

جامعة محمد خيضر بسكرة  
كلية الحقوق و العلوم السياسية  
قسم الحقوق



## مذكرة ماستر

الميدان : الحقوق و العلوم السياسية  
الفرع : حقوق  
التخصص : قانون أعمال  
رقم : .....

إعداد الطالبان :

بوزيدي نجوة و بوزيدي راضية

يوم : 2022/06/29

## نظام الشهر العقاري في الجزائر

### لجنة المناقشة

رئيسا	جامعة بسكرة	أ . مح أ	فتحي محدة
مشرفا و مقررا	جامعة بسكرة	أ . مح أ	حمشة مكي
مناقشا	جامعة بسكرة	أ . مح أ	غلابي بوزيد

السنة الجامعية : 2021 - 2022

# الإهداء

نهدي ثمرة جهدنا هذا إلى من قرن الله سبحانه وتعالى عبادته  
وطاعته بالإحسان إليهما وبرهما، إلى من ربينا على حب العلم  
والفضيلة و أسمى القيم إلى والدينا الكريمين.

إلى أعز الناس إخواننا و أخواتنا وفقهم الله .

والى أزواجنا و أولادنا حفظهم الله .

إلى كل زملائنا وزميلاتنا الذين رافقونا طيلة مسارنا الدراسي.

إلى كل من أقرينا وأصدقائنا .

إلى كل من ساندونا بوقوفهم معنا دون تردد وكل من أمد لنا يد  
المساعدة في انجاز هذا البحث.

راضية و نجوة



# شكر و عرفان

الحمد لله الذي بنعمته تتم الصالحات نحمده حمداً كثيًرا عدد ما ذكره  
الذاكرون وغفل عن ذكره الغافلون.

الحمد لله الذي أعاننا على انجاز هذا العمل المتواضع .

بداية نتقدم بجزيل الشكر والعرفان إلى أستاذنا الفاضل حمشة مكي  
الذي تفضل بقبوله إشرافنا على هذه المذكرة، والذي كان لنا عوناً بإرشاداته  
وتوجيهاته.

كما نتقدم بجزيل الشكر إلى الأستاذ " عشور نصر الدين " رئيس  
قسم الحقوق الذي قدم لنا الدعم و يد المساعدة .

كما نتقدم بالشكر إلى جميع أساتذة كلية الحقوق بجامعة محمد  
خضير بسكرة .





مقدمة





لاشك بأن المجال العقاري بالغ الأهمية و بالأخص في الجزائر نظرا للقيمة المالية و الاقتصادية و الاجتماعية التي أصبح العقار يمتاز بها ، لاسيما في السنوات الأخيرة مايجعل الطلب عليه في تزايد مستمر ، و يعرف العقار بأنه كل شيء مستقر بحيزه و ثابت فيه و لا يمكن نقله منه دون تلف، ويعتبر مالا عقاريا كل حق عيني يقع على عقار بما في ذلك حق الملكية ، وكذلك كل دعوى تتعلق بحق عيني على عقار .

لتأطير العقارات اصدر المشرع الجزائري على غرار باقي التشريعات المقارنة ترسانة من القوانين ، لاسيما ما تعلق بتحديد قواعد استعماله و شروط امتلاكه و التصرف فيه واستغلاله و إثبات كل الحقوق الواردة عليه و كيفية حمايتها و بالتبعية حمايته من التداول العشوائي بواسطة سيطرة الدولة عليه لمنع المضاربة غير المشروعة تحقيقا للثقة و الائتمان ، قصد تحقيق فكرة الملكية العقارية لتفادي المنازعة فيه ، و تطبيق مبدأ استقرار المعاملات كما نص عليه القانون حماية للأشخاص و الدولة في التمتع بأموالهم.

لقد تدخل المشرع الجزائري من اجل معالجة الفراغ القانوني الذي تركه الاحتلال في مجال إثبات الملكية العقارية و ضبط الوعاء العقاري و حصر أنواع الملكية التي يتضمنها و كذا إرساء سياسة عقارية بديلة عن تلك الموروثة عن الاحتلال و حماية ما بقي شاغرا منها جراء رحيل الفرنسيين ، و من أجل ذلك كان من الضروري إيجاد آلية قانونية من شأنها تنظيم الملكية و مايرد عليها من حقوق عينية و الحفاظ على استقرارها خاصة في إبرام التصرفات المتضمنة نقل أو إنشاء أو تعديل أو تصريح أو انقضاء الحق العيني العقاري ، لتكون حجة على الكافة و ذلك لا يتجسد إلا بإخضاعها لعملية الشهر العقاري هذه الآلية التي تسمو بالعقار الى مكانته الحقيقية ، إذ يعد الزاوية التي يقاس عليها مدى تقدم الأمم ، وهو ما تجسد فعليا في

سويسرا أين تكون عملية البحث في الفهرس العقاري حول هوية عقار معين أسهل بكثير من البحث في سجل الحالة المدنية حول هوية شخص ما.

**01 - أهمية دراسة الموضوع :** تنبع أهمية دراسة هذا الموضوع من اهتمام و سعي الدولة الجزائرية جاهدة من خلال النصوص القانونية المنظمة للشهر العقاري خاصة والنصوص القانونية المتعلقة بالعقار عامة من أحكام رقابتها على السوق العقارية و منع المضاربة غير المشروعة التي من شأنها تعميم الفوضى في انتقال الحق العيني من يد الى أخرى دون رقيب مما يخلق تعدد و تعقد المنازعات العقارية خاصة ما تعرفه البلاد في السنوات الأخيرة من تغيرات على الصعيد السياسي و الاقتصادي لا سيما فتح الباب على مصراعيه لنظام اقتصاد السوق الذي يتطلب تشجيع الاستثمار و دعم نظام القروض بالإضافة إلى مختلف التحفيزات التي تكون مشروطة بضمانات عقارية .

**02 أسباب اختيار الموضوع :** تتمثل دوافع اختيارنا لهذا الموضوع لأهميته وتوافقه مع ميولنا ورغباتنا وتخصصنا ( الأسباب ذاتية )، إضافة إلى ذلك محاولة إثراء المكتبة الجامعية بمعلومات عن الموضوع الذي قد يكون سندا للأجيال القادمة، كما أنه يعتبر من المواضيع المهمة في الوقت الراهن ( الأسباب موضوعية ).

**03- إشكالية الدراسة :** بناء على ماتم بيانه ، يمكن طرح إشكالية الدراسة ما مدى نجاعة و فعالية عملية الشهر العقاري في التشريع الجزائري في حماية الملكية العقارية و تأمين استقرار المعاملات العقارية ؟

و جلي أن تنبثق عن هذه الإشكالية جملة من التساؤلات الفرعية ، الإجابة عنها تدريجيا يعني الإجابة عن إشكالية الدراسة .

1- ما المقصود بالشهر العقاري و ماهي أنظمته ؟

2- ماهو النظام الأبرز و الفعال في تطهير الملكية العقارية و موقف المشرع الجزائري منه ؟

3- ماهي إجراءات تنفيذ هذا النظام و ماهي أهم آثاره ؟

4- ماهو واقع نظام الشهر المعمول به في الجزائر؟

**04- المنهج المتبع:** سعيانا للوصول الى اهداف دراسة هذا الموضوع ، اقتضت منا

قواعد منهجية البحث العلمي في شقها "مناهج البحث العلمي " اتباع المنهج التحليلي ، وهو المنهج الذي فرضته طبيعة الموضوع الذي يعنى بتحليل مختلف الأحكام القانونية المتصلة بالموضوع لاسيما في شقه الإجرائي ، وفي ذلك نعتمد على أداة الوصف لمختلف الهياكل و الأجهزة المتدخلة في عملية المسح و تأسيس السجل العقاري و رصد المعطيات التاريخية للوقوف على الثابت منها و دراسة المتغير تأسيسا للوصول إلى بعض النتائج و الاقتراحات.

**05- تقسيم الموضوع :** إجابة على إشكالية الدراسة ، وما انبثق عنها من تساؤلات

فرعية ، نفضل تقسيم الموضوع ، تسهيلا للتحليل و الدراسة و ثم الإجابة إلى فصلين ، حيث نخصص (الفصل الأول) لدراسة الجانب النظري و التاصيلي لمختلف المفاهيم المتعلقة بالشهر العقاري ، اذ عنوانه بالإطار المفاهيمي للشهر العقاري ، وتفصيلا فيه ، نقسمه إلى مبحثين ، (المبحث الأول) بعنوان مفهوم الشهر العقاري ، أما (المبحث الثاني) فنخصصه لدراسة الأنظمة المعتمدة في التشريع الجزائري.

**هذا ويتمثل القسم المهم للدراسة في (الفصل الثاني) الموسوم بأحكام و إجراءات**

الشهر العقاري في الجزائر و لأجل رصد الآثار و النتائج المتوخاة لدراسة هذا الفصل ، نقسمه إلى مبحثين ، إذ نتناول في (المبحث الأول) قواعد و شروط تنظيم الشهر العقاري

في الجزائر، في حين نتولى في (المبحث الثاني) تنفيذ إجراء الشهر و الآثار الناتجة عن الشهر العقاري و حجيته .

و في خاتمة الموضوع نرصد أهم النتائج المتوصل إليها و كذا الاقتراحات التي نراها مفيدة في هذا المجال .

# الفصل الأول

الإطار المفاهيمي للشهر العقاري

يعتبر نظام الشهر بشكل عام و نظام الشهر العقاري بشكل خاص من النظم القانونية التي عرفتھا المجتمعات القديمة نظرا لما تمثله الأرض لدى هذه المجتمعات سواء على المستوى الاجتماعي أو الاقتصادي ، باعتبارھا مصدر للحياة و الثروة ، تبعا لذلك تطور هذا النظام لينتقل من النظام الشهر الشخصي إلى نظام الشهر العيني ، لتطرح إشكالية تحديد مفهومه وبيان مبادئه .

بناء على ذلك يقتضي منا الأمر البحث عن مفهوم الشهر العقاري في ( المبحث

الأول ) و نخصص ( المبحث الثاني ) لدراسة الأنظمة المعتمدة للشهر العقاري في الجزائر .

## المبحث الأول : مفهوم الشهر العقاري

من المسائل التي تؤدي إلى تدعيم الملكية العقارية وتؤكد الائتمان العقاري هو الأخذ بنظام مستقر وثابت لشهر الملكية، وإذا كانت معظم الدول قد أخذت بنظام الشهر العقاري غير أنها لم تسلك في تحقيق ضمان الملكية العقارية إلا طريقا واحداً. وقد نتج عن ذلك قيام نظامين<sup>(1)</sup>

الشهر العقاري في نظاميه الشخصي والعيني هو إعلان الحقوق العينية، هذا و يعد من خصائص نظام الشهر أنه نظام عقاري، إذ لا يقع إلا على التصرفات القانونية الواقعة والخاصة بالعقارات، كما أنه ذا طابع ثابت ومستقر، إلى ذلك يعد إجراء ضروري للتعامل في العقارات.

تأسيسا على ذلك نفضل تقسيم هذا المبحث إلى:(المطلب الأول) المقصود بنظام الشهر العقاري و(المطلب الثاني) التطور التاريخي لنظام الشهر العقاري في الجزائر.

### المطلب الأول : المقصود بنظام الشهر العقاري

يعتبر الشهر العقاري الوسيلة التي تمكن الغير من معرفة الحقوق العينية الواردة على العقار المراد التعامل فيه، وذلك عن طريق إعلان التصرفات وشهرها لتكون معلومة لدى الجميع، هذا و يعد الشهر التزام يقع على عاتق الموثق الذي يعتبر موظف عموميا والذي يقوم بإيداع

---

جمال بوشنافة، شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري، طبعة 2006 دار الخلدونية، الجزائر، ص.13.

العقود التي يحررها لدى المحافظة العقارية المتخصصة إقليمياً<sup>(1)</sup> إذ لا ينتقل الحق العيني المبيع إلى المشتري مجرد انعقاد العقد، ولو كان العقار معين بالذات ومملوكاً للبائع، كما لا ينتقل الحق العقاري حتى ولو كان العقار معين بالنوع لأن التصرفات التي يراد بها إنشاء حق من الحقوق العينية العقارية الأصلية أو نقله أو تغييره أو زواله يقع لزوماً شهرها أمام المصلحة المختصة ، وبالتالي لكي تنتقل ملكية العقار من البائع إلى المشتري يتطلب القانون شهر العقد لدى المحافظة العقارية، باعتبار ماينتج من آثار بين المتعاقدين وفي مواجهة الغير، و هو ما جعل من إجراءات الشهر العقاري من النظام العام

بناء على ما تم بيانه نفضل تقسيم هذا المطلب الى :

-الفرع الأول : تعريف الشهر العقاري

-الفرع الثاني: أهمية الشهر العقاري

### الفرع الأول : تعريف الشهر العقاري

الشهر العقاري مصطلح مركب من كلمتين الشهر والعقار. فيقصد بكلمة الشهر الإعلام والنشر، أما العقار فقد عرفته المادة 683 من القانون المدني الجزائري " هو كل شيء مستقر بحيزه ثابت فيه ولا يمكن نقله دون تلف"<sup>(2)</sup>

1- ليلة طلبة، الملكية العقارية الخاصة وفقا لأحكام التشريع الجزائري، الطبعة الثانية دار هومة للنشر و التوزيع ، الجزائر 2002، ص82.

1- أمر رقم 75-58 المؤرخ في 12/11/1975 .



يقصد بكلمتي الشهر العقاري ذلك الإجراء القانوني المتميز الذي يقضي بإخضاع التصرفات القانونية الواقعة على العقار بمجموعة من الإجراءات القانونية المعينة، وباعتماد على جملة من القوانين والمراسيم المنظمة للشهر العقاري ، نجد أن المشرع لم يضع تعريفاً محدداً للشهر العقاري، باعتبار أن مسألة التعريفات هي من اختصاص الفقه و من شأنه تباينت التعريفات ، حيث عرفه الدكتور "حسين عبد اللطيف حمدان" بأنه : "ذلك النظام الذي يرمي إلى شهر التصرفات القانونية التي ترمي إلى إنشاء الحقوق العينية العقارية أو نقلها أو تعديلها وإسقاطها"<sup>(1)</sup> ، كما عرفه على أنه : "عمل فني يهدف إلى تسجيل مختلف التصرفات الواردة على العقارات بإدارة الشهر العقاري لإعلام كافة بها إظهاراً بوجودها ليكون الجميع على بينة من أمرها"<sup>(2)</sup> ، الى جانب ذلك عرفه البعض الآخر بأنه : " مجموعة القواعد و الإجراءات التي تهدف إلى تثبيت ملكية عقار أو حقوق عينية عقارية لشخص معين أو أشخاص معينين اتجاه الغير، ومن شأن هذه القواعد والإجراءات تنظيم شهر حق الملكية أو الحقوق العينية العقارية الأخرى الواردة عليها سجلات معدة لإطلاع كافة"<sup>(3)</sup> و في نفس الاتجاه اعتبر نظام الشهر بأنه : "ذلك النظام القانوني له مجموعة من القواعد والإجراءات يضمن بها حق الملكية العقارية وكذا الحقوق العينية العقارية"<sup>(4)</sup>.

1- حمدان حسين عبد اللطيف، أحكام الشهر العقاري، دون طبعة، الدار الجامعية للطباعة و النشر ، لبنان ، دون سنة النشر، ص.11.

<sup>2</sup>- مجيد خلفوني، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، الطبعة الثانية 2008 دار هومة للنشر و التوزيع الجزائر، ص. 13.

<sup>3</sup>- جمال بوشنافة، المرجع السابق، ص.14.

4- حمدي باشا عمر، نقل الملكية العقارية في ضوء آخر التعديلات وأحدث الأحكام ، 2003 دارهومة للنشر و التوزيع الجزائر، ص.8.

### الفرع الثاني : أهمية الشهر العقاري

يكتسي الشهر العقاري أهمية بالغة في تأمين قيد الحقوق العينية العقارية وكل ما يتعلق بها أو يجري عليها من تصرفات. مما ينتج لكل ذي مصلحة الإطلاع على الحقوق العينية وما يثقلها من أعباء<sup>(1)</sup>. و من بين أهم مظاهر هذه الأهمية نذكر :

- أهمية الشهر العقاري في منع الغش وضمان استقرار المعاملات العقارية من المنازعات القضائية، حيث لا يقدم أي شخص على التعامل في عقار معين دون العلم بوضعيته القانونية<sup>(2)</sup>.
- يساعد الشهر العقاري أصحاب العقارات في الحصول على القروض التي تساهم في تنمية الحركة الاقتصادية والاجتماعية مع ضمان حقوق الدائنين، مما ينعكس إيجاباً على الاقتصاد الوطني ويسهل عملية تداول الأموال العقارية وتشجيع الائتمان العقاري.
- الشهر العقاري يعد الوسيلة الناجعة لتنظيم المعلومة العامة الموثقة عن النظام القانوني لكل عقارات التراب الوطني، خاصة في ظل وجود نظام المسح العام و تأسيس السجل العقاري من خلال ما سبق تتضح الأهمية القصوى للشهر العقاري ، ليس للأفراد فحسب بل للدولة بأكملها، فلا يمكن تحقيق التنمية والتطور دون وجود نظام شهر عقاري فعال قادر على حماية حقوق الجميع<sup>(3)</sup>.

<sup>1</sup>- طلحة محمد غليسي، الشهر العقاري كآلية لحماية الملكية في التشريع الجزائري، مذكرة ماستر في الحقوق، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة محمد خيضر بسكرة، 2013 ص10.

<sup>2</sup>- حسين عبد اللطيف حمدان ،المرجع السابق،ص12.

<sup>2</sup>- عمار علوي، الملكية ونظام العقار في الجزائر بدون طبعة ، دار هومة للنشر و التوزيع الجزائر ، ص. 151.

### الفرع الثالث : مميزات الشهر العقاري

يتسم نظام الشهر العقاري في الجزائر بمجموعة من المميزات ذات الطابع الإداري والعيني والإلزامي سوف نتطرق لكل واحدة على الشكل الآتي:

أولاً: الطابع الإداري للشهر العقاري ثانياً: الطابع العيني للشهر العقاري ثالثاً: الطابع الإلزامي للشهر العقاري .

أولاً: الطابع الإداري للشهر العقاري : لقد خالفت الجزائر معظم الدول التي تأخذ بنظام الشهر العيني، والتي تسند فيه مهمة مسك السجل العقاري إلى القاضي العقاري. فتأثر المشرع الجزائري بنظيره الفرنسي من خلال إسناد عملية الشهر العقاري لمصلحة إدارية تسمى "المحافظة العقارية" يديرها الموظف العمومي يعرف بـ"المحافظ العقاري". وبين المحافظة العقارية والمحافظ العقاري اختلاف، ولإزالة مثل هذا الغموض نوضح الفرق بينهما.

1/المحافظة العقارية: تعتبر إحدى الآليات المهمة لإنجاح السياسة العقارية في الجزائر، إذ تضمن تطبيق قواعد الشهر العقاري، مما يؤدي إلى حماية الحقوق واستقرار الملكية، ولهذه الأخيرة دور هام يكمن في إعلام الغير بالمعاملات التي يتم شهرها على مستواها الإقليمي<sup>(1)</sup>، قصد الوقوف على المهام المخول لها، هذا وتنقسم المحافظة العقارية إلى ثلاث أقسام وهي:

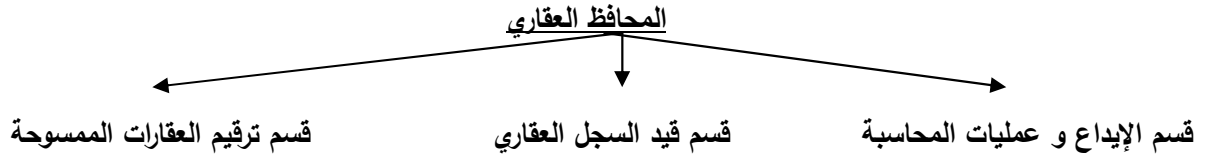
أ- قسم الإيداع وعملية المحاسبة يتم بواسطته مباشرة الإجراءات الأولية الخاصة بالشهر العقاري

ب- قسم مسك السجل وتسليم المعلومات مهمته تنظيم مختلف العقود و الوثائق المودعة بقسم الإيداع وتسجيلها .

ج- قسم ترقيم العقارات المسوحة يتولى متابعة إيداع وثائق مسح الأراضي بعد الانتهاء من المسح على مستوى كل جزء من أجزاء بلدية معينة.

1- عمر تيمجدين، دور المحافظة العقارية في التشريع الجزائري، مذكرة الماجستير في العلوم القانونية والإدارية، تخصص

قانون إداري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر بسكرة، 2013-2014، ص 14.



**2/المحافظ العقاري:** تطبيقاً للمادة 20 من الأمر 75 / 74<sup>(1)</sup> والمادة 04 من المرسوم التنفيذي 63/76<sup>(2)</sup> فإن تسيير المحافظة العقارية، قد أوكلت للمحافظ العقاري باعتباره المسؤول الأول في عملية الشهر العقاري، إذ يعد المحافظ العقاري موظف عام يباشر مهامه تحت وصاية وزير المالية ويخضع في علاقته التنظيمية إلى قانون الوظيف العمومي، تربطه بالدولة علاقة تنظيمية تبعية مكلف بتسييره هيئة عمومية ذات طابع إداري ويتولى أساساً تأسيس السجل العقاري<sup>(3)</sup>.

إذا كانت أغلب الدول التي تأخذ بنظام الشهر العيني تسند مهمة رئاسة مسح الأراضي والطعون الإدارية ومسك السجل العقاري إلى أحد القضاة مثلما هو الحال في سويسرا وألمانيا، فإن سيطرة التشريع والفقهاء والقضاء الفرنسي تبدو واضحة في مجال الشهر، ذلك أن تسيير المحافظة العقارية يتولاه موظف عام خاضع للوظيف العمومي<sup>(4)</sup>.

