

جامعة 8 ماي 1945 قالمة
كلية الحقوق و العلوم السياسية



تخصص قانون عام (منازعات إدارية)

قسم العلوم القانونية والإدارية

مذكرة تخرج لنيل شهادة الماستر في القانون

الموضوع:

نظام الشهر العقاري في التشريع الجزائري

تحت إشراف

الدكتورة: نبيلة عيساوي

من إعداد الطلبة:

1- دليلة بوشملة

2- حبيبة مرابطي

تشكيل لجنة المناقشة

الرقم	الأستاذ	الجامعة	الرتبة العلمية	الصفة
01	د/ نبيلة عيساوي	جامعة 08 ماي 1945	أستاذ محاضر	مشرفا
02	د/ منية شوايدية	جامعة 08 ماي 1945	أستاذ محاضر	رئيسا
03	د/ مراد ميهوي	جامعة 08 ماي 1945	أستاذ محاضر	عضوا مناقشا

السنة الدراسية: 2014-2015

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

"إِنَّا فَتَحْنَا لَكَ فَتْحًا مُّبِينًا"

شكر وعرفان

إن الشكر صفة حميدة لدى البشر يزينها العرفان بفضل الناس بعضهم على بعض.

قال رسول الله ﷺ:

" من لا يشكر الناس لا يشكر الله "

لذا فالحمد لله والشكر أولا وقبل كل شيء للهادي المعين الذي بفضلته ونعمته وقفنا على إتمام هذا العمل،

فحمدا كثيرا لرب العالمين

ونتقدم بخالص الشكر وعميق التقدير للأستاذة الكريمة

" عيساوي نبيلة " على ما قدمته لنا من توجيهات، خلال فترة إنجازنا لهذا العمل.

كما أتوجه بالشكر مسبقا لأعضاء "لجنة المناقشة"، وهذا لتفضلهم

بقبول مناقشة هذه المذكرة

وأخيرا، نتقدم بالشكر والتقدير إلى كل من ساعدنا على هذا

الإنجاز ولو بكلمة طيبة.

مقدمة

تشكل الثروة العقارية أساس الثروة الوطنية في البلدان النامية التي لم تعرف بعد الثروة الصناعية على غرار البلدان المتقدمة، فازدادت أهمية الثروة أو الملكية العقارية مع مرور الزمن، مما دفع بالإنسان إلى حب سيطرة وتملك العقارات، باعتبار هذه الملكية مقياسا للثروة ومصدرها، لذلك لجأت المجتمعات منذ القدم إلى تنظيم الملكية العقارية على أسس ثابتة تقتضيها المصلحة العامة، مما جعل الشرائع والقوانين توليها العناية اللازمة من سن للقوانين وضبط للتعاملات، تبعث على الأمن والاستقرار والثقة في المعاملات العقارية، مما يسمح باستغلالها استغلالا مثمرا يعود بالنفع على الفرد والمجتمع.

ولقد رأت تلك المجتمعات أن السبيل إلى ذلك هو شهر وإعلان مختلف التصرفات والحقوق العقارية إلى الكافة حتى يستطيع كل متعامل على العقار معرفة ما له من حقوق وما عليه من التزامات، فيضمن ذلك للملكية العقارية الأمن والاستقرار ويحد من الفوضى والمنازعات التي تترك الحياة الاقتصادية، باعتبار أن العقار هو البنية التحتية الداعمة للاقتصاد باعتباره أفضل استثمار يقوم به الأشخاص.

ولا شك أن المجال العقاري مجال بالغ الأهمية، وبالأخص في بلادنا وذلك نظرا للاعتبارات التاريخية السياسية والاجتماعية والاقتصادية، لذلك تدخل المشرع من أجل معالجة الفراغ القانوني الذي تركه الاحتلال في مجال إثبات الملكية العقارية وضبط الوعاء العقاري، وحصر أنواع الملكية التي يتضمنها وكذا إرساء سياسية عقارية بديلة عن تلك الموروثة عن الاحتلال، وحماية ما بقي شاغرا منها جراء رحيل الفرنسيين، بدءا بالحماية الدستورية وتكريس ذلك في مجموعة القوانين التي أعقبت هذه المرحلة، كان أهمها قانون التوجيه العقاري رقم 25/90 المؤرخ في 18/11/1990، وقبله أصدر المشرع الجزائري الأمر رقم 74/75 المؤرخ في 12/11/1975 والمتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، وكذا المراسيم التطبيقية له.

ومن خلال هذه التشريعات تبنى المشرع الجزائري، نظام الشهر العيني كأساس لعملية الشهر العقاري في الجزائر والذي يهدف إلى شهر جميع الحقوق العينية العقارية، وإعطاء المالكين دفاتر عقارية، وقبله طبق المشرع نظام الشهر الشخصي الذي كان السباق في الظهور تاريخيا، وقد علق عليه الآمال لحل المشكلة العقارية، إلا أنه كان قاصرا عن تحقيق ذلك، نظرا لما تضمنه من عيوب إذ تبقى الحقوق العقارية المشهورة بمقتضاه عرضة للتغيير والزوال، مما أدى إلى تطبيق نظام الشهر العيني والذي يعتمد

بالدرجة الأولى على ما يسمى بمسح الأراضي العام، وقد عرفت الجزائر نظام المسح قبل الاستقلال إلا أن هذا النظام الذي تركه المستعمر لم تستفد منه الجزائر، لأن هدفه كان استعماريًا، لذا عمدت بعد الاستقلال على الاهتمام به أكثر من خلال توفير آليات قانونية من مؤسسات عمومية، إجراءات قانونية، لجان مسح للإشراف على سير عملياته.

كما تم إسناد عملية الشهر العقاري لمصلحة إدارية تدعى المحافظة العقارية، يسيورها محافظ عقاري، وفرض جملة من القواعد والإجراءات التي يجب احترامها من أجل ضمان تحقيق نظام الشهر العقاري الذي هدفه الرئيسي حماية الملكية العقارية .

ويرجع سبب اختيارنا لموضوع الشهر العقاري في الرغبة الملحة والميل لاكتشاف خبايا هذا الموضوع خاصة مع كثرة المعاملات المشبوهة في العقار مما أدى إلى فقدان الثقة بين المتعاملين، وهذا ما دفعنا للبحث لمعرفة كيفية انتقال العقارات وجميع الحقوق العينية المثقلة بها بين الأشخاص، وكذلك تسليط الضوء على أسباب طول إجراءات الشهر العقاري خاصة أن الدولة تتجه إلى تعميم نظام الشهر العيني الذي يعتمد على المسح كآلية تستلزم كثيرا من الجهد والوقت والأموال، وإزالة قدر المستطاع الغموض الذي يكتنف بعض النصوص القانونية المتعلقة بالمجال العقاري، بهدف توضيح وإبراز موقف المشرع الجزائري من كلا النظامين الشخصي والعيني والآثار التي يترتبها هذا النظام.

وكما هو الحال بالنسبة لكل بحث علمي فقد واجهتنا جملة من الصعوبات من بينها قلة المراجع المتخصصة في هذا الموضوع، خاصة المراجع الجزائرية وإن وجدت فغالبا ما تتناول جانب من جوانب هذا الموضوع، وكذلك تشعب القوانين المتعلقة بالعقارات وتدخلها في نفس الوقت، وتفرع هذا الموضوع وعدم القدرة على الإلمام به من جميع الزوايا.

وأثناء سعينا إلى الوصول إلى خبايا هذا الموضوع حاولنا توظيف عدة مناهج متكاملة في بحثنا هذا، حيث وضحنا المنهج التاريخي عند التطرق إلى التطور التاريخي للشهر العقاري أثناء الفترة الاستعمارية وبعد الاستقلال، وكذلك المنهج الوصفي والتحليلي من خلال تحليل النصوص القانونية المتعلقة بهذا الموضوع وصف الهياكل المتداخلة في هذه العملية، والإجراءات القانونية التي وفرها المشرع لإتمام عملية الشهر.

وهذا ما يدفعنا إلى التساؤل عن مدى نجاعة وفعالية عملية الشهر العقاري في حماية الحقوق وجميع التصرفات التي تقع على العقار من التحايل والغش خاصة أننا أمام ازدواجية في تطبيق هذا النظام؟

وللإجابة على هذه الإشكالية اعتمدنا في بحثنا هذا خطة تتكون من فصلين، حيث تناولنا في الفصل الأول الإطار المفاهيمي للشهر العقاري، أما الفصل الثاني فخصصناه للأحكام الخاصة بالشهر العقاري، وانتهينا دراستنا بخاتمة حاولنا فيها تبين النتائج المتوصل إليها، وكذلك بعض التوصيات المقترحة في هذا المجال.

الفصل الأول: الإطار المفاهيمي للشهر العقاري.

يعتبر الشهر العقاري إجراء ضروري بدونه لا يمكن لأي عقد من العقود المثبتة للملكية أو لحق عيني عقاري آخر أن يرتب أثره العيني وهو ما أكده المشرع بموجب الأمر 74/75 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، حينما نص على أن كل حق ملكية، وكل حق عيني آخر يتعلق بعقار لا يكون له أثر بالنسبة للأطراف ولا في مواجهة الغير إلا من تاريخ الإشهار في مجموعة البطاقات العقارية، وكذلك إن العقود الإدارية والإتفاقيات التي ترمي إلى إنشاء أو نقل أو تصريح أو تعديل أو انقضاء حق عيني عقاري لا يكون لها أثر حتى بين الأطراف إلا من تاريخ نشرها في مجموعة البطاقات العقارية، وكذلك ما نص عليه في المادة 793 من القانون المدني بأن الملكية والحقوق العينية الأخرى في العقار لا تنتقل سواء كان ذلك بين المتعاقدين أو في حق الغير إلا إذا روعيت الإجراءات التي ينص عليها القانون وبالأخص القوانين التي تدير مصلحة الشهر العقاري، ويتضح من خلال ما سبق أن انتقال الملكية والحقوق العينية الأخرى كأثر من آثار العقد لا يتم إلا بعد القيام بتسجيل هذا العقد وشهره في المحافظة العقارية.

وبالتالي فإن الشهر العقاري من المسائل التي تؤدي إلى تدعيم الملكية العقارية وتؤكد الائتمان العقاري من خلال تبني نظام معين للشهر يمكن من خلاله إحاطة الغير علما بالوضع القانوني للعقار ومساحته وحدوده وكل ما يترتب عليه من حقوق، فهو يهدف إلى تنظيم هوية كل عقار بطريقة تشبه إلى حد كبير بطاقة الحالة المدنية للأشخاص، حيث تتم عملية الشهر وفق إجراءات تتولاها مصلحة عمومية يطلق عليها اسم المحافظة العقارية، وظيفتها الأصلية تتمثل في شهر مختلف المحررات الخاضعة للشهر في مجموع بطاقات عقارية.

هذا وإذا كان الشهر العقاري من أهم الأهداف التي ترمي إليها معظم تشريعات العالم، فكيف نشأ وتطور في الجزائر وماهي أنواعه، وما مدى تطبيق نظاما الشهر العقاري في الجزائر؟

للإجابة على هذه الأسئلة نتناول هذا الفصل من خلال المباحث التالية:

المبحث الأول: ماهية الشهر العقاري.

يعتبر الشهر العقاري من أهم المبادئ والأنظمة التي تنظم وتدعم الملكية العقارية، وتوفر الائتمان العقاري، بحيث يمكن الشهر العقاري من معرفة الوضع القانوني للعقارات، وذلك لضمان الاستقرار في المعاملات العقارية، وضمان حماية التعاملات العقارية، وقد عرف هذا النظام تطوراً عبر العصور متأثراً بزيادة إهتمام الإنسان بالعقار، وبالتالي يعد نظام الشهر ذا أهمية في جميع تشريعات العالم ومن بينها الجزائر، فما مفهوم الشهر العقاري؟ وكيف تطور منذ الإحتلال إلى غاية اليوم؟ وهو ما سوف نجيب عليه من خلال مطلبين، حيث خصصنا المطلب الأول لمفهوم الشهر العقاري، والمطلب الثاني لتطور نظام الشهر العقاري.

المطلب الأول: مفهوم الشهر العقاري.

إن الحديث عن نظام الشهر العقاري يقودنا إلى البحث في تعريف هذا النظام، ثم تحديد خصائصه والتي سوف نتناولها بشيء من الدقة والتفصيل، ثم نتطرق في نهاية هذا المطلب إلى أهمية هذا النظام في تسهيل تداول العقارات وتدعيم الائتمان العقاري. الفرع الأول: تعريف نظام الشهر العقاري.

الشهر العقاري يتكون من كلمتين هما: الشهر¹ والعقار²، ويقصد بكلمة الشهر طريقة الإعلام ونشر التصرفات، أما العقار فيقصد به كل ما هو ثابت ومستقر لا يمكن نقله من مكان لآخر دون تلف وكلماعدا ذلك من شيء فهو منقول³.

¹ - تعريف الشهر لغة: شهر، الشهرة، ظهور الشيء في شئ حتى يشهره الناس، وفي الحديث " من لبس ثوب شهرة ألبسه الله ثوب مذلة"، الشهرة وضوح الأمر، وقد شهروه، يشهره، شهر، وشهرة، فاشتهرت، الشهرة الفضيحة، رجل شهير ومشهور: معروف في المكان المذكور، والشهر القمر، سمي بذلك لشهرته وظهوره، وأشهرت المرأة دخلت في شهر ولادتها.

² - العقار لغة: العقار هو كل ملك ثابت له أصل كالأرض والمنزل ومتاع البيت، وخيار كل شيء وجمعه عقارات. والعقار الحر: هو ما كان خالص الملكية يأتي بدخل سنوي دائم ويسمى ريعا.

³ - المادة 683 من الأمر رقم 75/58، المؤرخ في 1975/09/26 المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم، جريدة رسمية العدد 78، المؤرخة في 1975/09/30.

وعند الجمع بين الكلمتين تصبح الشهر العقاري، ومن خلال ذلك يمكن تعريف عملية الشهر العقاري بأنها نظام قانوني يتضمن مجموعة الإجراءات والشكليات التي يقع تنفيذها على مصلحة عمومية تسمى "المحافظة العقارية"¹.

كما يعرف بأنه: "نظام قانوني له مجموعة من القواعد والإجراءات يضمن بها حق الملكية العقارية، وكذا الحقوق العينية العقارية الأخرى، وجميع العمليات القانونية الواردة على العقار"².

وبالتالي فنظام الشهر يعتبر عمل فني يهدف إلى تسجيل مختلف التصرفات التي تقع على العقار، وكذا إعلام كافة بها، وذلك من أجل تنظيم الملكية العقارية وتحقيق الثقة وتأمين استقرار المعاملات العقارية، ومنع المضاربة³. فما دام "الحق العيني نافذ بطبيعته في حق كافة فكان الواجب شهره، أي إيجاد طريقة تيسر لذي المصلحة من المتعاقدين العلم بوجوده، مادام هذا الحق نافذ في حقه حتى يعتد به ويدخله في حسابه عند التعامل مع الغير، وشهر الحقوق العينية يكون بإثبات التصرفات القانونية التي هي مصدر لها في سجلات، يمكن للناس كافة الإطلاع على ما جاء فيها من البيانات وأخذ شهادات بها"⁴.

ومن خلال ما تقدم من تعاريف لنظام الشهر العقاري، يتضح أن جميع دول العالم ومن بينها الجزائر تعتمد على نوعين أساسيين في عملية الشهر العقاري، فهناك نظام الشهر الشخصي الذي يعتمد على أصحاب الحقوق في عملية الشهر، وهناك نظام مغاير تماما يسمى بنظام الشهر العيني الذي يعتمد على العقار كأساس في عملية الشهر.

¹ - عزوي حازم، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة في القانون الجزائري، مذكرة ماجستير، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2009_2010، ص 38.

² - حمدي باشا عمر، نقل الملكية العقارية، دارهومة، الجزائر، 2004، ص 118.

³ - أحمد رحال، طرق اكتساب الملكية العقارية الخاصة للدولة على ضوء قانون الأملك الوطنية رقم 90-30، مذكرة ماجستير، جامعة منتوري، قسنطينة، 2009_2010، ص 24.

⁴ - أحمد عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، العقود التي تقع على الملكية، الجزء الرابع، البيع والمقايضة، دار إحياء التراث العربي، بيروت، لبنان، ص 434.

وتجدر الإشارة إلى أن عملية الشهر والإعلام توجه بالخصوص للجمهور أو الغير سواء كان شخص طبيعي أو معنوي حتى يتم العلم بجميع التصرفات الواردة على حقوق الملكية العقارية والحقوق العينية الأخرى سواء كانت أصلية أو تبعية¹.

وفي الأخير نستنتج أن الشهر العقاري يهدف إلى تعريف الغير بحقوقه وتمكينه من المعلومات بخصوص السندات المشهورة، وذلك واضح من خلال الأمر 75/74 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، وكذلك المرسومين التنفيذي الأول رقم 76/63 المتعلق بتأسيس السجل العقاري والمرسوم الثاني رقم 76/62 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام المعدل والمتمم، وبالتالي فإن الشهر يضمن حقوق المتعاقدين من خلال حماية الحقوق العينية العقارية كحق الارتفاق، حق الانتفاع وغيرها².

الفرع الثاني: مميزات الشهر العقاري.

تتمثل مميزات الشهر العقاري في مايلي:

أولاً: الطابع الإداري للشهر العقاري.

إن المشرع الجزائري أوكل عملية الشهر العقاري لمصلحة إدارية تعرف بالمحافظة العقارية، يديرها موظف من الإدارة المالية يعرف بالمحافظ العقاري، فزيادة على إعداد ومسك مجموعة البطاقات العقارية يلعب المحافظ العقاري دور جبائي، وكذلك يتكلف بالعمليات الخاصة برسوم التسجيل ورسوم الإشهار العقاري³، وبالرغم من أن معظم دول العالم في تشريعاتها أسندت مهمة مسك السجل العقاري إلى قاضي، إلا أن

¹ - تتكون عملية الإشهار من طريقتين: الأولى هي عملية التلقي حيث يتم فيها تلقي السجل العقاري معطيات حول الذمم العقارية والطبيعة القانونية للأشخاص الطبيعيين أو المعنويين، ويكون من خلال إيداع السندات الخاضعة للشهر أو بواسطة الترقيم المؤقت والنهائي للعقارات في عملية المسح العام للأراضي، حيث يتوازى النظامان الشخصي والعيني في عملية التلقي، ومن خلال ذلك ينشأ السجل العقاري. أما الثانية فهي عملية الإعلام وإعطاء معلومات وذلك بتوفير المعلومات حول الذمم العقارية لمختلف الأشخاص بصورة دقيقة حيث يصبح من الممكن إعطاء الغير أو الجمهور الملمس كل المعلومات المطلوبة بإتباع الإجراءات التنظيمية المعمول بها.

² - عروج عبد اللطيف، محاضرة بعنوان التصرفات القانونية الواجبة الشهر، مجلس قضاء قسنطينة، محكمة شلغوم العيد، أقيمت بتاريخ 25/10/2011، ص 02 .

الفصل الأول: الإطار المفاهيمي للشهر العقاري

المشروع الجزائري هذا حذوا نظيره الفرنسي في هذا المجال وأوكل عملية الشهر لمصلحة إدارية تعرف بالمحافظة العقارية¹.

إن إسناد عملية الشهر العقاري لمصلحة إدارية لا يخدم حيادية نظام الشهر العقاري، حيث كان من الأجدر إسناد عملية الشهر العقاري لقاضي، ولعل قلة التأطير وعدم وجود قضاة متخصصين هو ما دفع المشرع الجزائري إلى إسناد عملية الشهر العقاري إلى مصلحة إدارية²، وبهذا فإن عملية الشهر تقوم على أساس إداري³، وهذا ما نصت عليه المادة الأولى من المرسوم رقم 76/63 المتعلق بتأسيس السجل العقاري⁴، وكذلك المادة 5 من الأمر 75/74 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري⁵.

ثانيا: الطابع الإلزامي للشهر العقاري.

للشهر العقاري الجزائري فعالية قانونية بين المتعاقدين، وهذا طبقا لنص المادة 16 من الأمر 75/74 التي تنص على: "إن العقود الإرادية التي ترمي إلى التصرف في حق عيني بإنشاء أو نقل أو تعديل أو انقضاء، لا يكون لها أي أثر حتى فيما بين الأطراف إلا من تاريخ نشرها في البطاقات العقارية"⁶، ورغبة من المشرع في استقرار المعاملات العقارية جعل الشهر إلزامي بين المتعاقدين أو اتجاه الغير⁷، حيث استثنى من ذلك الرهون والإمتيازات العقارية التي يكون فيها الشهر اختياريا إذ يترتب على عدم قيدها عدم

¹ - فردي كريمة، الشهر العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير، جامعة الإخوة منطوري، قسنطينة، 2007_2008، ص 17.

² - طلحة محمد غليسي، الشهر العقاري كآلية لحماية الملكية في التشريع الجزائري، مذكرة مكملة لنيل شهادة الماستر، جامعة محمد خيضر، بسكرة، 2013_2014، ص 12.

³ - <http://www.Startimes.com/f.aspx?32806214.09/03/2015.19:36>

⁴ - المادة الأولى من المرسوم رقم 63/76 المؤرخ في 25/03/1976 المتعلق بتأسيس السجل العقاري الجريدة الرسمية العدد 30 المؤرخة في 13/04/1976.

⁵ - المادة 05 الأمر رقم 75/74 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، جريدة رسمية عدد 52، المؤرخة في 18/11/1995.

⁶ - راجع المادة 16 من الأمر 75/74 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، المرجع نفسه .
⁷ تنص المادة 793 من القانون المدني على أن " لا تنتقل الملكية والحقوق العينية الأخرى في العقار سواء كان ذلك بين المتعاقدين أو في حق الغير إلا إذا روعيت الإجراءات التي ينص عليها القانون وبالأخص القوانين التي تدير مصلحة شهر العقار " .

قابليتها للاحتجاج بها اتجاه الغير¹، ويمر العقد الناقل للملكية العقارية بمجموعة مراحل ابتداء بالتوثيق²، ثم تسجيله لدى مصلحة التسجيل والطابع، وأخيرا شهره في البطاقات العقارية، لكي يرتب أثره العيني.

ثالثا: الطابع العيني للشهر العقاري.

إن اعتماد المشرع الجزائري على نظام الشهر العيني، استنادا للأمر 74/75 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، والمرسومين التنفيذيين رقم 63/76 ورقم 62/76 لم يمنعه من الاعتماد على نظام الشهر الشخصي كاستثناء في المرحلة الانتقالية إلى أن يتم إعداد مسح الأراضي العام عبر كامل التراب الوطني³، باعتبار أن نظام الشهر العيني يعتمد على المسح كأساس مادي والسجل العيني كأساس كأساس قانوني⁴.

وبالرجوع للمواد 15 و16 من الأمر رقم 75/74 المتضمن المسح العام للأراضي وتأسيس السجل العقاري، يتبين أنه لا وجود للحق العيني ولا لحق الملكية إلا من تاريخ إشهارها في مجموعة البطاقات العقارية، كما أن إنشاء ونقل وتعديل الحق العيني لا يرتب أي أثر إلا من تاريخ نشره في مجموعة البطاقات العقارية وبهذا فإن الأثر الرجعي لا مجال للقول به⁵، حيث أن أي تصرف تبادليا كان كالبيع أو ما يتفرع عنه من حقوق عينية متى دارت حول حق عيني تعين شهرها لتنتقل إزاء الطرفين والغير⁶.

حيث نجد أن المشرع الجزائري اشترط مراعاة الإجراءات المتعلقة بالإشهار العقاري في كل التصرفات الواردة على العقار، حيث لا يكون لها أي أثر بالنسبة للغير ولا حتى فيما بين الأطراف ما لم يتم شهرها في المحافظة العقارية⁷، وكذلك ما نصت عليه المادة 29 من القانون 90/25 المتضمن قانون التوجيه

1- محمد بوركي، الإشهار العقاري، مجلة الموثق، العدد 03، سنة 2001، ص 28.

2- وتجدر الإشارة إلى أن الشهر العقاري ليس شرطا شكلي كشرط الرسمية الذي يعد ركنا في التصرفات العقارية، بحيث تخلف هذا الركن يجعل التصرف باطل بطلانا مطلقا.

3- جمال بوشنافة، شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري، طبعة 2006، دار الخلدونية، الجزائر، ص 38.

4- جمال بوشنافة، المرجع نفسه، ص 39.

5- <http://www.startimes.com/f.aspx?t=32806214.09/03/2015>.

6- <http://www.eljazayer.com/topic/357.09/03/2015.19:36>.

7- حيث نجد مجلس الدولة في القرار الصادر في 10/02/2004 بين و.ح. وبلدية عين الحمام ولاية تيزي وزو قد قرر أن العقد المقدم من طرف المدعي و.ح. الذي يثبت ملكيته لقطعة الأرض المؤرخ في 14/08/1930 الذي بعد فحصه تبين أنه غير مشهر بالمحافظة العقارية ولذا من المقرر قانونا أنه لا يعتبر العقد غير المشهر حجية بين الأطراف وحيث مثل هذا العقد لا يمكن الإحتجاج به اتجاه الغير خاصة.

العقاري بأن كل إثبات للملكية الخاصة للأموال العقارية والحقوق العينية يتم بموجب عقد رسمي يخضع لقواعد الإشهار العقاري¹، ولعل الهدف من وراء صدور الأمر 75/74 هو الإنطلاق الفعلي في عملية المسح قصد تأسيس نظام جديد للإشهار العقاري يقوم على أساس السجل العقاري².

الفرع الثالث: أهمية الشهر العقاري.

تكمن أهمية الشهر العقاري في النقاط التالية:

- يعد طريق العلنية في شهر التصرفات الواردة على العقارات والحقوق العينية العقارية الأخرى³.
- يؤمن قيد الحقوق العينية العقارية وما يتعلق بها أو يجري عليها من تصرفات، حتى يتيسر لكل ذي مصلحة العلم بوجود الحق العيني وما يثقل العقار من أعباء فلا يقدم على التعامل فيه، إلا وهو مطلع على حالة العقار فلا يصيبه أي ضرر. - يؤدي إلى تسهيل تداول العقارات من خلال ترتيب الأثر العيني في نقل ملكية العقار.
- يشجع الإئتمان وكذلك يشجع الاستثمار مما يؤدي إلى تطور الاقتصاد من خلال إتاحة الفرصة لأصحاب العقارات الحصول على القروض اللازمة لاستثمار عقاراتهم، أو القيام بمشروعات أخرى تنعكس إيجابياتها على الجوانب الاقتصادية والاجتماعية في المجتمع، فتؤدي إلى ازدهار الحركة الاقتصادية وتنمية الثروة الوطنية .
- كما أنه في نطاق الاقتصاد الحديث يشجع الملكية الفردية والتداول الحر للأموال .

فالشهر العقاري يعد أهم وسيلة لتنظيم المعلومة العامة التي يثق بها الأشخاص فيما يخص النظام القانوني لكل عقارات التراب الوطني، لذلك كان نظام الشهر العقاري ذا فائدة قصوى، إذ صمم خصيصا لإنشاء حالة مدنية حقيقية للممتلكات العقارية⁴، فأى شخص يريد شراء عقار مثلا، وكان هذا العقار مثقلا برهن،

¹ - المادة 29 من القانون رقم 90/25 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 المتضمن التوجيه العقاري

² - تنص المادة 02 من الأمر 74/75 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري على " أن مسح الأراضي يحدد ويعرف النطاق الطبيعي للعقارات ويكون أساسا ماديا للسجل العقاري "

³ - عزوي حازم، المرجع السابق، ص 39 .

⁴ - عمار علوي، الملكية والنظام العقاري في الجزائر، دارهومة، طبعة 2004، ص 151 .

فإن الشهر العقاري يضمن إعلامه بهذا الرهن، وبالتالي منع الغش والتحايل والتقليل من المنازعات العقارية .

ومن خلال ما سبق تتضح الأهمية البالغة التي تميز نظام الشهر العقاري ليس للأفراد فحسب بل للدولة بأكملها، فلا يمكن تحقيق التنمية والتطور دون وجود نظام شهر عقاري فعال قادر على حماية حقوق الجميع¹.

المطلب الثاني: تطور نظام الشهر العقاري.

بالرجوع إلى الخلفية التاريخية لنظام الشهر العقاري في الجزائر، نجد أن هذا النظام مر بعدة مراحل لكن أهم مرحلتين تكمن في مرحلة ما قبل الاستقلال أي خلال الحقبة الاستعمارية، وتطبيق نظام الشهر الشخصي، والمرحلة الثانية وهي مرحلة ما بعد الاستقلال والانتقال من نظام الشهر الشخصي إلى نظام الشهر العيني والتي سنتناولهما بشيء من التفصيل، ومن خلال هذا المدخل سنقوم بدراسة التطور التاريخي لهذا النظام والبحث في جذوره وخلفيته التاريخية .

الفرع الأول: مرحلة ما قبل الاستقلال.

لقد عرف نظام الشهر العقاري في الجزائر إبان الإستعمار الفرنسي والذي لا زالت آثاره موجودة، حيث انتهج المشرع الجزائري نظام الشهر الشخصي المطبق في فرنسا إلى غاية صدور الأمر 75/74 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري².

لقد تميزت هذه المرحلة بإصدار العديد من القوانين والمراسيم المتناقضة، وهذا راجع إلى السياسة التي انتهجتها الإدارة الإستعمارية منذ دخولها الجزائر بهدف الإستلاء على الأراضي، وبعد إتمام عملية الإستلاء على كامل الأراضي، قسم المستعمر الفرنسي هذه الأراضي إلى خمسة أصناف: أملاك الدومين العام، أملاك الدومين الخاص، العقارات المفروسة، العقارات الملك وأراضي العرش³.

¹ - حسين عبد اللطيف حمدان، أحكام الشهر العقاري، دار الجامعية لبنان، بدون طبعة، ص 12 .

² - محمد فاروق عبد الحميد، التطور المعاصر لنظرية الأموال العامة في التشريع الجزائري، ديوان المطبوعات الجامعية، 1988، ص 22.

³ - حمدي باشا عمر، نقل الملكية العقارية في التشريع الجزائري، دار العلوم للنشر والتوزيع، 2000، ص 71 و72.

حيث قام الإستعمار الفرنسي خلال الحقبة الاستعمارية بإصدار قوانين وتنظيمات تحكم عملية الشهر العقاري في الجزائر، منها تطبيق¹ المرسوم رقم 22/55 المؤرخ في 1955/1/4 المتضمن نظام الشهر العقاري في فرنسا، وكذلك المرسوم رقم 1190/59 المؤرخ في 1959/10/21 والذي حددت بداية العمل به من أول مارس 1961 بموجب المرسوم رقم 185/61 المؤرخ في 22/02/1961 المتضمن تنظيم الإدارة العمومية من خلال طرق تحديد إعداد الدفتر العقاري وصلاحيات محافظ الرهون.

وقد بدأ المشرع الفرنسي في الإبتعاد شيئاً فشيئاً عن سياسته القديمة بعد أن حقق النتائج المرجوة، حيث أعطى الأولوية لعمليات التطهير العقاري من خلال استحداث لجان تحقق في هوية الملاك حتى يتم تسليمهم السندات المثبتة للملكية²، كما قام بإصدار جملة من القوانين نذكر منها على سبيل المثال، المرسوم رقم 290/56 المؤرخ في 26 مارس 1956 المتعلق بإعداد التهيئة العقارية في الجزائر وتشجيع التبادل الودي للأراضي بغية تنظيم وتجميع الملكية خاصة منها المستثمرات الفلاحية، وكذلك الأمر 41/59 المؤرخ في 3 جانفي 1959 الذي كان يهدف إلى تأسيس ومعاينة حق الملكية والحقوق العينية الأخرى وتحديد الملكية بطريقة هندسية، حيث كانت المنازعات³ العقارية تختص بها المحكمة العقارية التي أنشأت بموجب هذا الأمر وكانت الأحكام التي تصدرها تؤدي إلى فرنسة الأراضي الجزائرية وإخضاعها للقانون الفرنسي وحده، ثم جاء المرسوم رقم 52/61 المؤرخ في 1961/01/18 المتضمن إصلاح نظام الشهر العقاري الجديد والذي طبق منذ 1961/03/01 عبر كامل التراب الوطني، باستثناء منطقة الواحات والساورة.

وبالتالي تحول نظام الشهر العقاري في الجزائر من نظام الشهر الشخصي إلى نظام الشهر العيني، وقد كان هذا التحول مجرد تحول نظري لأن قانون 1959 لم يتم تطبيقه في الجزائر إلى غاية الإستقلال⁴.

الفرع الثاني: مرحلة ما بعد الإستقلال.

تعتبر مرحلة ما بعد الاستقلال مرحلة انتقالية ما بين 05/07/1962 إلى غاية 15/12/1970 وتبدأ هذه المرحلة بصدور الأمر 62/157 المؤرخ في 31/12/1962 والذي كان يهدف إلى تمديد العمل

¹ - خالد رامول، المحافظة العقارية كآلية للحفاظ العقاري في التشريع الجزائري، قصر الكتاب، 2001، ص 27 وما بعدها.

² - سماعين شامة، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري، دارهومة، طبعة 2003، ص 14 و 15.

³ - حمدي باشا عمر، المرجع السابق، ص 72.

⁴ - جمال بوشنافة، المرجع السابق، ص 46.

