جـــامـــعـــة الـــنعامـــة
كلية الحقوق والعلوم السياسية
قـــســـم القانون الـــعـــام

قواعد تنظيم الحفظ العقاري في التشريع الجزائري

مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماستر – ل.م.د– حقوق

تخصص قانون إداري

تحت إشراف:

الأستاذ الدكتور: بغني شريف

إعداد الطالبتين:

– بن قاسيمي سكينة

–عجرود سهام

أعضاء لجنة المناقشة		
الاسم واللقب	الدرجة العلمية	الصفة
الدكتور: فسيو إسمهان	أستاذ محاضر أ	رئيسا
الدكتور: بغني شريف	أستاذ محاضر أ	مشرفا ومقررا
الدكتور: خلواتي مصعب	أستاذ محاضر أ	مناقشا

الموسم الجامعي: 2025 – 2026

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة التعليم العالي والبحث العلمي

جامعة النعامة

كلية الحقوق والعلوم السياسية

قسم :.....الحقوق.....

النعامة في :2026/06/28

الإذن بالإيداع بعد التصحيح

أنا الممضي أسفله الأستاذ (ة)

.....بغلني.....شريف.....

الرتبة :..أستاذ..محاضر..أ..الجامعة:..النعامة.....

الكلية:.....الحقوق..والعلوم..السياسية...القسم:.....الحقوق.....

المشرف على مذكرة الماستر للطالب (ة) :..ع.....محمود...سهام.....

.....و.....بن قاسيمي.....سكينة.....

تحت عنوان :.....قواعد.....تنظيم..الحفظ..الحقوقي..في..التشريع..الجزائري...

التخصص:.....القانون..الإداري.....

خلال الموسم الجامعي:.....2025/2026.....

أشهد أن الطالب (ة) قد أتم (ت) تحرير المذكرة، وأخذ (ت) بعين الاعتبار مجمل التوجيهات المقدمة له (ها) من طرف لجنة المناقشة، وعليه نوافق على طباعة العمل المذكور وفق المعهود في المذكرات والرسائل الجامعية ثم تقديمه للإدارة.

توقيع الأستاذ المشرف (ة)

الدكتور بغلني شريف


بسم الله الرحمن الرحيم



تشكرات

الحمد لله رب العالمين، حمداً كثيراً طيباً مباركاً فيه، الذي بنعمته تتم الصالحات، وبتوفيقه تتحقق الغايات. أحمده سبحانه وأشكره على ما أنعم به عليّ من توفيقٍ وعونٍ حتى أتممت هذا العمل، وأسأله عز وجل أن يجعله خالصاً لوجهه الكريم، وأن ينفع به، وأن يوفقني لما فيه الخير والصلاح

عن أبي هريرة رضي الله عنه النبي صلى الله عليه وسلم "﴿**من لم يشكر الناس لم يشكر الله**﴾

رواه الترميذي وقال عنه حديث صحيح

وإمتثالا لقوله صلى الله عليه وسلم

نتقدم الشكر الجزيل للأستاذ الفاضل الدكتور بغني شريف الذي تشرفنا به مشرفا على هذا العمل فأنار لنا سبيل هذا البحث ولم يتأخر عنا ولم يبخل علينا وزودنا بكل مايعنينا لإنجازه من توجيهات ونصائح فجازه الله عنا عن كل خير والشكر الموصول كذلك لأعضاء لجنة المناقشة والمتكونة من:

الدكتورة فسيو إسمهان : أستاذ محاضر صنف "أ" رئيسا

الدكتور خلواتي مصعب :أستاذ محاضر صنف "أ" مناقشا

على قبولهم فحص وتصويب هذه المذكرة ومن خلالهم إلى كل أساتذة جامعة النعامة صالحي أحمد وطاقمه الإداري دون أن ننسى كافة الأساتذة لجميع الأطوار وإلا كل من علمنا ولو حرفا وإلا وطننا الغالي الجزائر



إهداء

بسم الله

الرحمان الرحيم

وما توفيقي إلا بالله عليه توكلت وإليه أنيب هود

الحمد لله الذي بنعمته تتم الصالحات الحمد لله الذي وفقنا لإتمام هذا العمل لم تكن الرحلة قصيرة ولا ينبغي لها أن تكون ولم يكن هذا قريبا ولا الطريق محفوفا بالتسهيلات لكنني فعلتها الحمد لله على التمام و حسن الختام

اهدي هذا العمل إلى من قال الله عز وجل: وقضى ربك أن لا تعبدو إلا إياه وبالوالدين إحسانا أهدي تخرجي إلى نفسي أولا التي صبرت وثابرت حتى وصلت.