1- الأمر رقم 74/75 المؤرخ في 12/11/1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري ج ر العدد 92 المؤرخة في 18/11/1975

<sup>2</sup>- مرسوم تنفيذي رقم 63-76 المؤرخ في 13/04/1976 المتضمن تأسيس السجل العقاري، ج ر العدد 30 معدل و متمم بالمرسوم التنفيذي 93-123 المؤرخ في 19/05/1993، ج ر، العدد 34، مؤرخة في 23/05/1993.

<sup>3</sup>- بن خضرة زهيرة، مسؤولية المحافظ العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير في القانون الخاص، تخصص عقود و مسؤولية، كلية الحقوق، جامعة بن عكنون الجزائر، 2006-2007، ص. 7.

<sup>4</sup>- بن خضرة زهيرة، المرجع السابق، ص 10.

يعتبر منصب المحافظ العقاري من المناصب العليا عملاً بالمرسوم التنفيذي 116/92 المؤرخ في 14 مارس 1992، والذي يحدد قائمة المناصب العليا في المصالح الخارجية للأماكن

الدولة والحفظ العقاري وشروط التعيين فيها وتصنيفها<sup>(1)</sup>، و ذلك مامنح له دور هام على مستوى المحافظة العقارية، إذ أن المادة 03 من المرسوم التنفيذي 63/76 حددت المهام الذي أوكلت للمحافظ العقاري على سبيل الحصر و التي تتمثل في:

-إعداد ومسك مجموعة البطاقات العقارية الكاملة.

-إعداد الإجراءات اللازمة لطلبات إشهار العقود المتضمنة الملكيات العقارية والحقوق العينية

-فحص العقود ومختلف الوثائق الخاضعة للشهر<sup>(2)</sup>.

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

-المحافظة على العقود والمخططات وجميع الوثائق المتعلقة بالعقارات الخاضعة للإشهار.

-إعطاء المعلومات للجمهور عند طلبها<sup>(3)</sup>.

-يعتبر المكلف بتنسيق و مراقبة مكاتب المحافظة التابعة لإختصاصه.

1- المرسوم تنفيذي رقم 92-116 المؤرخ في 14/03/1992 الذي يحدد شروط القبول والتعيين في المناصب العليا في

المصالح الخارجية لأملك الدولة والحفظ العقاري، ج ر ر العدد 92، المؤرخة في 21/11/1992.

2- فردي كريمة، شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستر في علم القانون الخاص، فرع قانون عقاري، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة الاخوة منتوري قسنطينة 2007-2008، ص 22.

3- ليلي زروقي و حمدي باشا عمر، المنازعات العقارية، دار هومة للنشر و التوزيع الجزائر، 2003، ص 52.

ان إسناد عملية الشهر العقاري لمصلحة إدارية تخضع لوصاية وزارة المالية لا تخدم حيادية نظام الشهر العقاري في ظل وجود الدولة كأكثر الملاك للعقار في الجزائر، حيث كان من الأجدر

إسناد عملية الشهر العقاري لقاض. ولكن قلة التأطير الذي سبب في عدم وجود قضاة مختصين هو من دفع بالمشروع الجزائري إلى إسناد عملية الشهر العقاري إلى مصلحة إدارية<sup>(1)</sup>.

**ثانيا: الطابع العيني للشهر العقاري :** بالرجوع إلى الأمر 74/75 المؤرخ في 1975/11/12 المتعلق بإعداد مسح الأراضى العام وتأسيس السجل العقاري، والمرسومين التنفيذيين 62/76 المؤرخ في 1976/03/25<sup>(2)</sup> المتعلق بإعداد مسح الأراضى العام، والمرسوم رقم 63/76 المؤرخ في 03/25/ المتعلق بتأسيس السجل العقاري ، يظهر بأن المشروع الجزائري قد أخذ بنظام الشهر العيني معتمداً على المسح العام كأساس مادي و السجل العيني كأساس قانوني، ثم أن اعتماد المشروع الجزائري على نظام الشهر العيني وهذا من خلال الأمر رقم 74/75 والمرسومين التنفيذيين 62/76 و 63/76 السابقين ، لم يمنعه من الاعتماد على نظام الشهر الشخصي كاستثناء في المرحلة الانتقالية ، إلى أن يتم إعداد مسح الأراضى العام عبر كامل التراب الوطني.

1- تموح منى، النظام القانوني للمحافظة العقارية في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير في القانون، فرع عقود ومسؤولية، كلية الحقوق الجزائر، 2003-2004، ص.11.

<sup>2</sup>- مرسوم تنفيذي رقم 76-62 المؤرخ في 1976/03/25، المتضمن إعداد مسح الأراضى العام، ج ر العدد 30 المؤرخة في 1976/04/13، معدل ومتم بالمرسوم التنفيذي 92-134 مؤرخ في 1992/04/07، ج.ر العدد 26، المؤرخة في 1992/04/08.

**ثالثا: الطابع الإلزامي للشهر العقاري :** رغبةً من المشروع الجزائري في استقرار المعاملات العقارية، جعل شهر التصرفات العقارية الواقعة على العقارات إلزامي وضروري لكي ينتج آثاره، سواء فيما بين الأطراف المتعاقدين أو اتجاه الغير<sup>(1)</sup> غير أنه استثنى من ذلك الرهن والامتيازات العقارية التي

يكون فيها الشهر اختياريا، إذ يترتب على عدم قيد هذه المعاملات الأخيرة عدم إمكانية الاحتجاج بها اتجاه الغير.

من المعلوم ان العقد الناقل للملكية العقارية ، يمر بمجموعة من المراحل، ابتداء من عملية توثيق العقد ثم تسجيله لدى مصلحة التسجيل وأخيرا شهره في البطاقات العقارية لكي يترتب أثره العيني ، مع الإشارة إلى أن الشهر العقاري ليس شرطا شكليا كشرط الرسمية، والتي تعد ركنا في التصرفات العقارية، بحيث تخلف هذا الركن يجعل التصرف باطلا بطلان مطلق<sup>(2)</sup> ، لذا فان المشرع الجزائري لم يجعل الشهر إلزامي فقط لطرفي التصرف، بل كذلك بالنسبة للموثقين وكتاب الضبط والسلطات الإدارية، بحيث ألزمهم على شهر جميع العقود والقرارات القضائية المحررة من قبلهم وفي آجال قانونية محددة تحديدا دقيقا. وهذا ما نصت عليه المادة 09 من المرسوم التنفيذي 63/76 إذ جاء فيها "ينبغي على الموثقين وكتاب الضبط والسلطات الإدارية أن يعملوا على إشهار جميع العقود والقرارات القضائية الخاضعة للإشهار والمحررة من قبلهم أو بمساعدتهم وذلك ضمن الآجال المحددة".

1-مجمد بوركي، "الإشهار العقاري"، مجلة التوثيق، الغرفة الوطنية للموثقين،الجزائر العدد 03، سنة 2002،ص23.

2-فردي كريمة، المرجع السابق،ص26.

### المطلب الثاني: التطور التاريخي للشهر العقاري في الجزائر

يعتبر نظام الشهر العقاري فكرة مكرسة منذ أزل التاريخ، أين كانت الشكلية هي الأصل في مختلف التعاملات بين الأفراد خاصة العقارية منها. ذلك قصد الحماية من الغش والخداع ولعل هذه

الأسباب هي التي جعلت من الدول تبني مثل هذه العملية و تأسيسا على ذلك سوف نتولى بالدراسة هذه المسألة وفق التقسيم الآتي :

- الفرع الأول: المرحلة العثمانية

- الفرع الثاني : مرحلة الاحتلال ل الفرنسي

- الفرع الثالث : مرحلة الاستقلال

### الفرع الأول: المرحلة العثمانية

امتدت المرحلة من سنة 1518 إلى 1830 ،حيث كانت فيها الشريعة الإسلامية هي النظام القانوني السائد في جميع المعاملات سواءً كانت مالية أو شخصية ، وكانت الأراضي ونظامها القانوني يتمحور في أراضي الخارجين وأراضي الأموات المتروكة بدون استغلال ولا تصلح للزراعة لا يمتلكها أحد، غير أنها تعد من حيازة الدولة.أما أراضي العروش فهي التي تستعمل جماعيا من طرف القبائل والعائلات ،إضافة إلى أراضي الملكيات الخاصة التي تستغل من طرف أصحابها مباشرة ولهم الحق في التصرف فيها كيفما شاؤوا و يستطيعون بيعها أو وهبها أو تركها للورثة ، كما لهم أن يستغلونها الى جانب مجموعة أملاك الوقف .

بعد دخول العثمانيين للجزائر، أصبحت هذه الأراضي مقسمة إلى أراضي البايك، التي تطلق عليها بأملاك الدولة ، بالإضافة إلى أراضي العرش، أراضي الملك، أراضي الحبوس التي حبست للإنفاق على الأعمال الخيرية وتصنف من حيث طريقة استغلالها وكيفية الانتفاع بها إلى وقف خيرى ووقف أهلي ( عقبي ) (1)

1- بن زكري راضية فريدة ،الآليات القانونية لحماية الملكية العقارية الخاصة ،مذكرة الماجستير في العلوم القانونية، تخصص قانون عقاري،كلية الحقوق، قسم العلوم القانونية، جامعة الحاج لخضر باتنة، 2009-2010،ص.23.



كما أن السلطة العثمانية عرفت تنظيمًا للملكية العقارية، ذلك من خلال إصدارها لقانون الأراضي في 1858/04/21 وأنشأت وزارة الدفتر العقاري المكلفة بحفظ السجلات بنفس التاريخ. إلا أن هذه القوانين لم تطبق في الجزائر لصدورها بعد الاحتلال الفرنسي سنة 1830<sup>(1)</sup>.

### الفرع الثاني : مرحلة الاحتلال الفرنسي

لقد كان الطابع المميز للملكية العقارية قبل الاحتلال الفرنسي هو الملكية الجماعية، مقسمة إلى أراضى العرش أو أراضى ملكية مشاعة وهذا الشكل من أشكال الملكية يعد من المعاملات العقارية التي كانت تعيق الإدارة الفرنسية من بسط سيطرتها على أراضي الجزائريين . من أجل ذلك قامت هذه الأخيرة بإبعاد القوانين السائدة والمستمدة من الشريعة الإسلامية. وهذا من أجل بيع هذه الأراضى إلى المعمرين بعد الاستيلاء عليها<sup>(2)</sup> ، فصدر قانون 1834 الذي كان يرمي إلى امتداد تطبيق القوانين الفرنسية إلى الجزائر، كما صدرت عدة تشريعات منها الامران الصادران في 1844/10/01 و 1846/07/21 ، حيث أجازا إثبات الملكية العقارية بكافة وسائل الإثبات ، و في سنة 1855 صدر قانون التوثيق الذي كرس مبدأ رسمية العقود، كما صدر المرسوم المعروف "سيناتوس كون سيلت" في 1863/04/22 ، والذي صدر بمشورة مجلس الشيوخ الفرنسي. والذي يستهدف من وراء إصداره التفريق بين أراضى الملك الخاص وأراضى العرش، ونص على توزيع الأراضى بين القبائل وتحويل حق الاستغلال إلى حق ملكية تامة ، حيث تم تجزئة بعض أراضى العرش إلى وحدات فردية تسهيلاً

1-سماعين شامة، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري، دار هومة للنشر و التوزيع، الجزائر، 2003،ص09.

2-عبد الحفيظ بن عبدة، إثبات الملكية العقارية والحقوق العينية العقارية في التشريع الجزائري ،دارهومة للنشر و التوزيع الجزائر 2003 ، ص 10.

لإجراء التصرفات القانونية عليها ، وقد هدف القانون إلى تسهيل عملية انتقال الملكية من يد الجزائريين إلى يد المعمرين<sup>(1)</sup>، في سنة 1873 صدر القانون المعروف بمشروع "ورني" الذي كان يهدف إلى فرنسا شاملة وكاملة للأراضي الجزائرية، فألغى بذلك القوانين الإسلامية التي كانت تحكم الملكية العقارية بين الجزائريين. وتم تقسيم الأراضي الجزائرية إلى خمسة أنواع : أملاك الدومين العام، أملاك الدومين الخاص، العقارات الفرنسية، عقارات الملك، أراضي العرش<sup>(2)</sup>

### الفرع الثالث : مرحلة الاستقلال

قد تميزت هذه المرحلة بتمديد العمل بالتشريع الفرنسي باستثناء القوانين التي تتعارض مع السيادة الوطنية بمقتضى أحكام القانون المؤرخ في 1962/12/31، وذلك إلى غاية سن القوانين الجزائرية ، ومن بين هذه القوانين تلك المرتبطة بصورة مباشرة أو غير مباشرة بأعمال التوثيق والإشهار العقاري<sup>(3)</sup> ، اضافة إلى ذلك صدر الأمر المؤرخ في 1962/08/24، المتعلق بتنظيم الصلح، البيع، الكراء والإيجار الزراعي ، فصدر هذا الأمر للمحافظة على الأملاك الشاغرة التي نتجت عن الهجرة الجماعية للفرنسيين. إلا أن الفوضى التي سادت البلاد بعد الاستقلال وانتشار المعاملات التعاقدية المشبوهة بين المعمرين وبعض من الجزائريين دفعت بالسلطات الجزائرية بإصدار في نفس السنة

1- سماعين شامة، المرجع السابق، ص38-39.

2- ليلية طلبة، المرجع السابق ص.17.

3- الأستاذ بوركى محمد، "التوثيق والإشهار العقاري"، مجلة الموثق، الغرفة الوطنية للموثقين، 1998، العدد 05 ، 1998 ، ص31.

قانون يمنع كل المعاملات المنقولة وغير المنقولة في الأملاك الشاغرة بعد الفاتح من جويلية 1962 واعتبرها باطلة حسب المادة 04 منه<sup>(1)</sup>.

لقد كانت الانطلاقة الفعلية بعد سنة 1970 بصدور قانون التوثيق رقم 90/70 المؤرخ في 1970/12/15<sup>(2)</sup>، ثم صدور قانون الثورة الزراعية 71/73<sup>(3)</sup> بالإشارة إلى نظام السجل العقاري في المادة 24 منه "تؤسس في نطاق دائرة كل بلدية خزانة للبطاقات العقارية، تتضمن إحصاء المزارع الناتجة عن العمليات الخاصة بالثورة الزراعية"....، أما المادة 25 من نفس القانون فنصت على أنه "عند إنتهاء عمليات المشروع فيها برسم الثورة الزراعية في بلدية ما يباشر في وضع الوثائق المساحية بالإستناد إلى البطاقات العقارية ويوضع السجل المساحي العام للبلاد وفقا للشروط والكيفيات التي ستحدد فيها بعد". وبصدور الأمر 74/75 والمراسيم التنفيذية 63/76 و62/76 وضحت رؤية المشرع وتبنى نهائيا نظام السجل العيني لاشتتار العقارات.

1-حمدي باشا عمر، المرجع السابق، ص 107.

2-الأمر رقم 70-90 المؤرخ في 1970/12/15 المتضمن قانون التوثيق معدل ومتمم بقانون رقم 06-02، المؤرخ في 2006/02/20 المتضمن تنظيم مهنة الموثق، ج ر، العدد 14، المؤرخة في 2006/03/08.

3-الأمر رقم 71-73 المؤرخ في 1971/11/08 المتعلق بقانون الثورة الزراعية، ج ج ر، عدد 97 المؤرخة في 1971/11/30 ملغى بموجب القانون 25/90 المؤرخ في 1990/11/18 المتضمن التوجيه العقاري .

## المبحث الثاني : الأنظمة المعتمدة للشهر العقاري في الجزائر

يعتبر الشهر العقاري عمل يهدف إلى تسجيل مختلف التصرفات الواردة على العقار بإدارة الشهر وهي المحافظة العقارية، والغرض من ذلك إعلام الكافة بها ، ويتم ذلك بإثبات هذه التصرفات القانونية في سجلات يمكن الإطلاع عليها والأخذ بما جاء فيها من بيانات وقيود، لا ينقل الحق العيني العقاري المبيع إلى المشتري بمجرد انعقاد العقد، ولو كان العقار معيناً بالذات ومملوكاً للبائع، كذلك لا ينتقل الحق العقاري حتى ولو كان العقار معيناً بالنوع لأن التصرفات التي ارد بها إنشاء حق عيني من الحقوق العينية العقارية الأصلية أو نقلها أو تغييره أو زواله يجب شهرها<sup>(1)</sup>. ومعظم الدول أخذت بهذا المبدأ إلا أنها لم تسلك في تحقيق هذا الغرض سبيلاً واحداً فهناك من أخذ بنظام الشهر الشخصي وهناك من تبنت نظام الشهر العيني.

لأجل ذلك نفضل تقسيم هذا المبحث إلى (المطلب الأول) نظام الشهر الشخصي و(المطلب الثاني) نظام الشهر العيني .

1-محمدي بدر الدين،"الشهر العقاري وأثره في تنشيط الاستثمار دعم مناخ الأعمال في الجزائر" المجلة الاكاديمية للبحث القانوني، كلية الحقوق، جامعة عبد الرحمان ميرة بجاية، العدد01، 2011، ص96.

### المطلب الأول: نظام الشهر الشخصي

ظهر هذا النظام في الدول اللاتينية كفرنسا وإيطاليا ، ومن أسسه أن ينشأ سجل أو سجلات على مستوى المحافظة العقارية برصد كل تصرف منشئ لحق عيني<sup>(1)</sup>. ويعتبر أول نظام للشهر العقاري في العصر الحديث وللتوضيح أكثر يقتضي منا الأمر تعريفه و تحديد خصائصه ثم تقييمه حتى معرفة موقف المشرع الجزائري من هذا النظام ، بناء على ذلك وجب تقسيم المطلب الى :

-الفرع الأول : تعريف نظام الشهر الشخصي

- الفرع الثاني : خصائص نظام الشهر الشخصي

-الفرع الثالث : تقييم نظام الشهر الشخصي

-الفرع الرابع : موقف المشرع الجزائري من نظام الشهر الشخصي

### الفرع الأول: تعريف نظام الشهر الشخصي

توضح كلمة شخصي أن الشهر حسب هذا النظام يكون أساساً بأسماء الأشخاص مالكي العقار عند شهر التصرفات العقارية وليس العقار، بمعنى أن العقارات لا تعرف بمواقعها إنما تعرف بأسماء مالكيها ، ومن أراد معرفة مالك عقار معين عليه البحث عن اسم مالكة في السجل الخاص بذلك.

1- بعبع الهام، حماية الملكية العقارية، مذكرة ماجستير في القانون، كلية الحقوق، جامعة الإخوة منتوري قسنطينة 2007،ص.8.

يلاحظ أن السجل الذي يمسك على أساس أسماء الأشخاص ترتب فيه التصرفات العقارية حسب الحروف الأبجدية لأسماء المتصرفين، حيث يخصص لكل حرف من الحروف الهجائية صفحة أو عدة صفحات من السجل، وذلك حسب أسبقية الإسم من حيث الشيوخ أو الندرة. فإن

كان إسم المتصرف نادرًا فيمكن أن يخصص له صفحة واحدة فقط ، ولكن إذا كان الإسم شائعًا فتخصص له عدة صفحات حتى يمكن ذلك استيعاب كل التصرفات التي يبرمها الأشخاص الذين يحملون هذا الاسم<sup>(1)</sup>

### الفرع الثاني : خصائص نظام الشهر الشخصي

من خلال تعريف نظام الشهر الشخصي ، يمكن أن نستخلص جملة من الخصائص نتطرق إليها في النقاط التالية:

- نظام الشهر الشخصي من أقدم أنظمة الشهر، لذلك فإن أغلب الدول في تشريعاتها إنتهجت هذا النظام مثلًا فرنسا، بلجيكا، إيطاليا والمملكة العربية السعودية ومصر التي أخذت بنظام الشهر الشخصي بموجب قانون رقم 114 سنة 1946، الذي لا يزال العمل به إلى يومنا هذا<sup>(2)</sup>
- يتم الشهر في نظام الشهر الشخصي على أساس الأشخاص القائمين بمختلف التصرفات القانونية، ومن هنا كان نظاما شخصيا، فلا يعتد بمواصفات العقار محل التعامل من موقع وحدود ومساحة وإنما ينظر إلى الهوية الكاملة للأشخاص المالكين أو الذين تعاملوا فيه.

1- رويصات مسعود، نظام السجل العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة الماجستير في العلوم القانونية، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق، قسم العلوم القانونية، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2008-2009، ص16.

2- فردي كريمة ، المرجع السابق، ص30.

يقتصر دور النظام الشخصي على إعلام الغير وعلى جعل السندات المشهرة نافذة في حق هذه السندات التي تبقى صحيحة بين أطراف التصرف، حتى ولو لم يتم شهرها، فوجود الحقوق وصحة السندات مستقل عن الشهر<sup>(1)</sup>.

تشهر المحررات المتعلقة بالتصرفات العقارية في ظل نظام الشهر الشخصي كما هي، إذ لا يحقق المحافظ العقاري في مدى صحتها لا من ناحية الشكل ولا من ناحية الموضوع، فإذا كانت هذه التصرفات صحيحة ظلت صحيحة، وإذا كانت معيبة فالشهر العقاري لا يصحها<sup>(2)</sup>

### الفرع الثالث : تقييم نظام الشهر الشخصي

يتميز نظام الشهر الشخصي بسهولة إجراءاته القانونية وانخفاض تكاليفه المادية، مما جعل الكثير من الدول تختاره كنظام للشهر في تشريعاتها، إلا أن هذه الميزة لا تمنع من وجود الكثير من العيوب والتي تجعله في غالب الأحيان لا يحقق الغرض الذي وضع من أجله في توفير الحماية الكافية للملكية العقارية حتى تقوم بوظيفتها الاجتماعية والاقتصادية، ذلك أن عدم تحديد معالم العقارات بصورة دقيقة نافية للجهالة بناءً على وثائق المسح العام للأراضي، يؤدي لا محالة إلى تحديد المساحات العقارية بصورة تقريبية قد تكون أحياناً وهمية لا تتفق مع المساحات والحدود الحقيقية<sup>(3)</sup> وبناءً على ذلك من المفيد التطرق الى :

أولاً : مزايا نظام الشهر الشخصي و ثانياً : عيوب نظام الشهر الشخصي

#### أولاً: مزايا نظام الشهر الشخصي

يتسم نظام الشهر الشخصي بمجموعة من المزايا و لعل أهمها نذكر:

1- فردي كريمة، المرجع السابق، ص31

2- مجيد خلفوني، المرجع السابق، ص 14.

