

جامعة محمد لمين دباغين سطيف 2

كلية الحقوق والعلوم السياسية

قسم الحقوق

مطبوعة بيداغوجية في مقياس العقود والشهر العقاري

محاضرات موجهة لطلبة السنة أولى ماستر

تخصص قانون خاص معمق

من إعداد الدكتورة : سارة قايم

السنة الجامعية: 2023-2024/2024-2025/2025-2026

بسم الله الرحمن الرحيم

"وعلمك ما لم تكن تعلم وكان فضل الله عليك عظيما"

صدق الله العظيم

سورة النساء الآية 13

مقدمة:

قيمة العقار في تزايد مستمر، يشتغل الكافة باكتسابه، لأنه الثروة التي لا تفنى، والحصول عليه معناه اغتناء الذمة المالية لصاحبه.

ولهذا يعرف المشرع الجزائري العقار¹: "بأنه كل شيء مستقر بحيزه وثابت فيه، ولا يمكن نقله دون تلف".

ويعتبر مالا عقاريا² كل حق عيني يقع على عقار بما في ذلك حق الملكية، وكذلك كل دعوى تتعلق بحق عيني على عقار.

بهدف النفع العام، كان لا بد إذن أن يصدر قانونا لتنظيم الملكية العقارية، وما يرد عليها من حقوق عينية، والحفاظ على استقرارها وإعطاء ضمانات أكثر للتصرفات المبرمة بين الأشخاص المتضمنة نقل أو إنشاء أو تعديل أو تصريح أو انقضاء الحق العيني العقاري حتى تكون حجة على الكافة بمجرد تسجيلها بإدارة الشهر العقاري.³

في الجزائر يعد أول وأهم نص تطرق إلى مسألة وجوب إخضاع التصرفات العقارية إلى عملية الشهر العقاري نص المادة 793 من الأمر 58/75 المؤرخ في 1975/09/26 المتضمن القانون المدني

¹ - المادة 683 من القانون 58-75 المؤرخ في 26/09/1975 المتضمن القانون المدني الجزائري، الجريدة الرسمية العدد 78 المؤرخة في 1975/09/30 المعدل والمتمم.

والتي تنص على ما يلي: " كل شيء مستقر بحيزه وثابت فيه ولا يمكن نقله منه دون تلف فهو عقار، وكل ما عدا ذلك من شيء فهو منقول.

غير أن المنقول الذي يضعه صاحبه في عقار يملكه، رصد على خدمة هذا العقار أو استغلاله، يعتبر عقارا بالتخصيص".

² - المادة 684 من القانون المدني تنص على ما يلي: "يعتبر مالا عقاريا كل حق عيني يقع على عقار، بما في ذلك حق الملكية، وكذلك كل دعوى تتعلق بحق عيني على عقار".

³ - مجيد حلفوني، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، الطبعة الثانية، 2008، دار هوم، الجزائر، ص 8.

والتي تنص على ما يلي: " لا تنتقل الملكية والحقوق العينية الأخرى في العقار، سواء كان ذلك بين المتعاقدين أم في حق الغير، إلا إذا رعت الإجراءات التي ينص عليها القانون وبالأخص القوانين التي تدير مصلحة شهر العقاري".

إذن حسب المادة أعلاه لا تنتقل الملكية في العقار بين المتعاقدين أو في حق الغير إلا عند مراعاة إجراءات الشهر العقاري، وهذا بعدم الاكتفاء بالكتابة الرسمية لدى الموثق بالرغم من أن العقد صحيح ورسمي وينقل الملكية كمرحلة أولى، هذا من جهة.

ومن جهة ثانية المشرع قد لمح بأنه سيتم إصدار قانون يتضمن أحكام الشهر العقاري.

إذ كان المشرع في ظل القانون المدني 75/ 58 المؤرخ في 26/09/1975، وفي ظل القوانين التي سبقت صدوره، نوه بعملية الشهر العقاري، فإن المواد التي تضمنتها غير كافية لتنظيم الملكية العقارية، ولن تكتمل هذه النصوص إلا بالتصدي لأحكام الأمر 75-74 المؤرخ 12/11/1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، وذلك لأن العديد من المنازعات التي تحكمها مواد التقنين المدني يتوقف حسمها على أحكام هذا الأمر.¹

كما أن الأمر 75-74 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري والمراسيم التنفيذية له تهدف كلها إلى تحقيق الائتمان في المعاملات العقارية.

ولقد نص الأمر 75-74 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري من خلال مقتضيات المادة 15 و16 منه على أن كل حق ملكية وكل حق عيني آخر يتعلق بعقار لا يكون له أثر

¹ - الأمر 74/75 المؤرخ في 12/11/1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، الجريدة الرسمية العدد 92، المؤرخة في 18/04/1975.

بالنسبة للأطراف ولا في مواجهة الغير إلا من تاريخ الشهر في مجموعة البطاقات العقارية وكذلك العقود الإدارية والاتفاقات التي ترمي إلى إنشاء أو نقل أو تصريح أو تعديل أو انقضاء حق عيني عقاري لا يكون لها أثر حتى بين الأطراف إلا من تاريخ نشرها في مجموعة البطاقات العقارية.¹

صدرت في بلادنا الجزائر، عدة قوانين تتعلق بالعقار تحيط بشتى المجالات تتضمن عموما تحديد قواعد استعماله واستغلاله والتصرف فيه، وإثبات الحقوق العينية الواردة عليه وكيفية حمايته من الاعتداءات، كل ذلك من أجل تمكين الدولة من إحكام مراقبتها على السوق العقارية بهدف منع المضاربة غير الشرعية التي من شأنها تعميم الفوضى في المعاملات، وتسمح بانتقال الحق العيني العقاري من يد إلى أخرى دون مراقبة الدولة مما يخلق تعدد وتعقد المنازعات العقارية.²

أهمية المقياس بالنسبة للتخصص:

الفئة المستهدفة: طلبة سنة أولى ماستر، تخصص قانون خاص معمق.

الهدف العام من المقياس: يهدف هذا المقياس إلى تعريف الطالب بالنظام القانوني للشهر العقاري،

حق الملكية العقارية، الحقوق العينية محل الشهر ودور الشهر العقاري.

الأهداف الخاصة من المقياس:

من خلال ما تقدم فإن هذه الدراسة تهدف أساسا إلى:

¹ - عبد الرحيم مسلمي، محمد براسي، آلية الشهر العقاري في انتقال الملكية العقارية على ضوء التشريع الجزائري، مجلة الأستاذ الباحث للدراسات القانونية والسياسية، المجلد 04، العدد 02، 2019، ص 207.

² - مجيد حلفوني، المرجع السابق، ص 7.

- دراسة الوظيفة القانونية التي يلعبها الشهر العقاري في مجال انتقال الملكية العقارية، من خلال الوقوف على عمل آلية الشهر العقاري واجراءاته القانونية ومدى تحقيقه لاستقرار المعاملات العقارية.

- تبيان الضمانات التي وضعها المشرع والتي من شأنها تحسين آليات انتقال الحقوق العينية العقارية بين الأفراد وتأمين المعاملات فيما بينهم.

مظاهر صعوبة المقياس:

تتجلى مظاهر صعوبة المقياس في عدم إجراء مسح الأراضي -العام- على كل التراب الوطني مما يثير إشكالية تطبيق وتنفيذ نظام الشهر العيني.

المكتسبات القبلية والمعارف المسبقة للطلبة المطلوبة: العقود، الحقوق العينية، نظرية الحق.

المحاور الرئيسية:

المحور الأول: ماهية الشهر العقاري

المحور الثاني: أنواع الشهر العقاري

المحور الثالث: المحافظة العقارية وتنظيمها الداخلي

المحور الرابع: صلاحيات المحافظ العقاري ونظام المسؤولية

المحور الخامس: الأعمال المادية والقانونية الملازمة لنظام الشهر العيني والشخصي

المحور السادس: قواعد وشروط تنظيم الشهر العقاري

المحور السابع: الآثار القانونية المترتبة عن عملية الشهر

المحور الأول: ماهية الشهر العقاري

المحاضرة الأولى: مراحل التطور التاريخي لنظام الشهر العقاري في الجزائر

لقد مر نظام الشهر العقاري في الجزائر بثلاث مراحل أساسية تتمثل فيما يلي:

المرحلة الأولى: هي فترة الحكم العثماني والتي امتدت من 1518 إلى غاية 1830 أين طبقت فيها

أحكام الشريعة الإسلامية على المعاملات العقارية، بالإضافة إلى العادات والأعراف التركية.

المرحلة الثانية: هي فترة الاحتلال الفرنسي الممتدة من 1830 إلى غاية 1962 وهي المرحلة التي حاول

فيها المستعمر الفرنسي جاهدا الاستيلاء على أراضي الجزائريين من خلال سن مجموعة من القوانين كان لها تأثير كبير على تطهير الملكية العقارية الخاصة.

وأخيرا، مرحلة ما بعد الاستقلال أي من سنة 1962 إلى غاية يومنا هذا، هذه المرحلة التي حاول من

خلالها المشرع الجزائري تطهير الملكية العقارية الخاصة عن طريق وضع آليات قانونية من بينها الأمر 74/75 المؤرخ في 1975/11/12 المتضمن تأسيس السجل العقاري ومسح الأراضي العام.

حيث تبني من خلاله نظام الشهر العيني وكذا المرسوم التنفيذي 62/76 المؤرخ في 1976/03/25،

المتضمن إعداد مسح الأراضي العام، بالإضافة إلى المرسوم التنفيذي 63/76 المؤرخ في

1976/03/25 المتعلق بتأسيس السجل العقاري.¹

¹- قدور المزوار، التطور التاريخي لنظام الشهر العقاري في الجزائر وأثره على تطهير الملكية العقارية الخاصة، مجلة أفاق فكرية، المجلد الرابع، العدد الثامن، مارس 2018، ص 318.

شهد نظام الملكية العقارية في الجزائر مراحل تاريخية مختلفة سمحت له بالتطور من حيث الحماية القانونية بعد استرجاع السيادة الوطنية، ولقد عمل المشرع على وضع الكثير من الأدوات القانونية لحمايتها، ويعد نظام الشهر العقاري من أهم الأدوات التي تركز الثقة في المعاملات العقارية وضمان استقرارها.¹

أولاً: مرحلة ما قبل الاستقلال

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

وبقي الأمر على حاله دون تنظيم إلى أن جاء **الفتح الإسلامي** فطبقت أحكام الشريعة الإسلامية على كل المعاملات المالية كالبيع والإيجار وغيرها، وعندما حطت الدولة العثمانية رحالها بالجزائر أدخلت نظام يمزج بين أحكام الإسلام والتقاليد التركية، ثم جاء الاحتلال الفرنسي سنة 1830، الذي عمل على إيجاد الوسائل الفعالة التي تنظم هذا الاحتلال ليشمل كل الميادين الحيوية التي تمكنه من استغلال أرض الجزائر أتم الاستغلال.²

1- نظام الشهر العقاري في الجزائر خلال فترة الحكم العثماني

يمتد الحكم العثماني من 1518 إلى غاية 1830.

¹ - انجي هند زهور، التصرفات القانونية وإثباتها في نظام الشهر العقاري، دكتوراه علوم في الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة وهران 2015-2016 نقلاً عن سعادة بن زيان، الشهر العقاري إجراء وجوبي لانتقال الملكية العقارية في التشريع الجزائري، مجلة القانون العقاري والبيئة، المجلد 10، العدد 01، 2022، ص 728

² - كريمة فردي، الشهر العقاري في التشريع الجزائري، بحث مقدم لنيل شهادة الماجستير في علم القانون الخاص، فرع القانون العقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الاخوة منتوري، قسنطينة، 2007-2008، ص 52.

مرحلة الخلافة العثمانية تميزت بتطبيق أحكام الشريعة الإسلامية في مجال المعاملات العقارية، مع العلم أن هذه الأخيرة لم تشترط نظام محدد للشهر العقاري ويرجع ذلك إلى قلة المعاملات العقارية في تلك الفترة هذا من جهة، ومن جهة أخرى كانت معظم الأراضي ملك للقبيلة ومخصصة للاستعمال العام كالرعي.¹

وقد ساد هذا النموذج من الملكية الجماعية في شكل يشبه المشاعية الفلاحية البدائية بحيث تتقاسم القبيلة في كل موسم فلاحي قطع الأراضي على سبيل الانتفاع والاستغلال

وليس على سبيل التملك استنادا لبعض الآراء الفقهية التي تنكر الملكية الفردية فظلت تلك التقاليد والأعراف مطبقة في بعض المناطق ولزالت إلى اليوم لدى بعض العروش والقبائل التي لا تقبل فكرة ملكية الدولة لأراضي العرش،² خاصة في المناطق السهبية والتي تكثر فيها النزاعات حول هذه الأراضي.³

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

1-1 - أراضي الموات

وهي الأراضي التي تركت دون استغلال، ولم تكن في حوزة أي مالك أو متصرف، أو التي كانت غير صالحة للزراعة وهي عادة ما تكون بعيدة عن العمران وخالية من السكان، بحيث لا يمتلكها أحد أو ينتفع بها أي شخص، وهي مع عدم ملكيتها تعتبر نظريا في حيازة الدولة، ولا تتحول أرض الموات إلى ملكية خاصة أو مشاعة، ولا يحق للدولة أن تضع يدها عليها إلا بإحيائها أو استغلالها.⁴

¹ - انجي هند زهدور، المرجع السابق، ص30، نقلا عن سعادة بن زيان، المرجع السابق، ص52.
² - فتحي ويس، الشهر العقاري في القانون الجزائري والقوانين المقارنة، الطبعة الثانية، دار هوم، الجزائر، 2015، ص ص 193-194، نقلا عن قدور المزوار، المرجع السابق، ص320.
³ - قدور المزوار، نفس المرجع، ص320.
⁴ - كريمة فردي، المرجع السابق، ص 52.

ورغم إمكانية امتلاك أراضي الموات وسهولة الانتفاع بها حسب الأحكام الفقهية، فإن الأهالي بالأرياف لم يكونوا يقبلون على استثمارها، لا سيما أثناء فترة الاضطراب والفوضى التي كانت سائدة - آنذاك.¹

1-2- أراضي العرش

أصبحت أراضي العرش تشكل إحدى أصناف الملكيات العقارية بالجزائر منذ القرن الحادي عشر ميلادي والذي شهد استقرار القبائل البدوية وتوطن العشائر بالمناطق التي استحوذت عليها أو أعطيت لها وتسمى باسم أراضي العرش في إقليم الجزائر وقسنطينة، أما بغرب البلاد فيطلق عليها اسم "أراضي السبقية".²

ويقصد بالعرش في الجزائر القبيلة وهي عبارة عن مجموعة من العائلات التي تجمعها أصول مشتركة وتقيم في منطقة واحدة على شكل تجمع عشائري.³

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 وكل قبيلة حرة في طريقة استغلال هذه الأراضي حسب حاجة وضرورة المجموعة في حدود عدم حرمان الآخرين من الاستفادة منها.⁴

1 - كريمة فردي، المرجع السابق، ص 53.

2 - حمدي باشا عمر، نقل الملكية العقارية، دار هومة، طبعة 2002، ص 58، نقلا عن قدور المزوار، المرجع السابق ص 320.

3 - محمد لمين حميدي، نظام تورنس للشهر العقاري وتطبيقاته في النظام العقاري الجزائري، دار هومة، الجزائر، 2015، ص 78، نقلا عن قدور المزوار، نفس المرجع، ص 320.

4 - فتحي ويس، المرجع السابق، ص 200، نقلا عن قدور مزوار، نفس المرجع، ص 321.

مع العلم أن منطقة القبائل لم تخضع لأحكام الشريعة الإسلامية عقب الفتوحات الإسلامية ولا للقوانين العثمانية ولا حتى للقوانين الفرنسية لما لهذه المنطقة من عادات وأعراف تخضع لها حيث تصنف الأراضي عندهم إلى:

أ- **أراضي الملك**: يتصرف أصحابها فيها بمطلق الحرية وهي أراضي مخصصة للاستغلال الجماعي قصد تلبية الحاجات الجماعية والفردية المشتركة لسكان القرية.

ب- **أراضي البلدية**: وهي أراضي مملوكة من طرف القرية كالأسواق وأراضي الرعي... إلخ

ج- **أراضي المشمل**: وهي أراضي مخصصة للخدمات العمومية مصدرها التركات التي لا وارث لها

أو الهبات من الخواص.¹

1-3- أراضي البايلك

البايلك مصطلح تركي قديم أخذ الأتراك عن المغول، وأول من تولى إمارة البايلك عند الأتراك

هو عثمان بن أرطغرل مؤسس الدولة العثمانية وذلك سنة 1280 ميلادي.

ومصطلح بايلك أصله "بكلك" وهو مشكل من مقطعين بك+لك فأما بيك -وتلفظ باي- في الأصل فهو لقب أبناء السلاطين الحائزين على لقب الباشوية وذريتهم، ثم استعمل لقباً لمعظم كبار الموظفين والقادة الذين يكلفون بإدارة الولايات ويسمون وزراء الخارج، وقد اعتمده العثمانيون كلقب لحاكم الولاية أو المقاطعة، واشتق منه لفظ بيكلربك التي تعني أمير الأمراء وهي الرتبة الثانية من رتب الباشوية وتلفظ بيلربي لأن

¹ - قنور المزوار، المرجع السابق، ص321.

الكاف الفارسية تنطق ياء ، وكلمة بايلك صارت اصطلاحا لكل ما هو ملك للدولة فيقال طريق البايك وأرض البايك.

ومصطلح "البايلك" في الجزائر يقصد به "حكومة الباي" وإدارته وتعني أيضا كل ما هو عمومي وملك للجميع، دراھم البايك: أموال الدولة.¹

في الجزائر، هي الأملاك الخاضعة لسلطة الباي والتي استحوذ عليها الأتراك عن طريق المصادرة والشراء ووضع اليد في حالة شغورها أو عدم وجود الورثة أو أراضي السكان الذين رفضوا تسديد الضرائب المفروضة عليهم أو الذين امتنعوا عن تنفيذ أوامر الحاكم والذين تحالفوا مع الاسبان المقيمين على السواحل. تتميز هذه الأراضي بخصوصيتها العالية وقربها من المناطق الحضرية وتوافرها على المواصلات حيث كانت مقسمة إلى الأصناف التالية:

أ- أراضي "دار السلطان" تقع بمدينة الجزائر وما جاورها من أراضي.

ب- بايلك الشرق: وهي أراضي تقع بمحاذاة مدينة قسنطينة.

ج- بايلك التيطري: وهي أراضي كانت متواجدة بمدينة المدية.

كانت هذه الأراضي تستغل من طرف الدولة عن طريق تأجير العمال أو ما يسمى بـ "الخماسة" أو في بعض الحالات عن طريق تسخير القبائل من أجل غرسها وبزرها في حملات كانت تسمى بـ "التويزة"².

¹- www.jeel.dz/20h59 10|10|2023).

² - قنور المزوار، المرجع السابق، ص321.

1-4- أراضي المخزن

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

كانت مساحة الأرض الممنوحة تتوقف على عدد أفراد الجنود الذين يثبت ولاءهم للدولة العثمانية وكان هذا الانتفاع الممنوح للمستفيد يخول له تأجير أو بيعه أو التنازل عنه، وعند وفاة المستفيد يؤول حق الانتفاع إلى ورثته الذكور فقط بشرط ولاءهم للدولة العثمانية.¹

1-5- أراضي الملك

هي أراضي تتوزع داخل المدن الكبرى وحواشيها، وفي المناطق الجبلية لا سيما منطقة القبائل، وهران، مستغانم، وبعض مناطق تلمسان، قسنطينة والأوراس، كما تشمل مناطق الواحات في الصحراء وبعض مناطق السهول، كانت تسمى أيضا بالأراضي الخاصة "والفحوص" حيث كانت تستغل هذه الأراضي وفق قواعد الشريعة الإسلامية والأعراف، حيث يعتبر نظام الملك النظام الأصلي والطبيعي في الجزائر قبل الوجود العثماني بعكس نظام العرش المفروض بإرادة العثمانيين.

¹ - قدور المزوار، المرجع السابق، ص322.

كان لأصحاب هذه الأراضي سلطة التصرف فيها عن طريق الهبة، البيع، استغلالها أو بموجب عقود المغارسة أو المساقاة طبقاً لأحكام الشريعة الإسلامية.¹

1-6- أراضي الحبوس

وتعرف أيضاً بالأراضي الوقفية، وقد انفرد الفقه الإسلامي بهذا النوع من الأراضي التي تجمد طبيعتها القانونية، فلا يجوز تغيير هذه الطبيعة، وتصنف هذه الأراضي من حيث طريقة استغلالها وكيفية الانتفاع بها إلى حبس عام أو وقف خيري أو حبس خاص أو وقف أهلي.

أ- **الحبس العام (الخيرى):** يعود مردوده على المصلحة العامة التي حبست من أجلها عملاً بأحكام المذهب المالكي السائد بالجزائر، بحيث ينفذ مضمون عقد الحبس في الحين بلا قيد أو إرجاء.

ب- **الحبس الخاص:** هو الذي يحتفظ فيها المحبس بحق الانتفاع بها، حيث لا يتصرف على الغرض الذي حبست من أجله أساساً إلا بعد انقطاع نسل صاحب الأرض المحبسة، حسبما هو منصوص عليه في وثيقة الحبس، وذلك عملاً بأحكام المذهب الحنفي الذي أصبح له أتباع ببلدان المغرب العربي مع مجيئ الأتراك المنتسبين إلى هذا المذهب.²

2- نظام الشهر العقاري في الجزائر خلال الفترة الاستعمارية

وهي الفترة التي امتدت من 1830 إلى غاية 1962، أين وجد المستعمر الفرنسي فيها وضعية عقارية غريبة عن نظامه القانوني، طبقت عليها أحكام الشريعة الإسلامية والقواعد العرفية، فاستعصى على الإدارة الفرنسية في بادئ الأمر إخضاع الأراضي الجزائرية إلى قواعد القانون الفرنسي الوضعي، ورغم ذلك

¹ - قدور المزوار، المرجع السابق، ص 322.

² - كريمة فردي، المرجع السابق، ص 55.

عمد المشرع الفرنسي على ايجاد سياسة عقارية حكيمة توفر أراضي صالحة للمعمرين وذلك بتأسيس دومين للدولة استبدالاً لدومين البايك.

ثم تطبيق القانون الفرنسي على الملكية العقارية في الجزائر خاصة على الأملاك الشاغرة وعلى أراضي الدايات، البايات والموظفين الأتراك، ثم أراضي الجزائريين الذين غادروا الجزائر مع الأمير عبد القادر أو مع الأتراك الذين أجبروا على الهجرة.

فضلاً عن قيام السلطة الفرنسية بإبراز التشريع العقاري الفرنسي بهدف فرنسة العقار من جهة وتسهيل عملية الاستيلاء من جهة أخرى.¹

لكن سرعان ما لجأت هذه الأخيرة إلى سن قوانين توفر من خلالها أراضي للمعمرين من بينها:

2-1- المرسوم المؤرخ في 08 سبتمبر 1830

هو أول قانون أصدره المستعمر الفرنسي والذي تم بمقتضاه إعطاء الحق للسلطات الفرنسية في الاستحواذ على موظفي الإدارة التركية السابقة وبعض الأعيان من الكراغلة والحضر، كما ضم أراضي البايك إلى الأملاك العمومية.

2-2- الأمر المؤرخ في 1844/10/01

حاول المستعمر رفع الاعتراض على أموال الحبوس وإخضاع المنازعات المتعلقة بها للمحاكم الفرنسية، وصدر الأمر في 1846/05/02 والذي نص على أن الأراضي غير المملوكة لأشخاص معينين تؤول

¹- كريمة فردي، المرجع السابق، ص 56.

ملكيتها للدولة الفرنسية وكان الهدف من هذين الأمرين هو الاستحواذ على الأراضي الحبوس وأراضي المواطنين الذين لا يملكون عقود ملكية.¹

2-3- القرار المؤرخ في 17/08/1846

يتضمن هذا القرار التحقيق في سندات الملكية العقارية الريفية والذي تم اخضاع بموجبه كل المنازعات المتعلقة بالاعتراضات الخاصة بأموال الحبوس إلى المحاكم الادارية، حيث كان يهدف إلى معاينة الأملاك الشاغرة وتحويلها إلى فرنسا.

2-4- القانون الصادر بتاريخ 16 جوان 1851

حدد هذا القانون طبيعة الملكية العقارية في الجزائر حيث يعتبر أول قانون ميز بين الدومين العام والدومين الخاص للدولة وذلك خدمة للمعمرين، فتضمن هذا القانون قابلية التصرف للأملاك الخاصة للدولة والتي أدمجت ضمنها ثروة كبيرة، ومن ثم تحويلها إلى المعمرين.

2-5- القانون الصادر في 23 مارس 1855

والذي بموجبه نص المشرع الفرنسي على الزامية شهر كل التصرفات والعقود الناقلة للملكية العقارية.

