

# ملخص محاضرات في مقياس العقود و الشهر العقاري موجه لطلبة السنة أولى ماستر تخصص قانون خاص معمق

من إعداد الأستاذة : سارة قايم

## المحاضرة الأولى: مفهوم الشهر العقاري

### مقدمة :

يعرف المشرع الجزائري العقار بأنه كل شيء مستقر بحيزه و ثابت فيه، و لا يمكن نقله دون تلف. و يعتبر مالا عقارا كل حق عيني يقع على عقار بما في ذلك حق الملكية، و كذلك كل دعوى تتعلق بحق عيني على عقار.

و مؤخرا أصبحت قيمة العقار في تزايد مستمر، ينشغل الكافة باكتسابه لأنه ثروة لا تفتنى، و الحصول عليه معناه اغتناء الذمة المالية لصاحبه.

و في الجزائر ، يعد أول نص تطرق إلى مسألة وجوب اخضاع التصرفات العقارية لعملية الشهر العقاري المادة 793 من الأمر 58/75 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 المتضمن القانون المدني .

و إذا كان المشرع في ظل القانون المدني قد نوه بعملية الشهر العقاري، فإن المواد التي تضمنتها غير كافية لتنظيم الملكية العقارية، و لن تكتمل هذه النصوص إلا بالتصدي لأحكام الأمر 74/75 المؤرخ في 12/11/1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري.

كما أن الأمر 74/75 المؤرخ في 12/11/1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري و المراسيم التنفيذية الصادرة تطبيقا له تهدف كلها الى تحقيق الائتمان في المعاملات العقارية .

و عليه فإن انتقال الملكية العقارية يبقى متوقفا على مراعاة اجراء الشهر العقاري ، و بذلك فإنه لا الرسمية و لا التسجيل تغني عن هذا الإجراء ..

إن الشهر العقاري يختص بالعقارات، و العقار نوعين: عقارات بطبيعتها و عقارات بالتخصيص، إلى جانب الأموال العقارية من حقوق عينية عقارية و الدعاوى العقارية.

و العقار بحكم هذه الطبيعة يخضع لنظام قانوني متميز يقضي بإخضاع التصرفات القانونية الواقعة عليه إلى إجراءات قانونية معينة تكون في مجملها ما يسمى بنظام الشهر العقاري .

## أولاً : مفهوم الشهر العقاري

### 1- تعريف الشهر العقاري

يعرف الشهر العقاري بأنه : ذلك النظام الذي يرمي إلى شهر التصرفات القانونية التي ترمي إلى إنشاء الحقوق العينية العقارية أو نقلها أو تعديلها ، على أن يتم اثباتها في سجلات يمكن الاطلاع عليها و أخذ إفادات بما جاء فيها من بيانات .

و يعرف الشهر العقاري كذلك بأنه هو : مجموع القواعد التي موضوعها اعلام الغير بكل التصرفات التي تقع على العقارات .

### 2- أهمية الشهر العقاري

مع تغير البيئة الاقتصادية و السياسية التي تشهدها الجزائر في المرحلة الأخيرة من تبني سياسة اقتصاد السوق ، و جلب الاستثمارات الأجنبية الأمر الذي جعلها تسن ترسانة قانونية كبيرة تسائر هذا التحول منها النصوص القانونية التي تعكس السياسة العقارية في مجال الأملاك العقارية .

- يعتبر اجراء الشهر العقاري صاحب الولاية العامة في انتقال الملكية العقارية سواء بين المتعاقدين أو بالنسبة للغير.

- الشهر العقاري عبارة عن وسيلة لإعلان التصرفات القانونية المتعلقة بالحقوق العقارية في سجلات علنية ، يسهل على كل شخص الاطلاع على محتوياتها و افادات بما جاء فيها من بيانات ، فهو يهدف إلى إحاطة الكافة ، و على الأخص من له مصلحة بالوضع القانوني للعقار و الحقوق التي ترد عليه فالشهر العقاري يعمل على تنظيم هوية لكل عقار تشبه إلى حد كبير بطاقة الحالة المدنية للأشخاص .

### المحاضرة الثانية: التطور التاريخي للشهر العقاري في الجزائر

لقد مر نظام الشهر العقاري في الجزائر بثلاث مراحل أساسية، المرحلة الأولى هي فترة الحكم العثماني و التي امتدت من 1518 إلى غاية 1830.

المرحلة الثانية هي فترة الاحتلال الفرنسي الممتدة من 1830 إلى غاية 1962، و أخيراً مرحلة ما بعد الاستقلال أي من سنة 1962 إلى غاية يومنا هذا، هذه المرحلة التي حاول من خلالها المشرع الجزائري تطهير الملكية العقارية الخاصة.

### أولاً: مرحلة ما قبل الاستقلال

لقد مرت الجزائر مثلها في ذلك مثل كل دول العالم بالفترة القبلية البدائية أين انعدمت القوانين و الأنظمة التي تسير المجتمع ، فكان ما يحكم علاقات الأفراد من قواعد يسودها الغموض لأن المصلحة الخاصة للأقوياء هي التي كانت تملئ الشروط و قواعد السلوك .

و بقي الأمر على حاله دون تنظيم إلى أن جاء الفتح الاسلامي فطبقت أحكام الشريعة الاسلامية على كل المعاملات المالية كالبيع و الايجار و غيرها .

و عندما حطت الدولة العثمانية رحالها بالجزائر أدخلت نظام يمزج بين أحكام الاسلام و التقاليد التركية ، ثم جاء الاحتلال الفرنسي سنة 1830 الذي عمل على ايجاد الوسائل الفعالة التي تنظم هذا الاحتلال ليشمل كل الميادين الحيوية التي تمكنه من استغلال أرض الجزائر أتم استغلال .

## **1- نظام الشهر العقاري في الجزائر خلال فترة الحكم العثماني من 1518 إلى 1830**

مرحلة الخلافة العثمانية تميزت بتطبيق أحكام الشريعة الاسلامية في مجال المعاملات العقارية ، مع العلم أن هذه الأخيرة لم تشترط نظام محدد للشهر العقاري و يرجع ذلك إلى قلة المعاملات العقارية في تلك الفترة هذا من جهة ، و من جهة أخرى كانت معظم الأراضي ملك للقبيلة و مخصصة للاستعمال العام كالرعي .

و قد ساد هذا النموذج من الملكية الجماعية في شكل يشبه المشاعية الفلاحية البدائية بحيث تتقاسم القبيلة في كل موسم فلاحي قطع الأراضي على سبيل الانتفاع و الاستغلال و ليس على سبيل التملك استنادا لبعض الآراء الفقهية التي تنكر الملكية الفردية فظلت تلك التقاليد و الأعراف مطبقة في بعض المناطق و لازالت إلى اليوم لدى بعض العروش و القبائل التي لا تقبل فكرة ملكية الدولة لأراضي العرش ، خاصة في المناطق السهبية و التي تكثر فيها النزاعات حول هذه الأراضي .

أما فيما يخص النظام العقاري، فقد صنف التشريعات العقارية العثمانية الأراضي إلى مجموعة من الأصناف و هي:

### **أ- أراضي الموات**

و هي الأراضي التي تركت دون استغلال، و لم تكن في حوزة أي مالك أو متصرف أو التي كانت غير صالحة للزراعة و هي عادة تكون بعيدة عن العمران و خالية من السكان بحيث لا يمتلكها أحد أو ينتفع بها أي شخص ، و هي مع عدم ملكيتها تعتبر نظريا في حيازة الدولة ، و لا تتحول أرض الموات إلى ملكية خاصة أو مشاعة و لا يحق للدولة أن تضع يدها عليها إلا بإحيائها أو استغلالها .