3- حسن طوابيية، نظام الشهر العقاري، مذكرة الماجستير، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2001-2002، ص12.

- ان مجرد شهر التصرفات يعد قرينة على ملكية العقار من طرف الشخص الذي سجل التصرف حتى وان كانت القرينة بسيطة قابلة لإثبات العكس، وهذا يعني أن نظام الشهر الشخصي يؤدي دور هام وهو إعلام الجمهور بوقوع تصرفات عقارية معينة، كما أن الدفع بتعدد سندات الملكية فيه الكثير من المبالغة، فغالباً ما يكون المتصرف في العقار هو المالك الحقيقي<sup>(1)</sup>

- أن نظام الشهر الشخصي لا يتطلب عملية مسح الأراضي العام، لأن هذه العملية تكلف مبالغ مالية ضخمة لا يستطيع الكثير من الدول تحملها خاصة الدول المتخلفة منها.

- اتخاذ اسم المتصرف أساساً لشهر الحق العيني ، حيث تخصص صحيفة لكل صاحب حق عيني عقاري ترصد باسمه بمناسبة اكتسابه الحق مهما كان سبب اكتسابه، حيث يقتضي هذا النظام إنشاء سجلات في جميع الوحدات الإدارية مرتبة ترتيباً أبجدياً بأسماء المتصرفين، وإذا أورد صاحب المصلحة معرفة ما إذا كان المالك تصرف في العقار المملوك له أو قرر عليه حق عيني، ينبغي عليه التقدم إلى أمين السجل في الجهة التي يقع بدائرتها العقار يطلب فيها شهادة تبين فيها جميع التصرفات التي قد صدرت من المالك خلال فترة زمنية معينة.

### ثانياً: عيوب نظام الشهر الشخصي

بالرغم من المزايا التي يتمتع بها نظام الشهر الشخصي، إلا أنه لا يخلو من العيوب وسنوجزها

في الآتي :

- تقوم عملية الشهر العقاري الشخصي على إسم المتصرف التي تجعل المشتري لا يعرف إلا إسم الشخص المتصرف في العقار دون معرفة الأعباء التي ترد عليه هذا ما يجعل عملية البحث عن الملكيات العقارية للمواطنين جد صعبة ، خاصة في حالة ما إذا كانت أسماء الملاك متشابهة<sup>(2)</sup>.

1- مزعاش أسهمان، التجربة الجزائرية في مجال الشهر العقاري، مذكرة الماجستير، فرع الإدارة و المالية، كلية الحقوق و العلوم الإدارية، بن عكنون الجزائر، 2005-2006، ص27.

2- بن طلحة محمد غليسي، المرجع السابق، ص32.

- نظام الشهر الشخصي لا يقوم على ضمانات بثبوت المتصرف فيه بصفة نهائية بل هو معرض لأي منازعة في أي وقت، وبالتالي لا يمنح الثقة للراغبين في التعامل مع المتصرف إليه<sup>(1)</sup>



- أنه من الصعب معرفة المالك الحقيقي للعقاري الشهر الشخصي، أي أن يكون الطالب قد إطلع على وثائق ملكية من يريد التعامل معه وفحصها والتحقق من سلامتها خلال مدة لا تقل عن 15 سنة وهي مهنة شاقة(2)
- لاتسهل عملية الحصر الشامل للملكية العقارية، مما يتطلب على الدولة مبالغ كبيرة ناتجة عن فرض الضرائب على الملكية العقارية(3)
- أن التصرفات العقارية في نظام الشهر الشخصي يجوز الطعن فيها، فهي مهددة بالزوال، مما يؤدي إلى تهديد استقرارية الملكية العقارية.
- لعيوب نظام الشهر الشخصي أثر سلبي على التطور الاقتصادي والاجتماعي للدول، ومرد ذلك عدم التحديد الدقيق للعقارات هذا ما يجعلها مناقضة مع وثائق مسح الأراضي .
- أخيرا نظام الشهر الشخصي لا يحقق الغرض الذي تسعى الدول من أجله في استقرار الملكية العقارية ، ذلك أن عيوبه أكثر من مزاياه، مما يجعله لا يخدم مصالح المواطنين أمام نظام أكثر قوة في حفظ حقوقهم وهو نظام الشهر العيني.

1-مجيد خلفوني، المرجع السابق، ص15.

2-جمال بوشنافة، المرجع السابق، ص19.

3-مزعاش أسهمان، المرجع السابق ، ص 29.

#### الفرع الرابع : موقف المشرع الجزائري من نظام الشهر الشخصي

بعد الاستقلال مباشرة اعتمد المشرع الجزائري على نظام الشهر الشخصي، وهذا لعدة اعتبارات أهمها صدور القانون الذي يقضي بتمديد العمل بالقوانين الفرنسية إلا ما كان منها مخالفا للسيادة الوطنية، هذا بالإضافة للأوضاع الصعبة التي كانت تعرفها الدولة والتي لا تسمح بتبني نظام الشهر العيني، وبعد المرحلة الانتقالية التي تخللها إصدار العديد من القوانين تخص المحافظة العقارية الى جانب بعض القوانين و التي كان من نتائجها التخلي تدريجيا عن التشريعات الفرنسية في هذا المجال صدور الأمر رقم 74/75 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري الذي تلاه المرسومين التنفيذيين 63/76 و 62/76 أعلن المشرع الجزائري عن تبني النظام العيني كنظام للشهر العقاري في الجزائر .

### المطلب الثاني : نظام الشهر العيني

ظهر نظام الشهر العيني، نتيجة للانتقادات والعيوب التي ينطوي عليها الشهر الشخصي و هو ما دفع بالكثير من الدول للبحث عن بديل يهتم بمحل التصرف أكثر من الشخص المتصرف، وأول دولة عرفت نظام الشهر العيني هي دولة أستراليا، بفضل برنامج السيد "تورانس" المعروف بنظام تورانس الذي يقضي بتنظيم الملكية العقارية، والذي تم التصويت على مشروع القانون الخاص به المقدم للبرلمان في عام 1858 وأطلق على هذا القانون إسم قانون تورانس.

للتفصيل أكثر في هذا النظام ، سنتولى في هذا المطلب دراسة مفهومه وخصائصه ضمن (الفرع الأول)، ثم مبادئه وتقييمه في (الفرع الثاني)، و أخيرا بيان موقف المشرع الجزائري من نظام الشهر العيني في (الفرع الثالث) .

### الفرع الأول: تعريف نظام الشهر العيني

يعرف نظام الشهر العيني أيضا بنظام السجل العيني، حيث تتم عملية الشهر العقاري في هذا النظام على أساس العقار أو الوحدة العقارية محل الحق، على أن تخصص صفحة في دفتر الشهر لكل عقار يوصف فيها وصفا دقيقا من حيث: موقعه، مساحته، طبيعته وتبيان الحقوق الواردة عليه.

فتشكل ما يسمى بـ " السجل العقاري " الذي يمسك بحسب أرقام العقارات، هذه الأرقام تمنح للعقارات بموجب عملية مسح الأراضي العام، ويتم تخصيص بطاقة عقارية لكل عقار، وترتب هذه البطاقات حسب الأرقام الممنوحة لها أثناء عملية مسح الأراضي<sup>(1)</sup> لتشكل المرآة العاكسة للعقارات المشهورة ولمن أراد الإطلاع على حالة العقار ومعرفة الحقوق و الالتزامات والارتفاقات التي تنقله، بإمكانه أن يطلب هذه المعلومات من مصلحة الشهر، فالأشخاص القائمون بالتصرفات لا أهمية لهم<sup>(2)</sup>

### الفرع الثاني : خصائص و مبادئ نظام الشهر العيني

يتميز نظام الشهر العيني بجملة من الخصائص والمبادئ فكل خاصية تمثل مبدأ يقوم عليه هذا النظام وتتمثل هذه المبادئ أساسا في مبدأ التخصيص، مبدأ الشرعية، مبدأ حظر التقادم، مبدأ القيد المطلق<sup>(3)</sup> ، كل ذلك نتولى دراسته بإيجاز وفق الشكل الآتي :

**أولا :مبدأ التخصيص:** يتخذ نظام الشهر العيني العقار أو الوحدة العقارية أساسا لشهر التصرفات الواردة على هذا الأخير ،وكذلك من مجموع البطاقات العقارية التي يتكون منها السجل العيني ، وبالرجوع إلى المرسوم 62/76المتضمن إعداد المسح العام للأراضي نجده ينص في مادته<sup>(4)</sup>23 على مايلي " تحدث بطاقة قطع أراضي للملكية بالنسبة لكل وحدة عقارية موجودة في مسح الأراضي العام الذي تم إعداده..... "

1- مزعاش أسمهان، المرجع السابق، ص30.

2- زروقي ليلي و حمدي باشا عمر، المرجع السابق، ص 45.

3- صالح صونية و ستوتاح سامية، سندات إثبات الملكية العقارية الخاصة في القانون العقاري، مذكرة الماستر في القانون، تخصص القانون العام الداخلي، كلية الحقوق و العلوم السياسية، قسم الحقوق، جامعة مولود معمري تيزي وزو، 2014.ص20.

4- المادة 23 من المرسوم التنفيذي 62-76 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام.

هذا و تضيف المادة 38 من المرسوم 63/76 المتضمن تأسيس السجل العقاري انه : كل إشهار لعقود أو قرارات قضائية تتضمن إنشاء أو تعديل أو إنهاء ارتفاعات أو حقوقا مشتركة، يجب أن يكون موضوع تأشير على بطاقة كل عقار". ومجموعة البطاقات العقارية، تشكل ما يعرف بالسجل العقاري، حيث تعتبر البطاقة بمثابة عقد ميلاد العقار من الناحية القانونية<sup>(1)</sup> ، كما يعتبر السجل العقاري، بمثابة سجل الحالة المدنية للعقارات المسوحة.

إن كل تغيير في حدود وحدة عقارية يكون موضوع إعداد بطاقات عقارية مطابقة، وذلك بعد ترقيم الوحدات الجديدة، ويؤشر على البطاقة الأصلية والجديدة ، كما أن كل تصرف يرد على العقار سواء تصرف عيني أصلي أو تباعي، فإنه يؤشر به على البطاقة العقارية المخصصة وذلك لضمان التطابق بين بيانات السجل العقاري والدفتر العقاري بتلك البيانات المدونة بالبطاقة العقارية<sup>(2)</sup>.

**ثانيا :مبدأ الشرعية:** يقضي مبدأ الشرعية على أنه يجب على الموظف المكلف بالشهر في السجل العيني التأكد والتحقق من كافة السندات التي يجري القيد في السجل بموجبها، كي لا تشهر إلا الحقوق المشروعة، إذ وبالرجوع إلى المادة 22 من الأمر 74/75 المتضمن مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري نجدها تنص على مايلي " يحقق المحافظ العقاري في هوية وأهلية الأطراف الموجودين على وسائل الإثبات وكذلك في صحة الأوراق المطلوبة قصد الإشهار"<sup>(3)</sup>.

تحقيقا لمبدأ مشروعية الشهر العقاري، خول للمحافظ العقاري دوارً ايجابياً مهمً ا متميزاً، بحيث أوجب عليه المشرع بالتدخل من أجل مراقبة مدى استقاء المحررات المراد

1-فردى كريمة، المرجع السابق، ص34.

2-طلحة محمد غليسي، المرجع السابق، ص43.

3-حمدي باشا عمر،مجمع النصوص التشريعية والتنظيمية المتعلقة بالعقار، دار هومة للنشر و التوزيع الجزائر، طبعة 2003، ص487.

شهرها على مستواه لشروطها في جانبها الشكلي والموضوعي، كما تشير المادة 105 من المرسوم 63/76 بان يحق المحافظ العقاري بمجرد إطلاع على البيانات الموجودة في الوثيقة المودعة، بأن موضع أو سبب العقد ليس غير مشروع أو مناف للأخلاق أو مخالف للنظام العام بكل وضوح

**ثالثا: مبدأ القيد المطلق:** تعتبر عملية الإشهار العقاري للسندات العقارية في نظام الشهر العيني والتي تستمد معلوماتها أساساً من العقار، ويقصد بهذه القاعدة أن التسجيل بإدارة الشهر العقاري هو مصدر كل الحقوق العينية العقارية، فهي التي تعدلها أو تنقلها أو تزيلها أو نشئها. ثم إن السند العقاري المشهر يمكن صاحبه الاحتجاج به أمام الكافة سواء أطراف العقد أو الغير، فالشخص الذي شهر حقه بإدارة الشهر العقاري يكسبه بصفة مطلقة ونهائية<sup>(1)</sup>.

يعتبر مبدأ القيد المطلق مكملاً لمبدأ مشروعية التسجيل فالتصرف الذي يتم تسجيله بعد التحري عن صحته لها حجية كاملة ومطلقة. إذ تنتقل الملكية والحقوق العينية بمجرد القيد، فمن قيد بصفته مالكا أو صاحب حق على الوحدة العقارية كان له ذلك، وحتى لو كان تصرف باطل أو معيب، ثم إن تقرير القوة المطلقة للقيد توفر الثقة والائتمان في بيانات السجل العيني وهو من الصفات المميزة لهذا النظام، والاستثناء الذي يرد على ذلك ويؤدي إلى زوال الثقة الواجب توفرها في السجل العيني التي تدفع بالناس إلى أن يتخذوا الحيطة والحذر على تسجيل عقودهم<sup>(2)</sup>.

**رابعا: مبدأ حظر التقادم:** لقد أخذت معظم التشريعات العالمية بنظام الشهر العيني ووضعت قواعد قانونية خاصة مفادها أن العقارات التي شملتها عملية المسح العام للأراضي غير قابلة

1-مجيد خلفوني، المرجع السابق، ص 25.

2-ليبض ليلي، منازعات الشهر العقاري في التشريع الجزائري، أطروحة الدكتوراه في العلوم القانونية، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة محمد خيضر بسكرة، 2011-2012، ص42.

3-ليبض ليلي، المرجع السابق، ص.43.

للاكتساب بالتقادم المكسب، على أساس أن المسح العام للأراضي يحدد الوضع المادي والحقوق لصاحب العقار وبناء على وثائق المسح تم تأسيس السجل العقاري<sup>(1)</sup>

ليس في نظام الشهر العيني ما يبرر ويثبت حقوق المالك سوى عملية الشهر، كما ليس هناك مالك آخر سوى ذلك المقيد بالصفحة في بطاقة العقار، فمن غير الممكن إذن قبول القول بأن الحقوق العينية المكتسبة بمعرفة الغير وذلك على أساس الثقة في هذه القيمة الرسمية للسجل العيني، ويمكن إبطاله بمعرفة الشخص الذي يمكن أن يثبت وضع يد كاف للإكتساب بطريق التقادم، إذ أن هذا سيكون هدمًا لسلطة السجل العيني ونقصًا لجميع النتائج الإيجابية التي يمكن أن تنتظر من هذا النظام<sup>(2)</sup>، لكن بالنسبة للمشرع الجزائري و من خلال الأمر 74/75 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري وكذا المرسومين التنفيذيين 62/76 و 63/76، لا يوجد نص قانوني ينص صراحة على عدم إمكانية تملك الحقوق العينية بالتقادم، رغم أنه يعد من بين أهم مبادئ لنظام الشهر العيني. كما أنه لم ينص على حظر التقادم لا في الأمر رقم 74/75 ولا في المرسومين التنفيذيين 62/76 و 63/76، مما يتيح إمكانية تملك العقارات والحقوق العينية العقارية الأخرى المشهورة وفق نظام الشهر العيني، لذلك من الضروري تدخل المشرع الجزائري بنص صراحة على هذا المبدأ خاصة في المناطق التي تطبق عليها نظام الشهر العيني وهي المناطق الممسوحة.

---

1-مجيد خلفوني، المرجع السابق ص27.

2-جمال بوشنافة، المرجع السابق، ص.33.

صفوة القول نرى انه من المفيد جدا للمشروع الجزائري ان ينص صراحة على حظر التقادم كوسيلة من الوسائل لاكتساب الحقوق العينية العقارية في المناطق التي طبق فيها نظام الشهر العيني وهي المناطق التي تمت فيها عملية المسح.

### الفرع الثالث: تقييم نظام الشهر العيني

يعد نظام الشهر العيني كثير المزايا مقارنة مع نظام الشهر الشخصي والذي في نظر الفقه لم يتوصل إلى تحقيق أهداف الشهر العقاري ، عكس نظام الشهر العيني الذي استطاع انطلاقا من مزاياه ان يحقق استقرار الملكية العقارية و مع ذلك لم يسلم هو الاخر من الانتقادات لانطوائه على بعض العيوب ، هذه الاخيرة لا تقلل من إعتباره النظام الأكثر قوة ودقة وأفضل سبيل لحماية الملكية العقارية وتمكينها من أداء دوره الإجتماعي والإقتصادي ، إذ أنه من جهة استطاع تفادي العيوب التي وقع فيها النظام الشخصي من ناحية الشكل والموضوع، ومن جهة أخرى إستطاع بعث الأمن والأمان و الاستقرار لصاحب الحق والمتعامل معه على حد سواء وهو الهدف الذي يسعى إلى تحقيقه نظام الشهر العقاري<sup>(1)</sup>

### أولاً: مزايا نظام الشهر العيني

يتسم نظام الشهر العيني بجملة من المزايا التي تكمن فيما يأتي :

1- فردي كريمة، المرجع السابق، ص37.

- نظام الشهر العيني يوفر الحماية التامة للمتعاقدين، حيث أن كل ما قيد في السجل العقاري يعتبر حقيقة مطلقة، وعلى ذلك فكل من يتعاقد مع صاحب الحق العيني المقيد ليس بحاجة إلى التحقق من استقرار الحق العيني، ولا يكون مجبر على البحث والتحري عن التصرف القانوني<sup>(1)</sup>.
- نظام الشهر العيني يوفر نوع من الطمأنينة لكل من يتعامل على العقار اعتماداً على القيد والبيانات المدونة في السجل العقاري، المؤديان إلى الحجية المطلقة.
- نظام السجل العيني يسهل على المحافظة العقارية التعرف على الحالة القانونية للعقار وذلك بمجرد العودة والإطلاع في الصحيفة الخاصة بالعقار موضوع التصرف بهدف معرفة كل ما يتعلق بهذا الأخير، من حيث الموقع و الحدود والرقم والمساحة. وبضمن عدم التعدي عليه أو على أي جزء منه، والنتيجة وضع حدًا للمنازعات التي تنشأ بشأن الحدود.
- نظام الشهر العيني يتجنب جميع العيوب وكل الأخطاء التي قد تترتب بشأن تشابه الأسماء ، بالإعتماد على العقار للشهر والتسجيل في السجل العقاري، دون الإعتماد على اسم المالك أو صاحب الحق العيني<sup>(2)</sup>.
- نظام الشهر العيني يستدعي تعييناً دقيقاً للعقار، وهذا ما يساعد عملية تحديد وعاء الضريبة والرسوم العقارية بطريقة سليمة.
- إرتفاع قيمة العقارات كنتيجة طبيعية لوجود مبادئ نظام الشهر العيني، وتحفيز المتعاملين العقاريين للإقدام على الاقتراض والرهن العقاري بضمان العقارات المشهورة.

1- فردي كريمة، المرجع السابق، ص.37.

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



رغم المحاسن الكثيرة التي يتمتع بها نظام الشهر العيني، إلا أنه لا يخلو من بعض العيوب التي تكمن في الإجراءات الأولية الواجب اتخاذها من أجل شهر الحقوق العينية العقارية. وتتمثل هذه العيوب في الآتي :

- كثرة النفقات في تطبيقه ، إذ لا يمكن وضع نظام الشهر العيني موضع التنفيذ إلا بعد عملية المسح الشامل لكل أراضي الدولة وعبر كامل التراب الوطني، وهذا الأمر يستدعي أموالاً جد ضخمة وقوة بشرية مؤهلة ومختصة لا تقوى جميع الدول على توفيرها<sup>(1)</sup>.

- التعدي على الحقوق العينية للمالك الحقيقي ، حيث يمكن لشخص ما أن يقيد حق عيني لا يملكه حقيقة، فيصبح هو المالك لهذا الحق، ولا يمكن للمالك الحقيقي أن يقوم بمنازعة ذلك الشخص.

- نظام الشهر العيني يؤدي إلى تفكك الملكية، إذ أن تخصيص بطاقة عقارية أو عدة بطاقات لكل وحدة عقارية أمر صعب التطبيق في البلدان التي تفككت فيها الملكية العقارية إلى أجزاء كثيرة خاصة إذا قسمت الملكية عن طريق الميراث والقسمة ، فيصبح كل شخص يملك جزء صغير جداً من العقار<sup>(2)</sup>. لذلك فإن نظام الشهر العقاري الحالي يشمل في آن واحد نظام الشهر الشخصي ونظام الشهر العيني.

#### الفرع الرابع : موقف المشرع الجزائري من نظام الشهر العيني

بصدور الأمر رقم 74/75 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، يكون المشرع الجزائري ، قد أعلن صراحة عن الانتقال من نظام الشهر الشخصي إلى نظام الشهر العيني.

1-جمال بوشنافة، المرجع السابق، ص36.

2-جمال بوشنافة، المرجع السابق، ص37.

إن تفحص المواد الواردة في الأمر السالف الذكر والمرسومين التنفيذيين 62/76 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام و 63/76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري، يظهر جليا إنتهاج المشرع الجزائري لنظام الشهر العيني الذي يعتمد على مسح الاراضي كأساس له وهذا يظهر جليا من خلال المواد 01 و 02 و 03 من الأمر 74/75.

