

جامعة محمد خيضر بسكرة
كلية الحقوق والعلوم السياسية
قسم الحقوق



مذكرة ماستر

ميدان: الحقوق والعلوم السياسية

فرع: الحقوق

تخصص: قانون أعمال.

رقم:

إعداد الطالب(ة):

(1) رميساء مختاري.

(2) شرف الدين كريد.

يوم: 13 / 06 / 2024

إجراءات الشهر العقاري في التشريع الجزائري.

لجنة المناقشة:

أ.د فيصل نسيغة أستاذ التعليم العالي جامعة بسكرة رئيسا

أ.د نصرالدين عاشور أستاذ التعليم العالي جامعة بسكرة مشرفا ومقررا

د. محمد لمعيني أستاذ محاضر -أ- جامعة بسكرة مناقشا وممتحنا

السنة الجامعية: 2023 - 2024



لقوله تعالى:

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

وَقُلْ اَعْمَلُوا فِى سَبِيْلِ اللّهِ عَمَلِكُمْ وَرَسُولِهِ

وَالْمُؤْمِنُونَ وَسَوَّءُونَ اِلَى عَالَمِ الْغَيْبِ

وَالشَّهَادَةِ فِى نَبِيِّكُمْ بِمَا كُنْتُمْ تَعْمَلُونَ

﴿الثوبتة/ الآية 105﴾

شكر وعرفان

مصدقاً لقوله الله تعالى:

﴿وَإِذْ تَأَذَّنَ رَبُّكُمْ لَئِن شَكَرْتُمْ لَأَزِيدَنَّكُمْ وَلَئِن كَفَرْتُمْ إِنَّ عَذَابِي لَشَدِيدٌ﴾ سورة

إبراهيم - الآية 07.

الحمد لله الذي أنار لنا درب العلم والمعرفة وأعاننا ووفقنا في إنجاز هذه المذكرة وإتمامها.

وعملاً بقوله صلى الله عليه وسلم « من لم يشكر الناس لم يشكر الله » نتوجه بخالص الشكر إلى الأستاذ "نصر الدين عاشور" الذي أشرف على هذا البحث الذي تمنعه أعماله من متابعة هذا العمل بكل روح علمية وصبر كبير، فلقد كانت إرشاداته وتوجيهاته السديدة هي المنهج الذي سرنا عليه طوال إنجازنا لهذه المذكرة.

ونتقدم بالشكر الجزيل إلى أساتذتنا الكرام في لجنة المناقشة لتفضلهم علينا بقبول مناقشة هذه المذكرة.

كما لا ننسى أن نتقدم بالشكر إلى جميع أساتذة قسم الحقوق.

إهداء

إلهي لا يطيب الليل إلا بشكرك...

ولا يطيب النهار إلا بطاعتك ولا تطيب الحياة إلا بذكرك...

إلى من وفقني في جميع الخطوات.

إلى جوهرتي الغالية إليك يا صاحبة النبع الصافي، لتي مسحت دمعتي وأطعمتني بيدها، لمن

جعلت صدرها مسكناً لي، وعينها حارسة لي، يا وردة حياتي ونبع الحب والحنان إلى "أمي"

وهل بعد "أمي" تنطق الجمل رعاها الله.

إلى الذي بقربه تطمأن النفوس إلى من رأيت في عينيه تعب السنين، إليك يا ضياء البيت

ونبع التضحية والعطاء، "أبي" وهل بعد "أبي" تنطق عظمة.

إلى "إخوتي" و"أخواتي" العزاء تاجي المرصع وحزام ظهري.

إلى ينابيع الصدق ورفقاء الدرب بهنائه وشقائه.

إلى كل هؤلاء أهدي إليكم هذا العمل المتواضع سائلين الله تعالى،

أن ينفعنا به ويمدنا بتوفيقه.

لكم أهدي... ثمرة كفاحي وجهدي.

دمتم لي سنداً لا يمل ولا يميل أبداً.

سورة
الذاريات
التي هي خير
من سورة
الذاريات

إهداء

الحمد لله الذي ما إجتزنا وتخطينا جهداً إلا بفضلِهِ وإليه ينسب الفضل والكمال.

بعد مسيرة دراسية دامة سنوات ها أنا اليوم أقف على عتبة تخرجي أقطف ثمار تعبي وأرفع قبعتي بكل فخر فالحمد لله حباً وشكراً وأمتاناً فما كنت لأفعل هذا لو لا فضل الله فالحمد لله على البدء والحمد لله على الختام وبكل حب ومشاعر أهدي ثمرة نجاحي إلى من قال فيهم الله

تعالى ﴿ وَقَضَىٰ رَبُّكَ أَلَّا تَعْبُدُوا إِلَّا إِيَّاهُ وَبِالْوَالِدَيْنِ إِحْسَانًا ﴾ (الإسراء - 23)

إلى من لا ينفصل إسمه عن إسمي ذلك الرجل العظيم الذي علمني الحياة بأجمل شكل هو ملهمي صانع قوتي صفوة أيامي وسلوة أوقاتي إلى الشموع التي تنير لي طريق "والدي الغالي".

إلى من جعل الله الجنة تحت أقدامها إلى الإنسنة العظيمة التي طالما تمننت أن تقر عينها برؤيتي في يوم كهذا إلى من جعلت مني فتاة طموحة وسهلت علي الصعاب بدعائها الخفي إلى القلب الحنون "أمي حفظها الله".

إلى ضلعي الثابت وأمان أيامي إلى من شددت عضدي بهم فكانوا لي ينباع أرتوى منها إلى قرة عيني "إخواني".

إلى مصدر قوتي الداعمين الساندين وجدار المتين إلى من مدت أياديهم في أوقات الضعف إلى من راهنو على نجاحي إلى من بذلوا جهداً في مساعدتي وكانوا سنداً لي "أخواتي".

لكل من كان عوناً وسنداً في هذا الطريق لأصدقاء ورفقاء السنين وأصحاب الشدائد والأزمات إلى من أفاضني بمشاعره ونصائحه المخلصة.

أهديكم هذا الإنجاز وثمره نجاحي الذي لطالما تمنيتها واليوم أتممت أول ثمراتي بفضل الله عز وجل فالحمد لله على ما وهبني وأن يعينني ويجعلني مباركة أينما كنت.

مقدمة

مقدمة:

لقد إهتم الإنسان بالأراضي منذ القدم، منها يتغذى ويستقر فيها لأنها تلبي حاجياته الضرورية، ومن أجل حماية تلك الأرض قام بصنع حاجز ليحدد حدود أرضه وكذلك عدم تجاوز الأفراد لتلك المعالم، فالإنسان معروف بطبعه الأناني وحب التملك في هذا الجانب كظم المزيد من الأراضي ليتوسع مجاله أكثر، بعد ذلك تكونت ما يعرف بالقبائل إلى أن أصبح هنالك ما يسمى بالدولة، التي من أهم ركائزها وأركانها الإقليم، الذي يمثل النطاق الجغرافي للدولة للممارسة سلطتها ونشاطها العام وكذلك بالنسبة لشعبها في مجالات معينة.

لاقت الأراضي الإهتمام من دولة والأفراد باعتبارها ذات مصدر مالي الوحيد في أوقات مضت وخاصة الجانب الزراعي.

بهدف تنظيم وحماية الدول ونظرا للأهمية البالغة للعقارات سارعت الحضارات سابقة في البحث عن نظم وقوانين من أجل ذلك، وعدم إعتداء الغير على مالكيين الأصليين للأراضي، في نشء أو نقل أو كسب أو مبادلة حق عيني عقاري أو التصرفات العقارية، فقد سعت معظم التشريعات دول إلى تنظيم هذا المجال ومن أجل تحقيق الاستقرار في المعاملات العقارية.

يسمي هذا نظاما بنظام الشهر العقاري، الذي يعتمد عليه في التعاملات القانونية عقارية، وقد عرف الشهر في العصور القديمة عدة أنظمة لها صفات مشابهة للشهر، غير أن المنشأ الأول للشهر العقاري ظهر في القانون الروماني، بحيث كان القانون عندهم يعتمد على الشكلية ويركز عليها، فالرومان في التصرفات التي تشمل أموالا ذات قيمة كان يجب إخضاعها لإعلان وذلك طبقا للطرق الثلاثة، الإجهاد، الدعوى الصورية والتسليم، فهي طرق التي كانت معتمدة في إخبار الجمهور بكافة التعاملات التي تخص هذه الأموال وعلى رأسها العقارات، ومعظم تشريعات العالم تأخذ بنوعين من نظام الشهر العقاري، فالأول نظام الشهر الشخصي، أما الثاني فهو نظام الشهر العيني.

باعتبار الشهر العقاري عملية مهمة جدا لتحقيق الثقة العامة والائتمان العقاري ومنها تسهيل تداول العقاري والتعامل فيها بمختلف أنواع التصرفات ومنها التقليل من المخاوف التي

قد تتخلل في هذه التصرفات نظرا للقيمة مالية للعقارات لأن خسارة العقار قد يؤثر في الذمة المالية للمالك أو المشتري.

باستحداث نظام الشهر العقاري وأخذ بنظامين للشهر وليس بنظام واحد معتمد كأساس للشهر العقاري، فالدولة الجزائرية عرفت تنوعا في هذا مجال من تطبيق أحكام الشريعة الإسلامية قبل الاحتلال الفرنسي أي كانت التعاملات العقارية جد مستقرة، غير أن بعد الاستقلال والقوانين التي طبقتها الدولة الفرنسية غداة الاحتلال، جعل الدولة بعد الاستقلال في دوامة وغموض في مجال تصرفات العقارية وتبنت بعدها نظام الشهر الشخصي إلى غاية 1975 حيث أعلنت الدولة أمر 74/75 الذي يتضمن تأسيس سجل العقاري.

سبب تبني الدولة الجزائرية لنظام الشهر العيني هو محاولة تغطية الثغرات الموجودة في نظام الشهر الشخصي بهدف تحقيق استقرار التصرفات العقارية والائتمان العقاري.

❖ أهمية الموضوع.

موضوع دراستنا الذي يحمل عنوان إجراءات الشهر العقاري في التشريع الجزائري، له أهمية بالغة يوليها الباحثين وفقهاء القانون لنظم الشهر العقاري ومعرفة مراحل تطورها في الجزائر وأيضا التركيز على نظامين والإجراءات التي يقومون عليها، ذلك للقيمة الحقيقية للعقار.

كما تتجلى أهمية دراستنا لإجراءات الشهر العقاري في التشريع الجزائري في كشف على ضوابط عملية الشهر والإصلاحات العقارية التي من شأنها تحسين طرق نقل الحق العيني العقاري، والتصرف فيه بما يكفل تحقيق الاستقرار من جهة القانونية وتأمين التصرفات اللذين يعتبران أساسا لتحقيق نمو الاقتصادي واستقطاب الاستثمارات وتشجيعها.

❖ أسباب إختيار الموضوع.

أسباب إختيار الموضوع هذا البحث إجراءات الشهر العقاري في التشريع الجزائري باعتبار بأن نظام الشهر العقاري هو الأساس في أي دول وفقا لتشريعاتها، فالجانب الذاتي يرجع الى الميول الى الدراسات العقارية.

أما الجانب الموضوعي لقد لفت نظرنا أن هنالك عدت نزاعات حول ما يتعلق بعقارات والوثائق متعلقة بما يثبت حق عيني في المحاكم، بإعتبار العقار ركيزة أساسية للفرد في جانب المالي.

❖ الإشكالية.

تكمن اشكالية الدراسة في:

أي نظامي الشهر العقاري أنجع في استقرار التصرفات العقارية وحماية الملكية الخاصة؟

❖ المنهج المتبع.

من أجل معالجة هذا البحث قمنا اعتمادنا على التحليلي وكذا المنهج الإستقرائي، حيث قمنا باستقراء النصوص القانونية المنظمة لعمليات الشهر العقاري وتحليلها .

الدراسات السابقة:

- أطروحة دكتوراه للباحث المزوار قدور الموسومة بـ : **أثر القيد على النظام الشهر العيني دراسة مقارنة مع النظام الشخصي، التي طرحت بإشكالية الأتية إلى أي مدى يمكن لقيد التصرفات العقارية في السجل العقاري أن تؤثر على تطبيق نظام الشهر العيني؟ وهل هو النظام الأصح لإستقرار المعاملات العقارية وتحقيق الإئتمان العقاري أم نظام الشهر الشخصي؟** وأعطى الجواب على هذا الإشكال بأن هنالك إختلاف بين النظامين فنظام الشهر الشخصي يمكن أن يكسب الشخص عقار ما حتى لو كان مقيد من خلال التقدّم المكسب، و أما نظام الشهر العيني هو عكس ذلك يتم قيد جميع التصرفات في البطاقة العقارية المخصص لذلك العقار، و هنالك تشابه في نظامين من خلال هدفهما لإعلام الغير بحالة القانونية للعقار وحماية التصرفات العقارية.

- مذكرة الماجستير للباحثة فردي كريمة الموسومة بـ، **الشهر العقاري في التشريع الجزائري،** وطرحت الإشكالية الأتية إلى أي مدى يمكن الجزم بتبني المشرع الجزائري لنظام الشهر العيني؟ وهل نظام الشهر العقاري في التشريع الجزائري كفيل بحماية الملكية العقارية و تأمين إستقرار

مقدمة

المعاملات العقارية، و كانت الإجابة عليها بأن نظام الشهر العقاري في التشريع الجزائري قد أخذ ببعض مبادئ نظام الشهر العيني، وترك بعضها الآخر تحكمه مبادئ نظام الشهر الشخصي.

تقسيم الدراسة:

قمنا بتقسيم البحث إلى فصلين:

الفصل الأول: تطور نظم الشهر العقاري في التشريع الجزائري.

الفصل الثاني: ضوابط وإجراءات الشهر العقاري في التشريع الجزائري.

الفصل الأول

تطور نظم الشهر العقاري

المعتمد في الجزائر.

يتميز الحق العيني بحجية أمام الغير ولذلك يجب مراعاة وسيلة تسهل على جهات الإدارية على العلم بوجود حقوق العينية، وهذا الإخبار لا يكون إلا إذا سبقه شهر للحقوق العينية¹.

فعملية الشهر في جميع الدول بحسب قانونها وكذلك منها الجزائر، فقد عرفت نظامين كأماًبدأ لإعلام الجمهور بكافة التعاملات القانونية الواقعة على العقار، هما نظام الشهر الشخصي ونظام الشهر العيني، هذا ما تم تطرقه في ثلاثة مباحث:

المبحث الأول: مفهوم الشهر العقاري.

المبحث الثاني: نظام الشهر الشخصي.

المبحث الثالث: المقصود بنظام الشهر العيني.

¹ زهدي يكن، السجل العقاري (في لبنان و العالم)، الجزء الثاني، دار الثقافة، بيروت، لبنان، 1962، ص 50.

المبحث الأول

مفهوم الشهر العقاري.

بالرجوع لقوانين الناظمة للشهر العقاري لاسيما أحكام القانون المدني طبقا لنص المادة 793 من القانون المدني " لا تنقل الملكية والحقوق العينية الأخرى في العقار سواء كان ذلك بين المتعاقدين أم في حق الغير إلا إذا روعيت الإجراءات التي ينص عليها القانون وبالأخص القوانين التي تدير مصلحة شهر العقار"¹، يفهم من هذه المادة أنها تشترط من أجل نقل الملكية في المادة العقارية إجراءات الشهر العقاري، ولأجل التطرق إلى مفهوم الشهر العقاري وتطوره التاريخي في الجزائر وبشيء من التفصيل قسمنا هذا المبحث إلى أربعة مطالب:

المطلب الأول: تعريف الشهر العقاري.

المطلب الثاني: أهمية الشهر العقاري.

المطلب الثالث: نظام الشهر العقاري قبل الإستقلال الجزائر.

المطلب الرابع: نظام الشهر العقاري بعد الإستقلال الجزائر.

المطلب الأول: تعريف الشهر العقاري.

وفي هذا المطلب سوف نحاول تحديد تعريف ومعني الشهر العقاري في الجانب اللغوي والجانب التشريعي وذلك في فرعين:

الفرع الأول: التعريف اللغوي لشهر العقاري.

الفرع الثاني: التعريف التشريعي لشهر العقاري.

¹ أمر رقم 75-58 المؤرخ في 26 سبتمبر سنة 1975 يتضمن القانون المدني، المعدل و الممتم بقانون 07-05، الجريدة الرسمية عدد 31 ، لسنة 13 ماي 2007.

الفرع الأول: تعريف لغوي لشهر العقاري.

وفي تعريف لغوي نجد هناك كلمتين فكلمة الأولى الشهر يقصد بها الاعلان أو النشر¹، وكلمة الثاني هي العقار حسب المادة 683 من القانون المدني " فإن العقار هو كل شيء مستقر بحيزه وثابت فيه ولا يمكن نقله منه دون تلف" من خلالها يتضح بأن العقار هو شيء مادي يتميز بالاستقرار والثبات في حيز معين، وكذلك بعدم إمكانية نقله من حيزه دون تلف أو تغير في الطبيعة.

أما إصطلاحاً فإن الشهر العقاري يعتبر كشرط لإعلام الجمهور على تصرفات القانونية الواقعة على العقار في كلا نظامين الشهر الشخصي والعيني، وهذا من أجل تسهيل الوصول إليها تسجل في سجلات علنية والأخذ بالبيانات المسجلة فيها التي تتبعها مختلف التشريعات من أجل حماية وتنظيم الملكية العقارية².

نظراً لطبيعة العقارات فإنها تخضع إلى نظام قانوني خاص بحكم طبيعتها بهدف إخضاع التصرفات القانونية التي لها دور في إنشاء حقوق العينية العقارية أو نقلها أو تعديلها أو زوالها لإجراءات شهر معينة وابتاع والتزام بهذه الإجراءات ينشأ بما يسمى بنظام الشهر العقاري، الذي له مميزات في القانون الجزائري تمييزه عن التشريعات الدول الأخرى.

الفرع الثاني: تعريف التشريعي لشهر العقاري.

بعد قمنا بإستقراء تشريعات القانون العقاري في الجزائر لم نجد تعريف قانوني وضعه المشرع بل ترك ذلك للفقهاء.

فقد عرف بعض فقهاء الشهر العقاري على أنه " عمل فني يهدف إلى تسجيل مختلف التصرفات الواردة على العقارات بإدارة الشهر العقاري لإعلام الكافة بها، إظهاراً بوجودها ليكون الجميع على بينة من أمرها"³، وكذلك إعتبره البعض بأنه " مجموعة الإجراءات القانونية المنظمة ودقيقة المفروضة على الأفراد والمعنيين بالحقوق العينية العقارية، والتي تهدف لتنظيم

¹ المعجم الوسيط ، أنس إبراهيم، منتصر عبد الحليم ، الصوالحي عطية ، خلف الله محمد خلف ، الجزء الأول، الطبعة الثانية، مجمع اللغة العربية، القاهرة، مصر، سنة 1972، ص 498.

² إدوارد عيد، أنظمة العقارية "التحديد و التحرير - السجل العقاري" ، ط2، بدون دار نشر، ص05.

³ حسين عبد اللطيف حمدان، أحكام الشهر العقاري، الدار الجامعية ، لبنان، 2010م، ص11.

سريع لإعطاء تصور حقيقي للملكية العقارية¹، وأيضا على أنه " ويقصد بالشهر العقاري بأنه إجراء قانوني متميز يقضي بإخضاع التصرفات القانونية الواقعة على العقار إلى إجراءات قانونية معينة"².

من خلال هذا يتبين أن الشهر العقاري هو عبارة عن إجراء أو وسيلة وضعها القانون لإعلان التصرفات القانونية متعلقة بالحقوق العقارية في سجلات علنية يسهل على كل شخص الاطلاع عليها، ويهدف الى إخطار الجمهور علماً بالتصرف خاصة من لهم مصلحة بالعقار والوضع القانوني له.

إذا فنظام الشهر العقاري، لا يتسع إلا للتصرفات القانونية الواقعة على العقارات، لمالها من حيز ثابت ومستقر حسب ما ذكرته المادة 683 من القانون المدني، فيمكن من خلال ذلك تركيز عملية الشهر في مكان معين، عكس المنقولات التي تتميز بسرعة تداولها من يد لأخرى ونقلها من مكان لآخر، كما أن الشهر يعد إجراء ضروريا للتعامل في العقارات، فمن يريد أن يكون طرف في تصرف يرد على عقار، في حاجة إلى العلم بما يترتب على هذا العقار من حقوق، كأن يعرف مالك هذا العقار وما إذا كان مرهونا لآخر، حتى يستطيع مثلا شراء هذا العقار من مالكه، أو إقراض هذا المالك بضمان العقار، وفي حدود ما يعرفه من الحقوق المترتبة على العقار وأصحاب هذه الحقوق، يستطيع أن يتعامل بشأنه³.

المطلب الثاني: أهمية الشهر العقاري.

يُعد شهر العقاري في القانون الجزائري أداةً جوهريةً لضمان استقرار المعاملات العقارية وحماية حقوق أصحابها، وكذلك في عدة جوانب الأخرى وسوف نحدد في فرعين أهمية الشهر العقاري في الجزائر:

الفرع الأول: الأهمية من حيث الإستعمال والتداول.

¹ مراحي ريم، دور المسح العقاري في إثبات الملكية العقارية في التشريع الجزائري، دار البغدادي للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر ص 80.

² خلفوني مجيد، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، ط1، دار هومه، الجزائر، 2012، ص 132.

³ العطار عبد الناصر توفيق، شرح أحكام البيع، دون دار نشر، القاهرة، مصر، 1984، ص 128.

الفرع الثاني: الأهمية بالنسبة للمصلحة العامة والخاصة.

الفرع الأول: الأهمية من حيث الإستعمال والتداول.

1. إضفاء الشفافية على المعاملات العقارية:

- يُتيح شهر العقاري للجمهور الاطلاع على المعلومات المتعلقة بالعقارات مثل: المالك، الرهون، القيود، الحدود والقيمة¹.
- يُساعد في الحد من عمليات التزوير والغش في المعاملات العقارية.
- يُعزز الثقة في السوق العقاري ويُشجع الاستثمار فيه.

2. تسهيل حل النزاعات:

- يُعد شهر العقاري مصدرًا موثوقًا للمعلومات في حال نشوب أي نزاع حول عقارٍ ما.
- يُساعد القضاء في الفصل في النزاعات العقارية بشكلٍ عادلٍ وسريعٍ.
- يُقلل من تكاليف التقاضي ويُساعد في تسوية النزاعات بشكلٍ ودي².

3. تنظيم السوق العقاري:

- يُساعد الشهر العقاري في تنظيم السوق العقاري وضبطه.
- يُحد من ظاهرة المضاربة في العقارات.
- يُساهم في تحقيق التوازن بين العرض والطلب في السوق العقاري³.

¹ موسوني عبد الرزاق، حماية حق الملكية العقارية في التشريع الجزائري، لنيل شهادة الماجستير، فرع القانون الخاص، جامعة تلمسان، سنة 2008، ص44.

² براهيم محمد، نظام الشهر العقاري في الجزائر: السجل العقاري، المدونة مقالات وتحليل قانونية وقضائية، سنة 2017/09/02.

³ بلخطار خالد، أنظمة الشهر العقاري، مذكرة نهاية الدراسة لنيل شهادة الماستر، تخصص قانون القضائي، شعبة الحقوق، جامعة عبد الحميد ابن باديس مستغانم، سنة 2019/2018 ص 17.

الفرع الثاني: الأهمية بالنسبة لمصلحة العامة والخاصة.

4. ضمان حق الملكية:

- يُثبت الشهر العقاري حق الملكية ويجعله حجة قاطعة على الغير.
- يُساعد في حماية المالك من أي دعاوى كيدية أو محاولات للنصب والاحتيال.
- يُسهل عملية نقل الملكية وتسجيلها في السجلات الرسمية¹.

5. تحفيز الاستثمار العقاري:

- يُوفر الشهر العقاري بيئةً آمنةً ومستقرةً للاستثمار العقاري.
- يُشجع المستثمرين على ضخ أموالهم في السوق العقاري.
- يُساهم في تنمية الاقتصاد الوطني وخلق فرص عمل جديدة².

6. حماية حقوق الرهن:

- يُسجل الشهر العقاري رهون العقارية ويُعطيها حق الأولوية في استيفاء الدين.
- يُحمي حقوق الدائنين في حال تعثر المدين عن سداد ديونه.
- يُشجع البنوك والمؤسسات المالية على تقديم قروض عقارية³.

7. ضمان حقوق الدولة:

- يُساعد الشهر العقاري في تحصيل الضرائب والرسوم المفروضة على العقارات.
- يُتيح للدولة مراقبة حركة الأموال في السوق العقاري.
- يُساهم في مكافحة غسل الأموال وتمويل الإرهاب⁴.

¹ حسين عبد اللطيف حمدان، المرجع السابق، ص 231.

² حسين عبد اللطيف حمدان، المرجع نفسه، ص 273-275.

³ مستاري محمد الأمين، ضامن عبد القادر، الشهر العقاري كآلية قانونية لحماية الملكية العقارية في التشريع الجزائري، مجلة المفاهيم، للدراسات الفلسفية والإنسانية المعمقة، العدد الثالث، جامعة زيان عاشور، الجلفة، 2018، ص 295.

⁴ مستاري محمد الأمين، ضامن عبد القادر، المرجع نفسه، ص 296.

المطلب الثالث: نظام الشهر العقاري قبل الإستقلال الجزائري.