و رغم امكانية امتلاك أراضي الموات و سهولة الانتفاع بها حسب بعض الأحكام الفقهية فإن الأهالي بالأرياف لم يكونوا يقبلون على استثمارها ، لاسيما أثناء فترة الاضراب

و الفوضى التي كانت سائدة آنذاك .

### ب- أراضي العرش

أصبحت أراضي العرش تشكل إحدى أصناف الملكيات العقارية بالجزائر منذ القرن الحادي عشر ميلادي و الذي شهد استقرار القبائل البدوية و توطن العشائر بالمناطق التي استحوذت عليها أو أعطيت لها و تسمى باسم أراضي العرش في اقليم الجزائر و قسنطينة ، أما بغرب البلاد فيطلق عليها اسم " أراضي السبقية " .

و يقصد بالعرش في الجزائر القبيلة و هي عبارة عن مجموعة من العائلات التي تجمعها أصول مشتركة و تقيم في منطقة واحدة على شكل تجمع عشائري.

لقد تعاملت الدولة العثمانية مع هذا النوع من الأراضي بتحفظ بحيث لم تقم بتجريد هذه العشائر من أراضيها لكن دون إمكانية التصرف فيها نظرا لأهميتها الكبيرة بالنسبة للقبيلة كونها مخصصة لسد حاجياتها ، و كل قبيلة حرة في طريقة استغلال هذه الأراضي حسب حاجة و ضرورة المجموعة في حدود عد حرمان الآخرين من الاستفادة منها .

### ج- أراضي البايلك

البايلك مصطلح تركي قديم أخذه الأتراك عن المغول ، و أول من تولى إمارة البايلك عند الأتراك هو عثمان بن أرطغل مؤسس الدولة العثمانية و ذلك سنة 1280 .

و مصطلح البايلك في الجزائر يقصد به حكومة الباي و إدارته و تعني أيضا كل ما هو عمومي و ملك للجميع " دراهم البايلك " : أموال الدولة .

في الجزائر ، هي الأملاك الخاضعة لسلطة الباي و التي استحوذ عليها الأتراك عن طريق المصادرة و الشراء و وضع اليد في حالة شغورها أو عدم وجود الورثة أو أراضي السكان الذين رفضوا تسديد الضرائب المفروضة عليهم أو الذين امتنعوا عن تنفيذ أوامر الحاكم و الذين تحالفوا مع الاسبان المقيمين على السواحل .

### د- أراضي المخزن

هي أراضي منحها الدولة العثمانية على سبيل الانتفاع للعرب الذين تم تجنيدهم في صفوف الجيش العثماني و ذلك من أجل مجازاتهم على ولائهم لها فتم تقسيم هذا الجيش إلى وحدات تسمى بالمخزن ، و قد استعانت السلطة العثمانية بهذا الأسلوب نظرا لقلّة تعداد القوات العسكرية العثمانية آنذاك حتى تتمكن من بسط سيطرتها على كل الأقاليم حيث كانت السلطة العثمانية تستولى على هذه الأراضي من القبائل المعادية لها و القبائل التي لا تدفع الضريبة.

## هـ- أراضي الملك

هي أراضي تتوزع داخل المدن الكبرى و حواشيتها ، و في المناطق الجبلية لاسيما منطقة القبائل ، وهران ، مستغانم و بعض مناطق تلمسان و قسنطينة و الأوراس ، كما تشمل مناطق الواحات في الصحراء و بعض مناطق السهول ، كانت تسمى أيضا بالأراضي الخاصة و "الفحوص" ، حيث كانت تستغل هذه الأراضي وفق قواعد الشريعة الاسلامية و الأعراف، حيث يعتبر نظام الملك النظام الأصلي و الطبيعي في الجزائر قبل الوجود العثماني بعكس نظام العرش المفروض بإرادة العثمانيين.

## و- أراضي الحبوس

و تعرف أيضا بالأراضي الوقفية ، و قد انفرد الفقه الاسلامي بهذا النوع من الأراضي التي تجمد طبيعتها القانونية ، فلا يجوز تغيير هذه الطبيعة ، و تصنف هذه الأراضي من حيث طريقة استغلالها و كيفية الانتفاع بها إلى حبس عام أو وقف خيرى ، و حبس خاص أو وقف أهلي ، فأما الحبس العام الخيري فيعود مردوده على المصلحة العامة التي حبست من أجلها عملا بأحكام المذهب المالكي السائد بالجزائر ، بحيث ينفذ مضمون عقد الحبس في الحين بلا قيد أو إرجاء .

## ثانيا: الفترة الاستعمارية

و هي الفترة التي امتدت من 1830 إلى غاية 1962، وجد المستعمر الفرنسي فيها وضعية عقارية غريبة عن نظامه القانوني.

طبقت عليها أحكام الشريعة الاسلامية و القواعد العرفية ، فاستعصى على الادارة الفرنسية في بادئ الأمر اخضاع الأراضي الجزائرية إلى قواعد القانون الفرنسي الوضعي ، و رغم ذلك عمد المشرع الفرنسي على ايجاد سياسة عقارية حكيمة ، توفر أراضي صالحة للمعمرين و ذلك بتأسيس دومين للدولة استبدالا لدومين البايلك ثم تطبيق القانون الفرنسي على الملكية في الجزائر خاصة على الأملاك الشاغرة ، و على أراضي الدايات و البايات و الموظفين الأتراك ثم أراضي الجزائريين الذين غادروا الجزائر مع الأمير عبد القادر أو مع الأتراك الذين أجبروا على الهجرة فضلا عن قيام السلطة الفرنسية بإبراز التشريع العقاري الفرنسي بهدف فرنسة العقار من جهة و تسهيل عملية الاستيلاء على الأراضي و بيعها إلى المعمرين من جهة أخرى .

لكن سرعان ما لجأت هذه الاخيرة الى سن قوانين توفر من خلالها اراضي للمعمرين من بينها :

- المرسوم المؤرخ في 08 سبتمبر 1830

- الأمر المؤرخ في 1844/10/01

- القرار المؤرخ في 1846/09/17

- القانون الصادر بتاريخ 16 جوان 1851

- القانون الصادر بتاريخ 23 مارس 1855

- قانون سيناتوس كونسولت المؤرخ في 1863/04/22

- قانون فارنيه المؤرخ في 1873/07/26

- القانون الصادر بتاريخ 16 فيفري 1897 المتمم بالقانون المؤرخ في 04 أوت 1926

- المرسوم المؤرخ في 1956/05/26

### ثالثا : مرحلة ما بعد الاستقلال

عرفت الملكية العقارية في الجزائر منذ الاستقلال حالة غموض فرضتها المرحلة الاستعمارية ، فكان من الطبيعي و كمرحلة انتقالية أن ينتهج المشرع نظام الشهر الشخصي في انتظار تعميم عملية مسح الأراضي ، حتى تتوسع دائرة تطبيق نظام الشهر العيني بصور الأمر 74/75 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري .

### 1- فترة ما قبل 1975

أمام الهجرة الجماعية للمعمرين بعد الاستقلال ، و خاصة فئة الإطارات وجدت الحكومة الجزائرية نفسها أمام فراغ مؤسساتي يهدد كيان الدولة الفتية ، فما كان لها إلا أن تصدر قانون ، فصدر الأمر 157/62 المؤرخ في 31 ديسمبر 1962 الذي يقضي بتمديد العمل بالقوانين الفرنسية باستثناء النصوص المخالفة للسيادة الوطنية ، و في هذا الصدد قام المجلس الأعلى آنذاك (المحكمة العليا حاليا) من خلال القضايا المعروضة عليه بإظهار النصوص التي لها طابع استعماري ، و من بينها قانون 26 جويلية 1873 الذي ألغى الشفعة على الأراضي المفرنسة .

و قد عمدت السلطات الجزائرية فيما بعد إلى إيجاد النظم و الوسائل التي تعمل بواسطتها على حماية الملكية العقارية و الحفاظ عليها ، و هو ما توصل إليه المجلس الوطني للثورة الجزائرية من خلال اجتماعه المنعقد بطرابلس في جوان 1962 حيث أكد على جملة من المبادئ أهمها :

- الحصر الفوري لكل الصفقات العقارية .

- نزع ملكية الأراضي التي تتجاوز مساحتها الحد الأقصى المسموح به.

#### أ- الأمر 20/62 المؤرخ في 24 أوت 1962

و هو الأمر الذي نص على التدابير المناسبة لحماية و حفظ الأملاك الشاغرة ، غير أن الفوضى التي سادت البلاد بعد الاستقلال مباشرة و انتشار المعاملات العقارية المشبوهة بين المعمرين و بعض الجزائريين دفعت السلطات الجزائرية لإصدار في نفس السنة مرسوم 03/62 المؤرخ في 23 أكتوبر 1962 يمنع كل المعاملات المنقولة و غير المنقولة في الأملاك الشاغرة ، و تعتبر باطلة حسب المادة 01 من هذا المرسوم كل المعاملات المبرمة بعد 01 جويلية 1962 .

#### ب- المرسوم 88/63 المؤرخ في 18/03/1963

و هو المرسوم المتعلق بتنظيم الأملاك الشاغرة حيث نص هذا المرسوم على أن كل أجنبي مهما كانت جنسيته تخرى عن أملاكه العقارية و المنقولة لمدة 4 أشهر يتعرض لدخول أملاكه ضمن الأملاك الشاغرة.

#### ج- قانون التوثيق لسنة 1970

أول قانون هو القانون 91/70 المؤرخ في 15/12/1970 المتضمن تنظيم مهنة التوثيق و الذي نص صراحة على شرط الرسمية في العقود التي تتضمن ملكية عقار أو حقوق عقارية.

#### د- قانون الثورة الزراعية 1971

بعدها أصدر المشرع المرسوم 276/63 المؤرخ في 26/07/1963 الذي نص على تأميم الأراضي المنهوبة أو التي وضعت تحت الحراسة لصالح " القيادة " و الأغوات و الباشوات و كل أعوان الاستعمار.

## 2- المرحلة الممتدة من 1975 الى غاية يومنا هذا

تميزت هذه المرحلة بإصدار أهم قانون بعد الاستعمار و هو الأمر 74/75 المؤرخ في 1975/11/12 المتضمن اعداد المسح العام للأراضي و تأسيس السجل العقاري و الذي تبنى من خلاله المشرع نظام الشهر العيني بشكل نهائي ، غير أن هذا النظام لا يمكن الاعتماد عليه بصفة نهائية إلا إذا تم مسح كل الأراضي .

### المحاضرة الثالثة: خصائص نظام الشهر العقاري

#### أولا : الطابع الإداري للشهر العقاري

إن عملية الشهر العقاري تأخذ شكل القرار الإداري ، و النتيجة التي يصل إليها المحافظ العقاري سواء بقبول اجراء الشهر العقاري أم برفضه يعد قرارا إداريا .

اختلفت تشريعات العالم في تحديد الجهة المكلفة بعملية الشهر العقاري ، أما المشرع الجزائري قد اعتبر المحافظ العقاري المحور الأساسي في نظام الشهر ، و تعتبر المحافظة العقارية التي يديرها الدعامة الأساسية في ضبط و استقرار الملكية العقارية و حماية الحقوق و بعث الائتمان العقاري .

#### 1- المحافظة العقارية

تسهر على عملية الشهر العقاري في التشريع الجزائري مصلحة إدارية عمومية تدعى المحافظة العقارية يشرف على تسييرها محافظ عقاري تهدف إلى استقرار الملكية العقارية و حماية الحقوق و بعث الائتمان .

#### أ- مفهوم المحافظة العقارية لغة و اصطلاحا

إن إجراءات الشهر العقاري تتولاها هيئة إدارية نظمها المشرع و حدد صلاحياتها و اختصاصها الاقليمي .

#### ب- المفهوم اللغوي للمحافظة العقارية

المحافظة العقارية تسمية من أصل كلمتين هما: المحافظة، و عقارية.

- **المحافظة** : مصدر حافظ ، تقسيم إداري يتولاه المحافظ ، و هي فوق القائم – مقامية ، و تعرف القائم – مقامية بأنها تقسيم إداري في البلاد يتولى شؤونه القائم – مقام ، و هذا الأخير يعتبر موظفا إداريا و هو دون المحافظ في المنصب ، جمع قائم – مقامون يقوم مقام الوالي .

- **العقارية**: أصل لكل عقار، و هو كل شيء مستقر في مكانه يشغل حيز ثابت، غير قابل للنقل منه إلى مكان آخر دون تلف.



## - المدلول الاصطلاحي للمحافظة العقارية

المحافظة العقارية هي مصلحة عمومية وظيفتها الأصلية تتمثل في حفظ العقود ، و مختلف المحررات الخاضعة للشهر العقاري المتضمنة نقل أو إنشاء أو تعديل حق من حقوق الملكية ، و الحقوق العينية الأخرى سواء كانت أصلية أو تبعية و ذلك بعد شهرها ، و قيدها في مجموعة البطاقات العقارية و تعرف كذلك باسم : محافظة الرهون .

## 2- المحافظ العقاري

إن نظام الشهر العقاري الجزائري يقوم على أساس اداري ذلك أن عملية تأسيس السجل العقاري و مسكه خوله قانون الشهر العقاري إلى موظف عمومي يسمى المحافظ العقاري ، كما تدل عليه المواد التالية من الأمر 74/75 و المرسوم التطبيقي 63/76 المعدل و المتمم المؤرخ في 1976/03/25 المتضمن تأسيس السجل العقاري :

- **تنص المادة 10 :** " عند اختتام عمليات مسح الأراضي في كل بلدية تودع لدى المصلحة المكلفة بمسك السجل العقاري ، نسخ ثانية لجميع الوثائق الخاصة بمسح الأراضي .