بالتشريعات الفرنسية إلا ما كان يتعارض مع السيادة الوطنية في الجزائر إلى غاية صدور قوانين جزائرية وملئ الفراغ الذي تركته الإدارة الفرنسية، وهذا من خلال الإبقاء على تطبيق نظام الشهر الشخصي والاستمرار في ذلك إلى¹ غاية صدور الأمر رقم 75/74 المؤرخ في 12/11/1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري.

ولقد عرفت الجزائر في فترة ما قبل 1975 عدة تطورات لحماية الملكية العقارية والحفاظ عليها من خلال إجتماع المجلس الوطني للثورة الجزائرية بطرابلس في جوان 1962 الذي خرج بجملة من المبادئ من أهمها:

-الحصر الفوري لكل الصفقات العقارية .

- نزع ملكية الأراضي التي تتجاوز مساحتها الحد الأقصى المسموح به، وهذا ما تم تأكيده غداة الإستقلال من خلال ما صدر من أوامر ومراسيم تهدف إلى تنظيم وتسيير الأملاك الشاغرة التي خلفتها فرنسا ومن هذه النصوص، الأمر رقم 62/20 المؤرخ في 24 أوت 1962 المتعلق بحماية وتسيير الأملاك الشاغرة التي خلفها الملاك الفرنسيين، ثم جاء الأمر 70/91 المؤرخ في 15/12/1970 المتضمن تنظيم مهنة التوثيق، حيث نص على شرط الرسمية في العقود الواردة على الحقوق العقارية من خلال المادة 12.

كذلك الأمر رقم 71/73 المؤرخ في 08 نوفمبر 1971 المتعلق بالثورة الزراعية، الذي ظهرت بصدوره بوادر انتهاج نظام عقاري جديد من خلال استحداث صندوق للثورة الزراعية وكذلك تأسيس خزانة البطاقات العقارية إلا أنه لم ينص على الهيئة المكلفة بذلك².

كذلك الأمر رقم 26/74 المؤرخ في 1974/02/20 الخاص بالاحتياطات العقارية البلدية والذي أعطى الفرصة لتحديد المحيط العمراني للبلديات ، وتأسيس سندات ملكية تخص الأراضي المدمجة فيها³.

¹ - أومضيبي محمد، المرجع السابق، ص32.

² - ريم مراحي، دور المسح العقاري في إثبات الملكية العقارية في التشريع الجزائري، دار بغداد للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، بدون طبعة، ص92.

³ - بن عيسى عبد الرحمان، مداخلة بعنوان التعريف بعملية مسح الأراضي والترقيم العقاري، الحفظ العقاري وشهر الحقوق العينية العقارية، ملتقى وطني، جامعة يحي فارس، ولاية المدية، ص3.

إلا أنه بصور الأمر 75/74 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري تم تبني نظام الشهر العيني والذي تبعه مجموعة من النصوص التنظيمية منها، المرسوم التنفيذي رقم 76/62 المؤرخ في 25 مارس 1976 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام المعدل والمتمم، والرسوم التنفيذية رقم 76/63 المؤرخ في 25 مارس 1976 والمتعلق بتأسيس السجل العقاري المعدل والمتمم بالرسوم التنفيذية رقم 80/210 المؤرخ في 13 سبتمبر 1980 والرسوم التنفيذية رقم 93/123 المؤرخ في 19 ماي 1993.

ولقد وضع الأمر 74/75 قواعد الشهر العيني من خلال تأكيده على قاعدة الأثر المنشئ والناقل للشهر، فالمبدأ العام الذي جاء به هو أن الملكية لا تنتقل إلا بالشهر، أي أن القيد هو الذي ينشئ الحق وليس التصرف، فليس للعقد أي أثر في نقل الملكية لأن العبرة بالشهر في المحافظة العقارية، وحتى تتم عملية الإشهار العقاري بصفة دقيقة ومنظمة وضع المشرع ضوابط وقواعد تحكم هذه العملية¹.

كما أنه وتطبيقاً لأحكام دستور 23 فبراير 1989 صدر القانون 90/25 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 المتضمن التوجيه العقاري المعدل والمتمم بموجب الأمر 26/95 المؤرخ في 26/09/1995، والذي يهدف إلى تحديد القوام التقني والنظام القانوني للأموال العقارية وأدوات تدخل الدولة والجماعات والهيئات العمومية، كما قام بإلغاء قانون الثورة الزراعية وعمل على رفع القيود عن المعاملات العقارية، حيث تلت هذا القانون سلسلة من القوانين والمراسيم².

المطلب الثالث: مصالح الشهر العقاري.

تعتبر المحافظة العقارية مؤسسة قديمة المنشأ، حيث تم تأسيسها عام 1771 بفرنسا على يد لويس الخامس عشر حاكم فرنسا آنذاك، وكانت تسمى محافظة الرهن العقاري، حيث كانت تستقبل اعتراضات الدائنين، حتى وبعد احتلال الجزائر والتي أصبحت مقاطعة فرنسية أدى إلى تطبيق القوانين الفرنسية عليها إلى غاية الاستقلال حيث مدد العمل بالقوانين الفرنسية وذلك واضح من خلال القانون رقم 57/62 المؤرخ في 1962/12/31 إلى غاية صدور قوانين جزائرية وذلك بشرط أن لا تتعارض والسيادة الوطنية

¹ - أرمضيي محمد، المرجع السابق، ص 35.

² - ليلي طلبة، الملكية العقارية الخاصة - وفقاً لأحكام التشريع الجزائري-، دار هومة، الجزائر، 2011، ص 18.

¹ومن بين هذه القوانين تلك القوانين المتعلقة بالعقارات، وحيث أُلزم محافظ الرهون بضرورة مسك وإعداد فهرس عقاري لتقييد كل تصرف خاص بالعقارات المتصرف فيها .

إلا أنها أصبح يطلق على هذه المصلحة المحافظة العقارية، حيث من خلال هذه المراحل التي مرت بها المحافظة العقارية أوكلت لها مهام مزدوجة في مجال الشهر العقاري وذلك حسب الظروف الزمنية والإمكانات المتاحة². ولذلك سنتناول المحافظة العقارية في الفرع الأول والمحافظ العقاري في الفرع الثاني وذلك من خلال مايلي:

الفرع الأول: المحافظة العقارية.

إن تسليط الضوء على المحافظة العقارية يتطلب منا تعريفها وتحديد طبيعتها القانونية ثم التطرق الى تنظيمها الداخلي:

أولاً: تعريف المحافظة العقارية.

إن تعريف المحافظة العقارية يقتضي منا تعريفها لغويا ثم اصطلاحا

1- التعريف اللغوي للمحافظة العقارية :

المحافظة: تعني حفظ، صيانة، انحفاظ، أمانة، بيت الأمين³، والقائم بعملية الحفظ فيها يسمى المحافظ العقاري (le conservateur) واق محافظ للتغيير⁴، أما العقارية فتعني: أصل لكلمة عقار، والذي عرفته المادة 683 من القانون المدني⁵.

2- عليان موسى، مهنة المحافظ العقاري، الملتنقى الوطني الرابع الحفظ العقاري وشهر الحقوق العينية، جامعة المدية، 2011، ص 13.

3- عمر تيمجدين، دور المحافظة العقارية في التشريع الجزائري، مذكرة ماستر، جامعة محمد خيضر، بسكرة، الجزائر، 2013، 2014/ ص 8 .

1- رامول خالد، صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في عقد البيع على التصاميم، مقال منشور في مجلة المفكر، العدد الخامس، الصادرة من كلية الحقوق والعلوم السياسية لجامعة محمد خيضر، بسكرة، 2008، ص 76.

4- R. Terki M. cabbabé "lexique juridique" S.N.E.D, alger 5eme Edition, Année 1992, p65.

5- انظر المادة 683 من القانون المدني، المرجع السابق.

2- التعريف الاصطلاحي للمحافظة العقارية :

يقصد بالمحافظة العقارية تلك الهيئة الإدارية المكلفة قانونا بحفظ العقود والقرارات المتضمنة أساسا نقل وإنشاء وتعديل وانقضاء حق من الحقوق العينية الأصلية، والتي تهدف إلى تطبيق واحترام قواعد الشهر العقاري من أجل الوصول إلى استقرار المعاملات المدنية بوجه عام واستقرار المعاملات العقارية بوجه خاص¹.

ثانيا: الطبيعة القانونية للمحافظة العقارية.

لم يحدد المشرع الجزائري الطبيعة القانونية للمحافظة العقارية صراحة، بل اكتفى بذكر المهام الموكلة إليها، وذلك من خلال المادة 20 من القانون رقم 74/75 المؤرخ في 12/11/1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري حيث نصت على " تحدث محافظات عقارية يسيورها محافظون عقاريون مكلفون بمسك السجل العقاري وذلك لإتمام عملية الشهر العقاري"، كما حددت المادة 21 من نفس الأمر 74/75 كيفية تنظيم المحافظات العقارية وقواعد سيرها، وكذلك صلاحيات وشروط تعيين المحافظين العقاريين².

ومن خلال ما سبق نستنتج أن المشرع الجزائري قد أوكل مهمة تنظيم المحافظة العقارية، وقواعد سيرها وشروط تعيين المحافظين العقاريين إلى الجهة الوصية والمتمثلة في وزارة المالية³.

وبالرجوع إلى المرسوم التنفيذي رقم 65/91 المؤرخ في 2/03/1991 المتضمن تنظيم المصالح الخارجية لأملاك الدولة والحفظ العقاري، ونجده قد نص صراحة في المادة 2 منه على أنه " تعتبر المحافظة العقارية مصلحة عمومية موضوعة تحت وصاية وزارة المالية، ويشرف عليها المحافظ العقاري، وهي تتبع

¹ -رحايمية عماد الدين، الوسائل القانونية لإثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه، جامعة مولود معمري، تبزي وزو، 2014، ص 206/207 .

² - انظر للمواد 20، 21 من الأمر 74/75 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، المرجع السابق .

³ - عمروش الحسين، المحافظة العقارية في التشريع الجزائري، الملتقى الوطني الرابع للحفظ العقاري وشهر الحقوق العينية، جامعة المدية، 2011، ص 13.

مديرية الحفظ العقاري على مستوى الولاية، ينسق أعمالها مفتشون جهويين لأمالك الدولة والحفظ العقاري¹.

ثالثا: التنظيم الداخلي للمحافظة العقارية.

نصت المادة 17 من المرسوم التنفيذي رقم 65/91 المتضمن تنظيم المصالح الخارجية لأمالك الدولة والحفظ العقاري على أن " يبين التنظيم الداخلي لمفتشيات أمالك الدولة والمحافظة العقارية في شكل أقسام وشروط تسييرها بقرار من الوزير المكلف بالمالية " ².

الأمر الذي أدى في آخر المطاف وبعد ثلاث أشهر من صدور المرسوم التنفيذي المذكور أعلاه إلى صدور القرار الوزاري المؤرخ في 1991/06/04 من وزير المالية، والذي بموجبه تم تحديد التنظيم الداخلي لمفتشيات أمالك الدولة والمحافظة العقارية ³.

1- أقسام المحافظة العقارية.

تنقسم المحافظة العقارية والتي يسيورها المحافظ العقاري إلى ثلاثة أقسام وهي:

- قسم الإيداع والعمليات المحاسبية .

- قسم البحوث وتسليم المعلومات .

- قسم الترقيمات العقارية .

أ- قسم الإيداع والعمليات المحاسبية.

يقوم رئيس هذا القسم والذي يكون برتبة مراقب أو مفتش يمتلك أقدميه لا تقل عن خمس سنوات بفحص العقد الأولي ودراسته، ويتم إيداع العقد داخل إدارة أمالك الدولة أو الحفظ العقاري من طرف ضابط عمومي (محضر قضائي، موثق) ¹.

¹- المادة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 65/91 المؤرخ في 2 مارس 1991 تتضمن تنظيم المصالح الخارجية لأمالك الدولة والحفظ العقاري، الجريدة الرسمية، عدد 10، سنة 1991 .

²- انظر للمادة 17 من المرسوم التنفيذي 63/91، المرجع السابق .

³- القرار الوزاري الصادر عن وزير المالية بتاريخ 1991/06/04، المحدد للتنظيم الداخلي لمفتشيات أمالك الدولة والمحافظة العقارية، جريدة رسمية عدد 37 لسنة 1991 .

حيث يعتبر هذا القسم من أهم الأقسام، حيث يتم بواسطته مباشرة الإجراءات الأولية الخاصة بالشهر العقاري، كما يمكنه قبول أو رفض الوثائق الواجبة الشهر في المحافظة العقارية، حيث يتم تدوينها في سجل الإيداع يوما بيوم وحسب الترتيب الأبجدي قصد تنفيذ إجراء الشهر دون ترك بياض أو كتابة بين الأسطر، ويسلم إلى الملتمس سندا يتم الإشارة فيه إلى مرجع سجل الإيداع الذي سجل بموجبه كل تسليم للوثائق وينفذ الإجراء بتاريخ هذه التسليمات وحسب ترتيبها .

ويقبل كل يوم من قبل المحافظ العقاري، ويوقع من قبل القاضي التي توجد بدائرة اختصاصه المحافظة العقارية، وتودع نسخة في كل سنة من سجلات الإيداع أثناء السنة المنصرمة لدى قسم كتاب المجلس القضائي المختص إقليميا، كما يتولى هذا القسم تحصيل الرسوم والحقوق المترتبة عن عملية الإشهار العقاري². ويقوم بتسيير هذا القسم موظف من بين الموظفين الذين تتوفر فيهم الشروط الواردة في المادة 08 من المرسوم التنفيذي 116/92 المحدد لقائمة المناصب العليا في المصالح الخارجية لأملاك الدولة والحفظ العقاري حيث جاء فيها أن " 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.
-

ب- قسم البحوث وتسليم المعلومات :يقوم هذا القسم ب:

- مسك السجل العقاري وضبطه³.
- حفظ الأرشيف⁴.
- إجراءات البحوث وتسليم المعلومات.

¹-انظر المادة 08 من المرسوم التنفيذي رقم 116/92 المؤرخ في 14/03/1992 المحدد لقائمة المناصب العليا للمصالح

الخارجية لأملاك الدولة والحفظ العقاري وشروط التعيين فيها وتصنيفها، جريدة رسمية عدد 21 سنة 1992 .

²- مجيد خلفوني، نظام الشهر العقاري في التشريع الجزائري، الطبعة الثانية، دار هومة، الجزائر، 2008، ص 83.

³-أنظر المواد 2 و3 من الأمر 74/75، المرجع السابق.

⁴-خالد رامول، نقل الملكية العقارية في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص 94.

- إعداد المستخرجات على الوثائق المشهرة عن طريق نسخها مقابل رسم ثابت¹، ويسير هذا القسم عن طريق موظف يخضع لنفس الشروط الواجب توفرها في رئيس قسم الإيداع وعمليات المحاسبة والواردة في المادة 8 من المرسوم التنفيذي رقم 116/92 السالف الذكر .

ج- قسم الترقيمات العقارية.

يعتبر هذا القسم من أهم الأقسام بالمحافظة العقارية، إذ لا يقل أهمية عن الأقسام الأخرى، حيث يتعامل هذا القسم مع إدارة مسح الأراضي العام، فيستقبل الوثائق المسحية ويساهم في التحقيقات العقارية المنجزة أثناء عملية المسح، ويسلم شهادات الترقيم المؤقت أو النهائي لأصحاب الشأن كما يسلم الدفاتر العقارية يتابع المنازعات الناشئة عن عمليات الترقيم المؤقت²، ويسير 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 أنفاً.

الفرع الثاني: المحافظ العقاري.

بالرغم من أن الكثير من الدول أسندت مهمة الإشراف على عمليات الشهر العقاري الى قاضي، إلا أنه في الجزائر أسندت هذه المهمة إلى موظف عمومي يسمى المحافظ العقاري، وهذا ما نصت عليه المادة الأولى من المرسوم التنفيذي 63/76 الذي ورد فيها " تحدث لدى المديرية الفرعية للولاية لشؤون أملاك الدولة والشؤون العقارية، محافظة عقارية، يسيرها محافظ عقاري"³.

أولاً: تعريف المحافظ العقاري.

تنص المادة 11 من الأمر 74/75 السالف الذكر على أن " يقوم الموظف المكلف بمسك السجل العقاري على أساس وثائق مسح الأراضي المعدة والقرارات وشهادات الملكية المقدمة من طرف المعنيين بتحديد حقوق الملكية والحقوق العينية الأخرى التي يجب أن تكون موضوع إشهار في السجل العقاري

¹-ريم مراحي، المرجع السابق، ص 97 .

²- مجيد خلفوني، المرجع السابق، ص 84.

³- المادة الأولى من المرسوم التنفيذي 63/76، السابق الذكر .

وذلك طبقاً لأحكام المادة 13 أدناه¹، وقد عرف المشرع الجزائري الموظف العمومي في المادة 04 من الأمر 03/06 المتضمن القانون الأساسي للوظيفة العمومية².

ومن خلال ذلك يتضح أن المحافظ العقاري موظف عمومي، يخضع للقانون العام للوظيفة العمومية، وبالتطرق لتعريف المحافظ العقاري نجد أن المشرع الجزائري لم يورد أي تعريف له وترك ذلك للفقهاء الذي عرف المحافظ العقاري على أنه موظف معين بقرار وزاري صادر من وزير المالية من أجل إدارة هيئة إدارية مكلفة بالإشهار العقاري، يطلق عليها اسم المحافظة العقارية كآلية للحفاظ العقاري، وهو مكلف بتنفيذ السياسة العامة للدولة في ميدان تنظيم الملكية العقارية³.

ثانياً : تعيين المحافظ العقاري وإنهاء مهامه :

يتم تعيين المحافظ العقاري استناداً إلى مجموعة من الشروط والإجراءات محددة والتي تتمثل في:

1- شروط تعيين المحافظ العقاري.

يعتبر منصب المحافظ العقاري من المناصب العليا في المصالح الخارجية لأملاك الدولة والحفظ العقاري طبقاً للمادة 02 من المرسوم رقم 116/92 المؤرخ في 14/03/1992 الذي يحدد قائمة المناصب العليا في المصالح الخارجية لأملاك الدولة والحفظ العقاري وشروط التعيين فيها وتصنيفها⁴، حيث خصص له الصنف رقم 17 القسم 05 تحت رقم الاستدلال 581 من قانون الوظيفة العمومي⁵.

أما بالنسبة للشروط الواجب توافرها لتولي هذا المنصب والتي حددتها المادة 06 من المرسوم التنفيذي رقم 116/92 فتتمثل فيما يلي :

¹ - المادة 11 من الأمر 74/75، المرجع السابق .

² - المادة 04 من الأمر رقم 03/06 المؤرخ في 15 يوليو 2006، المتضمن القانون الأساسي العام للوظيفة العمومية، جريدة رسمية عدد 46، المؤرخة في 16/07/2006 التي تنص على أن "يعتبر موظف كل عون عين في وظيفة عمومية دائمة ورسم في رتبة في السلم الإداري".

³ - الطاهر بريك، المركز القانوني للمحافظ العقاري، دار الهدى، الجزائر، 2013، ص 15 .

⁴ - انظر المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 116/92 السابق الذكر .

⁵ - راجع المادة 11 من المرسوم رقم 116/92 المحدد لقائمة المناصب العليا للمصالح الخارجية لأملاك الدولة والحفظ العقاري وشروط التعيين فيها، المرجع السابق.

- أن يكون المرشح من رتبة مفتش رئيسي أو متصرف إداري مثبت بهذه الصفة .
 - حامل لأقدمية خمس سنوات على الأقل في مصالح الحفظ العقاري أو أملاك الدولة¹.
 - شرط الكفاءة المهنية وروح المسؤولية، حيث نجد المادة 05 من المرسوم 63/76 السالف الذكر قد اشترطت على المترشح قبل أن يباشر وظيفة المحافظ العقاري تأدية اليمين أمام المجلس القضائي الكائن بدائرة اختصاصه المحافظة العقارية².
- وإضافة إلى هذه الشروط، هناك شروط محددة في الأمر 03/06 المتعلق بالقانون الأساسي العام للوظيفة العمومية واليتيخص الموظفين العموميين، والتي نصت عليها المادتين 74 و75 وتتمثل هذه الشروط فيما يلي:

- أن يكون جزائري الجنسية .
- أن يكون متمتع بحقوقه المدنية .
- أن لا تحمل شهادة سوابقه القضائية ملاحظات تتنافى وممارسة الوظيفة المراد الالتحاق بها.
- أن يكون في وضعية قانونية تجاه الخدمة الوطنية.
- أن تتوفر فيه شرط السن والقدرة البدنية، وكذا المؤهلات المطلوبة للالتحاق بالوظيفة المراد الالتحاق بها³.

2- إنهاء مهام المحافظ العقاري.

تنتهي مهام المحافظ العقاري بصفته موظف عمومي وفقا للمادة 216 من الأمر 03/06 المتعلق بالقانون الأساسي العام للوظيفة العمومية وفقا للحالات التالية⁴:

- فقدان الجنسية الجزائرية أو التجريد منها .
- فقدان الحقوق المدنية .
- الإستقالة المقبولة بصفة قانونية .

¹-انظر المادة 06 من المرسوم التنفيذي 116/92، المرجع نفسه.

²-المادة 05 من المرسوم رقم 63/76، السابق الذكر.

³- انظر للمواد 74 و75 من الأمر 03/06، السابق الذكر .

⁴- انظر المادة 216 من الأمر 03/06، المرجع نفسه .

- العزل أو التسريح .

- الإحالة على التقاعد أو الوفاة .

المبحث الثاني: نظاما الشهر العقاري.

إذا كان الشهر العقاري هو احد إجراءات نقل الملكية والحقوق العينية العقارية¹، تطبيقا لنص المادة 793 من القانون المدني²، فإن معظم الدول المتحضرة قد أخذت بهذا المبدأ، إلا أنها لم تسلك في تحقيق هذا المبدأ سبيلا واحدا، وقد نتج عن ذلك قيام نظامين للشهر العقاري .

نظام يعتمد على أسماء أصحاب الحقوق أساسا للشهر ويعرف بنظام الشهر الشخصي، ونظام يعتمد على العقار أساسا لهذا الشهر ويعرف بنظام الشهر العيني، ولقد عرفت الجزائر كلا النظامين وطبقتهما، ولما كان لكل نظام مجموعة من الخصائص والميزات وكذلك مجموعة من المبادئ التي تنظم عملية شهر الحقوق العينية العقارية وقيدها في السجل العقاري³، فإننا سنتطرق لكل نظام على حدة ضمن مطلبين كالاتي:

المطلب الأول: نظام الشهر الشخصي.

يعتبر نظام الشهر الشخصياً أول نظام للشهر العقاري ظهر في العصر الحديث، وتبنته مختلف الدول، وقد أخذت به فرنسا وحاولت تطبيقه في الجزائر على الأراضي المفرنسة⁴.

وترجع أسباب ظهور هذا النظام إلى الحاجة إلى تحصيل الضرائب، حيث كانت الدول اللاتينية تسجل أسماء أصحاب الأملاك العقارية في سجل للضرائب في خانة أولى، ثم العقارات التي يملكونها في خانة ثانية وذلك بغرض إحصاء الأملاك العقارية ليسهل على الدولة تحصيل الضرائب من المدينين، فأصبح شهر الحقوق العقارية في هذه الدول يتم بطريقة شخصية مستوحاة من نظام الضرائب الشخصي⁵.

¹- دوة أسيا/ رامول خالد، الإطار القانوني والتنظيمي لتسجيل العقارات في التشريع الجزائري، الطبعة لثانية، دار هومة، الجزائر، 2009، ص23.

²- المادة 793 من القانون المدني، المرجع السابق.

³- فردي كريمة، المرجع السابق، ص18.

⁴- ليلى زروقي، حمدي باشا عمر، المنازعات العقارية، دارهومة، الجزائر، 2003، ص44 .

⁵- عمر بوحلاسة، تقنيات مراقبة العقود الخاضعة للإشهار، مجلة الموثق، عدد 03، سنة 2001، ص33.

وعلى العموم سوف نتناول نظام الشهر الشخصي عن طريق تحديد مضمونه (الفرع الأول) والمبادئ التي يقوم عليها (الفرع الثاني) ثم مزايا وعيوب هذا النظام (الفرع الثالث) .

الفرع الأول:مضمون نظام الشهر الشخصي.

نتعرض من خلال هذا الفرع إلى تعريف نظام الشهر الشخصي، وتحديد أهم الخصائص التي يقوم عليها.أولاً: تعرف نظام الشهر الشخصي.

يمكن أن يعرف النظام من العبارة ذاتها "شخصي" بحيث يكون الشهر فيها طبقاً لأسماء الأشخاص من ملاك وأصحاب الحقوق العينية وليس طبقاً للعقار موضوع التصرف¹.

فوفقاً لهذا النظام ينشئ في البلد الواحد سجل عام أو عدة سجلات في مراكز كل إقليم يوجد بها إدارة للشهر العقاري يرصد بها كل التصرفات الناشئة للحقوق العينية العقارية²، ويتم جرد كل التصرفات باسم الشخص المتصرف في العقار³، و يتم الإجراء عن طريق إعداد فهارس مرتبة بأسماء المتصرفين حتى يتسنى للغير الاطلاع عليها⁴، ومن هنا جاءت تسمية هذا النظام ،والذي تقيد بأن الشخص محل اعتبار في التصرفات العقارية⁵ .

فالعقارات وفقاً لهذا النظام لا تعرف وفقاً لمواقعها أو أرقامها، وإنما تعرف وفقاً لأسماء مالكيها وأصحاب الحقوق العينية العقارية⁶، حيث تتم عملية الشهر في نوعين من السجلات، سجل يمسك حسب الترتيب الزمني لتقديم العقود المتضمنة معاملات عقارية لإجراء الشهر، وسجل يمسك حسب الترتيب الأبجدي لأسماء كل الأشخاص القائمين بمختلف التصرفات العقارية⁷، فإذا أراد شخص ما شراء عقار تعين له الاتجاه إلى هيئة الشهر العقاري للبحث والتأكد من اسم مالكة ، فإذا وجد اسمه في إحدى

¹-فردى كريمة،المرجع السابق،ص19 .

²-عبد الحميد الشواربي،إجراءات الشهر العقاري في ضوء القضاء والفقهاء،منشأة المعارف،الإسكندرية،مصر، ص03.

³-مجيد خلفوني،المرجع السابق،ص13.

⁴-دوة أسيا،رامول خالد،المرجع السابق،ص23 .

⁵-جمال بوشنافة،المرجع السابق،ص16 .

⁶-حسين عبد اللطيف،المرجع السابق،ص13 .

⁷-جمال بوشنافة،المرجع السابق،ص16 .

السجلات المعدة للشهر معناه لا يزال مالكا للعقار، وإذا لم يجد اسمه كان ذلك دليل على خروج العقار من يده .

غير أن التصرفات وفقا لهذا النظام ليست لها قوة ثبوتية، فالموظف المكلف بالشهر يلعب دورا سلبيًا¹، فلا يتحرى عن صحتها، بل تشهر كما هي، فان كانت صحيحة ظلت صحيحة، وان كانت معيبة لسبب من أسباب البطلان أو كانت مزورة بقيت معيبة، فالشهر وفقا لهذا النظام ليس إلا طريقا للعلانية فحسب²، لا سبب لانتقال الملكية أو الحقوق العينية³.

ثانيا : خصائص نظام الشهر الشخصي.

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

* إن نظام الشهر الشخصي أقدم نظام، ولذلك فان أغلب الدول انتهجت في تشريعاتها كما هو الحال في فرنسا، بلجيكا، إيطاليا، المملكة العربية السعودية، ومصر والتي أخذت بنظام الشهر الشخصي بموجب قانون رقم 114 لسنة 1946 والذي يزال معمولا به إلى يومنا هذا بالرغم من إصدارها لقانون رقم 142 لسنة 1964 لتطبيق نظام الشهر العيني، إلا أنه أمام الصعوبات المالية والإدارية أصدر وزير العدل قرارات بتطبيق هذا النظام بالتدرج وحسب الإمكانيات المتاحة⁴.

* إن عملية الإشهار العقاري للسندات العقارية، لا تقتصر وظيفته الا على إعلام الجمهور بما ورد على العقار من حقوق، حيث لا اثر للشهر العقاري في إنشاء الحق العيني، ذلك أن الحق العيني ينشأ صحيحا بمجرد تمام العقد إلا أن يفسخ أو يقرر بطلانه⁵.

* إن عملية الشهر وفقا لنظام الشهر الشخصي تتم على أساس أسماء طرفي المتصرف الذي أنشأ الحق أو نقله، دون الأخذ بعين الاعتبار محل التصرف، ويتم ذلك حسب سجل المسك ويرتب حسب الترتيب الأبجدي، وسجل آخر يمك ويترتب حسب الترتيب الزمني¹.

¹ -مجيد خلفوني، المرجع السابق، ص 14 .

² -عفيف شمس الدين، الوسيط في القانون العقاري، الطبعة الثانية، الجزء الأول، منشورات زين الحقوقية، لبنان، 2011، ص 20.

³ -مدحت محمد الحسيني، إجراءات الشهر العقاري، دار المطبوعات الجامعية، الإسكندرية، 1995، ص 09 .

⁴ -فردى كريمة، المرجع السابق، ص 31.

⁵ -مجيد خلفوني، المرجع السابق، ص 15 .

الفرع الثاني: مبادئ نظام الشهر الشخصي.

بناء على ماتقدم نستخلص أن نظام الشهر الشخصي يقوم على المبادئ التالية:

أولاً: إن الأساس والمحور الذي يرتكز عليه نظام الشهر الشخصي هو أسماء الأشخاص الذين تصدر عنهم التصرفات العقارية الواجبة الشهر، وليس على أساس العقارات كما هو الحال في نظام الشهر العيني.

ثانياً: ليس لنظام الشهر الشخصي أية قوة ثبوتية، ذلك أن التصرفات التي يتم شهرها في هذا النظام لا تخضع للتدقيق والبحث عن مدى صحتها، بل تشهر كما هي، فان كانت باطلة أو قابلة للإبطال أو الفسخ ظلت كذلك حتى بعد شهرها، مما يعطي الحق لكل ذي مصلحة الطعن فيها - رغم شهرها - بالإبطال أو الفسخ².

مما يترتب عنه قاعدتين أساسيتين هما:

القاعدة الأولى: أن الشخص لا يملك إلا ما ملك، أي أن الشخص الذي يتصرف في حق عيني معين لا يمكن أن ينقله إلى الغير إذ كان هو لا يملكه³، فقد يقوم شخص ببيع عقار لشخص آخر ثم يدعي شخص آخر ملكيته لهذا العقار سواء بسند صحيح أو بسبب التقادم، فيطلب استرداد العقار وهنا لا يحول شهر عقد البيع دون الاسترداد.

القاعدة الثانية: أن الشخص لا يستطيع أن ينقل لغيره حقوق أكثر مما يملك هو، وهذا ما يحول دون أن يظهر الشهر العيوب التي قد تشوب الحق موضوع التصرف الذي تم شهره، فمن ينقل إليه حق قابل للفسخ أو البطلان أو مثقل بتكاليف وأعباء معينة فان شهر التصرف لا يطهره⁴.

هذا ويلاحظ أن غالبية الدول اللاتينية تأخذ بهذا النظام وعلى رأسها فرنسا والتي منها انتشر نظام الشهر الشخصي إلى معظم مستعمراتها السابقة.

الفرع الثالث: تقييم نظام الشهر الشخصي.

¹-جمال بوشنافة، المرجع السابق، ص16.

²-حازم عزوي، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة في القانون الجزائري، ماجستير، جامعة الحاج لخضر، باتنة، ص41.

³-جمال بوشنافة، المرجع السابق، ص17.

⁴-جمال بوشنافة، المرجع نفسه، ص18.

رغم سهولة إجراءات نظام الشهر الشخصي، إلا أن لهذا النظام عيوب طغت على بعض مزاياه وفيما يلي بعض من مزاياه ثم عيوبه:

أولاً: مزايا نظام الشهر الشخصي.

1- نظام الشهر الشخصي نظام قائم بذاته ويؤدي إلى إعلام الجمهور بوقوع تصرفات عقارية معينة، كما أن مجرد شهر هذه التصرفات يعد قرينة على ملكية العقار من طرف الشخص الذي سجل التصرف¹.

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

3- بالرغم من أن التصرفات وفقا لنظام الشهر الشخصي يمكن فسخها أو إبطالها، لسبب عيب من العيوب إلا أنه لا تعتبر قاعدة عامة²، حيث أن شهر هذه التصرفات الأخيرة يعد قرينة قانونية على ملكية العقار، غير أن هذه القرينة تبقى بسيطة ويجوز إثبات عكسها، كما أن افتراض بطلان التصرفات أو فسخها ناشئ عن احتمال وجود عيب في التصرف القانوني، إلا أنه لا يمكن تعميم مثل هذا الاحتمال على جميع التصرفات المشهورة.

ثانياً - عيوب نظام الشهر الشخصي:

يعيب الفقهاء على نظام الشهر الشخصي مايلي:

1- إن حجيته نسبية، فالتصرفات التي تشهر في هذا النظام لا يتحرى عادة عن صحتها، بل تشهر كما هي، فان كانت صحيحة بقيت على حالتها، وان كانت معيبة بسبب من أسباب البطلان بقيت كذلك، فالشهر في هذا النظام لا يبطل عقدا صحيحا، ولا يصح عقدا باطلا، بل هو طريق للعلائية فقط³.