إلى من كانت الداعم الأول لتحقيق طموحي ويدي اليمنى في هذه المرحلة إلى من أبصرت بها الطريق حياتي إلى القلب الحنون إلى من كانت دعواتها تحيطني أمي الحبيبة حفيظة إلى السند الذي أتكأ عليه والدي الحبيب مداح والمعلم الأول الذي غرس فيا قيم الجد و الإجتهاد رجل المواقف الصعبة ورفيق الدعاء الدائم إلى إخوتي يوسف ومروان وأختي وصال وعائلتي وإبنة خالي سهيلة وزوجها عبد الرحمان من قريب أو بعيد وإلى زميلتي سكينة التي قاسمتني هذا البحث وكل من أعرفه وجودكم في حياتي كان الأمان والفرحة التي أحتاجها لاكمل هذا المشوار هذا التخرج ليس مجرد شهادة بل هو تتويج لدعمكم وحبكم الذي أحاطني في كل مراحل حياتي أهديكم هذا النجاح

عجرود سهام



إهـداء

بسم الله الرحمان الرحيم

وما توفيقي إلا بالله عليه توكلت وإليه أنيب

هود

إلى روح والدي الطاهرتين أبي وأمي رحمهما الله، إلى إخوتي وأخواتي كل بإسمه وإلى زميلتي سهام التي قاسمتني هذا البحث ودون أن أنسى أصدقاء الدراسة والعمل وخاصة من أعانوني ولو بالقليل

أهدي هذا العمل المتواضع

سائلا المولى عز وجل أن يجعله في ميزان حسنات الوالدين وصدقة جارية لي و لأسرتي

بن قاسيمي سكينة

قائمة المختصرات

ق.م	القانون المدني
ق . إ . م	قانون الإجراءات المدنية
ق . إ . م . إ	قانون الإجراءات المدنية و الإدارية
ل . م . د	ليسانس ماستر دكتوراه
ج . ج.ر. ج	الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية
ج	الجزء
ع	العدد
ص	الصفحة
ص . ص	من الصفحة ...إلى الصفخة .....
م . ت	المرسوم التنفيذي
م . م	المعدل والمتمم
ط	الطبعة
د . س. ن	دون سنة نشر

مقدمة

شهدت الملكية العقارية اهتماماً واسعاً عبر مختلف الحضارات الإنسانية القديمة منها والحديثة، نظراً لما تتمتع به من أهمية كبيرة في تحقيق التنمية الاقتصادية والاجتماعية. فقد شكلت العقارات على مر العصور أحد المقومات الأساسية لتطور المجتمعات وازدهارها، حيث لا يمكن إدارة الأنشطة الاقتصادية المتنوعة، سواء كانت زراعية أو تجارية أو سكنية، دون وجود تنظيم فعال للملكية العقارية والاستثمارات المرتبطة بها. كما ترتبط الملكية العقارية ارتباطاً وثيقاً بالمكانة الاجتماعية للأفراد والدول، إذ يسهم تطور القطاع العقاري وتنظيمه في تحسين مستوى المعيشة وتعزيز التنمية العمرانية. ومن هذا المنطلق حرصت التشريعات القانونية على ضمان استقرار المعاملات العقارية وحماية الحقوق المتعلقة بها، من خلال وضع قواعد وإجراءات قانونية تضمن سلامة عمليات البيع والشراء وتحد من النزاعات المحتملة، بما يحقق الأمن والاستقرار في المجال العقاري.

تقتضي القواعد القانونية أن تُبرم الاتفاقات والعقود بين الأشخاص وفق إجراءات وأشكال يحددها القانون، ضمانًا لصحة التصرفات وترتيب آثارها القانونية. وانطلاقًا من هذه القاعدة، أولت معظم التشريعات في مختلف دول العالم أهمية بالغة لتنظيم الملكية العقارية، من خلال سنّ قواعد قانونية تضبط جميع التصرفات والمعاملات الواردة على العقار، وتحدد خصائصه المادية من حيث طبيعته، ومساحته، وحدوده، وموقعه، فضلًا عن تنظيم آليات التصرف فيه وانتقال الحقوق المتعلقة به.

وإذا كانت المنقولات تخضع لقاعدة الحيازة باعتبارها قرينة على الملكية، مما يسمح للغير بالعلم بالتصرفات الواردة عليها عن طريق الحيازة، فإن العقارات، بحكم طبيعتها الثابتة واستقرارها، تستوجب نظامًا قانونيًا خاصًا يتلاءم مع خصائصها ويكفل إعلام الغير بكافة التصرفات والحقوق العينية الواردة عليها. ويؤدي ذلك إلى تحقيق استقرار المعاملات

العقارية، والحد من المضاربة، وتعزيز الثقة في الائتمان والتمويل العقاري، من خلال تنظيم الضمانات العينية، بما يساهم في تنشيط الحركة الاقتصادية والاجتماعية.

ويُعرف هذا النظام بنظام التسجيل أو الشهر العقاري، وهو نظام اعتمدته العديد من التشريعات الحديثة، ويقصد به مجموعة القواعد والإجراءات القانونية التي تهدف إلى توثيق ملكية العقارات والحقوق العينية العقارية وإشهارها في سجلات رسمية، بما يضمن علم الكافة بها. ومن ثم يتمكن الغير من التعامل مع مالك العقار بثقة واطمئنان، في ظل وضوح المركز القانوني للعقار.