كما تودع نسخة ثانية من هذه الوثائق بمقر كل بلدية. "

- **تنص المادة 11 :** " يقوم الموظف المكلف بمسك السجل العقاري على أساس وثائق مسح الأراضي المعدة ، و القرارات و شهادات الملكية المقدمة من طرف المعنيين بتحديد حقوق الملكية و الحقوق العينية الأخرى التي يجب أن تكون موضوع اشهار في السجل العقاري و ذلك طبقا لأحكام المادة 13 أدناه . "

- **تنص المادة 11 :** " يقوم الموظف المكلف بمسك السجل العقاري على أساس وثائق مسح الأراضي المعدة ، و القرارات و شهادات الملكية المقدمة من طرف المعنيين بتحديد حقوق الملكية و الحقوق العينية الأخرى التي يجب أن تكون موضوع اشهار في السجل العقاري و ذلك طبقا لأحكام المادة 13 أدناه . "

- **تنص المادة 20 :** " تحدث محافظات عقارية يسيرها محافظون عقاريون مكلفون بمسك السجل العقاري و اتمام الاجراءات المتعلقة بالإشهار العقاري و ذلك من أجل الشروع في نظام الإشهار الجديد المؤسس بموجب هذا الأمر. "

اختلفت تشريعات العالم في كيفية تنظيم عملية الاشهار العقاري و طابعه القانوني ، فإذا كانت معظم الدول التي تعمل بنظام الشهر العيني ، أخضعت عملية تأسيس السجل العقاري و مسكه إلى أحد قضاة جهات القضاء ، فإن المشرع الجزائري حذا حذو نظيره الفرنسي في هذا المجال من خلال اعتماده على النظام الاداري في الشهر العقاري .

فالمحافظ العقاري موظف عمومي يباشر مهامه تحت وصاية وزير المالية يخضع إلى قانون الوظيف العمومي : مكلف بتسيير هيئة عمومية ذات طبيعة ادارية .

## ثانيا : الطابع العيني للشهر العقاري

الشهر في التشريع الجزائري يتم باسم العقارات منذ أن تبني المشرع الجزائري لنظام الشهر العيني بموجب الأمر 74/75 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 و ما صاحبه من مراسيم تطبيقية تؤكد على تبني المشرع للنظام الجديد ، و نظرا للارتباط الوثيق بين نظام الشهر العيني و عملية مسح الأراضي ، إذ أنه لا يمكن تطبيق نظام الشهر العيني إلا إذا تم مسح كل أراضي التراب الوطني ، ذلك أن عملية القيد في السجل العقاري ، لا يمكن تنفيذها إلا بعد المسح الذي يتكفل بتحديد معالم الأرض و تقسيمها إلى وحدات ملكية و إعطائها أرقام خاصة و رسم مخططاتها ، و لهذا الغرض أبقى المشرع على تطبيق نظام الشهر الشخصي و نص على تطبيقه مؤقتا ريثما يتم إعداد المسح العام للأراضي .

## ثالثا : الطابع الإلزامي للشهر العقاري

إن المشرع الجزائري و رغبة منه في استقرار المعاملات العقارية جعل شهر التصرفات القانونية الواقعة على العقارات الزامي حتى تنتج آثارها سواء فيما بين المتعاقدين أو اتجاه الغير، و استثنى من ذلك الرهون و الامتيازات العقارية التي يكون الشهر فيها اختياريا إذ يترتب على عدم قيدها عدم قابليتها للاحتجاج اتجاه الغير .

و يمر العقد الناقل للملكية العقارية بمجموعة من المراحل ابتداء من عملية توثيق العقد ثم تسجيله لدى مصلحة التسجيل و الطابع و أخيرا شهره في البطاقات العقارية لكي يرتب أثره العيني .

و تجدر الإشارة في هذا السياق أن الشهر العقاري ليس شرطا شكليا كشرط الرسمية التي تعد ركنا في التصرفات القانونية ، بحيث تخلف هذا الركن يجعل التصرف باطل بطلانا مطلقا .

## المحاضرة الرابعة : نظاما الشهر العقاري

أدى التطور الذي عرفته الشعوب في شتى مجالات الحياة الاقتصادية ، الاجتماعية و السياسية إلى ظهور نظامين أساسيين للشهر العقاري يسمى النظام الأول بنظام الشهر الشخصي ، يعتمد أساسا في عملية الشهر ، و النظام الثاني يطلق عليه نظام الشهر العيني وهو يعتمد على بيانات العقار أساسا في عملية الشهر العقاري .

## أولا: نظام الشهر العقاري الشخصي

هو النظام الأول و هو السابق في التاريخ من حيث الظهور، وهو نظام يكون الشهر فيه طبقا لأسماء الأشخاص من ملاك و أصحاب الحقوق العينية في العقارات ، و في ظل هذا النظام العقارات لا تعرف بمواقعها و أرقامها و إنما بأسماء مالكيها ، أي بأصحاب الحقوق العينية .

و في هذا النظام ينشأ في البلد الواحد سجل عام ، أو سجلات في مراكز الأقاليم يرصد بها كل تصرف و منشئ حقا عينيا عقاريا ، و يتم رصده باسم المتصرف ، و توضع لهاته السجلات فهارس منظمة بأسماء المتصرفين و يعتبر اسم كل شخص محل اعتبار ، بحيث لا يعتد بمواصفات العقار محل التعامل من موقع و حدود و مساحة ، و إنما ينظر إلى الهوية الكاملة للأشخاص المالكين أو الذين تعاملوا فيه .

## 1- مميزات نظام الشهر العقاري الشخصي

- من خصائص هذا النظام أن الشهر طريق للعلنية فقط و ليس سبب لانتقال الملكية أو الحقوق العينية فهو لا بد أن يستند إلى عقد صحيح لا تشوبه شائبة ، أما إذا ورد على عقد باطل أو تقرر بطلانه فإنه لا يكسب المتصرف إليه حقا لأن الشهر لا يظهر عيوب العقد فيمكن استصدار حكم ببطلان العقد المشهر و التأشير في هامش تسجيل العقد فيزول كل أثر لهذا التسجيل .

- يعتبر الشهر الشخصي بسيط في الاجراءات القانونية التي تتبع فيه ، بحيث تقوم المحافظة العقارية من التأكد فقط من اسم المالك الحقيقي للعقار موضوع التصرف فيه و اسم أبيه و جده بالكامل ، مما يمنح للمتعاقدین مجال للتعرف على الوثائق و التحقق من صحتها ، و كما أن هذا النظام لا يتطلب اجراء عملية مسح الأراضي مقارنة بنظام الشهر العقاري العيني .

- من خصائص نظام الشهر الشخصي أن عملية الشهر العقاري للسندات العقارية لا تقتصر وظيفته إلا على اعلام الجمهور بما ورد على العقار من حقوق ، حيث لا أثر للشهر العقاري في انشاء الحق العيني ذلك أن الحق العيني ينشأ صحيحا بمجرد تمام العقد و مراعاة الشكل الذي يقرره القانون و يظل صحيحا إلى أن يفسخ أو يقرر بطلانه .

## 2- عيوب نظام الشهر العقاري الشخصي

- أنه لا يعطي المتصرف إليه ضمانا بثبوت الحق المتصرف فيه له بصفة نهائية ، بل قد يعرضه للمنازعة في أي وقت و الحكم بزوال هذا الحق ، و بالتالي لا يعطي راغبي التعامل مع المتصرف إليه تأكيدا بأنه حقيقة صاحب موضوع التصرف المشهر لصالحه .

- أن تحقق الشخص المستفيد " المتصرف إليه " من حالة العقار المتعامل فيه ، يقتضي البحث

و الاستكشاف عن شخص المالك الحقيقي لهذا العقار من أجل التعرف عن هويته كاملة من اسم و لقب

و هوية و اسم والده و هويته ، و اسم أصوله بالكامل و أسماء المالكين السابقين و غير ذلك ، و هي عملية شاقة و متعبة نظرا لأن هوية الشخص الذي تصرف في العقار محل اعتبار تقرر لصاحب المصلحة الحق في أن يطلب شهادة اثبات لكي يستوثق من أن الشخص الذي يريد التعامل معه هو فعلا مالك العقار ، و مازال مالكا له من عدمه .