2-6- قانون سيناتوس كونسولت المؤرخ في 22/04/1863

هذا القانون أصدره نابليون الثالث وهو أهم قانون كان له أثر كبير على الملكية العقارية والمتضمن تأسيس الملكية في الجزائر على الأقاليم التي يشغلها العرب والذي نص على تحويل أراضي العرش إلى حق ملكية تامة إذ تم بموجبه تجزئة أراضي العرش إلى وحدات عقارية فردية لكي تكون قابلة للتصرف فيها خاصة

¹ - قنور المزوار، المرجع السابق، ص323.

لفائدة المعمرين وكان هدف هذا القانون يرمي إلى هدفين أساسيين أولهما هو تسهيل عملية انتقال الملكية من الجزائريين إلى المعمرين وثانيهما هو القضاء على النسيج الاجتماعي والترابط العائلي بين الجزائريين.

2-7- قانون فارينيه المؤرخ في 26/07/1873

المتضمن إقامة الأملاك العقارية وصيانتها في الجزائر والذي جاء لفرنسة الأراضي الجزائرية وإلغاء القوانين الإسلامية التي كانت تحكم نظام الملكية العقارية في الجزائر بما فيها الأراضي الوقفية، حيث نصت المادة 01 منه: "إن تأسيس الملكية العقارية بالجزائر وحفظها والانتقال التعاقدى للملكيات والحقوق مهما كان أصحابها تخضع للقانون الفرنسي".

2-8- القانون الصادر بتاريخ 16 فيفري 1897 المتمم بالقانون المؤرخ في 04 أوت 1926

جاء هذا القانون ليضع حدًا للعمليات الصعبة التي نص عليها قانون فارني المؤرخ في 26 جويلية 1873 وأقام مقامها عملية جديدة ترجمت ميدانيا عن طريق التحقيقات.

التحقيق الجزئي:

يقصد به التأكد من تصفية أراضي العرش من جميع الحقوق المخفية التي تنقلها من ديون وغير ذلك والتحقق من أن الشاغل لها كان واضعاً يده عليها منذ أجيال حتى يستطيع تملكها وإدخالها في ذمته العقارية.¹

¹- قدور المزوار، المرجع السابق، ص 324.

2-9- المرسوم المؤرخ في 26/05/1956

جاء هذا القانون بعد اندلاع الثورة التحريرية المجيدة يهدف إلى تهيئة العقارات وتشجيع التبادل الودي بغية تنظيم وتشجيع الملكية العقارية هذا في الظاهر، أما ما كان يخفيه الاستعمار من خلال هذا المرسوم هو تجميع الملكية العقارية في يد الأوروبيون دون ذكر ذلك صراحة.¹

ثانيا: مرحلة ما بعد الاستقلال

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

1- فترة ما قبل 1975

أمام الهجرة الجماعية للمعمرين بعد الاستقلال وخاصة فئة الاطارات وجدت الحكومة الجزائرية نفسها أمام فراغ مؤسستي يهدد كيان الدولة الفتية فما كان لها إلا أن تصدر قانون فصدر الأمر 157/62 المؤرخ في 1962/12/31 الذي يقضي بتمديد العمل بالقوانين الفرنسية باستثناء النصوص المخالفة للسيادة الوطنية، وفي هذا الصدد قام المجلس الأعلى آنذاك (المحكمة العليا حاليا) من خلال القضايا المعروضة عليه بإظهار النصوص التي لها طابع استعماري ومن بينها قانون 26 جويلية 1873 الذي ألغى الشفعة على الأراضي الفرنسية.

¹- قدور المزوار، المرجع السابق، ص325.

وقد عمدت السلطات الجزائرية فيما بعد إلى ايجاد النظم والوسائل التي تعمل بواسطتها على حماية الملكية العقارية والحفاظ عليها، وهو 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.¹

1-1- صدور الأمر 20/62 المؤرخ في 24 أوت 1962

وهو الأمر الذي نص على التدابير المناسبة لحماية وحفظ الأملاك الشاغرة، غير أن الفوضى التي سادت البلاد بعد الاستقلال مباشرة وانتشار المعاملات العقارية المشبوهة بين المعمارين وبعض الجزائريين دفعت بالسلطات الجزائرية لإصدار في نفس السنة مرسوم 03/62 المؤرخ في 23 أكتوبر 1962 يمنع كل المعاملات المنقولة وغير المنقولة في الأملاك الشاغرة وتعتبر باطلة حسب المادة 01 من هذا المرسوم كل المعاملات المبرمة بعد 01 جويلية 1962.²

1-2- صدور المرسوم 88/63 المؤرخ في 18/03/1963 المتعلق بتنظيم الأملاك

الشاغرة

حيث نص هذا المرسوم على أن كل أجنبي مهما كانت جنسيته تخرى عن أملاكه العقارية والمنقولة لمدة 4 أشهر يتعرض لدخول أملاكه ضمن الأماكن الشاغرة.

¹- كريمة فردي، المرجع السابق، ص60.

² - نفس المرجع، ص61.

وقد فصل المشرع سنة 1966 في هذه الأملاك وذلك بانتقال ملكيتها إلى الدولة بمقتضى الأمر 102/66 المؤرخ في 1966/05/06 المتضمن انتقال الأملاك الشاغرة للدولة.

1-3- قانون التوثيق لسنة 1970

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

1-4- قانون الثورة الزراعية 1971

بعدها أصدر المشرع المرسوم 276/63 المؤرخ في 1963/07/26 الذي نص على تأميم الأراضي المنهوبة أو التي وضعت تحت حراسة "القياد"، الأغوات والباشوات وكل أعوان الاستعمار.

بالإضافة إلى الأمر 102/66 المؤرخ 1966/05/06 المتضمن انتقال ملكية الأملاك الشاغرة للدولة، حيث جاء هذا الأمر أشمل من المرسوم 188./63

2- المرحلة الممتدة من 1975 إلى غاية يومنا هذا

تميزت هذه المرحلة بإصدار أهم قانون بعد الاستعمار وهو الأمر 74/75 المؤرخ في 1975/11/12 المتضمن إعداد المسح العام للأراضي وتأسيس السجل العقاري والذي 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 وهذا ما شكل عقبة كبيرة نظرا لأن هذه العملية تكلف خزينة الدولة مبالغ باهظة جدا، ناهيك عما تتطلبه

¹- قدور المزوار، المرجع السابق، ص327.

من إمكانيات بشرية مؤهلة لذلك اعتمد المشرع في المقابل على نظام الشهر الشخصي كمرحلة انتقالية لذلك.¹

المحاضرة الثانية: مدلول الشهر العقاري

الشهر العقاري في نظاميه الشخصي والعيني، يعني ويدل على اعلان الحقوق العقارية² ، وذلك من خلال اثبات التصرفات التي تقع على هذه الحقوق في سجلات علنية يسهل على كل شخص الاطلاع على محتوياتها وأخذ إفادات بما جاء فيها من بيانات متعلقة بالعقار.

وعليه فإن الشهر يعد إجراء ضروري للتعامل في العقارات، فمن يريد أن يكون طرفاً في تصرف يرد على عقار في حاجة إلى العلم بما يترتب على هذا العقار من حقوق، كأن يعرف مالك هذا العقار ما إذا كان مرهوناً لآخر أو لا، حتى يستطيع مثلاً شراء هذا العقار من مالكه أو إقراض هذا المالك بضمان العقار وفي حدود ما يعرفه من الحقوق المترتبة على العقار وأصحاب هذه الحقوق حتى يستطيع أن يتعامل بشأنه.³

والشهر العقاري وسيلة وضعها القانون في متناول الدولة لإعلام الأشخاص، وهذه الوسيلة تتكون من مجموع الاجراءات القانونية التي تبين الوصف المادي للعقارات من جهة من خلال الشكل والقياسات المادية

¹ - قدور المزوار، المرجع السابق، ص328.

² - حسين عبد اللطيف حمدان، أحكام الشهر العقاري، الدار الجامعية للطباعة والنشر، لبنان، دون سنة طبع، ص11، نقلاً عن نسيم بلحو، أثر الشهر العقاري في انتقال الملكية العقارية بين القانون والتطبيق، مجلة الاستاذ الباحث للدراسات القانونية والسياسية، العدد الثامن، ديسمبر 2017، المجلد الأول، ص313.

³ - نسيم بلحو، نفس المرجع، ص313.

التي تستدعي عموماً عملية مسح الأراضي، ومن جهة أخرى يبين الوصف القانوني لهذه الأخيرة وذلك من خلال تسجيل الحقوق في السجلات العقارية.¹

فنظام الشهر يهدف عموماً إلى تنظيم هوية لكل عقار تشبه إلى حد كبير بطاقة التعريف الوطنية للأشخاص. وتختلف طريقة شهر التصرفات العقارية باختلاف ما إذا كان موضوعاً هو حق عيني أصلي، وهو الذي لا يستند في وجوده على حقوق أخرى أو حق عيني تبقي، وهو الحق الذي يستند في وجوده إلى حق شخصي لضمان الوفاء به، فالتصرفات التي ترد على الحقوق العينية الأصلية وعلى رأسها حق الملكية تشهر بالتسجيل Transcription وهو النقل الحرفي للتصرف في السجل، حتى يتسنى لكل ذي مصلحة جمع ما ورد في التصرف القانوني، وهو بهذا المعنى يختلف عن التسجيل الذي يسبقه بمصلحة التسجيل والطابع الذي ينقل عنه ملخص العقد رفقة العقد الأصلي مع تحصيل الرسوم الواجبة عليه لفائدة الخزينة العمومية للدولة.²

أما الحقوق العينية التبعية كالرهن الرسمي أو الرهن الحيازي وكذا حق التخصيص وحق الامتياز فتشهر بالقيد كما نصت عليه المادتين 904 و966 من القانون المدني، ويكون هذا القيد بنقل بعض البيانات الجوهرية الواردة في التصرف كاسم الدائن المرتهن والمدين الراهن وتعيين العقار المثقل بإحدى الحقوق العينية التبعية.

وإلى جانب التسجيل والقيد، هناك وسيلة ثالثة للشهر العقاري وتتمثل في التأشير الهامشي بالنسبة للدعوى القضائية العقارية، إذا كان موضوعها يتعلق بفسخ، إبطال، إلغاء أو نقض حقوق ناتجة عن وثائق تم

¹ - عمار علوي، الملكية والنظام العقاري في الجزائر، طبعة 2004، دار هومة، ص 154 نقلاً عن نسيم بلحو، نفس المرجع، ص313.

² - نسيم بلحو، المرجع السابق، ص313.

إشهارها بالمحافظة العقارية وهذا ما نصت عليه المادة 85 من المرسوم 63/76 المؤرخ في 25 مارس 1976

المتعلق بتأسيس السجل العقاري.¹

أولاً: الإطار المفاهيمي للشهر العقاري

سأتطرق في هذه الفقرة إلى تعريف الشهر العقاري، وأهدافه، أهميته وخصائصه.

1- تعريف الشهر العقاري

يعرف الشهر العقاري بأنه: "ذلك النظام الذي يرمي إلى شهر التصرفات القانونية التي ترمي إلى

إنشاء الحقوق العينية العقارية، نقلها أو تعديلها، على أن يتم اثباتها في سجلات يمكن الاطلاع عليها وأخذ

إفادات بما جاء فيها من بيانات".²

ويعرف كذلك بأنه: "عبارة عن وسيلة وضعها القانون لإعلان التصرفات القانونية المتعلقة بالحقوق

العقارية في سجلات علنية يسهل على كل شخص الاطلاع عليها ويهدف إلى إحاطة جميع الناس علماً

بالتصرف خاصة من لهم مصلحة بالعقار والوضع القانوني له".³

ويعرف الشهر العقاري بأنه هو: "مجموع القواعد التي موضوعها إعلام الغير بكل التصرفات التي تقع

على العقارات".

¹- نسيم بلحو، المرجع السابق، ص314.

²- ابراهيم أبو النجا، السجل العيني في التشريع المصري، طبعة 1978، دار الفكر العربي، مصر، نقلاً عن عمارة صليحة، نظام الشهر العقاري الجزائري، مجلة القانون والعلوم السياسية، العدد الرابع، جوان 2016، ص500.

³- محاضرة بعنوان الاشكالات القانونية للشهر العقاري، مجلس الدولة، 29 سبتمبر 2021.

2- أهداف الشهر العقاري

- يهدف الشهر العقاري إلى ضمان المعاملات العقارية: ويميز عادة بين الشهر العقاري والسجل العقاري غير أن النظامين لهما نفس الهدف في نظام الشهر العقاري المطبق في فرنسا والذي ورثته الجزائر إبان الاستقلال والمطبق إلى غاية صدور الأمر 75-74 المؤرخ في 12/11/1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، فإن مبدأ التراضي هو الذي يحكم صحة العقود.¹

- إن الشهر العقاري يختص بالعقارات، والعقار أساسا كما عرفته المادة 683 من ق.م هو كل شيء مستقر بحيزه وثابت فيه ولا يمكن نقله منه دون تلف، والعقارات نوعين بطبيعتها وعقارات بالتخطيط إلى جانب الأموال العقارية من حقوق عينية عقارية والدعاوى العقارية التي نصت عليها المادة 684 من ق.م والعقار 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، هذا النظام يعود وجوده إلى وجود الانسانية وشعورها بأهمية العقار كمصدر للحياة والثروة فعملت على تطويره إلى أن امتد العمل به حتى العصر الحاضر.²

3- أهمية الشهر العقاري

- مع تغير البيئة الاقتصادية والسياسية التي تشهدها الجزائر في المرحلة الأخيرة من تبني سياسية اقتصاد السوق وجلب الاستثمارات الأجنبية، الأمر الذي جعلها تسن ترسانة قانونية كبيرة تسائر هذا التحول منها النصوص القانونية التي تعكس السياسة العقارية المنتهجة في مجال الأملاك العقارية.³

¹- قراءة في نظام الشهر العقاري الجزائري، 24 ماي 2023، محاماة نت.

www.mohamath.net

²- كريمة فردي، المرجع السابق، ص4.

³ - نفس المرجع، ص 727.

- الشهر العقاري عبارة عن وسيلة لإعلان التصرفات القانونية المتعلقة بالحقوق العقارية في سجلات علنية،
يسهل على كل شخص الاطلاع على محتوياتها وأخذ إفادات بما جاء فيها من بيانات، فهو يهدف

إلى إحاطة الكافة، وعلى الأخص من له مصلحة بالوضع القانوني للعقار والحقوق التي ترد عليه، حتى إذا
أقدم الشخص للتعامل في هذا العقار بشرائه أو اكتسابه أيا من الحقوق العينية الأخرى عليه كان على بينة
من أمره، وعلى يقين من تحقيق الغاية المقصودة من تصرفه، فالشهر العقاري يعمل على تنظيم هوية لكل
عقار تشبه إلى حد كبير بطاقة الحالة المدنية للأشخاص.¹

- لم يكتف المشرع الجزائري في مجال نقل الملكية العقارية بمجرد تحرير العقد في شكله الرسمي، وكذا
تسجيله لدى مصلحة الضرائب حتى تنتقل الملكية بل وضع لها شرطا جوهريا من دونه لا يمكن لأي محرر
من المحررات الرسمية أن يرتب أثره العيني ويتمثل هذا الشرط في " الشهر العقاري ".²

- يعتبر إجراء الشهر العقاري صاحب الولاية العامة في انتقال الملكية العقارية سواء بين المتعاقدين
أو بالنسبة للغير.³

ثانيا: خصائص نظام الشهر العقاري في الجزائر

إن نظام الشهر العقاري في الجزائر يمتاز بمجموعة من المميزات التي تميزه عن باقي تشريعات الدول
الأخرى، وهذه المميزات تتمثل في:

1- كريمة فردي، المرجع السابق، ص01.

2 - عبد الرحيم مسلمي، محمد براسي، المرجع السابق، ص207.

3 - سعادة بن زيان، المرجع السابق، ص727.

1- الطابع الاداري للشهر العقاري

المشرع الجزائري أوكل عملية الشهر لمصلحة إدارية تعرف بالمحافظة العقارية يديرها موظف من الإدارة المالية يعرف بالمحافظ العقاري.

1-1- المحافظة العقارية

اعتبر المشرع الجزائري المحافظة العقارية آلية مهمة للحفاظ العقاري وهذا بهدف ضبط واستقرار الملكية العقارية.

إن المشرع الجزائري تبنى قبل 1975 نظام الشهر الشخصي، وفي نفس الوقت كان يمهّد لنظام الشهر العيني، وهذا ما نستشفه من قانون الثورة الزراعية الصادر بالأمر 73/71 المؤرخ في 08 نوفمبر 1971 ومرسومه التطبيقي 32/73 المتعلق بإثبات حق الملكية الخاصة المعدل بالمرسوم 73-86¹، إلا أنه لم يتطرق إلى الهيئة المكلفة بهذا النظام.²

وبمجرد صدور الأمر 74/75 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري والمرسومين التطبيين له: المرسوم 62/76 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام، والمرسوم 63/76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري تمت الإشارة صراحة إلى الهيئة والموظف المكلف بمسك السجل العقاري، حيث نصت المادة 20 من الأمر 74/75 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري:

1- المرسوم 32-73 المؤرخ في 05 يناير 1973 المتعلق بإثبات حق الملكية الخاصة المعدل بالمرسوم 73-86 المؤرخ في 1973/07/17.

2- الطاهر بريك، دور الشهر العقاري في إثبات الملكية العقارية في التشريع الجزائري، مجلة معارف، قسم العلوم القانونية، السنة السابعة، العدد 15 الصادرة في ديسمبر 2013، ص 220.

" **تحدث محافظات عقارية** يسيرها محافظون عقاريون مكلفون بمسك السجل العقاري وإتمام الاجراءات المتعلقة بالإشهار العقاري وذلك من أجل الشروع في نظام الاشهار الجديد المؤسس بموجب هذا الأمر".

كما تنص المادة 01 من المرسوم 63/76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري على أنه:

" تحدث لدى المديرية الفرعية لشؤون أملاك الدولة والشؤون العقارية **محافطة عقارية** يسيرها محافظ عقاري".

1-1-1- تعريف المحافظة العقارية

تعرف المحافظة العقارية بأنها: " **شخص معنوي عام**، له وجود قانوني، مستحدث بموجب المادة 20 من الأمر 74/75 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، خصص لها أموال للقيام بمهامها تحت إشراف المحافظ العقاري لها دائرة اختصاص اقليمي محدد وعلى مستواها تتم عملية الشهر العقاري.¹

1-1-2- الوظائف الأساسية للمحافظة العقارية

تتمثل الوظائف الأساسية للمحافظة العقارية فيما يلي:

- تأسيس السجل العقاري.
- تسليم الدفاتر العقارية.
- شهر المحررات الرسمية الخاضعة للشهر العقاري التي ترمي إلى إنشاء أو تعديل أو نقل أو تصريح

¹ مجيد خلفوني، المرجع السابق، ص 61.

أو انقضاء حق عيني عقاري، بالإضافة إلى شهر التصرفات الواردة على بعض المنقولات وبعض العقود الادارية التي تتناول حقوقا شخصية.¹

1-2- المحافظ العقاري

تعتبر المحافظة العقارية إحدى الآليات المهمة لإنجاح السياسة العقارية في الجزائر، إذ تضمن تطبيق قواعد الشهر العقاري مما يؤدي إلى حماية الحقوق واستقرار الملكية العقارية.²

يشرف على تسييرها محافظ عقاري استحدث بموجب المادة 20 السالفة الذكر من الأمر 74/75 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 المتضمن اعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري والتي جاء فيها: "تحدث محافظات عقارية يسيورها محافظون عقاريون مكلفون بمسك السجل العقاري وإتمام الإجراءات المتعلقة بالإشهار العقاري وذلك من أجل الشروع في نظام الاشهار الجديد المؤسس بموجب هذا الأمر".

1-2-1- تعريف المحافظ العقاري

المحافظ العقاري يطلق عليه اسم أمين الرهون، أمين مكتب الشهر العقاري، أمين السجل العقاري وهو إداري موظف، يرأس مكتب الرهون، تنحصر مسؤوليته في تنفيذ الاجراءات المقررة لأجل شهر الامتيازات والرهون وحفظها بالقيد، ولأجل شهر الملكية وحفظها بالتسجيل وتحصيل الرسوم المقررة لتنفيذ هذه الاجراءات.³

ويعتبر منصب المحافظ العقاري من المناصب العليا طبقا للمرسوم التنفيذي 116/92 المؤرخ في

1 - مجيد خلفوني، المرجع السابق، ص 72-73.

2- كريمة فردي، المرجع السابق، ص 17.

3- مجيد خلفوني، نفس المرجع، ص 72.

14 مارس 1992 الذي يحدد قائمة المناصب العليا في المصالح الخارجية لأمالك الدولة والحفظ العقاري

وشروط التعيين فيها وتصنيفها.¹

ولتولي هذا المنصب يجب أن يكون المحافظ العقاري من رتبة مفتش رئيسي أو متصرف إداري مرسوم، وله 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 وأمالك الدولة.

1-2-3- طريقة تعيين المحافظ العقاري

وأما 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 وتنتهي مهامه بنفس الطريقة.²

كما أضافت المادة 05 من المرسوم 63/76 المؤرخ في 25 مارس 1976 المتعلق بتأسيس السجل

العقاري³ أنه يجب على المترشح أن يؤدي اليمين أمام المجلس القضائي الكائن بدائرة اختصاصه المحافظة العقارية -المختص اقليميا- من أجل القيام بالمهام التي أنيطت بهم بكل إخلاص ويقين.

وفي حالة غياب أو وقوع مانع للمحافظ العقاري فإن النيابة يقوم بها أحد رؤساء مكاتب المحافظة

التابعة للاختصاص يعينه رئيس المصلحة. وهذا ما تقضي به المادة 6 من المرسوم 63-76 المؤرخ في 25 مارس 1976.

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

2- كريمة فردي، المرجع السابق، ص 21.

3 - الجريدة الرسمية عدد 30، الصادرة بتاريخ 13 أبريل 1976 معدل ومتمم.

المحافظ العقاري هو الشخص المكلف بإدارة هيئة الشهر العقاري في الجزائر وهو لا يتحلّى بصفة القاضي، مثله في ذلك مثل نظيره الفرنسي.

فالمحافظ العقاري **موظف عمومي** يباشر مهامه تحت وصاية وزير المالية يخضع إلى قانون الوظيفة العمومي، تربطه بالدولة علاقة لائحية تنظيمية تبعية، مكلف بتسيير هيئة عمومية ذات طبيعة إدارية يتولى أساسا تأسيس السجل العقاري و مسكه كما تشير إليه المادة 11 من الأمر 74/75 -السالف الذكر- والتي تنص : "يقوم الموظف المكلف بمسك السجل العقاري على أساس وثائق مسح الأراضي المعدّة، و القرارات و شهادات الملكية المقدمة من طرف المعنيين بتحديد حقوق الملكية و الحقوق العينية الأخرى التي يجب أن تكون موضوع إشهار في السجل العقاري وذلك طبقا لأحكام المادة 13 أدناه".

هذه المادة تؤكد بأن المحافظ ليس قاضيا وإنما موظف عام يعمل تحت وصاية وزير المالية كما يفهم من خلال المادة 04 من المرسوم 63/76 المؤرخ في 1976/03/25 المتضمن تأسيس السجل العقاري.

وعليه فإن المحافظ العقاري موظف -إداري- معين بقرار من وزير المالية من أجل إدارة هيئة إدارية مكلفة بالشهر العقاري. يطلق عليها اسم المحافظة العقارية، كآلية للحفظ العقاري وهو مكلف بتنفيذ السياسة العامة للدولة في ميدان تنظيم الملكية العقارية.¹

1-2-4- دور المحافظ العقاري

للمحافظ العقاري دور رئيسي على مستوى المحافظة العقارية يتمثل في التحديد والعمل على معرفة طرق الملكية والحقوق العينية الأخرى الموجودة على عقارات، عن طريق الشهر العقاري، وهذا ما تنص عليه المادة 02 من المرسوم 63-76 السالف ذكره.

¹ - مجيد خلفوني، المرجع السابق، ص ص 59-60.

ويكلف المحافظ العقاري على الخصوص بما يلي:

- اعداد ومسك مجموعة البطاقات العقارية كاملة.
 - تنفيذ الاجراءات اللازمة لطلبات شهر العقود المتضمنة للملكيات العقارية والحقوق العينية الأخرى.
 - فحص العقود.
 - كتابة البيانات على السجلات العقارية الخاصة بالحقوق العينية والتكاليف العقارية المؤسسة على العقارات الخاضعة للشهر وجميع الشكليات اللاحقة لهذا الشهر.
 - المحافظة على العقود والمخططات وجميع الوثائق المتعلقة بالعقارات الخاضعة للإشهار.
 - إعطاء المعلومات الموجودة في وثائقهم والمتعلقة بالعقارات المذكورة إلى الجمهور.
 - هو مكلف فضلا عن ذلك بتنسيق ومراقبة مكاتب المحافظة التابعة لاختصاصه (وهذا ما تنص عليه المادة 03 من المرسوم 76-63 السالف ذكره).
- بالإضافة إلى ذلك يقوم المحافظ العقاري بترقيم العقارات الممسوحة في السجل العقاري بمجرد استلامه وثائق مسح الأراضي.
- ويتم تعيين الحقوق المتعلقة بالعقارات موضوع الترقيم على أساس وثائق مسح الأراضي حسب القواعد المنصوص عليها في المادة 11 من نفس المرسوم، وينقل المحافظ العقاري تلقائيا عند الاقتضاء قيود الامتيازات والرهون العقارية وحقوق التخصيص غير المشطب عليها والتي لم تنقض مدة صلاحيتها وهذا ما تنص عليه الفقرة الثانية من المادة 12 من نفس المرسوم.