لقد مرت الجزائر على عدة تشريعات على غرار البلدان الأخرى ومنها الخلافة العثمانية والإستعمار الفرنسي ولهذا سوف نتطرق في هذا المطلب إلى تطور الشهر العقاري في الجزائر قبل إستقلالها في فرعين :

الفرع الأول: نظام الشهر العقاري في فترة الخلافة العثمانية.

الفرع الثاني: نظام الشهر العقاري خلال فترة الاستعمار الفرنسي.

الفرع الأول: نظام الشهر العقاري في فترة الحكم العثماني.

المتعارف عليه إمتدت الخلافة العثمانية من 1518م إلى 1830م، فقد عملت دولة العثمانية على تطبيق نفس نظام المطبق في تركيا على الأراضي الجزائرية وإسم نظام "الميري" أو كما هو متعارف في مجتمعنا بإسم أراضي العرش وكانت الجزائر آنذاك الشريعة الإسلامية هي نظام القانوني السائد في جميع المعاملات، سواء المادية، أو الفردية¹، وقد كانت الأراضي ونظامها القانوني يتمحور في: الأراضي الخراجية، وأراضي الموات، وأراضي العروش، وأراضي الوقف، وبعد دخول العثمانيين إلى الجزائر قامت دولة العثمانية بإنشاء لجنة خاصة مهمتها تسجيل القرى والمداشر وكافة الملكيات العقارية وتصنيفها، وأخذت هذه العملية حوالي 55 سنة نظرا للمجهودات والحرص الدولة على تنظيم العقارات حيث كونت ما يقارب 970 سجل، وتم وضعها في خزائن خاصة فقط كبار الموظفين الخلافة العثمانية من لهم الحق في التقرب وفتح هذه السجلات من أجل إطلاع على القيود أو تصحيح سجل معين².

كانت الإدارة العثمانية تهدف إلى تنظيم وحماية حقوق العقارية وتسجيلها فقد كونت دوائر خاصة سميت "نظارة الدفاتر الحقاني" معتمد على "نظام طابو" بموجب قانون نظام الطابو الذي له صفات لنظام السجل العيني الذي تمنحه المحافظة العقارية من خلال تحديد صفحة خاصة لكل وحدة عقارية وله بعض ميزات نظام الشهر الشخصي، وقد شمل هذا النظام جل المدن

¹ حمدي باشا عمر، نقل الملكية العقارية، دار هومة، الجزائر، طبعة 2015، ص 49.

² رامول خالد، الإشهار العقاري، محاضرات غير منشورة، أقيمت على طلبة الماجستير، تخصص قانون عقاري، جامعة سعد دحلب، البليدة، سنة 2006/2007.

والأملاك الشاسعة تابعة للداي والباي والباشا¹، أصبحت هذه العقارات مقسمة وسوف نتحدث على ذلك في ثلاث نقاط: أولا الأراضي للتملك العام، أما ثانيا سوف يكون على الأراضي للتملك الخاص وثالثا نتحدث فيه على الأراضي الإنتفاع:

أولا: الأراضي للتملك العام.

1- أراضي العرش.

يقصد بها مجموعة من العائلات التي لها فروع وأصل مشترك التي تقطن في منطقة واحدة كما يعرف بالقبائل أو القبيلة ولكل عرش له مساحة واسعة من الأراضي يتم استغلالها أبا عن جد أي ما يشبه الملكية الجماعية فقد كانت الإدارة العثمانية تحافظ على وجود هذه الأراضي بحيث اختلفت التسمية ففي الشرق ومناطق الوسط سميت "بأراضي العرش"، أما في المناطق الغرب فقد سميت بأراضي "السابقة" أو "السبيقة"، وبلغت مساحة هذه الأراضي حوالي 5 ملايين هكتار²، وكانت تسجل هذه الأراضي في الدفتر الحقاني وكذلك تسجل فيه جميع المستفيدين وكذا الحقوق الانتفاع بعد وفاة المنتفع الأصلي³.

2- أراضي الصحراوية.

نظرا إلى مساحة الجزائر الواسعة في فترة الدولة العثمانية امتدت إلى الجنوب الكبير الذي تغطيه الكثبان الرملية إلا بعض منها كالوحدات التي تسمح بممارسة بعض أنواع الزراعة فيها، بحكم أرض صحراوية فهي كانت لا تسجل في الدفتر الحقاني⁴.

¹ براهتي علي، الملكية العقارية في الجزائر من 1830 الى يومنا، مطبوعة غير منشورة، الجزائر، سنة 2008، ص2

² براهتي علي، المرجع نفسه، ص1.

³ ويس فتحي، الشهر العقاري في القانون الجزائري و القوانين المقارنة، دار هوهة للطباعة والنشر والتوزيع الجزائر، سنة 2014، ص 200.

⁴ براهتي علي، المرجع السابق، ص3.

3- أراضي الحبوس.

وتعرف أيضا بالأراضي الوقفية، وقد انفردت الشريعة الإسلامية بهذا النوع من الأراضي وهو تصرف مضاف لما بعد الموت ويقوم المالك بحبس الملك من التملك أي تجمد طبيعتها القانونية، فلا يجوز تغيير هذه الطبيعة، وتصنف هذه الأراضي من حيث طريقة استغلالها وكيفية الانتفاع بها إلى حبس عام أو وقف خيري، وحبس خاص أو وقف أهلي، فحبس عام يحبس لفائدة جهة خيرية كالمساجد وزوايا وغيرها، وأما الحبس الخاص يحبس على أولاده ثم يؤول إلى جهة خيرية وكانت الأراضي ذات طبيعة الملك هي ذات حبس خاص واعتمد عليها الأفراد من أجل حماية أموالهم من طمع البايات الذين كانت لهم السلطة حق المصادرة الأراضي، نظرا بكونهم مسلمين كانوا يحترمون الحبوس النابعة عن الشريعة الإسلامية ولا يطبقون سلطة حق المصادرة عليها، كانت المنظمات الدينية هي المسؤولة على أموال الحبوس وتوزع منتوجاتها أو العائد منها على الإعانات الاجتماعية وأعمال الخيرية، بحيث لم يطرأ تقييد على هذه أراضي بحكم الإستفادة من الحق الانتفاع فقط¹.

ثانيا: الأراضي للملك الخاص.

1- أراضي الملك.

سميت بأراضي "ملك" بهذه التسمية لذات طبيعة حق الملكية (ملكية تامة)، فمالكها له الحق في التمتع والتصرف فيها إذ يمكنه التصرف فيها بكل أنواع التصرفات المتاحة قانونا من بيع أو هبة، أو تركها للورثة واستغلالها وفقا أحكام الشريعة الإسلامية والأعراف والتقاليد².

وكانت أراضي الملك منتشرة داخل المدن الكبرى، وعلى حواشيتها وكذا في المناطق الجبلية كمنطقة القبائل، وفي منطقة وهران ومستغانم وتلمسان ومعسكر، وفي منطقة قسنطينة جبال الأوراس وتشتمل كذلك أقاليم الملك على كل الواحات في الصحراء، كما نجدها أيضا في بعض مناطق السهول مثل وادي الشلف، إذ كان استغلال هذه الأراضي يتم وفق الأعراف على طريقة

¹ النوعي أحمد، نظاما الشهر العقاري و موقف المشرع الجزائري منهما، مجلة الفكر القانوني والسياسي، المجلد السادس، العدد الثاني، ص 1383 1397، ص 1386.

² ويس فتحي، المرجع السابق، ص 198.

الشيوع والتقاليد¹، وبلغت مساحة هذه الأراضي حوالي 4.5 مليون هكتار²، ويتم تسجيلها في الدفتر الحقاني كامل التصرفات التي تطرأ على هذه الأراضي.

ثالثا: الأراضي لإنتفاع.

1- أراضي البايلك.

تعتبر الأراضي خصبة تكون بقرب من المدن وقسمت إلى أربعة أقاليم وهي: "دار السلطان" مدينة الجزائر و"بايلك الغرب" بمدينة وهران و"بايلك التيطري" عاصمته المدية و"بايلك الشرق" عاصمته قسنطينة وكانت هذه الأراضي تملك للدولة وكانت يتم الإستلاء عليها كعقوبة أو شراءها من طرف الحكام وقدرت مساحتها الزراعية ما يعادل 1.5 مليون هكتار و 3 ملايين هكتار غابات وأحراش³، وهذه الأراضي يتم استغلالها بطريقتين، بطريقة مباشرة ما يعرف بنظام الخماس أو تسخير الرعية، أما طريقة غير مباشرة لكبار الموظفين في الدولة، العثمانية الحق في الانتفاع على تلك الأراضي وبالإضافة إلى الداوي وباشا وشيخ الزاوية، وكانت الدولة تمنح القبائل الموالية لها جزء من الأراضي بما يسمى "بأرض العزل"⁴.

2- أراضي المخزن.

كانت الدولة العثمانية تمنح نوعا من الأراضي للشعب العربي الذين ينظمون إلى الجيش العثماني ومساندته حيث عملت الدولة على منح أرض وسلاح إلى كل فرد بمجرد انضمامه إلى الجيش العثماني وكذلك تحدد مساحة أرض وفقا لعدد أفراد أسرته وتستغل دون بيع أو تأجير أي له حق الإنتفاع لاغير وليس ملكية الأرض بمقابل ذلك يدفع الجندي إتاوة التي كانت تسمى "حق الشبيرة"، سلطة سحب حق الانتفاع بيد سلطة الباي وفقا لشروط، وإذا كان أولاد الجندي موالين لجيش العثماني فسوف ينتقل حق الانتفاع لهم في حالة وفاة والدهم⁵.

¹ علوي عمار، الملكية و النظام العقاري في الجزائر، ط 3، دار الهومة، الجزائر، 2006، ص 26.

² براهتي علي، المرجع السابق، ص 1

³ براهتي علي، المرجع نفسه، ص 1

⁴ ويس فتحي، المرجع السابق، ص 197.

⁵ Mohamed Tahar allium, Le Régime foncier en Algérie, Impression Modem, Algérie, 2005, p24

تجدر الملاحظة أن عملية تسجيل الأراضي عرفت لدى العثمانيين في عهد السلطان العثماني "سليمان القانوني"، الذي عين لجنة من أجل تسجيل الأراضي سنة 1602 م، ولقد سلمت آنذاك إثر الانتهاء من عمليات المسح سندات للمالكين تحوز قوة ثبوتية مطلقة¹.

إذا تميزت الملكية العقارية في الجزائر خلال مدة خلافة العثمانية بالاستقرار والتنظيم الناجمين عن تطبيق أحكام الشريعة الإسلامية، ذلك أن الحكام العثمانيين بالجزائر، لم يدخلوا تغييرات جذرية على أوضاع الملكيات، فأبقوا على نظام المعروف منذ عهد الفتوحات الإسلامية، إلا أنهم عملوا جاهدين على إخضاعها للمطالب المخزنية، إذ اقتصر تنظيمهم للأراضي على مراجعة النظام الجبائي وتطويره، وذلك حتى يضاعفوا من مردود الضرائب التي كانوا في حاجة إليها للاستهلاك المحلي أو التبادل التجاري مع الدول الأوروبية.

الفرع الثاني: نظام الشهر العقاري خلال الإستعمار الفرنسي.

فترة الإستعمار الفرنسي للجزائر كانت لمدة 132 سنة مع ممارسة الحروب ومنها تم تطبيق ونشر قوانين وأوامر على الأراضي الجزائرية حيث وجدت فرنسا تعقيدا وصعوبة في نظام العقاري المطبق في الفترة الدولة العثمانية واستعصت الإدارة الفرنسية على إحصاء أملاك الخلافة العثمانية التابعة للدولة من أجل إضافتها إلى أملاك الفرنسية، وهذا ما أدى إلى إعلانها على جملة من الأوامر والقوانين من أجل تنظيم الوضعية العقارية في الجزائر في تلك الفترة.

أولا: فترة قبل سنة 1926.

1- الأوامر الصادر بين 1844 إلى 1853.

كان إستغلال وحياسة الأراضي دون متابعة منتشر بعد سنة 1830م، مما أدى إلى عمل الأهالي بيع أراضيهم إلى المعمرين الأوائل ثم بيع تلك الأراضي إلى أشخاص آخرين من طرف أصحابها بهدف تحقيق الربح دون وجود أي إدارة تراقب هذه التعاملات العقارية حيث كانوا الضباط يشترون الأراضي بأثمان زهيدة ومنخفضة من الأهالي وبعد ذلك يقوم ببيعها بسعر مرتفع، لذلك حاولت دولة الفرنسية تنظيم العقارات في الجزائر أصدرت أو أمرين فأول في

¹ طوايبية حسن، نظام الشهر العقاري الجزائري، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2001-2002، ص 12.

01 أكتوبر 1844 الذي يهدف إلى تسوية وضعية كل المعاملات الشراء التي قام بها المعمرون وكانت تحمل مظاهر البطلان يتخللها جملة من العيوب المشبوبة، وصد ثغرة بعدم مطالبة الأهالي باسترداد لأراضيهم، وجاء كذلك في أحد النصوص بعدم قابلية التصرف في الأملاك الوقفية في المعاملات بين الأهالي فقط وليس بين المعمرين والأهالي¹، وقامت الإدارة الفرنسية بمصادرة جميع أراضي التي لم يتم استغلالها أو لسبب الإهمال وهذا ما جاء به الأمر سنة 1844، وبعد قرابة سنتين صدر أمر آخر يهدف إلى تبسيط والمراقبة على السندات في 20 جويلية 1846.

فالسندات التي تم إيداعها من طرف الحائزين تخضع إلى رقابة مجلس المنازعات الذي يعين لجنة خاصة تتكون من خبير من أجل تحديد الحدود مع تسجيل أي اعتراض وارد كذلك تأخذ صور طبوغرافية للأرض وإذا كان السند لا يقدم المواصفات المحددة فإن المجلس يصدر أمر ببطلان السند الأرض وتصبح الأرض ملكا للدولة الفرنسية².

أصدرت الإدارة الفرنسية قانونا جديدا في 16 جوان 1856 لتقرير الحماية للملاك دون تفريق بين الملاك من الأوربيين أو من الأهالي لم يأت بجديد يذكر بما جاءت به الأوامر السابقة ذكرها مجرد التأكيد عليها وخاصة إخضاع التصرفات بين المواطنين والأوربيين إلى القانون الفرنسي، وكذلك فيما يخص الأملاك الوقفية فقد تم إلغاء قاعدة عدم جواز التصرف المعمرين فيها.

كما قلنا أعلاه بأن أراضي العرش كانت أكثر إنتشارا في تلك المدة وكانت فرنسا تسعى على تقسيم تلك الأراضي وهذا ما حققه قانون 1851 بحيث يمنح الحائز هذه الأراضي عقد ملكية في جزء معين مقابل تنازل عن الجزء الآخر للدولة الفرنسية، يعد هذا تحفيزا للعمليات تقسيم أراضي العرش بين أشخاص المالكين وكان هذا تطبيقا تجريبيا لنظام من أجل جس نبض القبائل والعروش وتم تطبيقه على خمسة أعراش وهم " عرش أولاد بليل (البويرة) وعرش العبيد

¹ علوي عمار، المرجع السابق، ص 48.

² ويس فتحي، المرجع السابق، ص 204.

وفراليا (عين الدفلة) وعرش أولاد قوصير (الشلف) وعرش أولاد سيدي العبدلي (تلمسان) وعرش بن بشير (سكيكدة) ¹.

في 23 مارس 1855 صدر قانون الذي يعتبر أول قانون صدر في فرنسا لتنظيم عملية الشهر العقاري وهذا القانون متعلق بالتسجيلات الرهون وكذلك الإستشارات وبحكم الجزائر مستعمر تابع لها تم تمديد هذا القانون إليها تم إخضاع جميع التعاملات والعقود ناقلة للملكية العقارية وأي حق يثبت الحجة على الغير إلى عملية الشهر، إذا تعلق بحقوق قابلة للرهن العقاري كحق الملكية، أما حقوق غير قابلة للرهن كحق الارتفاق وحق السكنى ².

ولقد أحدث هذا القانون تغييرا كلياً في مجال الشهر العقاري على جانبين:

أ- من جانب التقني وفيه تم تحديد الشروط والإجراءات التي تثبت وتضمن صحة البيانات والمعلومات التي تم تسجيلها.

ب- من جانب القانوني بحيث جميع المعاملات العقارية تخضع بإلزامية الشهر ³.

2- فترة 1854 إلى 1926.

بتاريخ 22 أبريل 1863 صدر قانون SENDETUS CONSULTE الذي هو شكل جديد يخدم أهالي بحيث يمنح لهم السندات ملكية وذلك بإتباع الإجراءات التي ينص هذا القانون وتحويل أراضي العرش إلى ملكية جماعية وتقسيمها بين الأشخاص وفي 23 ماي 1863 تم نشر تقسيم الأراضي إلى أربع مجموعات:

- أراضي ملك للدولة.
- أراضي ملك خاص.
- ملكية جماعية زراعية لفائدة العرش.
- ملكية جماعية بلدية للرعي ⁴.

¹ بن رقية يوسف، شرح قانون المستثمرات الفلاحية، ط 1 ، الديوان الوطني لأشغال التربوية، الجزائر، سنة 2001، ص 28.

² النوعي أحمد، المرجع السابق، ص 1387.

³ النوعي أحمد، المرجع نفسه ، ص 1387.

⁴ ويس فتحي، المرجع السابق، ص 206.

بعد إخضاع جميع التعاملات العقارية إلى القانون الفرنسي صدر قانون فارني في 26 جويلية 1875 ومن خلاله فرنسة كل أراضي الجزائرية طبقا لما جاء في نص المادة الأولى منه " إنشاء الملكية العقارية في الجزائر وحفظها ونقلها بالتعاقد تخضع للقانون الفرنسي مهما كان الملاك"¹، وتم تطهير جميع الأراضي الزراعية وذلك بإنشاء سندات ملكية نهائية بعد وضع المواطنين الوثائق والشهود تثبت ملكيتهم للأراضي أما لجنة خاصة تتكون من محافظ محقق ومهندس عقاري بإضافة إلى مترجم².

بدأت ملاح المشرع الفرنسي أن يدخل أول مرة نظام الشهر العيني وهذا من خلال ما تضمنه قانون 24 أوت 1926 ويعتبر ذلك توسيع نطاق تطبيق قانون والإجراءات التمهيدية لقانون 1863، وهذا نظام طبق بنجاح في أستراليا وألمانيا وخاصة النموذج فرنسا في تونس³.

ثانيا: فترة بعد 1926.

وتعرف بالسياسة الفرنسية الجديدة في الجزائر، إبان اندلاع الثورة التحريرية في 01 نوفمبر 1954 انتهجت فرنسا المقاربة الاقتصادية من أجل استثمار الأراضي واستغلالها في تغطية حاجيات الاقتصادية للفرد الجزائري وتم إصدار قانونين فالأول مرسوم 26 مارس 1956 وثاني الأمر رقم 41/59 المؤرخ في جانفي 1959، فقد نص مرسوم 1956 من أجل تحسين عمليات التبادل الودي للأراضي وتشجيعها وكذلك بالإجراءات التهيئة الريفية وتجميع الأراضي المتشتتة، أما الأمر 41/59 فكان يسعى إلى معالجة سندات الملكية العقارية على بيان عمليات المسح العام للأراضي التي شرعت فيها فرنسا في الجزائر⁴.

تم تدعيم هذا بصدور المرسوم رقم 555/60 المؤرخ في 03 جوان 1960 الذي أنشأ المحيطات العصرية العقارية بعد إعداد مخطط مسح عام للإقليم الجزائري، وكذلك أصدر

¹ Loi Législation et Société rurale, L'application de la loi du 26 juillet 1873 dans les douars de l'Algérois: Art 1 " L'établissement de la propriété immobilière en Algérie, sa conservation et transmission contractuelle des immeubles et droits immobiliers quels que soient les propre sont régis par la loi française"

² علوي عمار، المرجع السابق، ص 60.

³ علوي عمار، المرجع نفسه، ص 66.

⁴ ويس فتحي، المرجع السابق، ص 210.

المرسوم 43/59 إنشاء المحكمة العقارية التي تفصل في المنازعات المتعلقة بحقوق الأشخاص وهذا يهدف إلى جعل الحقوق والأراضي تخضع كلها للقانون الفرنسي، وقد ألزم الأمر السابق ذكر إلى وجوب تسجيل جميع الحقوق العينية في سجل العقاري كما تضمن كذلك إلى إشارة بمنح المالك الذي قام بتسجيل حقوقه في السجل العقاري دفتر عقاري الذي يشكل سند نهائي لحقوق المالك وكذلك ضمنا أمام المؤسسات المالية لمنح القروض لأصحاب هذه الحقوق¹.
من خلال هذا يتبين أن أول نظام الشهر العقاري الذي طبق في الجزائر وكذلك تبني نظام السجل العيني هو الأمر 03 جوان 1959، لكن لم يحقق هدف فرنسا في تبني نظام عقاري ناجح بحيث ظهرت بعض التعارضات، وكذلك عملية الإصلاح العقاري التي تبنتها الإدارة الاستعمارية لم يكتب لها النجاح بسبب الحروب التي عرفت البلاد آنذاك بعد اندلاع الثورة الجزائرية في 01 نوفمبر 1954.

من خلال هذا كانت صورة القانونية للعقارات بعد بشكل الآتي*²:

- أراضي ذات سندات "مفرنسة" 4.969.20 هكتارا.
- أراضي "ملك" دون سندات 356.406 هكتارا.
- أراضي "عرش" دون سندات 582.071 هكتارا.
- أملاك الدولة 214.694 هكتارا.
- أملاك البلدية. 500.179 هكتارا.

المطلب الرابع: نظام الشهر العقاري بعد الإستقلال الجزائر.

بعد استقلال الدولة الجزائرية في 05 جويلية 1962 فقد تبنت معظم القوانين التي طبقها المستعمر الفرنسي قبل الاستقلال إلا بعض النصوص التي تتعارض مع مبدأ السيادة الوطنية وهذا ما أعلن عنه المجلس الأعلى سابقا، وهنا يمكن تقسيم هذه المرحلة إلى مرحلتين قسمناها للفرعين:

¹ رامول خالد، المحافظة العقارية كآلية للحفاظ العقاري في التشريع الجزائري، قصر الكتاب، طبعة 2001، ص 24.

²* هنا ننوه بأن هذا الإحصاء مجرد العقارات التي تم إحصائها و طبقت عليها القوانين الفرنسية، علوي عمار، المرجع السابق، ص 67 و 68.

الفرع الأول: قبل سنة 1975.

الفرع الثاني: بعد سنة 1975.

الفرع الأول: قبل سنة 1975.

بعد خروج الدول من يد المستعمر فإنه هذه دول تكن أمام فراغ قانوني والبنى التحتية مدمرة وهذا ما يجعل الدول إلى تنظيم نفسها قانونيا وهذا من أجل حماية أملاكها من تبيعتهما لدولة مستعمرة وهذا ما فعلته الجزائر بعد حصولها على الاستقلال تبنت نظام الاشتراكي عكس الذي كانت فرنسا تتبعه وكذا أصدرت جملة من تشريعات وهي:

✓ الأمر 20/62 المؤرخ في 24 أوت 1962، الذي نص على التدابير المناسبة لحماية وحفظ الأملاك الشاغرة.

✓ مرسوم 03/62 المؤرخ في 23 أكتوبر 1962، نص على تقييد وتنظيم المعاملات المنقولة وغير المنقولة في الأملاك الشاغرة.

✓ الأمر 91/70 المؤرخ في 15 ديسمبر 1970، المتضمن مهنة التوثيق، حسب المادة 12 منه ألزمت العقود الواردة على الحقوق العقارية صراحة الرسمية ونصت على ما يلي: "زيادة عن العقود التي يأمر القانون بإخضاعها إلى شكل رسمي يجب، تحت طائلة البطلان تحرير العقود التي تتضمن ملكية عقار أو حقوق عقارية في شكل رسمي ويجب دفع الثمن لدى الضابط العمومي الذي حرر العقد"، وتم العمل بهذا الأمر مع بداية عام 1971.

✓ الأمر 73/71 المؤرخ في 08 نوفمبر 1971، المتعلق بالثورة الزراعية، الثورة الزراعية هي -بلا شك- من أكثر المشاريع الإصلاحية والتنمية التي مست أكبر شريحة من الشعب الجزائري والتي تتمثل أساساً في فئة الفلاحين التي تشكل أغلبية الشعب الجزائري سنوات الستينيات والسبعينيات، في إطار مبدأ "الأرض لمن يخدمها"، الثورة الزراعية تبقى محاولة جريئة اتخذت عن حسن نية من أجل تحسين ظروف عيش الفلاحين الذين سحقهم الاستغلال والظلم.

✓ مرسوم 23/73 المؤرخ في 05 جانفي 1973، الخاص بإثبات حق الملكية الخاصة، جاء هذا المرسوم من أجل منح رخصة تثبت ملكية الأفراد لعقار معين بعد تسجيله وشهره مجانا.

✓ الأمر 26/74 المؤرخ في 20 فيفري 1974، الخاصة بالاحتياطات العقارية للبلدية، حسب مفهوم نص المادة 06 منه جاء هذا القانون لمنع التداول في الأراضي التي تقع في المدينة والأراضي العمرانية وكذلك الأراضي الصالحة للبناء وتحويلها إلى مصالح البلدية مقابل تعويض، وحسب نص في المادة 11 منه "يجوز للبلديات أن تقوم بتقسيم الأراضي قطاعا معدة للبناء وأن تبيعها حسب تقويم من مصلحة الدومين.

