بين المتعاقدين بمجرد حصول العقد أو التصرف القانوني لفصح ذلك المجال لازدياد المنازعات والدعاوي التي يتوخى نظام الشهر العيني الحيلولة دونها، فقد يقوم المالك المشهر باسمه العقار بإجراء تصرفات منتالية بشأن الحق العيني ذاته للواحد بعد الآخر، وبدون علمهم، فيظن كل منهم أنه قد اكتسب الحق، حتى إذا عمد أحدهم إلى شهر التصرف ينتقل الحق إليه دون الآخرين، حتى الذين سبقوه في التعامل، لأنه بالنسبة لمن سبق يعد من الغير، فلا يحتج عليه بتصرف سابق لم يشهر، وهكذا يصبح البعض عرضة لضياع حقوقهم.

ولما كان انتقال الحق العيني أو نشوئه أو تغييره أو زواله من الآثار المهمة الناتجة عن الشهر، فإن وجودها لا يتحقق إلا بعد اكتماله. أما قبل ذلك، فإن الحق العيني يبقى على حالته السابقة قبل إبرام التصرف القانوني، مما يعني أن ملكية العقار موضوع التصرف لا تنتقل إلى المتصرف إليه، بل يبقى العقار ملكاً للمالك الأول الذي يحتفظ بكافة مزايا ملكيته من تصرف واستغلال واستعمال. في حين لا يحق للمتصرف إليه القيام بإجراءات التنفيذ على العقار باعتباره المالك الجديد إلا بعد إتمام عملية الشهر في السجل العقاري¹.

فالعقد المبرم بين طرفين والذي موضوعه عقار ولم يتم شهره بعد، يرتب جميع الآثار القانونية متى استوفى جميع أركان العقد العامة من رضا ومحل وسبب، بالإضافة إلى إفراغه في الشكل الرسمي وفقاً لنص المادة 324 مكرر 1 من القانون المدني، ومع ذلك فإن الأثر العيني لا يترتب على العقد إلا بعد شهره. فعقد البيع غير المشهر، على سبيل المثال، يرتب في ذمة المشتري الالتزام بدفع الثمن، وفي المقابل، يرتب في ذمة البائع نقل ملكية المبيع إلى المشتري. ويظل هذا الالتزام من أهم الالتزامات التي تقع على عاتق البائع، إذ لا تظهر أهمية

1- لسعد حمادي، المرجع السابق، ص 76.

الالتزامات الأخرى إلا إذا تم انتقال حق الملكية بواسطة عملية الشهر، ليصبح المشتري بعدها هو الوحيد صاحب الصفة في كل ما يتعلق بهذا العقار، وتعتبر جميع التصرفات الصادرة عن البائع بعد ذلك غير صحيحة من مبدأ التصرف في ملك الغير.

الفرع الثاني - أثر الشهر في مواجهة الغير

إن الدور الأساسي للشهر العقاري هو تمكين الغير معرفة الحقوق العينية، والتي لا يمكنهم العلم بها لولا وجود هذا الشهر العقاري، والشهر القانوني يلعب دورا هاما لإعلام كل شخص يرغب في معرفة الوضع القانوني الحقيقي للعقار، وبهذا يتحقق أهم أثر للشهر والمتمثل في جواز الإحتجاج على الغير بالحقوق المشهورة .

ويسمح الشهر بهذا المفهوم لمن يقدم على اكتساب حق على عقار بالامتناع عن التعامل إذا ما عرف من خلال بيانات السجل العقاري أن شخصا آخر قد سبق له اكتساب هذا الحق¹، ولأجل تحقيق هذه الغاية ينبغي إذن شهر الحقوق المكتسبة للعقار أو ما عليه من أعباء، بحيث أن الحق العيني المتعلق به، وغير المشهر في البطاقة العقارية لا يمكن الإحتجاج به على الغير، على أن كل حق للملكية وكل حق عيني آخر يتعلق بعقار، لا وجود له بالنسبة للغير إلا من تاريخ يوم إشهاره في مجموعة البطاقات العقارية².

ولا يقتصر هذا المبدأ على الحقوق العينية العقارية فقط، بل يشمل أيضا كل تعديل أو تغيير أو إجراء ينصب على العقار، كالتصريح بالرغبة في الشفعة مثلا لا يحتج به ضد الغير إلا إذا كان مسجلا، وهذا لإعلام الغير بأن العقار مشفوع ويمكن إبطال أي بيع لغير الشفع³. وكذلك بالنسبة لأمر الحجز العقاري، فإن المشرع أوجب قيده لترتيب آثار منع التصرف وتقييد سلطة المالك في استغلاله وتسري هذه الآثار من يوم الشهر .

¹ - علي فيلاي، الشهر العقاري على ضوء القضاء الجزائري، مقال منشور بالمجلة الجزائرية للعلوم القانونية والاقتصادية السياسية، الديوان الوطني للأشغال التربوية، عدد2، لسنة2001، ص128.

² - المادة 15 من المرسوم 74/75، المرجع السابق .

³ - المادة 801 من ق م ج، المرجع السابق .

وكذا ضرورة شهر الدعاوى العقارية لتكون مقبولة للنظر فيها من طرف القضاء المختص¹.

أما فيما يخص حالة الوفاة ؛ فإن الملكية تنتقل من تاريخ حدوث الوفاة ، ويمكن للورثة الاحتجاج بحق الملكية في مواجهة الغير، لكن بالمقابل فإن قانون الشهر ألزمهم بشهر هذا الحق لإثبات انتقال الملكية العقارية إليهم، وذلك عن طريق قيد الشهادة التوثيقية في المحافظة العقارية والمعدة من طرف الموثق، والتي تفيد انتقال الملكية العقارية من المالك إلى الورثة أو الموصي لهم، والمستند في تحريرها على الفريضة² .

1- المادة 85 من مرسوم 63/76، المرجع السابق .

2- مجلة آفاق للبحوث والدراسات، إجراءات نقل الملكية في البيع العقاري طبقا للتشريع الجزائري- العدد الخاص ماي 2018، ص 150 .

الخاتمة

وفي ختام هذا الطرح ومن خلال ما تم التطرق إليه في هذا البحث تظهر الأهمية القانونية والعملية لإجراءات توثيق التصرفات العقارية الخاصة بين يدي الموثق، وكذا إجراءات تسجيلها لدى مصلحة التسجيل والطابع التابعة لمفتشية الضرائب، بالإضافة إلى شهر العقود كإجراء أخير يتم على مستوى المحافظة العقارية.

فهي ليست مجرد إجراءات شكلية فقط، بل تعتبر ركائز أساسية، وضمانة فعلية لحماية الحقوق المالية والعينية واستقرار المعاملات العقارية، وتحقيق الأمان القانوني، والدرع الواقعي من النزاعات القضائية المعقدة .