بالتالي فإن نظام الشهر العقاري في الجزائر بعد صدور الأمر 74/75 هو نظام مزدوج إلى غاية الانتهاء من عملية المسح الأراضي عبر كامل التراب الوطني، فنظام الشهر العيني كأصل عام، وكإستثناء لتسيير المرحلة الانتقالية المؤقتة ، أخذ بنظام الشهر الشخصي في المناطق غير الممسوحة<sup>(1)</sup> و تمهيدا لمسحها فيما بعد ، سمح المشرع بتطهيرها بموجب الية التحقيق العقاري المؤطرة بالقانون رقم 02/07 المؤرخ في 2007/02/27<sup>(2)</sup>

هذا ما يفيد أن نظام الشهر الحالي يشمل في أن واحد نظام الشهر الشخصي ونظام الشهر العيني، أي أنه نظام مختلط<sup>(3)</sup>

1-جمال بوشنافة، المرجع السابق، ص39.

2-القانون رقم 02/07 المؤرخ في 2007/02/27 المتضمن تأسيس إجراء معاينة حق الملكية العقارية و تسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري .

3-بشير العتروس"الشهر العقاري في القانون الجزائري " الاجتهاد القضائي لغرفة العقارية جزء 01, دورية تصدر عن المحكمة العليا، قسم الوثائق، 2004، ص.43.

## ملخص الفصل الأول

الشهر العقاري نظام قانوني يتضمن مجموعة من القواعد و الإجراءات والشكليات التي تسهر على تنفيذها مصلحة عمومية تعرف بالمحافظة العقارية، تحت تصرف عون إداري يعرف بالمحافظ العقاري و يخضع لقانون الوظيف العمومي، يؤدي هذا النظام الإعلام حول الحقوق الموجودة على العقارات من أجل حماية الملكية العقارية والحقوق العينية العقارية ، كما يتميز هذا الشهر العقاري بالطابع الإداري لكون المصلحة التي تشرف عليه هي مصلحة عمومية وبالطابع العيني بإعتبار المشرع أخذ بنظام الشهر العيني ، وبالطابع الإلزامي لأن التصرفات الواقعة على العقار لا أثر لها إلا من تاريخ شهرها بالمحافظة العقارية.

لقد عرفت عملية الشهر العقاري في الجزائر مراحل مختلفة ، منذ وجود الاستعمار الفرنسي، حيث يعتبر القانون المدني الفرنسي أول قانون يحكم التصرفات العقارية في الجزائر ، إذ أخذ به المشرع الجزائري لكونه النظام الوحيد والمطبق آنذاك هو نظام الشهر الشخصي. إضافة إلى بعض المزايا التي يمتاز بها أهمها سرعته وقلة نفقاته ،إلا أنه مقابل ذلك لم يخلو من العيوب التي طغت على المزايا التي يتمتع بها هذا النظام وعرقلة العمل هذا ما أدى إلى عدم الاستقرار والفوضى في المعاملات العقارية، ثم تحول نظام المطبق في الجزائر من نظام الشهر الشخصي إلى نظام بديل عنه بعد صدور الأمر 74/75 المؤرخ في 12/11/1975 وهو نظام الشهر العيني الذي طغى على النظام الشخصي، ذلك لما يتضمنه من محاسن يجعله ينظم المعاملات العقارية ويسهل تطبيقها. غير أن هذا النظام بدوره لم يخلو من بعض العيوب، لكنها قليلة مقارنة بنظام الشهر الشخصي أهمها، كثرة النفقات في تطبيقه وصعوبة تعميمه على كل الأراضي، باعتبار أساسه هو المسح العام للأراضي مع بقاء بعض الأراضي التي لم يمسه المسح خاضعة لنظام الشهر الشخصي إلى حين الإنتهاء من تعميم عملية المسح في كافة التراب الوطني.



# الفصل الثاني

أحكام و إجراءات الشهر العقاري في الجزائر

تهدف عملية الإشهار العقاري بدرجة أولى لإعلام الغير عن مختلف الوضعيات القانونية للعقارات ذلك من أجل تحقيق فكرة الائتمان العقاري، ولهذا لا بد من ضبط الوثائق المودعة على مستوى المحافظة العقارية وحفظها بتنظيم محكم من أجل ضمان صحة مجموعة البطاقات العقارية. ومن أجل ذلك اشترط المشرع الجزائري في جميع العقود الخاضعة للشهر العقاري إلى ضرورة الشكل الرسمي والإشهار المسبق ، إضافة إلى بيانات أخرى منها ما يتعلق بالأطراف المتعاقدة ومنها ما يتعلق بالعقار محل التصرف ، وإلا رفضها المحافظ العقاري بإعتباره المسؤول عن العقود والأحكام القضائية ، وتقرير حجيتها الكاملة سواء فيما بين ذوي الشأن ، أي الأطراف المتعاقدة أو في مواجهة الغير، ومن ثم قيدها في مجموعة البطاقات العقارية.

و تأسيسا على ما سبق بيانه ، سوف نتولى بالدراسة و التفصيل كل هذه المسائل وفق التقسيم الآتي : حيث نتناول قواعد و شروط تنظيم الشهر العقاري ( المبحث الأول ) ، حين نخصص ( المبحث الثاني ) لتنفيذ إجراءات الشهر و الآثار المترتبة على ذلك .

### المبحث الأول : قواعد و شروط تنظيم الشهر العقاري في الجزائر

إن إعتبار المحافظ العقاري المسؤول الأول في المحافظة العقارية على عملية شهر الوثائق المقدمة ، ينبغي مراعاة في ذلك مجموعة من القواعد والشروط التي وضعها المشرع الجزائري

لصحة التصرفات العقارية وسلامتها، وكذلك تنظيم عملية الشهر العقاري ، وفي هذا الإطار نتناول قواعد تنظيم عملية الشهر العقاري في (المطلب الأول) ، والشروط القانونية الواجب توفرها في الوثائق الخاضعة للشهر ضمن ( المطلب الثاني ).

### المطلب الأول : قواعد تنظيم الشهر العقاري في الجزائر

لقد أثبت المشرع الجزائري على أن لتنظيم عملية الشهر العقاري في الجزائر قاعدتين أساسيتين ، تتمثل القاعدة الأساسية الأولى في إخضاع جميع المحررات المراد شهرها لقاعدة الرسمية والقاعدة الثانية تتمثل في قاعدة الشهر المسبق أو ما يسمى بالأثر النسبي للشهر . ولهذا و لتحديد المقصود بهاتين القاعدتين يقتضي منا الامر تقسيم هذا المطلب الى فرعين :

إذ نتناول في ( الفرع الأول ) قاعدة الرسمية ، أما ( الفرع الثاني ) فنتولى فيه قاعدة الشهر المسبق .

### الفرع الأول : قاعدة الرسمية

يعتبر المبدأ العام الذي يحكم المعاملات القانونية بين الأفراد مبدأ الرضائية، وهذا طبقا لنص المادة 59 من القانون المدني الجزائري<sup>(1)</sup> الذي يشير على أنه "يتم العقد بمجرد أن يتبادل الطرفان التعبير عن إرادتهما المتطابقتين دون الإخلال بالنصوص القانونية".

من خلال هذا النص يتبين أنه لا يكفي تطابق الإرادتين لإثبات العقد وتوفر الأركان العامة من رضا، محل، و سبب لإنعقاد العقد<sup>(2)</sup>، بل تشدد المشرع الجزائري في المعاملات القانونية الواردة على العقارات ، حيث أوجب وألزم على إفراغ التصرف القانوني الوارد على العقارات في الشكل الرسمي من طرف ضابط عمومي أو موظف مختص أثبت له القانون هذه الصفة، وهو المحافظ العقاري أو الموثق، فأصبحت بذلك قاعدة الرسمية ركناً مشروطاً وملزماً في كل المحررات الخاضعة لعملية الشهر العقاري ، هذا ولم ينص المشرع الجزائري على أي إستثناء لهذا المبدأ فكل عقد لم يستوفي صفة الرسمية يكون محل الرفض من قبل المحافظ العقاري ، لأن المبدأ لا يعتد بالإجراء الشكلي<sup>(3)</sup>

لأكثر تفصيل بالنسبة لهذه القاعدة ، تقتضي الضرورة البحث في :

### أولاً: تعريف قاعدة الرسمية

تعرف المادة 324 من القانون المدني الجزائري العقد الرسمي بأنه "عقد يثبت فيه موظف أو ضابط عمومي أو شخص مكلف بخدمة عامة ما تم لديه أو ما تلقاه من ذوي الشأن وذلك طبقاً للأشكال القانونية وفي حدود سلطته واختصاصاته"، ما تعتبر الرسمية من أهم شروط

1-المادة 324 من القانون المدني الجزائري المعدل و المتمم .

2-مجيد خلفوني ،المرجع السابق ،ص85.

3-جمال بوشنافة، المرجع السابق،ص140.

للعقود الواجبة الشهر وذلك تطبيقاً لنص المادة 61 من المرسوم التنفيذي 63/76<sup>(1)</sup> المتعلق بتأسيس السجل العقاري التي تنص "كل عقد يكون موضوع إشهار عقاري في محافظة عقارية يجب أن يقدم على الشكل الرسمي"، فمن خلال هذا النص يتضح أن المشرع الجزائري إشتراط صفة الرسمية في جميع العقود والوثائق الخاضعة للشهر، فنصت المادة 324 مكرر1 من القانون المدني الجزائري بأن "العقود التي



تتضمن نقل ملكية العقار أو حقوق عقارية يجب أن تحرر في شكل رسمي مع دفع الثمن لدى الضابط العمومي الذي حرر العقد والا وقعت تحت طائلة البطلان" ،

ان النص المذكور اعلاه يجيز على ضرورة تدوين الإدارة كل المعاملات الواردة على العقار في محرر رسمي يعده ويتلقاه ضابط عمومي يمارس مهمته في إطار القانون ويحترم الشكليات الواجبة مع تحرير العقد ضمن اختصاصاته بصفة عامة، وكل شخص يحمل أختام الدولة ومنحت له صلاحيات إعداد مختلف المحررات التي يحدد القانون صيغتها الرسمية يعد ضابط عمومي خوله القانون الصلاحيات اللازمة لتلقي العقود والوثائق التي تتعلق بإدارة الأشخاص<sup>(2)</sup> ، لهذا فإن كل الأوراق والمحاضر التي يعدها المحضر القضائي تكتسب صفة الرسمية طبقا للمادة 05 من القانون رقم 03/91 المتضمن مهنة المحضر القضائي<sup>(3)</sup>.

لقد تأكدت قاعدة الرسمية، خاصة بعد صدور الأمر 74/75 المؤرخ في 12/11/1975 المتضمن إعداد مسح الأراضى العام وتأسيس السجل العقاري ، لاسيما المرسوم التنفيذي رقم 63/76 المؤرخ في 25/03/1976 والمتعلق بتأسيس السجل العقاري على أن يكون كل عقد موضوع إشهار في المحافظة العقارية ، يجب أن يقدم في الشكل الرسمي، كما أوضحت هذه الشكلية أيضا بصدور

1-المادة 61 من المرسوم تنفيذي رقم 63-76

2-مجيد خلفوني، المرجع السابق، ص83.

3-القانون رقم 91-03 المؤرخ في 08/01/1991، المتضمن مهنة المحضر القضائي، ج ج ر، العدد 02، المؤرخة في 09/01/1991 معدل ومتم بموجب القانون رقم 06/03 المؤرخ في 20/02/2006 المتضمن تنظيم مهنة المحضر القضائي ، ج ج ر العدد 14 المؤرخة في 08/03/2006 .

قانون التوجيه العقاري رقم 25/90 المؤرخ في 18/11/1990 حيث أكد قاعدة الرسمية بموجب المادة 29 منه بقولها "يثبت الملكية الخاصة للأموال العقارية والحقوق العينية عقد رسمي يخضع لقواعد الإشهار العقاري<sup>(1)</sup>.

**ثانيا: الأشخاص المؤهلون لتحديد العقود و الوثائق الرسمية.**

لكي تعتبر السندات العقارية سندات رسمية وقابلة للإيداع لدى المحافظة العقارية لغرض الإنشاء، يتعين عليها أن تكون محررة وصادرة من قبل أشخاص ذوي كفاءة وخبرة في الميدان وذلك لغرض ضمان استقرار المعاملات لغرض توفير الائتمان، ومن بين الأشخاص المؤهلون نجد:

**01/الموثقون:** الموثق ضابط عمومي يخضع لقانون الوظيفة العمومي، يقوم بتحرير العقود التي يحدد القانون صبغتها الرسمية، إضافة إلى العقود التي يريد أطراف العقد إعطائها هذه الصيغة والعقود التوثيقية التي تعتبر سندات تتضمن التصرف القانوني سواء كان بالإرادة المنفردة للأطراف أو بتطابق الإرادتين للمتعاقدين<sup>(2)</sup>. ويجب على الموثق احترام الصيغة والشكليات القانونية حيث يجب أن تحرر باللغة العربية في نص واضح ويمنع فيه كل بياض أو نقص أو إختصار أو كتابة بين الأسطر ، وتدون فيه المبالغ والسنة والشهر ويوم التوقيع على العقد بالحروف وتكتب التواريخ والأرقام ويصادق على الإحالات في الهامش<sup>(3)</sup>،. ويجب أن يتضمن العقد الموثق على نوعين من البيانات ، بيانات متعلقة بأشخاص العقد وبيانات متعلقة بموضوع العقد.

1-قانون رقم 90-25 المؤرخ في 18/11/1990 المتضمن التوجيه العقاري، ج ج ر، العدد 49، المؤرخة في

18/11/1990. المعدل والمتمم بموجب أمر رقم 95-26 المؤرخ في 25 سبتمبر 1995 ن ج ج ر العدد 55، الصادرة في 27 سبتمبر 1995.

2-صليحة رحال، الشهر العقاري في القانون الجزائري، مذكرة ماجستير في القانون، تخصص عقود ومسؤولية، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة ألكلي محند أولحاج ، البويرة، 2012-2013، ص. 54.

3-تموح منى، المرجع السابق، ص 34.

**02/السلطات القضائية:** توصف الأحكام القضائية النهائية والصادرة من مختلف الجهات القضائية من أقوى السندات الرسمية وتصدر في جلسة معلنة تتضمن ديباجتها "الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية" والتي يمكن شهرها لدى المحافظة العقارية<sup>(1)</sup>. كما أن دعاوي القضائية التي تهدف إلى النطق بالفسخ أو إبطال أو إلغاء أو نقص حقوق ناتجة ووثائق تم شهرها ولا يمكن قبولها إلا إذا تم شهرها طبقا للمادة 14 فقرة 4 للأمر 74/75 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري ، وإذا تم إثبات هذا الشهر بموجب شهادة من المحافظ العقاري ،

أو تقديم نسخة من الطلب الموجودة عليه تأشيرة الشهود كما يمكن للمحافظ العقاري رفض الأحكام والقرارات التي تمس بقواعد النظام العام أو تتعلق بتصرف في المال العام تصرف غير شرعي .

ينبغي في كل هذه الأحوال شهر الحكم القضائي حتى تكون له حجية في مواجهة الغير<sup>(2)</sup> كما أوجب المشرع الجزائري شهر الأحكام القضائية ضمن المادة 38 من المرسوم التنفيذي 63/76 حيث جاء فيها "كل إشهار للعقود أو قرارات إنشائية تتضمن إنشاء أو تعديل أو إنهاء ارتفاقات أو حقوق مشتركة يجب أن يكون موضوع تأشير على بطاقة كل عقار" كما أشارت المادة 62 من نفس المرسوم للأحكام القضائية بقولها: "كل عقد أو قرار قضائي يكون موضوع إشهار في محافظة عقارية يجب الإشارة إلى أن يشتمل على ألقاب وأسماء ومكان أو موطن ومهنة الأطراف"<sup>(3)</sup> ، و في هذا الشأن تجب الإشارة إلى إن الأحكام القضائية الواجبة الشهر هي الأحكام النهائية الحائزة لقوة الشيء المقضي فيه، كما يمكن للمحافظ العقاري رفض الأحكام والقرارات القضائية إذا أدت إلى المساس بقواعد النظام العام أو تعلق بتصرف في المال وكان التصرف غير قانوني<sup>(4)</sup>.

<sup>1</sup> صليحة رحال، المرجع السابق، ص 55.

<sup>2</sup> فردي كريمة، المرجع السابق، ص 82.

<sup>3</sup> مجيد خلفوني، المرجع السابق، ص 85-86.

<sup>4</sup> رامول خالد، المحافظة العقارية كآلية للحفظ العقاري في التشريع الجزائري، قصر الكتاب البلدية 2001 ص 38-39.

**03/السلطات الإدارية:** تعد من الأشخاص المعنوية العامة كل من مؤسسات عمومية اقتصادية أو تجارية ومؤسسات مالية ملزمة باستناد إلى الموثق عند مباشرة العمليات العقارية. فالمحركات التي تصدرها السلطات الإدارية لها ميزة الرسمية، ويعتبر من السلطات الإدارية المؤهلون للتصديق على هوية الأطراف مايلي:

- الوزراء ورؤساء المجالس الشعبية البلدية بالنسبة للعقود التي يتسلمونها من أجل التسجيلات التي يطلبونها وجميع العقود المتعلقة بها - مدير الوكالة القضائية للخزينة وموظفو مديريات الولاية للمصالح المالية الذين لهم درجة مفتش رئيسي محاسبو الخزينة وجميع المحاسبين العموميين.

**04/السلطات القنصلية:** تكتسب العقود المبرمة من طرف القنصليات الجزائرية بالخارج الطابع الرسمي ويمكن شهرها خاصة عندما تتعلق باكتساب حق الملكية والحقوق العينية الأخرى، وكذلك عقود الإيجار التي أبرمت لصالح الدولة الجزائرية في الخارج لأداء مهامها. ويتم هذا الشهر عن طريق إرسال يسلم من طرف القنصل نفسه لصالح المحافظ العقاري، أو إحدى مصالح وزارة الخارجية، ويعد الإخلال بهذه الشروط إلى رفض التسجيل على مستوى مصالح التسجيل، بالإضافة إلى رفض الإيداع على مستوى المحافظة العقارية(1)

### ثالثا: المحررات و الوثائق الخاضعة للشهر العقاري في الجزائر

بالرجوع إلى نص المادة 61 من المرسوم التنفيذي 63/76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري ، نجد أنها تنص على " كل عقد موضوع إشهار في محافظة عقارية يجب أن يقدم على الشكل الرسمي " و ما يلاحظ على هذا النص هو أن المشرع الجزائري قد اشترط في جميع العقود والوثائق الخاضعة للشهر العقاري الشكل الرسمي، ولم ينص على أي استثناء لهذه القاعدة ،

1- جمال بوشنافة، المرجع السابق، ص149.

فكل عقد لم يستوفي صيغة الرسمية يكون محلا لرفض إيداع من طرف المحافظ العقاري، بإعتباره المسؤول على رفض وقبول الإيداع وعلى هذا الأساس نجد أن العقود الرسمية تتنوع وتختلف تبعاً لإختلاف الجهة المكلفة والمختصة بإصدارها ، فيمكن إيجاد تصرفات صادرة عن الإرادة المنفردة كعقد الوقف والوصية ،وقد تكون صادرة من جانبين كعقد البيع والمقايضة ،كما قد نجد تصرفات متعلقة بالحقوق العينية الأصلية كالانتفاع والاستعمال، أو الحقوق العينية التبعية فيما بين المتعاقدين أو في مواجهة الغير منذ تسجيلها في مجموعة البطاقات العقارية، هذا ويمكن تصنيف المحررات الرسمية على النحو التالي:

### 01/ - تصرفات قانونية منشئة وناقلة للحقوق العينية العقارية: قضت المادة 793 من القانون

المدني الجزائري على مايلي "لا تنتقل ملكية العقار والحقوق العينية الأخرى في العقار سواء كان ذلك بين المتعاقدين أو في مواجهة الغير، إلا إذا روعيت الإجراءات التي تنص عليها القانون بالأخص القوانين التي تدير مصلحة الشهر العقاري". باستقراء هذا النص يتبين أن كل التصرفات التي تكون منشئة أو ناقلة الحقوق العينية الأصلية سواء صدرت نتيجة عن تطابق الارادتين مثل عقد البيع وعقد المقايضة وعقد الهبة، أو صادرة نتيجة إرادة منفردة كما هو الحال في عقدي الوقف والوصية كلها تكون خاضعة بصفة إلزامية لعملية الشهر ، كما يشترط أن ترد على ملكية سواء كانت ملكية تامة أو ملكية مفرزة أو وملكية شائعة<sup>(1)</sup>، فعقد البيع مثلا الوارد على حق عيني عقاري لا بد من شهره لدى المحافظة العقارية التي يقع بدائرة اختصاصها العقار، وهذا بعد تحريره في الشكل الرسمي. أما عقد الوقف لا بد أن يحرر في الشكل الرسمي ، هو الآخر سواء كان وقفا عاما أو خاصا ، وهذا عملا بالقانون 10/91 المتضمن قانون الأوقاف<sup>(2)</sup> إضافة إلى ذلك يجب أن يشهر لدى مصلحة المحافظة العقارية لكي تكون حجة في مواجهة الموقوف عليهم، أما ما يخص الأحكام الصادرة

1-رامول خالد، المرجع السابق، ص41.

2-أمر رقم 91-10 المؤرخ في 1991/04/27 المتعلق بالأوقاف، ج ج ر، العدد 21 مؤرخة في 1991/05/08، معدل وتمتم بالقانون 07/01 المؤرخ في 2001/05/22 معدل و متمم بموجب القانون رقم 07/01 المؤرخ في 2001/05/22 ، ج ج ر العدد 29 المؤرخة في 2001/05/23 .

بشأن حل النزاعات العقارية، فيشترط أن تكون نهائية وحائزة لقوة الشيء المقضي فيه ومستوفية لجميع طرق الطعن العادية (المعارضة والاستئناف) وغير العادية ( ألتماس إعادة النظر و الطعن بالنقض ) **02/تصرفات قانونية مقررة للحقوق العينية العقارية**: تعتبر جميع التصرفات والأحكام المقررة والكاشفة للحقوق العينية العقارية هي التي تقتصر أثارها على تقرير حق موجود من قبل ، وقد تم الكشف عنه<sup>(1)</sup> ومثال ذلك التصرفات والأحكام المقررة للقسم الرضائية أو عقد الصلح أو الإقرار للغير بملكية عقار أو قرار عقد صادر من الغير، إضافة إلى إجازة العقد القابل للإبطال أو ترك حق التقادم<sup>(2)</sup>

**03/تصرفات منشئة أو المقررة للحقوق العينية التبعية:** تكون جميع التصرفات المنشئة لحق من الحقوق واجبة الإشهار عن طريق القيد ، ومثال ذلك عقد الرهن على الحقوق العينية التبعية المقررة لها وكذلك الأحكام النهائية المثبتة لحق من هذه الحقوق يجب شهرها ، وعند عدم قيدها في مجموعة البطاقات العقارية تنجم عنها عدم الحجية في مواجهة الغير، ومن أهم الحقوق العينية التبعية نجد على سبيل المثال الرهن الرسمي ، (أو الرهن العقاري) .