ويتم البيع بصفة علنية بمشاركة المترشحين المسجلين في قائمة مفتوحة ومعلنة للجمهور"¹.

وهنا يتضح الغرض الذي يهدف إليه المشرع، هو منح حماية الأراضي المعدة للبناء وحماية الأفراد من طمع مالكين.

الفرع الثاني: بعد 1975 إلى اليوم.

هذه مدة يمكن اعتبارها من أهم المراحل وخاصة صدور الأمر 58/75 المتضمن القانون المدني السابق ذكره، فقد تم تحديد تعريف ثابت لحق الملكية هذا حسب نص مادة عرفت المادة 674 منه فقد عرفت الملكية بأنها " الملكية هي حق التمتع والتصرف في الأشياء شرط ألا تستعمل استعمالا تحرمه القوانين والأنظمة"، وألزمت المادة 793 منه السابقة الذكر بإتباع ضوابط الشهر في التصرفات القانونية الواقعة على العقار، فالتصرفات العقارية تشهر على أساس نظام الشهر الشخصي إلى أن تم إصدار²:

✓ الأمر 74/75 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، وما صاحبه من مراسيم تطبيقية أهمها :

- المرسوم 62/76 المؤرخ في 25 مارس 1976 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام المعدل والمتمم بموجب، المرسوم التنفيذي 134/92 المؤرخ في 07 أفريل 1992.

¹ حمدي باشا عمر، المرجع السابق، ص 79.

² علوي عمار، المرجع السابق، ص 83.

- المرسوم 63/76 المتضمن تأسيس السجل العقاري، المعدل والمتمم بالمرسوم 210/80 المؤرخ في 13 سبتمبر 1980 والمرسوم التنفيذي 123/93 المؤرخ في 19 ماي 1993.

وبعد جملة من التشريعات يتبين هنا ان المشرع الجزائري قد تبنى تطبيق النظام الجديد الذي يعرف بنظام الشهر العيني، يسعى على تحقيق وحماية الملكية العقارية سواء العامة أو خاصة بعد التعرف عليها وتطهيرها، مع إبقاء العمل بنظام الشهر الشخصي في المناطق غير ممسوحة، إن وتيرة العمل بنظام جديد الشهر العيني كانت جد بطيئة نظرا لإجراءات ومدة وكذلك سعر عملية المسح مرتفع.

في الأخير يمكن القول بأن الفترات الزمنية التي مر بها تنظيم الملكية العقارية في الجزائر، جعل شهر لمجمل التعاملات العقارية تخضع لإجراءات وضوابط قانونية محددة يكسبها سندا وحجية نحو الغير.

المبحث الثاني: نظام الشهر الشخصي.

يعد من أكثر أنظمة الشهر استعمالا في العالم وكذلك في الجزائر من أجل تسجيل ممتلكات العقارية وتنظيمها حيث سنتناول هذا نظام في ثلاثة مطالب:

المطلب الأول: تعريف نظام الشهر الشخصي.

المطلب الثاني : خصائص نظام الشهر الشخصي .

المطلب الثالث : تقييم نظام الشهر الشخصي.

المطلب الأول: تعريف نظام الشهر الشخصي.

في هذا المطلب نتطرق إلى تعريف نظام الشهر الشخصي والمبادئ التي يقوم عليها هذا نظام في فرعين:

الفرع الأول: تعريف نظام الشهر الشخصي.

الفرع الثاني: مبادئ نظام الشهر الشخصي

الفرع الأول: تعريف نظام الشهر الشخصي.

يعتبر نظام الشهر الشخصي من الأنظمة القديمة لشهر العقاري الذي كان أول بروز له في فرنسا في القرن 18 وبضبط بتاريخ 27 جوان 1795، حيث قام على إلزامية الرهن العقاري خلافا على الهبة¹.

ونجد بعض الفقهاء قد عرف نظام الشهر الشخصي بأنه " ذلك النظام الذي يعتمد في إعلان التصرفات العقارية على أسماء القائمين بها"².

وكذلك قد عرف البعض الآخر نظام الشهر الشخصي بأنه " ذلك النظام من النظم شهر المعاملات العقارية الذي يتخذ من أسماء المتصرفين محورا وأساسا تدور حوله وترتكز عليه عمليات القيد في سجلات العقارية"³.

يمكن أن نقول هذا نظام من العبارة نفسها "شخصي" بحيث يكون الشهر فيه وفقا الاسم الشخص من مالك وصاحب حقوق عينية، وليس بموجب للعقار موضوع التصرف، فالعقار في هذا النظام لا يعرف بموقع ولا برقم بل باسم من يملكه وصاحب الحق العين.

الفرع الثاني: مبادئ النظام الشهر الشخصي.

أولا: الإعتماد على الشهر باسم الأشخاص.

هو ما يعرف به نظام الشهر الشخصي حيث يدون في سجلات المخصصة لشهر أسماء الأفراد الذين تصدرهم منهم المعاملات العقارية بشكلين: فشكل الأول تسجيل حسب الحروف الأبجدية، والشكل الثاني تسجيل حسب التسلسل الزمني.

¹ حميدي محمد لمين، نظام تورنس للشهر العقاري و تطبيقاته في النظام العقاري الجزائري، دار هومه للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، سنة 2015، ص14.

² بوشناق جمال، شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري، دار الخلدونية، 2006، ص15.

³ أبو النجا إبراهيم، السجل العيني في التشريع المصري، مطابع جريدة السفير، الإسكندرية، 1978، ص 27.

ثانياً: مبدأ إنعدام حجية الإثبات.

إن هذا نظام يقوم بإعلان للجمهور بالحقوق كما هي، ولكن يمكن لأي شخص الطعن فيها لأن الإعلان لا يثبت بأنه مالك الحقيقي للعقار وينتج على هذا قاعدتان:

1. **الشخص لا يملك إلا ما عنده:** هنا لا يمكن لشخص بالتعامل في الحقوق إلا ما يملكه فقط، فيمكن لفرد آخر بأن يبيع عقار إلى فرد آخر، ويقوم طرف ثالث بإدعائه بأنه صاحب العقار في حالتين، الأولى بإملاكه للعقار بسند الملكية، أما الثانية فيدعي ملكيته للعقار بالتقادم فيطلب استرداد العقار، ومنه لا يخول شهر عقد البيع بدون الاسترداد¹.
2. **عدم نقل الشخص للغير أكثر مما يملك:** هنا لا يتم تطهير في العقار المتعامل فيه من العيوب التي محتمل أن تشوب نحو هذا العقار، مثلاً من ينقل الحق يبقى قابل للفسخ أو الإبطال ويبقى تحت تهديدات بالطعون التي كان يحتمل الإحتجاج بها في مواجهة المتصرف².

المطلب الثاني: خصائص نظام الشهر الشخصي.

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

• **أقدم نظام للشهر:**

لقد تبنت معظم الدول في قوانينها هذا نظام -كما هو الحال- في فرنسا، بلجيكا، إيطاليا والمملكة العربية السعودية ومصر، التي أخذت بنظام الشهر الشخصي بموجب قانون رقم 114 لسنة 1946 والذي لا يزال معمولاً به إلى يومنا هذا على الرغم من إصدارها لقانون رقم 142 لسنة 1964، لتطبيق نظام الشهر العيني الذي يتطلب مسح جميع عقارات الدولة، إلا أنه أمام صعوبات مالية والإدارية³.

¹ بوشنافة جمال، مرجع السابق، ص17.

² بوشنافة جمال، مرجع السابق، ص17.

³ فردي كريمة، الشهر العقاري في التشريع الجزائري، رسالة ماجستير في حقوق، غير منشورة، تخصص قانون خاص، فرع قانون العقاري، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة الإخوة منتوري قسنطينة، 2008، ص16.

• الشهر بأسماء الأشخاص:

الأشخاص القائمون بمختلف التصرفات القانونية تسمى بأسمائهم ومن هنا يبدأ نظاما شخصيا، فلا يعتد بمواصفات العقار محل التعامل، من موقع وحدود ومساحة، وإنما ينظر إلى الهوية الكاملة للأشخاص المالكين أو الذين تعاملوا فيه¹.

• إعلام الغير:

يقتصر دوره على إعلام الغير، وعلى جعل المحررات المشهورة نافذة في حقه هذه السندات التي تبقى صحيحة بين جهات التصرف، حتى ولو لم يتم شهرها، فوجود الحقوق وصحة السندات مستقل عن الشهر².

• شهر الوثائق متعلقة بالمعاملات العقارية في ظل نظام الشهر الشخصي كما هي، فلا

يتم تحقق منها من طرف المحافظ العقاري في مدى صحتها لا شكليا أو موضوعيا، فإذا كانت هذه المعاملات تحمل صح أو الخطأ فسوف تبقى كما هي لأن الشهر العقاري وفقا لهذا نظام لا يراقبها لا يصححها³.

المطلب الثالث: تقييم نظام الشهر الشخصي.

من خلال ما تطرقنا إليه نجد أن نظام الشهر الشخصي يتميز بسهولة إجراءاته القانونية وكذلك غير مكلف ماديا، ولهذا تبنته الدول في قوانينها، لكن هذا لا يمنع من وجود عيوب فيه، سوف نتناولها فرعين:

الفرع الأول: مزايا نظام الشهر الشخصي.

الفرع الثاني: عيوب نظام الشهر الشخصي.

¹ فردي كريمة، المرجع نفسه، ص16.

² فردي كريمة، المرجع نفسه، ص16.

³ خلفوني مجيد، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، ط 05، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2018، ص14.

الفرع الأول: مزايا نظام الشهر الشخصي.

- فبمجرد شهر التعاملات تصبح قرينة على ملكية العقار من طرف الفرد الذي سجل التصرف، حتى وإن كانت بسيطة قابلة لإثبات العكس، وهذا يعني أنه نظام يقوم بدور مهم وهو إعلان للجمهور بوقوع تصرف عقاري معينة، كما أن الدفع بتعدد سندات الملكية فيه الكثير من المبالغة، فغالبًا ما يكون المتعامل في العقار هو المالك الحقيقي¹.
- إمكانية الطعن في التعاملات المشهورة التي تمثل كحماية للمالك الحقيقي من تصرف الغير فيه.
- نظام الشهر الشخصي غير مكلف من ناحية مادية وهو لا يتطلب عملية مسح الأراضي لأنها تتطلب مبالغ ضخمة عكس النظام الشهر العيني².
- بالإضافة إلى أنه يساعد الدولة من أجل فرض الضريبة على مجمل التصرفات الواردة على العقار³.

الفرع الثاني: عيوب نظام الشهر الشخصي.

- 1- عدم تمتع بحجية الثبوتية، أي ليس له الحجية المطلقة، ولا يعطي الضمان الكافي لأصحاب الحق لإثباته لهم بصفة نهائية، أين يكون معرضا للمنازعات القضائية، ويهدده بزوال الحق الذي اكتسبه⁴.
- 2- صعوبة التعرف على صاحب الحقيقي للعقار، وعن هويته الكاملة وذلك بالبحث عنها في مختلف السجلات، بالإضافة إلى خطر ضياع الملكية بالتقادم أو الميراث، ويؤدي حتما لحدوث تغيير في أسماء المالكين.
- 3- وفقا لهذا النظام يكثر بيع ملك الغير، حيث يمكن للمالك غير الحقيقي التصرف في العقار، فيسجل التصرف بإسمه، وعندما يتصرف المالك الحقيقي يسجل التصرف بإسمه كذلك، فنحن هنا أمام تعاملين متفرقين تحت اسمين مختلفين.

¹ طوابيبة حسن ، مرجع السابق، ص 12.

² كريمة فردي، مرجع السابق، ص16.

³ زروقي ليلي وحمدى باشا عمر ، المنازعات العقارية، دار هوم، الجزائر، 2003، ص45.

⁴ قدارة خليل أحمد حسن ، الوجيز في شرح القانون المدني الجزائري (عقد البيع)، الجزء الرابع، ديوان المطبوعات الجامعية، طبعة 1996، ص 116.

4- إن نظام الشهر الشخصي لا يتفق مع العصر الحديث، حيث سرعة التصرفات العقارية وما تحتاجه من سهولة في التداول وتيسير في الإجراءات القانونية¹.

المبحث الثالث: المقصود بنظام الشهر العيني.

من خلال العيوب التي ظهرت في نظام الشهر الشخصي، وعدم تحقيق الغاية من الشهر العقاري وحماية نقل الملكية والمالك الأصلي للحقوق العينية، ظهر على أنقاضه نظام الشهر العيني والذي سنحاول التطرق إليه ودراسته في ثلاثة مطالب:

المطلب الأول: تعريف ونشأة نظام الشهر العيني.

المطلب الثاني: خصائص نظام الشهر العيني.

المطلب الثالث: تقدير نظام الشهر العيني.

المطلب الأول: تعريف ونشأة نظام الشهر العيني.

سوف نتناول في هذا المطلب نشأة نظام الشهر العيني، ثم تعريفه في فرعين.

الفرع الأول : نشأة نظام الشهر العيني.

الفرع الثاني : تعريف نظام الشهر العيني.

الفرع الأول: نشأة نظام الشهر العيني.

ظهر في بداية الأمر في دولة أستراليا، من طرف الجهد الذي قام به شخص يدعى "روبير ريشارد تورنس T.R.ROBERT"، المتضمن تنظيم عملية سريان الأملاك العقارية للشخص ضمن ضوابط التي لاقت استحسانا من طرف الدول التي تبنت هذا النظام²، وكان بداية هذا النظام تقريبا مع بداية النصفية الأولى للقرن التاسع عشر، وكان وقتها عاملا في وظيفة متابع في الإدارة الجمورية الأسترالية على مستوى البحري³، هذه الوظيفة تسمح لشخص ببساطة

¹ عبد الفتاح مراد ، شرح تشريعات الشهر العقاري، الإسكندرية، مصر، دون سنة طبع، ص 09.

² ويس فتحي، المرجع السابق، ص148.

³ بوشنافة جمال، المرجع السابق، ص26.

التعرف على الأشخاص ملاك السفن، وكذلك المتعاملون التجاريون، من خلال قيام بتسجيل أسمائهم وفقا في سجلات المخصصة في الميناء لتسجيل تلك السفن¹.

بعدها تلقى ترقية من مراقب في الجمارك إلى أمين العقود، وهنا كانت ملاحظته دقيقة، فقد وجد بأن هنالك عيوب كثير في مجال حقوق العينية، سواء كانت من وكيل أو موثق الملف بتحرير وثيقة الإثبات، وكذلك نظرا لخسارة المالية الكثيرة والأضرار التي تنشئ بسبب ذلك²، لأن هنالك غموضا وصعوبات في معرفة المالك الحقيقي للعقار، وخاصة في حالات نشوء نزاعات حوله، وهنا بدء في بحث والتفكير في طريق أو نظام جديد ينظم ويحمي الحقوق العقارية³.

بعد اقتراح أفكاره عديدة على أهل الاختصاص في مجال الشهر العقاري، فقد تم حصد ثماره في إقناع البرلمان الأسترالي، لتقدمه جملة من حلول فقد أصدر قانون في عام 02 ماي 1858 أطلق عليه REAL-property، ثبت بتسمية هذا القانون بقانون تورنس وأنهيت في عام 1861، وتمت إضافة بعد من التعديلات ووضعت للتطبيق في عام 1873⁴.

وبات يعتبر هذا نظام منشأ لمجمل القانونية للدول التي تبنت نظام الشهر العيني، أو ما يعرف بالسجلات العينية.

الفرع الثاني: تعريف نظام الشهر العيني.

نجد أن المشرع الجزائري لم يعرف نظام الشهر العيني، الذي سماه بالسجل العقاري وهنا فقد اجتهد بعض من الفقه على تعريفه، قال بعض بأنه " مجموعة القواعد والإجراءات القانونية رامية إلى تحديد هوية العقار وتثبيت ملكيته وشهر الحقوق والتصرفات القانونية الجارية عليه بواسطة سجلات يمكن لأشخاص الاطلاع على ما جاء فيها وأخذ إفادات بما جاء فيها"⁵.

¹ بروك لياس، نظام الشهر العيني في الجزائر، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير، تخصص قانون خاص، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة قاصدي مرباح، ورقلة، 2005/2006 ص10.

² ويس فتحي، المرجع السابق، ص 148.

³ حميدي محمد لمين، المرجع السابق، ص26.

⁴ بوشنافة جمال، المرجع السابق، ص 26.

⁵ حمدان حسن عبد اللطيف، المرجع السابق، ص19.

قال البعض بأنه " مجموعة من الصحائف التي تبين أوصاف كل عقار وتبين حالته وينص على الحقوق المترتبة له وعليه وتبين المعاملات والتعديلات المتعلقة به"¹.

أما شق آخر من الفقهاء اعتبره بأنه " السجل العقاري هو نظام عيني لشهر التصرفات العقارية بما يستلزم هذا نظام من سجلات ووثائق يرتكز القيد فيها على الوحدات العقارية"².

بعد هذه التعريفات يمكن القول بأن نظام الشهر العيني بالإعتماده على كلمة "عيني" المعاكسة لكلمة "شخصي"، وتعني بأن هذا نظام يعتمد في شهر التعاملات العقارية على أن يكون العقار موضوع الشهر، ومن ثم تثبيت الملكية العقارية، ويكون ذلك في سجل يعرف بالسجل العيني أو السجل العقاري، إذ يخصص لكل عقار صفحة في السجل يطلق عليها بالصفحة العقارية أو صحيفة السجل العيني، تقيد فيها كافة الحقوق التي ترد على العقار وأصحاب هذه الحقوق والقيود والتغيرات التي تطرأ عليها مع تحديد موقع العقار، مساحته، رقمه وحدوده، ويعرف بالعقار المعنى بـ "الوحدة العقارية" فتعتبر البطاقة المخصصة له بمثابة بطاقة تعريفه، ومن ثم يكون لصاحب المصلحة إذا أراد تقريراً على حالة العقار فليس أمامه إلا الرجوع إلى مصلحة الشهر، إذ من خلال هذه المصلحة يستطيع المتصرف إليه أن يتعرف على صاحب العقار وجميع الحقوق التي له والتي عليه دون حدوث أي خطأ³.

المطلب الثاني: خصائص نظام الشهر العيني.

لنظام الشهر العيني مجموعة من المميزات والخصائص، وفي كل ميزة مبدأ يستند عليه هذا نظام، وتتمثل هذه المبادئ في الشكل الآتي:

أولاً: مبدأ القيد المطلق .

يجب قيام بعملية الشهر جميع التصرفات العقارية، والتي من شأنها إنشاء أو نقل أو تعديل أو زوال إلى القيد في السجل العقاري، من أجل أن تكون موجودة والاحتجاج بها أمام مواجهة الجمهور، وهنا نجد علاقة بين مبدأ القيد ومبدأ قوة الثبات المطلق، فالحقوق التي تم تقييدها في

¹ الشواربي عبد الحميد، المرجع السابق، ص 163.

² أبو عمر مصطفى أحمد، الموجز في شرح نظام السجل العقاري، منشورات الحلبي الحقوقية، لبنان، 2010، ص 13.

³ عبد الفتاح مراد، المرجع السابق، ص 10.

السجل العقاري يحتمل أن تتعرض للطعوم فيها لأن مبدأ قوة الثبات المطلق تظهر التصرفات من كل العيوب.

ويمكن القول إن هذه ميزه تمنح حماية لشخص من إيداع الغير حول التصرفاته العقارية بعد قيامه بعملية القيد تلك التصرفات في السجل العقاري.

ثانيا: مبدأ التخصيص.

يعتبر نظام الشهر العيني بأن العقار أو الوحدة العقارية أساسا لشهر التعاملات الواردة على العقار، وهذا عكس نظام الشهر الشخصي الذي يعتمد في تسجيله على اسم الفرد، مهما كان هذا التعامل القانوني منشأ أو معدلا أو ناقلا لحقوق الملكية، فتخصص لكل وحدة عقارية بطاقة عقارية عينية، تقيد فيها كل المعاملات الواردة على هذا العقار المادة 38 من المرسوم 63/76 السابق ذكره، بنصها على ما يلي: " كل إشهار للعقود أو قرارات قضائية تتضمن إنشاء أو تعديل أو إنهاء إرتفاقات أو حقوقا مشتركة، يجب أن يكون موضوع تأشير على بطاقة كل عقار"، وهنا يعتمد النظام الشهر العيني على عنصر الثبات والمتغير، فالثبات هنا هو التصرفات العقارية وأما المتغير هنا هو صاحب الحق العيني أو المالك¹.

فتعتبر بذلك البطاقة العقارية بمكانة شهادة ميلاد العقار من الناحية القانونية، أما السجل العقاري، فيعتبر بمثابة سجل الحالة المدنية للعقارات المسوَّحة².

ثالثا: مبدأ الثبوتية المطلقة.

هذه الميزة تمثل الحصانة للحق الذي تم شهره وتسجيله في السجل من جميع العيوب التي قد تؤدي إلى إبطاله أو فسخه أو نقصه وله الحجية التامة في مواجهة الجمهور، ويمثل كذلك الائتمان العقاري بحيث لا يمكن إثبات العكس، فمباشرة بعد قيام بإجراءات القيد في سجل العقاري فيكون التصرف المشهر مطهرا من العيوب أو الطعون مهما كان مصدرها، ذلك لأن تمت مراقبة وفحص التعاملات الواردة على الحقوق العينية العقارية قبل قيام بعملية

¹ المزوار قدور، أثر القيد على نظام الشهر العيني دراسة مقارنة مع نظام الشهر الشخصي، أطروحة للحصول على شهادة الدكتوراه في الطور الثالث، فرع القانون الخاص الأساسي، تخصص حقوق، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة الجيلالي الياص 19 مارس 1962، سيدي بلعباس، سنة 2020/2019، ص 213.

² خلفوني مجيد، المرجع السابق، ص 22.

الشهر، فيمنع وفقا للقانون القيام بالطعن في معطيات السجل العقاري والتعاملات والحق الشهر في البلدان التي تعمل بهذا المبدأ¹.

وهذا المبدأ له جانبين، جانب إيجابي تكون إمكانية الاحتجاج على الغير بأي حق عيني عقاري مشهر، وجانب آخر سلبي لا يمكن احتجاج على الغير بأي حق عيني عقاري غير مشهر²، أما المشرع الجزائري فلم يطبق هذا المبدأ حفاظا على الملكية الخاصة والتقليل من المنازعات العقارية.

رابعاً: مبدأ عدم الإكتساب بالتقادم.

إن التقادم يعتبر من أسباب اكتساب الملكية وهذا طبقا لنظام الشهر الشخصي، أما في نظام السجل العيني فهذا الأمر غير مسموح به، بحيث إذا سند الملكية تم شهره فلا يستطيع أحد وضع يده عليه مهما طال مدة اكتسابه لأن يعتبر مخالفا لمبدأ القيد المطلق ومبدأ القوة الثبوتية المطلقة.

ف نجد أن القانون اللبناني قد نص في المادة 255 المتعلق بالقانون الملكية المؤرخ في 1930/11/19 بأنه "لا يسري مرور الزمن على الحقوق المقيدة في السجل العقاري"، وهذا لأن المبدأ يضمن ثبات وخلق الاستقرار في التصرفات العقارية³.

من خلال إطلاع على الأمر 74/75 المتعلق بإعداد المسح العام لأراضي وتأسيس السجل العقاري فنجد أنه لم ينص على حظر هذا المبدأ ويعتبر التقادم كسبب من أسباب اكتساب الملكية في منطقة التي لم تلحق إليه عملية المسح، ولم ينشأ فيها السجل العقاري بعد.

خامساً: مبدأ المشروعية.

يجب مراقبة وتأكد والتحقق والرقابة ومراجعة الدقيقة لجميع السندات والوثائق التي سوف تتم العملية التسجيل والقيد عليها، فلا يتم تقييد أي حق عيني إلا بعد مراجعته وتصفيته من كل العيوب، من أجل الحافظ على الحقوق الغير وعدم ضياعها، بحيث يكون مطابقا للحقيقة وعنوان لها طالما أن هذا الحق العيني يتحصن بمجرد قيده في السجل العقاري وفقا لضوابط

¹ أبو النجا إبراهيم ، المرجع السابق، ص459.

² حسنين محمد، عقد البيع في القانون المدني الجزائري، ط4، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر 1994 ، ص 91.

³ أبو النجا إبراهيم ، المرجع السابق، ص459.

الشكلية والموضوعية لسلامة وصحة التصرفات العقارية¹، ويقوم بهذه المهمة حسب المشرع الجزائري هو المحافظ العقاري طبقاً لما جاء في نص المادة 105 من المرسوم 63/76 المؤرخ في 25 مارس 1976 المتعلق بتأسيس السجل العقاري على أنه "يحقق المحافظ بمجرد إطلاعه على البيانات الموجودة في الوثيقة المودعة بأن موضوع العقد ليس غير مشروع أو مناف للأخلاق أو مخالف للنظام العام بكل وضوح".

يعتبر هذا المبدأ صمام الأمان لأنه يحمي المالك الأصلي والغير معا من أي شيء محتمل بأن يضر بآخر، فهذا المبدأ لا يسمح بتسجيل التعاملات المعيبة²، ومنه نقول بأن مبدأ المشروعية يهدف إلى تحقيق استقرار وتنظيم والثبات التعاملات العقارية وكذلك إلى الإلتئمان العقاري.