2- صعوبة معرفة المالك الحقيقي للعقار، فإذا أراد شخص الاستعلام عن عقار تم شراؤه وفقا لهذا النظام، وجب عليه أن يكون ملما بأسماء الملاك الذين تعاقبت ملكيتهم للعقارات على وجه الدقة، إذ لا يكفي أن يعثر على اسم البائع في هذه السجلات حتى يمتلك العقار بالشراء، فقد يكون البائع قد اشترى

¹- جمال بوشنافة، المرجع نفسه، ص 22 .

²- عمر تيمجدغين، المرجع السابق، ص 18 .

³- عبد الرزاق أحمد السنهوري، المرجع السابق، ص 436.

العقار من غير مالكة الحقيقي، وبالتالي يظل من حق المالك استرداد هذا العقار من يد البائع أو المشتري¹.

3- يعاب على نظام الشهر الشخصي كونه لا يسهل معه حصر شامل للملكية العقارية، مما يفوت على الدولة مبالغ كبيرة ناتجة عن فرض الضرائب على الملكية العقارية².

4- إن هذا النظام لا يعطي للمتصرف أي ضمانات بثبوت الحق المتصرف فيه بصفة نهائية، بل هو معرض للمنازعة في أي وقت، ويعرضه الى زوال الحق الذي اكتسبه، ويقلل من درجة الائتمان في المعاملات العقارية³.

5- خطر ضياع الملكية بالتقادم المكسب، فوفقا لهذا النظام لا يتحصن حق المتصرف إليه، فالمتصرف إليه في العقار الذي شهر تصرفه وتسلم سند الملكية العقار لا يأمن فقط من رفع دعوى الاستحقاق أو الاسترداد، بل كذلك لا يأمن من ظهور شخص آخر من الغير يدعي ملكية العقار عن طريق التقادم المكسب⁴، مما يؤدي إلى عدم استقرار الملكية العقارية وبالتالي عدم الائتمان في المعاملات العقارية⁵. حيث جاء في قرار الغرفة العقارية للمحكمة العليا الصادر في 1998/09/30 بأنه " من المقرر قانونا أنه من حاز منقولا أو عقارا أو حقا عينيا منقولا كان أو عقارا دون أن يكون مالكا له أو خاص به صار له ذلك ملكا أن استمرت حيازته له لمدة خمسة عشرة سنة بدون انقطاع"⁶.

6- هذا النظام لا يتفق وروح العصر الحديث، حيث سرعة المعاملات وماتطلبه من سهولة في التداول وتيسير في الإجراءات⁷.

الفرع الرابع: موقف المشرع الجزائري من نظام الشهر الشخصي.

بتفحص التطور التاريخي لنظام الشهر العقاري في الجزائر، نجد أن المشرع الجزائري بعد الاستقلال مباشرة قد اعتمد نظام الشهر الشخصي، وهذا لعدة اعتبارات أهمها صدور القانون رقم 153/62 المؤرخ في

¹-جمال بوشنافة، المرجع السابق، ص 20 .

²- ليلي لبيض، منازعات الشهر العقاري في التشريع الجزائري، دكتورا، جامعة محمد خيضر، بسكرة، 2012، ص 29.

³-مجيد خلفوني، المرجع السابق، ص 15.

⁴-جمال بوشنافة، المرجع السابق، ص 21 .

⁵-مجيد خلفوني، المرجع السابق، ص 16 .

⁶-قرار رقم 180876، الغرفة العقارية للمحكمة العليا، بتاريخ 1998/09/30، المجلة القضائية، العدد الثاني، 1998، ص 33

⁷-مراد عبد الفتاح، شرح تشريعات الشهر العقاري، الطبعة الثانية، دار الكتب والوثائق المصرية، مصر، ص 09.

1962/12/31 القاضي بتمديد العمل بالقوانين الفرنسية إلا ما كان منها مخالفا للمادة الوطنية، هذا بالإضافة للأوضاع الصعبة التي كانت تعرفها الجزائر والتي لا تسمح بتبني نظام الشهر العيني¹.

وبصدور الأمر رقم 74/75 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، قضت المادة 27 منه بتمديد العمل بنظام الشهر الشخصي²، بحيث أن العقود القضائية التي تكون موضوع إشهار في المحافظة العقارية والتي تخص عقارات أو حقوق عينية ريفية موجودة ببلديات لم يتم فيها بعد مسح الأراضي تفهرس بصفة انتقالية في مجموعة بطاقات عقارية مؤقتة تمسك على الشكل الفردي طبقا لكيفيات تحدد بموجب القانون³.

وبمجيء المرسوم التنفيذي رقم 63/76 التضمن تأسيس السجل العقاري تضمن أحكام انتقالية في الباب السادس تتضمن صراحة العمل بنظام الشهر الشخصي، ومنها المادة 113 التي تشير إلى قيام المحافظون العقاريين بمسك بطاقات عقارية في الأراضي التي لم يشملها عملية مسح الأراضي ويتم إشهارها باسم المالكين للعقارات⁴ وكذلك المادة 114 من المرسوم نفسه التي تتحدث عن كيفية تنظيم عملية الإشهار العقاري في ظل نظام الشهر الشخصي⁵.

فالمشروع الجزائري بعد سنة 1975 ورغم صدور الأمر 74/75 المتضمن إعداد مسح الأراضي وتأسيس السجل العقاري والذي يؤكد انتهاج الجزائر لنظام الشهر العيني، إلا أنه أبقى على نظام الشهر الشخصي واعتمده بصفة استثنائية إلى حين استكمال المسح العام عبر كامل التراب الوطني، وهذا أمر طبيعي في ظل الظروف التي تعرفها الجزائر.

المطلب الثاني : نظام الشهر العيني.

¹- طلحة محمد غليسي، المرجع السابق، ص 33 .

²- المادة 27 من الأمر 74/75 .

³- مجيد خلفوني، المرجع السابق، ص 35 .

⁴- المادة 113 من المرسوم التنفيذي 63/76 .

⁵- المادة 114 من نفس الرسوم 63/76 .

نظرا للانتقادات التي وجهت لنظام الشهر الشخصي، وماتج عن هذا النظام من تضارب المصالح بين الأشخاص واغتصاب الحقوق العينية العقارية¹، ظهر نظام الشهر العيني التي تطمح غالبية الدول إلى الاعتماد عليه لتنظيم الملكية العقارية والحفاظ على الحقوق العينية الواردة عليها². حيث أن أول دولة عرفت نظام الشهر العيني هي دولة استراليا، والذي انشأ من خلال نظام "تورانس" بمقتضى القانون المؤرخ في 1858³ المتعلق بتنظيم الملكية العقارية ومختلف الحقوق المتعلقة بها، وانتهى بالتصويت على مشروع القانون المقدم إلى البرلمان والذي أطلق عليه بهذا الاسم⁴.

الفرع الأول: تعريف نظام الشهر العيني.

إن نظام الشهر العيني لا يقوم على أساس الأشخاص بل على أساس العقار المتصرف فيه، حيث يتم الإجراء بإنشاء بطاقة عقارية لكل عقار بحيث بمجرد الاطلاع على البطاقة يمكن تحديد وضعية العقار ويقوم المحافظ العقاري بحفظ أصل العقد عنده⁵.

ففي هذا النظام يعتبر العقار محل اعتبار، بحيث يدون بهامش البطاقة العقارية الخاصة به كافة الحقوق الواردة عليه بصورة تجعل حالته معلومة لدى الجميع، ويمسك في هذا النظام سجل عيني يطلق عليه اسم السجل العقاري⁶، حيث تخصص فيه صفحة أو أكثر لكل عقار يدون فيه كل التصرفات التي ترد عليه مع تحديد موقعه، مساحته، رقمه، حدوده... الخ⁷.

وبتمام الشهر ينتقل الحق العيني من المتصرف الى المتصرف له، فالشهر وليس العقد أو التصرف هو الذي ينقل الحق العيني، وينتقل الحق العيني بالشهر حتى ولو كان التصرف معيب لأن الشهر يطهر

1-PHILIPS SIMILER.PHILIPS DEL BEQUE. Droit civil " le sureté et la publicité foncière,"¹2eme édition, FranceDalloz, 1995 , P584.

²-ليلي زروقي، حمدي باشا، المرجع السابق، ص 44.

³-عمار علوي، المرجع السابق، ص 154 .

⁴-مجيد خلفوني، المرجع السابق، ص 16 .

⁵-دوة أسيا، خالد رامول، المرجع السابق، ص 23 .

⁶-مجيد خلفوني، المرجع السابق، ص 17 .

⁷-زروقي ليلي، خالد رامول، المرجع السابق، ص 45 .

عيوب التصرف، ولذلك تتمتع قيود السجل العقاري بحجية كاملة، وقد أخذت به كل من لبنان، سوريا، تونس، المغرب، العراق، ألمانيا، إسبانيا، أستراليا... الخ¹.

الفرع الثاني: مبادئ نظام الشهر العيني.

يقوم نظام الشهر العيني على خمس مبادئ أساسية وهي كالتالي:

أولاً: مبدأ التخصيص.

ومفاده انه يخصص لكل تصرف وارد على عقار سواء كان منشئ أو معدلاً أو ناقلاً لحق الملكية العقارية بطاقة عقارية عينية يقيد فيها جميع التصرفات الواردة على العقار ومن مجموع هذه البطاقات يتكون السجل العيني²، ولقد أشارت المادة 38 من المرسوم 63/76 على ذلك بنصها علناً " كل إشهار لعقود أو قرارات تتضمن إنشاء أو تعديل أو إنهاء ارتفاعات أو حقوق مشتركة يجب أن يكون موضوع تأشير على بطاقة كل عقار"³.

وتعد تلك البطاقة كوثيقة لهوية العقار⁴، وإن مجموع هذه البطاقات تكون ما يسمى بالسجل العقاري⁵، والتي نصت عليه المادة 12 من الأمر 74/75 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري بقولها "إن السجل العقاري المحدد بموجب المادة 03 أعلاه، يملك في كل بلدية على شكل مجموعة البطاقات العقارية..."⁶.

ثانياً: مبدأ القوة الثبوتية .

مفاده ان التصرفات التي تقيد في ظل نظام الشهر العيني هي قرينة قاطعة على الملكية بالنسبة للعقار موضوع الشهر⁷، حيث أن التسجيل بإدارة الشهر العقاري هو مصدر كل الحقوق العينية العقارية فهو

¹-حسين عبد اللطيف حمدان، المرجع السابق، ص 15 .

²-معوض عبد التواب، الشهر العقاري والتوثيق علماً وعملاً، بدو طبعة، منشأة المعارف، مصر، 1986، ص 40 .

³-انظر المادة 38 من المرسوم 63/76، السابق الذكر .

⁴-جمال بوشناقفة، المرجع السابق، ص 30 .

⁵-حمدي باشا عمر، المرجع السابق، ص 487.

⁶-المادة 12 من الأمر 74/75، المرجع السابق.

⁷-ليلى زروقي، حمدي باشا، المرجع السابق، ص 46.

فهو الذي ينشئها، يعدلها، أو يزيلها، فالسند العقاري المشهر يمكن صاحبه من الاحتجاج به على الكافة¹، ولا يمكن الطعن فيه لا بدعوى الاستحقاق أو الاسترداد².

ثالثا: مبدأ الشرعية.

إن السندات الخاضعة للإشهار العقاري تسبقها عملية مراقبة دقيقة للتأكد من خلوها من أي عيب، لأن القاعدة في نظام الشهر العيني أن التسجيل بإدارة الشهر العقاري ينشئ الحق العيني.

وتحقيقا لهذا المبدأ يناط بالمحافظ العقاري دورا ايجابيا مهما³، حيث اوجب عليه المشرع التدخل من أجل مراقبة مدى استيفاء المحررات المراد شهرها على مستوى المحافظة العقارية على الشروط المطلوبة في جانبها الشكلي والموضوعي، كما تشير الى ذلك المادة 105 من المرسوم 63/76⁴، وعليه فمبدأ الشرعية لا ينتج في ظل هذا النظام شهر التصرفات الباطلة أو القابلة للإبطال، وإن حدث وأن تم خطأ شهر تصرفات معينة مما يؤدي إلإهدار حقوق أصحابها فإنه يتم تعويضهم، لذلك أنشأت الدول التي أخذت بهذا النظام صندوق التأمين والضمان مهمته تعويض المتضررين جراء ضياع حقوقهم⁵.

رابعا: مبدأ القيد المطلق.

إن القيد أو الشهر هو مصدر الحقوق العينية العقارية فهو الذي ينشئها، يعدلها أو يزيلها، فكل حق غير مقيد لا وجود له لا بين الأطراف ولا في مواجهة الغير، وكل حق مقيد هو حجة على الكافة، هذا ولا يمكن لأحد أن يحتج بملكية حق عيني لم يشهر مسبق⁶، وهذا ما نصت عليه المادة 16 من الأمر 74/75⁷، وكذلك نصت المادة 793 من القانون المدني الصادر بموجب الأمر 58/75 المعدل والمتمم بأن " لا

¹-مجيد خلفوني، المرجع السابق، ص 25 .

²-ليلي زروقي، حمدي باشا، المرجع السابق، ص 46 .

³- تنص المادة 22 من الأمر 74/75 على مايلي "يحق للمحافظ العقاري في هوية وأهلية الأطراف الموجودين على وسائل الإثبات وكذلك في صحة الأوراق المطلوبة من أجل الإشهار" .

⁴- المادة 105 من المرسوم 63/76، السابق الذكر .

⁵-مجيد خلفوني، المرجع السابق، ص 27 .

⁶-ليلي زروقي، حمدي باشا، المرجع السابق، ص 46 .

⁷-انظر المادة 16 من الأمر 74/75، المرجع السابق .

تنتقل الملكية والحقوق العينية الأخرى في العقار، سواء كان ذلك بين المتعاقدين أم في حق الغير إلا إذا روعيت الإجراءات التي ينص عليها القانون وبالأخص القوانين التي تدير مصلحة شهر العقار¹.

خامساً- مبدأ عدم اكتساب الحقوق المشهورة بالتقادم المكسب.

يعتبر التقادم وسيلة أو سبب من أسباب كسب الملكية وانتقالها مثل البيع، الوصية، الميراث، والالتصاق... الخ، غير أن التقادم في ظل نظام الشهر العيني لا يمكن أن يكون سبباً من أسباب كسب الملكية العقارات والحقوق العينية الأخرى، لأنه يتعارض صراحة مع مبدأ القيد المطلق ومبدأ قوة الثبوت المطلقة لإجراء الشهر في السجل العيني²، ولأن الحياة هي قرينة على الملكية وتكون ثابتة في القيد في ظل هذا النظام³.

الفرع الثالث: تقييم نظام الشهر العيني

أولاً - مزايا نظام الشهر العيني:

لقد تجنب نظام الشهر العيني عيوب نظام الشهر الشخصي حيث يمتاز بتحقيق أهداف الشهر، ومن مزاياه أيضاً :

1- سهولة معرفة المالك الحقيقي للعقارات، وذلك أن الأخذ به يضمن معرفة الحالة القانونية للعقار وذلك عن طريق تخصيص بطاقة عقارية لكل عقار تسجل فيها كل التصرفات الواردة عليه، وعلى كل من يريد معرفة المالك الحقيقي إلا الرجوع إلى البطاقة المخصصة للعقار⁴.

2- يعتبر السجل العيني ثورة في نظام الشهر، إذ يترتب على تطبيقه تغيير جذري في أنظمة التسجيل القائمة⁵.

3- تجنب خطر الاكتساب بالتقادم أو تعارض سندات الملكية أو تشابه أسماء المالكين⁶.

4- يعتبر نظام الشهر العيني أفضل سبيل وامثل طريقة لحماية الملكية العقارية، واقدر على تمكين الملكية العقارية من أدائها لوظيفتها الاجتماعية والاقتصادية¹.

¹- المادة 793 من القانون المدني.

²- جمال بوشنافة، المرجع السابق، ص 33 .

³- ليلي زروقي، حمدي باشا، المرجع السابق، ص 47 .

⁴- جمال بوشنافة، المرجع السابق، ص 35 .

⁵- مجيد خلفوني، المرجع السابق، ص 18 .

⁶- ليلي زروقي، حمدي باشا، المرجع السابق، ص 47 .

ثانيا: عيوب نظام الشهر العيني.

1- نظام مكلف للغاية ويتطلب تطبيقه نفقات باهظة، تتمثل في مسح كل أراضي القطر إلى جانب توفير رجال متخصصين في عمليات المسح²، كما يتبين ذلك من خلال المادة 02 من الأمر 74/75 والتي تنص على أن "مسح الأراضي العام يحدد ويعرف النطاق الطبيعي للعقارات ويكون أساسا ماديا للسجل العقاري "

2- اغتصاب حقوق المالك الحقيقي، إن انتقال الملكية العقارية عن طرق الشهر وحده يجعل هذا النظام وسيلة لاغتصاب حقوق الملاك الحقيقيين، إذ يمكن أن يقيد حق عيني لا يملكه حقيقة الشخص، فيصبح هو المالك له ولا يمكن للمالك الحقيقي منازعته في ذلك³.

3- كثرة النزاعات العقارية على مستوى الجهات القضائية في ظل عدم إعادة النظر في الحقوق المكتسبة إلا عن طريق القضاء عند انتهاء فترة آجال الترقيم المؤقت، حيث تنص المادة 16 من المرسوم رقم 63/76 السالف الذكر " لا يمكن إعادة النظر في الحقوق الناتجة عن الترقيم النهائي الذي تم بموجب أحكام المواد 12 و13 و14 من هذا الفصل إلا عن طريق القضاء⁴.

الفرع الرابع: موقف المشرع الجزائري من نظام الشهر العيني.

لقد تبني المشرع الجزائري نظام الشهر العيني بمقتضى الأمر 74/75 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، وبمقتضى المراسيم التنفيذية الصادرة لتفعيل هذا النظام⁵، حيث أنه وبفحص النصوص القانونية الواردة في الأمر 74/75 السالف الذكر، وكذا المرسوم التنفيذي له وهما المرسوم رقم 62/76 المتعلق بإعداد مسح الأراضي، والرسوم رقم 63/76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري، ويظهر جليا أن العبارات التي استعملها تفيد بأنه أخذ بنظام الشهر العيني والذي يعتمد على المسح كأساس مادي والسجل العيني كأساس قانوني⁶، وهذا مانصت عليه المواد 1 و2 و3 من الأمر

¹-مراد عبد الفتاح، المرجع السابق، ص10 .

²- ليلي زروقي، حمدي باشا، المرجع السابق، ص47 .

³- عبد الوهاب عرفة، الوجيز في السجل العقاري، دار المطبوعات الجامعية، مصر، 2006، ص14 و15 .

⁴- المادة 16 من المرسوم رقم 63/76، السابق الذكر .

⁵- مجيد خلفوني، المرجع السابق، ص33.

⁶- جمال بوشنافة، المرجع السابق، ص38.

74/75 ، فمثلا نصت المادة 02 على ذلك بقولها" إن مسح الأراضي العام يحدد ويعرف النطاق الطبيعي للعقارات ويكون أساسا ماديا للسجل العقاري"¹، وعليه فقد أخذ المشرع بنظام الشهر العيني كأصل عام، وكمرحلة إنتقالية ومؤقتة أخذ بنظام الشهر الشخصي في المناطق الغير ممسوحة².

المبحث الثالث: مدى تطبيق نظاما الشهر العقاري في الجزائر.

الأصل أن القانون يصدر لكي يطبق على إقليم الدولة بالكامل في ذات الوقت، خاصة إذا كان تطبيقه الفوري يؤدي إلى استقرار المعاملات وتنمية الثروة العقارية وتشجيع وتدعيم الائتمان العقاري، أما في ما يخص قانون السجل العقاري (العيني) فإن التطبيق الفوري والشامل هو صعب وبعيد المنال لما يتطلبه ذلك من خبرات بشرية وإمكانيات مالية تعجز عنها الكثير من الدول³، وبالتالي يتم تطبيقه تدريجيا إلى حين تعميم مسح الأراضي، وهذا ما اعتمده المشرع الجزائري من خلال تطبيق نظام الشهر الشخصي على المناطق التي لم يشملها المسح كمرحلة إنتقالية إلى جانب نظام الشهر العيني.

المطلب الأول: الأراضي الممسوحة الخاضعة لنظام الشهر العيني .

كما سبق ذكره فإن تطبيق القوانين الفرنسية ورث للبلاد وضعية قانونية غير شرعية وصعبة التحكم، حاول المشرع معالجتها بعد الاستقلال من خلال إصداره لعدة قوانين، ومن خلال ذلك تبنى المشرع نظام الشهر العيني الذي يقوم على عملية المسح العام للأراضي بصفة أساسية مما أدبإلى صدور الأمر 75/74 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، إلى جانب ذلك و تعزيزا لهذا الهدف صدر المرسومان التنفيذيان 62/76 و 63/76 فالأول بين الجانب التقني أما الثاني فتناول الجانب القانوني من خلال مسك السجل العقاري وإعداد الدفتر العقاري، ومن خلال ذلك تتضح الأهمية القصوى لعملية المسح العام للأراضي والذي سنتناوله من خلال:

الفرع الأول: الأعمال المادية الملازمة لنظام الشهر العيني.

¹-انظر المواد 01، 02 و 03 من الأمر 74/75، المرجع السابق.

²-جمال بوشنافة، المرجع السابق، ص 40.

³-مصطفى أحمد أبو عمر، الموجز في شرح نظام السجل العقاري، الطبعة الأولى، منشورات الحلبي الحقوقية، لبنان، 2010، ص 25 .

تعتبر عملية مسح الأراضي العام ركن أساسي وجوهري في نظام الشهر العيني، فهي تعتبر الأساس المادي لقيامه، حيث لا يمكننا الحديث عن وجود أو إنشاء السجل العقاري دون القيام بهذه العملية¹، لذلك سنحاول في هذا الفرع التطرق إلى تعريف عملية مسح الأراضي العام ، أولا ثم الإجراءات هذه العملية ثانيا .

أولا: تعريف عملية المسح .

1- التعريف اللغوي.

المسح هو الإزالة، يقال مسح الشيء أيأزال الأثر عنه، ويعبر عن المسح العقاري في اللغة الأجنبية بكلمة cadastre التي نجدها نابعة من لفظ catastico اليونانية، والتي تعني قائمة ، كما تطلق على السجلات التي كان يستعملها الرومان لإحصاء الأملاك .

2 - التعريف الاصطلاحي .

هو عملية فنية وقانونية تهدف إلى تعيين جميع البيانات التي تتطلبها المعرفة الكاملة والواضحة لهوية العقار، والمتعلقة بموقعه وحدوده وقوامه ونوعه الشرعي، واسم مالكة وأسباب تملكه، والحقوق العينية المترتبة له وعليه، مما يؤدي إلى تثبيت الملكية العقارية والحقوق المتعلقة بها على نحو ثابت ونهائي².

2- التعريف القانوني :

إن الأمر 74/75 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 والمتعلق بإعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، لم يعط تعريفا لعملية مسح الأراضي، وإنما اكتفى بتوضيح الهدف من العملية، وذلك في نص المادة 2 منه بقوله: "إن مسح الأراضي العام يحدد ويعرف النطاق الطبيعي للعقارات ويكون أساسا ماديا للسجل العقاري"³.

¹ - مسعود رويضات، نظام السجل العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2009، ص44 .

² - حسين عبد اللطيف حمدان، المرجع السابق، ص39.

³ - المادة 02 من الأمر 74/75، السابق الذكر .

وتنص المادة 04 من المرسوم رقم 84/400 المؤرخ في 1984/12/24 المعدل والمتمم للمرسوم رقم 62/76 المؤرخ في 1976/03/25 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام على أنه " تشمل عمليات إعداد المسح العام لجميع المقررات على تحديد ما يأتي :

- القوام المادي وطبيعة الأراضي، إذا اقتضى الأمر أنماط المزروعات الفلاحية التي تنجز فيما يخص العقارات الريفية .
- القوام المادي وطبيعة شغل أو تخصيصها ونمط استعمال البناءات المقامة عليها أو استغلالها ووضعها حسب كل طابق فيما يخص العقارات القريبة.
- الملاك الظاهرون وأصحاب الحقوق العينية الظاهرون وكذلك كيفية الاستغلال ، ويجب أن تكون هذه العمليات مصحوبة بتحديد الملكيات العمومية والخاصة ويجب أن تكون الحدود على اختلاف أنواعها وحسب الحاجة مجسمة بكيفية دائمة أما بواسطة معالم من حجر أو بواسطة علامات أخرى وذلك طبقا لتعليمات المصلحة المكلفة بذلك " ¹.

ونظرا لأهمية المسح في تحديد السياسة العقارية في الجزائر فقد عمد المشرع إلى إحداث وكالة وطنية لمسح الأراضي، وهي مؤسسة عمومية ذات طابع إداري، وتتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي، والتي توضع تحت وصاية وزارة المالية، تكلف بانجاز العمليات التقنية الرامية إلى إعداد مسح الأراضي العام في جميع أنحاء التراب الوطني².

ثانيا: إجراءات المسح العقاري.

إن عملية مسح الأراضي العام هي أساس وجود السجل العقاري في النظام العيني، وللقيام بهذه العملية يجب المرور بعدة إجراءات وعدة مراحل مترابطة من أجل تحديد الملكيات العقارية، ويمكن تقسيمها إلى³:

1- افتتاح عمليات مسح الأراضي العام :

¹- أنظر المادة 04 من المرسوم التنفيذي رقم 400/84 المؤرخ في 1984/12/24 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام، جريدة رسمية عدد 30، المؤرخ في 1976/04/13 المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي 62/76 .

²- المرسوم التنفيذي رقم 234/89 المؤرخ في 1989/12/19 التضمن إنشاء وكالة وطنية لمسح الأراضي، جريدة رسمية عدد 54، مؤرخة في 1989/12/20.

³ -لزهارى القيزي، علاقة مسح الأراضي العام بالحفظ العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير، جامعة الجزائر، 2013/2012، ص19

يتم الإعلان عن افتتاح عمليات المسح من طرف والي الولاية من خلال الإجراءات التالية:

- قرار الإعلان عن افتتاح عملية المسح، و يتم ذلك من طرف الوالي من خلال صدور قرار يخص

البلدية المعنية ويكون هذا القرار بناء على اقتراح من المدير المحلي لمسح الأراضي بالولاية .

ويتضمن هذا القرار:

- نوع عمليات المسح .
- تعيين البلدية المعنية بذكر اسمها .
- يحدد فيه تاريخ فتح بدأ عمليات المسح مع العلم أنها تبدأ بعد شهر على الأكثر من تاريخ نشر هذا القرار .

- ينشر هذا القرار في الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، وفي مجموعة القرارات الإدارية للولاية المعنية، والجرائد اليومية الوطنية، ويجب تبليغ قرار المسح إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني¹.

- وجوب لصق الإعلانات في مقر الدائرة والبلدية المعنية والبلديات المجاورة وهذا في أجل 15 يوما قبل افتتاح عمليات المسح².

2- إنشاء لجنة بلدية لمسح الأراضي العام:

عند افتتاح عملية مسح الأراضي العام تشكل لجنة بلدية لمسح الأراضي، وهي اللجنة التي أشارت لها المادة 09 من الأمر 74/75 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، والتي نصت على أنه " تنفذ عمليات التحديد بحضور جميع المعنيين (الإدارة والمالكون والجيران) ولهذا الغرض تؤسس لجنة بلدية لمسح الأراضي، ويحدد تشكيل هذه اللجنة واختصاصاتها وسيرها بموجب النصوص التطبيقية لهذا الأمر"³.

أ- تشكيلة اللجنة البلدية لمسح الأراضي:

لقد نص المشرع على تشكيلة هذه اللجنة وحدد أعضائها كما يلي⁴:

¹- انظر المادة 02 من المرسوم التنفيذي 62/ 76، السابق الذكر.

²-انظر المادة 03 من المرسوم التنفيذي 62/76، المرجع نفسه.

³- انظر المادة 09 من الأمر 74/75، السابق الذكر .

⁴- أنظر المادة 7 من المرسوم التنفيذي 62/76، السابق الذكر .

- **الأعضاء الدائمون:** وتشتمل اللجنة على أعضاء دائمين وهم:
- قاضي من المحكمة التي توجد البلدية ضمن دائرة اختصاصها، يعينه رئيس المجلس القضائي ويتولى هذا القاضي رئاسة اللجنة.
 - رئيس المجلس الشعبي البلدي أو ممثله نائبا عنه.
 - ممثل المصالح المحلية لإدارة الضرائب المباشرة.
 - ممثل للمصالح المحلية للأموال الوطنية.
 - ممثل لوزارة الدفاع الوطني .
 - ممثل لمصلحة التعمير في الولاية .
 - موثق تعينه الهيئة المخولة في المنظمة المهنية .
 - المحافظ العقاري المختص إقليمياً أو ممثله .
 - المسؤول المحلي للوكالة الوطنية لمسح الأراضي أو ممثله .

- **الأعضاء غير الدائمين:** يمكن أن تشتمل اللجنة على أعضاء غير دائمين وهم :
- بالنسبة للعمليات التي تنجز في مناطق تشمل مساحات ومواقع محمية ، يحضر ممثل من مديرية الثقافة في الولاية .
 - بالنسبة للعمليات التي تنجز خارج المناطق الحضرية يحضر، يحضر ممثل عن المصالح المحلية للفلاحة، وممثل عن المصالح المحلية للري .

ب- مهام اللجنة البلدية لمسح الأراضي:

- تجتمع اللجنة البلدية لمسح الأراضي بناء على طلب من المسؤول المحلي لمسح الأراضي بالولاية وبناء على دعوة من رئيسها، حيث يتولى العضو الممثل للوكالة الوطنية لمسح الأراضي العام مهام الكتابة للجنة ويقدم تقريراً مفصلاً عن عمليات المسح التي أنجزت، (المادة 07 من المرسوم 62/76).

- تتخذ اللجنة قراراتها بالأغلبية، ويجب أن يكون ثلث أعضائها على الأقل حاضرين، ويرجح صوت الرئيس في حالة تساوى الأصوات، وتنفذ قرارات اللجنة بموجب مقرر من الوالي¹.

¹ - المادة 07 و08 من المرسوم التنفيذي رقم 62/76، المرجع نفسه.

- تشترع اللجنة في عملها الذي يتم في أول الأمر داخل المكاتب، وذلك بجمع كل الوثائق والبيانات من وثائق ومخططات تم الحصول عليها من البلدية أو البلديات المعنية وذلك من أجل تسهيل إعداد الوثائق المساحية وتبدأ هذه العملية بما يلي¹:

◆ تحديد إقليم الدولة:

يجب على كل بلدية أن تضع حدود لإقليمها حيث نصت المادة 05 من المرسوم التنفيذي 62/76 على ذلك، ولا يتأتى ذلك إلا بعد تقديم التوضيحات الكافية واللازمة من قبل الدولة والولايات والبلديات والمؤسسات والهيئات العمومية وذلك بخصوص حدود ملكياتهم²، وما يقال عن هذه البلديات ينطبق على المالكين الخواص .

وبعد تقديم كافة المعلومات الضرورية لهذه العملية، يقوم الموظف التقني التابع للوكالة الوطنية لمسح الأراضي على المستوى المحلي بتحديد إقليم البلدية بواسطة معالم من حجر، أو بواسطة علامات أخرى تكون مجسمة بكيفية دائمة، وذلك بحضور رئيس المجلس الشعبي للبلدية المعنية ورؤساء المجالس الشعبية للبلديات المجاورة، وبعد وضع الحدود يقوم الموظف التقني المكلف بتحرير محضر يصادق عليه كل من رئيس المجلس الشعبي للبلدية المعنية ورؤساء المجالس المعنية ورؤساء المجالس الشعبية للبلديات المعنية والجهات المعنية الأخرى، كما يصادق عليه التقني المكلف بالعملية والوالي أيضا .

◆ تحديد العقارات الموجودة في إقليم البلدية :

تقوم المصالح المكلفة بعملية المسح بفضل الصور والخرائط الموجودة لديها بتقسيم الإقليم البلدي إلى أقسام مساحية تكون لحدودها طابع الثبات الكافي لتسهيل عملية تحديد العقارات الموجودة داخل الإقليم³.

وبعد إجراء التحقيقات اللازمة، تعين اللجنة الملاك الظاهرين، وبعدها تبدأ عملية التحديد وبموجبها يتم قياس كل قطع الأراضي والملكيات وتحديد نوع الاستعمال ونوعية التربة، وهي معلومات تقنية تخص قطع الأراضي والبنيات، وبعد الانتهاء من عملية التحديد يحضر الموظف المكلف بالعملية محضر يصادق

¹- كريمة بوشامة، جعيلب زينة، شهر التصرفات العقارية، شهادة تخرج لنيل إجازة المدرسة العليا للقضاء، دفعة 16، المدرسة العليا للقضاء، وزارة العدل، 2007/2008، ص 39.

²- تنص المادة 05 من المرسوم التنفيذي 62/76 على "ينبغي على البلديات أن تحدد محيط إقليمها".

³- مسعود رويضات، المرجع السابق، ص 49، 50.

الفصل الأول: الإطار المفاهيمي للشهر العقاري

عليه رئيس المجلس الشعبي، المالكين، والجهات المعنية، ويصادق عليه في الأخير التقني القائم بالعملية نفسه.