في حالة وقوع مانع للمحافظ العقاري يحول دون مباشرته للمهام الموكلة إليه تحول النيابة إلى أحد المحافظين وذلك في إطار الاختصاص الاقليمي لمديرية الحفظ العقاري باعتبارها الجهة الادارية المشرفة على المحافظات العقارية.¹

2- 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 وما صاحبه من مراسيم تطبيقية تؤكد على تبني المشرع للنظام الجديد، ونظرا للارتباط الوثيق بين نظام الشهر العيني وعملية 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 وتقسيمها إلى وحدات ملكية وإعطائها أرقام خاصة و رسم مخططاتها، كما نصت على ذلك المادة 02 من الأمر 74/75 ، غير أن المسح ورغم البدء فيه منذ سنة 1971 عند تطبيق قانون الثورة الزراعية إلا أنه لم يتقدم كثيرا إذ لم تمسح سوى ثلث مساحات البلديات ولا تزال مساحات شاسعة من أراضي الجمهورية لم تشملها هذه العملية، ولهذا الغرض أبقى المشرع على نظام الشهر الشخصي ونص على تطبيقه مؤقتا ريثما يتم إعداد المسح العام للأراضي ضمن المادة 27 من الأمر 74/75 والتي جاء فيها: " إن العقود والقرارات القضائية التي تكون موضوع اشهار في المحافظة العقارية و التي تخص عقارات أو حقوقا عينية ريفية موجودة في بلدية لم يعد فيها بعد مسح الأراضي، تفهرس بصفة انتقالية في مجموعة بطاقات عقارية مؤقتة تمسك على الشكل الفردي طبقا لكيفيات تحدد بموجب مرسوم " .

¹- زهرة بن عمار، زهرة بن عمار، دور المحافظة العقارية في نظام الشهر ومنازعاته أمام القضاء الجزائري، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماجستير في إطار مدرسة الدكتوراه، كلية الحقوق، عنابة، 2010-2011، ص15.

ف نجد أن النظام العقاري الجزائري لا يأخذ بالقوة الثبوتية للشهر بصفة مطلقة إذ أن المادة 16 من المرسوم 63/76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري نصت على أن الحقوق الناتجة عن الترقيم النهائي للعقارات الممسوحة في السجل العقاري الذي نصت عليه المادة 12 من المرسوم 63/76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري بقولها: "يعتبر الترقيم نهائي بالنسبة للعقارات التي يحوز مالكوها سندات أو عقود أو كل الوثائق الأخرى المقبولة طبقا 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 المؤقت¹ الذي نصت عليه المادتين 13 و14 من المرسوم 63/76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري إذ وضع المشرع أجل مسقط للمطالبة بالحق العيني و حدده بمدة ستة أشهر ضمن المادة 15 من المرسوم 63/76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري وعدم تحديد المشرع الجزائري لأجل مسقط، يجعلنا نحتكم إلى القواعد العامة في تقادم الحقوق و المحددة بخمسة عشر سنة ، ومن شأن ذلك أن يبقي حق المستفيد من هذا الترقيم مهددا 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 كافة قابلة لإعادة النظر حتى في القيد الأول وهذا ما يؤثر على ضمان الائتمان ويقلل من أهمية نظام الشهر العيني².

كما نجد أن التشريع الجزائري لا يزال يكرس الملكية العقارية الخاصة عن طريق التقادم المكسب، ضمن أحكام القانون المدني³، دون أن يفرق في ذلك بين العقارات الممسوحة والعقارات التي لم تشملها

¹ - كريمة فردي، المرجع السابق، ص 23.

² - نفس المرجع، ص 24.

³ - لتفصيل أكثر أنظر المادة 827 وما بعدها من القانون المدني.

عملية المسح، ودون أن يفرق كذلك بين العقارات التي يملك أصحابها عقود ملكية مشهورة والعقارات غير المملوكة بسندات رسمية مشهورة.¹

3- الطابع الإلزامي للشهر العقاري

إن المشرع الجزائري ورغبة منه في استقرار المعاملات العقارية جعل شهر التصرفات القانونية الواقعة على العقارات، إلزامي حتى تنتج آثارها سواء فيما بين المتعاقدين أو اتجاه الغير.²

واستثنى من ذلك الرهون والامتيازات العقارية التي يكون فيها الشهر اختياريا إذ يترتب على عدم قيدها عدم قابليتها للاحتجاج اتجاه الغير.³

ويمر العقد الناقل للملكية العقارية بمجموعة من المراحل، ابتداء من عملية توثيق العقد ثم تسجيله لدى مصلحة التسجيل والطابع وأخيرا شهره في البطاقات العقارية، لكي يترتب أثره العيني.

وتجدر الملاحظة في هذا السياق أن الشهر العقاري ليس شرطا شكليا كشرط الرسمية التي تعد ركنا في التصرفات العقارية، بحيث تخلف هذا الركن يجعل التصرف باطل بطلانا مطلقا.⁴

كما نصت على ذلك المادة 324 مكرر 1 من القانون المدني، أما الشهر فهو إجراء يتطلبه القانون لنقل الملكية العقارية، ولكي يحتج بالتصرف بين الأطراف واتجاه الكافة ذلك أن التصرف القانوني غير المشهر يعتبر قائما وصحيحا ومنتجا لآثاره القانونية فيما بين المتعاقدين ما عدا الأثر العيني.

والى جانب الشكل الرسمي في التصرف العقاري فقد اشترط المشرع من خلال أحكام الأمر

¹ - جريمة فردي، المرجع السابق، ص 24-25.

² - أنظر المادة 793 من القانون المدني.

³ - محمد بوركي، الإشهار العقاري، مجلة الموثق، العدد 3، سنة 2001، ص 28، نقلا عن جريمة فردي، المرجع السابق، ص 26.

⁴ - جريمة فردي، نفس المرجع، ص 26.

105-76 الصادر بتاريخ 09 ديسمبر 1976 المتضمن قانون التسجيل على الموثق تسجيل مختلف العقود التي يبرمها لدى مصلحة التسجيل والطابع التابع لها مكتب التوثيق إقليميا وهذا ما نصت عليه الفقرة 01 من المادة 75 من قانون التسجيل، والمشرع الجبائي في مادة حقوق التسجيل لا تهمه صحة المعاملة من عدم صحتها حيث أنه لا يمكن استرداد الرسوم المحصلة بصفة قانونية على الوثائق أو العقود التي تم ابطالها أو فسخها فيما بعد، وهذا ما قرره الفقرة 01 من المادة 90 من قانون التسجيل.

والمشرع الجزائري لم يجعل الشهر الزامي فقط لطرفي التصرف بل كذلك بالنسبة للموثقين وكتاب الضبط والسلطات الادارية 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 سالف الذكر.¹

¹ - كريمة فردي، المرجع السابق، ص27.

المحور الثاني: أنواع الشهر العقاري - نظاما الشهر العقاري -

أدى التطور الذي عرفته الشعوب في شتى مجالات الحياة الاقتصادية، الاجتماعية والسياسية إلى ظهور نظامين أساسيين للشهر العقاري يسمى النظام الأول بنظام الشهر الشخصي، يعتمد على المالك أساسا في عملية الشهر، والنظام الثاني يطلق عليه نظام الشهر العيني وهو يعتمد على بيانات العقار أساسا في عملية الشهر العقاري.¹

المحاضرة الأولى: نظام الشهر العقاري الشخصي

هو النظام الأول وهو السابق في التاريخ من حيث الظهور، وهو نظام يكون الشهر فيه طبقا لأسماء الأشخاص من ملاك وأصحاب الحقوق العينية في العقارات.

وفي ظل هذا النظام العقارات لا تعرف بمواقعها وأرقامها وإنما بأسماء مالكيها، أي بأصحاب الحقوق العينية.²

وفي هذا النظام ينشأ في البلد الواحد سجل عام، أو سجلات في مراكز الأقاليم يرصد بها كل تصرف منشئ حقا عينيا عقاريا، ويتم رصده باسم المتصرف، وتوضع لهاته السجلات فهارس منظمة بأسماء المتصرفين.³

ويعتبر اسم كل شخص محل اعتبار، بحيث لا يعتد بمواصفات العقار محل التعامل، من موقع وحدود ومساحة، وإنما ينظر إلى الهوية الكاملة للأشخاص المالكين أو الذين تعاملوا فيه.⁴

1 - مجيد خلوفي، المرجع السابق، ص 13.

2 - نسيم بلحو، المرجع السابق، ص 312.

3- عبد الحميد الشواربي، إجراءات الشهر العقاري في ضوء القضاء والفقه، منشأة معارف الاسكندرية، 1999، ص3.

4 - مجيد خلفوني، نفس المرجع، ص 14.

إذا أراد شخص ما شراء عقار، يتعين له الاتجاه إلى المحافظة العقارية للبحث والتأكد عن اسم مالكة، فإذا وجد اسمه في إحدى السجلات المعدة للشهر قائما، معناه أنه لا يزال مالكا للعقار وإذا لم يجد فيه اسمه، كان ذلك دليل على خروج العقار من يده، بصور تصرف أو عدة تصرفات منه لغيره، الذي سوف يسجل بدوره في سجلات معدة لذلك، يحدد فيها الاسم واللقب والهوية وأسماء الأصول وهويتهم بالكامل، فصاحب المصلحة لا يعرف إلا الشخص الذي تعامل في العقار، ولا يمكنه من معرفة كل ما أثقله من حقوق عليها.¹

فيتصرف أحد الأشخاص غير المالك الحقيقي للعقار بالبيع، ويسجل هذا التصرف باسمه في السجلات المخصصة للشهر وإذا تصرف المالك الحقيقي للعقار بنفس التصرف، فيسجل هذا التصرف أيضا باسمه، ويكون حينئذ لنفس العقار، تصرفان مختلفان أو أكثر، وفي هذا النظام يكثر بيع ملك الغير.²

أولا: مميزات نظام الشهر الشخصي

من خصائص هذا النظام أن الشهر طريق للعينية فقط وليس 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 والتأشير في هامش تسجيل العقد فيزول كل أثر لهذا التسجيل.³

يعتبر الشهر الشخصي بسيط في الإجراءات القانونية التي تتبع فيه بحيث تقوم المحافظة العقارية من التأكد فقط من اسم المالك الحقيقي للعقار موضوع التصرف فيه واسم أبيه وجده بالكامل مما يمنح للمتعاقد

1- عبد الحميد الشواربي، المرجع السابق، ص 3.

2 - مجيد خلفوني، المرجع السابق، ص 14.

3 - عبد الحميد الشواربي، نفس المرجع، ص 4.

مجال للتعرف على الوثائق والتحقق من صحتها، كما أن هذا النظام لا يتطلب إجراء عملية مسح الأراضي مقارنة بنظام الشهر العقاري العيني.¹

إن عملية الشهر العقاري للسندات لا تقتصر وظيفته إلا على إعلام الجمهور بما ورد على العقار من حقوق، حيث لا أثر للشهر العقاري في إنشاء الحق العيني لذلك ينشأ صحيحاً بمجرد تمام العقد ومراعاة الشكل الذي يقرره القانون ويظل صحيحاً إلا أن يفسخ أو يكرر بطلانه.²

وأن عملية الشهر العقاري للسندات العقارية لا تقتصر وظيفته إلا على إعلام الجمهور بما ورد على العقار من حقوق، حيث لا أثر للشهر العقاري في إنشاء الحق العيني، ذلك أن الحق العيني ينشأ صحيحاً بمجرد تمام العقد ومراعاة الشكل الذي يقرره القانون، ويظل صحيحاً إلى أن يفسخ أو يقرر بطلانه.³

ثانياً - عيوب نظام الشهر العقاري الشخصي

نظام الشهر العقاري الشخصي لا يعطي المتصرف إليه ضماناً بثبوت الحق المتصرف فيه له بصفة نهائية، بل قد يعرضه للمنازعة في أي وقت وللحكم بزوال هذا الحق، وبالتالي لا يعطي راغبى التعامل مع المتصرف إليه تأكيداً بأنه حقيقة صاحب موضوع التصرف المشهر لصالحه.⁴

أن تحقق الشخص المستفيد "المتصرف إليه" من حالة العقار المتعامل فيه، يقتضي البحث والاستكشاف عن شخص المالك الحقيقي لهذا العقد من أجل التعرف عن هويته كاملة، من اسم، لقب، هوية واسم والده وهويته، واسم أصوله بالكامل وأسماء المالكين السابقين وغير ذلك.

1 - سعادة بن زيان، المرجع السابق، ص 730-731.

2 - مجيد خلفوني، المرجع السابق، ص 14.

3 - نفس المرجع، ص 14.

4 - عبد الحميد الشواربي، المرجع السابق، ص 4.

وهي عملية شاقة ومتعبة، نظرا لأن هوية الشخص الذي تصرف في العقار محل اعتبار، تقرر لصاحب المصلحة الحق في أن يطلب شهادة إثبات لكي يستوثق من أن الشخص الذي يريد التعامل معه هو فعلا مالك العقار، وما زال مالكا له من عدمه.¹

يعاب على الشهر العقاري الشخصي أن التصرفات الواقعة على العقار خلال عملية الشهر لا يتأكد من صحتها، والعملية برمتها غير محصنة و لا تحوز على الحجية، ويعتبر 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، وبالتالي فإن إجراء الشهر في هذا النظام يبقى 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.²

ثالثا: بعض الحلول والإجراءات لتفادي عيوب نظام الشهر الشخصي

وإذا كان نظام الشهر الشخصي لا يحقق الحجية المطلقة كما قيل في نقده، فليس معنى ما وجه إليه من نقد أنه نظام فاشل بل بالعكس فعيوبه ضئيلة بالمقارنة بنظيره الشهر العيني، ويمكن تفاديها باتباع بعض الإجراءات:

- تعميم نظام الميكروفيلم منعا من تلف المحررات أو تزويرها أو ضياعها سواء بالنسبة للمحررات المشهرة أو التوكيلات والعقود الرسمية.

¹ - عباس عبد الحليم حجر، شهر التصرفات العقارية، دار محمود للنشر والتوزيع، ص 09، نقلا عن مجيد خلفوني، المرجع السابق، ص 15.

² - سعادة بن زيان، المرجع السابق، ص 732.

- إرسال صورة من المحرر المشهر لمنع التزوير فإن حدث فهي كاشف له.¹

المحاضرة الثانية: نظام الشهر العقاري العيني

يتميز نظام الشهر العيني عن النظام 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 والتي من فرط التقيد بها صارت مبادئ وأسس أنظمة الشهر في هذه الدول.²

وتعد أول دولة عرفت نظام الشهر العيني هي دولة أستراليا، يعود الفضل في نشأة هذا النظام إلى برنامج السيد "طورانس" المتعلق بتنظيم الملكية العقارية ومختلف الحقوق المتعلقة بها، وانتهى بالتصويت على مشروع القانون المقدم إلى البرلمان، أطلق عليه اسم قانون طورانس وذلك عام 1858.³

ونظام 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 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 - بطاقة عقارية - يثبت في أولها اسم مالكه، وقت إنشاء 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

¹ - السيد عبد الوهاب عرفة، الموسوعة الشاملة في الملكية العقارية والعقود وتسجيلها في الشهر العقاري، الجزء الأول، 1991، مصر، ص17.

² - فتحي ويس، الشهر العقاري وآثاره في مجال التصرفات العقارية، دراسة مقارنة، كلية الحقوق، جامعة وهران، 2010-2011، ص 119.

³ - philipe simler, philipe delebecque, p. 580, cité par Majide Khalfouni, op.cite, p.16 .

والملاك الذين تعاقبوا عليه منذ إنشاء السجل والتصرفات التي صدرت من كل منهم ومن المالك الأخير وما إذا كانت ملكيته تامة.¹

نظام الشهر العيني يبسر للمستفيد أو المتصرف إليه، معرفة حقيقة العقار أو الملاك الذين تعاقبوا عليه، بحيث لا يتم إجراء الشهر العقاري إلا بعد التحري عن صحة السند المراد إشهاره ومراقبة مدى استيفائه لشروطه الشكلية والموضوعية، وهي مهام مخولة قانونا في التشريع الجزائري للمحافظ العقاري على مستوى الجهة التي يقع بدائرة اختصاصها محل التصرف كما تشير إليه المادة 22 من الأمر 74/75 السالف الذكر و التي تنص على ما يلي: "يحقق المحافظ العقاري في هوية وأهلية الأطراف الموجدين على وسائل الإثبات وكذلك في صحة الأوراق المطلوبة من أجل الإشهار، وسيحدد مرسوم كفايات تطبيق هذه المادة".

في سياق هذا النص جاءت المادة 105 من المرسوم 63/76 المؤرخ في 25/03/1976 المتضمن تأسيس السجل العقاري، لتمنح صلاحيات واسعة للمحافظ العقاري بإجراء تحريات للتحقق من مدى توافر الشروط الشكلية والموضوعية للمحرر المراد إخضاعه إلى عملية الشهر العقاري، ونصها كما يلي: "يحقق المحافظ العقاري بمجرد اطلاعه على البيانات الموجودة في الوثيقة المودعة، أن موضوع أو سبب العقد ليس غير مشروع أو مناف للأخلاق أو مخالف للنظام العام بكل وضوح".

هذه الأحكام أوردتها المشرع الجزائري من أجل العمل على استقرار الملكية العقارية ومنع المضاربة والحد من الفوضى في المعاملات العقارية²، وهو ما تشير إليه المادة 02 من نفس المرسوم والتي تقضي ب: " أن الدور الرئيسي للمحافظات العقارية المشار إليها في المادة الأولى أعلاه هو التحديد والعمل على معرفة طرق الملكية والحقوق العينية الأخرى الموجودة على عقارات عن طريق الإشهار العقاري"،

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

² - مجيد خلفوني، المرجع السابق، ص 17.

والأكيد أن هذا النظام يتفادى عيوب النظام الشخصي بما يمتاز به من خصائص ومبادئ تجسد نظام الشهر العيني، فيسهل التعامل في العقارات وباقي الحقوق الأخرى.

غير أن الأخذ بهذا النظام يقتضي أولاً وقبل كل شيء مسح عقارات البلد كاملة وتحديد موقع كل منها، مساحته، أطواله، بيان حدوده وتعيين مالكة تمهيدا لإعطاء كل منها رقما خاصا وتخصيص إحدى صفحات السجل له، وهذا العمل يقتضي وقتا طويلا ونفقات باهضة.¹

أولاً: مبادئ نظام الشهر العيني

1- مبدأ التخصيص

يتميز نظام الشهر العيني بأن أساس التسجيل والشهر في السجلات هو العقار أو الوحدة العقارية محل التصرف وبهذا يستند نظام الشهر العيني إلى العنصر الثابت في المعاملات العقارية ألا وهو "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.

ومن هنا كانت تسميته بنظام الشهر العقاري، فلكل عقار في هذا النظام تخصص صفحة في السجل العقاري تسمى البطاقة العقارية - الصحيفة العينية - للوحدة العقارية تقيد فيها جميع التصرفات التي تقع على تلك الوحدة العقارية وكذا كل الحقوق التي تنقلها كالرهن، وهي تحمل كل البيانات المتعلقة بالعقار مثل رقمه، موقعه، مشتملاته، مساحته، اسم مالكة أو ملاكه إذا تعددوا وجميع الأعباء التي تنقله، ومن مجموع هذه الصفحات المرتبة يتكون سجل كبير يدعى السجل العيني.

1 - عبد الحميد الشواربي، المرجع السابق، ص ص 5-6.

وتخصيص بطاقة عقارية - صحيفة عينية - لكل وحدة عقارية هو ما يعرف بمبدأ التخصيص، ومنه استمد هذا المبدأ تسميته، ونظرا لأهمية طريقة التخصيص هذه فإن حتى نظام الشهر في فرنسا المعروف عنه أنه نظام شخصي قد اعتمد على سجل ثالث هو السجل العيني المطور بالإعلام الآلي Le fichier immobilier والذي يتضمن الوضعية القانونية لكل وحدة عقارية إذ تسجل فيه التصرفات الواردة على العقار أصدر بالمرسوم 4 جانفي 1955.¹

2- مبدأ قوة الثبوت المطلقة

توصل الفقه إلى القول إنه يقصد بهذا المبدأ جعل إثبات الملكية غير ممكن إلا إذا تم الشهر، لأن هذا النظام يعمل على تطهير التصرفات من كل العيوب، نظرا للصلاحيات والسلطة الممنوحة للقائم على هذا النظام وأيضا المسؤولية التي يتحملها، وعليه كل التصرفات المشهورة في ظل نظام الشهر العيني تعتبر حجة مطلقة.

3- مبدأ الشرعية

حيث يطلق عليه بعض الفقه اسم مبدأ المراقبة المسبقة، لأن الموظف المكلف بالشهر - المحافظ العقاري - يتحقق عند شهر التصرفات والعقود من توافر جميع الأركان والشروط المطلوبة والمنصوص عليها قانونا وفي حالة ما إذا تبين له وجود نقص أو أخطاء يجب عليه رفض إجراء الشهر العقاري.²

¹ - فتحي ويس، الشهر العقاري وآثاره في مجال التصرفات العقارية، المرجع السابق، ص 120.

² - الطاهر بريك، المرجع السابق، ص 211.

4- مبدأ القيد المطلق

هذا المبدأ له مفهوم واسع، ويقصد به اتخاذ إجراءات من خلالها تدوين كافة التصرفات القانونية وسندات إثبات، انتقال، تعديل وزوال كافة الحقوق العينية العقارية التي نص عليها المشرع، وبصفة عامة الشهر يعد مصدر كل الحقوق العينية العقارية، لأنه هو الذي ينشئ الحق ويغيره ويعدله ويزيله، حيث أن كل حق غير مشهر لا وجود له بالنسبة لأطراف التصرف ولا الغير.¹

ثانيا - عيوب نظام الشهر العيني

- العمل بالنظام العيني يستدعي في بداية الأمر مسحاً شاملاً لكل الأراضي في الدولة، كما يتطلب إنشاء بطاقة عقارية لكل عقار، وهذا يقتضي توفير المال والرجال المتخصصون في هذا الميدان عكس النظام الشهر الشخصي الذي لا يتطلب الكثير من النفقات.

- نظام الشهر العيني يؤدي إلى تفتت الملكية: إذ أن تخصيص بطاقة أو عدة بطاقات لكل وحدة عقارية أمر صعب التطبيق في البلدان التي تتفتت فيها الملكية إلى أجزاء كثيرة خاصة عندما تتفتت الملكية عن طريق الميراث والقسمة، فيصبح كل شخص يملك جزء صغير جداً من العقار، فيصبح نظام الشهر العقاري عاجز عن تلبية متطلبات تخصيص بطاقة عقارية لكل عقار.²

¹ - الطاهر بريك، المرجع السابق، ص 211.

² - كريمة فردي، المرجع السابق، ص 38.

المحور الثالث: المحافظة العقارية وتنظيمها الداخلي

المحاضرة الأولى: النظام القانوني للمحافظة العقارية

تسهر على عملية الحفظ العقاري في التشريع الجزائري مصلحة إدارية عمومية تدعى " المحافظة العقارية" يشرف على تسييرها محافظ عقاري تهدف إلى استقرار الملكية العقارية وحماية الحقوق وبعث الائتمان.

أولاً: مفهوم المحافظة العقارية

1- تعريف المحافظة العقارية لغة واصطلاحاً

1-1- التعريف اللغوي للمحافظة العقارية

المحافظة العقارية مشتقة من تسمية مركبة من أصل كلمتين: المحافظة، وعقارية.

- **المحافظة:** مصدر حافظ، تقسيم إداري يتولاه المحافظ وهي فوق القائم-مقامية، وتعرف القائم-مقامية بأنها تقسيم إداري في البلاد يتولى شؤونه القائم-مقام، وهذا الأخير يعتبر موظفاً إدارياً وهو دون المحافظ في المنصب. جمع قائم-مقامون يقوم مقام الوالي.¹

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

¹- مجيد خلفوني، المرجع السابق، ص72.

1-2- التعريف الاصطلاحي للمحافظة العقارية

المحافظة العقارية هي مصلحة عمومية وظيفتها الأصلية تتمثل في حفظ العقود، ومختلف المحررات الخاضعة للشهر العقاري المتضمنة نقل أو انشاء أو تعديل حق من حقوق الملكية، والحقوق العينية الأخرى سواء كانت أصلية أو تبعية أو غير ذلك بعد شهرها وقيدها في مجموعة البطاقات العقارية وتعرف كذلك باسم محافظة الرهون.¹

ثانيا: مهام المحافظة العقارية

تتمثل مهام المحافظة العقارية من خلال الأمر 75-74 السالف الذكر والنصوص القانونية الصادرة تبعا له فيما يلي:

1-1- مسك السجل العقاري

السجل العقاري في ظل المرسوم 32/73 المؤرخ في 05 جانفي 1973 المتضمن إثبات الملكية الخاصة الصادر تنفيذا لقانون الثورة الزراعية، يتكون من مجموع شهادات الملكية المسلمة من قبل مصالح إدارة أملاك الدولة والتنظيم العقاري، ويعبر عنه بمجموعة البطاقات العقارية البلدية².