المطلب الثالث: تقدير نظام الشهر العيني.

طبقاً ما تطرقنا إليه أعلاه حول نظام الشهر العيني فقد نال جملة من المزايا التي جعلته أفضل من نظام الشهر الشخصي هذا الأخير بحسب الفقهاء لم يحقق غاية الشهر العقاري خلافاً لنظام الشهر العيني الذي أُنقن تحقيق ثبات الملكية العقارية وتنظيم التصرفات العقارية غير أن هنالك بعض العيوب تشوبه، هذا ما سنشير إليه في ثلاث فروع:

الفرع الأول: مزايا نظام الشهر العيني.

الفرع الثاني: عيوب نظام الشهر العيني.

الفرع الثالث: موقف المشرع الجزائري من نظامين.

الفرع الأول: مزايا نظام الشهر العيني.

يتميز نظام الشهر العيني بالعديد من المزايا أهمها:

✓ **الحماية التصرفات العقارية:** من أهم المبادئ التي يقوم عليها نظام الشهر العيني هو مبدأ القوة المطلقة للشهر بالنسبة للآخرين، فعبد الشهر تصبح سند الملكية الذي هو دليل للغير وكذلك بالنسبة للمتعاقد¹.

¹ ويس فتحي، المرجع السابق ص 124.

² المزوار قدور، مرجع السابق، ص 211.

- ✓ استناد العقار هو أساس الشهر: فهنا يكون موقع وموضع ورقم ومساحة العقار أساسا للشهر، وليس الإعتماد على أسماء الأشخاص أساسا للشهر، وهنا نتجاوز إشكالية تشابه الأسماء لأن العقار هو سند السجل العقاري ومن المحال أن يكون عقارا مكتسبا من طرف جهتين².
- ✓ سهولة تعرف على صاحب العقار: وهذه ميزة تتجلى في البطاقة العقارية الخاصة بالعقار، حيث عند مراجعتها نجد كافة البيانات لخاصة به².
- ✓ الحماية التامة من اكتساب بالتقادم: في ظل نظام الشهر العيني فهو يحمي الحقوق العينية من تعرض إلى اكتسابها بالتقادم، فمع المرور الزمن لا يسري عليها التقادم المكسب لأنها تم قيدها في السجل العقاري³.
- ✓ ثبات سند الملكية: لكل عقار بطاقة عقارية خاصة به والتي تعتبر المصدر الرسمي لكافة البيانات حول العقار في سجل العقاري، فهي تكشف حالة العقار لمن أرد ذلك بمجرد الاطلاع عليها¹.
- ✓ القيد في السجل العقاري: هذا يوفر الرقابة للأسواق العقارية من طرف الدولة وانتفاع الخزينة العام من خلال الحصول على الرسوم وكذلك إقرار ضريبة على أصحاب الحقوق العينية⁴.
- ✓ نقص النزاعات العقارية: في ظل نظام الشهر العيني فإن حقوق الملكية، ومن خلال مبدأ التخصيص الذي يحمي ويثبت مساحة العقار وعدم الإستلاء على جزء منه ويعمل على استقرار الملكية وتوفير الثقة⁵.

¹ مدحت محمد الحسيني، إجراءات الشهر العقاري وفقا للتعديلات الأخيرة، دار المطبوعات الجامعية، كلية الحقوق، الإسكندرية، مصر، 1992، ص 09.

² بن عمارة زهرة، مرجع سابق، ص 31

³ بوشنافة جمال، مرجع سابق، ص 35

⁴ خلفوني مجيد، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، مرجع سابق، ص 19.

⁵ بن عمارة زهرة، مرجع سابق، ص 35.

الفرع الثاني: عيوب نظام الشهر العيني.

بعد ذكر وملاحظتنا لنتائج التي حققها نظام الشهر العيني في الأقاليم التي تم مسح الأراضي فيها يتبين لنا أن عيوب هذا النظام أهمها:

إن نظام الشهر العيني من عيوبه الإجراءات التي يجب إتباعها في مرحلة الأولى للشهر العقاري التي تتطلب جانبين، جانب المالي وجانب الزماني من أجل تحقيق المسح يجب توفير الأموال وكذلك قيام اللجنة التقنية على المستوى البلدية بزيارة تقنية وميدانية من أجل التحقيق وتعيين القوام المادي للعقارات التي تم فيها المسح طبقا ما نصت عليه المادة 02 من الأمر 74/75 المتعلق بالمسح العام والتي تنص على ما يلي: "إن مسح العام يحدد ويعرف النطاق الطبيعي للعقارات ويكون أساسا ماديا للسجل العقاري به".

وهنا بإمكاننا تحديد عيوب نظام الشهر العيني بشكل الآتي:

✓ **يتطلب لأموال كثيرة:** فتبني نظام الشهر العيني يجب العمل المسح لكامل البلاد ومن أجل إثبات صحة الحق العيني وكذلك معرفة موقع وموضع العقار ومساحته وحدود فإن ذلك بحاجة إلى مال معتبر فالدول ذات العائدات الاقتصادية الجيد هي أكثر من تطبق هذا نظام.¹

✓ **إشكالية تخصيص:** فنظام الشهر العيني من إجراءاته تحديد بطاقة عقارية لكل وحدة عقارية، فنجد صعوبة في تقسيم ملكية عقار معين إلى أجزاء وخاصة لما نكون أمام العقار في حالة الميراث التي تقوم على تقسيم العقار إلى أجزاء صغيرة أو حصص لكل واحد منهم.²

الفرع الثالث : موقف المشرع الجزائري من نظامين.

مما سبق ذكره نجد أن المشرع الجزائري أخذ بنظام الشهر الشخصي بعد الاستقلال كتمديد لقانون الاستعمار الفرنسي ما عاد القوانين التي تتعارض مع السيادة الوطنية، وبصدور الأمر 74/75 المتعلق بإعداد المسح العام للأراضي وتأسيس السجل العقاري الذي

¹ بن عمارة زهرة ، مرجع سابق، ص40.

² بن عمارة زهرة ، مرجع نفسه، ص40.

تبين نية المشرع في الانتقال إلى اعتماد على نظام الشهر العيني، وإدراك المشرع بصعوبة تطبيقه إلا بالتدرج على كافة البلاد وأمر بالتمديد العمل بنظام الشهر الشخصي حسب مرسوم 63/76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري المعدل والمتمم، إذن المشرع اعتمد على نظامين في عملية الشهر العقاري، ففي المناطق التي لم يشملها بعد المسح العام للأراضي اعتمد على نظام الشهر الشخصي، أما نظام الشهر العيني الذي أخذ به المشرع الجزائري وإعتمد عليه في المناطق التي يتم فيها المسح الأراضي العام ونظرا لعملية المسح البطيئة نوعا ما جعلت المشرع بإتباع واعتماد على نظام مزدوج إلى غاية أن تشمل عملية المسح وتغطي كافة البلاد.

الفصل الثاني

ضوابط وإجراءات الشهر

العقاري في التشريع الجزائري.

تبدأ التصرفات التي تقع على العقارات من يومها شهرها في المحافظة العقارية، وكذلك يكون الآثار بين المتعاقدين من نفس تاريخ شهرها بمصلحة الشهر العقاري، وهدف الأساسي من الشهر هو إعلام الغير لتفادي الوقوع في أي نزاعات بشأن الحقوق المسجلة، ومنها تنظيم المعاملات سوق العقارات، ويعمل نظاما الشهر العقاري الشخصي والعيني على تحقيق ذلك من خلال إجراءات لكل نظام وما يترتب عليها من الآثار بعد العمل بها، وهو ما سنتطرق إليه في هذا الفصل وذلك في مبحثين:

المبحث الأول: ضوابط عملية الشهر العقاري.

المبحث الثاني: إجراءات الشهر العقاري في الجزائر.

المبحث الأول: ضوابط عملية الشهر العقاري في الجزائر.

أوجب المشرع مجموعة من ضوابط التي يجب إتباعها من طرف المحافظ العقاري بإعتباره الشخص الإداري الذي خولت له شهر المحررات التي قدمت له من طرف الجهات التي تدعي امتلاكها لذلك العقار، ومن أجل الحفاظ على إستقرار التعاملات العقارية وحمايتها من تدخلات الغير وجب عليه إتباع تلك ضوابط المنصوص عليها في القوانين والمراسيم المنظمة لذلك، على هذا الأساس سوف نتطرق إلى هذه الضوابط في مطلبين:

المطلب الأول : قاعدة الرسمية في الشهر العقاري .

المطلب الثاني: قاعدة الشهر العقاري مسبق " أثر النسبي للشهر".

المطلب الأول: قاعدة الرسمية في الشهر العقاري.

من أجل إستكمال عملية الشهر على أساس صحيح فقد أكد المشرع على طريقة سير عمليات الشهر وفق قواعد إلزامية، فالقاعدة الرسمية هي إلزامية شهر كافة السندات التي تتطلب شهرها، وألزم المشرع التعاملات العقارية بإخضاعها في صورة رسمية صادر من المحافظ العقاري أو الموثق، فأى وثيقة تحمل تعاملًا عقاريًا معينًا والواجب شهرها في المحافظة العقارية، فيلزم أن تكون مستوفات لصفات قاعد الرسمية وهي أن تكون صادرة من طرف الموثق أو المحافظ العقاري وغير ذلك فهي محل رفض من هذا الأخير، و من خلال هذا المطلب سوف نتحدث قاعدة الرسمية في ثلاث فروع:

الفرع الأول: تعريف قاعدة الرسمية .

الفرع الثاني : الجهات المكلفة بتحرير العقود الرسمية .

الفرع الثالث: الوثائق الواجبة الشهر.

الفرع الأول: التعريف بقاعدة الرسمية.

بمراجعة المواد 1324¹ و 324 مكرر² من قانون المدني وكذلك المادة 61³ من المرسوم التنفيذي 63/76 سابق الذكر، فأى الوثيقة أو عقد يخضع للشهر ألزم المشرع على توفر صفات الرسمية فيهما، يجب كتابة كافة التصرفات العقارية على العقار من طرف الإدارة بعد يتم إعداده من طرف ضابط العمومي في محريرات رسمية وفقاً لإختصاصه، منحت الدولة جملة من صلاحيات لأشخاص الذين يحملون أختامها أن يعد معظم الوثائق التي يتم تحديدها وفق نموذج قانوني، وكذا إستلام المحريرات والعقود التي لها صلة بتنظيم الأشخاص، وفقاً ما جاء في مادة 5 من القانون 03/91 المتعلق بمهنة المحضر القضائي فإن جميع الوثائق تحمل صفات رسمية إذا تم إعدادها من طرف المحضر القضائي.

فالأمر 74/75 المتضمن عملية مسح الأراضي العام السابق الذكر، وخاصة المرسوم رقم 63/76 المتعلق بتأسيس سجل العقاري المذكور أنفاً، وكذلك مادة 29 من قانون 25/90 المتعلق بالتوجيه العقاري، ألزمت ووضحت الشكل الرسمي لكافة العقود التي محل الشهر في المحافظة العقارية.

ومن خلال هذا يمكن أن نقول بأن قاعدة الرسمية هي الوثيقة لها صفة رسمية التي يتلقاها موظف عام أو شخص مكلف بخدمة عامة في مكان تحرير العقد، يحدد القانون شكل هذه الورقة.

الفرع الثاني: الجهات المكلف بتحرير العقود الرسمية.

من أجل تحرير هذه العقود يجب الخبرة من أجل حماية التصرفات العقارية، وهناك أربعة جهات وهم كالاتي:

¹ المادة 324 من قانون المدني عرفت 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 ".
² 324 مكرر 1 من نفس القانون "العقود التي تتضمن نقل ملكية العقار أو حقوق عقارية يجب أن تحرر في شكل رسمي مع دفع الثمن لدى الضابط العمومي الذي حرار لعقد والا وقعت تحت طائلة البطلان".

³ المادة 61 من المرسوم التنفيذي 63/76 المتعلق بتأسيس سجل العقاري "كل عقد يكون موضوع إشهار عقاري في محافظة عقارية يجب أن يقدم على الشكل الرسمي".

1- **الموثق:** فقد خول له تحرير العقود التي منحها القانون له ومحددة صفتها الرسمية، وزيادة على ذلك العقد الذين بين المتعاقدين بإرادتهم أو بإرادة أحد منهم من أجل إضفاء على العقد صفة الرسمية لأنها تعتبر سندا لتصرفات القانونية، وقانون الوظيف العمومي الذي يخضع له الموثق بإعتباره ضابطا عموميا، ويلزم على الموثقين إتبعاد الصيغة وهيكل القانوني كتحضير باللغة الرسمية للبلاد " اللغة العربية"، الوضوح، عدم وجود فراغات، عدم الإختصار، مع تحديد اليوم والتاريخ والسنة والمبلغ المتفق عليه بين طرفين، مع تعيين كل ما يتعلق بموضوع العقد والمعلومات الأشخاص، وفي الهامش يقوم بمصادقة على الإحالات¹.

2- **السلطة القضائية:** فالحكم الصادر من جميع الجهات القضاء يتعبر من وثائق التي تحمل الصفات الرسمية وكذلك يعلن عنها أمام الجمهور في جلسات المعلنة، والأکید شهرها في المحافظات العقارية إذا تطلب الأمر ذلك، وطبقا لي ما جاء في الفقرة 4 من المادة 14 من الأمر 74/75 السابق الذكر، فقد إعتبرت بأن الشهر الأحكام الصادر من الجهات القضائية يجب شهرها، سواء كانت دعوى صادرة بالإلغاء أو فسخا أو الإبطال أو نقص، وهنا للمحافظ العقاري إما يثبت الشهر وفقا للإجراءات المعمول بها أو الرفض إذا كان الحكم الصادر يمس بالنظام العام، أو عدم مشروعية التصرف بالأموال العامة.

الغاية من شهر الأحكام القضائية في المحافظة العقارية هو إكتساب سند رسمي لمواكبة تصرفات الغير، ونلاحظ ذلك من خلال ما نص عليه المشرع على إلزامية شهر حكم قضائي، وهذا ما جاء في المرسوم 63/76 طبقا للمادتين 38 و 62²، وكما أشرنا سابقا هنالك بعض الأحكام الصادرة محل رفض من طرف المحافظ العقاري، وبالخصوص القرار الواجب الشهر هو الحكم النهائي الحاصل على حجية الشئ المقضي به³.

¹ تموح منى، النظام القانوني للمحافظة العقارية في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير في القانون، فرع عقود ومسؤولية، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2004-2003، ص34.

² - المادة 38 من المرسوم التنفيذي 63/76 السابق الذكر " كل إشهار للعقود أوقرارات إنشائية تتضمن إنشاء أو تعديل أو إنهاء ارتفاعات أو حقوق مشتركة يجب أن يكون موضوع تأشير على بطاقة كل عقار".

- المادة 62 " كل عقد أو قرار قضائي يكون موضوع إشهار في محافظة عقارية يجب الإشارة إلى أن يشتمل على ألقاب وأسماء ومكان أو موطن ومهنة الأطراف".

³ رامول خالد، المرجع السابق، ص 39.

3- **الجهات الإدارية:** ومهما كانت المؤسسة العمومية إقتصادية، المالية، تجارية فهي تتمتع بالشخصية المعنوية العامة، فيجب عليها في أي عملية من جانب العقاري أن تكون في وثائقها الصفة الرسمية، ويجب المصادقة عليها حسب ما خوله لهم القانون بحسب الحالات، ففي حالة تسليم عقد التسجيل وما يتعلق به يصادق عليها من صفة الوزير و صفة رئيس البلدية، وكذلك كل من يحمل درجات المفتشين الرئيسيين كمدراء الوكالات القضائية للخزائن، المحاسب العمومي، الموظفين ومديرية مصالح المالية للولاية، محاسب الخزينة¹.

4- **السلطات القنصلية:** منح القانون كذلك للقنصل الذي يمثل الدولة في الخارج بتحرير العقود التي تمت هنالك بصفة الرسمية، وهي أيضا تشهر كحقوق الملكية وما يترتب عنها، وجانب الإيجاري لعقد الذي عقد لمصلحة الإدارة العامة من أجل إتمام المهام المكلفة في الخارج، فيستلم المحافظ العقاري الإرسالية المرسله من طرف القنصل أو وزارة الخارجية، ويكون محل رفض التسجيل في مصلحة التسجيل وكذلك رفض الإيداع في مصلحة الحفظ العقاري إذا تمت مخالفة قواعد الإرسال².

الفرع الثالث: الوثائق الواجبة الشهر.

نجد بأن المشرع وجب كل العقود محل الشهر في المحافظات العقارية يلزم إيداعها بشكل رسمي، هذا ما ورد نص المادة 61 من المرسوم 63/76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري السابق الذكر، ما صرح به الأمر 74/75 في مادة 14 منه، وكذلك القانون المدني وإضافة إلى قانون التوجيه العقاري، لا يوجد إستثناء مهما كانت أو تمت التصرفات العقارية سواء من إرادة منفردة أو من إرادتين، وفقا لقانون هنا قمنا بتقسيمها إلى 3 أصناف هي كالآتي:

1- **الوثائق الناقلة للحقوق العقارية:** فقد حددها المشرع وهي البيع، الشراء، الهبة، المقايضة وإستصلاح أرض، وقد نصت المادة 793 من القانون المدني، بأنه " لا تنتقل ملكية العقار والحقوق العينية الأخرى في العقار سواء كان ذلك بين المتعاقدين أو في مواجهة الغير، إلا إذا روعيت الإجراءات التي ينص عليها القانون بالأخص القوانين التي تدير مصلحة الشهر العقاري"، فقد أوضحت بأن كافة التعاملات الناقلة للحق العيني بالبيع أو بالهبة أو بالمقايضة، إي سواء بتوافق إرادتين أم بإرادة واحدة، فهي واجبت الشهر، فإذا تم بيع عقار معين أو حقوق

¹ بوشنافة جمال، المرجع السابق، ص 149.

² بوشنافة جمال، مرجع نفسه، ص 149.

عينية تبعية وتحريره بصفة رسمية وجب تقرب لمحافظة العقارية محل ذلك العقار من أجل شهره، وأما بما يخص القانون 10/91 المتعلق بالأوقاف فقد وجب الشهر ومهما يكون نوع الوقف عاما أو خاصا وهذا من أجل حماية من تم لهم الوقف¹.

2- الوثائق المصرحة للحقوق العقارية: تتمثل في التركة، القسمة عقار على شيوع²، حصول على الملكية بالتقادم المكسب، العقد المعدل، إستغناء عن حقوق إنتفاع أو إرتفاق، وهي حقوق التي أثرها يقتصر في تحديد الحقوق الموجودة سابقاً وبعدها تم إظهار هذه الحقوق.

3- الوثائق مؤسسة للحقوق عينية العقارية: تتمحور في عقود الامتياز، عقد الرهن العقاري، حق التخصيص والحبوس " الوقف " وحق الاستغلال والانتفاع، وجميعها يلزم أن يقيد في محافظة العقارية ويشهر فيها، كما في عقود الرهن على الحق العيني التبعية الكاشفة له وأيضا الحكم النهائي له الذي يلزم أن يشهر، لأن سند الحجية عند مواكبة الغير تتعدم بمجرد عدم عمل القيد لي لرهن في البطاقة العقارية المخصصة³.

وإضافة إلى ذلك بعض الأحكام التشريعية والتنظيمية تخضع بعض العقود والوثائق لإجراء الشهر العقاري كشهادة الحياة المؤسسة بموجب القانون رقم 90/25 المؤرخ المتضمن التوجيه العقاري، رخصة التجزئة، شهادة المطابقة المنصوص عنها بالقانون 90/29 المتعلق بالتهيئة والتعمير، الإيجارات التي تتجاوز مدتها 12 سنة طبقا لمادة 17 من الأمر 74/75 السابق ذكر إذا لم تشهر فأنها تفقد أثارها سواء من الغير أو المتعاقدين، الأمر بالحجز العقاري المنصوص عليه بأحكام المادة 725 وتعدد الدائنون المادة 727 من قانون إجراءات المدنية والإدارية⁴.

¹ أمر رقم 91/10 المؤرخ في 27 أبريل 1994 المتعلق بالأوقاف، جريدة الرسمية، العدد 21 مؤرخة في 08 ماي 1991 معدل ومنتم بالقانون 07/01 المؤرخ في 22 ماي 2001 المعدل و متم بموجب القانون رقم 07/01 المؤرخ في 22 ماي 2001، العدد 29 المؤرخة في 23 ماي 2001.

² رامول خالد، المرجع السابق، ص 41.

³ فردي كريمة، المرجع السابق، ص 41.

⁴ طوايبي حسن، المرجع السابق، ص 80.

المطلب الثاني : قاعدة الشهر العقاري مسبق.

وعملا بقاعدة الرسمية للشهر العقاري، فإن قاعدة الشهر مسبق " النسبي " تعتبر من أبرز ضوابط الموضوعية التي وجبت ضرورة وجودها في إجراءات شهر العقاري، وهذا طبقا ما جاء في نص المادة 88 من المرسوم التنفيذي 63/76 السابق الذكر، الذي يطبق هذه القاعدة في التعاملات القانونية بمالك عقاري أو حق العيني تبقي عقاري المراد شهره في مصلحة الحفظ العقاري، وهذا سوف نتطرق إليه في فرعين:

الفرع الأول : تعريف قاعدة شهر العقاري المسبق.

الفرع الثاني : الإستثناء الوارد على قاعدة شهر العقاري المسبق.

الفرع الأول : تعريف قاعدة الشهر العقاري مسبق "النسبي".

كالمعتاد فالمشعر لا يمنح بعض المصطلحات تعريفا قانونيا، الذي تنوعت تسميته من طرف الفقه أطلق عليه بالمبدأ الأثر النسبي، قاعدة الشهر مسبق تمنع المحافظ العقاري من إجراء شهر لوثائق أو عقود على عقار معين تم شهره سابقا في سجلات العقارية أو حقوق عينية أخرى، إلا إذا كان عكس ذلك، لأن هنالك تسلسلا تلزمه عملية شهر لوجود صلة تربط بين صاحب الحقوق اللاحقة وكذلك لمن له حق سابق بالنسبة لجميع التعاملات العقارية¹.

وهذا من أجل الحفاظ على تنظيم العقاري وكذلك تشجيع الثقة والائتمان في السجلات العقارية.

الفرع الثاني: الإستثناء الوارد على قاعدة الشهر العقاري المسبق.

يعد هذا الإستثناء إستمرارا بعمل بنظام الشهر الشخصي في المناطق التي لم يتم بها المسح، هو إعفاء ما ينبثق من إجراءات شهر الشخصي كعقد الشهرة و شهادة الحياة والتحقيق العقاري.

¹ أورحمون 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.

أولاً: إعفاء العقد الشهرة.

1. تعريف عقد الشهرة.

فقد كان يخضع عقد الشهرة لأحكام المرسوم 352/83 الذي يتضمن الإجراءات إثبات التقادم المكسب وإعداد عقد الشهر المتضمن الإقرار بالملكية، الذي تم إلغائه واستبداله بقانون 02/07 المتضمن تأسيس الإجراءات لمعاينة حق المليكة العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق العقاري والمرسوم التنفيذي رقم 147/08 المتعلق بعمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية فقد نصت مادة 24 منه على إلغاء المرسوم 352/83، لم يعرف المشرع عقد الشهرة قام فقهاء القانون بإعطاء بعض تعريفات لعقد الشهرة:

اعتبر بأنه " هو عقد رسمي يعد من قبل الموثق طبقاً للأشكال القانونية وفي حدود سلطته واختصاصه، يتضمن إظهار الملكية على أساس التقادم المكسب بناءً على تصريح طالب العقد"¹.

وبعض الآخر اعتبر عقد الشهر بأنه " مجرد محرر رسمي يتضمن الاعتراف بالحيازة المؤدية للتقادم المكسب يحزر من طرف الموثق المختص إقليمياً طبقاً للأشكال والأوضاع المقررة قانوناً"².

وقد عرف البعض بأنه "عقد توثيقي يدخل ضمن العقود التصريحية ويعد وسيلة من وسائل إثبات الملكية العقارية وهو في ذلك لا يختلف عن العقود الاحتفالية"³.

أما المحكمة العليا بقرار الصادر بتاريخ 29 ديسمبر 2001 تحت رقم 215221 فقد عرفت عقد الشهر على أنه "حيث إن المرسوم 352/83 المؤرخ في 21 ماي 1983 إجراءات معاينة التقادم المكسب القائم على الحيازة الهادئة المستمرة غير المشوبة بلبس وغير المنقطعة لمدة تزيد عن 15 سنة مثلما جاء تحديده في المواد 827 وما يليها من القانون المدني،

¹ حمدي باشا عمر، محررات شهر الحيازة (عقد الشهرة و شهادة الحيازة)، دار هومه، الجزائر، طبعة 2001، ص 17.

² محمودي عبد العزيز، تطهير الملكية العقارية الخاصة غير الممسوحة في التشريع الجزائري، رسالة دكتوراه، قسم القانون الخاص، كلية الحقوق، جامعة سعد دحلب، البلدة، سنة 2007/2008، ص 183.

³ بن بوعيشة شهيناز، دور عقد الشهرة في إستقرار المعاملات العقارية، مذكرة ماجستير، التخصص القانون العقاري، كلية الحقوق، جامعة سعد دحلب، البلدة، سنة 2006، ص 15.