وعند الانتهاء من عملية المسح يتم على مستوى مصلحة المسح انجاز مجموعة من الوثائق المختلفة ويتم إرسالها إلى المحافظة العقارية، وتتمثل في:

- المخططات المساحية، حيث تنص المادة الأولى من المرسوم 62/76 بأن تكون هذه المخططات المساحية مطابقة للوضع الحالية لقطعة الأرض¹.
- سجل مسح الأراضي تسجل فيه العقارات من قبل المالكين أو المستغلين حسب الترتيب الأبجدي لهؤلاء لتشكّل سجل مساحي.
- رسم جدول للأقسام وسجل لقطع الأراضي حسب طبيعتها (حضرية، ريفية، فلاحية و صحراوية) وترتيبها الطبوغرافي .
- جدول الحسابات ويضم الملاك المسجلين حسب ترتيبهم الأبجدي ورقم حسابهم المساحي
- البطاقات العقارية نموذج T10 تضم تلخيصا لوثائق المسح وكل المعلومات المتحصل عليها أثناء التحقيق العقاري².

ترفق هذه الوثائق بجدول تحقيق تم إعداده خصيصا للمحافظة العقارية، يحتوي هذا الجدول على المعلومات المستمدة من الميدان، مما يسمح للمحافظ العقاري ويساعده على تحديد حقوق الملكية والحقوق العينية الواردة على العقار، والتي تكون محل شهر في السجل العقاري .

الفرع الثاني: الأعمال القانونية الملازمة لنظام الشهر العيني .

بالرغم من أهمية عملية المسح وما يتبعها من إجراءات تقنية ومادية، إلا أن ذلك لا يكفي لتأسيس السجل العقاري، بل لا بد من تكريس نتائج عمليات المسح وترجمتها في مجموعة البطاقات العقارية المكونة للسجل العقاري، ويتطلب ذلك القيام بمجموعة من الأعمال القانونية المتمثلة في مسك السجل العقاري، ومسك مجموع البطاقات العقارية العينية، وإعداد دفتر العقاري .

¹ - المادة الأولى من المرسوم التنفيذي رقم 62/76، السابق الذكر .

² - المادة 08 من الأمر 74/75، السابق الذكر .

أولاً: مسك السجل العقاري .

لم يعرف المشرع الجزائري السجل العقاري، بل اكتفى ببيان الهدف منه بقوله في نص المادة 03 من الأمر 74/75 "يعد السجل العقاري الوضعية القانونية للعقارات، ويبين تداول الحقوق العينية"¹.

ومع ذلك فإن المقصود بالسجل العقاري هو مجموعة القواعد والإجراءات القانونية الرامية إلى تحديد هوية العقار، وتثبيت ملكيته، وشهر الحقوق والتصرفات القانونية الجارية عليه بواسطة سجلات يمكن للناس كافة الاطلاع على ما جاء فيها وأخذ إفادات بما جاء فيها.

ويتميز نظام السجل العقاري بالخصائص التالية:

- يعتبر نظام قانوني لان القانون هو مصدر هذا النظام .
- هو نظام عقاري .
- يكفل تثبيت الملكية.
- يؤمن شهر الحقوق العينية العقارية وما يتعلق بها من تصرفات ووقائع قانونية.
- يشجع الائتمان العقاري².

والجدير بالذكر أن المشرع ألزم المحافظ العقاري قبل القيام بأي إجراء لعملية الشهر في السجل العقاري اتخاذ مجموعة من الإجراءات وفق ضوابط وشروط قانونية معينة خاصة ما يتعلق منها بفحص شكل العقود والوثائق المعدة للشهر، ومراقبة كل الشروط المتعلقة بهوية الأطراف وتعيين العقارات، وكذلك مسك وضبط السجل العقاري باستمرار، وضمان تطابق مجموعة البطاقات العقارية المكونة للسجل العقاري ووثائق المسح³.

¹-المادة 03 من الأمر 74/75، السابق الذكر .

²-القاضي حسن عبد اللطيف حمدان، نظام السجل العقاري، منشورات الحلبي الحقوقية، لبنان، 2007، ص 19 و 20

³-الملحق رقم 01 المتمثل في نموذج عن تأسيس السجل العقاري .

فالمحافظ العقاري لا يكتفي بالمراقبة السطحية والخفيفة للوثائق المقدمة له، بل يجب عليه أن يتعمق فيها ليتأكد من صحة المعلومات المقدمة له، وهذا ما يفرق نظام الشهر العيني على نظام الشهر الشخصي، كما انه لا يجوز تسجيل حقوق غير عينية في السجل العقاري¹.

وكذلك من مهام المحافظ العقاري أيضاً إعطاء الإجراءات اللازمة لطلبات الإشهار لمختلف الوثائق والمحركات، وإعطاء المعلومات للجمهور عند طلبها، أما في ما يخص عملية المسح فإنه يقوم باستلام وثائق مسح الأراضي وترقيم العقارات المسوحة في السجل العقاري².

حيث يقوم المحافظ العقاري مباشرة بعد استلامه وثائق مسح الأراضي بالترقيم العقاري في السجل العيني³، وإذا تبين أن هذه الوثائق غير مطابقة مع البطاقات العقارية المشهورة على مستوى مصلحته يقوم بإبلاغ مصالح المسح بذلك قصد اتخاذ إجراءات التسوية في اقرب الآجال .

كما يقوم بتبليغ مصلحة الأراضي بكل التحولات العقارية المشهورة خلال عمليات مسح الأراضي وكذلك إعداد ومسك مجموعة البطاقات العقارية ، بالإضافة إعداد الدفاتر العقارية وتسليمها لأصحابها عند الانتهاء من عمليات المسح⁴.

ثانياً: مسك مجموعة البطاقات العقارية العينية.

تنص المادة 12 من الامر 74/75 على مايلي: "إن السجل العقاري المحدد بموجب المادة 03 أعلاه يمسك في كل بلدية على مجموعة البطاقات العقارية " ⁵ .

ومن خلال ما سبق يتضح أن البطاقة العقارية تعتبر الأداة الفعالة التي تعكس الوضعية القانونية للعقار، وهي مجموعة من الأنواع تكون في مجموعها السجل العقاري .

¹-فؤاد ضاهر، السجل العقاري في ضوء الاجتهاد، المؤسسة الحديثة للكتاب، طرابلس، لبنان، 2002، ص 351 .

² - هناك ترقيم مؤقت لمدة 4 أشهر نصت عليه المادة 13 من المرسوم رقم 63/76 السابق الذكر، وترقيم مؤقت لمدة سنتين نصت عليه المادة 14 من نفس المرسوم وهناك ترقيم نهائي ويكون هذا الترقيم عند انتهاء المهلة المحددة للترقيم المؤقت مالم يحصل أي اعتراض، حيث نصت عليه المادة 12 من نفس المرسوم .

³-التعليمية رقم 16، المؤرخة في 24 /05/1998، المتعلقة بسير عمليات مسح الأراضي العام والترقيم العقاري، الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية لوزارة المالية.

⁴-انظر المادة 03 من المرسوم 63/76، السابق الذكر.

⁵- انظر المادة 12 من الأمر 74/75، السابق الذكر.

وتنشا هذه البطاقات بعد إيداع وثائق المسح بالمحافظة العقارية، كما نصت المادة 33 من المرسوم 32/73 المتعلق بإثبات الملكية العقارية الخاصة على هذه البطاقات العقارية¹، بقولها:

" إن الدفاتر العقارية الموضوعة على أساس مجموعة البطاقات العقارية البلدية ومسح الأراضي المحدث ستشكل حسب الكيفيات التي ستحدد في نصوص لاحقة المنطلق الجديد والوحيد لإقامة البيئة في شان الملكية العقارية "

حيث تنشأ لكل عقار بطاقة عقارية واحدة خاصة به ، حتى وان تعدد الملاك للعقار الواحد ، وإذا حدث وان امتلك شخص عدة عقارات فيخصص له عدة بطاقات بعدد العقارات ، وهذه البطاقة تقيد فيها جميع التصرفات الواردة على العقار سواء تعلق الأمر بالإجراء الأولي لإشهار من خلال وثائق المسح أو الإجراءات اللاحقة وهو ماسوف نتناوله كالاتي :

1- البطاقات العقارية المخصصة للعقار الفلاحي الممسوح:

تحدث بطاقة قطع الأراضي² بالنسبة لكل وحدة عقارية موجودة في مسح الأراضي العام الذي تم إعداده، والوحدة العقارية هي مجموع القطع المجاورة التي تشكل ملكية واحدة أو ملكية على الشيوع والمثقلة بنفس الحقوق والأعباء، وهذا مانصت عليه وأكدته المادة 23 من المرسوم رقم 63/76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري³.

2- البطاقات العقارية المخصصة للعقار الحضري الممسوح :

تعد بطاقة عقارية لكل عقار حضري⁴، ولكل جزء من عقار حضري حسب المادة 21 من المرسوم 63/76، وتعد بطاقة العقار الحضري حتى في حالة عدم وجود مسح للأراضي، وفي هذه الحالة يعين العقار بالاستناد إلى البلدية التي يقع فيها وإلى الاسم ، الشارع، الرقم⁵. وهناك نوعان من البطاقات العقارية المخصصة للعقارات الحضرية :

¹ -المادة 33 من المرسوم التنفيذي رقم 32/73 المؤرخ في 1973/01/05 المتعلق بإثبات حق الملكية الخاصة، جريدة رسمية عدد 15، المؤرخة في 1973/02/20.

1- راجع الملحق رقم 02 المتمثل في بطاقة قطع الأراضي الصفراء.

³ -انظر المواد 23 إلى 26 من المرسوم 63/76، المرجع السابق

⁴ -راجع الملحق رقم 03 المتمثل في البطاقة الخضراء.

⁵ - انظر المادة 27 من المرسوم رقم 63/76.

أ- البطاقة العامة للعقار¹ PR02:

تنشأ لعقار مبني سواء يشمل أجزاء مشتركة أم لا، ويخصص للاستعمال الجماعي حيث تشمل هذه البطاقة على قسم علوي يذكر فيه البيانات التي تخص العقار، وقسم سفلي يحتوي على ستة جداول، ويتم ترتيب هذه البطاقات بالنسبة لكل بلدية حسب الشوارع والأرقام أو حسب القسم ورقم مخطط المسح .

ب- البطاقة الخاصة بالملكية المشتركة PR03:

تنشأ هذه البطاقات عند التخصيص الأول الفعلي لكل قطعة ولكل جزء مقسم وفقا لنظام الملكية المشتركة ، تحتوي هذه البطاقة على قسم علوي يضم البيانات المتعلقة بالعقار وقسم سفلي يحتوي على جداول².

وتجدر الإشارة إلى أن الوكالة الوطنية لمسح الأراضي قد شرعت في وضع طريقة عمل جديدة لإعداد مسح الأراضي في المناطق الحضرية من شأنها التقليل في مدة الإنتاج المسحي الذي يستغرق وقت طويل حسب الطريقة المطبقة حاليا ، هذا من جهة ، وإعداد وثائق مسح ذات نوعية من خلال الاستغلال الجيد للمعلومات الموجودة على مستوى المحافظات العقارية³.

ومن خلال ما سبق يتضح أن السجل العقاري لا يتكون من سجل واحد فقط كما تدل عليه تسميته بل انه يشمل مجمل الوثائق التي تبين أوصاف كل عقار وحالته الشرعية وحقوقه والأعباء التي تنقله والانتقالات والتعديلات الحاصلة بشأنه⁴.

ثالثا: إعداد دفتر العقاري.

نصت المادة 18 من الأمر 74/75، على أنه " يسلم لمالك العقار بمناسبة إجراء القيد الأول دفتر عقاري تنسخ فيه البيانات الموجودة في مجموعة البطاقات العقارية⁵."

¹-راجع الملحق رقم 04 المتمثل في البطاقة الحمراء .

²-انظر المواد 27،28،29،30،32 من المرسوم رقم 63/76 .

³-التعليمية رقم 04939، المؤرخة في 13/05/2012، المتعلقة بمشروع طريقة عمل جديدة في مجال إعداد مسح الأراضي العام بالمناطق الحضرية، الصادرة عن المديرية العامة للأماكن الوطنية، ص165.

⁴-هدى عبد الله، دروس في التحديد والتحرير وفي السجل العقاري، منشورات الحلبي الحقوقية، الطبعة الأولى، 2010، ص171.

⁵-انظر المادة 18 من الأمر 74/75، السابق الذكر.

الفصل الأول: الإطار المفاهيمي للشهر العقاري

ويشكل الدفتر العقاري سند الملكية حيث تسجل فيه جميع الحقوق الموجودة على عقار ما، عند القيام بعملية الإشهار في السجل العقاري، ويضمن لها الحماية الكافية ويكسب صاحبه حجية مطلقة في مواجهة الغير، يتضمن الدفتر العقاري¹ مايلي:

- ديباجة الدفتر العقاري وتتضمن الولاية، المحافظة العقارية المختصة، الرقم التسلسلي، البلدية المنطقة، الحي، المكان المذكور، الشارع، الرقم، القسم، رقم مجموعة الملكية، رقم القطعة.
- تعيين العقار، من ناحية المساحة، وحالة العقار، محتوى العقار.
- الملكية وتتضمن:
 - الإشهارات: يتضمن التاريخ، الحجم، التريعة.
 - الإجراءات: وثيقة منشئة أو ناقلة للملكية أو متعلقة بالحالة الشخصية وتتضمن، أصل الملكية وتبيان تاريخ التصرف الناقل للملكية، اسم ولقب الموثق الذي قام بتحرير العقد، تحديد السعر إذا كان التصرف ناقل للملكية .
 - تعيين المالك: وتتضمن الهوية الكاملة للمالك، الحالة الشخصية للمالك .
- اشتراك بالفاصل: وتحتوي على مايلي: الإشهارات، الحقوق المشهورة، التغييرات والتشطيبات للحقوق المشهورة.
- التجزيئات والأعباء.
- الامتيازات والرهن: تحتوي على الإشهارات، التسجيلات، التغييرات أو التشطيبات المشهورة.
- تأشيرة التصديق: تحتوي هذه الصفحة على:
 - تاريخ تسليم الدفتر العقاري
 - اسم ولقب وإمضاء وختم المحافظ العقاري الذي سلم الدفتر العقاري .
 - التصديق والتأشير من طرف المحافظة العقارية المختصة إقليمياً .

1- تسليم الدفتر العقاري :

يسلم الدفتر العقاري للمالك الذي ثبت حقه بمناسبة إنشاء بطاقة عقارية مطابقة في منطقة ممسوحة²، فيؤشر عليه المحافظ العقاري بكيفية واضحة ومقروءة بالحبر الأسود الذي لا يمحي، ويشطب على البياض

¹- راجع الملحق رقم 05 المتمثل في الصفحة الأولى من الدفتر العقاري.

²- المادة 46 من المرسوم 63/76، السابق الذكر .

بخط، وترقم الجداول وتوقع¹، ويمثل الدفتر العقاري السند الرسمي الوحيد لإقامة البينة واثبات الملكية العقارية²، ويهدف تسليم الدفتر العقاري إلى تثبيت الحقوق العينية الواردة على العقار موضوع الدفتر العقاري³.

ويستمد الدفتر العقاري أساسه القانوني من المرسوم رقم 32/73 المؤرخ في 05/01/1973 المتعلق بإثبات الملكية الخاصة⁴، وبصدر الأمر 74/75 أعلن المشرع عن إنشاءه كنتيجة لعملية مسح الأراضي، أما المرسوم التنفيذي رقم 63/76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري فقد حدد محتوى الدفتر العقاري، وكيفية إعداده، والبيانات الواجب تسجيلها، والجهة المصدرة له⁵، كما أشار نفس المرسوم إلى ضرورة إتلاف الدفتر السابق في حالة إعداد دفتر جديد⁶.

المطلب الثاني: الأراضي الغير ممسوحة الخاضعة لنظام الشهر الشخصي.

بالرغم من أن نظام الشهر العيني يعتبر نظام فعال ودقيق في نقل الملكية العقارية وتداوله بين الأشخاص، ويوفر الائتمان العقاري وحماية الحقوق، إلا أنه ونظرا للصعوبات التي تواجهه سواء من حيث التكاليف أو من حيث التقنيات، اضطر المشرع الجزائري إلى الإبقاء على نظام الشهر الشخصي إلى حين الانتهاء من عملية المسح ويقوم هذا النظام على إنشاء البطاقات العقارية الخاصة بالعقار الحضري الغير ممسوح والتأشير عليها.

الفرع الأول: البطاقات العقارية الخاصة بالعقار الحضري غير الممسوح.

ويقصد به نظام الشهر الشخصي، حيث يتم الشهر في هذا النظام وفقا لأسماء الأشخاص من ملاك وأصحاب حقوق عينية وليس طبقا للعقار، ومن هنا جاءت تسميته بالعقارات في هذا النظام لا تعرف

¹ - محيد خلفوني، المرجع السابق، ص 116 .

² - عبد الحفيظ بن عبيدة، إثبات الملكية العقارية والحقوق العينية العقارية، دارهومة، الجزائر، 2004، ص 130.

³ - احمد ضيف، الدفتر العقاري كسند لإثبات الملكية العقارية، مجلة الواحات للبحوث والدراسات، العدد 06، جامعة ابن خلدون، تيارت، 2009، ص 226 .

⁴ - انظر المواد 32 و 33 من المرسوم التنفيذي رقم 32/73، السابق الذكر .

⁵ - انظر المواد 45 و 46 من المرسوم التنفيذي رقم 63/76، السابق الذكر .

⁶ - المادة 49 من المرسوم التنفيذي رقم 63/76.

بمواقعها وأرقامها، وإنما تعرف بأسماء مالكيها وأصحاب الحقوق العينية عليها¹، ولهذا الغرض تم إنشاء بطاقات عقارية مؤقتة وشخصية وبطاقات أجنبية :

أولاً: إنشاء مجموعة البطاقات العقارية الأبجدية.

يقوم المحافظ العقاري بمسك هذه البطاقات، حسب الترتيب الأبجدي لأصحاب الحقوق المشهورة، وتشتمل كل بطاقة على تعيين أصحاب الحقوق المذكورين، وكذلك على الشروط الشخصية للأشخاص الطبيعيين، بالإضافة إلى المراجع الخاصة ببطاقات العقارات²، وتتضمن هذه البطاقة مايلي³:

- قسم علوي يحتوي على كل البيانات الخاصة بهوية صاحب الحق، سواء كان شخصاً طبيعياً أو معنوياً، وذلك بذكر الاسم واللقب، مكان الإزدياد، العنوان، المهنة .

- القسم السفلي وهو عبارة عن جدول يشار فيه إلى العناصر المتعلقة بتعيين العقارات الموجودة على البطاقات، ويتم ترتيب هذه البطاقات بالنسبة للأشخاص الطبيعية حسب الترتيب الأبجدي لألقاب أصحاب هذه الحقوق، أما الأشخاص المعنوية ترتب هذه البطاقات ضمن مجموعة متميزة حسب الترتيب الأبجدي لهذه الأشخاص.

والبطاقات العقارية الأبجدية لا تكون السجل العقاري لكنها ملحقة به أي ملحقة بالبطاقات المكونة للسجل العقاري، فوظيفة هذه البطاقات وظيفية إعلامية ومعلوماتية، فهي لا توضح الحقوق والأعباء الواقعة على العقار، وإنما يستعملها المحافظ لإعلام الأفراد بسهولة، فهي سهلة الاستعمال، فبمجرد الاطلاع عليها يمكن معرفة جميع العقارات التي يمتلكها الشخص والتي تقع في نطاق المحافظة العقارية، فكلما امتلك الشخص عقار ما يدون في نفس البطاقة الأبجدية تحت رقم تسلسلي خاص بكل عقار.

ثانياً: مسك مجموعة بطاقات عقارية مؤقتة وشخصية.

¹- حسين عبد اللطيف حمدان، المرجع السابق، ص 23.

²- انظر المادة 44 من المرسوم رقم 63/76، السابق الذكر .

³- راجع الملحق رقم 06 المتمثل في البطاقة العقارية الأبجدية البيضاء .

إن هذه البطاقات العقارية المؤقتة والشخصية¹، منصوص عليها في المادة 27 من الأمر 74/75 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري والتي تنص على " أن العقود والقرارات القضائية التي تكون موضوع إشهار بالمحافظة العقارية والتي تخص عقارات أو حقوق عينية ريفية موجودة في بلدية لم يعد فيها مسح الأراضي تفهرس بصفة انتقالية في مجموعة بطاقات عقارية مؤقتة تمسك على الشكل الفردي طبقا لكيفيات تحدد بموجب المرسوم"².

ومن خلال هذه المادة يتضح أن المشرع خصص العقارات والحقوق الريفية التي لم يمسهامسح بموجب مسك هذه العقارات بمجموعة بطاقات عقارية مؤقتة وشخصية، وأن ذلك يتم وفقا لمقتضيات المرسوم التنفيذي رقم 63/76 حيث نجد المادة 113 تنص على أنه" خلافا لأحكام المادتين 19 و26 من هذا المرسوم والى أن يتم إعداد مسح عام للأراضي في إقليم كل بلدية، فإن تمسك من قبل المحافظين العقاريين بالنسبة للعقارات الريفية، مجموعة بطاقات عقارية مؤقتة وكلما تحصل إيداعات تفهرس مستخرجات الوثائق التي تم إشهارها حسب ترتيبها في المحفوظات تحت إسم كل مالك.

وتتضمن مجموعة البطاقات العقارية بطاقات فردية للمالكين طبقا للنموذج يحدد بموجب قرار من وزير المالية " .

وبالتالي فإن كل عقار ريفي مشار إليه في المادة 113 السابقة الذكر يكون موضوع إشهار يجب ذكر نوعه، موقعه ومحتوياته³.

الفرع الثاني: ترتيب البطاقات العقارية وكيفية التأشير عليها.

سنتناول في هذا الفرع كيفية ترتيب البطاقات العقارية وكيفية التأشير عليها :

أولا: كيفية ترتيب البطاقات العقارية.

¹ -راجع الملحق رقم 07 المتمثل في البطاقة العقارية الشخصية .

² - المادة 27 من الأمر 74/75، السابق الذكر.

³ - تنص المادة 114 من المرسوم 63/76 على مايلي: " خلافا لأحكام المادة 66 من المرسوم وعند عدم وجود مخطط لمسح الأراضي، فإن كل عقد أو قرار قضائي يكون موضوع إشهار في المحافظة العقارية يجب أن يبين فيه بالنسبة لكل عقار ريفي مشار إليه في المادة السابقة مايلي: نوع العقار /موقعه /مشماتته" .

وفضلا عن ذلك أرقام المخطط المحتفظ به بصفة نظامية في مصالح مسح الأراضي والمحافظة العقارية وفي حالة عدم وجود ذلك أسماء المالكين المجاورين "

بالرجوع إلى المادة 27 من الأمر 74/75 يتضح أن الحقوق والعقارات الريفية غير المسسوحة تفهرس بصفة انتقالية في مجموعة بطاقات عقارية مؤقتة وفردية¹، وحسب المادة 113 من المرسوم 63/76 فإنه يتم ترتيبها في المحفوظات تحت إسم كل مالك².

ومن أجل تدعيم عملية مسح الأراضي وتفعيل نظام الشهر العيني جاء نص المادة 115 من نفس المرسوم والتي تنص على أن: "السجل العقاري المعد طبقاً لأحكام هذا المرسوم يحل محل مجموعة البطاقات العقارية المؤقتة المشار إليها في المادة 113 بمجرد إعداد مسح الأراضي".

ومن خلال هذه المادة يتضح أنه بمجرد إتمام عملية مسح الأراضي العام فإنه يتم التخلي عن مجموعة البطاقات العقارية المؤقتة³.

ثانياً: التأشير على البطاقات العقارية.

إنالتأشير على البطاقات العقارية مهما كان نوعه يجب أن يظهر تاريخ الشهر ومراجعته وكذلك :

-تاريخ العقود والقرارات القضائية أو الوثائق .

-نوع الاتفاقات أو الشروط أو التسجيلات التي تم شهرها.

-اسم الموثق أو السلطة الإدارية أو القضائية .

-المبلغ الأساسي للثمن أو التقدير أو المعدل .

-مبلغ الدين والملحقات المضمونة .

كما أنه لا بد أن يظهر في كل عملية تأشير تاريخ الشهر ومراجعته،وتتم عملية التأشير بكيفية واضحة ومقروءة، بالحبر الأسود الذي لا يمحي مع ضرورة استعمال المختصرات الجارية، واستعمال الأختام والأرقام المؤرخة،وتسطر الخطوط بالمسطرة مع تقادي التحشير والكشط،لما لهم من تأثير على المظهر الخارجي للبطاقة العقارية .

¹-المادة 27 من الأمر 74/75 ، السابق الذكر.

²-انظر المادة 113 من المرسوم 63/76، السابق الذكر.

³-المادة 115 من المرسوم نفسه .

ومن أجل التفرقة بين التأشير والحقوق المقيدة على البطاقات العقارية، ألزم المشرع وضع خط بالحرر الأحمر تحت كل عملية إجراء جديدة، على النحو الذي من شأنه أن يفقد عملية التأشير السابقة أثارها القانونية¹.

أما التأشير فإنه لابد أن يكون وفق ما نص عليه القانون والقواعد الضابطة لهذا الإجراء.

¹- خالد رامول، المحافظة العقارية كآلية للحفاظ العقاري في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص117.

خلاصة الفصل الأول.

من خلال ماسبق يتضح أن الشهر العقاري يعد قاعدة أساسية في عملية نقل الملكية العقارية من شخص لآخر وذلك من خلال المرور بمجموعة من القواعد والإجراءات التي تضمن حماية حق الملكية العقارية والحقوق العينية العقارية الأخرى وتوفير الائتمان العقاري.

فقد عرفت الجزائر هذا النظام منذ أحقاب بعيدة من الزمن خاصة أثناء الفترة الاستعمارية إلى غاية اليوم، حيث عرفت هذه الفترة عدة تغيرات وتطورات من حيث النصوص القانونية واجبة التطبيق فتم تبني نظام الشهر الشخصي في بداية الأمر واستمر العمل به إلى غاية الاستقلال ، وبالرغم من تبني نظام الشهر العيني فيما بعد إلا أن المشرع الجزائري لا يزال يعتمد على نظام الشهر الشخصي إلى جانب نظام الشهر العيني إلى حين الانتهاء من عملية مسح الأراضي عبر كامل التراب الوطني، وبالتالي الجزائر تعتمد ازدواجية في نظام الشهر العقاري.

والجدير بالذكر أن هذه المهمة أسندت إلى مصلحة تسمى المحافظة العقارية التي تم إنشاءها بموجب المادة 20 من الأمر 74/75 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري ويتولى إدارة هذه المصلحة موظف عمومي يسمى المحافظ العقاري، والذي يقوم بدوره بمسك مجموعة من البطاقات العقارية وتسليم الدفتر العقاري .

الفصل الثاني: الأحكام الخاصة بالشهر العقاري.

تنص مختلف التشريعات على أحكام خاصة بالشهر العقاري تنظم بها عملية الشهر، ويتم ذلك من خلال مصالح إدارية توكل لها هذه المهمة، فوجد المشرع الجزائري وتحقيقا لهذه الغاية أوجب قاعدتين أساسيتين لتنظيم شهر جميع المحررات والوثائق الخاضعة لهذا الإجراء حتى يتسنى مراقبتها سواء من الناحية الشكلية أو الموضوعية، وتتمثل هاتان القاعدتان في الرسمية والشهر المسبق، حيث أن الأصل في العقود الرضائية وهذا المبدأ هو الذي كان يطبق في ظل القانون المدني القديم في الجزائر، فكانت التصرفات وإن وردت على عقار تعد صحيحة حتى ولو لم تحرر في الشكل الرسمي، لكن تغير هذا المنظور مع مرور الزمن وتقدم فكرة العناية بالعقار، فنص المشرع على الشكلية في قانون المالية لسنة 1965، ثم في قانون التوثيق 70/91 وكذا في كل القوانين الصادرة بعده، إذ جعل من هذه الرسمية ركنا للانعقاد وبانعدامها تبطل التصرفات القانونية، وإلى جانب هذه القاعدة هناك قاعدة الشهر المسبق، حيث لا يمكن القيام بشهر محرر يتضمن تصرف وارد على عقار مالم يكن هناك شهر مسبق للمحرر الذي كان سببا في اكتساب العقار المتصرف فيه .

وأن هذه القواعد كفيلة لحماية الملكية العقارية متى تم مراقبتها من طرف المحافظ العقاري على مستوى المحافظة العقارية، والتي بتمامها يرتب التصرف المشهر آثاره القانونية سواء بين أطراف التصرف أو بالنسبة للغير، وذلك بعد فحص ومراقبة مختلف الوثائق قبل القيام بعملية الشهر من حيث مطابقتها لنص القانون، بالإضافة إلى مراقبة السير الحسن لعملية الشهر العقاري وتأمين المعاملات العقارية لحماية حقوق الأفراد.

ومن خلال ماتقدم سنتطرق في المبحث الأول للقواعد وشروط تنظيم الشهر العقاري، وفي المبحث الثاني إلى كيفية تنفيذ إجراءات الشهر، أما الآثار القانونية المترتبة عليه فخصصنا لها المبحث الثالث .

المبحث الأول : قواعد وشروط تنظيم الشهر العقاري.

يخضع نظام الشهر العقاري لقواعد أساسية يجب التقيد بها في كل الوثائق الخاضعة للشهر العقاري، وإهمال هذه القواعد يؤدي إلى رفض إجراء الشهر، وتتمثل هذه القواعد في قاعدة الرسمية وقاعدة الأثر المنشئ، إلى جانب ذلك يجب توفر جملة من الشروط القانونية في الوثائق الخاضعة للشهر والتي تنظم عملية الإشهار، وعليه سوف نتطرق إلى هذه القواعد والتي يخضع لها الشهر العقاري في المطلب الأول والى أهم الشروط القانونية الواجب توافرها في الوثائق الخاضعة للشهر بشكل من التوضيح في المطلب الثاني وذلك كمايلي :

المطلب الأول : قواعد تنظيم الشهر العقاري.

لأجل ضمان صحة وسلامة عملية الشهر العقاري، ولتحقيق فكرة الائتمان العقاري منح المشرع للمحافظ العقاري صلاحيات واسعة، في التحقق والتأكد من صحة كل العقود والوثائق المودعة قبل إشهارها في السجل العقاري، حيث لا يتم شهر إلا الحقوق المشروعة فعلا، وذلك طبقا لمبدأ الشرعية مع مراعاته لقاعدتي الرسمية والشهر المسبق ، قصد ضمان سلامة محتوى هذه العقود والوثائق من أي عيب أو نقص، وللحفاظ على سلسلة انتقال الملكية، كما للمحافظ العقاري أن يتفحص ويراقب الشروط المتعلقة بهوية الأطراف والمتعلقة بتعيين العقارات محل الإشهار.

ولذلك سوف نتناول هذا المطلب من خلال الفرعين التاليين :

الفرع الأول: قاعدة الرسمية.

كقاعدة عامة فإن العقود تكون رضائية، والعقد الرضائي هو الذي ينعقد بمجرد تبادل التراضي بين المتعاقدين دون الحاجة إلى شكل معين ، فيكفي تطابق الإرادتين لإنشاء العقد¹، وهذا تطبيقا للمادة 106 من القانون المدني والتي نصت على أن: " العقد شريعة المتعاقدين فلا يجوز نقضه ولا تعديله إلا باتفاق الطرفين أو لأسباب التي يقرها القانون"². حيث يرد استثناء على قاعدة الرضائية والمتمثل في شرط الشكلية في العقود عندما تكون هذه الأخيرة ركنا لانعقاده خاصة عندما يتعلق الأمر بالتصرفات القانونية

¹- معوض عبد التواب، المرجع السابق، ص36.

²- المادة 106 من القانون المدني، نفس المرجع.

الواردة على العقار كعقد البيع العقاري، والرهن الرسمية... الخ، والتي اشترط المشرع إفراغها في القالب الرسمي والشكلي، والذي يقصد به تحرير العقود في شكل عقد رسمي أمام الموثق، طبقا لما نصت عليه المادة 324 مكرر 1 من القانون المدني، فكل عقد لا يستوفي صفة الرسمية يكون محل رفض الإيداع من قبل المحافظ العقاري لأن هذا المبدأ لا يعتبر مجرد إجراء شكلي بل هو في نفس درجة الشهر.

حيث أن القاعدة العامة والتي تحكم التعاقد في القانون الجزائري أن العقد شريعة المتعاقدين ينعد بمجرد تبادل التراضي بين الأطراف، واستثناء نجد المشرع نص على قاعدة الرسمية¹ في هذه النصوص والتي تعد ركنا لانعقاد العقد بالإضافة إلى ركن التراضي والمحل والسبب²، والذي ينطبق هذا المفهوم على البيوع العقارية³.

وكذلك نصت المادة 61 من المرسوم 76/63 على أن: " كل عقد يكون موضوع إشهار في محافظة عقارية يجب أن يقدم في شكل رسمي ". وعرفت المادة 324 مكرر 1 من القانون المدني معنى العقد الرسمي بقولها: " العقد الرسمي عقد يثبت فيه موظف عام أو ضابط عمومي، أو شخص مكلف بخدمة عامة ما تم لديه أو ما تلقاه من ذوي الشأن"⁴، كما نجد كذلك المادة 29 من قانون التوجيه العقاري تنص على الرسمية، وهدف المشرع من تقرير مبدأ الرسمية على العقود والوثائق واجبة الإشهار، هو التأكيد على منع الشك والريبة في بيانات البطاقات العقارية⁵.

