

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة التعليم العالي و البحث العلمي

قسنطينة في : 04 ماي 2023

جامعة الاخوة منتوري - قسنطينة 1

كلية الحقوق

المرجع : 2023/ع.م.م / 2023

مستخرج من محضر إجتماع المجلس العلمي

بتاريخ : 25 جانفي 2023

يشهد السيد رئيس المجلس العلمي لكلية الحقوق بجامعة الاخوة منتوري- قسنطينة 1 بأن

المجلس العلمي في إجتماعه بتاريخ : 25 جانفي 2023، قد صادق على المطبوعة البيداغوجية

للدكتور(ة): فردي كريمة

تحت عنوان: محاضرات في مقياس تنظيم المسح و الشهر العقاري

رئيس المجلس العلمي

أ.د سامي بلعابد
رئيس المجلس العلمي
كلية الحقوق
جامعة الاخوة منتوري

جامعة قسنطينة 1 الإخوة منتوري



قسم القانون العام

مطبوعة بيداغوجية في مقياس :

تنظيم المسح و الشهر العقاري

موجهة لطلبة سنة أولى ماستر تخصص قانون التهيئة و التعمير ، قسم القانون العام

من إعداد الأستاذة : فردي كريمة

السنة الجامعية 2024/2023

مقدمة :

تشكل الملكية العقارية عصب التنمية الاقتصادية والاجتماعية في أي دولة، ونظراً للمكانة الحيوية التي يحظى بها العقار، أولت التشريعات الحديثة اهتماماً بالغاً بوضع آليات قانونية تضمن استقراره وتحميه من التنازع والتدخل. وفي هذا السياق، يبرز نظام الشهر العقاري كآلية جوهرية تهدف إلى إعلام الكافة بالوضعية القانونية للعقارات وتأمين المعاملات والتشجيع على الاستثمار.

وقد شهد المنظور التشريعي الجزائري تحولاً جذرياً في إدارة الثروة العقارية؛ حيث انتقل بموجب الأمر رقم 74/75 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 (المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري) و ما صاحبه من مراسيم تنفيذية¹، من نظام الشهر الشخصي الموروث عن الحقبة الاستعمارية والذي كان يعتمد على هوية الأشخاص في قيد التصرفات دون ربط دقيق بالعقار، إلى نظام الشهر العيني، هذا النظام الحديث الذي يعتمد على الوحدة العقارية كأساس للشهر، كما أنه يرتبط ارتباطاً وثيقاً بعملية مسح الأراضي باعتبارها الأساس المادي للسجل العيني .

إن تبني المشرع الجزائري لنظام الشهر العيني القائم على ثنائية (مسح الأراضي والسجل العقاري) يعكس الرغبة في تطهير الملكية العقارية وفض النزاعات المتراكمة ومع ذلك، فإن

¹ الأمر 58/75 المؤرخ في 26/09/1975 يتضمن القانون المدني المعدل و المتمم، الجريدة الرسمية العدد : 78 المؤرخة في 30/09/1975، المرسوم 62/76 المؤرخ في 25/03/1976 يتعلق بتنظيم مسح الأراضي و المرسوم 63/76 المؤرخ في 25/03/1976 يتعلق بتأسيس السجل العقاري ، الجريدة الرسمية العدد : 30 المؤرخة في 13/04/1976 .

التطبيق العملي لهذا النظام يطرح جملة من الإشكالات القانونية والإجرائية، خاصة ما تعلق منها بمدى مواكبة عمليات المسح للواقع الميداني، وحجية القيد في السجل العقاري، بالإضافة إلى المنازعات الناشئة عن إعداد الدفاتر العقارية .

و تجدر الإشارة إلى أن أهم المحاور الأساسية التي سوف يتم التطرق إليها في مقياس تنظيم المسح و الشهر العقاري 2 و الذي يعد تكملة لمقياس السداسي الأول وهو مقياس تنظيم المسح و الشهر العقاري 1 و الذي نتطرق فيه إلى عملية مسح الأراضي التي تعد القاعدة الأساسية لنظام الشهر العيني المتبنى من قبل المشرع الجزائري ، هذه المحاور تتمثل أساسا في :

المحور الأول : ماهية الشهر العقاري وأنظمته

المحور الثاني : قواعد تنظيم الشهر العقاري في الجزائر

المحور الثالث : الإجراءات العملية لنظام الشهر العقاري في الجزائر

المحور الرابع : الآثار المترتبة على الشهر العقاري و طعن في قرارات المحافظ العقاري

المحور الأول : ماهية الشهر العقاري و أنظمته

إن الشهر العقاري - وكما يبدو - من ظاهر اصطلاحه يختص بالعقارات والعقار أساساً كما عرفته المادة 683 من القانون المدني هو كل شيء مستقر بحيزه وثابت فيه ولا يمكن نقله منه دون تلف، و العقارات نوعين عقارات بطبيعتها وعقارات بالتخصيص، إلى جانب الأموال العقارية من حقوق عينية عقارية و الدعاوى العقارية التي نصت عليها المادة 684 من القانون المدني.

و سنتناول في هذا المحور إلى تعريف الشهر العقاري و مميزاته في القانون الجزائري ، ثم نتطرق إلى النظامين القائمين في العالم و هما نظام الشهر الشخصي و نظام الشهر العيني .

أولاً : تعريف الشهر العقاري و أهميته

الشهر العقاري في نظاميه الشخصي والعيني، هو إعلان الحقوق العقارية¹، وذلك من خلال إثبات التصرفات التي تقع على هذه الحقوق في سجلات علنية يسهل على كل شخص الاطلاع على محتوياتها، وأخذ إفادات بما جاء فيها من بيانات.

ونظام الشهر نظام عقاري، إذ لا يتسع إلا للتصرفات القانونية الواقعة على العقارات، لما لها من حيز ثابت ومستقر ، فيمكن من خلال ذلك تركيز عملية الشهر في مكان معين،

¹Gabriel Marty, Pierre Raynaud, Philippe Jestaz. Droit civil (les suretés, la publicité foncière), 2ème édition, Sirey, 1987, page : 446.

عكس المنقولات التي تتميز بسرعة تداولها من يد لأخرى ونقلها من مكان لآخر، كما أن الشهر يعد إجراء ضروري للتعامل في العقارات، فمن يريد أن يكون طرفا في تصرف يرد على عقار، في حاجة إلى العلم بما يترتب على هذا العقار من حقوق، كأن يعرف مالك هذا العقار وما إذا كان مرهونا لآخر، حتى يستطيع مثلا شراء هذا العقار من مالكه، أو إقراض هذا المالك بضمان العقار، وفي حدود ما يعرفه من الحقوق المترتبة على العقار وأصحاب هذه الحقوق، يستطيع أن يتعامل بشأنه¹.

فالشهر العقاري وسيلة وضعت في متناول الدولة لإعلام الأشخاص، و هذه الوسيلة تتكون من مجموعة من الإجراءات القانونية التي تبين الوصف المادي للعقارات من جهة من خلال الشكل و القياسات المادية التي تستدعي عموما عملية مسح للأراضي، و من جهة أخرى تبين الوصف القانوني لهذه الأخيرة، وذلك من خلال تسجيل الحقوق في السجلات العقارية² فنظام الشهر يهدف عموما إلى تنظيم هوية لكل عقار تشبه إلى حد كبير بطاقة الحالة المدنية للأشخاص.

و تختلف طريقة شهر التصرفات العقارية باختلاف ما إذا كان موضوعها هو حق عيني أصلي، و هو الذي لا يستند في وجوده إلى حقوق أخرى، أو حق عيني تباعي، و هو الذي يستند في وجوده إلى حق شخصي لضمان الوفاء به³، فالتصرفات التي ترد على

¹ عبد الناصر توفيق العطار، شرح أحكام البيع، القاهرة، مصر، 1984، ص 128.

² عمار علوي، الملكية والنظام العقاري في الجزائر، دار هوم، طبعة 2004، ص 154.

³ محمد حسنين، الوجيز في نظرية الحق بوجه عام، المؤسسة الوطنية للكتاب، 1981، ص 264.

الحقوق العينية الأصلية وعلى رأسها حق الملكية تشهر بالتسجيل (transcription)¹، وهو النقل الحرفي للتصرف في السجل، حتى يتسنى لكل ذي مصلحة جمع ما ورد في التصرف القانوني، أما الحقوق العينية التبعية كالرهن الرسمي أو الحيازي و حق التخصيص و حقوق الامتياز، فتشهر بالقيد (l'inscription) ، كما نصت على ذلك المادة 904 و 966 من القانون المدني، ويكون هذا بنقل بعض البيانات الجوهرية الواردة في التصرف كاسم الدائن و المدين، مبلغ الدين و تعيين العقار المثقل بإحدى الحقوق العينية التبعية.

و إلى جانب ذلك هناك وسيلة ثالثة للشهر العقاري و تتمثل في التأشير الهامشي بالنسبة للدعاوى القضائية العقارية، إذا كان موضوعها يتعلق بفسخ، إبطال، إلغاء أو نقض حقوق ناتجة عن وثائق تم إشهارها بالمحافظة العقارية، و هذا ما نصت عليه المادة 85 من المرسوم 63/76 المؤرخ في 25 مارس 1976 المتعلق بتأسيس السجل العقاري، بقولها: "إن دعاوى القضاء الرامية إلى النطق بفسخ أو إبطال أو إلغاء أو نقض حقوق ناتجة عن وثائق تم إشهارها، لا يمكن قبولها إلا إذا تم إشهارها مسبقا طبقا للمادة 4/14 من

الأمر رقم 74/75 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 و المتضمن إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري، وإذا تم إثبات هذا الإشهار بموجب شهادة من المحافظ العقاري أو تقديم نسخة من الطلب الموجود عليه تأشير الإشهار فمن خلال هذا النص نجد أن المشرع خص بعض أنواع الدعاوى العقارية وأوجب شهر العريضة الافتتاحية في البطاقات العقارية

¹ و يختلف هذا التسجيل عن التسجيل بمصلحة التسجيل والطابع، والذي يكون الغرض منه تحصيل الرسوم لفائدة الخزينة العمومية للدولة.

على مستوى المحافظات العقارية، بقيدتها في سجل المحررات المتضمنة العقار موضوع المطالبة القضائية¹ لكي تكون بمثابة إعلام وتحذير للغير بأن الحق المراد التصرف فيه موضوع خلاف و دعوى قضائية².

إذ تعد مسألة شهر الدعوى العقارية في القانون الجزائري من أدق المواضيع الإجرائية وأكثرها إثارة للجدل الفقهي والقضائي، نظراً لارتباطها المباشر بالنظام العام وحماية الملكية العقارية ، و يتنازع ضبط هذا الإجراء نصان أساسيان، أحدهما موضوعي عقاري والآخر إجرائي:

المادة 85 من المرسوم التنفيذي رقم 63/76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري و الذي تشترط شهر الدعاوى القضائية الرامية إلى النطق بـ (فسخ، إبطال، إلغاء، أو نقض) حقوق ناتجة عن وثائق تم إشهارها، كشرط جوهري لقبول الدعوى.

والمادة 17 فقرة 3 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية (08-09): جاءت لتعمم

هذا الالتزام بنصها:

(يجب إشهار عريضة رفع الدعوى لدى المحافظة العقارية إذا تعلقت بعقار أو حق عيني عقاري مشهر طبقاً للقانون، وتقديمها في أول جلسة ينادى بها على القضية، تحت طائلة عدم قبولها شكلاً، ما لم يثبت إيداعها للإشهار) ، و قد استقر اجتهاد المحكمة العليا

¹ ليلي زروقي، حمدي باشا عمر، المنازعات العقارية، دار هوم، طبعة 2003، ص 230.

² المذكرة الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية بتاريخ 28/01/2001 تحت رقم 507 بعنوان : منازعات - قواعد شكلية في الإجراءات - شهر الدعاوى القضائية.

ومجلس الدولة مؤخراً على التمييز الدقيق بين نوعين من الدعاوى لتفادي التعسف في الدفع بعدم القبول:

- دعاوى يخضع شهرها للإلزامية مطلقة و دعاوى مستثناة من الشهر حسب المحكمة

العليا:

- دعاوى الطعن في العقود المشهرة ، مثل طلب إبطال عقد بيع توثيقي مشهر، أو

فسخه، أو طلب إلغاء شهادة توثيقية لنقل الملكية بعد الوفاة.

- دعاوى استحقاق العقار التي يطالب فيها المدعي بملكية عقار مشهر بيد الغير،

دعاوى القسمة العقارية إذا انصبت على مجرد إنهاء حالة الشيوع بين الورثة دون الطعن في السند المشهر المشترك.

- الدعاوى الشخصية العقارية ، كدعاوى المطالبة بالتعويض عن أضرار لحقت بالعقار،

أو دعاوى طرد شاغل بدون سند لأنها لا تمس أصل الحق العيني المشهر.

من الناحية العملية، كان المتقاضون يواجهون معضلة "الوقت"؛ حيث يستغرق المحافظ

العقاري أسابيع لشهر العريضة، مما يفوت المواعيد القضائية.

جاءت المادة 35 من قانون المالية لسنة 2019 (القانون 18/18) بتعديل إجرائي مهم

خفف العبء، فأصبح يكفي المدعي لكي تُقبل دعواه شكلاً أمام القاضي أن يقدم ما يثبت

إيداع العريضة للشهر " (وصل الإيداع) في أول جلسة، دون انتظار صدور العريضة مشهرة

فعلياً من المحافظة العقارية.

و قد استقر القضاء الجزائري على أن شهر الدعوى العقارية هو شرط قبول شكلي متعلق بالنظام العام، يثيره القاضي تلقائياً ولو لم يتمسك به الخصوم.

و تجدر الملاحظة أنه لا يمنع المحافظ العقاري من شهر تصرفات أخرى قد يقوم بها المدعى عليه أثناء سير الخصومة (ليس له أثر موقف للتصرفات)، ولكنه يهدف إلى إعلام الغير ، بحيث إذا صدر حكم نهائي لصالح المدعي، يعود بأثر رجعي ويبطل كل التصرفات اللاحقة لتاريخ شهر العريضة حماية الحق العيني المفترض.

أما عن أهمية نظام الشهر العقاري فتكمن في :

- ✓ يؤمن قيد الحقوق العينية العقارية و ما يتعلق بها أو يجري عليها من تصرفات، بحيث يتيسر لكل ذي مصلحة العلم بوجود الحق العيني و ما يثقل العقار من أعباء فلا يقدم على التعامل فيه إلا وهو مطلع على حالة العقار فلا يصيبه أي ضرر .
- ✓ تسهيل تداول الأموال العقارية وترتيب الأثر العيني في نقل الملكية العقارية وتشجيع الائتمان العقاري .

- ✓ فالشهر العقاري يعد الوسيلة الناجعة لتنظيم المعلومة العامة الموثوقة عن النظام القانوني لكل عقارات التراب الوطني، كما يعتبر وسيلة لمحاربة خفية التبادلات، تحويلات الملكية والقروض العقارية¹.

¹ أعمار علوي، المرجع السابق، ص 151.

ثانيا : مميزات نظام الشهر العقاري في الجزائر

إن نظام الشهر في التشريع الجزائري يخص فئات من الميزات تميزه عن باقي تشريعات الدول الأخرى، وهذه الميزات تتمثل في الآتي:

1: الطابع الإداري للشهر العقاري

لقد اختلفت تشريعات الدول في كيفية تنظيم الشهر العقاري وطابعه القانوني، إذ أن معظم الدول التي أخذت بنظام الشهر العيني أسندت مهمة مسك السجل العقاري إلى قاضي عقاري¹، إلا أن المشرع الجزائري حذا حذوا نظيره الفرنسي في هذا المجال و أوكل عملية الشهر المصلحة الإدارية تعرف بالمحافظة العقارية، يديرها موظف من الإدارة المالية يعرف بالمحافظ العقاري² ، وبين مصطلح المحافظة العقارية و المحافظ العقاري تشابه كبير، ولإزالة أي لبس فسنبين في هذا الإطار ما المقصود بالمحافظة العقارية و كذا المحافظ العقاري الذي يعمل على إدارتها:

¹Gabriel Marty, Pierre Raynaud, Philippe Jestaz. Op-cit, Page 464.

²أما في فرنسا فإن المصلحة الإدارية المكلفة بعملية الشهر تعرف بمحافطة الرهون (La conservation deshypothèques)، يديرها موظفون من الإدارة المالية يعرفون بمحافظي الرهون (Les conservateurs deshypothèques)

أ - المحافظة العقارية:

تعتبر المحافظة العقارية إحدى الآليات المهمة لإنجاح السياسة العقارية في الجزائر، إذ تضمن تطبيق قواعد الشهر العقاري مما يؤدي إلى حماية الحقوق و استقرار الملكية العقارية.

والمحافظة العقارية بمدلولها اللغوي هي تسمية من أصل كلمتين هما:

المحافظة: بمعنى حفظ، صيانة، إنحفاظ بيت الأمين، وعقارية أصل لكلمة عقار¹، أما المدلول الاصطلاحي للمحافظة العقارية فهي هيئة إدارية عمومية تزاوّل مهامها تحت وصاية وزير المالية²، يشرف على تسييرها محافظ عقاري أُنشئت بموجب المادة 20 من الأمر 74/75 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 يتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، والتي جاءت فيها:

"تحدث محافظات عقارية يسيّرهما محافظون عقاريون مكلفون بمسك السجل العقاري وتجاوز الإجراءات المتعلقة بالإشهار العقاري، وذلك من أجل الشروع في نظام الإشهار الجديد المؤسس بموجب هذا الأمر". كما نصت عليها كذلك المادة الأولى من المرسوم 63/76 المؤرخ في 25 مارس 1976 المتعلق بتأسيس السجل العقاري بما يلي : "تحدث لدى المديرية الفرعية للولاية لشؤون أملاك الدولة والشؤون العقارية محافظة عقارية يسيّرهما

¹أخالد رامول، المحافظة العقارية كآلية للحفظ العقاري في التشريع الجزائري، قصر الكتاب، طبعة 2001، ص 77.

²مجيد خلفوني، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، الديوان الوطني للأشغال التربوية، الطبعة الأولى 2003، ص

محافظ عقاري". و يتضح لنا من خلال هاتين المادتين أن المشرع الجزائري لم يضع تعريفا شاملا للمحافظة العقارية، وإنما اكتفى بذكر المهام الأساسية المسندة لهذه الهيئة، والتي تتمثل في:

- تأسيس السجل العقاري.
 - مسك مجموعة البطاقات العقارية.
 - حفظ العقود و مختلف المحررات الخاضعة للشهر و المتضمنة نقل أو تصريح أو إنقضاء حق عيني عقاري، بالإضافة إلى شهر التصرفات الواردة على بعض المنقولات وبعض العقود الإدارية التي تتناول حقوقا شخصية.
 - تسليم الدفاتر العقارية.
- و تنظم المحافظات العقارية على مستوى كل ولاية و على مستوى كل بلدية فعلى مستوى الولاية توجد لدى المديرية الفرعية للولاية لشؤون أملاك الدولة والشؤون العقارية، محافظة عقارية يسيرها محافظ عقاري.

أما على مستوى البلديات فتقسم المحافظة العقارية إلى مكاتب محافظة، وبصفة انتقالية يمكن أن يمتد اختصاص مكتب المحافظة العقارية إلى عدة بلديات و يسير مكتب المحافظة

من قبل رئيس مكتب يخضع لنفس الواجبات و المسؤوليات التي يخضع لها المحافظون العقاريون¹، و هذا ما نصت عليه المادة 4 من المرسوم 63/76 السالف الذكر.

أما فيما يخص التنظيم الداخلي للمحافظة العقارية، فقد نصت المادة 17 من المرسوم التنفيذي 65/91 المؤرخ في 2 مارس 1991 المتضمن تنظيم المصالح الخارجية لأمالك الدولة والحفظ العقاري²، و الذي جاء فيها: " يبين التنظيم الداخلي لمفتشيات أمالك الدولة والمحافظات العقارية في شكل أقسام، و شروط سيرها بقرار من الوزير المكلف بالمالية". وبموجب قرار لاحق مؤرخ في 1991/06/04 المتضمن التنظيم الداخلي لمفتشيات أمالك الدولة والمحافظات العقارية، نصت المادة 04 منه على أن المحافظة العقارية تتكون من ثلاثة أقسام:

- قسم الإيداع و عمليات المحاسبة

- قسم مسك السجل العقاري و تسليم المعلومات

- قسم ترقيم العقارات المسووحة

حيث يسير كل قسم من طرف رئيس يعين من بين الموظفين الذين يعملون بالمصلحة،

ونبين فيما يلي مهمة كل قسم على حدى:

¹Bachir Latrous, cours de droit civil (sûretés et publicité foncière), office des publications universitaires, année universitaire 1982-1983, page 133.

²المرسوم التنفيذي 65/91 المؤرخ في 1991/03/02 المتضمن تنظيم المصالح الخارجية لأمالك الدولة والحفظ العقاري،
الجريدة الرسمية العدد 10 المؤرخة في 1991/03/06

- قسم الإيداع و عمليات المحاسبة: يسير هذا القسم في المحافظة العقارية من قبل رئيس يختار من بين الموظفين الذين تتوفر فيهم الشروط القانونية التي نص عليها المرسوم التنفيذي 116/92 المؤرخ في 14 مارس 1992 الذي يحدد قائمة شروط القبول و التعيين في المناصب العليا في المصالح الخارجية لأمالك الدولة و الحفظ العقاري¹، و ذلك في المادة 08 منه، فيجب أن يكون الموظف من المقتشين أو المراقبين الذين مارسوا خدمة في الإدارة خمس سنوات على الأقل، ويمارس عمله تحت رئاسة المحافظ العقاري، و هذا المنصب يتطلب الدراية الكاملة بكل الأمور القانونية المتعلقة بعملية الإيداع وتحصيل الرسوم.

و تعتبر المهام الموكلة لهذا القسم بمثابة الإجازة الأولى لعملية شهر الوثائق العقارية²، إذ يتم بواسطته مباشرة الإجراءات الأولية الخاصة بالشهر العقاري، فهو المكلف بفحص العقود والوثائق المودعة بعد تسجيلها في سجل الإيداع فإذا استوفت الشروط المتطلبة قانوناً فإن الإيداع يقبل، أما إذا اكتشف أي نقص أو خلل من الناحية الشكلية فإن الإيداع يرفض، كما يكلف هذا القسم بمتابعة تحصيل الرسوم الخاصة بعملية الشهر العقاري.

- قسم مسك السجل العقاري و تسليم المعلومات: يتكفل هذا القسم تحت إشراف رئيسه الذي يخضع في تعيينه لنفس الشروط القانونية المنصوص عليها في المادة 08 من

¹ المرسوم التنفيذي 116/92 المؤرخ في 14/03/1992 الذي يحدد قائمة شروط القبول والتعيين في المناصب العليا في المصالح الخارجية لأمالك الدولة والحفظ العقاري، الجريدة الرسمية، العدد 92 المؤرخة في 21/12/1992.

² خالد رامول، المرجع السابق، ص 93

المرسوم التنفيذي 116/92 السالف الذكر، بترتيب و تنظيم مختلف العقود والوثائق المودعة بقسم الإيداع وتسجيلها بالسجل العقاري، ضمن مصنفات الأحجام الخاصة، بالإضافة إلى مسكه وتحيينه حتى يشكل صورة صادقة و دليل مادي و قانوني لكل المعاملات الواردة على العقارات، كما أنه يتولى مهمة تسليم المعلومات للمواطنين و ذلك في صورة شهادة عقارية تثبت وجود أو عدم وجود التصرف العقاري، بالإضافة إلى تسليم مستخرجات عن بطاقة العقارات المشهرة¹.

- قسم ترقيم العقارات الممسوحة: و هذا القسم لا يقل أهمية عن سابقه خاصة و أن الجزائر بصدد إنجاز عملية المسح لكل أراضي الجمهورية، و يسير هذا القسم من قبل موظف يخضع لنفس الشروط القانونية السالفة الذكر².

يتولى هذا القسم من المحافظة العقارية متابعة إيداع وثائق مسح الأراضي بعد الانتهاء من عملية المسح على مستوى كل جزء من أجزاء بلدية معينة مقابل محضر تسليم يثبت كل إيداع، ثم ترقم هذه الوثائق في السجل العقاري و يأخذ هذا الترقيم ثلاث حالات³.

¹مجيد خلغوني، المرجع السابق، ص 81

²راجع المادة 08 من المرسوم التنفيذي 116/92 السالف الذكر.

³لبيلي زروقي، حمدي باشا عمر، المرجع السابق، ص: 49 و 50

- فإما أن يكون الترقيم نهائي، طبقا لما نصت عليه المادة 12 من المرسوم 63/76

و ذلك بالنسبة للعقارات التي يحوز مالكوها سندات أو عقود مقبولة قانونا لإثبات حق ملكيتهم.

- إما أن يكون الترقيم مؤقت لمدة أربعة أشهر طبقا للمادة 13 من المرسوم

63/76 وذلك في العقارات التي ليس لمالكيها الظاهرين سندات ملكية قانونية، غير أنه أثبتن خلال التحقيق الذي أجرته لجنة المسح، بأنهم حائزون لمدة تكفي بأن تسمح لهم باكتساب الملكية عن طريق التقادم المكسب طبقا للأحكام القانونية المعمول بها في هذا المجال، ويتحول الترقيم المؤقت إلى نهائي بعد انقضاء المدة المشار إليها أعلاه إذا لم يقدم أي اعتراض أو إذا سحبت أو رفضت الاعتراضات التي تكون قد قدمت خلال هذه المدة.

- كما قد يكون الترقيم مؤقت لمدة سنتين طبقا لما نصت عليه المادة 14 من المرسوم

63/76 ، و ذلك بالنسبة للعقارات التي ليس لمالكيها الظاهرين سندات إثبات كافية إلا أنه نظرا للصعوبة الكبيرة التي تعترض عملية تحديد أملاك الخواص، و بالتالي الحقوق الواجب شهرها في السجل العقاري، أصبحت مدة الترقيم المؤقت عمليا ممددة لمدة خمسة سنوات¹.

- و يمكن أن يكون الترقيم المؤقت لمدة 15 سنة ، حيث بموجب القانون 10/14 المؤرخ

في 2014/12/30 من قانون المالية لسنة 2015² تم إدراج مادة جديدة ضمن القسم الرابع

¹ جمال بوشنافة، شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري، دار الخلدونية، طبعة 2006، ص 137.

² القانون 10/14 المؤرخ في 2014/12/30 من قانون المالية لسنة 2015 ، الجريدة الرسمية العدد : 78 المؤرخة في 2014/12/31 .

من الباب الثاني من الأمر 74/75 وبالتحديد المادة 67 منه التي استحدثت المادة 23 مكرر من الأمر السالف الذكر، والتي تنص صراحة على أن كل عقار لم يطالب به خلال المسح العام للأراضي يرقم ترقيما نهائيا باسم الدولة¹، غير أن صدور قانون 11/17 المؤرخ في 2017/12/27 المتضمن قانون المالية لسنة 2018²، ومن خلال المادة 89 منه التي عدلت أحكام المادة 23 مكرر تم التأكيد على أن العقارات التي لم يطالب بها أصحابها تسجل ضمن (حساب العقارات غير مطالب بها أثناء عملية المسح)، بمعنى أن هذه العقارات خلال عملية مسح الأراضي لم تتمكن الفرق المسحية و أثناء التحقيقات من تعيين مالكيها أو حائزيها مما تسجل و ترقم مؤقتا في هذا الحساب لمدة 15 سنة، و عند انقضاء المدة و لم يتم المطالبة بها تؤول إلى الدولة و تحسب المدة من تاريخ إيداع وثائق المسح³.

و قد ميزت المادة 23 مكرر المشار إليها أعلاه بين الحائزين على سندات رسمية مشهرة والذين يحق لهم تقديم طلب تسوية طيلة خمسة عشر سنة بشرط أن لا تكون هناك دعوى قضائية مشهرة بخصوص بطاقة عقارية، حيث يتم ترقيم العقار بصفة نهائية، وبين الأشخاص الحائزين للعقارات بموجب سندات غير مشهرة فهؤلاء لهم الحق في تقديم طلب

¹ كرم صياد، فعالية ترقيم العقارات الممسوحة في ضبط الملكية العقارية في التشريع الجزائري، مجلة العلوم الإنسانية

لجامعة الإخوة منتوري قسنطينة 1، المجلد 30، العدد 3، الجزائر، ديسمبر 2019، ص 157

² القانون 11/17 المؤرخ في 2017/12/27 المتضمن قانون المالية لسنة 2018، الجريدة الرسمية العدد: 76 المؤرخة في 2017/12/28.

³ و قد عولجت التسوية الإدارية لهذا النوع من العقارات بموجب المذكرة الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية بتاريخ 2018/04/05 تحت رقم 04060.

تسوية في أجل أقصاه سنتين من تاريخ إيداع وثائق المسح بالمحافظة العقارية ، فإذا كانت نتيجة التحقيق إيجابية فإن الطالب يستفيد من الترفيع المؤقت لمدة سنتين يبدأ حسابها من تاريخ إيداع الطلب، وفي الحالة العكسية يرفض الطلب.



إن الأحكام الجديدة ضمن قانون المالية لسنة 2018 و التي رافقتها التعليم رقم 4060 المؤرخة في 2018/04/05 لم تمكن فئة من المواطنين من الاستفادة من التسوية الإدارية مما تحتم عليهم اللجوء إلى الجهات القضائية للمطالبة بالحصول على الدفاتر العقارية للعقارات التي يمارسون عليها حقوق عقارية ، وبغرض إعطاء دفع جديد للعملية من خلال التكفل بجميع الحالات الممكنة و تسويتها إداريا لتجنب الضرر الذي قد يلحق بأصحاب الحقوق العقارية و إثقال كاهل المواطنين و الجهات القضائية معا¹، فبات من الضروري إعادة النظر في أحكام المادة 23 مكرر من الأمر 74/75 المؤرخ في 1975/11/12 المعدل و المتمم و كذا التعليم 4060 المؤرخة في 2018/04/05 و أيضا المذكرة رقم 910 المؤرخة في 2020/01/29 ، وفي هذا السياق جاءت أحكام المادة 166 من قانون المالية لسنة 2025² المعدلة و المتممة لأحكام المادة 23 مكرر من الأمر 74/75 ، حيث تم إدراج تدابير جديدة تهدف إلى تمكين المواطنين الاستفادة من تسوية العقارات المسجلة في

¹ المذكرة الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية بتاريخ 2025/03/10 تحت رقم 4300 تتضمن أحكام جديدة ضمن قانون المالية لسنة 2025 بخصوص تسوية العقارات المسجلة في حساب (العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال مسح الأراضي) .

² القانون رقم 08/24 المؤرخ في 2024/11/24 المتضمن قانون المالية 2025 ، الجريدة الرسمية العدد : 84 المؤرخة في 2024/12/26 .

حساب (العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال مسح الأراضي) دون اللجوء إلى الجهات القضائية بتوسيع قاعدة المستفيدين من التسوية و تمديد آجال التسوية إلى خمسة عشر (15) سنة من تاريخ إيداع وثائق المسح بالمحافظة العقارية بدلا من سنتين (02) ، للأشخاص المتوفرين على شهادات حيازة مشهورة أو سندات ذي حجية في إثبات الملكية العقارية المعترف به قانونا أو عقود إدارية مسجلة أو على أساس ممارسة الحيازة طبقا للتشريع المعمول به ، كما وسعت مجال التسوية ليشمل أيضا الملفات المرفوضة سابقا بسبب انقضاء الأجل¹ .