فالتوثيق الذي يمثل إسباغ الطابع الرسمي على العقود يسهم بشكل فعال في بناء بيئة قانونية آمنة تقطع الطريق أمام النزاعات والتحايل، مما يوجب اللجوء إلى الجهات المختصة لتوثيق أي تصرف عقاري حتى وإن كانت العملية إلزامية قانوناً، فلا مانع من التمتع بالفكر القانوني و التحصن بالوعي الهادف وإتمام الإجراءات المطلوبة، حيث أثبتت الممارسات الواقعية أن الاستهانة بتوثيق العقود والاكتفاء بالاتفاقات العرفية كثيراً ما أدت إلى ضياع الممتلكات، وصعوبة إثباتها، وبالتالي الدخول في دوامة طويلة الخروج منها صعب، إن لم نقل أنه مستحيل، وبالتالي فإن صون الحقوق والمحافظة على صحة المعاملات يبدأ من خطوة استباقية واحدة لا غنى عنها، وهي صياغة العقود بدقة وتوثيقها وفقاً للإجراءات القانونية السليمة .

والتسجيل كإجراء ثاني ضمن إجراءات انتقال الملكية العقارية الخاصة، ما هو إلا ضمان آخر للمتعاقدین، ومفتش التسجيل لا يقوم بتسجيل العقود والمحركات إلا بعد القيام بتفحصها أو تكييفها من أجل استقاء الحقوق اللازمة، وإعادة التكييف لا يؤثر في صحة وتسمية العقد أو المحرر، كما يقوم بمراقبة الوثائق المودعة ومدى مطابقتها للقانون.

ومن الملاحظ عملياً فإن الموثق يلعب دوراً مهماً في عملية تسجيل العقود التوثيقية، وتحصيل الضرائب والرسوم، مما يفرض عليه أن يكون ملماً بالمسائل المتعلقة بالمالية والمحاسبة والضرائب، باعتباره يمثل الهيئة التي تتولى تحصيل رسوم الطابع والتسجيل والشهر

لصالح الخزينة العمومية.

ومما لاشك فيه ومن خلال استقراء النصوص التشريعية المختلفة فإن العقد وبعد إتمام الإجراءات السابقة إذا لم يتم شهره سواء بعدم تقديمه أصلاً للمحافظة العقارية لتنفيذ إجراء الشهر، أو قدم و تم رفض شهره لتخلف الشروط المطلوبة قانوناً لإيداعه أو لإجراء الشهر فإنه يبقى صحيحاً ولكنه لا ينقل ملكية العقار إلى المتعاقد الآخر.

وبذلك فإن الشهر ليس شرطاً ليقام العقد صحيحاً وإنما شرط لنقل الملكية فقط، وبالتالي فهو لا يعتبر ركناً في التصرف بل هو شرط لترتيب الأثر العيني وهو نقل الملكية في العقار. ومن منظور المخالفة فإن شهر العقود المتعلقة بنقل الملكية العقارية الخاصة هو الأساس الوحيد الذي من خلاله ينشأ الأثر العيني بين الأطراف وإضفاء الحجية المطلقة في مواجهة الغير .

ويمكن التأكيد على أن المحافظة العقارية تمثل العنصر الأساسي والأداة الفعالة التي اعتمد عليها المشرع الجزائري لتثبيت الملكية العقارية وضمان استقرار المعاملات. وتعتبر المحافظة العقارية الجهة المختصة بإدارة السجل العقاري، حيث تعتمد حماية العقار في الجزائر على مدى كفاءة هذه المؤسسة في تطهير الملكية العقارية وتطبيق نصوص الشهر العقاري بصرامة. علاوة على ذلك، فإن المحافظ ليس مجرد موظف إداري، بل هو حارس للأمن القانوني والعقاري، ويتحمل مسؤولية كبيرة في مراقبة وشهر العقود. فبدونه، يبقى استقرار الاستثمار العقاري والائتمان عرضة للمخاطر القانونية، حيث يمثل حجر الزاوية في نظام الشهر العقاري، ويؤدي دوراً مزدوجاً، إدارياً من خلال إدارة المحافظة، وقضائياً من خلال مراقبته لصحة العقود. وإذا كان المشرع قد منح المحافظ سلطات واسعة لتأمين السجل العقاري، فقد قابل ذلك بمسؤولية مدنية وشخصية في حالة التقصير، مما يجعل من وظيفته توازناً دقيقاً بين سرعة الإجراءات وحجية العقود، وهو ما يضمن في النهاية تحقيق الأمن العقاري واستقرار الحقوق العينية، ومع ذلك، فإن فعالية هذا النظام تبقى مرتبطة بمحافظ عقاري مؤهل ومحافظة عقارية عصرية .

وأخيرا من الصعب جدا الحكم على مدى نجاعة نظام الشهر العقاري في الجزائر كآلية لنقل وحماية الملكية العقارية، وهذا في ظل استمرار انتهاج الازدواجية في نظام الشهر العقاري، فبانتهاؤ عمليات مسح الأراضي العام عبر كامل التراب الوطني و انتهاء المرحلة الانتقالية، تبدأ عملية التقييم الحقيقية لنظام الشهر العقاري في الجزائر، وعليه يجب وضع هذه العملية من أولويات الدولة، عن طريق تجنيد الوسائل المادية اللازمة و الطاقات الممكنة من مهندسين، خبراء عقاريين، تقنيين، مع ضرورة الاستعانة بالتكنولوجيا الحديثة لتسريع العملية وغلقها نهائيا. و من أجل القضاء على بعض السلبات والعقبات الملاحظة في هذه المنظمة الإجرائية ككل والزيادة من فعاليتها نقترح بعض الاقتراحات والحلول :

1- تشديد الرقابة على المعاملات العقارية غير الرسمية ووضع آليات تحفيزية لتشجيع التسوية، مع تعزيز برامج التوعية القانونية للمواطنين بأهمية التوثيق الرسمي ومخاطر البيوع العرفية و إعداد منظومة تشريعية لتقنين العقارات في وضعيات غير منتظمة ضمن آجال معقولة.

2- ضرورة مواكبة الأطراف الفاعلة لكل التعديلات الدورية للقوانين ورسوم التسجيل والطابع وكذا الضريبة التي تسن بموجب قوانين المالية السنوية والتكميلية، من خلال أيام دراسية وملتقيات دورية، وهذا لأجل السير الحسن لأعمالهم القانونية دون أخطاء مادية في حساب الرسوم والضرائب المقررة للخزينة والأتعاب المستحقة لهم، وهذا تفاديا لمشاكل محتملة مع الزبائن وإدارات الضرائب والمحافظات العقارية أو أي جهة محاسبية أو رقابية.

3- إنشاء منظومة معلوماتية مندمجة تربط مختلف الإدارات العقارية، مع تعزيز التنسيق بين مختلف الجهات الإدارية المتدخلة (الموثق، المحافظة العقارية، الضرائب، القضاء) مع ضرورة تحديث آليات العمل وتعزيز عصنة القطاع وتعميم الرقمنة على جميع المعاملات التي تختص بها هذه الهيئة .

4- يجب تطوير منظومة التوثيق العقاري وكل المصالح الفاعلة فيه مواكبة للتحويل الرقمي الملحوظ، وبذل المزيد من الجهود لتحديث الإدارة وتبسيط الإجراءات وتقليل الوقت والجهد والجهد المبذولين في المعاملات العقارية وتوسيع خدمات الإدارة الإلكترونية.

