

جامعة محمد خيضر – بسكرة
كلية الحقوق والعلوم السياسية
قسم الحقوق



الشهر العقاري كآلية لحماية الملكية في التشريع الجزائري

مذكرة مكملة من متطلبات نيل شهادة الماستر في الحقوق

تخصص قانون إداري

إشراف الأستاذة:

بوضياف عبد الطالك

إعداد الطالب:

طلحة محمد غليسي

الموسم الجامعي: 2013 / 2014

شكر و عرفان

الحمد لله الذي بنعمته تتم الصالحات نحمده حمدا كثيرا عدد ما ذكره

□الذاكرون وغفل عن ذكره الغافلون.

□الحمد لله الذي أعاننا على إنجاز هذا العمل المتواضع.

بداية أتقدم بجزيل الشكر والعرفان إلى أستاذي الفاضل: الأستاذ

الدكتور "عبد المالك بوضيف" الذي تفضل بقبول إشرافه على هذه

المذكرة، وكان لي عوناً بتقديم إرشاداته وتوجيهاته أثناء إنجاز هذه

□المذكرة.

كما أتقدم بالشكر إلى جميع أساتذة معهد الحقوق والعلوم السياسية بجامعة

□بسكرة.

محمد غليسي طلحة

مقدمة

لقد اهتم الإنسان بالأرض منذ القدم، لأنها تشكل قاعدة أساسية في الحياة الاجتماعية والاقتصادية، فأقام الحروب من أجلها، و سعى لتملكها بشتى الطرق، لكونها ثروة حقيقية في كل زمان، و ازدادت أهمية العقار عبر العصور، بارتباط الملكية العقارية بالتنمية في جميع مجالات الحياة، فأصبح التطور مرتبطا بالوضعية الاجتماعية للأفراد و علاقتها بالملكية العقارية، و أصبح مستوى الدخل و المعيشة مرتبطا بازدهار و اتساع الملكية العقارية.

هذا ما دفع المجتمعات إلى السعي لتأمين الاستقرار في المعاملات العقارية، من أجل حفظ الحقوق و منع إنكارها من خلال العلنية في التصرفات الواقعة على العقار .

و حفاظا على حق الملكية كان لا بد من إيجاد الوسيلة الملائمة لذلك، فإذا كانت الحياة في المنقول تعتبر سند للملكية تؤدي دورها في إعلام الغير بالتصرفات الواقعة على هذا المنقول بالحياة، فإن الأمر يختلف تماما عندما يتعلق الأمر بالعقار، و هذا نظرا لطبيعته بكونه حيزا ثابتا مستقرا، لذلك دعت الضرورة لإيجاد نظام خاص يؤدي دوره في إعلام الغير بالملك الحقيقيين و التصرفات الواقعة على العقار، فتوصلت التشريعات لفكرة الشهر العقاري كآلية لحماية الملكية العقارية.

إن فكرة الشهر العقاري ضاربة في أعماق التاريخ، تعود بجذورها إلى بداية الحضارات الإنسانية، فرغم أنها لم تكن بمفهومها الحالي، إلا أنها تطورت مع ظهور الشكليات في التعاقد التي تمخضت عن نظامين للشهر العقاري هما نظام الشهر العيني و نظام الشهر الشخصي.

و في الجزائر و في ظل الوضع العقاري المزري الذي خلفه الاستعمار الفرنسي، كان لزاما على المشرع الجزائري اختيار النظام الملائم الذي يتماشى مع الظروف التي تعيشها البلاد، و الذي يساهم في تحقيق التنمية الاقتصادية و الاجتماعية، هذه التنمية لا يمكن تحقيقها إلا بتوفير مناخ من الاستقرار في التعاملات العقارية.

فأصدر المشرع الجزائري جملة من التشريعات، تهدف للتأسيس لنظام شهر عقاري يساعد على فرض الرقابة على السوق العقارية، فصدر الأمر رقم 73/71 المؤرخ في 11/08/1971 المتضمن الثورة الزراعية الذي كان البادرة الأولى لتأسيس هذا النظام، و تبعه المرسوم التنفيذي

رقم 32/73 المؤرخ في 1973/01/05 المتعلق بإثبات حق الملكية الخاصة، أما أول تشريع يفرض إخضاع التصرفات الواقعة على العقار لعملية الشهر العقاري كان الأمر رقم 58/75 المؤرخ في 1975/09/26 المتضمن القانون المدني، فالمادة 793 منه جعلت كل المعاملات العقارية غير نافذة حتى فيما بين الأطراف المتعاقدة إلا من تاريخ شهرها بمصالح الشهر العقاري، ثم تلاه الأمر 74/75 المؤرخ في 1975/11/12 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، الذي يعتبر أول قانون للشهر العقاري في الجزائر، و الذي صدر بعده المرسومين التنفيذي رقم 62/76 المؤرخ في 1976/03/25 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام، والمرسوم رقم 63/76 المؤرخ في 1976/03/25 المتضمن تأسيس السجل العقاري.

و باستقراء محتوى هذه النصوص، يتبين لنا أن المشرع الجزائري قد اعتمد بشكل رئيسي على نظام الشهر العيني كأساس لعملية الشهر العقاري في الجزائر، و استثناء على نظام الشهر الشخصي، و أسند عملية الشهر العقاري لمصلحة تدعى المحافظة العقارية، يسيرها محافظ عقاري، و فرض جملة من القواعد و الإجراءات يجب احترامها من أجل ضمان تحقيق نظام الشهر العقاري الذي هدفه الرئيسي حماية الملكية العقارية.

لهذا فإن موضوع الشهر العقاري يحظى بأهمية بالغة، يستمدتها من أهمية العقار والملكية العقارية، فمن الناحية الاجتماعية تبرز الملكية الفردية التي تقوم على الإرادة الحرة، و حب الفرد للتملك و أنانيته، مما يحتم إيجاد نظام كفيل بحفظ حقوق كل الأفراد، فالخلل الموجود في نظام انتقال الحقوق العينية بمجرد التعاقد فقط، أصبح غير مجد في ظل التزايد السكاني كما أن العلاقة الوثيقة بين الملكية العقارية و الوضعية الاجتماعية و التطور الاجتماعي للمجتمعات مرتبطة بالقوانين الوضعية التي تهدف لحماية العقار و التصرفات الواقعة عليه.

كما تتجلى أهمية دراستنا من خلال التطرق إلى إجراءات المسح والشهر، لما لهذه الدراسة من أهمية بالغة في معرفة آثار الشهر ومدى اعتباره منشأ للحق العيني أم ناقلا له، وكذلك معرفة آثار التصرفات غير المشهورة، ومدى قوة الشهر في إثبات الحقوق المقيدة سواء بين المتعاقدين أو في مواجهة الغير.

و من الناحية الاقتصادية فإن المشاكل العقارية التي تعاني منها الجزائر نتيجة لمخلفات الاستعمار، ساعدت في تعقد المعاملات العقارية، و في ظل التحولات الاقتصادية و السياسية و انتهاج الجزائر لاقتصاد السوق، كان لا بد من انتهاج نظام يساعد على توفير الائتمان في المعاملات العقارية، هذا الائتمان سيكون عامل مهم و حاسم في جلب الاستثمارات خاصة الأجنبية منها و دعم القروض.

أما عن الأهداف المتوخاة من هذا البحث فتكمن في متابعة مدى قدرة نظام الشهر العقاري في تحقيق أهداف السياسة العقارية المتبعة و المتمثلة في ضمان الاستقرار في المعاملات العقارية من أجل تشجيع السوق العقارية، التي ستعود بالفائدة على إقتصاد البلاد وهذا من خلال تحليل التشريعات الصادرة في مجال الشهر العقاري، و البحث عن الثغرات الممكنة فيها.

كما نسعى من وراء هذا البحث، لمتابعة مدى نجاعة التشريعات العقارية في حل المشاكل القانونية العالقة الذي خلفها الاستعمار الفرنسي، و التقليل من حجم المنازعات العقارية.

إن اختياري لهذا الموضوع دفعني إليه جوانب موضوعية، تتمثل في جهل الكثير لعملية الشهر العقاري رغم أهميتها البالغة، و ارتباطها بالعقار الذي يكتسي أهمية خاصة عند الجميع كما أن الشهر العقاري يعتبر أحد أهم الآليات المقررة لحماية الملكية العقارية، مما يدفعني إلى البحث عن الغموض الذي يكتنف التشريع العقاري، و تأثيره على الغاية التي ترسمها السياسة العامة للدولة.

أما عن الجوانب الذاتية في فتمثل في تدعيم الجانب المعرفي لدي حول موضوع الشهر العقاري، كما أن قلة البحوث ذات العلاقة بهذا الموضوع رغم أهمية الشهر العقاري و تأثيره على اقتصاد البلاد كان دافعا. لنصل إلى طرح الإشكالية الرئيسية التي ستتولى المذكرة الإجابة عنها متمثلة في: ما مدى نجاعة نظام الشهر العقاري كآلية لحماية الملكية العقارية في الجزائر؟ و تتفرع عنها تساؤلات ثانوية تتمثل في: ما مفهوم نظام الشهر العقاري و ما هي أنظمتها و موقف المشرع الجزائري منها؟ ما المصالح المسؤولة على عملية الشهر العقاري و ما هي قواعده؟ ما هي آثار الشهر العقاري و المنازعات الناجمة عنه؟

و للإجابة على هذه التساؤلات اعتمدنا المناهج مختلفة، المنهج التاريخي لمتابعة أساس وجود نظام الشهر العقاري و تطوره عبر العصور، و التطرق لمراحل تطوره في الجزائر منذ عهد الحكم العثماني إلى غاية يومنا هذا، و كذلك المنهج الوصفي لسرد المعلومات المتعلقة بأنظمة الشهر العقاري و المصالح المسؤولة عنه، و تحديد قواعده، زيادة على المنهج التحليلي من خلال استقراء النصوص القانونية و الأحكام القضائية، و تحليل الآراء الفقهية.

أما عن الدراسات السابقة المتعلقة بموضوع الشهر العقاري، فهي لحد ما توصلت إليه قليلة و نذكر منها مؤلفي الأستاذ القاضي مجيد خلفوني بعنوان شهر التصرفات العقارية في القانون الجزائري، و نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، و مؤلف الأستاذ عدلي أمير خالد بعنوان أحكام و إجراءات شهر الملكية العقارية.

هذه المؤلفات زيادة إلى قلتها فإنها لا تحيط بكل جوانب موضوع الشهر العقاري، كما انها لا تجيب عن الإشكالية المطروحة، لأن الموضوع يعالج نظام الشهر العقاري بكل جوانبه النظرية منها و العملية و التشريعية.

و ككل بحث علمي اعترضتنا بعض الصعوبات منها:

ندرة الدراسات المتخصصة، أما عن الموجودة منها فهي تتعلق بجانب محدد، مما يستدعي بذل جهد كبير من أجل جمع المعلومات و تحليلها.

كما تتميز التشريعات العقارية بالتشعب و التنوع، و هذا راجع لإتصال العقار بكل نواحي الحياة سواء الإجتماعية منها أو الاقتصادية، إضافة إلى التحولات السياسية التي عرفت الجزائر، مما ساهم في زيادة التعديلات التي عرفت القوانين المتعلقة بالعقار و بعملية الشهر العقاري.

كما أن موضوع الشهر العقاري موضوع معقد لكونه مرتبط بالعقار الذي يكتسي أهمية بالغة من جهة، و من جهة أخرى الحقوق العينية، للإمام بجميع جوانب هذا الموضوع قسمناه إلى فصلين رئيسيين:

تناولنا فيه التطور التاريخي لنظام الشهر العقاري، و بيان أنظمتة و موقف المشرع الجزائري منها (الفصل الأول).

خصصناه لتحديد المصالح المسؤولة عن عملية الشهر العقاري، و تحديد القواعد التي يخضع لها و الآثار المترتبة عنه، و تحديد المنازعات الناجمة عن عملية الشهر العقاري (الفصل الثاني).

الفصل الأول:

الإطار المفاهيمي للشهر العقاري

من مميزات الحقوق العينية أنها تحتاج للعينية حتى يحتج بها لدى الغير، لذلك وجد ما يسمى بالشهر العقاري، هذا النظام يهدف بالأساس إلى الإعلان عن التصرفات الواقعة على العقار من أجل حمايتها، عن طريق إخضاعها لإجراءات قانونية معينة.

و قد عرفت البشرية نظام الشهر العقاري منذ القدم، فتطور هذا النظام بتطور الإنسان وتزايد أهمية العقار كمصدر للحياة و الثروة، و قد نتج عن ذلك قيام نظامين للشهر العقاري الأول يعتمد على الأشخاص في تسجيل التصرفات القانونية الواقعة على العقاري والثاني يعتمد على العقاري ذاته من خلال اعتماد بطاقة خاصة تسجل فيها جميع ما يرد على العقار.

ولتوضيح الإطار النظري لنظام الشهر العقاري قسمنا هذا الفصل إلى مبحثين

سنعرج في البحث الأول على مفهوم الشهر العقاري و تطوره التاريخي.
و سنتطرق في المبحث الثاني إلى نظاما الشهر العقاري.

المبحث الأول:

مفهوم الشهر العقاري و تطوره التاريخي

تعتبر عملية الشهر العقاري وسيلة لإعلام الجمهور بالملك الحقيقيين للعقارات والتصرفات المختلفة الواقعة عليها، و ذلك لضمان الاستقرار في المعاملات العقارية.

و قد عرف هذا النظام تطورا عبر العصور متأثرا بزيادة اهتمام الإنسان بالعقار من أجل ضمان حماية التعاملات العقارية.

و في هذا المبحث سنتناول مفهوم الشهر العقاري (المطلب الأول) و التطور التاريخي للشهر العقاري (المطلب الثاني).

المطلب الأول:

مفهوم الشهر العقاري

سنحاول تحديد مفهوم الشهر العقاري من خلال التطرق إلى تعريف الشهر العقاري (الفرع الأول) و توضيح أهمية الشهر العقاري (الفرع الثاني) و في الأخير نتطرق إلى مميزات الشهر العقاري (الفرع الثالث).

الفرع الأول:

تعريف الشهر العقاري

الشهر العقاري عبارة مركبة من كلمتين هما الشهر والعقار، فيقصد بكلمة الشهر الإعلام والنشر، أما العقار فقد عرفته المادة 683 من القانون المدني " هو كل شيء مستقر بحيزه وثابت فيه ولا يمكن نقله منه دون تلف".¹

¹ المادة 683 من الأمر 58/75، المؤرخ في رقم 1975/09/29، المتضمن القانون المدني، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، العدد 78، المؤرخة في 1975/09/30، ص 1041.

و يقصد بالكلمتين الشهر العقاري بأنه إجراء قانوني متميز يقضي بإخضاع التصرفات القانونية الواقعة على العقار إلى إجراءات قانونية معينة.¹

و باستقراء جملة القوانين والمراسيم المنظمة للشهر العقاري، نجد أن المشرع الجزائري لم يحد عن باقي التشريعات في عدم تحديد مفهوم للشهر العقاري الأمر الذي تكفل به الفقه، لذلك فقد تباينت تعريفاته.

حيث عرفه الدكتور حسين عبد اللطيف حمدان بأنه "ذلك النظام الذي يرمي إلى شهر التصرفات القانونية التي ترمي إلى إنشاء الحقوق العينية العقارية أو نقلها أو تعديلها وإسقاطها".²

و هناك من عرفه بأنه: "عمل فني يهدف إلى تسجيل مختلف التصرفات الواردة على العقارات بإدارة الشهر العقاري لإعلام الكافة بها إظهارا بوجودها ليكون الجميع على بينة من أمرها".³

و يؤخذ على هذا التعريف تركيزه على دور الشهر العقاري في إعلام الكافة بالوضعية القانونية للعقار، وأهم دور الحفظ العقاري في حماية الملكية العقارية. و عرف أيضا بأنه "مجموعة الإجراءات القانونية المنظمة و الدقيقة المفروضة على الأفراد و المعنيين بالحقوق العينية العقارية، و التي تهدف لتنظيم سريع لإعطاء تصور حقيقي للملكيات العقارية".⁴

أشار أصحاب هذا التعريف إلى الشهر العقاري كنظام مفروض يهدف إلى إعطاء تصور حول الملكية العقارية، و أهم دور الرئيسي لهذا النظام كوسيلة لحماية الملكية العقارية وجميع الحقوق العينية.

و عرف أيضا بأنه "مجموعة القواعد و الإجراءات التي تهدف إلى تثبيت ملكية عقار أو حقوق عينية عقارية لشخص معين أو أشخاص معينين اتجاه الغير، و من شأن هذه القواعد

¹ مجيد خلفوني، العقار في القانون الجزائري، دار الخلدونية، الجزائر، 2012، ص 132.

² حسين عبد اللطيف حمدان، أحكام الشهر العقاري، الدار الجامعية، لبنان، بدون طبعة، ص 11.

³ مجيد خلفوني، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، دار هومة، الجزائر، 2011، ص 13.

⁴ ريم مراحي، دور المسح العقاري في إثبات الملكية العقارية في التشريع الجزائري، دار بغداد للطباعة و النشر و التوزيع الجزائر، بدون طبعة، ص 81.

والإجراءات تنظيم شهر حق الملكية أو الحقوق العينية العقارية الأخرى الواردة عليها في سجلات معدة لاطلاع الكافة".¹

نلاحظ أن هذا التعريف أشار لنظام الشهر العقاري كوسيلة لتثبيت الملكية، رغم أنه يمكن أن يتم إشهار سندات تهدف إلى إلغاء حق الملكية.

أما السيد عيواج محمد مسؤول مصالح الشهر العقاري أثناء مداخلته في اليوم الدراسي المنعقد بتاريخ 2004/04/15 بورقلة، حول الإشكالات المتعلقة بالمادة 90 من المرسوم التنفيذي رقم 63/76 المؤرخ في 1976/03/25 المتعلق بتأسيس السجل العقاري، تحت عنوان (الشروط الواجب توفرها في السندات الخاضعة للإشهار العقاري و الجزاءات المترتبة عن مخالفتها)، أين عرف الشهر العقاري بأنه "نظام قانوني يتضمن مجموعة من الإجراءات والشكليات التي يقع تنفيذها على عاتق مصلحة عمومية تسمى المحافظة العقارية، و يضمن هذا النظام توفير الإعلام حول الحقوق الموجودة على العقارات بغية حماية الملكية العقارية والحقوق الأخرى العينية العقارية".²

هذا التعريف نرى بأنه الأقرب لتحديد مفهوم نظام الشهر العقاري.

الفرع الثاني:

أهمية الشهر العقاري

تكمن أهمية الشهر العقاري في تأمين قيد الحقوق العينية العقارية و كل ما يتعلق بها أو يجري عليها من تصرفات، مما يتيح لكل ذي مصلحة الاطلاع على الحقوق العينية و ما يثقلها من أعباء.

فأي شخص يريد شراء عقار مثلا، و كان هذا العقار مثقلا برهن، فإن الشهر العقاري يضمن إعلامه بهذا الرهن و بالتالي ضمان عدم شراؤه و هو مرهون، كما يمكن أن يعلم المشتري ما إذا كان العقار لا يزال في حوزة المشتري و لم يتصرف فيه.

¹ جمال بوشناق، شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري، دار الخلدونية، الجزائر، 2006، ص ص 05-06.

² ريم مراحي، المرجع السابق، ص 80.

و هنا تكمن أهمية نظام الشهر العقاري في منع الغش و ضمان استقرار التعاملات العقارية و التقليل من المنازعات القضائية، حيث لا يقدم أي شخص على التعامل في عقار معين دون علم بوضعيته القانونية.¹

كما يساعد الشهر العقاري أصحاب العقارات في الحصول على القروض التي تساهم في تنمية الحركة الاقتصادية و الاجتماعية مع ضمان حقوق الدائنين، مما ينعكس إيجاباً على الاقتصاد الوطني، و يسهل عملية تداول الأموال العقارية و تشجيع الائتمان العقاري.

إن نظام الشهر العقاري هو أحسن وسيلة لتنظيم و حفظ المعلومات المتعلقة بكل العقارات عبر التراب خاصة في ظل وجود المسح العام.²

و من خلال ما سبق تتضح الأهمية القصوى لنظام الشهر العقاري، ليس للأفراد فحسب بل للدولة بأكملها فلا يمكن تحقيق التنمية و التطور دون وجود نظام شهر عقاري فعال قادر على حماية حقوق الجميع.

الفرع الثالث:

مميزات الشهر العقاري

يتميز نظام الشهر العقاري في الجزائر بمجموعة من المميزات و هي تتمثل في: الطابع الإداري والطابع العيني و الطابع الإلزامي.

أولاً: الطابع الإداري للشهر العقاري

لقد خالفت الجزائر معظم الدول التي تأخذ بالنظام العيني و التي تسند مهمة مسك السجل العقاري إلى قاضي عقاري، حيث تأثر المشرع الجزائري بنظيره الفرنسي من خلال إسناد عملية الشهر لمصلحة إدارية تسمى المحافظة العقارية، يديرها موظف عمومي يعرف بالمحافظ العقاري.*

¹ حسين عبد الطيف حمدان، المرجع السابق، ص 12.

² كريمة فردي، الشهر العقاري في التشريع الجزائري، رسالة ماجستير في الحقوق، غير منشورة، تخصص قانون خاص، فرع القانون العقاري، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة الإخوة منتوري قسنطينة، 2008، ص 16.

و هذا ما أشارت إليه المادة 20 من الأمر 74/75 و المواد 1-2-3 من المرسوم رقم 63/76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري.¹

إن إسناد عملية الشهر العقاري لمصلحة إدارية تخضع لوصاية وزارة المالية لا يخدم حيادية نظام الشهر العقاري، في ظل وجود الدولة كأكبر الملاك للعقار في الجزائر، حيث كان من الأجدر إسناد عملية الشهر العقاري لقاض، و لعل قلة التأطير الذي سببه عدم وجود القضاة المتخصصين هو من دفع بالمشروع الجزائري إلى إسناد عملية الشهر العقاري إلى مصلحة إدارية.

ثانيا: الطابع العيني للشهر العقاري.

إن فحص الأمر 74/75 المؤرخ في 12/11/1975 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري، و المرسوم التنفيذي رقم 62/76 المؤرخ في 25/03/1976 والمتعلق بإعداد مسح الأراضي العام، و المرسوم رقم 63/76 المؤرخ في 25/03/1976 المتعلق بتأسيس السجل العقاري يظهر بأن المشروع الجزائري قد أخذ بنظام الشهر العيني معتمدا على المسح العام كأساس مادي و السجل العيني كأساس قانوني.²

إن اعتماد المشروع الجزائري على نظام الشهر العيني و هذا من خلال الأمر 74/75 والمرسومين التنفيذيين 63/76 و 62/76 السابقين لم يمنعه من الاعتماد على نظام الشهر الشخصي كاستثناء في المرحلة الانتقالية إلى أن يتم إعداد مسح الأراضي العام عبر كامل التراب الوطني.

* راجع مصالح الشهر العقاري بشيء من التفصيل في المطلب الأول من المبحث الأول في الفصل الثاني.
¹ المادة 20 من الأمر 74/75، المؤرخ في رقم 12/11/1975، المتضمن إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، العدد 92، المؤرخة في 18/11/1975، ص 1208.
و المواد 1-2-3 من المرسوم التنفيذي رقم 63/76، المؤرخ في 25/03/1976، المعدل و المتمم بالمرسومين التنفيذيين رقم 210/80، المؤرخ في 13/09/1980، و رقم 123/93، المؤرخ في 19/05/1993، المتعلق بتأسيس السجل العقاري الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، العدد 30، المؤرخة في 13/04/1976، ص ص 498-499.
² جمال بوشناق، مرجع سابق، ص 38.

ثالثا: الطابع الإلزامي للشهر العقاري

لقد جعل المشرع الجزائري شهر التصرفات القانونية الواقعة على العقارات أمرا إلزاميا حتى تنتج آثارها سواء بين المتعاقدين أو اتجاه الغير،¹ و استثنى من ذلك الرهون و الامتيازات العقارية التي يكون فيها الشهر اختياريا، إذ يترتب على عدم قيدها، عدم قابليتها للاحتجاج بها اتجاه الغير خلافا لما هو عليه الحال في القانون الفرنسي، الذي يجعل نقل الملكية يتم سواء في المنقول أو العقار بمجرد انعقاد العقد، كما لا يجعل من الشهر شرطا لنشأة الحقوق وصحتها.²

و لم يكتف المشرع الجزائري بإلزام الشهر العقاري للأطراف فقط، بل ألزم الموثقين والسلطات الإدارية شهر جميع العقود و القرارات القضائية المحررة من قبلهم ضمن آجال قانونية محددة، و هذا ما نصت عليه المادة 90 من المرسوم 63/76 السالف الذكر، إذ جاء فيها "ينبغي على الموثقين و كتاب الضبط و السلطات الإدارية أن يعملوا على إشهار جميع العقود و القرارات القضائية الخاضعة للإشهار و المحررة من قبلهم أو بمساعدتهم و ذلك ضمن الآجال المحددة".³

كما أكد القضاء على الطابع الإلزامي للشهر العقاري في قرار المحكمة العليا رقم: 473702 و المتعلق بقضية (ع.ز) ضد (ع.م) و (ع.أ) بخصوص النزاع القائم حول انتقال الملكية العقارية، حيث ورد في حيثيات الحكم: " حيث يلاحظ في القرار موضوع الطعن أنه مبني أساسا، فيما قضى به على اعتبار العقد العرفي الذي احتجت به المطعون ضدها عقدا صحيحا نقل إليها ملكية جزء من الأرض موضوع النزاع، رغم أنه عقد عرفي محرر في 1987/02/08 و هو ما يخالف المادتين 234 مكرر 1 و 793 من القانون المدني اللتين تفرضان الشكل الرسمي في العقود المتضمنة التصرف في العقار، و كذا الشهر في المحافظة العقارية، و هما الشرطان غير متوفرين في العقد العرفي المذكور".⁴

¹ المادة 793، من الأمر 58/75.

² محمد بوركي، الإشهار العقاري، مجلة الموثق، العدد 03، الغرفة الوطنية للموثقين، الجزائر، سنة 2001، ص 28.

³ المادة 90 من المرسوم 63/76.

⁴ جمال سايس، الاجتهاد الجزائري في القضائي العقاري، منشورات كليك، الجزائر، الطبعة الثانية، الجزء الثاني، 2013، ص

إن الطابع الإلزامي لعملية الشهر العقاري نابعة من حماية حقوق الأفراد، و لا يتصور تسليط عقوبات على كل من لم يلتزم بإجراءات الشهر العقاري.

المطلب الثاني:

التطور التاريخي لنظام الشهر العقاري

منذ نشأة البشرية على وجه الأرض، و اهتمام الإنسان بالملكية العقارية في تزايد مستمر فكان لزاما عليه الاعتماد على نظام للشهر العقاري يضمن حماية التعاملات العقارية من الغش و الخداع، فارتبط نظام الشهر بالملكية العقارية، و تطور من عصر إلى آخر، و اختلف من مجتمع لآخر.

و في هذه الدراسة التاريخية سنتطرق إلى تطور الشهر العقاري في العصر القديم والحديث (الفرع الأول)، ثم نخرج على تطور الشهر العقاري في الجزائر (الفرع الثاني).

الفرع الأول:

تطور الشهر العقاري في العصر القديم و الحديث

إن نظام الشهر العقاري فكرة مكرسة في أعماق التاريخ، فبمرور الحقب الزمنية وتطور المجتمعات، تطور هذا النظام إلى أن أصبح في وقتنا الحاضر في شكل نظام محكم، و ارتبط بنظام الملكية العقارية المتبع.

أولاً: نظام الشهر العقاري في العصر القديم

في القديم كانت الأرض موزعة بين الأسر، و لم تكن الأرض قابلة للانتقال إلا بموافقة جميع أفراد الأسرة، حيث كان لكل فرد حق الاعتراض على عملية الانتقال، لذلك كانت عملية انتقال الملكية العقارية تتم بصورة علنية و على مرأى و مسمع من جميع أهل القبيلة أو العائلة.¹

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

ف عند الرومان لم يكن انتقال الملكية ليتم بمجرد تبادل الإرادتين، فلم يكن التصرف الرضائي مقبولا دون أن يصحبه رمز أو حركة أو إشارة معينة، فكان انتقال الملكية يتم بإحدى الأساليب الثلاثة: الإشهاد، الدعوى الصورية، التسليم.

1- الإشهاد: يعتبر أسلوب الإشهاد وسيلة لإعلان عملية انتقال الملكية، فهو عبارة عن احتفال يجتمع فيه ممثلو طوائف الشعب، كما يحضر المتصرف إليه و حامل الميزان و خمسة شهود من المواطنين الرومان البالغين، و تتم إجراءات الإشهاد بإمساك المتصرف إليه ما يرمز إلى العقار موضوع التصرف بين يديه، ثم يضرب الميزان بالبرونز، و يسلمها إلى المتصرف باعتبارها ثمنا للمبيع، و كان المتصرف يقف موقفا سليبا، و بإتمام هذه الإجراءات تنتقل الملكية من المتصرف إلى المتصرف إليه، و تعتبر هذه الإجراءات الشكلية وسيلة لإعلام الغير بحدوث التصرف القانوني.¹

2- الدعوى الصورية: هي طريقة أخرى لنقل الملكية، حيث بمقتضاها يتفق البائع والمشتري على أن يقيم المشتري ضد البائع دعوى صورية يدعي فيها بملكية العقار المبيع، فيوافقه البائع على ذلك و يصدر حكم القاضي بإثبات الملكية للمدعي، و بذلك تنتقل الملكية إلى هذا الأخير.

3- التسليم: كان يتم بمجرد تسليم العقار المبيع للمشتري، فكان يقتضي في البداية أن يصطحب ناقل العقار من يريد اكتساب العقار و يمر في جميع أجزاء العقار، ثم تطورت هذه الطريقة فأصبح يكفي أن يقف البائع أو المتصرف في العقار في مكان مرتفع، و يشير للمشتري إلى حدود العقار، و كان يطلق على هذه الطريقة التسليم باليد الطويلة.²

أما قدماء المصريين فقاموا بتنظيم انتقال الملكية عن طريق إجراءات معينة، حيث قاموا بإنشاء مصلحة خاصة تتكفل بإحصاء الأراضي و تسجيل التصرفات الواردة عليها، حيث لم يكن التسجيل ركن للتصرف، بل كان الأساس الذي تعتمد عليه الدولة في فرض الضريبة.³

¹ كريمة فردي، مرجع سابق، ص 41.

² كريمة فردي، المرجع نفسه، ص 42.

³ حسن طوابي، نظام الشهر العقاري الجزائري، ماجستير في الحقوق، غير منشورة، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق جامعة الجزائر، 2002، ص 06.

لقد أوجد القدماء المصريون الإجراءات العملية لتحقيق علنية كل المعاملات التي تجري بين الناس، حتى يكون الجميع على علم بها و تكون حجية بين المتعاقدين أو اتجاه الغير.¹

و في الشريعة الإسلامية لم يرد ما يوجب شهر التصرفات العقارية، بل جعلت العقود تتم بمجرد التراضي بين الطرفين، و رغم هذا فإنها اشترطت شكلية معينة في العقود و التصرفات تتمثل في الكتابة ، حيث حثت شريعتنا الغراء على التدوين في قوله تعالى: ﴿يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا إِذَا تَدَايَنْتُمْ بِدِينٍ إِلَىٰ أَجَلٍ مُّسَمًّى فَاكْتُبُوهُ وَلْيَكْتُب بَيْنَكُمْ كَاتِبٌ بِالْعَدْلِ ...﴾² و إذا كانت الكتابة هي في الأصل وسيلة إثبات، فإن حفظ ما يكتب و الرجوع إليه لمعرفة ما تم حفظه، هو مما يدخل في مدلول الكتابة و ما ترمي إليه، و على هذا النحو يمكن اعتبار حفظ المحررات وشهرها نوع من التنظيم العملي لما تهدف إليه الآية الكريمة من حفظ أموال الناس و تنظيم المعاملات بينهم، بما يوفر حماية للحقوق و الاستقرار في التعامل.³

و قد أكدت الآية الكريمة على الإشهاد من أجل شهر المعاملات، حيث يجب على الناس الإدلاء بشهاداتهم و إلا وقعوا في الإثم مصداقا لقوله تعالى: ﴿وَلَا تَكْتُمُوا الشَّهَادَةَ وَمَنْ يَكْتُمْهَا فَإِنَّهُ آثِمٌ قَلْبُهُ وَاللَّهُ بِمَا تَعْمَلُونَ عَلِيمٌ﴾⁴.

لكن و بزيادة أهمية الأرض كان لا بد من إيجاد نظام لتنظيم الأراضي و تقسيمها وفرض قيود على المعاملات القانونية التي ترد عليها، و قد تم ذلك خلال عهد الدولة العثمانية سنة 945 هـ، حيث قامت هيئة من كبار العلماء و رجال الدولة بتسجيل الأراضي و القرى، و قد تم حفظ الدفاتر في مكان أمين لا يتم فتحه إلا بأمر من السلطان و بمعرفة هيئة من كبار موظفي الدولة.⁵

¹ عمر صدقي، شهر التصرفات العقارية في القانون الجزائري، رسالة ماجستير في الحقوق، غير منشورة، معهد العلوم القانونية و الإدارية، جامعة الجزائر، 1982، ص 07.

² القرآن الكريم، سورة البقرة، الآية 282.

³ حسين عبد اللطيف حمدان، المرجع السابق، ص 19.

⁴ القرآن الكريم، سورة البقرة، الآية 282.

⁵ كريمة فردي، المرجع السابق، ص 45.

ثانيا: نظام الشهر العقاري في العصور الوسطى

كان توزيع الأراضي في العصر القديم بين الأسر و العشائر، و قد أصبح في العصور الوسطى موزع بين الأسياد و الإقطاعيين، حيث تغير وضع الأرض من مصدر للرزق في الأسرة إلى مظهر من مظاهر السلطة في النظام الإقطاعي، و لهذا كان انتقال الأراضي من شخص إل آخر مرهون بموافقتهم منعا لتسربها للغرباء، و كانت هذه الموافقة تتم وفقا لإجراءات صعبة، تحولت مع الزمن إلى وسيلة لشهر الانتقال و إعلانه و حماية المشتري من الغش والاحتيال.¹

ثالثا: نظام الشهر العقاري في العصور الحديثة

بعد زوال سلطة الإقطاعيين و تحرر انتقال الملكية العقارية من القيود و الإجراءات الشكلية، فأصبحت الملكية تنتقل بمجرد الاتفاق و التراضي بين الطرفين، مما خلق حالة من عدم الاستقرار بسبب الغش الناتج عن بيع العقار لأكثر من مشتري أو التصرف في ملك الغير، مما أدى إلى إجماع المؤسسات المالية عن الإقراض. فسعت العديد من بلدان العالم إيجاد نظام شهر عقاري يضمن حماية للتعاملات العقارية، و من أهم هذه الدول بروسيا، فرنسا و استراليا

1- في بروسيا: و تعتبر بروسيا أول دولة تأخذ بهذا النظام في 20 جانفي 1783، حين اصدر ملكها "فريديريك الثاني" نظاما ينشأ بموجبه سجلات عقارية ذات صحائف متعددة حيث تخصص كل صحيفة للعقار موضوع التصرف و ليس للمالك، كما لم تكن لهذه القيود قوة ثبوتية إلا بعد صدور قانون 05 ماي 1872 حين أصبحت التصرفات العقارية غير صحيحة و غير نافذة حتى بين المتعاقدين إلا من تاريخ قيدها في الصحيفة العينية للعقار، وقد فرض القانون البروسي مثل المتعاقدين أمام القاضي العقاري و التصريح علنا عن إرادتهما المتبادلة بالبيع و الشراء، فيصدر القاضي قرارا بتدوين التصريح.²

2- في فرنسا: أما في فرنسا فقد اعتمد المشرع نظام الشهر العقاري بموجب القانون الصادر في 23 مارس 1855، حيث يقضي هذا القانون بضرورة تسجيل العقد بمجرد الاحتجاج به

¹ حسين عبد اللطيف حمدان، المرجع السابق، ص 19.

² كريمة فردي، المرجع السابق، ص 45.

على الغير، دون أن يعطي للعقد المسجل قوة مما يبقيه عرضة لطلب الإلغاء أو الإبطال وبسبب ذلك تبقى الملكية تعاني من عدم الاستقرار.

و من أجل تنظيم الملكية العقارية أصدر المشرع الفرنسي مرسوما بتاريخ 30 ماي 1891 شكلت بموجبه لجنة من خارج البرلمان، أوصت بعد دراسة استمرت حتى سنة 1905 باعتماد نظام السجل العيني، إلا أن الدولة لم تأخذ بهذا النظام لما يتطلبه من تكاليف باهظة إضافة إلى معارضة الكتاب العدول الذين كانوا يهيمنون على المعاملات العقارية، و قد أخذت فرنسا بالنظام الشخصي بموجب قانون 01 مارس 1918 ثم بقانون 24 أكتوبر 1921.¹

تجدد الإشارة إلى أن المشرع الفرنسي قد أدخل النظام العيني بموجب مرسوم 04 جانفي 1955، حيث أصبحت للعقارات سجلات إلى جانب السجلات الهجائية لأصحاب الحقوق العقارية.²

3- في استراليا: و في أستراليا كان للسيد "روبرت ريشار تورانس" الذي كان يشغل وظيفة مراقب في مصلحة الجمارك دور كبير في إرساء نظام الشهر العقاري العيني، حيث لاحظ أن أراضي كثيرة كانت تمنحها الحكومة تصل لأصحابه بطريقتين، إما منحة من الحكومة أو بطريقة عادية مثل البيع و الهبة و الوصية، و كانت الحكومة تقيد أسماء من تمنحهم الأراضي و في حالة النزاع، تتمكن من معرفة المالك الحقيقي، أما في حالة نزاع قائم على عقار لم تمنحه الحكومة، فإنها تكون عاجزة عن تحديد أصحاب العقارات الغير مسجلة عندها، فحاول الاستفادة من النظام الذي كان يستعمل في تسجيل السفن، و الذي كان ناجعا في تحديد صاحب السفينة، و يعتمد هذا النظام على قيام مهندس مساح محلف بتسجيل العقارات في سجل خاص، و يتم تسجيل التصرفات الواقعة عليها، و ذلك بتخصيص كل مدينة أو قرية تكون مركزا للتسجيل العقاري بسجل يعرف بالسجل العقاري و تخصص في ذلك السجل صفحتان لكل عقار، تحتويان على ما يعرف "بالصحيفة العينية العقارية"، على أن يعطى

¹ حسين عبد اللطيف حمدان، المرجع السابق، ص 19.

² كريمة فردي، المرجع السابق، ص 46.

المالك صورة من هذه الصحيفة تعرف " بسند الملكية "، هذا السند يتضمن جميع المعلومات الموجودة بالسجل العقاري، و يطبع على ظهر هذا السند خريطة للعقار.¹

وتسجل كل تعديل أو تغيير يطرأ على حالة العقار في الصحيفة العينية وينقل لسند الملكية لكي يكون لها القوة القانونية الثبوتية، أما التعديلات الغير مسجلة فلا أثر قانوني لها وقد سهل "تورانس" إجراءات نقل الملكية و سائر الحقوق العينية العقارية، إذا أراد المالك أن ينقل الملكية لشخص آخر مثلاً، وجب عليه و على من ستنقل إليه أن يملأ نموذجاً مطبوعاً، وأن يوقعا هذا النموذج بحضور أمين السجل العقاري الذي يقوم بعد التثبت من صحة الإمضاء وأهلية المتعاقدين بتسجيل الملكية على اسم من انتقلت إليه في الصحيفة العينية للعقار وفقاً لمضمون العقد، ثم ينقله على سند الملكية بعد أن يلغي القيود السابقة المعارضة للقيود الجديد وتتمتع قيود الصحيفة العينية بقوة ثبوتية تامة يصبح صاحب الحق فيها في مأمن من كل دعوى أو منازعة، باستثناء دعوى إبطال التسجيل الحاصل نتيجة الخداع الذي رافق عملية المسح العقاري، وباستثناء كذلك دعوى الاسترداد التي يقيمها من يحمل سنداً سبق تسجيله فمثلاً إذا بيع العقار مرتين، فإن صاحب الحق المسجل أولاً يفضل على صاحب الحق اللاحق ودعوى الاسترداد التي يقيمها صاح بالحق الأول، إنما ترمي إلى الإبقاء على قوة القيد الذي بموجبه تحصل هذا الأخير على سند ملكيته.²

الفرع الثاني:

تطور الشهر العقاري في الجزائر

لدراسة تطور نظام الشهر العقاري في الجزائر، لا بد أن نميز بين مرحلتين تاريخيتين هما: مرحلة ما قبل الاستقلال (أولاً) و تشمل مرحلة حكم الدولة العثمانية و مرحلة الاحتلال الفرنسي، و مرحلة ما بعد الاستقلال (ثانياً).