تنص المادة 03 من الأمر 74/75 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري على

¹ - عمر حمدي باشا، نقل الملكية العقارية في ضوء آخر التعديلات وأحدث الأحكام القضائية، الطبعة الثانية، دار هومة للنشر والتوزيع، الجزائر، 2000، ص5، نقلا عن زهرة بن عمار، المرجع السابق، ص10
² - مجيد خلفوني، المرجع السابق، ص106.

أن السجل العقاري يعد بمثابة الوضعية القانونية للعقارات ويبين تداول الحقوق العينية، يمسك هذا السجل من قبل المحافظ العقاري على أساس وثائق مسح الأراضي العام على مستوى إقليم كل بلدية، ويعرف النطاق الطبيعي للعقارات.

يرمي مسك السجل العقاري إلى الشروع في نظام الشهر العيني، الذي يبسط تطبيق القوة الثبوتية المطلقة للمعلومات والبيانات المسجلة بالسجل العقاري ويدعم الائتمان العقاري والعمل على استقرار الملكية العقارية لأن المحرر المراد شهره بالمحافظة العقارية لا يتم إلا بعد المراقبة الدقيقة في هوية الأطراف وفي صحة الأوراق المقدمة للمحافظ العقاري من أجل شهرها، وهو ما تشير إليه المادة 22 من نفس الأمر.

"يحق للمحافظ العقاري في هوية وأهلية الأطراف الموجودين على وسائل الإثبات وكذلك في صحة الأوراق المطلوبة من أجل الأشهر".

بحيث لا يمكن لأحد أن يزعم أو يهدر حقا عينيا عقاريا ثابتا في السجل العقاري، لأن البيانات المدونة بهذا السجل هي عنوان الحقيقة.¹

1-2- تسليم الوثائق التي تشهد بحقوق الملاك على العقارات الممسوحة

إن الهدف الأساسي من نظام الشهر العيني هو إعداد وتسليم السندات التي تشهد بحقوق الملاك على العقارات الممسوحة والمثبتة للملكية العقارية، إلا أن المحافظ العقاري مقيد بنوع 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 سنتطرق إليه على النحو التالي:

¹ - مجيد خلفوني، المرجع السابق، ص 107.

1-3- تسليم شهادات الترقيم المؤقتة

حيث تسلم من قبل المحافظ العقاري بناء على طلب أصحاب الحقوق إذا توافرت جملة من الشروط وتم اتباع الاجراءات المقررة لذلك والمتمثلة فيما يلي:

- يجب أن يكون الترقيم مؤقتا لمدة أربعة أشهر أو سنتين طبقا للمادتين 13 و 14 من المرسوم 63/76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري.

- يقدم طلب الحصول على شهادة الترقيم المؤقتة من الطرف المعني أي صاحب المصلحة.¹

- تسجل شهادة الترقيم المؤقتة بسجل الايداع نظرا لأهميتها ويكون هذا مقابل رسم ثابت يسلم بشأنه وصل.²

- يؤشر المحافظ العقاري على البطاقات العقارية المعنية وتدون عبارة شهادة ترقيم مؤقتة.

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

1-4- تسليم الدفتر العقاري

في ظل الأمر 71/73 المؤرخ في 08 نوفمبر 1971 المتضمن قانون الثورة الزراعية، والمرسوم التنفيذي 32 /73 المتعلق بإثبات حق الملكية الخاصة للأراضي الزراعية او المعدة للزراعة، كان يسلم للمالكين شهادات ملكية من قبل إدارة أملاك الدولة والتنظيم العقاري بموجب المادة 25 من هذا المرسوم، غير أن المادة 32 من الأمر 71/73 المتضمن قانون الثورة الزراعية أشارت إلى أن هذه الشهادات تستبدل بدفاتر عقارية بعد احداث عملية المسح.

¹ - الطاهر بريك، المرجع السابق، ص225.

² - المادة 39 من الأمر 39/97 المؤرخ في 1997/12/30 المتضمن قانون المالية لسنة 1998.

جاء الأمر 74/75 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري وما صاحبه من مراسيم تنفيذية بأحكام تقضي بأن في الأراضي المسوحة يسلم لصاحب العقارات دفتر عقاري يكون مطابقاً للنموذج المحدد بموجب القرار المؤرخ في 1976/05/27 الصادر عن السيد وزير المالية المتضمن نموذج الدفتر العقاري.

وذلك بعد انشاء بطاقة عقارية عن كل عقار تم مسحه، يدون فيه كافة بياناته بصفة نافية للجهالة، وتأسيس السجل العقاري على مستوى المحافظة العقارية.

ويشير في الدفتر العقاري إلى كافة البيانات والمعلومات الموجودة في مجموعة البطاقات العقارية من وصف للعقارات، هوية أصحاب الحقوق العينية وكافة الأعباء المثقلة بها هذه العقارات، وتسجل فيها جميع الحقوق الموجودة عليه.¹

ويشكل الدفتر العقاري وفقاً لما نصت عليه المادة 19 من نفس الأمر، سند ملكية الشخص للحق العيني العقاري: " تسجل جميع الحقوق الموجودة على عقار ما وقت الاشهار في السجل العقاري وفي الدفتر العقاري الذي يشكل سند ملكيته ".

1-5- مهام المحافظة العقارية بعد القيد الأول

بعد الانتهاء من القيد الأول وتسليم السندات المثبتة لحقوق المالك (الدفاتر العقارية) يكون نظام الشهر العقاري العيني قد تأسس فعلاً وحقق أهدافه، لذا يجب على المحافظ العقاري أن يحترم مبادئ وخصائص نظام الشهر العيني، وهذا لا يتحقق إلا بالقيام بالمهام المسندة إليه قانوناً بعد القيد الأول تنحصر عموماً فيما يلي:

¹ - مجيد خلفوني، المرجع السابق، ص 109.

- حفظ العقود والمخططات وجميع الوثائق المتعلقة بعمليات الشهر العقاري.

- يجب على المحافظ العقاري مسك سجل الايداع وقفله كل يوم لأنه يرقم ويوقع من قبل قاضي تابع

لاختصاصه المحافظة العقارية ويودع كل سنة بالمجلس القضائي المختص.

- إعداد تقارير من طرف المحافظ العقاري مفصلة حول كافة الاجراءات التي تم اتخاذها وهذا بهدف تقديم

احصاءات للجهات المعنية لأن المحافظة العقارية تعتبر آلية أساسية لقيام نظام الشهر العيني.¹

- إعطاء المعلومات وتحصيل الحقوق والرسوم المتعلقة بالشهر العقاري.²

1-6- التقييم النهائي

يعتبر التقييم نهائيا بالنسبة للعقارات التي يحوز مالكوها سندات كالأحكام القضائية المثبتة لحقوق الملكية

العقارية أو عقود مقبولة قانونا كالعقود غير المتنازع فيها والتي تبين بدقة بيانات العقار .

المحاضرة الثانية: التنظيم الداخلي للمحافظة العقارية - أقسام المحافظة

العقارية -

تنظم المحافظات العقارية على مستوى كل ولاية وعلى مستوى كل بلدية، فعلى مستوى الولاية توجد

لدى المديرية الفرعية للولاية لشؤون أملاك الدولة والشؤون العقارية محافظة عقارية يسيروها محافظ عقاري.

أما على مستوى البلديات فتقسم المحافظة العقارية إلى مكاتب محافظة، وبصفة انتقالية يمكن أن يمتد

اختصاص المحافظة العقارية إلى عدة بلديات ويسير مكتب المحافظة من قبل رئيس مكتب يخضع لنفس

¹ - الطاهر بريك، المرجع السابق، ص227.

² - نفس المرجع، ص228.

الواجبات والمسؤوليات التي يخضع لها المحافظون العقاريون وهذا ما تقضي به المادة 04 من المرسوم
63-76.

فيما يخص التنظيم الداخلي للمحافظة العقارية، فقد نصت عليه المادة 17 من المرسوم التنفيذي
65/91 المؤرخ في 02 مارس 1991 المتضمن تنظيم المصالح الخارجية لأمالك الدولة والحفظ العقاري
¹ ، والتي جاء فيها: " يبين التنظيم الداخلي لمفتشيات أمالك الدولة والمحافظات العقارية في شكل أقسام،
وشروط تسييرها بقرار من الوزير المكلفة بالمالية".

وبموجب قرار لاحق صدر في 1991/06/04 المتضمن التنظيم الداخلي لمفتشيات أمالك الدولة
والمحافظات العقارية، نصت المادة 04 منه على أن المحافظة العقارية تتكون من ثلاثة أقسام:
أولاً- قسم الايداع وعمليات المحاسبة.

ثانياً- قسم مسك السجل العقاري وتسليم المعلومات.

ثالثاً- قسم ترقيم العقارات الممسوحة.

وانطلاقاً من النصوص القانونية والتعاريف السابقة نعرف المحافظة العقارية بأنها: " مصلحة إدارية يسيورها
المحافظ العقاري مهمتها الأساسية شهر التصرفات العقارية وتقديم المعلومات للجمهور والإشراف على
عملية الشهر العقاري بكل تفاصيلها من البداية إلى النهاية ".

¹ - الجريدة الرسمية العدد 10، المؤرخة في 1991/03/06.

وبصفة عامة، المشرع الجزائري أنشأ هيئة تسمى "المحافظة العقارية" يسيرها محافظ عقاري، ويساعده في ذلك رؤساء أقسام، وتتكون من ثلاثة أقسام¹، يسير كل قسم من طرف موظف معين طبقا للمادة 08 من المرسوم 116/92 المؤرخ في 14/03/1992²، يعمل تحت رئاسة المحافظ العقاري، وهذه الأقسام هي:

أولاً- قسم الايداعات وعمليات المحاسبة

يعد من أهم الأقسام داخل المحافظة العقارية، حيث يتم من خلاله مباشرة الاجراءات الأولية الخاصة بالشهر، كما يقرر بهذا القسم قبول أو رفض الايداع، ويسير من طرف رئيس يختار من بين الموظفين الذين تتوافر فيهم الشروط القانونية الواجبة.³

ويشكل الايداع الاجراء الأولي للشهر العقاري، ويعتبر تسجيل المعلومات في سجل الايداع العملية الجوهرية التي ينطوي عليها الشهر العقاري، ويدون في سجل الايداع يوما بيوم وحسب الترتيب العددي تسليمات العقود والقرارات القضائية دون ترك بياض أو كتابة بين الأسطر.

ويتولى قسم الايداع فضلا عن ذلك تحصيل الحقوق والرسوم المترتبة عن عملية الشهر العقاري.⁴

ثانياً - قسم مسك السجل العقاري وتسليم المعلومات

على مستوى كل محافظة عقارية سجل عقاري، يشتمل على نوعين من البيانات، النوع الأول يتمثل في الحالة الوصفية للعقار من موقع ومساحة وطبيعته.

1- المادة 4 من القرار المؤرخ في 04/06/1991 المتضمن التنظيم الداخلي لمفتشيات أملاك الدولة والمحافظة العقارية، الجريدة الرسمية العدد 38.

2- أنظر المادة 8 من المرسوم التنفيذي 116/92 المؤرخ في 14/03/1992 الذي يحدد قائمة المناصب العليا في المصالح الخارجية لأملاك الدولة والحفظ العقاري وشروط التعيين فيها وتصنيفها، المعدل والمتمم، ج ر، العدد 21.

3 - الطاهر بريك، المرجع السابق، ص 221.

4- مجيد خلفوني، المرجع السابق، ص 83.

أما النوع الثاني فيتمثل في **الحالة القانونية للعقار**، ويشتمل على كافة التصرفات الواردة عليه، هذا القسم يتولى مهمة ترتيب وتنظيم الوثائق المودعة بقسم الايداع وتسجيلها بالسجل العقاري، يتولى أيضا مهمة تسليم المعلومات للمواطنين وذلك في صورة شهادة عقارية تثبت وجود أو عدم وجود التصرف العقاري، بالإضافة إلى تسليم مستخرجات عن بطاقة العقارات المشهورة.¹

من خلال هذا القسم يتم ترتيب وضبط الوثائق المودعة بقسم الايداع وتسجيلها بالسجل العقاري.

ثالثا - قسم تسجيل العقارات المحددة ضمن مسح الأراضي

وهو قسم مرتبط بتجسيد نظام الشهر العيني، حيث يقوم بمتابعة ايداع الوثائق بعد عملية المسح ومتابعته المنازعات الناتجة عن عملية الترقيم العقاري، ويشرف على هذا القسم موظف مؤهل قانونا نظرا لخصوصيته.²

ويتولى 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.³

¹ - مجيد خلفوني، المرجع السابق، ص84.

² - الطاهر بريك، المرجع السابق، ص222.

³ - نفس المرجع، ص85.

المحور الرابع: صلاحيات المحافظ العقاري ونظام المسؤولية

من صلاحيات المحافظ العقاري: الحرص على عملية الإيداع، يتولى كذلك إنشاء مجموعة البطاقات العقارية، وتأسيس السجل العقاري، كما من صلاحياته رقابة الإيداع غير القانوني للسندات ورفض تنفيذ إجراء الأشهار العقاري.

المحاضرة الأولى: صلاحيات المحافظ العقاري

أولاً: الإيداع القانوني للسندات العقارية وإجراء عملية الشهر العقاري

1- إيداع المحررات الخاضعة للشهر والوثائق الملحقة بها

الإيداع هو عملية من العمليات الممهدة لتنفيذ إجراء الشهر، وهو أول اتصال بين طالب الشهر ومصلحة الشهر أي المحافظة العقارية ويعتبر بمثابة طلب شهر.

وقد حدد القانون للإيداع محلاً يبين الوثائق الواجب إيداعها وعدد نسخها، والوثائق الملحقة بها.

كما ربط القانون الإيداع بآجال يجب احترامها فضلاً عن الشروط القانونية المطلوبة في شكل المحرر

المقدم للشهر، إضافة إلى الأحكام والترتيبات المالية المتعلقة بدفع الرسوم المختلفة.¹

ويعتبر إيداع المحررات بالمحافظة العقارية عمل قانوني أولي لازم في كل سند يستوجب إخضاعه إلى

عملية الشهر العقاري وله آجال قانونية يجب احترامها والتقيد بها لسلامته، وتتم هذه العملية على مستوى

1- فتحي ويس، المرجع السابق، ص ص 351-352.

المحافظة العقارية وبالضبط في قسم الايداع وعمليات المحاسبة وذلك مع احترام الآجال القانونية، وتودع الوثائق المراد شهرها في شكلها الرسمي.

ويكون الايداع بالمحافظة العقارية المختصة اقليميا أي المصلحة العقارية المختصة اقليميا، أي المصلحة التي يقع العقار محل التصرف في دائرة اختصاصها¹.

1-1- آجال الإيداع

تختلف آجال ايداع مختلف الوثائق لدى مصالح الحفظ العقاري، بحسب نوع هذه الوثائق وبالنظر إلى مدى الزامية شهرها.

وعليه يتعين على المحافظات العقارية أن تفتح أبوابها لمودعي العقود والوثائق المراد شهرها طوال أيام الأسبوع مع مراعاة الأوقات الرسمية للعمل، إلا أن قبول الايداع يتوقف ساعة واحدة قبل غلق المصلحة وذلك لإتاحة مهلة للمحافظ العقاري القيام بتسجيل الوثائق المسلمة له في يومها على سجل الايداع².

وتجدر الإشارة إلى أن القانون يلزم الموثقين وأمناء الضبط وغيرهم من الجهات المخولة تحرير المحررات الخاضعة للشهر أن يبادروا إلى إيداعها لدى المحافظات العقارية المختصة ضمن الآجال المحددة قانونا، كما يلزم المحافظ العقاري بإتمام إجراءات الشهر في نفس الآجال، وتختلف الآجال باختلاف المحرر المطلوب شهره طبقا للمادة 99 من المرسوم 63/76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري على النحو التالي:

¹ - مسلمي عبد الرحيم- براسي محمد، آلية الشهر العقاري في انتقال الملكية العقارية على ضوء التشريع الجزائري، مجلة الأستاذ الباحث للدراسات القانونية والسياسية، المجلد 04، العدد02، 2019، ص210.

² - نفس المرجع، ص211.

- بالنسبة للشهادات التوثيقية المتضمنة نقل الملكية عن طريق الوفاء: خلال 3 أشهر ابتداء من اليوم الذي قدم فيه الالتماس إلى الموثق ويمدد هذا الأجل إلى خمسة أشهر إذا كان أحد المعنيين مقيما في الخارج.

ويكون أصحاب الحقوق العينية مسؤولين مدنيا إذا قدم الالتماس إلى الموثق بعد أكثر من ستة أشهر من

الوفاة، وهذا بعد تعديل نص المادة 99 بموجب المادة 31 من قانون المالية لسنة 1999.¹

- بالنسبة لأوامر نزع الملكية الخاصة بالحجز العقاري: خلال ثمانية أيام من تاريخ إصدارها.²

- بالنسبة للقرارات القضائية: خلال شهرين من اليوم الذي أصبحت فيه نهائية.

- بالنسبة للعقود الأخرى وبقيّة المحررات: خلال شهر من يوم إعدادها.³

وتتمدد كل الآجال السابقة بخمسة عشر يوما إضافية في حالة ما إذا كان من الواجب إجراء الشهر

في أكثر من محافظة عقارية طبقا للفقرة ما قبل الأخيرة من المادة 99 المعدلة بالمادة 31 من قانون المالية

لسنة 1999.⁴

1- المنشور في الجريدة الرسمية عدد 98 المؤرخ في 1998/12/24.

2- تجدر الإشارة هنا إلى أن قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجديد نص في المادة 725 منه على أجل آخر وهو اليوم الموالي لتبليغ أمر الحجز من طرف المحضر القضائي للمدين المحجوز عليه وذلك كأقصى تقدير ولم يبين المشرع ما هي الآجال التي يتم خلالها تبليغ أمر الحجز، وعلى هذا فإنه أصبح هنالك تعارض بين المادة 99 من المرسوم 63/76 = والمادة 725 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، إلا أنه إذا فهمنا المادة 99 على أنها تتضمن بيان الآجال التي يتعين على المحافظ العقاري إتمام إجراء الشهر خلالها فإن التعارض يزول لكون المادة 728 من قانون الإجراءات المدنية تتحدث أيضا عن أجل أقصاه ثمانية أيام للمحافظ العقاري حتى يقوم بشهر أمر الحجز تحسب ابتداء من ايداعه من طرف المحضر القضائي، نقلا عن الهامش 1 عن فتحي ويس، المرجع السابق، ص 356.

3- تجدر الإشارة إلى أنه قد سقط لفظ "شهر" من الفقرة 4 من المادة 99 من قانون المالية لسنة 1999.

4- فتحي ويس، المرجع السابق، ص 356.

في الحقيقة وجود غموض قانوني حول هذه الفقرة فكان من الأولى على المشرع أن يبين الحالات التي يتم فيها الشهر في أكثر من محافظة عقارية، وهي وجود مثلاً مجموعة عقارات مختلفة تقع في اختصاص عدة محافظات عقارية.

أما جزء مخالفة المواعيد والآجال المخصصة لإيداع المحررات للشهر وإتمام إجراءات الشهر فقد نصت عليه المادة 31 من قانون المالية لسنة 1999 التي فصلت أيضاً في طريقة حساب الغرامة، إذ تحتسب ابتداء من تاريخ تحرير المحرر إلى تاريخ إيداعه بالمحافظة العقارية دون حساب المدة التي بقي فيها المحرر في مصلحة التسجيل التي تسبق الشهر من حيث الإجراءات.¹

وتكون على عاتق محرري العقد المشار إليهم في المادة 90 أو على أصحاب الحق الجدد الذين بعدم لجوئهم إلى مكتب الموثق، قد امتنعوا أن يلتمسوا من أحد الموظفين العموميين إعداد شهادة بعد الوفاة.²

1-2- محل الإيداع

يختلف محل الإيداع باختلاف ما إذا كان الأمر يتعلق بالتسجيل أو القيد (الشهر) للحقوق الأصلية

أو التبعية (كعقد الرهن - حق الامتياز).

إذن لكي يتم قبول الإيداع فإنه يستلزم على المحافظ العقاري التأكد من أن الوثيقة المودعة تتضمن

مراجع أصل الملكية تطبيقاً لقاعدة الشهر المسبق³، بالإضافة إلى مراجع التسجيل طبقاً للمواد من 93

1- ولقد كانت تنص الفقرة الأخيرة من المادة 99 بقولها: " من دون الاخلال بآثار الحقوق التي يمكن أن تنتج من عدم وجود الإشهار، فإن عدم مراعاة الآجال المنصوص عليها في هذه المادة يعاقب عليها بغرامة مدنية قدرها 100 دج. "

2- فتحي ويس، المرجع السابق، ص 357.

3 - لتفصيل حول قاعدة الشهر المسبق أنظر الصفحة رقم 91.

إلى 100 من الأمر 63/76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري، وبمجرد قبول الإيداع ينتقل المحافظ إلى مرحلة تنفيذ إجراء الشهر.

- خصوصية شهر-قيد - الحقوق العينية التبعية

خلافًا للحقوق العينية الأصلية فإن شهر الحقوق العينية التبعية يتميز بشيء من الخصوصية تبدو في طريقة شهرها ووجوب تجديد قيدها وإلا سقط القيد، ولهذا خص المشرع الجزائري قيد الرهون والامتيازات بنصوص خاصة ابتداء من المادة 93 إلى المادة 98 من المرسوم 63/76 المتضمن تأسيس السجل العقاري التي تضمنت أحكاما خاصة ينفرد بها إشهار هذا النوع من الحقوق.

وأول ما يميز عملية شهر الحقوق العينية التبعية أي الرهن بنوعيه وحقوق الامتياز أنها تتم بإجراء يسمى قانونا القيد خلافا لشهر الحقوق الأخرى الذي يتم بإجراء يسمى التسجيل في بعض البلدان ويسمى الشهر في بلدان أخرى -منها الجزائر -

وتختلف الإجراءات من حيث القيد حيث يتم بمجرد نقل ملخص عن بيانات المحرر المتضمن الحق العيني التبعية، ويمكن أن يتم حتى دون سند إذا تعلق الأمر بالرهون القانونية عملا بالمادة 94 من المرسوم 63 /76 السابق الذكر.

أما الشهر بالتسجيل فيتم بنقل محتوى التصرف أو السند بكامله على سجل الإيداع وعلى البطاقات العقارية. كما يتميز شهر الرهون والامتيازات بإمكانية تقديم المحرر وإيداعه لدى المحافظة العقارية بواسطة الدائن المستفيد من الرهن أو الامتياز بنفسه أو بواسطة الغير، إذ يودع الدائن جدولين موقعين ومصادق عليهما

ومصححين بكل دقة، يكون أحدهما محررا وجوبا على نموذج تقدمه المحافظة العقارية مجانا يسمى الشهر العيني رقم 8، ويجب أن يملأ الجدولان بالبيانات المنصوص عنها في المادة 93 من المرسوم 63/76 السابق الذكر المتمثلة فيما يلي:

- تعيين الدائن والمدين طبقا للمواد من 61 إلى 65 من المرسوم 63/76 السابق الذكر.
- اختيار الموطن من قبل الدائن في أي مكان من نطاق اختصاص المجلس القضائي لموقع الأملاك.
- ذكر التاريخ ونوع السند وسبب الدين المضمون بواسطة الامتياز أو الرهن.
- ذكر رأسمال الدين ولواحقه والفترة العادية لوجوب أدائه.
- تعيين العقارات التي طلب التسجيل من أجلها طبقا للمادة 66 من المرسوم 63/76 المتضمن تأسيس السجل العقاري.¹

1-3- سجل الإيداع

ينبغي على المحافظ العقاري أن يمسك سجل الإيداع يسجل فيه يوما بيوم وحسب الترتيب العددي تسليمات العقود والقرارات القضائية، وكذا الجداول والوثائق المودعة قصد تنفيذ إجراء الشهر، ويسلم إلى المودع وصل استلام وذلك طبقا للمادة 41 من المرسوم 63 / 76 السابق الذكر، يشار فيه على مراجع الإيداع، وتاريخه ومرتبته بما يضمن عملية الإيداع ويحفظ حقوق الأفراد وهو ما أكدته المذكرة الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية.²

إذ ألزمت التقيد بالمادة 41 من المرسوم 63/76 جملة وتفصيلا، مع التأكيد على تسليم وصل الاستلام

1 - فتحي ويس، المرجع السابق، ص ص 358-359.

2- المذكرة رقم 1251 الصادرة بتاريخ 29 مارس 1994 عن المديرية العامة للأملاك الوطنية.