- يعاب على الشهر العقاري الشخصي أن التصرفات الواقعة على العقار خلال عملية الشهر لا يتأكد من صحتها ، و العملية برمتها غير محصنة و لا تحوز على الحجية ، و يعتبر الشهر الشخصي في السجلات العقارية قرينة قانونية بسيطة يستطيع كل ذي مصلحة أن يطعن بالبطلان في هذه التصرفات في أي وقت يعلم فيه بعيب التصرف مما يجعل هذا الشهر يفقد الجدوى منه في حماية الأشخاص

و بالتالي فإن إجراء الشهر في هذا النظام يبقى فقط وسيلة لإعلام الغير عن التصرف المنصب على العقار لإمكانية استعمال حقه في المعارضة و لا يمكن أن يكون سببا في نشأة الحقوق العينية العقارية

أو انتقالها.

## ثانياً: نظام الشهر العقاري العيني

يتميز نظام الشهر العيني عن نظام الشهر الشخصي بمجموعة من الخصائص التي يعبر عنها بعض الشراح بمبادئ الشهر العيني على أساس أنها قواعد راسية لدى جميع الأنظمة التي تتبع نظام السجل العيني ، و التي من فرط التقيد بها صارت مبادئ و أسس أنظمة الشهر في هذه الدول .

و تعد أول دولة عرفت نظام الشهر العيني هي دولة أستراليا ، يعود الفضل في نشأة هذا النظام إلى برنامج السيد "طورانس" المتعلق بتنظيم الملكية العقارية و مختلف الحقوق المتعلقة بها ، و انتهى بالتصويت على مشروع القانون المقدم إلى البرلمان أطلق عليه اسم قانون طورانس و ذلك عام 1858 .

و نظام الشهر العيني معروف أيضا باسم السجل العيني أو العقاري، فلا يكون الشهر فيها على أساس أسماء الأشخاص الصادرة منهم تصرفات، بل على أساس العقارات ذاتها بمعنى أن السجل الذي يتم فيه الشهر لا يمسك بحسب أسماء الأشخاص بل بحسب أرقام العقارات فتخصص فيه صفحة لكل عقار يثبت في أولها اسم مالكة وقت انشاء السجل أو اسم أول متصرف إليه بعد إنشاء السجل ثم يثبت منها بعد ذلك أولا فأول كل ما يرد على هذا العقار من تصرفات واجبة الشهر ، بحيث يمكن بمجرد الاطلاع على هذه الصفحة معرفة تاريخ ملكية هذا العقار و الملاك الذين تعاقبوا عليه منذ انشاء السجل و التصرفات التي صدرت من كل منهم و من المالك الأخير .

### 1- مبادئ نظام الشهر العقاري العيني

#### أ- مبدأ التخصيص

- يتميز نظام الشهر العيني بأن أساس التسجيل و الشهر في السجلات هو العقار أو الوحدة العقارية محل التصرف.

و بهذا يستند نظام الشهر العيني إلى العنصر الثابت في المعاملات العقارية أو هو العقار حيث لا يؤخذ في الاعتبار إلا بصفة عرضية اسم المالك أو صاحب الحق العيني أو ما يطلق عليه العنصر المتغير في المعاملة أو التصرف.

و من هنا كانت تسميته بنظام الشهر العيني فلكل عقار في هذا النظام تخصص صفحة في السجل العقاري تسمى الصحيفة العينية للوحدة العقارية تقيد فيها جميع التصرفات التي تقع على تلك الوحدة العقارية و كذا الحقوق التي تنقلها كالرهون و هي تحمل كل البيانات المتعلقة بالعقار مثل رقمه و موقعه و مشتملاته و مساحته و اسم مالكة أو ملاكه إذا تعددوا و جميع الأعباء التي تنقله .

و تخصيص صحيفة عينية لكل وحدة عقارية هو ما يعرف بمبدأ التخصيص، و منه استمد هذا المبدأ تسميته.

#### ب- مبدأ قوة الثبوت المطلقة

لقد توصل الفقه إلى القول أنه يقصد بهذا المبدأ جعل إثبات الملكية غير ممكن إلا إذا تم الشهر ، لأن هذا النظام يعمل على تطهير التصرفات من كل العيوب ، نظرا للصلاحيات و السلطات الممنوحة للقائم على

هذا النظام و أيضا المسؤولية التي يتحملها ، و عليه كل التصرفات المشهورة في ظل نظام الشهر العيني تعتبر حجة مطلقة .

### ج- مبدأ الشرعية

حيث يطلق عليه بعض الفقه اسم مبدأ المراقبة المسبقة ، لأن الموظف المكلف بالشهر يتحقق عند شهر التصرفات و العقود من توافر جميع الأركان و الشروط المطلوبة و المنصوص عليها قانونا و في حالة ما إذا يتبين له وجود نقص أو أخطاء يجب عليه رفض إجراء الإشهار العقاري.

### د- مبدأ القيد المطلق

هذا المبدأ له مفهوم واسع ، و يقصد به اتخاذ إجراءات من خلالها تدوين كافة التصرفات القانونية و سندات اثبات و انتقال و تعديل و زوال كافة الحقوق العينية العقارية التي نص عليها المشرع و بصفة عامة الشهر يعد مصدر كل الحقوق العينية العقارية ، لأنه هو الذي ينشئ الحق و يغيره و يعدله و يزيله، حيث أن كل حق غير مشهر لا وجود له بالنسبة لأطراف التصرف و لا الغير.

## 2- عيوب نظام الشهر العقاري العيني

- العمل بهذا النظام يستدعي في بداية الأمر مسحا شاملا لكل الأراضي في الدولة ، كما يتطلب إنشاء بطاقة عقارية لكل عقار و هذا يقتضي توفير المال و الرجال المتخصصون في هذا الميدان عكس نظام الشهر الشخصي الذي لا يتطلب الكثير من النفقات ، فنظام الشهر العيني يتطلب الكثير من النفقات .

- إن نظام الشهر العيني يؤدي إلى تفتيت الملكية ، إذ أن تخصيص بطاقة أو عدة بطاقات لكل وحدة عقارية أمر صعب التطبيق في البلدان التي تفتتت فيها الملكية إلى أجزاء كثيرة خاصة عندما تفتتت الملكية عن طريق الميراث و القسمة ، فيصبح كل شخص يملك جزء صغير جدا من العقار ، فيصبح نظام الشهر العيني عاجز عن تلبية متطلبات - تخصيص بطاقة عقارية لكل عقار -

## المحاضرة السادسة: المحافظة العقارية و المحافظ العقاري

### أولا: المحافظة العقارية

قبل صدور الأمر 74/75 السالف ذكره، أحدث المشرع في ظل الأمر 73/71 المؤرخ في 1971/11/08 المتضمن قانون الثورة الزراعية ، صندوقا وطنيا للثورة الزراعية ، لم يؤسس هذا الأمر محافظات عقارية كهيئات تولى الشهر العقاري حتى صدور الأمر 74/75 السالف ذكره .