ونستخلص من خلال هذه النصوص أنه حتى يتم إثبات الملكية العقارية يجب ان ينصب العقد في شكل رسمي، ومن ثم يخضع إلى عملية الشهر على مستوى المحافظة العقارية، فالتصرفات الواردة على

¹ - حيث جاء في التعليم رقم 2162، المؤرخة في 2005/04/23، المتعلقة بتوقيع العقود الرسمية بحضور الشهود الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية وفي هذا الصدد، يجدر التنكير أن أحكام القانون المدني قد ميزت في مسألة توقيع العقود الرسمية بحضور الشهود بين العقود التي يجب حضور الشهود فيها، وتلك التي لا يشملها هذا الإلزام، وفعلا لقد نصت المادة 324 مكرر 02 على " توقع العقود الرسمية من قبل الأطراف والشهود عند الاقتضاء، ويؤشر الضابط العمومي على ذلك في آخر العقد " .

² - حمدي باشا عمر، نقل الملكية العقارية، طبعة ثانية، دارهومة، الجزائر، ص 112 .

³ - هناك خمس طرق لنقل الملكية العقارية في التشريع الجزائري وهي التصرف القانوني، الواقعة المادية، الحكم القضائي، القرار الإداري، العقد الإداري .

⁴ - المادة 61 من المرسوم التنفيذي 63/76، المرجع السابق .

⁵ - انظر المادة 29 من قانون رقم 25/90، المؤرخ في 1990/11/18، المتضمن التوجيه العقاري، جريدة رسمية عدد 49، المؤرخة في 1990/11/18 .

عقار لا اثر لها حتى بين المتعاقدين أنفسهم إلا من تاريخ شهرها في تلك المحافظة، فالشهر العقاري يتطلب أن تقدم هذه العقود في شكل رسمي.

أولاً: تعريف قاعدة الرسمية.

بالرجوع إلى نص المادة 324 مكرر 1 من القانون المدني نجد أن "العقد الرسمي عقد يثبت فيه الموظف أو ضابط عمومي أو شخص مكلف بخدمة عامة ماتم لديه أو ما تلقاه من ذوي الشأن، وذلك طبقاً للأشكال القانونية وفي حدود سلطته واختصاصه" ، ولكن قبل تعديل المادة السالفة الذكر بموجب القانون رقم 14/88 كان المشرع ينص على مصطلح الورقة الرسمية وليس العقد الرسمي ولعل المشرع رأى فيها ترجمة صحيحة لكلمة Acte الواردة في النص الفرنسي¹.

كما نشير أن الورقة الرسمية قد تكون شرطاً لانعقاد بعض التصرفات القانونية، كما قد تكون أداة فقط لإثباتها، فبالنسبة لكونها شرطاً لانعقاد بعض التصرفات القانونية، مثل التصرفات الناقلة للملكية العقارية كعقد البيع وعقد الهبة، ففي هاته الحالة إنعدامها يؤدي إلى انعدام وجود التصرف القانوني من أصله، ولا مجال للتحدث عن آثاره بالنسبة لطرفيه إلا من حيث البطلان، أما إذا كانت الورقة الرسمية وسيلة لإثبات التصرف، فإن تخلفها لا يؤدي إلى بطلان العقد .

ثانياً : شروط العقد الرسمي.

من خلال نص المادة 324 من القانون المدني نستخلص توفر جملة من الشروط والذي تضيي صفة الرسمية على العقد وتمثل هذه الشروط فيما يلي :

- يجب أن يقوم بتحرير السند كل من الموثقين وكتاب الضبط والسلطات الإدارية أي الموظفين الإداريين، أو الأشخاص المكلفين بخدمة عامة وكل شخص أناط به المشرع تحرير عقد رسمي بمفهوم المادة 324 من القانون المدني، ألزمهم إيداع الوثائق التي يحررونها بالمحافظة العقارية لإشهارها طبقاً لنص المادة 90 من المرسوم 76/63، وبكيفية مستقلة على إرادة الأطراف، ويمكن أن يتم الإيداع من طرف أحد المساعدين التابعين لهم يعين بوثيقة رسمية².

¹-خالد رامول،المحافظة العقارية كآلية للحفظ العقاري،المرجع السابق، ص35.

²-انظر المادة90من المرسوم 76/63، السابق الذكر.

- يجب أن يمتلك محرر السند الاختصاص النوعي والإقليمي الذي يخوله له تحرير هذا السند في حدود سلطته واختصاصه .

- يجب أن يراعي محرر السند في تحريره له الأشكال القانونية التي حددها المشرع¹.

1- يجب أن يتم صدوره من موظف عمومي أو ضابط عمومي أو شخص مكلف بخدمة عامة:

فتعدد الجهات المحررة للعقود الرسمية يستلزم تحديد اختصاص كل جهة، حتى لا يقع التداخل بينهم وأن لا يقع ما يسمى باغتصاب السلطة، فقد جاء نص المادة 324 من القانون المدني الجزائري المعدل والمتمم، صريحا، إذ أنه لا يمكن اعتبار أي محرر تم إعداده من طرف أي شخص، رسميا، إلا إذا كان صادرا عن جهة معينة تثبت فيها إحدى هذه الصفات وهي:

أ- **موظف عام:** عرفت المادة 04 من الأمر 06/03 المتضمن القانون الأساسي العام للوظيفة

العامة "يعتبر موظف كل عون عين في وظيفة عمومية دائمة ورسم في رتبة في السلم الإداري"².
مثل مدير أملاك الدولة، ومن خلال هذه المادة يتبين أن الموظف العمومي هو العون الذي يلتحق بالوظيفة العامة بصفة دائمة عن طريق التعيين ويرسم في رتبة السلم الإداري للوظيفة العمومية ويخضع لقانون الوظيفة العمومية³.

ب- **ضابط عمومي:** وهو شخص يحمل أختام الدولة، ويملك صلاحيات إصدار السندات الرسمية فالموثق ضابط عمومي حسب المادة 3 من القانون رقم 02/06 المتعلق بقانون التوثيق، والتي تنص على أن " الموثق ضابط عمومي مفوض من قبل السلطة العمومية يتولى تحرير العقود التي يشترط فيها القانون الصيغة الرسمية وكذا العقود التي يرغب الأشخاص إعطاءها هذه الصيغة"⁴، وتختص مكاتب التوثيق بأعمال التوثيق⁵، ويمتد اختصاص الموثق إلى كامل التراب

¹- ليلي طلبية، المرجع السابق، ص 76.

²- المادة 04 من الأمر 03/06 المتضمن القانون الأساسي للوظيفة العمومية، المرجع السابق.

³- طبقا للمادة 05 من المرسوم رقم 59/85 المؤرخ في 1985/03/23 المتضمن القانون الأساسي النموذجي لعمال المؤسسات والإدارات العمومية، الجريدة الرسمية العدد 13 المؤرخة في 1985/03/24 فإن "الموظف هو لفظ يطلق على العامل الذي يثبت في منصب عمله بعد انتهاء المدة التجريبية، ويكون كذلك في وضعية قانونية أساسية وتنظيمية إزاء المؤسسة والإدارة".

⁴- انظر المادة 3 من القانون رقم 02/06، المتعلق بتنظيم مهنة الموثق، المؤرخ في 2006/02/20، جريدة رسمية عدد 14، المؤرخة في 2006/03/08 .

⁵- السيد عبد الوهاب عرفة، الوسيط في التوثيق، دار المطبوعات الجامعية، الإسكندرية، 2006، ص 09 .

الوطني شأنه شأن المحامي¹، ولقد حددت شروط الإلتحاق بمهنة التوثيق بموجب المادتين 05 و06 وذلك باستحداث شهادة الكفاءة المهنية للتوثيق قصد الوصول إلى تأهيل هاته المهنة وترقيتها، والتي لا تسلم إلا بعد النجاح في المسابقة المخصصة لذلك والالتحاق بالمهنة وإنهاء فترة التكوين والتأهيل. كما يشترط في المترشح للمسابقة أن يكون متمتعاً بالجنسية الجزائرية وحائزاً على شهادة الليسانس في العلوم القانونية والإدارية أو شهادة معادلة لها، وبالغا لسن 25 سنة على الأقل ومتمتعاً بشروط الكفاءة البدنية الضرورية لممارسة المهنة، وأن لا يكون قد حكم عليه من أجل جنائية أو جنحة باستثناء الجرائم غير العمدية، وأن لا يكون ضابطاً عمومياً وقع عزله أو محامياً شطب اسمه، أو عون دولة عزل بمقتضى إجراء تأديبي نهائي².

ويؤدي الموثق قبل الشروع في ممارسة مهامه اليمين القانونية أمام المجلس القضائي لمحل تواجد مكتبه وطبقاً للمادة 08 من القانون رقم 02/06 المتضمن تنظيم مهنة التوثيق يكون كالتالي: " أقسم بالله العظيم، أن أقوم بعمل عملي أحق قيام، وأن اخلص في تأدية مهنتي وأكتم سرها، واسلك في كل الظروف سلوك الموثق الشريف، والله على ما أقول شهيد"، حيث خول القانون للموثقين الثبات المحررات الرسمية وإعطاءها الصيغة التنفيذية³.

بالإضافة إلى الموثق يعد المحضر القضائي أيضاً ضابطاً عمومياً، حيث نصت عليه المادة 4 من القانون رقم 03/06 المتضمن مهنة المحضر القضائي " المحضر القضائي ضابطاً عمومياً مفوض من قبل سلطة عمومية، يتولى تسيير مكتب عمومي لحسابه الخاص وتحت مسؤوليته، على أن يكون المكتب خاضعاً لشروط ومقاييس خاصة تحدد عن طريق التنظيم"⁴.

ج - شخص مكلف بخدمة عمومية: هو الشخص الذي يقدم خدمات عامة سواء كان موظف عمومي أم لا، وسواء كان مأجوراً أو غير مأجور، مثل رئيس المجلس الشعبي المنتخب والخبراء الذين تعينهم المحاكم، كما أن الأحكام القضائية النهائية الحائزة على قوة الشيء المقضي فيه والمتعلقة بمنازعات حول

¹ - مقني بن عمار، مهنة التوثيق في القانون الجزائري تنظيم ومهام ومسؤوليات، دار الجامعة الجديدة، الجزائر، 2013، ص 59.

² - المادة 05 و06 من القانون رقم 02/06 المؤرخ في 20/02/2006 المتضمن مهنة التوثيق، المرجع السابق.

³ - السيد عبد الوهاب عرفة، المرجع في التوثيق بمكاتب التوثيق فروعها التابعة لمصلحة الشهر العقاري، طبعة الثانية، مكتبة الإشعاع للطباعة والنشر والتوزيع، الإسكندرية، ص 245.

⁴ - المادة 04 من القانون رقم 03/06، المؤرخ في 20/02/2006 المتضمن تنظيم مهنة المحضر القضائي، الجريدة الرسمية العدد 14 المؤرخة في 08/03/2006.

العقار، والواجبة الشهر في المحافظة العقارية تعتبر سندات رسمية، وهذا ما تشير إليه المادة 15 من الأمر 74/75، والمواد 62، 63، 66، 90 من المرسوم التنفيذي رقم 63/76¹.

2- سلطة اختصاص الموظف العام أو الضابط العمومي أو الشخص المكلف بخدمة عامة في إضفاء صفة الرسمية:

ويقصد بذلك أن يكون مصدر السند لديه الاختصاص النوعي والمكاني لإصداره، أي أن تكون له الولاية في تحريره مع عدم تحقق إحدى حالات التنافي المقررة قانوناً، كأن يكون للموثق مصلحة شخصية أو صلة قرابة مع ذوي الشأن في التعاقد أو غيرها من حالات التنافي في مهنة الموثق²، أما الإختصاص المكاني فيقصد به ألا يتعدى النطاق الإقليمي لإختصاصه إلى إختصاص غيره³.

هذا وتتص المادة 326 مكرر 02 من القانون المدني على انه " يعتبر العقد الغير رسمي بسبب عدم كفاءة أو أهلية الضابط العمومي أو انعدام الشكل، كمحرر عرفي إذا كان موقعا من قبل الأطراف" وهو ما يفيد أنه إذا تخلفت شروط الرسمية في السند، كأن يصدر ممن ليس له السلطة القانونية في إصدارها أو ألا تراعى في تحريره الأوضاع القانونية المقررة، فإن السند يعتبر باطلا كورقة رسمية غير أنه يتحول إلى سند عرفي إذا توفرت شروطه⁴.

3- مراعاة الأشكال القانونية في تحرير السند الرسمي.

إن الوثائق والعقود الرسمية⁵ الصادرة عن الأشخاص المؤهلين والتي يستلزم تسجيلها بمفتشية التسجيل⁶، يجب أن يراعى في تحريرها من قبل المكلف بذلك الأوضاع القانونية والقواعد الخاصة بالتحرير، وهذا

¹-المواد 62، 63، 66، 90 من المرسوم التنفيذي رقم 63/76، السابق الذكر.

²-المادة 19 و20 من القانون رقم 02/06 المتعلق بتنظيم مهنة الموثق، المرجع السابق.

³- وهيبة عثمانية، الشكلية الرسمية في السندات المثبتة للملكية العقارية الخاصة على ضوء التشريع والقضاء الجزائري، مذكرة ماجستير، جامعة الحاج لخضر، باتنة، ص 61.

⁴- راجع المادة 326 من القانون المدني، المرجع السابق.

⁵- الوثائق الرسمية تتمثل في السندات التوثيقية، السندات الإدارية، السندات القضائية... الخ.

⁶- التسجيل هو إجراء يتم من طرف موظف عمومي مكلف بالتسجيل حسب كفايات محددة بموجب القانون.

الفصل الثاني : الأحكام الخاصة بالشهر العقاري

يتطلب مراعاة الشروط المتعلقة سواء بتعيين الأطراف أو تعيين العقارات بحيث ان الإخلال بها يؤدي إلى رفض التسجيل¹، وهذه الشروط تتمثل في :

- كل عقد أو قرار قضائي يكون موضوع إشهار في المحافظة العقارية، يجب ذكر فيه البيانات التالية:
- بالنسبة للأشخاص الطبيعية :اللقب والاسم،تاريخ ومكان الازدياد،الجنسية،والموطن،المهنة،ويجب أن يصادق الموثق أو كاتب الضبط أوالسلطة الإدارية في أسفل كل جدول وذلك طبقا للمادة 62 من المرسوم 63/76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري²، ويتم التصديق على هوية الأطراف بمجرد تقديم مستخرج شهادة الميلاد قبل تاريخ تحريرها³.
- أماالأشخاص الاعتبارية فيجب ذكر هوية هذه الأشخاص وتسميتها وتبيان رقم التسجيل في السجل التجاري ...الخ، ويتم التصديق على هوية الأشخاص وفقا لأحكام المادة 63 من المرسوم السابق بيانه⁴.
- أما بالنسبة لتعيين العقارات فيتم من خلال تحديد العقار المراد اكتسابه تحديدا نافيا للجهالة من ناحية تسميته،موقعه،مساحته،ومعالمه الحدودية المحددة،من طرف المخطط المعد من طرف الخبير وهذا ما تبناه المادة 324 مكرر 04 من القانون المدني⁵، والإشارة إلىأن هذه القطعة الأرضية لم تخضع لإجراءات المسح العقاري⁶ عند الاقتضاء، وهذا ما نصت عليه المادة 10 من المرسوم التنفيذي رقم 123/93 .

الفرع الثاني: قاعدة الشهر المسبق.

تطبيقا لأهم أهداف نظام الشهر العينيوالمتمثلة في تأمين الاستقرار للتصرفات العقارية، وضمان استمرارية نقل الملكية، وكما أن السجل العقاري المؤسس يعطي صورة صادقة للوضع القانوني والمادي للعقار ،لذا

¹-العمرية بوقرة،التسجيل العقاري لدى مفتشية التسجيل والطابع،مذكرة ماجستير،جامعة سعد دحلب،البليدة،2007،ص16 .

²-انظر المادة 62 من المرسوم 63/76، السابق الذكر.

³-منى تموح،النظام القانوني للمحافظة العقارية في التشريع الجزائري،مذكرة ماجستير،جامعة الجزائر،2004،2003،ص28.

⁴-انظر المادة 63 من المرسوم 63 /76،السابق الذكر.

⁵-انظر المادة 324 مكرر 04 من القانون المدني،المرجع السابق.

⁶-حمدي باشا عمر،آليات تطهير الملكية الملكية العقارية الخاصة،دارهومة،الجزائر،ص39 .

فلا يمكن للمحافظ العقاري اجراء شهر أي تصرف وارد على عقار لدى المحافظة العقارية¹، مالم تكن هناك شهر المسبق للمحرر الذي على أساسه تم التصرف في العقار بأي شكل من أشكال التصرف، وهو ما تشير اليه المادة 88 من المرسوم 63/76، غير أن هذه القاعدة لا يمكن أعمالها على كافة المحررات لورود استثناءات عليها، وعليه سنتعرض أولاً لمفهوم هذه القاعدة والهدف منها، ثم للاستثناءات الواردة عليها في نقطة ثانية :

أولاً: مفهوم قاعدة الشهر المسبق.

تنص المادة 88 من المرسوم 63/76 المذكور أعلاه بأنه: " لا يمكن القيام بأي إجراء للإشهار في المحافظة العقارية في حالة عدم وجود إشهار مسبق أو مقارن للعقد أو القرار القضائي أو لشهادة الانتقال عن طريق الوفاة يثبت حق التصرف أو صاحب الحق الأخير.

وذلك مع مراعاة أحكام المادة 88 أدناه ..."².

فيفهم من ذلك أنه لا يمكن للمحافظ العقاري شهر أية وثيقة، أو سند، أو تصرف من شأنه نقل الملكية العقارية، ما لم يكن الحق المراد نقله قد أخضع لشهر مسبق في مجموعة البطاقات العقارية، يثبت من خلاله جميع التصرفات الواردة على العقار، وكذا معرفة جميع الملاك السابقين المتداولين على الملكية، وذلك يحقق الطمأنينة وعدم الحيلة في المعاملات العقارية، وطبقاً لذلك فقد خولت المادة 101 من نفس المرسوم للمحافظ العقاري الحق في مراقبة كل الوثائق المودعة لديه، كما أن له كامل الصلاحيات في رفض الإيداع في حالة غياب أحد الإجراءات، ولاسيما مبدأ الشهر المسبق³.

¹ - جمال بوشنافة، المرجع السابق، ص 149 .

² - تنص المادة 88 من المرسوم 76/63 على أن: " لا يمكن القيام بأي إجراء للإشهار في محافظة عقارية في حالة عدم وجود إشهار مسبق أو مقارن للعقد أو للقرار القضائي أو لشهادة الانتقال عن طريق الوفاة، يثبت حق المتصرف أو صاحب الحق الأخير وذلك مع مراعاة أحكام المادة 89 أدناه .

والمتصرف أو صاحب الحق الأخير يعني الشخص الذي يكون حقه قد تم تحويله أو تعديله أو تثبيته أو ترتيب حقوق عليه أو انقضائه بموجب الإجراء الذي طلب الإشهار من أجله .

أنه ابتداء من الإشهار المعطى للعقد أو للقرار القضائي أو للشهادة الموثقة المثبتة الحق لصاحبه الجديد، لا يمكن القيام بأي إجراء من قبل الشخص الرئيسي أو ضد صاحب السابق لهذا الحق دون الإخلال بإشهار الطلبات القضائية الرامية إلى فسخ أو إبطال أو إلغاء أو نقض حق عيني عقاري ."

³ - انظر المادة 101 من المرسوم 76/63 تنص على أن: " عندما يقبل المحافظ الإيداع ويسجل الإجراء في سجل الإيداع، فإنه يوقف تنفيذ الإجراء ويباشر في عملية التسوية المنصوص عليها في المادة 107 عندما على الخصوص:

1- الهدف من اشتراط قاعدة الشهر المسبق.

ترمي هذه القاعدة إلى ضمان دوام علاقة التسجيلات في مجموعة البطاقات العقارية وتسلسل الملكية العقارية عن طريق معرفة جميع المتصرفين السابقين الذين تداولوا على ملكية العقار ومنه يمكن التصدي لظاهرة التصرفات المزدوجة التي كثيرا ما تحدث في الحياة العملية والتي من شأنها إحداث التباس في انتقال الحقوق، وكذلك توفر الائتمان العقاري من خلال الطابع الإجباري لهذه القاعدة¹، وهذا حسب نص المادة 90 من المرسوم 63/76 والتي تنص على أنه " ينبغي على الموثقين وكتاب الضبط والسلطات الإدارية أن يعملوا على إشهار جميع العقود أو القرارات القضائية الخاضعة للإشهار والمحررة من قبلهم أو بمساعدتهم وذلك ضمن الآجال المحددة ".

والعقود الإدارية التي تنص عليها هذه المادة يجب أن تكون فعلا ناقلة للملكية وبالتالي استبعاد عقود التخصيص، ومداومات المجلس الشعبي البلدي، والقرارات الصادرة عن رئيس البلدية وكذلك محاضر تعيين قطعة أرض لانجاز مشروع لأنها ليست سندات ملكية وحتى تكون كذلك يجب أن تفرغ في شكل عقد رسمي.

ثانيا: الاستثناءات الواردة على قاعدة الشهر المسبق.

من أجل تسوية بعض الحالات والمشاكل التي نتجت عن مرحلة التحول من نظام الشهر الشخصي إلى نظام الشهر العيني المؤسس بالأمر 74/75 المتضمن المسح العام للأراضي، وفي انتظار تعميم المسح العام على كامل التراب الوطني، فقد تدخل المشرع وحاول إعادة تنظيم الملكية العقارية ومن بين ما أورده

-
- تكون الوثائق المودعة والأوراق المرفقة بها غير متوافقة.
 - يكون مرجع الإجراء السابق بموجب المادة 95 غير صحيح .
 - يكون تعيين الأطراف وتعيين العقارات أو الشرط الشخصي كما هو محدد في المادة 65 غير متوافق مع البيانات المذكورة في البطاقة العقارية .
 - تكون صفة المتصرف أو الحائز الأخير للشخص المذكور كما هي موجودة في الوثائق المودعة متناقضة في البيانات الموجودة في البطاقة العقارية.
 - يكون التحقيق المنصوص عليه في المادة 104 يكشف بان الحق غير قابل للتصرف .
 - يكون العقد الذي قدم للإشهار مشوبا بأحد أسباب البطلان المشار إليها في المادة 105 =
 - يظهر وقت التأشير على الإجراء بأن الإيداع كان من الواجب رفضه.
 - وعندما لا تكشف التحقيقات المتممة عن أي سبب للرفض فإن المحافظ ينهي تنفيذ الإجراء .
- ¹- منى تموح، المرجع السابق، ص36.

الفصل الثاني : الأحكام الخاصة بالشهر العقاري

في هذا المجال هو النص على بعض الاستثناءات على مبدأ الشهر المسبق، منها ماوردت في المرسوم التنفيذي 63/76 ومنها ما وردت متفرقة في مختلف التشريعات العقارية¹.

وتجد هذه الإستثناءات أساسها في ظل المادة 89 من المرسوم 63/76 المعدلة والمتممة، بالإضافة إلى مختلف القوانين والتشريعات العقارية نتطرق إليها في حينها .

ويمكن حصر هذه الاستثناءات في مايلي :

1- العقود العرفية التي اكتسبت تاريخا ثابتا قبل 1971/01/01.

ولقد تم التصييص على هذا الاستثناء بموجب المادة 03 من المرسوم رقم 210/80 المؤرخ في 1980/09/13 الذي عدل المرسوم رقم 63/76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري والتي جاءت كما يلي: "لا تطبق القاعدة المدرجة في الفقرة الأولى من المادة 88 أعلاه:

- عند الإجراء الأولي الخاص بشهر الحقوق العقارية في السجل العقاري والذي يتم تطبيقا للمواد من 08 إلى 18 من هذا المرسوم².

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

حيث من خلال ما سبق يتضح أن العقود العرفية الثابتة التاريخ المحررة قبل أول مارس 1961 استثنيت من الشهر المسبق.

وقد قامت المحاكم في تلك الفترة بتثبيت صحة العقود العرفية بعد تقديم الأطراف إشهادا من البلدية يثبت أن العقار لا يدخل ضمن صندوق الثورة الزراعية أوفي الاحتياطات العقارية للبلدية، إلا انه بالرجوع للمرسوم التنفيذي رقم 123/93 المؤرخ في 1993/05/19 المعدل للمرسوم 63/76 تم تمديد فترة 1961/03/01 إلى 1971/01/01 تاريخ سريان قانون التوثيق القديم بموجب الأمر 91/70 المؤرخ في 1970/12/25.

¹-جمال بوشنافة،المرجع السابق،ص152.

²-ليلي زروقي،حمدي باشا عمر،المرجع السابق،ص220.

وعليه اكتسبت العقود العرفية الثابتة التاريخ المحررة قبل الفاتح جانفي من عام 1971 صيغتها الرسمية دون حاجة اللجوء إلى القضاء لغرض شهرها كما كان الشأن سابقا، إذ يكفي اللجوء إلى الموثق لتحرير عقد إيداع بشأنها يتم شهره بالمحافظة العقارية المختصة، ويكتفي فيه محرر العقد بذكر التعيين الدقيق للعقار مع ذكر كل الأشخاص دون استثناء لتسهيل عملية ضبط البطاقة العقارية مع إعفائه من ذكر أصل الملكية¹.

وبمفهوم المخالفة لهذا الاستثناء، فإن العقود العرفية التي لم تكتسب تاريخا ثابتا قبل 1971/01/01 لا يمكن أن تعفى من مبدأ الشهر المسبق وبالتالي لا يمكن شهرها، وإذا أراد أصحابها إثبات حجيتها فما عليهم إلا اللجوء للقضاء².

2- الإجراء الأول عند عملية المسح العقاري: بالرجوع إلى المواد من 8 إلى 18 من المرسوم 63/76، والمتعلقة بإيداع وثائق مسح الأراضي العام على مستوى المحافظة العقارية بعد الانتهاء من عملية المسح، مقابل محضر تسليم من طرف المحافظ العقاري، فالإجراء الأولي الرامي إلى إيداع وثائق العقارات الممسوحة، ليس بحاجة إلى إشهار مسبق من أجل تسجيله بالمحافظة العقارية³.

3- الاستثناءات المنصوص عليها في التشريعات العقارية الأخرى: إلى جانب ما تضمنته أحكام المادة 89 المشار أعلاه، تضمنت مختلف التشريعات العقارية، موادا تستثني منها تطبيق قاعدة الأثر الإضافي عند عملية الشهر العقاري، ونذكرها فيما يلي :

أ- عقد الشهرة:

المستحدث بموجب المرسوم 352/83 المؤرخ في 1983/05/21 من خلال المادة الأولى منه والذي يسن إجراءات إثبات التقادم المكسب عن طريق عقد الشهرة المتضمن الاعتراف بالملكية، وذلك في حالة عدم وجود منازع للحائز، وكانت المنطقة المراد اكتساب العقار المحاز فيها غير ممسوحة⁴، حيث تبني

¹- ليلي زروقي، حمدي باشا، المرجع السابق، ص 222.

²- جمال بوشنافة، المرجع السابق، ص 155.

³- أنظر المواد من 8 إلى 18 من المرسوم التنفيذي رقم 63/76، السابق الذكر .

⁴- <http://startims2.com/f0.aspx=1402786.25/04/2015.15.30>

المشرع الجزائري هذا النوع من العقود من اجل تطهير الوضعية العقارية للمناطق التي لم تتم فيها بعد عملية المسح العام للأراضي وتأسيس السجل العقاري¹.

فبعد تحرير العقد التوثيقي، يقوم المحافظ العقاري بتسجيله في مجموعة البطاقات العقارية كأول إجراء للشهر العقاري، مما يشكل بطبعه استثناء على قاعدة الشهر المسبق.

ب- شهادة الحيازة :

استحدث المشرع هذه الشهادة بموجب قانون التوجيه العقاري 25/90 المؤرخ في 18/11/1990 في المواد 39 وما بعدها، حيث نصت المادة 39 منه على أنه " كل شخصا يحوز أرضا من نوع الملك الخاص لم يحرر لها عقود بشرط أن تكون حيازته هادئة - علنية - مستمرة ولا تشوبها شبهة يمكن له ان يحصل على سند حيازي "شهادة حيازة" وهذه الشهادة تخضع لشكليات التسجيل والشهر العقاري وهذا حسب المادة 823 من القانون المدني².

كما حدد المرسوم التنفيذي 254/91 المؤرخ في 27/07/1991 كيفية إعدادها وتسليمها وباعتبار أن تسليم هذه الشهادة جاءت كمرحلة انتقالية لتسوية الوضعية القانونية للعقارات، والتي يفتقر أصحابها إلى سندات في انتظار إتمام عملية المسح العقاري، فإن هذا السند الإداري يعفى من قاعدة الأثر الإضافي للشهر³.

كما أن شهادة الحيازة ترتب لصاحبها مجموعة من المكانات القانونية التي لا تمنح إلا للمالك بسند رسمي مشهر، كحق إبرام عقد رهن على عقار المحار، إلا أنها تبقى مجرد إجراء استثنائي مؤقت شرع لتسوية حالة العقارات دون سند في انتظار تعميم عملية مسح الأراضي ومنح الدفتر العقاري⁴.

فالحيازة على هذا ليست حق عيني او حق شخصي بل هي ليست حقا أصلا وإنما واقعة مادية ومع هذا تحدث آثار قانونية¹، كما أخضعت المادة 41 من قانون 25/90 طلب شهادة الحيازة لإجراء الإشهار

¹-حمدي باشا عمر، حماية الملكية العقارية الخاصة، دارهومة، الجزائر، 2003، ص32.

²- الاجتهاد القضائي للغرفة العقارية، المحكمة العليا، الجزء الثاني، قسم الوثائق، 2004، ص131.

³- المرسوم التنفيذي رقم 254/91، المؤرخ في 27/07/1991، الذي يحدد كيفية إعداد شهادة الحيازة وتسليمها، الجريدة الرسمية عدد 36، المؤرخة في 31/07/1991.

⁴-المادة 39 من قانون التوجيه العقاري 25/90، المرجع السابق.

الفصل الثاني : الأحكام الخاصة بالشهر العقاري

الذي يحدد كفيياته عن طريق التنظيم، وشهادة الحيابة المشهورة لا تنقل الملكية وإنما يعتبر صاحبها حائز بحسن نية ويمكنه اكتساب العقار بالتقادم المكسب².

ونظرا للمساوئ التي لحقت بإعداد شهادات اكتساب الملكية بالتقادم تدخل المشرع الجزائري من أجل إيجاد الحل بسنه لقانون 02/07 المؤرخ في 2007/02/27 المتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري، ليحل محل المرسوم 352/83 المؤرخ في 1983/05/21 الذي يسن إجراء إثبات التقادم المكسب وإعداد عقد الشهرة المتضمن الاعتراف بالملكية، وذلك لتمكين تدخل السلطة العمومية فيما يخص المعاينة والاعتراف بحق الملكية العقارية على أساس الحيابة المنصوص عليها في القانون المدني بإجراء تحقيق عقاري، كما يطبق هذا الإجراء على كل عقار لم يخضع لعمليات المسح العام، والعقارات التي لم تكن موضوع سندات ملكية والعقارات التي أعدت بشأنها سندات ملكية، قبل أول مارس 1961 والتي لم تعد تعكس الوضعية العقارية المطلوبة وهذا ما جاء في المادة 02 من القانون 02/07³.

ج- عقود الاستصلاح.

لقد تم التنصيص عليها بموجب أحكام القانون رقم 18/83 المؤرخ في 1983/08/18 المتعلق بحيابة الملكية العقارية الفلاحية، والمرسوم التنفيذي رقم 289/92 المؤرخ في 1992/07/06 المحدد لشروط التنازل عن الأراضي الصحراوية في مساحات الاستصلاح أين يتم تحرير عقد إداري يتم شهره لدى المحافظة العقارية، ويعتبر الشهر العقاري في هذه الحالة أول إجراء يتم على الأراضي المستصلحة محل البيع الإداري، مما يجعله إجراء أوليا يعفى من قاعدة الأثر الإضافي للشهر⁴.

هذا ويعتبر الاستصلاح سبب من أسباب نقل الملكية العقارية في التشريع الجزائري، فبالرجوع إلى المادة الأولى من القانون 18/83 المؤرخ في 1983/08/03 نجد أنها لا تقتصر على منح قطع أرضية للاستثمار والاستفادة من ثمارها مقابل إتاوة مع احتفاظ الدولة بملكية الرقبة، بل يتعدى الأمر إلى التنازل

¹- الاجتهاد القضائي للغرفة العقارية، المرجع السابق، ص132.

²- أنظر المادة 41 من قانون التوجيه العقاري، المرجع السابق.

³- أنظر المادة 02 القانون رقم 02/07 المؤرخ في 2007/02/27 المتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية

وتسليم سندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري، جريدة رسمية عدد 15، المؤرخة في 2007/02/28

⁴- جمال بوشنافة، المرجع السابق، ص159.

عنها بشروط، إذ تمكنه من تملك أراضي قابلة للفلاحة واقعة في مناطق صحراوية¹، والمنطوية على مميزات مماثلة وكذا الأراضي الأخرى الغير مخصصة والممكن استخدامها في الفلاحة بعد الاستصلاح، وتمنح ملكية الأرض بعد استيفاء شروط الاستصلاح ويحرر عقد الملكية من طرف مدير أملاك الدولة ممثلا في ذلك والي الولاية مع وجوب إشهاره في المحافظة العقارية.