و تجدر الإشارة أن تسوية العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال المسح من أهم التحديات التي تواجه إدارة أملاك الدولة ، خاصة ما يعرف حاليا بحساب (CBNR) ، نظرا للحجم الكبير للعقارات المسجلة ضمنه ورغم الآليات القانونية المعتمدة لتسوية هذا النوع من العقارات ألا أن الإشكالات الناجمة عنه لم تحسم بعد ، و قد ساهمت الرقمنة في تسهيل متابعة هذا الملف و تحسين عملية التسوية من خلال توفير قواعد بيانات رقمية دقيقة تساعد على حصر العقارات المعنية و تحيين معلوماتها .

و يمكن لكل من يهمه الأمر الاحتجاج على الترقيم المؤقت وذلك في الآجال المحددة، أي خلال أربعة أشهر أو سنتين حسب الحالة، ويكون الاحتجاج إما عن طريق رسالة

¹ المذكرة رقم 4300 الصادرة بتاريخ 2025/03/10 السالفة الذكر .

موصى عليها مرسلة إلى المحافظ العقاري و إلى الطرف الخصم، أو عن طريق قيد هذا الاحتجاج في سجل يفتح لهذا الغرض لدى المحافظة العقارية المعنية.

و تكون للمحافظ العقاري في حالة الاحتجاج، سلطة المصالحة بين الأطراف وتحرير محضر بذلك، فتكون اتفاقات الأطراف المدرجة في هذا المحضر قوة الإلزام الخاص، وفي حالة ما إذا كانت محاولة المصالحة بين الأطراف فاشلة، يحرر المحافظ العقاري محضر عدم المصالحة وبلغه للأطراف، فلا يبقى أمام الطرف المدعي سوى اللجوء إلى الجهة القضائية المختصة في أجل ستة أشهر من تاريخ التبليغ، تحت طائلة سقوط هذا الحق إذا لم ترفع الدعوى في الآجال مع ضرورة شهر الدعوى القضائية في هذه الحالة¹.

و تجدر الإشارة في الأخير أنه و من أجل السير الحسن لهذه الأقسام و التنسيق فيما بينها على المستوى الوطني، فقد وضعت المحافظات العقارية تحت وصاية إدارة مركزية تتمثل في المديرية العامة للأموال الوطنية التابعة لوزارة المالية.

ب - المحافظ العقاري: بموجب المادة 20 من الأمر 74/75 السالف الذكر، و المادة 04 من المرسوم 63/76، فإن تسيير المحافظة العقارية قد أوكلت للمحافظ العقاري بإعتبارهالمسؤول الأول في عملية الشهر العقاري.

و يعتبر منصب المحافظ العقاري من المناصب العليا طبقا للمرسوم التنفيذي 116/92 المؤرخ في 14 مارس 1992 الذي يحدد قائمة المناصب العليا في

¹جمال بوشناق ، المرجع السابق، ص: 137.

المصالح الخارجية لأمالك الدولة و الحفظ العقاري و شروط التعيين فيها وتصنيفها¹ ، و بموجب المادة 11 من نفس المرسوم فقد خصص للمحافظ العقاري الصنف رقم 17 القسم 5 تحت رقم استدلالي 581 من قانون الوظيفة العمومي.

و لتولي هذا المنصب يجب أن يكون المحافظ العقاري من رتبة مفتش رئيسي أو متصرف إداري مرسوم، و له أقدمية خمس سنوات على الأقل في الإدارة، أو أن يكون من بين المفتشين المثبتين بهذه الصفة، ولهم خدمة خمس سنوات على الأقل في مصالح الحفظ العقاري و أمالك الدولة، و أما طريقة تعيينه في المنصب فيتم ذلك بموجب قرار التعيين الذي يتخذه الوزير المكلف بالمالية، أما مدير الحفظ العقاري في الولاية فتعيينه يكون بمرسوم تنفيذي بناء على اقتراح الوزير المكلف بالمالية و تنهى مهامه بنفس الطريقة.

و نظرا للمسؤولية الثقيلة الموضوعة على عاتق المترشح لهذا المنصب فقد اشترطت المادة 5 من المرسوم 63/76، أنه يجب على المترشح أن يؤدي اليمين أمام المجلس القضائي الكائن بدائرة اختصاصه المحافظة العقارية، وذلك من أجل القيام بالمهام التي أنيطت به بكل أمانة وإخلاص².

¹راجع المادة 02 من المرسوم التنفيذي 116/92 المؤرخ في 1992/03/14، الذي يحدد قائمة شروط القبول والتعيين في المناصب العليا للمصالح الخارجية لأمالك الدولة و الحفظ العقاري، الجريدة الرسمية العدد 92، المؤرخة في 1992/12/21.

²راجع المادة 05 من المرسوم 63/76 المؤرخ في 1976/03/25 يتعلق بتأسيس السجل العقاري، حمدي باشا عمر، مجمع النصوص التشريعية والتنظيمية المتعلقة بالعقار، دار هوم، طبعة 2003، ص 520.

و للمحافظ العقاري دور هام على مستوى المحافظة العقارية¹، إذ أن المادة 03 من المرسوم 63/76 عدت المهام التي أوكلت لهذا الأخير على سبيل الحصر، و هذه المهام تتمثل في:

- إعداد و مسك مجموعة البطاقات العقارية الكاملة
- إعداد الإجراءات اللازمة لطلبات الإشهار للعقود المتضمنة الملكيات العقارية والحقوق العينية الأخرى

- فحص العقود و مختلف الوثائق الخاضعة للشهر²
- كتابة البيانات على السجلات العقارية الخاصة بالحقوق العينية و التكاليف العقارية المؤسسة على العقارات الخاضعة للإشهار و جميع الشكليات اللاحقة لهذا الإشهار.
- المحافظة على العقود والمخططات و جميع الوثائق المتعلقة بالعقارات الخاضعة للإشهار

- إعطاء المعلومات للجمهور عند طلبها³.
 - كما أنه مكلف فضلا عن ذلك بتنسيق ومراقبة مكاتب المحافظة التابعة لاختصاصه.
- و بالإضافة إلى هذه المهام فالمحافظ العقاري مكلف بترقيم العقارات الممسوحة في السجل العقاري بناءا على وثائق مسح الأراضي المقدمة له من هذه المصلحة، كما نصت

¹Louis Payette, Rapport d'analyse du cadre juridique et législatif du droit immobilier, du système de réalisation des suretés et des garanties, du système de publicité, des bureaux d'enregistrement et du crédit hypothécaire algérien, la revue du notaire « EL MOUWATHAK » N° 07, l'année 2002, Page : 50.

²Louis Payette, Op-cit, page :50.

³ Gabriel Marty, Pierre Raynaud, Philippe Jestaz. Op-cit, Page 465.

على ذلك المادة 11 من المرسوم 76/63 السالف الذكر، وإذا تبين أن هذه الوثائق غير مطابقة مع البطاقات العقارية المشهورة على مستوى مصلحته، يقوم المحافظ العقاري بإبلاغ مصالح المسح بذلك قصد اتخاذ إجراءات التسوية في أقرب الآجال.

و هو مكلف أيضا بتسليم الملاك المسندة حقوقهم بصفة نهائية ما يسمى بالدفتر العقاري الذي يحتوي على كل المعلومات المتعلقة بالعقار، وتسجل عليه كل عمليات اللاحقة المنصب على العقار بما فيها من حقوق وأعباء تنقله، إذ يرسم كل حياته القانونية مما يسهل التعامل فيه¹، إلى جانب تحصيل الحقوق والرسوم المتعلقة بالشهر والتي تختلف عن حقوق التسجيل التي تقبضها إدارة التسجيل والطابعات بمناسبة إبرام عقود المنصب على العقارات والحقوق العينية العقارية.

وتجدر الإشارة إلى أنه في حالة وقوع مانع يحول دون مزاولة المحافظ العقاري لوظيفته فإنه ينوبه في ذلك أحد المحافظين العقاريين، وذلك في إطار الاختصاص الإقليمي لمديرية الحفظ العقاري باعتبارها المشرفة على المحافظين العقاريين، وذلك بناء على قرار يتخذه مديرها.

و قد عمدت الدولة الجزائرية إلى عصرنه قطاع المالية في السنوات الأخيرة بمجموعة من الإصلاحات الهيكلية و التسييرية أبرزها دمج مديرية المسح و مديرية الحفظ العقاري تحت مظلة واحدة و إدخال الرقمنة تحقيقا للأمن العقاري، و قد تم هذا الإدماج بموجب نصوص

¹إيلي زروقي، حمدي باشا عمر، المرجع السابق، ص 52.

تنظيمية أبرزها المرسوم التنفيذي 142/21 المؤرخ في 2021/04/15 الذي يحدد صلاحيات المصالح الخارجية للمديرية العامة للأموال الوطنية و تنظيمها و سيرها ، فيموجب هذا الإصلاح تم حل المديرتين و إدماجهما في هيكل موحد على المستوى الولائي يسمى (المديرية الولائية للحفظ العقاري و مسح الأراضي) ، وقد جاء القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 2022/04/07 يحدد صلاحيات و تنظيم هيكل المديرية الجهوية للأموال الوطنية¹، إذ من بين المديريات الفرعية للمديرية الجهوية المديرية الفرعية لمسح الأراضي و الحفظ العقاري .

- المديرية الفرعية لمسح الأراضي و الحفظ العقاري :

و تكلف في حدود الاختصاص الإقليمي للمديرية الجهوية على الخصوص بما يلي :

- تنفيذ البرامج و تطبيق التعليمات و القرارات الصادرة عن الإدارة المركزية في مجال مسح الأراضي و الحفظ العقاري .

- تنشيط عمل المديريات الولائية لمسح الأراضي و الحفظ العقاري و توجيهه و تنسيقه و تقديمه و متابعته و تتكون من أربع مكاتب :

- مكتب عمليات مسح الأراضي العام : و يكلف على الخصوص بما يأتي :

- متابعة تنفيذ برنامج مسح الأراضي العام

¹ القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 2022/04/07 يحدد صلاحيات و تنظيم هيكل المديرية الجهوية للأموال الوطنية ، الجريدة الرسمية العدد : 34 المؤرخة في 2022/05/19 .

- استغلال المخططات المسحية القديمة بالتنسيق مع المصالح التابعة للاختصاص

الإقليمي للمديرية الجهوية و ضمان صيانتها و حفظها .

- متابعة عمليات تحسين معلومات مسح الأراضي و تنسيقها مع المحافظات العقارية .

- مكتب عمليات الشهر العقاري: و يكلف على الخصوص :

- متابعة عمليات الترقيم و الشهر العقاري على مستوى مصالح الحفظ العقاري

- متابعة احترام الآجال القانونية المحددة لعمليات إعداد و تسليم مختلف الوثائق على

مستوى مصالح الحفظ العقاري .

- تأطير و متابعة العمليات المتعلقة بتحصيل الرسوم و الأتاوى المرتبطة بخدمات

مصالح الحفظ العقاري و مراقبتها .

- مكتب عرائض و منازعات مسح الأراضي و الحفظ العقاري : و يكلف على الخصوص

بمتابعة العرائض المرتبطة بمسح الأراضي و الحفظ العقاري، و تنسيق و مراقبة التكفل بها

طبقا للنصوص التشريعية و التنظيمية .

- مكتب البطاقية العقارية و أرشيف مسح الأراضي و الحفظ العقاري : و يكلف على

الخصوص :

- تأطير و متابعة عمليات استلام و استغلال مختلف الوثائق و العقود و البطاقات العقارية في البطاقية العقارية لمصالح الحفظ العقاري و ترتيبها و حفظها.

- ضمان استغلال مختلف المخططات المسحية و أرشيف مسح الأراضي و الحفظ العقاري و حمايته و حفظه .

2- الطابع العيني للشهر العقاري

فالشهر العقاري في التشريع الجزائري يتم باسم العقارات أي باسم الوحدة العقارية ، منذ أن تبنى المشرع الجزائري لنظام الشهر العيني بموجب الأمر 74/75 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، وما صاحبه من مراسيم تطبيقية تؤكد على اعتماد المشرع للنظام الجديد، ونظرًا للارتباط الوثيق بين نظام الشهر العيني وعملية مسح الأراضي، إذ أنه لا يمكن تطبيق نظام الشهر العيني إلا إذا تم مسح كل أراضي الجمهورية ، ذلك أن العملية مقيدة في السجل العقاري لا يمكن تنفيذها إلا بعد المسح، الذي يتكفل بتقليص معالم الأرض وتقسيمها إلى وحدات ملكية وإعطائها أرقام خاصة ورسم مخططاتها¹، كما نصت على ذلك المادة 2 من الأمر 74/75 السالف الذكر.

غير أن المسح ورغم البدء فيه منذ سنة 1971 عند تطبيق قانون الثورة الزراعية إلا أنه لم يتقدم كثيرًا إذ لم تمسح سوى ثلث مساحات البلديات، ولا تزال مساحات شاسعة من

¹ليلي زروقي ، حمدي باشا عمر المرجع السابق، ص 48

الأراضي لم تشملها بهذه العملية¹، و لهذا الغرض أبقى المشرع على نظام الشهر الشخصي ونص على تطبيقه مؤقتا ريثما يتم إعداد المسح العام للأراضي في المادة 27 من الأمر 74/75، والتي جاءت فيها: "إن العقود والقرارات القضائية التي تكون موضوع إشهار في المحافظة العقارية والتي تخص عقارات أو حقوق عينية ريفية موجودة في بلدية لم يعد فيها بعد مسح الأراضي، تفهرس بصفة انتقالية في مجموعة بطاقات عقارية تمسك مؤقت على الشكل الفردي طبقا لكيفيات تلك بموجب مرسوم".

وفضلا عن ذلك نجد أن المشرع الجزائري ورغم تبنيه لنظام الشهر العيني إلا أنه لم يحسم بعض المسائل التي تشكك في تبنيه لهذا النظام بصفة فعلية، كعدم أخذه ببعض المبادئ التي يقوم عليها هذا الأخير².

3- الطابع الإلزامي للشهر العقاري

إن المشرع الجزائري ورغبة منه في استقرار المعاملات العقارية، جعل شهر التصرفات القانونية الواقعة على العقارات، وإحداث آثارها سواء فيما بين المتعاقدين أو اتجاه الغير³، واستثنى من ذلك الرهون والامتيازات العقارية التي يكون فيها الشهر اختياريا، إذ يترتب على عدم قيدها عدم قابليتها للاحتجاج بها اتجاه الغير⁴، وهذا خلافا لما هو عليه الحال في

¹ أحمدى باشا عمر، نقل الملكية العقارية في التشريع الجزائري، المرجع السابق، هامش رقم 33، ص 77

² راجع هذه المبادئ بشيء من التفصيل في الفرع الثاني من المطلب الثاني من هذا المبحث، ص: 24 وما يليها.

³ راجع المادة 793 من القانون المدني.

⁴ محمد بوركي، مجلة الإشهار العقاري، العدد 03، سنة 2001، ص 28.

القانون المدني الفرنسي، الذي يجعل نقل الملكية يتم سواء في المنقول أو العقار بمجرد انعقاد العقد، كما أنه لا يجعل من الشهر شرطا لنشأة الحقوق وصحتها¹.

ويمر العقد الناقل للملكية العقارية من المراحل، ابتداء من عملية توثيق العقد ثم تسجيله لدى مصلحة التسجيل والطابع وأخيرا شهره في البطاقات العقارية، لكي يرتب أثره العيني، الملاحظة في هذا السياق أن الشهر العقاري ليس شرطا شكليا كشرط رسمي، التي تعد ركنا في التصرفات العقارية، والتي يستلزم القانون إلbas الإرادة فيها ثوب الشكلية، بحيث تخلف هذا الركن يجعل التصرف باطل بطلانا مطلقا.

كما نصت على ذلك المادة 324 مكرر 1 من القانون المدني، أما الشهر فهو إجراء يتطلبه القانون لنقل الملكية، و لكي يحتج بالتصرف بين الأطراف و اتجاه الكافة، ذلك أن التصرف القانوني غير المشهر، يعتبر قائما و صحيحا و منتجا لأثاره القانونية فيما بين المتعاقدين ما عدا الأثر العيني²، و هو ما تفرضه المحكمة العليا في قرارها 68.467 المؤرخ في 1990³/10/21: (وإن عملية الشهر العقاري هي وحدها التي تستطيع نقل الملكية طبقا للمقتضيات المادة 793 من القانون المدني).

و بالتالي فمتى استوفى العقد الشروط الموضوعية و الشكلية و تم تسجيله يعتبر صحيحا من الناحية القانونية

¹ Gabriel Marty, Pierre Raynaud, Philippe Jestaz. Op-cit, Page 466.

² محمد حسنين، الوجيز في نظرية الحق بوجه عام، المرجع السابق، ص 260

³ حمدي باشا عمر، نقل الملكية العقارية في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص 107.

و المشرع الجزائري لم يجعل الشهر مطلوبًا فقط لطرفي التصرف، بل كذلك بالنسبة للموثقين و كتاب الضبط و السلطات الإدارية، إذ ألزمهم على شهر جميع العقود والقرارات القضائية المحررة من قبلهم ضمن آجال قانونية محددة، وهذا ما نصت عليه المادة 90 من المرسوم 63/76 السالف الذكر، إذ جاء فيها: "ينبغي على الموثقين و كتاب الضبط والسلطات الإدارية أن يعملوا على إشهار جميع العقود أو القرارات القضائية الخاضعة للإشهار و المحررة من قبلهم أو بمساعدتهم وذلك ضمن الآجال المحددة".

و في الأخير يمكن القول، أنه إذا انفرد النظام العقاري الجزائري مجموعة من الميزات تميز نظام الشهر فيه، فإنه اتفق مع باقي تشريعات الدول الأخرى على وجود نظامين أساسيين للشهر، وهما نظام الشهر الشخصي ونظام الشهر العيني.

ثالثا: أنظمة الشهر العقاري

إن نظام الشهر العقاري في العالم يقوم على نظامين وهما نظام الشهر الشخصي الأقدم من حيث الوجود و الذي يعتمد على الشخص صاحب التصرف ، و نظام الشهر العيني الذي يعتمد على الوحدة العقارية محل التصرف وهو أكثر حداثة من سابقه ، و قد عرفت الجزائر النظامين معا من حيث التطبيق مع بعض الخصوصية التي منحاول إبرازها في كل مرة عندما يقتضي الأمر ذلك ، حيث طبقت نظام الشهر الشخصي انتقاليًا و وضعته كحل قانوني للملكية العقارية ، فكان موروث عن الحقبة الاستعمارية ثم و من أجل تنظيم محكم لمليتها العقارية تبنت نظام الشهر العيني .

1 - نظام الشهر الشخصي

يتطلب منا دراسة نظام الشهر الشخصي، البحث في تعريفه وخصائصه ومزاياه وعيوبه، باعتباره أول نظام للشهر انتشر وساد معظم دول العالم وخاصة الدول اللاتينية كفرنسا التي أخذت به، وعملت على تطبيقه في الجزائر على الأراضي التي قامت بنهبها و استغلالها لصالحها .

أ - تعريف نظام الشهر الشخصي

يعد نظام الشهر الشخصي من أقدم أنظمة الشهر العقاري¹، و أصل منشئه هم الأسياد و الإقطاعيين في العصور الحديثة حيث كانت الأرض قابلة للتملك من الكافة كما كانت خاضعة لنظام العرض و الطلب و تحرر الملكية من القيود و الإجراءات الشكلية و الطقوس التي كانت في العهد الروماني ، و لكن هذا الوضع خلق عدم الاستقرار و اعتبر نظام الشهر الشخصي نظام استبدادي، أين يفعل مالك الأرض بالمتصرف إليه ما يريد حتى و لو كان مالك ظاهري لهذا العقار، فكانت خدمة الأرض فيها نوع من البخل خوفاً من ظهور المالك الحقيقي لها، و قروض الشراء تكاد تتعدم لعدم الثقة في حقيقة بيع العقار، فتدخلت الدولة لتنظيم المعاملات العقارية، و أول نظام شهر شخصي قام في العالم ظهر بروسيا 1783 أصدر ملكها فريدريك الثاني قرار أنشأ بموجبه مجلات عقارية ذات صفائح

¹حسين عبد اللطيف حمدان- نظام السجل العقاري . منشورات الحلبي الحقوقية - بيروت، لبنان . طبعة 2007- ص 29.

متعددة، يخصص فيها لكل عقار صحيفة، تدون عليها كل المعاملات الخاصة به، لكن تلك القيود في بادئ الأمر لم يكن لها سوى مفعول إعلاني، إلا بصدر قانون سنة 1872 الذي أعطى لقيود السجل العقاري قوة ثبوتية، أما القانون الفرنسي فأول تقنين دُون نظام الشهر الشخصي، كان في منتصف القرن التاسع عشر .

يمكن أن نعرف هذا النظام من العبارة ذاتها "شخصي" بحيث يكون الشهر فيه طبقاً لأسماء الأشخاص من ملاك و أصحاب حقوق عينية، و ليس طبقاً للعقار موضوع التصرف، فالعقارات في هذا النظام لا تعرف بمواقعها وأرقامها التي تختلف بأسماء مالكيها و أصحاب الحقوق العينية.

و تتم عملية الشهر وفق نظام الشهر الشخصي بوضع سجل يمسك حسب الترتيب الأبجدي لأسماء كل الأشخاص القائمين بمختلف التصرفات العقارية إذ يخصص لكل حرف من الحروف الأبجدية صفحة أو عدة صفحات من السجل العقاري حسب أهمية ذلك الاسم من حيث الشهرة أو الندرة، فإذا كان اسم الشخص المتصرف لا يتكرر كثيراً، يمكن أن يخصص له صفحة واحدة، ولكن بالمقابل إذا كان شائعاً فنخصص له عدة صفحات يمكن من اقتراح استيعاب كل التصرفات التي يقوم بها الشخص الحامل لذلك الاسم، وسجل آخر يمسك حسب الترتيب الزمني لتقديم التصرفات للشهر، فصاحب المصلحة لا يعرف من سجلاته إلا الشخص الذي تصرف في العقار أي المتصرف، إلا أن هذه المعرفة لا تفيد حتماً معرفة كل ما وقع على العقار من تصرفات، فقد يتصرف المالك غير الحقيقي في

العقار فيسجل التصرف تحت اسمه، ثم يتصرف المالك الحقيقي في العقار ذاته و يسجل التصرف تحت اسمه أيضًا، فيكون التصرفان متفرقين في موضعين متباعدين تحت اسمين مختلفين¹.

و إذا أراد الشخص أن يكشف على العقار لمعرفة ما يترتب عليه من حقوق عينية، وما جرى عليه من تصرفات، كان عليه أن يعرف أسماء مالكيه السابقين، وإذا تعدد هؤلاء وجب عليه أن يبحث عن أسمائهم جميعا، فإذا أغفل أو أخطأ في اسم واحد منهم، كان معرضا للحصول على بيانات غير دقيقة.

هذا فضلا عما قد يسببه تشابه الأسماء من مشاكل وأخطاء، حيث يحصل خلط بين شخص وآخر يحملان نفس الاسم، فتضاف تصرفات هذا إلى ذاك أو العكس، وتكون مثل هذه الأخطاء شائعة في البلدان التي تتعدد فيها أسماء الأشخاص وتتشابه، إذ تجد العشرات أو المئات من الأشخاص يحملون نفس الاسم، كما هو الحال في مصر و لبنان².

كما أن الشهر في هذا النظام هو طريق للعلانية فقط، وليس سببا لانتقال الملكية أو الحقوق العينية الأخرى، والتي تنتقل بمجرد تراضي الطرفين، ولذلك فالتصرفات التي تشهر لا تظهر من العيوب العالقة بالإجراء أو التصرف، ويمكن لكل ذي مصلحة الاعتراض على التصرف وطلب إبطاله رغم شهره، وعليه يبقى مكتسب الحق العيني مهددا إذا كان الشخص

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

² حسين عبد اللطيف حمدان، أحكام الشهر العقاري، المرجع السابق، ص 13.

الذي تنازل له تصرفه معيب، أو إذا باع له ملك الغير، فلا تمنع عملية الشهر دعوى الاستحقاق ممن إكتسب ملكية العقار بالتقادم المكسب مثلاً.

ب - خصائص نظام الشهر الشخصي :

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

- إن نظام الشهر الشخصي هو أقدم نظام للشهر، ولذلك فإن أغلب الدول في تشريعاتها انتهجت هذا النظام كما هو الحال في فرنسا، بلجيكا، إيطاليا و المملكة العربية السعودية ومصر، التي أخذت بنظام الشهر الشخصي بموجب القانون رقم 114 لسنة 1946 والذي لا يزال معمولاً به إلى يومنا هذا بالرغم من إصدارها للقانون رقم 142 لسنة 1964، لتطبيق نظام الشهر العيني الذي يتطلب مسح جميع عقارات الدولة، إلا أنه أمام الصعوبات المالية والإدارية، أصدر وزير العدل المصري قرارات بتطبيق هذا النظام بالتدرج و حسب الإمكانيات المتاحة¹.

أما في فرنسا ومنذ وقت طويل، فقد أخذ القانون الفرنسي بنظام الشهر الشخصي إلى غاية صدور مرسوم 04 جانفي 1955 الذي أدخل الصفة العينية على نظام الشهر في فرنسا²

¹ عبد الناصر توفيق العطار، المرجع السابق، ص 130.

² Gabriel Marty, Pierre Raynaud, Philippe Jestaz. Op-cit, Page 468.

- يقتصر دوره على إعلام الغير، وعلى جعل السندات المشهرة نافذة في حقه هذه السندات التي تبقى صحيحة بين أطراف التصرف، حتى ولو لم يتم شهرها، فوجود الحقوق وصحة السندات مستقل عن الشهر¹

- يشهر هذا النظام التصرف القانوني كما هو دون أن يمحس في صحته من عدمها.

- في هذا النظام يكثر بيع ملك الغير، لأن مالك العقار قد يتصرف فيه عدة مرات بالبيع و يسجل تصرفه في السجل و كأنه أول تصرف، ففي هذا النظام، تشهر المحررات التي تحمل معاملات عقارية كما هي، حتى و لو كانت مزورة أو باطلة فإدارة الشهر العقاري لا تحقق في هذه السندات حيث أن دورها سلبي، فهو نظام ليست له حجية مطلقة، فهو لا يصحح المحررات و العقود، وظيفة هذا الشهر هي فقط إعلام الجمهور بما ورد على العقار من تصرفات أو حقوق، و لا أثر للشهر في إنشاء الحق العيني لأن هذا الأخير ينشأ صحيحاً بمجرد تمام العقد، طبقاً للشكل الذي يقرره القانون و يبقى كذلك حتى يتم إبطاله أو فسخه.

ج - تقدير نظام الشهر الشخصي :

يتميز نظام الشهر الشخصي بسهولة إجراءاته القانونية و انخفاض تكاليفه المادية، مما جعل الكثير من الدول تختاره كنظام للشهر في تشريعاتها، إلا أن هذه الميزة لا تمنع من

¹Bachir Latrous, op-cit, page 116 (... la publicité a pour rôle d'informer les tiers et de leur rendre opposables les actes publiés mais ces actes demeurent valables entre les parties même s'ils n'ont pas été publiés. l'existence des droits et la validité des actes sont ainsi indépendante de la publicité).

وجود الكثير من العيوب و التي تجعله في غالب الحالات لا يحقق الغرض الذي وضع من أجله في توفير الحماية الكافية للملكية العقارية حتى تقوم بوظيفتها الاجتماعية و الاقتصادية ذلك أن عدم تحديد معالم العقارات بصورة دقيقة نافية للجهالة بناء على وثائق المسح العام للأراضي، يؤدي لا محالة إلى تحديد المساحات العقارية بصورة تقريبية قد تكون أحيانا وهمية لا تتفق مع المساحات و الحدود الحقيقية.

مزاياه:رغم الانتقادات التي وجهت لنظام الشهر الشخصي، إلا أنه لم يخلوا من بعض المزايا:

*اعتباره نظام قائم بذاته، يؤدي دوره في الحياة العملية و ذلك بتحقيق العلانية بوقوع تصرفات قانونية على عقارات معينة.

*لا يتطلب نظام الشهر الشخصي عملية مسح عقاري، و هذا ما يجعله لا يتطلب تكاليف كبيرة ترهق كاهل الخزينة العمومية للدولة.

*بالرغم من أنه لا يمنح التصرفات العقارية المشهورة الحجية المطلقة إلا أن شهر هذه الأخيرة يعد بمثابة قرينة قانونية على ملكية العقار، غير أن هذه القرينة القانونية تبقى بسيطة و يجوز 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 المشهورة¹.

عيوبه: يعيب الفقهاء نظام الشهر الشخصي بالآتي:

* أن حجته هي حجية نسبية، فالتصرفات التي تشهر في هذا النظام لا يتحرى عادة عن صحتها بل تشهر كما هي، فإن كانت صحيحة بقيت على حالتها و إن كانت معيبة بسبب من أسباب البطلان أو كانت مزورة بقيت كذلك، فالشهر في هذا النظام لا يبطل عقدا صحيحا ولا يصحح عقدا باطلا²، بل هو طريق للعلانية فقط، لمعرفة التصرف كما هو صحيحا كان أو باطلا، سليما كان أو معيب.

* أنه لا يعطي للمتصرف إليه أية ضمانات بثبوت حقه في العقار، أو أي حق عيني اكتسبه بصفة نهائية، ويبقى المتصرف إليه مهدد بزوال هذا الحق الذي انتقل إليه، و بالتالي لا يعطي هذا لراغبي التعامل معه، أي تأكيد بأنه صاحب حق و يجوز له التصرف فيه³.

* قيام عملية الشهر العقاري على اسم المتصرف، يجعل البحث في السجلات الهجائية صعبا و مستعصيا في بعض الحالات، خاصة إذا أخذنا بعين الاعتبار ظاهرة تشابه الأسماء عندما يسجل الاسم العائلي إلى جانب الاسم الشخصي، وبالتالي على الطالب أن يكون

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

² عبد الرزاق أحمد السنهاوي، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، (البيع و المقايضة)، الجزء الرابع، طبعة 2000، مصر، ص 436.

³ خليل أحمد حسن قنادة، الوجيز في شرح القانون المدني الجزائري (عقد البيع)، الجزء الرابع، ديوان المطبوعات الجامعية، طبعة 1996، ص 116.

متحققا مناسم الشخص المالك الحقيقي لهذا العقار و اسم أبيه وجده بالكامل، وأسماء المالكين السابقين الحقيقيين الذين تداولوا على هذا العقار خلال المدة المطلوبة، وهي في حقيقة الأمر مهمة صعبة، قد لا تؤدي إلى أية نتيجة في بعض الأحيان.

*خطر ضياع الملكية بالتقادم المكسب، إذ أن نظام الشهر الشخصي لا يحضر اكتساب الملكية والحقوق العينية الأخرى عن طريق التقادم.

*إن نظام الشهر الشخصي لا يتفق وروح العصر الحديث، حيث سرعة المعاملات العقارية وما يتطلبه من سهولة في التداول وتيسير في الإجراءات القانونية¹.

إذن إن نظام الشهر الشخصي لا يفي بالغرض الذي وجد من أجله في استقرار الملكية العقارية، فهو نظام يقلل من درجة الائتمان في المعاملات العقارية كما له أثر سلبي على التطور الاقتصادي و الاجتماعي في الدولة ذلك أن عيوبه فاقت مزاياه مما جعله لا يصمد أمام نظام أكثر نجاعة في حفظ حقوق الأفراد و هو نظام الشهر العيني.