- 5- ضرورة الإسراع في عملية المسح العام لأراضي الجمهورية، وبالتالي الاستغناء عن نظام الشهر الشخصي، والانتقال كلية للعمل بنظام الشهر العيني .
- 6- تفعيل البوابة الإلكترونية للتوثيق وتطويرها وتبسيط الإجراءات لاستهداف جميع مستويات المجتمع لإتاحة حجز المواعيد لدى مكاتب التوثيق عن بعد، والاطلاع على قائمة الوثائق المطلوبة حسب نوع المعاملة العقارية مع إمكانية تتبع مسار ملفاتهم بداية من الموثق إلى غاية عودة العقد المشهر إلى مكتبه .
- 7- تعميم إجراءات استخدام التوقيع والتصديق الإلكتروني في جميع الوثائق الإدارية، على غرار العقود العقارية الرسمية والتي لا تزال تتطلب التوقيع الخطي أمام الموثق، مع تطوير نظام يُتيح التحقق الإلكتروني من صحة الوثائق العقارية والتصديق عليها دون الحاجة إلى التنقل الجسدي إلى الجهات المختصة .
- 8- العمل على رقمنة السجل العقاري وإنشاء قاعدة بيانات إلكترونية تشمل جميع العقارات المسجلة، مما سيسهل إحصاء شامل للعقار، وتسهيل عملية التحقق والاستعلام من الوضعية القانونية للعقارات.
- 9- وأخيرا مراجعة التعريفات الرسمية لأتعاب التوثيق والرسوم المختلفة، لجعلها في متناول جميع الفئات الاجتماعية، وبالتالي دفعهم إلى المعاملات الرسمية وتجنب غير الرسمية التي يلجؤون إليها هروبا من الاقتطاع الملموس في أموالهم.

قائمة المراجع
والمصادر

1 - المصادر

-النصوص القانونية

أ)- دستور الدولة الجزائرية لسنة 2020 .

ب)- الأوامر

1- الأمر 58/75، المؤرخ في 20 رمضان عام 1395، الموافق 26 سبتمبر سنة 1975، المتضمن القانون المدني الجزائري، المعدل والمتمم .

2- الأمر 74/75 المؤرخ في 08 ذي القعدة عام 1395 الموافق ل 12 نوفمبر سنة 1975، الذي يتضمن إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري.

3- الأمر 91/70، المؤرخ في 15/12/1970، المتضمن لمهنة التوثيق .

4- الأمر 105/76، المؤرخ في 17 ذي الحجة عام 1396، الموافق 09/12/1976، المتضمن قانون التسجيل، ج ر ج، العدد 81 المؤرخة في 18/12/1976.

5 - الأمر رقم 103/76، الصادر بتاريخ 09/12/1976، المتضمن قانون الطابع، المعدل والمتمم (تعديل سنوي) .

6- الأمر 63/76، مؤرخ في 24 ربيع الأول عام 1396 الموافق 25 مارس سنة 1976، المتضمن تأسيس السجل العقاري، المعدل والمتمم بالمرسوم 15/26 المؤرخ في 07 جانفي 2026 ، ج ر ج العدد 6 لسنة 2026.

7- الأمر 62/76 ، مؤرخ في 24 ربيع الأول عام 1396 الموافق 25 مارس سنة 1976، المتضمن إعداد مسح الأراضي العام، المعدل والمتمم بالمرسوم 92-134 مؤرخ في 4 شوال عام 1412 الموافق 7 أفريل سنة 1992.

ج)- القوانين

1- القانون رقم 62/157 المؤرخ في 31 ديسمبر 1962، المتضمن تمديد العمل بالقوانين الفرنسية .

2- القانون 14/88 المؤرخ في 16 رمضان 1408، الموافق 3 مايو 1988، يعدل ويتمم الامر رقم 58/75 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 المتضمن القانون المدني .

3- القانون رقم 22/03 المؤرخ في 28/12/2003 ،المتضمن قانون المالية لسنة 2004 ، ج ر ج ، العدد 83 ، مؤرخة في 29/12/2003 .

4- القانون رقم 02/06 ، المؤرخ في 21 محرم 1427 ، الموافق 20 فبراير 2006 ، المتعلق بتنظيم مهنة التوثيق .

5- القانون رقم 08/243 المؤرخ في 3 غشت 2008 ، ج ر ج العدد 45 لسنة 2008 ، يحدد أتعاب الموثق .

(د) - النصوص التنظيمية

1- المرسوم التنفيذي رقم 65/91 الممضى في 02 مارس 1991 المتضمن تنظيم المصالح الخارجية الأملاك الدولة والحفظ العقاري الجريدة الرسمية العدد 10 ، مؤرخة في 06/03/1991.

2- المرسوم التنفيذي رقم 116/92 المؤرخ في 14/03/1992 المتضمنة شروط الترشح للمنصب العليا .

3- المرسوم التنفيذي رقم 327/06 الممضى في 18 سبتمبر 2006 الذي يحدد تنظيم المصالح الخارجية الجبائية واختصاصها .

4- المرسوم التنفيذي رقم 244/08 ، الصادر بتاريخ 1 شعبان 1429 الموافق 3 غشت 2008 ، ج ر ج العدد 45 ، لسنة 2008 ، يحدد كفايات مسك محاسبة الموثق ومراجعتها .

5- الدليل الجبائي للتسجيل ، المديرية العامة للضرائب الجزائر 2019 .

(ج) - القرارات

1- قرار وزاري رقم 312 مؤرخ في 14 جويلية 1999 ، متضمن إحداث مفتشية التسجيل والطابع والمواريث والبطاقية وتحديد اختصاصها الإقليمي ، ج ر ج عدد 54 المؤرخة في 11/08/1999 .

2- قرار مجلس الدولة ، الغرفة الثانية بتاريخ 20/07/2004 ، ملف رقم 11956 مجلة مجلس الدولة ، سنة 2005 ، العدد 07 ، ص 102 .

3- القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 11/07/2022 .

4- القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 18/09/2022 .

2- قائمة المراجع

أ- المراجع باللغة العربية

1- المؤلفات

أ- القرآن الكريم، سورة محمد .

ب- الكتب العامة

1- أبو إسحاق إبراهيم بن أحمد بن عبد الرحمن الغرناطي، الوثائق المختصرة، الجامعة الإسلامية بالمدينة المنورة، ط1، سنة 2011 .

2- أبو الفضل جمال الدين محمد بن مكرم بن منظور الإفريقي المصري ، لسان العرب، دار. صادر، بيروت، لبنان، بدون تاريخ الطبع، ج 10 .

3- حسن بوسقيعة، الوجيز في القانون الجزائري العام، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، سنة 2012 .

4- عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، المنشورات الحلبي الحقوقية ، ج 8، ط3، سنة 2000 .

5- محمد حسنين، الوجيز في نظرية الحق بوجه عام، المؤسسة الوطنية للفنون المطبعية، سنة 1983 .

6- نبيل صقر، التقادم في التشريع الجزائري نصا شرحا وتطبيقا، دار الهدى عين مليلة، الجزائر، 2011 .