**04/تصرفات منشئة للحقوق الشخصية :** من أهم المحررات المنشئة للحقوق الشخصية والتي تكون واجبة الشهر وفقا للتشريع الجزائري ، الإيجارات التي تزيد مدتها عن 12 سنة وهو ما أقرته نص المادة 17 من الأمر 74/75 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري تطبيقا لمحتوى المادة 165 من الأمر 73/71 المؤرخ في 1971/11/08 المتضمن الثورة الزراعية

1- فردي كريمة، المرجع السابق، ص41.

2- رامول خالد، المرجع السابق، ص77.

فباستقراء نص المادة17 من الأمر 74/75، نجد أن كل تصرف لإيجار العقارات التي تزيد عن 12 سنة يجب أن تشهر في مجموعة البطاقات العقارية ، وإلا فقدت أثرها سواءً بين الأطراف أو اتجاه الغير، وبمفهوم المخالفة لنص المادة17 فإن الإيجارات التي تكون أكثر من 12 سنة ترتب أثارها القانونية دون اللجوء إلى المحافظة العقارية قصد اجراء عملية الشهر العقاري<sup>(1)</sup>-05/ **الأحكام القضائية:**لم تقتصر عملية الإشهار بالمحافظة العقارية فقط على التصرفات المنصبة على العقارات، بل طالت هذه العملية الأحكام القضائية التي تصدرها مختلف الجهات القضائية وفي مختلف الحالات والسندات الرسمية ، حيث أنها تكون محل العقود التي إنصبت على الملكية العقارية<sup>(2)</sup>. وقد تناولت الأحكام القضائية الحق العيني العقاري سواءً يتعلق بإنشاء أو نقل أو تعديل هذا الحق العيني ، فيقع لزوما شهر الحكم القضائي حتى تكون له حجية مطلقة قصد مواجهة الغير، حيث أكد المشرع الجزائري على ضرورة شهر الأحكام القضائية في نص المادة 38 من المرسوم التنفيذي 63/76 المتعلق بتأسيس السجل العقارية ، لذلك فكل الأحكام القضائية الواجبة الشهر تعتبر أحكام حائزة لقوة الشيء المقضي فيه<sup>(3)</sup>و في هذا الاطار يمكن ان نشير الى انه إذا

كانت هناك حقوق عينية أصلية تشهر عن طريق التسجيل ، أما إذا كانت حقوق عينية تبعية فإنها تشهر عن طريق القيد، وأن دعاوي العقارية تشهر بموجب التأشير الهامشي عليها 06/شهر بعض العقود الإدارية: لقد ألزم المشرع الجزائري الإدارة في سبيل تسيير أملاكها العقارية اللجوء إلى طريق التعاقد وإبرام عقود إدارية التي قد تصدرها الدولة أو الولاية أو البلدية أو مختلف المؤسسات العمومية ذات الطابع الإداري

- 1- حسن طوابية، نظام الشهر العقاري، مذكرة الماجستير، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2001-2002، ص 80.
- 2- حمدي باشا عمر، حماية الملكية العقارية الخاصة، دار هومة للطباعة و النشر و التوزيع، الجزائر، ص77.
- 3- فردي كريمة، المرجع السابق، ص82.

وتجدر الإشارة إلى أن هذه التصرفات هي الأخرى تخضع لعملية الشهر العقاري، لأنها واردة على حق عيني عقاري حيث تكمن في:

01/ التصرفات التي أبرمها مديرية أملاك الدولة، عملا بنص المادة 120 من القانون رقم 30/90<sup>(1)</sup> في سبيل تسيير محافظتها العقارية سواءً عن طريق عقود الاستثناء أو الإيجار أو المبادلة، إضافة إلى التصرفات المتعلقة بتسيير الأملاك الوطنية الخاصة وهذه المهمة مسندة لمديرية أملاك الدولة ، وقد حددتها المادة 08 من المرسوم التنفيذي رقم 65/91<sup>(2)</sup> المتضمن تنظيم المصالح الخارجية للأملاك الدولة و الحفظ العقاري.

02/ العقود الإدارية التي أبرمت بموجب القانون 01/81<sup>(3)</sup> المتضمن التنازل عن الأملاك العقارية ذات الاستعمال السكني أو المهني أو التجاري أو الحرفي التابعة للدولة والجماعات المحلية ومكاتب الترقية والتسيير العقاري والمؤسسات والهيئات والأجهزة العمومية.

03/ العقود الإدارية التي أبرمها مديرية أملاك الدولة والمتعلقة باستصلاح الأراضي والتي أبرمت في ظل قانون 18/83<sup>(4)</sup> المتعلقة بحيازة الملكية العقارية والفلاحية ،بالإضافة إلى الأعمال التي تقوم بها البلدية لتسيير محافظتها العقارية ، بحيث نجد عدة سلطات مخولة لرئيس المجلس الشعبي ،فكل العقود التي أبرمها رئيس المجلس الشعبي البلدي يجب شهرها لدى مصلحة المحافظة العقارية المختصة إقليميا مع توفر الشروط الشكلية والموضوعية.

1- قانون رقم 90-30 المؤرخ في 01/12/1990 المتضمن الأملاك الوطنية، ج ر ، العدد 52، المؤرخة في

1990/12/02. معدل ومتم بقانون رقم 14/08 المؤرخ في 20 جويلية 2008.

2- مرسوم تنفيذي رقم 91-65 المؤرخ في 02/03/1991 المتضمن تنظيم المصالح الخارجية لأملك الدولة والحفظ العقاري، ج ر، العدد 10، المؤرخة في 02/03/1991 معدل بالمرسوم التنفيذي رقم 117/94 المؤرخ في 01/06/1994 و المرسوم التنفيذي رقم 98/15 المؤرخ في 04/04/2015 .

3- قانون رقم 81-01 المؤرخ في 21/12/1981 المتضمن التنازل عن الأملاك العقارية ذات الاستعمال السكني أو المهني أو التجاري أو الحرفي ج ر، العدد 06 لسنة 1981 (ملغى)

4- قانون رقم 83-18 المؤرخ في 13/05/1991 المتضمن حيازة الملكية العقارية الفلاحية ج ر ، العدد 34 ، المؤرخة في 16/08/1983 ملغى

### الفرع الثاني: قاعدة الشهر المسبق (النسبي)

بناءً على ما ورد في المادة 88 من المرسوم التنفيذي 63/76 ، فإن المحافظ العقاري لا يمكنه شهر أي وثيقة رسمية تتضمن تصرف وارد على عقار ما لم يكن له أصل ثابت في مجموعة البطاقات العقارية، وهو ما يعرف بأصل الملكية<sup>(1)</sup> ، هذا و يقصد بأصل الملكية الوثيقة أو السند الرسمي الذي كان السبب في إكتساب العقار المتصرف فيه أو صاحب الحق الأخير. ويعتبر صاحب الحق هو الشخص الذي يكون حقه قد حول أو عدل أو وقد ثبت أو ترتبت عليه حقوق أو إنقضى بسبب الاجراء الذي أدى إلى اجراء الشهر فمن خلال هذه القاعدة يمكن معرفة جميع الملاك السابقين للعقار محل التصرف وبالتالي ضمان المتصرف أو صاحب الحق الأخير من التصرف مرة أخرى في هذا العقار، وفي حالة تخلف قاعدة الشهر المسبق، فإن على المحافظ العقاري القيام برفض إجراء عملية الشهر العقاري.

بناء على ماسبق بيانه ، نبحث بشيء من التفصيل ضمن الفقرات آتية :



**أولا : تعريف قاعدة الشهر المسبق أو النسبي**

قاعدة الشهر المسبق عبارة عن تحقيق لتسلسل أصل الحقوق العينية لتجنب المشاكل التي قد تتخلل إنتقال الحق، وتحول بدورها دون علم الأطراف بالحقوق المتعلقة بالعقار موضوع التصرف، أو الحكم القضائي أو الدعوى القضائية ، فهو من جهة يعمل على تبيان أصل ملكية العقار ومن جهة أخرى يلزم الأطراف المتعاقدة على شهر تصرفاتهم العقارية، كما تسمح بمتابعة تطور المعاملات العقارية وتضمن استقرارها بما يحقق الائتمان، كما تؤدي إلى حماية صاحب الحق و تمنع أي محاولة الغش و التهديد من طرف الغير <sup>(2)</sup> وبهذه العملية تضمن هذه القاعدة عدم

1- ليلي زروقي و حمدي باشا عمر، المرجع السابق، ص243.

2- أرحمون نورة، إثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع والقضاء الجزائري ، مذكرة الماجستير في القانون، فرع المسؤولية المهنية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري تيزي وزو، 2012. ص 28.

انقطاع تسلسل انتقال الملكية في الحقوق موضوع الشهر فهي إذن تمنع من وجود سلسلة موازية لقواعد الإشهار<sup>(1)</sup> ويحق بذلك لكل من يهمه الأمر العودة إلى سلسلة إنتقال الحقوق والتحقق في مدى ملكية المتعامل فيه للشيء المتصرف فيه<sup>(2)</sup> .

**ثانيا: الاستثناءات التي وردت على قاعدة الشهر المسبق (النسبي)**

نظراً إلى الضمان والقوة الإلزامية التي تتسم بها قاعدة الشهر المسبق من أجل عملية الشهر، إلا انه ترد عليها استثناءات ككل قاعدة وذلك بسبب بعض المشاكل التي خلفها التحول والتغير بين أنظمة الشهر، من نظام الشهر الشخصي إلى نظام الشهر العيني، اللذان أسسهما الأمر رقم 74/76 المؤرخ في 1975/11/12 والمتضمن إعداد مسح الأ ارضي العام وتأسيس السجل العقاري .

لقد نصت المادة 03 من المرسوم 210/80 المؤرخ في 13/09/1980 المعدل للمرسوم رقم 63/76 المؤرخ في 25/03/1963 المتعلق بتأسيس السجل العقاري على العقود العرفية التي اكتسبت تاريخ ثابت قبل 01/01/1971 كاستثناء على قاعدة الشهر المسبق وذلك من أجل تحديد الإطار القانوني واعطاء الحجية اللازمة للعقود والشهادات التوثيقية المحددة من قبل القضاة سابقا و التي لم تكن خاضعة لعملية الشهر العقاري بشكل إلزامي ، ويلحق بها العقود العرفية المسجلة بغية إعطائها تاريخ ثابت، وهذه الحالات هي:

- 1- خالد رامول "قاعدة الأثر النسبي، الشهر المسبق"، مجلة الموثق، الغرفة الوطنية للموثقين الجزائر العدد 05 سنة 2002، ص23.
- 2- لبيض ليلي، المرجع السابق، ص115.
- 3- ليلي زروقي و حمدي باشا عمر، المرجع السابق، ص244.

**01/** أثناء الإجراء الأول المتعلق بشهر الحقوق العينية العقارية في السجل العقاري والذي يكون محققا تطبيقا للمواد 18 من المرسوم 210/80. - عندما يكون حق المتصرف أو صاحب الحق الأخير ناتجا عن سند إكتسب تاريخا ثابتا قبل 01/01/1961، فبمقتضى هذا المرسوم إكتسبت العقود العرفية الثابتة التاريخ المحررة قبل 01/03/1961 صيغتها الرسمية، وعلى ضوء ذلك أعفيت من الشهر المسبق المفروض بحكم نص المادة 88 من نفس المرسوم وعليه إكتسبت العقود العرفية الثابتة التاريخ المحررة قبل 01/01/1971 صيغتها الرسمية دون اللجوء إلى الجهات القضائية لغرض إثباتها.

**02/** الإجراء الأول عند عملية المسح من أجل تسهيل عملية المسح بالنسبة للعقارات المشغولة من قبل الأفراد بدون وثائق رسمية والتي تكون مجهولة المالك، سمح المشرع الجزائري في قانون الشهر العقاري للمحافظ العقاري بترقيم هذه الملكية العقارية باسم الأشخاص الحائزون و لايشترط توافر قاعدة الشهر المسبق، لأن هذه العقارات ليست لها أصل ثابت في المحافظة العقارية، وهذا ما أوضحته نص المادة 89 من المرسوم

رقم 63/76 " تستثنى القاعدة المدرجة في الفقرة الأولى من المادة 88 عند الإجراء الأولي الخاص بشهر الحقوق العقارية في السجل العقاري لأن عملية مسح الأراضي هو تأسيس السجل العقاري(1).  
**03/إشهار الملكية بالتقادم** يعتبر الحيازة واقعة مادية ووسيلة لشهر الحيازة المكتسبة للملكية العقارية ذلك عن طريق عقد الشهرة. **عقد الشهرة:** يحرر عقد الشهرة من طرف الموثق ولا يخضع لنفس الإجراءات والشكليات التي تخضع لها العقود التوثيقية الأخرى على العقارات، باعتباره من العقود الوحيدة الطرف فلا يقوم الموثق بإعادة تلاوة العقد على الطالب، كما أنه غير ملزم بذكر أصل الملكية ، كما إشتراط قانون التسجيل تسجيلها لدى مصلحة التسجيل، ولا يمكن أن يكون موضوع عقد الشهرة إلا مجموعة أملاك الخواص ، وعليه فإن الممتلكات التابعة للأمالك الوطنية العمومية غير معنية بعقد الشهرة

(1) مجيد خلفوني، المرجع السابق، ص93.

على أساس أنها غير قابلة للتصرف ولا التقادم ولا الحجز<sup>(1)</sup>. وإذا كانت الأملاك الوطنية العمومية غير معنية بعقد الشهرة ، فما هو الأمر بالنسبة للعقارات التابعة للأملاك الوطنية الخاصة ، فهنا قد إختلف الفقه في مدى إعداد عقد الشهرة على الأملاك العقارية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة من عدمه ، و يرى أصحاب الرأي المتعلق بجواز إعداد عقد الشهرة على الأملاك التابعة للعقارات المملوكة أو التابعة للأملاك الوطنية الخاصة أنه ما دام أن المادة 04 من القانون رقم 30/90 المتضمن قانون الأملاك الوطنية الخاصة من قابليتها للإكتساب بالتقادم فإنها ألغيت المادة 689 من القانون المدني بصفة ضمنية سواء تعلق الأمر بالأملاك العمومية الخاصة التابعة للدولة أو الولاية أو البلدية، في حين يرى أصحاب الرأي المتعلق بعدم جواز إعداد عقد الشهرة على الأملاك العقارية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة، أن المادة 689 من القانون المدني جاءت بالعمومية و

لم تستثنى أي نوع من الأملاك الوطنية، وما يؤكد ذلك التعديل الخاص بقانون الأملاك الوطنية في سنة 2008، أين نص المشرع صراحة في المادة 04 الفقرة الأخيرة من قانون 30/90. فعقد الشهرة يتطلب لإعداده مجموعة من الشروط وهي:

- أن تكون المنطقة التي يطالب فيها الحائز إعداد عقد الشهرة غير ممسوحة.  
- أن يكون العقار موضوع عقد الشهرة في أراضي الملكية الخاصة، وعليه تستبعد الأملاك العمومية والوقفية.

- عدم وجود شخص ينازع طالب عقد الشهرة في حيازته عملاً بنص المادة 1 من المرسوم التنفيذي. 352/83 (2)

**04/شهادة الحيازة، اختلفت الآراء الفقهية في تعريفها لشهادة الحيازة فهناك من عرفها على " أنها سند إداري يسلمه رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليمياً بناء على طلب الحائز للعقار**

1-رحابية عماد الدين،الوسائل القانونية لإثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، أطروحة الدكتوراه في العلوم،تخصص قانون،كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة مولود معمري تيزي وزو 2014ص137.

2-مرسوم تنفيذي رقم 83-352 المؤرخ في 21ماي1983 المتضمن إجراءات التقادم المكسب واعداد عقد الشهرة والمتضمن إقرار بالملكية العقارية، ج ر ، العدد21،المؤرخة في 24 ماي 1983. ملغى بموجب القانون رقم 02/07 المتعلق بالتحقيق العقاري .

الحائزين للذين لا ينبغي أن تقل مدة حيازتهم سنة واحدة (1).وهناك من عرفها على " أنها شبه عقد أو مقرر إداري يكتسي طابعاً رسمياً على أي محرر رسمي يثبت للحائز حق الحيازة على العقار محل الشهادة بعد إتمام إجراءات تسجيلها وإشهارها وأن الشهادة لا ترقى إلى سند الملكية ، ولكن هي سنداً قوياً لاكتساب الملكية عن طريق التقادم المكسب وفقاً للإجراءات القانونية السارية المفعول(2) ، حيث حاول المشرع الجزائري حل مشكلة إثبات الملكية العقارية والناجئة عن كون نسبة ضئيلة من الملكية الموثقة بالإضافة إلى النزوح الريفي الذي عرفته البلاد من الاستقلال وكذا الاستغلال الغير المشروع للأراضي<sup>(3)</sup>.فنص المشرع في المادة 39 من القانون رقم 25/90 المؤرخ في 18/11/1990 المتضمن التوجيه العقاري على أنه يمكن لكل شخص حسب مفهوم المادة823 من الأمر رقم 58/75 المؤرخ في 26/09/1975يمارس في أراضي الملكية الخاصة،

التي لم تحرر عقودها ملكية مستمرة وغير منقطعة وهادئة وعلنية لا تشوبها شبهة، أن يحصل على سند حيازي يسمى شهادة الحيازة، وهي تخضع لشكليات التسجيل والإشهار العقاري، وذلك في المناطق التي لم يتم فيها إعداد سجل مسح الأراضي. كما تعرضت المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 254/91<sup>(4)</sup> المؤرخ في 1991/07/27 المتضمن كفيات إعداد شهادة الحيازة وتسليمها بتفصيل أكثر لهذه الشروط بنصها: " مع مراعاة الشروط المحددة بموجب المادة 39 من قانون 25/90 المؤرخ في 1990/10/18 يتولى إعداد شهادة الحيازة وتسليمها رئيس المجلس المختص إقليميا بناء على عريضة الحائز أو الحائزين تقدم إما بمبادرة منهم أو في إطار جماعي.

1-مجيد خلفوني، المرجع السابق، ص92.

2-عبد الحفيظ بن عبيدة، المرجع السابق، ص133.

3-سماعين شامة ، الأدوات القانونية للسياسة العقارية في الجزائر منذ سنة 1990، أطروحة الماجستير جامعة الجزائر سنة 2000 ، ص10.

4-مرسوم تنفيذي رقم 91-254 المؤرخ في 1991/07/27 المتضمن كفيات إعداد شهادة الحيازة و تسليمها ج ج ر، العدد 36، المؤرخة في 1991/07/31.

لا تقبل العريضة إلا إذا كانت الحيازة ممارسة وفقا لأحكام المادة 413 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية<sup>(1)</sup> منذ سنة على الأقل وكان الأمر متعلقا بأراضي الملكية الخاصة.

**05/ عقود الاستصلاح :** سعت الدولة قصد النهوض بالاقتصاد الوطني إلى تقديم تسهيلات للمواطن ومن بينها عقود الإستصلاح، وبالخصوص ما نجده في المجال الفلاحي، ويعد عقد الاستصلاح سبب من أسباب كسب الملكية العقارية في التشريع العقاري الجزائري، وقد تم التطرق إليه في إطار القانون رقم 18/83 المؤرخ في 1983/08/18 المتعلق بحيازة الملكية العقارية الفلاحية ، وكذا صدر قانون يحدد كفيات حق الحيازة على قطع أرضية من أملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة في المساحات الاستصلاحية وأعباءه وشروطه في سنة 1997، ففي كل هذه الحالات يتم تحديد عقد إداري يتم شهره بالمحافظة العقارية من دون حاجة إلى توافر عملية إشهار عقاري مسبق لأنها تشكل اجراء أولي يتطلب إعفاؤه من قاعدة الشهر المسبق، ويتم تحرير هذه

العقود متى كان الفرد متمتعاً بالجنسية الجزائرية، سواءً كان شخص معنوي أو خاص فيطلب الملكية على أساس الإستصلاح عن طريق سند، فيتم تقديم الطلب إلى الجهة المعنية التي يدخل العقار في إختصاصه، ثم يتم تعيين القطعة والمساحة وبرنامج الإستصلاح والمبالغ المخصص لإنجاز المشروع.

### المطلب الثاني: الشروط الواجب توفرها في الوثائق الخاضعة للشهر العقاري

إن المشرع الجزائري بغية منه في إرساء قواعد نظام الشهر العيني، خول للمحافظين العقاريين صلاحيات واسعة من أجل مراقبة مدى توفر الشروط التي تتعلق بالتحقيق على هوية

1- المادة 413 من قانون رقم 08-09 المؤرخ في 25 فبراير 2008، يتضمن قانون الإجراءات المدنية و الإدارية ج ج رالعدد 21 لسنة 2008.

أطراف التصرف والقواعد المتعلقة بالعقارات محل التصرف، وعليه سوف نتناول في هذا المطلب الشروط التي تتعلق بالأطراف (الفرع الأول)، فيما نتولى بالبحث في الشروط التي تتعلق بالعقارات (الفرع الثاني).