لمودعي الوثائق قصد شهرها.¹

وعلى المحافظ العقاري أن يؤدي هذه المهمة وهو حريص على احترام وتطبيق نص المادة 43 من المرسوم 63/76 التي تلزمه أن يسجل ويؤشر بكل إيداع فور تلقيه وأن يدون البيانات المنصوص عنها قانونا من دون ترك بياض ودون الكتابة بين الأسطر، وأن يعد للسجل المذكور نسخا مطابقة من أجل ايداعها في نهاية السنة لدى أمانة ضبط المجلس القضائي المختص إقليميا كما تنص عليه المادة 43 المتقدم ذكرها والقرار الوزاري المشترك المؤرخ في 07 مارس 1977.²

بهذا يكون المحافظ العقاري قد وافق على الإيداع وهو بذلك يقرر استعداده تنفيذ إجراء الشهر المطلوب على مجموعة البطاقات العقارية بشرط ألا يشوب المحرر أو التصرف المطلوب شهره أي نقص أو عيب من العيوب التي تؤدي إلى رفض إجراء الإشهار، ولذلك يجتهد المحافظ العقاري بعد قبول الإيداع في تعميق التحقيق والفحص في المحرر المودع، فإذا ما تأكد من استيفاء كل الشروط القانونية وعدم توفر أي حالة من حالات رفض الإجراء المنصوص عنها قانونا يباشر عملية تنفيذ إجراء الإشهار.³

تكون قرارات المحافظ قابلة للطعن أمام الجهات القضائية المختصة إقليميا.⁴

2- إجراء الشهر العقاري

بعد أن يتأكد المحافظ العقاري من الإيداع القانوني للوثائق العقارية الخاضعة للشهر العقاري، يتولى عملية الشهر خلال مدة خمسة عشر (15) يوما التالية لتاريخ ايداعها ويكون للشهر أثر فوري لا يرتد أثره إلى

1- عبد الرحيم مسلمي، محمد براسي، المرجع السابق، ص 212.

2- صدر القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 07 مارس 1977 تطبيقا للمادة 43 من المرسوم 63/76 وهو يتضمن تحديد الطرق الفنية المستعملة في إعداد النسخ من سجل الإيداع التي تودع في نهاية كل سنة لدى أمانة ضبط المجلس القضائي المختص والقرار منشور في الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 36 المؤرخة في 1977/05/04.

3 - فتحي ويس، المرجع السابق، ص 364.

4- المادة 24 من الأمر 74-75 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري.

تاريخ إبرام التصرف وبه ينشئ الحق العيني، بحيث لا وجود لحق الملكية العقارية أو للحق العيني التبعية حتى فيما بين الأطراف المتعاقدة إلا من تاريخ إشهارها بالمحافظة العقارية طبقاً للمادتين 15 و16

من الأمر 74-75 وينتج عن إجراء الشهر إنشاء البطاقة العقارية وتسليم الدفتر العقاري.¹

2-1- البطاقات العقارية

يجب على المعنيين أن يودعوا لزوماً من أجل تأسيس مجموعة البطاقات العقارية لدى المصلحة المكلف بالسجل العقاري، جدولاً محرراً على نسختين حسب الحالة من قبل موثق أو كاتب عقود إدارية أو كاتب ضبط.

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

- وصف العقارات العينية بالاستناد إلى مخطط مسح الأراضي.

- هوية وأهلية أصحاب الحقوق.

- الأعباء المثقلة بها هذه العقارات.²

تلتزم الإشارة من أجل مسك مجموعة البطاقات العقارية إلى ما يلي:

- جميع العقود الرسمية المنشئة أو الناقلة أو المصرحة أو المعدلة المتعلقة بالملكية العقارية التي ستعد بعد تأسيس مجموعة البطاقات العقارية.

1- مجيد خلفوني، المرجع السابق، ص 126.

2- المادة 13 من الأمر 74-75 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري.

- جميع العقود والقرارات القضائية اللاحقة للإجراء الأول الذي كان موضوع تأسيس لمجموعة البطاقات العقارية، والخاضعة للإشهار العقاري، وكذلك تسجيلات الرهون أو الامتيازات.

- المحاضر المعدة من قبل مصلحة مسح الأراضي والمثبتة للتعديلات التي تخص العقارات المسجلة في مجموعة البطاقات العقارية.

- وبصفة عامة، كل التعديلات للوضعية القانونية لعقار محدد ومسجل في مجموعة البطاقات العقارية.¹

وتنفيذا لعملية الشهر يقوم المحافظ العقاري بالتأشير بالتصرف المشهر على مجموعة البطاقات العقارية على الجدول المناسب ضمن البطاقة العقارية المخصصة مسبقا للعقار محل التصرف المطلوب شهره، والتي يتم إعدادها بمناسبة إنشاء مجموعة البطاقات العقارية المختلفة إثر اختتام أعمال المسح العام، إلا إذا تعلق الأمر بالإجراء الأول أو بحالة من الحالات التي يتم فيها الشهر لأول مرة دون وجود شهر مسبق.

ويتم التأشير على البطاقة العقارية الخاصة بالعقار محل المعاملة المطلوب إشهارها بتدوين مجموعة من البيانات تتمثل في تاريخ الشهر ومراجعة وتاريخ العقد أو القرار القضائي والجهة الصادر عنها ونوع الاتفاقات والشروط أو التسجيلات التي تم شهرها وذكر اسم الموثق أو السلطة الإدارية أو الجهة القضائية مصدرة المحرر المقدم للشهر والمبلغ الأساسي للمعاملة أو تقديره أو معدله ومبلغ الدين ومجموع الملحقات المضمونة إذا تعلق الأمر بقيد رهن أو امتياز.

أما إذا كان الإجراء واقعا على عقار ممسوح وصدر بشأنه دفتر عقاري، فإن المحافظ العقاري لا يقبل الإيداع ولا ينفذ الإجراء إلا بعد دعوة طالب الشهر إلى تسليم الدفتر العقاري من أجل

1- المادة 14 من الأمر 74-75 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري.

التأشير عليه، بحيث يقوم بضبطه وتقييد التصرف الجديد عليه وتسليمه إلى المالك الجديد إذا تعلق الأمر بتصرف ناقل للملكية مع ضرورة الإشارة إلى الجهة التي آل إليها الدفتر على البطاقة العقارية، وعلى المحافظ أثناء التأشير على الدفتر العقاري أن يحرص على كتابة البيانات بالطريقة التي نصت عليها المادة 45 من المرسوم 63/76.

ويعفى من تقديم الدفتر العقاري أثناء إيداع المحرر من أجل الإشهار إذا تعلق الأمر بأحد العقود المشار إليها في المادة 13 من الأمر 74/75، وهي حالة تأسيس مجموعة البطاقات العقارية عقب اختتام عملية المسح العام أو تعلق بحالة العقود و القرارات القضائية التي صدرت دون تدخل المالك الحقيقي أو ضده كنزع الملكية من أجل المنفعة العامة و الحجز العقاري أو حالة قيد امتياز أو رهن قانوني أو قضائي و ذلك لما يبقى المالك السابق حائز الدفتر ممتنعا عن تقديمه رغم الإنذار الموجه إليه من المحافظ العقاري طبقا للفقرة 5 من المادة 50 من المرسوم 63/76 .¹

2-2- إنشاء البطاقات العقارية

هناك عدة صور للبطاقات العقارية تتمثل فيما يلي:

2-2-1 - البطاقات العقارية الأبجدية

في الأراضي الريفية غير الممسوحة ينشئ المحافظ العقاري ويمسك بطاقات عقارية أبجدية شخصية حسب كل مالك طبقا لنموذج خاص يحدد بقرار من وزير المالية كما تشير إليه المادة 27 من الأمر 74/75:

" أن العقود والقرارات القضائية التي تكون موضوع إشهار في محافظة عقارية والتي تخص عقارات

1- فتحي ويس، المرجع السابق، ص ص 365-366.

أو حقوقاً عينية ريفية موجودة في بلدية لم يعد فيها بعد مسح الأراضي تفهرس بصفة انتقالية في مجموعة بطاقات عقارية مؤقتة تمسك على الشكل الفردي طبقاً لكيفيات تحدّد بموجب مرسوم. "

تشتمل كل بطاقة على الخصوص أصحاب الحقوق المذكورين، ويجب أن يبين فيها حسب المادة 114 من المرسوم 63/76 بالنسبة لكل عقار غير ممسوح، نوع العقار، موقعه ومحتوياته، ويشكل مجموع هذه البطاقات الأبجدية فهرس أبجدي فردي.

2-2-2- البطاقات العقارية العينية " غير الأبجدية "

يمسك المحافظ العقاري في أراضي البلديات الممسوحة بطاقات عقارية عينية، يدون فيها الحالة القانونية والوصفية للعقار، تنشئ بعد إيداع وثائق المسح لدى المحافظة العقارية، وكل تصرف يرد على العقار، يؤشر المحافظ العقاري به على البطاقة المنشئة وعلى الدفتر العقاري على السواء.

بالرجوع إلى المادة 20 من المرسوم 63/76 نجد بأن البطاقات العقارية تتمم بالنسبة لكل بلدية تابعة لاختصاص المحافظة العقارية، بطاقات قطع الأراضي و بطاقات العقارات الحضرية.¹

2-2-2-1- بطاقات قطع الأراضي

تدعى أيضاً بالبطاقة الصفراء أو البطاقة الريفية PRI وهي تلك البطاقات التي تحدث بالنسبة لكل وحدة عقارية موجودة في مسح الأراضي العام الذي تم إعداده، مع الملاحظة أن الوحدة العقارية هي مجموع القطع المتجاورة التي تشكل ملكية واحدة أو ملكية على الشيوع والمتعلقة بنفس الحقوق والأعباء.

1- مجيد خلفوني، المرجع السابق، ص 126.

وعند تغيير حدود وحدة عقارية يلزم إعداد بطاقات مطابقة بعد ترقيم الوحدات الجديدة بعبارة تكون كمرجع فيما بينها.

أما فيما يخص ترتيبها فإنه يتم على مستوى كل محافظة عقارية ضمن مجموعة متميزة حسب كل بلدية وبالنسبة للبلدية حسب الترتيب الأبجدي للأقسام وبالنسبة للأقسام حسب الترتيب التصاعدي لأرقام مخطط مسح الأراضي.

2-2-2-2- بطاقات العقارات الحضرية

وهي تلك البطاقات التي يكون موضوعها عقارات أو جزء منها، والمقصود بالعقارات الحضرية هنا هي العقارات المبنية أو غير المبنية الموجودة على الطرقات المرقمة بصفة نظامية للجهات السكنية التابعة للبلديات التي يزيد عدد سكانها عن 2000 نسمة، ويتم التعرف عليها في الجداول أو المستخرجات أو النسخ أو الصور المودعة عن طريق الإشارة إلى الشارع والرقم عليه تعتبر جميع العقارات الأخرى عقارات ريفية.

ويلاحظ أن مثل هذه البطاقات تعد ولو في حالة انعدام وجود مسح الأراضي وفي هذه الحالة يعين العقار استنادا إلى البلدية التي يقع فيها واسم الشارع والرقم عليه تعتبر جميع العقارات الأخرى عقارات ريفية، ويلاحظ أن مثل هذه البطاقات تعد ولو في حالة انعدام وجود مسح الأراضي وفي هذه الحالة يعين العقار استنادا إلى البلدية التي يقع فيها واسم الشارع والرقم.¹

1- نسيمه حشود، المرجع السابق، ص ص 152-153.

2-3- التدابير الرامية إلى ضبط مجموعة البطاقات العقارية

يحقق المحافظ العقاري في هوية وأهلية الأطراف الموجودين على وسائل الإثبات وكذلك في صحة الأوراق المطلوبة من أجل الأشهار.

تكون الدولة مسؤولة بسبب الأخطاء المضرة بالغير والتي يرتكبها المحافظ أثناء ممارسة مهامه، ودعوى المسؤولية المحركة ضد الدولة يجب أن ترفع في أجل عام واحد ابتداء من اكتشاف فعل الضرر والا سقطت الدعوى.

وتتقادم الدعوى بمرور خمسة عشر عاما ابتداء من ارتكاب الخطأ، وللدولة الحق في رفع دعوى الرجوع ضد الحافظ في حالة الخطأ الجسيم لهذا الأخير.¹

3- ضبط الدفتر العقاري

الدفتر العقاري يشكل سنداً قوياً للملكية، ولا يمكن أن يسجل أي إجراء في السجل العقاري دونه، وكل تأشير في البطاقة العقارية العينية ينبغي أن ينقل على الدفتر العقاري حتى يرسم الوضعية القانونية للعقار.

عندما يتصرف المالك صاحب الدفتر العقاري تصرفاً ناقلاً للملكية العقارية، يضبط دفتره ويؤشر عليه بهذا التصرف بصورة واضحة دون كشط أو تحشير وفقاً للمادة 45 من المرسوم التنفيذي 63/76 ويسلم للمتصرف إليه باعتباره المالك الجديد للعقار، وإذا أعد المحافظ العقاري دفترًا جديدًا فإنه يعمل على إتلاف الدفتر السابق ويشير لهذا الإتلاف على البطاقة العقارية للمطابقة، غير أنه إذا تقدم شخص بإشهار

1 - المادة 23 من الأمر 74-75 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري.

تصرف عقاري دون أن يكون مصحوبا بالدفتر العقاري، فإن عملية إيداعه بالمحافظة العقارية تقع تحت طائلة رفض الإجراء.¹

وتجدر الإشارة إلى أنه يعتبر طلب إبطال دفتر عقاري بمثابة طلب إبطال الترتيم النهائي المسجل في الدفتر العقاري.

والقضاء الإداري هو المختص بإبطال الدفتر العقاري.²

- بخصوص الدفتر العقاري الإلكتروني

تجدر الإشارة إلى أنه تم التطرق لأول مرة في القانون الجزائري على إنشاء والعمل بدفتر عقاري الكتروني في إطار مشروع قانون المالية لسنة 2025 فإنه تم اقتراح تعديل المادة 18 من الأمر 74-75 المتضمن إعداد مسح الأراضي والحفظ العقاري، فإنه يقدم للمالك العقار بمناسبة الإجراء الأول في السجل العقاري دفتر عقاري إما على الشكل الساري العمل به أي الورقي أو على محتوى إلكتروني. تنسخ في الدفتر العقاري كل البيانات الموجودة في مجموعة البطاقات العقارية وفي حالة إعداده في الشكل الإلكتروني يتضمن إضافة إلى ذلك المعطيات البيانية المتعلقة بالعقار.

1- مجيد خلفوني، المرجع السابق، ص 128.
2- قرار بتاريخ 2012/10/15 ملف رقم 000133، قضية ورثة (ل،ع) ضد ورثة (ب،ص) و من معهم ، من الاجتهاد القضائي لمحكمة التنازع .

ثانيا: الإيداع غير القانوني للسندات العقارية ورفض إجراء الشهر - الطعن في رفض

الإيداع/أو إجراء الشهر-

بسبب الطبيعة الخاصة لعمل المحافظ العقاري في القانون الجزائري والذي يجمع بين خصائص النظامين الشخصي والعيني، فإن سلطات المحافظ العقاري تبدو أوسع من تلك التي يتمتع بها محافظ الرهون في القانون الفرنسي بالنظر على النطاق الواسع الذي تمتد إليه رقابة المحافظ العقاري في التشريع الجزائري والذي بموجب نصوص صريحة يمكنه ان يراقب مضمون التصرفات والتأكد من سلامتها واكتمال أركانها وشروط انعقادها صحيحة فضلا عن رقابته للجوانب الشكلية، ويمارس المحافظ العقاري في القانون الجزائري، كما في القانون الفرنسي سلطاته عن طريق إصدار أحد القرارين، إذ يقرر رفض الإيداع إذا تعلق الأمر بالمخالفات الأقل جسامة التي يعاينها بعد قبول الإيداع.

وفي كل الأحوال يتعين على المحافظ العقاري تبليغ الأطراف المعنية بحالة الإيداع المخالف للقانون وخطارهم بوجوب استدراك النقائص وفق إجراءات محددة، كما ينبغي عليه تبليغ هؤلاء الأطراف بقراره الأخير سواء أكان برفض الإيداع أو رفض الاجراء حتى يتسنى لمن له مصلحة ممارسة حقه في الطعن في القرار المتخذ أمام الجهات القضائية المختصة.¹

1-الإيداع غير القانوني لدى المحافظ العقاري

وضع المشرع في يد المحافظ العقاري وسيلتين قانونيتين وهما رفض الإيداع أو رفض الإجراء

في حالة قبول الإيداع.²

1 - فتحي ويس، المرجع السابق، ص ص 367-368.

2- محاضرة بعنوان الاشكالات القانونية للشهر العقاري، متوفرة على الموقع www.conseil d etat.dz

1-1- رفض الايداع

إن رفض الايداع من المحافظ يأتي مباشرة بعد ايداع الوثائق المراد شهرها بعد مراقبة سريعة ودقيقة للوثائق، يبلغ المعني ما ظهر له من نقص في البيانات، كعدم إشهار المحررات المرتكز عليها في عملية تسجيل الايداع (التصرف)، وذلك خلال 15 يوم من الايداع، والرفض يخص الوثيقة بأكملها إذا ما تبين للمحافظ وجود نقص أو خلل في الشروط الشخصية للأطراف أو في البيانات الوصفية للعقار.¹

وهي الحالات التي عدتها المادة 100 من المرسوم 63/76 أعلاه على سبيل الحصر وتتمثل فيما يلي:

- عد تقديم الدفتر العقاري وذلك طبعا في الحالات التي يتعلق فيها الإجراء بعقار واقع بمنطقة ممسوحة بشرط ألا تدخل الحالة في إطار الاستثناءات السابق ذكرها والتي يجوز فيها تقديم السندات دون الدفتر العقاري.

- عدم تقديم مستخرج مسح الأراضي أو عدم تقديم وثائق القياس في حالة تغيير حدود الملكية بالتصرف المطلوب إشهاره.

و الأصل في رفض الايداع إجراء كلي إلا أنه في بعض الأحيان يكون الرفض جزئيا، وإذا تعلق الأمر بالحالات المنصوص عليها في المادة 106 من المرسوم 67/63 ويتعلق الأمر بحالة نزع الملكية من أجل المنفعة العامة أو 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 إشعار

= يوم 2023/10/14 (10:45).

¹- محاضرة بعنوان الاشكالات القانونية للشهر العقاري، متوفرة على الموقع www.conseil d etat.dz

يوم 2023/10/14 (10:45).

بالوصول موجهة للموقع على التصديق ويحدد فيه تاريخ الرفض وأسبابه والنص القانوني مع توقيع المحافظ وهو بمثابة القرار الإداري القابل للطعن فيه أمام الجهة القضائية المختصة.

وقد خول المشرع للمودع في حالة رفض الايداع أن يقدم طلب إيداع جديد بعد تصحيحه للوثيقة محل الرفض ولا تتم عملية الشهر إلا بعد الايداع الجديد والتصحيح.

وأما إذا اعتبر المودع أن قرار الرفض جائزاً في حقه فإن له مهلة شهرين للطعن في قرار رفض الايداع أمام القضاء .

1-2- حالة قبول الايداع ورفض الإجراء

أما عند قبول الايداع ورفض الإجراء (الشهر) قد يحدث أن يقبل المحافظ عملية الايداع ويرفض إتمام الشهر إذا تبين له بعد الفحص الدقيق والمقارنة مع البيانات المقيمة على مجموعات البطاقات العقارية بأنها مشوبة بعيب سواء ما تعلق بها بعدم التعيين الدقيق للأطراف

أو العقارات أو أن التصرف الذي يحمله المحرر مخالفا للنظام العام والآداب العامة حسب

ما نصت عليه المادة 105 من المرسوم 76/63 ويمكن أن بوقف إجراء الشهر إذا ما توفرت أحد الأسباب التي عدتها المادة 106 من المرسوم 76/63 على سبيل الحصر .

2- الطعن في قرارات المحافظ العقاري سواء ما تعلق منها بالإيداع أو الإجراء

قرارات المحافظ العقاري قابلة للطعن حسب ما نصت عليه المادة 24 من الأمر 75/74 وأما عن الميعاد لرفع الدعوى فقد حددتها المادة 110 من المرسوم 76/63 بمدة شهرين من تاريخ تبليغ الرفض وترفع الدعاوى ضد وزير المالية ممثلاً من طرف مدير الحفظ العقاري والطعن في قرارات المحافظ العقاري فإن

المشرع أعطى الحق للشخص المتضرر الطعن في قراراته حتى يتم استدراك الأخطاء المرتكبة من طرفه ويكون ذلك أمام القضاء الذي يصدر قرارا اداريا بإلغاء مقرر الرفض المطعون فيه والزام المحافظ العقاري بشهر السند أو برفض الدعوى في حال ما اذا كان قرار الرفض لا يشوبه أي عيب أو مخالفة للنصوص القانونية المعتمد عليها.¹

المحاضرة الثانية: نظام مسؤولية المحافظ العقاري

فكرة المسؤولية تثير فكرة الخطأ وأن مبدأ المسؤولية لا يتقرر إلا إذا نجم عن الخطأ المرتكب، ضررا للغير، مع شرط قيام العلاقة السببية بينهما على هذا الأساس، فإن طبيعة العلاقة الوظيفية العامة التي تربط المحافظ العقاري بالإدارة المركزية، ينتج عنه حتما التمييز بين المسؤولية الشخصية التي تترتب عن خطأ المحافظ العقاري الشخصي ومسؤولية الدولة التي تترتب عن الخطأ المرفقي مع تحديد كيفية التعويض عن الأضرار.²

وهو ما يستفاد من مضمون المادة 23 من الأمر 74-75 السابق الذكر التي جاء نصها كما يلي:

" تكون الدولة مسؤولة بسبب الأخطاء المضرة بالغير والتي يرتكبها المحافظ العقاري أثناء ممارسة مهامه، ودعوى المسؤولية المحركة ضد الدولة ترفع في أجل عام واحد ابتداء من اكتشاف فعل الضرر وإلا سقطت الدعوى.

وتتقدم الدعوى بمرور خمسة عشر عاما ابتداء من ارتكاب الخطأ.

¹- محاضرة بعنوان الاشكالات القانونية للشهر العقاري، متوفرة على الموقع www.conseil d etat.dz يوم 2023/10/14 (10:45).

²- مجيد خلفوني، المرجع السابق، ص ص 139-140.

وللدولة الحق في رفع دعوى الرجوع ضد المحافظ العقاري في حالة الخطأ الجسيم المرتكب من هذا الأخير".

إن مضمون هذه المادة يشير إلى أن المسؤولية المترتبة عن أخطاء المحافظ العقاري تنقرر في الأساس على الدولة بناء على مسؤولية المتبوع عن أعمال تابعه كما هو منصوص عليه في الفقرة الأولى من نفس المادة: " تكون الدولة مسؤولة بسبب الأخطاء المضرة بالغير والتي يرتكبها المحافظ العقاري أثناء ممارسة مهامه. "

غير أنه إذا ثبت خطأ هذا الأخير الجسيم للدولة الحق بالرجوع عليه على أساس المسؤولية عن فعله الشخصي و عليه ، لا يمكن للشخص الذي يدعي بأنه مصاب بضرر نتيجة الخطأ الجسيم المرتكب من طرف المحافظ العقاري أن يباشر إجراءات الدعوى في مواجهة هذا الأخير مباشرة بصفته الشخص المكلف بإدارة الشهر العقاري ، و إنما يتعين عليه أن يوجه دعواه ضد الدولة ممثلة في ذلك من طرف وزير المالية للمطالبة بالتعويض ، و طبيعة هذه الدعوى هي دعوى قضاء شامل ، يعود الاختصاص القضائي للفصل فيها إلى الغرفة الإدارية المحلية ، كل ذلك ما لم يأخذ الخطأ المرتكب الوصف الجزائي كما هو الحال بالنسبة إلى التزوير في البيانات المدونة بالسجل العقاري أو في البطاقة العقارية ، لأنه في هذه الحالة ، تتبع إجراءات الدعوى العمومية ضد شخص المحافظ العقاري ، و لا يتصور مطلقاً إمكانية حلول الممثل القانوني عن الدولة محل المحافظ العقاري لتحمل عبء المتابعة الجزائية كما هو الشأن بالنسبة إلى تحمل التعويضات الناجمة عن دعوى المسؤولية المدنية .¹

وهذين النوعين من المسؤولية هما:

1- مجيد خلفوني، المرجع السابق، ص ص 140-141.

- المسؤولية على أساس الفعل الشخصي.

- مسؤولية الدولة على أساس مسؤولية المتبوع عن أعمال تابعة.

لقد أراد المشرع الجزائري من خلال تقرير مسؤولية المحافظ العقاري في حالة ارتكابه لأخطاء أثناء قيامه

بتأدية مهامه وتنفيذ التزاماته المهنية ان يتطلب منه اليقظة الشديدة والرؤية الواضحة في مباشرة المهام

الموكلة إليه، مما قد ينتج عنها من انعكاسات سلبية على الثقة في مجال نقل الملكية العقارية.