## 1- مهام المحافظة العقارية

و تتمثل مهام المحافظة العقارية من خلال الأمر 74/75 – السالف الذكر- و النصوص القانونية الصادرة تبعا له فيما يلي:

### - مسك السجل العقاري

السجل العقاري يتكون من مجموع شهادات الملكية المسلمة من قبل مصالح إدارة أملاك الدولة و التنظيم العقاري، و يعبر عنه بمجموعة البطاقات العقارية.

يرمي مسك السجل العقاري إلى الشروع في نظام الشهر العيني الذي يبسط تطبيق القوة الثبوتية المطلقة للمعلومات و البيانات المسجلة بالسجل العقاري و يدعم الائتمان العقاري و العمل على استقرار الملكية العقاري .

### - تسليم الوثائق التي تشهد بحقوق الملاك على العقارات الممسوحة

إن الهدف الأساسي من نظام الشهر العيني هو إعداد و تسليم السندات التي تشهد بحقوق الملاك على العقارات الممسوحة و المثبتة للملكية العقارية ، إلا أن المحافظ العقاري مقيد بنوع من الترقيم ، فإذا كان الترقيم مؤقتا لمدة أربعة أشهر أو سنتين ، هنا تسلم شهادة الترقيم المؤقتة ، أما إذا كان الترقيم نهائيا يسلم للطرف المعني أو وكيله الدفتر العقاري ، وهذا ما نتطرق إليه على النحو الآتي :

### - تسليم شهادة الترقيم المؤقتة

حيث تسلم من قبل المحافظ العقاري بناء على طلب أصحاب الحقوق إذا توافرت جملة من الشروط ومن تم اتباع الإجراءات المقررة لذلك و المتمثلة فيما يلي :

- يجب أن يكون الترقيم مؤقتا لمدة أربعة أشهر أو سنتين.

- يقدم طلب الحصول على شهادة الترقيم المؤقتة من الطرف المعني أي صاحب المصلحة.

- تسجل شهادة الترقيم المؤقتة بسجل الايداع نظرا لأهميتها و يكون هذا مقابل دفع رسم ثابت يسلم بشأنه وصل .

- يؤشر المحافظ العقاري على البطاقات العقارية المعنية ، و تدون عبارة شهادة ترقيم مؤقتة .

- يجب الامضاء و التأشير على شهادة الترقيم المؤقتة من طرف المحافظ العقاري ، و بعد ذلك تسلم للطرف المعني لاستعمالها في حدود القانون .

### - تسليم الدفتر العقاري

جاء الأمر 74/75 و ما صحبه من مراسيم تنفيذية بأحكام تقضي بأن في الأراضي الممسوحة يسلم لصاحب العقارات دفتر عقاري يكون مطابقا للنموذج المحدد الصادر عن وزير المالية و ذلك بعد إنشاء بطاقة عقارية عن كل عقار تم مسحه ، يدون فيه كافة بياناته بصفة نافية للجهالة ، و تأسيس السجل العقاري على مستوى المحافظة العقارية .

و يشكل الدفتر العقاري سند ملكية الشخص للحق العيني العقاري.

## - مهام المحافظة العقارية بعد القيد الأول

بعد الانتهاء من القيد الأول و تسليم السندات المثبتة لحقوق الملاك (الدفاتر العقارية) ، يكون نظام الشهر العيني قد تأسس فعلا و حقق أهدافه ، لذا يجب على المحافظ العقاري أن يحترم مبادئ و خصائص نظام الشهر العيني ، و هذا لا يتحقق إلا بعد القيام بالمهام المسندة له قانونا بعد القيد الأول و تنحصر عموما فيما يلي :

- حفظ العقود و المخططات و جميع الوثائق المتعلقة بعملية الشهر العقاري.

- يجب على المحافظ العقاري مسك سجل الايداع و قفله كل يوم لأنه يرقم و يوقع من قبل قاضي تابع لاختصاصه المحافظة العقارية و يودع كل سنة بالمجلس القضائي المختص .

- إعداد تقارير من طرف المحافظ العقاري مفصلة حول كافة الاجراءات التي تم اتخاذها ، و هذا بهدف تقييم و تقديم احصاءات للجهات المعنية لأن المحافظة العقارية تعتبر آلية أساسية لقيام نظام الشهر العيني.

- إعطاء المعلومات و تحصيل الحقوق و الرسوم المتعلقة بالشهر العقاري .

## 2- التنظيم الداخلي للمحافظات العقارية

أحدثت المحافظات العقارية بمقتضى المادة 20 من الأمر 74-75 المؤرخ في 12/11/1975 المتضمن إعداد المسح العام للأراضي و تأسيس الإجراءات اللازمة المتعلقة بالإشهار العقاري ، تقسم حسب المادة 04 من المرسوم 63/76 المؤرخ في 25/03/1976 المتضمن تأسيس السجل العقاري المعدل و المتمم بالمرسوم 123/93 المتعلق بتأسيس السجل العقاري إلى مكاتب محافظة في كل بلدية و بصفة انتقالية ، فإن اختصاص كل مكتب يمكن أن يمتد إلى عدة بلديات ، و في هذه الحالة يحدد وزير المالية بمقتضى قرار الإقامة و الاختصاص الاقليمي لكل مكتب محافظة عقارية ، و يسير مكتب المحافظة العقارية من قبل رئيس مكتب محافظة يخضع لنفس الواجبات و المسؤوليات التي يخضع لها المحافظون العقاريين .

أما الأقسام الداخلية للمحافظات العقارية ، فقد أشارت إليها المادة 17 من المرسوم التنفيذي 65/91 المؤرخ في 02/03/1991 المتضمن تنظيم المصالح الخارجية لأملاك الدولة و الحفظ العقاري ( المرسوم التنفيذي 65/91 المؤرخ في 02/03/1991 المتضمن تنظيم المصالح الخارجية لأملاك الدولة و الحفظ العقاري ، ج ر بقولها : " يبين التنظيم الداخلي لمفتشيات أملاك الدولة و الحفظ العقاري في شكل أقسام و شروط يسيرها بقرار من الوزير المكلف بالمالية . "

و تنص المادة 12 من نفس المرسوم على أن مديرية الحفظ العقاري في الولاية تضم مصلحتين اثنتين،

و يمكن لكل مصلحة حسب أهمية المهام المضطلع بها أن تضم من مكاتب إلى ثلاثة مكاتب، يحدد تنظيمها بموجب قرار من الوزير المكلف بالمالية. )

## أ- مصالح مديريات أملاك الدولة و الحفظ العقاري على مستوى الولايات

تنفيذا للمرسوم التنفيذي 65/91 المؤرخ في 1991/03/02 المتضمن تنظيم المصالح الخارجية لأملاك الدولة و الحفظ العقاري، صدر عن الوزير المكلف بالمالية قرارا مؤرخا في 1991/07/04 يتضمن تحديد مصالح و مكاتب مديريات أملاك الدولة و مديريات الحفظ العقاري على مستوى الولايات.

و تنص المواد 09-10-11 من هذا القرار بأن مديرية الحفظ العقاري في الولايات تتكون من:

### - مصلحة عمليات الاشهار العقاري

تتكون مصلحة عمليات الاشهار العقاري من :

- مكتب مراقبة عمليات الشهر العقاري و المنازل و الوثائق.

- مكتب تكوين الدفتر العقاري و التوافق مع مسح الأراضي

### - مصلحة التنسيق و الرقابة

و تتكون مصلحة التنسيق و الرقابة من:

- مكتب تطبيقات الاعلام الآلي و المناهج .