المطلب الثاني: الشروط القانونية الواجب توافرها في الوثائق المشهورة.

إن المشرع الجزائري بغية منه في إرساء قواعد نظام الشهر العيني خول للمحافظين العقاريين صلاحيات واسعة في مراقبة مدى توفر الشروط التي تتعلق بالتحقيق في هوية أطراف التصرف²، وبالقواعد المتعلقة بالعقارات محل التصرف³، ولقد حددت ذلك المادة 22 من الأمر 75/74 والتي تنص على أنه " يحقق المحافظ في هوية وأهلية الأطراف الموجودين على وسائل الإثبات وكذلك في صحة الأوراق المطلوبة من أجل الإشهار " .

وسنوضح ذلك من خلال:

الفرع الأول: التحقيق في هوية الأطراف.

حتى يكون المحرر الرسمي سليما ومقبولا لدى المحافظة العقارية، لا بد من أن تتوفر فيه مجموعة من البيانات التي تتعلق بهوية الأطراف، وأهلية الأطراف الموجودين في العقد محل الشهر، والتي ينبغي على محرري العقود التحقق من صحتها والتصديق عليها بما يضمن قانونية العقد، وهذا ما أكدته المواد من 62 إلى 65 من المرسوم 76/63 المتعلق بتأسيس السجل العقاري⁴، حيث يجب على محرري السندات الرسمية تعيين الأطراف تعيينا دقيقا حتى يتم قبول إيداع الوثائق بالمحافظة العقارية.

¹-كريمة فردي، المرجع السابق، ص 92.

²- المادة 22 من الأمر 75/74، المرجع السابق.

³- كريمة بوشامة، جعيلب زينة، شهر التصرفات العقارية، مذكرة تخرج لنيل إجازة المدرسة العليا للقضاء، وزارة العدل، المدرسة العليا للقضاء، دفعة 2007، 16، ص 35.

⁴-انظر المواد 62 إلى 65 من المرسوم 76/63، المرجع السابق .

الفصل الثاني : الأحكام الخاصة بالشهر العقاري

إن التحقيق في هوية الأطراف يقتضي بالإضافة إلى معرفة البيانات الخاصة بتعيين هوية الأطراف، معرفة كذلك كيفية التصديق على صحة البيانات:

أولا : البيانات الخاصة بالأشخاص الطبيعية .

- إن العقود والقرارات المودعة للإشهار، يجب احتوائها على ألقاب، أسماء، تاريخ ومكان الميلاد، الجنسية، الموطن ومهنة الأشخاص أطراف العقد وعند اللزوم أسماء الزوجات .
- أما في ما يخص الشهادات التوثيقية بعد الوفاة ، يجب الإشارة إلى الحالة المدنية والتصديق عليها بالنسبة للمتوفى بالنسبة لكل واحد من الورثة أو الموصى لهم¹.
- كما يجب أن تتضمن هذه العقود والقرارات الإشارة إلى جميع العناصر المحددة للشرط الشخصي لكل الأطراف (ويقصد بهذا الشرط الأهلية المدنية لأطراف العقد).

ثانيا : البيانات الخاصة بالأشخاص المعنوية.

أما في ما يخص الأشخاص المعنوية، فقد نصت المادة 50 من القانون المدني على أنه " يتمتع الشخص الاعتباري بجميع الحقوق إلا ما كان منها ملازما لصفة الإنسان وذلك في الحدود التي يقرها القانون ويكون لها خصوصا:

- ذمة مالية .
- أهلية في الحدود التي يعينها عقد إنشائها والتي يقرها القانون.
- موطن وهو المكان الذي يوجد فيه مركزا دائرتها.
- الشركات التي يكون مركزها الرئيسي في الخارج ولها نشاط لها في الجزائر يعتبر مركزها في نظر القانون الداخلي في الجزائري.
- نائب يعبر عن إرادتها.
- حق التقاضي " .

وعليه فإنه من خلال المادة 50 من القانون المدني يجب أن يتضمن العقد جملة من البيانات تتمثل في مايلي²:

¹-انظر المادة 62 فقرة 1 و3 من المرسوم 63/76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري، المرجع السابق .

²- انظر المادة 50 من القانون المدني، المرجع السابق .

الفصل الثاني : الأحكام الخاصة بالشهر العقاري

- بالنسبة للشركات المدنية والتجارية: تسميتها، شكلها القانوني، مقرها، علاوة على ذلك بالنسبة للشركات التجارية رقم تسجيلها في السجل التجاري.
 - بالنسبة للجمعيات: تسميتها، مقرها، تاريخ ومكان تصريحها
 - بالنسبة للنقابات: تسميتها، مقرها ،تاريخ ومكان إيداع قوانينها الأساسية .
 - بالنسبة للجماعات المحلية: تسمية البلدية أو الولاية (المادة 09 من قانون الولاية¹)، (والمادة 06 من قانون البلدية²).
 - بالنسبة لأملاك الدولة فهي على اسم الدولة.
- وتجدر الإشارة إلى أن كل عقد أو وثيقة أو جدول مودع قصد الإشهار في المحافظة العقارية يجب لزوماً أن يحمل تأشيرة موقعة من قبل محرر العقد، أو من قبل سلطة إدارية تشهد بهوية الأطراف، والتصديق يحفظ سلامة إجراء الشهر من العيوب، ويتم التصديق في أسفل الوثيقة المعدة للإشهار عن طريق التأشير عليها ، وتكون موقعة ومؤرخة من طرف المصدق عليه، فمن هم الأشخاص المخول لهم التصديق على هوية الأطراف؟ وماهي المستندات المعتمدة في ذلك؟.

ثالثاً - الأشخاص المخول لهم التصديق على هوية الأطراف:

إن الأشخاص المخول لهم التصديق على هوية الأطراف هم محرري العقود، كالموثقين والسلطات الإدارية وكتاب الضبط، بالنسبة للأحكام القضائية، أو القنصل، وأيضاً الوزراء، والولاة، ورؤساء المجالس الشعبية البلدية، وقضاة النيابة العامة، مدير الوكالة القضائية للخرينة، وموظفو مديريات الولايات للمصالح المالية، ومحاسبو الخزينة، وجميع المحاسبين العموميين³.

¹-انظر المادة 09 من قانون رقم 07/12 المؤرخ في 2012/02/29، المتضمن قانون الولاية، الجريدة الرسمية عدد 12، المؤرخ في 2012/02/29.

²-انظر المادة 06 من قانون رقم 10/11 المؤرخ في 22 /07/ 2011 المتضمن قانون البلدية، جريدة رسمية عدد 37، المؤرخ في 2011/07/22.

³-المادة 64 من المرسوم 63/76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري: " كل جدول أو مستخرج أو صورة أصلية أو نسخة مودعة لدى المحافظة العقارية قصد تنفيذ إجراء يجب أن يحمل تأشيرة موقعة من قبل محرر العقد أو من قبل سلطة إدارية يشهد بهوية الأطراف ".

الفصل الثاني : الأحكام الخاصة بالشهر العقاري

ويتم ذلك التصديق بالنسبة للأشخاص الطبيعية بتقديم مستخرج شهادة الميلاد وكل وثيقة رسمية تثبت الجنسية¹، وعند تعذر إثبات عناصر الهوية غير الجنسية، يمكن التصديق عليها بناء على شهادة شخصين بالغين وتحت مسؤوليتهما حيث نصت المادة 324 مكرر 03 من القانون المدني على أنه " وفضلا عن ذلك إذا كان الضابط العمومي يجهل الاسم والحالة والسكن والأهلية المدنية للأطراف، يشهد على ذلك شاهدان بالغان تحت مسؤوليتهما"²، ولإعطاء ضمان أكثر للوثائق العقارية المودعة قصد إجراء الشهر اتسعت دائرة التصديق لتشمل بالإضافة إلى هوية الأطراف البيانات، المتعلقة بالشرط الشخصي، أي أن يكون الأطراف كاملي الأهلية تتوفر فيهم أحكام المواد 40، 41، 78 من القانون المدني³.

ويجب أن يشار لزوما في تأشيرة شهادة الهوية إلى موطن محرر وموقع العقد الرسمي المودع قصد الشهر وذلك حتى يتسنى للمحافظ العقاري أن يبلغ له قرار الرفض عند الاقتضاء⁴.

أما الأشخاص الاعتبارية فيتم التصديق على هويتهم كما يلي:

- الأشخاص الاعتبارية التي يوجد مقرها في الجزائر: بمجرد تقديم أصل لصورة رسمية او لنسخة مراجعة للعقد التأسيسي الذي يثبت التسمية والشكل القانوني والمقر .
- الأشخاص الاعتبارية التي يوجد مقرها خارج الجزائر: يكون بمجرد تقديم نفس الوثائق المسلمة أو المصادق عليها من قبل السلطة الإدارية أو الموظف الدبلوماسي أو القنصل، وتكون مرفقة بترجمة باللغة العربية مصادق عليها إذا كانت محررة بلغة أجنبية⁵.

الفرع الثاني: الشروط القانونية الخاصة بالعقارات .

نصت المواد من 21 إلى 27 وكذلك المواد إلى 71 والمادة 114 من المرسوم رقم 63/76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري على جميع البيانات والمعلومات التي يجب ذكرها في الوثائق محل الشهر المرتبطة أساسا بتعيين العقارات، حيث تعبر هذه البيانات الخاصة بكل عقار ضرورية لتمييزه عن باقي

¹- المادة 62 فقرة 04 من المرسوم 63/76، المرجع نفسه .

²- المادة 324 مكرر فقرة 03 من الأمر 58/75 المتضمن قانون مدني، المرجع السابق .

³- انظر المواد 40، 44، 78 من القانون المدني، المرجع السابق .

⁴- أنظر الفقرة الأخيرة من المادة 64 من المرسوم 63/76.

⁵- مسعود رويضات، المرجع السابق، ص 102.

الفصل الثاني : الأحكام الخاصة بالشهر العقاري

العقارات، كما يتم على أساسها التأشير على البطاقات العقارية وإعطاء المعلومات من طرف المحافظ العقاري، حيث تختلف هذه المعلومات من عقار لآخر¹.

أولاً: الشروط المشتركة بالنسبة لتعيين كل العقارات.

تنص المادة 66 من المرسوم رقم 63/76 على أن " كل عقد أو قرار قضائي يراد شهره في المحافظة العقارية، يجب أن يبين نوعية كل عقار والعقار التي يقع فيها وكذا القسم ورقم المخطط والمكان المذكور وما يحتوي عليه من مسح الأراضي " .

يتضح من خلال هذه المادة أنه يجب تبيين طبيعة العقار لتمييزه عن غيره من العقارات، فهو يعد من أهم العناصر التي تميز العقار حيث يتم توضيح هل العقار عبارة عن مسكنا أو أرضا ...، كما يتم تحديد اسم البلدية التي يقع فيها العقار وفقا للقانون رقم 09/84 المؤرخ في 1984/02/04 المتعلق بالتنظيم الإقليمي للبلاد .

أما رقم مخطط مسح الأراضي، فيتم من خلال ترقيم مخطط مسح الأراضي بوضع رقم ترتيب خاص به حتى تسهل عملية مطابقة الوثائق المودعة مع هذا المخطط².

وتنص المادة 15 من المرسوم 62/76 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام على المكان المعلوم أو المسمى حيث يتم فيه تجميع مجموعات الملكية ضمن بلدية معينة حيث يطلق عليه في المناطق الريفية تسمية خاصة أما في المناطق الحضرية فيطلق عليه الحي أو الشارع³،

وبالرجوع للمادة 100 من نفس المرسوم يعتبر القوام المساحي من العناصر الأساسية في تعيين العقارات حتى يتم ضبط كل البيانات المتعلقة بالبطاقات العقارية، لذا ألزم المشرع إرفاق الوثائق الخاضعة للشهر بمسخر مسح الأراضي عند إيداعها لدى المحافظة العقارية⁴.

ثانيا : الشروط الخاصة في تعيين بعض العقارات .

¹ -أنظر المواد 21، 27، 71، 114 من المرسوم 63/76، السابق الذكر.

² -المرسوم رقم 63/76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري، المرجع السابق.

³ -أنظر المادة 15 من المرسوم 62/76، المرجع السابق.

⁴ -أنظر المادة 100 من المرسوم نفسه.

بالرغم من اعتماد المشرع على نظام الشهر العيني، إلا أن عملية المسح لم تشمل كامل التراب الوطني، وبالتالي أقر المشرع أطرا يتم بها تعيين العقارات الغير ممسوحة في الوثائق المودعة للشهر، كما أقر إجراءات خاصة تمكن من تعيين أجزاء العقار المبني على سبيل الملكية المشتركة¹.

- فبالنسبة للعقارات الريفية غير الممسوحة، أقر المشرع أحكام انتقالية بالنسبة للعقارات الريفية الواقعة في بلديات لم تكتمل فيها عملية المسح بعد، وبالتالي فهي تفهرس بطريقة انتقالية في مجموع البطاقات العقارية الفردية للمالكين².

وبمقتضى المادة 114 من المرسوم 63/76 وعند عدم وجود مخطط مسح الأراضي، فإن كل عقد أو قرار قضائي مودع للإشهار يتضمن عقار ريفي وجب أن يتم تعيينه وفقا لنوعه، موقعه، محتوياته، وأرقام المخططات النظامية القديمة، وفي حالة عدم وجود ذلك أسماء المالكين المجاورين، وفي حالة عدم تحديد المساحة من خلال " الحقوق المشاعة والمفرزة" فإنه يمكن تحديد الحقوق العقارية عن طريق مخطط خبير عقاري، وهذا تطبيقا للمادة 703 من القانون المدني التي تنص على " لكل مالك أن يجبر جاره على وضع حدود لأملكهما المتلاصقة، وتكون نفقات التحديد مشتركة بينهما".

- أما بالنسبة للعقارات الحضرية الغير ممسوحة، لقد ورد تعريف العقار الحضري في المادة 21 من المرسوم 63/76 كما يلي " تعتبر كعقارات حضرية وتكون موضوع إحداث بطاقات عقارية كما هو منصوص عليها بالمادة 20 أعلاه العقارات المبنية أو الغير المبنية الموجودة على الطرقات المرقمة بصفة نظامية للجهات السكنية التابعة للبلديات التي يزيد سكانها عن 2000 نسمة " حيث تعتبر عقارات حضرية العقارات المبنية أو الغير مبنية الموجودة على الطرقات المرقمة بصفة نظامية للجهات السكنية التابعة للبلديات التي يزيد سكانها عن 2000 نسمة، أما جميع العقارات الأخرى فتعتبر عقارات ريفية³، وباعتبار أن عدد السكان في الجزائر قد تزايد، لذا وجب إعادة النظر في هذا المعيار لأنها توجد حاليا بلديات يفوق سكانها 2000 نسمة⁴.

- ومن خلال ذلك يمكن التعرف على العقارات الحضرية، حسب المادة 27 من المرسوم 63/76 المتضمن تأسيس السجل العقاري من خلال الإشارة إلى اسم الشارع، والرقم، وذكر البلدية التي

¹- أنظر المواد من 66 إلى 76 من المرسوم 62/76، المرجع السابق.

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

³- أنظر المادة 27 من المرسوم 63/76، السابق الذكر.

⁴- جمال بوشنافة، المرجع السابق، ص 175، 176.

يقع فيها العقار، وتكون العقارات الحضرية موضوع بطاقات عقارية حتى في حالة مسح الأراضي، بالإضافة إلى تحديد طبيعة العقار ومساحته .

- أما العقارات المبنية على سبيل الملكية المشتركة¹، فإن ذلك يستدعي بالضرورة أن يكون هذا البناء متكون من أجزاء خاصة مثل الشقق وما بداخلها مما أعد للاستعمال الخاص لمالك الشقة²، ومن أجزاء مشتركة معدة للاستعمال المشترك من قبل جميع سكان البناء، مثل الأرض المقام عليها البناء والجدران الرئيسية والمدخل الرئيسي للبناء³ .

وبالرجوع إلى المواد 66، 67 و68 من الرسوم 63/76 يتم تعيين العقار المبني على سبيل الملكية المشتركة في العقود والأحكام القضائية الخاضعة للإشهار عن طريق ذكر البيانات العامة المتعلقة باسم البلدية، الشارع، الرقم، المساحة، تضاف إليها البيانات الخاصة الواردة في الجدول الوصفي للتقسيم المتضمن في المحرر الرسمي نفسه أو الملحق به، ويتضمن ستة أعمدة تشمل على رقم الحصة حسب الترتيب التصاعدي للأرقام، رقم العمارة والدرج والطابق مع تحديد النسبة في الأجزاء المشتركة، ويجب أن يدرج هذا الجدول في الوثيقة المراد إشهارها⁴.

ونخلص في الأخير إلى أن تعيين الأطراف والعقارات أمر ضروري لضمان صحة المعلومات الواردة في البطاقات العقارية، وبالتالي إمكانية التعرف على وضعية الممتلكات العقارية لشخص معين عند طلب المعلومات عنها من المحافظ العقاري.

المبحث الثاني: تنفيذ إجراءات الشهر.

يلعب المحافظ العقاري دورا كبيرا في عملية الشهر والفحص ورقابة التصرفات العقارية من خلال عملية الإيداع القانوني لدى المحافظة العقارية، فحول له المشرع جملة من السلطات، منها ما هو مرتبط بعملية مسح الأراضي وترقيم العقارات الممسوحة، ومنها ما يتعلق برفض الإيداع ورفض الإجراءات، حيث يتعلق

¹-عرفت المادة 743 من القانون المدني الملكية المشتركة بأنها الحالة القانونية التي يكون عليها العقار المبني أو مجموعة العقارات المبنية والتي تكون ملكيتها مقسمة حصصا بين عدة أشخاص تشمل كل واحدة منها على جزء خاص ونصيب في الأجزاء المشتركة .

²-عبد الرزاق احمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، الجزء الثامن، حق الملكية، دار النهضة العربية، مصر، 1968، ص797.

³- منى تموح، المرجع السابق، ص39.

⁴-مسعود رويضات، المرجع السابق، ص107.

الفصل الثاني : الأحكام الخاصة بالشهر العقاري

الأمر بجميع الحقوق والتصرفات والسندات التي أوجب المشرع قيدها وشهرها في مجموعة البطاقات العقارية بالمحافظة العقارية، سواء تعلق الأمر بالتعاملات الواردة على الحقوق العينية أو الشخصية، أو بالأحكام والقرارات الإدارية والقضائية، وتمر عملية الشهر بجملة من الإجراءات، نحاول تبيانها من خلال ما يأتي:

المطلب الأول: إيداع الوثائق بالمحافظة العقارية .

الإيداع هو إجراء قانوني أولي ووجوبي في كل عملية إشهار¹، ويتم الإيداع للوثائق والمحركات الواجبة الشهر بالمحافظة العقارية على مستوى قسم الإيداع وعمليات المحاسبة²، ونصت على إيداع الوثائق المادة 92 من المرسوم 63/76 بقولها " رغم جميع الأحكام الخاصة المخالفة فإن الإشهار المطلوب بمقتضى المادة 88 يستوجب لزوم الإيداع في آن واحد بالمحافظة العقارية لصورتين رسميتين أو نسخ للعقد أو للقرار القضائي الذي ينبغي إشهاره" .

الفرع الأول: كيفية إيداع الوثائق بالمحافظة العقارية .

ألزم المشرع كل من الموثقين وكتاب الضبط، والسلطات الإدارية أي الموظفين الإداريين، أو الأشخاص المكلفين بخدمة عامة، وكل شخص أناط به المشرع تحرير عقد رسمي بمفهوم المادة 324 من القانون المدني، بإيداع الوثائق التي يحررونها بالمحافظة العقارية لإشهارها طبقاً لنص المادة 90 من المرسوم 63/76 وبكيفية مستقلة على إرادة الأطراف. ويمكن أن يتم الإيداع من طرف أحد المساعدين التابعين لهم يعين بوثيقة رسمية³.

وحسب مفهوم المادة 88 و92 من المرسوم⁴، فإن الوثائق التي تكون محل إيداع بالمحافظة العقارية من طرف الأشخاص المؤهلين لذلك، هي العقود الرسمية المحررة من طرف الموثقين، الأحكام والقرارات والأوامر القضائية واجبة الشهر، والشهادات التوثيقية، والعقود والقرارات الإدارية الخاضعة للشهر.

¹ -راجع الملحق رقم 08 المتمثل في نسخة من طلب إيداع الوثائق.

² -مجيد خلفوني، المرجع السابق، ص 120 .

³ -المادة 90 من المرسوم 63/76، المرجع نفسه.

⁴ -راجع المادة 88 و92 من المرسوم 63/76.

الفصل الثاني : الأحكام الخاصة بالشهر العقاري

أما في ما يتعلق بالأوقات المحددة للإيداع، فإنه يتم على كل أيام الأسبوع طوال اليوم مع مراعاة الأوقات الرسمية للعمل، علماً أن قبول الإيداع يتوقف ساعة واحدة قبل غلق المصلحة وذلك لإتاحة مهلة للمحافظ العقاري لتسجيل الوثائق المسلمة له في يومها على سجل الإيداع، وهذا ما نصت عليه المادة 41 من نفس المرسوم المذكور أعلاه على أنه " ينبغي للمحافظ العقاري أن يكون لديه سجل للإيداع يسجل فيه يوماً بيوم وحسب الترتيب العددي، تسليمات العقود والقرارات القضائية وبصفة عامة جداول الوثائق المودعة قصد تنفيذ إجراء خاص بالإشهار".

ونستنتج من خلال ما سبق أن المشرع قد حدد الأشخاص المكلفون بالإيداع، كما حدد محل الإيداع وأجله، بالإضافة إلى ضرورة مسك سجل الإيداع من طرف المحافظ العقاري .

وعند القيام بإجراء الإيداع، أوجب المشرع وبصفة إلزامية أن يتم الإيداع في آن واحد لدى المحافظة العقارية لصورتين رسميتين للعقد أو القرار القضائي الذي ينبغي إشهاره حسب نص المادة 92 من المرسوم 63/76، يقوم المحافظ العقاري بعدها بالتأشير على النسختين المودعتين، نسخة يرجعها إلى الشخص المودع، وهذا لإثبات انقضاء إجراء الإيداع، ونسخة يحتفظ بها في المحافظة العقارية وترتب ضمن وثائق العقار بعد أن يؤشر عليها، ويجب أن تحمل تأشيرة التصديق على الهوية، وعند الاقتضاء على الشرط الشخصي للأطراف. وهناك وثائق يتوجب إرفاقها مع الوثيقة المودعة أوردها المادة 100¹، تحت طائلة رفض إيداعها ما لم ترفق هذه الوثائق مع الوثائق عند الإيداع².

أما بالرجوع إلى الآجال القانونية والتي حددتها المادة 99³ من المرسوم 63/76 فتتم على النحو التالي:

- بالنسبة للشهادة التوثيقية لنقل الملكية عن طريق الوفاة لا بد إن تودع خلال شهرين ابتداء من اليوم الذي قدم الالتماس إلى الموثق ويمدد الآجال أربعة أشهر إذا كان احد المعنيين مقيماً بالخارج.
- بالنسبة لأوامر نزع الملكية ثمانية أيام من تاريخها .
- بالنسبة للقرارات القضائية شهرين من اليوم الذي أصبحت فيه نهائية⁴.

¹-راجع المادة 100 من المرسوم 63/76 .

²- مجيد خلفوني، المرجع السابق 123.

³-راجع المادة 99 من المرسوم 63/76

⁴- المادة 99 من المرسوم 63/76، المرجع السابق .

الفصل الثاني : الأحكام الخاصة بالشهر العقاري

إلأن هذه الآجال تم تعديلها بموجب المادة 31 من قانون المالية لسنة 1999¹، وأصبحت على النحو التالي :

- بالنسبة إلى الشهادات بعد الوفاة لا بد أن تودع خلال ثلاثة أشهر إبتداء من تاريخ المحرر، وتمدده لأجل خمسة أشهر إذا كان احد المعنيين مقيما في الخارج .
- بالنسبة للإيداع بالأحكام القضائية، يكون خلال ثلاثة أشهر من اليوم الذي أصبحت فيه نهائية
- بالنسبة للعقود الأخرى والوثائق، إيداعها لا بد أن يكون خلال مدة شهرين من تاريخ تحريرها وهذه الآجال تعتبر من النظام العام، وأن عدم إحترامها يعرض مودعي العقود إلى دفع غرامة مالية مدنية 100دج حسب المادة 99 من المرسوم رقم 63/76، ويبدأ حسابها من تاريخ التحرير إلى تاريخ الإيداع دون الأخذ بعين الاعتبار للمدة التي قضاها المحرر في مصلحة التسجيل، والتي عدلت بموجب المادة 353 فقرة 04 من قانون المالية لسنة 2004².

الفرع الثاني : تنفيذ إجراء الإيداع.

يقرر المحافظ العقاري شهر العقد أو الوثيقة الرسمية أو الحكم القضائي في حالة عدم وجود أي خطأ أو مخالفة عند إيداعه، ويعتبر قبوله نتيجة لمراقبة دقيقة للعقد أو الحكم، حيث يتأكد المحافظ العقاري على وجه الخصوص من استيفاء العقد لمبدأ الشهر المسبق وقاعدة الرسمية وكذا القواعد المتعلقة بهوية الأطراف وتعيين العقارات³، ويتم ذلك خلال 15 يوما من تاريخ الإيداع وأن يبلغ للموقع على التصديق. ويرفض الإيداع في حالة عدم إحترام شروطه وإجراءاتها وقبوله وبالتالي إجراء الشهر العقاري على الوثيقة المودعة الذي يأخذ تاريخه ابتداء من ذلك اليوم والآثار المترتبة على الشهر فان وجودها لا يتحقق إلا من يوم تمامه أما قبل ذلك فانه يظل الحق العيني على حاله وبدون شهره .

¹-انظر القانون رقم 12/98 المؤرخ في 31/12/1998 المتضمن قانون المالية لسنة 1999، الجريدة الرسمية العدد 98، المؤرخة في 31/12/1998.

²- أنظر المادة 353 فقرة 04 من القانون رقم 22/03، المؤرخ في 28/12/2003، المتضمن قانون المالية لسنة 2004، الجريدة الرسمية عدد 83، المؤرخة في 29/12/2003 .

³-جمال بوشنافة، المرجع السابق، ص 187.

الفصل الثاني : الأحكام الخاصة بالشهر العقاري

والشهر لا يكفي وحده إنما لا بد من التأشير بالحقوق المكتسبة على مجموع البطاقات العقارية المخصصة لذلك من قبل المحافظ العقاري، ويجب أن يتأكد من أن الوثيقة المودعة تتضمن مراجع أصل الملكية السابقة عملاً بقاعدة الشهر المسبق¹.

المطلب الثاني: رفض الإيداع.

من خلال ما سبق فإن المحرر المراد شهره بالمحافظة العقارية المختصة إقليمياً إذا كان مستوفياً لكافة الشروط والقواعد السابق ذكرها ومرفقاً بالمستندات المطلوبة، يقوم المحافظ العقاري بشهره مراعي في ذلك مرتبة أسبقية الإيداع، أما إذا كان المحرر غير مستوفياً للشروط القانونية يتعين على المحافظ العقاري رفض إيداعه وفي حالة الرفض يقوم المحافظ العقاري بعد مدة 15 يوماً من تاريخ الإيداع بتبليغ الموقع على التصديق وهذا بعد قيامه بمراقبة سريعة ودقيقة للوثيقة المودعة.

الفرع الأول: أسباب رفض الإيداع.

إن رفض الإيداع إجراء فوري وكلي يخص الوثيقة المودعة²، غير أن للقاعدة استثناء حددته المادة 106 من المرسوم 63/76 و التي أوضحت حالات التي يتم فيها رفض الإيداع جزئياً وهي³:

- حالة نزع الملكية للمنفعة العامة، لأن الوثيقة المودعة في مثل هذه الحالة تتضمن إجراءات كثيرة ومتميزة ، بعدد المالكين حيث يمكن أن يشمل الرفض البعض دون البعض الآخر.
- حالة المزادات حسب قطع الأرض، أو البيوع المتميزة بموجب عقد واحد، وفي هذه الحالة تعتبر الوثيقة المودعة شاملة متضمنة إجراءات كثيرة بعدد قطع الأراضي التي تمت بمقتضاها المزادات أو البيوع المتميزة .
- حالة ما إذا كانت الوثيقة المودعة قصد الشهر تتضمن إمتيازاً، أو رهوناً، أو نسخة من التنبية المساوي للحجز، وتتضمن في نفس الوقت خلافات في التعيين الخاص بالعقارات المرتب عليها بعض الحقوق أو الحجز، فإن الإجراء يقبل بالنسبة للعقار الذي يكون تعيينه مطابقاً للشروط القانونية، أما حالة الرفض فإنها تطبق على العقارات التي يكون تعيينها ناقص.

¹-مجيد خلفوني، المرجع السابق، ص124.

²-راجع الملحق رقم 09 المتمثل في رفض الإيداع.

³- أنظر المادة 106 من المرسوم 63/76.

الفصل الثاني : الأحكام الخاصة بالشهر العقاري

وعلى العموم فقد حدد القانون الحالات التي يجب على المحافظ القيام برفض الإيداع إذا ما توافرت، والتي نصت عليها المادة 100 من المرسوم 63/76:

- عدم تقديم الدفتر العقاري، وهو ما نصت عليه المادة 50 من نفس المرسوم.

- عدم تقديم إما مستخرج مسح الأراضي، وعند تغير حدود الملكية، عدم تقديم وثائق القياس، أو إغفال ذكر أحد العقارات في المستخرج، أو عند تقديم مستخرج يرجع تاريخه إلى أكثر من 06 أشهر.

- عدم احترام المواد من 62 إلى 65، والمادتين 102 و 105 عند التصديق على هوية الأطراف، وعند الاقتضاء الشرط الشخصي.

- إذا كان تعيين العقارات لا يستجيب إلى المادة 66.

- إذا لم تقدم الوثائق الواجب تسليمها إلى المحافظ العقاري، أو لم تقدم الإثبات المطلوب.

- إذا لم تحرر الجداول الواجب تقديمها على محرر أو استمارة مقدمة من طرف الإدارة، وعلى كل حال إذا كانت الجداول غير مستوفية للبيانات المطلوبة، والتي نصت عليها المواد 93، 95، 98¹.

- في حالة عدم استيفاء البيان الوصفي للتقسيم، الشروط المتعلقة به طبقاً لأحكام المواد من 67 إلى 71.

- عندما تظهر الصور الرسمية أو النسخ المودعة قصد الإجراء بأن العقد الذي قدم إلى الإشهار غير صحيح من حيث الشكل، أو عندما لا تتوفر في هذه الصور أو النسخ على شروطها الشكلية².

بالإضافة إلى هذه الحالات هناك حالتين ورد النص عليهما في المادة 353 من قانون التسجيل وتتمثل في مايلي:

- عدم تقديم التصريح التقييمي للعقار موضوع التصرف، بمعنى عدم تحديد القيمة التجارية للمعاملات .
 - عدم الدفع المسبق لرسوم الشهر العقاري من طرف ملتصق الإيداع³.
- الفرع الثاني: كفيات رفض الإيداع .**

¹-أنظر المواد 93، 95، 98 من المرسوم 63/76، المرجع السابق.

²- المادة 100 من نفس المرجع .

³-الامر رقم 105/76 المتضمن قانون التسجيل، المؤرخ في 1976/12/29، جريدة رسمية عدد 81، المؤرخة في 1976/12/18.

قبل أن يقرر المحافظ العقاري رفض الإيداع، يجب عليه أن يفحص العقود والوثائق المودعة من أجل حصر كل الأخطاء والنقائص الموجودة فيها، وذلك من أجل تجنب رفض الإيداع .

ويتم تجسيد قرار رفض الإيداع في رسالة موصى عليها مع إشعار بالوصول موجهة لمودعي العقود والوثائق الرسمية، أو بواسطة التسليم الشخصي للموقع على التصديق مقابل الإقرار بالاستلام¹، وتحتوي هذه الرسالة على تحديد تاريخ الرفض وأسباب الرفض أي النص القانوني الذي استند عليه الرفض وتوقيع المحافظ العقاري مع تأشيرة المحافظة العقارية وذلك في أجل 15 من تاريخ الإيداع، فإذا قام محرر العقد بتدراك الخطأ الذي ابلغه به المحافظ العقاري، والذي كان سبب الرفض وتأكد ذلك التصحيح للمحافظ قام بقبول الإيداع وتنفيذ إجراء الشهر .

وإن رأى محرر العقد أن المحافظ مخطئ فإن القانون منحه مهلة شهرين للطعن في قراره أمام القضاء²، حيث أنه باعتبار المحافظ العقاري موظف إداري، فإن جهة الطعن في هذه القرارات، هي جهات القضاء الإداري، وذلك تطبيقاً لقرار المحكمة العليا، الغرفة العقارية، الصادر بتاريخ 2000/07/26، والذي نص على أنه " لا يعتد بالاعتراض على الشهر أمام المحافظة العقارية إلا إذا حصل بموجب دعوى قضائية وفقاً للإجراءات المقررة قانوناً، بموجب تحريك دعوى قضائية، وهو الأمر الذي جعل القضاة يستبعدون ضمناً مناقشة هذه المسألة، ما دام أن الطاعن قام فقط بمراسلة مصلحة الشهر العقاري، مما يتعين رفض الطعن³، في حين نصت المادة 829 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية رقم 09/08 على تحديد أربعة أشهر كأجل للطعن في القرارات الإدارية⁴، فإذا أيد القضاء رأي المحافظ أصبح رفض الإيداع نهائياً وأما إذا الغي قرار المحافظ العقاري وجب على هذا الأخير قبول الإيداع وتنفيذ إجراء الشهر⁵.