¹ زهدي يكن، السجل العقاري في لبنان و العالم، الجزء الثاني، دار الثقافة، بيروت، 1962، ص 67.

² حسين عبد اللطيف حمدان ، المرجع السابق، ص 38.

أولاً: مرحلة ما قبل الاستقلال

لقد مرت الجزائر مثلها مثل بقية دول العالم بالفترة القبلية البدائية التي انعدمت فيها القوانين و الأنظمة، و كانت مصلحة الأقوياء هي التي تفرض منطقتها، و بقي الأمر على هذا الحال إلى ان جاء الفتح الإسلامي حيث طبقت احكام الشريعة الإسلامية في المعاملات العقارية، و عند استلام العثمانيين مقاليد الحكم، أدخلوا نظام يمزج بين احكام الشريعة و التقاليد التركية، إلى أن أحتلت الجزائر سنة 1830 من طرف المستعمر الفرنسي الذي حاول فرض مجموعة من التدابير التي تساعده على بسط سيطرته على الجزائر.¹

1-مرحلة حكم الدولة العثمانية:

و يمتد العهد العثماني من سنة 1518 م إلى غاية سنة 1830 م، و قد كانت الجزائر تتمتع باستقلالية في تسيير شؤونها الداخلية و الخارجية أحيانا، و تميز النظام القانوني المطبق بتنوعه، حيث ساد تطبيق الشريعة الإسلامية من خلال المذهب الحنفي في المناطق التي تعرف تواجدا مكثفا للأتراك، و المذهب المالكي في المناطق التي يتواجد بها العرب، هذا إلى جانب الأعراف البربرية التي بين السكان البربر كالقبائل، و الأعراف الإسرائيلية التي كانت تطبق بين الجالية اليهودية.²

أما فيما يخص النظام العقاري فقد صنفت التشريعات العقارية العثمانية الأراضي إلى عدة أصناف، حيث كان هذا التصنيف بمثابة تحديد لطريقة تملك العقار:

(أ) **أراضي الموات:** و هي الأراضي الغير مستغلة و لا يحوزها أي مالك، لكونها غير صالحة للزراعة أو بعيدة عن المناطق العمرانية، و هي نظريا في حيازة للدولة، ولا تتحول إلى ملكية خاصة أو مشاعة و لا يحق للدولة أن تضع يدها عليها إلى بعد إحيائها أو استغلالها.³

(ب) **أراضي الملك:** و هي الأراضي التي يتمتع أصحابها بجميع السلطات التي تخوله حق الملكية، و كانت هذه الأراضي كثيرة الانتشار داخل المدن الكبرى و حواشيتها، و المناطق

¹ عمر صدقي، المرجع السابق، ص 12.

² عمر صدقي، المرجع نفسه، ص 13.

³ سماعين شامة، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري، دار هومه، الجزائر، 2003، ص 09.

الجبالية كمنطقة القبائل و منطقة جبال الأوراس، كما تشمل مناطق الواحات في الصحراء وبعض مناطق السهول.¹

(ج) أراضي العرش: هي ملكيات مشاعة، تدير بنظام الانتفاع بين أفراد القبيلة أو العرش أو الدوار بعد استحواذهم عليها و إقرار الحكام الأتراك لهم بذلك، بغرض الحصول على تأييد شيوخ العشائر و رؤساء الزوايا ، و تتولى الحكومة ضبط كيفية الانتفاع و شروطه.²

حيث يقوم سكان القبيلة أو العرش أو الدوار باستغلال تلك الأراضي جماعيا من خلال تخصيص كل بيت أو أسرة ما يمكن أن تستغله من الأرض حسب إمكاناتها، مع ترك جزء من الأرض للاستغلال الجماعي، و كان شيخ الدوار أو العشيرة يقوم بتسليم الأراضي الغير مستغلة من أصحابها لشخص آخر يتولى الانتفاع منها.³

(د) أملاك الدولة (أراضي البايليك): و هي الأراضي العائدة للحكام و كانت تشغل مساحات واسعة نتيجة المصادرة و الاستحواذ، و تتمركز في أخصب المناطق و أهمها.⁴

(هـ) الأملاك الوقفية (أراضي الحيبوس): و هي الأملاك التي حبست لأعمال الخير و البر و لا يجوز تغيير هذه الطبيعة، و قد انفرد الفقه الإسلامي بهذا النوع من الأراضي ويصنف إلى حبس عام و حبس خاص، فالحبس العام أو الوقف الخيري يعود مردوده للمصلحة العامة وفق المذهب المالكي السائد بالجزائر، أما الحبس الخاص أو أراضي الوقف الأهلي فهي الأراضي التي يحتفظ من حبست من أجله بحق الانتفاع بها حسب ما نصت عليه وثيقة الحبس وفقا للمذهب الحنفي الذي أصبح له اتباع بعد مجيء الأتراك.

أما المناطق الصحراوية فكانت مقسمة إلى أراضي الواحات و التي كانت تسقى بصفة منتظمة طيلة السنة و يطلق عليها اسم الأراضي الحية، و هي تدخل ضمن أراضي الملك و نوع آخر يسمى أراضي الجلف و هي الأراضي التي تسقى بمياه الأمطار و هي أراضي ذات ملكية جماعية.⁵

¹ سماعيل شامة، المرجع السابق، ص ص 10-11.

² ليلي طلبية، الملكية العقارية الخاصة وفقا لأحكام التشريع الجزائري، دار هوم، الجزائر، الطبعة الثانية، عام 2012، ص 14.

³ Amar Aloui, op-cit , p 38.

⁴ ليلي طلبية، المرجع السابق، ص 14.

⁵ Mohand Tahar Alloum, Le régime foncier en Algérie, Impression Moderne, Algérie, 2005, p 21.

يذكر أن عملية المسح عرفت في العهد العثماني أثناء حكم السلطان "سليمان القانوني" الذي عين لجنة لمسح الأراضي سنة 1602 م، و بعد إنهاء اللجنة لأعمالها سلمت سندات للمالكين تحوز قوة ثبوتية مطلقة.¹

2-مرحلة الاحتلال الفرنسي:

تميزت هذه المرحلة بمحاولة استيلاء المستعمر الفرنسي على أراضي الجزائريين بشتى الطرق و الوسائل، فأضطر إلى إصدار ترسانة من القوانين و الأوامر التي تساعده لتحقيق هدفه، خاصة و أنه وجد نظام قانوني غريب عنه يتمثل في قواعد الشريعة الإسلامية و القواعد العرفية، و أهم هذه القوانين:

(أ) المرسوم المؤرخ في 08 سبتمبر 1830: و الذي يحدد ملكية الدولة، حيث تم بموجبه إعطاء الحق للسلطات الاستعمارية الفرنسية في الاستحواذ على أملاك موظفي الإدارة التركية السابقة و بعض الأعيان من الكراغلة و الحضر، بالإضافة إلى إدخال أراضي البايليك في الأملاك العمومية.²

(ب) التمليك عن طريق الأمرين الصادرين في 01 أكتوبر 1844 و 02 جويلية 1846: و يتعلق الأول برفع كل اعتراض على أموال الحبوس، و إخضاع المنازعات المتعلقة بها للمحاكم الفرنسية، و الثاني يعتبر الأراضي الغير مملوكة لأشخاص معينين بدون مالك وبالتالي تؤول ملكيتها للدولة الفرنسية، و كان الغرض من هذين الأمرين الاستيلاء على أراضي الحبوس و أراضي المواطنين الذين لا يملكون عقود ملكية على اعتبار أن أغلب الأراضي كانت تستغل بصفة جماعية.³

(ج) القانون المؤرخ في 16 جوان 1851:و قد حدد طبيعة الملكية العقارية في الجزائر ويعتبر اول قانون ميز بين القانون الدومين العام و الدومين الخاص للدولة، و ذلك من أجل خدمة مصالح المعمرين، فتضمن هذا القانون قاعدة قابلية التصرف للأملاك الخاصة للدولة والتي أدمجت ضمنها ثروة كبيرة، و من ثم تحويلها للمعمرين.⁴

¹ كريمة فردي، المرجع السابق، ص 56.

² ليلي طلبية، المرجع السابق، ص 15.

³ عبد الحفيظ بن عبيدة، إثبات الملكية العقارية و الحقوق العينية العقارية في التشريع الجزائري، دار هومه، الجزائر، الطبعة السابعة، 2011، ص ص 9-10.

⁴ سماعيل شامة، المرجع السابق، ص ص 12-13.

د) القانون المؤرخ في 23 مارس 1855 المتعلق بالشهر العقاري: و الذي يقضي بإشهار العقود الناقلة للملكية العقارية أو المترتبة عليها ديونا أو أعباء حتى تكون حجة على الغير.¹

هـ) القانون المؤرخ في 21 أبريل 1863 لسيناتوس كونسولت (Sénatus Consulte): هذا القانون مستوحى من الإمبراطور نابليون الثالث و الخاص بتقسيم أراضي العرش بين سكان القبائل لتصبح ملكا للأفراد، و بالتالي ضمان تحويلها للمعمرين الأوروبيين بواسطة تنازلات فردية، حيث يمكن إلزام المالك ببيع عقاره عن طريق الضغط و التهديد و التقدير أو التحايل الأمر الذي يصعب تحقيقه في ظل الملكية الجماعية.²

و) القانون المؤرخ في 26 جويلية 1873 (مشروع ورنر Warnier): و تضمن هذا القانون إقامة الأملاك العقارية و صيانتها في الأوطان الجزائرية، و يهدف إلى إخضاع الملكية العقارية في الجزائر للقانون الفرنسي، حيث نصت المادة الأولى منه على: " إن تأسيس الملكية العقارية في الجزائر و حفظها و الانتقال التعاقدى للملكيات و الحقوق العقارية مهما كان أصحابها تخضع للقانون الفرنسي".³

ز) القانون المؤرخ في 16 فيفري 1897: يمثل نوعا من التطهير لأراضي العرش والملك، و ذلك بإجراء التحقيقات الجزئية ثم تسليم العقود للملاك.⁴

ح) القانون المؤرخ في 04 أوت 1926: جاء مكملا للقانون المؤرخ في 16/02/1897 وعممه على كامل التراب الوطني بما فيه الصحراء، و أتى بما يسمى بالتحقيقات الكلية أو الجماعية، و قاعدة أو أساس هذا القانون هو قانون سيناتوس كونسولت المشار إليه أعلاه.⁵

ط) المرسوم المؤرخ في 26/05/1956 : و يهدف إلى تهيئة العقارات و تشجيع التبادل الودي بغية تنظيم و تشجيع الملكية، الهدف الساسي و الخفي من وراء هذا المرسوم هو تجميع الملكية في يد الأوروبيين دون ذكره صراحة.⁶

ي) الأمر المؤرخ في 03/01/1959 المتعلق بمسح الأراضي: و الغرض منه تحديد وتنظيم الملكية عن طريق المسح و إثبات حقوق الملكية العقارية و إنشاء مخططات و رسوم

¹ حمدي باشا عمر، نقل الملكية العقارية، دار هوم، الجزائر، 2013، ص 97.

² عبد الحفيظ بن عبيدة، المرجع السابق، ص 10.

³ ليلى طلبة، المرجع السابق، ص 16.

⁴ المرجع نفسه، ص 17.

⁵ المرجع نفسه، ص 17.

⁶ ليلى طلبة، المرجع السابق، ص 17.

بيانية لتحديد الملكية، و قد ترتب عن هذا القانون نوعين من السندات، و هي السندات المحررة و المسلمة إثر إجراءات التحقيقات الكلية التي تمت وفقا لقانون 1873/07/26، و هو النوع الموجود بكثرة و يتعلق بعدد هام من المناطق، و السندات المحررة و المسلمة وفقا للقانون 1897/02/16 و قانون 1926/08/04، و هذه السندات تعطي نفس التوضيحات المشار إليها أعلاه، لأنها تتضمن بالإضافة إلى ذلك، ملكية العقار المحقق في مواجهة الجميع بعد انتهاء الإيداع.¹

ك) المرسوم رقم 1190/59 المؤرخ في 21 أكتوبر 1959: لقد جاء هذا المرسوم مطابقا لمرسوم 22/55 المتضمن نظام الشهر العقاري في فرنسا، و الذي أحدث تغيير جذري على المستوى بوضع العديد من الإجراءات و الضوابط التي تضمن تطابق المعلومات المقيدة في الوثائق العقارية، و بالتالي ضمان إنشاء فهرس عقاري دقيق، كما ألزم إخضاع بعض العقود لعملية الشهر العقاري.²

ل) المرسوم رقم 61/52 المؤرخ في 18/01/1961 المتضمن إصلاح نظام الشهر العقاري الجديد: و الذي طبق ابتداء من 1961/03/01 عبر كامل التراب الوطني، باستثناء ولايتي الواحات و الساورة آنذاك.³

و بالتالي تحول نظام الشهر العقاري في الجزائر من النظام الشخصي إلى النظام العيني و قد كان هذا التحول مجرد تحول نظري لأن قانون 1959 لم يطبق في الجزائر إلى غاية الاستقلال.⁴

إن عملية الإصلاح العقاري التي حاول الاستعمار الفرنسي تطبيقها لم يكتب لها النجاح لكونها تهدف إلى إخضاع النظام العقاري الجزائري للقانون الفرنسي، إضافة إلى عدم استقرار

¹ عبد الحفيظ بن عبيدة، نفس المرجع، ص ص 10-11.

² خالد رامول، المحافظة العقارية كآلية للحفظ العقاري في التشريع الجزائري، قصر الكتاب، الجزائر، 2011، ص 27.

³ حمدي باشا عمر، المرجع السابق، ص 103.

⁴ جمال بوشناق، المرجع السابق، ص 46.

البلاد بسبب اندلاع الثورة التحريرية في الفاتح نوفمبر 1954، مما أدى إلى بروز نظام هجين اتسم بالتعقيد، و بروز وضعية قانونية عقارية غامضة بعد الاستقلال تتلخص فيما يلي:¹

- أراضي ذات سندات "مفرنسة"..... 4.969.102 هكتار
- أراضي " ملك "بدون سندات 4.406.356 هكتار
- أراضي "عرش" بدون سندات..... 2.071.582 هكتار
- أملاك الدولة 4.694.214 هكتار
- أملاك البلدية..... 4.179.050 هكتار

ثانيا: مرحلة ما بعد الاستقلال

بعد الاستقلال و لتقادي الفراغ القانوني لم تجد الجزائر بدا من تمديد العمل بالقوانين الفرنسية إلا ما كان منها مخالفا للسادة الوطنية، و هذا بموجب القانون رقم: 153/62 المؤرخ في: 31/12/1962²، و في ظل حالة الغموض التي خلفها الاستعمار، كان من الطبيعي أن تعتمد الجزائر نظام الشهر الشخصي، إلى أن صدر الأمر 74/75 المؤرخ في: 12/11/1975 و المتضمن إعداد سح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري.

1- الفترة ما قبل 1975:

عمدت السلطات الجزائرية غداة الاستقلال إلى اتخاذ التدابير اللازمة لحماية الملكية العقارية و الحفاظ عليها، بدأ باجتماع المجلس الوطني للثورة الجزائرية بطرابلس في جوان 1962 الذي أكد على جملة من المبادئ أهمها:

- الحصر الفوري لكل الصفقات العقارية.
- نزع ملكية الأراضي التي تتجاوز مساحتها الحد الأقصى المسموح به.

و نفس هذه المبادئ تم تأكيدها في الجزائر سنة 1962 من خلال ما صدر من أوامر ومراسيم تهدف إلى تنظيم و تسيير الأملاك الشاغرة التي تركها المستعمر،³ و من أهمها نذكر:

¹ Amar Aloui, op-cit, p p 67-68.

² المادة الأولى من القانون رقم 153/62، المؤرخ في 31/12/1962.

³ خالد رامول، المرجع السابق، ص ص 28-29.

أ) الأمر رقم 20/62 المؤرخ في 24 أوت 1962 المتعلق بحماية و تسيير الأملاك الشاغرة: و قد صدر هذا الأمر للمحافظة على الأملاك الشاغرة التي نتجت عن الهجرة الجماعية للفرنسيين،¹ و تلاه في نفس السنة المرسوم رقم 03/62 المؤرخ في 1962/10/23 والذي يمنع كل المعاملات المنقولة و الغير منقولة التي يكون موضوعها الأملاك الشاغرة حيث ورد في المادة الأولى من هذا المرسوم أنه تعتبر باطلة كل المعاملات المبرمة بعد 1962/07/01، كما فرض على كل الجزائريين الذين اشتروا من الفرنسيين تسجيل عقودهم في البلدية خلال خمسة عشرة يوما من تاريخ نشر الإعلان تحت طائلة البطلان.

ب) الأمر 91/70 المؤرخ في 1970/12/15 المتضمن تنظيم مهنة التوثيق: لقد بدأ العمل به ابتداء من الفاتح جانفي 1971 و قد نص صراحة على شرط الرسمية في العقود الواردة على الحقوق العقارية حيث جاء في المادة 12 منه: "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".²

ج) الأمر رقم 73/71 المؤرخ في 08 نوفمبر 1971 المتعلق بالثورة الزراعية: بصدر قانون الثورة الزراعية بموجب الأمر رقم 73/71 المؤرخ في 1971/11/08،³ ظهرت بوادر انتهاج نظام عقاري جديد، حيث تم استحداث صندوق وطني للثورة الزراعية يتكون من الأراضي الزراعية أو المعدة للزراعة، كما تم الإعلان عن تأسيس خزانة للبطاقات العقارية على مستوى كل بلدية، إلا أنه لم ينص على الهيئة المكلفة بذلك،⁴ و تلاه المرسوم رقم 32/73 المؤرخ في 1973/01/05 المتعلق بإثبات حق الملكية الخاصة، إذ بموجبه سلمت شهادات ملكية سجلت و أشهرت مجانا ليستفيد منها الأشخاص الذين لم تكن لديهم من قبل شهادات مثبتة للحقوق.

¹ حمدي باشا عمر، نقل الملكية العقاري، المرجع السابق، ص 107.

² كريمة فردي، المرجع السابق، ص 62.

³ المواد 18-24 من الأمر رقم 73/71، المؤرخ في 1971/11/08، المتعلق بقانون الثورة الزراعية، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، العدد 97، المؤرخة في 1971/11/30، ص 1642

⁴ ريم مراحي، المرجع السابق، ص 92.

د) الأمر رقم 26/74 المؤرخ في 20/02/1974 الخاص بالاحتياجات العقارية البلدية: والذي أعطى فرصة لتحديد المحيط العمراني للبلديات و تأسيس سندات ملكية تخص الأراضي المدمجة فيها، و قد تضمن هذا الأمر استثناء الأراضي المعدة للبناء و التي تقع داخل المنطقة العمرانية من التداول بين الأشخاص ما لم تكن البلدية طرفا في العقد و هذا ما نصت عليه المواد 06 و 07 من هذا الأمر.¹

2- الفترة ما بعد 1975:

عرفت الجزائر في سنة 1975 إصدار مجموعة من القوانين و لعل أهمها القانون المدني الصادر بالأمر رقم 58/75 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 المعدل و المتمم، حيث تضمن مجموعة من المواد تهدف إلى تنظيم التعاملات العقارية، كالمادة 793 التي أكدت على ضرورة خضوع المعاملات العقارية للشهر العقاري كإجراء إلزامي حتى يكون لها أثر بين المتعاقدين أو أمام الغير.²

ثم صدر الأمر 74/75 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري، الذي أعلن عن تبني الجزائر نظام الشهر العيني، فأتبعه المشرع بالمرسوم التنفيذي رقم 62/76 المؤرخ في 25 مارس 1976 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام المعدل و المتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 134/93 المؤرخ في 07 أبريل 1992، و المرسوم التنفيذي رقم 63/76 المؤرخ في 25 مارس 1976 المتعلق بتأسيس السجل العقاري المعدل و المتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 210/80 المؤرخ في 13 سبتمبر 1980 و المرسوم التنفيذي رقم 123/93 المؤرخ في 19 ماي 1993.

تبني الجزائر لنظام الشهر العيني لم يكن ليغنيها عن نظام الشهر الشخصي، إلا بانتهاء عمليات مسح الأراضي العام على مستوى التراب الوطني، و هي العملية التي لم تكتمل حتى الآن و بعد ما يقارب الأربعين عاما، بسبب بطء العملية من جهة و تكاليفها الباهظة من جهة أخرى.

¹ المواد 06 و 07، من الأمر رقم 26/74، المؤرخ في 20/02/1974، المتعلق بالاحتياجات العقارية البلدية، الجريدة

الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، العدد 19، المؤرخة في 05/03/1974، ص 291.

² المادة 793، من الأمر رقم 58/75.

المبحث الثاني:

أنظمة الشهر العقاري

تستخدم مختلف دول العالم نظام الشهر العقاري كوسيلة لحماية الملكية العقارية، إلا أنها لم تسلك في سبيل تحقيق هذا الهدف سبيلا واحدا، و قد نتج عن ذلك نظامان للشهر العقاري هما نظام الشهر الشخصي و نظام الشهر العيني، نظام يعتمد على القيد بأسماء الأشخاص المالكين و هو نظام الشهر الشخصي و نظام يعتمد على العقار كأساس لعملية القيد في السجل العقاري هو نظام الشهر العيني.

سنحاول في هذا المبحث التطرق لنظام الشهر العقاري الشخصي في المطلب الأول ونظام الشهر العقاري العيني في المطلب الثاني.

المطلب الأول:

نظام الشهر الشخصي

نظام الشهر الشخصي هو النظام الذي تبنته فرنسا و معظم البلاد اللاتينية كبلجيكا وإيطاليا، ويعتبر أول نظام للشهر العقاري ظهر في العصر الحديث، و يرجع سبب ظهوره إلى الحاجة إلى تحصيل الضرائب، حيث سعت الدول اللاتينية إلى تسجيل أصحاب الأملاك العقارية في سجل الضرائب في الخانة الأولى، ثم العقارات في الخانة الثانية، و ذلك لإحصاء الأملاك العقارية لتسهيل تحصيل الضرائب، فأصبح شهر الحقوق العقارية في هذه الدول يتم بطريقة شخصية مستوحاة من نظام الضرائب الشخصي.¹

الفرع الأول:

تعريف نظام الشهر الشخصي

يعرف نظام الشهر العقاري الشخصي على أنه ذلك النظام الذي يعتمد في إعلان التصرفات العقارية على أسماء الأشخاص القائمين بها و ليس طبقا للعقار، و من هنا جاءت تسمية هذا النظام بنظام الشهر الشخصي، حيث تتم عملية الشهر في نوعين من السجلات

¹ عمر بوحلاسة، "تقنيات مراقبة العقود الخاضعة للإشهار"، مجلة الموثق، العدد 03، الغرفة الوطنية للموثقين، 2001، ص

سجل يمسك حسب الترتيب الزمني لتقديم العقود المتضمنة معاملات عقارية لإجراء الشهر وسجل يمسك حسب الترتيب الأبجدي لأسماء كل الأشخاص القائمين بمختلف التصرفات العقارية.¹

و تعتبر فرنسا أحد أهم الدول التي اعتمدت نظام الشهر الشخصي، فقبل الإصلاحات التي أدخلها المشرع الفرنسي سنة 1955، كان هذا النظام يتصف بالصفات التقليدية التالية:

- 1- أن عملية التسجيل يقوم بها موظف إداري عادي، ليست لديه أي سلطة قانونية على الأعمال المطلوب تسجيلها، أي أن التسجيل يتم على مسؤولية أصحاب العلاقة.
- 2- عملية التسجيل غير إلزامية.
- 3- نظام الشهر الشخصي لا يجعل من التسجيل شرطاً لإنشاء الحق أو إيجاده أو نقله أو إنهائه، فالهدف منه فقط هو إعلام الغير بوجود الحق.
- 4- أن أساس التسجيل في هذا النظام هو الشخص أي صاحب الحق المطلوب قيده، وليس العقار الجاري عليه الحق.²

و بناء على هذه الصفات فإن نظام الشهر العقاري العيني ينشأ في البلد الواحد سجل عام أو سجلات في مراكز الأقاليم يرصد بها كل تصرف منشئ حقا عينا عقاريا، و يتم تسجيله باسم المتصرف الأخير، فتوضع لهذا السجل فهارس منظمة بأسماء المتصرفين،³ و يعتبر اسم كل شخص محل اعتبار، فلا يعتمد على مواصفات العقار محل التعامل، و إنما ينظر إلى الهوية الكاملة للأشخاص المالكين و الذين تعاملوا فيه.⁴

فإذا أراد شخص ما معرفة الوضعية القانونية لعقار معين، فعليه الاتجاه صوب مصالح الشهر العقاري مرفق بالاسم الكامل لصاحب العقار، أين يتم البحث عن هذا الاسم في السجلات المعدة للشهر، فإذا تم إيجاده فهذا معناه أنه مازال مالكا لهذا العقار، أما إذا لم يجد

¹ جمال بوشناق، المرجع السابق، ص ص 15-16.

² جورج ن شراوي، الوجيز في التحديد و التحرير و السجل العقاري، المؤسسة الحديثة للكتاب لبنان، الطبعة الثالثة، 2010 ص ص 16-17.

³ عبد الحميد الشواربي، إجراءات الشهر العقاري في ضوء القضاء و الفقه، منشأة المعارف بالإسكندرية، مصر، 1999، ص 03.

⁴ مجيد خلفوني، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، المرجع السابق، ص 14.

اسمه، فإن ذلك دليل على أنه تصرف في العقار، و بالتالي سيتم تسجيل العقار باسم المالك الجديد، و بالتالي صاحب المصلحة لا يمكنه معرفة سوى الشخص الذي تعامل في العقار، ولا يمكنه معرفة ما أثقل العقار من حقوق.¹

و في البلاد التي تأخذ بنظام السجل الشخصي، يتسع نطاق اكتساب ملكية العقار بوضع اليد، حيث أن تسجيل التصرفات و الحقوق باسم الأشخاص، يتيح شهر التصرفات التي تصدر من غير المالك الحقيقي، و بالتالي لا يعتبر التسجيل الشخصي دليلا قاطعا على ملكية المتصرف إليه للعقار، و لا يجوز التمسك بهذا التسجيل أمام الغير الذي اكتسب ملكية العقار بالتقادم.²

و استنادا لما سبق قد يتصرف أحد الأشخاص غير المالك الحقيقي للعقار بالبيع، ويسجل هذا التصرف باسمه في السجلات المخصصة للشهر، و إذا تصرف المالك الحقيقي للعقار بنفس التصرف، فيسجل هذا التصرف أيضا باسمه، و يكون حينئذ لنفس العقار تصرفان مختلفان أو أكثر، و بالتالي يكثر بيع ملك الغير.³

الفرع الثاني:

مبادئ نظام الشهر الشخصي

مما سبق نستخلص أن نظام الشهر الشخصي يقوم على المبادئ التالية:

- 1- أن نظام الشهر الشخصي يركز على أسماء الأشخاص الذين تصدر عنهم التصرفات العقارية الواجبة الشهر.⁴
- 2- ليس لنظام الشهر الشخصي أي قوة ثبوتية، حيث أن التصرفات التي يتم شهرها لا تخضع للتدقيق و الرقابة من الموظف المسؤول عن عملية التسجيل، و يتم إشهارها حتى وإن كانت قابلة للإبطال أو الفسخ حتى بعد شهرها، مما يترتب عنه قاعدتين أساسيتين هما:

¹ عبد الحميد الشواربي، المرجع السابق، ص ص 03-04.

² خالد عدلي أمير، أحكام و إجراءات شهر الملكية العقارية، دار الفكر الجامعي، مصر، الطبعة الأولى، 2013، ص ص 33-34.

³ مجيد خلفوني، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، المرجع السابق، ص 14.

⁴ جمال بوشناق، المرجع السابق، ص 16.

أ) أن الشخص لا يملك إلا ما ملك، فلا يمكنه التصرف في حق عيني إلا إذا كان هو مالكة، فقد يقوم شخص ببيع عقار لشخص آخر، ثم يدعي شخص ثالث ملكية هذا العقار سواء بسند صحيح أو لأنه يدعي ملكيته بالتقادم، فيطلب استرداد العقار، و هنا لا يحول شهر عقد البيع دون الاسترداد.¹

ب) أن الشخص لا يستطيع أن ينقل لغيره أكثر مما يملك هو، و بالتالي لا يمكن أن يطهر الشهر الشخصي العيوب التي قد تشوب الحق موضوع التصرف، فعلى سبيل المثال من ينقل حق قابل للفسخ أو الإبطال، يبقى هذا الحق مهددا بكل الدفوع أو الطعون التي كان يمكن الاحتجاج بها في مواجهة المتصرف.²

عدم تمتع نظام الشهر الشخصي بأي قوة ثبوتية تعد أحد أهم الانتقادات التي وجهت لنظام الشهر الشخصي.

الفرع الثالث:

تقييم نظام الشهر الشخصي

من خلال تعريف نظام الشهر الشخصي و بيان مبادئه، يمكن أن نستنتج مزاياه (أولاً) و عيوبه (ثانياً).

أولاً: عيوب نظام الشهر الشخصي

يظهر لنا من خلال تعريف نظام الشهر الشخصي و من أن نظام الشهر الشخصي يؤدي دوره في إعلام الجمهور بوقوع تصرفات عقارية معينة، إلا انه يحوي مساوئ عديدة أهمها:

1- قيام عملية الشهر العقاري على اسم المتصرف، تجعل المشتري لا يعرف إلا اسم الشخص المتصرف في العقار دون معرفة الأعباء التي ترد عليه، مما يجعل عملية البحث عن الملكيات العقارية للمواطنين صعبة خاصة في حالة تشابه الأسماء.³

¹ جمال بوشناق، المرجع السابق، ص 17

² جمال بوشناق، المرجع نفسه، ص 18.

³ ريم مراحي، المرجع السابق، ص 84.

2- إن هذا النظام لا يعطي للمتصرف إليه أي ضمانات بثبوت الحق المتصرف فيه بصفة نهائية، بل هو معرض للمنازعة في أي وقت، و بالتالي لا يعطي لراغبى التعامل مع المتصرف إليه أي ثقة بأنه صاحب موضوع التصرف المشهر لصالحه.

3- إن التحري عن حالة عقار معين يقضي أن يكون المستكشف عارفا و متحققا من الاسم الكامل للملك الحقيقي للعقار خلال مدة الكشف عنها، أي أن يكون الطالب قد أطلع على الوثائق ملكية من يريد التعامل معه و فحصها و التحقق من سلامتها خلال مدة لا تقل عن 15 سنة و هي مهمة شاقة.¹

4- يبرز في هذا النظام احتمال وجود عدة سندات لملكية عقار واحد، و يحدث هذا عندما يتصرف شخص ما في عقار معين معتقدا أنه المالك الحقيقي إلى شخص ثان، ثم يفاجئ بشخص ثالث يدعي ملكية العقار بسند صادر عن المالك الحقيقي.

5- إن المالكين في نظام الشهر الشخصي مهددين بضياح ملكيتهم بالتقادم المكسب، بسبب ظهور من يدعي ملكية العقار بالتقادم، إضافة إلى ذلك قد لا يشهر الحائز ملكيته المكتسبة بالتقادم و بالتالي نكون بصدد مالكين لعقار واحد، مالك خفي و هو الحائز، و مالك ظاهر هو الثابت اسمه في سجلات مصالح الشهر.

6- إن التصرفات العقارية في نظام الشهر الشخصي قابلة للطعن، فهي مهددة بالزوال، مما يهدد استقرار الملكية العقارية.²

7- إن لعيوب و مساوئ نظام الشهر الشخصي، أثرا سلبيا على التطور الاقتصادي والاجتماعي للدول، و ذلك راجع لعدم التحديد الدقيق للعقارات، مما يجعلها تتنافى مع وثائق مسح الأراضي، مما يؤدي إلى تغير لأسماء المالكين لأسباب مختلفة، منها إجراء القسمة العقارية، اكتساب الملكية بالتقادم المكسب، الميراث، مما يخلق عدم استقرار في الملكية العقارية و بالتالي عدم الائتمان في المعاملات العقارية، و بالتالي فإن نظام الشهر الشخصي عاجز عن تحقيق الغرض الذي من أجله تأسس الشهر العقاري.³

¹ عبد الحميد الشواربي، المرجع السابق، ص ص 04-05.

² جمال بوشناق، المرجع السابق، ص ص 20-21.

³ مجيد خلفوني، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، المرجع السابق، ص ص 15-16.

ثانيا: مزايا نظام الشهر الشخصي

رغم كثرة العيوب و المساوىء الموجودة في نظم الشهر الشخصي، إلا أنه لا يخلو من المزايا نذكر منها:

1- إن مجرد شهر التصرفات يعد قرينة على ملكية العقار من طرف الشخص الذي سجل التصرف، حتى و إن كانت هذه القرينة بسيطة و قابلة لإثبات العكس، مما يعني أن هذا النظام يؤدي دوره في إعلام الجمهور بوقوع تصرفات عقارية معينة، كما أن الدفع بتعدد سندات الملكية فيه الكثير من المبالغة، فغالبا ما يكون المتصرف في العقار هو المالك الحقيقي له.¹

2- إن إجازة الطعن في التصرفات المشهورة تعد حماية للمالك الحقيقي من تصرف الغير في ملكه.²

3- إن هذا النظام لا يتطلب عملية مسح الأراضي العام، هذه العملية تكلف مبالغ مالية باهظة لا يسع الكثير من الدول تحملها.³

يتضح مما سبق أن نظام الشهر الشخصي لا يصلح أن يكون نظاما للشهر العقاري يحقق القدر الكافي من الائتمان في المعاملات العقارية، مما أدى إلى ظهور نظام آخر هو نظام الشهر العيني.

الفرع الرابع:

موقف المشرع الجزائري من نظام الشهر الشخصي

بتفحص التطور التاريخي لنظام الشهر العقاري في الجزائر، نجد أن المشرع الجزائري بعد الاستقلال مباشرة اعتمد نظام الشهر الشخصي، و هذا لعدة اعتبارات أهمها صدور القانون رقم 153/62 المؤرخ في 1962/12/31 القاضي بتمديد العمل بالقوانين الفرنسية إلا ما كان منها مخالفا للسادة الوطنية، هذا بالإضافة للأوضاع الصعبة التي كانت تعرفها الجزائر و التي لا تسمح بتبني نظام الشهر العيني.⁴

¹ حسين عبد اللطيف حمدان، المرجع السابق، ص 13.

² خالد عدلي أمير، إكتساب الملكية العقارية بالحيازة، دار الفكر الجامعي، مصر، دون طبعة، ص 340.

³ جمال بوشناق، المرجع السابق، ص 22.

⁴ كريمة فردي، المرجع السابق، ص 61.

و بصدر الأمر رقم 74/75 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري الذي تلاه المرسومين التنفيذيين 63/76 و 62/76، أعلن المشرع الجزائري عن تبني النظام العيني كنظام للشهر العقاري في الجزائر.¹

غير أن المشرع الجزائري و وعيا منه بصعوبة تجسيد نظام الشهر العيني على أرض الواقع، بسبب المدة الزمنية التي تتطلبها عملية مسح الأراضي، و المبالغ المالية الكبيرة التي تستدعيها، أقر العمل بالنظام الشخصي في المناطق الغير ممسوحة، حيث ورد في المادة 27 من الأمر 74/75 " إن العقود و القرارات القضائية التي تكون موضوع إشهار في محافظة عقارية و التي تخص عقارات أو حقوق عينية ريفية موجودة في بلدية لم يعد فيها بعد مسح الأراضي، تفهرس بصفة انتقالية في مجموعة بطاقات عقارية مؤقتة تمسك على الشكل الفردي طبقا لكيفيات محددة بموجب مرسوم".²

و المرسوم التنفيذي رقم 63/76 المتضمن تأسيس السجل العقاري تضمن أحكام انتقالية في الباب السادس تتضمن صراحة تمديد العمل بنظام الشهر الشخصي، و منها المادة 113 التي تشير إلى قيام المحافظون العقاريين بتمسك بطاقات عقارية في الأراضي التي لم يشملها عملية مسح الأراضي و يتم إشهارها باسم المالكين للعقارات،³ حيث جاء فيها "خلافًا لإحكام المادتين 19 و 26 من هذا المرسوم، و إلى أن يتم إعداد مسح عام للأراضي في إقليم كل بلدية، فإنه تمسك من قبل المحافظين العقاريين بالنسبة للعقارات الريفية، مجموعة بطاقات عقارية مؤقتة و كلما تحصل إيداعات تفهرس مستخرجات الوثائق التي تم إشهاره حسب ترتيبها في المحفوظات تحت اسم كل مالك.

و تتضمن مجموعة البطاقات العقارية بطاقات فردية للمالكين، طبقا لنموذج يحد بقرار من وزير المالية".⁴

¹ أنظر المواد 1-2-3 من الأمر 74/75.

² المادة 27 من نفس الأمر.

³ مجيد خلفوني، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، مرجع سابق، 35.

⁴ المادة 113 من المرسوم 62/76.

كما أن القانون المدني مازال يكرس اكتساب الملكية عن طريق التقادم المكسب بموجب المادة 823 منه و ما يليها.¹

المشرع الجزائري بعد سنة 1975، و رغم صدور الأمر 74/75 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام تأسيس السجل العقاري، الذي يؤكد انتهاج الجزائر لنظام الشهر العقاري العيني إلا أنه أبقى على نظام الشهر العقاري الشخصي و أعتمده بصفة استثنائية و إلى حين استكمال المسح العام عبر كامل التراب الوطني، و هذا أمر طبيعي في ظل الظروف التي كانت تعرفها الجزائر.

المطلب الثاني:

نظام الشهر العيني

أول دولة عرفت نظام الشهر العيني هي دولة استراليا، بفضل برنامج السيد "تورانس" المتعلق بتنظيم الملكية العقاري، و الذي تم التصويت على مشروع القانون الخاص به المقدم للبرلمان في عام 1858 م، و أطلق على هذا القانون اسم قانون تورانس.*

الفرع الأول:

تعريف نظام الشهر العيني

يعرف نظام الشهر العيني أيضا بنظام السجل العيني أو العقاري، حيث تتم عملية الشهر العقاري في هذا النظام على أساس العقارات و ليس الأشخاص المالكين لها، فتشكل ما يسمى بالسجل العقاري الذي يمكك بحسب أرقام العقارات، هذه الأرقام تمنح للعقارات موجب عملية مسح الأراضي العام، و يتم تخصيص بطاقة عقارية لكل عقار، و ترتب هذه البطاقات حسب الأرقام الممنوحة لها أثناء عملية مسح الأراضي.²

¹ ليلي زروقي و حمدي باشا عمر، المنازعات العقارية، دار هومه، الجزائر، طبعة 2013، ص 51.

* راجع قانون تورانس بشيء ن التفصيل في المطلب الثاني من المبحث الأول في الفصل الأول المعنون بنظام الشهر العقاري في العصور الحديثة، في أستراليا.

² عبد الحميد الشواربي، المرجع السابق، ص 05.

و يقوم نظام الشهر العيني على مجموعة من المبادئ، كما يتمتع بمجموعة من المزايا ولا يخلو من العيوب.

لذا سنحاول التطرق لمفهوم السجل العقاري و مسح الأراضي، ثم نعرض على مبادئ نظام الشهر العيني، و أخيرا نتعرف على مزايا و عيوب هذا النظام.

الفرع الثاني:

أسس نظام الشهر العيني

يقوم نظام الشهر العيني على محورين رئيسيين، لا يمكن أن يوجد نظام الشهر العقاري العيني إلا بهما، و هما السجل العقاري (أولا) و مسح الأراضي (ثانيا).

أولا: السجل العقاري

لم يورد المشرع الجزائري أي تعريف للسجل العقاري، إلا أن المشرع المصري عرفه بأنه "مجموعة من الصحائف التي تبين أوصاف كل عقار و تبين حالته القانونية و ينص على الحقوق المترتبة له و عليه، و تبين المعاملات و التعديلات المتعلقة به".¹

أما الفقه فقد أورد مجموعة من التعاريف، منها أن " السجل العقاري يتألف من وثائق عديدة ، يكون القيد الوارد في بعضها أكثر قوة من القيد الوارد في سواها"،² هذا التعرف يبدو غامضا و لا يعطي المفهوم الدقيق للسجل العقاري.

و عرفه الدكتور حسين عبد اللطيف حمدان " السجل العقاري مجموعة وثائق تبين وضع العقار من الناحيتين المادية و الحقوقية، بحيث يمكن لمن يراجع هذا السجل أن يعرف الحالة الحقيقية للعقار من حيث موقعه، مشتملاته و نوعه الشرعي، و من حيث الحقوق العينية المترتبة له أو عليه، و جميع الاتفاقات، الانتقالات و التعديلات الطارئة عليه"³، هذا التعريف و رغم شموليته إلا أنه أهمل الأساس الذي يعتمد عليه السجل العقاري.