ويكتسي الشهر العقاري أهمية بالغة، إذ يُعد الوسيلة القانونية الأساسية لإثبات الملكية العقارية وحماية الحقوق العينية، كما يساهم في استقرار المعاملات العقارية وتعزيز الأمن القانوني داخل المجتمع. وقد اعتمدت معظم الدول في البداية نظام الشهر الشخصي، الذي يقوم على أسماء أصحاب الحقوق كأساس لعملية الإشهار، غير أن هذا النظام أظهر قصورًا في تحقيق الاستقرار العقاري وتوفير الائتمان اللازم، الأمر الذي دفع العديد من الدول إلى التخلي عنه واعتماد نظام السجل العقاري الذي يقوم على أساس العقار ذاته.

وتُعد الجزائر من بين الدول التي تبنت هذا التوجه، حيث سارعت بعد الاستقلال إلى وضع تشريع عقاري يهدف إلى معالجة الأوضاع العقارية الموروثة عن الحقبة الاستعمارية، وذلك من خلال إنجاز عمليات المسح العام للأراضي، وإعداد مخططات مساحية دقيقة، وتنقية الملكيات العقارية. وفي هذا الإطار، عملت الدولة على إرساء قواعد نظام شهر عقاري فعال يواكب مختلف السياسات الاقتصادية والاجتماعية، ويساهم في تحقيق الأمن العقاري ودعم التنمية الشاملة . في عام 1975، أصدر المشرع

الجزائري الأمر رقم 75/74 المؤرخ في 1975/11/12[1] ،الذي يتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري .يهدف هذا الأمر إلى تحقيق تطهير شامل للملكية العقارية، وتم البدء في تطبيقه فعليًا عام 1976استنادًا إلى المرسوم رقم 62/76 المؤرخ في: 1976/03/25[2] الخاص بإعداد مسح الأراضي العام، والمرسوم رقم 63/76 المؤرخ أيضًا في 1976/03/25 والمتعلق بتأسيس السجل العقاري[3] .هذان المرسومان حددا هدفين رئيسيين لقيام نظام السجل العقاري هما إعداد مسح الأراضي بشكل دقيق وشامل وتأسيس السجل العقاري .لتحقيق هذا الهدف تطلب تنفيذ المشروع تعبئة إمكانيات وموارد بشرية ومادية كبيرة بالإضافة إلى الحاجة إلى وقت طويل لإنجازه بالشكل المطلوب .إن إعداد مسح الأراضي العام يتضمن تنفيذ سلسلة من الأعمال الميدانية والتقنية التي تهدف إلى تشخيص وجرد جميع الممتلكات العقارية .يشمل ذلك إعداد وثائق مسحية ومخططات تغطي نطاق كل بلدية، مما يُساهم في إنشاء الأساس المادي للسجل العقاري . أما عملية تأسيس السجل العقاري، فهي تسعى إلى وضع مجموعة من المستندات القانونية التي توثّق الحقوق العينية لكل مالك .يُعتبر هذا الإجراء وسيلة أساسية لتطهير الملكية العقارية وتقليل النزاعات المرتبطة بها.ولا شك أن لنظام السجل العقاري أهمية كبيرة في تعزيز استقرار الملكيات العقارية، وتأمين المعاملات، ودعم الائتمان العقاري. من هنا تأتي ضرورة دراسة هذا الموضوع ومعالجته بجدية، خاصةً في ظل التحديات العقارية التي تواجهها الجزائر والتي تعود جذورها إلى الأوضاع العقارية غير المستقرة الموروثة عن حقبة الاستعمار لم تتمكن الجزائر منذ استقلالها من معالجة هذه الأوضاع

[1] _ الأمر رقم 74/75 المؤرخ في 11/12/ 1975 المعدل و المتمم ، الذي يتعلق إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، الجريدة الرسمية عدد 92 المؤرخة في: 1975/11/18

[2] _المرسوم رقم 62/76 المؤرخ في: 1976/03/25 الخاص بإعداد مسح الأراضي العام ،الجريدة الرسمية عدد 30 المؤرخة في: 1976/04/13 المعدل والمتمم بالمرسوم رقم 400/84 المؤرخ في : 1984/12/24 .

[3] _المرسوم رقم 63/76 المؤرخ في :1976/03/25 المعدل و المتمم، والمتضمن تأسيس السجل العقاري، ج.ر.ج.ج العدد 06 المؤرخة في :1976/04/13 .

بشكل كامل .إضافة إلى ذلك، تواجه البلاد تحولات جوهرية على المستويين الاقتصادي والسياسي، حيث يلعب العقار دورًا حيويًا في دفع عجلة هذه التحولات، لاسيما في مجال الاستثمارات الأجنبية التي تستدعي توفير حماية قانونية ملائمة المكون الأساسي لنظام السجل العقاري يتمثل في إنشاء السجل العقاري الذي يعتبر الإطار القانوني المخصص للعقارات .يهدف هذا السجل إلى توثيق تداول الحقوق العينية وتحديد الوضعية الطبيعية للعقارات، كما يتم إعداده استنادًا إلى وثائق المسح العام للأراضي على مستوى كل بلدية . وبالتالي لا يمكن تصور إنشاء سجل عقاري بشكل كامل دون المرور بعملية مسح شامل للأراضي، وهي المهمة التي لم تُنجز بالكامل حتى الآن .ولهذا السبب تدخل المشرع على مر العقود ومنذ الاستقلال بهدف تنظيم وضبط الملكية العقارية عبر إيجاد آليات فعَّالة لمعالجة قضية غياب سندات الملكية، بالتوازي مع إجراء عمليات المسح الشامل للأراضي .من بين الحلول التي جرى اعتمادها التحقيق العقاري المنصوص عليه بموجب المرسوم رقم 32/73 المؤرخ في 5 يناير 1973،[1] وإثبات الملكية الخاصة بالمرسوم رقم: 83/352 الـمؤرخ فـي 1983/05/21 المتعلق بعقد الشهرة[2]، الذي أُعدّ لحل بعض الإشكاليات لكنه لم يحقق النتائج المرجوة بسبب وجود عوائق مثل كثرة النزاعات، غياب تحقيق عقاري دقيق، وعدم التوجه إلى الواقع الميداني.