المطلب الثالث: رفض الإجراء .

¹ - جمال بوشنافة، المرجع السابق، ص 208 .

² - المادة 24 من الأمر 74/75، المرجع السابق.

³ - قرار المحكمة العليا، الغرفة العقارية، الصادر بتاريخ 2000/07/26، مجلة قضائية العدد 02، سنة 2003.

⁴ - أنظر المادة 829 من القانون رقم 09/08 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، المؤرخ في

2008/02/25، الجريدة الرسمية رقم 21.

⁵ - انظر المواد 107، 108، 110 من المرسوم 63/76، المرجع السابق.

بعد الانتهاء من عملية الإيداع والشروط القانونية الخاصة بها ينتقل المحافظ العقاري إلى تنفيذ إجراء الشهر، حيث لا يقوم برفض الإجراء إلا بعد الفحص الدقيق والشامل للوثائق المودعة لديه واكتشاف نسيان أو غياب شرط من الشروط المنصوص عليها في المرسوم 63/76 أو في النصوص التشريعية الأخرى، كما أن رفض الإجراء يتطلب في بعض الأحيان مقارنة مع الوثائق التي تم إظهارها من قبل في مجموعة البطاقات العقارية. ويتم رفض الإجراء للأسباب التالية:

الفرع الأول: أسباب رفض الإجراء .

نصت المادة 101 من المرسوم 63/76، على الحالات التي توجب رفض المحافظ العقاري إجراء الإشهار، وهذا بعد أن يكون قد قام بالإيداع وسجله بسجل الإيداع، وتتمثل هذه الحالات في¹:
-إذا كانت الوثائق المودعة والأوراق المرفقة بها غير متوافقة

- إذا كان مرجع الإجراء الخاص بتسجيل الرهون والامتيازات حسب نص المادة 1/95 غير صحيح عندما لا يتوافق تعيين الأطراف وتعيين العقارات أو الشرط الشخصي كما هو محدد بالمادة 65 مع البيانات المذكورة في البطاقة العقارية

-عندما تكون صفة المتصرف أو صفة الحائز الأخير للشخص المذكور كما هي موجودة في الوثائق المودعة متناقضة مع البيانات الموجودة في البطاقة العقارية .

- عندما يكشف التحقيق الذي يقوم به المحافظ العقاري عند طلب الإجراء، أن الحق غير قابل للتصرف، كما هو منصوص عليه في المادة 104².

-عندما يكون العقد المقدم مخالفا للنظام العام والآداب العامة³ .

-إذا ظهر وقت التأشير على الإجراء بأن الإيداع كان من الواجب رفضه⁴.

¹- جمال بوشنافة، المرجع السابق، ص 208، 209 .

²- تنص المادة 104 من المرسوم 63/76 "يحقق المحافظ العقاري بان البطاقة العقارية غير مؤشر عليها بأي سبب يقيد حرية التصرف في الحق من قبل صاحبه الأخير "

³- انظر المواد 105، 95 من المرسوم 63/76، المرجع السابق.

⁴-موسوني عبد الرزاق، حماية حق الملكية العقارية في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير، جامعة أبي بكر بلقايد، تلمسان، 2008/2007، ص 36.

-عندما يكون العقد الذي قدم للإشهار مشوباً بأحد أسباب البطلان المشار إليها في المادة 105 من المرسوم 63/76 المذكور أعلاه¹.

كما تجدر الإشارة إلى أن المحافظ العقاري وحفاظاً على حق الملكية العقارية من المساس بها يتمتع بسلطة الرقابة اللاحقة على المحررات الرسمية التي تم إشهارها دون الحاجة إلى استصدار حكم قضائي كما هو معمول به في قانون الحالة المدنية².

الفرع الثاني : كيفية رفض الإجراء .

إذا قرر المحافظ العقاري رفض الإجراء وذلك في حالة توفر سبب من الأسباب المذكورة أعلاه ، فإنه يقوم بتوقيف إجراء الشهر وتبليغ هذا القرار للشخص الموقع على شهادة الهوية في أسفل الصورة الرسمية أو النسخ أو الجداول، وذلك في أجل أقصاه 15 يوماً من تاريخ الإيداع ، ويتم هذا التبليغ بواسطة رسالة موصى عليها مع إشعار بالاستلام، أو عن طريق التسليم الشخصي مقابل إقرار بالاستلام وذلك إلى الموطن التي أشار إليه الموقع المذكور في الهوية (المودع) ، ويمنح المحافظ العقاري مهلة 15 يوماً ابتداء من تاريخ التبليغ المباشر أو الإشعار بالاستلام أو تاريخ الإشعار برفض الرسالة الموصى عليها حتى يتسنى له إتمام الوثيقة الناقصة أو إيداع الوثيقة التعديلية³، وبعد إتمام الوثائق الناقصة يؤشر المحافظ العقاري على البطاقة العقارية بعبارة "إجراء قيد الانتظار"⁴.

ثم يؤشر على هذه البطاقة العقارية بالإجراء النهائي، ويكون له أثر رجعي إلى تاريخ الإيداع من أجل الترتيب في سجل الإيداع ، وإذا لم يتم المعني بالأمر خلال أجل 15 يوماً ابتداء من تاريخ التبليغ بإصلاح العيب أو إيداع الوثائق التعديلية، فإن المحافظ العقاري يرفض إجراء الشهر العقاري ، ويكتب عبارة الرفض في العمود المخصص للملاحظات في سجل الإيداع يوضح فيه تاريخ قرار الرفض والنص الذي يبرر هذا الإجراء .

¹- المادة 101 من المرسوم 63/76، المرجع السابق.

²- موسوني عبد الرزاق، المرجع نفسه، ص37.

³- جمال بوشنافة، المرجع السابق، ص210، 209.

⁴- مجيد خلفوني، المرجع السابق، ص131.

الفصل الثاني : الأحكام الخاصة بالشهر العقاري

وتجدر الإشارة إلى أن قرار الرفض للإجراء يمكن إن تكون موضوع طعن أمام الجهات القضائية الواقعة في دائرة اختصاصها المحافظة العقارية، وذلك خلال مهلة شهرين ابتداء من تاريخ الإشعار باستلام الرسالة الموصى عليها أو تاريخ رفض الرسالة الموصى عليها¹، أما إذا تعلق الأمر بتصحيح الأخطاء الواردة في وثيقة تم إشهارها، فيتم بإيداع وثيقة جديدة معدة ضمن الأشكال القانونية ترمي إلى تعديل الوثيقة التي تم إشهارها والمشوبة بالأخطاء، ويؤشر كذلك في البطاقة العقارية قصد الإشارة إلى التعديلات الحاصلة حسب نص المادة 109 من المرسوم 63/76²، وفي حالة عدم إيداع الوثيقة التعديلية يبلغ المحافظ العقاري قرار رفض عملية الإشهار العقاري فيما يخص الحق المشار في الوثيقة الخاطئة³.

وفي جميع الأحوال فإن المحافظ العقاري يعد المسؤول الأول عن القرارات التي يتخذها، سواء في ما يخص رفض الإيداع أو رفض الإجراء، أو في ما يخص الأخطاء التي من المحتمل ارتكابها في إطار تأديته لمهنته.

لذلك فإن كل القرارات التي يصدرها المحافظ العقاري قابلة للطعن فيها أمام الجهات القضائية سواء تعلق الأمر بقرار رفض الإيداع أو رفض الإجراء، أو برفض إجراء الشهر بعد إكماله إذا وجد خطأ في الوثائق محل الإشهار، وهذا استنادا إلى المادة 24 من الأمر 74/75 المتعلق بإعداد مسح الأراضي وتأسيس السجل العقاري⁴.

وترفع الدعوى القضائية ضد قرارات المحافظ العقاري خلال أجل حدده المادة 110 بشهرين تحسب من تاريخ رفض الرسالة الموصى عليها، أو تاريخ الإقرار بالاستلام إذا سلم للمعني شخصيا، حيث ترفع دعاوى الإلغاء ضد قرارات المحافظ العقاري القاضية برفض الإيداع أو رفض الإجراء، وتوجه الدعوى ضد مدير الحفظ العقاري بصفته ممثلا لوزير المالية وفقا لإجراءات التمثيل القضائي، كما اسند التمثيل

¹- جمال بوشنافة، المرجع السابق، ص 211.

²- انظر المادة 109 من المرسوم 63/76.

³- مجيد خلفوني، المرجع السابق، ص 131.

⁴- تنص المادة 24 من الأمر رقم 74/75 على أن " تكون قرارات المحافظ العقاري قابلة للطعن أما الجهات القضائية المختصة إقليميا ".

القضائي إلى المدير العام على المستوى المركزي، لمتابعة المنازعات المتعلقة بأمالك الدولة والحفظ العقاري المرفوعة أمام مجلس الدولة¹.

والقرارات القضائية الصادرة عن الجهة المختصة، تكون إما لصالح المدعي رافع الدعوى وتقضي ببطلان قرار الرفض الصادر عن المحافظ العقاري، والذي عليه في هذه الحالة إتمام عملية الشهر، أو أن يكون مؤيدا لقرار الرفض الذي أصدره المحافظ العقاري، وفي هذه الحالة على المحافظ العقاري تأشير هذا الحكم على جميع الوثائق العقارية التي تخص العقار موضوع الشهر .

كما يمكن للشخص الذي تضرر من أخطاء المحافظ العقاري، الطعن فيها حتى يدفع هذا الأخير الى اليقظة والروية أثناء ممارسة مهامه، وعلى الشخص المتضرر أن يثبت قيام المسؤولية ولهذا ينتج عنه حتما التمييز بين المسؤولية الشخصية التي ترتب عن الخطأ الشخصي للمحافظ ، ومسؤولية الدولة التي تترتب عن الخطأ المرفقي²، أما عن ميعاد تحريك دعوى المسؤولية فإن ذلك يكون في أجل سنة ابتداء من اكتشاف فعل الضرر، وتتقدم هذه الدعوى بمرور 15 سنة من ارتكاب الخطأ³.

وإذا تبين أن الخطأ المرتكب من طرف المحافظ العقاري خطأ جسيم ومتعمد⁴، فإن للدولة حق الرجوع عليه بالتعويض عن طريق رفع دعوى قضائية يحركها ضده مدير الحفظ العقاري المختص إقليميا⁵، إذ أن الشخص المتضرر من خطأ جسيم مرتكب من قبل المحافظ العقاري لا يمكنه أن يرفع دعوى ضد المحافظ مباشرة، بصفته الشخص المكلف بإدارة مصلحة الشهر العقاري، وإنما يتعين عليه أن يوجه دعواه ضد الدولة، ممثلة في ذلك من وزير المالية للمطالبة لجبر الضرر، وتعد المحكمة الإدارية في هذه الحالة هي صاحبة الاختصاص للنظر في مثل هذه الدعاوى، غير أنه إذا كان الخطأ الجسيم المرتكب من طرف المحافظ العقاري هو خطأ شخصي ذو وصف جزائي، كما هو الحال بالنسبة لجريمة التزوير، ففي هذه الحالة تحرك إجراءات الدعوى العمومية ضد شخص المحافظ، فلا يتصور مطلقا إمكانية حلول

¹- خالد رامول، المحافظة العقارية كآلية للحفظ العقاري في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص 141.

²- رشيد خلفوني، قانون المسؤولية الإدارية، 1993، ص 11.

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

⁴- الخطأ الجسيم هو " الخطأ الذي لا يقع من شخص قليل الذكاء والعناية، يراد بالخطأ الجسيم ذلك الذي لا يرتكبه بحسن النية أكثر الناس غباوة، فهو لا ينطوي على رقابة قضاء محكمة النقض ".

⁵- خالد رامول، المرجع السابق، ص 140.

الممثل القانوني عن الدولة محل المحافظ العقاري لتحمل عبء المتابعة الجزائية، كما هو الشأن بالنسبة لتحمل مجمل التعويضات عن دعوى المسؤولية المدنية¹.

المبحث الثالث: الآثار القانونية المترتبة على الشهر.

بعد أن تطرقنا فيما سبق إلى نظاما الشهر العقاري، وكذا التصرفات الخاضعة لهما وإجراءات القيام بذلك، فإننا نرى ضرورة التعرف إلى ماهية الآثار التي يمكن أن تترتب على عملية الشهر، التي تمت بشكل قانوني وفقا لما جاء به قانون الشهر العقاري، حيث أن الهدف الرئيسي الذي يسعى إليه الشهر هو حماية حق الملكية العقارية وجميع الحقوق العينية، من خلال توفر حيز من الثقة والأمان في المعاملات العقارية، لذلك يجب تحديد مدى حجية الشهر العقاري والآثار التي يترتبها.

المطلب الأول: الأثر المنشئ والمظهر للشهر العقاري.

إن للشهر في السجل العيني اثر على الحقوق العينية العقارية، وهذا يدعو إلى تصور أن هذه الحقوق تستمد وجودها من الشهر بغض النظر عن مصدر إنشاءها، نقلها، أو تعديلها أو تقدير انقضاءها ، أو زوالها وإذا كان وجود الحق العيني يتوقف على الشهر العقاري، فما هي أهم الآثار القانونية المترتبة على الشهر؟

الفرع الأول: الأثر المنشئ للشهر.

إذا كانت الحقوق تنشأ وتزول وتتغير بمختلف التصرفات والوثائق القانونية في ظل نظام الشهر الشخصي، فإن ذلك لا يصدق في ظل نظام الشهر العيني لأنها لا تنشأ ولا تتغير ولا تزول إلا عن طريق الشهر وحده، الأمر الذي يجعل من الشهر في ظل نظام الشهر العيني المصدر الوحيد لكل الحقوق العينية أصلية كانت أو تبعية²، حيث جعل المشرع الجزائري من الشهر المصدر الوحيد للحقوق العينية العقارية، أي أنه أقر بمبدأ الأثر المنشئ للشهر، وهذا ما نصت عليه المادة 15 من الأمر 74/75 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام على أن " كل حق للملكية وكل حق عيني آخر يتعلق بعقار لا وجود له بالنسبة للغير

¹-مجيد خلفوني، المرجع السابق، ص136.

²-جمال بوشنافة، المرجع السابق، ص221.

الفصل الثاني : الأحكام الخاصة بالشهر العقاري

إلا من تاريخ إشهارهما في مجموعة البطاقات العقارية غير أن نقل الملكية عن طريق الوفاة يسري مفعوله في يوم وفاة أصحاب الحقوق العينية .

وجاء كذلك في نص المادة 16 من نفس الأمر 74/75 المذكور أعلاه "ان العقود الإدارية والاتفاقات التي ترمي لإنشاء أو نقل أو تصريح أو تعديل أو انقضاء حق عيني لا يكون لها أثر حتى بين الأطراف من تاريخ نشرها في مجموعة البطاقات العقارية"¹.

حيث يفهم من خلال هذان النصين أن المشرع قد أخذ بنظام الشهر العيني، ولم يعترف بغير الشهر للدعاء بالملكية في الحقوق العينية، فإذا تم إشهار هذه الحقوق فإنها تسري في مواجهة الكافة من تاريخ القيد، حيث يعد الشهر إجراء علق المشرع عليه ترتب الأثر العيني للتصرف وهو ما سار عليه قضاء المحكمة العليا في قرار لها حيث جاء فيه " وأن عملية الشهر العقاري هي وحدها التي تستطيع نقل الملكية طبقاً لمقتضيات المادة 793 من القانون المدني"²، ماعدا الحقوق الميراثية التي تنتقل الملكية فيها بالقيد ولكن بأثر رجعي يمتد إلى تاريخ الوفاة³، وهذا حتى لا تبقى العقارات بدون مالك خلال الفترة ما بين حدوث الوفاة والقيد في السجل العقاري، فيستفيد الورثة من حق الإدارة والإستثمار دون حق التصرف، ولم يتيح للورثة التصرف في العقار الموروث إلا بوسيلة فنية تدعى الشهادة التوثيقية والتي يشهر بموجبها حق الميراث في المحافظة العقارية⁴، وقد اشترطت المادة 99 من المرسوم 63/76 على أن يكون طلب الشهادة الموثقة يكون خلال 06 أشهر من الوفاة⁵.

وعليه اشترط المشرع إشهاراً بإجراء أو دعوى من شأنها تهديد المراكز القانونية لأصحاب الحقوق الواجبة الشهر، أو تقييد التصرف فيها لترتيب حقوق في مواجهة الغير، وأن المفعول الإنشائي للشهر أهمية بالغة

¹ -المادة 15 و16 من الامر 74/75، المرجع السابق.

² -القرار رقم 47668، بالمحكمة العليا، المؤرخ في 12/10/1990، مجلة القضائية عدد 01 سنة 1992، ص 86.

³ -ليلى زروقي/حمدي باشا عمر، المرجع السابق، ص 69.

⁴ -تنص المادة 39 من المرسوم 63/76، " عندما يتم إشهار شهادة موثقة بعد وفاة تثبت الانتقال المشاع للأملك باسم مختلف الورثة أو الموصى لهم، فانه يؤشر على بطاقة كل عقار بأسماء جميع المالكين ...".

⁵ -أنظر المادة 99 من المرسوم 63/76، المرجع نفسه.

في دفع المتعاقدين إلى الإسراع في شهر عقودهم لتثبيت ملكيتهم، ويتيح لكل ذي مصلحة الاطلاع عليها لمعرفة حقوق من يتعاقد معه، ويضمن لخزينة الدولة جباية الرسوم المترتبة على هذه المعاملات¹.

إلا أن الأثر المنشئ للشهر لا تسلم به كل التشريعات، فالتشريع التونسي مثلا بالرغم من اتخاذه بنظام الشهر العيني، إلا أنه يعتبر أن الحقوق العينية العقارية، تنتقل بين المتعاقدين بمجرد توقيع العقد وبدون شهرها في السجل العقاري²، ولكن لا يحق لأصحاب هذه الحقوق أن يحتجوا بها على الغير إلا من تاريخ شهرها في السجل العقاري وهذا يعني في نظر القانون التونسي والقوانين التي حذت حذوه أن العقد هو الذي ينشئ الحق العيني، وليس الشهر فهذا الأخير ليس إلا وسيلة للإعلان عن الحق حتى يتسنى لصاحبه الاحتجاج به على الغير.

غير أن المشرع الجزائري لم يعترف سوى بالشهر وحده كسبب ناقل أو منشئ أو مغير للملكية والحقوق العينية الأخرى كقاعدة عامة من خلال ما جاء به الأمر 74/75، كما أنه جعل الشهر يسري بأثر فوري وليس رجعي³، لا يترد أثره إلى تاريخ إبرام التصرف، بحيث لا وجود لحق الملكية العقارية أو للحق العيني التبعية حتى في ما بين الأطراف المتعاقدة إلا من تاريخ إشهارها في المحافظة العقارية، وينتج عن إجراء الشهر إنشاء البطاقة العقارية وتسليم الدفتر العقاري⁴، فهو إذن شرط قانوني وليس إرادي يخضع لإرادة الأطراف⁵.

الفرع الثاني: الأثر المطهر للشهر العقاري.

معنى التطهير يظهر من الكلمة نفسها التي تدل على ما قد يتعلق بشيء معين أو تنظيفه من كل ما قد يشوبه أو يلحق به⁶، والتطهير في ظل نظام الشهر العيني يقصد به وجود الحقوق العينية بالقيود وحده

¹-حسين عبد اللطيف حمدان، المرجع السابق، ص 377.

²-حسين عبد اللطيف حمدان، المرجع نفسه، ص 272.

³-قرار رقم 343402 صادر عن المحكمة العليا المؤرخ في 2003/03/19 بين (ع خ) ضد (ع ا) ومن معه جسدت فيه قاعدة الأثر الفوري، وليس الأثر الرجعي للقيد، عن طريق وضع مبدأ هام يتمثل في أن العبرة في نقل الملكية في حالة وجود عقدين، بتاريخ الشهر وليس بتاريخ القيد.

⁴-مجيد خلفوني، المرجع السابق، ص 126.

⁵-جمال بوشنافة، المرجع السابق، ص 238.

⁶-عمر صداقي، شهر التصرفات العقارية في القانون الجزائري، رسالة ماجستير، معهد العلوم القانونية والإدارية، الجزائر 1982، ص 110.

ولا وجود لها بدونه، أي أن الحق المقيد في السجل العيني يمكن الاحتجاج به اتجاه الكافة، ولا يمكن لأي كان ان يطعن فيه مهما كان سببه، كما أن الحق المقيد في السجل العيني ينتقل إلى صاحبه خالياً من كل الحقوق العينية الأخرى التي كانت عالقة به قبل القيد، كما ينتقل الحق العيني بغض النظر عن التصرف الذي أدبالي قيده فلا عبء بما إذا كان هذا التصرف صحيحاً أو معيباً¹.

وإذا كان التصرف القانوني الذي أدبالي شهره معيباً بعبء من عيوب الرضا مثلاً، أو كان الشخص المتصرف ناقص الأهلية، فالأصل في مثل هذه التصرفات أن تكون قابلة للإبطال من طرف المتصرف إليه ومع ذلك لا يمكن التنازع والاحتجاج بهذه العيوب مادام التصرف القانوني قد أشهر استناداً لمبدأ القوة الثبوتية، التي يقوم عليها نظام الشهر العيني والتي تجعل الحق العيني ينتقل إلى المتصرف إليه، خالياً ومطهراً من العيوب مهما كان مصدرها، فيصبح الحق العيني المقيد موجوداً بالنسبة للكافة ولا يمكن الطعن فيه لا بدعوى البطلان ولا بدعوى الاستحقاق والاسترداد فيكون صاحبه مالكا لهذا الحق على وجه نهائي وفي مأمن عن المنازعات القضائية، فلا يبقى أمام رافع الدعوى سوى حقه في التعويض لاستحالة استرداد حقه عينا .

ويسهر المحافظ العقاري على عملية التطهير في نظام الشهر العقاري، من خلال التحقيق في هوية الأطراف أصحاب الحقوق الخاضعة للشهر، وهذا ما نصت عليه المادة 22 من الأمر 74/75 كالاتي " يحقق المحافظ العقاري في هوية وأهلية الأطراف الموجودين على وسائل الإثبات وكذلك في صحة الأوراق المطلوبة من أجل الإشهار، وسيحدد المرسوم كليات تطبيق هذه المادة "، كما يتحقق المحافظ العقاري من عدم تعارض محتوى العقد مع الآداب العامة والنظام العام وفقاً للمادة 105 من المرسوم التنفيذي 63/76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري²، فالأثر المطهر يهدف بالدرجة الأولى بالمحافظة على استقرار المعاملات العقارية وتدعيم الائتمان العقاري من خلال ضمان انتقال العقارات دون عيوب.

المطلب الثاني: حجية الشهر العقاري.

¹ - محمد غليسي، المرجع السابق، ص 103.

² - أنظر المادة 105 من المرسوم 76/63.

الفصل الثاني : الأحكام الخاصة بالشهر العقاري

إن التصرف القانوني الجاري على عقار لا يرتب أثره العيني فيما بين أطراف التصرف، ولا بالنسبة للغير، إلا من يوم تمام إجراء الشهر ولا يترد أثره إلى تاريخ إبرام التصرف، مما يعطي حجية للشهر العقاري في ما بين الأطراف أولاً وفي مواجهة الغير ثانياً .

الفرع الأول : حجية الشهر العقاري في ما بين الأطراف .

لما كان انتقال الحق العيني أو نشوءه أو تغييره أو زواله من أهم الآثار المترتبة على الشهر فإن وجودها لا يتحقق إلا من تمامه، أما قبل ذلك أي خلال الفترة الممتدة من تاريخ إبرام التصرف إلى الساعة السابقة على الشهر، فإن الحق العيني يظل على الحالة التي كان عليها قبل إبرام التصرف القانوني، أي أن ملكية العقار موضوع التصرف لا تنتقل إلى المتصرف إليه، بل يبقى العقار مملوكاً للمتصرف الذي يتمتع بكافة مزايا ملكيته من تصرف واستغلال واستعمال، كما يتحمل كافة التكاليف المتعلقة بالعقار¹، وهذا ما يخول لدائن المتصرف الحق في مباشرة إجراءات التنفيذ على عقار مدينه أي المتصرف، في حين لدائن المتصرف إليه مباشرة إجراءات التنفيذ على العقار باعتبار أن المتصرف إليهماي المدين ليس مالكا للعقار بعد².

فالعقد الذي محله عقار ومبرم بين طرفين ولم يتم شهره بعد، يرتب جميع آثاره القانونية متى استوفى جميع أركان العقد العامة من رضا، محل، وسبب، إضافة إلى إفراغه في شكله الرسمي طبقاً للمادة 324 مكرر 1 من القانون المدني³، إلا أن الأثر العيني فلا يترتب إلا بعد شهره، فعقد البيع غير المشهر مثلاً يترتب في ذمة المشتري الالتزام بدفع الثمن، وفي مقابل ذلك يترتب في ذمة البائع نقل ملكية المبيع إلى المشتري، ويبقى هذا الالتزام من أهم الإلتزامات التي تقع على عاتق البائع، إذ لا تظهر أهمية الإلتزامات الأخرى إلا إذا تم انتقال حق الملكية بواسطة عملية الشهر ليصبح المشتري بعدها وحده صاحب الصفة في كل ما يتعلق بهذا العقار، وكل التصرفات الصادرة عن البائع بعد ذلك تعد عديمة الأثر لأنها تعتبر تصرفات في ملك الغير⁴.

الفرع الثاني: حجية الشهر العقاري اتجاه الغير.

¹ - فردي كريمة، المرجع السابق، 134.

² - خالد رامول، المرجع السابق، ص 111.

³ - راجع المادة 324 مكرر 1 من القانون المدني.

⁴ - عمر صداقي، المرجع السابق، ص 118.

الفصل الثاني : الأحكام الخاصة بالشهر العقاري

إن الغاية الأساسية من إنشاء السجل العقاري هو شهر الحالة القانونية وحتى المادية للعقار لتمكين الغير الذي يريد التعاقد بصدد القيام بأي تصرف قانوني من الوقوف على حقيقة وضعه، وماهية ومدى الحقوق العائدة له والأعباء المترتبة عليه، ولأجل تحقيق هذه الغاية ينبغي شهر جميع الحقوق المكتسبة للعقار أو ما عليه من أعباء، بحيث أن الحق العيني المتعلق به والغير مشهر في البطاقة العقارية لا يمكن الإحتجاج به على الغير والعكس صحيح¹.

ولقد أكد المشرع على هذا المبدأ من خلال نص المادة 15 من الأمر 74/75 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري على أنه " كل حق للملكية وكل حق عيني آخر يتعلق بعقار لا وجود له بالنسبة للغير إلا من تاريخ يوم إشهارهما في مجموعة البطاقات العقارية"²، وما يمكن استخلاصه من المادة أنه من يدعي انه مالك لحق عيني إثبات ذلك بالقيود حيث أن المشرع أوجب شهر كل التصرفات لتنتقل الملكية في الحقوق العينية ولتكون حجة في مواجهة الغير³، وعليه يطرح التساؤل هنا ما المقصود بالغير ؟

إن المشرع لم يحدد ما يقصده بلفظة الغير، مما يوجب الرجوع إلى المبادئ العامة للقانون، والتي تعتبر من الغير جميع الأشخاص الذين ليسوا أطرافا في العقد ، وفي مجال الشهر العقاري يعتبر الغير كل شخص لم يكن طرفا في العقد غير المشهر وله مصلحة في استبعاد تنفيذ هذا العقد بالاستناد إلى حق عيني مترتب له على العقار أو لأي سبب آخر مشروع⁴، فيعد من الغير الذين اكتسبوا حقوقا على العقار، وكذا الدائنون العاديون وجماعة الدائنين في حالة إفلاس صاحب الحق في العقار، كون أن الدائن العادي يستطيع التمسك بعدم نفاذ التصرف الجاري على العقار غير المشهر في السجل العقاري، وهذا كله من أجل تنفيذه على المدين مالك العقار، وأن يقوم بحجز العقار.

أما الورثة أو الموصى لهم بوجه عام فلا يعتبرون في الأصل من الغير إذ أنهم يحلون محل مورثهم في التصرفات التي أجزاها هذا الأخير ويلزمون بالتالي بتنفيذ جميع التصرفات الصادرة عنه ، بما لا يتجاوز

¹-جمال بوشنافة، المرجع السابق، ص 239 .

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

³-ليلي زروقي/حمدي باشا عمر، المرجع السابق، ص 70.

⁴-حسين عبد اللطيف حمدان ، المرجع السابق، ص 403.

الفصل الثاني : الأحكام الخاصة بالشهر العقاري

قيمة الحصة التي ألتاليهم، فإذا باع مورثهم عقار ولم يشهر هذا البيع في السجل العيني، فإنهم يلزمون بإجراء هذا الشهر بعد حلو محله، وبالتالي لا يعتبر الورثة هنا من الغير¹.

وعليه نستنتج في الأخير أن آثار شهر العقود والوثائق الرسمية تتمثل في اثنين، الأول يتمثل في الأثر المنشئ والمطهر، حيث أن الشهر وحده هو المصدر الوحيد لكل الحقوق الأصلية كانت أو تبعية، والأثر الثاني يتمثل في جواز الاحتجاج في مابين الأطراف وكذلك جواز الاحتجاج على الغير بالحقوق المشهورة، وبهذا فان كل تصرف غير مشهر لا يمكن أن ينتج أي أثر.

¹-جمال بوشنافة، المرجع السابق، ص 240 .

خلاصة الفصل الثاني

إذن نستنتج من خلال ما قدمناه في هذا الفصل أنه حماية ودعمًا للملكية العقارية قرر المشرع قاعدتين أساسيتين وذلك من أجل تنظيم عملية الشهر العقاري، وهما قاعدة الرسمية والتي تقضي بأن يتم تحرير السندات الخاضعة للشهر العقاري في الشكل الرسمي، وكذلك قاعدة الشهر المسبق والتي تقضي بعدم إجراء عملية الشهر العقاري لأي سند مالم يكن له أثر ثابت في البطاقات العقارية، كما أن عمليات المراقبة الدقيقة تتم على مستوى المحافظة العقارية تحت إشراف المحافظ العقاري من شأنها ضمان تطهير العقارات محل التصرف من العيوب .

وعليه يمكن القول أخيرا أن المشرع الجزائري قد وفق كثيرا بأخذه بنظام الشهر العيني، و إعطائه أثرا منشئا للقيء، وذلك من أجل تحقيق المرونة في تأمين المعاملات بين المتعاملين في العقارات أو علاقتهم بالغير من زاوية المسؤولية، ورغم الفواصل والفراغات التي تتخلل أحكام المشرع في إطار القوة الإثباتية للقيء، وكذا استثناء المناطق الممسوحة من إمكانية إكتساب الملكية بطريق التقادم، و هذه الانتقادات على قلتها لطبيعة الموضوع الحالي، تجعل المشرع أمام ضرورة سن نصوص لسدها، و إثراء المكتبة التشريعية العقارية التي تسرح أيدي القضاء في الفصل وعدم التراوح بين مختلف المفاهيم التي يصير إليها بتأويل نصوص متفرقة قد تنزل إلى مرتبة التناقض حول ذات المواضيع.

خاتمة

لقد تبنى المشرع الجزائري في الأمر رقم 74/75 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري والمرسومان التنفيذيان له 62/76 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام والمرسوم 63/76 المتضمن تأسيس السجل العقاري نظام الشهر العيني متأثراً في ذلك بأنظمة الشهر الحديثة، ساعياً من وراء ذلك تحقيق الثقة والاستقرار في المعاملات العقارية وحماية الملكية العقارية، وهذا في ظل العيوب الكثيرة الموجودة في النظام الشخصي، وأهمها عدم وجود ضمانات للمتصرف إليه بثبوت حق المتصرف الأخير بالإضافة إلى احتمال وجود أكثر من سند ملكية لعقار واحد وهذا ماسيزيد تعقيدا للوضع العقاري في الجزائر، خاصة في ظل المشاكل العقارية التي خلفها الإستعمار الفرنسي.

وإذا كان المشرع الجزائري قد أخذ بنظام الشهر العيني الذي تحكمه جملة من المبادئ الأساسية، إلا أن هذه الميزة لا تكتمل إلا إذا تم تجسيده عن طريق إعداد مسح الأراضي العام الذي يعتبر الأساس المادي للسجل العيني، وقد تناول المشرع الجزائري من خلال نصوصه عمليات المسح العقاري وحدد كفاءات المسح، إلا أن ذلك التنظيم يكتنفه بعض الغموض، حيث أنه لم يوضح وبشكل دقيق مواعيد الطعن في نتائج تلك العمليات ولم يحدد جهات الطعن بصورة واضحة عكس التشريعات الأخرى التي نصت على لجنة خاصة تتشأ لذلك الغرض بغية الإسراع في تلك العمليات .

كما يعاب على النظام العقاري الجزائري عدم أخذه بمبدأ القوة الثبوتية للشهر بصفة مطلقة كالذي تأخذ به الأنظمة الآخذة لنظام السجل العيني .