ب- الكتب المتخصصة

1- أبو العباس أحمد بن يحيى الونشريسي، المنهج الفائق والمنهل الرائق والمعنى اللائق بأدب الموثق وأحكام الوثائق ، البحوث للدراسات الإسلامية وإحياء التراث بالإمارات العربية المتحدة، ط1، سنة 2005

2- حسين عبد اللطيف حمدان، أحكام الشهر العقاري، دار الجامعية للطباعة والنشر، لبنان، د.س.ن .

3- حمدي باشا عمر، نقل الملكية العقارية في التشريع الجزائري، دار العلوم، سنة 2000 .

4- خالد عدلي أمير ، اكتساب الملكية العقارية بالحيازة، دار الفكر الجامعي، مصر، د ط، د س ن.

5- رمول خالد، المحافظة العقارية كآلية للحفظ العقاري في التشريع الجزائري، قصر الكتاب الجزائر، سنة 2000 .

6- رمول خالد، دوة آسيا، الإطار القانوني والتنظيمي لتسجيل العقارات في التشريع الجزائري، دار هومة للطباعة والنشر، سنة 2008 .

7- ريم مراحي، دور المسح العقاري في إثبات الملكية العقارية في التشريع الجزائري، منشورات بغدادي، الجزائر، سنة 2009 .

8- عبد الحميد الشواربي، إجراءات الشهر العقاري في ضوء القضاء والفقه، منشأة المعارف بالأسكندرية، مصر، سنة 1999 .

9- ليلي زروقي وحمدى باشا عمر، المنازعات العقارية، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، سنة 2011 .

10- مجيد خلفوني، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، الديوان الوطني للأشغال التربوية ط1، سنة 2003.

11- مقني بن عمار، الأحكام القانونية المتعلقة بصحة وبطلان المحررات التوثيقية دراسة في القانون الجزائري، دار هومة، الجزائر، سنة 2014 .

12- زهدي يكن، السجل العقاري في لبنان والعالم ، ج. الثاني، دار الثقافة، بيروت، لبنان، سنة 1962.

(2) - الرسائل والمذكرات

أ- أطروحات الدكتوراه

1- بلقاسم بن ذاك الزبيدي، الاجتهاد في مناط الحكم الشرعي: دراسة تأصيلية تطبيقية، رسالة دكتوراه من جامعة أم القرى، سنة 2013/2014 .

2- بلحو نسيم، المسؤولية القانونية للموثق، أطروحة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه العلوم في الحقوق، قانون جنائي، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، السنة الجامعية 2014/2015 .

ب - رسائل الماجستير

1- بوقرة العمرية، تسجيل العقارات لدى مفتشية التسجيل والطابع، مذكرة لنيل شهادة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة سعد دحلب، البليدة ، السنة الجامعية 2006/2007 .

2- فردي كريمة، الشهر العقاري في التشريع الجزائري، رسالة ماجستير، كلية الحقوق جامعة قسنطينة 1، السنة الجامعية 2007/2008 .

3- فاطمة الزهراء دربلو، المحافظة العقارية كأداة قانونية للسياسة العقارية، رسالة ماجستير في القانون، جامعة منتوري، قسنطينة، السنة الجامعية 2009/2008 .

4- أحمد حمزة، أحكام التوثيق في مسائل الأحوال الشخصية: دراسة مقارنة بين الشريعة الإسلامية والقانون الوضعي الجزائري، مذكرة ماجستير في العلوم الإسلامية، قسم الشريعة-تخصص - شريعة وقانون - كلية العلوم الإسلامية، الخروبة جامعة الجزائر، السنة الجامعية 2010/2009 .

ج- مذكرة الماستر

1- محمد عثمانى، سعيدي عبد الكريم، المحافظة العقارية كآلية للسياسة العقارية في التشريع الجزائري، مذكرة ماستر في القانون العقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة أدرار، السنة الجامعية 2013 / 2014

2- عبان آمال، ابن أعمر بلقاسم فازية، الرسمية في البيوع العقارية، مذكرة ماستر في القانون ، قسم القانون -كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، السنة الجامعية 2015/2014 .

3- لسعد حامدي، دور الشهر العقاري في مجال الملكية، مذكرة نيل شهادة الماستر في الحقوق، كلية الحقوق، جامعة محمد خيضر بسكرة، سنة 2017/2016 .

4- بشرى زيغة، العقد التوثيقي كشرط لاكتساب الملكية العقارية الخاصة، مذكرة مقدمة لاستكمال متطلبات نيل شهادة ماستر مهني في الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية قسم الحقوق، جامعة محمد الصديق بن يحيى -جيجل، السنة الجامعية 2022/2021.

5- توبي فريد، فادي بوجادي، مذكرة تخرج لنيل شهادة ماستر في الحقوق،نظام الشهر العيني كآلية قانونية لنقل الملكية العقارية واستقرارها في التشريع الجزائري، المركز الجامعي الشيخ امود بن مختار اليزي، الموسم الجامعي 2023/2022 .

(3)- المقالات العلمية والمجلات

1- ليلي رزقي، التصرفات القانونية الواجبة الشهر والآثار المترتبة عن القيد، مجلة الموثق، العدد 13، سنة 1998.

- 2- بوحلاسة عمر، تقنيات مراقبة العقود الخاضعة للاشهار، مجلة الموثق العدد 10 ، سنة 2000 .
- 3- علي فيلالي، الشهر العقاري على ضوء القضاء الجزائري، مقال منشور بالمجلة الجزائرية للعلوم القانونية والاقتصادية السياسية، الديوان الوطني للأشغال التربوية، عدد 2، لسنة 2001 .
- 4- جمال عبد الناصر مانع، الاختصاص القضائي في إلغاء الدفاتر العقارية في التشريع الجزائري، مجلة العلوم الاجتماعية والإنسانية، عناية، العدد 02، سنة 2002 .
- 5- حمان بكاي، العقد التوثيقي الإجراءات المراحل التي يمر بها. مقال منشور بمجلة الموثق، ج 2 ، العدد 11 ، سنة 2004 .
- 6- حمان بكاي، الإجراءات والمراحل التي يمر بها العقد التوثيقي، مقال منشور بمجلة الموثق، ج 2، العدد 11 ، سنة 2004 .
- 7- بشير العتروس، الشهر العقاري في القانون الجزائري، مقال منشور بمجله الاجتهاد القضائي الغرفة العقارية، الجزء الأول، دورية تصدر المحكمة العليا، قسم الوثائق، سنة 2004 .
- 8- مجلة آفاق للبحوث والدراسات، إجراءات نقل الملكية في البيع العقاري طبقا للتشريع الجزائري- العدد الخاص ماي 2018 .
- 9- مسلمي عبد الرحيم، براسي محمد، آلية الشهر العقاري في انتقال الملكية العقارية على ضوء التشريع الجزائري، مجلة الأستاذ الباحث للدراسات القانونية والسياسية ، المجلد 04 ، العدد 02 ، السنة 2019 .