¹ عبد الحميد الشواربي، المرجع نفسه، ص 163.

² إدوار عيد، الأنظمة العقارية، مطبعة المتبني، دون ذكر البلد، الطبعة الثانية، 1996، ص 121.

³ حسين عبد اللطيف حمدان، المرجع السابق، ص ص 187-188.

أما التعريف الجامع في نظرنا هو الآتي "السجل العقاري هو مجموعة بطاقات عقارية تبين الوضعية القانونية للعقارات و تداول الحقوق العينية، تمسك في كل بلدية، و في حالة مسح الأراضي و جب مطابقتها لوثائق المسح بصورة مطلقة".¹

و من خلال هذا التعارف السابقة فإن السجل العقاري يتضمن صحيفة لكل عقار يسجل فيها جميع ما يقع على هذا العقار من تصرفات و ما يثقله من حقوق، و تعرف هذه الصحيفة بالصحيفة العينية و هي تحمل رقم العقار و تتضمن بيان ماهيته و موقعه و مساحته و اسم مالكة أو أسماء مالكيه و جميع الحقوق المترتبة له أو عليه، بحيث يكفي لمن يريد التعامل في هذا العقار أن يطلع على صحيفته العينية، لكي يعرف بكل دقة كل ما يود معرفته عن هذا العقار، كاسم مالك العقار و التصرفات التي وقعت منه في عقاره، و ما يثقل هذا العقار من حقوق و أعباء، فيقدم على التعامل و هو مطمئن، و لا يتم التسجيل في الصحيفة العينية إلا بعد التحري عن صحة التصرفات المراد تسجيلها، و التثبت من كل ما منع تسجيلها، فيتم التأكد من موقع العقار و رقمه و نوعه الشرعي و ماهيته و مساحته، و من هوية المتصرف و أهليته ثم من ملكيته للعقار المتصرف به، فإذا وجد أن التصرف صحيحا جرى تسجيله، و إذا وجد أنه معيبا امتنع عن تسجيله، و يشرف على هذا السجل العقاري قاضي أو موظف، و هو الذي يدقق في طلبات الشهر المقدمة و يأمر بعد الفحص و التدقيق بالتسجيل.²

في الجزائر السجل العقاري يتكون من مجموع البطاقات العقارية التي تمسك على مستوى المحافظة العقارية تحت إشراف المحافظ العقاري، و تختلف هذه البطاقات من حيث المحتوى واللون حسب طبيعة العقار.*

¹ ريم مراحي، المرجع السابق، ص 101.

² حسين عبد اللطيف حمدان، المرجع السابق، ص ص 14-15.

* لمزيد من التفاصيل حول السجل العقاري و البطاقات العقارية راجع مسك السجل العقاري ضمن مهام المحافظة العقارية في المبحث الأول من الفصل الثاني.

ثانيا: مسح الأراضي

و يسمى أيضا المسح العقاري، و أساس وجود السجل العقاري في النظام العيني، فعرفه الدكتور عمار بوضياف بأنه "عملية فنية تتولاها السلطات الإدارية المختصة بغرض التأكد من الوضعية القانونية للعقارات على اختلاف أنواعها، و ما يترتب عليها من حقوق".¹

هذا التعريف اكتفى بوصف عملية مسح الأراضي بالعملية الفنية و لم يحدد طبيعة العملية الفنية التي تعتمد من الأساس على عمليات القياس.

و عرفت عملية مسح الأراضي أيضا بأنها "تحدد وضعية الأملاك العقارية، و موقعها الجغرافي".²

على عكس التعريف السابق، فإن هذا التعريف لم يشر إلى جزء مهم من عملية مسح الأراضي و هو تحديد الحقوق العينية الواقعة على العقارات و أصحابها.

من خلال التعاريف السابقة، يمكن اعتماد التعريف التالي: "حصر دقيق لكافة العقارات للوقوف على موقع كل منها و مساحتها و حدوده و ما ورد عليه من تصرفات حتى يمكن تدوين ذلك بالصفحة المقررة للعقار بالسجل العيني".³

و من خلال التعاريف السابقة يمكن تعريف عملية مسح الأراضي بأنها عملية فنية وإدارية و قانونية، فهي عملية فنية لكونها عملية ميدانية تقنية يقوم بها مهندسون و خبراء عقاريون تعتمد على القياس، و هي عملية إدارية لأنها تفتح على مستوى كل بلدية و تعتمد على وثائق إدارية، و هي قانونية لاعتمادها على أسس قانونية.⁴

أما المشرع الجزائري فقد عرفه في المادة الثانية من الأمر 74/75 كما يلي: "إن مسح الأراضي العام يحدد و يعرف النطاق الطبيعي للعقارات و يكون أساسا ماديا للسجل العقاري".⁵ المشرع الجزائري اكتفى في هذا التعريف بتحديد أهداف عملية مسح الأراضي، دون تقديم تعريف دقيق لها.

¹ عمار بوضياف، المسح العقاري و إشكالاته القانونية، مجلة العلوم الإجتماعية و الإنسانية، العدد التجريبي، المركز الجامعي الشيخ العربي التبسي، أفريل 2006، ص 41.

² فرحات عازب، مسح الأراضي و السجل العقاري، الديوان الوطني للأشغال التربوية، زرالدة، عام 1993، ص 52.

³ ريم رماحي، المرجع السابق، ص 09.

⁴ نعيمة حاجي، المسح العام و تأسيس السجل العقاري في الجزائر، دار الهدى، الجزائر، 2009، ص 21.

⁵ المادة الثانية من الأمر 74/75.

و تسعى عملية مسح الأراضي إلى تنظيم الإقليم بغرض التحكم بشكل فعال في العقار من خلال تحديد مساحته و حدوده و طبيعته.¹

و تمر عملية مسح الأراضي بجملة من الإجراءات هي:

1- إفتتاح عملية المسح: تبدأ عمليات مسح الأراضي العام المنصوص عليها بموجب الأمر 74/75 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري، و المرسوم التنفيذي رقم 62/76 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام بإعلان والي الولاية بانطلاق عملية مسح الأراضي على مستوى بلدية معينة بموجب قرار يتم نشره في الجريدة و في مجموع القرارات الإدارية للولاية المعنية و في الجرائد اليومية الوطنية، كم يبلغ لرئيس المجلس الشعبي البلدي المعني.²

2- إنشاء لجنة المسح: تنشأ لجنة لمسح الأراضي بموجب المادة 07 من المرسوم التنفيذي 62/76، في كل بلدية بموجب قرار من الوالي المختص، و تتضمن اللجنة أعضاء دائمين هم:

- قاض من المحكمة التي توجد بها البلدية المعنية بالمسح.
 - رئيس المجلس الشعبي البلدي.
 - ممثل عن إدارة أملاك الدولة.
 - ممثل عن مصلحة التعمير.
 - المحافظ العقاري.
 - ممثل عن وزارة الدفاع.
 - مهندس خبير عقاري.
 - موثق.
 - ممثل عن المصالح المحلية لإدارة الضرائب المباشرة.
 - مدير الفرع المحلي لمسح الأراضي أو نائبه.
- كما تضم اللجنة أعضاء غير دائمين هم:
- ممثل عن المصالح المحلية للفلاحة.

¹ المادة 04 من الأمر 74/75.

² المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 62/76، المؤرخ في 1976/03/25، المعدل و المتمم بالمرسوم التنفيذي، رقم 400/84، المؤرخ في 1984/12/24، المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، العدد 30، المؤرخة في 1976/04/13، ص 496.

- ممثل عن مصالح الري.
- ممثل عن مديرية الثقافة.

تسهر هذه اللجنة على عملية وضع الحدود.¹

3- عملية التصوير الجوي: يتولى المعهد الوطني للخرائط عملية التصوير الجوي، حيث تعد الصورة الجوية مركز منظور مخروطي للأرض، تشكل فيه المنطقة المعنية بالمسح بمثابة مركز المنظور، و تسلم هذه الصور إلى الوكالة الوطنية لمسح الأراضي.²

4- تقسيم البلدية: يتم تقسيم البلدية إلى مجموعة أقسام بالاعتماد على مجموعة من المقاييس،³ أهمها تشكيل محيط القسم من حدود ثابتة كالطرق و المجاري المائية، و عدم تقسيم الأماكن المسماة أو جزء من إقليم متجانس كالمطار،⁴ ثم يقسم كل قسم إلى مجموعات ملكية يتم ترقيمها جميعا، حيث تنص المادة 15 من نفس المرسوم 62/76 " إن مسح الأراضي المقسم إلى أقسام و إلى أماكن معلومة يعطي التمثيل على الرسم البياني لإقليم البلدية في جميع تفصيلات تجزئته إلى أجزاء للملكية و إلى قطع الأراضي".

5- التحقيق الميداني: تتشكل فرقة للتحقيق الميداني من:

- عونان مكلفان بتحديد الملكية من مصلحة مسح الأراضي.
- عونان محققان أحدهما من المحافظة العقارية و الآخر من مديرية أملاك الدولة.
- عون من البلدية.⁵

و تسند إلى هذه الفرقة أثناء التحقيق المهام التالية:

- فحص السندات المثبتة للملكية العقارية و بقية الحقوق العينية العقارية.
- جمع أقوال و تصريحات الأشخاص.
- مقارنة المعلومات الناتجة عن التحقيق مع تلك الموجودة في أرشيف المحافظة العقارية ومديرية أملاك الدولة.

¹ المادة 09 من المرسوم التنفيذي 62/76.

² ريم رماحي، المرجع السابق، ص 41.

³ نعيمة حاجي، المرجع السابق، ص 67.

⁴ التعلية رقم 16، المؤرخة في 1998/05/24، المتعلقة بسير عملية مسح الأراضي و التقييم العقاري، الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية.

⁵ التعلية رقم 16، المرجع السابق.

- إعداد بطاقة التحقيق العقاري¹ (T10)².

6- الإيداع القانوني لوثائق المسح بالبلدية: بعد الانتهاء من الأعمال الميدانية، يتم إيداع المخططات و الوثائق الملحقة بالبلدية لمدة شهر كامل بغية الاطلاع عليها و استقبال الشكاوى من كل ذي مصلحة، و يتم البت في تلك الشكاوى من طرف لجنة مسح الأراضي التي تجتمع بحضور جميع أعضائها في جلسة مغلقة، و تعمل اللجنة على السعي لإنهاء الخلافات بين المعنيين، و في حالة فشلها تبقى الحدود المؤقتة كما هي و تحرر محضرا بذلك، و تعلم الأطراف بمنحهم مدة 03 أشهر للجوء إلى القضاء.³

7- إنهاء عملية مسح الأراضي: عند الانتهاء من جميع المراحل السابقة، تعد ثلاث نسخ من وثائق مسح الأراضي و ترسل نسخة إلى مقر البلدية المعنية، و الثانية يحتفظ بها في إدارة مسح الأراضي، أما الثالثة فتودع بالمحافظة العقارية مقابل إعداد محضر التسليم.⁴

أما عن مدى تقدم عملية مسح الأراضي في الجزائر، فمنذ صدور الأمر 74/75 و إلى غاية يومنا هذا لم يتم مسح سوى 75 % من المناطق الريفية و 39 % من المناطق الحضرية، و هذا الرقم يعتبر زهيدا بالمقارنة مع المدة الزمنية و التي تقارب الأربعون عاما وهذا راجع بالأساس إلى قلة الإمكانيات المادية و البشرية.⁵

الفرع الثالث:

مبادئ نظام الشهر العيني

يقوم نظام الشهر العيني على خمسة مبادئ أساسية هي مبدأ التخصيص (أولا)، مبدأ القيد المطلق (ثانيا)، مبدأ قوة الثبوت المطلقة (ثالثا)، مبدأ المشروعية (رابعا) و مبدأ حضر التقادم المكسب (خامسا).

¹ نعيمة حاجي، المرجع السابق، ص ص 72-73.

² راجع الملحق رقم 01 المتمثل في بطاقة التحقيق العقاري.

³ ريم مراحي، المرجع السابق، ص ص 73-74.

⁴ ريم مراحي، المرجع نفسه، ص 74.

⁵ www.an-cadastre.dz, AGENCE NATIONALE DU CADASTRE le 10/05/2014.

أولاً: مبدأ التخصيص

يقوم مبدأ الشهر العيني على تخصيص صفحة أو بطاقة عقارية لكل عقار، يتم تدوين جميع التصرفات الواقعة على العقار في تلك الصفحة، فهي تمثل وسيلة لإعلام الغير بكل ما تعلق بالعقار و مراجعة القيود الواردة عليه.

ثانياً: مبدأ القيد المطلق

وفق هذا المبدأ ليس للتصرفات أو القيود الواردة على عقار أي حجية على الغير، و لا تنشأ حتى بين المتعاقدين أنفسهم، إلا من تاريخ قيدها في السجل العقاري، فالشهر هنا هو مصدر الحق.¹

ثالثاً: مبدأ قوة الثبوت المطلقة

بموجب هذا المبدأ، فإن إثبات الملكية غير ممكن بالنسبة للشخص غير المقيد في السجل العيني، مما يعني وجود قرينة قاطعة لا تقبل إثبات العكس على ملكية العقار أو الحق العيني، و بالتالي فإن هذا التصرف صحيح و خال من العيوب، لأن شهر التصرفات يطهرها من كل العيوب مهما كان صدرها، فيصبح المتصرف في مأمّن من كل دعوى ترفع ضده بخصوص هذا التصرف.²

رابعاً: مبدأ المشروعية

إن السندات الخاضعة للشهر العقاري تسبقها عملية مراقبة دقيقة للتأكد من خلوها من أي عيب، لأن القاعدة في النظام العيني أن التسجيل بإدارة الشهر العقاري ينشئ الحق العيني.³ و تحقيقاً لهذا المبدأ، يملك المحافظ العقاري دوراً إيجابياً مهماً و مميزاً، حيث أوكل له المشرع سلطة مراقبة السندات الخاضعة للشهر العقاري، و مدى توفرها على الشروط الشكلية والموضوعية، كما تشير إليه المادة 105 من المرسوم 63/76 "يحقق المحافظ العقاري، بمجرد اطلاعه على البيانات الموجودة في الوثيقة المودعة، بأن موضوع أو سبب العقد ليس غير مشروع أو مناف للأخلاق أو مناف للنظام العام بكل وضوح".⁴

¹ عبد التواب معوض، السجل العيني علماً و عملاً، دار الفكر العربي، مصر، 1988، ص 38.

² جمال بوشناق، المرجع السابق، ص 30-31.

³ عبد التواب معوض، المرجع السابق، ص 39.

⁴ المادة 05 من المرسوم 63/76.

و ليس للمحافظ العقاري أن يمس بأصل السند أو تعديله، و إنما يكتفي برفض إجراء الإشهار.¹

خامسا: مبدأ حظر التقادم المكسب

إن التقادم وسيلة من وسائل اكتساب الملكية، غير أنه في ظل نظام الشهر العيني، لا يمكن أن يكون سببا من أسباب اكتساب الملكية العقارية، و ذلك لتعارضه مع مبدئين من مبادئ الشهر العيني و هما مبدأ القيد المطلق و مبدأ قوة الثبوت المطلقة، و اللذان يقتضيان بأن من يسجل اسمه في السجل العيني كمالك للعقار يصبح في مأمن من أن يفاجأ بأي مغتصب يزعم ملكيته للعقار، و بناء على ذلك فإن الحقوق الغير مشهرة يمكن اكتسابها بالتقادم دون أن يعتبر ذلك خروجاً على مبدأ حظر التقادم.²

الفرع الرابع:

تقييم نظام الشهر العقاري العيني

تقادى نظام الشهر العقاري العيني الكثير من عيوب نظام الشهر الشخصي، و رغم هذا فهو لا يخلو من العيوب

أولاً: مزايا نظام الشهر العيني

يتمتع نظام الشهر العقاري العيني بمزايا عديدة :

1- يتميز نظام الشهر العيني بالوضوح، لأن السجل العقاري يتضمن كافة البيانات المتعلقة بالعقار، فمن يحتاج لأي بيانات عن عقار معين فليس عليه سوى الاطلاع على الصحيفة المخصصة لهذا العقار.

2- نظام الشهر العيني يقلل من المنازعات على الملكية العقارية و الحقوق العينية المتفرعة عنها، كما يؤدي إلى تثبيت مساحة العقار و ضمان عدم التعدي عليه أو الاستيلاء على جزء منه، و هذا راجع لتمتع هذا النظام بمبدأ التخصيص.³

¹ مجيد خلفوني، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، مرجع سابق، ص 25-26.

² عبد التواب معوض، المرجع السابق، ص 62.

³ خالد عدلي أمير، المرجع السابق، ص 51.

3- يصون الحقوق العينية العقارية من خطر اكتسابها بالتقادم، لأن مرور الزمن لا يسري على الحقوق المسجلة في السجل العقاري.

4- نظام الشهر العيني يؤدي إلى استقرار في الملكية و توفير الثقة بها، و هذا يشجع على التعامل في العقارات و يعزز الائتمان العقاري، مما يساهم في التنمية الاقتصادية والاجتماعية.¹

5- إن ضبط السجل العقاري على أسس سليمة يمكن الدولة من إحكام مراقبتها على السوق العقارية، و تحصيل الرسوم و فرض الضرائب على المالكين لفائدة الخزينة العمومية.²

6- نظام الشهر العيني يتفادى تأثير العيوب و الأخطار الناجمة عن تشابه الأسماء، فطالما أن العقار هو أساس السجل العقاري، فلا مجال لمشكل تشابه الأسماء، كما يضمن هذا النظام عدم تعارض سندات الملكية لأنها تستخرج من مصدر واحد و هو البطاقة العقارية.³

ثانيا: عيوب نظام الشهر العيني

رغم كل المزايا التي يتمتع بها نظام الشهر العيني، فقد وجهت له السهام التالية:

1- إن تطبيق نظام الشهر العيني، يستلزم القيام بعملية مسح الأراضي لكافة أرجاء البلاد وتحديد موقع و حدود و مساحة و أطوال، و إجراء تحقيق لإثبات صحة الحقوق العينية بكل عقار، مما يتطلب مصاريف كبيرة ، لذا فهو ينتشر في البلاد المتقدمة اقتصاديا.

2- إن نظام الشهر العيني يضحى بمصلحة المالك الحقيقي لصالح مكتسب العقار، و ذلك لما يتمتع به من قوة ثبوت مطلقة.⁴

3- إن تخصيص بطاقة عقارية أو عدة بطاقات لكل وحدة عقارية أمر صعب التطبيق في البلدان التي تتجزأ فيها الملكية إلى أجزاء كثيرة جدا، خاصة في حالة الميراث اين تقسم العقارات الموروثة، فيصبح كل شخص أو عدة أشخاص مالكين لأجزاء صغيرة جدا من العقار.

-4

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

² مجيد خلفوني، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، مرجع سابق، ص 19.

³ جمال بوشناق، المرجع السابق، ص ص 34-35.

⁴ عبد الوهاب عرفه، الوجيز في السجل العيني، دار المطبوعات الجامعية، مصر، عام 2006، ص ص 14-15.

غير أن هذا الأمر يمكن تقاديه بوضع حد أدنى للمساحة تعتبر كوحدة عقارية لا يمكن النزول عنها.¹

الفرع الخامس:

موقف المشرع الجزائري من نظام الشهر العيني

بصدور الأمر: 74/75 المؤرخ في 1975/11/12 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، يكون المشرع الجزائري قد أعلن صراحة عن الانتقال لنظام الشهر العيني.

إن تفحص المواد الواردة في الأمر 74/75 السالف الذكر و المرسومين التنفيذيين 62/76 المتعلق بإعداد مسح الأراضي و 63/76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري، يظهر جليا انتهاج المشرع الجزائري لنظام الشهر العيني الذي يعتمد على مسح الأراضي كأساس له وهذا يظهر جليا من خلال المواد 01 و 02 و 03 من الأمر 74/75.²

و بالتالي فإن نظام الشهر العقاري في الجزائر بعد صدور الأمر 74/75 هو نظام مزدوج إلى غاية الانتهاء من عملية مسح الأراضي عبر كابل التراب الوطني، نظام شهر عيني كأصل عام، و كاستثناء و كمرحلة انتقالية و مؤقتة أخذ بنظام الشهر الشخصي في المناطق الغير ممسوحة.³

ملخص الفصل الأول

يعرف الشهر العقاري بأنه نظام قانوني يتضمن مجموعة من الإجراءات و الشكليات التي تسهر على تنفيذها مصلحة عمومية، و يضمن هذا النظام توفير الإعلام حول الحقوق الموجودة على العقارات بغية حماية الملكية العقارية و الحقوق العينية العقارية الأخرى. و يحظى هذا النظام بأهمية بالغة يستمدتها من أهمية العقار في جميع نواحي الحياة الاجتماعية منها و الاقتصادية، و يتميز في الجزائر بالطابع الإداري لكون المصلحة التي

¹ جمال بوشناق، نفس المرجع، ص 37.

² المواد 01-02-03 من الأمر 74/75.

³ جمال بوشناق، المرجع السابق، ص 39-40.

تشرف عليه هي مصلحة إدارية، و بالطابع العيني لكون المشرع أخذ بنظام الشهر العيني وبالطابع الإلزامي لأن التصرفات الواقعة على عقار لا أثر لها إلا من تاريخ شهرها بالمحافظة العقارية.

و قد عرف الإنسان الشهر العقاري منذ القدم، و تطور عبر العصور إلى أن ظهر في العصر الحديث نظامان للشهر العقاري، هما النظام العيني الذي يقوم على العقار كأساس لتسجيل المعاملات العقارية، و نظام الشهر الشخصي الذي يتخذ من الشخص كأساس لتسجيل التصرفات الواقعة على العقار.

أما الجزائر فعرفت نظام شهر عقاري متنوع إبان الدولة العثمانية، و خضعت للقوانين الفرنسية خلال فترة الاستعمار الفرنسي التي كانت تهدف للاستيلاء على أراضي الجزائريين وبعد الاستقلال كان من الطبيعي أن يعتمد المشرع الجزائري على نظام الشهر الشخصي، وفي سنة 1975 أفصح المشرع عن اختياره لنظام الشهر العيني من خلال صدور الأمر 74/75 والمرسومين التنفيذيين 62/76 و 63/76، و كاستثناء يتم تطبيق نظام الشهر الشخصي في المناطق التي لم يتم فيها إعداد مسح الأراضي.

الفصل الثاني:

الإجراءات العملية للشهر العقاري

ورد في المادة 20 من الأمر 74/75 المتضمن مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري ما يلي: "تحدث محافظات عقارية يسيرها محافظون عقاريون مكلفون بمسك السجل العقاري و إتمام الإجراءات المتعلقة بالإشهار العقاري و ذلك من أجل الشروع في نظام الإشهار الجديد المؤسس بموجب هذا الأمر"¹ و بالتالي فإن المشرع الجزائري أوكل مهمة حماية الملكية العقارية، و متابعة إجراءات الشهر العقاري و تنفيذه و تحقيق أهدافه، من خلال تأسيس السجل العقاري و شهر التصرفات العقارية و تسليم المعلومات، إلى مصلحة تدعى المحافظة العقارية و يسهر على تسيير هذا المرفق موظف عام يدعى المحافظ العقاري، و هذا عكس بعض الدول التي توكل هذه المهمة لقاض.

و يخضع نظام الشهر العقاري لقواعد أساسية يجب التقيد بها في كل الوثائق الخاضعة للشهر العقاري، و إهمال هذه القواعد يؤدي إلى رفض إجراء الإشهار، و تتمثل هذه القواعد في قاعدة الرسمية و قاعدة الأثر النسبي.

التصرفات الواقعة على الحقوق العينية العقارية التي لا تخضع لإجراءات الشهر العقاري لا أثر لها أمام الغير، إلا من تاريخ شهرها بالمحافظة العقارية، و هذا ما يدعونا للبحث في آثار الشهر العقاري.

و أثناء قيام المحافظة العقارية بمهامها، قد تنشأ منازعات متعلقة بعملية مسح الأراضي و تأسيس السجل العقاري أو بشهر الحقوق العقارية، مما يستدعي اللجوء إلى القضاء.

لذلك سنحاول الإحاطة بالإجراءات العملية للشهر العقاري بتقسيم هذا الفصل إلى مبحثين رئيسيين، نخصص:

مصالح الشهر العقاري و قواعده (المبحث الأول).

الآثار القانونية للشهر العقاري و منازعاته (المبحث الثاني).

¹ المادة 20 من الأمر 74/75.

المبحث الأول:

مصالح الشهر العقاري و قواعده

أوكل المشرع الجزائري مهمة تنفيذ إجراءات الشهر العقاري و تأسيس السجل العقاري، إلى مصلحة تدعى المحافظة العقارية، و يشرف عليها موظف عمومي يسمى المحافظ العقاري وليس هذا فحسب، فقد أقر المشرع الجزائري قاعدتين أساسيتين تخلف إحداهما يؤدي بالضرورة إلى عدم إتمام إجراءات الشهر العقاري.

من خلال هذا المبحث سنخرج على مصالح الشهر العقاري و قواعده في مطلبين رئيسيين نخصص المطلب الأول لمصالح الشهر العقاري و نخصص المطلب الثاني قواعد الشهر العقاري.

المطلب الأول:

مصالح الشهر العقاري

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

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

الفرع الأول:

المحافظة العقارية

المحافظة العقارية هي المصلحة المنوط بها تطبيق قواعد الشهر العقاري و السهر على حماية الملكية العقارية، لذا سنخرج على تعريفها (أولا) ثم مراحل نشأتها (ثانيا) و تنظيمها (ثالثا).

أولاً: تعريف المحافظة العقارية

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

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

و من خلال النصين السابقين نلاحظ أن المشرع الجزائري لم يعرف المحافظة العقارية وترك ذلك للفقه، الذي عرفها بأنها:

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

و عرفت أيضا "مصلحة عمومية وظيفتها الأصلية تتمثل في حفظ العقود، و مختلف المحررات الخاضعة للشهر العقاري المتضمنة نقل أو إنشاء أو تعديل حق من حقوق الملكية و الحقوق العينية الأخرى سواء كانت أصلية أو تبعية، و ذلك بعد شهرها و قيدها في مجموع البطاقات العقارية، و تعرف كذلك باسم محافظة الرهون"،³ و يعاب على هذا التعريف أنه ركز على وظيفة واحدة من وظائف المحافظة العقارية و هي حفظ العقود و المحررات الخاضعة للشهر العقاري، و أغفل بقية الوظائف و منها تأسيس السجل العقاري و تسليم الدفاتر العقارية و كذا تسليم المعلومات.

و عرفت على أنها "تتولى إدارة مكاتب الشهر العقاري، و التوثيق و مراقبتها و حفظ صور جميع المحررات التي شهرت أو وثقت فيها و صور من الفهارس الخاصة بها"،⁴ و نلاحظ

¹ مجيد خلفوني، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، المرجع السابق، ص 72.

و أيضا: مجيد خلفوني، العقار في القانون الجزائري، المرجع السابق، ص 119.

² بشير العتروس، الشهر العقاري في القانون الجزائري، الاجتهاد القضائي للغرفة العقارية، الجزء الأول، الجزائر، 2004، ص 18.

³ خالد رامول، المرجع السابق، ص 77.

⁴ عبد التواب معوض، المرجع السابق، ص 510.

أن هذا التعريف قد ربط الشهر العقاري بالتوثيق، و أهمل بقية محرري السندات الرسمية أي الضباط و الموظفون العموميون، كما أغفل دور المحافظة العقارية في تأسيس السجل العقاري و لم يحدد طبيعتها.

و من خلال التعريفات السابقة يمكن تعريف المحافظة العقارية كما يلي: " هي هيئة إدارية خاضعة لوزارة المالية، يسيروها موظف عمومي يدعى المحافظ العقاري، و يسند لها شهر التصرفات العقارية، و وثائق المسح العقاري لإنشاء السجل العقاري، و تسليم المعلومات".¹

المحافظة العقارية هي هيئة إدارية تابعة لمديرية الحفظ العقاري، التابعة بدورها للمديرية العامة للأموال الوطنية و تزاوّل نشاطها تحت وصاية وزارة المالية.

ثانيا: مراحل نشأة المحافظة العقارية

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

و عند صدور الأمر رقم 73/71 المؤرخ في 1971/11/08 و المتضمن قانون الثورة الزراعية، أحدث المشرع الجزائري صندوقا وطنيا للثورة الزراعية، هذا الصندوق مقسم إلى فروع تسمى الصناديق البلدية للثورة الزراعية على مستوى كل بلدية خاضعة لتدابير الثورة الزراعية الواردة في الأمر 73/71 السالف الذكر، و بموجب المادة 42 منه تم تأسيس خزنة للبطاقات العقارية على مستوى كل بلدية، تتضمن إحصاء المزارع الناتجة عن العمليات الخاصة بالثورة الزراعية، و كل الأراضي الزراعية الملحقة بهذا الصندوق تلحق بملكية الدولة بموجب المادة 22 من نفس الأمر.²

¹ ريم مزاحي، المرجع السابق، ص 92.

² المواد 22 و 42 من الأمر 73/71.

إن الأمر 73/71 المتضمن قانون الثورة الزراعية لم يؤسس لإنشاء محافظات عقارية تتولى عمليات الشهر العقاري، لكن المرسوم التنفيذي رقم 32/73 المؤرخ في 1973/10/05 و المتعلق بإثبات الملكية الخاصة، أشار في المادة الثالثة إلى عملية الإشهار العقاري بعبارة "الإشهار الخاص بالرهن العقاري"،¹ و في المادة 25 من نفس المرسوم أوكل عملية الشهر العقاري لإدارة أملاك الدولة و التنظيم العقاري التي يقع عليها تسليم شهادات الملكية.²

و لهذا يعتبر قانون الثورة الزراعية البداية لتأسيس نظام الشهر العقاري بناء على عمليات مسح الأراضي العام.³

و الإعلان الرسمي لإنشاء المحافظة العقارية كهيئة إدارية يناط بها عمليات الشهر العقاري و تأسيس السجل العقاري، كان بصدور الأمر 74/75 المتضمن إعداد مسح الأراضي و تأسيس السجل العقاري في مادته رقم 20 السالفة الذكر، و لم يحدد المشرع في هذا الأمر الطبيعة القانونية للمحافظة العقارية و لا الجهة الإدارية التابعة لها، لكن المادة 04 من المرسوم التنفيذي رقم 63/76 المتضمن تأسيس السجل العقاري، اعتبرت المحافظة العقارية مكتب من المكاتب التابعة للمديرية الفرعية لشؤون أملاك الدولة و الشؤون العقارية، و هي تعمل تحت رقابتها و وصاية وزارة المالية.⁴

و في سنة 1991 صدر المرسوم التنفيذي رقم 65/91 المؤرخ في 1991/03/02 المتعلق بتنظيم المصالح الخارجية لأملاك الدولة و الحفظ العقاري و سيرها⁵ استنادت المحافظة العقارية بتنظيم خاص و مستقل عن بقية الأجهزة الإدارية التابعة للجماعات الإقليمية،⁶ حيث تعتبر هيئة تابعة للمديرية العامة للأملاك الوطنية، تزاوّل نشاطها تحت وصاية الوزير المكلف بالمالية، و تتضمن المديرية العامة للأملاك الوطنية على مستوى كل ولاية مديرية لأملاك

¹ المادة 03 من المرسوم التنفيذي 32/73، المؤرخ في 1973/01/05، المتعلق بإثبات حق الملكية الخاصة، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، العدد 15، المؤرخة في 1973/02/20، ص 262.

² المادة 25 من المرسوم التنفيذي 32/73.

³ مجيد خلفوني، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، المرجع السابق، ص 73-74.

⁴ المادة 04 من المرسوم التنفيذي رقم 63/76.

⁵ مجيد خلفوني، العقار في القانون الجزائري، المرجع السابق، ص 121.

⁶ ريم مراحي، المرجع السابق، ص 93.

الدولة و مديرية للحفاظ العقاري، و على المستوى البلدي تتواجد كل من المحافظة العقارية ومفتشية أملاك الدولة.¹

لكن بصدر المرسوم التنفيذي رقم 54/95 المحدد لصلاحيات وزير المالية، الذي ألغى المرسوم التنفيذي 65/91 السالف الذكر أصبحت المحافظة العقارية تابعة للمديرية العامة للأملاك الدولة و الشؤون العقارية و تحت وصاية وزير المالية،² و هذا ما أكده المرسوم التنفيذي رقم 55/95 المتضمن تنظيم الإدارة المركزية في وزارة المالية.³

أما المرسوم التنفيذي رقم 364/07 المتضمن تنظيم الإدارة المركزية في وزارة المالية الذي ألغى المرسوم التنفيذي رقم 55/95 المتضمن تنظيم الإدارة المركزية في وزارة المالية، أتبع المديرية العامة للأملاك الوطنية بأربع مديريات منها مديرية الحفاظ العقاري،⁴ و المحافظة العقارية تابعة لها.⁵

ثالثا: تنظيم المحافظة العقارية.

تنفيذا للمرسوم التنفيذي رقم 65/91 المؤرخ في 1991/03/02 المتعلق بتنظيم المصالح الخارجية لأملاك الدولة و الحفاظ العقاري و سيرها، صدر القرار الوزاري المؤرخ في 1991/07/04 عن وزير المالية و الذي يحدد مصالح و مكاتب مديريات أملاك الدولة ومديريات الحفاظ العقاري على مستوى الولايات، و بالاطلاع على مضمون هذا القرار يتجلى

¹ مجيد خلفوني، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، المرجع السابق، ص 76.

² المواد 02-05 من المرسوم التنفيذي 54/95، المؤرخ في 1995/02/15، المحدد لصلاحيات وزير المالية، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، العدد 15، المؤرخة في 1995/03/19، ص 08.

³ المادة 01 من المرسوم التنفيذي 55/95، المؤرخ في 1995/02/15، المتضمن تنظيم الإدارة المركزية في وزارة المالية الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، العدد 15، المؤرخة في 1995/03/19، ص 12.

⁴ المواد 01-02 من المرسوم التنفيذي 364/07، المؤرخ في 2007/11/28، المتضمن تنظيم الإدارة المركزية في وزارة المالية، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، العدد 75، المؤرخة في 1995/03/19، ص 05.

⁵ مجيد خلفوني، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، المرجع السابق، ص ص 73-74.

من خلال المواد 11-10-09 أن مديرية الحفظ العقاري على مستوى الولايات تتكون من مصلحتين هما مصلحة عمليات الشهر العقاري و مصلحة التنسيق و الرقابة.¹

و تتكون كل مصلحة من مكاتبين، فمصلحة عمليات الشهر العقاري تتكون من مكتب مراقبة عمليات الشهر العقاري و المنازعات و الوثائق و مكتب تكوين الدفتر العقاري و التوافق مع مسح الأراضي، أما مصلحة التنسيق و الرقابة فتتكون من مكتب تطبيقات الإعلام الآلي والمناهج و مكتب الرقابة و الإحصائيات.²

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

- قسم الإيداع و عمليات المحاسبة.
- قسم قيد السجل العقاري و البحوث و تسليم المعلومات.
- قسم تسجيل العقارات المحددة ضمن مسح الأراضي".³

1- قسم الإيداع و عمليات المحاسبة: يعتبر قسم الإيداع و عمليات المحاسبة أحد أهم الأقسام على مستوى المحافظة العقارية، يتم على مستواه أولى إجراءات الشهر العقارية والمتمثلة في تسجيل المعلومات في سجل الإيداع، حيث لا يمكن شهر أي محرر دون أن يكون مسجلا في هذا السجل و هذا ما أكد عليه المشرع في المادة 41 من المرسوم التنفيذي 63/76 المتضمن تأسيس السجل العقاري.⁴

¹ المواد 11-10-09 من القرار الوزاري، المؤرخ في 1991/07/04، المتضمن تحديد مصالح و مكاتب مديريات أملاك الدولة و الحفظ العقاري على مستوى الولايات، الصادر عن وزير المالية، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، العدد 38، المؤرخة في 1995/03/19، ص 1501.

² مجيد خلفوني، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، المرجع السابق، ص 79.

³ ريم مراحي، المرجع السابق، ص 94.

⁴ المادة 41 من المرسوم التنفيذي 63/76.

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

تودع في كل سنة نسخ من سجلات الإيداع المقفلة أثناء السنة المنصرمة، بدون مصاريف لدى قلم كتاب المجلس القضائي المختص إقليمياً...".¹

و بالتالي فإن عملية التسجيل في سجل الإيداع تتم بشكل يومي حسب الترتيب العددي لجميع المحررات الواردة للمحافظة العقارية بغرض الشهر، دون ترك بياض أو كتابة بين الأسطر، و يسلم إلى الملتمس وصل استلام يسجل فيه مراجع إيداع هذا السند، و يتم تنفيذ إجراء الإشهار مع احترام الترتيب التسلسلي لهذه السندات، كما أن إيداع نسخة كل سنة من سجلات الإيداع يهدف إلى الحفاظ عليه في حالة الضياع.²

و يتولى قسم الإيداع إلى جانب مسك سجل الإيداع، تحصيل الحقوق و الرسوم المترتبة عن عملية الشهر العقاري.³

و يقوم بتسيير قسم الإيداع و عمليات المحاسبة موظف من بين الموظفين الذين تتوفر فيهم الشروط الواردة في مادة 08 من المرسوم التنفيذي رقم 116/92 المؤرخ في 14/03/1992 المحدد لقائمة المناصب العليا في المصالح الخارجية لأملاك الدولة و الحفظ العقاري و شروط التعيين فيها، حيث جاء فيها " يعين رؤساء الأقسام كما يأتي:

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

- من بين المراقبين المرسمين، الذين مارسوا خدمة في الإدارة خمس سنوات على الأقل"⁴

¹ المادة 43 من نفس المرسوم.

² مجيد خلفوني، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، المرجع السابق، ص 83.

³ ريم مراحي، المرجع السابق، ص 97.

⁴ المادة 08 من المرسوم التنفيذي رقم 116/92، المؤرخ في 12/02/1992، الذي يحد قائمة المناصب العليا في المصالح الخارجية لأملاك الدولة و الحفظ العقاري، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، العدد 21، المؤرخة في 30/09/1975، ص 600.

و أسندت لرئيس قسم الإيداع و عمليات المحاسبة مجموعة من الصلاحيات تحت سلطة المحافظ العقاري، و هي فحص العقود و الوثائق المودعة للشهر و التأكد من عدم مخالفتها للنظام العام و الآداب العامة،¹ و ضرورة مراعاة الشروط الشكلية الواردة في المواد 100 و 101 من المرسوم التنفيذي 63/76 المتضمن تأسيس السجل العقاري، و بالتالي فإن قبول الوثائق أو رفض إيداعها يعتبر من صلاحيات رئيس قسم الإيداع و عمليات المحاسبة.²

2- قسم قيد السجل العقاري و البحوث و تسليم المعلومات: يعمل قسم قيد السجل العقاري و البحوث و تسليم المعلومات على ترتيب و تنظيم مختلف الوثائق المودعة و المشهورة بقسم الإيداع و عمليات المحاسبة، و تسجيلها و تحيينها بالسجل العقاري، حتى تعكس الوضعية الحالية المادية لقانونية للعقارات.³

كما يقوم هذا القسم بعمليات البحث و تسليم المعلومات الخاصة بالوضعية العقارية، أو الذمة العقارية للأفراد أو الهيئات و المؤسسات العامة و الخاصة، من خلال مستخرجات خاصة معدة حسب نموذج معد من طرف المديرية العامة للأموال الوطنية.⁴

و يسير هذا القسم عن طريق موظف يخضع لنفس الشروط الواجب توفرها في رئيس قسم الإيداع و عمليات المحاسبة، و الواردة في المادة 08 من المرسوم التنفيذي رقم 116/92 السالف الذكر.⁵

3- قسم تسجيل العقارات المحددة ضمن مسح الأراضي: يتولى قسم تسجيل العقارات المحددة ضمن مسح الأراضي متابعة عمليات إيداع وثائق مسح الأراضي، التي تهدف إلى ترقيم العقارات على مستوى البلديات التابعة للمحافظة مقابل تسليم محضر استلام وثائق مسح

¹ المادة 105 من المرسوم التنفيذي 63/76.

² مجيد خلفوني، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، ص ص 83-84.

و أيضا ريم مراحي، المرجع السابق، ص ص 97-98.

³ خالد رامول، المرجع السابق، ص 94.

⁴ ريم مراحي، المرجع السابق، ص 97.

⁵ المادة 08 من المرسوم التنفيذي رقم 116/92.