وباعتبار عقد الشهرة عقدا كاشفا محررا على أساس تصريحات المستفيد وشاهدين إثنيين يشهدان على حيازته العقار الذي يطالب بالاعتراف بحقه في امتلاكه، ويبقى لقاضي الموضوع في حالة المنازعة في عقد الشهرة إمكانية التحقق من توافر عناصر الحيازة ومعاينة مدى استيفاءها للشروط المنصوص عليها بالمادة 827 من القانون المدني¹.

يتضح بعد هذه التعريفات إعتبرت عقد الشهرة هو عقد من طرف واحد، والمتعارف بان كلمة العقد تشير إلى توافق إرادتين على شيء معين، غير أن من الجانب العملي فمحرر رسمي يحرر من طرف موثق وفيه جملة من تصريحات صاحبه ومن أجل أن يثبت ملكيته للعقار بواسطة الحيازة، فدليل على واقعة الحيازة من أدلة التي تثبت الملكية عن طريق التقادم المكسب هو عقد الشهرة².

2. شروط الحصول على عقد الشهرة.

بعد مراجعة نصوص المواد 827 و 828 من قانون المدني والمادة الأولى 352/83 المذكور أعلاه و التي نص بما يلي: المادة 827 " كل من حاز عقارا دون أن يكون مالكا له أو خاصا به صار له ذلك ملكا إذا استمرت حيازته لمدة 15 سنة دون انقطاع " والمادة 828 " إذا وقعت الحيازة على عقار أو على حق عيني عقاري وكانت مقترنة بحسن النية ومستتدة في الوقت نفسه إلى سند صحيح فإن مدة التقادم المكسب تكون عشر سنوات"، والمادة الأولى من المرسوم 352/83 " كل شخص يحوز في تراب البلديات التي لم تخضع حتى الآن لإجراء المحدث بالأمر رقم 74/75 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 عقار من نوع الملك حيازة مستمرة غير منقطعة ولا متنازع عليها وعلانية وليست مشوبة بلبس طبقا لأحكام الأمر رقم 58/75 المتضمن القانون المدني يمكنه أن يطلب من الموثق المسؤول عن مكتب التوثيق المختص إقليميا إعداد عقد شهرة يتضمن الاعتراف بالملكية ".

¹ مجلة المحكمة العليا، الاجتهاد القضائي للغرفة العقارية ، الجزء الثاني ، عدد خاص، قسم الوثائق، 2004 ص 394 .
² رحايمية عماد الدين، الوسائل القانونية لإثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، أطروحة لنيل شهادة دكتوراه، تخصص قانون، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 15 مارس 2014، ص 106.

نلاحظ أن مادتين 827 و 828 نصت على أثر التقادم المكسب والحيازة، وضع يد على عقار ما من أجل الملكية، ونجد أن مادتين إختلافا في المدة المحددة فالأولى صرحت بمدة 15 سنة أي التقادم المكسب الطويل لعدم وجود وثيقة صحيحة، أما الثانية فصرحت على مدة 10 سنوات بمعنى التقادم المكسب القصير لتوفر وثيقة صحيحة.

نجد هنا المشرع لم يلزم وجود حسن النية بل ألزم أجال الحيازة للشخص الحائز حسب المادتين 827 و 828 مذكورين أعلاه 10 سنوات و 15 سنة، وتعارض بما جاءت به نص المادة الأولى من المرسوم 352/83 في عدم التفريق بين العقار المشهر وثيقة ملكيته والعقار لم تشهر وثيقة، فالقضائيين هنا يعملون بهذه المواد بإختلاف.

يمكن حصر الشروط إعداد عقد الشهرة حسب هذه المواد بشكل الآتي:

- ✓ عقدة الشهرة للعقار ما يكون لملك الخاص.
- ✓ يكون عقد الشهرة في مناطق التي لم يشملها المسح الأراضي بعد، أو العقار الذي لا يوجد له عقد مشهر.
- ✓ في أملاك الوقف لم يمكن إعداد عقد الشهرة وكذا حظر التقادم المكسب للعقار الوقفي وفقا لما جاءت به المادة 3 من القانون رقم 10/91 المتعلق بالأوقاف السابق الذكر بأن "الوقف هو حبس العين عن التملك على وجه التأييد والتصديق بالمنفعة على الفقراء أو على وجه من وجوه البر والخير".
- ✓ من أجل تكوين عقد الشهرة و حسب المادة 808 من قانون المدني أن يكون التقادم مكسبا للعقار من خلال الحيازة بركنيها المعنوي والمادي، فالاول هو حسن النية إمتلاك لذلك العقار، أما الثاني هو إستغلال التام لعقار لمدة المحددة قانونا غايتها إكتساب العقار تملكه والحيازة عليه.

3. إجراءات عقد الشهرة.

لكل عقد يتسم بإجراءات تجعله مميذا على بقية العقود وكذلك عقد الشهرة له إجراءاته خاصة وتتمحور بشكل الآتي:

من خلال المرسوم 352/83 المتضمن إثبات الملكية وإعداد عقد الشهرة، وبما جاءت به المادة الأولى منه ألزمت على الحائز أن يقدم للموثق الوثائق اللازمة التي تخص العقار المراد إكتسابه بالتقادم بعد تقدم الحائز إلى مكتب التوثيق، يقدم للموثق كل المعلومات اللازمة عن طبيعة الملكية وموقعها ومشمولاتها، ومساحتها وكذلك الرسوم والتكاليف لمرتبة عليها مع تعيين ذوي الحقوق والمستفيدين منها، ويقدم الحائز الوثائق التالية:

- محررات التثبت الحالة المدنية الخاصة بالمعني.
 - الشهادة المكتوبة تدلي بأن الشخص المعني حق ملكية للعقار وحائز عليه لمدة المحددة وفقا لقانون.
 - قيام مخطط للعقار المعين من قبل " الخبير العقاري، مهندس معماري، مكتب الدراسات، خبير في القياس".
 - تصريح شرفي للمعني الذي يمارس حيازة على العقار وفقا لأحكام ما جاءت به المادة 827 من القانون المدني.
 - تحدد الوضعية القانونية للعقار من طرف رئيس البلدية محل العقار ونائب مدير الشؤون العقارية وأملاك الدولة في الولاية.
 - ينشر إعلان عقد الشهر ويلصق لمدة لا تقل عن أربعة أشهر في مقر البلدية من طرف الموثق وكذا من أجل إعلام الغير تنشر في الصحيفة الوطنية والجهوية.
 - في حالة الاعتراض يقدم الطلب مكتوبا إلى الموثق من طرف الشخص بشأن العقار أو حق عيني عقاري في مدة أربعة أشهر إنطلاقا من يوم النشر على نفقته.
- إذا انقضت المدة المحددة ولم يتم طرح وإيداع أي إعتراض سواء من جهة السلطة العامة أو من جهة الأشخاص، يتم إعداد عقد الشهر المتعلق بإثبات الملكية للمعني دون إعتراض، غير أن لو تم طرح إعتراضات من جهة الغير على إعلان الشهر في البلدية للعقار فهنا الموثق يوجه الطرفين إلى المحكمة المختصة لفك النزاع بينهم، وبعدها يقدم العقد في المحافظة

العقارية من أجل التسجيل وشهر الموثق يوجه الطرفين إلى المحكمة المختصة لفك النزاع بينهم، وبعدها يقدم العقد في المحافظ العقارية من أجل التسجيل وشهر العقد¹.

ثانيا: إعفاء الشهادة الحيازة.

1. تعريف الحيازة.

نجد أن المشرع الجزائري لم يعرف شهادة الحيازة بل تطرق إلى الإجراءاتها وترك تعريفها لفقهاء فقد عرفها البعض بأنها " سند حيازي إسمي يعد من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي طبقا للأشكال القانونية في حدود سلطته واختصاصه يتضمن شهر الحيازة بناء على التصريح من الحائز وتخضع لشكليات التسجيل والشهر العقاري"².

أما البعض الآخر إعتبرها بأنها: " سند حيازي إداري يبرر الحيازة الصحيحة لأراضي الملكية الخاصة التي لم تحرر لها عقود ولم تشملها عملية المسح العام للأراضي بعد، تسلم من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا طبقا للأشكال التي يحددها القانون"³.

أما القرار رقم 181914 المؤرخ في 28 أكتوبر 1998 جاء بما يلي " أن شهادة الحيازة سند حيازي إسمي لا يترتب عن استعمالها تقييد دعاوى الحيازة المنصوص عليها بقانون الإجراءات المدنية"⁴.

2. شروط شهادة الحيازة.

بإستقراء المرسوم التنفيذي رقم 254/91 المحدد لكيفيات إعداد شهادة الحيازة وتسليمها المحدثه بموجب القانون رقم 25/90 المتضمن التوجيه العقاري¹، نصت المادة 39 قانون

¹ كما هو معلوم عقد الشهرة معفى من قاعدة الشهر المسبق وهذا إستثناء لما جاء به مادة 89 من المرسوم 63/76 المؤرخ في 25 مارس 1976 المتعلق بتأسيس السجل العقاري المعدل والمتمم بالمرسوم رقم 123/93 المؤرخ في 19 ماي 1993 تستثني القاعدة المدرجة في الفقرة الأولى من المادة 88 من المرسوم المذكور إعلاء فالغاية من تسجيل هو تحصيل الأموال لخزينة العامة.

² محمودي عبد العزيز، المرجع السابق، ص 238.

³ خلفوني مجيد، المرجع السابق، ص 92.

⁴ محمودي عبد العزيز، المرجع السابق، ص 239.

التوجيه العقاري التي نصت بأن " لكل شخص يمارس، في أراضي الملكية الخاصة التي لم تحرر عقودها، ملكية مستمرة وهادئة ولا تشوبها شبهة، أن يحصل على سند حيازي يسمى " شهادة الحيازة"، ونصت المادة 02 / 2 من المرسوم التنفيذي رقم 254/91 المتضمن كليات إعداد شهادة الحيازة وتسليمها على أن " لا تقبل العريضة إلا إذا كانت الحيازة ممارسة وفقا لأحكام المادة 413 من قانون الإجراءات المدنية منذ سنة -على الأقل- وكان الأمر متعلقا بأراضي الملكية الخاصة التي تحرر عقودها، وتقع في بلدية أو جزء من بلدية لم يتم مسح الأراضي فيها"، والقرار المحكمة العليا رقم 333926 لا يمكن استصدار شهادة الحيازة إلا إذا توافرت من جهة، شروط الحيازة المنصوص عليها في المادة 823 من القانون المدني وانعدام سند الملكية للعقار موضوع هذه الشهادة، من جهة أخرى²، نحدد الشروط شهادة الحيازة بشكل الآتي:

- أن يكون العقار المحدد للملك الخاص فقط.

- تمنح شهادة الحيازة في العقارات التي لم يشملها المسح بعد.

- لا يوجد للعقار المحدد عقد ملكية سابق.

- إلتزام بالمدة المحددة في قانون والتي تقدر بسنة.

- تكون نية التملك للعقار وخالية من الإكراه واللبس.

3. الإجراءات تسليم شهادة الحيازة.

يحتوي المرسوم 254/91 المؤرخ في 27 جويلية 1991 المحدد لكليات إعداد شهادة

الحيازة وتسليمها، على إجراء وإعداد شهادة الحيازة نذكرها بشكل الآتي :

- إعداد ملف تقني مع تصريح شرفي لشهدان محدد لموقع وموضع العقار من طرف الحائز على العقار يسلمه لبلدية طبقا لما جاء في مواد 03 و 05 من المرسوم التنفيذي 254/91.

¹ المرسوم التنفيذي رقم 254/91 المؤرخ في 27 يوليو 1991 يحدد كليات إعداد شهادة الحيازة وتسليمها المحدثة بموجب المادة 39 من القانون رقم 25/90 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 المتضمن التوجيه العقاري الجريدة الرسمية العدد 36 المؤرخة في 31 جانفي 1991.

² مجلة المحكمة العليا، عدد خاص، الاجتهاد القضائي للغرفة العقارية، الجزء الثالث، المؤرخ في 2006/01/18 ، ص 128.

- بحسب المادة 07 من المرسوم رقم 254/91 السابق الذكر، يقيد في سجل خاص الموقع ومرقم من طرف رئيس المحكمة مع منح وصل يدل على رقم ويوم النشر، وبعد مدة 15 يوما ينشر رئيس البلدية ملخص من العريضة بإعلان يلصق بالبلدية خلال فترة شهرين وعلى الجريدة الوطنية ويتحمل صاحب الطلب نفقات ذلك وفقا لمادة 08 من نفس المرسوم.
- في فترة 15 يوما يخطر رئيس البلدية مدير أملاك الدولة المختصة من خلال تقديم له عريضة من أجل تأكيد بأن العقار لا ينتمي إلى أملاك الدولة هذا ما جاءت به المادة 08 من المرسوم 254/91 السابق الذكر.
- خلال مدة شهرين من يوم نشر الملصق بطريقتين بالبلدية وبالجريدة فأى شخص له الحق في تقديم إعتراض كتابي إلى رئيس البلدية، فإن وجد إعتراض يقوم رئيس البلدية بتوجيه الأطراف إلى المحكمة المختصة لحل وفصل البات في هذا النزاع، وأما إذا لم تقدم أي إعتراضات على منشور وإنقضاء المدة المحددة بعدها بـ 08 أيام يكتب رئيس البلدية المحضر يبين فيه عدم الإعتراض وتنشأ شهادة الحياة طبقا لنموذج المرسوم التنفيذي رقم 254/91 وتشر الشهادة وتسلم نسخة لصاحبها، يدفع الرسوم لخزينة العمومية المحددة قانونا وفقا ما صرحت به المادة 15 من نفس المرسوم.

ثالثا: إعفاء التحقيق العقاري.

1. تعريف التحقيق العقاري.

لم يتطرق المشرع الجزائري إلى تعريف التحقيق العقاري طبقا لقانون 02/07 المتعلق بإجراءات المعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات ملكية عن طريق تحقيق عقاري¹، أما

¹ القانون 02/07 ، المؤرخ في 27 فيفري 2007، المتعلق بإجراءات المعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات ملكية عن طريق تحقيق عقاري، الجريدة الرسمية، عدد 15، الصادرة بتاريخ 28 فيفري 2007.

في المرسوم التنفيذي رقم 147/08 المتعلق بعمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية¹، حدد كفاءات تطبيق قانون 02/07 المذكور أعلاه، وفقا ما جاءت به نص المادة 10 من المرسوم 147/08 نصت بما يلي " يتمثل التحقيق العقاري في البحث عن كل عناصر المعلومات أو التصريحات أو الوثائق ضرورية لتحديد حق الملكية العقارية وجمعها ودراستها في عين المكان على المستوى مصالح الحفظ العقاري ومسح الأراضي وأملاك الدولة والضرائب عند الحاجة، لدى أي مصالح أخرى ".

فقد عرف من طرف فقهاء القانون بأن التحقيق العقاري، تعد الإدارة من خلال إجراء المعلومات والوقائع بعد التحقق منها، أي هو عمل يشبه جمع المعلومات من أجل إثبات حق لصاحبه، أو تبين وضعها من الأوضاع يهدف إلى كتابة سند الملكية لعقار معين يخول لصاحبه أن يباشر في تمتع بجميع الحقوق عليه، يعتد به أمام الغير وتكون الدولة ضامنة له².

2. شروط تطبيق التحقيق العقاري.

يمكن أن تحدد هذه الشروط في قسمين:

أ- القسم الأول: الشروط المتعلقة بالعقار

طبقا لما جاء في نص المواد 2 و3 و4 من القانون 02-07 المذكور أعلاه، فنصت المادة 02 منه " يطبق إجراء معاينة حق الملكية العقارية على كل عقار لم يخضع لعمليات مسح الأراضي العام المنصوص عليها في الأمر رقم 75 - 74 المؤرخ في 8 ذي القعدة عام 1395 الموافق لـ 12 نوفمبر سنة 1975 المذكور أعلاه مهما كانت طبيعته القانونية.

يشمل هذا الإجراء العقارات التي لا يحوز أصحابها سندات ملكية أو التي حررت بشأنها سندات ملكية قبل أول مارس سنة 1961 والتي لم تعد تعكس الوضعية العقارية الحالية".

¹ المرسوم التنفيذي رقم 147/08، المؤرخ في 19 ماي 2008، المتعلق بعمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية، الجريدة الرسمية، عدد 26، الصادرة بتاريخ 05 ماي 2008، ص 03.

² حمدي باشا عمر، المرجع السابق، ص 125.

أما المادة 03 من نفس القانون فنصت على أن " لا تطبق أحكام هذا القانون على الأملاك العقارية الوطنية بما فيها الأراضي المسماة سابقا عرش والأملاك الوقفية".

نصت المادة 04 من قانون نفسه " يمكن كل شخص طبيعي أو معنوي، يمارس حيازة على عقار سواء بنفسه مباشرة أو بواسطة شخص آخر، أو يحوز سند ملكية كما هو مبين في المادة 02 أعلاه، أن يطلب فتح تحقيق عقاري لمعاينة حق ملكيته وتسليمه سند ملكية.

توجه طلبات فتح التحقيق العقاري إلى مسؤول مصالح الحفظ العقاري الولائي المختص إقليميا.

يحدد محتوى الطلب والوثائق المرفقة به عن طريق التنظيم".

إنطلاقا بما جاء في نصوص المواد المذكورة أعلاه يمكن تحديد شروط منح سند الملكية عن طريق التحقيق العقاري على نحو الآتي:

1. أن يقع العقار في بلدية غير ممسوحة.
 2. يجب أن يكون العقار بلا سند أو له سند ملكية محرر قبل 01 مارس 1961.
 3. أن يكون العقار تابعا للأملاك العقارية الخاصة.
- ب- القسم الثاني: الشروط المتعلقة بالحيازة.

هي نفسها المحددة في القانون المدني والمبينة في المادة 14 من القانون 07-02 وهي المحددة في المادة 808 و827 من القانون المدني: (هادئة ومستمرة وعلنية وخالية من عيوب الإكراه والإخفاء والغموض واللبس مع استكمال المدة المحددة في المادة 827 من القانون المدني وهي 15 سنة) لذلك علي العون المحقق أن يبرز في محضر التحقيق عناصر وخاصة مظاهر هذه الحيازة والتحقيق من توافرها بكافة الطرق عن طريق الشهادات الإدارية والجبائية الصادرة عن السلطات الإدارية العمومية التي من شأنها إثبات الاستغلال الفعلي للطالب للعقار محل التحقيق والمعاينة.

3. إجراءات الملكية العقارية عن طريق التحقيق العقاري.

إستناداً بما جاء في المرسوم التنفيذي رقم 08-147 المتعلق بعمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية يمكننا أن نحددها بشكل الآتي:

1- تقديم طلب تحقيق عقاري.

وفقاً للمادة 4 من القانون 07-02 سابق ذكرها فإن الطلب قد يقدم من قبل شخص طبيعي أو معنوي وهنا يجب أن نميز ما بين حالتين:

أ- الإجراء الفردي للمعينة.

هنا توجد حالتين نذكرها بالشكل الآتي:

• حالة تقديم طلب خاص بعقار بدون سند.

تعتبر الأصل، حسب نص المادة 3 من المرسوم 08-147 على أن الطلب يوجه لمدير الحفظ العقاري الولائي ويحتوي علي البيانات المحددة في المادة مذكورة ويبين فيه صاحب الطلب الصفة التي يتصرف بها، إما حائزاً أو مالكاً فردياً أو مالكاً في الشروع أن يبين في الطلب الأعباء والارتفاقات الإيجابية والسلبية المثقل بها هذا العقار ويرفق هذا الطلب بملف تقني يتضمن، وثائق الحالة المدنية للطالب ومخطط طوبوغرافي للعقار وكذا بطاقة وصفية يقوم بإعدادهما خبير عقاري¹.

• حالة تقديم طلب خاص بعقار ذات سند ملكية محرر قبل 01 مارس 1961.

يجب أن يشير الطلب إلى هذا السند نوعه وتاريخه وحجمه - إذا كان مشهرا- و مساحته والأعباء المثقلة به ويجب وجوباً إرفاق الملف التقني سواء بصورة أصلية لهذا العقد أو نسخة منه مصادق عليها من الجهات المختصة².

¹ حمدي باشا عمر، المرجع السابق، ص125.

² بوجردة مخلوف، شرح القانون رقم 02/07 المؤرخ 27 فيفري 2007، المتضمن تأسيس إجراء لمعينة الملكية العقارية وتسليم السندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري، نشرة القضاة، العدد 63.

يودع الملف مقابل وصل إيداع يبين فيه الرقم التسلسلي وتاريخ الإيداع وهذا من أجل حساب آجال التحقيق العقاري أو آجال الطعن المنصوص عليها في المادة 17 من القانون رقم 02-07.

إن التحقيق العقاري يخضع لعملية إشهار واسعة ويتم تحت سلطة ومسؤولية مصالح الحفظ العقاري الولائي ويتولاه محقق عقاري من ضمن أعوان سلك مفتشي أملاك الدولة ويجوز للوزير المعني أن يكلف أي عون من الأعوان التابعين للأسلاك المعادلة للقيام بهذا التحقيق.

وفقاً للمادة 7 من المرسوم 08-147 فإنه وبعد إيداع الملف يصدر مدير الحفظ العقاري في أجل شهر من استلام الطلب، مقرر فتح تحقيق عقاري يتضمن اسم ولقب ورتبة المحقق العقاري وموضوع مهمته وتاريخ التنقل إلى عين المكان الذي يجب أن يكون في أجل شهر من تاريخ مقرر التعيين وإسم صاحب الطلب مع تعيين العقار أو العقارات المعنية بالتحقيق ويتم إعلان هذا المقرر في مقر البلدية التي يقع فيها هذا العقار وهذا عن طريق إصاقه بلوحة الإعلان 15 يوم على الأقل قبل تاريخ تنقل المحقق العقاري إلى عين المكان.

يقوم المحقق العقاري بالبحث عن كل عناصر المعلومات أو التصريحات أو الوثائق الضرورية لتحديد حق الملكية العقارية وجمعها ودراستها في عين المكان وعلى مستوى مصالح الحفظ العقاري ومسح الأراضي وأملاك الدولة والضرائب ولدى أي مصلحة أخرى عند الضرورة.

يقوم المحقق العقاري بالانتقال إلى العقار محل المعاينة لمعاينته في حضور صاحب الطلب ويعاين مظاهر الحياة بالنسبة للعقارات التي ليس لها سند والتي يصرح بها الطالب عليه أيضا أن يقوم بسماع المالك أو الحائزين المجاورين أو أي شخص لديه معلومات يمكن استغلالها لتحديد الطبيعة القانونية للعقار ومحتواه المادي مع تجريد تلك التصريحات وتدوينها¹.

¹ بوجردة مخلوف، المرجع السابق.

ب- الإجراءات الجماعية للمعينة.

عملية فتح تحقيق عقاري بصفة جماعية عادة ما تتم في إطار إنجاز برامج بناء أو تهيئة عقارية، ريفية أو حضرية.

وجاء نص المادة 05 من المرسوم 147-08 على إجراءات المتبعة حالة فتح تحقيق عقاري بصفة جماعية، فإنه ووفقاً للمادة 7 من القانون 02-07 يصدر الوالي أو رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص قرار يتضمن فتح تحقيق عقاري جماعي بعد أخذ رأي كل من مسؤول مصالح الحفظ العقاري لولائي ومسؤول البناء أو المصالح الفلاحية.

بالخصوص إعلام المواطنين بعملية فتح تحقيق عقاري جماعي، فإن القرار الصادر عن الوالي يتم لصقه على مستوى مديرية الحفظ العقاري لمدة شهر قبل بداية مدة استلام الملفات وكذا علي مستوى البلديات المعنية ومدير المسح وأملاك الدولة والضرائب والأوقاف والبناء والتعمير.

المبحث الثاني: إجراءات شهر العقاري في الجزائر.

تختلف إجراءات شهر العقاري في نظام شهر العيني عنها في نظام شهر الشخصي وهو ما سنحاول بيانه في هذا المبحث ثلاثة مطالب:

المطلب الأول: الإجراءات شهر العقاري وفق النظام الشخصي .

المطلب الثاني : الإجراءات شهر العقاري وفق النظام العيني.

المطلب الثالث: حجية الشهر العقاري.

المطلب الأول : الإجراءات الشهر العقاري وفق النظام الشخصي.

يطبق هذا نظام على مناطق غير ممسوحة ولم تكتمل بها، وسوف نستعرض هذه الاجراءات في فرعين:

الفرع الأول: طريقة الشهر في نظام شهر الشخصي.

الفرع الثاني: تنظيم عملية التسجيل في نظام الشهر الشخصي في الجزائر.

الفرع الأول: طريقة شهر في النظام الشخصي.

أولاً: التسجيل.

هو دليل يثبت كل المعلومات المحرر التي لها علاقة بالعقار، بمجرد عقد رسمي أو يحفظ الأصل ذاته يكون موقع من طرفين إن كانت العقود عرفية فتسجل في سجلات خاصة، وتخضع لها التصرفات المنشئة والمعاملات المقررة لحقوق عينية أصلية على عقارات والأحكام المتعلقة بذلك العقار وبعض التصرفات الأخرى¹.

ثانياً: القيد.

إن التعاملات المنشئة والمقررة لحق عيني عقاري تبقي مثل حقوق الرهن والإمياز تخضع إلى القيد، فينشئ سجل خاص من أجل نقل المعلومات خاصة لتلك التصرفات، فيقوم الدائن بتقديم قائمة عليها إسمه كامل وإسم المدين وقيمة الدين مع بيان الفوائد والمصدر وتاريخ وبيان العقار المراد قيده².