(4) - المحاضرات

- 1- بوشنافة جمال، محاضرات في مقياس المدخل للقانون العقاري للسنة الثانية ماستر، جامعة الدكتور يحي فارس بالمدينة، معهد العلوم القانونية والإدارية، السنة الجامعية 2009 / 2010.
- 2- مقني بن عمار، محاضرات التوثيق والشهر العقاري، السنة أولى ماستر، جامعة ابن خلدون تيارت، السنة الجامعية 2014/2015 .
- 3- بن خضرة زهيرة، محاضرات التوثيق والشهر العقاري، السنة الأولى ماستر، كلية الحقوق والعلوم السياسية جامعة البليدة، السنة الجامعية 2022/2023، ص 19 .
- 4- كحيل حكيمة، محاضرات في مادة المحافظة العقارية، السنة الثانية ماستر قانون عقاري، كلية

الحقوق والعلوم السياسية جامعة البليدة 2، السنة الجامعية 2023/2022.

5- خضرة زهيرة، محاضرات التوثيق والشهر العقاري، السنة أولى ماستر قانون عقاري، جامعة البليدة 2،
السنة الجامعية 2023/2022 .

(5)-المراجع الالكترونية

1- فيصل لوافي، ملخص لقانون التسجيل، الموقع الالكتروني لجامعة الشيخ العربي التبسي – تبسة ،
<http://e-learning.univ-tebessa.dz/moodlr/course/info.php?id=4898&lang=ar>
تاريخ الاطلاع 2026/06/04 .

2-DEFINITION DE LA PUBLICITE FONCIERE،2EME PARAGRAPHE
تاريخ <https://www.dictionnaire-juridique.com/definition/publicite-fonciere.php>
، الاطلاع 2026/06/03

ب - المراجع باللغة الفرنسية

01 -ART 7,DECRET EXECUTIF N° 92-116 DU 14 MARS 1992 FIXANT LA
LISTE, LES CONDITIONS D'ACCES ET LA CLASSIFICATION DES
POSTRS SUPERIEURS DES SERVICES EXTERIEURS DES DOMAINES
ET DE LA CONSERVATION FONCIERE .

02- DECRET FRA N° 55-22 DU 4 JANVIER 1955, PORTANT REFORME
DE LA PUBLICITE FONCIERE .

03-LA NOTE N°443 DU 14/07/2001, DETERMINANT LE
FONCTIONNEMENT ET LES ATTRIBUTIONS DES INSPECTIONS DE
L'ENREGISTREMENT ET TIMBRE, DIRECTION GENERAL DES
IMPOTS, P01.

الملاحق

الملحق رقم 01 : عقد بيع مسكن (الصفحة 01).

رقم القهرس :

التاريخ :

أمام الأستاذ بخدة صالح مولى بغيران، 123 شارع سيدي عابد المسمى لناداء

== حضر ==

المسند :

ولد :

المولود بغيران بتاريخ :

() حسب نسخة من شهادة الميلاد المستخرجة من بلدية غيلان بتاريخ () تحت رقم :

العامل لبطاقة تعريفه الوطنية الصادرة عن بلدية غيلان بتاريخ () تحت رقم () الساكن بحي
مسكن بلوك رقم غيلان.

من جنسية جزائرية

الحاضر والذي صرح لنا بموجب هذا العقد أنه باع ملتزما بكافة الضمانات العادية و القانونية المعمول بها في مثل هذا
النشأ إلى :

المسند : ولد : المولود : بتاريخ :

() حسب نسخة من شهادة الميلاد المستخرجة من بلدية
رقم : () بتاريخ () تحت رقم :

الحاصل لبطاقة تعريفها الوطنية المستخرجة من بلدية
الساكن : شارع الشهيد ولاية غيلان.

من جنسية جزائرية

الحاضر بحسب هذا العقد والقابل لتعقار الشيء نصيبه :

== التبيين ==

مطلين ذو طابق أرضي + طابقين واقع ببلدية غيلان الناحية العقارية قطعة رقم

طابق الأرضي : به منزل رئيس ومرآب ودرج مؤدي إلى طابق الأول .
طابق الأول به سبوع وعرفة استبدال فناء صغير 03 عرف نوم مطبخ وحمام ومرحاض في طور الاتجاز . الكل مشيد على
قطعة أرض مساحتها مائة وخمسة متر مربع وثلاثة وتسعين (2م105.93) تحمل رقم 117 حسب مخطط التهيئة بها
مايلي :

شمالا : القطعة رقم 115 . جنوبا : القطعة 119 .

شرقا : القطعة رقم 118 . غربا : طريق غير مسمى .

كما أنه بالإضافة إلى ذلك يوجد هذا العقار ويمتد ويستمر مع جميع منافع ومحتوياته ومرفقه من دون استثناء أو تحفظ

=0- أصل الملكية=0-

أنت ملكية العقار للمسد :

بالتسبة للقطعة الأرضية : بموجب عقد توقيني، أمام الأستاذ بخدة صالح مولى بغيران بتاريخ ()
والشهر بالمحافظة العقارية بغيران بتاريخ ()



بالتمسية للبناءات : عن طريق رخصة البناء المسجلة لها من طرف بلدية غليزان بتاريخ (2018/04/02) تحت رقم () كذلك حسب محضر معاينة حول الوضع الحالي لمسكن طوار الانتجاز محرر من طرف الخبير
خبير الهندسة المعمارية وعقارية محلف لدى وزارة المد مهندس معماري معتمد لدى هيئة النقابة المعمارية بتاريخ () والتي ستبقى مرفقة باصل هذا العقد.

-0- أصل الملكية السابقة-0-

لمعرفة أصل الملكية السابقة علينا بالرجوع إلى ما هو مذكور و محلل في بند أصل الملكية أعلاه.

-0- الملكية و الاستغلال -0-

بمقتضى هذا العقد يصبح المشتري مالكا للعقار المباع بموجب هذا العقد وله الحق في استعماله بالحيازة الفعلية و الحقيقية ابتداء من تاريخ هذا العقد

-0- الشروط و الأعباء -0-

تم هذا البيع بالشروط و الأعباء القانونية العادية والمعروفة في مثل هذا الحالات والتي يلتزم المشتري بتنفيذها والقيام بها وخصوصا منها ما يلي :

(1) أن يتسلم العقار موضوع العقد على حالته الراهنة بدون الرجوع على البائع من أجل رداة في سطح الأرض ظاهرا أو باطنا أو فساد في البناء أو خطأ في التعيين أو في المحتويات المذكورة بحيث أن الفرق الزائد أو الناقص يكون لفائدة المشتري أو خسارة عليه

(2) أن يتحمل حقوق الارتفاقات الظاهرة منها والباطنة المترتبة أو المتوقعة على العقار المبيع ما لم تمتنع أو تنكف بالتي هي موضوعة لصالحه إن وجدت وذلك كله تحت مسؤولية المشتري من غير أن يقوم على البائع في شأن ما ذكر و من غير أن يمنع هذا الشرط بحقوق تجز لفائدة المشتري من النصوص القانونية الخاصة بالإشهار العقاري - في هذا الصدد ذكر البائع وصرح أنه لم ينشأ حقوق وارتفاق بنفسه ولم يترك لعبه أن يكسب منه حق في ذلك القبول غير التي يمكن أن تحدث في حالة العقار الطبيعية أو بموجب القانون

(3) أن يتكفل بتنفيذ ما من المسكن أنه وقع الاتفاق بين البائع والمالك السابق من الاشتراكات والتعهدات. بحيث لا يكون البائع متبوعا في شأن ما ذكر

(4) أن يؤدي من اليوم الذي يحوز فيه على العقار المبيع جميع الأتوى الواجبة وسائل الأمانات والضرائب و الرسوم والاشتراكات كلما كان نوعها الموضوع أو التي ستوضع على العقار المباع بهذا العقد.