في عام 1991، صدر المرسوم التنفيذي رقم 254/91 بتاريخ 27/07 تطبيقاً لأحكام المادة 39 من القانون رقم 25/90 الخاص بالتوجيه العقاري[3]، والذي يهدف إلى تمكين الأفراد مـن الحصول على شهـادات الحيازة للأراضي ذات الملكية الخاصة .ورغـم ذلك

[1]_ بموجب المرسوم رقم 32/73 المؤرخ في 5 يناير 1973 المؤرخ في 1973/01/05 المعدل بالمرسوم 86/73 المؤرخ في 1973/07/17 يثبت حق الملكية الخاصة على أرض زراعية أو معدة للزراعة أثناء تطبيق عمليات الثورة في تراب بلدية إما عن طريق سند يحصل عليه وذلك طبقا للتشريع الجاري أو في عدمه عن طريق التحقيق.

[2]_ المرسوم رقم 352/83 المؤرخ في 1983/05/21 الملغى والمتضمن عقد الشهرة .

[3]_ صدر المرسوم التنفيذي رقم 254/91 بتاريخ 27/07 تطبيقاً لأحكام المادة 39 من القانون رقم 25/90 الخاص بالتوجيه العقاري.

فإن هذه الحلول لم تنجح في تحقيق أهدافها المنشودة، مما دفع المشرع إلى التدخل مجدداً بإصدار القانون رقم 02/07 المؤرخ في 2007/02/27 يهدف هذا القانون إلى إنشاء إجراء جديد لمعاينة الملكية العقارية ومنح سندات الملكية عبر تحقيق عقاري بهدف دعم عملية المسح العام للأراضي والحد من النزاعات المتعلقة بها .انطلاقاً مما سبق تتركز أهداف هذه الدراسة في تسليط الضوء على أهمية نظام السجل العقاري كوسيلة فعالة لتطهير الملكية العقارية، والعمل على تأسيس سجل يعكس الوضعية القانونية والحالية للعقارات.

كما تهدف الدراسة إلى التعرف على الإجراءات والتدابير اللازمة للحفاظ على مصداقية هذا السجل ومدى فعاليته في تعزيز عملية المسح العام .بالإضافة إلى محاولة تقديم قراءة شاملة لنصوص القانون رقم 02/07 وعلى هذا الأساس، جاء اختيار موضوع الدراسة حول "نظام السجل العقاري في التشريع الجزائري "وعند النظر أيضاً إلى أحكام الأمر رقم 75/74 الخاص بإعداد المسح العام للأراضي وتأسيس السجل العقاري يمكن لنا أن نطرح الإشكالية التالية:

إلى أي مدى تم تطبيق وتأسيس نظام الشهر العقاري في إطار الأمر 74/75

و إلى أي مدى يمكن للقانون 02/07 المساهمة في تأسيس هذا النظام و ما هي القواعد و الشروط التي يجب الإعتماد عليها لتحسين هذا النظام و تعزيزه ؟

و تتفرع عن هذه الإشكالية مجموعة من الأسئلة الفرعية ، ما هي القواعد والشروط التي يمكن اعتمادها لتحسين هذا النظام؟ وما هو موقف المشرع الجزائري من هذه المسألة؟ وما هي الأنظمة المتعلقة بها؟ إلى أي مدى تم تطبيق وتجسيد هذا النظام و من أبرزها:

السجل العقاري القانون جاء ليعالج بشكل جزئي الإشكاليات المتعلقة بالتحقيق العقاري لا سيما تلك الناتجة عن تعثر عمليات المسح العقاري، والتي تُعد ركيزة أساسية لتأسيس السجل العقاري. مع ذلك، يمكن التساؤل عمّا إذا كان هذا القانون قد بلغ غاياته في القضاء على عيوب المرسوم 83/352 المتعلق بعقد الشهرة، أم أنه أعاد ضمنيًا تكريس نظام الشهر الشخصي بدلاً من تكريس تسجيل الملكية بطريقة موضوعية .وفي ضوء هذا إعتمد المشرّع على عدة وسائل لتأسيس السجل العقاري بهدف تنظيم الملكية العقارية وضمان حمايتها القانونية .من بين هذه الوسائل، يمكن الإشارة إلى نظام المسح العقاري الشامل والتحقيق العقاري الذي يقوم على تسجيل الأملاك بشكل دقيق وممنهج .ورغم هذه الجهود لم يتمكّن المشرّع من تحقيق تطهير نهائي للملكية العقارية أو ضمان قوة ثبوتية مطلقة للسجل العقاري نظراً لبعض التحديات العملية مثل تعقيد النزاعات العقارية، وغياب التوعية الكافية حول أهمية التسجيل العقاري، فضلاً عن بطء استكمال عمليات المسح . أما بخصوص القانون 02/07 الذي أتى لحل معضلات المرسوم 83/352 المرتبط بعقد الشهرة، فهو يطرح تساؤلات بشأن نواياه الحقيقية. هل جاء لإلغاء العمل بالمرسوم السابق وإصلاح عيوبه، أم أنه يسعى إلى إعادة تبني نظام الشهر الشخصي بدل النظام العيني الأكثر تطوراً؟ خاصةً وأن تطبيق هذا القانون واجه هو الآخر بعض الصعوبات التي قـــد تكون ساهمت في تعثّر عملية المسح العقاري، مما أثر على تكريس السجل العقاري وفق الأسس المرجوة .وفيما يتعلّق بسند الملكية المسلم في إطار القانون 02/07، فإن البعض يعتبره بمثابة دفتر عقاري ضمن سياق محدد. ومع ذلك، يظل الجدل قائماً حول مدى اعتباره حلاً شاملاً لضمان حقوق الملكية. كذلك تستدعي طبيعة الترقيم العقاري وتدابير الحفاظ على مصداقيته تساؤلات مستمرة ترتبط بمدى كفاءة الإجراءات المتبعة وحمايتها من التلاعب أو الأخطاء لذا، يمكن تلخيص الوضع في حاجة إلى جهود إضافية لتعزيز مصداقية السجل العقاري من خلال تبني تقنيات أكثر حداثة في عمليات

المسح والتحقيق العقاري مع مراجعة الأطر القانونية الحالية لضمان تطهير شامل للملكية العقارية وحماية حقوق الأفراد بشكل دائم.

انطلاقاً من أهمية الموضوع والإشكالية التي يثيرها، تم تقسيم هذه الدراسة إلى فصلين أساسيين. تناول الفصل الأول تطور أنظمة الشهر العقاري وأنواعها المختلفة، مع التطرق إلى موقف المشرع الجزائري منها، إضافة إلى دراسة مسألة إنشاء السجل العقاري والأسس التي يقوم عليها. أما الفصل الثاني فقد خصص لبحث القواعد والشروط المنظمة لنظام الشهر العقاري، من خلال تحليل النصوص القانونية ذات الصلة وربطها بالإجراءات التي أقرها نظام التحقيق العقاري وفقاً للتشريعات المعمول بها.

وقد اختتمت الدراسة بخاتمة تضمنت أهم النتائج المتوصل إليها، بالإضافة إلى جملة من التوصيات والاقتراحات التي من شأنها المساهمة في معالجة الإشكالات المطروحة وتطوير المنظومة العقارية.

ولبلوغ أهداف الدراسة والإجابة عن التساؤلات المثارة، تم الاعتماد على مجموعة من المناهج العلمية المتكاملة، وفي مقدمتها المنهج التحليلي الذي استخدم في تحليل أحكام الأمر رقم 75-74 ومختلف المراسيم التنفيذية والنصوص القانونية المرتبطة به كما تم توظيف المنهج الوصفي لعرض مختلف جوانب الموضوع وتحليلها بصورة منهجية، إلى جانب الاستعانة بالمنهج التاريخي لتتبع نشأة وتطور أنظمة الشهر العقاري وأنواعها عبر مختلف المراحل التاريخية.

القانونية المرتبطة به. كما تم توظيف المنهج الوصفي لعرض مختلف جوانب الموضوع وتحليلها بصورة منهجية، إلى جانب الاستعانة بالمنهج التاريخي لتتبع نشأة وتطور أنظمة الشهر العقاري وأنواعها عبر مختلف المراحل التاريخية.

ورغم تعدد الدراسات التي تناولت نظام الشهر العقاري في الجزائر، إلا أن موضوع السجل العقاري ودوره في تكريس الأمن القانوني للملكية العقارية لم يحظ بالقدر الكافي من الدراسة والتحليل، خاصة فيما يتعلق بمدى مساهمة القانون رقم 07-02 المؤرخ في 27 فيفري 2007 في إرساء هذا النظام والمساهمة في تطهير الملكية العقارية، باعتباره من التشريعات الحديثة التي تهدف إلى تعزيز الحماية القانونية للعقار وتحقيق الاستقرار في المعاملات العقارية.

جدير بالإشارة إلى الصعوبات التي واجهتنا أثناء معالجة هذا الموضوع، والتي تمثلت بشكل خاص في قلة المراجع المتخصصة في هذا المجال، لا سيما تلك المتعلقة بالقانون 02/07 كونه تشريعًا حديثًا لم يتم تناوله بشكل كافٍ من قبل .لقد حاولنا تحليله ودراسته من خلال النصوص المتوفرة التي يتضمنها، بالإضافة إلى بعض التعليمات والمنشورات الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية بوزارة المالية.