ثالثاً: التأشير الهامشي.

يفترض التأشير الهامشي التسجيلات السابقة يراد إجراء عليها تعديلات أو تصحيحها أو تكميلات وفقاً على تصرفات جديدة أو حكم، فالحق العيني يتم تسجيله بوسيلة التأشير في هامش تسجيلها الأصلي بالإضافة إلى قرارات التي تصدر في دعاوى عقارية، فيتم شهرها بوسيلة التأشير بها في هامش ذلك التسجيل أو في هامش تسجيل التعاملات التي صدر بشأنها الحكم³.

الفرع الثاني : تنظيم عملية التسجيل في النظام الشهر الشخصي في الجزائر.

إن المشرع لقد وضع مجموعة من ضوابط ، التي يهدف من خلالها إلى تنظيم الشهر العقاري، باعتبار أن نظام الشهر الشخصي طريقة من أجل تحقيق ذلك، وهذا ما ذهب إليه ما جاء في نص المادة 27 من الامر 74/75 السابق الذكر وكذلك المادتان 113 و114 من المرسوم 63/76 المتضمن تأسيس السجل العقاري إلى أن تتم عملية المسح وذلك رشح منه بأن

¹ المزوار قدور، المرجع السابق، ص69.

² المزوار قدور، المرجع نفسه ، ص69.

³ المزوار قدور، المرجع نفسه، ص69.

هذه فيها نوع من صعوبات وذلك من ناحية المادية والبشرية، ولهذا سوف نتحدث كيفية إجراءات التسجيل في نظام الشهر الشخصي المطبق في الجزائر.

أولاً: تنظيم عملية القيد في نظام الشهر الشخصي.

نظم المشرع كيفية التسجيل في النظام الشهر الشخصي بطريقة السجل وكذلك بطريقة إنشاء مجموع البطاقات الأبجدية في المناطق التي لم تمسح بعد، وبالإضافة إلى ذلك يتم إنشاء بطاقات عقارية بشكل شخصي وتوضع إشارة عليها.

1- السجلات المتعامل بها في نظام الشهر الشخصي.

حسب ما جاء به المادة 14 من المرسوم 63/76، السابق الذكر على صورتين من السجلات يتم فيها القيد التعاملات العقارية أحدهما السجل الأبجدي والآخر السجل الزمني.

أ- السجل الأبجدي:

يمكن تعريفه بأنه سجل فردي يرتب الحروف الأبجدية وتحدد لكل مالك بطاقة خاصة، مع تبيان الوحدات العقارية التي له في محافظة العقارية، فإن كان الاسم أكثر شيوعاً يحدد له عدداً من صفحات أما إن كان نادراً تحدد له صفحة واحدة، وترتب بحسب كل حرف، يعني هنا لا تتم معرفة معالم العقار.

ويسمى هذا السجل في مجموعة المصطلحات التقنية بالنموذج " إ.ع. رقم 10/PR10¹."

ب- السجل الزمني:

هو سجل تسجل فيه البيوع المتكررة بحسب الترتيب الزمني، من أجل سماح للذين أسبق في التسجيل من إسترداد حقهم.

ثانياً: ترتيب المجموعات البطاقات الأبجدية وإنشائها.

طبقاً لما جاءت به المادة 27 من الأمر 74/75 على أن " العقود والقرارات القضائية التي موضوع إشهار بالمحافظة العقارية والتي تخص عقارات أو حقوق عينية ريفية موجودة في بلدية لم يعد فيها مسح الأراضي، تفهرس بصفة إنتقالية في مجموعة بطاقات عقارية مؤقتة تمسك على الشكل الفردي طبقاً لكيفيات تحدد بموجب مرسوم".

يفهم من خلال ما تحمله هذه المادة بأن المشرع قد تبنى النظام الشهر الشخصي في المناطق التي لم يصل إليها المسح العام، في إنتظار إستكمال النهائي لعملية المسح العام

¹ المزوار قدور، المرجع السابق، ص72.

للأراضي، التي تستلزم الجهد والوقت لمساحة التي تتسع بها بلادنا وكذلك جانب المادي الضخم.

تم إصدار القرار رقم 190765 المؤرخ في 29 فيفري 2000 من طرف الغرفة العقارية بالمحكمة العليا بأن " ولما تبين من القرار المطعون فيه فإن الأرض محل النزاع لم يتم فيها مسح الأراضي العام، وعليه فإن إشهار العريضة الإفتتاحية ليس شرطاً فيه والذي ما زال الإشهار فيه شخصياً طبقاً للمادة 27 من الأمر 74/75 المؤرخ في 12 أكتوبر 1975 ، المتعلق بإعداد المسح العام للأراضي وتأسيس السجل العقاري والمادة 113 من المرسوم رقم 63/76 المؤرخ في 25 مارس 1975، المتعلق بتأسيس السجل العقاري"¹.

أ - الشكل الخارجي للبطاقة العقارية في نظام الشهر الشخصي.

- الجانب العلوي.

يسجل في هذا القسم كل البيانات الخاصة بهوية مالك للحق العيني، مهما كان شخص معنوي أو طبيعي.

- الجانب السفلي.

نجد جدول مخصص لترتيب عناصر محدد للعقارات ترتيباً دقيقاً، فيأتي هذا ترتيباً من أجل نوع من سهولة لدى العون وقت قيامه بالبحث، فبطاقة العقارية المخصصة بشخص الطبيعي، تكون في مجموعة محدد وفقاً للترتيب للحروف الأبجدية للقب مالك للحق وتاريخ الذي تم فيه إجراء الشهر، والبطاقة التي تم تحديدها للشخص المعنوي فترتب بشكل مميز في مجموعة مغايرة وفقاً لترتيب الرقمي للبطاقة، وهنا يتولى المحافظ العقاري مهمة التأكد من البيانات مسجلة أو حذف بعض منها إذا أُلزم الأمر ذلك، مع توضيح ذلك في خانة التي تم تخصصها للملاحظة وما هي الأسباب².

ب - كيفية إنشاء بطاقة عقارية فردية.

إن القانون إشتراط على المحافظ العقاري بطاقات عقارية على نوع شخصي PR10 وأن يتمسك بها، لصاحب الحق الذي قام بشهر عقاره في الأراضي التي لم يلحق إليها المسح بعد على مستوى البلدية، وتفهرس فيها إسم ولقب كل صاحب عقار مع المحررات الشهر وفقاً

¹ حمدي باشا عمر، القضاء العقاري، دار هومة، الجزائر،، 2017ص17.

² رامول خالد، المرجع السابق، ص 113.

لترتيبها في المحفوظات، وكل هذا طبقا ما صرحت به المادة 113 من المرسوم 63/76، المتضمن تأسيس السجل العقاري.

بحسب نص مادة 114 من المرسوم 63/76 تشمل البطاقة العقارية، بطاقة شخصية للمالك ويلزم شهر في محافظة عقارية كل عقد أو حكم قضائي، في العقار الريفي وقت تسجيل المعلومات البطاقات العقارية طبيعة وكل ما يشمل العقار، وتوضع مخططا مرقما محفوظا بشكل نظامي لدى مصلحة المسح العام والمحافظة العقارية، وتسجل بأسماء وبألقاب الملاك المجاورين في حالة تعذر ذلك.

ب - 1 ترتيب البطاقات الفردية.

كما أشرنا أعلاه بأنه يجب مسك بطاقة شخصية ممسوكة بصورة شخصية تعتبر مؤقتة تشمل العقار الريفي غير ممسوح.

طبقا لقرار المؤرخ في 27 ماي 1976¹، المتعلق بنموذج البطاقات الشخصية المستعملة من طرف المحافظة العقارية ونصت المادة الأولى منه " توضع البطاقة الشخصية للمالكين المنصوص عليها في المادة 113 من المرسوم رقم 63/76 المؤرخ في 25 مارس 1976 في مطبوع مطابق للنموذج الملحق بأصل هذا القرار".

طبقا بما جاءت به المادة 115 من المرسوم 63/76 المتضمن تأسيس السجل العقاري فإن بمجرد إستكمال عملية المسح العام على مستوى إقليمي للبلديات فإنه سوف يحل محل البطاقة العقارية الشخصية السجل العقاري " نظام الشهر العيني"، ونصت مادة ب " إن السجل العقاري المعد طبقا لأحكام هذا المرسوم يحل محل مجموعة البطاقات المؤقتة المشار إليها في المادة 113 بمجرد إعداد مسح الأراضي".

ب - 2 تأشير البطاقات الشخصية نموذج " PR 10 "

بإطلاع على المواد 33 و 34 من المرسوم 63/76 فقد ألزمت توفر كل المعلومات أثناء عمليات التأشير وهي:

- تاريخ العقد والوثيقة، أو القرار قضائي الذي تم شهره.
- تاريخ الاتفاق أو الشروط، أو التسجيل الذي تم شهره.

¹ القرار المؤرخ في 27 ماي 1976، المتعلق بنموذج البطاقات الشخصية المستعملة من قبل المحافظات العقارية، جريدة الرسمية، العدد 20، المؤرخة في 09 مارس 1977.

- أسم الموثق أو السلطة القضائية، أو الإدارية الصادرة منها الوثيقة¹.
 - السعر الرسمي، أو المقدر، أو المعدل.
 - مقدار الدين، مجمل الملحقات المضمونة².
- يمكن القول بأن القيد لغةً هو المنع، يعني أن قيد الشيء في دفتر أو رقة هو تسجيله³، وقد تم تعريف القيد بأنه طريقة من أجل إثبات البيانات الجوهرية التي يتضمنها المحرر في السجل المجهر لذلك.
- تتم عملية القيد في نظام الشهر الشخصي في صورتين من السجلات⁴:
- 1- سجل يمك - حسب الترتيب- الزمني لتقديم العقود المتضمنة المعاملات عقارية لإجراء القيد.
 - 2- سجل يمك - حسب الترتيب الأبجدي- لأسماء كل الأشخاص القائمين بمختلف التصرفات العقارية.
- نشير هنا بأن المشرع الجزائري إستخدم مصطلح القيد والتسجيل لإشارة على معنى واحد هو الإشهار العقاري، غير أن هنالك إختلاف، فالتسجيل والقيد في مديرية الضرائب والتسجيل والقيد في المحافظة العقارية، ففي الأولى من أجل تحصيل مداخيل مالية تحدد من طرف القانون الجبائي لمصلحة الخزينة العامة وهو لا يمنح الصفة الرسمية للعقود العرفية، أما التسجيل والقيد في المحافظة العقارية يعتبران إجرائين غايتهما هي الإشهار العقاري⁵.
- يقوم هذا النظام على الاعتبار الشخصي بتسجيل جميع التصرفات المكونة لحقوق العينية العقارية في سجل عام في الدولة أو عدة سجلات عبر مراكز كل ولاية فيها محافظة العقارية وتكتب التصرفات الطارئة على العقار باسم الفرد المتصرف في العقار⁶.

¹ فردي كريمة، المرجع السابق، ص 195.

² فردي كريمة، مرجع نفسه، ص 195.

³ المعجم الوسيط، إبراهيم أنس، منتصر عبد الحليم، الصواحي عطية، خلف الله محمد، المرجع السابق، ص 498.

⁴ المزوار قدور، المرجع السابق، ص 70.

⁵ خلفوني مجيد، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، ط04، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2008، ص 32.

⁶ خلفوني مجيد، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، ط05، المرجع السابق، ص 16.

وتتم عملية الشهر وفق نظام الشهر الشخصي بوضع سجل يمك - حسب الترتيب - الحروف الأبجدية لأسماء كل الأشخاص المتعاملين بمختلف التصرفات العقارية إذ لكل حرف من الحروف الأبجدية يحدد له صفحة واحدة أو عددا من صفحات من السجل العقاري وفقا لذلك الإسم من حيث انتشاره ومعروفًا لدى الناس معرفة واسعة أو النذرة، ففي الأول إذا كان أكثر إنتشارا واستعمالا يحدد له صفحات من أجل تسجيل كل التصرفات التي يقوم بها الشخص الذي له ذلك الإسم، وأما إذا كان إسم الشخص المتصرف لا يسمى به كثيرا وقليلًا جدا، فهنا يحدد له صفحة واحدة، وهناك أيضا سجل آخر يمك - حسب الترتيب - الزمني لتقديم التصرفات للشهر¹.

ومن هنا يتضح أن صاحب المصلحة لا يعرف من خلال سجلاته إلا الشخص الذي تصرف في العقار أي المتصرف فيه، إلا أن هذه المعرفة لا تفيد حتما معرفة كل التصرفات التي وقعت على العقار، فهنا يمكن أن يحدث تصرفان متفرقان في مكانين متفرقين تحت إسمين مختلفين في العقار، يتصرف المالك غير الحقيقي في العقار فيسجل التصرف تحت إسمه، ثم يتصرف المالك الحقيقي في العقار ذاته ويسجل التصرف تحت إسمه أيضا، بالتالي يكثر بيع ملك الغير².

يمكن القول هنا إنه في تسجيل الشهر الشخصي لا يعتمد على الموضع أو الموقع العقار وحدوده ومساحته بل يرتبط باسم الأشخاص المتصرفين فيه، في حالة إذا تعدد هؤلاء فإنه ملزم بالبحث أن أسماءهم جميعا، فإن تهاون أو أخطأ في أحد الأسماء، لن يحصل على المعلومات المرجوة وصحيحة.

المطلب الثاني : الإجراءات الشهر العقاري وفق النظام العيني.

تختلف الإجراءات القانونية لنظام الشهر العيني عما هو في نظام الشهر الشخصي حيث إن النظام الأول يطبق على الاراضي التي مسها المسح العام للأراضي في أقاليم الجمهورية وهذا ما نتطرق اليه في ثلاثة فروع :

¹ مدحت محمد الحسيني، المرجع السابق، ص 09.

² خلفوني مجيد، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، ط05، المرجع السابق ، ص 16.

الفرع الأول : المسح العام للأراضي.

الفرع الثاني: السجل العقاري.

الفرع الثالث: البطاقات العقارية.

الفرع الأول : المسح العام للأراضي.

سوف نتطرق في هذا الفرع إلى تعريف المسح العام لأراضي وأنواع المسح وإجراءات المسح.

أولاً: تعريف المسح العام لأراضي.

لم يعرف المشرع الجزائري المسح فقد تطرق في المادة الثانية من الامر 74/75 إعتبرت بأن المسح يقوم بحديد وتعريف المجال الطبيعي للعقار، وتمثل الأصل مادي للسجل العقاري، على مستوى البلاد من أجل تهيئة تصميم منسق وتشبيد سجل مسح الأراضي.

نجد من دول التي عرفت المسح في قانونها هي العراق طبقاً لي ما جاء في نص مادة 35 من القانون التسجيل العقاري "أن التحديد التمهيدي (يقصد المسح) هو تثبيت وتحديد مواقع أوصاف الواقعة ضمن منطقة أعمال دائرة تسجيل عقاري وكذلك تأشير الحقوق المتعلقة بها بصورة مبدئية".

وقد إعتبر بعض الفقهاء المسح بأنه عمل فني وقانوني يهدف إلى تخصيص كل المعلومات التي تتطلب المعرفة الشاملة والواضحة والمتعلقة بموقع وحدود هوية العقار وقوامه وشكلها القانوني واسم صاحبه وأسباب تملكه والحقوق العينية المترتبة له أو عليه بما يمكن من إثبات الملكية العقارية والحقوق العينية المتعلقة به بشكل نهائي¹.

يتجلى دور مسح الأراضي في أنه حجة لتنظيم ودقة البيانات المرتبطة بهوية العقار، مما يضمن على التصرفات العقارية الثقة والائتمان أثناء التعامل.

¹ فتحي ويس ، مرجع سابق ، ص 217.

ثانيا: أنواع عملية المسح العقاري.

1- المسح العام للأراضي.

اعتبر نص المادة 21 من المرسوم رقم 63/76 المتعلق بالسجل العقاري المسح العام لأراضي، كما يلي " تعتبر كعقارات حضرية و تكون موضوع إحداث بطاقات عقارية كما هو منصوص عليها في المادة 20 أعلاه، العقارات المبنية أو غير المبنية، الموجودة على الطرقات المرقمة بصفة نظامية للجهات السكنية التابعة للبلديات التي يزيد سكانها عن 2000 نسمة، ويتم التعرف على هذه العقارات في الجداول أو المستخرجات أو النسخ أو الصور المودعة عن طريق الإشارة إلى الشارع والرقم أما جميع العقارات الأخرى فتعتبر عقارات ريفية"، فقد قسمت هذه المادة العقارات إلى حضرية وأخرى ريفية.

ومهمة التقسيم تكون من طرف مديرية البناء والتعمير لكل ولاية، وكذلك حدد القانون 25/90 المتضمن التوجيه العقاري، الأراضي الفلاحية والأراضي العامرة، وحددت المادة 04 منه على الأراضي الفلاحية والمادتين 20 و 21 من على الأراضي العامرة والقابلة للتعمير. وعملية المسح تتم في كلتا المنطقتين بنفس الكيفية ففي مناطق الحضرية تحتاج إلى مقياس أكبر وكذلك إلى مخططات من العقارات الريفية التي تتطلب أقل منها¹.

2- المسح الغابي.

وفق المرسوم التنفيذي رقم 115/2000 المؤرخ في 24 ماي 2000 والمحدد لقاعد مسح الأراضي الغابية، وما جاءت به المادة 03 اعتبر الغابة بأن هي كل أرض تغطيها أشجار على مساحة 10 هكتارات متصلة بمعدل 100 شجرة في الهكتار الواحد بالنسبة للمناطق القاحلة والشبه قاحلة، و300 شجرة في الهكتار الواحد في المناطق الرطبة وشبه الرطبة.

بنظر إلى دور الثروة الغابية صدرت التعليم رقم 1132 عن المديرية العامة للغابات تحت على ضرورة مسح وتحديد الغابات، والغاية من هذا المسح الغابي حسب المادة 02 من

¹ عبد الغاني بوزيتون، المسح العقاري في تثبيت الملكية العقارية في التشريع الجزائري، رسالة ماجستير، جامعة قسنطينة، 2010/2009، ص10.

المرسوم 115/2000 المتعلق بالمسح الغابي هو التعريف بالأماكن الغابية الوطنية والتعرف عليها وتحديدتها من أجل حمايتها.

هذا وتجدر الإشارة إلى أن عمليات مسح الأراضي الغابية لا تختلف عن المسح العام للأراضي، وغالبا ما يتم اللجوء إلى الإدارة المكلفة بمسح الأراضي العام¹.

ثالثا: إجراءات المسح العام للأراضي.

تنقسم عملية المسح العام للأراضي إلى مرحلتين فمرحلة الأولى هي الأشغال التحضيرية لمسح الأراضي وأما مرحلة الثانية تعتبر التجنيد المدني لعملية المسح.

1. مرحلة الأشغال التحضيرية لمسح الأراضي.

✓ إعلان افتتاح أشغال مسح الأراضي.

يصدر الوالي الولاية قرار بعد إقتراح من المدير الفرعي لمسح إعلان عن فتح عملية المسح بالبلدية ، وتنتشر بكفاءة الوسائل الإشهارية، وما إن يتم الإعلان عن بدأ عملية المسح فإنها تكتسب صفتي الشرعية والإلزامية ولا يمكن لأي جهة أي شخص أن يعيق هذه العملية².

✓ تحضير واستغلال وثائق المسح القديمة.

حيث نجد أن التعليم رقم 16 المؤرخة في 20 فيفري 1998 الصادرة عن مديرية العامة للأماكن الوطنية والمتعلقة بسير عمليات مسح الأراضي والترقيم النهائي، قامت بتحديد المحررات المسح التي أنجزت أثناء الإستعمار الفرنسي والتي يمكن الرجوع إليها قبل انطلاق عملية المسح، وأوضحت التعليم كذلك إلى بعض الأملاك التي يمكن أن تتوفر على بعض الوثائق التي تتعلق بالأرشيف الوطني وهي مصالح أملاك الدولة والضرائب، والمحافظات العقارية القديمة، والمحاكم القضائية، وكما يمكن الرجوع إلى مخطط ضروري في العملية.

✓ إجراء التصوير الجوي للمناطق.

¹ عبد الغاني بوزيتون ، مرجع سابق ، ص 12.

² محمد مصطفى زرباني ، مرجع سابق ، ص 91.

تقوم إدارة مسح الأراضي بعملية المسح الجوي من أجل توفير لبيانات والمعلومات العقارية باستخدام التصوير الجوي بواسطة الطائرة.

✓ إنشاء لجنة مسح الأراضي.

حسب ما جاءت به المادة 06 من المرسوم رقم 62/76 المتعلق بالمشح العام فإن اللجنة تتألف من قاض من المحكمة التي توجد في البلدية ضمن دائرة اختصاصها رئيسا يعينه رئيس المجلس القضائي، ورئيس المجلس الشعبي البلدي أو ممثله نائبا الرئيس، وممثل عن مديرية الضرائب، وممثل عن مديرية أملاك الدولة، وممثل لوزارة الدفاع الوطني، وممثل لمديرية التعمير، وموثق تعينه الهيئة المخولة في المنظمة المهنية، ومهندس خبير عقاري تعينه الهيئة المخولة في المنظمة المهنية، والمحافظ العقاري المختص إقليميا أو ممثله، والمسؤول المحلي للوكالة الوطنية لمسح الأراضي أو ممثله، وإذا كانت العملية تشمل مواقع محمية يحضر ممثل عن مديرية الثقافة، وأما إذا كانت العملية في مناطق خارجة عن المنطقة الحضرية يحضر ممثل عن مديرية المصالح الفلاحية.

نقول هنا حسب هذه المادة قد تم فيها تحديد الأعضاء الملزم حضورهم في اللجنة، الذين يمكن أن تكون لهم علاقة بالعقار وذلك بحسب لكل الأوضاع القانونية التي قد تواجه لجنة المسح أثناء أداء مهامها.

قد بينت المادة 10 من المرسوم رقم 62/76 المتعلق بالمشح العام مهام هذه اللجنة:

- ✓ جمع البيانات والوثائق الضرورية لإعداد المسحية.
- ✓ التأكد من اتفاق المعنيين حول حدود عقاراتهم م في حالة عدم وجود اتفاق تحاول التوفيق بينهم إذا أمكن.
- ✓ التأكد من صحة الوثائق المقدمة إليها ومحاولة حل النزاعات بالتراضي.

أوضحت المادة 8 من المرسوم 62/76 المتمم بالمرسوم 134/92 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام ، على إجتماع اللجنة وفقا لطلب مدير مسح الأراضي وبناء على دعوة من رئيسها يقوم كاتب اللجنة وهو العضو الممثل للوكالة الوطنية لمسح الأراضي بتحرير

محضر مفصل عن مداوات هذه اللجنة والتي تتخذ قراراتها بأغلبية الأصوات ويجب -على الأقل- أن يحضر ثلثا أعضائها وفي حالة تساوي الأصوات يرجع صوت الرئيس وتنفذ قرارات اللجنة بموجب مقرر من الوالي.

2- مرحلة التجسيد الميداني لعملية المسح.

نصت على ذلك المادة 05 من المرسوم 62/76 المتعلق بالمسح العام حيث جاء فيها: " ينبغي على البلديات أن تحدد محيط إقليمها"، تحدد البلدية إقليمها وكذلك عقاراتها، وتقوم الدولة والبلدية والولاية والمؤسسات والهيئات العمومية بتبيان حدود ملكيتهم، ونفس الأمر بالنسبة للخواص.

نصت المادة 04 من المرسوم 62/76 المذكور أعلاه بأن يتولى الموظف التقني المكلف بعملية المسح لدى الوكالة الوطنية لمسح الأراضي بتحديد إقليم البلدية بواسطة معالم من الحجر أو بواسطة علامات أخرى تكون مجسمة بكيفية دائمة وذلك بحضور رئيس المجلس الشعبي للبلدية المعنية ورؤساء المجالس الشعبية للبلديات المجاورة.

طبقا لنص المادة 05 من نفس المرسوم يكتب الموظف المكلف بالمسح محضرا يصادق عليه كلا من رئيس مجلس الشعبي للبلدية المعنية ورؤساء المجالس الشعبية للبلديات المجاورة والجهات المعنية الأخرى، كما يصادق عليه التقني المكلف بالعملية والوالي.

أما فيما يخص البلدية التي لها حدود مع بلدية واقعة في ولاية مجاورة أو لها حدود مع دولة أجنبية فإن محضر وضع الحدود يصادق عليه وزير الداخلية وبعد تحديد إقليم البلدية تقوم المصالح المكلفة بعملية المسح بتقسيم إقليم البلدية إلى أقسام مساحية لتحديد العقارات الموجودة داخل إقليم البلدية بمساعدة من المالكين وهو ما جاء في الفقرة 02 من المادة 06 من المرسوم 62/76 المتعلق بالمسح العام حيث جاء فيها "إن وضع الحدود للعقارات يتم بمساعدة المالكين" وذلك بإتباع الإجراءات التالية:

- استدعاء الأشخاص المعنيين (المالك أو الحائز).

- التأكد من هوية المالك أو الحائز أو الممثل له وذلك بإظهار بطاقة التعريف أو كل وثيقة تبين ذلك.

- التعرف على كل عقار مكان مسح.