2- نظام الشهر العيني :

نظرا للعيوب الجمة التي ينطوي عليها نظام الشهر الشخصي و الانتقادات التي وجهت له، جعل الكثير من الدول و من خلال تشريعاتها تبحث عن نظام بديل كفيل بحماية حق المتصرف والمتصرف إليه على حد سواء، للتحقيق الهدف المتوخى من عملية الشهر العقاري²

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

² خالد رامول، المرجع السابق، ص 20.

، وهذا النظام هو نظام الشهر العيني الذي ظهر لأول مرة في أستراليا وعرف باسم مبتكره "روبارت ريشار تورنس" وأصبح يطلق عليه في الدول التي أخذت به بنظام طورانيس، الذي كان يشغل وظيفة مراقب في مصلحة الجمارك ثم أميناً عاماً للعقود فيها و اعتمد طريقة في التسجيل العقاري تقوم على تخصيص كل مدينة أو قرية تكون مركزاً للتسجيل العقاري تدون في السجل العقاري حيث أن كل عقار تخصص له صفحتان، تعرفان بالصحيفة العينية العقارية على أن يعطى للملك نسخة من هذه الصحيفة كسند للملكية¹.

فقد لاحظ السيد روبارت ريشار تورانس² الذي كان يشغل وظيفة مراقب في مصلحة الجمارك، ثم أميناً عاماً للعقود في أستراليا أن أراضي كثيرة كانت تمنحها الحكومة للأهالي تصل إلى أصحابها بطريقتين، إما منحة من الحكومة أو بطريقة عادية من بيع أو هبة أو وصية وكانت الحكومة تقيّد بدفاترها أسماء من تمنحهم الأراضي، فإذا تنازع الأهالي في قطعة أرضية من هذه القطع، تمكنت الحكومة من معرفة المالك لها عن طريق الرجوع

تتميز طريقة تورانس أنها سهلت إجراءات نقل الملكية، و كل الحقوق العينية العقارية، فإذا أراد المالك أن ينقل الملكية لشخص آخر، وجب عليه و على المتصرف إليه أن يملأ مطبوعة و أن يوقعها بحضور أمين السجل العقاري الذي و بعد تحققه من صحة الإمضاء و أهلية الطرفين، بتسجيل الملكية على اسم المالك الجديد وفقاً لمضمون العقد و يلغى القيود السابقة المعارضة للقيّد الجديد، و هي العملية التي نفذت بأستراليا منذ عام 1858 و طبقت في مدغشقر في 1879، و في الكونغو الفرنسية سنة 1899، وفي تونس عام 1885، و كذا السينيغال في 1900. هكذا وضع كيان هذا النظام الفعال، حتى في لبنان يطبق في 1864، كأول دولة عربية طبّقته على أكمل وجه مباشرة بمجرد أن فرضته الدول الكبرى الخمس على الدولة العثمانية في تلك الأرض.

²توفي عام 1884، و هو ابن الكولونيل "تورانس" أحد مؤسسي مستعمرة جنوب أستراليا.

إلى القيد، أما إذا كان النزاع حاصلًا بشأن قطعة أرضية أخرى غير تلك التابعة للحكومة، فإن معرفة المالك الحقيقي يصبح متعذرًا، ولهذا فكر السيد روبرت ريشار تورانس في تعميم التسجيل، سواء على تلك الأراضي الممنوحة من الحكومة أو المتداولة بين الأفراد، وذلك بحكم عوامل اختبرها لما كان مراقبًا بمصلحة الجمارك، إذ رأى السهولة البادية في معرفة مالكي السفن، بواسطة قيد أسماء مالكيها بميناء مرفأ التسجيل بسجل معد لذلك، حتى إذا أريد التصرف بالسفينة بأي نوع من أنواع التصرفات القانونية التي تجرى على السفن من بيع أو رهن، وجب الإطلاع على هذا السجل لمعرفة المالك الحقيقي لها، ولا ينفذ التصرف قانونًا، إلا بعد قبول مكتب التسجيل وقيدته في السجل¹، فأراد بذلك "تورانس" نقل قاعدة قيد السفن، واعتماد طريقة التسجيل العقاري في التصرفات القانونية الواقعة على العقارات²، و ذلك بتخصيص كل مدينة أو قرية تكون مركزًا للتسجيل العقاري بسجل خاص يعرف بالسجل العقاري، وتخصص في هذا السجل لكل عقار صفحتان تحتويان على رقم العقار و وصفه مع بيان الحقوق المترتبة له أو عليه، وتؤلف هاتان الصفحتان ما يعرف "بالصحيفة العينية العقارية"، على أن يعطى المالك صورة عن هذه الصحيفة تعرف بسند الملكية، و يتضمن هذا السند جميع البيانات الواردة في الصحيفة العينية للعقار، و بالإضافة إلى هذه البيانات الواردة في الصحيفة العينية للعقار، وبالإضافة إلى هذه البيانات يرفق سند الملكية بخريطة للعقار تكون مطبوعة على ظهر السند، بحيث أن الشخص يستطيع أن يقف على

¹ زهدي يكن، المرجع السابق، ص : 65 و 66

² ولقد صادق البرلمان الأسترالي على قانونه بالأغلبية، وكان ذلك سنة 1858 وسمي بقانون "تورانس" الذي أدخل عليه بعد ذلك الكثير من التعديلات، مجيد خلفوني، المرجع السابق، ص : 16

الوضع القانوني للعقار و على موقعه و مساحته و شكله، بمجرد أن يلقي نظرة على سند ملكيته.

أما بالنسبة لمآثر الحقوق العينية الواقعة على العقار، كحق التأمين مثلاً، فإن أصحابها يعطون إفادات عن القيود المتعلقة بها.

و يتم تسجيل العقار في سجله الخاص، بعد مسحه بطريقة فنية بواسطة مهندس مساح محلف، و إعطائه رقماً خاصاً به، و يجري ذلك بناءً على طلب صاحب العقار، ذلك أن "تورانس" اعتمد مبدأ التسجيل الاختياري، بعد أن وجهت لمشروعه هجمات شديدة عندما دعا إلى ضرورة التسجيل الجبري¹.

و كل تعديل أو تبديل يطرأ على حالة العقار بعد ذلك، يجب أن يخضع للتسجيل في الصحيفة العينية، و أن ينقل لسند الملكية، ليكون هذا الأخير محتوياً على الوضع المادي الحقيقي للعقار، و لكي تكون لتلك التعديلات القوة القانونية بالنسبة للغير، و لهذا كانت كل العقود اللاحقة لإعطاء سند الملكية، أو للشهادة المسلمة لطالب القيد لا أثر لها بالنسبة للغير، إذا لم يشر إليها في سند الملكية، وقد سهل "تورانس" إجراءات نقل الملكية و مآثر الحقوق العينية العقارية²، فإذا أراد المالك أن ينقل الملكية لشخص آخر مثلاً، وجب عليه و على من ستنقل إليه، أن يملأ نموذجاً مطبوعاً، وأن يوقعه هذا النموذج بحضور أمين السجل

¹ زهدي يكن، المرجع السابق، ص : 70.

² حسين عبد اللطيف حمدان، نظام السجل العقاري، المرجع السابق، ص : 38.

العقاري الذي يقوم بعد التثبت من صحة الإمضاء و أهلية المتعاقدين بتسجيل الملكية على اسم من انتقلت إليه في الصحيفة العينية للعقار وفقاً لمضمون العقد، ثم ينقله على سند الملكية بعد أن يلغى القيود السابقة المعارضة للقيد الجديد، وتتمتع قيود الصحيفة العينية بقوة ثبوتية تامة يصبح صاحب الحق فيها في مأمن من كل دعوى أو منازعة، باستثناء دعوى إبطال التسجيل الحاصل نتيجة الخداع الذي رافق عملية المسح العقاري، وبإستثناء كذلك دعوى الاسترداد التي يقيمها من يحمل سنداً سبق تسجيله، فمثلاً إذا بيع العقار مرتين، فإن صاحب الحق المسجل أولاً يفضل على صاحب الحق اللاحق، و دعوى الاسترداد التي يقيمها صاحب الحق الأول، إنما ترمي إلى الإبقاء على قوة القيد الذي بموجبه تحصل هذا الأخير على سند ملكيته.

و يمكن تلخيص القواعد الرئيسية التي استقرت عليها طريقة "تورانس" فيما يلي¹:

1- تصفية الملكية، و زوال كل الحقوق العينية التي لم تعلن في الوقت المناسب وقت إنشاء سند الملكية، و بذلك تنبثق ملكية جديدة مبنية على أصول جديدة، و يحدد تاريخ قيامها مجدداً.

2- القوة الثبوتية للقيود المدونة في الصحيفة العينية العقارية.

3- الإعلان الضروري عن كل الحقوق العينية العقارية، و عن التغيير الذي يطرأ على العقارات، لتكون القيود متفقة مع الوضع الحقيقي الحالي لها.

¹ زهدي يكن، المرجع السابق، ص: 67.

4- المراقبة المسبقة لكل العقود الخاضعة للشهر، قبل قيدها في السجل.

5- تسهيل تداول الملكية العقارية، بتسهيل إجراءات نقل الملكية والحقوق العينية الأخرى

و على طريقة "تورانس" تطورات الملكية، وصار ينظر إليها على أنها تشخيص قائم

بذاته دون اعتبار لأسماء المالكين و أصحاب الحقوق العينية.

أ - تعريف نظام الشهر العيني:

يمكن تعريف نظام الشهر العيني بالاعتماد على كلمة "عيني" المعاكسة لكلمة "شخصي"، ومفادها أن هذا النظام يركز في شهر التصرفات العقارية على العين ذاتها أي العقار موضوع التصرف، ويكون ذلك في سجل يعرف بالسجل العيني أو السجل العقاري، إذ يخصص لكل عقار صفحة في السجل تعرف بالصفحة العقارية أو صحيفة السجل العيني، تقيد فيها كافة الحقوق التي ترد على العقار وأصحاب هذه الحقوق و القيود والتغيرات التي تطرأ عليها¹، مع تحديد موقع العقار، مساحته، رقمه وحدوده، ويسمى العقار المعني بالوحدة العقارية فتعتبر البطاقة المخصصة له للقياس بطاقة تعريفه، و من ثم يكون لصاحب المصلحة إذا أراد تقريراً على حالة العقار فليس أمامه إلا الرجوع إلى مصلحة الشهر إذ من خلال هذه المصلحة يستطيع المتصرف إليه أن يتعرف على صاحب العقار وجميع الحقوق التي له و التي عليه دون حدوث أي خطأ.

¹ عبد الفتاح مراد، المرجع السابق، ص 10.

ثم إن نظام الشهر العيني محكم من ناحية الحجية، فالتصرفات لا يتم شهرها إلا بعد التحري عن صحتها تحرياً بالغاً، ويعبر عن هذا بمبدأ الشرعية فيستقصى بذلك عن موقع العقار وحدوده ومساحته، ثم عن أسماء من وقع منهم التصرف، وعن أهليتهم، ثم عن التصرف نفسه، هل صدر من مالك، وهل هو صحيح فيشهر، أو معيب في امتناع شهره¹، فيترتب على ذلك أنه بتمام عملية الشهر ينتقل الحق العيني من المتصرف إلى المتصرف إليه، أي أن الحق العيني ينتقل إلى المتصرف إليه لا بناءاً على التصرف ذاته وإنما بناءاً على شهر الحق فالشهر لا التصرف هو الذي ينقل الحق العيني بغض النظر عن التصرف الذي أدى إلى شهره، ما إذا كان معيباً أو قابلاً للإبطال أو الفسخ، كل ذلك يتطهر ويزول بمجرد شهر التصرف القانوني، فلا يمكن التدرع والاحتجاج بمثل هذه الدفوع في ظل نظام الشهر العيني، الذي يعطي للتصرف المشهر الحجية الكاملة، فلا يبقى لرافع دعوى الإبطال أو الفسخ سوى حقه في التعويض لاستحالة استرداد حقه العيني.

إن عملية شهر الحقوق العينية العقارية في التشريع الجزائري منوطة بموظف من الإدارة المالية يعرف بالمحافظ العقاري، كما نصت عليه المادة 22 من الأمر 74/75 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري: "الذي يحقق المحافظ في هوية وأهلية الأطراف الموجودة على وسائل الإثبات وكذلك في صحة الأوراق المطلوبة من أجل الإشهار، ويحدد مرسوم كفاءات تطبيق هذه المادة".

¹ عبد الرزاق أحمد السهوري، المرجع السابق، ص 437.

ب: خصائص نظام الشهر العيني

يتميز نظام الشهر العيني بجملة من الخصائص، كل خاصية تمثل مبدأ يقوم عليه هذا النظام، وتتمثل هذه المبادئ في:

مبدأ التخصيص: ومفاده أن نظام الشهر العيني يتخذ العقار أو الوحدة العقارية أساساً لشهر التصرفات الواردة على هذا الأخير، سواء كان هذا التصرف القانوني منشأ أو معدلاً أو ناقلاً... لحق الملكية، فتخصص لكل وحدة عقارية بطاقة عقارية عينية، تقيد فيها جميع المعاملات الواردة على هذا العقار، كما تشير إليه المادة 38 من المرسوم 63/76 السالف الذكر، بنصها على ما يلي: "كل إشهار للعقود أو قرارات قضائية تتضمن إنشاء أو تعديل أو إنهاء ارتفاقات أو حقوقاً مشتركة، يجب أن يكون موضوع تأشير على بطاقة كل عقار".

و من مجموع هذه البطاقات العقارية يتكون ما يسمى بالسجل العيني أو السجل العقاري، وهذا ما نصت عليه المادة 01/12 من الأمر 74/75 السالف الذكر، بقولها: "إن السجل العقاري المحدد بموجب المادة 3 أعلاه، يمسك في كل بلدية على شكل مجموعة البطاقات العقارية..."¹.

¹ حمدي باشا عمر، مجمع النصوص التشريعية والتنظيمية المتعلقة بالعقار، المرجع السابق، ص 487.

فتعتبر بذلك البطاقة العقارية عقد ميلاد العقار من الناحية القانونية أما السجل العقاري، فيعتبر بمثابة سجل الحالة المدنية للعقارات المسوحة¹، و هكذا فإن مبدأ التخصيص، يجعل نظام الشهر العيني يستند إلى العنصر الثابت في التصرفات و هو العقار، عكس نظام الشهر الشخصي الذي يعتمد في عملية الشهر على عنصر متغير، و هو الشخص ذلك أن أسماء الأشخاص تتشابه بينما العقارات لا تتشابه أسماؤها وأرقامها، إذ صار ينظر إلى ملكية العقار على أنها تشخيص ذاتي له، دون أدنى اعتبار للشخص المتصرف فيه.

مبدأ الشرعية: و مقتضاه وجوب التحقق والرقابة والمراجعة الدقيقة السابقة لعملية الشهر، فلا يشهر أي حق عيني إلا بعد تنقيته من كل شائبة، بحيث يكون مطابقا للحقيقة وعنوانا لها طالما أن هذا الحق العيني يتحصن بمجرد قيده في السجل العقاري.

وتحقيقا لمبدأ الشرعية، فإن المحافظ العقاري في ظل نظام الشهر العيني، يعد المحور الأساسي إذ أنه يلعب دورا إيجابيا ومتميزا، فقد أوكل له المشرع الجزائري مهمة مراقبة مدى استفتاء السندات المراد شهرها على مستواه للشروط الشكلية والموضوعية، كما ورد في نص المادة 105 من المرسوم 63/75 المؤرخ في 25 مارس 1976 و المتعلق بتأسيس السجل العقاري: "يحقق المحافظ بمجرد إطلاعه على البيانات الموجودة في الوثيقة المودعة بأن

¹مجيد خلفوني، المرجع السابق، ص 22.

موضوع سبب العقد ليس غير مشروع أو مناف للأخلاق أو مخالف للنظام العام بكل وضوح".

ويفهم من ذلك أن دور المحافظ العقاري البديل على مراقبة وإثبات ما إذا كان هناك نقص في البيانات التي يجب أن يحتوي عليها السند المراد شهره، أو أن محتوى التصرف مخالف للنظام العام والآداب العامة، ويقرر رفض إجراء عملية الشهر دون أن يتعدى ذلك المساس بأصل السند أو تعديله¹.

مبدأ القوة الثبوتية: أو ما يعرف بالثقة العامة في السجل العيني²، ويقصد بذلك أن التصرفات التي تشهر في ظل نظام الشهر العيني هي قرينة قاطعة على الملكية بالنسبة للعقار أو للحق العيني موضوع الشهر، إذ يصبح التصرف المشهر مطهرًا من العيوب مهما كان مصدرها، وبالتالي تكون الحقوق المقيدة حقيقة مؤكدة ونهائية ولا يجوز الطعن فيها لا بدعوى البطلان ولا بدعوى الاستحقاق أو الاسترداد، وهذا ما يطمئن المتعاملين ويشجع القروض المرتبطة بالرهن.

وتجدر الإشارة إلى أن الثقة العامة في السجل العقاري لها مظهران، مظهر إيجابي يتمثل في أنه يحتج على الغير بأي حق عيني عقاري مشهر، ومظهر آخر سلبي وهو أنه لا يحترم الغير بأي حق عيني عقاري غير مشهر³، كما نجد أن النظام العقاري الجزائري لا

¹ مجيد خلفوني، المرجع السابق، ص 25.

² محمد حسنين، عقد البيع في القانون المدني الجزائري، ديوان المطبوعات الجامعية، الطبعة الرابعة (1995) ص 90.

³ محمد حسنين، المرجع السابق، ص 91.

يأخذ بالقوة الثبوتية للشهر بصفة مطلقة، إذ أن المادة 16 من المرسوم 63/76 نصت على أن الحقوق الناتجة عن الترقيم النهائي للعقارات المسوَّحة في السجل العقاري، الذي نصت عليه المادة 12 من المرسوم 63/76 بقولها: " يعتبر الترقيم نهائي بالنسبة للعقارات التي يحوز مالكوها سندات أو عقوداً أو كل الوثائق الأخرى المقبولة طبقاً للتشريع المعمول به لإثبات حق الملكية.."، يمكن إعادة النظر فيها عن طريق القضاء من طرف الشخص الذي يرى أنه تضرر من القيد الأول الذي قام به المحافظ العقاري، دون تحديد أجل مسقط لطلب مراجعة هذه الحقوق، كما فعل بالنسبة للترقيم المؤقت الذي نصت عليه المادتين 13 و 14¹ من المرسوم 63/76 إذ وضع المشرع أجل مسقط للمطالبة بالحق العيني و حدده بمدة ستة أشهر ضمن المادة 15 من المرسوم 63/76

و عدم تحديد المشرع الجزائري لأجل مسقط، يجعلنا نحتكم إلى القواعد العامة في تقادم الحقوق و المحددة بخمسة عشر سنة، ومن شأن ذلك أن يبقى حق المستفيد من هذا الترقيم مهدداً طيلة هذه المدة، من طرف المالك الغائب الذي لم يحضر عملية المسح، و الذي يظهر ربما بعد مدة طويلة للمنازعة في القيد، مما يجعل القوة الثبوتية المطلقة للقيد في مواجهة الكافة قابلة لإعادة النظر حتى في القيد الأول، و هذا ما يؤثر على ضمان الائتمان و يقلل من أهمية نظام الشهر العيني، علماً و أن التشريعات العقارية للدول الأجنبية التي أخذت بهذا النظام، فإن الترقيم النهائي فيها غير قابل للنزاع، و يبقى للمالك الذي أهدرت

¹راجع المادتين 13 و 14 من المرسوم 63/76 المؤرخ في 25/03/1976 المتعلق بتأسيس السجل العقاري، حمدي باشا عمر، مجمع النصوص التشريعية و التنظيمية المتعلقة بالعقار، المرجع السابق، ص: 522، 523.

حقوقه، سوى المطالبة بالتعويض عن الضرر من الحائز سيء النية أو من المحافظ العقاري، إذا كان هو المسؤول عن إهدار حقه¹.

و تجدر الإشارة إلى أن عمل المحافظ العقاري في القيد الأول يقتصر فقط على نقل وقائع مادية يعتمد عليها في تأسيس السجل العقاري وقفت عليها لجنة المسح في الميدان²، وبالتالي فإن المنازعات في هذا القيد من المفروض بنظري أن ترفع على المستفيد من الترقيم لا المحافظ العقاري، و من خلالها يثبت الطرف المتضرر عدم أحقية خصمه لهذا الترقيم، كأن ينفي عنه واقعة الحيازة التي أكسبته الترقيم المؤقت، أو أن يطعن بالبطلان أو التزوير ضد سندات الملكية التي اعتمد عليها المحافظ العقاري في منح خصمه الترقيم النهائي.

مبدأ القيد المطلق: و معناه أن الشهر هو مصدر الحقوق العينية العقارية سواء كانت أصلية أو تبعية فهو الذي ينشئها، يعدلها، ينقلها أو يزيلها، إذ لا يمكن الاحتجاج بها سواء بين أطراف التصرف أو في مواجهة الغير إلا من تاريخ قيدها في السجل العقاري³، كذلك الحال بالنسبة للأحكام والقرارات القضائية المثبتة لحقوق عينية عقارية فإن عدم شهرها ينجم عنه عدم إمكانية الاحتجاج بها على الغير.

¹ إيلي زروقي، حمدي باشا عمر، المرجع السابق، ص 51 و 52.

² عكس الدور المنوط به بعد عملية الترقيم الأول وتأسيس السجل العقاري، والتي يكتسب فيها المحافظ العقاري صلاحيات واسعة، عما هي عليه خلال المرحلة الأولى، فتثار مسؤوليته وفق ما سنتطرق إليه تفصيلاً في الفصل الثاني المتعلق بالجانب الإجرائي لهذه المذكرة.

³ راجع المادة 793 من القانون المدني و المادة 16 من الأمر 74/75 المتضمن إعداد مسح العام للأراضي وتأسيس السجل العقاري.

و نجد أن مبدأ القيد المطلق وثيق الصلة بمبدأ القوة الثبوتية، فإذا كان نظام الشهر العيني بهذا المبدأ الأخير يوجد الثقة العامة لدى المتصرفين في العقارات فإن هذه الثقة لا يمكن أن تولد إلا بوجود مبدأ القيد المطلق الذي يعتبر مصدر لهذه القوة الثبوتية.

مبدأ حضر التقادم: من المعلوم أن التقادم يعد سبب من أسباب اكتساب الملكية، ونقصد بالتقادم في هذا المقام، التقادم المكسب¹، الذي يقوم على واقعة الحيازة و (الحيازة هي سيطرة شخص سيطرة مادية، والسيطرة المادية على الحق تكون بمباشرة أعمال مادية مما يقوم به عادة المالك على النحو الذي تقتضيه طبيعة هذا الحق).

و الحيازة بالمعنى القانوني تتضمن عنصرين، عنصر مادي يتمثل في مباشرة الأعمال المادية التي يخولها حق من حقوق الملكية التامة أو الناقصة على الشيء، و عنصر معنوي: يتمثل في نية من يباشر هذه الأعمال لاكتساب الحق، وبذلك تكتسب الحيازة بتوافر هذين العنصرين و تفقد بفقدتهما².

و إذا كانت الحيازة قرينة على الملكية، فإن هذه الأخيرة في ظل نظام الشهر العيني ثابتة بالقيد (الشهر)، ذلك أن معظم التشريعات العالمية التي تأخذ بالنظام العيني، تعتبر أن العقارات التي شملتها عملية مسح الأراضي غير قابلة للاكتساب بالتقادم المكسب، على أساس أن المسح العام للأراضي يحدد الوضع المادي و القانوني لصاحب العقار، وبناء

¹ ويخرج عن ذلك التقادم المسقط، الذي يؤدي إلى إسقاط الحقوق، إذا لم تتم المطالبة بها خلال مدة معينة.

² مصطفى كامل الجمال، نظام الملكية، منشأة المعارف، الإسكندرية، مصر، دون سنة طبع، ص 258.

على وثائق المسح يتم تأسيس السجل العقاري¹، الذي تقيد فيه كل التصرفات العقارية فنكتسب بذلك الحجية المطلقة في مواجهة كافة، ويصبح صاحب العقار في مأمن تام عن أي تعدي صادر عن الغير، إلا أن المشرع الجزائري وبالرغم من تبنيه لنظام الشهر العيني كأساس لعملية الحفظ العقاري، لا يزال يعتد بالتقدم كسبب من أسباب اكتساب الملكية في المناطق التي لم تشملها عملية المسح، و لم يؤسس فيها بعد السجل العقاري.

ج - تقدير نظام الشهر العيني :

إن نظام الشهر العيني حضي بالكثير من المزايا التي تفضله عن نظام الشهر الشخصي، و الذي في نظر الفقه لم يتمكن من تحقيق أهداف الشهر العقاري على عكس نظام الشهر العيني الذي امتاز بتحقيق استقرار الملكية العقارية إلا أنه وبالرغم من ذلك لم يخل من بعض العيوب.

ج 1مزاياه:

لنظام الشهر العيني جملة من المزايا، يمكن حصرها في النقاط التالية:

* إن نظام الشهر العيني يوفر الحماية التامة للمتعاقدين، إذ أن كل ما هو مقيد في السجل العقاري هو الحقيقة التي لا يكتنفها الشك، و على ذلك فمن يتعاقد مع صاحب الحق العيني

¹مجيد خلغوني، المرجع السابق، ص 26.

المقيد، ليس بحاجة إلى التحقق من استقرار الحق لسلفه و لا يكون ملزماً بالبحث والتحري عن صحة التصرف القانوني¹، فكل هذا خضع لرقابة المكلف بالشهر.

* إن هذا النظام يسهل التعرف على الحالة القانونية للعقار، بمجرد الإطلاع على الصحيفة الخاصة بالعقار موضوع التصرف، للإمام بكل ما يتعلق به من حيث المساحة، الموقع، الحدود و الرقم، كذلك أصل الملكية فيه و كل الأعباء التي تثقله و جميع التصرفات الواردة عليه منذ قيده لأول مرة في السجل العقاري.

* أنه يتجنب العيوب و الأخطار التي قد تتجم عن تشابه الأسماء، باعتماده على العقار أساساً للشهر، و ليس اسم المالك أو صاحب الحق العيني²، فإذا تعاقب ملاك العقار مع تشابه الأسماء فلا يثير مشكلة المالك الحقيقي كما هو قائم في نظام الشهر الشخصي، لأن المعلومات و البيانات في نظام الشهر العيني تؤخذ مباشرة من العقار ذاته كما يستحيل وجود مشكل تشابه العقارات بسبب الجوار لأن له رقماً معيناً.

* الشهر العيني يستدعي تعييناً دقيقاً للعقار، وهذا ما يساعد في عملية تحديد وعاء الضريبة و الرسوم العقارية بطريقة سليمة ، إذ أن الدولة تحكم رقابتها على المعاملات العقارية و كذا تحصيل الرسوم و فرض الضرائب على المالكين لفائدة الخزينة العمومية.

¹ منحت محمد الحسيني، المرجع السابق، ص 10

² حسين عبد اللطيف حمدان، أحكام الشهر العقاري، المرجع السابق، ص 16.

*تتمتع كل التصرفات المقيدة في ظل هذا النظام بحماية قانونية وحصانة تامة، بحيث يحقق الطمأنينة في نفوس المتعاقدين الذين ليس لهما التحقق من صحة التصرف وباعتبار أن ملكية العقار ثابتة ومستقرة، كون العقار مطهر من كل حق عيني، ومن كل غش أو تدليس ، مع سهولة التعرف على الوضعية القانونية للعقار، أي بمجرد الإطلاع على البطاقة العقارية يتضح موقع العقار، مساحته، حدوده، رقمه، اسم مالكة بصفة صحيحة ودقيقة، كما أن البيانات الواردة في السجل العقاري تعتبر حجة على ما تضمنته، ولا يمكن أن يعترضها أي غموض أو شك، مما يتجنب المساوئ الناجمة عن تشابه الأسماء.

ج 2 - عيوبه:

أمام هذه المزايا لنظام الشهر العيني، توجد بعض العيوب فيه و لكنها لا تنقص من دقته و موضوعيته و تتمثل هذه العيوب في:

*العمل بهذا النظام يستدعي في بداية الأمر مسحاً شاملاً لكل الأراضي في الدولة، كما أنه يتطلب إنشاء بطاقة عقارية لكل عقار، وهذا يقتضي توفير المال والرجال المختصين في هذا الميدان، عكس نظام الشهر الشخصي الذي لا يتطلب الكثير من النفقات، إلا أنه لا يمكن أن نتجاهل بأنه حتى في ظل نظام الشهر الشخصي يجب أن تسمح الأراضي، إذ لا يمكن معرفة القطع الأرضية والتصرف فيها إلا إذا كانت واضحة المعالم من حيث المساحة والحدود، كما أنه حتى و إن كان نظام الشهر العيني يتطلب الكثير من النفقات، إلا أنه في

المقابل فإن الفوائد التي تجني منه كثيرة، وذلك ما للعقار من دور اقتصادي في مجال الائتمان والقرض العقاري، والتي تعتبر النتيجة مصدر مالي هام لخزينة الدولة.

*كما يرون خصوم نظام الشهر العيني أن انتقال الملكية و الحقوق العينية الأخرى عن طريق الشهر وحده، يجعل من هذا النظام وسيلة لاغتصاب حقوق الملاك الحقيقيين، فالشخص الذي يشهر حق عيني لا يملكه، يصبح في نظر نظام الشهر العيني هو المالك الحقيقي لهذا الحق، إلا أنه مثل هذه الأمور لا يمكن حدوثها في ظل هذا النظام إلا نادراً، لقيام هذا الأخير على مبدأ الشرعية الذي يستخدم بفحص وثائق الشهر فحصاً دقيقاً من قبل المحافظ العقاري، مما يقلل من احتمالات الخطأ، و إن حدث فإنه يعد استثناء و الاستثناء شاذ عن الأصل، وقواعد التفسير تقضي بأن الشاذ يحفظ ولا يقاس عليه.

إن هذه العيوب التي أوكلت لنظام الشهر العيني، لا تنقصه باعتباره النظام الأكثر نجاعة، والأفضل سبيل لحماية الملكية العقارية وتمكينها من أداء وظيفتها الاجتماعية والاقتصادية، إذ أنه من جهة استطاع تفادي العيوب التي يتصف بها النظام الشخصي شكلاً وموضوعاً، ومن جهة أخرى استطاع بعث الأمن والأمان لصاحب الحق و المتعامل معه على حد سواء، و هو الهدف الذي يسعى إلى تحقيقه نظام الشهر العقاري.

وإذا كانت بعض الدول لا تزال تطبق نظام الشهر الشخصي، فليس لاقتناعها بأفضلية هذا النظام، بل لأن الأخذ بنظام الشهر العيني يتطلب الكثير من الإمكانيات المالية والفنية

والإدارية، التي لا تتوافر لدى الكثير من الدول، وبخاصة النامية منها¹، ورغم ذلك نجد الكثير من هذه الدول ومن خلال تشريعاتها، تعتمد نظام الشهر العيني كأساس لعملية الحفظ العقاري ومن بينها التشريع الجزائري، وذلك من خلال الأمر 74/75 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 المتضمن إعداد المسح العام للأراضي وتأسيس السجل العقاري والمراسيم التنفيذية الصادرة لتنفيذ هذا النظام كالمرسوم 62/76 المؤرخ في 25 مارس 1976 المتعلق بإعداد المسح العام للأراضي، و المرسوم 63/76 المؤرخ في 25 مارس 1976 المتعلق بتأسيس السجل العقاري، المعدل و المتمم لسنة 1980، 1988، 1993 إلى جانب الاعتماد على نظام الشهر الشخصي في المناطق التي لم تشملها بعد عملية المسح، ذلك أن نظام الشهر العيني لا يمكن تحقيقه في الواقع إلا على سبيل التدرج، باعتبار أن عملية المسح العام لأقاليم البلديات عملية شاقة، تستدعي وقت طويل ودقة في تحديد النطاق الطبيعي للعقارات، كما تعد الأساس المادي للسجل العقاري². وهذا ما نصت عليه المادة 2 من الأمر 74/75 السالف الذكر، بقولها: "إن مسح الأراضي العام يحدد ويعرف النطاق الطبيعي للعقارات ويكون أساس ماديا للسجل العقاري".