#### الفرع الأول: الشروط المتعلقة بالأطراف المتعاقدة

لقد أوجب المشرع الجزائري شروط خاصة بتعيين الأطراف، وقد وضع بذلك مجموعة من البيانات الدالة على هوية كل طرف بحيث يقصد بعبارة الأطراف الواردة في نص المادة 22 من الأمر 74/75 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري، هم الأشخاص الطبيعيين والأشخاص المعنويين. وتختلف البيانات المتعلقة بتعيين هوية الأطراف باختلاف ما إذا كان الأطراف أشخاص طبيعية أو أشخاص معنوية<sup>(1)</sup> وهو ما نرد شرحه وفق الشكل الآتي :

#### أولاً: بالنسبة للشروط المتعلقة للأشخاص الطبيعية

تنص المادة 62 من المرسوم التنفيذي 63/76 على أنه "كل عقد أو قرار قضائي يكون موضوع إشهار بالمحافظة العقارية يشمل على:

ألقاب وأسماء وتاريخ ومكان ولادة وجنسية وموطن ومهنة الأطراف ويجب أن يصادق على ألقاب وأسماء وتاريخ ومكان الولادة وجنسية الأطراف موثق أو كاتب الضبط وسلطة إدارية في أسفل كل جدول أو مستخرج أو صورة أصلية أو نسخة مودعة من أجل تنفيذ الإجراء وفيما يخص الشهادات التوثيقية بعد الوفاة ، يجب الإشارة إلى الحالة المدنية والتصديق عليها بالنسبة لكل واحد من الورثة أو الموصى لهم<sup>(2)</sup>

1- جمال بوشنافة، المرجع السابق، ص162.

2- رامول خالد، المرجع السابق، ص60.

#### ثانيا: بالنسبة للشروط المتعلقة للأشخاص المعنوية:

الشخص المعنوي هو مجموعة من الأشخاص أو الأموال تقوم لتحقيق غرض معين ويمنح لها القانون الشخصية القانونية بالقدر اللازم لتحقيق ذلك ، فعناصر تحديد وتعيين الأشخاص المعنوية تختلف باختلاف شكلها وطبيعتها القانونية ، فكل عقد أو قرار قضائي يكون أحد أطرافه أشخاص معنوية ، ويكون محل إشهار بالمحافظة العقارية لابد أن تشمل على :

- 01/ بالنسبة للشركات التجارية : لابد من تحديد تسميتها وشكلها القانوني ومقرها وكذا رقم التسجيل في السجل التجاري إذا كانت شركة تجارية
- 02/ بالنسبة للجمعيات: تسميتها، مقرها ، تاريخ ومكان تصريحها.
- 03/ بالنسبة للنقابات : تسميتها، مقرها، تاريخ ومكان إيداع قوانينها الأساسية.
- 04/ بالنسبة للجمعيات المحلية: تسمية البلدية أو الولاية.
- 05/ بالنسبة لأملاك الدولة : لابد من تثبيت اسم الدولة.

بمجرد التأكد من توفر كل عناصر التعيين المطلوبة قانونا يتم شهر هذه المحررات وفقا لهذا التعيين، وكل تعيين يطرا عليها لاحقا مثل تغيير أسماء وألقاب ط رفي العقد، المقر والقوانين الأساسية إذا تعلق الأمر بالأشخاص المعنوية، لتفادي الوقوع في الأخطاء عند تعيين الأطراف ألزم المشرع الجزائري بالزامية التصديق على هويتهم<sup>(1)</sup>. وتعتبر هذه البيانات طبيعية في العقد لأنها من إحدى أركان العقد المتعلقة بتعيين العقد من جهة، ثم من جهة ثانية تمكن المحافظ العقاري من التعرف على العقار موضوع الإشهار، غير أن مشكلة العقود العرفية تظهر في شرط تعيين العقار ، خاصة تلك التي لا توضح فيها الحدود بدقة ، لذلك يقع على عاتق المحافظ العقاري مراقبة مدى استيفاء التصرف الوارد على العقار بالشروط القانونية معتمداً على عناصر لتعيين العقارات.

1- مجيد خلفوني ، المرجع السابق ، ص96.

### ثالثا: الأشخاص المؤهلين لتصديق على هوية الأطراف

أوكل المشرع الجزائري مهمة التصديق على هوية الأطراف إلى أشخاص دون غيرهم وذلك لما يتوفر عليهم من خبرة و دراية في المجال ، ولأهمية المعلومات التي تتضمنها الوثائق الخاضعة للشهر خاصة ما يتعلق منها بهوية الأطراف ، اذ كل خطأ في تعيين الهوية قد يؤدي إلى ضياع ومساس بحقوق الأفراد ويتم التصديق من أشخاص مؤهلون هم:- الموثقون --كتاب الضبط أو السلطات الإدارية حسب نص المادة 62الفقرة 02 من المرسوم التنفيذي 63/76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري -الوزراء أو الولاة و رؤساء المجالس الشعبية البلدية بالنسبة للعقود التي يستلمونها من أجل التسجيلات التي يطلبونها وجميع العقود المتعلقة بها ، قضاة النيابة العامة ، مدير الوكالة القضائية ، موظفو مديريات الولايات للمصالح المالية الذين لهم درجة مفتش رئيسي ، هذا و يشار لزوماً في تأشيرة شهادة الهوية إلى الموطن والموقع الذي يجب أن يبلغ له الرفض عند الاقتضاء<sup>(1)</sup>.



1- جمال بوشنافة ، المرجع السابق، ص168.

### الفرع الثاني : الشروط المتعلقة بالعقار المتصرف فيه

بعد إعمال نظام الشهر العيني المحدث بموجب الأمر 74/75 ، اشترط المشرع الجزائري في الوثائق الخاضعة للشهر ضرورة تعيين العقارات تعييناً دقيقاً مع الأخذ بعين الاعتبار أن تعيين العقارات تختلف باختلاف موقع العقار، نوعه وقوامه ، طبقاً للمرسوم التنفيذي 63/76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري، وعليه سنتناول في هذا الفرع الشروط القانونية بالنسبة للعقارات الممسوحة و غير الممسوحة وفق ما هو آتي :

#### أولاً:الشروط

#### المتعلقة بالعقارات الممسوحة :

تنص المادة 66 من المرسوم 63/76 على " كل عقد أو قرار قضائي موضوع إشهار في المحافظة العقارية، يجب أن يبين فيه بالنسبة لكل عقار يعينه النوع والبلدية التي يقع فيها وتعيين القسم ورقم المخطط والمكان المذكور وما يحتوي عليه من مسح أراضي نستنتج من خلال هذه المادة أنه من بين العناصر الأساسية والواجب توفرها لتعيين العقارات الواقعة في الأراضي الممسوحة نذكر:

#### 01/ تحديد طبيعة

العقار: يقصد بهذا المصطلح تحديد ما إذا كان العقار المعني عبارة عن أرض عارية، مبنية، فلاحية.

#### 02/ تحديد

البلدية التي يقع فيها العقار: يشترط في تعيين العقار تحديد البلدية التي يقع في دائرة اختصاصها ويجب مراعاة في ذلك التقسيم الإقليمي للبلاد<sup>(1)</sup>.

1- جمال بوشنافة، المرجع السابق، ص172.

03/ تحديد رقم مخطط المسح: لأنه يعكس التمثيل البياني لإقليم البلدية وكل التفاصيل المتعلقة بالمكان المسمى إن وجد قسم القطعة الواحدة العقارية ، ويتم ترقيم مخطط مسح الأراضي بوضع رقم ترتيب خاص به.

04/ قسم مخطط المسح: هو القسم المساحي من جزء من إقليم البلدية المحدد بطريقة ما يتم نقله على ورقة من مخطط مسح الأراضي<sup>(1)</sup>.

05/ تحديد المكان المسمى : ويسمى أيضا المكان المعلوم.

06/ محتوى وثائق المسح: يعتبر محتوى وثائق مسح الأراضي أو القوام المساحي من العناصر الأساسية المعتمد عليها في تعيين العقارات ، لأنه بواسطته يتم ضبط كل البيانات المتعلقة بالبطاقات العقارية لهذا الغرض.

من خلال تحديد العناصر الواجب توفرها لتعيين العقارات الواقعة في المناطق الممسوحة

يتضح أنها عناصر دقيقة تطلبتها عمليات المسح بذاتها بما يتماشى ونظام الشهر العيني<sup>(2)</sup>.

ثانيا: الشروط المتعلقة بالعقارات غير الممسوحة

فيما يخص تعيين العقارات غير الممسوحة ، فإن موقع العقارات يختلف سواءً كان واقعة في منطقة ريفية أو حضرية أو الخاضعة لنظام الملكية المشتركة<sup>(3)</sup>

1- مجيد خلفوني ، المرجع السابق، ص98.

2- رامول خالد، المرجع السابق، ص65.

3- رامول خالد، المرجع السابق، ص66.

01/حالة المناطق الريفية: تقضي المادة 114 من المرسوم التنفيذي 63/76 أنه بالنسبة للمناطق التي لم تعد فيها مخطط مسح الأراضي فإن " كل قرار قضائي موضوع إشهار في محافظة عقارية، يجب أن يبين فيه بالنسبة لكل عقار ريفي ، نوع العقار، موقعه، محتوياته بالإضافة إلى أصول أو نسخ المخططات المحتفظ بها بصفة نظامية في مصالح مسح الأراضي والمحافظة العقارية، ذلك أنه أثناء الوجود الاستعماري تمت في بعض المناطق الريفية عملية مسح الأراضي وثائقها لا تزال محفوظة يرجع إليها وقت الحاجة، وفي حالة عدم وجودها يذكر أسماء المالكين المجاورين "، غير أنه لم يتم إعداد مسح عام للأراضي في إقليم كل بلدية يتولى المحافظون العقاريون مسك مجموعة البطاقات العقارية بصفة مؤقتة، تكون فردية للمالكين حسب نموذج معد لذلك، وتفهرس مستخرجات الوثائق التي تم إشهارها حسب ترتيبها في المحفوظات تحت إسم كل مالك.

02/ حالة المناطق الحضرية:تعد عقارات حضرية طبقا لما نصت عليه المادة 21 من المرسوم التنفيذي 63/76 العقارات المبنية وغير المبنية الموجودة على الطرقات المرقمة بصفة نظامية للجهات السكنية التابعة للبلديات التي يزيد سكانها عن ألفي نسمة. ويتم على هذه العقارات في

الجدول والمستخرجات أو النسخ أو الصور المودعة عن طريق الإشارة إلى إسم البلدية والشارع الذي يقع فيه العقار والى رقمه وطبيعته و مساحته<sup>(1)</sup> ، أما جميع العقارات الأخرى فتعتبر عقارات ريفية وهذا عملا بنص المادة 21 من المرسوم 63/76 .

03/ حالة العقارات المتبقية الخاضعة لنظام الملكية المشتركة: تعرف الملكية المشتركة بنص المادة 743 من القانون المدني الجزائري بقولها "الملكية المشتركة هي الحالة القانونية التي يكون عليها العقار المبني أو مجموعة العقارات المبنية والتي تكون ملكيتها مقسمة حصصاً بين عدة أشخاص يشمل كل واحد منها على جزء خاص ونصيب في الأجزاء المشتركة". ويتم تقسيمها

---

1- مجيد خلفوني، المرجع السابق، ص102.

وفقا لنص المادة 67 من المرسوم التنفيذي رقم 63/76 ، أما القانون الفرنسي فإن شرط تعيين عقارات يتم بموجب شهادة تمنح من إدارة مسح الأراضي تسمى شهادة المسح وهذا في المناطق التي تم تجديد المسح فيها ، فإن تعيين العقارات يجب أن يكون متطابقا مع هذه الشهادة وهذا من أجل تأمين عملية التوافق بين السجل العقاري و إدارة مسح الأراضي<sup>(1)</sup>

1- لبيض ليلى، المرجع السابق، ص124.

### المبحث الثاني: تنفيذ إجراء الشهر والآثار الناتجة عن الشهر العقاري وحجيته

تعد أحكام الشهر العقاري مجرد حبر على ورق مالم تليه إجراءات تنفيذها حتى يتحقق الغرض من سنه من قبل السلطة المختصة ، بناء على ذلك نبحت بالدراسة و التحليل ضمن هذا المبحث في كل من تنفيذ إجراءات الشهر العقاري (المطلب الأول) ، وذلك من خلال عرضنا للإيداع القانوني والغير القانوني للوثائق بالمحافظة العقارية بمجرد الإنتهاء من عملية المسح مقابل محضر إستلام يحرره المحافظ العقاري و في ( المطلب الثاني ) نتولى دراسة الآثار القانونية المترتبة عن عملية الشهر العقاري ، المتمثلة في أن الشهر منشئ أو مطهر له، وحجية هذا التصرف لغرض الإحتجاج به سواء مابين الاطراف أو في مواجهة الغير.

#### المطلب الأول : تنفيذ إجراء الشهر العقاري

سنعرض في هذا المطلب إلى الإيداع القانوني للوثائق بالمحافظة العقارية والإيداع الغير القانوني ، هذا ويعرف الإيداع بشكل عام على أنه عبارة عن إجراء أولي ولازم في كل عملية شهر، له محل وأجال قانونية يجب احترامها و التقيد بها لأن صحة الآجال تعني صحة الشهر العقاري، و بخصوص الإيداع القانوني و غير القانوني للوثائق لدى المحافظة العقارية ، نفضل

تخصيص فرعين لها ، حيث نتناول في (الفرع الأول ) الإيداع القانوني أما ( الفرع الثاني ) فسنخصصه للإيداع غير القانوني للوثائق لدى المحافظة العقارية .

### الفرع الأول : الإيداع القانوني للوثائق بالمحافظة العقارية

يعد الإيداع القانوني ذلك الإجراء الذي يتم من قبل القائمين بعملية تحرير الأوراق والمحركات الرسمية، وتتوفر فيهم صحة الموظف العمومي أو الضابط العمومي أو شخص مكلف بخدمة عامة ، غير أنه يمكن أن يتم الإيداع من قبل أحد المساعدين التابعين له، وفي مثل هذه

الحالات لابد من استظهار الوثيقة التي تثبت صفتهم وهذا حفاظاً على عدم ضياع الوثائق المودعة ،ومن الناحية القانونية فمواعيد الإيداع على مستوى المحافظة العقارية المختص إقليمياً، يتم كل أيام الأسبوع مع مراعاة الأوقات الرسمية للعمل، غير أنه من الناحية العملية يوقف إيداع الوثائق ساعة قبل انتهاء الفترة المسائية للعمل كإجراء تنظيمي حتى يتسنى للمحافظ العقاري تسجيل جميع المحركات المودعة على مستواه في سجل الإيداع ، تفصيلاً أكثر فيما ذكر أعلاه يجب التطرق إلى :

### أولاً: محل الإيداع بالمحافظة العقارية

لقد أكدت المادة 92 من المرسوم التنفيذي 63/76 على أن الإيداع بالمحافظة العقارية يستدعي لزوماً إيداع في أن واحد لصورتين رسميتين، أو نسخ العقود أو القرارات موضوع عملية الإشهار. حيث ترجع أحد الصور أو النسخ إلى القائم بالإيداع بعد أن يؤشر عليها المحافظ العقاري. هذا ما يدل على صلاحيتها وعدم وجود أي نقص فيها، ويجب أن تمهر بختم الإشهار، في حين الصورة الثانية التي يشترط أن تحمل تأشيرة التصديق على الهوية وعلى الشرط الشخصي للأطراف يحتفظ بها لدى المحافظة العقارية ، بعد كتابة تاريخ شهرها ، ورقمه في الإطار الذي أعد لذلك<sup>(1)</sup>

### ثانياً: أجال الإيداع لدى المحافظة العقارية

أكدت المادة 99 من المرسوم التنفيذي 63/76 على أجل الإيداع التي تخص بعض التصرفات هي كالتالي: -بالنسبة للشهادات التوثيقية المتضمن نقل الملكية عن طريق الوفاة لابد أن تودع خلال 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.

1- رامول خالد، المرجع السابق، ص103.

-بالنسبة للعقود الأخرى من يوم تاريخها، وتعتبر هذه الآجال من النظام العام، وأن عدم احترامها يعرض مودع العقود إلى دفع غرامة مالية مدنية.

### ثالثا: التأشير على سجل الإيداع في المحافظة العقارية

لقد ألزم المشرع الجزائري المحافظ العقاري، أن يمسك سجل الإيداع وذلك حسب الترتيب العددي لتسليمات العقود ، القرارات القضائية وكذلك الجداول والوثائق المودعة قصد تنفيذ الإجراء وتسليم المودع سند الاستلام يشار فيه إلى مراجع الإيداع ، والغاية من ذلك هو تحديد الأسبقية في الإيداع وتحديد أصحاب الحقوق في التصرفات ، 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 وإعداده في نسختين حتى تودع في كل سنة النسخ المنتهية والمقفلة أمام قلم كتاب المجلس القضائي المختص إقليميا ، و للإشارة فانه لقبول المحافظ العقاري الإيداع لابد من أن يتأكد من الوثيقة المودعة، حيث ينبغي أن تحتوي على مجموعة من المراجع التي تبين أصل ملكية سابقة اعتمادا على قاعدة الشهر المسبق<sup>(1)</sup> بالإضافة إلى مراجع التسجيل طبقا للمواد من 93 إلى 100 من الأمر رقم 105/76 المتضمن قانون التسجيل<sup>(2)</sup> ، المعدل و المتمم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 04/92 المؤرخ في 11/11/1992 المتضمن

قانون المالية التكميلي لسنة 1992 ، وبموجب الأمر رقم 27/95 المؤرخ في 1995/12/30 المتضمن قانون المالية لسنة 1996 و بموجب الأمر رقم 10/01 المؤرخ في 2010/08/26 و المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2010 ، و بموجب قانون رقم 16/11 المؤرخ في 2011/12/28 يتضمن قانون المالية لسنة 2012 ، و بموجب القانون رقم 12/12 المؤرخ في 2012/12/26 يتضمن قانون المالية لسنة 2013 ، و بموجب قانون رقم 13/08 المؤرخ في 2013/12/30 يتضمن قانون المالية لسنة 2014 .

1- رامول خالد، المرجع السابق، ص.108.

2 - مواد من 93 إلى 100 من الأمر 76-105 المؤرخ في 1976/12/09، المتضمن قانون التسجيل، ج ج ر، العدد 81 المؤرخة في 18 ديسمبر 1976. المعدل و المتمم .

بعد تأكد المحافظ العقاري من الإيداع القانوني للوثائق العقارية الخاضعة للشهر العقاري يتولى عملية الإشهار خلال 15 يوما التالية لتاريخ إيداعها ، يكون للشهر العقاري أثر فوري لا يرتب أثره إلى تاريخ إبرام التصرف وبه ينشأ الحق العيني، بحيث لا ترتب أثرها إلا من تاريخ إشهارها، وينتج عن إجراء الشهر إنشاء البطاقة العقارية وتسليم الدفتر العقاري<sup>(1)</sup>.

**01/إنشاء البطاقة العقارية:** تبعا لاختلاف العقارات، تنوعت البطاقات العقارية، وهي على نوعين :

أ/البطاقة العقارية الأبجدية ( الشخصية ) وهي البطاقات التي تكون في الأراضي الريفية غير الممسوحة ينشأ المحافظ العقاري ويمسك بطاقات عقارية أبجدية شخصية حسب كل مالك طبقا لنموذج خاص يحدد بقرار من وزير المالية، كما تشمل كل بطاقة عقارية على الخصوص أصحاب الحقوق المذكورين ويجب أن يبين فيها لكل عقار غير ممسوح نوع العقار، موقعه ، محتوياته ، ويشكل مجموع هذه البطاقات الأبجدية فهرس أبجدي فردي.

ب/البطاقة العقارية غير الأبجدية ( العينية ) وهي البطاقات التي يمسكها المحافظ العقاري في أراضي البلديات الممسوحة بطاقات عقارية عينية ، يذكر فيها الحالة القانونية والوصفية للعقار، ويؤشر المحافظ العقاري على البطاقة المنشئة وعلى الدفتر العقاري على سواء<sup>(2)</sup> وبالعودة إلى نص المادة 20 من المرسوم التنفيذي 63/76 يتبين أن البطاقات العقارية تتضمن بالنسبة لكل بلدية تابعة لاختصاص المحافظة العقارية بطاقات قطع الأراضي وبطاقات العقارات الحضرية.



1- مجيد خلفوني، المرجع السابق، ص126.

<sup>-2</sup> مجيد خلفوني، المرجع السابق، ص124.

### 02/تأشير على الدفتر العقاري

يعتبر الدفتر العقاري سنداً قوياً للملكية العقارية ، ولا يمكن أن يسجل أي إجراء في السجل العقاري دونه وكل تأشير في البطاقة العقارية العينية ينبغي أن ينقل على الدفتر العقاري حتى يرسم الوضعية القانونية للعقار. أما فيما يخص عملية التأشير على الدفتر العقاري فقد حددتها المادة 45 من المرسوم 63/76 بحيث يكون مؤشر عليه بكيفية واضحة ومقروءة بالحبر الأسود والبياض يشطب عليه بالخط والجدول مرقمة وموقعة 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. وباعتبار الدفتر العقاري ذو أهمية بالغة وما يتضمنه من معلومات مهمة، ألزم المشرع الجزائري تقديمه في كل عملية إيداع تحت طائلة رفض الإجراء<sup>(1)</sup>

### **الفرع الثاني : الإيداع غير القانوني للوثائق بالمحافظة العقارية**

لقد خولت صلاحيات مراقبة في مدى استيفاء المحررات المراد شهرها للشروط والقواعد المنصوص عليها قانوناً للمحافظ العقاري ، وأعطى سلطة رفض الإيداع في حالة ما تبين له بعد الفحص لمجمل الوثائق وجود نقص أو خلل فيها ، كما منحت له سلطة رفض الاجراء بعد قبول

للإيداع ومن أجل ذلك وضع المشرع الجزائري في يد المحافظ العقاري وسيلتين قانونيتين وهما رفض الإيداع ورفض الإجراء ، و هما سنتولى البحث فيهما أدناه :

1- رامول خالد، المرجع السابق، ص120.

**أولاً : رفض الإيداع :** بعد الفحص الأولي للوثائق المودعة قصد الإشهار والوثائق المرفقة بها، إذا ما لاحظ المحافظ العقاري نقص أو خلل في الشرط الشخصي للأطراف أو البيانات الوصفية للعقار قرر رفض الإيداع. لكن قبل أن يبلغ قرار الرفض للمعني يقوم المحافظ العقاري بالبحث عن أسباب أخرى لتفادي رفض الإيداع مرة ثانية من أجل القيام بعملية التسوية مرة أخرى ولقد تم تحديد أسباب رفض الإيداع في نص المادة 100 من المرسوم التنفيذي 63/76 وهي كالتالي:

01/ عدم تقديم الدفتر العقاري أو مستخرج مسح الأراضي أو عدم تقديم وثيقة القياس في حالة تغيير حدود الملكية.