إلا أن مهام ومسؤولية المحافظ العقاري في إطار تنفيذ عملية الشهر العقاري محفوفة بالمخاطر، لذا من

الطبيعي تعرضه لبعض الأخطاء والعثرات التي من شأنها الإضرار بالغير، وكان لزاما على المشرع

الجزائري أن يقرر طريقا للطعن القضائي في قرارات المحافظ العقاري المجحفة حفاظا على حقوق

الأشخاص وملكياتهم العقارية.¹

1- عبد الرحيم مسلمي، محمد براسي، المرجع السابق، ص ص 219-220.

المحور الخامس: الأعمال المادية والقانونية الملازمة لنظام الشهر العيني

المحاضرة الأولى: المرحلة التحضيرية

أولاً: الأعمال التحضيرية

يعتبر التحضير الجيد لعملية مسح الأراضي عاملاً أساسياً يسمح بالسير الحسن لهذه العملية، وتشمل الأعمال التحضيرية جملة من المهام يتولى القيام بها أعوان مكاتب المسح المنتشرة عبر الولايات، بمشاركة مدير المسح الولائي، وتتصب هذه الأعمال في غالبيتها على جمع الوثائق الضرورية واستعمال تقنية التصوير الجوي من أجل الإلمام بحدود الإقليم البلدي إلى أقسام مساحية ترتب حسب درجة صعوبة مسحها، وفي هذا الشأن، فإن الأشغال الضرورية تخص:

- جمع الوثائق المزمع استعمالها أثناء العمليات.

- التزود بالصور الجوية.

- تقسيم البلدية إلى أقسام.

- إعداد المخطط البياني للحدود.

- افتتاح عمليات المسح وإنشاء لجنة مكلفة بذلك.¹

1- نسيم حشود، التزام المحافظ العقاري بتنفيذ إجراء الشهر ومدى مسؤوليته وفقاً للتشريع الجزائري، دار الجامعة الجديدة، مصر، 2018، ص 48.

ثانيا: عملية مسح الأراضي

يتم على مجموع التراب الوطني تحديد الملكيات قصد إعداد مخطط منظم وتأسيس مسح للأراضي.¹

كما أن تسجيل العقارات وشهرها في السجل العقاري على النحو المقرر في نظام الشهر العيني يجب

أن تسبقه عملية مسح فني دقيق للعقارات تبين مواقعها، مشتملاتها، نوعها القانوني، الطبيعي، الجغرافي وأسماء مالكيها وأسباب التملك، والحقوق العينية المترتبة، لكل عقار رقم يعرف به ويسجل به في السجل العقاري.

وهذه العملية الفنية هي التي يطلق عليها المسح العام أو المساحة أو التحديد أو التحرير.²

1- مفهوم عملية المسح العقاري

يعرف المسح بأنه: "نظام مخصص لإحصاء كل الأملاك والبحث عن ملاكها الحقيقيين والظاهرين، وكذا معرفة حدودها وأوصافها فهو يمثل الحالة المدنية للعقار".

وقد عرفه الفقه المصري بأنه: "ذلك النظام الذي يصف العلاقة بين الفرد وقطعة الملكية".

ويعطي هذا الوصف في صورة خرائط أو دفاتر تمسح بغرض ضريبة عادلة.

وبالنسبة إلى النصوص القانونية المنظمة لعملية المسح في الجزائر وهو الأمر 74/75 المتعلق

بإعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري والمرسوم 62-76 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام.

1- المادة 4 من الأمر 74/75 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري.
2- فتحي ويس، الشهر العقاري في القانون الجزائري والقوانين المقارنة، دار هوم، الجزائر، 2014، ص 217.

2- إجراءات إعداد مسح الأراضي

إن مخطط مسح الأراضي المقسم إلى أقسام وإلى أماكن معينة، يعطي التمثيل البياني لإقليم البلدية في جميع التفاصيل الخاصة بتقسيمها إلى قطع.

والقطعة الأرضية هي وحدة عقارية طبيعية وقانونية، ومن خلال تخصيصها وأصلها أن الأعباء أو الارتفاقات المترتبة عليها، تكون موضوع إشهار في السجل العقاري تحت رقم مساحي خاص.¹ فإنه يعد بمثابة التمثيل البياني للعقارات سواء كانت مبنية أم لا على مخططات من أجل تحديد

ما يأتي²:

- القوام المادي وطبيعة الأراضي وإن اقتضى الأمر أنماط المزروعات الفلاحية في العقارات ذات الطبيعة الريفية.

- القوام المادي وطبيعة شغل أو تخصص الأرض ونمط استعمال البنايات المقامة عليها

أو استغلالها ووصفها حسب كل طابق فيما يخص العقارات الحضرية.

- الملاك الظاهرون وأصحاب الحقوق العينية الظاهرون وكذلك كيفية الاستغلال ويجب أن تكون هذه

العملية مصحوبة بتحديد الملكيات العمومية والخاصة والوقفية مع ضرورة أن تكون الحدود بمختلف

أنواعها مجسمة بكيفية دائمة وذلك إما بواسطة معالم من حجر أو علامات أخرى وذلك طبقاً لتعليمات

المصلحة المكلفة بمسح الأراضي.³

1- المادة 06 من الأمر 74/75 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري.

2 - نسيمة حشود، المرجع السابق، ص 34.

3- المادة 4 من المرسوم 400/84 المؤرخ في 1984/12/24 المعدل والمتمم للمرسوم 62-76، الجريدة الرسمية العدد 71 المؤرخة في 1987/12/30.

وكل تغيير لحدود الملكية ولاسيما على إثر تجميعها أو تقسيمها أو تجزئتها أو اقتسامها، يجب

أن يثبت بمحضر تحديد ويرفق به مخطط منظم.¹

كما أن تصميم مسح الأراضي يكون موضوع إعداد في كل بلدية ما يلي:

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

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

- مخططات مسح الأراضي.²

فالمسح بتعريفه وتحديد النطاق الطبيعي للعقارات يعد بمثابة الأساس المادي للسجل العقاري.³

3- مباشرة إجراءات المسح العام للأراضي

يكتسي المسح العام للأراضي في القانون الجزائري طابعا إلزاميا، وهو يعد بمثابة مشروع وطني تتكفل

الدولة بنفقاته وتسيير الهيئات المتدخلة فيه باعتباره جزءا من مشروع أشمل وأعم هو إدخال نظام الشهر

العيني وترك النظام القديم القائم على أساس الأشخاص في تسجيل وشهر مختلف التصرفات.

ويتم المسح العام عمليا على تراب كل بلدية على حدا ويعلن عن البدء فيه بصدور قرار من الوالي

المختص إقليميا يعلن فيه عن تحديد تاريخ افتتاح عمليات المسح التي تأتي بعد شهر على الأكثر من

تاريخ نشر هذا القرار.

1- المادة 07 من الأمر 74/75 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري.

2- المادة 01 من المرسوم 62-76 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام.

3- أنظر المادة 02 من الأمر 74/75 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري.

وينشر القرار في الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية وفي مجموعة القرارات الإدارية للولاية المعنية وكذلك في الجرائد اليومية الوطنية ويبلغ إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني.¹

يعلم الجمهور بهذه العمليات عن طريق لصق الإعلانات في مقر الدائرة والبلدية المعنية والبلديات المجاورة وذلك في أجل خمسة عشر يوما قبل افتتاح هذه العمليات.²

يلي ذلك إنشاء لجنة مكلفة بوضع الحدود للبلدية المعنية بهذا القرار ثم تباشر عملية المسح أو القياس الهندسي ورفع الخرائط والصور، أما مناقشة سندات الملكية وفتح باب الاعتراضات وإنشاء لجنة لفض المنازعات، وكذا إعطاء رقم القيد الأول فهي في الحقيقة لا تعد من صميم عملية المسح التي هي عملية مادية هندسية إنما هذه عمليات قانونية تالية للمسح.

ولكن بالنظر إلى أن المشرع الجزائري لم يفصل في معالجته للموضوع بين أعمال المسح وبين القيد الأول أو الإجراء الأول فإنه أصبح يظهر وجود نوع من التلازم والتداخل بين العمليتين حتى ، لذلك جاء الأمر 74/75 تحت تسمية القانون المتعلق بإعداد³ أو شكتا أن تكونان معا عملية واحدة مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري في دلالة واضحة على تلازم عملية المسح العام مع عملية إعداد السجل العيني في القانون الجزائري عن طريق ما يسمى بقيد وترقيم العقارات، وقد صرحت بذلك عدة مواد من الأمر المذكور ومن المرسومين 62-76 و 63-76 مثل المادة 8 والمادة 11 والمادة 19 من المرسوم 63-76 ، ومع ذلك فالحقيقة هي أن أعمال المسح كأعمال تحضيرية وتمهيدية للانتقال إلى

1- المادة 02 من المرسوم 62-76 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام.

2- المادة 03 من نفس المرسوم.

3 - ويس فتحي، المرجع السابق، ص 223.

تطبيق نظام الشهر العيني هي عملية مستقلة عن عملية القيد الأول أو الإجراء الأول كما يسميها المشرع الجزائري،

إذ تقتصر الأولى على القياسات والرسوم ووضع الحدود والخرائط دون الدخول في مسألة الملكية ومنازعاتها، بينما تهدف العملية الثانية إلى إعطاء رقم قيد لكل وحدة عقارية بعد الفصل في مسألة الملكية¹ ومنازعاتها وتحديد المالك أو الملاك المشاعين والحقوق والأعباء التي تنقل العقار الممسوح.

3-1- الإعلان عن افتتاح عملية المسح

يتم افتتاح عمليات مسح الأراضي في كل بلدية بمقتضى قرار يصدره والي الولاية التابعة لها البلدية المعنية والذي ينشر في الجريدة الرسمية وفي مجموعة القرارات الإدارية للولاية ويكون محل إشهار واسع في الجرائد اليومية، كما يبلغ إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي للبلدية المعنية، ويجب أن يعلم به المواطنون خمسة عشر يوما على الأقل قبل افتتاح العملية مبدئيا وذلك بطريق لصق الإعلانات في مقر الدائرة والبلدية المعنية والبلديات المجاورة²، ويتضمن قرار الوالي هذا تحديد تاريخ البدء الميداني لعملية المسح والذي يجب أن يتم خلال شهر على الأكثر من تاريخ نشر القرار في الجريدة الرسمية.³

وفي هذا الإطار نصت المادة 2 من المرسوم 62/76 المتعلق بالمسح العام للأراضي على أن عمليات مسح الأراضي في كل بلدية تكون موضوع قرار من الوالي يبين فيه على الخصوص تاريخ افتتاح

1- نقلا عن الهامش الأول عن فتحي ويس، المرجع السابق، ص 223.

2- لقد حرص المشرع من خلال المادة 2 و المادة 3 من المرسوم 62/76 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام على إعلام الجمهور بالعملية بتلك الطرق المتعددة كالإعلام من نشر في الجريدة الرسمية و إشهار في الجرائد اليومية و التعليق في لوحة إعلانات البلدية و الدائرة و حتى البلديات المجاورة و ذلك حتى يتمكن المعنيون من ملاك و حائزين من الحضور و الإدلاء بتصريحاتهم التي تسهل عملية المسح ، و ذلك لأن حضور هؤلاء أمر ضروري أثناء مرور الأعوان المكلفين بالمسح عملا بنص المادة 9 من الأمر 74/75 التي تنص على أنه : " تنفذ عمليات التحديد -يعني المسح- بحضور جميع المعنيين -الإدارة و المالكون و الجيران- و لهذا الغرض تؤسس لجنة بلدية لمسح الأراضي و يحدد تشكيل هذه اللجنة و اختصاصاتها و سيرها بموجب النصوص التطبيقية لهذا الأمر. "

3- فتحي ويس، المرجع السابق، ص 224.

العمليات التي تأتي بعد شهر على الأكثر من تاريخ نشر هذا القرار ينشر القرار في الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، وفي مجموعة القرارات الإدارية للولاية المعنية وكذلك في الجرائد اليومية الوطنية ويبلغ إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني. "

وتجدر الإشارة إلى أن مهام إعداد مسح الأراضي العام والمحافظة عليه هي من اختصاص الإدارة المكلفة بشؤون أملاك الدولة والشؤون العقارية، وهذا ما تقضي به المادة 05 من الأمر 74/75 المتضمن اعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري.

3-2- إنشاء لجنة المسح الأراضي

تشكل لجنة لمسح الأراضي على مستوى البلدية المعنية بمجرد افتتاح عملية المسح لوضع الحدود.¹

أما عن مهام اللجنة، وفقا للمادة 9 من المرسوم 62-76 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام فهي تتمثل خصوصا فيما يلي:

- جمع الوثائق والمستندات التي تيسر إعداد الوثائق المسحية من مختلف الجهات الإدارية المعنية.

- معاينة العقارات المعنية بالمسح: تقوم فرقة المسح في تاريخ محدد بالتنقل إلى مكان المسح للشروع في معاينة العقارات بحضور جميع المالكين وأصحاب الحقوق العينية والحائزين الآخرين للحقوق الملكية للإدلاء بملاحظاتهم عند الاقتضاء.²

- تثبيت الحدود: تنفذ عمليات التحديد بحضور جميع المعنيين (الإدارة والمالكون والجيران).³

1- الفقرة 1 من المادة 7 من المرسوم 62-76 المتعلق بمسح الأراضي العام.

2- المادة 10 من نفس المرسوم.

3- المادة 09 من الأمر 74/75 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري.

وتعتبر هذه العملية من أصعب وأدق المسائل التي تواجهها فرقة المسح، وتيسيرا لتنفيذها وبمصادقية، أكد
المشرع في الفقرة 2 من المادة 6 من نفس المرسوم، على ضرورة مساعدة المالكين لها في هذا الشأن،
وفي إطار هذه المهمة تتأكد اللجنة من حصول الاتفاق بين المالكين المتجاورين حول حدود عقاراتهم.
إذا اكتشفت اللجنة أثناء المعاينة اختلافات في الحدود المادية للعقار بينما هو موضح في الوثائق المتوفرة
لديها وبين ما هو موجود في الواقع، ونشأ عن ذلك نزاع بين الملاكين أو الحائزين المجاورين تحاول
تسويته وديا. ¹

وبالموازاة مع عمليات تثبيت الحدود تتم عملية التحقيق بواسطة عونين محققين (2) أحدهما من مصلحة
الحفظ العقاري والآخر من مصلحة أملاك الدولة، بالإضافة إلى ممثل عن البلدية. ²
وقد حددت المذكرة رقم 3587 المؤرخة في 07/17 /1999³ مهام أعوان التحقيق التابعين لمصلحة
أملاك الدولة. ⁴

بعد إتمام عملية المسح يودع مخطط المسح والوثائق الملحقة بمقر البلدية لمدة شهر (1) على الأقل
لتمكين المواطنين من الاطلاع عليها وتقديم شكاواهم ⁵ ، في أجل المذكور، إما كتابة إلى رئيس المجلس

1- الفقرة 2 من المادة 9 من المرسوم 62-76 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام.
2- تعليمة رقم 16 مؤرخة في 24 ماي 1998، تتعلق بسير عمليات مسح الأراضي والترقيم العقاري صادرة عن
المديرية العامة للأملاك الوطنية، وزارة المالية.
3- مذكرة رقم 3587 مؤرخة في 17 جويلية 1999، تتعلق بدور المحققين التابعين لمصلحة أملاك الدولة في عمليات
التحقيقات العقارية المدرجة في إطار عملية مسح الأراضي، صادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية، وزارة المالية.
4- كريمة سعدون، الترقيم العقاري المؤقت: الاعتراضات وتدابير التسوية، المجلة الأكاديمية للبحث القانوني، المجلد 11،
العدد 02 (عدد خاص)، 2020، ص 197.
5- لقد أوجب المشرع بمقتضى المادة 10 من المرسوم 62-76 المؤرخ في 25 مارس 1976، المتعلق بإعداد مسح
الأراضي العام، المعدل والمتمم، حضور المالكين والحائزين إلى منطقة المسح للإدلاء بملاحظاتهم عند الاقتضاء غير =
أن هذه الملاحظات قد لا تعتد فرقة المسح بها، لذلك مكنهم المشرع من تقديم شكاويهم بعد إيداع الوثائق المسحية، نقلا
عن الهامش 12 عن كريمة سعدون، المرجع السابق، ص 198.

الشعبي البلدي، وإما شفويا إلى ممثل الإدارة الذي يكون موجود بمقر البلدية في الأيام والساعات المعلن عنها للجمهور.¹

ما يلاحظ في هذا الشأن أن المشرع لم يحدد تاريخ بداية سريان مدة الشهر، الأمر الذي قد يترتب عليه تعسف في رفض الشكاوى بحجة انتهاء الميعاد المحدد لتسلمها، كما أنه لم يبين من له الحق في تقديم الشكاوى في حالة غياب صاحب العقار.

تحال الشكاوى إلى لجنة مسح الأراضي لفحصها وإبداء الرأي فيها استنادا إلى ما تحوزوه من سندات وحتى على شهادة الشهود فيما يخص العقارات التي يحوزها أصحابها حيازة قانونية مكتملة الشروط، غالبا ما تتعلق هذه الشكاوى بحدود الملكيات، وفي هذا الإطار خولها المشرع محاولة التوفيق بين المعنيين، وفي حالة عدم تمكنها من ذلك تضع الحدود المؤقتة كما يجب أن تكون عليه في المخطط، مع أخذ بعين الاعتبار الحيازة.²

في نفس السياق ومن أجل تسوية الأوضاع، خول المشرع المالكين المتنازعين في حالة فشل المصالحة أجل (3) أشهر من أجل الاتفاق على حدودهم أو من أجل رفع دعوى أمام القضاء في حالة عدم الاتفاق، وإذا انقضى الأجل دون رفع الدعوى، فإن الحدود المحددة بصفة مؤقتة تصبح نهائية، ولا يمكن إعادة النظر فيها إلا في حالة الغلط المعترف به وظهور المالك الحقيقي تطبيقا للفقرة 1 من المادة 14 من المرسوم 62-76 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام.

1 - المادة 11 من المرسوم 62-76 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام.
2 - المادة 12 من نفس المرسوم.

لم يبين المشرع في مضمون هذه الفقرة تاريخ بداية حساب مدة 3 أشهر كما أنه لم يحدد ضمن هذه المادة ماهية " الغلط المعترف به" الذي يسمح بإعادة النظر في التقييم النهائي ولم يبين طريقة تصحيح الوضعية.¹

3-3- مسؤولية موظفي لجنة مسح الأراضي

تنص المادة 25 من الأمر 74-75 المتضمن اعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري: " كل من يغير عن طريق الغش مكان الإشارات المستعملة من قبل موظفي لجنة مسح الأراضي تطبق عليه العقوبات المنصوص عليها في المادة 147 من قانون العقوبات ".

ثالثاً: علاقة عملية مسح الأراضي بالسجل العقاري

يعد السجل العقاري الوضعية القانونية للعقارات، كما يبين تداول الحقوق العينية على هذه العقارات،² وهو يضم مجموعة من البطاقات تكمن في شكل سجل على مستوى المحافظة العقارية، ويتم إعداد هذا السجل وفق إجراءات معينة:

تبدأ أولاً بتأسيس مسح الأراضي على إقليم البلدية باعتبار أن المسح يعرف ويحدد النطاق الطبيعي للعقارات وهو بذلك الأساس المادي للسجل العقاري.

لذلك فإن العلاقة بين النظامين تنشأ بمجرد إيداع الوثائق المساحية لدى المحافظة العقارية من أجل ترقيم العقارات المسوَّحة وإعداد البطاقات العقارية التي تشكل ما يسمى السجل العقاري، وبعد نشوء

1 - كريمة سعدون، المرجع السابق، ص 198.

2- المادة 03 من الأمر 74/75 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري.

العلاقة بين النظامين فإنها تظل مستمرة على اعتبار أن وضعية العقارات غير مستقرة، لذلك يجب تأمين المطابقة الكاملة بين الوثائق التي تحتفظ بها المحافظة العقارية وتلك التي تحتفظ بها مصلحة المسح.¹

رابعاً: الترقيم العقاري كإجراء لتثبيت الملكية العقارية

يقصد بالترقيم قيد العقارات والحقوق العينية في السجل العقاري وإعطائها رقما تعرف به كبيان لهوية العقار وهو الهدف من نظام الشهر العيني.²

يباشر المحافظ العقاري إجراءات الترقيم العقاري، بعد استيفاء كافة الشروط المطلوبة بتنفيذ ترقيم عقاري نهائي للعقارات التي تتوفر على عقود ملكية مشهورة أو شهادات حياة مشهورة التي مضى على تاريخ اعدادها أربعة عشر سنة (14)، مما يعني أن الحياة استمرت على الأقل مدة خمسة عشرة سنة (15)، ويفترض معه اكتسابه عن طريق التقادم المكسب، وبالنتيجة يعد ويسلم الدفتر العقاري لمالكه فوراً.³

ويختلف الترقيم باختلاف وسائل إثبات الملكية العقارية، فقد يكون ترقيميا مؤقتاً أو ترقيميا نهائياً وهذا ما قضت به المادة 11 من الأمر 74/75 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري.⁴

1 - نسيم حشود، المرجع السابق، ص 36.
2- مجيد خلفوني، المرجع السابق، ص 113.
3- قرار وزير المالية – المديرية العامة للأموال الوطنية – إلى مدراء مسح الأراضي والحفظ العقاري- الجزائر في 10 مارس 2025، ص 10.
4- معدلة بموجب المادة 34 من قانون 18-18 مؤرخ في 27 ديسمبر 2019، يتضمن قانون المالية لسنة 2019، ج ر ج ج عدد 79، صادر بتاريخ 30 ديسمبر 2018.

1- الترقيم العقاري المؤقت

يشمل الترقيم العقاري المؤقت: الترقيم لمدة أربعة أشهر (4)، والترقيم لمدة سنتين (2)، نظمهما المشرع بمقتضى المرسوم التنفيذي 93-123 المؤرخ في 19 ماي 1993¹، وهناك ترقيم مؤقت في حساب العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال مسح الأراضي، نظمه بمقتضى المادة 89 من القانون 17-11 المؤرخ في 27 ديسمبر 2017.²

تخضع بعض العقارات إلى الترقيم العقاري المؤقت، حيث يبدأ سريانه من تاريخ وثيقة تغيير في تعيين هوية الأشخاص الطبيعية أو المعنوية PR12 المعدة من طرف المحافظ العقاري.³

2- شهادة الترقيم العقاري المؤقت - نموذج - 4

في إطار عمليات الترقيم العقاري في السجل العقاري التي يباشرها المحافظين العقاريين مباشرة بعد إيداع وثائق المسح، يتقدم بعض الأشخاص المستفيدين من الترقيم العقاري المؤقت أثناء الفترة المتعلقة به، بطلب الحصول على شهادات الترقيم العقاري، أثناء الفترة المتعلقة به، بطلب الحصول على شهادات الترقيم العقاري المؤقت المنصوص عنها بموجب المادة الفقرة 2 من المادة 353 من قانون التسجيل، المعدل والمتمم.

ونظرا لغياب نموذج خاص بالشهادة المعنية، فإن المحافظين العقاريين لجأوا إلى إحداث نماذج لها كل حسب مفهومه لمعنى النص المؤسس لهذه الشهادة، الشيء الذي يفسر تعدد النماذج وعدم احتوائها على

1- المرسوم التنفيذي 93-123 المؤرخ في 19 ماي 1993، المعدل والمتمم للمرسوم 76-63 المؤرخ في 25 مارس 1976، والمتعلق بتأسيس السجل العقاري، المعدل والمتمم.
2- القانون 17-11 مؤرخ في 27 ديسمبر 2017، يتضمن قانون المالية لسنة 2018، ج ر ج، عدد 76 صادر بتاريخ 28 ديسمبر 2017.
3- قرار وزير المالية - المديرية العامة للأموال الوطنية - إلى مدراء مسح الأراضي والحفظ العقاري- الجزائر في 10 مارس 2025، ص 10.
4 - نموذج شهادة الترقيم العقاري المؤقت، أنظر الملحق رقم 1 في قسم الملاحق.

المعلومات الضرورية، على غرار مدة التقييم العقاري المقدرة بأربعة أشهر أو سنتين، وذلك حسب الحالة، كما نصت عليهما المادتين 13 و14 من المرسوم 76-63 المؤرخ في 25 مارس 1976 المعدل والمتمم المتعلق بتأسيس السجل العقاري، مما ينتج عنه عدم توحيد في طريقة العمل من محافظة عقارية إلى أخرى.

في هذا الصدد وحرصا على توحيد طريقة العمل على مستوى كل المحافظات العقارية في استعمال نموذج شهادة التقييم العقاري المؤقت وقصد تمكين الأشخاص المعنيين بالتقييم العقاري الذين تقدموا بطلب الحصول على هذه الوثيقة من معرفة بصفة صريحة مدة التقييم العقاري التي استفادوا منها، وضعت الإدارة المركزية نموذج جديد مرفق بهذه المذكرة.