المحور الثاني : قواعد تنظيم الشهر العقاري

¹ حسين عبد اللطيف حمدان، نظام السجل العقاري، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، 2003، ص 28.

² مجيد خلفوني، المرجع السابق، ص 33.

يراعي المحافظ العقاري في مراقبة وثائق المسح القواعد و الشروط التي وضعها المشرع الجزائري لصحة التصرفات العقارية وسلامتها وكذلك تنظيم عملية الشهر العقاري، فقرر المشرع الجزائري قاعدتين أساسيتين لتنظيم الشهر العقاري، تتمثل القاعدة الأولى في إخضاع مجمل المحررات المراد شهرها لقاعدة الرسمية، و القاعدة الثانية تتمثل في قاعدة الشهر المسبق أو ما يعرف بالأثر النسبي للشهر.

أولا : قاعدة الرسمية

إن المبدأ العام الذي يحكم المعاملات القانونية بين الأفراد، هو مبدأ الرضائية استنادا لنص المادة 59 من القانون المدني : " يتم العقد بمجرد أن يتبادل الطرفان التعبير عن إرادتهما المتطابقتين دون الإخلال بالنصوص القانونية".

فيكفي لانعقاد العقد توفر أركانه العامة، من رضا و محل وسبب، إلا أن المشرع الجزائري تشدد في المعاملات القانونية الواردة على العقارات، فأوجب إلزامية إفراغ التصرف القانوني الوارد على عقار في شكل رسمي، من طرف ضابط عمومي أو موظف مختص أثبت له القانون هذه الصفة، فأصبحت بذلك قاعدة الرسمية ركنا مشروطا في كل المحررات الخاضعة للشهر العقاري.

1- تعريف قاعدة الرسمية :

أكد المشرع الجزائري ضمن المادة 324 مكرر 1 من القانون المدني وكذا النصوص التشريعية والتنظيمية الخاصة، كالمادة 29 من القانون 25/90 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 المتضمن قانون التوجيه العقاري و المادة 61 من المرسوم 63/76 المتعلقة بتأسيس السجل العقاري¹، على ضرورة توفر قاعدة الرسمية في كل عقد من شأنه نقل، تعديل، إنشاء أو زوال حق الملكية و الحقوق العينية الأصلية و التبعية الأخرى، وذلك عن طريق إثبات هذه التصرفات في محرر رسمي، وقد عرفت المادة 324 من القانون المدني العقد الرسمي بقولها: "العقد الرسمي عقد يثبت فيه موظف أو ضابط عمومي أو شخص مكلف بخدمة عامة، ما تم لديه أو ما تلقاه من ذوي الشأن وذلك طبقا للأشكال القانونية و في حدود سلطته و اختصاصه"، وتجدر الإشارة إلى أن المقصود بالعقد في المادة 324 من القانون المدني هو السند الرسمي أو الورقة الرسمية وليس العقد بمفهوم "Contrat" باللغة الفرنسية، إلا أنه كان من المستحسن استعمال لفظ ورقة أو سند بدل كلمة عقد باعتبار أن هذا الأخير هو تصرف قانوني مفرغ فيها.

2- الشروط الواجب توافرها في السند الرسمي :

ومن خلال نص المادة 324 من القانون المدني نستخلص الشروط الواجب توافرها لصحة السند الرسمي وهي ثلاثة شروط :

¹ تنص المادة 61 من المرسوم 63/76 على ما يلي: " كل عقد يكون موضوع اشهار في محافظة عقارية يجب أن يتم على الشكل الرسمي".

صدر السند الرسمي من موظف عام أو ضابط عمومي أو شخص مكلف بخدمة عامة:

و يقصد بالموظف العام الشخص الذي تعينه الدولة للقيام بإدارة شؤونها في مجال معين، و لا تطلق عليه تسمية موظف إلا بعد انتهاء المدة التجريبية و تثبيته في منصب عمله، و هذا ما أكدته القانون الأساسي العام للوظيفة العمومية بموجب الأمر 03/06 المؤرخ في 2006/07/15¹، ويدخل في هذا الإطار كذلك كل من كتاب الضبط، ومدراء أملاك الدولة بالنسبة للعقود التي يتم تحريرها من قبلهم وتكون الدولة طرفاً فيها، كالعقود المتضمنة بيع الأملاك العقارية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة، وتأجيرها أو التنازل عنها وفقاً للشروط و الأشكال القانونية المحددة بموجب التشريع²، وكذلك الولاية ورجال الدرك و الشرطة، كل في حدود اختصاصه.

أما صفة الضابط العمومي فإنها تثبت لكل شخص حامل أختام الدولة و يتولى إعداد مختلف المحررات التي يشترط القانون إفراغها في شكل رسمي، و مثالها العقود التي يحررها الموثق، والتي يشترط فيها القانون الصفة الرسمية أو التي يرغب الأشخاص إعطاءها هذه الصفة، كما نصت على ذلك المادة 03 من قانون 02/06 المؤرخ في 20 فيفري 2006

¹ الأمر 03/06 المؤرخ في 2006/07/15 المتضمن القانون الأساسي العام للوظيفة العمومية ، الجريدة الرسمية العدد : 46 المؤرخة في 2006/07/16 .

² راجع المواد 89-90-91 من قانون 30/90 المؤرخ في 01/12/1990 المتضمن قانون الأملاك الوطنية، حمدي باشا عمر، التشريعية والتنظيمية المتعلقة بالعقار، المرجع السابق، ص: 106.

المتضمن تنظيم مهنة الموثق¹، و تكتسي صفة الرسمية كذلك الأوراق والمحاضر التي يعدها المحضر القضائي باعتباره ضابط عمومي، كما تعتبر من قبيل المحررات الرسمية تلك الأوراق التي يتم إعدادها من طرف شخص مكلف بخدمة عامة، كرؤساء المجالس الشعبية المنتخبون، وكذلك الخبراء المعتمدين قضائيا، وأيضا الأحكام والقرارات القضائية الحائزة لقوة الشيء المقضي فيه، والتي يستدعي القانون شهرها في المحافظة العقارية المختصة إقليميا إذا كانت صادرة عن نزاعات عقارية.

سلطة الموظف في إصدار السند و اختصاصه به:

إن السند الذي يحرره الموظف العام لا يكون له طابع رسمي و لا تكون بياناته ذات حجية ملزمة، إلا إذا كان هذا الموظف صاحب الاختصاص بكتاباتها²، أي أن تكون له سلطة لتحريرها بأن يكون الموظف العام في ممارسة قانونية لوظيفته، و لا يكون قد عزل أو أوقف عن عمله، أو حل موظف آخر محله، أو أحيل على التقاعد، ففي كل هذه الأحوال لا يجوز له مباشرة عمله و بالتالي لا تصح الورقة الرسمية التي قام بتحريرها، إلا إذا كان الأطراف و الموظف يجهلون ذلك، أي على نية حسنة وذلك حماية للوضع الظاهر، كما لا يصح المحرر الرسمي إذا كان خارج دائرة الاختصاص الإقليمي للموظف أو الضابط العمومي الذي قام بتحريره، كأوراق المحاضر التي يعدها المحضر القضائي، والتي ألزمه القانون أن

¹ القانون 02/06 المؤرخ في 20/02/2006 المتضمن تنظيم مهنة الموثق، الجريدة الرسمية العدد: 14 المؤرخة في 2006/03/08، ص 15

² يحيى بكوش، أدلة الإثبات في القانون المدني الجزائري و الفقه الإسلامي، الشركة الوطنية للنشر والتوزيع، الجزائر 1981، ص: 96

تكون في دائرة الاختصاص الإقليمي للمجلس القضائي الذي ينتمي إليه مكتبه، وذلك بموجب المادة 02 من قانون 03/06 المؤرخ في 20 فيفري 2006 المتضمن تنظيم مهنة المحضر القضائي¹، كذلك الأوراق الرسمية التي يعدها الولاة ورؤساء البلديات لا تكون ذات حجية ملزمة خارج دائرة اختصاص ولاياتهم أو بلدياتهم، و في مقابل ذلك نجد أن الموثق باعتباره ضابط عمومي يعتبر صاحب الاختصاص في تحرير جميع العقود لا سيما العقود الناقلة للملكية العقارية، و يمتد اختصاصه الإقليمي في تحريرها إلى كامل التراب الوطني، وهذا ما أكدته المادة 02 من قانون 02/06 المؤرخ في 20 فيفري 2006 المتضمن تنظيم مهنة الموثق.

مراعاة الأشكال القانونية في تحرير السند الرسمي:

فيجب أن تحرر الأوراق الرسمية طبقا لبعض الشكليات التي نص عليها القانون، وهي التي تسمح بتفسير قرينة الرسمية التي تتمتع بها هذه الأوراق لأنها تضيف عليها ظاهرا يدل على صحتها²، ولقد اشترط القانون ضرورة وجود بعض البيانات في الورقة الرسمية من أجل صحتها، وهي على نوعين بيانات عامة و بيانات خاصة.

¹ المادة 02 من قانون 03/06 المؤرخ في 20/02/2006 المتضمن تنظيم مهنة المحضر القضائي، الجريدة الرسمية العدد 14، المؤرخة في 2006/03/08، ص 21.

² يحي بكوش، المرجع السابق، مرة 100.

و تجدر الإشارة إلى أن الإخلال بكيفية تحرير السند الرسمي يزيل عنه حجية ما ورد فيه، و نفاذه عبر كامل التراب الوطني، ما لم يثبت تزويره، وهو ما نصت عليه المادة 324 مكرر 5 من القانون المدني.

إذن يتضح لنا مما تقدم أن الرسمية وسيلة لترقية المعاملات القانونية وضمانة قوية لاستقرارها، لما تمنحه لأطراف التعاقد والغير على حد سواء من حماية وإدراك لمدى خطورة التصرف المتقدمين عليه، وكذا الأحكام التشريعية والتنظيمية التي تحكمه مع ضمان شهر المحررات المودعة بالمحافظة العقارية في الأجل القانونية المحددة لها، كما تمكن الدولة من بسط رقابتها على السوق العقاري، قصد التقليل من المضاربة، وتمكين الخزينة العمومية من تحصيل مداخيل كبيرة، كما هو عليه الحال في تحصيل رسوم التسجيل والشهر العقاري¹.

هذا و إن قاعدة الرسمية وحدها لا تكفي لتسيير إجراءات الشهر العقاري، فهي بحاجة إلى قاعدة أخرى تكملها وهي قاعدة الشهر المسبق.

ثانيا: قاعدة الشهر المسبق (الأثر الإضافي للشهر)

¹ خالد رامول، المرجع السابق، ص: 38 و 39

من أجل ضمان استمرارية سلسلة نقل الملكية العقارية، قيد المشرع الجزائري عملية الشهر العقاري بقاعدة ثانية، لا تقل أهمية عن قاعدة الرسمية تعرف بقاعدة الشهر المسبق أو الأثر الإضافي للشهر، كتقنية لدعم فكرة الائتمان العقاري والمحافظة على حقوق المالك الجديد.

1- تعريف قاعدة الشهر المسبق

تعد قاعدة الشهر المسبق أحد أهم الركائز الأساسية التي يقوم عليها نظام الشهر العقاري العيني ، إذ تعد قاعدة تنظيمية صارمة تهدف إلى ضمان استقرار الملكية العقارية و تسلسلها ، و قد نصت على قاعدة الشهر المسبق المادة 88 من المرسوم 63/76 المتضمن تأسيس السجل العقاري بقولها: "لا يمكن القيام بأي إجراء للإشهار في المحافظة العقارية في حالة عدم وجود إشهار مسبق أو مقارن للعقد أو القرار القضائي أو الشهادة الانتقال عن طريق الوفاة، يثبت حق المتصرف أو صاحب الحق الأخير..."

و يستشف من نص المادة 88 المذكور أعلاه، أنه لا يمكن بأي شكل من الأشكال القيام بإجراء شهر محرر يتضمن تصرف محله عقار، ما لم يكن هناك شهر مسبق للمحرر الذي كان سببا في اكتساب العقار المتصرف فيه، و بمعنى آخر أنه لا يمكن للمحافظ العقاري أن يقوم بشهر أية وثيقة ناقلة للملكية العقارية ما لم يكن لها أصل ثابت في مجموعة البطاقات العقارية، تثبت حق المتصرف الأخير في العقار، بحيث تنتقل الملكية بطريقة واضحة لا

لبس فيها، فيمكن من خلالها معرفة جميع الملاك السابقين الذين تداولوا على الملكية، وهذا من شأنه الحيلولة دون وقوع تصرفات مزدوجة على ذات العقار¹.

إن الأهداف المرجوة من تطبيق هذه القاعدة كقاعدة تنظيمية ، كثيرة و متنوعة نذكر منها :

- تضمن قاعدة الشهر المسبق وجود سلسلة متصلة وغير متقطعة للتصرفات الواردة على العقار منذ خضوعه لعملية المسح العقاري إلى غاية آخر تصرف .
- تسلسل السندات ، خاصة أن الشهر العقاري في الجزائر له الأثر المنشئ للحق و ليس مجرد إجراء للعلانية .

و لحسن تطبيق هذه القاعدة، زود المشرع الجزائري المحافظ العقاري بأدوات الرقابة القانونية اللازمة، ومنحه كامل الصلاحيات في رفض طلب الشهر إذا ما تبين له من خلال مراقبته و تفحصه للسند، أنه لم يكن محل شهر مسبق بالمحافظة العقارية، ذلك أن المحافظ العقاري هو المكلف أصلا بمراقبة مدى توفر الشروط القانونية المتعلقة بالعقار ، وتلك المتعلقة بهوية الأطراف في العقود والأحكام القضائية محل الشهر، فإذا تبين له انتفاء هذه الشروط القانونية، أو عدم احترام قاعدة الشهر المسبق، كانت له في هذه الحالة السلطة الكاملة لرفض قبول الإيداع².

¹إيلي زروقي، حمدي باشا عمر، المرجع السابق، ص: 219.

²راجع المادة 01/101 من المرسوم 63/76 المؤرخ في 25/03/1976 المتعلق بتأسيس السجل العقاري.

و تجدر الإشارة أنه بالرغم من صرامة و أهمية قاعدة الشهر المسبق في نظام الشهر العيني المتبنى من طرف المشرع الجزائري ، غير أن هذه القاعدة لا يمكن إعمالها على كافة المحررات لورود استثناءات عليها ، استدعتها الفترة الانتقالية من نظام الشهر الشخصي إلى نظام الشهر العيني .

2- الاستثناءات الواردة على قاعدة الشهر المسبق :

إن قاعدة الشهر المسبق التي يمكن من خلالها للمحافظ العقاري مقارنة الوثائق محل إجراء الشهر مع المحررات التي سبق شهرها والمحتفظ بنسخ منها لدى المحافظة العقارية لا يمكن تطبيقها في جميع الأحوال، إذ توجد بعض الحالات القانونية التي يصعب فيها على المحافظ العقاري مراقبة قاعدة الشهر المسبق، سواء باعتبارها أول إجراء، أو أنها حالات اقتضتها عملية التحول من نظام الشهر الشخصي الموروث عن الحقبة الاستعمارية إلى نظام الشهر العيني المحدث بموجب الأمر 74/75 السالف الذكر، ولهذا الغرض أورد المشرع جملة من الاستثناءات على قاعدة الشهر المسبق نتناولها على النحو التالي:

أ- العقود العرفية التي اكتسبت تاريخا ثابتا قبل 1971/01/01: لقد تم النص على هذا الاستثناء في المادة 03 من المرسوم 210/80 المؤرخ في 13 سبتمبر 1980 المعدل للمرسوم 63/76 السالف الذكر، حيث جاء فيها: " تعدل المادة 89 من المرسوم 63/76 المؤرخ في 1976/03/25 المذكور أعلاه، وتتم و تستبدل بها بما يلي المادة 89: لا تطبق القاعدة المدرجة في الفقرة الأولى من المادة 88 أعلاه: -عند

الإجراء الأول الخاص بشهر الحقوق العينية العقارية في السجل العقاري و الذي يكون متمما تطبيقا للمواد من 8 إلى 18 من هذا المرسوم.

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

فبمقتضى هذا المرسوم اكتسبت العقود العرفية الثابتة التاريخ المحررة قبل الفاتح من مارس 1961 صيغتها الشرعية، فأعفيت من الشهر المسبق المفروض بموجب نص المادة 88 من المرسوم 63/76 السالف الذكر.

وقد قامت المحاكم في تلك الفترة بتثبيت صحة هذه العقود العرفية بعد تقديم الأطراف إسهادا من البلدية يثبت أن العقار لا يدخل ضمن صندوق الثورة الزراعية أو في الاحتياطات العقارية للبلدية، تمهيدا لشهرها بالمحافظات العقارية، إلا أنه وبمقتضى المرسوم التنفيذي 12393 المؤرخ في 19 ماي 1993 المعدل والمتمم للمرسوم 63/76 ، تم تجديد فترة الفاتح من مارس 1961 إلى الأول من شهر جانفي 1971، تاريخ سريان قانون التوثيق القديم الصادر بموجب الأمر 91/70 المؤرخ في 25 ديسمبر 1970¹.

و عليه اكتسبت العقود العرفية الثابتة التاريخ المحررة قبل الفاتح جانفي من عام 1971 صيغتها الرسمية، دون حاجة للجوء إلى الجهات القضائية لغرض شهرها كما كان الشأن سابقا، إذ يكفي اللجوء إلى الموثق لتحرير عقد إبداع بشأنها يتم شهره بالمحافظة

¹احمدى باشا عمر ، حماية الملكية العقارية الخاصة، المرجع السابق، ص: 20، 21 و 22.

العقارية المختصة¹، و يكفي فيه محرر العقد الذي يعفى من ذكر أصل الملكية، بالتعيين الدقيق للعقار، و كل الأشخاص المذكورين في العقد العرفي بدون استثناء - المتعاقدين والشهود - لتسهيل عملية ضبط البطاقة العقارية ومن بين مبررات تطبيق هذا الاستثناء هو أن عملية الشهر في تلك الفترة كانت أمرا اختياريًا بالنسبة للأطراف.

أما بالنسبة للعقود العرفية التي ليس لها تاريخ ثابت، فإنه لا يمكن إثبات حجبتها إلا عن طريق القضاء²، وهو ما أكدته الغرفة العقارية للمحكمة العليا في القرار 198674 المؤرخ في 26/04/2000 غير منشور.

ب -الإجراء الأول الخاص بالشهر في السجل العقاري: بعد إتمام إجراءات المسح العقاري المتمثلة في تحديد حدود البلديات و الملكيات داخل كل بلدية، و التحقيق في الميدان لإبراز أصحاب الحقوق و الملاك و إعداد وثائق المسح من مخططات و سجلات تبين العقارات الممسوحة وترقيمها و رسم حدودها، تصبح وثائق مصلحة المسح العقاري جاهزة لإيداعها لدى المحافظة العقارية، ليتكفل المحافظ العقاري بإنشاء السجل العقاري، وهو مانصت عليه المادة 08 من المرسوم 63/76 السالف الذكر .

¹ويكون الشهر هنا له وظيفة إعلامية فقط، و ليس مصدر للحق العيني فالعقد قائم و موجود قبل التاريخ 1971/01/01 بمقتضى التصرف المبرم.

²المذكرة الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية بتاريخ 1994/03/29، تحت رقم: 1251، بعنوان: إشهار عقاري - صعوبات أثارها الغرفة المجهولة للموتقين لناحية الشرق .

فبعد عملية الإيداع مقابل محضر التسليم، يعمل المحافظ العقاري على فحص الوثائق المساحية و يسعى إلى المطابقة بين النطاق الطبيعي و الذي يشكل الكيان العقاري على مستوى البلدية، والنطاق القانوني الذي يشكل الكيان الحقيقي لها¹، ثم يقوم المحافظ العقاري بإخضاع الوثائق لعملية الشهر بعد أن يعطي لكل عقار مسح رقم معين ويخصص له بطاقة عقارية تشتمل على كافة بياناته على أساس وثائق مسح الأراضي.

إن هذا الإجراء الأولي الرامي إلى إبداء وثائق العقارات الممسوحة، ليس بحاجة إلى إشهار مسبق كي يتم تسجيلها في المحافظة العقارية، ذلك أن الهدف من عملية المسح العام للأراضي هو تأسيس السجل العقاري، الذي يمثل النطاق الطبيعي للوضعية القانونية للعقارات²، زد على ذلك أن النتائج الأولية لعمليات مسح الأراضي تبين أن هناك عدد هام من الوحدات العقارية غير مشغولة بصفة رسمية من قبل الأفراد، مما جعلها دون أي عنوان قانوني، وهذا ما يدفع بالمحافظ العقاري عند قيامه بعمليات شهر التصرفات الواردة على هذه العقارات، إلى عدم اشتراط توافر قاعدة الشهر المسبق، وهي نفس الوضعية التي طبقت على الملاك الذين لم يحضروا المستندات الخاصة بتحديد هويتهم وطبيعة ملكيتهم، عند إيداع وثائق المسح لدى المحافظة العقارية طبقاً لنص المادة 10 من المرسوم 63/76 السالف الذكر³.

¹حسن طوابية، المرجع السابق ص: 46.

²مجيد خلفوني، المرجع السابق، ص 90.

³خالد رامول، المرجع السابق، ص: 52.

ولقد تم النص على هذا الاستثناء الوارد على قاعدة الشهر المسبق في المادة 89 من المرسوم 63/76 المعدلة بموجب المرسوم 123/93 المؤرخ في 19 ماي 1993 إنجاء فيها: " تستثني القاعدة المدرجة في الفقرة الأولى من المادة 88 أعلاه...

- عند الإجراء الأولي الخاص بشهر الحقوق العقارية في السجل العقاري والذي يتم تطبيقا للمواد 8 إلى 18 من هذا المرسوم...".

المحور الثالث : الإجراءات العملية لنظام الشهر العقاري في الجزائر

بالإضافة إلى صلاحياته في مراقبة المعلومات التي تتضمنها الوثائق المودعة بالمحافظة العقارية يتولى المحافظ العقاري القيام بجملة من الإجراءات القانونية لتنفيذ عملية الشهر، مع بسط رقابته على السير الحسن لهذه الإجراءات.

أولا : الشروط القانونية الواجب توفرها في الوثائق الخاضعة للشهر

حتى تلقى التصرفات القانونية المتعلقة بحقوق عقارية، سواء كانت هذه الحقوق عبارة عن حقوق عينية أصلية أو تبعية، الحجية المطلقة و الحماية التامة أثناء عملية الشهر، فإنه من الضروري أن تكون المعلومات التي تتضمنها هي معلومات صحيحة وسليمة تعكس بالفعل واقع التصرف وأطرافه، و من أجل ذلك وضع المشرع الجزائري مجموعة من الشروط القانونية، منها ما هو متعلق بطرفي التصرف، إذ يستوجب تحديدهما كاملا منافيا

للجهالة، ومنها ما هو متعلق بالعقار موضوع التصرف، من خلال تعيين موقعه، مساحته و حدوده¹.

1- الشروط القانونية الخاصة بالأطراف :

لا يخفى عنا أن طرفي التصرف القانوني عبارة عن أشخاص، و الشخص ركن أساسي في الحق، فهو صاحب الحق، و الشخص قانونا هو من يكون صالحا لأن يصير صاحب حق، و أن يتحمل الالتزام و يحيا حياة قانونية، و تلك هي الشخصية القانونية، كما أنه لا تقتصر الشخصية على الإنسان وحده بل امتدت إلى مجموعات الناس و مجموعات الأموال التي تستهدف خير للجماعة، إذ اعتبرها القانون أشخاصا ما دام أن لديها القابلية لأن تكون طرفا إيجابيا أو سلبيا في الحقوق، وسميت بالأشخاص الاعتبارية أو المعنوية²، والتي تتمتع بجميع الحقوق إلا ما كان منها ملازما لصفة الإنسان، وذلك في الحدود التي يقرها القانون³.

إذن فهناك نوعين من الأشخاص القانونية، أشخاص طبيعية و أخرى معنوية.

¹ وهي نفس الشروط التي أوجبها المشرع الفرنسي في المفرد الخاصة العملية الشهر.

Henri et Léon Mazeaud, Jean Mazeaud, François Chabas, op-cit, page: 613.

² محمد حسنين، الوجيز في النظرية الحق بوجه عام، المرجع السابق، ص 49 و 50

³ راجع المادة 50 من القانون المدني.

و حتى تعكس الوثائق الخاضعة لعملية الشهر حقيقة أشخاص الحق أو طرفي التصرف القانوني، من المشرع الجزائري مجموعة من الشروط القانونية التي يتم بموجبها تحديد كل البيانات الدالة على هوية كل طرف.

أ - عناصر تعيين الأطراف :

من أجل ضمان قانونية العقد وسلامته، اعتبر المشرع الجزائري التعيين الدقيق للأشخاص أصحاب الحقوق شرطا ضروريا لقبول إبداع الوثائق، ووضع على عاتق المحافظ العقاري صلاحية التحقيق في هوية وأهلية الأطراف من خلال نص المادة 22 من الأمر 74/75 السالف الذكر، حيث جاء فيها: " يحقق المحافظ في هوية و أهلية الأطراف الموجودين على وسائل الإثبات و كذلك في صحة الأوراق المطلوبة من أجل الإشهار". وعملية تعيين الأطراف تختلف باختلاف أشخاص الحق، سواء كانوا أشخاصا طبيعيين أو معنويين.

أ 1 - عناصر التعيين بالنسبة للأشخاص الطبيعية:

نصت المادة 62 من المرسوم 63/76 السالف الذكر، على أن كل عقد أو قرار قضائي يكون موضوع إشهار في محافظة عقارية، يجب أن يشتمل على عناصر التعيين التالية:

- ألقاب و أسماء و تاريخ و مكان ولادة و مهنة أصحاب الحق و أسماء زوجاتهم¹، أما فيما يخص الشهادات التوثيقية التي تعد بعد الوفاة، يجب الإشارة فيها إلى الحالة المدنية للمتوفي و التصديق عليها، مع ذكر أسماء و ألقاب و موطن و تاريخ الولادة، ومهنة كل وارث أو موصى له.

قد تم تعديل الشروط القانونية التي تضمنتها المادة 62 من المرسوم 63/76 السالف الذكر، بموجب المادة الأولى من المرسوم التنفيذي 123/93 المؤرخ في 19 ماي 1993 المعدل والمتمم للمرسوم 63/76 السالف الذكر، وذلك بإضافة عنصر جنسية الأطراف²، والاستغناء عن ذكر أسماء زوجاتهم، وقد أطلق المشرع على الهوية الكاملة للأشخاص الطبيعيين الشرط الشخصي للأطراف، وهو ما أشارت إليه المادة 65 من المرسوم 63/76 السالف الذكر بقولها: "إن العقود والقرارات و الجداول، فيما يخص الأشخاص الطبيعيين يجب أن يتضمن الإشارة إلى جميع العناصر التي تسمح بتحديد الشرط الشخصي للأطراف ...".

و الملاحظ أن عناصر التعيين التي تخص الأشخاص الطبيعية، و التي أخذ بها المشرع الجزائري شبيهة بالتي اشترطها التشريع المغربي، إذ اعتبر القانون المغربي أن طلب

¹ Bachir latrous, op-cit, page : 127.

² إن عبارة "الأطراف"، الواردة في نص المادة 62 من المرسوم 63/76 المعدل والمتمم، لا تنصرف إلى الوكيل، القيم أو الوصي، الذي يقتصر تعيينهم على ذكر أسمائهم، ألقابهم و سنهم و الاستغناء عن بقية عناصر التعيين الأخرى، = شريطة ذكر نوع السند الذي يثبت لهم هذه الصفة، مع ضرورة إرفاقه بالمحرر عند إيداعه في المحافظة العقارية من أجل شهره.

التسجيل سواء قدم في شكل عقد أو وثيقة، ينبغي أن يشتمل على البيانات المتعلقة بهوية كل من المتصرف والمتصرف إليه، كما أوجب على المحافظ العقاري أن يتحقق تحت مسؤوليته من هوية المَقُوت وأهليته وكذا صحة الوثائق المدلى بها تأييدا للمطلب شكلا و جوهرا¹.

أ2 - عناصر التعيين بالنسبة للأشخاص المعنوية:

منذ أمد بعيد قامت إلى جانب الفرد جماعات أفراد، بغية تحقيق ما يعجز الفرد عن تحقيقه بمفرده، وصار لهذه الجماعات كيائها المتميز عن كيان الأفراد الذين تتكون منهم فلا تغنى بفنائهم، وقد اعترف الفكر القانوني لهذه الجماعات بكيان مستقل و بتملك الأموال ومباشرة الأعمال، أي اعترف لها بالشخصية القانونية².

وعناصر التعيين و التحديد بالنسبة للأشخاص المعنوية، تختلف باختلاف شكلها وطبيعتها القانونية، وفي هذا السياق نصت المادة 63 من المرسوم 63/76 السالف الذكر، على أن كل عقد أو قرار قضائي يكون أحد أطرافه أشخاص معنوية، ويكون موضوع إشهار في محافظة عقارية، يجب أن يشتمل على عناصر التعيين التالية:

- بالنسبة للشركات المدنية والتجارية: يجب تحديد تسميتها، شكلها القانوني ومقرها، وإذا كانت الشركة تجارية لا بد من رقم تسجيلها في السجل التجاري.
- بالنسبة للجمعيات: تسميتها، مقرها، تاريخ و مكان تصريحها.

¹ محمد خيرى، الملكية و نظام التحفيظ العقاري في المغرب، دار النشر والمعرفة، الطبعة الثانية، 1990، ص 374

² محمد حسنين، الوجيز في نظرية الحق بوجه عام، المرجع السابق، ص: 150 و 151.

- بالنسبة للنقابات: تسميتها، مقرها، تاريخ و مكان إيداع قوانينها الأساسية.

- بالنسبة إلى الجماعات المحلية: تسمية البلدية أو الولاية.

و عند التأكد من توفر كل عناصر التعيين المطلوبة، يتم شهر هذه المحررات وفقا لهذا التعيين، وكل تغيير يطرأ عليها لاحقا، كتغيير أسماء و ألقاب طرفي العقد المقر أو القوانين الأساسية إذا تعلق الأمر بالأشخاص المعنوية، يجب أن يكون موضوع إشهار جديد لدى نفس المحافظة العقارية، وذلك حماية للملكية واستقرار المعاملات العقارية.

و يكون هذا التغيير من الناحية العملية، بإيداع عقد رسمي تصحيحي أو لفيف¹ والذي يكون تابعا للإشهار الأول و مصححا له².

و لتفادي الوقوع في الأخطاء عند عملية التعيين، ألزم المشرع الجزائري ضرورة التصديق على هوية الأطراف.

ب- التصديق على هوية الأطراف :

¹ عقد اللفيف: هو عقد عرفي يحرر أمام الموثق بثبت فيه تصريحات الأطراف و الشهود فقط، حمدي باشا عمر، حماية الملكية العقارية الخاصة، المرجع السابق، ص: 36

² خالد رامول، المرجع السابق، ص: 59 و 60.