02/ السهو عن ذكر أحد العقارات المذكورة في مستخرج مسح الأراضي أو تقديمه خلال مدة تعود إلى أكثر من 06 أشهر.

03/ عندما تكون أي وثيقة واجب تسليمها للمحافظ العقاري و تقدم أو لم تعط الإثبات المطلوب.

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

05/ عندما يكون التصديق على هوية الأطراف وعلى الشرط الشخصي لم يتم ولم يثبت ضمن الشروط المنصوص عليها في المواد 62 إلى 66 من المرسوم 63/76

06/ عندما تكون الجداول التي نصت على إيداعها لا تحتوي أي من البيانات المطلوبة أو عندما تكون غير محررة على الاستمارات المودعة قصد الإجراء ، بأن العقد الذي قدم للإشهار غير صحيح من حيث الشكل ، عند مخالفة أحكام المواد من 67 إلى 71 المتعلقة بشروط الجدول الوصفي إضافة إلى هذه الأسباب أضاف المشرع الجزائري في قانون التسجيل سببين آخرين يتمثلان في:

01/ حالة غياب التصريح التقييمي للعقار موضوع الوصف.

02/ عدم الدفع المسبق لرسم الشهر العقاري من طرف ملتزم الإيداع، وهكذا يكون إذا رفض الإيداع فوراً وكلياً، لأنه قرار يتخذه المحافظ العقاري بمجرد الفحص للوثيقة المودعة قصد الإشهار ،وكلي لأن الرفض يعني الإجراء ككل الذي طلب من أجله الإشهار، حتى وان كان النقص يتعلق ببعض البيانات المعنية في الوثيقة المودعة، عملاً بنص المادة 107 من المرسوم 63/76 يتعين على المحافظ العقاري في أجل أقصاه 15 يوم ، وتحسب ابتداءً من تاريخ الإيداع أن يبلغ المعني بالأمر قرار الرفض الذي يجب أن يكون مسبباً ، أما إذا لم يستطع القيام بذلك فيتعين عليه تبليغ هذا القرار عن طريق رسالة موصى عليها مع إشعار باستلام ، وعلى المعني بالأمر قبل انقضاء مدة 15 يوم من تاريخ التبليغ أو الإشعار بالوصول تجنباً لرفض الإيداع أن يقوم بتكملة الوثيقة أو إيداع وثيقة معدلة ، لكي يقوم المحافظ العقاري بتنفيذ الإجراء الذي يأخذ مرتبته بأثر رجعي من الإيداع ،أما في حالة عدم قيامه بتصحيح ما طلب منه فإنه يرفض الإجراء **ثانياً** رفض إجراء الشهر : قد يحدث وأن يقبل المحافظ العقاري إيداع الوثائق لدى المحافظة العقارية، غير أنه يرفض إجراء عملية الشهر إذا ما إتضح له بعد فحصه ومراقبته الدقيقة لمجمل الوثائق المراد شهرها بأنها شابها عيب من العيوب أو سبب من الأسباب المحصورة في نص المادة 101 من المرسوم التنفيذي 63/76 التي تشمل الحالات الآتية : 01/عندما تكون الوثائق المودعة والأوراق المرفقة بها غير متوافقة. 02/ عندما تكون مراجع الإجراء السابق المطلوب بموجب المادة 01/95 من المرسوم 63/76 الخاصة بالوثائق وجداول قيد الرهون والامتيازات غير متطابقة مع

الوثائق المودعة قصد الشهر 03/ عدم تطابق بيانات الوثائق الخاضعة للشهر مع البيانات المذكورة في البطاقات العقارية فيما يخص الأطراف و العقارات أو الشرط الشخصي.

04/ عندما تكون صفة المتصرف أو الحائز الأخير المذكورة في الوثائق المودعة متناقضة مع البيانات الموجودة في البطاقة العقارية.

05/ عندما يكشف التحقيق المنجز من قبل المحافظ العقاري طبقا للمادة 104 من المرسوم 63/76 غير قابل لتصرف.

06/ إذا ظهر وقت التأشير على الإجراء أن الإيداع كان من الواجب رفضه.

07/ عندما يكون موضوع العقد أو سببه غير مشروع أو مخالف لنظام العام.

ما ينبغي التأكيد منه إذا تبين وجود سبب دافع لرفض الإجراء فعلى المحافظ العقاري توقيف الإجراءات و يباشر إجراء التسوية خلال مدة 15 يوم من تاريخ الإيداع بالعيب الموجود و يؤشر على البطاقة العقارية بـ " إجراء قيد الانتظار ". و أخيرا نشير إلى أن قرار رد الإجراء يعني الإجراء كله الذي طلب من أجله الإشهار، غير أن هناك حالات أوردها المشرع الجزائري في المادة 106 من المرسوم 63/76 أين يكون قرار الرد جزئيا وهذا إذا تعلق الأمر بـ:

01/ نزع الملكية من أجل المنفعة العامة.

02/ المزايدة حسب قطع الأراضي أو البيوع المتميزة المنجزة بموجب عقد واحد. إذن فعلى المحافظ العقاري أن يتحقق من أن الشهر يستجيب إلى أحكام القانون، وكذا فحص شكل العقد أو الوثيقة المراد شهرها، ومهما كانت قرارات المحافظ العقاري القاضية برفض الإيداع أو رد الإجراء، فإنها تكون قابلة للطعن أمام الجهات القضائية المختصة.

### المطلب الثاني : الآثار الناتجة عن الشهر العقاري في الجزائر و تحديد حجيته

تكمن قيمة وأهمية الشهر العقاري من خلال الآثار التي تترتب ، حيث نرى من الضروري الوقوف على حقيقة هذه الآثار إذ أنها لا تنشأ أي أثر إلا من تاريخ شهرها، فلا تنتج عن التصرفات العقارية التي لم تشهر سوى التزامات شخصية بين أطراف العقد ، متى إستوفى العقد الشكلية المطلوبة لانعقاده.<sup>(1)</sup> والحجية التي يربتها هذا التصرف فيما بين الأطراف المتعاقدة وفي مواجهة الغير، لذلك ندرس في (الفرع الأول) آثار الشهر وفي (الفرع الثاني) حجية الشهر العقاري.

#### الفرع الأول : الآثار الناتجة عن الشهر العقاري في الجزائر

يعد الشهر في ظل نظام الشهر العيني مصدرا للحقوق العقارية، فهي لا تقبل الزوال ولا الانتقال بين الأشخاص إلا بعد شهرها، كما أن هذه الحقوق العقارية تنتقل إلى أصحابها غير مثقلة بعيوب مهما كان مصدرها والقوة الثبوتية لهذا النظام العيني، وعليه سوف نتطرق إلى :

**أولاً: الأثر المنشئ لنظام الشهر العقاري في الجزائر:** جعل المشرع الجزائري من الشهر العقاري المصدر الأمثل للحقوق العينية العقارية، ذلك إستناداً إلى المواد 15 و16 من الأمر 74/75 حيث قضت المادتين على أن المشرع الجزائري الذي أخذ بنظام الشهر العيني لم يعترف إلا بشهر الملكية في الحقوق العينية، فاشتراط المشرع شهر أي إجراء وأية دعوى من شأنها تهدد المراكز القانونية لأصحاب الحقوق الواجبة الشهر أو تقيد التصرف فيها من أجل ترتيب الحقوق بغرض مواجهة الغير<sup>(2)</sup>. والقول أن الشهر هو مصدر الحقوق العينية العقارية في ظل نظام الشهر العيني لا يعني أن التصرف القانوني المبرم يسقط مجرد إجراء عملية الشهر،

1- ليلي زروقي و حمدي باشا عمر، المرجع السابق، ص67.

2- جمال بوشنافة، المرجع السابق، ص222.

لأن إجراء عملية الشهر بمفرده لا ينقل الملكية بل يجب الاعتماد على العقد الصحيح. فالمحافظ العقاري لا يبادر لإجراء الشهر دون التأكد من هوية الأطراف ومن صحة الوثائق، لطلب الشهر شكلاً وجوهراً(1). فقوة الشهر ذات أهمية قصوى في دفع المتعاقدين إلى تثبيت ملكيتهم ، حيث يمكن لكل من يهمه الأمر الإطلاع عليها لمعرفة مدى حقوق من يتعاقد معه. كما أنه يوفر للملكية العقارية ما تحتاج إليه من ثبات واستقرار من أجل أداء وظيفتها بغرض العمل على زيادة الدخل وذلك باستثمار تلك العقارات بما يعود على المنفعة سواء لأصحاب تلك العقارات أو الدولة بهدف التقليل من الاستيراد (2). في حين تعتبر بعض التشريعات العقد هو المنشئ للحق العيني وأن الشهر هو وسيلة للحق العيني فقط تعطي الفرصة لصاحبه للإحتجاج به أمام الغير وأحسن مثال التشريع التونسي<sup>(3)</sup>. إذن فالشهر هو الوسيلة الوحيدة لنقل الملكية وسائر الحقوق العينية الأخرى ، حيث أن الحق العيني المشهر ينتقل إلى صاحبه دون النظر إلى التصرف القانوني الذي أدى إلى شهره.

**ثانياً: الأثر الكاشف أو المطهر لنظام الشهر العقاري في الجزائر:** يقصد بالتطهير في نظام الشهر العيني وجود الحقوق العينية بالقيود ، حيث أن الحق المقيد في السجل العيني يمكن الاحتجاج به اتجاه الكافة ، ولا يمكن الطعن فيه مهما كان السبب. كما أن الحق المقيد في السجل العيني ينتقل إلى صاحبه دون أي حقوق عينية أخرى التي علقته به قبل القيد ، وإذا قيد الحق العيني في السجل العيني وكان هذا الحق العيني قبل قيده محملاً بحقوق عينية ، فإن الحق العيني المقيد ينتقل إلى صاحبه صافياً من الحق الغير المقيد، كما قد يقيد حق عيني ولكن غير مثقل بحقوق عينية أخرى، ولكن التصرف الذي أدى إلى قيده كان يشوبه عيب من عيوب الرضا كالغلط أو التدليس أو الإكراه أو نقص الأهلية للمتصرف، فهذه التصرفات في الأصل تكون قابلة للإبطال من طرف المتصرف إليه، ومع ذلك لا يمكن الاحتجاج بهذه العيوب ما دام التصرف القانوني قد أشهر اعتماداً على مبدأ القوة الثبوتية التي تتعدم في نظام الشهر العيني.

- 1- صليحة رحال، المرجع السابق، ص90.
  - 2- زروقي ليلي و حمدي باشا عمر، المرجع السابق، ص70.
  - 3- حسين عبد اللطيف حمدان، المرجع السابق، ص375.
- و لا يمكن للمتصرف في حق عيني والذي تم قيده إبطال أو فسخ التصرف لاسترجاع حق عيني تم شهره بالمحافظة العقارية<sup>(1)</sup>. فالمحافظ العقاري لا يجري عملية الشهر، إلا بعد التحقيق في هوية الأطراف وأهليتهم من خلال الوثائق المودعة لديه ويتأكد من رسمية الوثيقة المراد شهرها، ذلك عملا بنص المادة 22 من الأمر 74/75 التي تنص على "يحقّق المحافظ العقاري في هوية وأهلية الأطراف الموجودين على وسائل الإثبات وكذلك في صحة الأوراق المطلوبة من أجل الإشهار..." فالأثر المطهر للشهر يهدف إلى المحافظة على استقرار المعاملات العقارية و تدعيم الائتمان العقاري.

### الفرع الثاني : حجية الشهر العقاري في الجزائر

التصرف القانوني الواقع على العقار لا يرتب أثره العيني سواء فيما بين الأطراف أو في مواجهة الغير، ذلك إلا من يوم إتمام إجراء الشهر العقاري، ولا يسري أثره إلا من تاريخ إبرام التصرف فتهدف عملية الشهر العقاري إلى إعلام الغير بالتصرف القانوني الذي وقع على العقار لكي وحتى يكون على بينة بالحالة القانونية للعقار، ومن ثم وجب البحث في :

**أولاً: الحجية فيما بين الأطراف المتعاقدة :** إن الاعتراف بتاريخ القيد في السجل العقاري يعني الفترة التي امتدت من تاريخ التصرف إلى غاية القيد في السجل العقاري، ويبقى الحق العيني على حالته قبل إبرام التصرف، ففي حالة إبرام عقد البيع يبقى العقار ملكاً للبائع الذي يتمتع بكافة مزايا ملكيته لذلك الحق وترتب على عاتقه جميع التكاليف التي تعلقت بالعقار<sup>(2)</sup>، فلا يمكن للمشتري التنفيذ على العقار محل البيع إلا من تاريخ قيد العقد في السجل العقاري. ثم إن عقد البيع المبرم بين الطرفين والغير المشهر، يرتب جميع آثاره ما بين الطرفين متى توفرت فيه أركانه من الرضا، المحل، السبب، بالإضافة إلى إفراغه في الشكل الرسمي طبقاً لنص المادة 324 مكرر 1 من القانون المدني ،

1- رحال صليحة ، المرجع السابق، ص 92.

2- فردي كريمة ، المرجع السابق، ص 134.

فيرتب التزاما اتجاه المشتري بتسديد ثمن العقار، مقابل ذلك التزام شخصي من البائع بتسليم العقار للمشتري، ويتم هذا بعد إشهار عقد البيع في المحافظة العقارية حينئذ تنتقل ملكية العقار للمشتري بكافة امتيازات حق الملكية.

**ثانيا: الحجية في مواجهة الغير:** نصت المادة 15 من الأمر 74/75 المتضمن إعداد مسح الأراضي وتأسيس السجل العقاري على "كل حق عيني وكل حق عيني آخر يتعلق بعقار، لا وجود له بالنسبة للغير إلا من تاريخ يوم إشهاره في مجموعة البطاقات العقارية" والغير كل شخص لا يعد من أطراف العقد<sup>(1)</sup> أي أن مجموعة الأشخاص الذين يمكن أن تكون لهم مصلحة في العقار وليسوا أطرافاً في العقد المقيد في السجل العقاري. وبالعودة إلى نص المادة 15 من الأمر 74/75 يتضح أن كل حق للملكية أو أي حق عيني آخر متعلق بعقار ولم يشهر بالمحافظة العقارية، يعتبر أمام الغير كأنه لم يتم أصلاً. ويهدف المشرع من هذا الإجراء إلى المحافظة على استقرار المعاملات العقارية بين الأفراد، فكل تصرف غير مشهر لا يمكن للغير الإطلاع عليه، وفي مقابل ذلك فإن الحقوق العينية العقارية غير المشهورة لا تكون موجودة للغير أفلا يمكن بالتالي لأصحاب تلك الحقوق الإحتجاج بها إتجاه الغير ، ولا يقتصر هذا المبدأ على الحقوق العينية العقارية فقط ، بل يتعدى ذلك إلى كل تعديل أو تغيير يقع على العقار ، وذلك كي تكون البطاقة العقارية للعقار هي التي تبقى على حقيقته سواء كانت مادية أو قانونية<sup>(2)</sup> كما أكدت المادة 87 من المرسوم 63/76 بالنسبة لكل القيود على حق التصرف أو المنع من التصرف إذا أبرمت عقود خاصة فلا تكون نافذة في حق الخلف الخاص الذي أشهر حقه، إلا إذا تم إشهارها مسبقاً عن الإشهار الذي اكتسب به حقه<sup>(3)</sup>.

1- حسين عبد اللطيف حمدان، المرجع السابق، ص 295.

2- ليلي زروقي و حمدي باشا عمر ، المرجع السابق، ص 75.

3- حسين عبد اللطيف حمدان ، المرجع السابق، ص 403.



## ملخص الفصل الثاني

نخلص من خلال دراستنا لعناصر هذا الفصل ، إلى أن المشرع الجزائري حفاظاً على الملكية العقارية قصد تدعيم الثقة في التصرفات العقارية ، وضع نظام خاص يتمثل في شهر العقود والوثائق الرسمية التي تتضمن حق الملكية والحقوق العينية الأخرى ، الذي يتم على مستوى المحافظة العقارية الذي يكون مقيد في السجل العقاري الذي يعكس الوضعية القانونية للعقارات تحت إشراف المحافظ العقاري الذي يعتبر موظف عمومي خول له القانون هذه الصفة، ولضمان صحة وسلامة المعاملات العقارية فوضع المشرع الجزائري قاعدتين أساسيتين لتنظيم عملية الشهر العقاري والمتمثلتان في قاعدة الرسمية وقاعدة الشهر المسبق أو النسبي، إضافة إلى ذلك إشتراط مجموعة من الشروط في الوثائق الخاضعة لعملية الشهر في المحافظة العقارية ، منها ما يتعلق بالأشخاص سواء كانت طبيعية أو معنوية ومنها ما يتعلق بالعقارات سواء كانت ممسوحة أو غير ممسوحة.

تتم عملية شهر الوثائق عن طريق الإيداع لدى المحافظة العقارية ويشترط في الإيداع أن يكون قانوني ومتوفر على قاعدتين الرسمية والشهر المسبق والشروط المتعلقة بالأطراف وهذا ليتم تنفيذ إجراء الشهر ، وإذا لم تتوفر هذه الشروط فإن المحافظ العقاري يرفض الإيداع و إجراء الشهر معاً ، و عليه فإنه إذا تمت إجراءات الشهر بطريقة صحيحة فإنه تترتب على ذلك آثار تتمثل في أن الشهر يكون منشئاً للحقوق العينية الذي يعتبر المصدر الوحيد لترتب الحقوق كما يمكن أن يكون مطهر يهدف إلى المحافظة على استقرار المعاملات العقارية ، بإضافة إلى ذلك يكون الشهر العقاري حجية فيما بين الأطراف المتعاقدة و كذا حجيته في مواجهة الغير.



الخاتمة

## الخاتمة

ختاما في دراستنا لموضوع النظام القانوني للشهر العقاري في الجزائر يصوغ لنا القول بان  
المشرع الجزائري، فعلا قد اصاب في اختياره لنظام الشهر العيني كنظام للشهر العقاري في  
الجزائر وقد أصاب في إختياره هذا، ذلك يعود إلى العيوب الكثيرة التي شاب النظام الشخصي  
، أبرزها عدم وجود أي ضمانات للمتصرف إليه ، بالإضافة إلى إمكانية وجود أكثر من سند ملكية  
لعقار واحد هذا ما أدى إلى زيادة وتعقيد وضعية العقار في الجزائر باعتبار أن هذه الأخيرة قد  
واجهت العديد من المشاكل العقارية التي خلفها المستعمر الفرنسي ، بناء على التحليل و الدراسة  
استخلصنا النتائج الآتية :

- يتمتع نظام الشهر العيني بالعديد من المزايا وبقوة ثبوتية مطلقة من شأنه أن يزيد الثقة في  
المعاملات العقارية وهذه الثقة سيدعمها مبدأ واحد وهو مبدأ القيد المطلق، طالما أن المعاملات  
العقارية ليست لها أية حجية لا على الغير، ولا على الأطراف المتعاقدة إلا من تاريخ قيدها في  
مصلحة الشهر العقاري، كما لا يمكن الحديث عن نظام الشهر العيني دون الإنتهاء من عملية  
المسح العام للعقارات عبر كامل التراب الوطني، لأن عملية مسح الأراضي ما زالت جد متأخرة  
بسبب كثر المعوقات و على رأسها التمويل المادي و البشري لاجراءات تنفيذه ، فكان على المشرع  
الجزائري باستمرار تطبيق نظام الشهر الشخصي بشكل إستثنائي في المناطق التي لم يتم فيها  
الإنتهاء من عمليات مسح الأراضي ، وهذا ما نصت عليه المادة 27 من الأمر 74/75 الذي  
يتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، مما يفهم أن نظام الشهر العقاري في  
الجزائر يمتاز بالازدواجية فنظام الشهر العيني كأصل عام ونظام الشهر الشخصي كإستثناء يأخذ  
به في المناطق غير الممسوحة.

- قام المشرع الجزائري بإسناد مهمة الإشراف على عمليات الشهر العقاري لمصلحة إدارية  
عمومية تعرف بالمحافظة العقارية، وخاضعة لوصاية وزارة المالية وتحت تصرف موظف عمومي  
يدعى المحافظ العقاري الذي يخضع للقانون الأساسي العام للتوظيف العمومي بموجب الأمر  
03/06، وعليه فإن المشرع الجزائري لم يتأثر بالتشريعات التي تسند المهمة للقاضي.

وللمحافظ العقاري سلطة الرقابة على السندات الخاضعة للشهر و مراقبة ما إذا توفرت الشروط المنصوص لاسيما قاعدتي الرسمية والشهر المسبق أو النسبي اللتان تعتبران قاعدتان أساسيتان لإتمام إجراءات الشهر العقاري، من أجل هذا منح المشرع الجزائري للمحافظ العقاري صلاحية إصدار قرارات رفض الإيداع ورفض الإجراء وهذا في الحالتين المنصوص عليهما في المادتين 100 و101 من المرسوم التنفيذي 63/76 المتضمن تأسيس السجل العقاري. ومن آثار عملية الشهر العقاري في النظامين العيني أنه منشئ ومطهر، فالتصرفات العقارية لا أثر لها أمام الغير ولا بين الأطراف المتعاقدة إلا من تاريخ شهرها أمام مصلحة المحافظة العقارية. إضافة إلى الأثر المطهر للشهر العقاري وذلك من خلال دور المحافظ العقاري في المحررات المودعة من أجل تلقي تأشيرة الشهر العقاري.