بعد تأكد لجنة من حق ملكية والحقوق العينية الأخرى وتعيين الملاك الظاهرين، تباشر عملية وضع الحدود حيث يتم قياس كل قطع الأراضي والملكيات بالإضافة إلى تحديد نوع الاستعمال ونوعية التربة بحضور كل الأطراف ثم يقوم الموظف المكلف بالعملية بكتابة محضر يصادق عليه رئيس المجلس الشعبي البلدي والمالكين والجهات المعنية ويصادق في الأخير التقني المكلف¹.

نصت المادة 8 من الأمر 74/75 المتعلق بالمسح العام بأن بعد إستكمال عملية المسح في البلدية، حيث تنشأ على مستوى مصلحة المسح مجموعة من الوثائق المختلفة "إن تصميم مسح الأراضي يكون موضوع إعداد في كل بلدية كما يلي:

- جدول للأقسام وسجل لقطع الأرض التي ترتب عليها العقارات - حسب الترتيب - الطبوغرافي.

- دفتر مسح الأراضي الذي تسجل فيه العقارات المتجمعة من قبل كل مالك أو مستغل، - حسب الترتيب الأبجدي - لهؤلاء الأخيرين.

- مخطط مسح الأراضي.

وستحدد شروط إعداد الوثائق المذكورة أعلاه، بموجب نصوص تطبيقية لهذا الأمر " .

الفرع الثاني: السجل العقاري.

سوف نتطرق في هذا الفرع إلى تعريف السجل العقاري وكيفية ضبط السجلات العقارية .

أولاً: تعريف السجل العقاري.

نجد أن المشرع حدد على طريقة مسك السجل العقاري ولم يعرفه وأوضح طريقة مسك في

¹ بوزيتون عبد الغاني ، مرجع سابق ، ص 14 .

المادة 03 من الأمر 74/75 بأن "يعد السجل العقاري الوضعية القانونية للعقارات ويبين تداول الحقوق العينية".

كذلك في المادة 12 من نفس الأمر فقرة الثانية والثالثة "....أن السجل العقاري يمسك في كل بلدية على شكل مجموعة البطاقات العقارية، ويتم إعداده أولاً بأول بتأسيس مسح الأراضي على إقليم بلدية ما".

من هذا يمكننا القول بأن السجل العقاري هو عبارة عن مجموعة من البطاقات العقارية التي يتم مسكها على مستوى المحافظة العقارية.

ثانياً: ضبط السجل العقاري.

يعتبر مسح العام للأراضي العام الركن المادي للسجل العقاري طبقاً المادة 03 من الأمر 74/75 التي قدمت وصفه ومهمته وتنظيم الوضع القانوني للعقار وما له من حقوق يتم إنشاء السجل العقاري بداية الأمر بإيداع وثائق المسح وفي الأخير بالترقيم النهائي أو المؤقت¹.

1- إيداع وثائق المسح.

وفقاً للمادة 08 من المرسوم 63/76 المتعلقة بتأسيس سجل العقاري المعدل والمتمم بموجب المرسوم رقم 123/93 المؤرخ في 19 ماي 1993، مع إستكمال عملية مسح الأراضي تقوم الجهة المكلفة بهذه العملية بإيداع الوثائق التي تحتوي جميع المعلومات لدى المحافظة العقارية المختصة إقليمياً ويتم هذا بإستكمال من عمليات المسح لكل قسم أو مجموعة أقسام البلدية المعنية ويثبت هذا الإيداع عن طريق محضر تسليم يحرره المحافظ العقاري .

أما المادة 09 منه فنصت على أن يكون محضر محل شهر في نطاق معين، بجميع الطرق الوسائل المتوفرة من جرائد يومية وطنية واللصق في لوحة الإعلانات الخاصة بالبلدية

¹ بوزيتون عبد الغاني ، مرجع سابق ، ص 20.

والمحافظة العقارية وفي الأماكن حضرية التي توجد فيها العقارات، في المدة محددة أقصاه 08 أيام من يوم إيداع وثائق مسح الأراضي تنشر كل 15 يوما ولمدة 04 أشهر¹.

يقوم المحضر بكتابة 04 نسخ وترسل نسخ لكل من الرئيس البلدية التي تم فيها المسح، ونسخة إلى مدير أملاك الدولة، ونسخة للمدير الحفظ العقاري من أجل التأشير عليها وترجع للمحافظة العقارية، ونسخة لمدير مسح الأراضي.

نصت المادة 13 من الأمر 74/75 المتعلق بالمشح بأنه "يجب على المعنيين أن يودعوا لزوما من أجل تأسيس مجموعة البطاقات العقارية، لدى المصلحة المكلفة، بالسجل العقاري، جدولاً محرراً على نسختين حسب الحالة من قبل موثق أو كاتب عمود إداريه أو كاتب ضبط.

وهذا الجدول المرفق بجميع السندات والعقود المثبتة للملكية العقارات أو الحقوق العينية الأخرى المقدمة للإشهار، يجب أن يتضمن:

1- وصف العقارات العينية باستناد إلي مخطط مسح الأراضي.

2- هوية وأهلية اصحاب الحقوق.

3- الأعباء المثقلة بها هذه العقارات."

يعني وبعد العملية المسح على المالكين وأصحاب الحقوق من أجل إستيلاء سندات ملكيتهم على العقارات الممسوحة يجب وضع جدول وفقا لشروط المادة، ويتم تسليم وهذا الجدول إلى الإدارة وفقا للمادة 100 من المرسوم 63/76 يتم تحريره على نسختين مدة شهرين من يوم وضع وثائق المسح، ويتم إعداد إذا كانت الحقوق المكتسبة من قبل موثق، وأما إذا كانت الملكيات تابعة للدولة أو الجماعات المحلية فمن طرف محرر العقود الإدارية، ويحرره كاتب الضبط إن كانت هذه الحقوق محل أحكام جديدة.

2- الترقيم المؤقت والنهائي.

يكون الترقيم العقاري وفقا للبيانات المقيدة في البطاقة العقارية والتي توجد فيها

البيانات الهامة للعقار ما ، فبيّن حالة العقار من صاحبه وله سند ملكيته أم لا، أو لا مالك له¹.

أ- الترقيم المؤقت.

هنا ينقسم الترقيم المؤقت إلى حالتين:

الحالة الأولى: مدة الترقيم مؤقت هنا هي مدة 04 أشهر ابتداء من يوم إمضاء محضر التسليم ويكون كذلك عندما تشير المعلومات المبينة في وثائق المسح أن الشخص يحوز العقار حيازة قانونية تسمح له بتمليك العقار عن طريقة التقادم المكسب وهو ما جاءت به المادة 13 في فقرتها الأولى من المرسوم التنفيذي رقم 63/76 وتعتبر فترة 04 أشهر فرصة للأشخاص الذين لهم مصحة للمطالبة بحقوقهم وقد منحهم المشرع هذه الفرصة لاحتمال غيابهم أثناء عملية المسح، وإذا انقضت المدة ولم يتقدم أي فرد باعتراض فإن الترقيم يصبح نهائيا، حسب الفقرة الثانية من المادة 13 من المرسوم 63/76 إذا تم سحب الاعتراض أو تم رفضه وكذلك لم يتم اللجوء للقضاء فالترقيم يكون نهائيا، لكن في حالة اللجوء للقضاء يبقى الترقيم مؤقتا إلى غاية صدور حكم بات.

الحالة الثانية: فقد وضحت المادة 14 بأنه يمنح الترقيم المؤقت لمدة سنتين يكون عند عدم تمكن المالك الظاهر من إيداع سندات كافية لإثبات ملكيته أو كانت هذه السندات قديمة لا تبين الحدود أو المعالم الرسمية للعقار في الوقت الحالي، مع عدم إثبات مدة التقادم المكسب، فهنا يكون المحافظ العقاري غير قادر على تحديد الطبيعة القانونية للعقارات، فيتم ترقيم العقار بشكل مؤقت مدة عامين ابتداء من يوم إمضاء محضر التسليم، فإذا انقضت المدة ولم تسجل أي أحداث قانونية فيكون الترقيم نهائيا.

إذا يكون الترقيم في بشكل مؤقتا عندما يكون فيها العقار بدون سند ولا يستند فيه، وإلا بشكل على الوقائع المادية التي تسمح باكتساب الملكية عن طريق التقادم²، لكن نظرا إلى

¹ ويس فتحي، مرجع سابق ، ص236.

² بوشنافة جمال ، مرجع سابق ، ص136.

صعوبات تحديد الملكية في الواقع العمل وهذا شيء ما دفع إلى تمديد فترة الترقيم المؤقت إلى لمدة خمسة سنوات عمليا.

ب- الترقيم النهائي.

حسب قانون يكون الترقيم نهائيا في حالة إنتهاء فترة الترقيم المؤقت وعدم وجود أي إعتراض عليه من طرف الغير، وفي وجود سندات تثبت بأن العقار ملك للصاحبه أو ما إذا كان نهائيا منذ النشأة وهو ما نصت عليه المادة 12 من المرسوم 63/76 المتعلق بالمسح العام ، وفي العقارات مثقلة بالرهون والامتيازات والتخصيص على المحافظ العقاري قيدها في السجل العقاري وهو ما جاء في المادة 13 من المرسوم السابقة الذكر¹.

الفرع الثالث: البطاقات العقارية.

سوف نتطرق في هذا الفرع إلى تعريف البطاقة العقارية، تكوين البطاقة العقارية وأنواع البطاقات العقارية.

أولا: تعريف البطاقة العقارية.

لم نجد تعاريف في القوانين والمراسيم المنظمة للبطاقة العقارية تعريفا واضحا لها، إذ تمت الإشارة إليها ضمن نص المادة 19 من المرسوم رقم 63/76 المعدل والمتمم بما يلي: "إن مجموعة البطاقات العقارية التي تحدد مسكها بموجب المادة 13 من الأمر 74/75 - كما هو ناتج من الوثائق المنشورة- الناطق الطبيعي وكذلك الوضعية القانونية الحالية للعقارات.

وهي تتضمن من جهة المخططات التي تظهر الناطق الطبيعي للعقارات ومن جهة أخرى بطاقات العقارات التي تبين الوضعية القانونية لهذه الأملاك".

وقد تم تعريفها من بعض وإعتبرها بأن " لبطاقة العقارية بمثابة بطاقة هوية للعقار، بحيث تتضمن وصفا دقيقا للعقار وبيانا بمساحته وموقعه والأعباء والتكاليف التي تثقله والحقوق الواردة له أو عليه، وكذا اسم المالك أو المالك أو أصحاب الحقوق على هذا العقار، ويدون كل بيان في الخانة أو الجدول الخاص به حسب نموذج البطاقة المعتمد، وما يسمى بالسجل

¹ ويس فتحي ، مرجع سابق ، ص 237

العقاري ما هو سوى مجموعة من البطاقات العقارية التي تعد وتمسك خصيصا لكل وحدة عقارية، وتعد البطاقات وسائل مادية يستعملها المحافظ العقاري في أداء مهامه، غذ يرجع إليها بمناسبة أي إجراء، كما يلزم على المحافظ الشهر والحرص على تحيها ومراجعة وتدقيق بيانات البطاقات العقارية بشكل دوري من أجل مطابقتها مع الواقع ومع وثائق المسح، وتنقسم إلى أنواع مختلفة يؤدي كل نوع منها دورا محددًا¹.

ثانيا: تكوين البطاقات العقارية.

تنقسم البطاقة العقارية إلى جزئين²:

✓ **الجزء العلوي:** تكتب فيه جميع المعلومات الخاصة بهوية صاحب الحق مهما كان شخصا طبيعيا أو معنويا،

✓ **الجزء السفلي:** تم تخصيصه لتحديد العقار محل الشهر -تحديدا- دقيقا في شكل جدول.

هنا يتم ترتيب البطاقة العقارية على الأساس الحروف الأبجدية بالنسبة للشخص الطبيعي ويتم تسجيل بالاسمه واللقبه وتحديد يوم الشهر، ووفقا لترتيب الرقمي يتم الترتيب للبطاقة العقارية الخاصة بالشخص المعنوي، وهنا يأتي دور المحافظ العقاري في إطار تحديد وتنظيم البطاقات العقارية ومراجعة المعلومات التي تم تقديم من طرف أصحاب الحقوق من أجل تأكيد عليها أو إلغاء بعضها إذا تطلب الأمر ذلك، مع التزام نكر الأسباب ذاك بالخانة التي تم تخصيصها للملاحظات³.

ثالثا: أنواع البطاقات العقارية.

للمحافظ العقاري مهمة مسك السجل العقاري إذ يعمل على مسك مجموعة البطاقات المنشأة للسجل العقاري، ونصت المادة 03 من الأمر 74/75 المتضمن إعداد مسح

¹ ويس فتحي ، المرجع سابق ، ص 242

² بن عمارة زهرة ، مرجع سابق ، ص111

³ رامول خالد ، مرجع سابق ، ص113.

الأراضي وتأسيس السجل العقاري بأنه "يعد السجل العقاري الوضعية القانونية للعقارات و يبين تداول الحقوق العينية " .

فالمادة 12 من الأمر 74/75 المذكور أعلاه بينت شكل وطريقة إعداد السجل العقاري ونصت على الآتي "إن السجل العقاري المحدد بموجب المادة 03 أعلاه، يمسك في كل بلدية على شكل مجموعة البطاقات العقارية، ويتم إعداده أولاً بأول بتأسيس مسح الأراضي على إقليم بلدية ما" .

جاء في المادة 19 من المرسوم التنفيذي 63/76 المتضمن تأسيس السجل العقاري وضحت طريقة مسك السجل العقاري وكذلك حدد هوية البطاقة العقارية، وحدد نموذج البطاقة العقارية وفقاً لقرار وزير المالية المؤرخ في 27 ماي 1976 ويأشر عليها بطريقة واضحة وبالحرر الأسود الذي لا يمحي¹.

ويكون للبطاقة العقارية أنواع، على الشكل الآتي:

أ- بطاقات قطع الأراضي.

صرح بها المشرع في المواد من 23 إلى 26 من المرسوم 63/76 السابق الذكر، حيث تنشأ هذه البطاقات لكل وحدة عقارية خضعت لإجراءات المسح العام، وتمسك حسب العدد الممنوح لها أثناء المسح، وتسمى بالبطاقة الصفراء PR 01 والتي فيها المعلومات الآتية: " إسم البلدية، رقم القسم ومجموعة الملكية، سعة المسح، الملكية بتحديد أسماء المالكين والإجراءات الواقعة على العقار والارتفاقات والتجزئيات الأعباء والامتيازات والرهون"².

ب-البطاقات العقارية الحضرية.

نصت المواد من 21 إلى 27 من المرسوم رقم 63/76 المتضمن تأسيس السجل العقاري المعدل والمتمم، على البطاقة العقارية الحضرية وطريقة إنشاء هذه البطاقة لكل عقار وتمسك بالاعتماد على البلدية واسم الشارع ورقم وتعرف هذه البطاقة بالبطاقة الخضراء PR03 ومسجل عليها المعلومات الآتية: "البلدية التي يوجد فيها العقار واسم الشارع والرقم

¹ حلفوني مجيد، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، طبعة 04، مرجع سابق، ص 117.

² بن عمارة زهرة ، مرجع سابق ، ص 140.

والمساحة، تعيين موجز لكامل العقار وذكر حدوده، تعيين أقسام العقار، تحديد أسماء المالكين وهو هويتهم وإجراءات، ذكر الارتفاقات والأعباء والتجزئيات والامتيازات والرهن¹.

ج- البطاقة العامة للعقار.

صرحت المادة 28 في فقرتها الأولى من المرسوم 63/76 فإنه تنشأ البطاقة العامة للعقار في حالة العقار المبني سواء يشمل أولاً يشمل أجزاء مشتركة ومخصصة للإستعمال الجماعي، تعرف هذه البطاقة بالبطاقة الحمراء PR02 وفيها المعلومات الآتية: "البلدية التي يوجد فيها العقار واسم الشارع و الرقم والمساحة، تعيين كلية العقار، ذكر أقسام العقار، ذكر ملاك العقار والارتفاقات والأعباء والامتيازات والرهن"².

د- بطاقة خاصة للملكية المشتركة.

نصت بها الفقرة الثانية من المادة 28 من المرسوم 63/76 السالف الذكر، بأنه تنشأ بطاقات خاصة للملكية المشتركة للعقار الذي يكون موضوع نظام خاص بالملكية المشتركة وتستعمل نفس البطاقة العامة للعقار PR 02³.

هـ- بطاقة عقارية شخصية.

اعتمد عليها المشرع الجزائري كإجراء انتقالي بمسك هذا النوع من البطاقات في النظام الشخصي، أي في البلديات لم تصل إليها عمليات مسح الأراضي، حيث يحتوي هذا النوع بطاقات فردية للمالك وتمسك -حسب الترتيب الأبجدي- لأسماء الأشخاص المالكين للعقارات وتعرف هذه البطاقة بPR10 وتحتوي على المعلومات الآتية: "البلدية التي يوجد بها العقار، هوية المالك، الارتفاقات الأعباء والامتيازات والرهن"⁴.

¹ بن عمارة زهرة ، مرجع السابق ،ص140

² بن عمارة زهرة، نفس المرجع ،ص140.

³ رامول خالد ، مرجع سابق ، ص115

⁴ رامول خالد ، مرجع سابق ، ص115

و- البطاقة الأبجدية.

مع نظام الشهر العيني تم تجديد هذه البطاقة ،حيث تقيد فيها كل العقارات التي تكون في اليد شخص أي مالك واحد فقط، ويتم ترتيبها بحسب الترتيب الأبجدي وتسمى بالبطاقة البيضاء PR11 ومعها المعلومات الآتية: " هوية المالك، عناصر التعريف بالعقار ويتم تسجيل العقارات التي يملكها المعني وذكر رقم البلدية، القسم، رقم الجزء، الشارع أو الحي، المساحة، رقم القطعة، الملاحظات"¹.

المطلب الثالث: حجية الشهر العقاري.

من أجل حماية المالك العقار وما يملك من سندات، فقد ألزم القانون محرر العقد والوثيقة بضرورة تسجيل الوثيقة التي تخضع للشهر في مصالح التسجيل وفقا ما جاء في الأمر 105/76 المتعلق بالتسجيل²، بهدف حماية وتوفير الإستقرار العقاري ومنها يعتد بها ابتداء من تاريخ تسجيلها أمام الغير، وهو ما سوف نتطرق إليه في فرعين:

الفرع الأول: حجية الشهر بين المتعاقدين.

الفرع الثاني: حجية الشهر بالنسبة للغير.

الفرع الأول: حجية الشهر بين للمتعاقدين.

الشهر هو شرط الأساسي لإنتقال الحقوق العينية أو نشأتها أو تغييرها أو زوالها وما ينبثق عنه من الآثار، فتلك الحقوق لا تقوم إلا بإستكمال الشهر، أما التأخر أي بدءا من يوم إنعقاد العقد "التصرفات العقارية" إلى الوقت الذي يسبق الشهر، فالحقوق العينية تبقى كما هي وعلى حالها قبل التعامل وانعقاد العقد، ولا يتم نقل حق ملكية للعقار الطرف الثاني، بل يبقى في ذمة صاحبه الذي له حق في كافة الحقوق العقارية عليه، سواء تصرف وإستغلال وإستعمال، وتمتع بهذه الحقوق من حقه وكذلك يجب عليه تسديد وتحمل ما ينبثق من مصاريف العقار³، ولذا

¹ رامول خالد ، نفس المرجع ، ص114 .

² الأمر 105/76 المؤرخ في 09 ديسمبر 1976 المتضمن قانون التسجيل، الجريدة الرسمية العدد 81، المؤرخة في 18 ديسمبر 1976.

³ خيرى محمد، العقار وقضايا التحفيظ العقاري في التشريع المغربي من خلال القانون الجديد رقم 07-14 المتعلق بالتحفيظ العقاري، دار النشر المعرفة، الرباط ، المغرب، ص 499.

يسمح بمباشرة الإجراءات التنفيذية على العقارات المدينين من طرف الدائنين، غير أنه لا يخول لهم تنفيذ الإجراءات على العقار، بصفة أن المدينين أصحاب العقار لم يصبحوا مالكيين للعقارهم¹.

إن العقارات التي موضوع العقود منعقدة بين أطرافها "البائع والمشتري" ولم تشهر، فبتوفر أركانها العامة ركن الرضائية وركن المحل وركن السبب، فينبثق جميع أثارها وما يترتب عنها، وزيادة على ذلك يكون بصفة الرسمية المنصوص عليها قانونياً، لكن يبقى هنالك شيء مفقود في حالة عدم الشهر تلك العقود في المحافظة العقارية، المفقود هنا هو الأثر العيني الذي يكون إلا في حالة الشهر العقد، ومثال ذلك إذا كان أحمد " البائع " مالك للعقار وأراد بيعه إلى عمار "المشتري"، وإنعقد العقد البيع بينهما ولم يتم شهر هذا العقد في المحافظة العقارية، فيجب على عمار " المشتري " دفع الثمن للبائع " أحمد" المتفق عليه في العقد، وأما أحمد " البائع " فهو عليه حق شخصي والذي يجب عليه أن يلتزم بنقل حق إلى مالكها الجديد عمار "المشتري"، ويعد هذا من أبرز الإلتزامات التي يجب أن يلتزم بها البائع، فلا تكون الإلتزامات المتبقية أي شيء يضيفي عليها أهمية معينة إلا إذا تم شهر نقل الملكية في المحافظة العقارية، وهنا فالمشتري " عمار " يصبح وحده فقط من يتمتع بكل ما خول له القانون على عقار، وكذلك تكون له حماية قانونية من تدخلات الغير.

الفرع الثاني: حجية الشهر إتجاه الغير.

إذان بعد صدور قانون السجل العقاري، والذي يهدف من -خلال شهر- جميع التصرفات العقارية، من أجل إعلام الجمهور " الغير " بشأن ما يتعلق بوضع عقار معين وما عليه من أثر قانوني، كما أوجبت المادة 15 من الأمر 74/75 السابق الذكر التي إعتبر بعدم وجود أي أثر على حقوق العينية العقارية أمام الغير إلا من يوم قيد في بطاقة العقارية .

هنا نعني بالغير الذي لم يكن طرفاً في العقد ولا خلفاً عاماً أو خاصاً أو دائناً لأحد طرفيه، فلا يسري أثر العقد في حقه ومن ثم لا يتحمل التزاماً ولا يكتسب حقاً من العقد²، فالخلف الخاص والدائن العادي يمكن لهما القانون حق تقديم إحتجاجهم لدعم إلتزام المدين

¹ رامول خالد ، المرجع السابق، ص 111.

² حمدان حسين عبد اللطيف، نظام السجل العقاري، المرجع السابق، ص 402.

بشهر بمصلحة الشهر لقعد الذي قام بإبرامه مع طرف الثاني في العقد، وكذلك بالنسبة لكتلة الدائنين يطبقون نفس الأمر إذا تأكد بأن مالك العقار قد أفلس، وهنا يمكن لهم حماية حقوقهم التي على المدين لأن العقار محل العقد هو من أجل إرجاع حقهم وكذلك لهم الحق في تقديم رفض سريان التعاملات التي أجرت على العقار وتمسك به، أما تطبيق هذا على بالحجز الحقوق العينية والأکید عن طريق الشهر ذلك الحجز¹.

والخلف العام سواء الوارثون أو الذين تمت التوصية عليهم فهم لا يعتبرون من الغير، لأن محلهم ومحل مورثهم يعتبر محلا مماثلا في التعامل الذي قام به مورث، ويقع على عاتقهم ضرورة تطبيق ما قام به في كافة التعاملات العقارية والتزام بها، ومثال ذلك إذا كان لأحمد من يرثه وكان قد تم بيع حقه العقاري لعمار، وبعد ذلك مات فيجب على الوارثون إلزام بالبيع وشهر ذلك في المحافظة العقارية، وغير أن إذا تعامل أحمد المتوفي بالوصية كانت أو الهبة وتتجاوز ذلك النصاب النصوص عليه في القانون، والذي يكون فقط من حق الوارث التعامل به، لأن في هذه حالة يعتبر الوارث هنا من الغير، لا يطبق ذلك تعامل عليهم.

مهما كانت نوع التعاملات العقارية على العقار وما يترتب عليه من حق عيني وأيضا ما حدث عليها من تعديلات أو تغييرات، ولم يشهر ولم يتم تسجيل في البطاقات العقارية المخصصة، فإن هذا لا يملك أي حجية أمام الجمهور " الغير"، فالوقائع سواء المادية أو القانونية للعقار تحفظ في البطاقة العقارية ليعلم الغير بكافة التعاملات العقارية التي سجلت فيها وجرت على العقار.

¹ خيري محمد، المرجع السابق، ص 521.



الخاتمة

الخاتمة:

من خلال ما تناولناه في بحثنا هذا الذي كان بصدد عنوان أنظمة الشهر العقاري في التشريع الجزائري، نجد بلادنا شهدت مجموعة من التشريعات قبل الإستقلال فيما يخص نظام الذي يحكم المجال العقاري، فتبنت الدولة بعد إستقلالها مباشرة النظام الشهر الشخصي الذي كان يطبق في فترة الإستعمار، لكن في 1975 اصدر المشرع المرسوم 74/75 يعلن فيه عن تبني نظام الشهر العيني، بعد دراسة خصائص وإجراءات لكل نظام في الشهر العقاري.

و في الأخير توصلنا إلى مجموعة من النتائج والملاحظات وقدمنا بعدها اقتراحات تتعلق بموضوع الدراسة.

أولاً: النتائج.