نصت المادة 64 من المرسوم 63/76 السالف الذكر على أنه: "كل جدول أو مستخرج أو صورة أصلية أو نسخة مودعة في محافظة عقارية قصد تنفيذ إجراء، يجب أن يحمل تأشيرة موقعة من قبل محرر العقد أو من قبل سلطة إدارية تشهد بهوية الأطراف.

ويجب أن تكون هذه التأشيرة مطابقة للنموذج المحدد بموجب قرار من وزير المالية ...".

يستشف من نص هذه المادة أنه من أجل إتمام عملية شهر مختلف العقود والمحركات الرسمية بالمحافظة العقارية، يجب أن تكون الجداول، و المستخرجات و الصور الأصلية أو أي نسخ أخرى المرفقة بها، موقعة من قبل محرريها، أو من قبل السلطات الإدارية المعنية التي تشهد بصحة هوية الأطراف، و لا بد أن تكون التأشيرة مطابقة للنموذج المحدد من قبل وزارة المالية.

وفي مقابل ذلك أعطى القانون للمحافظ العقاري سلطة رفض الإيداع، إذا كانت مراجع التأشيرة غير صحيحة أو غير تامة أو غامضة، أي بمعنى آخر إذا كان التصديق على هوية الأطراف لم يتم و لم يثبت ضمن الشروط القانونية المنصوص عليها في المرسوم 63/76 السالف الذكر، وهذا ما تضمنته المادة 100 من المرسوم 63/76 السالف الذكر، حيث جاء فيها: "كما يرفض الإيداع على الخصوص:

- عندما يكون التصديق على هوية الأطراف وعند الاقتضاء على الشرط الشخصي، لم

يتم ولم يثبت ضمن الشروط المنصوص عليها في المواد من 62 إلى 65 و المادتين 102

و 103..."، كما يمكن للمحافظ العقاري رفض الإجراء بعد قبوله الإيداع باعتبار أن صحة التصديق يضمن سلامة المحرر الرسمي¹، ولهذا أوكل المشرع مهمة التصديق على هوية الأطراف، والتأكد من صحة المعلومات التي تتضمنها المحررات الرسمية موضوع عملية الشهر بالمحافظة العقارية، إلى فئة معينة من الأشخاص، لما لهم من دراية كافية، وخبرة وإحاطة كاملة بالشؤون القانونية في هذا المجال.

وقد نصت المادة 06/64 من المرسوم 63/76 السالف الذكر على هؤلاء الأشخاص المؤهلين للتصديق على هوية الأطراف وهم: الموثقون، كتاب الضبط، قضاة النيابة العامة، مدراء الوكالة القضائية للخرينة، موظفو مديريات الولايات للمصالح المالية الذين لهم درجة مفتش رئيسي، محاسبو الخزينة و جميع المحاسبين العموميين، إضافة إلى الوزراء والولاة ورؤساء المجالس الشعبية البلدية بالنسبة للعقود التي يتسلمونها من أجل التسجيلات التي يطلبونها وجميع العقود المتعلقة بها.

و تجدر الإشارة إلى أن الوثائق التي تستعمل في عملية التصديق، تختلف باختلاف أشخاص الحق، إذا ما كانوا أشخاص طبيعية أو معنوية.

ب 1 - الوثائق المستعملة في عملية التصديق بالنسبة للشخص الطبيعي:

¹ راجع المادة 05/64 من المرسوم 63/76 يتعلق بتأسيس السجل العقاري، حمدي باشا عمر، مجمع النصوص التشريعية و التنظيمية المتعلقة بالعقار، المرجع السابق، ص: 536

نصت المادة 04/62 من المرسوم 63/76 السالف الذكر، على أن عملية التصديق بالنسبة للشخص الطبيعي، تتم بمجرد تقديم مستخرج من شهادة الميلاد لا يقل تاريخها عن سنة من يوم إبرام العقد، أو إصدار القرار القضائي.

وقد تم تعديل هذه الفقرة بموجب الفقرة الرابعة من المادة الأولى من المرسوم التنفيذي 123/93 المؤرخ في 19 ماي 1993، إذ ألغى المشرع مدة صلاحية شهادة الميلاد تاركا ذلك للتنظيم، وقد جاء فيها: "... يتم إعداد الشهادة بتقديم مستخرج من شهادة الميلاد، قائمة الصلاحية، وكل وثيقة رسمية تثبت الجنسية".

إلا أنه في بعض الأحيان، قد يتم التصديق بناءا على شهادة شخصين بالغين و تحت مسؤوليتهما، وذلك في حالة ما إذا كان الشخص المعني - ساقط قيد - أي غير مسجل في سجلات الحالة المدنية، أو تعرضت هذه الأخيرة للتلف، وفي هذا الإطار خول القانون للمحافظ العقاري سلطة الإطلاع على الوثائق التي تم بموجبها التصديق على العناصر المتعلقة بالشرط الشخصي للأطراف¹.

كذلك فيما يخص التصرف في أموال القاصر من طرف الولي، فقد حددت المادة 88 من قانون الأسرة، التصرفات القانونية التي تتطلب إذن القاضي، حيث جاء فيها: " وعليه أن يستأذن القاضي في التصرفات التالية:

¹ خالد رامول، المرجع السابق، ص: 63.

- بيع العقار، وقسمته، ورهنه، وإجراء المصالحة...¹، كما نصت المادة 02/181 من ذات القانون على وجوب أن تكون القسمة قضائية أي بموجب حكم قضائي في حالة وجود قاصر بين الورثة، إذ جاء فيها: " وفي حالة وجود قاصر بين الورثة يجب أن تكون القسمة عن طريق القضاء".

ب2 - الوثائق المستعملة في عملية التصديق بالنسبة للشخص المعنوي: أشارت المادة 03/63 من المرسوم 63/76¹ السالف الذكر، على الوثائق المستعملة في عملية التصديق على هوية الشخص المعنوي، وقد ميزت في ذلك بين الأشخاص الاعتبارية التي يوجد مقرها في الجزائر، والأشخاص الاعتبارية التي يوجد مقرها خارج الجزائر. فبالنسبة للأشخاص الاعتبارية التي يوجد مقرها في الجزائر، يتم التصديق على هويتها عن طريق تقديم أصل الصورة رسمية أو لنسخة مراجعة لكل عقد يثبت التسمية والشكل القانوني و المقر الحالي لها.

أما بالنسبة للأشخاص الاعتبارية التي يوجد مقرها خارج الجزائر، فإنه يتم التصديق على هويتها بمجرد تقديم نفس الوثائق المشار إليها أعلاه، والمصادق عليها في هذه الحالة من قبل السلطة الإدارية أو الموظف الدبلوماسي أو القنصلي الذي يمثل الجمهورية الجزائرية

¹ راجع المادة 03/63 من المرسوم 63/76 السالف الذكر، حمدي باشا عمر، مجمع النصوص التشريعية والتنظيمية المتعلقة بالعقار، المرجع السابق، ص: 535.

الديمقراطية الشعبية، وتكون مرفوعة بترجمة باللغة العربية مصادق عليها إذا كانت محررة بلغة أجنبية¹.

إذن فالتوفر الكامل للشروط القانونية الخاصة بالأطراف في الوثائق الخاضعة لعملية الشهر، يعكس حقيقة المركز القانوني لأصحاب الحقوق، و يعطي الحجية للسند المشهر في مواجهة الغير، إلا أن هذه الحجية لا تكتمل إلا إذا توفرت الشروط القانونية الخاصة بالعقار موضوع التصرف.

2 - الشروط القانونية الخاصة بالعقارات :

يقع على عاتق المحافظ العقاري على مستوى الجهة التي يقع بدائرتها العقار موضوع التصرف مراقبة مدى استفاء التصرف الوارد على عقار لشروطه الشكلية، ويعتبر التعيين الدقيق للعقار من خلال بياناته الطبيعية من موقع ومساحة ...، وكذلك أسماء مالكة أو مالكيه - إذا تعددوا - و جميع الحقوق المترتبة له أو عليه من الميزات الأساسية لنظام الشهر العيني، بحيث يكفي لمن يريد التعامل في عقار، أن يطلع على صحيفته العينية لكي يعرف بكل دقة كل ما يود معرفته عن هذا العقار، كاسم المالك، والتصرفات التي وقعت منه على العقار، و ما ينقله من حقوق و أعباء، فيقدم على التعامل وهو مطمئن².

¹ تجدر الإشارة انه من الناحية العملية، الوثائق المرفقة مع المحرر قصد شهره، و التي تم بموجبها التصديق على هوية الأطراف، ترجع إلى مودعيها بعد إجراء الشهر، تجنبا لتراكم الأرشيف بالمحافظة العقارية وخوفا من ضياعها .

² حسين عبد اللطيف حمدان، نظام السجل العقاري، المرجع السابق، ص: 25 و 26.

وقد أوجب المشرع ضمن المادة 324 مكرر 04 من القانون المدني، على الضابط العمومي الذي يتلقى تحرير العقود الناقلة للملكية أو المعلنة عن الملكية العقارية، أن يبين طبيعة وحالات و مضمون و حدود العقارات، بصورة منافية للجهالة¹.

غير أن البيانات التي يحتويها السند الخاضع لعملية الشهر، تختلف باختلاف موقع العقار، ما إذا كان واقع في منطقة ممسوحة أو غير ممسوحة، أو ما إذا كان خاضع لنظام ملكية معين أي لنظام الملكية الشائعة أو الملكية المشتركة.

أ - شروط تعيين العقارات في المناطق الممسوحة وغير الممسوحة :

قبل التعرف على الشروط القانونية التي أوجبها المشرع الجزائري لتعيين العقارات في المناطق الممسوحة و غير الممسوحة، وجب التطرق ولو بشيء من الإيجاز إلى المقصود بالمسح العقاري و إجراءاته في التشريع الجزائري.

إذ يسبق تأسيس السجل العقاري عملية أساسية، تشكل العمود الفقري لنظام الشهر العيني وهي عملية المسح العقاري، التي كانت ولا تزال الحجرة العثرة أمام الكثير من الدول التي تطمح لتبني نظام الشهر العيني، لما تكلفه من نفقات مادية باهضة وما تحتاجه من طاقات بشرية كبيرة.

¹ مجيد خلفوني، المرجع السابق، ص : 98

وقد عرفت المادة 02 من الأمر 74/75 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري مسح الأراضي بقولها: "إن مسح الأراضي العام يحدد و يعرف النطاق الطبيعي للعقارات و يكون أساسا ماديا للسجل العقاري"، إذن فعملية المسح هدفها إعطاء بطاقة هوية لكل عقار، وذلك على مستوى كل بلدية و التي تعتبر الوحدة الثابتة للمسح¹.

و نظرا لأن عملية مسح الأراضي تعد الدعامة الأساسية في إنجاح السياسة العقارية في الجزائر، وإحدى الوسائل الهامة لتطهير الملكية العقارية، فقد عمد المشرع الجزائري إلى إحداث وكالة وطنية لمسح الأراضي توضع تحت وصاية وزارة المالية، تكلف بإنجاز العمليات التقنية الرامية إلى إعداد مسح الأراضي العام في جميع أنحاء التراب الوطني².

و تفتتح عملية مسح الأراضي في كل بلدية بقرار من والي الولاية، وتأتي بعد شهر من نشر القرار في الجريدة الرسمية، و في مجموع المقرات الإدارية للولاية المعنية، و في الجرائد اليومية الوطنية، كما يبلغ هذا القرار إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني³، كما توجب المادة 03 من المرسوم 62/76 المؤرخ في 25 مارس 1976 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام، بإعلام الجمهور في أجل خمسة عشر يوما قبل افتتاح العملية، وذلك عن طريق لصق الإعلانات في مقر الدائرة والبلديات المعنية، وكذا البلديات المجاورة، ثم تنشأ

¹ راجع المادة 08 من الأمر 74/75 المؤرخ في 12/11/1975 يتضمن إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري، والمادة الأولى من المرسوم 62/76 المؤرخ في 25/03/1976 يتعلق بإعداد مسح الأراضي العام.

² راجع المواد 01 و 02 و 04 من المرسوم التنفيذي 234/89 المؤرخ في 19/12/1989 يتضمن إنشاء وكالة وطنية لمسح الأراضي، حمدي باشا عمر، مجمع النصوص التشريعية و التنظيمية المتعلقة بالعقار، المرجع السابق، ص: 499 و 500

³ راجع المادة 02 من المرسوم 62/76 المؤرخ في 25/03/1976 يتعلق بإعداد مسح الأراضي العام

لجنة حسب المادة 07 من المرسوم التنفيذي 134/92 المؤرخ في 07 أفريل 1992 المعدل والمتمم للمرسوم 62/76 السالف الذكر، يرأسها قاض من المحكمة التي توجد البلدية ضمن دائرة اختصاصها، وتضم أعضاء من المصالح التي لها علاقة بالميدان العقاري، ويتولى العضو الممثل للوكالة الوطنية لمسح الأراضي مهمة كاتب اللجنة، وما يعاب على هذه اللجنة، أنها تتشكل من عدة أعضاء يصعب إجماعهم في وقت واحد، من أجل وضع الحدود في كل بلدية بمجرد افتتاح عملية المسح، كما أن المشرع لم يعطي الأولوية في تشكيل هذه اللجنة، إلى الأشخاص الفعالة في عملية المسح، ذلك أنه أدرج المسؤول المحلي للوكالة الوطنية لمسح الأراضي أو ممثله في المرتبة العاشرة، في حين أن الأصل أن يكون العضو الثالث في اللجنة، ويليه المحافظ العقاري المختص إقليمياً، لأنه هو الذي يكلف بإعداد مخطط مسح الأراضي، ويرسم صورة عن كافة العقارات المسوحة في إقليم البلدية، ويقوم بإيداعها بعدئذ لدى المحافظة العقارية من أجل تأسيس السجل العقاري، وإعطاء لكل قطعة عقارية مسوحة رقماً واضحاً¹.

و تمر أعمال اللجنة بثلاثة مراحل أساسية:

المرحلة الأولى: وهي بمثابة مرحلة تحضيرية تتم داخل المكتب، إذ يتم تجميع كل الوثائق المزمع الارتكاز عليها أثناء عملية المسح من مخططات و صور و وثائق لتتم معالجتها، ووضع مخطط بياني جديد في عدة نسخ، كما تقوم الجهة المكلفة بالمسح بتجزئة

¹ مجيد خلفوني، المرجع السابق، ص: 109 و 110

البلدية إلى أقسام، وذلك بالاعتماد على معالم ثابتة كالطرق والمعابر، ثم ترقم هذه الأقسام بصفة تصاعدية، بداية بالقسم الواقع شمال غرب البلدية، على أن يستمر الترقيم في اتجاه الشرق حتى حدود البلدية، ثم العودة نحو الغرب في شكل تعرجي، ويجب إعطاء رقمين متسلسلين لقسمين متجاورين¹، و تقسم الأقسام إلى أماكن مسماة، التي تقسم بدورها إلى جزء ملكية، و تقسم هذه الأخيرة إلى قطع، هذا بالنسبة لعملية مسح العقارات الريفية، أما إذا كانت عملية المسح في منطقة حضرية، فإن البلدية تقسم إلى قطاعات حضرية، و التي ترقم باستعمال الأحرف الرومانية، ثم تقسم هذه القطاعات إلى أقسام².

المرحلة الثانية: وهي المرحلة الميدانية، فحسب التعليمات التقنية رقم 16 المؤرخة في 24 ماي 1998 الصادرة عن المديرية العامة للملاك الوطنية، فإن التحقيق يتم التكفل به من طرف عونين محققين، ينتمي أحدهما لمصلحة الحفظ العقاري، وينتمي الثاني إلى مصلحة أملاك الدولة، إلى جانب عون من البلدية و تقني من مديرية المسح، حيث يتم استدعاء الملاك و الحائزين لحقوق عينية برسالة من نوع T₃ للمشاركة في تثبيت حدودهم، ويقوم المحققون بالتأكد من هوية الملاك و التأشير على المخطط البياني لتثبيت الحدود، ومحاولة مقارنة المعلومات المستقاة ميدانيا بتلك الموجودة بأرشيف المحافظة لإعداد بطاقات التحقيق العقاري.

¹ أيلي زروقي، حمدي باشا عمر، المرجع السابق، من: 309

² تقسيم القطاعات إلى أقسام في المناطق الحضرية يخضع إلى إحدى السلاسل التالية: 500/1 بالنسبة للمناطق ذات الكثافة العالية، و 1000/1 بالنسبة للمناطق ذات الكثافة القليلة، و 2000/1 للمناطق ذات الكثافة القليلة جدا، وذلك لأنها تتطلب دقة كبيرة.

المرحلة الثالثة: و تأتي هذه المرحلة بمجرد الانتهاء من عملية المسح، وهي المرحلة

الختامية إذ يودع مخطط مسح الأراضي و الوثائق الملحقة به لمدة شهر على الأقل بمقر البلدية، لتمكين الجمهور من الإطلاع عليها¹، وخلال هذه المدة يمكن لأي شخص الإطلاع على وثائق المسح، و في حالة المساس بالحقوق، يحق للمعنيين تقديم شكاوى إلى رئيس البلدية الذي يقدمها بدوره إلى لجنة مسح الأراضي من أجل فحصها وإنهاء الخلاف وديا بين المعنيين بالأمر، وفي حالة عدم التوصل إلى التوفيق بينهم، تعين الحدود المؤقتة للعقارات، كما كان يجب أن تكون عليه في المخطط، ويعطى للمالكين أجل ثلاثة أشهر فيما يخص الأجزاء المتنازع فيها من أجل الوصول إلى اتفاق على حدودهم، أو رفع دعوى أمام الجهات القضائية المختصة إقليمياً²، وعند انقضاء هذا الأجل فإن الحدود المؤقتة تصبح نهائية، فتكون حينئذ الوثائق المساحية مطابقة للوضعية الآتية للملكيات، أي بمثابة المرآة التي تعكس حالة العقارات.

و على العموم فإنه بعد الانتهاء من عملية المسح، تعد ثلاث نسخ، واحدة تسلم لمقر البلدية المعنية، والثانية تحفظ بمصلحة أملاك الدولة، أما النسخة الثالثة فترسل للمحافظة العقارية و التي يعتمد عليها لتأسيس السجل العقاري.

¹ راجع المادة 11 من المرسوم التنفيذي 134/92 المؤرخ في 1992/04/07 المعدل والمتمم للمرسوم 62/76 المؤرخ في 23/03/1976 يتعلق بإعداد مسح الأراضي العام

² تجدر الملاحظة أن المادة 14 من المرسوم 62/76، جاءت غامضة و غير مفصلة إذ أن مدة ثلاثة أشهر الممنوحة للتصالح أو رفع الدعوى أمام القضاء، لم يحدد المشرع زمن انطلاقها.

فالشروط القانونية التي أوجبها المشرع لتعيين العقارات، تختلف باختلاف موقع هذه

الأخيرة

أ 1 - شروط تعيين العقارات في المناطق الممسوحة:

تنص المادة 66 من المرسوم 63/76 السالف الذكر، على ما يلي: " كل عقد أو قرار قضائي موضوع إشهار في محافظة عقارية، يجب أن يبين فيه بالنسبة لكل عقار يعينه النوع و البلدية التي يقع فيها و تعيين (القسم ورقم المخطط والمكان المذكور) وما يحتوي عليه من مسح الأراضي...".

و يتضح من نص المادة أن من بين العناصر الأساسية الواجب توفرها لتعيين العقارات الواقعة في المناطق الممسوحة:

* تحديد طبيعة العقار أو نوعه: أي تحديد ما إذا كان العقار عبارة عن أرض فضاء، مبنية، فلاحية أو غابية¹....

* تحديد البلدية التي يقع فيها العقار: مع مراعاة كل التغييرات التي تطرأ فيما يخص تسوية الشوارع و حدود البلديات، وفقا للقانون 09/84 المؤرخ في 04 فيفري 1984 المتعلق بالتنظيم الإقليمي للبلاد²، كما أن لهذا التعيين أهمية كبيرة، حيث بموجبه يمكن تحديد القيمة

¹ تحديد نوع العقار المعني له أهمية بالغة، لتعرضه لتعديلات و تغييرات أكثر من العناصر الأخرى

² القانون 09/84 المؤرخ في 04/02/1984 المتعلق بالتنظيم الإقليمي للبلاد، الجريدة الرسمية العدد 06، المؤرخة في 07/02/1984، (ملغى) ص: 138.

التجارية للعقار، وكذلك الجهة القضائية المختصة بالنظر في النزاع في حالة وجوده ومدى تقدم أعمال المسح على مستوى هذه البلدية.

* تحديد رقم مخطط المسح و القسم المساحي: يقصد بمخطط المسح تلك الوثيقة التي تمثل الرسم التخطيطي البياني للمنطقة الممسوحة، بتفصيلها إلى أجزاء و أقسام و أماكن مسماة و مجموعات الملكية وقطع الأرض¹، ويتم ترقيم هذا المخطط بوضع رقم ترتيبي خاص بهحتى تسهل عملية مطابقة الوثائق المودعة مع مخطط مسح الأراضي.

أما القسم المساحي فهو جزء من إقليم البلدية، المحدد بطريقة ما، بحيث يمكن نقله على ورقة من مخطط مسح الأراضي، ويفضل أن يكون محيطه مؤمسا بناء على الحدود التي لها طابع الثبات الكافي².

* تحديد المكان المسمى: أو المكان المعلوم، الذي عرفته المادة 03/15 من المرسوم 62/76 السالف الذكر، بحيث يمكن أن يطلق على تجمع من القطع الأرضية الواقعة في إقليم بلدية ما إنمما يحدده سكان تلك البلدية، أما إذا كان مجموع هذه القطع الأرضية يقع في منطقة حضرية، يمكن استبدال اسم المكان المسمى باسم الحي أو الشارع.

* تحديد محتوى وثائق مسح الأراضي: إن محتوى وثائق مسح الأراضي المعتمد عليه في تعيين العقارات، يتم بواسطته ضبط كل البيانات المتعلقة بالبطاقة العقارية و لهذا الغرض

¹ حسن طوايبية، المرجع السابق، ص: 38.

² راجع المادة 02/15 من المرسوم 62/76 يتعلق بإعداد مسح الأراضي العام.

ألزم المشرع محرري العقود والوثائق الخاضعة لعملية الشهر بضرورة إرفاق مستخرج المسح بالمحرر المودع لدى المحافظة العقارية¹.

و يلاحظ في الأخير أن العناصر التي أوجب المشرع الجزائري توفرها لتعيين العقارات الواقعة في المناطق الممسوحة هي عناصر أساسية ودقيقة، تطلبها عملية المسح العقاري ذاتها بما يتماشى و نظام الشهر العيني.

2- شروط تعيين العقارات في المناطق غير الممسوحة:

في انتظار الانتهاء من عملية مسح الأراضي عبر كافة أراضي الجمهورية و تطبيق نظام الشهر العيني المحدث بموجب الأمر 74/75 السالف الذكر، وضع المشرع الجزائري أحكاما انتقالية أوجب بموجبها العناصر الواجب توفرها في تعيين العقارات الواقعة في المناطق غير الممسوحة ضمن الوثائق الخاضعة لعملية الشهر.

فبالنسبة للعقارات الريفية غير الممسوحة، فإنها تخضع في تعيينها لأحكام المادة 114 من المرسوم 63/76 السالف الذكر، التي تقضي أنه بالنسبة للمناطق التي لم يعد فيها مخطط لمسح الأراضي فإن كل عقد أو قرار قضائي يكون موضوع إشهار في المحافظة العقارية، يجب أن يبين فيه بالنسبة إلى كل عقار ريفي - نوع العقار - موقعه - محتوياته، بالإضافة إلى مراجع نظام المخطط المحتفظ به بصفة نظامية عند مصالح مسح الأراضي، وفي حالة عدم وجوده، يذكر أسماء المالكين المجاورين.

¹ خالد رامول، المرجع السابق، ص: 67

أما في الحالات الخاصة أين نجد عقارات ريفية مساحتها غير محددة، و على سبيل المثال نجد تعبير " الحقوق المشاعة و المفرزة"، دون الإشارة للمساحة فإنه يمكن تحديد مساحة الحقوق العقارية المعنية، عن طريق إعداد مخطط من طرف خبير عقاري عملاً بنص المادة 703 من القانون المدني، التي تنص على أنه:

" لكل مالك أن يجبر جاره على وضع حدود لأملاكهما المتلاصقة و تكون نفقات التحديد مشتركة بينهما"، و في هذه الحالة فإن عملية التحديد تعتبر قد تمت بصفة حضورية، ويمكن الاحتجاج بها على كل الأطراف²¹.

أما بالنسبة لعناصر تعيين العقارات الحضرية³ غير الممسوحة التي ينبغي أن تبرز في الوثيقة الخاضعة لعملية الشهر، اسم البلدية والشوارع و الرقم من جهة و طبيعة العقار و مساحته من جهة أخرى.

و بناء على تلك المعلومات، تعد بطاقة عقارية حضرية للعقار المعين، مثلما أكدته المادة 27 من المرسوم 63/76 السالف الذكر، بقولها: " تعد بطاقة العقار الحضري حتى في

¹ أما إذا لم ينتصر العمل بالمادة 703 من القانون المدني، فإن مساحة وحدود الملكية العقارية المذكورتين في العقد، على أساس مخطط الخبير تعتبر معلومات ذات دلالة، ولكن لا يمكن الاحتجاج بها على الغير.

² المذكرة الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية لتاريخ 12/02/1995، تحت رقم: 689 ، بعنوان: يوم دراسي حول الإشهار العقاري.

³ يقصد بالعقارات الحضرية بمفهوم المادة 21 من المرسوم 63/76 السالف الذكر، العقارات المبنية أو غير المبنية الموجودة على الطرقات المرقمة بصفة نظامية للجهات السكنية التابعة للبلديات التي يزيد سكانها عن 2000 نسمة.

حالة عدم وجود مسح للأراضي، و في هذه الحالة يعين العقار بالاستناد إلى البلدية التي يقع فيها و إلى اسم الشارع و الرقم".

إن عناصر تعيين العقارات في الوثائق الخاضعة لعملية الشهر، لا تختلف باختلاف موقع هذه الأخيرة فحسب، بل تختلف كذلك باختلاف ما إذا كان العقار خاضع لنظام ملكية معين.

ب - شروط تعيين العقارات الخاضعة لنظام الملكية الشائعة و نظام الملكية المشتركة :

إن عملية تعيين العقارات المملوكة ملكية شائعة، أو الخاضعة لنظام الملكية المشتركة تكون بطرق وإجراءات خاصة أملت بها الطبيعة القانونية لهذين النظامين.

ب 1 - عناصر تعيين العقارات الخاضعة لنظام الملكية الشائعة:

إن الشيوع حالة قانونية تتجم عن تعدد أصحاب الحق العيني، فإذا امتلك شخصان أو أكثر شيئاً، وكانت حصة كل منهم فيه غير مفرزة، فهم شركاء على الشيوع، وهذا ما نصت عليه المادة 713 من القانون المدني.

و ترتب الملكية الشائعة حقاً لجميع الشركاء في الانتفاع بالمال الشائع و التصرف فيه، شأنه في ذلك شأن الملكية المفرزة¹، كما ترتب لكل شريك في الشيوع الذي يملك حصة من المال الشائع ملكاً تاماً، أن يتصرف فيها، ويستولي على ثمارها و أن يستعملها دون أن يلحق ضرراً بحقوق سائر الشركاء²، ولكن ما دام حق الشريك يمتد إلى نصيب الشركاء

¹ Christian Larroumet, droit civil (les biens, droits réels principaux), tome II, 1985, page : 149.

² راجع المادة 01/714 من القانون المدني.

الآخرين، وهؤلاء يمتد حقهم إلى نصيب الشريك في المال الشائع، فإنه يتعذر عليه الانتفاع بالشيء لوحده، بل لا بد من تعيين طريقة لإدارة هذا المال، فإذا اتفق الشركاء على طريقة معينة لإدارة المال الشائع ألزمهم ذلك الاتفاق، أما إذا اختلفوا في ذلك، فإن القانون يتولى تعيين النصاب الواجب الإدارة المال الشائع، وهذا ينطبق كذلك على التصرف في المال الشائع كله، سواء كان التصرف ماديا أو قانونيا، لكن تصرف الشريك في حصته الشائعة، دون المساس ببقية حصص الشركاء الآخرين، فإنها تخضع لقواعد الملكية المفردة و لا تستوجب موافقة بقية الشركاء، و في المقابل فإن لهؤلاء الحق في طرد المشتري الذي حل محل الشريك، عن طريق ممارسة حقهم في الشفعة.

ولهذا فإن عملية تعيين العقارات المملوكة ملكية شائعة، لا بد فيها من توفر مجموعة من العناصر الخاصة، كتعيين المساحة وحدود العقار المشاع بصفة كلية، ثم تحديد نسبة الحقوق العقارية في العقد الخاضع لعملية الشهر، وذلك حسب النطاق الطبيعي للعقار¹.

- فإذا كان النطاق الطبيعي للعقار المشاع متجانس، مثلا: أرض عارية أو فلاحية لا يوجد عليها بناء، فإن نسبة الحقوق المشاعة يمكن أن يعبر عنها، إما بالكسور (النصف 2/1 ، الربع 4/1)،...، و إما بالمساحة.

¹-Christian Larroumet, op-cit, page : 147

المذكرة الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية المؤرخة في 12/02/1995، تحت رقم: 689، المرجع السابق

- أما إذا كان النطاق الطبيعي للعقار المشاع غير متجانس، فإن التدليل بالمساحة لا يعبر بدقة على الحقوق المشاعة، ولذلك يتعين التقييد بالكسور، مثلاً بيع 4/1 من العقار الآتي تعيينه: "دار مبنية، متكونة من أربعة غرف، و ساحة و ملحقات، ومشيدة على مساحة 500م²".

ب2 - عناصر تعيين العقارات الخاضعة لنظام الملكية المشتركة:

نظم المشرع الجزائري أحكام الملكية المشتركة ضمن المواد من 743 إلى 772 من القانون المدني، وقد عرفتها المادة 743 منه كما يلي: "الملكية المشتركة هي الحالة التي يكون عليها العقار المبنى أو مجموعة العقارات المبنية، والتي تكون ملكيتها مقسمة حصصاً بين عدة أشخاص تشمل كل واحدة منها على جزء خاص و نصيب في الأجزاء المشتركة".

يتضح من هذا التعريف، أن العقارات المبنية و الخاضعة لنظام الملكية المشتركة تحتوي على أجزاء خاصة، و أجزاء مشتركة.

و بموجب هذا النظام، يكون لكل شريك في الملكية الحق في التمتع و استعمال الأجزاء الخاصة التابعة لحصته، بالإضافة إلى حقه في الانتفاع بالأجزاء المشتركة، بشرط ألا يمس بحقوق الشركاء الآخرين، أو يلحق ضرراً بالعقار¹.

¹راجع المادة 749 من التكون المدني

و بالنسبة للعقد المتضمن هذا النوع من العقارات، فإنه إضافة للمعلومات العامة المتعلقة باسم البلدية الشارع، الرقم و المساحة، فإنه تضاف إليها معلومات خاصة، واردة في الجدول الوصفي للتقسيم، الذي يعد بمثابة وثيقة تقنية يبين بموجبها زيادة على تعيين العمارة - أو مجموعة البنايات - تعيين كل حصة بشكل دقيق، وذلك بتحديد الرقم، مكونات الأجزاء الخاصة، ومقدار النسب في الأجزاء المشتركة، ومن شروط إعداد الجدول الوصفي للتقسيم، أن يكون العقد أو القرار القضائي، لا يعين قسمة في ملكية أرض، ينتج عنها تغيير في الحدود، و لا يتعلق كذلك بحق الارتفاق، استعمال مكني أو إيجار لمدة أكثر من اثني عشرة سنة¹.