ما يمكن الوصول إليه أنه من الصعب الحكم على نجاح تطبيق نظام الشهر العقاري في الجزائر ، وهذا لتطبيق وانتهاجه ازدواجية نظام الشهر،فانتهاء عملية المسح العام للأراضي عبر كامل التراب الوطني هنا تبدأ العملية الحقيقية والفعلية لنظام الشهر العقاري في الجزائر،هذا لا يمنع من تقديم بعض من الاقتراحات التي نراها تساهم فعلاً في تحسين نظام الشهر العقاري في الجزائر أهمها:

-ضرورة إتمام عملية المسح العام للأراضي عبر كامل التراب الوطني وهذا للعمل على نظام واحد وهو نظام الشهر العيني ،وهذا في أقرب وقت ممكن لأنه تبين أنه بعد مرور سنوات عدة من انطلاق العملية لم يتم إنجاز سوى جزء صغير من هذه الأراضي، والعمل على حل جميع المشاكل المعروضة أمام القضاء فيما يخص عملية المسح و خاصة مشكل تمويل عمليات المسح

-التنسيق بين أعمال مديرية مسح الأراضي ومديرية الحفظ العقاري حتى لا يشوبهما أي تناقض في الميدان وتوفير وتسخير الوسائل المادية والبشرية اللازمة والملائمة لإتمام العملية.

- ضرورة الإستعانة بالتكنولوجيات الحديثة والمتمثلة في إستعمال الأجهزة السريعة إلى جانب البطاقات العقارية وذلك لتفادي الوقوع في أخطاء.

- إعطاء صلاحيات أكثر للمحافظ العقاري قصد أداء مهامه.

- القضاء على كل مايخل بمبادئ نظام الشهر العيني بهدف إعطاء القوة الثبوتية المطلقة للبيانات المدونة في السجل العقاري.

أخيراً يمكن القول أن نظام الشهر العقاري مازال يشوبه الغموض والفراغ ولا زال مشكل

العقار يطغى في الأقسام العقارية رغم أن المشرع الجزائري أوضح الهدف من تبنيه

لذلك نقر ان الميدان العقاري هو الميدان الخصب و المجال الامثل للبحث العلمي و الدراسات القانونية ، و لايمكن ان تتقدم فيه الدراسات طالما انه يمثل الوعاء الذي يحوي جميع العمليات التعميرية التي تتجاوزها المصالح المتناقضة و الأحكام القانونية المتسمة بالتضخيم .

# قائمة المصادر و المراجع

أولا/المصادر

1-القوانين:

- 01- القانون رقم 105/76 المؤرخ في 09 ديسمبر 1976، المتضمن قانون التسجيل، الجريدة الرسمية، العدد 81، المؤرخة في 18 ديسمبر 1976 المعدل و المتمم
- 02- القانون رقم 01/81 المؤرخ في 21 ديسمبر 1981 المتضمن التنازل عن الأملاك العقارية ذات الاستعمال السكني أو المهني أو التجاري أو الحرفي، الجريدة الرسمية ، العدد 06، 1981(ملغى)
- 03- القانون رقم 18/83 المؤرخ في 13 ماي 1983 المتضمن الملكية العقارية الفلاحية، الجريدة الرسمية، العدد 34، المؤرخة في 16 أوت 1983(ملغى).
- 04- القانون رقم 25/90 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 يتضمن التوجيه العقاري، الجريدة الرسمية، العدد 49، المؤرخة في 18 نوفمبر 1990، المعدل والمتمم بموجب أمر 95-26 المؤرخ في 25 سبتمبر 1995، ج ر، العدد 55، الصادرة في 27 سبتمبر 1995.
- 05- القانون رقم 30/90 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 المتضمن قانون الأملاك الوطنية، الجريدة الرسمية، العدد 52، المؤرخة في 02 ديسمبر 1990. المعدل والمتمم بالقانون رقم 14/08 المؤرخ في 20 جويلية 2008 ، الجريدة الرسمية، العدد 44 المؤرخة في 08 أوت 2008.
- 06- القانون رقم 03/91 المؤرخ في 08 جانفي 1990، المتضمن مهنة المحضر القضائي، الجريدة الرسمية، العدد 02، المؤرخة في 09 جانفي 1991، المعدل و المتمم بموجب القانون رقم 03/06 المؤرخ في 20/02/2006 الجريدة الرسمية عدد 14 المؤرخة في 08/03/2006.



07-القانون 10/91 المؤرخ في 27أفريل1991 المتعلق بالأوقاف ، الجريدة الرسمية، العدد21، المؤرخة في08ماي1991معدل و متمم بموجب القانون رقم 07/01 المؤرخ في 22/05/2001 الجريدة الرسمية عدد 29 المؤرخة في 23/05/2001 .

08-القانون رقم02/06 المؤرخ في 20فيفري2006 يتضمن تنظيم مهنة الموثق، الجريدة الرسمية ،العدد14، المؤرخة في 08جوان2006.

09-القانون رقم03/06 المؤرخ في 20فيفري2006 يتضمن تنظيم مهنة المحضر القضائي ،الجريدة الرسمية ،العدد14 المؤرخة في 08مارس2006.

10- القانون رقم 02/07 المؤرخ في 27/02/2007 المتضمن تأسيس إجراء معاينة حق الملكية العقارية و تسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري .

11-القانون رقم 09/08 المؤرخ في 25فيفري2008 المتضمن الإجراءات المدنية والإدارية، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية ،العدد 21،المؤرخة في 23أفريل2008.

## 2-الأوامر:

01- الأمر رقم 73/71 المؤرخ في 08نوفمبر1971 المتعلق بقانون الثورة الزراعية،الجريدة الرسمية ،العدد97، المؤرخة في 30 نوفمبر1971(ملغى)

02-الأمر رقم 58/75 المؤرخ في 26سبتمبر1975 المتضمن القانون المدني ، الجريدة الرسمية،العدد78،المؤرخة في 30سبتمبر1975. معدل و متمم.

03-الأمر رقم 74/75 المؤرخ في 12نوفمبر1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري،الجريدة الرسمية، العدد 92 المؤرخة في 18نوفمبر1975.

3- النصوص التنظيمية :

01-مرسوم تنفيذي رقم 62/76 المؤرخ في 25 مارس 1976،المتضمن إعداد مسح الأراضي العام،الجريدة الرسمية، العدد30،المؤرخة في 13/04/1976معدل وتمم بالمرسوم التنفيذي 134/92 المؤرخ في 07/04/1992، الجريدة الرسمية،العدد26، المؤرخة في 08أفريل1992.

02-مرسوم تنفيذي رقم 63/76 المؤرخ في 25 مارس 1976، المتضمن تأسيس السجل العقاري،الجريدة الرسمية، العدد30،المؤرخة في 13/04/1976 معدل وتمم بالمرسوم التنفيذي 123/93 المؤرخ في 19/05/1993، الجريدة الرسمية، العدد 34، المؤرخة في 23ماي1993.

03-مرسوم تنفيذي رقم 210/80 المؤرخ في 13 سبتمبر 1980معدل وتمم بالمرسوم التنفيذي 63/76 المتضمن تأسيس السجل العقاري، الجريدة الرسمية،العدد 38، المؤرخة في 13سبتمبر1980.

04- مرسوم تنفيذي رقم 352/83 المؤرخ في 21ماي1983 المتضمن إجراءات التقادم المكسب وإعداد عقد الشهرة والمتضمن الاعتراف بالملكية العقارية، الجريدة الرسمية العدد 21، المؤرخ في 24ماي1983. (ملغى)

05-مرسوم تنفيذي رقم 254/91 المؤرخ في 27جويلية1991 المتضمن كفيات إعداد شهادة الحياة وتسليمها، الجريدة الرسمية ، العدد36، المؤرخة في 31جويلية1991 .

06-مرسوم تنفيذي رقم 65/91 المؤرخ في 02مارس 1991 المتضمن تنظيم المصالح الخارجية للأمالك الدولة والحفظ العقاري، الجريدة الرسمية، العدد10، المؤرخة في 02مارس1991معدل بالمرسوم تنفيذي رقم 117/94 المؤرخ في 01/06/1994 و المرسوم التنفيذي رقم 98/15 المؤرخ في 04/04/2015 .

07-مرسوم تنفيذي رقم 116/92 المؤرخ في 14 مارس 1993 الذي يحدد شروط القبول والتعيين في المناصب العليا في المصالح لأملاك الدولة والحفظ العقاري، الجريدة الرسمية العدد 92 ، المؤرخة في 12 نوفمبر 1992.

## ثانيا/المراجع

### 1- المؤلفات :

- 01-بن عبيدة عبد الحفيظ ، إثبات الملكية العقارية والحقوق العينية العقارية في التشريع الجزائري ، دار هومة للنشر و التوزيع الجزائر، طبعة 2003.
- 02-بوشنافة جمال، شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري ، دار الخلدونية ، الجزائر، 2006.
- 03-حمدان حسين عبد اللطيف، أحكام الشهر العقاري ، دار الجامعية للطباعة و النشر، لبنان، دون طبعة ، دون سنة النشر.
- 04-حمدي باشا عمر، حماية الملكية العقارية الخاصة، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع ، الجزائر دون سنة نشر .
- 05-حمدي باشا عمر ، نقل الملكية العقارية في ضوء آخر تعديلات وأحدث الأحكام ، دار هومة للنشر و التوزيع ،الجزائر ، 2003.
- 06- حمدي باشا عمر، مجمع النصوص التشريعية والتنظيمية المتعلقة بالعقار، دار هومة ، للنشر و التوزيع الجزائر ، طبعة 2003.
- 07-خلفوني مجيد، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري ، طبعة 02 ، دارهومة للنشر و التوزيع ، الجزائر ، سنة 2008.

- 08- رامول خالد ، المحافظة العقارية كآلية للحفاظ العقاري في التشريع الجزائري ،  
قصرالكتاب البلدية ، الجزائر، طبعة 2001.
- 09- زروقي ليلي و حمدي باشا عمر، المنازعات العقارية ، دارهومة للنشر و التوزيع  
الجزائر، طبعة 2003
- 10 - شامة سماعيل، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري ، دار هومة للنشر و التوزيع  
الجزائر 2003.
- 11- طالبة ليلة ، الملكية العقارية الخاصة وفقا لأحكام التشريع الجزائري ، طبعة 02، دار  
هومة للنشر و التوزيع الجزائر ، 2002
- 12- علوي عمار، الملكية و النظام العقاري في الجزائر، دون طبعة ، دار هومة للنشر و  
التوزيع ، الجزائر.دون سنة نشر .

2- الرسائل العلمية :

أ- أطروحات الدكتوراه

- 01 -رحايمية عماد الدين،الوسائل القانونية لإثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع  
الجزائري ، أطروحة الدكتوراه في العلوم، تخصص قانون ، كلية الحقوق والعلوم السياسية  
جامعة مولود معمري تيزي وزو ، 2014.
- 02-لبيض ليلي، منازعات الشهر العقاري في التشريع الجزائري ، أطروحة الدكتوراه في  
العلوم القانونية، كلية الحقوق و العلوم السياسية،جامعة محمد خيضر بسكرة ،2011-2012.

ب-مذكرة الماجستير

- 01-أورحمون نورة ، إثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع و القضاء الجزائري ،مذكرة الماجستيرفي القانون،فرع المسؤولية المهنية ، كلية الحقوق والعلوم السياسية ، جامعة مولود معمري تيزي وزو،2012.
- 02-بعبع إلهام،حماية الملكية العقارية،مذكرة الماجستير في القانون ، كلية الحقوق ، جامعة الإخوة منتوري قسنطينة،2007.
- 03-بن خضرة زهيرة ، مسؤولية المحافظ العقاري في التشريع الجزائري،مذكرة الماجستير في القانون الخاص،تخصص عقود و مسؤولية،كلية الحقوق، جامعة بن عكنون الجزائر 2006-2007.
- 04- بن زكري راضية فريدة ،الآليات القانونية لحماية الملكية العقارية الخاصة،مذكرة الماجستير في العلوم القانونية،تخصص قانون عقاري،كلية الحقوق،قسم العلوم القانونية،جامعة الحاج لخضر باتنة،2009-2010.
- 05-تموح منى ، النظام القانوني للمحافظة العقارية في التشريع الجزائري،مذكرة الماجستير في القانون،فرع عقود و مسؤولية،كلية الحقوق ، جامعة الجزائر،2003-2004.
- 06-تيمجدين عمر، دور المحافظة العقارية في التشريع الجزائري ، مذكرة الماجستير في العلوم القانونية والإدارية،تخصص قانون إداري، كلية الحقوق والعلوم السياسية ، جامعة محمد خيضر بسكرة،2013-2014.
- 07-روبيصات مسعود، نظام السجل العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة الماجستير في العلوم القانونية،تخصص قانون عقاري،كلية الحقوق ، قسم العلوم القانونية ، جامعة الحاج لخضر باتنة ، 2008 -2009.

- 08-رحال صليحة،الشهر العقاري في القانون الجزائري،مذكرة الماجستير في القانون،تخصص عقود ومسؤولية، كلية الحقوق والعلوم السياسية ، جامعة أكلي محند أولحاج ، البويرة،2012-2013.
- 09-طوايبيبة حسن ، نظام الشهر العقاري ، مذكرة الماجستير ، كلية الحقوق، جامعة الجزائر،2001-2002.
- 10-فردى كريمة ، شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري ، مذكرة ماجستير في علم القانون الخاص، فرع قانون عقاري،كلية الحقوق والعلوم السياسية ، جامعة الإخوة منتوري قسنطينة،2007-2008.
- 11-مزعاش أسهمان،التجربة الج ازيرية في مجال الشهر العقاري،مذكرة ماجستير،فرع الإدارة و المالية،كلية الحقوق و العلوم الإدارية، بن عكنون، الجزائر،2005-2006.

### ج-مذكرة الماستر

- 01-صالحي صونية و ستوتاح سامية، سندات إثبات الملكية العقارية الخاصة في القانون الجزائري، مذكرة الماستر في القانون ، تخصص القانون العام الداخلي، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري-تيزي وزو،2014.
- 02-طلحة محمد غليسي،الشهر العقاري كآلية لحماية الملكية في التشريع الج الجزائري مذكرة الماستر في الحقوق،كلية الحقوق و العلوم السياسية،جامعة محمد خيضر بسكرة،2013/2014.
- 03-موساوي وهيبية، تيغيلت فطيمة، مسؤولية المحافظ العقاري،مذكرة الماستر في الحقوق، قسم القانون الخاص، تخصص قانون خاص شامل، كلية الحقوق، جامعة عبد الرحمان ميرة بجاية،2013-2014.

3/ المقالات

- 01- بشير العتروس، الإجتهد القضائي للغرفة العقارية دورية تصدر عن المحكمة العليا، قسم الوثائق، 2004.
- 02- بوركي محمد ، مجلة التوثيق، ا، الغرفة الوطنية للموثقين، العدد 05 الجزائر سنة 1998.
- 03- بوركي محمد ، مجلة التوثيق، ، الغرفة الوطني للموثقين، العدد 03 الجزائر، 2001.
- 04- حمدي باشا عمر، شهرالدعاوي العقارية، مقال منشور، مجلة الموثق، دورية داخلية متخصصة، العدد 09، المؤرخة في جانفي 2000.
- 05- رامول خالد، قاعدة الأثر النسبي، الشهر المسبق، مجلة الموثق، ، الغرفة الوطنية للموثقين العدد 05 الجزائر، 2002.
- 06- محمدي بدر الدين، دعم مناخ الأعمال في الجزائر، المجلة الأكاديمية للبحث القانوني كلية الحقوق، جامعة عبد الرحمان ميرة، العدد 01 بجاية، 2001.

الفهرس



## الفهرس

02	.....مقدمة
<b>الفصل الأول: الإطار المفاهيمي للشهر العقاري</b>	
07	.....تمهيد
08	.....المبحث الأول: مفهوم الشهر العقاري
08	.....المطلب الأول: المقصود بنظام الشهر العقاري
09	.....الفرع الأول: تعريف الشهر العقاري
11	.....الفرع الثاني: أهمية الشهر العقاري
12	.....الفرع الثالث: مميزات الشهر العقاري
12	.....أولاً: الطابع الإداري للشهر العقاري
15	.....ثانياً: الطابع العيني للشهر العقاري
16	.....ثالثاً: الطابع الالزامي للشهر العقاري
17	.....المطلب الثاني: التطور التاريخي للشهر العقاري في الجزائر
17	.....الفرع الأول: المرحلة العثمانية
18	.....الفرع الثاني: مرحلة الاحتلال الفرنسي
19	.....الفرع الثالث: مرحلة الاستقلال
21	.....المبحث الثاني: الأنظمة المعتمدة للشهر العقاري في الجزائر
22	.....المطلب الأول: نظام الشهر الشخصي
22	.....الفرع الأول: تعريف نظام الشهر الشخصي
23	.....الفرع الثاني: خصائص نظام الشهر الشخصي
24	.....الفرع الثالث: تقييم نظام الشهر الشخصي

- أولاً: مزايا نظام الشهر الشخصي ..... 24
- ثانياً: عيوب نظام الشهر الشخصي..... 25
- الفرع الرابع: موقف المشرع الجزائري من نظام الشهر الشخصي ..... 27
- المطلب الثاني: نظام الشهر العيني ..... 27
- الفرع الأول: تعريف نظام الشهر العيني ..... 27
- الفرع الثاني: خصائص ومبادئ نظام الشهر العيني..... 28
- أولاً : مبدأ التخصيص ..... 28
- ثانياً : مبدأ الشرعية ..... 29
- ثالثاً :مبدأ القيد المطلق ..... 30
- رابعاً : مبدأ حظر التقادم ..... 30
- الفرع الثالث: تقييم نظام الشهر العيني..... 32
- أولاً: مزايا نظام الشهر العيني ..... 32
- ثانياً: عيوب نظام الشهر العيني..... 34
- الفرع الرابع: موقف المشرع الجزائري من نظام الشهر العيني ..... 34
- ملخص الفصل الأول..... 36
- الفصل الثاني: أحكام و إجراءات الشهر العقاري في الجزائر**
- تمهيد..... 38**
- المبحث الأول: قواعد وشروط تنظيم الشهر العقاري في الجزائر ..... 39
- المطلب الأول: قواعد تنظيم الشهر العقاري في الجزائر ..... 39
- الفرع الأول: قاعدة الرسمية ..... 40
- أولاً: تعريف قاعدة الرسمية ..... 40

- 42..... ثانيا: الأشخاص المؤهلون لتحريير العقود والوثائق الرسمية
- 44 ..... ثالثا: المحررات والوثائق الخاضعة للشهر العقاري في الجزائر
- 47..... الفرع الثاني:قاعدة الشهر المسبق(النسبي)
- 47..... أولا:تعريف قاعدة الشهر المسبق
- 48..... ثانيا:الاستثناءات الواردة على قاعدة الشهر المسبق
- 52..... المطلب الثاني:الشروط الواجبة توفرها في الوثائق الخاضعة للشهر العقار
- 53 ..... الفرع الأول:الشروط المتعلقة بالأطراف المتعاقدة
- 53..... أولا:بالنسبة للشروط المتعلقة بالأشخاص الطبيعية
- 54..... ثانيا:بالنسبة للشروط المتعلقة بالأشخاص المعنوية.....
- 55..... ثالثا:الأشخاص المؤهلين لتصديق على هوية الأطراف
- 56..... الفرع الثاني:الشروط القانونية المتعلقة بالعقار المتصرف فيه
- 56..... أولا: الشروط المتعلقة بالعقارات الممسوحة.....
- 57..... ثانيا:الشروط المتعلقة بالعقارات غير الممسوحة
- 60 ..... المبحث الثاني:تنفيذ إجراء الشهر والآثار الناتجة عن الشهر العقاري و حجيته.....
- 60..... المطلب الأول:تنفيذ إجراء الشهر العقاري
- 60..... الفرع الأول:الإيداع القانوني للوثائق بالمحافظة العقارية
- 61..... أولا:محل الإيداع بالمحافظة العقارية
- 61..... ثانيا:آجال الإيداع لدى المحافظة العقارية
- 62 ..... ثالثا:التأشير على سجل الإيداع في المحافظة العقارية
- 64..... الفرع الثاني: الإيداع غير القانوني للوثائق بالمحافظة العقارية
- 65..... أ ولا:رفض الايداع
- 66..... ثانيا:رفض اجراء الشهر

المطلب الثاني: الآثار الناتجة عن الشهر العقاري في الجزائري و تحديد حجيته .....	68
الفرع الأول: الآثار الناتجة عن الشهر العقاري في الجزائر.....	68
أولا : الأثر المنشأ لنظام الشهر العقاري في الجزائر .....	68
ثانيا: الاثر الكاشف او المطهر لنظام الشهر العقاري في الجزائر .....	69
الفرع الثاني:حجية الشهر العقاري في الجزائر .....	70
أولا:الحجية فيما بين الاطراف المتعاقدة .....	70
ملخص الفصل لثاني.....	72
خاتمة.....	74
قائمة المراجع .....	78

## ملخص المذكرة باللغة العربية

يعتبر الشهر العقاري ذو أهمية بالغة فقد أخذت به معظم دول العالم المتحضر، كنظام وسبيل لضمان ثقة المتعاقدين و استقرارهم بشأن التصرفات العقارية، ذلك بوضع مجموعة من الإجراءات والقواعد من أجل شهرها، حتى يكون الأفراد على بينة للإطلاع على وضعية العقار الذي ينوي التعامل فيه، وباعتبار العقار يعالج إشكالات قانونية تطرح بشكل مستمر على القضاء، أوجبت فيه الرسمية والشكلية قبل عرضه على المحافظة العقارية من أجل إجراء عملية الشهر عليه .

## Résumé du mémoire en langue française

La publicité foncière est d'une importance capitale c'est pourquoi, la plupart des pays développés l'ont adopté a priori comme étant un système en mesure de garantir confiance et stabilité des contractants en matière de transactions foncières. Ceci est réalisé par l'établissement de certaines procédures et règles afin d'effectuer la publicité foncière, et permettre ainsi aux individus d'être au courant de la situation de l'immeuble en question. Etant donné que les questions foncières ont toujours constitué un aspect récurrent des conflits en justice. Ainsi, la rédaction des actes authentiques est assujettie à des formalités exigées avant de les exposer à la conservation foncière pour effectuer la formalité de publicité.

الكلمات المفتاحية : الشهر العقاري ، حماية الملكية العقارية ، مسح الأراضي ، الشهر العيني .