للتذكير، فإن شهادة التقييم العقاري المؤقت لا تسلم إلا على أساس طلب صريح يتقدم به المستفيد من التقييم المؤقت بحيث تسلم له خلال فترة التقييم المؤقت فقط.¹

يتم إشهار مقرر التقييم بالتأشير على مجموعة البطاقات العقارية المؤقتة.

ويشكل إجراء الإشهار المنفذ هذا بمفهوم المادة 88 من المرسوم 76/63 المؤرخ في 25 مارس سنة 1976 والمذكور أعلاه، نقطة الانطلاق لحق الملكية التي يكرسها.²

يعد المحافظ العقاري على إثر إشهار مقرر التقييم العقاري سند ملكية³ يكون مطابقا للنموذج

الملحق بهذا المرسوم.⁴

1- قرار وزير المالية -المدير العام للأموال الوطنية - موجه إلى مديري الحفظ العقاري كل الولايات - شهادة التقييم العقاري المؤقت -نموذج- الجزائر في 19 نوفمبر 2012.

2- المادة 20 من المرسوم التنفيذي 08-147 المؤرخ في 19 ماي 2008 المتعلق بعمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية، ج ر ج ج العدد 26 المؤرخ في 25 ماي 2008.

3- المادة 21 من نفس المرسوم التنفيذي 08-147.

4 - لتفصيل أنظر الملحق رقم 2.

وتجدر الإشارة أن العقود والقرارات القضائية التي تكون موضوع إشهار في محافظة عقارية والتي تخص عقارات أو حقوقا عينية ريفية موجودة في بلدية لم يعد فيها بعد مسح الأراضي، تفهرس بصفة انتقالية في مجموعة بطاقات عقارية مؤقتة تمسك على الشكل الفردي.¹

تجدر الإشارة إلى أن الترقيم النهائي هو قرار إداري، صادر عن المحافظ العقاري، وأي منازعة متعلقة به فهي من اختصاص القضاء الإداري.²

3- ترقيم العقارات الخاصة

3-1- أنواع ترقيم العقارات الخاصة

3-1-1- ترقيم نهائي

ترقيم نهائي للعقارات ذات سندات ملكية مشهرة أو شهادات حيازة مشهرة إذا استوفت مدة الحيازة.

3-1-2- ترقيم مؤقت لمدة 4 أشهر

ترقيم مؤقت لمدة 4 أشهر للعقارات ذات سندات كافية لإثبات الملكية أو عقود إدارية مسجلة.

3-1-3- ترقيم مؤقت لمدة سنتين

ترقيم مؤقت لمدة سنتين في حالة المطالبة على أساس الحيازة.

1- المادة 27 من الأمر 74-75 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري.
2 - قرار بتاريخ 2012/10/15، ملف رقم 000133، قضية ورثة (ل،ع)، ضد ورثة (ب،ص) و من معهم .

3-2- تسوية الأخطاء

تسوى العقارات المسجلة خطأ لحساب الدولة لصالح أصحاب الحقوق دون اللجوء إلى القضاء بعد التحقيق والتأكد من الوثائق.

3-3- إجراءات استثنائية

يتم منح ترقيم مؤقت لمدة 15 سنة للعقارات التي انتهت آجال المطالبة بها قبل صدور هذا القانون. بعد انتهاء هذه المدة يسجل العقار باسم الدولة بشكل نهائي.¹

4- الترقيم النهائي لفائدة الدولة، بعد انقضاء الآجال المخصصة لاستلام طلبات التسوية

ترقم كل العقارات المسجلة في حساب العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال المسح " ولم يتم إيداع طلبات التسوية بشأنها في أجل خمسة عشر (15) سنة ابتداء من تاريخ 01 جانفي 2025، بالنسبة للإيداعات السابقة لهذا التاريخ ونفس الأجل السالف الذكر، ابتداء من تاريخ إيداع الوثائق المسح على مستوى المحافظة العقارية للإيداعات اللاحقة ترقيما نهائيا لفائدة الدولة.²

5- التكفل بالاحتجاجات

بحكم أن بعض الملفات قد تخضع إلى الترقيم العقاري المؤقت، فإنه يحتمل أن تكون هناك معارضات قد تثار أثناء مدة الترقيم العقاري المؤقت المقدرة بأربعة أشهر أو سنتين.

1 - المادة 23 مكرر المعدلة من الأمر 74-75 لسنة 2025.
2- قرار وزير المالية – المديرية العامة للأموال الوطنية – إلى مدراء مسح الأراضي والحفظ العقاري- الجزائر في 10 مارس 2025، ص 11.

يتعين في هذه الحالة، تدوين المعارضات في السجل الخاص بذلك، على أن يتم معالجتها وفق أحكام المادة 15 من المرسوم 76-63 المؤرخ في 25/03/1976 المعدل والمتمم.

6- رقابة المديرية الجهوية للأماكن الوطنية للعملية

يتعين على المدير الجهوي للأماكن الوطنية السهر على رقابة ومتابعة سير العملية بصفة دورية والتدخل، عند الاقتضاء، بتوجيه التعليمات اللازمة لمدير مسح الأراضي والحفظ العقاري قصد التكفل الأمثل بالملفات المودعة ضمن الآجال المحددة وفق الإجراءات الواردة أعلاه، ومنه إلى المحافظ العقاري المختص، مع موافاة الإدارة المركزية بوضعية إحصائية شهرية.

كما يتعين على المدير الجهوي، بخصوص طلبات التسوية المودعة على مستوى المحافظة العقارية أو المديرية الولائية، قبل تاريخ هذه التعليمات، التي لم يتم مباشرة تسويتها، يتعين إخضاعها إلى أحكام هذه التعليمات، على أن يتم تصفياتها في أحسن الآجال، دون التأخر في التكفل بالطلبات الجديدة المودعة بعد تاريخ دخول حيز التنفيذ قانون المالية لسنة 2025.

المحور السادس: قواعد وشروط تنظيم الشهر العقاري

المحاضرة الأولى: قواعد تنظيم الشهر العقاري

أولاً: إخضاع المحافظ العقاري الشهر العقاري للقاعدتين الأساسيتين

بعد أن يتأكد المحافظ من الإيداع القانوني للوثيقة يقوم بعملية الشهر خلال مدة 15 يوما التالية لتاريخ الإيداع فيكون بذلك للشهر العقاري أثر فوري وتصبح للوثيقة حجية سواء بين المتعاقدين أو اتجاه الغير من تاريخ شهرها.¹

يتولى المحافظ العقاري باعتباره المسؤول الأول على عملية الشهر العقاري الوثائق المقدمة له، ويراعي في ذلك القواعد والشروط التي وضعها المشرع لصحة التصرفات العقارية لذلك قرر المشرع قاعدتين أساسيتين هما:

1- إخضاع مجمل المحررات المراد شهرها لقاعدة الرسمية

القاعدة العامة التي تحكم التعاقد في القانون الجزائري هي ما ورد في المادة 106 من القانون المدني التي تؤكد أن العقود رضائية، فالعقد شريعة المتعاقدين، ينعقد بمجرد تبادل التراضي بين أطرافه.²

إذن قاعدة "العقد شريعة المتعاقدين" تطبق في مجال العقد الرسمي، وليس في مجال العقد العرفي، إذا كان منصبا على عقار.³

1- المادة 15 و16 من الأمر 74/75 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري.
2- فتية نواري، كوثر زهدور، اجراء الشهر العقاري والآثار المترتبة عنه، مجلة القانون العقاري والبيئة، المجلد 10، العدد 01، 2022، ص 751.
3- قرار بتاريخ 2012/06/14، ملف رقم 716159، الغرفة العقارية، (قضية ب،ع) ضد (ك،م) .

والمبدأ أن يفترض في الصورة الفوتوغرافية للعقد الرسمي أنها مطابقة للأصل ولا يمكن لقضاة الموضوع استبعادها دون مبرر، مادام لم ينازع في مدى مطابقتها للأصل أحد من أطراف النزاع، وهذا ما تؤكد عليه المادة 325 من القانون المدني.¹

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

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

كما أورد المشرع الجزائري قاعدة الرسمية في المادة 29 من القانون 25/90 المتضمن قانون التوجيه العقاري والتي جاء فيها: " يثبت الملكية الخاصة للأموال العقارية والحقوق العينية عقد رسمي يخضع لقواعد الاشهار العقاري. "

1-1- تعريف قاعدة الرسمية

عرف المشرع الجزائري العقد الرسمي في المادة 324 من ق م والتي تنص على ما يلي: " عقد يثبت فيه موظف أو ضابط عمومي أو شخص مكلف بخدمة عامة ما تم لديه أو تلقاء من ذوي الشأن وذلك طبقا للأشكال القانونية وفي حدود سلطته واختصاصاته. "

1- قرار بتاريخ 2020/01/16، ملف رقم 1230139، قضية (ه،ع) ضد (ب،م) و من معه ، عن الغرفة العقارية.
2- فتية نوري، كوثر زهدور، المرجع السابق، ص 751.

1-2- شروط السند الرسمي

من التعريف السابق أعلاه، التي نصت عليه المادة 324 من ق م، نستنتج مجموعة الشروط التالية:

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

2- قاعدة الأثر النسبي: إخضاعها لفائدة الشهر المسبق

المحافظ العقاري له كامل الصلاحيات لرفض طلب الشهر إذا ما تبين له خلال رقابته أنه لم يكن محل شهر مسبق بالمحافظة العقارية¹، لكن هناك استثناء لهذه القاعدة المتمثلة في استحالة الشهر المسبق عندما يكون هذا الاجراء باعتباره الأول بالنسبة للعقود العرفية التي اكتسبت تاريخا ثابتا قبل 1971/01/01 وهو الاستثناء الموجود بالمادة 03 من المرسوم 210/80 المؤرخ في 13 سبتمبر 1980.²

أن 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 للفقرة 04 من المادة 14 من الأمر 74-75 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، وإذا تم إثبات هذا الإشهار بموجب شهادة

1- المؤرخ في 13 سبتمبر 1980 يعدل ويتم المواد 15، 18 و 89 من المرسوم 63-766 المؤرخ في 25 مارس 1976 الذي يتعلق بتأسيس السجل العقاري، الجريدة الرسمية رقم 1377، الصادرة في 06 ذو القعدة عام 1400 هـ.

2- مجيد خلفوني، المرجع السابق، ص 99.

من المحافظ أو تقديم نسخة من الطلب الموجود عليه تأشير الإشهار.¹

2-1- القاعدة العامة

لا يمكن القيام بأي إجراء للإشهار في محافظة عقارية في حالة عدم وجود إشهار مسبق أو مقارنة للعقد أو للقرار القضائي أو لشهادة الانتقال عن طريق الوفاة، يثبت حق المتصرف أو صاحب الحق الأخير ذلك مع مراعاة أحكام المادة 89 أدناه.

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

أنه ابتداء من الإشهار المعطى للعقد أو للقرار القضائي أو للشهادة الموثقة المثبتة الحق لصاحبه الجديد فإنه لا يمكن القيام بأي إجراء من قبل الشخص الرئيسي أو ضد صاحب السابق لهذا الحق دون الإخلال بإشهار الطلبات القضائية الرامية إلى فسخ أو إبطال أو إلغاء أو نقض حق عيني عقاري.²

2-2- الاستثناء

- عند الإجراء الأولي الخاص بشهر الحقوق العقارية في السجل العقاري والذي يتم تطبيقاً للمواد من

8-18 من المرسوم 123/93 المؤرخ في 19 ماي 1993.

1 - المادة 85 من الأمر 74-75 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري.

2- المادة 88 من نفس الأمر.

- عندما يكون حق المتصرف أو صاحب الحق الأخير ناتجا عن سند اكتسب تاريخا ثابتا قبل أول يناير 1971.¹

تجدر الإشارة إلى أن فسخ الحقوق العينية العقارية أو إبطالها أو إلغاؤها أو نقضها عندما ينتج أثرا رجعيا لا يحتج به على الخلف الخاص لصاحب الحق المصدر، إلا إذا كان الشرط الذي بمقتضاه حصل ذلك الفسخ أو الإبطال أو الإلغاء أو النقض قد تم إشهاره مسبقا أو كان هذا الفسخ أو الإبطال أو الإلغاء أو النقض بحكم القانون تطبيقا للقانون.²

وأن الخلف الخاص لصاحب حق عيني عقاري الذي أشهر العقد أو القرار القضائي الذي يثبت فيه حقه الخاص لا يمكنه الاعتراض على العقود بين الأحياء والتي تم إعدادها بصفة متميزة من أجل اثبات شروط عدم قابلية التصرف المؤقت وجميع التقييدات الأخرى لحق التصرف، أو على القرارات القضائية المثبتة أو المطالبات القضائية التي ترمي إلى الخصوص على القرارات المذكورة، قد تم إشهارها مسبقا عن الإشهار المعطى لحقه الخاص.³

المحاضرة الثانية: شروط تنظيم الشهر العقاري

أولا: الشروط القانونية الواجب توفرها في الوثائق الخاصة بالشهر العقاري

حتى تلقى التصرفات القانونية الحجية المطلقة والحماية التامة أثناء عملية الشهر فإنه من الضروري

1- المادة 89 من الأمر 74-75 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري.

2- المادة 86 من نفس الأمر.

3- المادة 87 من نفس الأمر.

أن تكون المعلومات التي يتضمنها هي معلومات صحيحة تعكس بالفعل واقع التصرف وأطرافه من أجل ذلك وضع المشرع مجموعة من الشروط تتمثل فيما يلي:

ثانيا: الشروط القانونية الخاصة بالأشخاص الصادر عنها التصرف

الشخص في القانون، قد يكون طبيعيا وقد يكون معنويا، وهذا الأخير قد يكون خاصا أو عاما يتمتع بجميع الحقوق إلا ما كان منها لازما لصفة الإنسان، وذلك في الحدود التي يقرها القانون، وسواء كان الشخص طبيعيا أو عاما، سن المشرع مجموعة من الشروط القانونية، ألزم العمل بها قبل إشهار أي محرر بالمحافظة العقارية.¹

ويجب على المحافظ العقاري التحقق في هوية وأهلية الأطراف الموجودين على وسائل الإثبات وكذلك في صحة الأوراق المطلوبة من أجل الشهر.²

1- بالنسبة للأشخاص الطبيعيين

تنص المادة 62 من المرسوم 63/76 وفق الصيغة المعدلة بموجب المرسوم التنفيذي 123/93 على أن:

" كل عقد أو قرار قضائي يكون موضوع إشهار في محافظة عقارية يجب أن يشتمل على ألقاب

وأسماء وتاريخ ومكان ولادة وجنسية وموطن ومهنة الأطراف، ويجب أن يصادق على ألقاب وأسماء

وتاريخ ومكان ولادة وجنسية الأطراف موثق أو كاتب ضبط أو سلطة إدارية في أسفل كل جدول

أو مستخرج أو صورة أصلية أو نسخة مودعة من أجل تنفيذ الإجراءات ..."

1- مجيد خلفوني، المرجع السابق، ص 99.

2- المادة 22 من الأمر 74/75 المتضمن اعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري.

ولقد أطلق المشرع على الهوية الكاملة للأشخاص الطبيعيين، بالشرط الشخصي للأطراف¹ كما تشير إليه المادة 65 من نفس المرسوم: "إن العقود والقرارات والجداول فيما يخص الأشخاص الطبيعيين يجب أن تتضمن الإشارة إلى جميع العناصر التي تسمح بتحديد الشرط الشخصي للأطراف، ويقصد بالشرط الشخصي حسب مفهوم هذا المرسوم بالأهلية المدنية للأطراف ...".

وعليه يجب أن يتأكد المحافظ من ألقاب وأسماء وتاريخ ومكان ولادة وجنسية وموطن ومهنة الأطراف في كل عقد أو قرار قضائي يكون موضوع إشهار على مستواه أو مستخرج أو صورة أصلية أو نسخة مودعة من أجل تنفيذ الإجراء.

أما فيما يخص الشهادات الموثقة المحررة من قبل الموثقين، فيجب الإشارة إلى الحالة المدنية والتصديق عليها بالنسبة للمتوفي المورث، وبالنسبة لكل واحد من الورثة أو الموصى لهم.²

ويؤخذ بعين الاعتبار الحالة المدنية الكاملة للأطراف المتعاقدة بصفة شخصية، ولا تنصرف آثار السند المشهر إلى من ينوب عنهم قانوناً.³

كما يتضح من خلال النصين المتقدمين مدى الأهمية التي يوليها القانون لتحديد هوية الأطراف وأهليتهم، إذ تتعرض لقرار برفض الإيداع أو رد إجراء المحررات المودعة للشهر التي لا تتضمن هذه البيانات التفصيلية الخاصة بطرفي المحرر، حيث يتعين ذكر الاسم واللقب وتاريخ ومكان الولادة والجنسية

1- فتحي ويس، المرجع السابق، ص 339.
2- الفقرة 3 من المادة 62 من المرسوم 123/93.
3- مجيد خلفوني، المرجع السابق، ص 100.

والموطن والمهنة، وقد استغنى المشرع عن البيان المتعلق بذكر زوج الطرفين بعد التعديل الذي طال نص المادة 62 بموجب مرسوم 123/93 واستبدله بجنسية الطرفين، فيما لا يزال القانون الفرنسي يتطلب ذكر اسم الزوج كبيان جوهري.¹

وكل تغيير يمس في هوية الأشخاص لابد أن يخضع للإشهار العقاري، يتم إيداع نسختين للعقد المعدل للحالة المدنية للأشخاص لتبريره كالحكم القضائي أو مرسوم تغيير اللقب.²

2- بالنسبة للأشخاص المعنويين

تختلف بيانات تعيين هوية الأشخاص المعنويين باختلاف الشكل والطبيعة القانونية، فقد فصلت في ذلك المادة 63 من المرسوم 63/76 مشيرة إلى أن كل عقد أو قرار قضائي يكون أحد اطرافه أشخاصا معنوية ويكون محل إشهار بالمحافظة العقارية، لابد أن يشتمل على عناصر التعيين التالية:

- بالنسبة للشركات المدنية والتجارية لابد من تحديد تسميتها وشكلها القانوني ومقرها وكذا رقم التسجيل في السجل التجاري بالنسبة للشركات التجارية.

- بالنسبة للجمعيات، تسميتها ومقرها وتاريخ ومكان التصريح بها.

- بالنسبة للنقابات، تسميتها ومقرها وتاريخ ومكان إيداع قوانينها الأساسية.

- بالنسبة للجماعات المحلية، تسمية البلدية أو الولاية.

- بالنسبة لأملاك الدولة لابد من تثبيت اسم الدولة.³

1- فتحي ويس، المرجع السابق، ص 399.

2- مجيد خلفوني، المرجع السابق، ص 100.

3- فتحي ويس، نفس المرجع، ص 341.

و يتم التصديق على هوية الأشخاص الاعتباريين بنفس الشروط و الإجراءات فيما يتعلق بالتصديق على هوية الأطراف أو الأشخاص الطبيعيين ، مع توسيع نطاق الأشخاص المؤهلين للتصديق إضافة إلى الجهات المذكورة في المادة 62 ليشمل كذلك الوزراء و الولاة و رؤساء المجالس الشعبية البلدية بالنسبة للعقود التي يتسلمونها من أجل التسجيلات التي يطلبونها و جميع العقود المتعلقة بها ، و كذا قضاة النيابة العامة و مدير الوكالة القضائية للخزينة و موظفي مديريات الولايات للمصالح المالية الذين لهم درجة مفتش رئيسي و محاسب الخزينة و جميع المحاسبين العموميين ، و يشار لزوما في تأشيرة شهادة الهوية إلى موطن الموقع الذي يجب أن يبلغ له الرض عند الاقتضاء .

والتأشير بهوية الأطراف أو التصديق يجب أن يكون بموجب شهادة تعد بمجرد تقديم أصل لصورة رسمية أو نسخة مراجعة لكل عقد يثبت التسمية والشكل القانوني والمقر الحالي للشخص الاعتباري إذا كان مقره موجودا في الجزائر .

أما الأشخاص الاعتبارية التي يوجد مقرها خارج الجزائر، فيتم إعداد الشهادة أو التأشيرة بتقديم نفس الوثائق المسلمة أو المصادق عليها من قبل السلطة الإدارية أو الموظف الدبلوماسي أو القنصلي الذي يمثل الجمهورية الجزائرية في مكان المقر مع وجوب ارفاقها بترجمة إلى اللغة العربية مصادق عليها إذا كانت محررة باللغة الأجنبية وفي كل الأحوال تذكر في الشهادة الوثائق التي بموجبها تم إعدادها.¹

ثالثا: الشروط المتعلقة بالعقارات

يقوم المحافظ بمراقبة مدى استيفاء التصرف الوارد على العقار لشروطه الشكلية (التعيين الدقيق للعقار، طبيعته، موقعه، مساحته...).

بالإضافة إلى صلاحيات المحافظ في مراقبة صحة التصرفات القانونية والمعلومات التي تتضمنها الوثائق المودعة يتولى القيام بجملة من الاجراءات القانونية لتنفيذ عملية الشهر، وقد أوجب المشرع على محرري

2- فتحي ويس، المرجع السابق، ص 342.

العقود والوثائق الأخرى الخاضعة لعملية الشهر القيام بتسجيلها لدى مصالح التسجيل والطابع حتى تكسب تاريخا ثابتا.¹

¹ - محاضرة بعنوان الاشكالات القانونية للشهر العقاري، متوفرة على الموقع www.conseil.deta.dz (2023/10/14 على الساعة 10:30).

المحور السابع: الآثار القانونية المترتبة عن عملية الشهر العقاري

المحاضرة الأولى: الأثر المنشئ والمطهر لنظام الشهر العقاري

أولاً: الأثر المنشئ لنظام الشهر العقاري

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

يختلف أثر القيد في السجل العقاري يختلف من دولة إلى أخرى، أما المشرع الجزائري فقد نص في المادة 15 من الأمر 74/75 المتضمن إعداد مسح الأراضي وتأسيس السجل العقاري على ما يلي:

" كل حق للملكية وكل حق عيني آخر يتعلق بعقار ، لا وجود له بالنسبة للغير إلا من تاريخ يوم إشهاره في مجموعة البطاقات العقارية، غير أن نقل الملكية عن طريق الوفاة يسري مفعوله من يوم وفاة أصحاب الحقوق العينية " .

وجاء في المادة 16 من الأمر 74/75 المتضمن إعداد مسح الأراضي وتأسيس السجل العقاري على ما يلي: " إن العقود الإدارية والاتفاقات 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".

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

ثانيا: الأثر المطهر لنظام الشهر العقاري

معنى التطهير يظهر من الكلمة نفسها التي تدل على ما قد يتعلق بشيء معين أو تنظيفه من كل ما قد يشوبه أو يلحق به.

والتطهير في ظل نظام الشهر العيني يقصد به وجود الحقوق العينية بالقيد وحده ولا وجود لها دونه أي أن الحق المقيد في السجل العيني يمكن الاحتجاج به اتجاه الكافة ولا يمكن ولا يسمح لأي كان أن يطعن فيه مهما كان سببه.

كما أن الحق المقيد في السجل العيني ينتقل إلى صاحبه خاليا من كل الحقوق العينية الأخرى التي كانت عالقة به قبل القيد، كما ينتقل إلى صاحبه بغض النظر عن الذي أدى إلى قيده فلا عبء بما إذا كان هذا التصرف صحيحا أو معيبا.

وعليه إذا قيد حق عيني في السجل العيني وكان هذا الحق العيني قبل قيده محملا بحقوق عينية كحق الرهن مثلا ولم يكن هذا الرهن مقيدا، فإن الحق العيني المقيد ينتقل إلى صاحبه صافيا طاهرا من الرهن غير المقيد، ينتقل الحق العيني المقيد وحده دون الحق العيني غير المقيد.²

1 - فتية نوارى، كوثر زهدور، المرجع السابق، ص ص 759-760.¹

2 - نفس المرجع، ص 761.²

المحاضرة الثانية: آثار إجراء الشهر العقاري فيما بين المتعاقدين واتجاه الغير

أولاً: أثر إجراء الشهر العقاري فيما بين المتعاقدين

بالرجوع إلى المادة 793 من القانون المدني، والمادة 16 من الأمر 74/75 فإن الحق العيني لا وجود له وأن الملكية لا تنتقل بين المتعاقدين إلا من تمام الشهر العقاري، أما قبل ذلك أي خلال الفترة الممتدة من تاريخ إبرام التصرف إلى الساعة السابقة على الشهر، فإن الحق العيني يضل على الحالة التي كان عليها قبل إبرام التصرف القانوني، أي أن ملكية العقار موضوع التصرف لا تنتقل إلى المتصرف إليه، بل يبقى العقار مملوكاً للمتصرف الذي يتمتع بكافة مزايا ملكيته، من تصرف و استغلال و استعمال ، كما يترتب عليه تحمل كافة التكاليف المتعلقة بالعقار ، و هذا ما يخول لدائن المتصرف الحق في مباشرة إجراءات التنفيذ على عقار مدينه أي المتصرف فحين لا يحق لدائن المتصرف اليه أي المشتري مباشرة إجراءات التنفيذ على العقار باعتبار ان المتصرف اليه أي المدين لم يعد بعد مالكا للعقار .