و لقد بينت المادة 01/67 من المرسوم 63/76 السالف الذكر ، صور إعداد الجدول الوصفي للتقسيم، حيث يمكن أن يكون في شكل عقد خاص محرر لهذا الغرض، أو في شكل نظام الملكية المشتركة، أو دفتر للشروط يخص التنظيم و التسيير الجماعي للعقارات. أما عن المعلومات الخاصة الواردة في الجدول الوصفي للتقسيم فتتمثل في رقم الحصة (قطعة الأرض)، حسب الترتيب التصاعدي للأرقام، العمارة، الدرج، الطابق، نوع الحصة و النسبة في الأجزاء المشتركة

و في حالة إذا وقع تعديل في حصة ما، فإنه يتعين إعداد جدول وصفي تعديلي، تمنح بمقتضاه أرقام جديدة للقطع الناشئة، فمثلا: عمارة خاضعة لنظام الملكية المشتركة، عدد

¹أخالد رامول، المرجع السابق، ص : 73.

حصصها من واحد إلى عشرين حصة، وقع تقسيم الحصة رقم 03، إلى حصتين، فالجدول الوصفي للتقسيم التعديلي يصبح من رقم 01 إلى 22، وتختفي منه الحصة رقم 03 المقسمة، وهذا طبقا للمادة 68 من المرسوم 63/76 السالف الذكر¹.

ثانيا : تنفيذ إجراء الشهر

بالإضافة إلى صلاحياته في مراقبة صحة التصرفات القانونية، والمعلومات التي تتضمنها الوثائق المودعة بالمحافظة العقارية، يتولى المحافظ العقاري القيام بجملة من الإجراءات القانونية لتنفيذ عملية الشهر، مع بسط رقابته على السير الحسن لهذه الإجراءات.

1- الإبداع القانوني للوثائق وإجراء عملية الشهر:

أوجب المشرع الجزائري على محري العقود والوثائق الأخرى الخاضعة لعملية الشهر، القيام بتسجيلها لدى مصلحة التسجيل والطابع²، حتى تكتسب تاريخا ثابتا، وتكون بعد ذلك محلا للإبداع على مستوى المحافظة العقارية قصد شهرها، فتكتسب بذلك الحجية الكاملة بما يحقق استقرار المعاملات العقارية.

و متى كانت المحررات المودعة بالمحافظة العقارية المختصة إقليميا لغرض شهرها مستوفية لكافة الشروط والقواعد القانونية التي أوجبها المشرع الجزائري، ومرفقة بالوثائق المطلوبة، قام المحافظ العقاري بإجراء عملية الشهر.

¹ المذكرة الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية المؤرخة في 12/02/1995، تحت رقم: 689، المرجع السابق.

² راجع المواد 192، 195 من الأمر 105/76 المؤرخ في 09/12/1976 المتضمن قانون التسجيل، الجريدة الرسمية العدد 81، المؤرخة في 18/12/1976، ص: 1212.

أ - الإيداع القانوني للوثائق بالمحافظة العقارية :

إن عملية إيداع الوثائق قصد شهرها، هي إجراء قانوني أولي يتم على مستوى المحافظة العقارية، بقسم الإيداع وعمليات المحاسبة، وتودع الوثائق المراد شهرها في شكلها الرسمي¹، طبقاً لنص المادة 61 من المرسوم 63/76 السالف الذكر.

حيث جاء فيها: " كل عقد يكون موضوع إشهار في محافظة عقارية يجب أن يقدم على الشكل الرسمي"، ويكون ذلك الإيداع بالمحافظة العقارية المختصة إقليمياً أي المصلحة التي يقع العقار محل التصرف في دائرة اختصاصها، ولقد أكد المشرع الجزائري على قاعدة الاختصاص هذه في المادة الرابعة من المرسوم 63/76 السالف الذكر، لما لها من أهمية في مراقبة الملكية العقارية في إطار قانوني سليم، إلا أنه من الناحية العملية، فإن قاعدة الاختصاص تعد عائقاً يقف أمام سرعة مباشرة إجراء الشهر، خاصة إذا كان موطن المالك بعيداً عن موقع العقار².

ويتولى عملية الإيداع حسب الحالة، أشخاص مؤهلون قانوناً لتحضير الوثائق والعقود الرسمية كالموثقون وكتاب الضبط، والموظفون الإداريون، أو الأشخاص المكلفون بخدمة عامة³، غير أنه إذا تمت عملية الإيداع من طرف أحد المساعدين التابعين للأشخاص المذكورة أعلاه، فإنه لا بد أن يكون تعيين هذه الفئة بوثيقة رسمية تثبت صفة المساعد، يتم استظهارها

¹ Gabriel Marty, Pierre Raynaud, Philippe Jestaz. Op-cit, Page 480.

² خالد رامول، المرجع السابق، ص: 102

³ راجع المادة 324 من القانون المنني.

المسبت إلى الثلاثاء والثالثة مساء يوم الأربعاء)، وذلك لإتاحة مهلة للمحافظ العقاري التسجيل الوثائق المسلمة له في يومها على سجل الإيداع¹.

وإلى جانب ذلك، فإن العملية الإيداع محل وسجل يعرف بسجل الإيداع، نوضحهما على النحو التالي:

أ 1 - محل الإيداع:

يختلف محل الإيداع، باختلاف ما إذا كان الأمر يتعلق بالتسجيل أو القيد²، أي بشهر الحقوق العينية الأصلية أو الحقوق العينية التبعية كعقد الرهن وحق الامتياز.

فبالنسبة لعملية شهر الحقوق العينية الأصلية، فإنه يستوجب لزوما إيداع في آن واحد لصورتين رسميتين، أو نسخ للعقود، أو القرارات القضائية التي ينبغي شهرها، وهذا ما أكدته المادة 92 من المرسوم 63/76 السالف الذكر.

و بعد أن يقوم المحافظ العقاري بالتأشير على هذين النسختين، مثبتا بذلك انتهاء الإجراء (أي مهرها بختم الإشهار)، ترد نسخة واحدة من هذين النسختين إلى المودع، أما النسخة الثانية، والتي يشترط أن تحمل تأشيرة التصديق على الهوية وعلى الشرط الشخصي للأطراف، يحتفظ بها لدى المحافظة العقارية المعنية، وترتب ضمن الأرشفة بعد كتابة تاريخ شهرها، الحجم والرقم في الإطار المخصص لذلك.

¹ المذكرة الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية، المؤرخة في 29/03/1994، تحت رقم: 1251

² Bachir Latrous, op-cit , page : 138

Gabriel Marty, Pierre Raynaud, Philippe Jestaz. Op-cit, Page 480.

و من أجل تسهيل عملية الإيداع، ألزم المشرع الجزائري محرري العقود، بإفراغ النسختين الرسميتين، في مستخرج خاص يعرف بـ (Publicité réel n° 06) أو نموذج PR6¹، وعدم توفر هذه الشكالية يؤدي ذلك إلى رفض الإيداع.

كما أنه و تسهيلا لعملية الشهر، والمراقبة الدقيقة لموضوع الإيداع، قد يطلب المحافظ العقاري أي وثيقة أخرى ملحقه، من شأنها مساعدته على التأكد و التحقق من الحالة المدنية الكاملة للأشخاص والتعيين الدقيق للعقار²، نذكر من بين هذه الوثائق:

- الجدول الوصفي للتقسيم: عندما يتعلق محل العقد بجزء من عقار مبني على شكل ملكية مشتركة، من أجل تحديد الوحدة العقارية محل التصرف.
- مستخرج مسح الأراضي: إذا كان محل العقد عقار واقع في منطقة تمت فيها عملية المسح.
- وثيقة القياس: وذلك عندما يتضمن العقد التعديل أو التغيير في الحدود و المساحة، ومنه تغيير معالم الوحدة العقارية.
- قرار تجزئة الأراضي: عندما يتعلق الأمر بعملية التجزئة، حيث يتم شهر دفتر الأعباء والقائمة الشكالية لمختلف الوحدات العقارية.

¹نموذج (PR6) يعد من الناحية الحالية من طرف محرري العقود، يحتوي على إطارين يخصص الإطار الأول لمحور العقد، أما الإطار الثاني فيخصص للمحافظ العقاري.

²مجيد خلفوني، المرجع السابق، ص: 120

غير أنه في الآونة الأخيرة، أصبح لا يستوجب على المودعين إرفاق نسخة كاملة من الوثائق الأصلية المعتمد عليها في تحرير العقد، بل يكفي كتابة المراجع الكاملة لهذه الوثائق (تاريخ، رقم الشهادة أو الرخصة و الجهة التي سلمتها...إلخ)، مع الاحتفاظ بتلك الوثائق في مكاتبهم و تحت مسؤوليتهم¹.

أما بالنسبة للحقوق العينية التبعية التي تستند إلى حق شخصي تكون تابعة له، والغاية منها ضمان الوفاء به²، كالرهون و الامتيازات، يستوجب قيدها بالمحافظة العقارية المختصة، حتى تكون لها الحجية اللازمة في مواجهة الغير.

و يقصد بالرهن الرسمي، حسب ما نصت عليه المادة 882 من القانون المدني: "أنه عقد يكتسب به الدائن حقا عينيا على عقار لوفاء دينه، ويكون له بمقتضاه أن يتقدم على الدائنين التاليين في المرتبة في استفاء حقه من ثمن ذلك العقار في أي يد كان".

أما حق الامتياز فهو حق عيني تبعي يقرره القانون للدائن على مال أو أكثر للمدين، ضمانا للوفاء بحق الدائن ومراعاة من القانون لصفة هذا الدين³، وهو ما نصت عليه المادة 982 من القانون المدني.

و تتم عملية الإيداع بالنسبة للرهون و الامتيازات بالكيفية التي حددتها المادة 93 من المرسوم 63/76 السالف الذكر، حيث يقوم الدائن بإيداع جدولين موقعين و

¹ المذكرة الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية المؤرخة في 12/02/1995، تحت رقم: 689، المرجع السابق.

² محمد حسنين، الوجيز في نظرية الحق بوجه عام، المرجع السابق، ص 32.

³ المرجع نفسه، ص 34

مصدقين¹، ويكون أحد هذين الجدولين محررا لزوما على استمارة تقدمها الإدارة، تعرف بالنموذج (Publicité foncière n° 8).

و يحتوي كل من الجدولين على البيانات التالية :

- تعيين الدائن والمدين تعيينا دقيقا.
- اختيار الموطن من قبل الدائن في أي مكان من نطاق اختصاص المجلس القضائي لموقع الأملاك.
- ذكر تاريخ و نوع السند و سبب الدين المضمون بواسطة الامتياز أو الرهن.
- ذكر رأس مال الدين و لواحقه والفترة العادية لوجوب أدائه.
- تعيين العقارات التي طلب الرهن أو الامتياز من أجلها، طبقا للمادة 66 من المرسوم

76/63

وعند توفر جميع هذه البيانات في الجداول المودعة، يرجع أحد الجدولين إلى المودع بعد أن يؤشر عليه المحافظ العقاري، ويثبت فيه تنفيذ الإجراء، أما الجدول الثاني و الذي يجب أن يحمل تأشيرة التصديق على هوية الأطراف، وعند الاقتضاء على الشرط الشخصي، فإنه يحتفظ به في المحافظة العقارية، ويرتب ضمن الوثائق في مصنف خاص بذلك.

¹وهو نفس الإجراء القانوني المتبع من طرف المشرع الفرنسي بالنسبة لعملية الإيداع الخاصة بالرهن و الامتيازات.
Henri et Léon Mazeand, Jean Mazeaud, François Chabas, op-cit, page: 624

و بعد عملية قيد الامتيازات والرهن، فإن هذا القيد يحتفظ بأثره مدة عشر سنوات ابتداء من تاريخه، و بعد مضي هذه المدة، فإن هذا الأخير يفقد حجيته، إذا لم يتم تجديده قبل انقضاء الأجل، غير أنه واستثناء من ذلك، تم تقرير لفائدة المؤسسات و الجماعات العمومية الاستفادة من تمديد قانوني للتجديد لمدة عشر سنوات أخرى، وهذا ما ورد في نص المادة 96 من المرسوم 63/76 السالف الذكر.

إلا أن قانون 11/02 المؤرخ في 24 ديسمبر 2002 والمتضمن قانون المالية لسنة 2003¹، مدد الآجال القانونية لتجديد القيد بالنسبة للبنوك والمؤسسات المالية، لمدة ثلاثين سنة، كما نصت على ذلك الفقرة الأخيرة من المادة 96 من هذا القانون حيث جاء فيها: "...يعفي هذا الرهن الذي يأخذ مرتبته عند تاريخ تسجيله من التجديد لمدة ثلاثين سنة"، ونشير في هذا المقام أن المشرع يقصد من مصطلح "الإعفاء"، التمديد القانوني لتجديد القيد. تتم عملية تجديد الرهن أو حق الامتياز، بإيداع الدائن بنفسه أو بواسطة الغير، جدولين موقعين و مصدقين و مصححين بكل دقة، مع ذكر في كل جدول بأن موضوعه يتعلق بتجديد تسجيل سابق، بالإضافة إلى توضيح تأشيرته، تاريخه و مراجع القيد السابق المراد تجديده، كما يجب أن يذكر في الجدولين، التغييرات المدخلة فيما يخص تعيين الشخص، أو الحالة المدنية للدائن أو المدين و مبلغ الدين، لواقعته، وفترة وجوب الأداء والاستحقاق.

¹ القانون رقم 11/02 المؤرخ في 24/12/2002 المتضمن قانون المالية لسنة 2003، الجريدة الرسمية العدد: 86 المؤرخة في 25/12/2002، ص: 35 و 36.

وعند توفير جميع هذه البيانات في كل جدول، يرجع أحد الجدولين إلى المودع بعد أن يؤشر عليه المحافظ ويشهد بتنفيذ إجراء شهره، أما الجدول الثاني و المتضمن تغيير الحالة المدنية للدائن، أو المدين، أو تأشيرة التصديق المشار إليها في المادة 92 من المرسوم 63/76 السالف الذكر، فإنه يحتفظ به على مستوى المحافظة العقارية ضمن الجداول الأخرى.

ومن الأهمية بما كان أن نشير، أنه يتعين على المحافظ العقاري وتحت طائلة المسؤولية الشخصية، إذا كان العقار محل التصرف القانوني المراد شهره، مثقل بأعباء مهما كانت طبيعتها من رهن أو حق امتياز... ، أن يسلم بصفة تلقائية وثيقة طلب معلومات على إجراء للمودع، مبينا فيها الأعباء التي تثقل ذلك العقار، وهو ما أكدته المذكرة الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية بتاريخ 12 فيفري 1995 تحت رقم 689.

أ 2 - سجل الإيداع: نصت المادة 41 من المرسوم 63/76 السالف الذكر، على أنه ينبغي على المحافظ العقاري أن يمكّن سجل للإيداع¹، يسجل فيه يوما بيوم و حسب الترتيب العددي، تسليمات العقود والقرارات القضائية و كذا الجداول و الوثائق المودعة قصد تنفيذ إجراء الشهر، ويسلم إلى المودع وصل استلام، يشار فيه إلى مراجع الإيداع، وتاريخه ومرتبته، بما يضمن عملية الإيداع، ويحفظ حقوق الأفراد وهو ما أكدته المذكرة الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية بتاريخ 29 مارس 1994 تحت رقم

¹ وهي نفس التسمية التي أخذ بها المشرع الفرنسي، الذي ألزم محافظ الرهن بقيد كل عملية إيداع على سجل الإيداع (Le registre des dépôts).

Henri et Léon Mazeaud, Jean Mazeaud, François Chabas, op-cit, page: 627.

1251، إذ ألزمت النقيذ بالمادة 41 من المرسوم 63/76 السالف الذكر جملة

وتفصيلا، مع التأكيد على تسليم وصل الاستلام لمودعي الوثائق قصد شهرها.

و لعملية التسجيل في سجل الإيداع أهمية كبيرة، لما تهدف إليه في التأكد من الأسبقية في عمليات الإيداع، خاصة إذا تم تسليم وثائق تخص نفس العقار في نفس اليوم، أي كأن يكون هناك أكثر من تصرف قانوني وارد على نفس العقار، ففي هذه الحالة لا بد من التأكد من أسبقية الإيداع وإجراء الشهر لكلا التصرفين، وعلى المحافظ العقاري في مثل هذه الحالة أن يشير إلى ذلك في سجل الإيداع والبطاقة العقارية، وعلى وصل الاستلام¹، وكذلك من أجل إجراء الشهر في ظروف عادية، وتقاديا لأي نزاع قد يثار بشأن ذلك.

ونظرا للدور الهام لسجل الإيداع، فقد وضع المشرع الجزائري قواعد إجرائية دقيقة تحدد عملية مسكه، وحفظه بما يجعله بمنأى عن أي تزوير، ومن بين هذه الإجراءات ضرورة التأشير عليه فور إيداع الوثيقة دون ترك بياض، أو كتابة بين الأسطر، و يقل كل يوم من قبل المحافظ العقاري، ويرقم و يوقع من قاضي المحكمة التابعة لاختصاص المحافظة العقارية.

¹راجع المادة 42 من المرسوم 63/76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري، حمدي باشا عمر، مجمع النصوص التشريعية و التنظيمية المتعلقة بالعقار، المرجع السابق، ص: 529، 530.

كما أنه و تجنباً لضياع أو هلاك سجل الإيداع، تودع كل سنة نسخ من هذه السجلات

المقفلة أمام قلم كتاب المجلس القضائي المختص إقليمياً، و هذا ما نصت عليه المادة 43 من المرسوم 63/76 السالف الذكر.



إذن فلكي يتم قبول الإيداع من قبل المحافظ العقاري، فإنه يستلزم على هذا الأخير التأكد من أن الوثيقة المودعة تتضمن مراجع أصل الملكية تطبيقاً لقاعدة الشهر المسبق، بالإضافة إلى مراجع التسجيل ، وله كذلك أن يطلع على فقرة الثمن أو التقييم حتى يتسنى له تحديد قيمة رسم الشهر العقاري الواجب تحصيله¹.

إذن فبمجرد قبول الإيداع من طرف المحافظ العقاري، ينتقل هذا الأخير إلى مرحلة تنفيذ إجراء الشهر.

ب- إجراء عملية الشهر :

يتعين على المحافظ العقاري بعد أن يتأكد من الإيداع القانوني للوثائق، أن يقوم بعملية الشهر خلال مدة خمسة عشر يوماً التالية لتاريخ الإيداع، فيكون للشهر العقاري أثر فوري فلا يرتد أثره إلى تاريخ إبرام التصرف القانوني، وبه ينشأ الحق العيني إذ لا وجود لحق الملكية و سائر الحقوق العينية الأخرى، سواء فيما بين الأطراف المتعاقدة أو اتجاه الغير، إلا من تاريخ شهرها بالمحافظة العقارية، كما نصت على ذلك المادتين 15 و 16 من الأمر 74/75 السالف الذكر.

¹ تجدر الإشارة إلى أن قيمة رسوم الشهر العقاري تتغير بتغير قانون المالية، مع مراعاة الإيداعات المعفاة من هذه الرسوم.

و ينتج عن إجراء الشهر إنشاء البطاقات العقارية و تسليم الدفتر العقاري

ب 1 - إنشاء البطاقات العقارية:

البطاقة العقارية أداة مستحدثة تهدف إلى تنظيم عملية الشهر، للتوصل بسهولة إلى معرفة الحالة القانونية والمادية للعقار¹، و تكون في مجموعها ما يعرف بالسجل العقاري، كما نصت على ذلك المادة 12 من الأمر 74/75 السالف الذكر بقولها: "إن السجل العقاري المحدد بموجب المادة 3 أعلاه، يمسك في كل بلدية على شكل مجموعة البطاقات العقارية..."، وعرفه المشرع المصري بأنه مجموعة الصحائف التي تبين أوصاف كل عقار و تبين حالته القانونية وتنص على الحقوق المترتبة له و عليه وتبين المعاملات والتعديلات المتعلقة به².

و يضم السجل العقاري نوعين من البطاقات العقارية، بطاقات عقارية مؤقتة ممسوكة في شكل فردي، وبطاقات عقارية عينية، هذه البطاقات التي تختلف باختلاف مواقع العقارات موضوع التصرف، ما إذا كانت واقعة في منطقة ممسوحة أو غير ممسوحة.

- البطاقات العقارية الشخصية:

¹مجيد خلفوني، المرجع السابق، ص: 114

²عبد الحميد الشواربي، المرجع السابق، ص: 163.

في الأراضي الريفية غير الممسوحة، فإن المحافظ العقاري مكلف بمسك مجموعة بطاقات عقارية مؤقتة وشخصية، وفقا للترتيب الأبجدي لأصحاب الحقوق التي تم شهرها¹ وطبقا لنموذج خاص يحدد بقرار من وزير المالية، كما نصت على ذلك المادة 27 من الأمر 74/75 السالف الذكر، بقولها: "إن العقود والقرارات القضائية التي تكون موضوع إشهار بالمحافظة العقارية، والتي تخص عقارات أو حقوق عينية ريفية موجودة في بلدية لم يعد فيها بعد مسح الأراضي تفهرس بصفة انتقائية في مجموعة بطاقات عقارية مؤقتة تمسك على الشكل الفردي طبقا لكيفيات تحدد بموجب مرسوم".

و تشمل كل بطاقة على البيانات الكافية لتعيين أصحاب الحقوق و العقارات محل التصرف، إذ يجب أن يبين فيها بالنسبة لكل عقار غير ممسوح، نوع العقار، موقعه ومحتواه، حسب ما جاء في المادة 114 من المرسوم 63/76 السالف الذكر.

وترتب البطاقات العقارية الشخصية بشكل منظم، حيث يتم ترتيب البطاقات الخاصة بالأشخاص الطبيعية، حسب الترتيب الأبجدي لألقاب أصحاب الحقوق و تواريخ الشهر، أما البطاقات الخاصة بالأشخاص الاعتبارية، فترتب ضمن مجموعة خاصة حسب الترتيب العددي لهذه البطاقات².

¹ Encyclopédie, Répertoire de droit civil, mise a jour, 1964, page : 411.

² Encyclopédie Dalloz, 1964, op-cit, page : 412.

و ينتج عن ترتيب مجموعة البطاقات العقارية الشخصية بهذا الشكل، إنشاء ما يعرف بالفهرس الأبجدي.

و تجدر الإشارة إلى أن أغلب الفهارس الأبجدية المتواجدة على مستوى المحافظات العقارية تعرف وضعية سيئة للغاية، باعتبارها موروثة عن العهد الاستعماري من جهة، ومن جهة أخرى الظروف الصعبة التي تحيط بكيفيات استعمالها وحفظها، وهذا ما جعل المديرية العامة للأموال الوطنية، تتدخل بموجب مذكرة مؤرخة في 05 ماي 2002، تحت رقم 2742 تدعوا فيها التدخل العاجل من أجل تجديد هذه الفهارس ونقل محتواها إلى فهارس جديدة تمت طباعتها لهذا الغرض وفق خطوات تم تحديدها بموجب هذه المذكرة¹.

- البطاقات العقارية العينية:

يمسك المحافظ العقاري في أراضي البلديات التي شملتها عملية المسح، بطاقات عقارية عينية، يدون فيها الحالة القانونية والوصفية للعقار، وتتأش هذه البطاقات بعد إيداع وثائق المسح بالمحافظة العقارية، وكل تصرف قانوني يرد على عقار، يؤشر به من طرف المحافظ العقاري على البطاقة المنشأة و على الدفتر العقاري على حد سواء².

¹ المذكرة الصادرة بتاريخ 05/05/2002 تحت رقم 2742، بعنوان "تجديد الفهارس الأبجدية"، مجموعة النصوص (التعليمات و المنشورات والمذكرات الخاصة بأموال الدولة والحفظ العقاري لسنة 2002 الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية)، وزارة المالية.

² مجيد خلفوني، المرجع السابق، ص: 124

و تتضمن البطاقات العقارية بالنسبة لكل بلدية تابعة لاختصاص المحافظة العقارية بطاقات قطع الأراضي، و بطاقات العقارات الحضرية، كما نصت على ذلك المادة 20 من المرسوم 63/76 السالف الذكر، حيث جاء فيها: "إن بطاقات العقارات تتضمن بالنسبة لكل بلدية تابعة لاختصاص المحافظة العقارية بطاقات قطع الأراضي، بطاقات العقارات الحضرية".

- بطاقات قطع الأراضي: تحدث بطاقة قطع الأراضي بالنسبة لكل وحدة عقارية موجودة في مسح الأراضي العام الذي تم إعداده، وتعرف الوحدة العقارية بأنها مجموع القطع المجاورة التي تشكل ملكية واحدة أو ملكية على الشيوع و المثقلة بنفس الحقوق والأعباء¹، وترتب ضمن مجموعة متميزة حسب كل بلدية وحسب الترتيب الأبجدي للأقسام، وترتيب كل قسم يتم حسب الترتيب التصاعدي لأرقام مخطط مسح الأراضي، كما نصت على ذلك المادة 26 من المرسوم 63/76 السالف الذكر.

- بطاقات العقارات الحضرية: عرفت المادة 21 من المرسوم 63/76 السالف الذكر، العقارات الحضرية بقولها: "تعتبر كعقارات حضرية و تكون موضوع إحداث بطاقات عقارية كما هو منصوص عليها في المادة 20 أعلاه، العقارات المبنية أو غير المبنية الموجودة على الطرقات المرقمة بصفة نظامية للجهات السكنية التابعة للبلديات التي يزيد سكانها عن 2000 نسمة..."

¹ راجع المادة 23 من المرسوم 63/76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري.

ويتعين على المحافظ العقاري التمييز بين نوعين من هذه البطاقات في عملية ترتيبها:

- فهناك بطاقات عقارية عامة، تحدث عندما يكون عقار مبني مخصص للاستعمال الجماعي، ويدرج فيها كافة البيانات والإجراءات والتصرفات الواردة على مجموع أجزاء العقار.

- وكذلك بطاقات عقارية خاصة بالملكية المشتركة، تحدث لكل عقار تم تقسيمه وتجزئته من العقار الكلي أو الجماعي المملوك بهذه الصفة.

و ترتب البطاقات الخاصة تبعا لترتيب البطاقات العامة المطابقة و حسب الترتيب العددي للقطع، كما أشارت إلى ذلك المادة 32/2 من المرسوم 76/63 السالف الذكر

أما فيما يتعلق بكيفيات التأشير على البطاقة العقارية، فقد نصت المادة 34 من المرسوم 63/76 السالف الذكر، على أن كل عملية تأشير خاصة بالإجراء، يجب أن تشمل على البيانات التالية:

- تاريخ العقود و الوثائق أو القرارات القضائية التي تم شهرها.
- تاريخ الاتفاقيات أو الشروط أو التسجيلات التي تم شهرها.
- اسم الموثق أو السلطة القضائية أو الإدارية الصادرة منها الوثيقة.
- الثمن الأساسي أو التقديري أو المعدل.
- مبلغ الدين و مجموع الملحقات المضمونة.

كما أنه لا بد أن يظهر في كل عملية تأشير تاريخ الشهر و مراجعه.

و تتم عملية التأشير بكيفية واضحة ومقروءة، بالحبر الأسود الذي لا يمحي مع ضرورة استعمال المختصرات الجارية، و استعمال الأختام والأرقام المؤرخة، و تسطر الخطوط بالمسطرة مع تفادي التحشير و الكشط، لما لهم من تأثير على المظهر الخارجي للبطاقة العقارية.

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

تسليم الدفتر العقاري: بعد تبني المشرع الجزائري لنظام الشهر العيني، جاء الأمر 74/75² السالف الذكر، وما صاحبه من مراسيم تنفيذية بأحكام تقضي بأنه في المناطق التي شملتها عملية مسح الأراضي، يعد الدفتر العقاري سنداً قانونياً للملكية العقارية، ذو حجية قوية، يرسم بوضوح الوضعية القانونية للعقار موضوع التصرف، إذ تسجل فيه جميع الحقوق العقارية وما يرد عليها من تصرفات قانونية.

و يعد الدفتر العقاري الذي يسلم إلى مالك العقار، وفق النموذج المحدد بموجب القرار الصادر عن وزير المالية بتاريخ 27 ماي 1976 المتضمن تحديد نموذج الدفتر العقاري،

¹ خالد رامول، المرجع السابق، ص: 117.

² راجع المادتين 18 و 19 من الأمر 74/75 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري.

هذا المالك الذي يكون حقه قائما بمناسبة إنشاء البطاقات العقارية، فيدون في الدفتر العقاري كافة البيانات والمعلومات الموجودة في البطاقة العقارية، من هوية صاحب الحق العيني، ووصف للعقار و ما يثقله من أعباء.

وكل تصرف عقاري جديد للمالك صاحب الدفتر العقاري، سواء كان هذا التصرف منشئ أو معدل أو ملغي لحق الملكية، ينتج عنه ضبط جديد للدفتر العقاري، و الذي يودعه المالك السابق، و يتسلمه المتصرف إليه باعتباره المالك الجديد من المحافظة العقارية المختصة، بعد أن يؤشر عليه بكيفية واضحة ومقروءة، بالحبر الأسود الذي لا يمحي، دون كشط أو تحشير¹، فتصحح الأخطاء المادية في حالة وجودها من طرف الأعوان المكلفين بعملية التأشير، عن طريق الإحالات التي لا بد على المحافظ العقاري معاينتها و الإشهاد بصحتها، وفقا لما حددته المادة 45 من المرسوم 63/76 السالف الذكر.

و حتى تكون عملية التأشير بعيدة عن أي لبس أو غموض، ألزم المشرع أن تكون كتابة الأسماء العائلية للأطراف بأحرف كبيرة، والأسماء الشخصية بأحرف صغيرة و ذلك على الخانة المخصصة لذلك، وللتأكد من الجداول المقيدة عليها المعلومات، سواء تعلق الأمر بتعيين الأطراف أو العقارات، فإنه لا بد أن تكون هذه الجداول مرقمة و موقعة، مع

¹Bachir Latrous, op-cit, page : 140.

ضرورة وضع خط بالحبر بعد كل عملية إجراء، وهذا لتفادي التزوير و الإضافات غير المبررة¹.

و نظرا لأهمية البيانات التي يتضمنها الدفتر العقاري، فقد أوجب المشرع الجزائري أن تكون الوثائق المودعة بالمحافظة العقارية قصد شهرها مصحوبة بالدفتر العقاري، تحت طائلة رفض الإجراء، غير أنه في بعض الأحيان أجاز المشرع للمحافظ العقاري إجراء عملية الشهر من دون أن يطلب الدفتر العقاري، إذا تعلق الأمر:

- بأحد العقود المشار إليها في المادة 13 من الأمر 74/75 المؤرخ في 12 نوفمبر

1975 و المتضمن إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري.

- بعقد محرر أو قرار قضائي صدر بدون مساعدة المالك أو ضده.

- بتسجيل امتياز أو رهن قانوني أو قضائي.

بتسجيل امتياز أو رهن قانوني أو قضائي.