الفصل الأول

أنظمة الشهر العقاري وموقف المشرع الجزائري منها

إن نظام الشهر العقاري يعد من أهم الوسائل التي تؤدي إلى تدعيم الملكية العقارية وتعمل على تحقيق الثقة اللازمة وتوفير الإئتمان في المعاملات العقارية وحماية الغير المقبل على أي تعامل عقاري من الوقوع تحت ظاهرة الغش الناجمة عن التصرفات العقارية الغير قانونية [1].

ويعرف على أنه ""هو مجموعة الإجراءات و القواعد المحددة التي تهدف إلى تحديد هوية العقار وتوثيقه"[2]

وأيضا هو يهدف إلى تنظيم هوية كل عقار بطريقة مشابهة لبطاقة الهوية الشخصية للأفراد ولهذا السبب جاءت التشريعات لتفرض قوانين خاصة بتسجيل التصرفات و العقود المبرمة بين الأفراد بهدف ضمان إستقرار المعاملات وحماية الحقوق.

وكذلك هو تعبير عن إجراء قانوني يتمثل في مجموعة من القواعد القانونية التي توضح كيفية شهر الأملاك العقارية أو الحقوق العينية لدى الجهة المعنية بذلك والتي تسمى بالمحافظة العقارية [3]

ونعالج في هذ ا الفصل تطور أنظمة الشهر العقاري من خلال المبحث الأول ثم نتطرق إلـــى موقف المشرع الجزائـري من هذا النظام و النصوص القانونية خلال الفترة قبـــل 1975 وبعد 1975.

[1] ـ رمول خالد، المحافظة العقارية كألية للحفظ العقاري في التشريع الجزائري ، دراسة تحليلية ، قصر الكتاب البليدة ص15.

[2] ـالمستشار محمد شمس الدين، نظام التسجيل العقاري في لبنان، وسوريا، دون طبعة المؤسسة الحديثة للكتاب طرابلس لبنان ، 1987 ص93 .

[3] ـ مجيد خلفوني، العقار في القانون الجزائري، دار الخلدونية للنشر و التوزيع، الطبعة1434 هـ، ص، 119

المبحث الأول: مفهوم أنظمة الشهر العقاري

من خلال هذا المبحث سوف نتطرق إلى نظام الشهر العقاري لمعرفة كيفية نشأته وتطوره وذلك بالرجوع إلى أصله والنواة التي إستنبط منها قواعده وأسسه ثم نعرج بعد ذلك لمختلف أنواع أنظمة الشهر العقاري وفقا للمطلبين التاليين:

المطلب الأول : تطور أنظمة الشهر العقاري

يعود تاريخ نظام الشهر العقاري إلى المجتمعات البدائية حيث يتعلق بمفهوم الملكية الذي يؤكد فيها الأفراد على أنها كانت معروفة منذ العصور القديمة سواءا كانت ملكية فردية أو جماعية، فلكل شعب أسلوبه الفريد في الحصول على الملكية والدفاع عنها ولذلك سنتناقش هذا الموضوع عبر ثلاثة مراحل: أولا مرحلة العصر القديم، ثم مرحلة القوانين وأخيرا العصر الحديث[1].

الفرع الأول: العصور القديمة

من خلال هذا العصر سوف نتطرق إلى معرفة طريقة إنتقال الملكية عند الرومانيين ثم عند قدماء المصريين، وعند البابليون ولدى الشعوب الأخرى .

- **<u>أولا</u> : الشهر العقاري عند الرومانيين**

الحياة المشتركة كانت ذات قيمة كبيرة بالنسبة لشعوب البدائيين الذين كانوا يعيشون حيـاة بسيطة على قطعة أرض واحـدة ، وعـادة مايتم الإستحواذ على الممتلكات العقاريـة و المنقولة بصورة جماعية، إلا في بعض الأمور التي يمكن الحصول عليها بشكل فردي مثل الغذاء والماء وبعض الأشياء الشخصية، فقد أقر حاكم روما مدينة روما (روموليوس)،نظام الملكية المفرزة ويقال أنه خصص لكل شخص قطعة أرض وأمرهم ببناء منزل ليتمكنوا من إمتلاكها ،وبهذه الطريقة أصبحت و التي لم تكن أكثر من نصف هكتار وتعرف هذه الملكية بإسم هيريديوم Heridum وأسلوب الشهادة على عملية نقل

[1] _عبد الله مختار يونس ، الملكية في الشريعة الإسلامية ودورها في الإقتصاد الإسلامي ، ط الأولى ، مؤسسة شباب الجامعة ، مصر 1987 ، ص10 .

الملكية يعد ركنا ووسيلة للتبليغ عن هذا النقل حيث يتم تنظيم إحتفال يلتقي فيه ممثلوا الأطراف ويتم وزن الأمور، ويتناوب فيه الطرفان البائع والمشتري على تبادل العقارات[1].