(5) أن يسند جميع المصاريف ورسوم التوثيق الناشئة عن هذا العقد ما عدا السعر الخاص الذي يبقى على كاهل البائع والذي يكون تابعا له أو ينتج عنه .

-0- حول تأمين العقار -0-

تنفيذ الأمر رقم (12/03) المؤرخ في (2003/08/26) القاضي بالإلزامية تأمين المباني ضد الكوارث الطبيعية ثم في هذا الشأن تأمين العقار موضوع هذا العقد حسب عقد التأمين المؤرخ في () رقم () لدى شركة التأمين.

-0- الثمن -0-

تم هذا البيع بالإيجاب و القبول بثمن رئيسي قدره : ثلاثة ملايين مئتين دينار جزائري (3.000.000.00 ج) ، دفع منه الخمس (5/1) بين يدي المولى طبقا لنص المادة : (07) من قانون المالية التكميلي 11/11 المؤرخ في : (2011/07/18)

المعطل لأحكام المادة (256-1) من قانون الشحيلة و المالي دفع مباشرة للبائع الذي أقر بذلك صراحة بدون معاينة المولى الموقع أثناء و تمت المعاينة النهائية من ثمن البيع بموجب هذا العقد

-0- الشهر العقاري -0-

مستهر نسخة من هذا العقد بالمحافظة العقارية المختصة ، يسمى من الموثق الموقع أسفله، و على نفقة المشتري. —

-0- الحالة المبنية -0-

صرح البائع تحت الشعور بالمقوبات القانونية والعادية لما أنه من جنسية جزائرية، وأنه ليست في حالة إفلاس أو حجز أو تسوية قضائية أو في حالة توقيف عن الأداء، وأن العقار المبيع بموجب هذا العقد والمعين أعلاه خال من كل دين أو رهن أو تبعية أخرى وأنه لا يدخل ضمن الأملاك الشاعرة .

-0- الموطن -0-

من أجل تنفيذ هذا العقد وتوابعه القانونية والعادية اختار الطرفان موطنهما الأصلي بمقر سكناهما المذكور أعلاه حيث يمكن محاكمتهما فيه عند الاقتضاء

-0- قراءة القوانين و التأكيدات -0-

وقبل الختام وطبقا للقانون نلا الموثق الموقع أسفله على مسامع الطرفين المعترفين بذلك نص المواد: 113، 114، 119، 134 من قانون التسجيل وكذا أحكام المواد: 123، 124 من قانون العقوبات و المادة 192 من قانون الضرائب المباشرة وبعد استقارهما من طرف الموثق الموقع أسفله أكد الطرفان تحت طائلة العقوبات القانونية بأن هذا العقد يتضمن صحة القيمة الحقيقية للعقار المباع، كما يشهد الموثق الموقع أسفله أنه على علم وبغير أن هذا العقد غير معتل أو مناقى بورقة مضادة نص على معتل أو زيادة في الثمن.

- ان المتعاقدين ولا سيما البائع صرحو بموجب هذا العقد ان الموثق المعضي اسفله اطلعهم على المواد 77 - 78 - 79 و 80 من قانون الضرائب المباشرة والرسوم المعنائية التي تفرض رسما خاصا بعنوان الضريبة على الدخل الاجمالي على فائض القيمة يدفع من طرف اي شخص تنازل خارج اطار النشاط المهني عن املاك عقارية مبنية او غير مبنية والحقوق العقارية المتصلة بها . بحسب الرسم المعمول اليه اعلاه على لافاري الانجابي من ثمن التنازل و ثمن الشراء المذك او قيمة تشاءه ، لهذا الغرض فإن البائع مدعو في خلال 30 يوما التي تلي تاريخ العقد ولحقا لمقتضى المادة 80 من ذات القانون لاكتتاب تصريح لدى مفتشية الضرائب المباشر لموقع العقار بناعا على نموذج تقدمه الادارة المعنية وهذا تحت طائلة العقوبات المنصوص عليها في المادتين 192 و 193 من نفس القانون

-0- إتهاتنا لما ذكر -0-

حرر هذا العقد بمكتب الموثق الموقع أسفله.

سنة ألفين و ثمانين وعشرون.

يوم : الساس والعشرون أكتوبر

وبذلك يصحضر شاهدي العدل والاثبات وهما : —

المسيد : الموثق في الثالث والعشرون أفريل عام ألف و تسعمائة وثمانية ومسمعون

(.....) ، والحامل لمطابقة لمرافقه الوطنية (.....) من جنسية جزائرية بتاريخ : (2022/09/11) تحت رقم

: (.....) الساكن



تابع للملحق رقم 01 (الصفحة الأخيرة)

السيد : المولود بفليران بتاريخ :

(الحامل لبطاقة تعريفها الوطنية المستخرجة من بلدية فليران بتاريخ :) تحت رقم :

(.....) الساكن بفليران .

وبعد التلاوة وقع الجميع مع الموثق .

ثني التوقيعات :

تأشير التسجيل :

عقد مسجل بمقتضى الطابع والتسجيل بفليران في : (.....)

حسب الوصل رقم :

الإمضاء: م. بن الحاج حنول .

يشهد الموثق الممضي أسفله أن هذه النسخة مطابقة للأصل دون إحالة أو كلمة وشكية ملغاة.

من أجل نسخة



Série N, n° 2 (2007)

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

بجاء

رقم الرزمة:

३३

حجم :
صفحة :

2

المديرية العامة للضرائب

اسم ولقب الموقَّع :

ملک:

تحديد الإدارة أو المصلحة:

كشف العقود المودعة من طرف الموثقين

المطبعة الرسمية (١٩٨٥) ، الجزائر

[illegible]

[illegible]

REPUBLIQUE ALGERIENNE DEMOCRATIQUE ET POPULAIRE

MINISTERE DES FINANCES

DIRECTION GENERALE DES IMPOTS

DIRECTION REGIONALE DES IMPOTS - CHLEF-

DIRECTION DES IMPOTS DE LA WILAYA - MOSTAGANEM-

INSPECTION DES L'ENREGISTREMENT ET DU TIMBRE

N° / IET.