وعلى المحافظ العقاري في هذه الحالات المشار إليها أعلاه، أن يبلغ بتنفيذ إجراء الشهر إلى حائز الدفتر العقاري، بموجب رسالة موصى عليها مع إشعار بالاستلام يتضمن إنذار المعني، بضرورة إيداعه للدفتر العقاري لدى المحافظة العقارية المختصة في أجل خمسة عشر يوما من تاريخ إشعار استلام الرسالة الموصى عليها قصد ضبط الدفتر العقاري، أما إذا بقي الإنذار دون نتيجة، وكان هناك تصرف قانوني ناقل للملكية، ولم يودع المالك

¹ خالد رامول، المرجع السابق، ص 110.

المتصرف الدفتر العقاري لدى المحافظة العقارية قصد التأشير عليه بالتصرف القانوني، فإنه يمكن للمحافظ العقاري في هذه الحالة أن يسلم المالك الجديد أي المتصرف إليه دفتر عقاري آخر، ويشير في البطاقة العقارية الخاصة بهذا العقار على الدفتر المحصل عليه¹.

و تختلف كفيات تسليم الدفتر العقاري باختلاف عدد الأشخاص أصحاب الحقوق العينية، ففي الحالة التي يكون فيها صاحب الحق العيني شخصا واحدا، فإن عملية التسليم تتم له شخصا، أما إذا كان هناك شخصان أو أكثر أصحاب حقوق على الشيوع، فإنه في هذه الحالة يتعين عليهم تعيين وكيل من بينهم، بموجب وكالة قانونية لتسلم الدفتر العقاري، وعلى المحافظ العقاري في هذه الحالة الإشارة على البطاقة العقارية التي تخص نفس العقار، الجهة التي آلا إليها الدفتر العقاري و اسم مستلمه تجنباً لضياعه².

إلا أنه في حالة ضياع الدفتر العقاري أو تلفه، فقد أجاز المشرع للمالك بموجب أحكام المادة 52 من المرسوم 63/76 السالف الذكر، أن يتحصل على دفتر عقاري جديد، وذلك بعدما أن يقدم طلب مكتوب و مسبب للمحافظ على الحصول على هذا الدفتر، كما أنه على المحافظ العقاري في حالة إعداد دفتر عقاري جديد، أن يعمل على إتلاف الدفتر السابق، وأن يشير لهذا الإتلاف على البطاقة العقارية خاصة بذات العقار³.

¹ راجع المادة 50 من المرسوم 63/76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري

² راجع المادة 47 من المرسوم 63/76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري

³ راجع المادة 19 من المرسوم 63/76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري

أما فيما يخص الجهة القضائية المختصة بالطعن المقدم من أجل إلغاء الدفتر العقاري فقد ذهب البعض إلى القول بأن القضاء العادي "القضاء العقاري"، هو الذي له ولاية النظر في ذلك، على أساس أن الطعن ينصب على الحقوق العقارية التي يكرمها الدفتر العقاري، غير أن الاجتهاد القضائي الثابت والمستقر المجلس الدولة، ذهب عكس ذلك و خول الاختصاص في النظر لمثل هذه الدعاوى إلى القاضي الإداري، على أساس أن الدفتر العقاري يعد بمثابة قرار إداري صادر عن المحافظ العقاري¹.

و تجدر الإشارة في الأخير أنه بعد الانتهاء من المسح الشامل لكافة أراضي الجمهورية، فإن الدفتر العقاري سيكون الدليل الوحيد لإثبات الملكية العقارية، عملاً بالمادة 19 من الأمر 74/75 السالف الذكر، والمادتين 32 و 33 من المرسوم 32/73 المؤرخ في 05 جانفي 1973 المتعلق بإثبات حق الملكية الخاصة²، حيث نصت على التالي:

المادة 32: "تستبدل شهادات الملكية بدفاتر عقارية بمجرد إحداث المسح العام للأراضي البلاد..."

المادة 33: "إن الدفاتر العقارية الموضوعة على أساس مجموعة البطاقات العقارية البلدية ومسح الأراضي المحدث سيشكل حسب الكيفيات التي ستحدد في نصوص لاحقة المنطلق الجديد و الوحيد لإقامة البيئة في شأن الملكية العقارية".

¹ حمدي باشا عمر، القضاء العقاري، المرجع السابق، ص: 35

² المرسوم 32/73 المؤرخ في 05/01/1973 المنطوق بإثبات حق الملكية الخاصة، الجريدة الرسمية، العدد 15، المؤرخة في 20/02/1973.

وهو ما أكده كذلك مضمون القرار 197920 المؤرخ في 2000/06/28¹

حيث جاء فيه: (حيث يتضح من خلال مراجعة القرار محل الطعن أن قضاة المجلس أسسوا قرارهم على انعدام وجود دليل الإثبات في الدعوى وذهبوا إلى القول " أن الدفتر العقاري المستظهر به من طرف المدعي لا يقوم مقام سند الملكية" ، لكن حيث من الثابت أن القانون ينص على خلاف ذلك، ويعتبر الدفتر العقاري بأنه سيكون الدليل الوحيد لإثبات الملكية العقارية، عملا بالمادة 19 من الأمر 74/75، وكذلك المادتين 32 و 33 من المرسوم 32/73 السالف الذكر.

و من ثمة فإن القضاة لما توصلوا إلى عدم وجود دليل على إثبات الملكية العقارية رغم الاستظهار بالدفتر العقاري يكونون قد أخطئوا في تطبيق القانون و لم يضمّنوا قرارهم الأساسي القانوني السليم، مما يعرضه للنقض و الإبطال).

إذن إن إجراء عملية الشهر المختلف المحررات هو نتيجة حتمية للإيداع القانوني الذي تتوفر فيه الشروط التي أوجبها المشرع، إذ أنه في حالة تخلف أحد هذه القواعد أو الشروط يصبح الإيداع غير قانوني، وتقوم مسؤولية المحافظ العقاري في رفضه.

الدفتر العقاري الإلكتروني : في ظل التحول الرقمي الذي تشهده جل الإدارات الجزائرية بما فيها مديرية الحفظ العقاري ، يعد تأسيس السجل العقاري الإلكتروني من أبرز التحديات التي تفرضها المتطلبات الحديثة للإدارة الإلكترونية و لما له من دور مهم في

¹ المجلة القضائية 2001، العدد 01، ص: 252 ، حمدي باشا عمر، القضاء العقاري، المرجع السابق، ص: 34

عصرنة الإدارة و تحسين جودة الخدمات العقارية ، و بما أن الدفتر العقاري يعد نتيجة طبيعية لتأسيس السجل العقاري ، بات من الضروري تجسيد الدفتر العقاري الإلكتروني ، بمعنى دمج التقنيات الحديثة و الدفتر العقاري الورقي فهو من الآليات القانونية التي تتماشى مع التطورات التكنولوجية المعاصرة و من إفرازات تطبيق الرقمنة في المعاملات العقارية ، و التي بمقتضاها يتم تحويل البيانات و المعطيات الورقية إلى بيانات و معطيات رقمية يتم معالجتها بواسطة الحاسوب و منه إتاحة هذه البيانات في شكل مقروء يسمح بنقلها و نسخها و استرجاعها و كذا توزيعها .

ب- الإيداع غير القانوني و مسؤولية المحافظ العقاري في رفضه :

خول المشرع الجزائري للمحافظ العقاري صلاحيات واسعة في مراقبة مدى استقاء المحررات المراد شهرها للشروط و القواعد التي نص عليها القانون، و أعطى له سلطة رفض الإيداع، إذا تبين له بعد الفحص السريع لمجمل الوثائق نقص أو خلل فيها، وسلطة رفض الإجراء بعد قبوله للإيداع، إذ يتعين عليه في هذه الحالة الفحص الدقيق والمعمق للمحرر المودع قصد شهره.

إلا أن هذه السلطات الواسعة التي يتمتع بها المحافظ العقاري في إطار مهنته، تجعلها أكثر المهنيين عرضة للأخطاء وبالتالي أكثرهم تحملا للمسؤولية.

ب 1 - الإيداع غير القانوني للوثائق بالمحافظة العقارية :

من أجل مراقبة دقيقة ومعقدة للمحرر المراد شهره، وضع المشرع في يد المحافظ العقاري وسيلتين قانونيتين وهما رفض الإيداع أو رفض الإجراء في حالة قبوله للإيداع¹.

رفض الإيداع: إن رفض الإيداع من قبل المحافظ العقاري يأتي مباشرة بعد إيداع الوثيقة المراد شهرها في المحافظة العقارية المختصة إقليمياً²، بعد مراقبة سريعة ودقيقة للوثيقة المودعة، ويبلغ المعني بالأمر ما ظهر له من نقص في البيانات أو عدم إظهار المحررات المرتكز عليها في عملية التصرف خلال مدة خمسة عشر يوم من تاريخ الإيداع.

و رفض الإيداع إجراء فوري و كلي، إذ يخص الوثيقة المودعة بأكملها، إذا ما تبين للمحافظ العقاري وجود نقص أو خلل في الشرط الشخصي للأطراف أو في البيانات الوصفية للعقار، أو عند نقص وثيقة في الوثائق المودعة³، وهي الحالات التي عدتها المادة 100 من المرسوم 63/76 السالف الذكر على سبيل الحصر كما يلي:

- في حالة عدم تقديم إلى المحافظ العقاري إما الدفتر العقاري أو مستخرج مسحا لأراضي بالنسبة للعقارات الممسوحة، وكذا وثائق القياس في حالة تغيير حدود الملكية، أو تقديم مستخرج مسح الأراضي يعود تاريخه إلى أكثر من ستة أشهر.

¹Henri et Léon Mazaud, Jean Mazaud, François Chabas, op-cit, page: 625.

²Gabriel Marty, Pierre Raynaud, Philippe Jestaz, Op-cit, Page 485.

³مجيد خلغوني، المرجع السابق، ص: 126

- كما يرفض الإيداع على الخصوص، عندما يكون التصديق على هوية الأطراف وعند الاقتضاء على الشرط الشخصي إذا لم يتم ضمن الشروط المنصوص عليها في المواد من

62 إلى 65 و المادتين 102 و 103 من المرسوم 63/76.

- عند عدم تقديم أي وثيقة تكون واجبة التسليم لأجل قبول الإيداع.

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

- عندما تكون الجداول المودعة من أجل قيد الرهون و الامتيازات، لا تحتوي على

البيانات المطلوبة في المواد 93 و 95 و 98 من المرسوم 63/76، أو تكون هذه

الجداول غير محررة على الاستثمارات المقدمة من طرف الإدارة.

- عندما تظهر الصورة الرسمية أو النسخة المودعة بأن العقد المراد شهره غير صحيح من حيث الشكل.

- عند عدم استقاء الجدول الوصفي للتقسيم على الشروط المنصوص عليها في المواد

من 67 إلى 71 من المرسوم 63/76 السالف الذكر، إذا كانت الوثيقة المودعة

تتعلق بملكية الطبقات.

و من الملاحظ أن المشرع قد حدد حالات رفض الإيداع في المادة 100 من المرسوم

63/76 السالف الذكر، دون أن يأخذ بعين الاعتبار حالات أخرى بإمكانها أن تكون سببا

في رفض الإيداع، كصدور قانون جديد ما بين فترة إيداع الوثيقة و فترة دراستها يمنع التصرف الذي تنطوي عليه الوثيقة موضوع الإيداع¹.

و الأصل أن رفض الإيداع إجراء كلي، إلا أنه في بعض الأحيان يكون رفض المحافظ العقاري للإيداع رفضاً جزئياً إذا تعلق الأمر بالحالات التي نصت عليها المادة 106 من المرسوم 63/76 السالف الذكر، و يتعلق الأمر ب:

- حالة نزاع الملكية من أجل المنفعة العامة، حيث أن الوثيقة المودعة في مثل هذه الحالة تتضمن إجراءات كثيرة ومتميزة بمثل عدد المالكين أو مجموعات المالكين على الشيوع ، فيمكن أن يكون الرفض على بعضهم دون آخر.

- حالة المزايدات حسب قطع الأرض، أو البيوع المتميزة المنجزة بموجب عقد واحد، ففي هذه الحالة فإن الوثيقة المودعة تتضمن إجراءات كثيرة بمثل عدد قطع الأرض التي تمت عليها المزايدات أو البيوع المتميزة.

- حالة ما إذا كانت الوثائق المودعة قصد شهرها امتيازات أو رهون أو نسخة من التتبيه المساوي للحجز، وتتضمن خلافات في تعيين بعض العقارات المرتب عليها بعض الحقوق أو الحجوز، فإن الإجراء يقبل بالنسبة للعقار الذي يكون تعيينه مطابقاً للشروط التي نص عليها القانون، و الرفض بالنسبة للعقارات التي يكون تعيينها ناقصاً أو مخالفاً لهذه الشروط.

¹ خالد رامول، المرجع السابق، ص: 131.

ويبلغ المحافظ العقاري قراره بالرفض بواسطة رسالة موصى عليها مع إشعار بالوصول موجهة للموقع على التصديق، يحدد بموجبها تاريخ الرفض، أسبابه و النص القانوني الذي يبرره، مع ضرورة توقيع المحافظ و شهادته بذلك، أو يتم التبليغ بواسطة التسليم الشخصي للموقع على التصديق مع إقرار بالاستلام، ويكون ذلك في مدة خمسة عشر يوم من تاريخ الإيداع¹، إلا أننا نجد أن هذه المدة غير محترمة في الواقع العملي، نظرا لكثرة الوثائق المودعة على مستوى المحافظة العقارية، وهذا ما جعل المديرية العامة للأماكن الوطنية تصدر مذكرة مؤرخة في 13 أكتوبر 2004 تحت رقم 5346² تخطر فيها مدراء الحفظ العقاري على حث و بشدة المحافظين العقاريين الموضوعين تحت سلطتهم، على ضرورة احترام هذا الأجل من جهة، ومعالجة الملفات المودعة بمصالحهم حسب تاريخ تسجيلها من جهة أخرى، و أي مخالفة لتعليمات هذه المذكرة، يعرض المحافظ العقاري المتسبب فيها إلى العزل فورا من منصبه.

وقد خول المشرع الجزائري للمودع في حالة رفض الإيداع من قبل المحافظ العقاري، أن يقدم طلب إيداع جديد بعد تصحيحه للوثيقة محل الرفض، و في انتظار ذلك فإنه لا يتم تسجيل

¹ راجع المادة 107 من المرسوم 63/76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري.

² المذكرة الصادرة بتاريخ 13/10/2004، تحت رقم 5346 بعنوان "أجل تنفيذ إجراءات الشهر العقاري"، مجموعة النصوص (التعليمات والمنشورات و المذكرات الخاصة بأماكن الدولة والحفظ العقاري لسنة 2004) الصادرة عن المديرية العامة للأماكن الوطنية، وزارة المالية.

الوثيقة المودعة في سجل الإيداع، و لا تتم عملية الشهر إلا بعد الإيداع الجديد، إذا تم من قبل المودع، وتمت الموافقة عليه من طرف المحافظ العقاري¹.

أما إذا اعتبر المودع قرار رفض الإيداع الصادر عن المحافظ العقاري جائر في حقه، فإن له في هذه الحالة مهلة شهرين للطعن في قرار الرفض أمام الجهة القضائية المختصة، والتي يكون حكمها إما مؤيد لقرار المحافظ العقاري، أو ملغي له و في هذه الحالة الأخيرة على المحافظ العقاري إتمام إجراءات الشهر بطريقة عادية.

قبول الإيداع ورفض الإجراء: قد يحدث أن يقبل المحافظ العقاري عملية الإيداع، إلا أنه يرفض إتمام إجراء الشهر، إذا تبين له بعد الفحص الدقيق و المعمق للوثيقة المراد شهرها و مقارنتها بالبيانات المقيمة على مجموعة البطاقات العقارية، بأنها مشوبة بعيب من العيوب، سواء تعلق الأمر بعدم التعيين الدقيق للأطراف أو العقارات، أو عند عدم إرفاق بعض الوثائق التي طلب استكمالها ، أو أن التصرف الذي يحمله المحرر مخالف للنظام العام و الآداب العامة²، حسب ما نصت عليه المادة 105 من المرسوم 63/76 السالف الذكر³.

و في حالة قبول الإيداع من طرف المحافظ العقاري، فإنه يسجل ذلك في سجل الإيداع، إلا أنه يوقف إجراء الشهر إذا ما توفرت أحد الأسباب التي عدتها المادة 101 من المرسوم 63/76 السالف الذكر على سبيل الحصر، والتي نوردتها كما يلي:

¹Gabriel Marty, Pierre Raynaud, Philippe Jestaz. Op-cit, Page 485.

² مجيد خلغوني، المرجع السابق، ص: 127.

³ جاء في المادة 105 من المرسوم 63/76 السالف الذكر ما يلي: " يحقق المحافظ بمجرد اطلاعه على البيانات الموجودة في الوثيقة المودعة بأن موضوع أو سبب العقد ليس غير مشروع أو مناف للأخلاق أو مخالف للنظام العام بكل وضوح".

- عندما تكون الوثائق المودعة والأوراق المرفقة غير متوافقة.
 - عندما يكون مرجع الإجراء السابق المطلوب بموجب المادة 95/1 من المرسوم 63/76 غير صحيح¹.
 - عندما يكون تعيين الأطراف وتعيين العقارات أو الشرط الشخصي، كما هو محدد في المادة 65 من المرسوم 63/76 غير متطابق مع البيانات المقيمة على البطاقات العقارية
 - عندما تكون صفة المتصرف أو الحائز الأخير، والمحددة في الوثائق المودعة متناقضة مع البيانات الموجودة على البطاقات العقارية.
 - عندما يكون التحقيق المنصوص عليه في المادة 104 من المرسوم 63/76 يكشف بأن الحق غير قابل للتصرف.
 - عندما يكون العقد الذي قدم للإشهار غير مشروع، أو مخالف للنظام العام و الآداب العامة حسب نص المادة 105 من المرسوم 63/76.
 - عندما يظهر وقت التأشير على الإجراء بأن الإيداع كان من الواجب رفضه.
- أما عن كيفية رفض الإجراء فإن المحافظ العقاري و قبل إجراء عملية الشهر، يتولى بمعية أعوانه تفحص مدى صحة الوثائق المقدمة للشهر، وخلوها من أي سبب قد يكون دافعا لرفضها، فإذا اكتشف المحافظ العقاري عيب من العيوب التي تحول دون إتمام إجراء

¹ و التعلق الأمر بالوثائق و جداول قيد الرهون و الامتيازات غير المتطابقة مع الوثائق المودعة قصد الشهر.

الشهر، يبلغ الموقع على التصديق بواسطة رسالة موصى عليها مع إشعار بالاستلام، أو عن طريق التسليم الشخصي مع إقرار بذلك¹ برفض الإجراء، ويمنحه مهلة خمسة عشر يوماً² يبدأ احتسابها من تاريخ التبليغ بقرار الرفض إذا كان التبليغ مباشراً، أو من تاريخ الإشعار بالاستلام أو تاريخ الإشعار برفض الرسالة الموصى عليها، من أجل استكمال النقص الذي في الوثيقة أو إيداع وثيقة تعديلية، وهذا ما نصت عليه المادة 04/107 من المرسوم 63/76 السالف الذكر، كما يؤشر على البطاقة العقارية بعبارة "إجراء قيد الانتظار"³.

وفي حالة ما إذا قام المعني بالأمر بإيداع وثيقة تعديلية ضمن الآجال القانونية، فإن المحافظ العقاري ينفذ الإجراء، ويؤشر على البطاقة العقارية التي تحمل عبارة "إجراء قيد الانتظار" بالإجراء النهائي، الذي يكون له أثر رجعي من تاريخ الإيداع الأولي.

أما إذا لم يتم المعني بالأمر بإيداع الوثيقة التعديلية ضمن أجل خمسة عشر يوماً من تاريخ التبليغ برفض الإجراء، أو إخبار المحافظ العقاري برفضه أو عدم قدرته على التصحيح قبل انقضاء الأجل القانوني، فإن المحافظ العقاري في هذه الحالة يقوم بتثبيت قرار رفض الإجراء، مراعيًا في ذلك أحكام المادة 106 من المرسوم 63/76 السالف

¹ راجع المادة 108 من المرسوم 63/76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري.

² المشرع الفرنسي منح مهلة شهر للموقع على التصديق لتصحيح الوثيقة محل الرفض.

Encyclopédie Dalloz, 1964, op-cit, page : 414.

³ وهي نفس العبارة التي استعملها المشرع الفرنسي للتأشير على البطاقة العقارية، « Formalité en attente »، المرجع السابق، ص: 414.

الذكر، والمتعلقة بحالات الرفض الجزئي و عليه أن يكتب عبارة الرفض في سجل الإيداع وبالضبط في العمود المخصص للملاحظات، وعند الاقتضاء في البطاقة العقارية و في الدفتر العقاري، و يبلغ قرار رفض الإجراء النهائي للموقع على التصديق بعد أن يؤشر عليه بتأشيرة مؤرخة و موقعة، يوضح فيها تاريخ قرار الرفض، أسبابه و النص القانوني الذي يبرره، وذلك خلال ثمانية أيام الموالية لمهلة خمسة عشر يوم المنصوص عليها في المادة 107 من المرسوم 63/76 السالف الذكر.

و تجدر الإشارة أنه في بعض الأحيان يتلقى المحافظ العقاري عقود و وثائق مرت مدة طويلة من شهرها، ويتبين له بعد ذلك أن الإجراء كان من المفروض رفضه، فعليه في مثل هذه الحالات أن يتخذ قرار الرفض النهائي للوثيقة، دون إتباعه للإجراءات المبينة أعلاه، مع إبلاغ المدير الولائي بهذا الرفض، حتى يتسنى له رفع دعوى قضائية استنادا للصلاحيات الممنوحة له، يطلب فيها إبطال آثار شهر الوثيقة لمخالفتها للقوانين و التنظيمات المتعلقة بالشهر العقاري، مع شهر الدعوى حماية لحقوق الغير في انتظار صدور الحكم النهائي¹، وهذا ما أكدته المذكرة رقم 4318 المؤرخة في 27 أكتوبر 1998 و المتعلقة بالأموال الوطنية².

¹ خالد رامول، المرجع السابق، ص: 136 و 137

² المرجع نفسه ، ص 137.

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

ب2 - مسؤولية المحافظ العقاري :

يعد المحافظ العقاري المحور الأساسي في نظام الشهر العقاري لا سيما نظام الشهر العيني، إذ يلعب دورا هاما في تفعيل استقرار الملكية العقارية والحفاظ على حقوق الأفراد، فيكون من الطبيعي أن تتقرر مسؤوليته¹، و لهذا فهو مطالب أكثر من غيره من المهنيين باليقظة و الدقة، مع استعمال كامل السلطات التي منحه إياها المشرع الجزائري.

الطعن في أخطاء المحافظ العقاري: إن المشرع الجزائري أعطى الحق للشخص المتضرر، الطعن في الأخطاء المرتكبة من قبل المحافظ العقاري، حتى يحث هذا الأخير على الكثير من اليقظة و الروية أثناء ممارسته للمهام الموكلة له ، و على الشخص المتضرر في هذه الحالة أن يثبت قيام المسؤولية، التي لا تتقرر إلا إذا نجم عن الخطأ المرتكب ضرر، مع شرط قيام العلاقة السببية بينهما.

¹ مجيد خلفوني، المرجع السابق، ص: 129.

و طبيعة العلاقة الوظيفية التي تربط المحافظ العقاري بالإدارة، ينتج عنها حتما التمييز بين المسؤولية الشخصية التي ترتب عن الخطأ الشخصي¹ للمحافظ، و مسؤولية الدولة التي تترتب عن الخطأ المرفقي²، أما عن ميعاد تحريك دعوى المسؤولية فإن ذلك يكون في أجل سنة ابتداء من اكتشاف فعل الضرر، وتتقادم هذه الدعوى بمرور خمسة عشر سنة من ارتكاب الخطأ³.

وإذا تبين أن الخطأ المرتكب من طرف المحافظ العقاري خطأ جسيم و متعمد، فإن للدولة حق الرجوع عليه بالتعويض عن طريق رفع دعوى قضائية يحركها ضده مدير الحفظ العقاري المختص إقليمياً⁴، إذ أن الشخص المتضرر من خطأ جسيم مرتكب من قبل المحافظ العقاري لا يمكنه أن يرفع الدعوى ضد المحافظ مباشرة، بصفته الشخص المكلف بإدارة مصلحة الشهر العقاري، وإنما يتعين عليه أن يوجه دعواه ضد الدولة، ممثلة في ذلك من طرف وزير المالية للمطالبة بجبر الضرر، وتعد الغرفة الإدارية المحلية في هذه الحالة هي صاحبة الاختصاص للنظر في مثل هذه الدعاوى.

¹ يقصد بالخطأ الشخصي (Faute personnelle): الخطأ الذي يرتكبه الموظف أثناء الوظيفة أو بمناسبة، دون أن تكون طبيعة أو ظروف القيام بأعمالها تقتضي أو تبرر مثل هذا الخطأ كالتزوير أو الرشوة، حسين عبد اللطيف حمدان، نظام السجل العقاري.

² يقصد بالخطأ المرفقي (Faute de service): الخطأ الناجم عن الإهمال أو التقصير الذي يقع فيه الموظف عند قيامه بالخدمة العامة المطلوبة منه. المرجع السابق، الهامش رقم (2)، ص: 366

³ راجع المادة 23 من الأمر 74/75 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري .

⁴ خالد رامول، المرجع السابق، ص: 140.

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

و تجدر الإشارة في الأخير إلى أنه ونظراً لاعتبار المحافظ العقاري أكثر المهنيين عرضة للأخطاء، وأكثرهم تحملاً للمسؤولية، فإن ذلك قد يؤدي في الوقت نفسه إلى حمله على التردد و الحذر الشديدين في إجراء الشهر لمختلف المعاملات العقارية، خشية الوقوع في المسؤولية، الأمر الذي يعود بالضرر على المتعاملين أصحاب العلاقة، كما أنه قد يؤدي ذلك إلى حمل أصحاب الكفاءات عن العزوف على قبول مثل هذه الوظائف العقارية.

إن فمتى تم تنفيذ إجراء الشهر لمختلف التصرفات القانونية الواقعة على العقارات وفق الشروط و الكيفيات التي حددها القانون، فإنها بذلك ترتب آثار قانونية، وتكون لها الحجية الكاملة سواء فيما بين الأطراف المتعاقدة أو اتجاه الغير، هذه الآثار القانونية التي سوف نتناولها في مطلب مستقل.

¹ خالد خلفوني، المرجع السابق، ص: 138 و 137

المحور الرابع: الآثار المترتبة على الشهر العقاري و الطعن في قرارات

المحافظ العقاري

ألا تظهر قيمة الشهر العقاري إلا من خلال الآثار التي يرتبها هذا الأخير، ولذلك نرى من الضروري الوقوف على حقيقة هذه الآثار، والحجية التي يرتبها التصرف المشهر فيما بين ذوي الشأن و اتجاه الغير، كما أعطى المشرع الجزائري للمتضررين من قرارات المحافظ العقاري الطعن فيها .

أولا : الآثار القانونية المترتبة على عملية الشهر

لا تظهر قيمة الشهر العقاري إلا من خلال الآثار التي يرتبها هذا الأخير، ولذلك نرى من الضروري الوقوف على حقيقة هذه الآثار، والحجية التي يرتبها التصرف المشهر فيما بين ذوي الشأن و اتجاه الغير.

1 - الأثر المنشئ و المطهر للشهر العقاري :

إن الشهر في ظل نظام الشهر العيني يعتبر مصدرا للحقوق العقارية، إذ لا تنشأ ولا تنتقل و لا تتغير و لا تزول إلا من تاريخ شهرها، فلا تنتج عن التصرفات العقارية التي لم تشهر، سوى التزامات شخصية بين أطراف العقد، متى استوفى هذا الأخير الشكلية المطلوبة لانعقاده¹، كذلك فإن الحقوق العقارية و بعد شهرها تنتقل إلى أصحابها خالية من العيوب مهما كان مصدرها، نتيجة القوة الثبوتية لنظام الشهر العيني.

إذن جعل المشرع الجزائري من الشهر المصدر الوحيد للحقوق العينية العقارية، ويستشف ذلك من نص المادتين 15 و 16 من الأمر 74/75 السالف الذكر²، حيث نصت المادة 15 على ما يلي: " كل حق للملكية وكل حق عيني آخر يتعلق بعقار، لا وجود له بالنسبة للغير إلا من تاريخ يوم إشهارهما في مجموعة البطاقات العقارية، غير أن نقل الملكية عن طريق الوفاة يسري مفعوله من يوم وفاة أصحاب الحقوق العينية"، كما نصت المادة 16 على إن العقود الإرادية و الاتفاقات التي ترمي إلى إنشاء أو نقل أو تصريح أو تعديل أو انقضاء حق عيني، لا يكون لها أثر حتى بين الأطراف، إلا من تاريخ نشرها في مجموعة البطاقات العقارية".

فالتشريع الجزائري الذي أخذ بنظام الشهر العيني لم يعترف بغير الشهر للإدعاء بالملكية في الحقوق العينية، فإذا تم شهر هذه الحقوق، فإنها تسري في مواجهة كافة من

¹البلي زروقي، حمدي باشا عمر، المرجع السابق، من: 67.

²Bachir Latrous , op-cit, page : 142-143.

تاريخ شهرها، فالتصرف المشهر يصبح الحق العيني بمقتضاه موجودا و ثابتا، بينما التصرف غير المشهر، يبقى حق صاحبه معلقا إلى أن يتم الشهر، و هذا هو الأثر المنشئ للشهر بوجهيه الإيجابي و السلبي، حيث لا ينتقل الحق العيني و لا يسقط إلا بموجب الشهر وحده¹، ما عدا في الحقوق الميراثية، التي تنتقل فيها الملكية العقارية إلى الورثة بمجرد حدوث واقعة الوفاة، فهل يعني هذا أن هذه الواقعة المادية تستعصي على الشهر الذي يعد الإجراء الوحيد المرتب للأثر العيني المتمثل في نقل الملكية؟

إن المشرع الجزائري بالرغم من جعله الملكية العقارية تنتقل بمجرد الوفاة، فإنه لم يجرز للوارث التصرف في نصيبه من التركة، إلا بعد إعداد الشهادة التوثيقية، التي تعد الوسيلة و الأداة الفنية لشهر حق الإرث في مجموعة البطاقات العقارية، و القول أن الشهر هو مصدر الحقوق العينية العقارية في ظل نظام الشهر العيني، لا يعني هذا أن قيمة التصرف القانوني المبرم تسقط بإجراء عملية الشهر، ففي عقد البيع الواقع على عقار مثلا، انتقال الملكية من البائع إلى المشتري لا تتم بناءا على مجرد الشهر، لأن إجراء الشهر بمفرده لا ينقل الملكية، بل لا بد أن يستند إلى عقد بيع صحيح و نافذ، فكيف يمكن للمحافظ العقاري أن يقوم بشهر حق من الحقوق دون أن يكون هناك سند قانوني يبرره، فالمحافظ العقاري لا يبادر بإجراء

¹ محمد خيرى، المرجع السابق، ص: 485.

الشهر إلا إذا تأكد من هوية الأطراف، ومن صحة الوثائق المدلى بها تأييدا لطلب الشهر شكلا و جوهرا¹.