وقد وضعوا عدة طرق لنقل الملكية ومن ضمنها طريقة :

1. **أسلوب التناوب الصوري:** أوما يعرف بالنزاع القضائي الوهمي والمعروفة في هذه الحالة يتفق القاضي مع المشتري على تقديم دعوى تتضمن إدعاء المشتري بملكية العقار،حيث يوافق البائع على هذا الادعاء في الدعوى ليصدر القاضي حكما يؤكد ملكية المشتري.
2. **التقديم باليد الطويلة:** حيث يقف البائع و المشتري على ارتفاع يفوق الأرض المتفرغة عنها ويشير إليها بيده وتعتبر تلك الإشارة باليد بمثابة وضع اليد عليها .
3. **التسليم الرمزي:** يحدث عندما يتم نقل الملكية عن طريق تسليم المفتاح لمكان أو مستودع ويعتبر إعطاء المفتاح بمثابة تسليم للعقار ذاته .
4. **التقديم باليد القصيرة:** يكون في هذه الحالة المشتري مالكا للعقار بشكل أساسي ولكن تحت صيغة الإيجار، حيث يتحول وضعه إلى مالك فعلي بمجرد تعديل النية دون الحاجة إلى إجراءات رسمية جديدة[2].

وهكذا إستمر الرومان في هذا النوع من الإجراءات المتعلقة بالشهر دون أي تطوير فيها، و بالتالي لم يكن لدى الرومان نظام مسح مماثل للشهر [3].

ثانيا : نظام الشهر العقاري لدى المصريين

تشير المصادر التاريخية إلى أن الرومان كانوا على دراية بمختلف التصرفات القانونية الناقلة للملكية ، سواء تعلق الأمر بالعقارات أو المنقولات . وقد اشترطوا لإتمام انتقال الملكية اتباع إجراءات قانونية محددة، بحيث يترتب على عدم احترامها بطلان التصرف وعدم إنتاجه لآثاره القانونية . كما أنشؤوا نظامًا خاصًا يُعنى بإحصاء الأراضي

---

[1]– محمد شمس الدين، نظام التسجيل العقاري في لبنان وسوريا، دراسة إجتهادات نصوص دون طبعة، منشورات دار الرجاء ، طرابلس لبنان 1987، ص.ص 15،16.

[2]– محمد شمس الدين، المرجع نفسه، ص 17

[3]– صداقي عمر، شهر التصرفات العقارية في القانون الجزائري ، مذكرة لنيل شهادة الماجستر في العقود و المسؤولية معهد العلوم القانونية والإدارة الجزائرية ، الجزائر 1984 ، ص 07 .

وتسجيل التصرفات التي ترد عليها، وكان التسجيل يشكل الأساس الذي تعتمد عليه الدولة في فرض الضرائب، فضلاً عن كونه شرطًا جوهريًا لصحة بعض التصرفات القانونية المتعلقة بالملكية

ثالثا : نظام الشهر العقاري عند البابليين

تناول تنظيم الملكية العقارية في" **مدونة حمورابي**" للشهر جزء خاص حيث أن الملكية الفردية عند البابليين كانت مسلما إما في العقارات أو المنقولات[1]، فلا يجوز النقاش فيه وبلغ من إحترام الملكية في قانون "**حمورابي** " وحمايتها من السرقة ،فهو يقرر عقوبة الإعدام على من يقبض عليه متلبسا بجريمة السرقة أو السطو وإذا لم يعثر على السارق فعلى المسروق أن يبوح بما سرق منه أمام الإله وعلى المدينة التي وقعت في داخل حدودها والحاكم الذي وقعت في دائرة إختصاصه أن يعوض ماسرق منه فالحضارة البابلية لم يواكبها نظام الشهر العقاري رغم إعتاقها وتقديمها للملكية الخاصة .

لا يمكن لنا القول أو التحدث لوجود نظام الشهر العقاري في العصور القديمة (حتى عند الأمم صانعة الحضارات) له قواعد وأحكام محددة تماثل تلك في عصرنا الحالي[2].

رابعا: نظام الشهر العقاري لدى باقي الشعوب الأخرى

تمتلك الشعوب الأخرى نظام تحديد من خلال علامة خارجية مثل الشمع أو خيط من الصوف أو نبات متسلق للدلالة على ملكية شيء، مما يعتبر تحريما لشيء معين وفي معظم بلاد الشرق ،كان النظام القبلي هو السائد، بحيث كانت العقارات مجزأة بين العائلات والجماعات والعشائر، وكانت هذه الجماعات تؤكد على أن تظل هذه العقارات لها، بحيث لاتمنح بإنتقالها إلا بأمر منها وبعد قبولها وذلك لتحول دون منحها إلى الأعراب، وعليه فيمكن القول أن نظام للشهر العقاري في العهود القديمة لم يكن موجودا كنظام له قواعد وأحكام محددة كما هو عليه في العصر الحديث [3] .

---

[1] _ صداقي عمر، المرجع السابق ، ص.ص 8 ، 10

[2] _ عبد الله مختار يونس، المرجع السابق ، ص، 10

[3] _ فليسيان شالاي ، تاريخ الملكية ترجمة صباح كنعان (دون طبعة ، الشركة الوطنية للنشر والتوزيع، الجزائر) د، س، ن ص ، 14 .