الأراضي، كما يتولى تسليم الدفاتر العقارية و شهادات التقييم المؤقت، و متابعة المنازعات الناشئة عن عمليات التقييم المؤقت.¹

و يسير قسم تسجيل العقارات المحددة ضمن مسح الأراضي موظف من بين المفتشين والمراقبين الذين تتوفر فيهم الشروط الواردة في المادة 08 من المرسوم التنفيذي رقم 116/92 المذكور آنفا.²

رابعاً: مهام المحافظة العقارية

أسند المشرع الجزائري للمحافظة العقارية مجموعة من المهام، بموجب الأمر 74/75 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري، فوردت كقواعد و مبادئ عامة تم تفصيلها بموجب المرسوم التنفيذي 63/76 المتضمن تأسيس السجل العقاري المعدل والمتمم، و تتمثل هذه المهام في:

1- إيداع وثائق المسح و ترقيم العقارات الممسوحة: عند الانتهاء من عمليات المسح، يتم إيداع وثائق المسح الأراضي بالمحافظة العقارية مقابل محضر استلام يحرره المحافظ العقاري حيث يكون هذا المحضر محل إشهار واسع خلال ثمانية أيام، و على ضوء وثائق مسح الأراضي يقوم المحافظ العقاري بترقيم العقارات الممسوحة إما ترقيماً نهائياً، أو ترقيماً مؤقتاً لمدة 04 أشهر أو سنتين.³

أ) الترقيم النهائي: حسب المادة 12 من المرسوم 63/76 السالف الذكر " يعتبر الترقيم نهائياً بالنسبة للعقارات التي يحوز مالكوها سندات أو عقوداً أو كل الوثائق الأخرى المقبولة طبقاً للتشريع المعمول به، لإثبات حق الملكية ...".⁴

و يقصد بالسندات أو العقود المقبولة، مجموع العقود و السندات المشهورة أو القرارات القضائية النهائية، إضافة إلى العقود الثابتة التاريخ.

¹ مجيد خلفوني، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، المرجع نفسه، ص 84.

² المادة 08 من المرسوم التنفيذي رقم 116/92.

³ المواد 08-09-10-11 من المرسوم التنفيذي 63/76.

⁴ المادة 12 من المرسوم نفسه.

(ب) الترقيم المؤقت لمدة 04 أشهر: المادة 13 من المرسوم 63/76 تنص على "يعتبر الترقيم مؤقتا لمدة أربعة (04) أشهر، يجري سريانها ابتداء من يوم الترقيم، بالنسبة للعقارات التي ليس لمالكها الظاهرين سندات ملكية قانونية و الذين يمارسون حسب المعلومات الناتجة عن وثائق مسح الأراضي، حيازة تسمح لهم باكتساب الملكية عن طريق التقادم المكسب طبقا للأحكام القانونية المعمول بها في هذا المجال.

و يصبح هذا الترقيم المؤقت نهائيا عند انقضاء المدة المحددة في الفقرة السابقة فيما إذا لم يعلم المحافظ العقاري بأي اعتراض يتعلق بحق الملكية أو فيما إذا سحبت أو رفضت الاعتراضات التي تكون قد حدثت".¹

حسب ما ورد في هذه المادة فإن معيار الترقيم المؤقت لمدة 04 أشهر هو وجود سندات تثبت حيازة العقار مدة 15 سنة حسب المادة 827 من القانون المدني، و 10 سنوات في حالة اقتران الحيازة بسند صحيح مع حسن النية و هذا ما تشير إليه المادة 828 من القانون المدني.²

(ج) الترقيم المؤقت لمدة سنتين: المادة 14 من المرسوم 63/76 تنص على: "يعتبر الترقيم مؤقتا لمدة سنتين (2) يجري سريانها ابتداء من يوم إتمام هذا الترقيم، بالنسبة للعقارات التي ليس لمالكها الظاهرين سندات إثبات كافية، و عندما لا يمكن للمحافظ العقاري أن يبدي رأيه في تحديد حقوق الملكية.

و يصبح هذا الترقيم نهائيا عند انقضاء المدة المحددة في الفقرة السابقة إلا إذا سمحت وقائع قانونية للمحافظ العقاري بالتثبت بصفة مؤكدة من أن الحقوق العينية الواجب شهرها في السجل العقاري و يكون قد أطلع عليها في غضون ذلك، عن طريق أي شخص معني".³

و بالتالي فإن عدم وجود سندات إثبات كافية تسمح بترقيم العقار ترقيفا نهائيا أو مؤقتا لمدة 04 أشهر فإن العقار يرقم ترقيفا مؤقتا لمدة سنتين، و يخول الترقيم المؤقت لصحابه إمكانية استخراج شهادة الترقيم المؤقت،⁴ التي لها نفس الأثر القانوني لشهادة الحيازة.

و يثور التساؤل حول الغاية من ترقيم العقار إما ترقيفا مؤقتا لمدة 04 أشهر، أو ترقيفا مؤقتا لمدة سنتين.

¹ المادة 13 من المرسوم نفسه.

² المادتين 827-828 من الأمر رقم 58/75.

³ المادة 14 من المرسوم التنفيذي 63/76.

⁴ راجع الملحق رقم 02 المتمثل في شهادة الترقيم المؤقت.

يهدف المشرع من ترقيم العقارات ترقيما مؤقتا إلى إتاحة الفرصة أمام أي احتجاج أو اعتراض من قبل الغير، فالمادة 15 من المرسوم التنفيذي 63/76 أشارت أن الاحتجاج يتم برسالة موسى عليها إلى المحافظ العقاري و إلى الطرف الخصم المسجل العقار باسمه.¹

و في هذه الحالة يقوم المحافظ العقاري بإجراء محاولة للصلح بين المتنازعين، ففي حالة التصالح بينهما يحزر محضر الصلح الذي يتسم بقوة ثبوتية مطلقة، فيوقع و يبلغ للطرفين وفي حالة فشل الصلح، يحزر المحافظ العقاري محضر عدم الصلح الذي يخول للطرف المحتج اللجوء للقضاء خلال مدة (06) أشهر من تاريخ تبليغه محضر عدم الصلح.²

الاجتهاد القضائي في قراره رقم 246259 المؤرخ في 2004/02/25 الصادر عن المحكمة العليا بخصوص قضية (ت.ل) ضد (ح.م)، جاء ليؤكد على الغرض من الترقيم المؤقت ورد فيه ما يلي: " في حين أن مديرية الحفظ العقاري لولاية خنشلة صرحت أمام المجلس بأنه تم الترقيم المؤقت للقطعة المتنازع من أجلها باسم المطعون ضده بناء على وثائق مسح الأراضي لبلدية الرملية المعدة من طرف الوكالة المحلية لمسح الأراضي لولاية خنشلة و أنه لا يسلم الدفتر العقاري للمطعون ضده إلى غاية الفصل في النزاع من طرف الجهة القضائية.

و حيث أنه و ما دام أن الطاعن يعارض في الترقيم المؤقت للقطعة المتنازع من أجلها الذي يصبح نهائيا عند انقضاء مدة سنتين حسب المادة 14 من المرسوم التنفيذي رقم 93/123 المؤرخ في 1993/05/19 كان على قضاة الموضوع دراسة و مناقشة العقد المقدم من طرف الطاعن و البحث في مطابقته بالأرض محل النزاع من عدمه و كذا دراسة الوثائق التي قدمها المطعون ضده لتسجيل القطعة الأرضية محل النزاع باسمه و أن يفصلوا في القوة الثبوتية لهذه السندات نظرا لمقتضيات المادة 14 من المرسوم المشار إليه أعلاه و عند الاقتضاء كان عليهم أن يبحثوا في الحيابة الأحق و هي الأسبق في التاريخ لتطبيق المادة 13 من نفس المرسوم".³

2- مسك السجل العقاري: من مهام المحافظة العقارية مسك السجل العقاري،* حيث يعمل على مسك مجموع البطاقات المكونة للسجل العقاري، فنصت المادة 03 من الأمر 74/75

¹ المادة 15 من المرسوم نفسه.

² مجيد خلفوني، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، المرجع السابق، ص 115.

³ جمال مقدم، المرجع السابق، ص 568.

* لمزيد من التفاصيل حول مفهوم السجل العقاري راجع السجل العقاري في المطلب المبحث الثاني من الفصل الأول.

المتضمن إعداد مسح الأراضي و تأسيس السجل العقاري على ما يلي "يعد السجل العقاري الوضعية القانونية للعقارات و يبين تداول الحقوق العينية"،¹ و في المادة 12 من نفس الأمر أوضح شكله و كيفية إعداده حيث نصت على "إن السجل العقاري المحدد بموجب المادة 03 أعلاه، يمك في كل بلدية على شكل مجموعة البطاقات العقارية.

و يتم إعداده أولاً بأول بتأسيس مسح الأراضي على إقليم بلدية ما".²
و تعرف البطاقات العقارية بأنها صحيفة يدون عليها معلومات عن العقار كالإجراءات المتعلقة بكل عقد او وثيقة تكون موضوع إشهار في المحافظة العقارية.³

و المادة 19 من المرسوم التنفيذي 63/76 المتضمن تأسيس السجل العقاري بينت كيفية مسك السجل العقاري و حددت هوية هذه البطاقات،⁴ و تم تحديد نموذج البطاقات العقارية بموجب قرار وزير المالية المؤرخ في 1976/05/27،⁵ و يتم التأشير عليها بكيفية واضحة وبالْحبر الأسود الذي لا يمحي، و هي تتمثل هذه البطاقات في:

(أ) **بطاقات قطع الأراضي:** نص عليها المشرع في المواد من 23 إلى 26 من المرسوم 63/76 السالف الذكر، حيث تحدث هذه البطاقات لكل وحدة عقارية خضعت لإجراءات مسح الأراضي، و تمسك هذه البطاقات حسب الأرقام الممنوحة لها في عملية مسح الأراضي.⁶
تعرف هذه البطاقة بالبطاقة الصفراء⁷ (Série P.R.N°1) وتحتوي علي البيانات التالية:

¹ المادة 03 من الأمر 74/75.

² المادة 12 من نفس الأمر.

³ سليمة صيفاوي، المحافظة العقارية و دورها في تحقيق أهداف الشهر العقاري، رسالة ماجستير في الحقوق، غير منشورة تخصص قانون عقاري، معهد العلوم القانونية و الإدارية، جامعة العربي تبسي، تبسة، 2008، ص 109.

⁴ المادة 19 من المرسوم التنفيذي رقم 63/76.

⁵ عرف المشرع الجزائري الوحدة العقارية في الفقرة الثانية من المادة 23 من المرسوم التنفيذي 63/76 المتضمن تأسيس السجل العقاري المعدل و المتمم بانها "... مجموع القطع المجاورة التي تشكل ملكية واحدة أو ملكية على الشيوخ و المثقلة بنفس الحقوق و العباء".

⁶ مجيد خلفوني، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، المرجع السابق، ص 117.

⁷ المواد من 23 إلى 26 من المرسوم التنفيذي رقم 63/76.

⁷ راجع الملحق رقم 03 المتمثل في بطاقة قطع الأراضي الصفراء (Série P.R.N°1).

- البلدية، أرقام المسح: حيث يذكر البلدية التي يوجد بها العقار، و رقم القسم ومجموعة الملكية و سعة المسح التي تستمد من وثائق مسح الأراضي.
- تعيين مجموعة الملكية: حيث يذكر بصفة موجزة العقار مع بيان نوعه.
- الملكية: و يحتوي على البيانات التالية: (الإجراءات، تعيين المالكين المتتابعين).
- اشتراك بالفاصل ارتفاقات إيجابية و سلبية: و يتضمن تغييرات أو تشطيبات وإجراءات غير التغييرات أو التشطيبات.
- تجزيئات وأعباء: و تسجل فيه جميع الأعباء التي ترد على العقار.
- الامتيازات والرهنون: و يحتوي على خانة تسجيلات التي يقيد بها الرهنون و الامتيازات و خانة تغييرات (حوالات و تشطيبات) و تسجل فيها كل تغيير يمس الرهنون أو الامتيازات لاسيما الشطب وكذا التعديلات أو التشطيبات المتعلقة بهذه الحقوق نفسها.
- (ب) البطاقات العقارات الحضرية: تم النص عليها في المواد 21 و 27 من المرسوم التنفيذي رقم 63/76 المتضمن تأسيس السجل العقاري المعدل و المتمم، و تنشأ هذه لكل عقار حضري، و تمسك بالاستناد إلى البلدية و اسم الشارع و الرقم.¹
- و تعرف هذه البطاقة بالبطاقة الخضراء² (Série P.R.N°3) و تحتوي علي البيانات التالية:

- البلدية: التي يوجد بها العقار و اسم الشارع والرقم و المساحة.
- تعيين موجز لكلية العقار: حيث يذكر بصفة موجزة مع بيان نوعه و حدوده.
- تعيين الأقسام: و يتضمن جدول يحتوي على البيانات التالية (رقم، العمارة، الدرج الطابق، نوعية القسمة، الأجزاء المشتركة، معلومات إضافية).
- ملكية: و يحتوي على البيانات التالية: (الإجراءات، هوية، الحالة الشخصية).
- اشتراك بالفاصل اتفاقات إيجابية و سلبية: و يتضمن تغييرات أو تشطيبات وإجراءات غير التغييرات أو التشطيبات.
- تجزيئات وأعباء: و تسجل فيه جميع الأعباء التي ترد على العقار.

¹ المواد 21- 27 من المرسوم التنفيذي رقم 63/76.

² راجع الملحق رقم 04 المتمثل في البطاقة الخضراء (Série P.R.N°3)

- الامتيازات والرهنون: و يحتوي على خانة تسجيلات التي يقد بها الرهنون و الامتيازات و خانة تغييرات (حوالات و تشطيبات) و تسجل فيها كل تغيير يمس الرهنون أو الامتيازات لاسيما الشطب وكذا التعديلات أو التشطيبات المتعلقة بهذه الحقوق نفسها.

(ج) **البطاقة العامة للعقار:** حسب المادة 28 الفقرة الأولى من المرسوم التنفيذي 63/76 المذكور آنفاً، فإنه تنشأ البطاقة العامة للعقار في حالة العقار المبني، سواء يشمل أو لا يشمل أجزاء مشتركة و مخصصة للاستعمال الجماعي.¹

تعرف هذه البطاقة بالبطاقة الحمراء² (Série P.R.N°2) وتحتوي علي البيانات التالية:

- **البلدية:** التي يوجد بها العقار و اسم الشارع والرقم و المساحة.
- **تعيين كلية العقار:** حيث يذكر بصفة موجزة مع بيان نوعه.
- **تخصيص (تعيين الأقسام):** و يتضمن جدول يحتوي على البيانات التالية (رقم العمارة، الدرج، الطابق، نوعية القسمة، الأجزاء المشتركة، معلومات إضافية) وهذا الجدول يستعمل في العقارات المقسمة إلى قطع ذات ملكية مشتركة.
- **ملكية:** و يحتوي على البيانات التالية: (الإجراءات المتعلقة بكلية العقار و إسناد الأقسام، عقار، تعيين كلية العقار للمالك، مراجع البطاقة الخاصة للقسم).
- **اشترك بالفاصل إرتفاقات إيجابية و سلبية:** و يتضمن تغييرات أو تشطيبات وإجراءات غير التغييرات أو التشطيبات.

- **تجزئآت وأعباء:** و تسجل فيه جميع الأعباء التي ترد على العقار.
- **الامتيازات والرهنون:** و يحتوي على خانة تسجيلات التي يقد بها الرهنون و الامتيازات و خانة تغييرات (حوالات و تشطيبات) و تسجل فيها كل تغيير يمس الرهنون أو الامتيازات لاسيما الشطب وكذا التعديلات أو التشطيبات المتعلقة بهذه الحقوق نفسها.

(د) **بطاقة الخاصة للملكية المشتركة:** المادة 28 الفقرة الثانية من المرسوم التنفيذي 63/76 السابق الذكر، فإنه تنشأ بطاقات خاصة للملكية المشتركة للعقارات التي تكون موضوع نظام خاص بالملكية المشتركة.³

¹ المادة 1/28 من المرسوم التنفيذي رقم 63/76.

² راجع الملحق رقم 05 المتمثل في البطاقة الحمراء (Série P.R.N°2).

³ المادة 2/28 من المرسوم التنفيذي رقم 63/76.

و تستعمل نفس نوع البطاقة التي تستعمل في البطاقة العامة للعقار (Série P.R.N°2).
هـ) بطاقة عقارية شخصية: كإجراء انتقالي، يمسك هذا النوع من البطاقات في النظام الشخصي، أي في البلديات التي لم يتم بها عملية مسح الأراضي،¹ حيث يتضمن هذا النوع بطاقات فردية للمالكين تمسك حسب الترتيب الأبجدي لأسماء الأشخاص المالكين للعقارات.
وتعرف هذه البطاقة ببطاقة² (Série P.R.N°10) وتحتوي علي البيانات التالية :

- البلدية: التي يوجد بها العقار.
- هوية المالك: حيث يتم تسجيل معلومات المالك بالأحرف اللاتينية.
- نقل و إرتفاعات إيجابية: و يدون فيه تاريخ و أرقام الإجراءات و كذلك تعيين كامل للعقار أو العقارات.
- أعباء، الامتيازات، الرهون: و تسجل فيه جميع الأعباء التي تثقل العقار و كذلك التشطيبات.

و) البطاقة الأبجدية: و قد استحدثت هذه البطاقة بظهور نظام الشهر العيني، حيث تسجيل جميع العقارات التي يمتلكها الشخص الواحد، و ترتب حسب الترتيب الأبجدي.
تعرف هذه البطاقة بالبطاقة البيضاء³ (Série P.R.N°11) وتحتوي علي البيانات التالية :

- هوية المالك: حيث يتم تسجيل معلومات المالك بالأحرف اللاتينية.
- عناصر التعريف بالعقار المذكور في أعلى البطاقة: و هنا يتم تسجيل العقارات التي يملكها المعني و تدون به البيانات التالية (رقم، البلية، القسم، رقم الجزء، الشارع أو الحي المساحة، رقم القطعة، الملاحظات).

3- تسليم الدفتر العقاري: أستحدث الدفتر العقاري بموجب المادتين 18 و 19 من الأمر 74/75 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري، و لم يقدم المشرع الجزائري أي تعريفا له، و لكنه أشار إلى أنه يعتبر سند للملكية، تدون فيه البيانات الموجودة في مجموع البطاقات العقارية، أما الفقه فقد أورد مجموعة من التعريفات.

¹ المادة 113 من المرسوم التنفيذي رقم 63/76.

² راجع الملحق رقم 06 المتمثل في بطاقة عقارية شخصية (Série P.R.N°10).

³ راجع الملحق رقم 07 المتمثل في البطاقة الأبجدية البيضاء (Série P.R.N°11).

عرفه الدكتور مانع جمال عبد الناصر على أنه "بطاقة تعريف للعقار، و حالته المدنية الفعلية".¹ هذا التعريف اقتصر على تحديد محتوى الدفتر العقاري، كما لم يبين طبيعته القانونية و لا الهيئة المصدرة له.

و عرفه البعض على أنه "سند قانوني تقيد فيه جميع الحقوق العقارية و ما يرد عليها من أعباء، يسلم لكل مالك يكون حقه قائم بمناسبة إنشاء البطاقات العقارية المتعلقة بالعقارات الواقعة في المناطق الممسوحة".² رغم أن هذا التعريف أشار إلى محتوى الدفتر العقاري وطبيعته، إلا أنه لم يحدد الجهة المسؤولة عن تسليمه.

و عرف أيضا بأنه "يقدم إلى مالك العقار و هو صاحب حق الملكية الأخير الذي حقه قائم بمناسبة إنشاء بطاقة عقارية مطابق، كما يمكن أن يسلم إلى وكيله"،³ و يعاب على هذا التعريف تركيزه على الشخص المخول له استلام هذا الدفتر.

و من خلال التعريفات السابقة يمكن وضع التعريف التالي للدفتر العقاري "هو سند قانوني مثبت للملكية العقارية، يسلمه المحافظ العقاري بناء على وثائق مسح الأراضي، و تدون فيه جميع الحقوق و التصرفات التي ترد على العقار، استنادا إلى البطاقات العقاري".

و يستمد الدفتر العقاري أساسه القانوني من المرسوم التنفيذي 32/73 المؤرخ في 1973/01/05 المتعلق بإثبات حق الملكية الخاصة،⁴ و بصدور الأمر 74/75 أعلن المشرع عن إنشائه كنتيجة لعملية مسح الأراضي و ذلك بموجب المادتين 18 و 19.⁵

أما المرسوم التنفيذي رقم 63/76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري، فقد تضمن تحديد محتوى الدفتر العقاري و كيفية إعداده و البيانات الواجب تسجيلها و الجهة المصدرة له.⁶

¹ مانع جمال عبد الناصر، الاختصاص القضائي في إلغاء الدفاتر العقارية في التشريع الجزائري، مجلة العلوم الاجتماعية والإنسانية، العدد التجريبي، المركز الجامعي الشيخ العربي التبسي، تبسة، أبريل 2006، ص10.

² جمال بوشناق، المرجع السابق، ص 195.

³ محمد كنازة، الدفتر العقاري، مجلة المحاماة، العدد 03، الصادرة عن منظمة المحامين لناحية باتنة، 2007، ص150.

⁴ المادتين 32-33 من المرسوم التنفيذي 32/73.

⁵ المادتين 18-19 من الأمر 74/75.

⁶ المادتين 45-46 من نفس المرسوم.

كما أشار نفس المرسوم في المادة 47 إلى حالة تعيين الوكيل في حالة الشروع،¹ و في المادة 48 إلى وجوب التأشير على البطاقة العقارية في كل إجراء يقع على العقار،² و في المادة 49 إلى ضرورة إتلاف الدفتر السابق في حالة إعداد دفتر جديد.³

و قد المشرع نموذج للدفتر العقاري بموجب القرار الوزاري الصادر بتاريخ 1976/05/27 عن وزير المالية.⁴ و يحتوي أربعة وعشرون صفحة و به البيانات التالية:

- **الصفحة الأولى:**⁵ و تحتوي على الولاية و اسم المحافظة العقارية و رقم الدفتر إضافة إلى معلومات العقار (البلدية، المنطقة، الحي، المكان المذكور، الشارع و الرقم، قسم، مجموعة ملكية رقم، سعة المسح و رقم القطعة).

- **الصفحة الثانية و الثالثة:** تحتوي على تعيين العقار و تتضمن (حالة، مساحة، محتوى).
- **من الصفحة الرابعة إلى الصفحة الحادية عشر:** تحتوي على الملكية و تتضمن (إشهارات، إجراءات و تعيين المالك).

- **من الصفحة الثانية عشر إلى الصفحة الخامسة عشر:** تحتوي ارتفاعات إيجابية و سلبية، و تتضمن (الحقوق مشهرة، التغييرات أو التشطيبات للحقوق المشهرة و مراجع إشهارها).

- **من الصفحة السادسة عشر إلى الصفحة التاسعة عشر:** تحتوي على تجزيئات وأعباء و تتضمن (الحقوق مشهرة، التغييرات أو التشطيبات للحقوق المشهرة و مراجع إشهارها).

- **من الصفحة العشرون إلى الصفحة الثالثة و العشرون:** و تحتوي على الامتيازات والرهن و تتضمن (التسجيلات، التغييرات أو التشطيبات للحقوق المشهرة و مراجع إشهارها).

- **الصفحة الأخيرة:** و تتضمن تأشيرة التصديق على تسليم الدفتر العقاري و مطابقته للبطاقية، من طرف المحافظ العقاري.

¹ راجع المادة 47 من نفس المرسوم.

² راجع المادة 48 من نفس المرسوم.

³ راجع المادة 49 من نفس المرسوم..

⁴ القرار الوزاري، المؤرخ في 1976/05/27، المتضمن تحديد نموذج الدفتر العقاري، الصادر عن وزير المالية، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، العدد 20، المؤرخة في 1977/03/09، ص 376.

⁵ راجع الملحق رقم 08 المتمثل في الصفحة الأولى من الدفتر العقاري.

4- إعطاء المعلومات: نظم المرسوم التنفيذي رقم 63/76 المتضمن تأسيس السجل العقاري المعدل و المتم إعطاء المعلومات بموجب المواد من 55 إلى 60،¹ فيعمل المحافظ العقاري على تزويد أي شخص بأي معلومة تخص أي عقار مشهر على مستوى المحافظة العقارية، تسمح له بالاطلاع على الوضعية القانونية لهذا العقار، و التأكد من خلوه من أي حقوق تبعية تثقل كاهله، حيث يسلم هذه المعلومات وفق نموذج (CF-1 bis)² في نسختين فتسمى الشهادة السلبية في حالة خلو العقار من أي حقوق تبعية، و تسمى الشهادة إيجابية في حالة إذا تضمنت أي حق تبعي مشهر.³

كما يعمل المحافظ العقاري على تسليم نسخ أو مستخرجات عن بطاقة العقارات أو نسخ من العقود المشهورة على مستوى المحافظة العقارية و هذا وفق نموذج (CF-3 bis)⁴ و في نسختين.⁵

الفرع الثاني:

المحافظ العقاري

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

حيث تنص المادة 20 من الأمر 74/75 المتضمن إعداد مسح الأراضي و تأسيس السجل العقاري على ما يلي " تحدث محافظات عقارية يسيرها محافظون عقاريون مكلفون بمسك السجل العقاري و إتمام الإجراءات المتعلقة بالإشهار العقاري و ذلك من أجل الشروع في نظام الإشهار العقاري الجديد المؤسس بموجب هذا الأمر".⁶

و المادة الأولى من المرسوم التنفيذي 63/76 ورد فيها "تحدث لدى المديرية الفرعية للولاية لشؤون أملاك الدولة و الشؤون العقارية، محافظة عقارية، يسيرها محافظ عقاري".⁷

¹ المواد من 55 إلى 60، من المرسوم التنفيذي 63/76.

² راجع الملحق رقم 09 المتمثل في نموذج طلب معلومات (CF-1 bis).

³ عبد الوهاب عرفة، المرجع الوسيط في الشهر العقاري، دار الكتاب الحديث، مصر، بدون طبعة، ص 98.

⁴ راجع الملحق رقم 10 المتمثل في نموذج طلب المعلومات (CF-3 bis).

⁵ مجيد خلفوني، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، المرجع السابق، ص 121.

⁶ المادة 20 من الأمر 74/75.

⁷ المادة الأولى من المرسوم 63/76.

سنحاول خلال هذا المطلب تعريف المحافظ العقاري (أولاً)، ثم تحديد كيفية تعيينه و إنهاء مهامه (ثانياً)، و أخيرا التطرق إلى سلطاته (ثالثاً).

أولاً: تعريف المحافظ العقاري

تنص المادة 11 من الأمر 74/75 السالف الذكر على ما يلي: "يقوم الموظف المكلف بمسك السجل العقاري على أساس وثائق مسح الأراضي المعدة..."، و من خلال هذه المادة يتضح أن المحافظ العقاري هو موظف عمومي يخضع للقانون الأساسي العام للوظيفة العمومية الصادر بموجب الأمر رقم 03/06 المتضمن القانون الأساسي العام للوظيفة العمومية وبالتالي فإن المحافظ العقاري ليس قاضياً.¹

و قد عرف المشرع الجزائري الموظف العمومي في المادة 04 من الأمر 03/06 السالف الذكر على أنه "يعتبر موظفاً كل عون عيّن في وظيفة عمومية دائمة ورسم في رتبة في السلم الإداري".²

أما في الفقه فقد عرف "موريس هوريو" الموظفون العامون بأنهم "كل الذين يعينون من قبل السلطة العامة تحت اسم موظفين أو مستخدمين أو عاملين أو مساعدي عاملين يشغلون وظيفة في الكوادر الدائمة لمرفق عام تديره الدولة أو الإدارات العامة الأخرى".³ و بالتطرق لتعريف المحافظ العقاري، نجد أن المشرع الجزائري لم يورد أي تعريف له وترك ذلك للفقه، فعرف المحافظ العقاري على أنه "موظف معين بقرار من وزير المالية من أجل إدارة هيئة إدارية مكلفة بالإشهار العقاري، يطلق عليها اسم المحافظة العقارية كآلية للحفاظ العقاري. و هو مكلف بتنفيذ السياسة العامة للدولة في ميدان تنظيم الملكية العقارية".⁴

ثانياً: تعيين المحافظ العقاري و إنهاء مهامه

يخضع تعيين المحافظ العقاري و إنهاء مهامه بصفته موظف عمومي، إلى الشروط والإجراءات التي حددها الأمر 03/06 السالف الذكر و بالإضافة إلى نصوص خاصة.

¹ المادة 11 من الأمر 74/75.

² المادة 04 من الأمر رقم 03/06، المؤرخ في: 2006/07/15، المتضمن القانون الأساسي العام للوظيفة العمومية الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، العدد 46، المؤرخة في 2006/07/16، ص 03.

³ علاء الدين عشي، مدخل القانون الإداري، دار الهدى، الجزائر، 2012، ص 205.

⁴ الطاهر بريك، المركز القانوني للمحافظ العقاري، دار الهدى، الجزائر، 2013، ص 15.

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

أ) الشروط العامة للتوظيف: إن التعيين في الوظيف العمومي يخضع لمبدأ دستوري و هو المساواة،¹ و الذي أكدت عليه المادة 74 من الأمر 03/06 التي جاء فيها: "يخضع التوظيف إلى مبدأ المساواة في الالتحاق الوظائف العمومية. تضمنت المادة 25 من الأمر".² أما المادة 75 من نفس الأمر 03/06 فقد حددت شروط التوظيف في الوظيف العمومي و هي:³

- أن يكون جزائري الجنسية: معظم دول العالم تقتصر على مواطنيها في التعيين في الوظائف، و الجزائر لم تحد عن هذه القاعدة، و يسري هذا الشرط على كافة الوظائف العمومية و كافة أعوان الدولة.⁴

- أن يكون متمتعاً بحقوقه المدنية: يتضمن هذا الشرط حسن السيرة و السلوك، كما يعني أن يتمتع طالب الوظيفة بحقوقه المدنية كالحق في الانتخاب و الترشح.⁵

- أن لا تحمل شهادة سوابقه القضائية ملاحظات تتنافى وممارسة الوظيفة المراد الالتحاق بها: و يعني عدم وجود أي علامة مسجلة في الصحيفة القضائية رقم 02 تمنع المترشح للوظيفة من ممارسته لهذه الوظيفة.⁶

¹ المادتين 29 و 31 من دستور الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، الصادر بموجب المرسوم الرئاسي رقم 438/96 المؤرخ في 07/12/1996، الجريدة الرسمية، العدد 76، المؤرخة في 8 ديسمبر 1996، معدل بالقانون رقم 02-03، المؤرخ في 10/04/2002، الجريدة الرسمية، العدد 25، المؤرخة في 14 أبريل 2002، المعدل و المتمم بالقانون رقم 19/08 المؤرخ في 15/11/2008، الجريدة الرسمية، العدد 63، المؤرخة في 16 نوفمبر 2008، ص 03.

² المادة 74 من الأمر 03/06.

³ المادة 75 من نفس الأمر.

⁴ سعيد مقدم، الوظيفة العمومية بين التطور و التحول من منظور تسيير الموارد البشرية و أخلاقيات المهنة، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2010، ص 197.

⁵ سعيد مقدم، المرجع نفسه، ص 199.

⁶ سعيد مقدم، المرجع نفسه، ص 201.

- أن يكون في وضعية قانونية تجاه الخدمة الوطنية: و يعني أن تكون وضعية المترشح إزاء الخدمة الوطنية منتظمة.¹

- أن تتوفر فيه شروط السن والقدرة البدنية والذهنية وكذا المؤهلات المطلوبة للالتحاق بالوظيفة المراد الالتحاق بها: و يقصد بالسن القانونية أن يكون المترشح قد بلغ 18 سنة كاملة أثناء تقدمه للالتحاق بالوظيفة، كما يشترط أن تكون لديه القدرة البدنية اللازمة لأداء الوظيفة أما المؤهلات المطلوبة فيقصد بها المؤهلات العلمية التي ينص عليها القانون الخاص للوظيفة.²

ب) الشروط الخاصة لتولي منصب محافظ عقاري: أدرج المرسوم التنفيذي رقم 116/92 الذي يحدد قائمة المناصب العليا في المصالح الخارجية لأملاك الدولة و الحفظ العقاري ووظيفة المحافظ العقاري ضمن الوظائف العليا.³

و المادة 06 من نفس المرسوم،⁴ قد اشترطت توفر إحدى الشرطين التاليين لتولي منصب محافظ عقاري و هما:

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

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

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

2- إنهاء مهام المحافظ العقاري: المحافظ العقاري هو موظف عمومي، و بالتالي فإن فقدان الخدمة التام يؤدي إلى فقدان منصبه كمحافظ عقاري، ويفقد المحافظ صفة الموظف في

¹ سعيد مقدم، المرجع نفسه، ص 203.

² سعيد مقدم، المرجع نفسه، ص 205.

³ المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 116/92.

⁴ المادة 06 من المرسوم 116/92.

الحالات أوردها قانون الوظيف العمومي الصادر بموجب الأمر رقم 03/06 في المادة 216 منه و هي:

(أ) فقدان الجنسية الجزائرية أو التجريد منها: الجنسية هي شرط أساسي لاكتساب صفة الموظف، لذلك فإن فقدانها يؤدي بشكل مباشر إلى فقدان صفة الموظف، فتنتهي مهام المحافظ العقاري بفقدان الجنسية.¹

(ب) فقدان الحقوق المدنية: الحقوق المدنية باعتبارها شرط للتوظيف، يؤدي فقدانها إلى انتهاء العلاقة الوظيفية، و يعتبر الحرمان من الحقوق المدنية عقوبة تكميلية نتيجة لجريمة مرتكبة، و يتمثل الحرمان من هذه الحقوق في العزل و الإقصاء من جميع الوظائف العمومية التي لها علاقة بالجريمة.²

(ج) الاستقالة المقبولة بصفة قانونية: يقوم المحافظ العقاري بطلب إنهاء العلاقة الوظيفية بالإرادة المنفردة، إلا أن طلب الاستقالة لا يولد أي أثر بمجرد تقديمه، حيث يتوجب على الموظف الالتزام بواجباته إلى أن تفصل الإدارة في طلبه سواء بقبول الاستقالة أو رفضها أو انقضاء المدة المحددة التي حددها قانون الوظيف العمومي رقم 03/06 و المقدرة بشهرين.³

(د) العزل أو التسريح: عزل المحافظ العقاري أو تسريحه يؤدي إلى إنهاء مهامه، و يتم العزل نتيجة إهمال الموظف لمنصبه و ذلك بالغياب المستمر لمدة 15 يوما متتالية على الأقل مما يستدعي عزله بعد إعداره،⁴ أما التسريح فهو عقوبة من الدرجة الرابعة تسلط على الموظف نتيجة لارتكابه خطأ جسيماً.⁵

(هـ) الإحالة على التقاعد أو الوفاة: تنقطع العلاقة الوظيفية أيضا بإحالة الموظف للتقاعد ويتم من خلال تقديم طلب للإدارة عند بلوغه السن القانونية و توافر الشروط القانونية، و تنهي وفاة الموظف العلاقة الوظيفية.⁶

¹ المادة 216 من الأمر 03/06.

² المادة 216 من نفس الأمر.

³ المواد من 217 إلى 220، من الأمر 03/06.

⁴ المادة 184 من نفس الأمر.

⁵ المادة 163 من نفس الأمر.

⁶ المادة 216 من نفس الأمر

ثالثا: سلطات المحافظ العقاري

يقوم المحافظ العقاري بالإشراف على مهام المحافظة العقارية، فحول له المشرع جملة من السلطات، منها ما هو مرتبط بعملية مسح الأراضي و ترقيم العقارات المسوحة و يتمثل في إجراء عملية الصلح بين الأطراف، و منها ما هو متعلق بإجراء الإشهار حيث يملك المحافظ العقاري تنفيذ الإجراء في حالة توفر شروطه، أو رفضه من خلال إصدار قرار رفض الإيداع أو رفض الإجراء.¹

1- مصالحة الأطراف: بعد إيداع وثائق مسح الأراضي بالمحافظة العقارية، يقوم المحافظ العقاري بترقيم العقارات إما ترقيما نهائيا بالنسبة للعقارات التي يحوز مالكوها سندات أو عقود تثبت ملكيتهم وفقا للتشريع المعمول به،² أو ترقيما مؤقتا لمدة 04 أشهر بالنسبة للعقارات التي لا يحوز مالكيها الظاهرين سندات ملكية، و يمارسون حيازة تسمح لهم باكتساب الملكية عن طريق التقادم المكسب،³ أو ترقيما مؤقتا لمدة عامين بالنسبة للعقارات التي لا يملك مالكوها الظاهرون سندات إثبات كافية.⁴

إن ترقيم العقارات ترقيما مؤقتا لمدة 04 أشهر أو سنتين، يهدف لإفساح المجال أمام المحتجين و المعارضين من أجل تقديم احتجاجاتهم و هذا عن طريق رسالة موصى عليها للمحافظ العقاري، أو عن طريق قيدها في سجل الاحتجاج الذي يفتح لهذا الغرض بالمحافظة العقارية، شريطة أن ترد في الآجال القانونية.⁵

و قد أعطى المشرع الجزائري صلاحية إجراء المصالحة بين الأطراف، و ذلك باستدعائهم كتابيا مع الإشعار بالاستلام، و يضع نسخة من الاستدعاء بملف القطعة المعنية. و على المحافظ العقاري أثناء إجرائه لجلسة الصلح التقيد بالتعليمات التالية:

- عدم التدخل بصفة مباشرة لإرغام الأطراف على اتخاذ قرار معين يقترحه.
- يقتصر دوره على تقريب وجهات النظر.

¹ الطاهر بريك، المرجع السابق، ص 106.

² المادة 12، من المرسوم التنفيذي 63/76.

³ راجع المادة 13 من المرسوم التنفيذي 63/76.

⁴ راجع المادة 14 من المرسوم التنفيذي 63/76.

⁵ الطاهر بريك، المرجع السابق، ص 107.

- على المحافظ العقاري ان يزود أطراف النزاع بالنصوص القانونية التي توضح لهم طبيعة النزاع و النتائج المترتبة عنه.

- على المحافظ العقاري أن ينبه الأطراف للنتائج المترتبة عن الصلح أو عدم الصلح.

عند انتهاء الجلسة يكون المحافظ العقاري أمام حلين، إما تحرير محضر الصلح أو محضر عدم الصلح.¹

(أ) محضر الصلح²: إذا نجحت محاولات المحافظ العقاري في إيجاد حل بين الطرفين يحضر محضرا للصلح يدرج فيه النتائج التي تم التوصل إليها، و يتمتع هذا المحضر بقوة إلزامية فتشهر العناصر المستخلصة من هذا المحضر في السجل العقاري.³

و لا يؤثر محضر الصلح في الطابع المؤقت للترقيم طبقا لما ورد في المادتين 13 و 14 من المرسوم التنفيذي 63/76 المتضمن تأسيس السجل العقاري، إلا في حالة ظهور سندات جديدة تؤكد ملكية أحد الطرفين للعقار، و في حالة ما إذا أدى الصلح إلى تغيير في العناصر التي تحتويها وثائق المسح، فإنه يجب على المحافظ العقاري إرسال نسخة من هذا المحضر على مسح الأراضي.⁴

و من الناحية العملية، و بعد تحرير محضر الصلح يقوم المحافظ العقاري بتحويل الملف من المعارضات إلى أحد الحالات التالية:

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

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

² راجع الملحق رقم 11 المتمثل في نسخة من محضر الصلح.

³ الطاهر بريك، المرجع نفسه، ص 108.

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

و يتم التأشير في سجل المعارضات في خانة الملاحظات، و في سجل ترقيم العقارات الممسوحة، بتسجيل مراجع محضر الصلح. و يتم وضع نسخة من محضر الصلح بملف القطعة.¹

(ب) محضر عدم الصلح²: في حالة فشل جلسة المحافظ العقاري مع الطرفين المتنازعين للصلح، يحرر المحافظ العقاري محضر عدم الصلح، و في هذه الحالة يكون أمام الطرف المدعي مدة 06 أشهر للتوجه للقضاء المختص و رفع دعوى قضائية، على أن يتم إشهار هذه الدعوى في المحافظة العقاري في نفس المهلة، و يقوم المحافظ العقاري بتحويل ملف العقار إلى قضايا المنازعات، و في حالة انقضاء المهلة المحددة و المقدرة بستة أشهر دون رفع دعوى قضائية و إشهارها، فإن المحافظ العقاري يقوم بإتمام إجراءات ترقيم العقار المتنازع عليه، و كأن المعارضة لم تكن أصلا.³

3- الإيداع القانوني و تنفيذ إجراء الإشهار: جميع السندات الواردة إلى المحافظة العقارية قصد تلقيها تأشيرة الشهر العقاري، تودع بقسم الإيداع و عمليات المحاسبة في ثلاث نسخ إحداها حسب نموذج إجراء الإشهار (PR6) بالنسبة للعقود أو السندات القضائية المتعلقة بالحقوق العينية الأصلية، PR7 بالنسبة لتسجيل الرهون، PR8 بالنسبة لتجديد الرهون) إضافة إلى ملخص العقد و وثائق أخرى مثل شهادات الميلاد و المخططات، مع دفع الرسوم المستحقة طبقا لقانون المالية لسنة 2004،⁴ و تسجل بسجل الإيداع و الإيرادات حسب ترتيبها. و يقوم المحافظ العقاري و بموجب الصلاحيات المخولة له قانونا، بمراقبة هذه المحررات من خلال التحقق من هوية الأطراف و أهليتهم و كذلك صحة الأوراق المطلوبة من أجل الإشهار. يذكر أن عدم دفع الرسوم المستحقة في الأجل المحدد و المقدر بثلاثة أشهر يؤدي لتسليط غرامة على مودع العقد.⁵

¹ الطاهر بريك، المرجع السابق، ص 109.