Monsieur le chef d'inspection
de l'enregistrement et du timbre

A

Maitre :

NOTE DE REJET

Nombre D'acte	N° de l'acte	Date de l'acte	Nature d'acte	Motif du rejet

LE CHEF D'INSPECTION

Le Notaire

الملحق رقم 04 : مستخرج الإيجار

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية (1) ولاية : بلدية :

المديرية العامة للضرائب مكتب التسجيل لولاية :

مستخرج الإيجار
(ملكيات مبنية)

سجلت المفتشية يوم : حجم : صفحة : رقم : الكشف رقم : رزمة : الرقم التسلسلي للكشف :

إطار مخصص لمفتشية الضرائب الرقم التسلسلي ل : المستخرج : بيان النموذج رقم (2) مكرر للمرة الثالثة

اسم ولقب المأمور القضائي الذي استلم العقد : تاريخ العقد الأصلي : تاريخ العقد العرقي (غير القضائي) المودع أو الملحق (2) بالنسخ الأصلية ويقيد إلى : عدد الصفحات : عدد الإحالات : عدد الكلمات السلبية : النسخة الرسمية ، الحرائر

خانة مخصصة للملاحظة	المؤجر
	(اللقب، الاسم، المهنة أو الصفة، السكن، تاريخ ومكان الإزدیاد، رقم عقد الميلاء)
	المستأجر
	(اللقب، الاسم، المهنة أو الصفة، السكن، تاريخ ومكان الإزدیاد، رقم عقد الميلاء)
	مدة الإيجار
	وتاريخ التمتع بالملكية
	طبيعة وتحديد وضعية العمارات المستأجرة
	(بالإضافة إلى ذلك، عندما يكون الكراء يتضمن مواضع عقارية أخرى ستسرد بتوضيحاتها إذا كانت قد بينت (أو ذكرت) في العقد)

(1) بملأ هذا السطر بالنسبة للولايات الأحيى فقط.
(2) شطب العبارة غير الملائمة

Série N - N° 58

RECETTE DES IMPOTS

DE : **C.I.I.** **Mostaganem**

DROITS D'ENREGISTREMENT ET DE TIMBRE

ORDRE DE VERSEMENT

DÉ :

N° **3044/59** **2026**
(1)

M

Demeurant à :

Est prié de verser à la Caisse du Receveur des Impôts de : **C.I.I.**

La somme de :

..... (D.A.)

Au titre de

A Imputer au Compte : **Le 1er**

Ligne :

le 200

Mostaganem

le Chef d'Inspection,



(1) Numérotage interrompu du 1/1 au 31/12 de l'année.

WILAYA DE

ولاية :

.....

.....

CONSERVATION FONCIÈRE

المحافظة العقارية

DE

ب :

دفتر عقاري
LIVRET FONCIER

رقم : N° :

COMMUNE : بلدية :

LOCALITÉ : المنطقة :

QUARTIER : الحي :

LIEU DIT : المكان المذكور :

RUE ET N° : الشارع و الرقم :

SECTION : قسم :

ILOT DE PROPRIÉTÉ N° : مجموعة ملكية رقم :

CONTENANCE CADASTRALE : سعة المسح :

LOT N° : رقم القطعة : Eventuellement - إحتماليا

ملحق رقم 07 : الدفتر العقاري الالكتروني



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 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

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 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

الفهرس

2	مقدمة
2	الفصل الأول الإجراءات التوثيقية و الإدارية لنقل الملكية العقارية الخاصة
08	المبحث الأول توثيق عقود نقل الملكية العقارية الخاصة وإضفاء الرسمية عليها
09	المطلب الأول توثيق عقود نقل الملكية العقارية الخاصة
09	الفرع الأول - ماهية التوثيق :
10	أولا - تعريف مهنة التوثيق :
10	أ- تعريف التوثيق :
12	ب- تعريف الموثق :
13	الفرع الثاني - أهمية التوثيق :
14	الفرع الثالث - الواجبات المهنية للموثق :
15	أولا- واجب تسيير مكتب التوثيق:
16	ثانيا- الالتزام بالسرية المهني و بتحسين مداركه العلمية :
16	ثالثا- واجب إضفاء الرسمية :
17	المطلب الثاني إضفاء الرسمية على عقود نقل الملكية العقارية الخاصة
17	الفرع الأول- تعريف الرسمية :
18	الفرع الثاني - شروط المحرر التوثيقي لاكتساب الرسمية :
18	أولا - صدور المحرر من طرف الموثق في حدود سلطته واختصاصه :
18	أ- الاختصاص الزمني للموثق :
18	ب - الاختصاص الإقليمي للموثق :
19	ج- الاختصاص النوعي للموثق :
19	ثانيا - مراعاة الجانب الشكلي للمحرر التوثيقي الناقل للملكية العقارية الخاصة:.....
21	ثالثا - مراعاة الجانب الموضوعي للمحرر التوثيقي الناقل للملكية العقارية الخاصة:...
24	المبحث الثاني تسجيل عقود نقل الملكية العقارية الخاصة
24	المطلب الأول مفهوم التسجيل وأهميته
25	الفرع الأول - مفهوم التسجيل :
25	أولا - تعريف التسجيل :

- أ-تعريف التسجيل لغة: 25
- ب- تعريف التسجيل اصطلاحا: 25
- ثانيا - خصائص التسجيل : 26
- أ- التسجيل إجراء إداري: 26
- ب- التسجيل يقوم به موظف عمومي:..... 27
- ج- التسجيل إجراء بمقابل: 27
- د - التسجيل ذو طابع إجباري ونهائي: 27
- ثالثا-الشروط القانونية الواجب توفرها في الوثائق الرسمية الخاضعة لتسجيل العقارات:28
- أ- الشروط المتعلقة بتعيين الأطراف : 28
- ب- الشروط المتعلقة بتعيين العقارات : 28
- الفرع الثاني : أهمية تسجيل العقود الناقلة للملكية العقارية الخاصة : 29
- أولا - الأهمية القانونية للتسجيل : 29
- ثانيا - الأهمية الجبائية للتسجيل : 30
- أ- الهدف المالي للتسجيل: 30
- ب- الهدف الاقتصادي للتسجيل : 30
- ج- الهدف الاجتماعي للتسجيل : 31
- الفرع الثالث: آجال ومكان التسجيل : 31
- أولا- آجال تسجيل العقود التوثيقية : 32
- ثانيا- مكان تسجيل العقود التوثيقية..... 32
- المطلب الثاني المصلحة المكلفة بالتسجيل العقاري وإجراءاته 33
- الفرع الأول - مفتشية التسجيل والطابع : 33
- أولا - التعريف بمفتشية التسجيل والطابع : 33
- أ- المدلول اللغوي : 33
- ب-المدلول الاصطلاحي لمفتشية التسجيل : 34
- ثانيا - مراحل نشأة مفتشية التسجيل والطابع : 34
- ثالثا - التنظيم الهيكلي لمفتشية التسجيل : 35