- مكتب الرقابة و الاحصائيات .

## ب- أقسام المحافظات العقارية

### - قسم الايداعات و عمليات المحاسبة

يشكل قسم الايداع الاجراء الأولي للشهر العقاري ، و يعتبر تسجيل المعلومات في سجل الايداع العملية الجوهرية التي ينطوي عليها الشهر العقاري .

يدون في سجل الايداع يوما بيوم و حسب الترتيب العددي تسليمات العقود و القرارات القضائية دون ترك بياض و كتابة بين الأسطر .

و يتولى قسم الايداع فضلا عن ذلك ، تحصيل الحقوق و الرسوم المترتبة على عملية الشهر العقاري .

### - قسم السجل العقاري و تسليم المعلومات

على مستوى كل محافظة عقارية سجل عقاري ، يشتمل على نوعين من البيانات ، النوع الأول ، يتمثل في الحالة الوصفية للعقار من موقع و مساحة و طبيعته ، أما النوع الثاني فيتمثل في الحالة القانونية للعقار ، و يشتمل على كافة التصرفات القانونية الواردة عليه .

هذا القسم يتولى مهمة ترتيب و تنظيم الوثائق المودعة بقسم الايداع و تسجيلها بالسجل العقاري .

يتولى أيضا مهمة تسليم المعلومات للمواطنين و ذلك في صورة شهادة عقارية تثبت وجود أو عدم وجود التصرف العقاري، بالإضافة إلى تسليم مستخرجات عن بطاقة العقارات المشهورة.



## - قسم تسجيل العقارات المحددة ضمن مسح الأراضي

يتولى هذا القسم تسليم وثائق مسح الأراضي بعد الانتهاء من عملية المسح على مستوى كل جزء من أجزاء البلدية المعنية ، مقابل محضر تسليم يثبت كل ايداع ، ثم يرقم هذه الوثائق في السجل العقاري .

## ثانياً: المحافظ العقاري

### 1- شروط تعيين المحافظ العقاري

نصت المادة 06 من المرسوم 212/88 المؤرخ في 1988/31 المتضمن شروط التعيين في المناصب العليا بالهيكل المحلية التابعة لوزارة المالية و تصنيفها على أن المحافظون العقاريون و الوكلاء المفوضون و المراقبون الماليون المساعدون ، و رؤساء المكاتب يعينون من :

- بين الموظفين المرتبين في الصنف 14 فأكثر الذين ينتمون إلى سلك متخصص في شعبة نشاط المنصب العالي، و قضوا ثلاث سنوات على الأقل خدمة في إدارة المالية.

- و من بين الموظفين في الصنف 12 الذين ينتمون إلى سلك متخصص في شعبة نشاط المنصب العالي و قضوا ثلاث سنوات على الأقل خدمة في إدارة المالية.

أما بعد صدور المرسوم التنفيذي 116/92 المؤرخ في 1992/03/14 الذي يحدد قائمة المناصب العليا في المصالح الخارجية لأملاك الدولة و الحفظ العقاري و شروط التعيين فيها و تصنيفها ، فإن المادة 02 منه ، اعتبرت منصب المحافظ العقاري أعلى منصب في المصالح الخارجية لأملاك الدولة و الحفظ العقاري و يأتي في المرتبة الرابعة حسب قائمة المناصب العليا المحددة .

يعين رؤساء المكاتب و المحافظون العقاريون حسب المادة 04 من المرسوم التنفيذي نفسه – من بين المفتشين الرئيسيين أو المتصرفين الإداريين المرسمين الذين مارسوا خدمة في الإدارة خمس سنوات على الأقل – من بين المفتشين المرسمين الذين مارسوا خدمة في الإدارة خمس سنوات على الأقل و خصص له الصنف 17 القسم 05 تحت رقم استدلالي 581 من قانون الوظيف العمومي .

أما طريقة تعيينهم في المنصب، فيتم بموجب قرارات التعيين يتخذها الوزير المكلف بالمالية ، و تنهى مهامه بنفس الطريقة .

### 2- مهام المحافظ العقاري

#### أ- الإيداع القانوني للسندات العقارية

يعتبر إيداع المحررات بالمحافظة العقارية عمل قانوني أولي لازم في كل سند يستوجب إخضاعه إلى عملية الشهر العقاري ، وله آجال قانونية يجب احترامها و التقيد بها لسلامته ، و تتم هذه العملية على مستوى المحافظة العقارية و بالضبط في قسم الإيداع و عمليات المحاسبة ، و ذلك مع احترام الآجال

و تودع الوثائق المراد شهرها في شكلها الرسمي ، و يكون الإيداع بالمحافظة العقارية المختصة إقليمياً أي المصلحة التي يقع العقار محل التصرف في دائرة اختصاصها .

## - محل الإيداع

و يختلف محل الإيداع باختلاف ما إذا كان الأمر يتعلق بالتسجيل أو القيد للحقوق الأصلية أو التبعية (كعقد الرهن - حق الامتياز).

إذن لكي يتم قبول الإيداع فإنه يستلزم على المحافظ العقاري التأكد من أن الوثيقة المودعة تتضمن أصل الملكية تطبيقاً لقاعدة الشهر المسبق، بالإضافة إلى حقوق التسجيل، و بمجرد قبول الإيداع ينتقل المحافظ إلى مرحلة تنفيذ الشهر.

## - مرحلة إجراء عملية الشهر

بعد أن يتأكد المحافظ من الإيداع القانوني للوثيقة يقوم بعملية الشهر خلال مدة 15 يوماً التالية لتاريخ الإيداع فيكون بذلك الشهر العقاري أثر فوري و تصبح للوثيقة حجية سواء بين المتعاقدين أو اتجاه الغير من تاريخ شهرها ، و ينتج عن إجراء الشهر انشاء البطاقة العقارية .

## - إنشاء البطاقات العقارية

يضم السجل العقاري نوعين من البطاقات العقارية، بطاقات عقارية شخصية (مؤقتة ممسوحة في شكل فردي)، و بطاقات عقارية عينية، و التي تختلف باختلاف مواقع العقارات موضوع التصرف.

## - البطاقات العقارية الشخصية

في الأراضي الريفية غير الممسوحة، فإن المحافظ العقاري مكلف بمسك مجموعة بطاقات عقارية مؤقتة و شخصية وفقاً للترتيب الأبجدي لأصحاب الحقوق التي تم شهرها و طبقاً لنموذج خاص يحدد بقرار من وزير المالية.

و تشتمل كل بطاقة على البيانات الكافية لتعيين اصحاب الحقوق و العقارات محل التصرف و ترتب 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 ، و ينتج عن ترتيب مجموع البطاقات العقارية الشخصية بهذا الشكل انشاء ما يعرف بالفهرس الأبجدي .

## - البطاقات العقارية الشخصية

يمسك المحافظ العقاري في أراضي البلديات التي شملتها عملية المسح بطاقات عقارية عينية يدون فيها الحالة القانونية و الوصفية للعقار ، و تنشأ هذه البطاقات بعد ايداع وثائق المسح بالمحافظة العقارية ،

و كل تصرف قانوني يرد على عقار يؤشر به من طرف المحافظ العقاري على البطاقة المنشأة و على دفتر العقاري على حد سواء و تتضمن البطاقات العقارية بالنسبة لكل بلدية تابعة لاختصاص المحافظة العقارية بطاقات قطع الأراضي و بطاقات العقارات الحضرية .