كما يعاب عليه أيضا عدم نصه صراحة على الأخذ بمبدأ حضر التقادم الذي يعد من أهم المبادئ التي يقوم عليها نظام الشهر العيني، حتى وإن كانت بعض النصوص القانونية التي تناولت تنظيم العقار يفهم منها ضمنا بحضر التقادم في المناطق الممسوحة، إلا أن هذا غير كاف، ذلك أن النص الصريح أبلغ في الدلالة من اللجوء إلى التفسير .

فمن خلال ماسبق نجد أن نظام الشهر العقاري في التشريع الجزائري قد أخذ ببعض مبادئ نظام الشهر العيني، وترك بعضها الآخر تحكمه مبادئ نظام الشهر الشخصي، مما يجعله نظام هجين بين نظامي الشهر العيني والشخصي، ساعياً من وراء هذا النظام تأمين الحماية الكافية للملكية العقارية، إلا أن هذه الحماية لا تكتمل إلا بإزالة كل ما من شأنه الإخلال بمبادئ نظام الشهر العيني، التي تعد بمثابة الأسس

التي يقوم عليها هذا النظام، وذلك بإعادة النظر في التشريع العقاري الجزائري في جوانبه التقنية والتنظيمية وحتى في الصياغة الصحيحة للنصوص القانونية، مع إيجاد الحلول المثلى لمواجهة بعض المشاكل الميدانية التي تعترض تطبيق نظام الشهر العيني.

وقد أسند المشرع الجزائري مهمة الإشراف على عمليات الشهر العقاري إلى مصلحة إدارية خاضعة إلى وصاية وزير المالية تسمى المحافظة العقارية، يسيرها محافظ عقاري الذي يعمل على تأسيس السجل العقاري، ولضمان عدم تعسف المحافظ العقاري في قراراته، أقر المشرع إمكانية الطعن بإلغائها أمام القضاء الإداري المختص، حسب المادة 110 من المرسوم التنفيذي رقم 63/76 المتضمن تأسيس السجل العقاري فمنح المشرع مدة شهرين فقط لمحضر السند المرفوض لكي يلجأ للقضاء مطالباً بإلغاء قرار المحافظ العقاري سواء برفض الإيداع أو رفض الإجراء، في حين نصت المادة 829 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية على تحديد أربعة أشهر كأجل للطعن في القرارات الإدارية، وهذا التناقض يتطلب تعديل المادة 110 من المرسوم التنفيذي رقم 63/76 وتمديد أجل الطعن في قرارات المحافظ العقاري لتصبح أربعة أشهر طالما أن قرارات المحافظ العقاري هي قرارات إدارية.

وما يمكن قوله في الأخير أنه من الصعب جدا الحكم على مدى نجاعة نظام الشهر العقاري في الجزائر كإلية لحماية الملكية العقارية، وهذا في ظل استمرار انتهاج الازدواجية في نظام الشهر العقاري، فبانتهاج عمليات مسح الأراضي العام، عبر كامل التراب الوطني وانتهاء المرحلة الانتقالية، تبدأ عملية التقييم الحقيقية لنظام الشهر العقاري في الجزائر .

ونخلص في الأخير إلى تقديم بعض الإقتراحات تنويفا لما تطرقنا إليه سابقا:

- النص صراحة على حظر التقادم والاستغناء بصفة تدريجية عن الحيازة كطريق لاكتساب الملكية العقارية، بداية بالمناطق التي شملتها عملية المسح ثم الاستغناء عنها نهائيا بعد المسح الشامل لكامل التراب الوطني.
- النص صراحة على مبدأ قوة الثبوت المطلقة، واستبعاد مبدأ قوة الثبوت النسبية.
- القيام بحملات إعلامية للتوعية والتعريف بعملية المسح لأن الواقع أثبت عدم وعي الأفراد بالهدف من هذه العملية.

-
- تدعيم الوسائل المادية والبشرية الكفيلة في المساهمة من الإنتهاء من عملية المسح العقاري لكي نكون أمام نظام شهر عقاري واضح المعالم مبنيا على مبادئ الثقة والائتمان العقاريين.
 - منح المحافظ العقاري الضمانات الكافية ليعمل بشكل يحصنه من المتابعة القضائية، إلا في حالات الخطأ الجسيم، والتي نقترح أن تحدد حالاتها .
 - تعديل المادة 110 من المرسوم التنفيذي رقم 63/76 المتضمن تأسيس السجل العقاري، من خلال تمديد مدة الطعن في قرارات المحافظ العقاري من شهرين الى أربعة أشهر وهذا لتجنب تعارضها مع المادة 829 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

ولاية	الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية	وزارة المالية
المحافظة العقارية	اطار مخصص للمحافظ	ادارة شؤون املاك الدولة و الشؤون العقارية
	جدول قبض يوم	
	سجل تحت رقم	

تأسيس السجل العقاري

جدول خاص بالإجراء الأول لإشهار الحقوق العينية

(تنفيذا للأمر رقم 75-74 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 المتضمن اعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري و المرسوم رقم 76 - 63 المؤرخ في 25 مارس 1976 مواد 10 الى 18).

المودع من طرف السيد :

اللقب و الاسم (1)

المولود في

ابن و ابن

الساكن

المهنة

الذي يطلب باسمه الخاص و اسم شركائه في الشيع (2)

و اسم ذوي الحقوق المذكورين فيما بعد الموصى أو الموكل عليهم (3)

أن تشهر في سجل العقاري الحقوق العينية و الأعباء المذكورة في هذا الجدول و الخاصة بالعقارات التي يملكها أو يملكونها الموجودة في نطاق المحافظة العقارية

و يشهد المضي أسفله بذمة شرفه على صحة المعلومات السابقة ذكرها في الجدول الحالي المتضمن

صفحات و يصرح أيضا أنه ليس في علمه وجود أي حق أو عيب آخر غير المصرح به أعلاه.

و يدفع تأكيدا لهذه السندات و العقود و الوثائق المثبتة و البالغ عددها و يسلم له المحافظ العقاري توصيلا بذلك.

إمضاء المعني بالأمر

تأشير السلطة التي شاركت

في تحرير الجدول

(1) يجب أن تؤكد بصفة دقيقة الإشارات الخاصة بالحالة المدنية بتقديم الأوراق الوضعية (نسخة من شهادة الإزدياد).

(2-3) تشطب عند الإقتضاء.

(4) يمكن للمعنيين بالأمر أن سطلبوا مساعدة موثق لإعداد جدولهم.

الملحق رقم (01): المتمثل في نموذج على تأسيس السجل العقاري -

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية
REPUBLIQUE ALGERIENNE DEMOCRATIQUE ET POPULAIRE

MINISTRE DES FINANCES

DIRECTION GENERALE
DU DOMAINE NATIONAL

وزارة المالية

المديرية العامة
للأموال الوطنية

دفتر عقاري
LIVRET FONCIER

الملاحق رقم (05): المتمثل في الصفحة الأولى من دفتر العقاري

Nom : : مكان الإزدیاد : : الإسم né (e) à : : لي : :
Prénom : : اللقب :
Fils (le) de : : ابن :
Domicile : : العنوان Profession : : المهنة :
Série P.R N° 11

رقم التسلسل N° d'ordre	عناصر التعريف بالعقار المذكور في أعلى البطاقة (الجهة اليسرى) ELEMENTS D'IDENTIFICATION DE L'IMMEUBLE PORTÉS DANS L'ENT-TÊTE (côté gauche)						رقم القطعة N° du Lot	الملاحظات Observations	
	البلدية Commune	القسم Section	رقم الجزء N° de L'îlot	أو الشارع ورقم الحي ou rue n° et quartier	المساحة Contenance				
					الهكتار ha	ار a			الامتار ca

الملحق رقم(06): المتمثل البطاقة العقارية الأبجدية البيضاء

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
 0 1 2 3 4 5 6 7 8 9
 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
 0 1 2 3 4 5 6 7 8 9
 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
 0 1 2 3 4 5 6 7 8 9

Nom: Prénoms: (le prénom)
 Titre (ou BBP): Profession: (la profession)
 Date de naissance: (la date) Lieu de naissance: (le lieu de naissance)

FORMAIRES
 INFORMATIONS ET SEPTENNAIRES
 N° d'ordre: N° de carte: N° d'identification: N° de dépôt:

الرقم N° d'ordre	رقم N° de carte	تاريخ N° de dépôt	التاريخ DATE	البيانات NOMINATION	التاريخ N° de dépôt

الملحق رقم (07): المتمثل في بطاقة عقارية شخصية (série P.R.N°10)

وثيقة رقم : II

الإيداع وعمليات المحاسبة

بإدارة المحافظة العقارية

ولاية المسيلة

للمحافظة :

حجر العقد :

تاريخ التكاليف الساعة

تاريخ الإنجاز الساعة

#مراجع قرار الرفض للرقم: التاريخ:

:

كم رقم : المؤرخ في : الموعد على مستوانا

في : تحت رقم : المتضمن

لعقار : سكن أو قطعة أرض تحمل رقم: المعالجة

م : مجموعة ملكية

الملاحظة	الرسم	نوع العقد	تاريخ التسجيل	تاريخ التحرير
	النسب القانوني		ملاحظات التفحص	
		/-1		
		/-2		
		/-3		
		/-4		

اسم و إمضاء العون المكلف بالفحص

رئيس قسم الإيداع

بإدارة التكاليف الساعة

قنراح رئيس القسم

اليوم الساعة

اليوم الساعة

قرار المحافظ العقارى

الإمضاء

تأكيد الرفض التاريخ الساعة

تأكيد الإنهاء

مراجع الإشهار

حجم رقم بتاريخ

الملحق رقم(08): المتمثل في نسخة من طلب ايداع الوثائق

الرفض

-الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية-

وزارة المالية

المديرية العامة للأموال الوطنية

المديرية الولائية للحفظ العقاري

ولاية قسنطينة

رقم: /م و ج ع/و ن/ 2014

.....بمعالمة.....
الحفاظة العقارية :السيد المحافظ العقاري
إلى

السيد :

الموضوع : رفض (إيداع - إجراء) (1).

لمراجع : عنكم رقم : المورخ في :
تاريخ : حجم الإيداع :
رقم الإيداع :

أسباب الرفض	التأسيس القانوني	الملاحظة
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....

في انتظار تصحيح هذه التائمين تقبلوا فائق عبارات التقدير والاحترام.

المحافظ العقاري

هذه الوثيقة مستند محاسبي:

تقطع من رصيدكم في المحافظة العقارية

..... مبلغ /دج طبقا للنص

مادة: 10 من قانون المالية 2004 المعدلة للمادة:

1-353 من قانون التسجيل و الطابع .

تاريخ التوقيع :

إمضاء المبلغ له

الملحق رقم (09): المتمثل في رفض الإيداع

قائمة المراجع.

- أولاً: النصوص القانونية.

أ- النصوص التشريعية (القوانين والأوامر).

- 1- القانون 25/90 المؤرخ في 18/11/1990، المتضمن التوجيه العقاري، جريدة رسمية عدد 49، المؤرخة في 18/11/1990.
- 2- القانون رقم 12/98 المؤرخ في 31/12/1998 المتضمن قانون المالية لسنة 1999، جريدة رسمية عدد 98، المؤرخة في 31/12/1998.
- 3- القانون رقم 22/03، المؤرخ في 28/12/2003، المتضمن قانون المالية لسنة 2004، الجريدة الرسمية، العدد 83، المؤرخة في 29/12/2003.
- 4- القانون رقم 02/06 المؤرخ في 20/02/2006، المتعلق بتنظيم مهنة الموثق، جريدة رسمية عدد 14، المؤرخة في 08/03/2006.
- 5- القانون رقم 03/06 المؤرخ في 20/02/2006، المتضمن تنظيم مهنة المحضر القضائي، جريدة رسمية عدد 14، المؤرخة في 08/03/2006.
- 6- القانون رقم 02/07 المؤرخ في 27/02/2007، المتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري، جريدة رسمية عدد 15، المؤرخة في 28/02/2007.
- 7- القانون رقم 09/08 المؤرخ في 25/02/2008، المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية جريدة رسمية عدد 21، المؤرخة في 23/04/2008.
- 8- القانون رقم 10/11 المؤرخ في 22 يوليو 2011، المتضمن قانون البلدية، جريدة رسمية عدد 37، المؤرخة في 03/06/2011.
- 9- القانون رقم 07/12 المؤرخ في 29/02/2012، المتضمن قانون الولاية، جريدة رسمية، عدد 12، المؤرخة في 29/02/2012.
- 10- الأمر رقم 73/71 المؤرخ في 08/11/1971، المتعلق بقانون الثورة الزراعية، الجريدة الرسمية عدد 97، المؤرخة في 30/11/1971، (ملغى حالياً).

11- الأمر رقم 58/75، المؤرخ في 26/09/1975، المتضمن القانون المدني، المعدل والمتمم، الجريدة الرسمية، العدد 78، المؤرخة في 30/09/1975، والمعدل حتى سنة 2006 و2007.

12- الأمر رقم 74/75، المؤرخ في 12/11/1975، المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، جريدة رسمية عدد 52، المؤرخة في 18/11/1975 .

13- الأمر رقم 105/76 المؤرخ في 09/12/1976، المتضمن قانون التسجيل، جريدة رسمية عدد 81، المؤرخة في 18/12/1976، المعدل والمتمم .

14- الأمر رقم 03/06 المؤرخ في 15 يوليو 2006، المتضمن القانون الأساسي العام للوظيفة العمومية، جريدة رسمية عدد 46، المؤرخة في 16/07/2006.

ب- النصوص التنظيمية.

1- المرسوم التنفيذي رقم 32/73 المؤرخ في 05/01/1973، المتعلق بإثبات حق الملكية الخاصة، الجريدة الرسمية عدد 15، المؤرخة في 20/02/1973.

2- المرسوم التنفيذي رقم 62/76 المؤرخ في 25/03/1976، المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 400/84، المؤرخ في 24/12/1984، المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام، جريدة رسمية، عدد 30، المؤرخة في 13/04/1976.

3- المرسوم رقم 63/76، المؤرخ في 25/03/1976، المتعلق بتأسيس السجل العقاري، جريدة رسمية عدد 30، المؤرخة في 13/04/1976، المعدل والمتمم بالمرسومين التنفيذيين رقم 210/80، المؤرخ في 13/09/1980 ورقم 123/93، المؤرخ في 19/05/1993.

4- المرسوم التنفيذي رقم 352/83، المؤرخ في 21/05/1983، المتعلق بإثبات التقادم المكسب وإعداد عقد الشهرة، المتضمن الإعراف بالملكية، جريدة رسمية عدد 21، المؤرخة في 04/05/1983 .

5- المرسوم التنفيذي رقم 59/85 المؤرخ في 23/03/1985، المتضمن القانون الأساسي النموذجي لعمال المؤسسات والإدارات العمومية، جريدة رسمية عدد 13، المؤرخة في 24/03/1985 (ملغى حالياً).

6- المرسوم التنفيذي رقم 234/89، المؤرخ في 19/12/1989، المتضمن إنشاء وكالة وطنية لمسح الأراضي، جريدة رسمية، عدد 54، المؤرخة في 20/12/1989.

- 7- المرسوم التنفيذي رقم 65/91، المؤرخ في 1991/03/02، المتضمن تنظيم المصالح الخارجية لأمالك الدولة والحفظ العقاري، جريدة رسمية، عدد 10، المؤرخة في 1991/03/06.
- 8- المرسوم التنفيذي رقم 254/91، المؤرخ في 1991/07/27، الذي يحدد كفيات اعداد شهادة الحياة وتسليمها، الجريدة الرسمية عدد36، المؤرخة في 1991/07/31.
- 9- المرسوم التنفيذي رقم 116/92 المؤرخ في 1992/03/14، المحدد لقائمة المناصب العليا للمصالح الخارجية لأمالك الدولة والحفظ العقاري وشروط التقنيين فيها وتصنيفها، جريدة رسمية، عدد92، المؤرخة في 1992/12/21.
- ج- القرارات الوزارية والتعليمات.

- 1- القرار الوزاري الصادر عن وزير المالية بتاريخ 1991/06/04، المحدد للتنظيم الداخلي لمفتشيات أملاك الدولة والمحافظات العقارية، جريدة رسمية عدد 37، سنة 1991.
- 2- التعليم رقم 16، المؤرخة في 1998/05/24، المتعلقة بسير عمليات مسح الأراضي العام والترقيم العقاري، الصادرة عن المديرية العامة للأمالك الوطنية .
- 4- التعليم رقم 2162، المؤرخة في 2005/04/23، المتعلقة بتوقيع العقود الرسمية بحضور الشهود، الصادرة عن المديرية العامة للأمالك الوطنية .
- 5- التعليم رقم 04939، المؤرخة في 2012/05/13، المتعلقة بمشروع طريقة عمل جديدة في مجال إعداد مسح الأراضي العام بالمناطق الحضرية، الصادرة عن المديرية العامة للأمالك الوطنية.

ثانيا: الكتب.

أ- الكتب باللغة العربية.

- 1- أحمد عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، العقود التي تقع على الملكية، الجزء الرابع، البيع والمقايضة، دار إحياء التراث العربي، بيروت، لبنان .
- 2- جمال بوشنافة، شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري، طبعة 2006، دار الخلدونية، الجزائر.
- 3- حسين عبد اللطيف حمدان، أحكام الشهر العقاري، دار الجامعية، لبنان، بدون طبعة.
- 4- حسين عبد اللطيف حمدان، نظام السجل العقاري، منشورات الحلبي الحقوقية، لبنان، 2007.
- 5- حمدي باشا عمر، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة، دارهومة، الجزائر.

- 6- حمدي باشا عمر، نقل الملكية العقارية في التشريع الجزائري، دار العلوم للنشر والتوزيع، 2000.
- 7- حمدي باشا عمر، حماية الملكية العقارية الخاصة، دار هومة، الجزائر، 2003 .
- 8- حمدي باشا عمر، نقل الملكية العقارية، دار هومة، الجزائر، 2004.
- 9- خالد رامول، المحافظة العقارية كألية للحفاظ العقاري في التشريع الجزائري، قصر الكتاب، 2001.
- 10- دوة آسيا ورامول خالد، الإطار القانوني والتنظيمي لتسجيل العقارات في التشريع الجزائري، الطبعة الثانية، دارهومة، الجزائر، 2009.
- 11- رشيد خلفوني، قانون المسؤولية الإدارية، الجزائر، 1993.
- 12- ريم مراحي، دور المسح العقاري في إثبات الملكية العقارية في التشريع الجزائري، دار بغداد للطباعة والنشر والتوزيع، بدون طبعة، الجزائر، بدون سنة نشر.
- 13- سماعيل شامة، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري، دارهومة، طبعة 2003.
- 14- الطاهر بريك، المركز القانوني للمحافظ العقاري، دار الهدى، الجزائر، 2013.
- 15- عبد الحفيظ بن عبيدة، إثبات الملكية العقارية والحقوق العينية العقارية، دار هومة، الجزائر، 2004.
- 16- عبد الحميد الشواربي، إجراءات الشهر العقاري في ضوء القضاء والفقهاء، منشأة المعارف، الإسكندرية، مصر، بدون سنة نشر.
- 17- عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، الجزء الثامن، دار النهضة العربية، مصر، 1968.
- 18- عبد الوهاب عرفة، المرجع في التوثيق بمكاتب التوثيق وفروعها التابعة لمصلحة الشهر العقاري، الطبعة الثانية مكتبة الإشعاع للطباعة والنشر والتوزيع، الإسكندرية .
- 19- عبد الوهاب عرفة، الوجيز في السجل العقاري، دار المطبوعات الجامعية، مصر، 2006.
- 20- عبد الوهاب عرفة، الوسيط في التوثيق، دار المطبوعات الجامعية، الإسكندرية، 2006.
- 21- عفيف شمس الدين، الوسيط في شرح القانون العقاري، الطبعة الثانية، الجزء الأول، منشورات زين الحقوقية، لبنان، 2001.
- 22- عمار علوي، الملكية والنظام العقاري في الجزائر، دار هومة، طبعة 2004 .

- 23- فؤاد ظاهر، السجل العقاري في ضوء الإجتهداد، المؤسسة الحديثة للكتاب، طرابلس، لبنان، 2002 .
- 24- ليلي زروقي وحمدي باشا عمر، المنازعات العقارية، دارهومة، الجزائر، 2003.
- 25- ليلي طلبة، الملكية العقارية الخاصة - وفقا لأحكام التشريع الجزائري-، دارهومة، الجزائر 2011 .
- 26- مجيد خلفوني، نظام الشهر العقاري في التشريع الجزائري، الطبعة الثانية، دار هومة، الجزائر، 2008.
- 27- محمد فاروق عبد الحميد ، التطور المعاصر لنظرية الأموال العامة في التشريع الجزائري ، ديوان المطبوعات الجامعية ، 1988 .
- 28- مدحت محمد الحسيني، إجراءات الشهر العقاري، دار المطبوعات الجامعية، الإسكندرية، 1995.
- 29- مراد عبد الفتاح، شرح تشريعات الشهر العقاري، الطبعة الثانية، دار الكتب والوثائق، مصر.
- 30- مصطفى أحمد أبو عمر، الموجز في شرح نظام السجل العقاري، الطبعة الأولى، منشورات الحلبي الحقوقية، لبنان، 2010.
- 31- معوض عبد التواب، الشهر العقاري والتوثيق علما وعملا، بدون طبعة، منشأة المعارف، مصر، 1986.
- 32- مقني بن عمار، مهنة التوثيق في القانون الجزائري تنظيم ومهام ومسؤوليات، دار الجامعة الجديدة، 2013.
- 33- هدى عبد الله، دروس في التحديد والتحرير في السجل العقاري، منشورات الحلبي الحقوقية، الطبعة الأولى 2010.

ب-الكتب باللغة الأجنبية.

1-PHILIPS SMILER.PHILIPS DEL BEQUE,droit civil le sureté et la publicité foncière, 2eme édition, France, Dalloz 1995.

2-R.Terkim.cabbabé , lexique juridique, S.N.E.D, alger,5emeEdition, Année1992.

ثالثا: المجلات والمقالات.

أ- المجلات.

- 1- المجلة القضائية، العدد 01، سنة 1992.
- 2- المجلة القضائية، العدد 02 ، 1998.
- 3- المجلة القضائية، العدد 02، 2003.
- 4- الإجتهد القضائي للغرفة العقارية، المحكمة العليا، الجزء الثاني، قسم الوثائق، 2004.

ب- المقالات.

- 1- أحمد ضيف، الدفتر العقاري كسند لإثبات الملكية العقارية، مجلة الواحات للبحوث والدراسات، العدد 06، جامعة ابن خلدون، تيارت، 2009.
- 2- خالد رامول، صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في عقد البيع على التصاميم، مقال منشور في مجلة المفكر، العدد 05، الصادرة في كلية الحقوق والعلوم السياسية لجامعة محمد خيضر، بسكرة، 2008.
- 3- عمر بوحلاسة، تقنيات مراقبة العقود الخاضعة للإشهار، مجلة الموثق، عدد 03، 2001
- 4- محمد بوركي، الإشهار العقاري، مجلة الموثق، العدد 03، 2001 .

رابعا: الرسائل والمنكرات.

أ- رسائل الدكتوراه.

- 1- عماد الدين رحايمية، الرسائل القانونية لإثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2014.

2- ليلي لبيض، منازعات الشهر العقاري في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه، جامعة محمد خيضر، بسكرة، 2012/2011.

ب- مذكرات الماجستير.

1- أحمد رحال، طرق إكتساب الملكية العقارية الخاصة للدولة على ضوء قانون الأملاك الوطنية رقم 30/90، مذكرة ماجستير، جامعة منتوري، قسنطينة، 2010/2009.

2- جمال بدري، الوعد بالبيع العقاري على ضوء التشريع والقضاء الجزائري، مذكرة ماجستير، جامعة بن يوسف بن خدة، الجزائر، دفعة 2009/2008.

3- حازم عزوي، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة في القانون الجزائري، مذكرة ماجستير، جامعة الحاج لخضر، باتنة، دفعة 2010/2009.

4- عبد الرزاق موسوني، حماية حق الملكية العقارية في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير، جامعة أبي بكر بلقائد، تلمسان، 2008.

5- عمر صداقي، شهر التصرفات العقارية في القانون الجزائري، رسالة ماجستير، معهد العلوم القانونية والإدارية، الجزائر، 1982 .

6- العمرية بوقرة، التسجيل العقاري لدى مفتشية التسجيل والطابع، مذكرة ماجستير، جامعة سعد دحلب، البليدة، 2007.

7- كريمة فردي، الشهر العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير، جامعة منتوري، قسنطينة، 2008/2007.

8- لزهاري القيزي، علاقة مسح الأراضي العام بالحفظ العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير، جامعة الجزائر، 2013.

9- مسعود رويضات، نظام السجل العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2009/2008.

10- منى تموح، النظام القانوني للمحافظة العقارية في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير، جامعة الجزائر، 2004/2003.

11- وليد ثابتي، التقادم المكسب للملكية في ظل نظام الشهر العيني، مذكرة ماجستير، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2009/2008.

12- وهيبة عثمانية، الشكلية الرسمية في السندات المثبتة للملكية العقارية الخاصة على ضوء التشريع والقضاء الجزائري، مذكرة ماجستير، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2009/2008.

ج- مذكرات الماستر.

1- عمر تيمجغدين، دور المحافظة العقارية في التشريع الجزائري، مذكرة ماستر، جامعة محمد خيضر، بسكرة، 2014.

2- محمد غليسي طلحة، الشهر العقاري كآلية لحماية الملكية في التشريع الجزائري، مذكرة مكملة لنيل شهادة الماستر، جامعة محمد خيضر، بسكرة، 2014/2013.

د- مذكرات المدرسة العليا للقضاء.

1- كريمة بوشامة، زينة جعيلب، شهر التصرفات العقارية، مذكرة تخرج لنيل إجازة المدرسة العليا للقضاء، 2008/2007.

2- محمد اورمضيبي، البيع العقاري، مذكرة تخرج لنيل إجازة المدرسة العليا للقضاء، دفعة 2008/2005.

خامسا: الملتقيات والمحاضرات .

1- الحسين عمروش، المحافظة العقارية في التشريع الجزائري، الملتقى الوطني الرابع للحفاظ العقاري وشهر الحقوق العينية، جامعة المدية، 2011.

2- عبد الرحمان بن عيسى، مداخلة بعنوان التعريف بعملية مسح الأراضي والترقيم العقاري، الحفظ العقاري وشهر الحقوق العينية العقارية، ملتقى وطني، جامعة يحيى فارس، المدية، 2011.

3- موسى عليان، مهنة المحافظ العقاري، الملتقى الوطني الرابع للحفاظ العقاري وشهر الحقوق العينية، جامعة المدية، 2011.

4- عبد اللطيف عروج، محاضرة بعنوان التصرفات القانونية الواجبة الشهر، مجلس قضاء قسنطينة، محكمة شلغوم العيد، أقيمت بتاريخ 2001/10/25.

سادسا: المواقع الإلكترونية .

- 1- <http://startims2.com/f0aspx=1402786>.
- 2- <http://www.Startims.com/F.aspx?t=32806214>
- 3- www.eljazayer.com/topic/357. <http://>

الفهرس

الصفحة	العنوان
03-01	مقدمة
52-04	الفصل الأول: الإطار المفاهيمي للشهر العقاري
05	المبحث الأول : ماهية الشهر العقاري
05	المطلب الأول : مفهوم الشهر العقاري
05	الفرع الأول : تعريف الشهر العقاري
07	الفرع الثاني : مميزات الشهر العقاري
07	أولاً: الطابع الإداري للشهر العقاري
08	ثانياً : الطابع الإلزامي للشهر العقاري
09	ثالثاً : الطابع العيني للشهر العقاري
10	الفرع الثالث : أهمية الشهر العقاري
11	المطلب الثاني : تطور نظام الشهر العقاري في الجزائر
11	الفرع الأول : مرحلة قبل الإستقلال
13	الفرع الثاني : مرحلة بعد الإستقلال
15	المطلب الثالث : مصالح الشهر العقاري
15	الفرع الأول : المحافظة العقارية
16	أولاً: تعريف المحافظة العقارية
16	ثانياً : الطبيعة القانونية للمحافظة العقارية
17	ثالثاً : التنظيم الداخلي للمحافظة العقارية
19	الفرع الثاني : المحافظ العقاري
20	أولاً : تعريف المحافظ العقاري
20	ثانياً : تعيين المحافظ العقاري وإنهاء مهامه
22	المبحث الثاني : نظاما الشهر العقاري
23	المطلب الأول : نظام الشهر الشخصي
23	الفرع الأول : مضمون نظام الشهر الشخصي
23	أولاً : تعريف نظام الشهر الشخصي
24	ثانياً : خصائص نظام الشهر الشخصي

25	الفرع الثاني : مبادئ نظام الشهر الشخصي
26	الفرع الثالث : تقييم نظام الشهر الشخصي
26	أولا : مزايا نظام الشهر الشخصي
27	ثانيا : عيوب نظام الشهر الشخصي
28	الفرع الرابع : موقف المشرع الجزائري من نظام الشهر الشخصي
30	المطلب الثاني : نظام الشهر العيني
30	الفرع الأول : تعريف نظام الشهر العيني
31	الفرع الثاني : مبادئ نظام الشهر العيني
31	أولا : مبدأ التخصيص
31	ثانيا : مبدأ القوة الثبوتية
32	ثالثا: مبدأ الشرعية
32	رابعا: مبدأ القيد المطلق
33	خامسا : مبدأ عدم اكتساب الحقوق المشهورة بالتقادم المكسب .
33	الفرع الثالث : تقييم نظام الشهر العيني
33	أولا : مزايا نظام الشهر العيني
34	ثانيا : عيوب نظام الشهر العيني
34	الفرع الرابع : موقف المشرع الجزائري من نظام الشهر العيني
35	المبحث الثالث : مدى تطبيق نظاما الشهر العقاري في الجزائر
35	المطلب الأول : الأراضي الممسوحة الخاضعة لنظام الشهر العيني
36	الفرع الأول : الأعمال المادية الملازمة لنظام الشهر العيني
36	أولا : تعريف عملية المسح
38	ثانيا : إجراءات المسح العقاري
42	الفرع الثاني : الأعمال القانونية الملازمة لنظام الشهر العيني
42	أولا : مسك السجل العقاري
44	ثانيا : مسك مجموعة البطاقات العقارية العينية
46	ثالثا : إعداد دفتر العقاري
48	المطلب الثاني : الأراضي الغير ممسوحة الخاضعة لنظام الشهر الشخصي
48	الفرع الأول : البطاقات العقارية الخاصة بالعقار الحضري الغير ممسوح
48	أولا : إنشاء مجموعة البطاقات العقارية الأبجدية

49	ثانيا :مسك مجموعة بطاقات عقارية مؤقتة وشخصية
50	الفرع الثاني : ترتيب البطاقات العقارية وكيفية التأشير عليها
50	أولا : كفيات ترتيب البطاقات العقارية
51	ثانيا : التأشير على البطاقات العقارية
52	خلاصة الفصل الثاني
93-53	الفصل الثاني : الأحكام الخاصة بالشهر العقاري
54	المبحث الأول : قواعد وشروط تنظيم الشهر العقاري
54	المطلب الأول : قواعد تنظيم الشهر العقاري
54	الفرع الأول : قاعدة الرسمية
56	أولا : تعريف قاعدة الرسمية
56	ثانيا : شروط العقد الرسمي
61	الفرع الثاني : قاعدة الشهر المسبق
61	أولا : مفهوم قاعدة الشهر المسبق
63	ثانيا : الاستثناءات الواردة على قاعدة الشهر المسبق
68	المطلب الثاني : الشروط القانونية الواجب توافرها في الوثائق المشهرة
68	الفرع الأول : التحقيق في هوية الأطراف
68	أولا : البيانات الخاصة بالأشخاص الطبيعية
69	ثانيا : البيانات الخاصة بالأشخاص المعنوية
70	ثالثا: الأشخاص المخول لهم التصديق على هوية الأطراف
71	الفرع الثاني : الشروط القانونية الخاصة بالعقارات
72	أولا : شروط مشتركة بالنسبة لتعيين كل العقارات
72	ثانيا : الشروط الخاصة في تعيين بعض العقارية
75	المبحث الثاني : تنفيذ إجراءات الشهر
75	المطلب الأول : إيداع الوثائق بالمحافظة العقارية
75	الفرع الأول : كيفية إيداع الوثائق بالمحافظة العقارية
77	الفرع الثاني : تنفيذ إجراء الإيداع
78	المطلب الثاني : رفض الإيداع
78	الفرع الأول : أسباب رفض الإيداع
80	الفرع الثاني : كفيات رفض الإيداع

81	المطلب الثالث : رفض الإجراء
81	الفرع الأول : أسباب رفض الإجراء
82	الفرع الثاني : كيفية رفض الإجراء
86	المبحث الثالث : الآثار القانونية المترتبة على الشهر
86	المطلب الأول : الأثر المنشئ والمطهر للشهر العقاري
86	الفرع الأول : الأثر المنشئ للشهر
88	الفرع الثاني : الأثر المطهر للشهر
89	المطلب الثاني : حجية الشهر العقاري
90	الفرع الأول : حجية الشهر العقاري في مابين الأطراف
90	الفرع الثاني : حجية الشهر العقاري اتجاه الغير
93	خلاصة الفصل الثاني
96-94	خاتمة
105-97	الملاحق
114-106	قائمة المراجع
118-115	الفهرس