² راجع الملحق رقم 12 المتمثل في نسخة من محضر عدم الصلح.

³ الطاهر بريك، المرجع نفسه، ص 110.

⁴ المادة 10، من القانون رقم 03-22، المؤرخ في 2003/12/28، المتضمن قانون المالية لسنة 2004، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، العدد 83، المؤرخة في 2003/12/29، ص 03.

⁵ المادة 10 من قانون المالية لسنة 2004.

و تنص المادة 90 من المرسوم التنفيذي رقم 63/76 على "ينبغي على الموثقين و كتاب الضبط و السلطات الإدارية أن يعملوا على إشهار جميع العقود أو القرارات القضائية الخاضعة لإشهار و المحررة من قبلهم أو بمساعدتهم و ذلك ضمن الآجال المحددة في المادة 99 وبكيفية مستقلة عن إرادة الأطراف".¹

كما تنص المادة 41 من نفس المرسوم على "يجب على المحافظ العقاري أن يكون لديه سجل للإيداع يسجل فيه يوماً بيوم و حسب الترتيب العددي، تسليمات العقود و القرارات القضائية وبصفة عامة جداول الوثائق المودعة قصد تنفيذ إجراء خاص بالإشهار.

و يسلم إلى الملتمس سند يشار فيه إلى مراجع سجل الإيداع التي سجل بموجبه كل تسلم و ينفذ الإجراءات بتاريخ هذه التسليمات و حسب ترتيبها...".²

فالمحافظ العقاري ملزم بمسك سجل يسمى سجل الإيداع و مراقبة المحررات المودعة وتسجيلها في سجل الإيداع مقابل وصل استلام يشير فيه إلى مراجع الإيداع وتاريخه و مرتبته.³

و في حالة قبول الإيداع من طرف المحافظ العقاري نتيجة لتوفر الشروط المطلوبة في الوثائق المودعة، تبدأ مرحلة الفحص الدقيق و الكلي للوثائق، و التي تنجم عنها إما تنفيذ إجراء الإشهار أو رفضه.

المحافظ العقاري ملزم بتنفيذ إجراء الإشهار إذا استوفت الوثائق المودعة شروط تنفيذه حيث يقوم بمراقبة المحررات مراقبة دقيقة، ليتأكد من استيفاء العقد لمبدأ الشهر المسبق وقاعدة الرسمية و كذا القواعد المتعلقة بالهوية و تعيين العقارات، أي أن يتأكد المحافظ العقاري من سلامة العقد شكلاً و مضموناً.

و بعد التأكد من سلامة العقد يتم تنفيذ الإجراء من خلال إعطاء العقد مراجع الإشهار، ثم التأشير على البطاقة العقارية و الدفتر العقاري و إنشاء البطاقة الشخصية.

¹ المادة 90، من المرسوم 63/76، المرجع السابق، ص 508.

² المادة 41، من المرسوم 63/76، المرجع نفسه، ص 502.

³ جمال بوشناق، المرجع السابق، ص 185-186.

3- الإيداع الغير قانوني و رفض الإيداع و الإجراء: يوقف المحافظ العقاري تنفيذ الإجراء و يصدر قرارا برفض إجراء الإشهار، فيقرر رفض الإيداع¹ في حالة وجود خلل في الشرط الشخصي للأطراف أو في البيانات الوصفية للعقار أو عند نقص الوثائق، و إما قبول هذه السندات و إيداعها في حالة توفرها على شروط الإيداع، و يتم رفض الإيداع في حالات أوردها المادة 100 من المرسوم التنفيذي 63/76 المتضمن تأسيس السجل العقاري المعدل و المتمم:

- عدم تقديم الدفتر العقاري إذا تعلقت العملية بعقار ممسوح.
- عدم وجود مستخرج مسح الأراضي، و في حالة تغيير حدود الملكية، و وثائق القياس، أو إغفال ذكر أحد العقارات الممسوحة في المستخرج، أو في حالة تقديم مستخر يعود تاريخه لأكثر من ستة أشهر.
- عندما يكون التصديق على هوية الأطراف، و على الشرط الشخصي لم يتم و لم يثبت ضمن الشروط المنصوص عليها في المواد من 62 إلى 65 و المادتين 102 و 103.²
- عندما يكون تعيين العقارات لا يستجيب للمادة 66.³
- عندما تكون الجداول المنصوص عليها في المواد 93 و 95 و 98،⁴ لا تحتوي على أي من البيانات المطلوبة بموجب المواد المذكورة أو تكون هذه الجداول غير محررة على الاستثمارات المقدمة من طرف الإدارة.
- عندما تظهر الصور الرسمية أو النسخ المودعة قصد الإجراء بان العقد الذي قدم إلى الإشهار غير صحيح من حيث الشكل، أو في حالة عدم توفر الصور أو النسخ على الشروط الشكلية.

¹ راجع الملحق رقم 13 المتمثل في نسخة من رفض الإيداع.

² جاءت المواد من 62 إلى 65 من المرسوم التنفيذي رقم 63/76 المتضمن تأسيس السجل العقاري المعدل و المتمم، لتحديد الشروط الواجب توفرها في السندات الخاضعة للشهر العقاري و المتعلقة بهوية الأطراف و المعلومات المطلوب إدراجها في العقد و ضرورة المصادقة و التأشير عليها من طرف محرر العقد، و هذا تحت طائلة رفض الإيداع. أما المادتين 102 و 103 من نفس المرسوم فقد حددت دور المحافظ العقاري في مراقبة مدى توفر عناصر الشرط الشخصي في السندات الخاضعة للشهر العقاري.

³ ورد في المادة 66 من المرسوم التنفيذي رقم 63/76 السالف الذكر، البيانات الواجب توفرها في تعيين العقارات.

⁴ جاءت المواد 93 و 95 و 98 من المرسوم التنفيذي رقم 63/76 لتحديد شكل و إجراءات إيداع الرهون و الامتيازات.

- في حالة مخالفة المواد من 67 إلى 71 و المتعلقة باستيفاء البيان الوصفي للتقسيم.¹
- إضافة على الحالات الواردة في المادة 100 من المرسوم التنفيذي رقم 76/ السالف الذكر أوردت المادة 353 من قانون التسجيل حالتين هما:
- عدم تقديم التصريح التقييمي للعقار.
- عدم دفع رسوم الشهر العقاري من طرف مودع العقار.²
- قبل إصداره لقرار رفض الإيداع، يقوم المحافظ العقاري بالبحث عن أسباب أخرى، بعد الفحص الدقيق و هذا لتفادي رفض الإيداع مرة ثانية.³
- يبلغ المحافظ العقاري قرار رفض الإيداع لمودعي العقود و الوثائق الرسمية بموجب رسالة موصى عليها مع إشعار بالوصول، في أجل 15 يوما من تاريخ رفض الإيداع، و تمنح للمعني مدة شهرين للطعن في قرار المحافظ العقاري أمام القضاء.⁴
- و في حالة قبول الإيداع من طرف المحافظ العقاري نتيجة لتوفر الشروط المطلوبة في الوثائق المودعة، تبدأ مرحلة الفحص الدقيق و الكلي للوثائق، و التي تتجم عنها إما تنفيذ إجراء الإشهار أو رفضه.
- المحافظ العقاري ملزم بتنفيذ إجراء الإشهار إذا استوفت الوثائق المودعة شروط تنفيذه، إلا أنه يوقف تنفيذ الإجراء و يصدر قرارا برفض إجراء الإشهار⁵ في الحالات التي أوردتها المادة 101 من المرسوم التنفيذي 63/76 المتضمن تأسيس السجل العقاري المعدل و المتمم و هي:
- عدم توافق الوثائق المودعة و الأوراق المرفقة بها.
- عندما يكون مرجع الإشهار السابق المطلوب بموجب المادة 95-1 غير صحيح.⁶

¹ في المواد من 67 إلى 71 من المرسوم التنفيذي رقم 63/76، أدرج المشرع الجزائري كل البيانات الواجب توفرها في الجدول الوصفي للتقسيم، و كيفية التأشير على أي تعديل يمس في البطاقات العقارية.

² الطاهر بريك، المرجع السابق، ص 114.

³ هالة مبروك، المحافظة العقارية في التشريع الجزائري، ماستر في الحقوق، غير منشورة، كلية الحقوق و العلوم السياسية جامعة محمد خيضر بسكرة، 2012، ص 42.

⁴ مجيد خلفوني، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، المرجع السابق، ص 129.

⁵ راجع الملحق رقم 14 المتمثل في نسخة من رفض الإجراء.

⁶ يتم رفض الإيداع في حالة عدم تحرير نسخة من الرهون و الامتيازات في الجدول المقدم من طرف الإدارة أو عدم تطابق بيانات الجدولين مع الوثائق المشهورة، و هذا وفق المادة 95-1 من المرسوم التنفيذي رقم 63/76.

- عندما تكون البيانات المتعلقة بتعيين الأطراف أو تعيين العقارات أو الشرط الشخصي لا تتوافق مع البيانات المذكورة في البطاقات العقارية.

- في حالة وجود تناقض في صفة المتصرف أو الحائز الأخير بين الوثائق المودعة والبطاقات العقارية.

- عندما يكشف التحقيق المنصوص عليه في المادة 104، بأن الحق غير قابل للتصرف.¹

- عندما يكون العقد المقدم للإشهار مشوباً بأحد عيوب البطلان الواردة في المادة 105.²

- إذا ظهر بأن الوثائق المودعة كان يجب رفض إيداعها.

و في حالة اكتشاف المحافظ العقاري لأحد العيوب السابقة في الوثائق المودعة، يقوم بإبلاغ المعنيين بالأمر خلال 15 يوماً ابتداءً من تاريخ الإيداع، قصد تصحيح أو استكمال العيب المكتشف، و يؤشر على البطاقة العقارية بعبارة "إجراء قيد الانتظار".³

و بعد تدارك العيوب، يتم تنفيذ الإجراء و التأشير على البطاقة العقارية التي تحمل عبارة "إجراء قيد الانتظار" و يكون بأثر رجعي إلى تاريخ الإيداع من أجل الترتيب في سجل الإيداع وإذا لم يتم المعني خلال أجل 15 يومي ابتداءً من تاريخ تبليغه بالعيوب، فإن المحافظ العقاري يرفض إجراء الإشهار العقاري، و يكتب عبارة الرفض في العمود المخصص للملاحظات في سجل الإيداع، حيث يوضح تاريخ قرار الرفض و النص الذي يبرره.⁴

¹ تنص المادة 104 من المرسوم التنفيذي رقم 63/76 على ما يلي: "يحقق المحافظ بأن البطاقة غير مؤشر عليها بأي سبب يقيد حرية التصرف في الحق من قبل صاحبه الأخير"، و يقصد بعبارة "بسبب يقيد حرية التصرف" أي قيد يمنع صاحب الحق الأخير بالتصرف فيه كالحجز القضائي مثلاً.

² ورد في المادة 105 من المرسوم التنفيذي رقم 63/76 ما يلي: "يحقق المحافظ العقاري بمجرد اطلاعه على البيانات الموجودة في الوثيقة المودعة بان موضوع أو سبب العقد ليس غير مشروع أو مناف للأخلاق أو مخالف للنظام العام بكل وضوح".

³ تنص المادة 107-1 من المرسوم التنفيذي رقم 63/76 على يلي: "عندما يلاحظ المحافظ عدم الصحة أو خلافات أو عدم إشهار سند التصرف أو شهادة نقل الملكية عن طريق الوفاة لصالحه، فإنه لا يقوم بالتأشير على البطاقة العقارية، و يبلغ في أقصى أجل قدره خمسة عشر يوماً ابتداءً من الإيداع، عدم الصحة أو الخلاف أو عدم الإشهار المكتشف أو الشخص الذي وقع شهادة الهوية في أسفل الصور الرسمية أو النسخ أو الجداول".

⁴ تنص المادة 107-5 من المرسوم التنفيذي رقم 63/76 على ما يلي: "و في جميع الحالات فإن البطاقة التي يجب أن يؤشر عليها بالإجراء النهائي، هي البطاقة التي تحمل عبارة "إجراء قيد الانتظار" و الإجراء يأخذ رتبة ذات أثر رجعي بتاريخ الإيداع، و يتم تثبيت تاريخ تنفيذه الفعلي عن طريق التسجيل من أجل الترتيب في سجل الإيداع".

المطلب الثاني:

قواعد الشهر العقاري

من أجل تحقيق الحماية للملكية العقارية، كان من الضروري إيجاد ضوابط كافية لنظام الشهر العقاري، تضمن صحة المعلومات المقدمة حول العقارات و أصحابها، و قد أقر المشرع الجزائري قاعدتين أساسيتين للشهر العقاري، هما قاعدة الرسمية (الفرع الأول) و قاعدة الأثر النسبي (الفرع الثاني).

الفرع الأول:

قاعدة الرسمية

القاعدة العامة التي تحكم التعاقد في القانون الجزائري هي ما ورد في المادة 106 من القانون المدني، التي تؤكد أن العقود رضائية، فالعقد شريعة المتعاقدين، ينعقد بمجرد تبادل التراضي بين أطرافه.¹

و استثناء عن الأصل، فرض المشرع الجزائري أن يكون العقد شكليا من خلال إفراغه في قالب رسمي في كل العقود الخاضعة للشهر العقاري، فالتصرفات الواردة على عقار لا أثر لها حتى بين المتعاقدين أنفسهم، إلا من تاريخ شهرها في المحافظة العقارية، فالشهر العقاري يتطلب أن تقدم هذه العقود في شكل رسمي.²

و المادة 61 من المرسوم التنفيذي 63/76 المتضمن تأسيس السجل العقاري، جاءت لتؤكد على ضرورة احترام قاعدة الرسمية، حيث جاء فيها " كل عقد يكون موضوع إشهار في محافظة عقارية، يجب أن يقدم في الشكل الرسمي".³

¹ المادة 106 من الأمر رقم 58/75.

² مجيد خلفوني، نظام الشهر العقاري في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص 85.

³ المادة 61 من المرسوم 63/76.

كما أورد المشرع الجزائري قاعدة الرسمية في المادة 29 من القانون رقم: 25/90 المؤرخ في: 1990/11/18 المتضمن قانون التوجيه العقاري المعدل والمتمم، و التي جاء فيها " يثبت الملكية الخاصة للأملاك العقارية والحقوق العينية عقد رسمي يخضع لقواعد الإشهار العقاري".¹

أولاً: تعريف قاعدة الرسمية

عرف المشرع الجزائري العقد الرسمي في المادة 324 من القانون المدني، حيث جاء فيها: "العقد الرسمي عقد يثبت فيه موظف أو ضابط عمومي أو شخص مكلف بخدمة عامة ما تم لديه أو تلقاه من ذوي الشأن وذلك طبقاً للأشكال القانونية وفي حدود سلطته واختصاصه".²

فبموجب هذه المادة فإن السندات الرسمية هي السندات التي يحررها إما موظف عمومي ضابط عمومي أو شخص مكلف بخدمة عامة، وفق الشروط القانونية و السلطات والاختصاصات المخولة له، و هذا ما يميزها عن العقود العرفية.³

ثانياً: شروط السند الرسمي

و من التعريف الوارد في المادة 324 من القانون المدني نستخلص الشروط الواجب توفرها في السند الرسمي و هي:

- صدور السند من موظف أو ضابط عمومي أو شخص مكلف بخدمة عامة.
- سلطة واختصاص الموظف العام أو الضابط العمومي أو الشخص المكلف بالخدمة العامة في إضفاء صفة الرسمية.
- مراعاة الأوضاع والأشكال المقررة قانوناً في تحرير السند الرسمي.⁴

1- صدور المحرر من موظف عام أو ضابط عمومي أو شخص مكلف بخدمة عامة: لقد

خول المشرع لثلاث أشخاص تحرير السند الرسمي و هم:

¹ المادة 29 من القانون 25/90، المؤرخ في 1990/11/18، المتضمن التوجيه العقاري، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، العدد 49، المؤرخ في 1990/11/18، ص 1560.

² المادة 324 من الأمر 58/75.

³ يحيى بكوش، أدلة الإثبات في القانون المدني الجزائري والفقهاء الإسلامي، الشركة الوطنية للنشر والتوزيع، الجزائر، 1981 ص 91.

⁴ الغوثي بن ملح، قواعد وطرق الإثبات ومباشرتها في النظام القانوني الجزائري، الديوان الوطني للأشغال التربوية، الجزائر 2001، ص 36.

أ) **الموظف العمومي**: عرف المشرع الجزائري الموظف العام في المادة 04 من الأمر رقم:06-03 مؤرخ 15 يوليو سنة 2006 المتضمن القانون الأساسي العام للوظيفة العمومية "يعتبر موظفاً كل عون عيّن في وظيفة عمومية دائمة ورسوم في رتبة في السلم الإداري".¹

و من خلال هذا التعريف يتبين أن الموظف العمومي هو العون الذي يلتحق بالوظيفة العمومية بصفة دائمة عن طريق وسيلة قانونية تسمى التعيين، و يرسم في السلم الإداري للوظيفة العمومية و يخض للقانون الأساسي العام للوظيفة العمومية.

فالعقود المحررة من طرف مدير أملاك الدولة بصفته ممثلاً للدولة، هي سندات رسمية.

ب) **الضابط العمومي**: هو الشخص الذي يحمل أختام الدولة، و يمتلك صلاحية إصدار السندات الرسمية، كالموثق الذي يعتبر ضابط عمومي مفوض من طرف السلطات العمومية كما ورد في المادة الثالثة من قانون التوثيق رقم 02/06، و التي تنص على: "الموثق ضابط عمومي مفوض من قبل السلطة العمومية، يتولى تحرير العقود التي يشترط فيها القانون الصبغة الرسمية، و كذا العقود التي يرغب الأشخاص إعطاءها هذه الصبغة".²

و أيضاً المحضر القضائي حيث نصت المادة الرابعة من قانون رقم 03/06 المتضمن تنظيم مهنة المحضر القضائي على ما يلي: "المحضر القضائي ضابط عمومي مفوض من قبل السلطة العمومية، يتولى تسيير مكتب عمومي لحسابه الخاص و تحت مسؤوليته، على أن يكون المكتب خاضعاً لشروط و مقاييس خاصة تحدد عن طريق التنظيم".³

وتجدر الإشارة إلى أن كلا من مهنة المحضر القضائي ومهنة الموثق تمارس بصفة

مستقلة في إطار مهن حرة ومستقلة تحت المسؤولية الشخصية والمباشرة ولحسابهما الخاص.⁴

¹ المادة 04 من الأمر 03/06.

² المادة 03 من القانون رقم 02/06، المؤرخ في 20/02/2006، المتضمن تنظيم مهنة الموثق، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، العدد 14، المؤرخة في 18/03/2006، ص 15.

³ المادة 04 من القانون رقم 03/06، المؤرخ في 20/02/2006، المتضمن تنظيم مهنة المحضر القضائي، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، العدد 14، المؤرخة في 18/03/2006، ص 22.

⁴ عبد الغني عبان، قواعد تنظيم الشهر العقاري في التشريع الجزائري، رسالة ماجستير في الحقوق، غير منشورة، تخصص القانون الخاص، فرع القانون العقاري، جامعة العربي التبسي، تبسة، الجزائر، 2010، ص 17.

ج) الشخص المكلف بخدمة عامة: هو الشخص الذي يقدم خدمات عامة سواء كان موظف عمومي أو لا ، سواء كان ماجورا أو غير ماجور، مثل رئيس المجلس الشعبي البلدي المنتخب، و الخبراء الذين تعينهم المحاكم.

كما أن الأحكام القضائية النهائية الحائزة على قوة الشيء المقضي فيه و المتعلقة بمنازعات حول العقار، و الواجبة الشهر في المحافظة العقارية تعتبر سندات رسمية، و هذا ما تشير إليه المادة 15 من الأمر 74/75 و المواد 62، 63، 66 و 90 من المرسوم التنفيذي رقم 63/76.¹

2- سلطة واختصاص الموظف العام أو الضابط العمومي أو الشخص المكلف بالخدمة العامة في إضفاء صفة الرسمية: إن صدور المحرر من موظف عام أو ضابط عمومي أو شخص مكلف بخدمة عامة شرط غير كافي لإضفاء صفة الرسمية على السند المحرر فيجب أن يكون لمصدر هذا السند الولاية و الأهلية و الاختصاص.

أ) الولاية: و يقصد بالولاية أن يكون للموظف أو الضابط العمومي الولاية التامة أثناء تحريره للسند، فإذا تم عزله أو توقيفه، فإن السندات المحررة بعد علمه بتوقيفه أو عزله لا تضى عليها طابع الرسمية.²

ب) الأهلية: يجب أن يكون مصدر السند الرسمي أهلا لإصدار هذا السند، فإذا كان مجردا من اهليته، فقد المحرر صفة الرسمية.³

ج) الاختصاص: يجب أن يكون مصدر المحرر الرسمي مختص اختصاصا نوعيا وإقليميا فالاختصاص النوعي أن يكون محرر السند يعود إليه أمر تحريره، فالموثق مثلا يدخل في صلاحياته تحرير عقد هبة أو بيع، لكن لا يدخل في صلاحياته تحرير شهادة وفاة أما الاختصاص الإقليمي فهو أن يكون إصدار السند لا يخرج عن الاختصاص الإقليمي لمصدره

¹ المادة 15 من الأمر 74/75.

و المواد 62، 63، 66 و 90 من المرسوم التنفيذي رقم 63/76.

² عبد الغني عبان، المرجع السابق، ص 18.

³ عبد الغني عبان، المرجع نفسه، ص 18.

القضائي،¹ فقد حددت المادة 02/02 من قانون المحضر اختصاصه الإقليمي بقولها "... يمتد الاختصاص الإقليمي لكل مكتب إلى دائرة الاختصاص الإقليمي للمجلس القضائي التابع له".²

3- مراعاة الأوضاع والأشكال المقررة قانونا في تحرير السند الرسمي: و يقصد بالأوضاع و الأشكال المقررة قانونا، أن يحترم محرر السند الشكليات المفروضة لإعطاء هذا السند طابع الرسمية، هذه الشكليات هي التي تسمح بتفسير قرينة الرسمية التي تتمتع بها هذه المحررات.³

فالموثق عند تحريره لعقد بيع يجب أن يتأكد من هوية الأطراف عن طريق شهادات الميلاد و بطاقة التعريف، و أن يستعين بالشهود و يتحقق من هويتهما، و التأكد من توفر شرط الإشهار المسبق، هذا الشرط الذي يمثل قاعدة الأثر النسبي التي سنأتي على تفسيرها لاحقا.

ثالثا: السندات الرسمية الخاضعة للشهر العقاري

تنص المادة 16 من الأمر 74/75 "إن العقود الإرادية و الاتفاقات التي ترمي إلى إنشاء أو نقل أو تصريح أو تعديل أو انقضاء حق عيني، لا يكون لها أثر حتى بين الأطراف إلا من تاريخ نشرها في مجموعة البطاقات العقارية".⁴

يظهر من هذا النص أن المشرع قد حدد السندات الرسمية الواجبة الشهر، هي السندات الرامية إلى إنشاء أو نقل أو تصريح أو تعديل أو انقضاء حق عيني، فهي لا تنتج أي اثر حتى بين المتعاقدين أنفسهم إلا من تاريخ نشرها بالمحافظة العقارية.⁵

هذه السندات يمكن تقسيمها حسب الجهة المصدرة لها إلى سندات توثيقية، سندات إدارية و سندات قضائية.

1- السندات التوثيقية: يعتبر الموثق ضابط عمومي بموجب قانون التوثيق رقم 02/06 المؤرخ في 20/02/2006، حيث ورد في المادة 03 منه: "الموثق ضابط عمومي، مفوض من

¹ كريمة بلقاضي، الكتابة الرسمية والتسجيل والشهر في نقل الملكية العقارية، رسالة ماجستير في الحقوق، غير منشورة فرع القانون الخاص، كلية الحقوق بن عكنون، الجزائر، 2005، ص 21.

² المادة 02/02 من القانون رقم 03/06.

³ يحي بكوش، المرجع السابق، ص 100.

⁴ المادة 16 من الأمر 74/75.

⁵ جمال بوشناق، المرجع السابق، ص 67.

قبل السلطة العمومية يتولى العقود التي يشترط فيها القانون الصيغة الرسمية، وكذا العقود التي يرغب الأشخاص إعطائها هذه الصيغة".¹

و بالتالي فإن الموثق مؤهل لإعطاء صيغة الرسمية على العقود التعاقدية و التصريحية.

أ) السندات الرسمية التعاقدية: و هي السندات التي تصدر بتطابق إرادتين أو بالإرادة المنفردة، و يتم إعدادها في الشكل الرسمي.

فالسندات الصادرة بتطابق إرادتين هي السندات التي يستوجب فيها تطابق الإيجاب والقبول، و من أهم هذه العقود:

- **عقد البيع:** الذي عرفه المشرع في المادة 351 من القانون المدني: "البيع عقد يلتزم بمقتضاه البائع أن ينقل للمشتري ملكية شيء أو حقا ماليا بمقابل ثمن نقدي"،² فيتضح من هنا أن عقد البيع هو عقد رضائي، لكن يجب أن يخضع لمضمون المادة 793 من القانون المدني التي توجب مراعاة إجراءات الشهر العقاري.³

و في حالة عدم خضوع العقد المعد من طرف الموثق لإجراءات الشهر العقاري نكون أمام "عقد لفييف".*

- **عقد المبادلة:** و يعرف أيضا بعقد المقايضة، حيث ورد تعريفه في المادة 413 من القانون المدني: "المقايضة عقد به يلتزم كل من المتعاقدين أن ينقل إلى الآخر على سبيل التبادل مال ليس من النقود"،⁴ و من هذا التعريف يتضح أن عقد المقايضة هو مبادلة شيء

¹ محمد سباع، التوثيق والعقود الرسمية، مجلة الموثق، العدد 05، الغرفة الوطنية للموثقين، الجزائر، 1998، ص 21.

² المادة 351 من الأمر 58/75.

³ مجيدخلفوني، شهر التصرفات العقارية في القانون العقاري الجزائري، المرجع السابق، ص 16-19.

و أيضا: حمدي باشا عمر، مرجع سابق، ص 19.

* عرفت المحكمة العليا عقد اللفييف في قرارها رقم 113-840 المؤرخ في 07/02/1994 مجلة قضائية 1994 عدد 02 "حيث أن العقد المؤرخ في 13/10/1985 ليس عقدا رسميا رغم تحريره بواسطة موثق لأنه اكتفى بقيد اتفاق الأطراف فقط ولم يتم تسجيله أو شهره و ليس له رقما تسلسليا و لا يحمل رقم الفهرس، لهذا فالأمر يتعلق بمجرد عقد لفييف يعتبر بمثابة عقد عرفي".

⁴ المادة 413 من الأمر 58/75.

بشيء آخر غير النقود، و هذه المبادلة لا تكون بالضرورة بين ملكيتين، فقد تكون بين الحقوق كأن يتنازل أحد الطرفين عن حق الانتفاع الدائم، مقابل تنازل الطرف الآخر عن حقه في ملكية الرقبة.¹

و يجوز أن يتفق المتعاقدين على منح أحدهما للآخر مبلغ من النقود لتحقيق توازن الفرق بين قيمة الشئيين المتقايض فيهما، و هذا ما أجازته المادة 414 من القانون المدني: "إذا كانت الأشياء المقايض فيها مختلفة القيم في تقدير المتعاقدين، جاز تعويض الفقر بمبلغ من النقود".²

- **عقد الهبة:** عرف الفقه الهبة على أنها تملك العين في الحال مجاناً، و هي تتم بين الأحياء، و هذا ما يميزها عن الوصية، و قد عرفها المشر الجزائري في المادة 202 من قانون الأحوال الشخصية،³ على أنها تملك بلا عوض، فهي منحة من الواهب إلى الموهوب له مجاناً، و قد ينصب عقد الهبة على كل الممتلكات الحقوق.⁴

عقد الهبة يحزر من طرف موثق في الشكل الرسمي، مع ضرورة خضوعه لإجراءات الشهر العقاري، وفق المادة 206 من قانون الأحوال الشخصية "تتعقد الهبة بالإيجاب والقبول وتتم الحياة ومراعاة أحكام قانون التوثيق في العقارات والإجراءات الخاصة في المنقولات وإذا اختلف أحد القيود السابقة بطلت الهبة".⁵

أما السندات الرسمية الصادرة بالإرادة المنفردة هي السندات التي تحرر بناء على إرادة منفردة، فهي ملزمة للشخص الصادرة منه، و تتمثل هذه السندات في:

- **الوصية:** و هي تصرف إرادي مضاف إلى ما بعد الموت، يترتب عنها انتقال الملكية من الموصي إلى الموصى إليه، عند تحقق واقعة الوفاة، و تجوز الوصية في العقارات والمنقولات على أن لا تتجاوز نسبتها الثلث، و هذا وفق ما ورد في المادة 775 من القانون

¹ مجيد خلفوني، شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص ص 106-108.

² المادة 414 من الأمر 58/75.

³ المادة 202 من القانون 11/84، المؤرخ في 09/06/1984، المتضمن قانون الأسرة المعدل و المتمم، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، العدد 24، المؤرخة في 12/06/1984، ص 910.

⁴ عبد الحفيظ بن عبيدة، المرجع السابق، ص 152.

⁵ عبد الغني عبان، المرجع السابق، ص 42.

المدني: "يسري على الوصية قانون الأحوال الشخصية، و النصوص المتعلقة بها"¹، و جاء في المادة 185 من قانون الأحوال الشخصية، تكون الوصية في حدود ثلث التركة، و ما زاد على الثلث تتوقف على إجازة الورثة"².

و كل تصرف قانوني يصدر في مرض الموت جعلته المادة 776 من القانون المدني في حكم الوصية "كل تصرف قانوني يصدر عن شخص في حال مرض الموت بقصد التبرع يعتبر مضافا إلى ما بعد الموت، و تسري عليه أحكام الوصية، أيا كانت التسمية التي تعطى إلى هذا التصرف"³.

و تصدر الوصية في شكل تصرف إرادي منشئ للحق العيني، بناء على أحكام الأمر 74/75 المؤرخ في 1975/11/12 المتضمن إعداد مسح الأراضي و تأسيس السجل العقاري والمراسم التنفيذية التي تلتها، حيث تحرر الوصية في الشكل الرسمي من طرف موثق و تشهر بالمحافظة العقارية.⁴

- **الوقف:** الوقف هو حبس العين عن التصرفات التمليلية مع بقائها على ملك الواقف والتبرع اللازم بريعتها على جهة من جهات البر والخير، و قد أصدر المشرع الجزائري مجموعة من القوانين التي تنص على الوقف منها، القانون 11/84 المتضمن قانون الأسرة المعدل والمتمم والقانون 10/91 المنظم للأوقاف المعدل والمتمم بالقانون 07/01 المؤرخ في 2001/05/22 وقد تناول أيضا قانون التوجيه العقاري 25/90 المعدل والمتمم الأملاك الوقفية.

و الوقف عقد شكلي يخضع للإجراءات المنصوص عليها في المادة 793 من القانون المدني، وهذا ما أكدته المادة 41 من قانون الأوقاف "يجب على الواقف أن يقيد الوقف بعقد

¹ المادة 775 من القانون 11/84.

² المادة 185 من نفس القانون.

³ المادة 776 من الأمر 58/75.

⁴ مجيد خلفوني، شهر التصرفات العقارية في القانون الجزائري، مرجع سابق، ص ص 135-144.

لدى الموثق"، و منه فإن عقد الوقف يحزر من طرف موثق في سند رسمي، و يخضع لإجراءات الشهر العقاري.¹

و الهدف من إشهار عقود الوقف هو حماية الأملاك الوقفية من تعدي الغير، كما يمكن للدولة من بسط رقابتها على الأملاك الوقفية.²

ب) السندات الرسمية التصريحية: السندات الرسمية التصريحية هي السندات التي يقتصر فيها دور الموثق على تحرير السند الرسمية بناء على تصريح من الطالب، و من أهم السندات التصريحية عقد الشهرة و الشهادة التوثيقية.

- **عقد الشهرة:** لقد جعل المشرع الجزائري الحيازة لمدة طويلة سبب من أسباب كسب العقار بالتقادم المكسب، و قد ورد في المادة 827 و ما يليها من القانون المدني الشروط الواجب توفرها و كذا مدة الحيازة.³

فصدر المرسوم 352/38 المؤرخ في 1983/05/21 المتضمن إجراءات التقادم المكسب و إعداد عقد الشهرة المتضمن الاعتراف بالملكية، لينظم كيفية اكتساب العقار عن طريق الحيازة التي أقرها المشرع الجزائري في القانون المدني.

حيث ورد في المادة الأولى من المرسوم 352/83 أن الاستقادة من التقادم المكسب تكون فقط في تراب البلديات التي لم تخضع للإجراء المحدث بالأمر 74/75 المتضمن إعداد مسح الأراضي و تأسيس السجل العقاري⁴، و هذا لتعارض التقادم المكسب مع أحد أهم مبادئ نظام الشهر العيني المعلن بموجب الأمر 74/75 و هو مبدأ حظر التقادم المكسب.

¹ المادة 41 من القانون 10/91، المؤرخ في 1991/04/27، المتعلق بالأوقاف، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، العدد 21، المؤرخة في 1991/05/08، ص 690.

² عبد الغني عبان، المرجع السابق، ص ص 45-46.

³ المواد من 827 إلى 834 من الأمر رقم 58/75.

⁴ المادة الأولى من المرسوم 352/83، المؤرخ في 1983/05/21، المتضمن إجراءات التقادم المكسب وإعداد عقد الشهرة المتضمن الاعتراف بالملكية، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، العدد 21، المؤرخة في 1983/05/24، ص 1473.

و من خلال المرسوم 352/83 يقوم الموثق بتحرير عقد الشهرة، بناء على تصريح طالب عقد الشهرة و عند توفر شروط الحياة، من خلال إتباع الإجراءات المنصوص عليها و التي تتضمن إخطار رئيس المجلس الشعبي البلدي و مدير إدارة أملاك الدولة على مستوى الولاية والنشر بإحدى الصحف الوطنية و اللصق بمقر البلدية.

عقد الشهرة المعد من الموثق يتضمن الاعتراف بالملكية العقارية، و بالتالي فهو خاضع لإجراءات الشهر العقاري المنصوص عليها في المادة 793 من القانون المدني، كما ورد في المادة 09 من المرسوم 352/83 السالف الذكر "يودع لدى المحافظة العقارية قصد النشر عقد الشهرة المتضمن الاعتراف بالملكية الذي أعده الموثق المسؤول عن مكتب التوثيق...".¹

يذكر أن المرسوم 352/83 المؤرخ في 1983/05/21 المتضمن إجراءات التقادم المكسب و إعداد عقد الشهرة المتضمن الاعتراف بالملكية، قد حل محله القانون 02/07 المؤرخ في 2007/02/27 المتضمن قانون التحقيق العقاري، و تبعه المرسوم التنفيذي رقم 147/08 المؤرخ في 19 /05/ 2008 المتعلق بعمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية.²

- **الشهادة التوثيقية: الإرث لا يعد حقا عينيا، لأن انتقال التركة يكون من المورث إلى الوارث بحدوث الوفاة، كما ورد في المادة 02/15 من الأمر 74/75 المتعلق بإعداد مسح العام و تأسيس السجل العقاري "...غير أن نقل الملكية عن طريق الوفاة يسري مفعوله من يوم وفاة أصحاب الحقوق العينية"**³، و يفهم من هذه المادة أن انتقال الملكية من المتوفي إلى الورثة، تتم بمجرد حدوث الوفاة، دون الحاجة لأي إجراء شكلي، و بالتالي عدم خضوعها لإجراءات الشهر العقاري.⁴

لكن المشرع الجزائري اشترط على الورثة أن يستصدروا شهادة توثيقة تثبت انتقال الحقوق العقارية، و تخضع هذه الشهادة للشهر العقاري، حيث نصت المادة 91 من المرسوم 63/76

¹ عبد الحفيظ بن عبيدة، المرجع السابق، ص ص 99-108.

و أيضا جمال بوشناق، المرجع السابق، ص ص 229-232.

² عبد الغني عبان، المرجع السابق، ص 48.

³ المادة 02/15 من الأمر 74/75.

⁴ جمال بوشناق، المرجع السابق، ص ص 227-228.

المتضمن تأسيس السجل العقاري على ما يلي: " كل انتقال أو إنشاء لحقوق عينية عقارية بمناسبة أو بفعل الوفاة ضمن الآجال المحددة في المادة 99 يجب أن يثبت بموجب شهادة موثقة".¹

و نصت المادة 39 من نفس المرسوم " عندما يتم إشهار شهادة موثقة بعد وفاة تثبت انتقال المشاع للأموال باسم مختلف الورثة أو الموصى لهم، فإنه يؤشر على بطاقة العقار بأسماء جميع المالكين على الشياح و بالحصة التي تعود لكل واحد منهم عندما يكون ذلك مبين في الشهادة".²

أما المادة 03/62 فقد نصت على ما يلي: " فيما يخص الشهادات بعد الوفاة، فإنه يجب الإشارة إلى الحالة المدنية و التصديق عليها بالنسبة للمتوفي و بالنسبة لكل واحد من الورثة أو الموصى لهم".³

فموجب هذه المواد لا يستطيع الورثة التصرف في الأملاك العقارية المنتقلة إليهم بسبب الوفاة إلا بعد تحرير شهادة موثقة عند مكتب توثيق، تخضع هذه الشهادة لإجراءات الشهر العقاري.⁴

2- السندات الإدارية: السندات الإدارية هي تلك السندات التي تكون الإدارة العمومية طرفا فيها، فهذه السندات تخضع لإجراءات الشهر العقاري، و تنقسم إلى قسمين هما العقود الإدارية و القرارات الإدارية.⁵

أ) العقود الإدارية: العقد الإداري هو عقد يبرمه شخص عام، من أجل تسيير مرفق عام وفق إجراءات القانون العام، حيث يتضمن شروط استثنائية غير مألوفة في القانون الخاص⁶

¹ المادة 91 من المرسوم 63/76.

² المادة 39 من نفس المرسوم.

³ المادة 03/62 من نفس المرسوم.

⁴ جمال بوشناق، المرجع نفسه، ص 229.

⁵ عبد الغني عبان، المرجع السابق، ص 50.

⁶ عمار عوابدي، القانون الإداري، الجزء الثاني، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2002، ص 194. و أيضا محمد الصغير بعلي، العقود الإدارية، دار العلوم للنشر والتوزيع، عنابة، الجزائر، 2005، ص 10.

وتبرم هذه العقود عند التصرف في الأملاك العقارية التابعة للأملاك الوطنية، حيث أصدر
المشرع الجزائري مجموعة من النصوص القانونية التي تنظم هذه العقود، و تخضع هذه العقود
لإجراءات الشهر العقاري، و نذكر منها:

- عقود التنازل عن القطع الأرضية بمقتضى الأمر 26/74 المؤرخ في 20/02/1974
المتضمن إنشاء احتياطات عقارية للبلديات: و قد تضمن هذا الأمر المناطق الواقعة في المدن
والمناطق العمرانية والقابلة للتعمير إلى البلديات، تمهيدا لبيعها للمؤسسات العمومية أو
الخواص، وفقا لشروط معينة، من أهمها مداولة المجلس الشعبي البلدي، و كذا الشهر العقاري
حسب ما ورد في المادة 11 من الأمر 26/74.¹

- عقود التنازل المحررة طبقا لقانون 01/81 المؤرخ في 07/02/1981 المتضمن
التنازل عن الامتلاك العقارية ذات الاستعمال السكني أو المهني أو الحرفي أو التجاري
التابعة للدولة والجماعات المحلية و مكاتب الترقية والتسيير العقاري والمؤسسات والهيئات
والأجهزة العمومية: و قد تضمن هذا القانون الكيفيات و الإجراءات اللازمة للتنازل عن تلك
الأملاك العقارية، حيث تخضع للشهر العقاري، إلا أن هذا القانون ألغي بموجب القانون رقم
06/2000 المؤرخ في 23/12/2000 المتضمن قانون المالية لسنة 2001.²

- عقود الاستصلاح المبرمة في ظل القانون 18/83 المؤرخ في 13/08/1983
المتعلقة بحياسة الملكية العقارية الفلاحية: من أجل تشجيع استصلاح الأراضي الصحراوية
أصدر المشرع القانون 18/83 الذي تضمن تسهيلات كبيرة، و من أهمها التنازل بالدينار
الرمزي عن تلك الأراضي، مع خضوع هذه العقود للشهر العقاري.³

- عقود البيع الإدارية المحررة طبقا للقانون رقم 30/90 المؤرخ في 01/12/1990
المتضمن قانون الأملاك الوطنية، والمرسوم التنفيذي 454/91 المؤرخ في 23/11/1991

¹ المادة 11 من الأمر 26/74.