35.....	الفرع الثاني - إجراءات التسجيل :
36.....	أولا - إيداع عقود نقل الملكية العقارية الخاصة للتسجيل :
37.....	ثانيا - حقوق التسجيل الخاصة بعقود انتقال الملكية العقارية الخاصة :
38.....	أ- نقل الملكية العقارية بعوض :
40.....	ب - نقل الملكية العقارية بدون عوض :
41.....	ثالثا - الرقابة اللاحقة لمفتش التسجيل :
43	الفصل الثاني شهر عقود نقل الملكية العقارية الخاصة
45.....	المبحث الأول مفهوم الشهر العقاري والهيئة المكلفة به
46	المطلب الأول - مفهوم الشهر العقاري وأنواعه :
46	الفرع الأول - مفهوم الشهر العقاري :
46	أولا- التعريف بالشهر العقاري :
46	ثانيا - خصائص الشهر العقاري :
47	ثالثا - أهمية الشهر العقاري :
49	الفرع الثاني - أنواع الشهر العقاري :
49	أولا- نظام (السجل) الشهر الشخصي :
49.....	أ - التعريف بنظام الشهر الشخصي :
50	ب- خصائص نظام الشهر الشخصي :
51	ج - تقييم نظام الشهر الشخصي :
51	1-إيجابيات نظام الشهر الشخصي :
52	2- عيوب نظام الشهر الشخصي :
53	ثانيا- نظام الشهر (السجل) العيني :
53	أ- التعريف بنظام الشهر العيني :
54	ب - خصائص نظام الشهر العيني :
54	1- مبدأ التخصيص :
55	2 - مبدأ القيد المطلق :
55	3 - مبدأ حظر التقادم المكسب :

55	4- مبدأ المشروعية :
55	ج- تقييم نظام الشهر العيني :
55	1 - مزايا نظام الشهر العيني :
56	2 - عيوب نظام الشهر العيني :
56	المطلب الثاني الهيئة المكلفة بالشهر العقاري
57	الفرع الأول - المحافظة العقارية :
57	أولا - التعريف بالمحافظة العقارية ومراحل نشأتها :
58	أ- المدلول اللغوي :
58	ب - المدلول اصطلاحى للمحافظة العقارية:
58	ثانيا - نشأة المحافظة العقارية :
60	ثالثا - الهيكل التنظيمي للمحافظة العقارية :
60	أ - قسم الإيداعات وعمليات المحاسبة :
61	ب- قسم مسك البطاقة العقاري والبحوث وتسليم المعلومات :
61	ج- قسم الترقيمات العقارية :
62	د- قسم مسح الأراضي :
62	هـ- قسم رقمنة أنشطة المحافظة العقارية :
62	الفرع الثاني -المحافظ العقاري :
63	أولا - تعيين المحافظ العقاري :
63	ثانيا - مهام المحافظ العقاري :
65	ثالثا - مسؤولية المحافظ العقاري :
68	المبحث الثاني إجراءات الشهر العقاري بين قبول الإيداع ورفضه.
68	المطلب الأول الإيداع القانوني للسندات العقارية وتنفيذ إجراء الشهر العقاري
69	الفرع الأول - الإيداع القانوني للسندات العقارية :
69	أولا - إيداع الوثائق لدى المحافظة العقارية :
70	ثانيا - آجال الإيداع :
71	ثالثا- سجل الإيداع :

72	الفرع الثاني - تنفيذ إجراء الشهر .
72	أولاً- إنشاء البطاقات العقارية و التأشير عليها:
75	ثانياً- التأشير على الدفتر العقاري:
76	المطلب الثاني - الإيداع غير القانوني والطعن في قرارات المحافظ العقاري
77	الفرع الأول- رفض الإيداع :
78	الفرع الثاني- قبول إيداع الوثائق ورفض إجراء الشهر :
79	الفرع الثالث- الطعن في قرارات وأخطاء المحافظ العقاري وآثاره :
79	أولاً - الطعن في قرارات وأخطاء المحافظ العقاري :
80	ثانياً- آثار الطعن في قرارات و أخطاء المحافظ العقاري :
81	المطلب الثالث - آثار عملية الشهر
81	الفرع الأول- آثار الشهر بين أطراف لعقد:
85	الفرع الثاني - أثر الشهر في مواجهة الغير :
86	الخاتمة.
90	قائمة المصادر والمراجع
97	الفهرس

ملخص مذكرة الماستر

نظرا للمكانة التي يحتلها العقار في الحياة البشرية أدى بالمشروع الجزائري إلى إفراده بمجموعة من القوانين التي تنظم طريقة اكتسابه وانتقاله وتداوله في إطار نظام الشهر العقاري الذي يؤدي دوره في إعلام الغير بالتصرفات الواقعة عليه ولضمان استقرار المعاملات التي يكون محلها، من خلال فرض آلية التوثيق و إجراءات التسجيل المتممة لها، إلا أنه لم يكتف بهذه القاعدة لوحدها، بل اشترط بموجب الأمر 74/75 والمراسيم التنفيذية له، الشهر كشرط وجوبي لانتقال الملكية العقارية، وأعطى للقيد الذي يؤشره المحافظ العقاري في السجل العيني الأثر المنشئ والناقل لكل الحقوق العينية، وألزم الموثقين وكتاب الضبط والسلطات الإدارية كل في حدود اختصاصه، القيام بإشهار جميع العقود والقرارات الخاضعة للشهر في آجالها القانونية حفاظا على حقوق المتعاقدين، لأنه متى تم شهر المحرر لدى المحافظة العقارية، نشأ الحق العيني وانتقلت الملكية إلى صاحبها الجديد وأصبحت حجة على المتعاقدين والغير.

الكلمات المفتاحية : 1/ الملكية العقارية الخاصة ، 2/ التوثيق ، 3/ التسجيل ، 4/ الشهر .

ABSTRACT OF MASTER'S THESIS

IN VIEW OF THE PLACE THAT REAL ESTATE OCCUPIES IN HUMAN LIFE, IT HAS LED THE ALGERIEN LEGISLATOR TO SINGLING IT OUT WITH A SET OF LAWS THAT REGULATE THE METHOD OF ITS ACQUISITION, TRANSMISSION, AND CIRCULATION WITHIN THE FRAMEWORK OF THE REAL ESTATE REGISTRATION SYSTEME, WHICH PLAYS ITS ROLE IN INFORMING OTHERS OF THE ACTIONS THAT ARE INCURRED ON IT, AND TO ENSURE THE STABILITY OF THE TRANSACTIONS THAT REPLACE THEM, BY IMPOSING THE DEVICE OF THE AUTHENTICATION OF THE DOCUMENTS AND ITS SUPPLEMENTARY REGISTRATION PROCEDURES, IN THE SAME PROCESS, THE LEGISLATOR REQUIRES THE REGISTRATION, ACCORDING TO THE ORDER N° 75/74 AND ITS EXECUTIVE DECREES, AS A NECESSARY CONDITION FOR THE TRANSFER OF REAL ESTATE PROPERTY BY GIVING TO THE DOCUMENT ENDORSED BY THE COMMISSIONER OF LANDS, THE EFFECT OF CONSTITUTION AND TRANSMISSION OF THE RIGHTS IN REM. THUS, NOTARIES, COURT CLERKS AND ADMINISTRATIVE AUTHORITIES ARE OBLIGATED TO PUBLICIZE ALL THE CONCERNED CONTRACTS AND DECISIONS AT THE LAND REGISTRY DEPARTMENT WITHIN THE LEGAL DEADLINES, IN ORDER TO PRESERVE THE RIGHTS OF CONTRACTING PARTIES AND THIRD PARTIES.

KEYWORD: 1/ PRIVATE REAL PROPERTY -2/AUTHENTICATION - 3/REGISTRATION - 4/ PUBLICIZATION.