فالعقد الذي محله عقار ومبرم بين طرفين ولم يتم شهره بعد، يرتب جميع الآثار القانونية متى استوفى جميع أركان العقد العامة من رضا ومحل وسبب، إضافة إلى إفراغه في الشكل القانوني استناداً لنص المادة 324 مكرر 1 من القانون المدني، إلا الأثر العيني الذي لا يترتب على العقد إلا بعد شهره

البيع الغير المشهر مثلاً، يترتب في ذمة المشتري الالتزام بدفع ثمن عقار 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 الشهر، ليصبح المشتري بعدها وحده صاحب الصفة في كل ما يتعلق

بهذا العقار، وكل التصرفات الصادرة من البائع بعد ذلك تعد عديمة الأثر . لأنها من قبيل التصرفات في ملك الغير .¹

ثانيا: أثر إجراء الشهر العقاري اتجاه الغير

إن الهدف الأساسي المرجو من اجراء الشهر هو تبيان الحالة القانونية والمادية للعقار حتى يتمكن الغير الذي يريد التعاقد بصدده أو القيام بإجراء حوله من الوقوف على حقيقة الوضعية والحقوق العائدة له والأعباء المترتبة عليه هذا ما أكدته المشرع في نص المادة 15 من الأمر 74/75 التي تنص على ما يلي: " كل حق للملكية و كل حق عيني آخر يتعلق بعقار لا وجود له بالنسبة للغير إلا من تاريخ يوم اشهارها في مجموعة البطاقات العقارية " .

ويقصد بالغير كل الأشخاص الذين لم يكونوا أطرافا في العقد أو التصرف غير المشهر في السجل العيني وتحققت بهم مصلحة في استبعاده بالاستناد إلى حق عيني ترتب لهم على عقار أو إلى سبب آخر مشروع فيعد من الغير الذين اكتسبوا حقوقا على العقار وكذا الدائنون العاديون وجماعة الدائنين في حالة افلاس صاحب الحق في العقار، كون أن الدائن العادي يستطيع التمسك بعدم نفاذ التصرف الجاري على العقار غير المشهر في السجل العقاري وهذا كله من أجل تمكينه من التنفيذ على المدين مالك العقار، وأن يقوم بحجز العقار .

أما الورثة أو الموصى لهم بوجه عام فلا يعتبرون في الأصل من الغير ، إذ أنهم يحلون محل مورثهم في التصرفات التي أجراها هذا الأخير ، و يلزمون بالتالي بتنفيذ جميع التصرفات الصادرة عنه بما لا يتجاوز قيمة الحصة التي آلت اليهم ، فإذا باع مورثهم عقار و لم يشهر هذا البيع ، فإنهم ملزمون بإجراء هذا

1 - نسيم بلحو، المرجع السابق، ص 322 .¹

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 الذي يحق له التصرف به ، ففي هذه الحالة لا تسري تصرفات المورث على الورثة ، الذين يعتبرون من الغير في ما زاد عن النصاب المذكور .¹

1- فتيحة نواري، كوثر زهدور، المرجع السابق، ص ص 763-764.

قائمة المصادر والمراجع:

أولاً: المصادر

1 - القوانين

- الأمر 73/71 المؤرخ في 08 نوفمبر 1971 المتعلق بالثورة الزراعية.
- الأمر 74/75 المؤرخ في 12/11/1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، الجريدة الرسمية العدد 92، المؤرخة في 18/04/1975.
- القانون 58-75 المؤرخ في 26/09/1975 المتضمن القانون المدني الجزائري، الجريدة الرسمية العدد 78 المؤرخ في 30/09/1975 المعدل والمتمم.
- الأمر 76-105 الصادر بتاريخ 09 ديسمبر 1976، المتضمن قانون التسجيل.
- قانون المالية لسنة 1999 المنشور في الجريدة الرسمية عدد 98 المؤرخ في 24/12/1999.
- القانون 11-17 مؤرخ في 27 ديسمبر 2017، يتضمن قانون المالية لسنة 2018، ج ر ج ج، عدد 76 صادر بتاريخ 28 ديسمبر 2017.
- قانون 18-18 مؤرخ في 27 ديسمبر 2019، يتضمن قانون المالية لسنة 2019، ج ر ج ج عدد 79، صادر بتاريخ 30 ديسمبر 2018.

2-المراسيم التنفيذية

- **المرسوم 32-73** المؤرخ في 05 جانفي 1973 المتعلق بإثبات حق الملكية الخاصة للأراضي الزراعية او المعدة للزراعة **المعدل بالمرسوم 86-73** المؤرخ في 17/07/1973 المتعلق بتثبيت حق الملكية الخاصة للأراضي الزراعية في إطار الثورة الزراعية.
- **المرسوم 63/76** المؤرخ في 25 مارس 1976 المتعلق بتأسيس السجل العقاري، الجريدة الرسمية العدد 30، المؤرخة في 13 أفريل 1976 معدل ومتمم.
- **المرسوم التنفيذي 65/91** المؤرخ في 02 مارس 1991 المتضمن تنظيم المصالح الخارجية لأمالك الدولة والحفظ العقاري، الجريدة الرسمية العدد 10، المؤرخة في 06/03/1991.
- **المرسوم التنفيذي 116/92** المؤرخ في 14/03/1992 الذي يحدد قائمة المناصب العليا في المصالح الخارجية لأمالك الدولة والحفظ العقاري وشروط التعيين فيها وتصنيفها، المعدل والمتمم، ج ر، العدد 21.
- **المرسوم التنفيذي 123-93** المؤرخ في 19 ماي 1993، المعدل والمتمم للمرسوم 63-76 المؤرخ في 25 مارس 1976، والمتعلق بتأسيس السجل العقاري، المعدل والمتمم.
- **المرسوم 210/80** المؤرخ في 13 سبتمبر 1980 يعدل ويتمم المواد 18، 15 و 89 من المرسوم 63-76 المؤرخ في 25 مارس 1976 الذي يتعلق بتأسيس السجل العقاري، الجريدة الرسمية رقم 1377، الصادرة في 06 ذو القعدة عام 1400 هـ .
- **المرسوم 400/84** المؤرخ في 24/12/1984 المعدل والمتمم للمرسوم 62/76، الجريدة الرسمية العدد 71 المؤرخة في 30/12/1987.

3-الأوامر

- الأمر 39/97 المؤرخ في 1997/12/30 المتضمن قانون المالية لسنة 1998.

4-القرارات

- القرار المؤرخ في 1991/06/04 المتضمن التنظيم الداخلي لمفتشيات أملاك الدولة والمحافظات

العقارية، الجريدة الرسمية العدد 38.

- القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 07 مارس 1977 تطبيقا للمادة 43 من المرسوم 63/76

وهو يتضمن تحديد الطرق الفنية المستعملة في إعداد النسخ من سجل الإيداع، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 36 المؤرخة في 1977/05/04.

- قرار وزير المالية – المديرية العامة للأملاك الوطنية – إلى مدراء مسح الأراضي والحفظ العقاري

الجزائر في 10 مارس 2025.

- قرار وزير المالية -المدير العام للأملاك الوطنية - موجه إلى مديري الحفظ العقاري كل الولايات – شهادة الترقيم العقاري المؤقت -نموذج- الجزائر في 19 نوفمبر 2012.

ثانيا: المراجع

1-الكتب

- السيد عبد الوهاب عرفة، الموسوعة الشاملة في الملكية العقارية والعقود وتسجيلها في الشهر العقاري، الجزء الأول، 1991، مصر.

- مجيد حلفوني، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، الطبعة الثانية، 2008، دار

هومه، الجزائر.

- فتحي ويس، الشهر العقاري في القانون الجزائري والقوانين المقارنة، دار هومه، الجزائر، 2014.

- نسيم حشود، التزام المحافظ العقاري بتنفيذ إجراء الشهر ومدى مسؤوليته وفقا للتشريع الجزائري، دار الجامعة الجديدة مصر، 2018.

- عبد الحميد الشواربي، إجراءات الشهر العقاري في ضوء القضاء والفقه، منشأة معارف

الاسكندرية، 1999.

2- أطروحات ورسائل الدكتوراه والماجستير

أ- أطروحات الدكتوراه

ب- رسائل الماجستير

- كريمة فردي، الشهر العقاري في التشريع الجزائري، بحث مقدم لنيل شهادة الماجستير في علم القانون الخاص، فرع القانون العقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الاخوة منتوري، قسنطينة، 2007-2008.

- زهرة بن عمار، زهرة بن عمار، دور المحافظة العقارية في نظام الشهر ومنازعاته أمام القضاء الجزائري، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماجستير في إطار مدرسة الدكتوراه، كلية الحقوق، عنابة، 2010-2011.

3-المقالات

- الطاهر بريك، دور الشهر العقاري في إثبات الملكية العقارية في التشريع الجزائري،

مجلة معارف، قسم العلوم القانونية، السنة السابعة، العدد 15 / ديسمبر 2013.

- عبد الرحيم مسلمي، محمد براسي، آلية الشهر العقاري في انتقال الملكية العقارية على ضوء التشريع الجزائري، مجلة الأستاذ الباحث للدراسات القانونية والسياسية، المجلد 04، العدد 02، 2019.

- قدور المزوار، التطور التاريخي لنظام الشهر العقاري في الجزائر وأثره على تطهير

الملكية العقارية الخاصة، مجلة أفاق فكرية، المجلد الرابع، العدد الثامن، مارس 2018.

- رشيد بالعالم، إجراءات الشهر العقاري، مذكرة لنيل شهادة الماستر، جامعة عبد الحميد بن باديس مستغانم، 2021/2020.

- سعادة بن زيان، الشهر العقاري إجراء وجوبي لانتقال الملكية العقارية في التشريع

الجزائري، مجلة القانون العقاري والبيئة، المجلد 10، العدد 01، 2022.

- نسيم بلحو، أثر الشهر العقاري في انتقال الملكية العقارية بين القانون والتطبيق، مجلة

الاستاذ الباحث للدراسات القانونية والسياسية، العدد الثامن، ديسمبر 2017، المجلد الأول.

- عمارة صليحة، نظام الشهر العقاري الجزائري، مجلة القانون والعلوم السياسية، العدد

الرابع، جوان 2016.

- فتحي ويس، الشهر العقاري وآثاره في مجال التصرفات العقارية، دراسة مقارنة، كلية الحقوق، جامعة وهران، 2010-2011.

- فتيحة نواري، كوثر زهدور، إجراء الشهر العقاري والآثار المترتبة عنه، مجلة القانون العقاري والبيئة، المجلد 10، العدد 01، 2022.

4-المحاضرات

- محاضرة بعنوان الاشكالات القانونية للشهر العقاري، مجلس الدولة، 29 سبتمبر 2021.

www.conseil.dz

- قراءة في نظام الشهر العقاري الجزائري، 24 ماي 2023، محاماة نت

www.mohamath.net

ثالثا: قرارات من الاجتهاد القضائي

- قرار بتاريخ 2012/06/14، ملف رقم 716159، الغرفة العقارية، (قضية (ب،ع) ضد (ك،م)) .

- قرار بتاريخ 2012/10/15 ملف رقم 000133، قضية ورثة (ل،ع) ضد ورثة (ب،ص) و من معهم من الاجتهاد القضائي لمحكمة التنازع .

- قرار بتاريخ 2020/01/16، ملف رقم 1230139، قضية (ه،ع) ضد (ب،م) و من معه ، عن الغرفة العقارية.

رابعا: المواقع الالكترونية

- www.mohamath.net

- [www.conseil](http://www.conseil.dz) d'état. Dz

- www.jeel.dz

الفهرس

مقدمة.....	ص 01
المحور الأول: ماهية الشهر العقاري.....	ص 06
المحاضرة الأولى: مراحل التطور التاريخي لنظام الشهر العقاري في الجزائر.....	ص 06
أولاً: مرحلة ما قبل الاستقلال.....	ص 07
1- نظام الشهر العقاري في الجزائر خلال فترة الحكم العثماني.....	ص 07
1-1- أراضي الموات.....	ص 08
1-2- أراضي العرش.....	ص 09
1-3- أراضي البايك.....	ص 10
1-4- أراضي المخزن.....	ص 12
1-5- أراضي الملك.....	ص 12
1-6- أراضي الحبوس.....	ص 13
2- نظام الشهر العقاري في الجزائر خلال الفترة الاستعمارية.....	ص 13

- 2-1- المرسوم المؤرخ في 08 سبتمبر 1830.....ص14
- 2-2- الأمر المؤرخ في 1844/10/01.....ص14
- 2-3- القرار المؤرخ في 1846/08/17.....ص15
- 2-4- القانون الصادر بتاريخ 16 جوان 1851.....ص15
- 2-5- القانون الصادر في 23 مارس 1855.....ص15
- 2-6- قانون سيناتوس كونسولت المؤرخ في 1863/04/22.....ص15
- 2-7- قانون فارينيه المؤرخ في 1873/07/26.....ص16
- 2-8- القانون الصادر بتاريخ 16 فيفري 1897 المتمم بالقانون المؤرخ في 04 أوت 1926.....ص16
- 2-9- المرسوم المؤرخ في 1956/05/26.....ص17
- ثانيا: مرحلة ما بعد الاستقلال.....ص17
- 1- فترة ما قبل 1975ص17
- 1-1- صدور الأمر 20/62 المؤرخ في 24 أوت 1962.....ص18

- 1-2- صدور المرسوم 88/63 المؤرخ في 18/03/1963 المتعلق بتنظيم الأملاك الشاغرة.....ص18
- 1-3- قانون التوثيق لسنة 1970.....ص19
- 1-4- قانون الثورة الزراعية 1971.....ص19
- 2- المرحلة الممتدة من 1975 إلى غاية يومنا هذا.....ص19
- المحاضرة الثانية: مدلول الشهر العقاري.....ص20
- أولا: الإطار المفاهيمي للشهر العقاري.....ص22
- 1- تعريف الشهر العقاري.....ص22
- 2- أهداف الشهر العقاري.....ص23
- 3- أهمية الشهر العقاري.....ص23
- ثانيا: خصائص نظام الشهر العقاري في الجزائر.....ص24
- 1- الطابع الإداري للشهر العقاري.....ص25
- 1-1- المحافظة العقارية.....ص25
- 1-1-1- تعريف المحافظة العقارية.....ص26

1-1-2- الوظيف الأساسية للمحافظة العقارية.....	ص26
1-2- المحافظ العقاري.....	ص27
1-2-1- تعريف المحافظ العقاري.....	ص27
1-2-3- طريقة تعيين المحافظ العقاري.....	ص28
1-2-4- دور المحافظ العقاري	ص29
2- الطابع العيني للشهر العقاري.....	ص31
3- الطابع الإلزامي للشهر العقاري.....	ص33
المحور الثاني: أنواع الشهر العقاري	ص35
المحاضرة الأولى: نظام الشهر العقاري الشخصي.....	ص35
أولاً: مميزات نظام الشهر الشخصي.....	ص36
ثانياً - عيوب نظام الشهر العقاري الشخصي	ص37
ثالثاً: بعض الحلول والإجراءات لتفادي عيوب نظام الشهر الشخصي.....	ص38
المحاضرة الثانية: نظام الشهر العقاري العيني.....	ص39
أولاً: مبادئ نظام الشهر العيني.....	ص41

- 1- مبدأ التخصيص.....ص41
- 2- مبدأ قوة الثبوت المطلقة.....ص42
- 3- مبدأ الشرعية.....ص42
- 4- مبدأ القيد المطلق.....ص43
- ثانيا - عيوب نظام الشهر العيني.....ص43
- المحور الثالث: المحافظة العقارية وتنظيمها الداخلي.....ص44
- المحاضرة الأولى: النظام القانوني للمحافظة العقارية.....ص44
- أولا: مفهوم المحافظة العقارية.....ص44
- 1- تعريف المحافظة العقارية لغة واصطلاحا.....ص44
- 1-1- التعريف اللغوي للمحافظة العقارية.....ص44
- 1-2- التعريف الاصطلاحي للمحافظة العقارية.....ص45
- ثانيا: مهام المحافظة العقارية.....ص45
- 1-1- مسك السجل العقاري.....ص45
- 1-2- تسليم الوثائق التي تشهد بحقوق الملاك على العقارات الممسوحة.....ص46

- 1-3- تسليم شهادات الترقيم المؤقتة.....ص47
- 1-4- تسليم الدفتر العقاري.....ص47
- 1-5- مهام المحافظة العقارية بعد القيد الأول.....ص48
- 1-6- الترقيم النهائي.....ص49
- المحاضرة الثانية: التنظيم الداخلي للمحافظة العقاريةص49
- أولاً- قسم الايداعات وعمليات المحاسبة.....ص51
- ثانياً - قسم مسك السجل العقاري وتسليم المعلومات.....ص51
- ثالثاً - قسم تسجيل العقارات المحددة ضمن مسح الأراضي.....ص52
- المحور الرابع: صلاحيات المحافظ العقاري ونظام المسؤولية.....ص53
- المحاضرة الأولى: صلاحيات المحافظ العقاري.....ص53
- أولاً: الإيداع القانوني للسندات العقارية وإجراء عملية الشهر العقاري.....ص53
- 1- إيداع المحررات الخاضعة للشهر والوثائق الملحقة بها.....ص53
- 1-1- آجال الإيداعص54
- 1-2- محل الإيداع.....ص56

1-3- سجل الإيداع.....ص58

2- إجراء الشهر العقاري.....ص59

2-1- البطاقات العقاريةص60

2-2- إنشاء البطاقات العقارية.....ص62

2-2-1- البطاقات العقارية الأبجدية.....ص62

2-2-2- البطاقات العقارية العينية " غير الأبجدية "ص63

2-2-2-1- بطاقات قطع الأراضي.....ص63

2-2-2-2- بطاقات العقارات الحضرية.....ص64

2-3- التدابير الرامية إلى ضبط مجموعة البطاقات العقارية.....ص65

3- ضبط الدفتر العقاري.....ص65

ثانيا: الإيداع غير القانوني للسندات العقارية ورفض إجراء الشهر - الطعن في رفض

الايداع/أو إجراء الشهر -ص67

1-الإيداع غير القانوني لدى المحافظ العقاري.....ص67

1-1- رفض الايداعص68

- 1-2- حالة قبول الايداع ورفض الإجراء.....ص69
- 2- الطعن في قرارات المحافظ العقاري سواء ما تعلق منها بالإيداع أو الاجراء ص69
- المحاضرة الثانية: نظام مسؤولية المحافظ العقاري.....ص70
- المحور الخامس: الأعمال المادية والقانونية الملازمة لنظام الشهر العيني.....ص73
- المحاضرة الأولى: المرحلة التحضيرية.....ص73
- أولاً: الأعمال التحضيرية.....ص73
- ثانياً: عملية مسح الأراضي.....ص74
- 1- مفهوم عملية المسح العقاري.....ص74
- 2- إجراءات إعداد مسح الأراضي.....ص75
- 3- مباشرة إجراءات المسح العام للأراضيص76
- 3-1- الإعلان عن افتتاح عملية المسحص78
- 3-2- إنشاء لجنة المسح الأراضي.....ص79
- 3-3- مسؤولية موظفي لجنة مسح الأراضي.....ص82
- ثالثاً: علاقة عملية مسح الأراضي بالسجل العقاري.....ص82

رابعاً: الترقيم العقاري كإجراء لتثبيت الملكية العقارية.....ص 83

1- الترقيم العقاري المؤقت.....ص 84

2- شهادة الترقيم العقاري المؤقت - نموذج -ص 84

3- ترقيم العقارات الخاصةص 86

3-1- أنواع ترقيم العقارات الخاصة.....ص 86

3-1-1- ترقيم نهائي.....ص 86

3-1-2- ترقيم مؤقت لمدة 4 أشهر.....ص 86

3-1-3- ترقيم مؤقت لمدة سنتينص 86

3-2- تسوية الأخطاء.....ص 87

3-3- إجراءات استثنائيةص 87

4- الترقيم النهائي لفائدة الدولة، بعد انقضاء الآجال المخصصة لاستلام طلبات التسوية

5- التكفل بالاحتجاجات.....ص 87

6- رقابة المديرية الجهوية للأماكن الوطنية للعمليةص 88

المحور السادس: قواعد وشروط تنظيم الشهر العقاري.....ص 89

المحاضرة الأولى: قواعد تنظيم الشهر العقاري.....ص89

أولاً: إخضاع المحافظ العقاري الشهر العقاري للقاعدتين الأساسيتين.....ص89

1- إخضاع مجمل المحررات المراد شهرها لقاعدة الرسمية.....ص89

1-1- تعريف قاعدة الرسميةص90

1-2- شروط السند الرسمي.....ص91

2- قاعدة الأثر النسبي: إخضاعها لفائدة الشهر المسبق.....ص91

1-2- القاعدة العامةص92

2-2- الاستثناءص92

المحاضرة الثانية: شروط تنظيم الشهر العقاري.....ص93

أولاً: الشروط القانونية الواجب توفرها في الوثائق الخاصة بالشهر العقاري.....ص93

ثانياً: الشروط القانونية الخاصة بالأشخاص الصادر عنها التصرف.....ص94

1- بالنسبة للأشخاص الطبيعيينص94

2- بالنسبة للأشخاص المعنويينص96

ثالثاً: الشروط المتعلقة بالعقارات.....ص97

المحور السابع: الآثار القانونية المترتبة عن عملية الشهر العقاري.....ص99

المحاضرة الأولى: الأثر المنشئ والمطهر لنظام الشهر العقاري.....ص99

أولاً: الأثر المنشئ لنظام الشهر العقاري.....ص99

ثانياً: الأثر المطهر لنظام الشهر العقاري.....ص100

المحاضرة الثانية: آثار إجراء الشهر العقاري فيما بين المتعاقدين واتجاه الغير....ص101

أولاً: أثر إجراء الشهر العقاري فيما بين المتعاقدين.....ص101

ثانياً: أثر إجراء الشهر العقاري اتجاه الغير.....ص102

قسم الملاحق

شهادة ترقيم عقاري مؤقتة (1)

- بمقتضى الأمر رقم 74-75 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975، المتضمن إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري؛
- و بمقتضى الأمر 105-76 المؤرخ في 09 ديسمبر 1976 المعدل و المتمم، المتضمن قانون التسجيل، لا سيما المادة 2-353 منه؛
- و بمقتضى القانون رقم 25-90 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990، المعدل و المتمم، المتضمن التوجيه العقاري؛
- و بمقتضى المرسوم رقم 62-76 المؤرخ في 25 مارس 1976، المعدل و المتمم، المتضمن إعداد مسح الأراضي العام؛
- و بمقتضى المرسوم رقم 63-76 المؤرخ في 25 مارس 1976، المعدل و المتمم، المتعلق بتأسيس السجل العقاري، لا سيما المادتين 13 و 14 منه؛
- و بناءا على محضر استلام وثائق مسح الأراضي لبلدية : قسم رقم المؤرخ في؛
- و بناءا على الطلب المقدم من طرف السيد (ة): بتاريخ:

يشهد المحافظ العقاري لـ:

أن مجموعة الملكية رقم، القسم رقم، لبلدية، (الحصة رقم)،
سعة المسح، مرقمة ترقيما مؤقتا لعدة ابتداء من تاريخ استلام
وثائق المسح، حجم تربية (حقوق عقارية مشاعة قدرها (2))

باسم السيد (ة) المولود (ة) بـ في
ابن (ة):، المهنة:، الجنسية:
السكن (ة):

المحافظ العقاري

(1) لا تعد هذه الشهادة بمثابة عقد ملكية

(2) أشطب العبارة غير الملزمة

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة المالية

المديرية العامة للأموال الوطنية

مديرية الحفظ العقاري لولاية :

سند ملكية

المحافظ العقاري لـ :
- بمقتضى القانون رقم 07 - 02 المؤرخ في 9 صفر عام 1428 الموافق 27 فبراير سنة 2007 والمتضمن تأسيس إجراء
لمعينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري، لاسيما المادة 16 منه،
- وبناء على مقرر الترقيم العقاري المؤرخ في / / رقم الشهر في /
مجلة رقم
يعد سند الملكية هذا لفائدة :

تعيين المالك (1)

اللقب : الاسم : اسم الأب :
تاريخ ومكان الولادة :
المهنة : الجنسية :
العنوان :
الحصة في حالة الشيوخ :

تعيين العقار

البلدية : المكان المسمى :
الشارع :
القسم المسحي رقم : الحصة رقم : الطبيعة :
المساحة : هكتار آر سنتيار
الحدود :
من الشمال : من الجنوب :
من الشرق : من الغرب :

قيمة العقار

قيم العقار بثمن قدره : (بالأحرف) (بالأرقام)

أعباء وشروط

صرح المالك (أو الملاك) أنه (م) مطلع (ين) على أحكام المادة 18 من القانون رقم 07-02 المؤرخ في 9 صفر عام 1428
الموافق 27 فبراير سنة 2007 والمذكور أعلاه.

إشهاد

سند الملكية هذا مصادق عليه طبقا لمحتوى مقرر الترقيم العقاري الشهر والمذكور أعلاه.

سند معد في / /

إمضاء وختم المحافظ العقاري

(1) في حالة الشيوخ، تخصص نفس الفقرة لكل مالك في الشيوخ.