² حمدي باشا عمر، حماية الملكية العقارية الخاصة، المرجع السابق، ص 44.

³ المادة 06 من القانون 18/83، المؤرخ في 13/08/1983، المتعلق بحياسة الملكية العقارية الفلاحية، الجريدة الرسمية

لجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، العدد 34، المؤرخة في 16/08/1983، ص 92.

الذي يحدد شروط إدارة الأملاك الخاصة والعامة التابعة للدولة وتسييرها ويضبط كفاءات ذلك: وفق التحول الذي طرأ على النظام الإيديولوجي السياسي الاجتماعي و الاقتصادي للدولة بموجب دستور سنة 1989، صدر القانون 30/90 المتضمن الأملاك الوطنية، الذي قسم الملاك الوطنية إلى أملاك وطنية عمومية و أملاك وطنية خاصة¹.

بصدور القانون رقم 30/90 المتضمن الملاك الوطنية، أباح المشرع الجزائري التصرف في الأملاك الوطنية الخاصة بمقتضى عقد بيع لأي شخص، وهذا بعد إلغاء تخصيصها لعدم قابلية هذه الأملاك أداء الوظيفة العمومية، طبقا في مادة 89 من القانون 30/90 التي جاء فيها: "يمكن بيع الأملاك العقارية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة والجماعات الإقليمية بعد إلغاء تخصيصها إذا ورد احتمال قابليتها لتأدية وظيفتها في عمل المصالح والمؤسسات العمومية..."².

و يتم تحرير عقد البيع من طرف مدير أملاك الدولة بصفته موثق الدولة و إفراغه في القالب الرسمي، و إخضاعه لإجراءات التسجيل و الشهر العقاري³.

ب) القرارات الإدارية: عمل قانوني انفرادي يصدر بإرادة إحدى السلطات الإدارية في الدولة و يحدث آثارا قانونية بإنشاء و وضع قانوني جديد أو تعديل أو إلغاء وضع قانوني قائم⁴.

¹ المواد 17 و 18 من دستور الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية لسنة 1989، الصادر بموجب المرسوم الرئاسي رقم 18/89، المؤرخ في 1989/02/23، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، العدد 09 المؤرخة في 1989/03/01، ص 237.

و المواد من 17 إلى 20 و 52 من القانون رقم 30/90، المؤرخ في 1990/12/01، المتضمن قانون الأملاك الوطنية الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، العدد 21، المؤرخة في 1983/05/24، المعدل و المتمم بالقانون رقم 14/08، المؤرخ في 2008/07/20، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، العدد 44، المؤرخ في 2008/08/03، ص 1661.

و المواد 23 و 24 من القانون رقم 25/90.

² المادة 89 من القانون 30/90.

³ مجيد خلفوني، شهر التصرفات العقارية في القانون الجزائري، المرجع السابق، ص ص 79-90.

⁴ عمار عوابدي، نظرية القرارات الإدارية بين علم الإدارة العامة القانون الإداري، دار هومه للطباعة و النشر، الجزائر 2003 ص 06.

و أيضا: مازن راضي ليلو، الوجيز في القانون الإداري، دار المطبوعات، مصر، الطبعة الخامسة، 2004، ص 158. و أيضا: عمار بوضياف، القرار الإداري "دراسة تشريعية قضائية فقهية"، دار جسر للنشر والتوزيع، الجزائر، ص 13.

و من هذه القرارات من ينجم عنه انتقال الملكية العقارية، مما ألزم إخضاعها لإجراءات الشهر العقاري، و من هذه القرارات نذكر قرار نزع الملكية للمنفعة العامة وشهادة الحيابة.

- **قرار نزع الملكية للمنفعة العامة:** أجاز المشرع للسلطة الإدارية استثناء، اللجوء إلى الحصول على الممتلكات الأفراد، و هذا ضمانا لاستمرار المرفق العام و حسن أداء مهامه مقابل تعويض مادي، حيث ورد في المادة 677 من القانون المدني: " لا يجوز حرمان أي أحد من ملكيته إلا في الأحوال و الشروط المنصوص عليه في القانون، غير أن للإدارة الحق في نزع جميع الملكية العقارية أو بعضها، أو نزع الحقوق العينية العقارية للمنفعة العامة مقابل تعويض منصف و عادل".¹

وقد صدرت مجموعة من القوانين التي تنظم عملية نزع الملكية للمنفعة العامة، آخرها القانون 11/91 المؤرخ في 1991/04/27 الذي يحدد القواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية²، و الذي تضمن الإجراءات الواجب إتباعها قبل إصدار قرار نزع الملكية للمنفعة العامة، الذي ينبغي إخضاعه لإجراءات الشهر العقاري حسب نص المادة 30 من القانون 11/91 السلف الذكر: " يبلغ القرار الإداري الخاص بنزع الملكية إلى المنزاع منه و إلى المستفيد، و يخضع للشكليات القانونية المطلوبة في مجال التحويل العقاري، و عندئذ يلزم المعنيون بإخلاء الأماكن".³

- **شهادة الحيابة:** نصت المادة 39 من قانون التوجيه العقاري على إمكانية تسليم سند حيازي يسمى شهادة الحيابة من طرف رئيس البلدية المختص إقليميا، لكل حائز لعقار بمفهوم المادة 823 من القانون المدني،⁴ و اشترطت نفس المادة أن لا تمنح هذه الشهادة إلا في أراضي الملكية الخاصة، التي لم تحرر عقودها و لم يشرع فيها عملية مسح الأراضي.⁵

¹ مجيد خلفوني، شهر التصرفات العقارية في القانون الجزائري، المرجع السابق، ص ص 151-152.

و أيضا: عبد الحكيم فودة، نزع الملكية للمنفعة العامة، دار الكتب القانونية، دون ذكر بلد النشر، 1992، ص 09.

² المادة 30 من القانون رقم 11/91، المؤرخ في 1991/04/27، الذي يحدد القواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، العدد 21، المؤرخ في 1991/05/08، ص 693.

³ مجيد خلفوني، شهر التصرفات العقارية في القانون الجزائري، المرجع السابق، ص 154.

⁴ المادة 823 من الأمر 58/75.

⁵ المادة 39 من القانون 25/90.

و نصت المواد اللاحقة على الشروط الموضوعية و الشكلية التي يجب توفرها في العقار المعني و في من يريد الحصول على شهادة الحياة، ثم صدر المرسوم التنفيذي 254/91 المؤرخ في 1991/07/27 و الذي جاء تطبيقا للمادة 39 من قانون التوجيه العقاري¹ و الذي ضبط بدقة إجراءات طلب إعداد و تسليم شهادة الحياة، سواء تعلق الأمر بالإجراء الفردي أو الجماعي ، كما تضمن نموذج لشهادة الحياة².

- **سند الملكية الذي يسلم في إطار التحقيق العقاري:** صدر القانون 02-07 المؤرخ في 2007/02/27 و المتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية و تسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري، كبديل عن عقد الشهرة المنظم بالمرسوم رقم 83-352.

التحقيق العقاري المنصوص عليه في القانون 02/07 يستند على الأسئلة المطروحة والشهادات المستقاة و إجراء الفحوصات التي يقوم بها العون المحقق، من خلال البحث عن المعلومات بغرض إثبات حق من الحقوق يؤدي إلى تحرير سند الملكية الذي يحتج به على الجميع³.

ثم صدر المرسوم التنفيذي رقم 147/08 المؤرخ في 2008/05/19 المتعلق بعمليات التحقيق العقاري و تسليم سندات الملكية، و الذي تضمن تفصيلا للإجراءات المتبعة في التحقيق العقاري المؤدي لتسليم سند الملكية⁴.

إن إصدار نصوص التحقيق العقاري المستوحاة من القانون الفرنسي⁵، يهدف إلى تقادي السلبات التي خلفها عقد الشهرة، و أهمها عدم تدخل السلطات العمومية في إعداده، مما أدى

¹ المادة الأولى من المرسوم التنفيذي رقم 254/91، المؤرخ في 1991/07/27، الذي يحدد كليات إعداد شهادة الحياة وتسلمها، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، العدد 36، المؤرخ في 1991/07/31، ص 1365.

² ليلي زروقي و حمدي باشا عمر، المرجع السابق، ص 87.

³ عبد العزيز محمودي و عيسى حاج علي، إجراءات تفعيل الحياة العقارية كآلية لتسليم عقود الملكية في القانون الجزائري منشورات بغدادي، الجزائر، 2012، ص 124.

⁴ المادة 01 و 02 من المرسوم التنفيذي رقم 147/08، المؤرخ في 2008/05/19، المتعلق بعمليات التحقيق العقاري وتسلم سندات الملكية الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، العدد 26، المؤرخ في 2008/05/25، ص 03.

⁵ عبد العزيز محمودي، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، منشورات بغدادي، الجزائر، 2009 ص 286.

إلى استعماله بطريقة تعسفية أو غير شرعية أحيانا و بإقصاء بعض الورثة أحيانا أخرى والاستيلاء على الأملاك العمومية، مما تسبب في العديد من المنازعات.¹

و للاستفادة من سند الملكية في إطار التحقيق العقاري وضع المشرع الجزائري جملة من الشروط، منها ما يتعلق بالعقار و أهمها أن يكون واقعا ببلدية غير ممسوحة و أن يكون في أراضي الملك الخاص، و استبعاد الأملاك العقارية الوطنية و الأملاك الوقفية.² و شروط أخرى خاصة بالحيازة يتحقق منها العون المكلف بعملية التحقيق العقاري.³

و يمر إجراء معاينة الملكية عن طريق التحقيق العقاري بعدة مراحل و هي:

- تقديم طلب فتح تحقيق عقاري من المعني إلى السيد مدير الحفظ العقاري.

- فتح التحقيق العقاري و هنا نميز بين حالة تحقيق عقاري ملتصق بصفة فردية، حيث يقوم مدير الحفظ العقاري بتعيين محقق عقاري من أعوان سلك مفتشي أملاك الدولة الحفظ العقاري بموجب مقرر و في أجل شهرين من تاريخ استلام الطلب، و حالة تحقيق عقاري في إطار عملية جماعية، التي تتم في حالة برامج بناء و تهيئة عقارية ريفية أو حضرية ويكون بمقتضى قرار من الوالي أو رئيس المجلس الشعبي البلدي.⁴

- تبدأ عمليات التحقيق العقاري من طرف العون المحقق الذي يحرر على إثرها محضرا مؤقتا يسجل فيه نتائج التحقيق، هذا المحضر ينشر في مقر البلدية لمدة 30 يوما من يوم تحريره، و يفتح المجال للاعتراضات و التي تبدأ بعد ثمانية أيام من لصق المحضر المؤقت في مقر البلدية و لمدة ثلاثون يوما.⁵

¹ حمدي باشا عمر، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة، دار هومه، الجزائر، 2013، ص ص 128-129.

² المادة 03، من القانون رقم 07-02، المؤرخ في 27-02-2007، المتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سند الملكية عن طريق التحقيق العقاري، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، العدد 15 المؤرخ في 28/02/2007، ص 11.

³ المادة 14 من القانون نفسه.

⁴ المادتين 6 و 7 من القانون 02/07.

⁵ المادة 12 من المرسوم التنفيذي رقم 08-147.

إذا وجدت أي اعتراضات يعمل المحقق العقاري على إجراء محاولة للصلح بين الطرفين في حالة نجاح الصلح يحضر محضر الصلح و يتم تحرير المحضر مؤقت على أساس هذا المحضر، أما في حالة فشل محاولة العون المحقق لإجراء الصلح، يحضر عد الصلح وتوقف إجراءات التحقيق العقاري، إطلاع الطرفين بالمحضر، و تمنح مدة شهرين للمدعي كي يلجأ إلى القضاء، و في حالة عدم رفع الدعوى خلال هذا الأجل يستمر التحقيق العقاري.¹

- و عند انتهاء التحقيق العقاري و عدم وجود اعتراضات يتم تحرير المحضر النهائي الذي يشكل لإصدار قرار الترقيم العقاري باسم الطالب من طرف مدير الحفظ العقاري، و يرسل إلى المحافظ العقاري لتنفيذ إجراء الإشهار العقاري، و يعد سند الملكية بناء على مقرر الترقيم العقاري المشهر و يرسل إلى مدير الحفظ العقاري لتسليمه للمعني.²

3- السندات القضائية: تنص الفقرة الثانية من المادة 14 من الأمر رقم 74/75 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري "تلتزم الإشارة من أجل مسك مجموعة البطاقات العقارية إلى ما يلي:

جميع العقود والقرارات القضائية اللاحقة للإجراء الأول الذي كان موضوع تأسيس لمجموعة البطاقات العقارية، والخاضعة للإشهار العقاري بمقتضى التشريع الجاري به العمل".³

فالأحكام والقرارات القضائية الصادرة عن الجهات القضائية تعتبر في كثير من الأحيان سندات رسمية تحل محل عقود الملكية المنصبة على العقارات، و كي تعتبر الأحكام والقرارات القضائية سندات رسمية يجب أن تستنفذ جميع طرق الطعن العادية،⁴ ومهرها بالصيغة التنفيذية، فجميع الأحكام والقرارات القضائية التي تثبت حقوق عينية عقارية أو تعدل أو تغير

¹ حمدي باشا عمر، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة، المرجع السابق، ص ص 160-167.

² حمدي باشا عمر، المرجع نفسه، ص 172.

³ المادة 14 من الأمر 74/75.

⁴ محند أمقران بوبشير، قانون الإجراءات المدنية "نظرية الدعوى، نظرية الخصومة الإجراءات الاستثنائية"، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2001، ص 308.

أو تزيل هذه الحقوق أو تكشف عنها فإنه يجب شهرها باعتبارها سند للملكية بحكم القانون حتى تكون حجة على الغير.¹

تأكد اتجاه المشرع لمتابعة كل التغييرات التي تطرأ على العقار في القضاء، فبصدور قانون الإجراءات المدنية و الإدارية رقم: 08-09 المؤرخ في 25/02/2008 أصبح شهر العرائض المتعلقة بالعقارات أمر إلزامي، تحت طائلة عدم قبول الدعوى شكلاً.²

و أضافت المادة 519 من القانون 09/08: "ترفع الدعوى أمام القسم العقاري و ينظر فيها حسب الإجراءات الواردة في هذا القانون، مع مراعاة الأحكام الخاصة بشهر دعاوى الفسخ أو الإبطال أو التعديل أو نقض حقوق قائمة على عقود تم شهرها".³

لقد أراد المشرع بعبارة "مع مراعاة الأحكام الخاصة بشهر دعاوى الفسخ أو الإبطال أو التعديل أو نقض حقوق قائمة على عقود تم شهرها" الإشارة إلى ما ورد في المادة 85 من المرسوم 63/76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري و التي تنص على نفس الإجراءات.⁴

الفرع الثاني:

قاعدة الأثر النسبي

و تعرف أيضا بقاعدة الأثر الإضافي أو الشهر المسبق، حيث يهدف المشرع الجزائري من وراء إقرار هذه القاعدة إلى ضمان استمرارية سلسلة نقل الملكية العقارية وبالتالي ضمان حقوق المالك الجديد.

¹ عبد الغني عبان، المرجع السابق، ص 58.

² المادة 17 من القانون رقم 09/08، المؤرخ في 25/02/2008، المتضمن قانون الإجراءات المدنية و الإدارية، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، العدد 21، المؤرخ في 23/04/2008، ص 04.

³ المادة 519 من القانون نفسه.

⁴ المادة 85 من المرسوم التنفيذي 63/76.

المادة 88 من المرسوم التنفيذي 63/76 المؤرخ في 1976/03/25 المتضمن تأسيس السجل العقاري ما يلي: "لا يمكن القيام بأي إجراء مسبق أو مقارنة للعقد أو القرار القضائي أو لشهادة الانتقال عن طريق الوفاة، يثبت حق المتصرف أو صاحب الحق الأخير...".¹

لذا سنحاول تحديد مفهوم قاعدة الأثر النسبي (أولاً)، ثم نعرض على الاستثناءات الواردة على هذه القاعدة (ثانياً).

أولاً: مفهوم قاعدة الأثر النسبي

بناء على ما ورد في المادة 88 من المرسوم 63/76 المذكورة أعلاه، فإن المحافظ العقاري لا يمكنه شهر أي وثيقة رسمية تتضمن تصرف واردة على عقار، ما لم يكن له أصل ثابت في مجموعة البطاقات العقارية، و هو ما يعرف بأصل الملكية.

و يقصد بأصل الملكية الوثيقة أو السند الرسمي الذي كان سببا في اكتساب العقار المتصرف فيه من المتصرف أو صاحب الحق الأخير، هذا الأخير هو الشخص الذي يكون حقه قد تم تحويله أو تعديله أو تثبيته أو ترتيب حقوق عليه أو انقضاءه بموجب الإجراء الذي طلب إجراء الشهر من أجله.²

فمن خلال هذه القاعدة يمكن معرفة جميع الملاك السابقين للعقار محل التصرف وبالتالي ضمان عدم قيام المتصرف أو صاحب الحق الأخير من التصرف مرة أخرى في هذا العقار أي منع وقوع تصرفات مزدوجة و هو ما يعرف بالشهر الموازي.

و في حالة تخلف قاعدة الشهر المسبق، فإنه على المحافظ العقاري و بموجب السلطات الموكلة له في رقابة الوثائق و السندات الخاضعة للشهر، القيام برفض إجراء عملية الشهر العقاري، مع مراعاة الاستثناءات التي ترد على هذه القاعدة.³

¹ ليلي زروقي و عمر حمدي باشا، المرجع السابق، ص 243.

² جمال بوشناق، المرجع السابق، ص 150.

و أيضا: ليلي زروقي و عمر حمدي باشا، المرجع السابق، ص 243.

و أيضا: مجيد خلفوني، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، المرجع السابق، ص 91-92.

³ المادة 101 من المرسوم 63/76.

ثانيا: الاستثناءات الواردة على قاعدة الأثر النسبي

لا يمكن للمحافظ العقاري أن يقوم بفرض تطبيق قاعدة الشهر المسبق على جميع السندات الخاضعة لعملية الشهر العقاري، فهناك حالات لا يمكنه فيها مراقبة المحررات محل الشهر مع محررات سابقة، و يرجع هذا لكون هذا الإجراء هو الأول، أو لحالات اقتضتها ظروف التحول من نظام الشهر الشخصي إلى نظام الشهر العيني¹، و يمكن حصر هذه الحالات في:

1- عقد الشهرة*: يعتبر عقد الشهرة أحد الاستثناءات الواردة على قاعدة الأثر النسبي لكونه يحرر على أراضي غير خاضعة لعملية مسح الأراضي العام، ولم يحرر بشأنها عقود كما يشترط تحرير عقد الشهرة في أراضي الملكية الخاصة.

و يعتبر عقد الشهرة بمثابة شهادة ميلاد للحق العيني، لكونه الإجراء الأول الذي ورد على هذا العقار في المحافظة العقارية.²

2- العقود التي اكتسبت تاريخا ثابتا قبل 1971/01/01: لقد ورد استثناء العقود التي اكتسبت تاريخا ثابتا قبل 1971/01/01 بموجب المادة 03 من المرسوم 210/80 المؤرخ في 1980/09/13 المعدل و المتمم للمواد 89، 18، 15 من المرسوم 63/76 المؤرخ في 1976/03/25 المتعلق بتأسيس الجبل العقاري و التي جاء فيها: "تعديل المادة 89 من المرسوم رقم 63/76 المؤرخ في 1976/03/25 المذكور أعلاه و تتم و يستبدل بها ما يلي: " المادة 89: " لا تطبق القاعدة المدرجة في الفقرة الأولى من المادة 88 أعلاه:

- عند الإجراء الأولي بشهر الحقوق العقارية في السجل العقاري و الذي يتم تطبيقا للمواد من 8 إلى 18 من المرسوم 63/76.

¹ ليلي زروقي و عمر حمدي باشا، المرجع السابق، ص 244.

*لمزيد من التفاصيل راجع عقد الشهرة ضمن السندات الرسمية الخاضعة للشهر العقاري، في المطلب الثاني من المبحث الثاني في الفصل الأول.

² مجيد خلفوني، العقار في القانون الجزائري، دار الخلدونية، الجزائر، طبعة 2012، ص 132.

- عندما يكون حق المتصرف أو صاحب الحق الأخير ناتجا عن سند اكتسب تاريخا ثابتا قبل أول مارس 1961".¹

وقد عدلت بعد ذلك المادة 89 بموجب المرسوم 123/93 الصادر بتاريخ 1993/05/19 و مددت التاريخ المذكور في المرسوم 210/80 ليصبح 1971/01/01.²

و يندرج تحت مفهوم التاريخ الثابت، العقود و الوثائق التي تم تحريرها بصفة مؤكدة من طرف القضاء قبل 1971/01/01، بالإضافة إلى العقود العرفية المسجلة من طرف أصحابها لدى مصلحة التسجيل، و يتم التأكد من صحة التاريخ من خلال تأشيرة مصلحة التسجيل، كما يمكن التحقق من التاريخ بواسطة وسائل إثبات أخرى وردت في المادة 328 من القانون المدني و التي تنص: "لا يكون للعقد العرفي حجة على الغير في تاريخه إلا منذ أن يكون له تاريخ ثابت و يكون تاريخ العقد ثابتا ابتداء:

- من يوم تسجيله

- من يوم ثبوت مضمونه في عقد آخر حرره موظف عام

- من يوم التأشير عليه على يد ضابط عام مختص

- من يوم وفاة أحد الذين لهم على العقد خط أو إمضاء".³

3- الإجراء الأول الخاص بشهر الحقوق العقارية في السجل العقاري: خصص المشرع

المواد من 08 إلى 17 من المرسوم التنفيذي رقم 63/76، للإجراءات إيداع وثائق مسح الأراضي العام في المحافظة العقارية من أجل إخضاعها للشهر العقاري، هذه الوثائق تتضمن أرقام للعقارات المسوحة، فيتم تخصيص بطاقة عقارية لكل عقار تحمل رقمه.⁴

¹ المادة 03 من المرسوم التنفيذي 210/80، المؤرخ في 13/09/1980، المعدل و المتمم للمرسوم التنفيذي رقم 63/76 المؤرخ في 25/03/1976، المتعلق بتأسيس السجل العقاري، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية العدد 38، المؤرخ في 13/09/1980، ص 1377.

² المادة 03 من المرسوم التنفيذي 123/93، المؤرخ في 19/05/1993، المعدل و المتمم للمرسوم التنفيذي رقم 63/76 المؤرخ في 25/03/1976، المتعلق بتأسيس السجل العقاري، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية العدد 38، المؤرخ في 19/05/1993، ص 1377.

³ جمال بوشناق، المرجع السابق، ص 154-155.

⁴ المواد من 08 إلى 17 من المرسوم 63/76.

إن وثائق مسح الأراضي العام تخضع لأول مرة لعملية الشهر العقاري، و بالتالي فهي مستثناة من الشهر المسبق، لأن عملية مسح الأراضي هدفها هو تأسيس السجل العقاري.¹ و المادة 03 من المرسوم 210/80 المؤرخ في 13/09/1980 المعدل و المتمم للمواد 89، 18، 15 من المرسوم 63/76 المؤرخ في 25/03/1976 المتعلق بتأسيس السجل العقاري تؤكد هذا الاستثناء، حيث جاء فيها: "تعديل المادة 89 من المرسوم رقم 63/76 المؤرخ في 25/03/1976 المذكور أعلاه و تتم و يستبدل بها ما يلي: "المادة 89: " لا تطبق القاعدة المدرجة في الفقرة الأولى من المادة 88 أعلاه:

- عند الإجراء الولي بشهر الحقوق العقارية في السجل العقاري و الذي يتم تطبيقا للمواد من 8 إلى 18 من المرسوم 63/76".²

4- شهادة الحيابة: المقررة بموجب المادة 39 من قانون التوجيه العقاري 25/90 الصادر بتاريخ 01/12/1990،³ فهي بدورها مستثناة من قاعدة شهر المسبق، مثلها مثل عقد الشهرة لأنها تحرر على أراض لم يحرر بشأنها عقود، و لا تقع بأقاليم خاضعة لعملية مسح الأراضي و هي تشكل إجراء أول على العقار بالمحافظة العقارية.⁴

5- الاستثناء الوارد في المادة 117 المرسوم التشريعي رقم 93-18 المؤرخ في 29/12/1993 و المتضمن قانون المالية لسنة 1194: المادة 60 من قانون التوجيه العقاري تنص على مساهمة الدولة في عملية استصلاح الأراضي، خاصة الواقعة بالصحراء⁵ ثم صدر المرسوم التشريعي رقم 93-18 المؤرخ في 29/12/1993 والمتضمن قانون المالية لسنة 1994، و في مادته 117⁶ المعدلة بالمادة 148 من الأمر رقم 27/95 المؤرخ في 30/12/1995 المتضمن قانون المالية لسنة 1996 أشار المشرع إلى إمكانية منح أراضي

¹مجيد خلفوني، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، المرجع السابق، 93. و أيضا: جمال بوشناق، المرجع السابق، ص 152-153.

² المادة 03 من المرسوم 210/80.

³ المادة 39 من القانون 25/90.

⁴ مجيد خلفوني، العقار في القانون الجزائري، المرجع السابق، ص 132.

⁵ المادة 60 من القانون 25/90.

⁶ المادة 117 من المرسوم التشريعي 93/18، المؤرخ في 29/12/1993، المتضمن قانون المالية لسنة 1994، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، العدد 88، المؤرخ في 30/12/1994، ص 03.

تابعة للأموال الوطنية الخاصة بالدولة للأشخاص الطبيعيين أو المعنويين بمقتضى عقد امتياز من أجل سد حاجيات عامة و التي تكتسي طابع المنفعة العامة.¹

و لكون عقد الامتياز المنصوص عليه في المادة 117 المعدلة يتم بمقتضى عقد إداري يحرره مدير أملاك الدولة لفائدة المستفيد، و يخضع لإجراءات الشهر العقاري، ينشأ حق عيني عقاري، يعتبر إجراء أول يستثنى من قاعدة الأثر النسبي، و نفس الشيء ينطبق على الأراضي الفلاحية المستصلحة في إطار القانون 18/83 المؤرخ في 13/08/1983 المتعلقة بحيازة الملكية العقارية الفلاحية.²

6- عقد الملكية الذي يسلم في إطار التحقيق العقاري: أستحدث عقد الملكية المسلم في إطار التحقيق العقاري بموجب القانون 02/07 المؤرخ في 27/02/2007 المتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية و تسليم سندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري والذي يحرر في حالة عدم وجود منازع للحائز، و قد ورد في المادة 20 من المرسوم التنفيذي رقم 147/08 المؤرخ في 19/05/2008 المتعلق بعمليات التحقيق العقاري و تسليم سندات الملكية: " يتم إشهار مقرر التقييم العقاري بالتأشير على مجموعة البطاقات العقارية المؤقتة.

و يشكل إجراء الإشهار المنفذ هذا بمفهوم المادة 88 من المرسوم رقم 63/76 المؤرخ في 25/03/1976 و المذكور أعلاه نقطة انطلاق لحق الملكية التي يكرسها".³

7- الشهادة الرسمية للملك الوقفي: تطبيقاً لأحكام المادة 08 من القانون رقم 10/91 المؤرخ في 27/04/1991 المتضمن قانون الأوقاف، صدر المرسوم التنفيذي رقم 336/2000 المؤرخ في 26/10/2000 المتضمن إحداث وثيقة الإشهاد المكتوب لإثبات الملك الوقفي و شروط و كيفيات إصدارها و تسليمها.

هذه الوثيقة تخضع لعملة الشهر العقاري، و تعد كإجراء أولي مستثنى من قاعدة الأثر النسبي.⁴

¹ المادة 148 من الأمر رقم 27/95، المؤرخ في 30/12/1995، المتضمن قانون المالية لسنة 1994، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، العدد 82، المؤرخ في 31/12/1995، ص 03.

² مجد خلفوني، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، المرجع السابق، ص 98-99.

³ المادة 20 من المرسوم 147/08.

⁴ ليلي زروقي و عمر حمدي باشا، المرجع السابق، ص 248-249.

المبحث الثاني:

الآثار القانونية للشهر العقاري و منازعاته

الهدف الرئيسي الذي يسعى إليه المشرع من الشهر العقاري، هو حماية حق الملكية العقارية و جميع الحقوق العينية، من خلال توفير حيز من الثقة و الأمان في المعاملات العقارية، لذلك يجب تحديد مدى حجية الشهر العقاري و الآثار التي يترتبها. و متى كانت هناك معاملات بين الأطراف، فلا بد من وجود اختلافات قد تؤدي إلى نشوب نزاعات بينهم، كما أن تمتع المحافظ العقاري بصلاحيات واسعة من شأنها أن تسهم في إنشاء أو إلغاء حقوق عينية، مما قد يمس بحقوق الأفراد، و هذا ما يجعل قراراته عرضة للطعن، و في هذه الحالة يكون القضاء هو الملاذ الأخير أمام الأطراف. لهذا سنحاول تحديد الآثار القانونية المترتبة عن الشهر العقاري (المطلب الأول) ومنازعات الشهر العقاري (المطلب الثاني).

المطلب الأول:

الآثار القانونية المترتبة عن الشهر العقاري

التصرفات الواقعة على عقار ليس لها آثار حتى بين المتعاقدين أنفسهم إلا من تاريخ شهرها في المحافظة العقارية، فنظام الشهر العقاري منشئ للحقوق العينية، ومطهر للتصرفات الواقعة على العقار من العيوب.

و في ظل هذه الآثار سنتطرق إلى آثار نظام الشهر العقاري، و سنقسم هذا المطلب إلى فرعين، نخصص الفرع الأول لدراسة الأثر المنشئ و المطهر للشهر العقاري والفرع الثاني لدراسة حجية الشهر العقاري.

الفرع الأول:

الأثر المنشئ و المطهر للشهر العقاري

لا أثر لأي تصرف متعلق بعقار إلا من تاريخ شهره بالمحافظة العقارية، لذلك فإن نظام الشهر العيني له الأثر منشئ (أولاً)، كما يضمن عدم انتقال العقار مثقل بأي عيب أي أن له أثر مطهر (ثانياً).

أولاً: الأثر المنشئ لنظام الشهر العقاري

يرى بعض الفقهاء أن القيد في السجل العقاري العيني هو مصدر الحقوق العينية، على اعتبار أن لا يعرف إلا القيد كوسيلة لاكتساب الحقوق العقارية، فإذا كانت حيازة المنقول هو سند الحائز، فإن القيد في السجل العيني يعد سند الملكية، إلا أن التصرفات العقارية كالبيع مثلاً تنتج كافة آثارها بين الطرفين بمجرد تحرير العقد و أهمها الالتزام، و رغم هذا يبقى نقل الملكية معلق إلى أن يتم القيد في السجل العقاري، و بالتالي فإن التصرفات التي تتم خارج مكاتب الحفظ العقاري ترتب كافة آثارها، ما عدا نشوء الحق العيني و الذي يتطلب القيد.¹

يختلف أثر القيد في السجل العقاري يختلف من دولة إلى أخرى، فالمشروع التونسي لم يأخذ بنظام السجل العيني مثل الجزائر، و يعتبر أن الحقوق العينية العقارية تنتقل بين المتعاقدين بمجرد توقيع العقد، لكن لا أثر لها أمام الغير إلا من تاريخ قيدها السجل العقاري.²

أما المشروع الجزائري فقد نص في المادة 15 من الأمر 74/75 المتضمن إعداد مسح الأراضي و تأسيس السجل العقاري على ما يلي: "كل حق للملكية و كل حق عيني آخر يتعلق بعقار، لا وجود له بالنسبة للغير إلا من تاريخ يوم إشهارة في مجموعة البطاقات العقارية، غير أن نقل الملكية عن طريق الوفاة يسري مفعوله من يوم وفاة أصحاب الحقوق العينية"³، و جاء في المادة 16 من نفس الأمر: "إن العقود الإرادية و الاتفاقات التي ترمي إلى إنشاء أو نقل أو تصريح أو تعديل أو انقضاء حق عيني، لا يكون لها أثر حتى بين الأطراف، إلا من تاريخ نشرها في مجموعة البطاقات العقارية".⁴

¹ مصطفى أحمد أبو عمرو، الموجز في شرح نظام السجل العقاري، منشورات الحلبي الحقوقية، لبنان، 2010، ص 166.

² حسين عبد اللطيف حمدان، المرجع السابق، ص 273.

³ المادة 15 من الأمر 74/75.

⁴ المادة 16 من نفس الأمر.

من خلال نص المادتين 15 و 16 السالفتين الذكر نلاحظ أن المشرع الجزائري أخذ بمبدأ الأثر المنشئ للقيد في السجل العقاري، فكل الحقوق الواردة على عقار لا أثر لها حتى بين المتعاقدين أنفسهم إلا من تاريخ نشرها في المحافظة العقارية، فإذا تم إشهار التصرف فإن الحق العيني يعتد به و يصبح موجودا و يسري على الجميع، أما التصرف الغير مشهر يبقى معلقا إلى أن يتم شهره.¹

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

- مبدأ الأثر المنشئ للقيد يضمن تطابق القيود المسجلة في المحافظة العقارية مع الوضعية القانونية الحقيقية للعقار، حيث لا يعتبر مالكا إلا من كان مسجلا بالمحافظة العقارية و بهذا المفهوم نتفادى إمكانية وجود مالك حقيقي بموجب العقد المبرم بين الطرفين و الغير مشهر، و مالك مقيد بالمحافظة العقارية في انتظار إشهار العقد المبرم.²

- يضمن مبدأ الأثر المنشئ للقيد الإسراع في شهر التصرفات العقارية، كما يسمح لكل ذي مصلحة الاطلاع عليها.³

- يوفر مبدأ الأثر المنشئ للقيد الثبات و الاستقرار في المعاملات العقارية، و يوفر الأمان مما يزيد الثقة في عمليات الإقراض و الاقتراض، و هذا ما يعود بالفائدة على الاستثمار و زيادة الدخل الفردي.⁴

يذكر أن المشرع الجزائري قد استثنى حالة الحقوق الميراثية، حيث تنتقل الملكية العقارية للورثة بمجرد حدوث واقعة الوفاة، و هذا حتى لا تبقى العقارات بدون مالك خلال الفترة ما بين حدوث الوفاة و القيد في السجل العقاري، فيستفيد الورثة من حق الإدارة والاستثمار دون حق التصرف،⁵ فالمشرع الجزائري لم يتح للورثة التصرف في العقار الموروث بمجرد الوفاة، إلا بوسيلة فنية تدعى الشهادة التوثيقية التي يشهر بموجبها حق الميراث في المحافظة العقارية.⁶

¹ ليلي زروقي وحمدي باشا عمر، المرجع السابق، ص 6.

² حسين عبد اللطيف حمدان، المرجع السابق، ص 273.

³ حسين عبد اللطيف حمدان، المرجع نفسه، ص 274.

⁴ حسين عبد اللطيف حمدان، المرجع نفسه، ص 274.

⁵ مصطفى أحمد أبو عمرو، المرجع السابق، ص 170.

⁶ كريمة فردي، المرجع السابق، ص 131.

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

ثانياً: الأثر المطهر للشهر العقاري

يعرف التطهير بأنه تنظيف شيء معين من كل ما يشوبه أو يلحق به من عيوب.¹ ويقصد بالتطهير في نظام الشهر العقاري أن ينتقل العقار إلى مالكة الجديد خالياً من كل العيوب الغير مشهورة التي تثقل العقار، أما إذا كان العقار تم إشهاره معيباً بأحد عيوب الرضا مثلاً، فإن هذه التصرفات تكون قابلة للإبطال، إلا أنه لا يمكن الاحتجاج بها، ما دام أنه تم إشهار هذا التصرف استناداً للقوة الثبوتية، ولا يمكن إبطاله إلا بدعوى قضائية.²

و يسهر المحافظ العقاري على عملية التطهير في نظام الشهر العقاري، فنصت المادة 22 من الأمر 74/75 على: "يحقق المحافظ في هوية و أهلية الأطراف الموجودين على وسائل الإثبات وكذلك في صحة الأوراق المطلوبة من أجل الإشهار..."³، كما يتحقق من عدم تعارض محتوى العقد مع الآداب العامة و النظام العام وفق المادة 105 من المرسوم التنفيذي 63/76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري المعدل و المتمم.⁴

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

الفرع الثاني:

حجية الشهر العقاري

ترتب التصرفات العقارية آثارها من تاريخ قيدها في السجل العقاري و ليس من تاريخ صدورها، مما يعطي حجية للشهر العقاري بين الأطراف (أولاً) و في مواجهه الغير (ثانياً).

¹ عمر صداقي، المرجع السابق، ص 11.

² ليلي زروقي و حمدي باشا عمر، المرجع السابق، ص 46.

³ المادة 22 من الأمر 74/75.

⁴ المادة 105 من المرسوم التنفيذي 63/76.

أولاً: حجية الشهر العقاري في ما بين الأطراف

الاعتداد بتاريخ القيد في السجل العقاري يعني أنه في الفترة الممتدة من تاريخ إبرام التصرف إلى غاية قيده في السجل العقاري، يبقى الحق العيني على حاله قبل إبرام التصرف ففي حالة إبرام عقد بيع يبقى العقار ملكاً للبائع الذي يتمتع بكافة مزايا ملكيته وترتب عليه كافة التكاليف المتعلقة بالعقار،¹ فلا يملك الدائن للمشتري التنفيذ على العقار محل البيع إلى من تاريخ قيد عقد البيع في السجل العقاري و لا يعتد بتاريخ إبرام عقد البيع في حين أن دائن البائع بإمكانه التنفيذ على البائع طالما أن عقد البيع لم يتم شهره بالمحافظة العقارية.²

و بهذا فإن عقد البيع المبرم بين الطرفين و الغير مشهر، يرتب جميع آثاره ما بين الطرفين متى توفرت أركانه المتمثلة في الرضا و المحل و السبب، إضافة إلى إفراغه في الشكل الرسمي كما نصت على ذلك المادة 324 مكرر 1 من القانون المدني، فيرتب التزاما تجاه المشتري بتسديد ثمن العقار، في مقابل التزام شخصي من البائع بتسليم العقار، و يتم هذا بعد إشهار عقد البيع في المحافظة العقارية، و حينها تنتقل ملكية العقار و يتمتع المشتري بكافة امتيازات حق الملكية.⁴

إن حجية القيد في السجل العقاري بين الأطراف من شأنها أن تضمن حقوق الأطراف أنفسهم، في ظل الأثر المطهر للشهر العقاري.

ثانياً: حجية الشهر العقاري تجاه الغير

نصت المادة 15 من الأمر 74/75 المتضمن إعداد مسح الأراضي و تأسيس السجل العقاري على ما يلي: " كل حق للملكية و كل حق عيني آخر يتعلق بعقار، لا وجود له بالنسبة للغير إلا من تاريخ يوم إشهاره في مجموعة البطاقات العقارية...".⁵

و يقصد بالغير كل شخص لم يكن فريقاً في العقد،⁶ أي مجموعة الأشخاص الذين يمكن أن تكون لهم مصلحة في العقار و ليسوا أطرافاً في العقد المقيد في السجل العقاري.

¹ كريمة فردي، المرجع السابق، ص 134.

² خالد رامول، المرجع السابق، ص 111.

³ المادة 324 مكرر 1 من الأمر 58/75.

⁴ كريمة فردي، المرجع السابق، ص 134.

⁵ المادة 15 من الأمر 74/75.

⁶ حسين عبد اللطيف حمدان، المرجع السابق، ص 295.