و المفعول الإنشائي للشهر أهمية بالغة في دفع المتعاقدين إلى الإسراع في شهر عقودهم لتثبيت ملكيتهم، مما يؤمن شهر المعاملات العقارية، و يتيح لكل ذي مصلحة الإطلاع عليها لمعرفة مدى حقوق من يتعاقد معه، ويضمن لخزينة الدولة جباية الرسوم المترتبة على هذه المعاملات²، كما أن المفعول الإنشائي للشهر يوفر للملكية العقارية ما تحتاج إليه من ثبات و استقرار لأداء وظيفتها الاجتماعية، ولكي تحظى بالثقة العامة التي تجعل منها ضمانا هاما لعمليات الاقتراض التي تساعد على الاستثمار و بالتالي زيادة الدخل الوطني.

و نجد أن الأثر المنشئ للشهر العقاري لم تأخذ به كل التشريعات، فالتشريع التونسي مثلا و رغم تبنيه لنظام الشهر العيني، إلا أنه يعتبر أن الحقوق العينية العقارية تنتقل بين المتعاقدين بمجرد توقيع العقد، وبدون قيدها في السجل العقاري، ولكن لا يحق لأصحاب هذه الحقوق أن يحتجوا بها على الغير إلا من تاريخ شهرها، وهذا يعني أن القانون التونسي يعتبر العقد لا الشهر هو المنشئ للحق العيني، و أن الشهر ما هو إلا وسيلة إعلانية للحق العيني تمكن صاحبه من الاحتجاج به على الغير³، و يبدوا أن القانون التونسي والقوانين التي حذت حذوه، ترى أن القول بالمفعول الإنشائي للشهر يعد ارتدادا إلى عقلية العصور

¹ محمد خيرى، المرجع السابق، ص: 502.

² حسين عبد اللطيف حمدان، نظام السجل العقاري، المرجع السابق، ص 377

³ حسين عبد اللطيف حمدان، نظام السجل العقاري، المرجع السابق، ص 375

القديمة، التي كانت تتمسك بالشكليات في إبرام العقود، و لا تتفق مع مبدأ سلطان الإرادة الذي كرمته القوانين الحديثة، ولذلك اعتبرت أن الحقوق العينية كغيرها من الحقوق تنتقل بين المتعاقدين بمجرد التعاقد، ولكنها لا تسري على الغير إلا من تاريخ شهرها.

إذن فالشهر هو الوسيلة الوحيدة التي يعتد بها لنقل الملكية و سائر الحقوق العينية الأخرى، كما أن الحق العيني المشهر ينتقل إلى صاحبه بغض النظر عن التصرف القانوني الذي أدى إلى شهره عما إذا كان تصرفا صحيحا أو معيبا.

2- الأثر المطهر للشهر العقاري :

التطهير هو طرح و تنظيف شيء معين من كل ما يشوبه أو يلحق به¹، و التطهير في ظل نظام الشهر العيني يجعل من الحق المقيد في مجموعة البطاقات العقارية، ينتقل إلى صاحبه خاليا من الحقوق العينية الأخرى غير المشهرة التي تثقل العقار موضوع التصرف، كما يمكن أن ينتقل الحق العيني المشهر دون أن يكون العقار مثقلا بحقوق عينية عالقة به، ولكن التصرف القانوني الذي أدى إلى شهره معيبا بعيب من عيوب الرضا مثلا، أو كان الشخص المتصرف ناقص الأهلية، فالأصل أن مثل هذه التصرفات تكون قابلة للإبطال من طرف المتصرف إليه، ومع ذلك لا يمكن التدرع و الاحتجاج بهذه العيوب، ما دام المتصرف القانوني قد أشهر استنادا لمبدأ القوة الثبوتية التي يقوم عليها نظام الشهر العيني، و التي تجعل الحق العيني ينتقل إلى المتصرف إليه خاليا ومطهرا من العيوب مهما كان مصدرها،

¹ عمر صدقي، المرجع السابق، ص: 110.

فيصبح الحق العيني المقيد موجودا بالنسبة للكافة، و لا يمكن الطعن فيه لا بدعوى البطلان ولا بدعوى الاستحقاق أو الاسترداد، فيكون صاحبه مالكا لهذا الحق على وجه نهائي و في مأمّن تام من المنازعات القضائية¹، فلا يبقى أمام رافع الدعوى سوى حقه في التعويض الاستحالة استرداد حقه عينا.

و الأثر المطهر للشهر أمر طبيعي طالما أن المحافظ العقاري، لا يجري عملية الشهر إلا بعد التدقيق في هوية الأطراف و أهليتهم من خلال الوثائق الموجودة بين يديه، و يتأكد من رسمية الوثيقة المراد شهرها، كما نصت على ذلك المادة 22 من الأمر 74/75 بقولها: "يحقّق المحافظ في هوية وأهلية الأطراف الموجودين على وسائل الإثبات و كذلك في صحة الأوراق المطلوبة من أجل الإشهار..."²، كما عليه التحقق من أن المعاملة العقارية غير مخالفة للنظام العام و الآداب العامة، طبقا لما نصت عليه المادة 105 من المرسوم 63/76 السالف الذكر².

فالأثر المطهر للشهر يهدف بالدرجة الأولى إلى المحافظة على استقرار المعاملات العقارية و تدعيم الائتمان العقاري، مع طمأنة المتعاملين الاقتصاديين و تشجيع الفروض المرتبطة بالرهون.

¹إيلي زروقي، حمدي باشا عمر، المرجع السابق، ص: 46

²راجع المادة 105 من المرسوم 63/76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري.

غير أن مبدأ القوة الثبوتية التي يقوم عليها نظام الشهر العيني في التشريع الجزائري، ليست قوة ثبوتية مطلقة بل نسبية، ذلك أن المشرع الجزائري أجاز الطعن في الحقوق العينية الناتجة عن وثائق مشهورة، كما نصت على ذلك المادة 85 من المرسوم 63/76 السالف الذكر بقولها: "إن دعاوى القضاء الرامية إلى النطق بفسخ أو إبطال أو إلغاء أو نقض حقوق ناتجة عن وثائق تم إشهارها لا يمكن قبولها إذا تم إشهارها مسبقا...".

فقد أعطى المشرع الجزائري الحق للأطراف المتعاقدة الطعن قضائيا في الحقوق العينية المشهورة بإحدى الدعاوى المنصوص عليها في المادة 85 من المرسوم 63/76 السالف الذكر، وهي كالتالي¹:

دعوى الفسخ: و التي ترفع في حالة إخلال أحد المتعاقدين بالتزاماته، كأن يمتنع المشتري عن تسديد ثمن العقار المبيع المتبقي في ذمته، إذا كانت عملية البيع قد تمت بالتقسيط.

دعوى الإبطال: وتمارس في حالة ما إذا أختل شرط من شروط صحة العقد، كانهدام الأهلية، أو عيب من عيوب الإرادة كالتدليس الإكراه، الغلط والغبن.

دعوى الإلغاء: والتي تنصب على إلغاء عقد إداري ناقل للملكية العقارية، باعتبار أن العقد الإداري يشكل إحدى وسائل نقل الملكية العقارية في التشريع الجزائري.

¹إيلي زروقي، حمدي باشا عمر، المرجع السابق، ص: 231 و 232

دعوى النقص: و التي ترفع في حالة المطالبة بنقص القسمة الودية الحاصلة بالتراضي

إذا أثبت أحد المتقاسمين أنه لحقه منها غبن يزيد على الخمس، على أن تكون العبرة في

التقدير بقيمة الشيء وقت القسمة، كما يجب أن ترفع هذه الدعوى خلال السنة التالية

للقسمة إعمالاً بنص المادة 732 من القانون المدني

وعليه فإذا كان للشهر العقاري أثر منشئ و مظهر للحقوق العينية العقارية المفيدة في

مجموعة البطاقات العقارية، فإنه إضافة إلى ذلك يعطيها الحجية الكاملة سواء فيما بين

الأطراف المتعاقدة أو اتجاه الغير.

3- حجية الشهر العقاري :

إن التصرف القانوني الجاري على عقار لا يرتب أثره العيني فيما بين أطراف التصرف و لا

بالنسبة للغير، إلا من يوم تمام إجراء الشهر، ولا يرد أثره إلى تاريخ إبرام التصرف، فالشهر

العقاري يهدف بالدرجة الأولى إلى إعلام الغير بالتصرف القانوني الجاري على العقار، حتى

يكون على بينة و إطلاع كامل بالحالة القانونية لهذا العقار.

أ - حجية الشهر فيما بين الأطراف :

لما كان انتقال الحق العيني أو نشوئه 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 مملوكا للمتصرف الذي يتمتع بكافة مزايا ملكيته، من تصرف و استغلال و استعمال، كما يترتب عليه تحمل كافة التكاليف المتعلقة بالعقار¹، وهذا ما يخول لدائن المتصرف الحق في مباشرة إجراءات التنفيذ على عقار مدينه أي المتصرف في حين لا يحق لدائن المتصرف إليه مباشرة إجراءات التنفيذ على العقار، باعتبار أن المتصرف إليه أي المدين لم يعد مالكا للعقار بعد².

فالعقد الذي محله عقار و مبرم بين طرفين و لم يتم شهره بعد، يرتب جميع الآثار القانونية متى استوفى جميع أركان العقد العامة من رضا و محل و سبب، إضافة إلى إفراغه في الشكل القانوني استنادا لنص المادة 324 مكرر 1 من القانون المدني، إلا الأثر العيني الذي لا يترتب على العقد إلا بعد شهره، فعقد البيع غير المشهر مثلا، يرتب في ذمة المشتري الالتزام بدفع ثمن العقار المبيع، و في مقابل ذلك يرتب في ذمة البائع حقا شخصيا، إذ يلتزم بنقل ملكية المبيع إلى المشتري، ويبقى هذا الالتزام من أهم الالتزامات التي تقع على عاتق البائع ، إذ لا تظهر أهمية الالتزامات الأخرى إلا إذا تم انتقال حق الملكية بواسطة عملية الشهر³، ليصبح المشتري بعدها صاحبا للصفة في كل ما يتعلق بهذا

¹ محمد خيرى، المرجع السابق، ص: 499.

² خالد رامول، المرجع السابق، ص: 111.

³ محمد خيرى، المرجع السابق، ص: 491.

العقار، وكل التصرفات الصادرة من البائع بعد ذلك تعد عديمة الأثر، لأنها من قبيل التصرفات فيملك الغير.

و الحقوق العينية العقارية المشهرة لا تكون لها حجية فيما بين أطراف التصرف القانوني فقط، بل تتعداه إلى كل شخص من الغير لم يكن من أطرافه.

ب - حجية الشهر اتجاه الغير:

إن الغاية الأساسية من إنشاء السجل العقاري، هي شهر المعاملات القانونية المتعلقة بكل عقار، لتمكين الغير من الإطلاع عليها والإحاطة بالحالة الحقيقية للعقار، إذا ما شاء إجراء أي اتفاق بشأنه، ولذا أوجب المشرع الجزائري شهر كل ما للعقار من حقوق، و ما عليه من أعباء، حتى يمكن الاحتجاج بها على الغير كما نصت على ذلك المادة 15 من الأمر 74/75 السالف الذكر.

و يقصد "بالغير" في هذا المقام، حسب مبادئ القانون العامة، كل شخص لم يكن طرفا في التصرف القانوني، وفي مجال الشهر العقاري يعتبر من 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 إلى أي سبب آخر مشروع¹، و تطبيقا لهذا المعنى يعتبر من "الغير"، الخلف الخاص و الدائن العادي الذي يحق له التذرع بعدم شهر العقد الذي أجراه المدين، و كذا جماعة الدائنين في حالة إفلاس صاحب الحق في العقار، ذلك أن

¹ أحسين عبد اللطيف حمدان، نظام السجل العقاري، المرجع السابق، ص 102.

الدائن العادي يستطيع التمسك بعدم نفاذ التصرف الجاري على عقار المدين غير المشهر في حقه، لأجل استثناء هذا العقار في ذمة مدينه، والتنفيذ عليه بطريقة الحجز العقاري و الذي بعد شهره يكتسب بموجبه الدائن الحاجز حقاً عينياً على العقار موضوع الحجز¹.

أما الورثة أو الموصى لهم بوجه عام فلا يعتبرون في الأصل من الغير، إذ أنهم يحلون محل مورثهم في التصرفات التي أجراها هذا الأخير، ويلزمون بالتالي بتنفيذ جميع التصرفات الصادرة عنه بما لا يتجاوز قيمة الحصة التي آلت إليهم فإذا باع مورثهم عقار، و لم يشهر هذا البيع، فإنهم ملزمون بإجراء هذا الشهر بعد أن حلوا محل مورثهم في ملكية العقار المبيع، إلا أن الأمر يختلف إذا كان المورث قد أجرى تصرف بالتركة عن طريق الوصية أو الهبة بأكثر من النصاب الشرعي أو القانوني الذي يحق له التصرف به، ففي هذه الحالة لا تسري تصرفات المورث على الورثة الذين يعتبرون من الغير في ما زاد عن النصاب المذكور².

و في مقابل ذلك فإن الحقوق العينية العقارية غير المشهورة لا تكون موجودة بالنسبة للغير، فلا يمكن بالتالي لأصحاب تلك الحقوق الاحتجاج بها اتجاه الغير، و لا يقتصر هذا المبدأ على الحقوق العينية العقارية فحسب، بل يشمل كذلك كل تعديل أو تغيير يطرأ على الكيان المادي للعقار، و ذلك لكي تبقى البطاقة العقارية للعقار المرآة التي تعكس حقيقته المادية و القانونية، بحيث يكفي لمن يرغب في إجراء أي تعامل على هذا العقار، أن يلقى

¹ محمد خيرى، المرجع السابق، ص: 321.

² جمال بوشنافة، المرجع السابق، ص: 240

نظرة على البطاقة العقارية لكي يقف على كل ما يتعلق به، و يحاط علما بكل ما هو جار عليه من تصرفات¹.

كما رتب المشرع عن شهر الدعاوى العينية العقارية آثارا قانونية، تسري إتجاه الغير من يوم شهرها بالمحافظة العقارية، هذه الآثار التي يمكن تلخيصها في النقاط التالية:

- حفظ حقوق المدعي: فالهدف الأساسي من شهر الدعوى العينية العقارية هو الحفاظ على حقوق المدعي في حالة صدور الحكم لصالحه، حيث أنه لا يمكنه الاحتجاج بالحكم الصادر لفائدته ضد الغير، الذي اكتسب حقا عينيا على العقار موضوع المطالبة القضائية، وتم شهره قبل شهر الدعوى، كما نصت على ذلك المادة 86 من المرسوم 63/76 السالف الذكر بقولها: " إن فسخ الحقوق العينية العقارية أو إبطالها أو إلغائها أو نقضها، عندما ينتج أثرا رجعيا لا يحتج به الخلف الخاص لصاحب الحق المهدور، إلا إذا كان الشرط الذي بمقتضاه حصل ذلك الفسخ أو الإبطال أو الإلغاء أو النقض بحكم قانوني تطبيقا للقانون".

ويستشف من نص هذه المادة أن عدم شهر الدعوى أو عدم شهر الشرط الذي بمقتضاه حصل فسخ أو إبطال أو إلغاء أو نقض الحقوق التي سبق شهرها، وذلك بعدم سريان الشرط و لا الحكم الذي يقرره في مواجهة الخلف الخاص لصاحب الحق المهدور².

¹ احسين عبد اللطيف حمدان، نظام السجل العقاري، المرجع السابق، ص: 403 و 404

² ليلي زروقي، حمدي باشا عمر، المرجع السابق، ص: 237

- عدم إيقاف إجراءات الشهر مكنة التصرف في العقار: إذا كان شهر الدعوى العينية العقارية يحفظ حقوق المدعي، فإنه لا يمنع المدعى عليه من التصرف في العقار محل النزاع بأي تصرف آخر ناقل للملكية، و في هذه الحالة على المحافظ العقاري أن يعلم الموقع على التصديق بأن العقار محل التصرف القانوني، هو موضوع مطالبة قضائية، دون أن يتمتع عن شهر أي تصرف قانوني وارد على العقار الذي أشهرت بشأنه الدعوى، حيث أنه قد يلتبس الأمر على بعض المحافظين العقاريين، إذ بمجرد شهر العريضة الافتتاحية أو تلقيهم طلبات من المواطنين، تتضمن التماس لإيقاف إجراء شهر لتصرف قانوني محله عقار محل نزاع، يمتنعون عن إتمام عملية الشهر لأي تصرف قانوني آخر محله ذات العقار.

و هذا ما جعل المديرية العامة للأموال الوطنية، تتدخل بموجب مذكرة مؤرخة في 22 مارس 1993، تحت رقم 13875¹، توضح فيها بأن شهر الدعاوى شرع من أجل المحافظة على حقوق المدعي لا غير، و إذا أراد هذا الأخير أن يوقف أي تصرف آخر وارد على العقار بعد أن يكون قد قام بشهر دعواه أن يرفع دعوى قضائية أخرى أمام القضاء الإستعجالي للمطالبة بوقف التصرف على العقار المتنازع عليه، إلى حين الفصل النهائي في الدعوى المرفوعة أمام قضاء الموضوع، مع إمكانية شهر هذا الأمر الإستعجالي، إلا أن هذا الموقف غير صائب ذلك أن حق التصرف في العقار هو حق محمي من طرف

¹ ليلي زروقي، حمدي باشا عمر، المرجع السابق، ص: 238

القانون، والحالة الوحيدة التي توقف تنفيذ العقد الرسمي في التشريع الجزائري، هي الطعن فيه بالتزوير كما نصت على ذلك المادة 324 مكرر 6 من القانون المدني.

ثانيا: الطعن في قرارات المحافظ العقاري:

إن قرارات المحافظ العقاري المتعلقة برفض الإيداع أو رفض الإجراء قابلة للطعن فيها أمام الجهات القضائية المختصة إقليميا، حسب ما نصت عليه المادة 24 من الأمر 74/75 السالف الذكر، و باعتبار أن المحافظ العقاري هو سلطة ولائية فإن المعيار العضوي متوفر حسب المادة 7 من قانون الإجراءات المدنية، لينعقد الاختصاص في مثل هذه النزاعات إلى الغرفة الإدارية.

أما عن ميعاد رفع الدعوى، فقد حددته المادة 110 من المرسوم 63/76 السالف الذكر، بمدة شهرين تسري ابتداء من تاريخ تبليغ قرار الرفض¹، وعلى الشخص المتضرر أن يبين في العريضة الافتتاحية الأسباب القانونية التي دفعته للطعن في القرار الصادر عن المحافظ العقاري، كأن يكون غير مؤسس قانونا، أو لم تراعى فيه إجراءات التبليغ السالفة الذكر.

وقد نصت المادة 111 من المرسوم 63/76 السالف الذكر على ما يلي: "تمثل الدولة محليا في العدالة من قبل الوالي، يساعده في ذلك رئيس مصلحة في الولاية مكلف بشؤون أملاك الدولة والشؤون العقارية..."، إذن فغيا يخصص التمثيل القضائي أمام العدالة،

¹Bachir Latrous, op-cit, page : 148.

فقد منح في بداية الأمر إلى الوالي المختص إقليميا، يساعده في ذلك رئيس مصلحة بالولاية مكلف بأمولاك الدولة والشؤون العقارية، غير أنه بصدر القرار المؤرخ في 20 فيفري 1999¹ و بموجب المادة الثانية منه، أسندت صفة التمثيل القضائي إلى مديري الحفظ العقاري كلا حسب اختصاصه الإقليمي، كما أسند هذا القرار صفة التمثيل القضائي إلى المدير العام على المستوى المركزي لمتابعة المنازعات المتعلقة بأمولاك الدولة و الحفظ العقاري المرفوعة أمام مجلس الدولة².

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

¹ القرار المؤرخ في 20/02/1999 يؤهل أعوان إدارة أملاك الدولة والحفظ العقاري لتمثيل الوزير المكلف بالمالية في الدعاوى المرفوعة أمام العدالة، الجريدة الرسمية العدد: 20 ، المؤرخة في 26/03/1999.

² خالد رامول، المرجع السابق، ص: 141.

الخاتمة :

يعتبر العقار الثروة الحقيقية للشعوب و الدول ، فقد سعى الفرد دائما إلى حماية حقه في ملكيته للعقار بمختلف القوانين والشرائع التي كانت تظهر بمناسبة ظهور نزاعات حول هذا الحق، الأمر الذي أوجب وضع إجراءات وقواعد من أجل شهر هذه التصرفات العقارية حتى يتسنى لكل فرد أن يكون على بينة واطلاع على وضعية العقار الذي ينوي التعامل بشأنه، بالإضافة إلى عامل الاستقرار الذي يحققه نظام الشهر العقاري .

وفي السنوات الأخيرة شهدت إدارة مسح الأراضي والحفظ العقاري تطورا ملحوظا انطلاقا من توحيد العمل بين الإدارتين، مما ساهم في تحسين التنسيق وتبادل المعلومات العقارية بسرعة وتخلص من السلبات السابقة المترتبة عن التباعد الإداري قبل الدمج و خاصة في ظل استحداث الشباك الموحد ، كما ارتبطت مع متطلبات العصرنة لإدارة مسح الأراضي والحفظ العقاري، واعتمادها على أساليب حديثة في التسيير والمعالجة، مثل التصوير الضوئي المخصص و الخوادم وشبكات الاتصال و البرامج المتدخلة في عملية الرقمنة ، التي تساهم في التحول الرقمي في إدارة المسح والحفظ العقاري وتتداخل مباشرة مع نشاطاتها في تسهيل تقديم الخدمات للجمهور .

قائمة المصادر و المراجع

قائمة المصادر و المراجع :

أولا: قائمة المصادر

1 - النصوص التشريعية :

1. الأمر 58/75 المؤرخ في 26/09/1975 يتضمن القانون المدني المعدل و المتمم،
الجريدة الرسمية العدد : 78 المؤرخة في 30/09/1975 .
2. الأمر 105/76 المؤرخ في 09/12/1976 المتضمن قانون التسجيل، الجريدة الرسمية
العدد 81، المؤرخة في 18/12/1976 .
3. الأمر 03/06 المؤرخ في 15/07/2006 المتضمن القانون الأساسي العام للوظيفة
العمومية ، الجريدة الرسمية العدد : 46 المؤرخة في 16/07/2006 .
4. القانون 09/84 المؤرخ في 04/02/1984 المتعلق بالتنظيم الإقليمي للبلاد، الجريدة
الرسمية العدد 06، المؤرخة في 07/02/1984 (ملغى).
5. القانون رقم 11/02 المؤرخ في 24/12/2002 المتضمن قانون المالية لسنة 2003،
الجريدة الرسمية العدد: 86 المؤرخة في 25/12/2002 .
6. القانون 02/06 المؤرخ في 20/02/2006 المتضمن تنظيم مهنة الموثق، الجريدة
الرسمية العدد: 14 المؤرخة في 08/03/2006
7. قانون 03/06 المؤرخ في 20/02/2006 التضمن تنظيم مهنة المحضر القضائي،
الجريدة الرسمية العدد 14، المؤرخة في 08/03/2006،.
8. القانون 10/14 المؤرخ في 30/12/2014 من قانون المالية لسنة 2015 ، الجريدة
الرسمية العدد : 78 المؤرخة في 31/12/2014 .

9. القانون 11/17 المؤرخ في 27/12/2017 المتضمن قانون المالية لسنة 2018 ، الجريدة

الرسمية العدد : 76 المؤرخة في 28/12/2017 .

10. القانون رقم 08/24 المؤرخ في 24/11/2024 المتضمن قانون المالية 2025 ، الجريدة

الرسمية العدد : 84 المؤرخة في 26/12/2024 .

2 - النصوص التنظيمية :

1. المرسوم 32/73 المؤرخ في 05/01/1973 المتعلق بإثبات حق الملكية الخاصة،

الجريدة الرسمية، العدد 15 ، المؤرخة في 20/02/1973 .

2. المرسوم 62/76 المؤرخ في 25/03/1976 يتعلق بتنظيم مسح الأراضي و

المرسوم 63/76 المؤرخ في 25/03/1976 يتعلق بتأسيس السجل العقاري ، الجريدة

الرسمية العدد : 30 المؤرخة في 13/04/1976 .

3. المرسوم التنفيذي 65/91 المؤرخ في 02/03/1991 المتضمن تنظيم المصالح

الخارجية لأمالك الدولة والحفظ العقاري، الجريدة الرسمية العدد 10 المؤرخة في

1991/03/06

4. المرسوم التنفيذي 116/92 المؤرخ في 14/03/1992 الذي يحدد قائمة شروط

القبول والتعيين في المناصب العليا في المصالح الخارجية لأمالك الدولة والحفظ

العقاري، الجريدة الرسمية، العدد 92 المؤرخة في 21/12/1992.

5. القرار المؤرخ في 1999/02/20 يؤهل أعوان إدارة أملاك الدولة والحفظ العقاري

لتمثيل الوزير المكلف بالمالية في الدعاوى المرفوعة أمام العدالة، الجريدة الرسمية

العدد: 20 ، المؤرخة في 1999/03/26.

6. القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 2022/04/07 يحدد صلاحيات و تنظيم هياكل

المديرية الجهوية للأملاك الوطنية ، الجريدة الرسمية العدد : 34 المؤرخة في

. 2022/05/19

ثانيا : قائمة المراجع :

1 - الكتب :

- 1- جمال بوشنافة، شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري، دار الخلدونية، طبعة 2006..
- 2- حسين عبد اللطيف حمدان، نظام السجل العقاري، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، 2003.
- 3- حسين عبد اللطيف حمدان - نظام السجل العقاري . منشورات الحلبي الحقوقية - بيروت، لبنان . طبعة 2007-.
- 4- خالد رامول، المحافظة العقارية كآلية للحفظ العقاري في التشريع الجزائري، قصر الكتاب، طبعة 2001..
- 5- خليل أحمد حسن قداد، الوجيز في شرح القانون المدني الجزائري (عقد البيع)، الجزء الرابع، ديوان المطبوعات الجامعية، طبعة 1996.
- 6- زهدي يكن، السجل العقاري (في لبنان والعالم)، الجزء الثاني، دار الثقافة، بيروت، لبنان 1962.
- 7- سماعين شامة، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري، دار هومه، الجزائر 2003

- 8- عبد الناصر توفيق العطار، شرح أحكام البيع، القاهرة، مصر، 1984.
- 9- عبد الفتاح مراد، شرح تشريعات الشهر العقاري، الإسكندرية، مصر، دون سنة طبع.
- 10- عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، (البيع و المقايضة)، الجزء الرابع، طبعة 2000، مصر.
- 11- عمار علوي، الملكية والنظام العقاري في الجزائر، دار هوم، الجزائر 2004.
- 12- ليلي زروقي، حمدي باشا عمر، المنازعات العقارية، دار هوم، الجزائر 2003.
- 13- محمد حسنين، الوجيز في نظرية الحق بوجه عام، المؤسسة الوطنية للكتاب، الجزائر 1981.
- 14- محمد خير، الملكية و نظام التحفيظ العقاري في المغرب، دار النشر والمعرفة، الطبعة الثانية، 1990 .
- 15- مدحت محمد الحسيني، إجراءات الشهر العقاري وفقاً للتعديلات الأخيرة، دار المطبوعات الجامعية، كلية الحقوق الإسكندرية، مصر، 1992.
- 16- محمد حسنين، عقد البيع في القانون المدني الجزائري، ديوان المطبوعات الجامعية، الطبعة الرابعة ، الجزائر 1995 .
- 17- مجيد خلفوني، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، الديوان الوطني للأشغال التربوية، الطبعة الأولى 2003.
- 18- مصطفى كامل الجمال، نظام الملكية، منشأة المعارف، الإسكندرية، مصر، دون سنة طبع.
- 19- يحيى بكوش، أدلة الإثبات في القانون المدني الجزائري و الفقه الإسلامي، الشركة الوطنية للنشر والتوزيع، الجزائر 1981.



2 - الأبحاث الجامعية :

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

2- كريم صياد ، فعالية ترقيم العقارات الممسوحة في ضبط الملكية العقارية في التشريع الجزائري،
مجلة العلوم الإنسانية لجامعة الإخوة منتوري قسنطينة 1، المجلد 30 ، العدد 3 ، الجزائر ،
ديسمبر 2019

3 - مذكرات أملاك الدولة :

1- المذكرة الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية بتاريخ 2001/01/28 تحت رقم 507
بعنوان : منازعات - قواعد شكلية في الإجراءات - شهر الدعاوى القضائية.

2- المذكرة الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية بتاريخ 1994/03/29 ، تحت رقم:
1251، بعنوان: إشهار عقاري_صعوبات أثارها الغرفة المجهولة للموتقين لناحية الشرق .

3- المذكرة الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية لتاريخ 1995/02/12، تحت رقم: 689 ،
بعنوان: يوم دراسي حول الإشهار العقاري.

4- المذكرة الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية، المؤرخة في 1994/03/29، تحت رقم:
1251

5- المذكرة الصادرة بتاريخ 2002/05/05 تحت رقم 2742، بعنوان "تجديد الفهارس الأبجدية"،
مجموعة النصوص (التعليمات و المنشورات والمذكرات الخاصة بأملاك الدولة والحفظ العقاري

لسنة 2002 الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية)، وزارة المالية.

6 - المذكرة الصادرة بتاريخ 2004/10/13 تحت رقم 5346 بعنوان "أجال تنفيذ إجراءات الشهر العقاري"، مجموعة النصوص (التعليمات والمنشورات و المذكرات الخاصة بأملاك الدولة والحفظ العقاري لسنة 2004) الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية، وزارة المالية.

7 - المذكرة الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية بتاريخ 2018/04/05 تحت رقم 04060 .

8- المذكرة الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية بتاريخ 2025/03/10 تحت رقم 4300 تتضمن أحكام جديدة ضمن قانون المالية لسنة 2025 بخصوص تسوية العقارات المسجلة في حساب (العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال مسح الأراضي) .

ثالثا : المراجع باللغة الفرنسية

1- Bachir Latrous, cours de droit civil (sûretés et publicité foncière), office des publications universitaires, année universitaire 1982-1983.

2 -hristian Larroumet, droit civil (les biens, droits réels principaux), tome -3 II, 1985.

3-Encyclopédie, Répertoire de droit civil, mise a jour, 1964.,

4-Gabriel Marty, Pierre Raynaud, Philippe Jestaz. Droit civil (les suretés, la publicité foncière), 2ème édition, Sirey, 1987.

5- Louis Payette, Rapport d'analyse du cadre juridique et législatif du droit immobilier, du système de réalisation des sûretés et des garanties, du système de publicité, des bureaux d'enregistrement et du crédit hypothécaire algérien, la revue du notaire « EL MOUWATHAK » N° 07, l'année 2002.,

فهرس المحتويات



1.....	مقدمة
3.....	المحور الأول : ماهية الشهر العقاري و أنظمته
3.....	أولا : تعريف الشهر العقاري و أهميته
9.....	ثانيا : مميزات نظام الشهر العقاري في الجزائر
29.....	ثالثا : أنظمة الشهر العقاري
55.....	المحور الثاني : قواعد تنظيم الشهر العقاري
55.....	أولا : قاعدة الرسمية
61.....	ثانيا : قاعدة الشهر المسبق (الأثر الإضافي للشهر)
67	المحور الثالث : الإجراءات العملية لنظام الشهر العقاري في الجزائر
67	أولا : الشروط القانونية الواجب توفرها في الوثائق الخاضعة للشهر
91.....	ثانيا : تنفيذ إجراء الشهر
126....	المحور الرابع : الآثار المترتبة على الشهر العقاري و الطعن في قرارات المحافظ العقاري
126	أولا : الآثار القانونية المترتبة على عملية الشهر
139.....	ثانيا : الطعن في قرارات المحافظ العقاري
141.....	الخاتمة