- ✓ نستنتج بأن نظام الشهر العيني هو النظام أنجح في تنظيم وحماية التصرفات العقارية والملكية الخاصة
- ✓ إعتقاد الدولة على نظامين في عملية الشهر العقاري الشخصي والعيني، أي نظام شهر مزدوج إلى غاية إستكمال عملية المسح.
- ✓ بإمكان أي الشخص ووفقا للشروط المنصوص عليها في القانون المدني والقانون العقاري أن يكتسب عقار، بالتقادم المكسب.
- ✓ إلغاء قانون المنظم للعقد الشهرة لما سببه من عدة نزاعات في المحاكم التي مزالت إلى اليوم.
- ✓ نستنتج بأن القانون التحقيق العقاري الذي أقره المشرع خلافا للعقد الشهرة، ومن خلال إجراءاته يتضح بأنه يشبه في بعض منها النظام الشهر العيني، وهذا دليل على محاولة الدولة تعميم هذا النظام.
- ✓ العقود لا تكون صحيحة إلا إذا تم شهر تلك العقود.
- ✓ إدراك المشرع بأن تطبيق نظام الشهر العيني يكون بشكل تدريجي.
- ✓ عملية شهر تكون بداء من تاريخ شهر الحق العيني.
- ✓ إمكانية منح قروض وعقود التعمير للحائز مع أنه غير مالك الأصلي للعقار وهذا يعتبر إستثناء لقواعد العامة للقانون المدني.

الخاتمة

ثانياً: الاقتراحات.

1. على المشرع حضر مبدأ التقادم المكسب الذي يعد خلافاً لنظام الشهر العيني، وكذلك سد هذه الثغرة أمام الغير وخاصة في الأماكن التي تمت فيها عمليات المسح.
2. ضرورة توفير الجهود من جانبي المالي والفردى من أجل إستكمال عملية المسح الأراضى العام لإن هنالك عدة تتجاوزات.
3. تغيير أو إلغاء المواد التي تنص على التقادم المكسب في القانون المدني التي يستغلها بعض المحامين في مجال التصرفات العقارية.
4. تكوين لجنة عبر البلديات في المدة التي تسبق بدء في العمليات المسح العام، وليس الإكتفاء بإعلان فقط، يجب نشر الفكرة من خلال هذه اللجنة وتوعية القانونية للأفراد البلدية في هذا مجال وخاصة في مناطق التي لم يشملها المسح.
5. نظراً لسعي الدولة في مجال الرقمنة فيجب إنشاء منصة عقارية من أجل التسهيل التعاملات العقارية وتخفيف من الإجراءات القديمة، مثال ذلك دولة قطر التي يتم البيع العقار فيها يصبح في يد مشتري الحقوق العقارية كلها في دقائق.
6. دمج الجهود بين المحافظات العقارية ومديرات أملاك الدولة من أجل وجود تعارضات في بعض العقارات التي يمكن أن تكون سببا في عرقلة عمليات المسح خاصة في المناطق التي لم تام فيها عملية بعد.
7. وقف منح قروض على أساس شهادة حياة، التي وجدها البعض مجرد وسيلة لنهب الأموال وخاصة في مناطق الجنوب.
8. مدة سنتين أو سنة لحيازة تعد خلافاً لعقود إكتساب الملكية في مناطق غير ممسوحة فهي مدة جد قصير يجب زيادة مدة التقادم إلى 10 سنوات أو أكثر.
9. تحديد مساحة العقار فهناك عدة عقارات إذا قسمت في مناطق الممسوحة فهي جد صغير.

قائمة المراجع

أولاً: المصادر.

1. القوانين.

1. Loi Législation et Société rurale, L'application de la loi du 26 juillet 1873 dans les douars de l'Algérois.
2. القانون رقم 105/76، المؤرخ في 09 ديسمبر 1976 ، المتضمن قانون التسجيل، الجريدة الرسمية، العدد 81 ، الصادرة في 18 ديسمبر 1976 المعدل و المتمم.
3. القانون رقم 25/90، المؤرخ في 18 نوفمبر 1990، المتضمن التوجيه العقاري، الجريدة الرسمية رقم 49، الصادرة في 18 نوفمبر 1990، المعدل و المتمم بالأمر رقم 26/95 المؤرخ في 25 سبتمبر 1995، الجريدة الرسمية العدد 55، الصادرة في 27 سبتمبر 1995.
4. القانون رقم 91/10 المؤرخ في 27 أبريل 1991 المتعلق بالأوقاف، جريدة الرسمية العدد 21، الصادرة في 08 ماي 1991 معدل و متمم بالقانون 07/01 المؤرخ في 22 ماي 2001 المعدل و متمم بموجب القانون رقم 07/01 المؤرخ في 22 ماي 2001، العدد 29 المؤرخة في 23 ماي 2001.
5. القانون رقم 90/29، المؤرخ في 01 ديسمبر 1990، المتعلق بالتهيئة والتعمير، الجريدة الرسمية العدد 52، الصادرة في 02 ديسمبر 1990.
6. القانون رقم 02/07 ، المؤرخ في 27 فيفري 2007، المتعلق بإجراءات المعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات ملكية عن طريق تحقيق عقاري، الجريدة الرسمية، عدد 15، الصادرة بتاريخ 28 فيفري 2007.
7. القانون رقم 09/08، المؤرخ في 25 فبراير 2008، المتعلق بالقانون الإجراءات المدنية الإدارية، الجريدة الرسمية العدد 21، الصادرة في 23 أبريل 2008، المعدل و المتمم بالقانون 13/22 المؤرخ في 12 جويلية 2022، الجريدة الرسمية العدد 48، الصادرة في 17 جويلية 2022.

2. الأوامر.

قائمة المصادر و المراجع

1. الأمر 20/62 المؤرخ في 24 أوت 1962 ، المتعلق بحماية و تسيير الأملاك الشاغرة التي تركها المعمرين، الجريدة الرسمية العدد12، الصادرة بتاريخ 07 ديسمبر 1962.
 2. الأمر رقم 91/70 ، المؤرخ في 15 ديسمبر 1970، المتضمن قانون التوثيق، الملغى سنة 1988 بموجب قانون رقم 27/88 ، الجريدة الرسمية العدد 107، الصادرة في 25 ديسمبر 1970.
 3. الأمر رقم 73/71، المؤرخ في 08 نوفمبر 1971، المتعلق بقانون الثورة الزراعية، الجريدة الرسمية العدد97، الصادرة في 30 نوفمبر 1971 ، ملغى.
 4. الأمر 26/74 ، المؤرخ في 20 فيفري 1974، المتعلق بإنشاء إحتياطات عقارية لفائدة البلديات، الجريدة الرسمية العدد 19 ، الصادرة في 05 مارس 1974.
 5. الأمر رقم 58/75 ، المؤرخ في 26 سبتمبر سنة 1975 يتضمن القانون المدني ، المعدل و المتمم بقانون 07-05، الجريدة الرسمية عدد 31 ، لسنة 13 ماي 2007.
 6. الأمر رقم 74/75، المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 ، المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، الجريدة الرسمية العدد92 ، المؤرخة في 18 نوفمبر 1975.
- ### 3. النصوص التنظيمية.

1. المرسوم رقم 03 /62 ، المؤرخ في 23 أكتوبر 1962، المتعلق بحظر المعاملات العقارية.
2. المرسوم رقم 23/73، المؤرخ في 05 جانفي 1973، المتعلق بإثبات الملكية الخاصة ، الجريدة الرسمية العدد 15، الصادر في 20 فيفري 1973 ، المعدل بمرسوم 86/73 المؤرخ في 17 جويلية 1973.
3. المرسوم 62/76 المؤرخ في 25 مارس 1976، المتضمن إعداد مسح الأراضي العام، الجريدة الرسمية العدد 30 ، الصادرة في 13 أبريل 1976 ، المعدل و المتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 134/92 ، المؤرخ في 07 أبريل 1992 الجريدة الرسمية العدد 26، الصادرة في 08 أبريل 1992.
4. مرسوم تنفيذي رقم 63/76 ، المؤرخ في 25 مارس 1976، المتضمن تأسيس السجل العقاري، الجريدة الرسمية العدد 30، الصادرة في 13 أبريل 1976، معدل و متمم بالمرسوم

قائمة المصادر و المراجع

- التنفيذي رقم 93 / 123 المؤرخ في 19/05/1993 الجريدة الرسمية العدد 34 الصادرة في 23 ماي 1993.
5. مرسوم تنفيذي رقم 352/83 ، المؤرخ في 21 ماي 1983، المتضمن إجراءات التقادم المكسب و إعداد عقد الشهرة و المتضمن الاعتراف بالملكية العقارية، الجريدة الرسمية العدد 21، الصادرة، 24 ماي 1983 ، الملغى.
6. المرسوم التنفيذي رقم 254/91 ، المؤرخ في 27 يوليو 1991 ، يحدد كفيات إعداد شهادة الحياة وتسليمها ، المحدثه بموجب المادة 39 من القانون رقم 25/90 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990، المتضمن التوجيه العقاري ، الجريدة الرسمية العدد 36 ، الصادرة في 31 جانفي 1991.
7. المرسوم التنفيذي رقم 147/08، المؤرخ في 19 ماي 2008، المتعلق بعمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية ، الجريدة الرسمية، عدد 26، الصادرة بتاريخ 05 ماي 2008.
4. المعاجم.
1. المعجم الوسيط ، إبراهيم أنس، و عبد الحليم منتصر، وعطية الصوالحي، ومحمد خلف الله، الجزء الأول الطبعة الثانية، مجمع اللغة العربية، القاهرة، مصر، سنة 1972.
- ثانيا: المراجع.

☒ المراجع بالعربية.

1- الكتب.

1. إبراهيم أبو النجا، السجل العيني في التشريع المصري، مطابع جريدة السفير، الإسكندرية، سن 1978.
2. أحمد حسن قدارة خليل أحمد، الوجيز في شرح القانون المدني الجزائري (عقد البيع)، الجزء الرابع، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، سنة 1996.
3. جمال بوشنافة، شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري، دار الخلدونية، 2006.

قائمة المصادر و المراجع

4. خالد رامول، المحافظة العقارية كآلية للحفظ العقاري في التشريع الجزائري، قصر الكتاب، البليدة، سنة 2001.
5. ريم مراحي، دور المسح العقاري في إثبات الملكية العقارية في التشريع الجزائري، دار البغدادي للطباعة و النشر و التوزيع، الجزائر ، سنة 2009.
6. عبد الطيف حمدان حسين، أحكام الشهر العقاري، الدار الجامعية ، لبنان، سنة 2010.
7. عبد الناصر توفيق العطار ، شرح أحكام البيع ، دار الفكر العربي، القاهرة، مصر، سنة 1984.
8. عمار علوي، الملكية و النظام العقاري في الجزائر، طبعة 03 ، دار الهومة ، الجزائر 2006.
9. عمر حمدي باشا ، محاررت شهر الحيازة (عقد الشهرة و شهادة الحيازة)، دار هومه، الجزائر، سنة 2001.
10. عمر حمدي باشا، القضاء العقاري، طبعة الخامس عشر، دار هومة، الجزائر، سنة 2017.
11. عمر حمدي باشا، نقل الملكية العقارية، دار هومة، الجزائر، 2015.
12. عيد إدوار ، أنظمة العقارية "التحديد و التحرير - السجل العقاري" ، ط2، بدون دار نشر، بيروت ، لبنان، سنة 1996.
13. فتحتي ويس، الشهر العقاري في القانون الجزائري و القوانين المقارنة، دار هومة للطباعة و النشر و التوزيع ، الجزائر، سنة 2014.
14. ليلي زروقي و عمر حمدي باشا، المنازعات العقارية، دار هومه، الجزائر، سنة 2003.
15. مجيد خلفوني ، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، ط04 ، دار هومه للطباعة و النشر و التوزيع ، الجزائر، سنة 2012.
16. مجيد خلفوني، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، ط 01، دار هومة للطباعة و النشر و التوزيع، الجزائر، سنة 2008.
17. مجيد خلفوني، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، ط 05، دار هومة للطباعة و النشر و التوزيع، الجزائر، سنة 2018.

قائمة المصادر و المراجع

18. محمد الحسيني مدحت، إجراءات الشهر العقاري وفقا للتعديلات الأخيرة، دار المطبوعات الجامعية، كلية الحقوق، الإسكندرية، مصر، سنة 1992.
19. محمد خيرى، العقار و قضايا التحفيظ العقاري في التشريع المغربي من خلال القانون الجديد رقم 07-14 المتعلق بالتحفيظ العقاري، دار النشر المعرفة، الرباط ، المغرب، سنة 2018 .
20. محمد لمين حميدي، نظام تورنس للشهر العقاري و تطبيقاته في النظام العقاري الجزائري، دار هومه للطباعة و النشر و التوزيع، الجزائر، سنة 2015.
21. محمد، عقد البيع في القانون المدني الجزائري، ط4، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، سنة 1994 .
22. مراد عبد الفتاح، شرح تشريعات الشهر العقاري، الإسكندرية، مصر، سنة 1997.
23. مصطفى أحمد أبو عمر، الموجز في شرح نظام السجل العقاري، منشورات الحلبي الحقوقية، لبنان، سنة 2010.
24. يكن زهدي ، السجل العقاري (في لبنان و العالم)، الجزء الثاني، دار الثقافة، بيروت، لبنان، سنة 1962.
25. يوسف بن رقية، شرح قانون المستثمرات الفلاحية، ط 1 ، الديوان الوطني لأشغال التربوية، الجزائر، سنة 2001.

ثانيا: المقالات.

1. أحمد النوعي، نظاما الشهر العقاري وموقف المشرع الجزائري منهما، مجلة الفكر القانوني و السياسي ، المجلد السادس ، العدد الثاني، سنة 2022.
2. محمد الأمين مستاري، عبد القادر ضامن، الشهر العقاري كآلية قانونية لحماية الملكية العقارية في التشريع الجزائري،مجلة المفاهيم، للدراسات الفلسفية والإنسانية المعمقة، العدد الثالث، جامعة زيان عاشور، الجلفة، سنة 2018.
3. محمد براهيمى ، نظام الشهر العقاري في الجزائر: السجل العقاري، المدونة مقالا و تحاليل قانونية و قضائية، سنة 2017.

ثالثا: الرسائل العلمية.

أ- أطروحات دكتوراه.

1. عبد العزيز محمودي، تطهير الملكية العقارية الخاصة غير الممسوحة في التشريع الجزائري، رسالة دكتوراه، قسم القانون الخاص، كلية الحقوق، جامعة سعد دحلب ، البليدة، سنة 2007/2008.

2. عماد الدين رحايمية، الوسائل القانونية لإثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، أطروحة لنيل شهادة دكتوراه، تخصص قانون، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، سنة 2014.

3. قدور المزوار، أثر القيد على المظام الشهر العيني دراسة مقارنة مع النظام الشخصي، أطروحة الدكتوراه الطور الثالث، فرع قانون خاص الأساسي، كلية الحقوق، جامعة الجبلاي، اليابسي سيدي بلعباس، سنة 2019.

ب- مذكرات الماجستير.

1. حسن طوايبيبة، نظام الشهر العقاري الجزائري، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، سنة 2001/2002.

2. شهيناز بن بوعيشة، دور عقد الشهرة في إستقرار المعاملات العقارية، مذكرة ماجستير، التخصص القانون العقاري، كلية الحقوق، جامعة سعد دحلب، البليدة، سنة 2006.

3. عبد الرزاق موسوني، حماية حق الملكية العقارية في التشريع الجزائري، لنيل شهادة الماجستير، فرع القانون الخاص، جامعة تلمسان، سنة 2008.

4. عبد الغاني بوزيتون، المسح العقاري في تثبيت الملكية العقارية في التشريع الجزائري، رسالة ماجستير، جامعة قسنطينة، 2009/2010.

5. كريمة فردي، الشهر العقاري في التشريع الجزائري، رسالة ماجستير في حقوق، غير منشورة، تخصص قانون خاص، فرع قانون العقاري، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة الإخوة منتوري قسنطينة، 2008.

قائمة المصادر و المراجع

6. لياس بروك، نظام الشهر العيني في الجزائر، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير، تخصص قانون خاص، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة قاصدي مرباح، ورقلة، سنة 2005/2006.

7. منى تموح، النظام القانوني للمحافظة العقارية في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير في القانون، فرع عقود ومسؤولية، كلية الحقوق، جامعة الجزائر ، 2003 /2004.

8. نورة أورحمون، إثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع والقضاء الجزائري ، مذكرة الماجستير في القانون، فرع المسؤولية المهنية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، سنة 2012 .

ج- مذكرات الماستر.

1. خالد بلمخطار، أنظمة الشهر العقاري، مذكرة نهاية الدراسة لنيل شهادة الماستر، تخصص قانون القضائي، شعبة الحقوق، جامعة عبد الحميد ابن باديس مستغانم، سنة 2019/2018.

رابعاً: المحاضرات.

1. خالد رامول، الإشهار العقاري، محاضرات غير منشورة، أقيمت على طلبة الماجستير، تخصص قانون عقاري، جامعة سعد دحلب، البليدة ، سنة 2006/2007.

2. علي براهتي، الملكية العقارية في الجزائر من 1830 الى يومنا، مطبوعة غير منشورة، الجزائر، سنة 2008.

خامساً: مجالات و الدوريات.

1. مجلة المحكمة العليا، الاجتهاد القضائي للغرفة العقارية ، الجزء الثاني ، عدد خاص، قسم الوثائق، سنة 2004.

2. مجلة المحكمة العليا، عدد خاص، الاجتهاد القضائي للغرفة العقارية ، الجزء الثالث، الصادرة في 2006/01/18.

قائمة المصادر و المراجع

3. مخلوف بوجردة ، شرح القانون رقم 02/07 المؤرخ 27 فيفري 2007 ، المتضمن تأسيس إجراء لمعاينة الملكية العقارية وتسليم السندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري، نشرة القضاة، العدد 63.

☒ مراجع بلغة الأجنبية.

1. Mohamed Tahar allium, Le Régime foncier en Algérie, Impression Modem, Algérie, 2005.

الفهرس

المقدمة	أ
الفصل الأول: تطور نظم الشهر العقاري المعتمد في الجزائر	06
المبحث الأول: مفهوم الشهر العقاري	08
المطلب الأول: تعريف الشهر العقاري	08
الفرع الأول: التعريف اللغوي لشهر العقاري	09
الفرع الثاني: تعريف التشريعي لشهر العقاري	09
المطلب الثاني: أهمية الشهر العقاري	10
الفرع الأول: الأهمية من حيث الإستعمال و التداول	11
الفرع الثاني: الأهمية بالنسبة لمصلحة العامة و الخاصة	12
المطلب الثالث: نظام الشهر العقاري قبل الإستقلال الجزائر	13
الفرع الأول: نظام الشهر العقاري في فترة الحكم العثماني	13
أولا: الأراضي للتملك العام	14
ثانيا: الأراضي للتملك الخاص	15
ثالثا: الأراضي لإنتفاع	16
الفرع الثاني: نظام الشهر العقاري خلال الإستعمار الفرنسي	17
أولا: فترة قبل سنة 1926	17
ثانيا: فترة بعد سنة 1926	20
المطلب الرابع: نظام الشهر العقاري بعد الإستقلال الجزائر	21
الفرع الأول: قبل سنة 1975	22
الفرع الثاني: بعد 1975 إلى اليوم	23

24	المبحث الثاني: نظام الشهر الشخصي
24	المطلب الأول: تعريف نظام الشهر الشخصي
25	الفرع الأول: تعريف نظام الشهر الشخصي
25	الفرع الثاني: مبادئ النظام الشهر الشخصي
25	أولاً: إعتقاد على الشهر باسم الأشخاص
26	ثانياً: مبدأ إندام حجية الإثبات
26	المطلب الثاني: خصائص نظام الشهر الشخصي
27	المطلب الثالث: تقييم نظام الشهر الشخصي
28	الفرع الأول: مزايا النظام الشهر الشخصي
28	الفرع الثاني: عيوب النظام الشهر الشخصي
29	المبحث الثالث: مقصود نظام الشهر العيني
29	المطلب الأول: تعريف نظام الشهر العيني
29	الفرع الأول: نشأة النظام الشهر العيني
30	الفرع الثاني: تعريف نظام الشهر العيني
31	المطلب الثاني: خصائص نظام الشهر العيني
31	أولاً: مبدأ القيد المطلق
32	ثانياً: مبدأ التخصيص
32	ثالثاً: مبدأ الثبوتية المطلقة
33	رابعاً: مبدأ عدم إكتساب بالتقادم
33	خامساً: مبدأ المشروعية

المطلب الثالث: تقييم نظام الشهر العيني.....	34
الفرع الأول: مزايا النظام الشهر العيني	34
الفرع الثاني: عيوب النظام الشهر العيني.....	36
الفرع الثالث: موقف المشرع الجزائري من نظامين.....	36
الفصل الثاني: ضوابط و إجراءات الشهر العقاري في التشريع الجزائري العقاري.....	38
المبحث الأول: ضوابط عملية الشهر العقاري في الجزائر.....	40
المطلب الأول: قاعدة الرسمية في الشهر العقاري.....	40
الفرع الأول: تعريف قاعدة الرسمية	41
الفرع الثاني: الجهات المكلف بتحرير العقود الرسمية.....	41
الفرع الثالث: الوثائق الواجبت الشهر.....	43
المطلب الثاني: قاعدة الشهر العقاري المسبق.....	45
الفرع الأول: تعريف قاعدة الشهر العقاري المسبق "النسبي".....	45
الفرع الثاني: الإستثناء الوارد على قاعدة الشهر العقاري المسبق.....	47
أولا : إعفاء العقد الشهرة.....	45
ثانيا: إعفاء الشهادة الحيازة.....	50
ثالثا: إعفاء التحقيق العقاري.....	52
المبحث الثاني: إجراءات الشهر العقاري في الجزائر.....	57
المطلب الأول: الإجراءات الشهر العقاري وفق النظام الشخصي.....	58
الفرع الأول: طريقة الشهر نظام الشخصي.....	58
أولا: التسجيل.....	58

58	..... ثانيا: القيد.
58	..... ثالثا: التأشير الهامشي.
58	..... الفرع الثاني: تنظيم عملية التسجيل في النظام الشهر الشخصي في الجزائر.
59	..... أولا: تنظيم عملية القيد في نظام الشهر الشخصي.
59	..... ثانيا: ترتيب المجموعات البطاقات الأبجدية و إنشائها.
63	..... المطلب الثاني: الإجراءات الشهر العقاري وفق النظام العيني.
64	..... الفرع الأول: المسح العام للأراضي.
64	..... أولا: تعريف المسح العام لأراضي.
65	..... ثانيا: أنواع عملية المسح العقاري.
66	..... ثالثا: إجراءات المسح العام للأراضي.
69	..... الفرع الثاني: السجل العقاري.
69	..... أولا: تعريف السجل العقاري.
70	..... ثانيا: ضبط السجل العقاري.
73	..... الفرع الثالث: البطاقات العقارية.
73	..... أولا: تعريف البطاقة العقارية.
74	..... ثانيا: تكوين البطاقات العقارية.
74	..... ثالثا: أنواع البطاقات العقارية.
77	..... المطلب الثالث: حجية الشهر العقاري.
77	..... الفرع الأول: ضمان للمتعاقدین.
78	..... الفرع الثاني: حجية الشهر إتياء الغير.

الفهرس

80.....	الخاتمة.....
82.....	قائمة المراجع
91	الفهرس.....

ملخص المنكرة.

ملخص

سعي الدول في مجال الحفاظ التصرفات العقارية والمليكة الخاصة والاستقرار التعاملات العقارية بإتباع نظام الشهر العقاري ثابت، فالدولة الجزائرية وبعد إستقلالها كانت أمام غموض وتعقيدات، ظلت تطبق في نظام الشهر الموروث الذي يسمى بنظام الشهر الشخصي الذي يعتمد على إسم مالك العقار في الشهر، إلى أن تم إعلان عن تبني المشرع الجزائري في سنة 1975 لنظام الشهر العقاري جديد يسمى نظام الشهر العيني، الذي يعتمد في شهر تصرفات العقارية على العقار في حد ذاته عكس النظام الأول، و يعده البعض بأنه نظام الحقيق وثابت من أجل حماية الحقوق العقارية، أدرك المشرع الجزائري بضرورة تمديد العمل بنظام الشهر الشخصي في المناطق التي لم يشملها بعد عملية المسح، رغم تبنيه لنظام جديد في الشهر، لإن عملية المسح الأراضي العام يتطلب جانبيين، تكثيف الجهود المالية والبشرية هذا جانب الأول، أما الجانب الثاني هو الوقت.

الكلمات المفتاحية: نظام الشهر الشخصي / نظام الشهر العيني / إستقرار التصرفات العقارية / سجل العيني

Resume

The pursuit of countries in the field of preserving real estate and private property transactions and stability Real estate transactions by following the real estate registration system is fixed, the Algerian state after its independence was in front of ambiguity and complexities, it was applied in the inherited month system, which is called the personal month system, which depends on the name of the property owner in a month, until it was announced that the Algerian legislator adopted in 1975 a new real estate registration system called the in-kind month system, which depends in the month of real estate transactions on the property itself, unlike the system The first, and some consider it a real and stable system in order to protect real estate rights, the Algerian legislator realized the need to extend the personal month system in areas that have not yet been covered by the survey process, despite adopting a new system in the month, because the process of general land survey requires two aspects, intensifying financial and human efforts This is the first aspect, and the second aspect is time.

Keywords: Personal Month System / In-kind Month System / Stability of Real Estate Transactions / In-kind Register