و بهذا المعنى يعتبر من "الغير" الخلفاء الخصوصيون و الدائنون العاديون الذين يحق لهم أن يتذرعوا بعدم قيد العقد الذي أجراه المدينون، و الدائنين في حالة إفلاس صاحب الحق في العقار، أما الورثة أو الموصى لهم فلا يعتبرون من الغير ذلك أنهم يحلون محل الهالك في التصرفات التي ترد على العقار.¹

و بالرجوع لنص المادة 15 من الأمر 74/75 نستخلص أن كل حق للملكية أو أي حق عيني آخر متعلق بعقار و لم يشهره بالمحافظة العقارية، يعتبر أمام الغير في حكم المعلوم أي كأنه لم يتم أصلاً، و يهدف المشرع من هذا الإجراء إلى المحافظة على استقرار المعاملات العقارية بين الأفراد، من خلال اعتبار المحافظة العقارية المصدر الرئيسي والوحيد للوضعية القانونية للعقار في الجزائر، فكل تصرف غير مشهر لا يمكن للغير الاطلاع عليه هو غير موجود أصلاً.

المطلب الثاني:

منازعات الشهر العقاري

يهدف نظام الشهر العقاري إلى التقليل من المنازعات المتعلقة بالحقوق العقارية من خلال جملة من الإجراءات، و رغم هذا تنشأ منازعات عند تأسيس السجل العقاري و أثناء عمليات الشهر العقاري، فمنها ما هو من اختصاص القضاء الإداري مثل المنازعات المتعلقة بقرارات المحافظ العقاري، و منها ما هو من اختصاص القضاء العادي كمنازعات أعمال المسح العام. و من أجل الإلمام بمنازعات الشهر العقاري سنقسم هذا المطلب إلى أربعة فروع نخصص الفرع الأول لمنازعات المسح العام، و الفرع الثاني لمنازعات إعداد السجل العقاري، و الفرع الثالث للمنازعات المتعلقة بالحقوق المشهورة، أما الفرع الرابع سنخصصه لمنازعات التحقيق العقاري.

¹ مصطفى أحمد أبو عمرو، المرجع السابق، ص 172.

الفرع الأول:

منازعات المسح العام

منح المشرع الجزائري فرصة الطعن في وثائق مسح الأراضي، و هذا خلال مراحل إعداد المسح العام و عبر مرحلتين، المرحلة الأولى تدعى المرحلة الإدارية (أولا) والمرحلة الثانية تسمى المرحلة القضائية (ثانيا).

أولا: المرحلة الإدارية

عند إيداع وثائق مسح الأراضي في مقر البلدية لمدة شهر، يمكن لأي شخص الاطلاع عليها، و تقديم احتجاج متعلق بالحدود في حالة المساس بحقوقه، إما إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي، أو رئيس فرقة المسح، و تسجل هذا الاحتجاج في سجل خاص الذي يبلغ إلى لجنة المسح.¹

تقوم لجنة المسح بدراسة الاحتجاجات و الشكاوي، فتعمل على الاجتماع مع المعنيين لحل الخلافات الموجودة بينهم، ففي حالة عدم التوصل للتوفيق بينهم، يمنح أجل 03 أشهر للجوء إلى القضاء، و عند انقضاء الأجل تصبح الحدود نهائية.²

ثانيا: المرحلة القضائية

كما سبق ذكره، عند دراسة لجنة المسح للشكاوى المقدمة إليها، تمنح للمدعي مدة 03 أشهر للتوجه إلى القضاء، و السؤال الذي يثار في هذه الحالة هو، ما هي الجهة القضائية المختصة نوعيا و إقليميا في هذه المنازعات؟

المادة 14 من المرسوم التنفيذي 62/76 المتضمن إعداد مسح الأراضي المعدل والمتمم تنص على: "يعطى أجل قدره 03 أشهر فيما يخص الأجزاء المتنازع فيها، إلى المالكين من أجل الاتفاق على حدودهم أو من أجل رفع دعوى أمام الجهات القضائية المختصة إقليميا".³ أشارت المادة 14 السالفة الذكر إلى الجهات القضائية المختصة، و يبدو أن المشرع كان يقصد بالاختصاص النوعي القسم العقاري بالمحكمة الابتدائية إذا كان بين أشخاص القانون

¹ المادة 11 من المرسوم التنفيذي 62/76.

و أيضا التعلية رقم 16، المرجع السابق.

² ريم مراحي، المرجع السابق، ص 74.

³ المادة 14 من المرسوم 62/76.

الخاص، وإذا تعلق بأحد أشخاص القانون العام فيؤول الاختصاص للقضاء الإداري¹ أما اختصاص الإقليمي هي المحكمة التي يقع في دائرة اختصاصها موقع العقار حسب نص المادة 40 من القانون رقم 08-09 المتضمن قانون الإجراءات المدنية و الإدارية.²

الفرع الثاني:

منازعات إعداد السجل العقاري

يمارس المحافظ العقاري صلاحياته فيصدر جملة من القرارات منها رفض الإيداع ورفض الإجراء، كما يقوم بترقيم العقارات إما ترقيما نهائيا ينجم عنه تسليم الدفتر العقاري أو ترقيما مؤقتا، و هذا بموجب عمليات الترقيم العقاري الناتجة عن عملية مسح الأراضي المنصوص عليها بموجب الأمر 74/75 المرسوم التنفيذي 62/76، و قد أقر المشرع الجزائري إمكانية الطعن في قرارات المحافظ العقاري أمام القضاء.

سنتطرق إلى المنازعات المتعلقة بالترقيم العقاري (أولا)، ثم المنازعة في قرارات رفض الإيداع و رفض الإجراء (ثانيا)

أولا: المنازعات المتعلقة بالترقيم العقاري

عند إيداع وثائق مسح الأراضي بالمحافظة العقاري، يعمل المحافظ العقاري على ترقيم العقارات إما ترقيما مؤقتا لمدة 04 أشهر أو عامين، أو ترقيما نهائيا يسلم على إثره الدفتر العقاري للمعني.

1- المنازعة في الترقيم المؤقت: خلال فترة الترقيم المؤقت تتاح للمواطنين تقديم طعونهم واحتجاجاتهم بواسطة رسالة مضمونة أو تسجل في سجل خاص، فيقوم المحافظ العقاري باستدعاء الأطراف و محاولة إجراء الصلح بينهما.³

أما في حالة ورود الاعتراضات خارج الآجال القانونية فإن الترقيم يصبح نهائيا، ويبقى للمعترضين اللجوء للقضاء.

في حالة ما إذا كانت محاولة المحافظ العقاري لإجراء الصلح ناجحة، يحرر محضر الصلح الذي يتمتع هذا المحضر بقوة إلزام و يمضى من جميع الأطراف، و يقوم المحافظ

¹ ليلي لبيض، منازعات الشهر العقاري في التشريع الجزائري، رسالة دكتوراة في العلوم القانونية، غير منشورة، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر بسكرة، 2012، ص ص 78-79.

² المادة 40 من القانون 09/08.

³ لمزيد من التفاصيل حول مصالحة الأطراف راجع سلطات المحافظ العقاري في المبحث الأول من الفصل الثاني.

العقاري بتبليغ هذا المحضر إلى مصالح مسح الأراضي إذا أدت نتيجة المصالحة إلى تغيير العناصر المحتواة في وثائق المسح.¹

أما إذا كانت محاولة المحافظ العقاري لإجراء الصلح فاشلة، فإنه يتم تحرير محضر عدم الصلح، و تمنح للطرف المدعي مدة ستة أشهر للجوء إلى القضاء ابتداء من تاريخ التبليغ وهنا يشترط أن يتم إشهار الدعوى القضائية في المحافظة العقارية.²

يذكر أن المدعي عند لجوئه للقضاء لا يخاصم المحافظ العقاري، و إنما يخاصم الطرف المسجل العقار باسمه ترقيماً مؤقتاً.

المادة 516 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية رقم 08-09 تنص على: " ينظر القسم العقاري في المنازعات المتعلقة بالترقيم المؤقت في السجل العقاري، القائمة بين الأشخاص الخاضعين للقانون الخاص".³

من خلال هذه المادة فإن القسم العقاري بالمحكمة الابتدائية المختصة إقليمياً هو المختص بالنظر في قضايا الترقيم المؤقت القائمة بين أشخاص القانون الخاص، و بالتالي فإن منازعات الترقيم المؤقت التي يكون أحد أطرافها شخص من أشخاص القانون العام، هي من اختصاص القضاء الإداري.⁴

2- المنازعة في الترقيم النهائي: يعتبر الترقيم نهائياً إذا كان المالك يحوز على سند أو عقد مقبول طبقاً للتشريع، أو عند انتهاء آجال الترقيم المؤقت و المقدرة بأربعة أشهر أو سنتين ويسلم المحافظ العقاري الدفتر العقاري للمعني، و في هذه الحالة لا يوجد حل أمام أي شخص يرغب في الطعن في الترقيم النهائي سوى اللجوء إلى القضاء.⁵

و قد أيد القضاء هذا الاتجاه في القرار رقم 282811 الصادر بتاريخ 2005/02/23 عن المحكمة العليا في قضية (ت.ب) ضد (ح.س) حيث جاء فيها " حيث بالفعل، فإنه وتطبيقاً لمقتضيات المادة 19 من الأمر 74/78 المؤرخ في 1975/11/12 المتضمن تأسيس السجل العقاري و تأسيس الدفتر العقاري تنص على أنه "تسجل جميع الحقوق الموجودة على عقار ما

¹ التعليم رقم 16، المرجع السابق.

² الفقرة الأخيرة من المادة 15، من المرسوم التنفيذي رقم 63/76.

³ المادة 516 من القانون 09/08.

⁴ ليلي لبيض، المرجع السابق، ص 134.

⁵ ليلي لبيض، المرجع نفسه ص 141

وقت الإشهار في السجل العقاري و الدفتر الذي يشكل سند الملكية" وأنه تطبيقا للمادة 16 من المرسوم التنفيذي 63/76 المؤرخ في 1976/03/25 المتعلق بتأسيس السجل العقاري لا يمكن إعادة النظر في الحقوق الناتجة عن الترقيم النهائي إلا قضائيا".¹

في هذه الحالة يعتبر دعوى الطعن في الترقيم النهائي هي دعوى إلغاء للدفتر العقاري وهنا يعتبر الدفتر العقاري قرارا إداريا صادرا عن المحافظ العقاري لتوفر جميع أركان القرار الإداري، فالدفتر العقاري صادر بالإرادة المنفردة للمحافظ العقاري و هو موظف عمومي مسئول عن المحافظة العقارية التي هي تحت وصاية وزارة المالية، و يحدث آثارا قانونية من خلال إنشاء حقوق عينية.²

و من هذا المنطلق فإن دعوى إلغاء الدفتر العقاري هي من اختصاص القضاء الإداري وهذا ما أشارت إليه مذكرة المديرية العامة للأموال الوطنية رقم 9108 الصادرة بتاريخ 2007/12/02 و التي جاء فيها "إن مجلس الدولة قد استقر في اجتهاد له على مسألة اختصاص الغرف الإدارية الجهوية بالمجالس القضائية نوعيا للفصل في الدعاوى المتعلقة بطلبات إلغاء الدفاتر العقاري.

و يؤكد هذا الاتجاه قرار مجلس الدولة رقم 34825 الصادر بتاريخ 2007/07/25 عن مجلس الدولة الذي جاء فيه "حيث أن الدفاتر العقارية الصادرة عن المحافظ العقاري هي مستندات ذات صبغة إدارية يرجع مجال الاختصاص في إلغائها لاختصاص الغرفة الإدارية الجهوية بناء على المادة 07 من قانون الإجراءات المدنية و اجتهاد مجلس الدولة".³

و بخصوص التمثيل القضائي فإن دعوى إلغاء الدفتر العقاري ترفع ضد السيد مدير الحفظ العقاري على المستوى المحلي بصفته ممثلا لوزير المالية، و هذا بموجب القرار الوزاري رقم 10 المؤرخ في 1999/02/20،⁴ الذي يؤهل أعوان إدارة أملاك الدولة لتمثيل الوزير المكلف بالمالية أمام العدالة.⁵

¹ سعيد مقدم، المرجع السابق، ص 489.

² ريم مراحي، المرجع السابق، ص ص 128-131.

³ سعيد مقدم، المرجع السابق، ص 211.

⁴ القرار الوزاري رقم 10، المؤرخ في 1999/02/20، الذي يؤهل أعوان إدارة أملاك الدولة و الحفظ العقاري لتمثيل الوزير

المكلف بالمالية في الدعاوى المرفوعة أمام العدالة، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، العدد 20 المؤرخة في 1999/03/24، ص 09.

⁵ الطاهر بريك، المرجع السابق، ص 171.

أما عن إشهار دعوى إلغاء الدفتر العقاري فإن المشرع و بموجب المادة 85 من المرسوم التنفيذي 63/76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري المعدل و المتمم¹، فإن الدعاوي الرامية للنطق بفسخ أو إبطال أو إلغاء أو نقض حقوق ناتجة عن وثائق مشهورة، لا يمكن أن تقبل إلا إذا تم شهرها بالمحافظة العقاري، جاء قانون الإجراءات المدنية و الإدارية الجديد لكي يعزز هذا الاتجاه من خلال المادتين 17 و 519 منه.²

و في حالة إصدار القضاء لقرار يقضي بإلغاء الدفتر العقاري، يقوم المحافظ العقاري وبعد مراقبة القرار المودع باتخاذ إجراء إتلاف الدفتر العقاري الملغى و تحرير دفتر عقاري جديد باسم المالك الجديد، و يتم التأشير في البطاقة العقارية الخاصة بالعقار.³

ثانيا: المنازعة في قرارات رفض الإيداع والإجراء

تعد قرارات رفض الإيداع و رفض الإجراء من أهم الصلاحيات الممنوحة للمحافظ العقاري، فأصدارها يعني توقيف عملية الشهر العقاري لتصرف معين، و تقاديا لتعسف المحافظ العقاري في استخدام هذه الصلاحية، جعل المشرع هذه القرارات عرضة للطعن أمام القضاء. فمن خلال المادة 110 من المرسوم التنفيذي 63/76 المتضمن تأسيس السجل العقاري المعدل و المتمم، فإن المحافظ العقاري يبلغ محرر السند المقدم للشهر العقاري بقرار الرفض بموجب رسالة موصى عليها مع طلب إشعار بالاستلام، أو عن طريق التسليم للمرسل مباشرة مقابل اعتراف بالتسليم، و تمنح له مدة شهرين للطعن في قرار المحافظ العقاري أمام المحكمة المختصة.⁴

ترفع دعاوى الإلغاء ضد قرارات المحافظ العقاري القاضية برفض الإيداع أو الإجراء وتوجه الدعوى ضد مدير الحفظ العقاري بصفته ممثلا لوزير المالية وفقا لإجراءات التمثيل القضائي المشار إليها سابقا.⁵

الحكم الصادر في دعوى إلغاء قرار المحافظ العقاري برفض الإيداع أو رفض الإجراء سيتضمن إما رفض الدعوى و بالتالي تثبيت قرار المحافظ العقاري، و إما إلغاء قرار رفض

¹ المادة 85 من المرسوم التنفيذي رقم 63/76.

² المادتين 17 و 519 القانون رقم 08-09.

³ ريم مراحي، المرجع السابق، ص 166.

⁴ Bachir Latrous, Cours de droit civil, sûretés et publicité foncière, office des publications universitaires, Alger, année universitaire, 1983, p 148.

⁵ القرار الوزاري المؤرخ في 1999/02/20.

الإيداع أو رفض الإجراء و في هذه الحالة يجب على المحافظ العقاري إتمام إجراءات الشهر العقاري،¹ و هذا ما تشير إليه الفقرة الثالثة من المادة 112 من المرسوم التنفيذي رقم 63/76 السالف الذكر، حيث جاء فيها " إن الإجراء الشكلي المتنازع فيه، حسب الحالة، إما يحتفظ به أو تشطب عليه، أو يرفض نهائياً وإما ينفذ ضمن الشروط العادية بمجرد ما يكون القرار القضائي الخاص به قد حاز قوة الشيء المقضي فيه".²

الفرع الثالث:

المنازعات المتعلقة بالحقوق المشهورة

إن المنازعات المتعلقة بالحقوق المشهورة هي تلك المنازعات التي غالباً ما يكون أطرافها الأفراد، و لا يمكن أن يكون المحافظ العقاري طرفاً فيها إلا في حالة حدوث خطأ في إجراءات الشهر العقاري.³

لذلك أجاز المشرع الجزائري في المادة 85 من المرسوم التنفيذي رقم 63/76 الطعن في الحقوق المشهورة بالمحافظة العقارية، لكنه اشترط أن ترمي هذه الدعاوى إلى النطق بفسخ أو إبطال أو إلغاء أو نقض حقوق ناتجة عن وثائق تم شهرها مسبقاً بالمحافظة العقارية، كما اشترط إشهار هذه الدعاوى بالمحافظة العقارية.⁴

ترفع دعاوى المنازعات المتعلقة بالحقوق المشهورة بالقسم العقاري للمحاكم العادية وهذا بموجب نص المادة 519 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية رقم 08-09، و التي حددت بدورها أنواع الدعاوى الواجبة الشهر بالمحافظة العقارية و هي الرامية إلى النطق بفسخ أو إبطال أو إلغاء أو نقض حقوق ناتجة عن وثائق تم شهرها مسبقاً،⁵ و هذا حتى و إن كانت المادة 17 من نفس القانون اشترطت إشهار جميع الدعاوى المتعلقة بالعقار تحت طائلة رفض الدعوى شكلاً.⁶

¹ ليلي لبيض، المرجع السابق، ص 143.

² المادة 03/112 من المرسوم 63/76.

³ ليلي لبيض، المرجع السابق، ص 224.

⁴ المادة 85 من المرسوم التنفيذي 63/76.

⁵ المادة 519 من القانون رقم 08-09.

⁶ المادة 519 من نفس القانون.

الفرع الرابع:

منازعات التحقيق العقاري

تسليم سند الملكية في إطار التحقيق العقاري الذي ينظمه القانون رقم 02/07 المؤرخ في 27/02/2007 و المرسوم التنفيذي رقم 147/08 المؤرخ في 19/05/2008، يهدف إلى إنشاء حقوق عقارية عينية في مناطق لا تخضع لإجراءات مسح الأراضي، و قد تم استحداث هذا السند كبديل عن عقد الشهرة، فهذه العملية لا تخلو من المنازعات، لذلك قام المشرع الجزائري بتنظيمها، فمنها ما هو من اختصاص القضاء الإداري (أولاً)، و منها ما هو من اختصاص القضاء العادي (ثانياً).

أولاً: المنازعات التي يختص بنظرها القضاء الإداري

تتجم المنازعات التي يختص بها القضاء الإداري في العملية الخاصة بتسليم سند الملكية في إطار التحقيق العقاري في حالتين هما حالة الطعن في قرار رفض الترقيم العقاري وحالة دعوى إلغاء الترقيم العقاري.

1- الطعن في قرار رفض الترقيم العقاري: عند انتهاء التحقيق العقاري، و إذا كانت نتيجته لا تثبت حق المعني في الترقيم العقاري، يحرر مدير الحفظ العقاري مقرر مسببا يتضمن رفض الترقيم العقاري، و يبلغ هذا المقرر إلى المعني في أجل أقصاه ستة أشهر من تاريخ إيداع طلب فتح التحقيق العقاري.¹

و يحق للمعني الطعن في قرار مدير الحفظ العقاري خلال مدة 04 أشهر ابتداء من تاريخ تبليغه بالمقرر، بموجب دعوى إلغاء أمام المحكمة الإدارية المختصة،² و هذا طبقاً للمادة 829 من قانون الإجراءات المدنية الإدارية رقم 08-09.³

2- دعوى إلغاء الترقيم العقاري: المادة 18 من لقانون رقم 02/07 تنص على " في حالة اكتشاف ترقيم تم على أساس تصريحات غير صحيحة أو تقديم وثائق مزورة، يقوم مسئول مصالح الحفظ العقاري الولائي، برفع دعوى قضائية للمطالبة بإلغاء الترقيم العقاري للمعني ويقدم شكوى أمام وكيل الجمهورية لتحريك الدعوى العمومية".⁴

¹ المادة 17 من القانون 02/07.

² حمدي باشا عمر، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة، المرجع السابق، ص 177.

³ المادة 829 من القانون 09/08.

⁴ المادة 18 من القانون 02/07.

من خلال نص المادة السابقة فإن المشرع منح لمدير الحفظ العقاري صلاحية اللجوء إلى القضاء إذا تم الترقيم على أساس وثائق مزورة أو بناء على تصريحات غير صحيحة، فيقوم برفع دعوى قضائية تهدف لإلغاء الترقيم العقاري الذي استفاد منه المعني، كما يعمل مدير الحفظ العقاري على إيداع شكوى أمام وكيل الجمهورية ضد المعني، بغية تحريك الدعوى العمومية نتيجة لتصرّيات كاذبة أو وثائق مزورة.

ثانياً: المنازعات التي يختص بنظرها القضاء العادي

أثناء مراحل التحقيق العقاري الذي يقوم به المحقق العقاري، و بعد تحرير محضر الترقيم المؤقت، الذي يلصق بمقر البلدية لمدة 30 يوماً، تمنح مدة 30 يوم ابتداء من الثمانية أيام الموالية من يوم لصق محضر الترقيم المؤقت لتقديم الاعتراضات.¹

في حالة وجود أي الاعتراض يسعى العون المحقق لإجراء محاولات للصلح بين الطرفين ففي حالة نجاح هذه المحاولة يحرر محضر للصلح الذي تؤخذ نتيجته بعين الاعتبار عند تحرير المقرر النهائي، أما في حالة عدم الوصول اتفاق بين الطرفين يحرر محضر عدم الصلح و يبلغ الطرفين بذلك، و تمنح للمدعي مدة شهرين لجوء إلى القضاء.²

في هذه الحالة يرفع المدعي دعوى قضائية في القسم العقاري في المحكمة الابتدائية التي تشهر بالمحافظة العقارية، و يؤشر المحافظ العقاري على هامش البطاقة العقاري المؤقتة المنشأة، و يعمل مدير الحفظ العقاري على تبليغ الملتمس بتعليق إجراءات التحقيق العقاري إلى غاية صدور حكم قضائي نهائي، أما في حالة التحقيق العقاري الجماعي فإنه يتم تبليغ الوالي و رئيس المجلس الشعبي البلدي.³

في حالة عدم إشهار الدعوى في الآجال المحددة، يعلم مدير الحفظ العقاري الملتمس بمواصلة إجراءات التحقيق العقاري.⁴

¹ المادة 02/10 من القانون 02/07

و المادتين 12 و 13 من المرسوم 147/08.

² المادة 12 من المرسوم 147/08.

³ حمدي باشا عمر، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة، المرجع السابق، ص 168.

⁴ حمدي باشا عمر، المرجع نفسه، ص 169.

ملخص الفصل الثاني

نصت المادة 20 من الأمر 74/75 على إنشاء محافظات عقارية يسيرها محافظون عقاريون، و بالتالي فإن المشرع الجزائري أحدث مصلحة خاضعة لوصاية وزارة المالية تسهر على تنفيذ إجراءات الشهر العقاري، وتتكون هذه المصلحة من ثلاث أقسام هم قسم الإيداع وعمليات المحاسبة و قسم مسك السجل العقاري و تسليم المعلومات، بالإضافة إلى قسم ترقيم العقارات الممسوحة، و يشرف على المحافظة العقارية موظف عمومي يسمى المحافظ العقاري الذي أوكل له المشرع مجموعة من الصلاحيات تهدف في مجملها إلى ضمان السير الحسن لإجراءات الشهر العقاري، و أهمها مسك السجل العقاري، و تنفيذ إجراء الإشهار و إصدار قرارات رفض الإيداع و رفض الإجراء، و كذلك إجراء محاولات الصلح المتعلقة بالشكاوى المقدمة في إطار عمليات مسح الأراضي.

و من أجل دعم نظام الشهر العقاري، أقر المشرع الجزائري قاعدتين أساسيتين هما قاعدة الرسمية و التي تقضي بأن يتم تحرير السندات الخاضعة للشهر العقاري في الشكل الرسمي وقاعدة الأثر النسبي التي تقضي بعدم إجراء عملية الشهر العقاري لأي سند ما لم يكن له أثر ثابت في البطاقات العقارية.

إن تنفيذ إجراء الشهر العقاري له أثر منشئ و مطهر، فالحقوق العقارية لا تنشأ وفق التشريع الجزائري إلا من تاريخ قيدها في السجل العقاري، كما أن عمليات المراقبة الدقيقة التي تتم على مستوى المحافظة العقارية، تحت إشراف المحافظ العقاري من شأنها ضمان تطهير العقارات محل التصرفات من العيوب.

لا يخلو نظام الشهر العقاري من المنازعات، فمنها ما يختص به القضاء الإداري لاسيما المنازعات التي يكون المحافظ العقاري طرفا فيها كالمنازعات المتعلقة بقرارات رفض الإيداع ورفض الإجراء و دعاوى إلغاء الدفتر العقاري، و منها ما يختص به القضاء العادي إذا كان طرفا النزاع من أشخاص القانون الخاص، مثل منازعات مسح الأراضي والترقيم المؤقت والحقوق المشهورة ، أما إذا كان أحد الطرفين من اشخاص القانون العام فإن الاختصاص يؤول إلى القضاء الإداري.

الخاتمة

لقد أصاب المشرع الجزائري باختياره النظام العيني كنظام للشهر العقاري تنتهجه الجزائر و هذا في ظل العيوب الكثيرة الموجودة في النظام الشخصي، و أهمها عدم وجود ضمانات للمتصرف إليه بثبوت حق المتصرف الأخير، بالإضافة لاحتمال وجود أكثر من سند ملكية لعقار واحد، و هذا ما كان سيزيد من تعقيد الوضع العقاري في الجزائر، خاصة في ظل المشاكل العقارية التي خلفها الاستعمار الفرنسي.

إن تمتع نظام الشهر العيني بالعديد من المزايا، و بقوة ثبوت مطلقة من شأنه أن يزيد الثقة في المعاملات العقارية، كما أن مبدأ القيد المطلق سيدعم هذه الثقة، طالما أن المعاملات العقارية ليس لها حجية على الغير أو حتى بين المتعاقدين أنفسهم، إلا من تاريخ قيدها في مصلحة الشهر العقاري، و هذا ما سيعود بالإيجاب على الاقتصاد الوطني من خلال تشجيع الاستثمار و دعم القرض.

لكن لا يمكن أن الحديث عن نظام الشهر العقاري العيني دون الانتهاء من عملية المسح العام لكامل العقارات عبر التراب الوطني، فرغم مرور ما يقارب الأربعين عاما على صدور الأمر 74/75 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري، و المرسوم التنفيذي رقم 62/76 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام، إلا أن عملية مسح الأراضي مازالت تسير بوتيرة بطيئة جدا، حيث لم يتم مسح سوى 75 % من المناطق الريفية و 39 % من المناطق الحضرية، و هذا راجع بالأساس إلى قلة الإمكانيات المادية و البشرية.

فكان من الطبيعي أن يستمر تطبيق نظام الشهر الشخصي بشكل استثنائي في المناطق التي لم يتم فيها الانتهاء من عمليات مسح الأراضي، و هذا ما تنص عليه المادة 27 من الأمر 74/75 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري، مما يعني أن نظام الشهر العقاري المعتمد في الجزائر يتميز بالازدواجية، فيأخذ بنظام الشهر العيني كأصل عام و كمرحلة انتقالية و استثناء يأخذ بنظام الشهر الشخصي في المناطق الغير ممسوحة.

و حسب التعلية رقم 16 المؤرخة في 24 ماي 1998 الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية فإن لجنة التحقيق الميداني تضم تقنيين من إدارة مسح الأراضي و ممثل من إدارة أملاك الدولة و آخر من البلدية و ممثل عن المحافظة العقارية، فكان تكوين هذه اللجنة

يساهم بشكل فعال في التقليل من الأخطاء و النزاعات الناتجة عن وثائق مسح الأراضي التي يتم إيداعها بالمحافظة العقارية، لكن و بشكل مفاجئ صدر قرار من الإدارة المركزية يمنع كل من ممثل إدارة أملاك الدولة و ممثل البلدية إضافة لممثل المحافظة العقارية من المشاركة في لجنة التحقيق الميداني بداعي تسببهم في تعطيل عملية مسح الأراضي على مستوى الوطن هذا الإجراء أدى إلى زيادة الأخطاء بالوثائق المودعة بالمحافظة العقارية، و خاصة ما يتعلق بالتحقيق في سندات الملكية، وبطبيعة الحال فإن هذا الأمر سيؤدي إلى زيادة المنازعات العقارية.

لقد أسند المشرع الجزائري مهمة الإشراف على عمليات الشهر العقاري إلى مصلحة إدارية خاضعة لوصاية وزير المالية تسمى المحافظة العقارية، و يسيرها موظف عمومي يدعى المحافظ العقاري يخضع للقانون الأساسي العام للوظيفة العمومية الصادر بموجب الأمر رقم 03/06، و بالتالي فإن المشرع الجزائري لم يقتدي ببعض التشريعات التي أسندت هذه المهمة لقاض كالتشريع المصري، و هنا يمكن أن تطرح إشكالية قيام المحافظ العقاري بمهامه بحيادية و دون تدخل الإدارة المركزية خاصة و أن الدولة تعتبر أكبر مالك للعقار في الجزائر، كما أن خضوع المحافظ العقاري للسلطة الرئاسية للمدير الولائي لأملاك الدولة يطرح أكثر من علامة استفهام، لكن قد يكون لجوء المشرع الجزائري لإسناد مهمة تسيير مصلحة الشهر العقاري لموظف عمومي راجع بالأساس إلى عدم توفر القضاة المتخصصون عند إصداره للأمر 74/75، و نفس السبب مازال قائما إلى حد الساعة.

و يشرف المحافظ العقاري على عملية مراقبة السندات الخاضعة للشهر العقاري، و مراقبة مدى توفر الشروط التي نص عليها المشرع لاسيما قاعدتي الرسمية و الشهر المسبق الذين يعتبران شرطان أساسيان لإتمام إجراءات الشهر العقاري، و هذا أمر طبيعي في ظل المبادئ التي ينص عليها نظام الشهر العيني الذي تأخذ به الجزائر، فنص التشريع الجزائري على العديد من المحررات التي يعمل الضباط العموميون المؤهلون قانونا على تحريرها على تقديمها للشهر العقاري، فمنها السندات التوثيقية و السندات الإدارية و السندات القضائية.

و من أجل ضمان التطبيق الصارم لإجراءات الشهر العقاري، منح المشرع الجزائري للمحافظ العقاري صلاحية إصدار قرار رفض الإيداع و رفض الإجراء، و هذا في حالات أوردتها المادتين 100 و 101 من المرسوم التنفيذي رقم 63/76 المتضمن تأسيس السجل

العقاري، كما يملك المحافظ العقاري سلطة إجراء عملية الصلح بين الأطراف المتنازعين إثر إيداع وثائق مسح الأراضي بالمحافظة العقارية، فيحرر إما محضر الصلح في حالة نجاح محاولات المحافظ العقاري، و تحرير محضر عدم الصلح في حالة الفشل.

و لضمان عدم تعسف المحافظ العقاري في قراراته، أقر المشرع إمكانية الطعن بإلغائها أمام القضاء الإداري المختص، و حسب الفقرة الأخيرة من المادة 110 من المرسوم التنفيذي رقم 63/76 المتضمن تأسيس السجل العقاري منح المشرع مدة شهرين فقط لمحضر السند المرفوض لكي يلجأ للقضاء مطالباً بإلغاء قرار المحافظ العقاري سواء برفض الإيداع أو رفض الإجراء، في حين أن المادة 829 من القانون رقم 08-09 المتضمن قانون الإجراءات المدنية و الإدارية تنص على تحديد مدة 04 شهر كأجل لطعن في القرارات الإدارية.

هذا التناقض يتطلب تعديل المادة 110 من المرسوم التنفيذي رقم 63/76 و تمديد آجال الطعن في قرارات المحافظ العقاري لتصبح 04 أشهر، طالما أن قرارات المحافظ العقاري هي قرارات إدارية.

من آثار عملية الشهر العقاري في النظام العيني أنه منشئ و مطهر، فالتصرفات العقارية لا أثر لها أمام الغير و حتى بين المتعاقدين أنفسهم إلا من تاريخ شهرها بالمحافظة العقارية وهذا ما يزيد في الثقة في عملية الشهر العقاري، كما أنه للشهر العقاري أثر مطهر من خلال دور المحافظ العقاري المتمثل في عمليات الرقابة على المحررات المودعة من أجل تلقي تأشيرة الشهر العقاري.

ما يمكن قوله أنه من الصعب جدا الحكم على مدى نجاعة نظام الشهر العقاري في الجزائر كآلية لحماية الملكية العقارية، و هذا في ظل استمرار انتهاج الازدواجية في نظام الشهر العقاري، فبانتهاء عمليات مسح الأراضي العام عبر كامل التراب الوطني و انتهاء المرحلة الانتقالية، تبدأ عملية التقييم الحقيقية لنظام الشهر العقاري في الجزائر.

و هذا لا يمنع من تقديم مجموعة من التوصيات، نرى أنها تساهم في أداء أحسن لنظام الشهر العقاري في الجزائر نوردها في ما يلي:

- ضرورة الإسراع في وتيرة عملية مسح الأراضي العام عبر كامل التراب الوطني و هذا لوضع حد للفترة الانتقالية.

- توفير الإمكانيات المادية و البشرية اللازمة من أجل الإسراع في إتمام عملية مسح الأراضي العام.

- فصل المحافظة العقارية عن وزارة المالية بصفة عامة و عن مديرية أملاك الدولة بصفة خاصة، و هذا لمنحها أكثر استقلالية.

- منح تسيير المحافظة العقارية لقاض، و هذا نظرا لحساسية هذا المنصب من جهة ولأدائه الأقرب لمهام القاضي منه لمهام الموظف العمومي من جهة أخرى.

- تعديل المادة 110 من المرسوم التنفيذي رقم 63/76 المتضمن تأسيس السجل العقاري، من خلال تمديد مدة الطعن في قرارات المحافظ العقاري من شهرين إلى أربعة اشهر وهذا لتجنب تعارضها مع المادة 829 من قانون الإجراءات المدنية إدارية رقم 08-09.

- ضرورة الاستعانة بالتكنولوجيا الحديثة و المتمثلة في أجهزة الكمبيوتر إلى جانب البطاقات العقارية، و هذا من أجل تسريع عملية تقديم الخدمات و تقادي الأخطاء الناجمة عن البحث اليدوي.

و يبقى عملي هذا هو جهد بشري يحتمل الخطأ و الصواب، و كما قال العميد الأصفهاني: " أني رأيت أنه لا يكتب أحد كتابا في يومه إلا وقال في غده: لو غير هذا لكان أحسن، ولو قُدم هذا لكان يستحسن، ولو قُدم هذا لكان أفضل، ولو تُرك هذا لكان أجمل، وهذا من أعظم العبر وهو دليل على استيلاء النقص على جُملة البشر".

الملاحق

ولاية
WILAYA

الوادي

MINISTRE DES FINANCES

وزارة المالية

AGENCE NATIONALE
DU CADASTRE

البطاقة العقارية
FICHE D'IMMEUBLE

الوكالة الوطنية
لسح الأراضي

المنطقة الحضرية (1)
Zone Urbaine (1)

المنطقة الريفية (1)
Zone Rurale (1)

مراجع مسج الأراضي
I- REFERENCES CADASTRALES :

بلدية COMMUNE : المدينة قسم SECTION : 127

جزء ملكية ILOT: 13 قطعة أرض PARCELLE: قطعة LOT: عمارة BATIMENT: سلم ESCALIER: حصة Q-PART:

العنوان أو المكان العلوم
ADRESSE et (ou) LIEU - DIT : دوراواليا

(2) المساحة
II- CONTENANCES (2) :

جزء ملكية ILOT: Ha 200 A 78 Ca 00 قطعة LOT: Ha A Ca

تعيين المقار (3)
III- DESIGNATION DE L'IMMEUBLE (3) :

مطبخ في منزل في المدينه

(1) الملكية
IV- PROPRIETE (1) :

| | | | | |
|--|---|---|--|--|
| الطبيعة القانونية NATURE JURIDIQUE | ملك MELK خاص / عام Privée / Publique | دولة ETAT على الشيوخ / فردي Individuelle / En indivision | ولاية WILAYA بدون سند / سند Titré / Non Titré | بلدية COMMUNE غير متنازع عليها / متنازع عليها Contestée / Non Contestée |
| اصل الملكية ORIGINE de PROPRIETE | إجراء عقاري Procédure foncière | رقم المجموعة Sénatus consulte: N° de groupe | عش ARCH | تابع للملك الوطنية COMMUNAL |
| كيفيات التملك MODALITE D'APPROPRIATION | رقم جزئي Partielle N° | رقم السند N° de titre | تابع للملك البلدية DOMANIAL | عام PUBLIC |
| حقوق و اعباء V- DROITS ET CHARGES | رقم مجموعة Ensemble N° | رقم السند N° de titre | تابع للملك الوطنية DOMANIAL | ملك MELK |
| VI- DESIGNATION DU PROPRIETAIRE (OU POSSESEUR) : | رقم مجموعة Ensemble N° | رقم السند N° de titre | تابع للملك البلدية DOMANIAL | ملك MELK |

تعيين المالك أو (الخاتن)
VI- DESIGNATION DU PROPRIETAIRE (OU POSSESEUR) :

في حالة الملكية أو الملكية المشتركة على الشيوخ لا تذكر في هذه البطاقة سوى هوية الشريك في الملك على الشيوخ
En cas de propriété ou copropriété en indivision ne mentionner dans la présente fiche que l'identité d'un co-indivisaire.

لقب (أو اسم الشركة)
Nom (ou raison sociale) المواجة الاسم محمد لاري

ولد(ت) أو أنست في
Né (e) ou constitué le ب à Profession

بين (ة)
Fils (e) de و و

العنوان المعتاد
Adresse habituelle ...

السند التوفر
VII- TITRE DETENU (5) :

الطبيعة Nature (4) الموضوع objet (5) اسم المحرر nom du rédacteur
حرر في Rédigé le نشر في publié le ع ح CF de مجلد vol درج case

مدة أو تاريخ الحيازة في حالة عدم وجود سند للملكية

1- Rayer les mentions inutiles.
2- Contenance calculées.
3- Préciser la nature physique de l'immeuble : terre agricole ou à vocation agricole, terrain nu...
4- Préciser la nature du titre (acte notarial, acte administratif, décision judiciaire, etc.).
5- Préciser l'objet du titre (constitution ou constitution, acquisition, donation, échange, etc.).

الملحق رقم 01 المتمثل في بطاقة التحقيق العقاري

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية
République algérienne démocratique et populaire

وزارة المالية
المديرية العامة للأموال الوطنية
مديرية الحفظ العقاري لولاية الوادي
المحافظة العقارية بالمغير
رقم.../ 2014

شهادة ترقيم عقاري مؤقت (01)

بمقتضى الأمر رقم: 74/75 المؤرخ في: 12 نوفمبر 1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري؛
بمقتضى الأمر رقم: 105/76 المؤرخ في: 09 ديسمبر 1976 المعدل والمتمم، المتضمن قانون التسجيل، لاسيما المادة 2-253 منه؛
بمقتضى القانون رقم: 25/90 المؤرخ في: 18 نوفمبر 1990، المعدل والمتمم، المتضمن التوجيه العقاري؛
بمقتضى المرسوم رقم: 62/76 المؤرخ في: 25 مارس 1976، المعدل والمتمم، المتضمن إعداد مسح الأراضي العام؛
بمقتضى المرسوم رقم: 63/76 المؤرخ في: 25 مارس 1976 المعدل والمتمم، المتعلق بتأسيس السجل العقاري، لاسيما المادتين 13 و14 منه؛
وبناء على محضر استلام وثائق مسح الأراضي لبلدية: المغير، قسم: 03 المؤرخ في: 2013/09/30
وبناء على الطلب المقدم من طرف السيد(ة): بتاريخ:

يشهد المحافظ العقاري: بالمغير.

أن مجموعة الملكية رقم: 100، القسم رقم: 03، لبلدية: المغير، (الحصة رقم)، سعة المسح: 00 هكتار 98 أرا 67 سنتيار، مرقمة ترقيما مؤقتا لمدة سنتين ابتداء من تاريخ استلام وثائق المسح، حجم: 27 تربيعه: 197 (حقوق عقارية مشاعة قدرها)(⁰²).
باسم السيد(ة): المولود(ة)
ابن(ة): مهنة: الجنسية: جزائرية.
السكن(ة):

المحافظ العقاري

(01) لاتعد هذه الشهادة بمثابة عقد ملكية
(02) اشطب العبارة الغير ملائمة

الملحق رقم 02 المتمثل في شهادة الترقيم المؤقت

Fiche créée le :
 N°:
 Dossier plan N°:

تقييد في
 (.....)
 (إيداع حجم
 (Dépôt : Volume Case)
 IMMATRICULATION DU
 (.....)