## المحاضرة السادسة : حالات رفض الايداع

### أولاً- الإيداع غير القانوني لدى المحافظ العقاري

وضع المشرع في يد المحافظ العقاري وسيلتين قانونيتين و هما رفض الايداع أو رفض الإجراء في حالة قبول الايداع .

#### أ- رفض الايداع

إن رفض الايداع من المحافظ يأتي مباشرة بعد ايداع الوثائق المراد شهرها بعد مراقبة سريعة و دقيقة للوثائق ، يبلغ المعني بالأمر ما ظهر له من نقص في البيانات ( كعدم اشهار المحررات المرتكز عليها في عملية التصرف ) و ذلك خلال 15 يوم من الإيداع ، و الرفض يخص الوثيقة بأكملها إذا ما تبين للمحافظ وجود نقص أو خلل في الشروط الشخصية للأطراف أو في البيانات الوصفية للعقار .

و الأصل في رفض الايداع اجراء كلي إلا أنه في بعض الأحيان يكون الرفض جزئيا إذا تعلق الأمر بحالة نزع الملكية من أجل المنفعة العامة ، أو في حالة ما إذا كانت الوثائق المودعة قصد الشهر امتيازات أو رهون تتضمن خلافات في التعيين لبعض العقارات المترتب عليها حقوق .

يبلغ المحافظ قراره بالرفض بواسطة رسالة مضمنة مع اشعار بالوصول موجهة للموقع على التصديق و يحدد فيه تاريخ الرفض و أسبابه، و النص القانوني مع توقيع المحافظ و هو بمثابة القرار الإداري القابل للطعن فيه أمام الجهة القضائية المختصة.

و قد خول المشرع للمودع في حالة رفض الايداع أن يقدم طلب ايداع جديد بعد تصحيحه للوثيقة محل الرفض و لا تتم عملية الشهر إلا بعد الايداع الجديد و التصحيح .

و أما إذا اعتبر المودع أن قرار الرفض جائزا في حقه فإن له مهلة شهرين للطعن في قرار رفض الايداع أمام القضاء .

#### ب- حالة قبول الايداع و رفض الاجراء

أما عند قبول الايداع و رفض الاجراء (الشهر) قد يحدث أن يقبل المحافظ عملية الايداع و يرفض إتمام الشهر إذا تبين له بعد الفحص الدقيق و المقارنة مع البيانات المقيدة على مجموعات البطاقات العقارية بأنها مشوبة بعيب سواء ما تعلق بها بعدم التعيين الدقيق للأطراف أو العقار أو أن التصرف الذي يحمله المحرر مخالفا للنظام العام و الآداب العامة .

#### ثانيا: الطعن في قرارات المحافظ العقاري سواء ما تعلق منها بالإيداع و الإجراء

المشرع أعطى الحق للشخص المتضرر الطعن في قراراته حتى يتم استرداك الأخطاء المرتكبة من طرفه و يكون ذلك امام القضاء الاداري الذي يصدر قرارا إداريا بإلغاء مقرر الرفض المطعون فيه ، و الزام المحافظ العقاري بشهر السند أو برفض الدعوى في حال ما إذا كان قرار الرفض لا يشوبه أي عيب أو مخالفة للنصوص القانونية المعتمد عليها .

## المحاضرة الثامنة: قواعد تنظيم الشهر العقاري

قرر المشرع قاعدتين لتنظيم الشهر العقاري، تتمثل القاعدة الأولى في إخضاع كافة المحررات المراد شهرها إلى قاعدة الرسمية، و القاعدة الثانية تتمثل في الأثر النسبي للشهر أو ما يسمى بقاعدة الشهر المسبق.

### أولا- قاعدة الرسمية

القاعدة العامة في التعاقد طبقا للقانون الجزائري هي رضائية العقود و العقد الرضائي هو الذي ينعقد بمجرد تبادل التراضي بين المتعاقدين دون حاجة إلى شكل معي فيكفي تطابق الارادتين لإنشاء العقد .

غير أنه استثناء من الأصل يكون العقد شكليا إذا كان الشكل ركنا لانعقاد العقد مثاله عقد البيع العقاري عقد الرهن الرسمي ، عقد بيع القاعدة التجارية ، و هذه التصرفات أوجب المشرع إفراغها في قالب رسمي ، و العقد الوارد على عقار لا يرتب أي أثر فيما بين المتعاقدين إلا منذ شهره بالمحافظة العقارية وكل عقد موضوع اشهار ، يجب أن يقدم على الشكل الرسمي .

يقصد بالشكلية توثيق العقد، وذلك بأن يتقدم أطراف العقد أمام مكتب التوثيق لإفراغ عقدهما في قالب رسمي، وهو ركن جوهري في التعاقد يترتب عن تخلفه البطلان المطلق للعقد و هو ما تشير إليه المادة 324 فقرة 1 من القانون المدني.

و تعتبر العقود التي يحررها الموثق سندات رسمية تنفيذية و لها حجية على ما تضمنتها ما لم يطعن فيها بالتزوير.

أكد المشرع على ضرورة توافر قاعدة الرسمية في كل عقد من شأنه نقل أو تعديل أو إنشاء أو تصريح حق من الحقوق العينية العقارية و على كل ما يرد على الملكية العقارية من تصرف ، و ذلك عن طريق إثبات هذه التصرفات في محرر ينجزه موظف أو ضابط عمومي أو شخص مكلف بخدمة عامة، و تبعا لذلك تكون الأحكام و القرارات القضائية سندات رسمية ، كذلك الحال بالنسبة للعقود التي يحررها مدراء أملاك الدولة .

### ثانيا- قاعدة الأثر النسبي للشهر – قاعدة الشهر المسبق – و استثناءاتها

إن نظام الشهر العيني يؤمن الاستقرار اللازم للتصرفات العقارية و المحافظة عليها ، لأن السجل العقاري المؤسس يعطي صورة صادقة للوضع القانوني و المادي للعقار ، لذا فلا يمكن للمحافظ العقاري إجراء شهر أي تصرف و ارد على عقار ما لم يكن هناك شهر مسبق للمحرر الذي على أساسه تم التصرف في العقار بأي شكل من أشكال التصرف ، و هو ما تشير إليه المادة 88 من المرسوم 63/76 المتضمن تأسيس السجل العقاري .

فالشهر المسبق للمحرر، يحقق الطمأنينة في المعاملات العقارية، و يبين صاحب الحق الأخير الوارد على عقار يحقق الطمأنينة في المعاملات العقارية ، و يبين صاحب الحق الأخير الوارد على عقار الذي يمكن معرفته بمجرد الاطلاع على البطاقة العقارية الممسوكة بمصلحة الشهر المسبق .

غير أن هذه القاعدة لا يمكن إعمالها على كافة المحررات لورود استثناءات عليها :

- استثناءات قاعدة الشهر المسبق

- استثنى المشرع الجزائري صراحة حالتين لا يمكن فيهما الإعمال بقاعدة الأثر الإضافي للشهر  
قررتهما المادة 88 من المرسوم 63/76 المتضمن تأسيس السجل العقاري .
- عند الإجراء الأولي الخاص بشهر الحقوق العقارية في السجل العقاري .
- عندما يكون حق المتصرف أو صاحب الحق الأخير ناتجا عن سند اكتسب تاريخا ثابتا قبل أول يناير  
سنة 1971.