بلدية:
 Section :
 Ilot de propriété N° :
 Lieu dit :
 Contenance cadastrale :

I- DÉSIGNATION DE L'ILOT DE PROPRIÉTÉ

II- الملكية

II- PROPRIÉTÉ

إجراءات (وثيقة منقحة أو ناقلة أو نسبية للحالة الشخصية)
 Formalités: (document constitutif ou translatif de propriété relatif à la condition personnelle)

تعيين المالكين المتتابعين
 Désignation des propriétaires successifs

هوية
 Condition personnelle

حالة الشخصية
 OBSERVATIONS

الملحق رقم 03 المتمثل في بطاقة قطع الأراضي (Série P.R.N°1)

| | | | |
|---|--|--------------------|----------------|
| FICHE N° | بلدية | المولد بـ | تاريخ الميلاد |
| A B C D E F G H I J K L M N O P Q R S T U V W X Y Z | COMMUNE | Nom | |
| 0 1 2 3 4 5 6 7 8 9 | بطاقة رقم | Prénom | |
| A B C D E F G H I J K L M N O P Q R S T U V W X Y Z | بلدية اخرى منبنة باسم المبنى | Fils (ou fille) de | الإسم |
| 0 1 2 3 4 5 6 7 8 9 | | Profession | ابن (أو بنت) |
| | Autres fiches créées au nom de l'intéressé | Domicil | المحل السكني |
| N° | N° Cae | FORMALITÉS | |
| N° | N° Cae | | |
| N° | N° Cae | | |

| A - MUTATIONS ET SERVITUDES ACTIVES | | B - CHARGES, PRIVILEGES ET HYPOTHEQUES | |
|-------------------------------------|-------------------------|--|--|
| أ - نقل و ارتفاعات إجرائية | | ب - أعباء امتيازات ، زهنون | |
| رقم ترتيب N° d'ordre | ملاحظات OBSERVATIONS | رقم ترتيب N° d'ordre | تاريخ ، أرقام ، نوع الإجراءات وتعيين كامل المعقل DATE, NUMÉROS, NATURE DES FORMALITÉS ET DÉSIGNATION SOMMAIRE DES IMMÉTABILES |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |

الملحق رقم 06 المتمثل في بطاقة عقارية شخصية (Série P.R.N°10)

في: 1978

مكان الإزدياد : [Handwritten]

اللقب: [Handwritten]

ابن: [Handwritten]

المهنة: [Handwritten]

Série P.R. N° 11

عناصر التعريف بالعقار المذكور في أعلى البطاقة (الجهة اليسرى)
ELEMENTS D'IDENTIFICATION DE L'IMMEUBLE PORTES DANS L'EN-TETE (Côté gauche)

| رقم تسلسل N° D'ordre | البلدية Commune | القسم Section | رقم الجزء N° de L'ilot | أو الشارع و رقم الحي ou rue n° et quartier | المساحة Contenance | رقم القطعة N° du lot | الملاحظات Observations |
|-------------------------------|--------------------|------------------|------------------------------|---|-------------------------------------|----------------------------|---------------------------|
| 01 | الحسينية | | | حي الشهداء | الهكتار ha الأمتار a ca | 1504/108/15 | 1978/1978/1978 |
| | | | | | | | |
| | | | | | | | |
| | | | | | | | |
| | | | | | | | |
| | | | | | | | |
| | | | | | | | |
| | | | | | | | |
| | | | | | | | |

الملحق رقم 07 المتمثل في البطاقة الأبجدية البيضاء (Série P.R.N°11)

WILAYA DE

ولاية :

.....

.....

CONSERVATION FONCIÈRE

المحافظة العقارية

DE

ب :

دفتر عقاري
LIVRET FONCIER

رقم : N° :

COMMUNE : بلدية :

LOCALITÉ : المنطقة :

QUARTIER : الحي :

LIEU DIT : المكان المذكور :

RUE ET N° : الشارع و الرقم :

SECTION : قسم :

ILOT DE PROPRIETE N° : مجموعة ملكية رقم :

CONTENANCE CADASTRALE : سعة المسح :

LOT N° : Eventuellement - إحتماليا : رقم القطعة :

الملحق رقم 08 المتمثل في الصفحة الأولى من الدفتر العقاري

إدارة الأملاك الوطنية

CF-1 BIS

عدد م 1 . ع
مكرر

| | |
|---|---------------------------|
| إطار مختص للمحافظ | طابع المكتب |
| سعر دج طلب عدد موضوع في أجراء حجم | خدمات عدد جدول مسلم في |

| |
|--------------|
| مراجعة الطلب |
| |

| |
|--|
| توصية هامة |
| تقدم لزوما الطلبات على نسختين و بالآلة الراقنة |

| | |
|--|---|
| <p>طلب معلومات (موجزة (1))</p> <p>على (1) اجراء</p> <p>خارج عن (1)</p> <p>أنا الممضي أسفل (1)</p> <p>الساكن بـ</p> <p>أطلب مستخرجا (4)</p> <p><input type="checkbox"/> من الحجزات الغير باطلة ولا المشطبة</p> <p><input type="checkbox"/> من التسجيلات الإمتيازات و الرهون المستيقية</p> <p><input type="checkbox"/> من الوثائق المسجلة أو المشهورة (ما عدى التسجيلات و الحجزات و التأشيريات بالهامش) التي لها أثر اكتسابي للأشخاص الناشئ عنها المعلومات المطلوبة (1)</p> <p><input type="checkbox"/> من تأشيريات الأحكام المعلنة الفسخ و الإبطال و النقصي الحاصلة قبل أول مارس 1961 و الصادرة أو المشهورة منذ (6)</p> <p>إلى (7) إلى تاريخ هذا الطلب</p> <p>الناشئ عن الأشخاص و العقارات المبنية ظهر هذا الطلب</p> <p>بستثناء - التسجيل أو الإشهار المطلوب معا (8) (1)</p> <p>- الرسوم و الأحكام المذكورة في القائمة أو الوثيقة الموضوعه مع هذا الطلب (1) (8)</p> <p>- الإجراءات الآتية : (9)</p> <p>معلومات أخرى مطلوبة</p> | <p>(1) يشطب عند الإقتضاء</p> <p>(2) اسم لقب مهنة الطالب</p> <p>(3) العنوان الكامل</p> <p>(4) إذا أراد الطالب التحصيل عن نقلة كاملة للوثائق يلزم أن يعوض كلمة "مستخرج" بـ "نقطة"</p> <p>(5) ضع علامة على التربيغات المعنوية</p> <p>(6) (7) تسليم المعلومات في ظرف خمسين سنة التابعة للطلب عندما تعني العقارات و الحقوق المعنوية الثابتة و الداخلة في اختصاصات محافظة قديمة سابقة لأول مارس 1961</p> <p>(ب) وبعد فاتح مارس 1961 و في حالة ما تتعلق بعقارات أو حقوق معنوية ثابتة تابعة لمكتب حديث غير متجهز بوثائقية قديمة يسند عندئذ - أول مارس 1961 -</p> <p>(6) و في هذه الحالة يلتزم الطالب عند الإقتضاء من المحافظة -الأصلية-تسليم المعلومات المحتوية على- المادة السابقة لأول مارس 1961 يضع حينئذ</p> <p>1- مارس 1961 بـ (7)</p> <p>(8) في حالة طلب المعلومات على الإجراء وحده</p> <p>(9) يبين نوعها (تسجيل حجز -إشهار-تاريخ عدد -حجم- رقم .</p> |
| <p>أدع مبلغ قدره دج وأتعهد بأداء ما بقي من المصاريف عند الإقتضاء بعد تسليم المعلومات</p> <p>..... في</p> <p>إمضاء الطالب :</p> | <p>المحافظ</p> |

طلب غير قياسي

- وضع مرفوض
- عدم استعمال الآلة الراقنة
 - عدم اقامة نسخة ثانية
 - بيان غير كامل للأطراف
 - بيان غير كامل للعقارات
 - عدم الدفعة على الحساب

المحافظ

الملحق رقم 09 المتمثل في نموذج طلب معلومات (CF-1 bis)

| | | |
|------------------|-------------------------------|-----------------------|
| TIMBRE DU BUREAU | CADRE RESERVE AU CONSERVATEUR | |
| | Réquisition n° | coût : D.A. |
| | déposée le : | prestation n° |
| | formalité du : | état délivré le (6) : |
| | volume : n° | |

Réf. du Requérent

RECOMMANDATION IMPORTANTE

Les réquisitions doivent être établies obligatoirement en deux exemplaires et à la machine à écrire

- (1) Nom et domicile du requérant.
- (2) Rayer les mentions inutiles.
- (3) Si le requérant désire obtenir la délivrance de renseignements autres que ceux expressément énumérés par la réglementation il doit en formuler spécialement la demande dans le cadre ménagé à cet effet.
- (4) Dans le cas où la place prévue ne serait pas suffisante, continuer la désignation au verso.
- (5) Préciser s'il s'agit d'une inscription, d'une saisie ou d'une publication.
- (6) Date d'envoi ou de remise au requérant.
- (7) Marquer d'une croix le motif du refus.

REQUISITION DE COPIES DE DOCUMENTS

OU

D'EXTRAITS COMPLEMENTAIRES DE FORMALITES

déposée par (1) :

A COMPLETER EVENTUELLEMENT

La présente demande fait suite à la réquisition des renseignements sommaires

n°

déposée le

Le soussigné requiert :

— une COPIE (2) ou un EXTRAIT LITERAL

limité aux clauses suivantes (2) :

— un EXTRAIT (2) (3)

des documents ci-après (4) :

| | NATURE DU DOCUMENT (5) | DATE de la formalité | VOLUME | NUMERO |
|---|------------------------|----------------------|--------|--------|
| 1 | | | | |
| 2 | | | | |
| 3 | | | | |
| 4 | | | | |
| 5 | | | | |
| 6 | | | | |

AUTRES RENSEIGNEMENTS DEMANDES (6)

Il consigne la somme de D.A. et s'engage à payer le surplus des frais, s'il y a lieu dès la remise des renseignements.

A le
(Signature du requérant) :

REQUISITION IREGULIERE

Dépôt refusé pour (7) :

- non utilisation de la machine écrire
- défaut d'établissement du second exemplaire
- insuffisance de la désignation de documents.
- défaut de provision.

Le Conservateur

الملحق رقم 10 المتمثل في نموذج طلب المعلومات (CF-3 bis)

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة المالية

المديرية العامة للأموال الوطنية

المفتشية الجهوية لناحية ورقلة

مديرية الحفظ العقاري الوادي

المحافظة العقارية بالمغير.

تأسيس السجل العقاري

محضر صلح رقم...../.....

تنفيذا لأحكام المادة 15 من المرسوم 63/76 المؤرخ في 25 مارس 1976 المتعلق بتأسيس السجل العقاري المعدل والمتمم بالمرسوم رقم 123/93 المؤرخ في 19/ماي 1993 نسجل بأن السيد / الساكن ب.....

قد قدم اعتراضا مسجلا في سجل الاعتراضات تحت رقم.....والمتعلق بالإشهار في السجل العقاري لمجموعة ملكية رقم.....قسم رقم.....بلدية المغير، والتي تظهر وثائق مسح الأراضي بأن حيازتها تعود للسيد/.....

قد أثمرت محاولات الصلح بين الأطراف على مايلي :

-على أن اعترف السيد/.....بأن العقار المحدد أعلاه و المتمثل

.....

.....

-يقوم المحافظ العقاري على أساس المعلومات المتوفرة في هذا المحضر الإجراءات اللازمة للترقيم في السجل العقاري والخاص بالعقار المعين أعلاه، وقعه معنا الأطراف بالمحافظة العقارية بالمغير.

توقيع الطرف الأول:

المغير في:.....

توقيع الطرف الثاني:

المحافظ العقاري

الملحق رقم 11 المتمثل في نسخة من محضر الصلح

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة المالية

المديرية العامة للأموال الوطنية

المفتشية الجهوية لناحية ورقلة

مديرية الحفظ العقاري الوادي

المحافظة العقارية بالمغير.

تأسيس السجل العقاري

محضر عدم الصلح

تنفيذا لأحكام المادة 15 من المرسوم 63/76 المؤرخ في 25 مارس 1976 المتعلق بتأسيس السجل العقاري المعدل والمتمم بالمرسوم رقم 123/93 المؤرخ في 19/ماي 1993 نسجل بأن السيد / الساكن ب.....

قد قدم اعتراضا مسجل في سجل الاعتراضات تحت رقم.....والمعلق بالإشهار في السجل العقاري لمجموعة ملكية رقم.....قسم رقم.....بلدية المغير

والتي تظهر وثائق مسح الأراضي أن حيازتها تعود للسيد / (ة) وبما أن محاولات الصلح بين الأطراف أصبحت عديمة الجدوى ،وعليه وفقا لأحكام المادة 15 أعلاه فإن للمدعي السيد/ (ة)..... مهلة 06 أشهر إبتداء من تاريخ تبليغ هذا المحضر ،لكي يقدم ويشهر الدعوى القضائية الموجهة لإثبات حقوقه على العقار المذكور أعلاه والمرفوعة أمام الجهة القضائية المختصة.

وفي حالة عدم تقديم هذه الدعوى إلى المحافظ العقاري بالمغير خلال الأجل المذكور يعتبر الإعتراض ملغى.

إمضاء الطرف الأول:

المغير في :.....

إمضاء الطرف الثاني:

المحافظ العقاري

الملحق رقم 12 المتمثل في نسخة من محضر عدم الصلح

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

المغير في:.....

وزارة المالية

المحافظ العقاري

المفتشية الجهوية لناحية ورقلة

إلى السيد:.....

مديرية الحفظ العقاري الوادي

.....

المحافظة العقارية بالمغـير

الموضوع: رفض الإيداع

المرجع: عقدكم المؤرخ في.....رقم.....

يشرفني أن أحيطكم علما أنه بعد مراجعة عقدكم المشار إليه في المراجع أعلاه اتضح ما

يلي:.....
.....
.....
.....
.....
.....

وعلى أساس ما تقدم ذكره يؤسفني رفض إيداع هذا العقد طبقا للمادة {101/100} من المرسوم 63/76 المؤرخ في 25 مارس 1976 وعليه تم اقتطاع مبلغ 100 د ج طبقا للمادة 353-11 من قانون التسجيل من الرسم المودع ويتم تحصيل نفس المبلغ عند إيداع العقد بعد تصحيحه.

المحافظ العقاري

الملحق رقم 13 المتمثل في نسخة من رفض الإيداع

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

المغير في:.....

وزارة المالية

المحافظ العقاري

المفتشية الجهوية لناحية ورقلة

إلى السيد:.....

مديرية الحفظ العقاري الوادي

.....

المحافظة العقارية بالمغير

الموضوع: رفض الإجراء

المرجع: عقدكم المؤرخ في.....رقم.....

يشرفني أن أحيطكم علما أنه بعد مراجعة عقدكم المشار إليه في المراجع أعلاه اتضح ما

يلي:.....

.....

.....

.....

.....

.....

وعلى أساس ما تقدم ذكره يؤسفني رفض إيداع هذا العقد طبقا للمادة {101/100} من

المرسوم 63/76 المؤرخ في 25 مارس 1976 وعليه تم اقتطاع مبلغ 100 د ج طبقا للمادة 353-

11 من قانون التسجيل من الرسم المودع ويتم تحصيل نفس المبلغ عند إيداع العقد بعد تصحيحه.

المحافظ العقاري

الملحق رقم 14 المتمثل في نسخة من رفض الإجراء

ملخص

الشهر العقاري هو مجموعة من الإجراءات القانونية التي تهدف لحماية الملكية العقارية وقد عرف الإنسان هذا النظام منذ القدم، و تطور عبر العصور إلى أن ظهر نظامان للشهر العقاري، الأول يعتمد في تسجيل التصرفات العقارية على الشخص هو النظام الشخصي والثاني يعتمد على العقار و هو النظام العيني.

المشرع الجزائري و بموجب الأمر 74/75 أعلن عن تبني النظام العيني كنظام للشهر العقاري في الجزائر، و بصفة استثنائية اعتماد نظام الشهر الشخصي في المناطق الغير ممسوحة، إلى غاية الانتهاء من عمليات مسح الأراضي عبر كامل التراب الوطني.

المحافظة العقارية هي المصلحة المكلفة بتنفيذ إجراءات الشهر العقاري بالجزائر وهي مصلحة إدارية تابعة للمديرية العامة للأموال الوطنية و تحت وصاية وزير المالية، ويشرف على تسييرها موظف عمومي يسمى المحافظ العقاري، منحه المشرع مجموعة من الصلاحيات التي تهدف لضمان السير الحسن لإجراءات الشهر العقاري.

نظام الشهر العقاري في الجزائر يقوم على قاعدتين أساسيتين هما قاعدة الرسمية والتي تقضي أن يتم إفراغ جميع السندات الخاضعة للشهر العقاري في الشكل الرسمي وقاعدة الأثر النسبي التي تقضي بأن يكون لأي وثيقة مودعة من أجل تلقي تأشيرة الشهر العقاري أصل ثابت بالمحافظة العقارية، هاذان القاعدتان يدعمان حجية نظام الشهر العقاري.

و لا يخلو نظام الشهر العقاري من المنازعات، فمنها ما هو من اختصاص القضاء العادي كالمنازعات المتعلقة بالحقوق المشهورة و منازعات الترقيم المؤقت، و منها ما هو من اختصاص القضاء الإداري كالمنازعات الرامية لإلغاء قرارات المحافظ العقاري.

قائمة المصادر و المراجع

أولاً: المصادر

- القرآن الكريم.

- النصوص القانونية

أ) الدساتير

1- دستور الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية لسنة 1989، الصادر بموجب المرسوم الرئاسي رقم 18/89، المؤرخ في 1989/02/23، الجريدة الرسمية، العدد 09 المؤرخة في 1989/03/01.

2- دستور الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، الصادر بموجب المرسوم الرئاسي رقم 438/96، المؤرخ في 1996/12/07، الجريدة الرسمية، العدد 76، المؤرخة في 1996/12/08، معدل بالقانون رقم 02-03، المؤرخ في 2002/04/10، الجريدة الرسمية، العدد 25، المؤرخة في 14 أبريل 2002، المعدل و المتمم بالقانون رقم 19/08 المؤرخ في 2008/11/15، الجريدة الرسمية، العدد 63، المؤرخة في 16 نوفمبر 2008.

ب) القوانين

1- القانون 18/83، المؤرخ في 1983/08/13، المتعلق بحيازة الملكية العقارية الفلاحية الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، العدد 34، المؤرخة في 1983/08/16.

2- القانون 11/84، المؤرخ في 1984/06/09، المتضمن قانون الأسرة المعدل و المتمم الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، العدد 24، المؤرخة في 1984/06/12.

3- القانون 25/90، المؤرخ في 1990/11/18، المتضمن التوجيه العقاري، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، العدد 49، المؤرخ في 1990/11/18.

4- القانون رقم 30/90، المؤرخ في 1990/12/01، المتضمن قانون الأملاك الوطنية الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، العدد 21، المؤرخة في

- 1983/05/24، المعدل و المتمم بالقانون رقم 14/08، المؤرخ في 20/07/2008 الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، العدد 44، المؤرخ في 03/08/2008.
- 5- القانون 10/91، المؤرخ في 27/04/1991، المتعلق بالأوقاف، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، العدد 21، المؤرخة في 08/05/1991.
- 6- القانون رقم 11/91، المؤرخ في 27/04/1991، الذي يحدد القواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية العدد 21، المؤرخ في 08/05/1991.
- 7- القانون رقم 03-22، المؤرخ في 28/12/2003، المتضمن قانون المالية لسنة 2004، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، العدد 83، المؤرخة في 29/12/2003.
- 8- القانون رقم 02/06، المؤرخ في 20/02/2006، المتضمن تنظيم مهنة الموثق الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، العدد 14، المؤرخة في 18/03/2006.
- 9- القانون رقم 03/06، المؤرخ في 20/02/2006، المتضمن تنظيم مهنة المحضر القضائي، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، العدد 14 المؤرخة في 18/03/2006.
- 10- القانون رقم 02-07، المؤرخ في 27-02-2007، المتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية و تسليم سند الملكية عن طريق التحقيق العقاري، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، العدد 15، المؤرخ في 28/02/2007.
- 11- القانون رقم 09/08، المؤرخ في 25/02/2008، المتضمن قانون الإجراءات المدنية و الإدارية، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، العدد 21 المؤرخ في 23/04/2008.

ت) الأوامر

- 1- الأمر رقم 73/71، المؤرخ في 08/11/1971، المتعلق بقانون الثورة الزراعية الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، العدد 97، المؤرخة في 30/11/1971.

2- الأمر رقم 26/74، المؤرخ في 20/02/1974، المتعلق بالاحتياطات العقارية البلدية
الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، العدد 19، المؤرخة في
1974/03/05.

3- الأمر 58/75، المؤرخ في رقم 29/09/1975، المتضمن القانون المدني، الجريدة
الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، العدد 78، المؤرخة في 30/09/1975.

4- الأمر 74/75، المؤرخ في رقم 12/11/1975، المتضمن إعداد مسح الأراضي العام
و تأسيس السجل العقاري، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، العدد
92، المؤرخة في 18/11/1975.

5- الأمر رقم 27/95، المؤرخ في 30/12/1995، المتضمن قانون المالية لسنة
1994، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، العدد 82، المؤرخ في
1995/12/31.

6- الأمر رقم 03/06، المؤرخ في 15/07/2006، المتضمن القانون الأساسي العام
للوظيفية العمومية، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، العدد 46
المؤرخة في 16/07/2006.

ث) المراسيم

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

2- المرسوم التنفيذي رقم 62/76، المؤرخ في 25/03/1976، المعدل و المتمم بالمرسوم
التنفيذي، رقم 400/84، المؤرخ في 24/12/1984، المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام
الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، العدد 30، المؤرخة في
1976/04/13.

3- المرسوم التنفيذي رقم 63/76، المؤرخ في 25/03/1976، المتعلق بتأسيس السجل
العقاري، المعدل و المتمم بالمرسومين التنفيذييين رقم 210/80، المؤرخ في 13/09/1980
و رقم 123/93 المؤرخ في 19/05/1993، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية
الديمقراطية الشعبية، العدد 30، المؤرخة في 13/04/1976.

4- المرسوم التنفيذي 210/80، المؤرخ في 13/09/1980، المعدل و المتمم للمرسوم التنفيذي رقم 63/76، المتعلق بتأسيس السجل العقاري، المؤرخ في 25/03/1976 الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية العدد 38، المؤرخ في 13/09/1980.

5- المرسوم 352/83، المؤرخ في 21/05/1983، المتضمن إجراءات التقادم المكسب وإعداد عقد الشهرة المتضمن الاعتراف بالملكية، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، العدد 21، المؤرخة في 24/05/1983.

6- المرسوم التنفيذي رقم 254/91، المؤرخ في 27/07/1991، الذي يحدد كفاءات إعداد شهادة الحيازة وتسليمها، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية العدد 36، المؤرخ في 31/07/1991.

7- المرسوم التنفيذي رقم 116/92، المؤرخ في 12/02/1992، الذي يحد قائمة المناصب العليا في المصالح الخارجية لأملاك الدولة و الحفظ العقاري، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، العدد 21، المؤرخة في 30/09/1975.

8- المرسوم التشريعي 18/93، المؤرخ في 29/12/1993، المتضمن قانون المالية لسنة 1994، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، العدد 88، المؤرخ في 30/12/1994.

9- المرسوم التنفيذي 123/93، المؤرخ في 19/05/1993، المعدل و المتمم للمرسوم التنفيذي رقم 63/76 المؤرخ في 25/03/1976، المتعلق بتأسيس السجل العقاري الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية العدد 38، المؤرخ في 19/05/1993.

10- المرسوم التنفيذي 54/95، المؤرخ في 15/02/1995، المحدد لصلاحيات وزير المالية الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، العدد 15، المؤرخة في 19/03/1995.

11- المرسوم التنفيذي 55/95، المؤرخ في 15/02/1995، المتضمن تنظيم الإدارة المركزية في وزارة المالية الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، العدد 15 المؤرخة في 19/03/1995.

12- المرسوم التنفيذي 364/07، المؤرخ في 28/11/2007، المتضمن تنظيم الإدارة المركزية في وزارة المالية، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، العدد 75 المؤرخة في 19/03/1995.

13- المرسوم التنفيذي رقم 147/08، المؤرخ في 19/05/2008، المتعلق بعمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية العدد 26، المؤرخ في 25/05/2008.

ج) القرارات الوزارية

1- القرار الوزاري، المؤرخ في 04/07/1991، المتضمن تحديد مصالح و مكاتب مديريات أملاك الدولة و الحفظ العقاري على مستوى الولايات، الصادر عن وزير المالية، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، العدد 38، المؤرخة في 19/03/1995.

2- القرار الوزاري رقم 10، المؤرخ في 20/02/1999، الذي يؤهل أعوان إدارة أملاك الدولة و الحفظ العقاري لتمثيل الوزير المكلف بالمالية في الدعاوى المرفوعة أمام العدالة الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، العدد 20، المؤرخة في 24/03/1999.

3- القرار الوزاري، المؤرخ في 27/05/1976، المتضمن تحديد نموذج الدفتر العقاري الصادر عن وزير المالية، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، العدد 20، المؤرخة في 09/03/1977.

ح) التعليمات

- التعليمات رقم 16، المؤرخة في 24/05/1998، المتعلقة بسير عملية مسح الأراضي والترقيم العقاري، الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية.

- مذكرة المديرية العامة للأموال الوطنية رقم 9108 الصادرة بتاريخ 02/12/2007.

ثانيا: المؤلفات باللغة العربية

أ) الكتب العامة

- 1- إدوار عيد، الأنظمة العقارية، مطبعة المتنبّي، دون ذكر البلد، الطبعة الثانية، 1996.
- 2- جمال سايس، الإجتهااد الجزائري في القضااي العقاري، الجزء الثاني، منشورات كليك الجزائر، الطبعة الثانية، 2013.
- 3- جورج ن شدرأوي، الؤجيز في التحديد و التحرير و السجل العقاري، المؤسسة الحديثة للكتاب لبنان، الطبعة الثالثة، 2010.
- 4- حسين عبد اللطيف حمدان، أحكام الشهر العقاري، الدار الجامعية، لبنان، بدون طبعة
- 5- الحكيم فودة، نزع الملكية للمنفعة العامة، دار الكتب القانونية، دون ذكر بلد النشر 1992.
- 6- حمدي باشا عمر، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة، دار هومه، الجزائر، 2013.
- 7- حمدي باشا عمر، ليلي زروقي، المنازعات العقارية، دار هومه، الجزائر، 2013.
- 8- حمدي باشا عمر، نقل الملكية العقارية، دار هومه، الجزائر، 2013.
- 9- خالد عدلي أمير، أحكام و إجراءات شهر الملكية العقارية، دار الفكر الجامعي، مصر الطبعة الأولى، 2013.
- 10- خالد عدلي أمير، إكتساب الملكية العقارية بالحيازة، دار الفكر الجامعي، مصر، دون طبعة.
- 11- ريم مراحي، دور المسح العقاري في إثبات الملكية العقارية في التشريع الجزائري، دار بغدادي للطباعة و النشر و التوزيع، الجزائر، بدون طبعة.
- 12- زهدي يكن، السجل العقاري في لبنان و العالم، الجزء الثاني، دار الثقافة، بيروت 1962.
- 13- سعيد مقدم، الوظيفة العمومية بين التطور و التحول من منظور تسيير الموارد البشرية و أخلاقيات المهنة، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2010.
- 14- سماعين شامة، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري، دار هومه، الجزائر، 2003.
- 15- عبد الحفيظ بن عبيدة، إثبات الملكية العقارية و الحقوق العينية العقارية في التشريع الجزائري، دار هومه، الجزائر، الطبعة السابعة، 2011.

- 16- عبد الحميد الشواربي، إجراءات الشهر العقاري في ضوء القضاء و الفقه، منشأة المعارف بالإسكندرية، مصر، 1999.
- 17- عبد العزيز محمودي و عيسى حاج علي، إجراءات تفعيل الحياة العقارية كآلية لتسليم عقود الملكية في القانون الجزائري، منشورات بغدادية، الجزائر، 2012.
- 18- عبد العزيز محمودي، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري منشورات بغدادية، الجزائر، 2009.
- 19- عبد الوهاب عرفة، المرجع الوسيط في الشهر العقاري، دار الكتاب الحديث، مصر بدون طبعة.
- 20- عبد الوهاب عرفة، الوجيز في السجل العيني، دار المطبوعات الجامعية، مصر 2006.
- 21- علاء الدين عشي، مدخل القانون الإداري، دار الهدى، الجزائر، 2012.
- 22- عمار بوضياف، القرار الإداري "دراسة تشريعية قضائية فقهية"، دار جسور للنشر والتوزيع، الجزائر.
- 23- عمار عوابدي، القانون الإداري، الجزء الثاني، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر 2002.
- 24- عمار عوابدي، نظرية القرارات الإدارية بين علم الإدارة العامة القانون الإداري، دار هومه للطباعة و النشر، الجزائر 2003.
- 25- عمر حمدي باشا، حماية الملكية العقارية الخاصة، دار هومة، الجزائر، 2004.
- 26- الغوثي بن ملح، قواعد وطرق الإثبات ومباشرتها في النظام القانوني الجزائري، الديوان الوطني للأشغال التربوية، الجزائر، 2001.
- 27- ليلي زروقي و حمدي باشا عمر، المنازعات العقارية، دار هومه، الجزائر، 2013.
- 28- ليلي طلبة، الملكية العقارية الخاصة وفقا لأحكام التشريع الجزائري، دار هومه، الجزائر الطبعة الثانية، 2012.
- 29- مازن راضي ليلو، الوجيز في القانون الإداري، دار المطبوعات، مصر، الطبعة الخامسة، 2004.
- 30- مجيد خلفوني، العقار في القانون الجزائري، دار الخلدونية، الجزائر، 2012
- 31- محمد الصغير بعلي، العقود الإدارية، دار العلوم للنشر والتوزيع، الجزائر، 2005.

32- محند أمقران بوبشير، قانون الإجراءات المدنية (نظرية الدعوى، نظرية الخصومة
الإجراءات الاستثنائية)، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2001.

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

34- يحيى بكوش، أدلة الإثبات في القانون المدني الجزائري والفقهاء الإسلامي، الشركة
الوطنية للنشر والتوزيع، الجزائر 1981.

ب) الكتب المتخصصة

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

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

3- خالد رامول، المحافظة العقارية كآلية للحفاظ العقاري في التشريع الجزائري، قصر
الكتاب، الجزائر، 2011.

4- عبد التواب معوض، السجل العيني علما و عملا، دار الفكر العربي، مصر، 1988.

5- فرحات عازب، مسح الأراضي و السجل العقاري، الديوان الوطني للأشغال التربوية
زرالدة، عام 1993.

6- مجيد خلفوني، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، دار هومة، الجزائر، 2011

7- نعيمة حاجي، المسح العام و تأسيس السجل العقاري في الجزائر، دار الهدى، الجزائر
2009.

ت) مجلات

1- عمار بوضياف، "المسح العقاري و إشكالاته القانونية"، مجلة العلوم الاجتماعية
والإنسانية، العدد التجريبي، المركز الجامعي الشيخ العربي التبسي، أفريل 2006.

2- عمر بوحلاسة، " تقنيات مراقبة العقود الخاضعة للإشهار"، مجلة الموثق، العدد 03
الغرفة الوطنية للموثقين، 2001.

3- لعجال عبد القادر، "العقد التوثيقي مواصفة قانونية في مجال الإثبات و تطبيق الخطأ التوثيقي"، نشرة الموثق، بدون عدد، الغرفة الجهوية للموثقين لناحية الشرق، الجزائر، جويلية 2009.

4- مانع جمال عبد الناصر، "الاختصاص القضائي في إلغاء الدفاتر العقارية في التشريع الجزائري"، مجلة العلوم الاجتماعية والإنسانية، العدد التجريبي، المركز الجامعي الشيخ العربي التبسي، تبسة، أبريل 2006.

5- محمد بوركي، "الإشهار العقاري"، مجلة الموثق، العدد 03، الغرفة الوطنية للموثقين الجزائر، سنة 2001.

6- محمد سباع، "التوثيق والعقود الرسمية"، مجلة الموثق، العدد 05، الغرفة الوطنية للموثقين، الجزائر، 1998.

7- محمد كنانة، "الدفتن العقاري"، مجلة المحاماة، العدد 03، الصادرة عن منظمة المحامين لناحية باتنة، 2007.

ث) الرسائل الجامعية

1- ليلي لبيض، منازعات الشهر العقاري في التشريع الجزائري، رسالة دكتوراة في العلوم القانونية غير منشورة، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة محمد خيضر بسكرة، 2012.

2- حسن طوايبي، نظام الشهر العقاري الجزائري، رسالة ماجستير في الحقوق، غير منشورة تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق جامعة الجزائر، 2002.

3- سليمة صيفاوي، المحافظة العقارية و دورها في تحقيق أهداف الشهر العقاري، رسالة ماجستير في الحقوق، غير منشورة تخصص قانون عقاري، معهد العلوم القانونية والإدارية جامعة العربي تبسي، تبسة، 2008.

4- عبد الغني عبان، قواعد تنظيم الشهر العقاري في التشريع الجزائري، رسالة ماجستير في الحقوق، غير منشورة، تخصص القانون الخاص، فرع القانون العقاري، جامعة العربي التبسي، تبسة، الجزائر، 2010.

5- عمر صداقي، شهر التصرفات العقارية في القانون الجزائري، رسالة ماجستير في الحقوق غير منشورة، معهد العلوم القانونية و الإدارية، جامعة الجزائر، 1982.

6- كريمة بلقاضي، الكتابة الرسمية والتسجيل والشهر في نقل الملكية العقارية، ماجستير في الحقوق، غير منشورة فرع القانون الخاص، كلية الحقوق بن عكنون، الجزائر، 2005.

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

8- هالة مبروك، المحافظة العقارية في التشريع الجزائري، ماستر في الحقوق، غير منشورة، كلية الحقوق و العلوم السياسية جامعة محمد خيضر، بسكرة، 2012.

ثالثا: المؤلفات بالغة الأجنبية

- 1- Amar Aloui, **Propriété et Régime Foncier En Algérie** Editions Houma, Algérie, 2011.
- 2- Bachir Latrous, **Cours de droit civil**, sûretés et publicité foncière, office des publications universitaires, Alger, 1983.
- 3- Mohand Tahar Alloum, **Le régime foncier en Algérie** Impression Moderne, Algérie, 2005.

رابعا: المواقع الإلكترونية.

- www.an-cadastre.dz, **AGENCE NATIONALE DU CADASTRE** le 10/05/2014

الفهرس

| | |
|----|--|
| أ | مقدمة |
| 5 | الفصل الأول: الإطار المفاهيمي للشهر العقاري |
| 6 | المبحث الأول مفهوم الشهر العقاري و تطوره التاريخي |
| 6 | المطلب الأول: مفهوم الشهر العقاري |
| 6 | الفرع الأول: تعريف الشهر العقاري |
| 8 | الفرع الثاني: أهمية الشهر العقاري |
| 9 | الفرع الثالث: مميزات الشهر العقاري |
| 9 | أولاً: الطابع الإداري للشهر العقاري |
| 10 | ثانياً: الطابع العيني للشهر العقاري |
| 9 | ثالثاً: الطابع الإلزامي للشهر العقاري |
| 12 | المطلب الثاني: التطور التاريخي لنظام الشهر العقاري |
| 12 | الفرع الأول: تطور الشهر العقاري في العصر القديم و الحديث |
| 12 | أولاً: نظام الشهر العقاري في العصر القديم |
| 15 | ثانياً: نظام الشهر العقاري في العصور الوسطى |
| 15 | ثالثاً: نظام الشهر العقاري في العصور الحديثة |
| 17 | الفرع الثاني: تطور نظام الشهر العقاري في الجزائر |
| 17 | أولاً: مرحلة ما قبل الاستقلال |
| 23 | ثانياً: مرحلة ما بعد الاستقلال |
| 27 | المبحث الثاني: أنظمة الشهر العقاري |
| 27 | المطلب الأول: نظام الشهر الشخصي |
| 27 | الفرع الأول: تعريف نظام الشهر الشخصي |
| 29 | الفرع الثاني: مبادئ نظام الشهر الشخصي |

| | |
|----|---|
| 30 | الفرع الثالث: تقييم نظام الشهر الشخصي |
| 30 | أولاً: عيوب نظام الشهر الشخصي |
| 32 | ثانياً: مزايا نظام الشهر الشخصي |
| 32 | الفرع الرابع: موقف المشرع الجزائري من نظام الشهر الشخصي |
| 34 | المطلب الثاني: نظام الشهر العيني |
| 34 | الفرع الأول: تعريف نظام الشهر العيني |
| 35 | الفرع الثاني: أسس نظام الشهر العيني |
| 35 | أولاً: السجل العقاري |
| 37 | ثانياً: مسح الأراضي |
| 40 | الفرع الثالث: مبادئ نظام الشهر العيني |
| 41 | أولاً: مبدأ التخصيص |
| 41 | ثانياً: مبدأ القيد المطلق |
| 41 | ثالثاً: مبدأ قوة الثبوت المطلقة |
| 41 | رابعاً: مبدأ المشروعية |
| 42 | خامساً: مبدأ حظر التقادم المكسب |
| 42 | الفرع الرابع: تقييم نظام الشهر العيني |
| 42 | أولاً: مزايا نظام الشهر العيني |
| 43 | ثانياً: عيوب نظام الشهر العيني |
| 44 | الفرع الخامس: موقف المشرع الجزائري من نظام الشهر العيني |
| 45 | خلاصة الفصل الأول |
| 46 | الفصل الثاني: الإجراءات العملية للهش العقاري |
| 47 | المبحث الأول: مصالح الشهر العقاري و قواعده |
| 47 | المطلب الأول: مصالح الشهر العقاري |
| 47 | الفرع الأول: المحافظة العقارية |

| | |
|-----|--|
| 48 | أولاً: تعريف المحافظة العقارية..... |
| 49 | ثانياً: مراحل نشأة المحافظة العقارية..... |
| 51 | ثالثاً: تنظيم المحافظة العقارية..... |
| 64 | الفرع الثاني: المحافظ العقاري |
| 65 | أولاً: تعريف المحافظ العقاري |
| 66 | ثانياً: تعيين المحافظ العقاري و إنهاء مهامه..... |
| 69 | ثالثاً: سلطات المحافظ العقاري..... |
| 76 | المطلب الثاني: قواعد الشهر العقاري |
| 76 | الفرع الأول:قاعدة الرسمية..... |
| 77 | أولاً: تعريف قاعدة الرسمية..... |
| 77 | ثانياً: شروط السند الرسمي..... |
| 80 | ثالثاً: السندات الرسمية الخاضعة للشهر العقاري |
| 94 | الفرع الثاني: قاعدة الأثر النسبي |
| 94 | أولاً: مفهوم قاعدة الأثر النسبي..... |
| 95 | ثانياً: الاستثناءات الواردة على قاعدة الأثر النسبي..... |
| 100 | المبحث الثاني: الآثار القانونية المترتبة عن الشهر العقاري و منازعاته..... |
| 100 | المطلب الأول: الآثار القانونية المترتبة عن الشهر العقاري..... |
| 101 | الفرع الأول: الأثر المنشئ و المطهر للشهر العقاري |
| 101 | أولاً: الأثر المنشئ لنظام الشهر العقاري..... |
| 103 | ثانياً: الأثر المطهر للشهر العقاري..... |
| 103 | الفرع الثاني: حجية الشهر العقاري..... |
| 104 | أولاً: حجية الشهر العقاري في ما بين الأطراف |
| 104 | ثانياً: حجية الشهر العقاري تجاه الغير..... |
| 105 | المطلب الثاني: منازعات الشهر العقاري |

| | |
|------------|---|
| 106 | الفرع الأول: امنازعات المسح العام |
| 106 | أولاً: المرحلة الإدارية |
| 106 | ثانياً: المرحلة القضائية |
| 107 | الفرع الثاني: منازعات إعداد السجل العيني |
| 107 | أولاً: المنازعات المتعلقة بالترقيم العقاري |
| 110 | ثانياً: المنازعة في قرارات رفض الإيداع والإجراء |
| 111 | الفرع الثالث: المنازعات المتعلقة بالحقوق المشهورة |
| 112 | الفرع الرابع: منازعات التحقيق العقاري |
| 112 | أولاً: المنازعات التي يختص بنظرها القضاء الإداري |
| 113 | ثانياً: المنازعات التي يختص بنظرها القضاء العادي |
| 114 | ملخص الفصل الثاني |
| 115 | خاتمة |
| 119 | الملاحق |
| 135 | قائمة المصادر و المراجع |