الفرع الثاني : نظام الشهر العقاري في الشريعة الإسلامية

إن نظام للشهر العقاري لم تعرفه الشريعة الإسلامية بالمعنى المعروف حاليا، وإنما أعطت عناية كبرى بالملكية وحرمت المساس بها ،كما أنها حثت على المعاملة الصادقة و حظيت على الوفاء بالعقود وذلك في قوله سبحانه عز وجل في الآية الأولى من سورة المائدة ﴿ يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا أَوْفُوا بِالْعُقُودِ ۚ أُحِلَّتْ لَكُم بَهِيمَةُ الْأَنْعَامِ إِلَّا مَا يُتْلَىٰ عَلَيْكُمْ غَيْرَ مُحِلِّي الصَّيْدِ وَأَنتُمْ حُرُمٌ ۗ إِنَّ اللَّهَ يَحْكُمُ مَا يُرِيدُ﴾"[1] ، حيث يكفي العقد لإنتقال الحق دون الحاجة لأي إجراء آخر سواءا كان عقارا أو منقولا ، فالشريعة الإسلامية لم تضع وسيلة للشهر التصرفات العقارية، بل وضعت القواعد الكلية وإستغنت عن القواعد الجزئية على مر االعصور لمجاراة المتغيرات التي تطرأ على المجتمع ، وتعود للقاعدة الأساسية بالنسبة لنظام التسجيل.

أولا : في قوله تعالى في آية المداينة رقم 282 من سورة البقرة"﴿ يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا إِذَا تَدَايَنتُم بِدَيْنٍ إِلَىٰ أَجَلٍ مُّسَمًّى فَاكْتُبُوهُ ۚ وَلْيَكْتُب بَّيْنَكُمْ كَاتِبٌ بِالْعَدْلِ ۚ وَلَا يَأْبَ كَاتِبٌ أَن يَكْتُبَ كَمَا عَلَّمَهُ اللَّهُ ۚ فَلْيَكْتُبْ وَلْيُمْلِلِ الَّذِي عَلَيْهِ الْحَقُّ وَلْيَتَّقِ اللَّهَ رَبَّهُ وَلَا يَبْخَسْ مِنْهُ شَيْئًا ۚ فَإِن كَانَ الَّذِي عَلَيْهِ الْحَقُّ سَفِيهًا أَوْ ضَعِيفًا أَوْ لَا يَسْتَطِيعُ أَن يُمِلَّ هُوَ فَلْيُمْلِلْ وَلِيُّهُ بِالْعَدْلِ ۚ وَاسْتَشْهِدُوا شَهِيدَيْنِ مِن رِّجَالِكُمْ ۖ فَإِن لَّمْ يَكُونَا رَجُلَيْنِ فَرَجُلٌ وَامْرَأَتَانِ مِمَّن تَرْضَوْنَ مِنَ الشُّهَدَاءِ أَن تَضِلَّ إِحْدَاهُمَا فَتُذَكِّرَ إِحْدَاهُمَا الْأُخْرَىٰ ۚ وَلَا يَأْبَ الشُّهَدَاءُ إِذَا مَا دُعُوا ۚ وَلَا تَسْأَمُوا أَن تَكْتُبُوهُ صَغِيرًا أَوْ كَبِيرًا إِلَىٰ أَجَلِهِ ۚ ذَٰلِكُمْ أَقْسَطُ عِندَ اللَّهِ وَأَقْوَمُ لِلشَّهَادَةِ ﴾[2].

فالأساس الأول الذي عرفته الشريعة الإسلامية هو الكتابة ، وقد جاءت في الآية الكريمة بكتابة . المؤجل إلى أجله ومن يقوم بالكتابة كاتب بالعدل ،و يكون أمينًا عارفًا بالتوثيق وأمرت بالإشهاد على المبايعات ومن هنا فإن نظام التسجيل هو نظام شرعي جاء بصيغة الأمر" فاكتبوه " كما أن هذا النظام يختص بكل تصرف عقدي لأنه هو من يتطرق لها النسيان و الإرتياب وإنما هنا لايعني أن النص يحدد حصرا المعاملات الواجب كتابتها أو الإشهاد عليها كما يجوز للدولة أن تضع نظاما لتسجيل الحقوق والتصرفات التي لم تكن معروفة في هذه الفترة .

[1] ـ من الآية 01 من سورة المائدة"

[2] ـ من الآية 282 من سورة البقرة

ثانيا: فقهاء هم أول من لجأ إليه نظام التسجيل حيث وضعوا قواعد لشهر التصرفات في الدفاتر العقارية كما أن الدولة العثمانية قامت بتشكيل لجنة من كبار العلماء، أشرفت على وضع هذه القواعد ، كما أنه قامت بإنشاء الدولة العثمانية وزارة خاصة سميت وزارة "**الدفتر الخاقاني** [1].دورها تسجيل العقارات والمعاملات المتعلقة بها والمحافظة على السجلات العقارية [2].كما أن الأستاذ " محمد محدة إعتبر أن قانون التوثيق وبعض نصوص القانون المدني وقانون الشهر العقاري أنها تتضمن فكرة المصلحة الباعثة، والتي هي باب واسع وشاسع من أبواب الفقه الإسلامي تسهل عملية تكيف الشريعة مع المتغيرات ». [3]

الفرع الثالث: نظام الشهر العقاري في العصر الحديث

في العصر الحديث الأرض هي من كانت تمثل السلطة، فكلما كانت أراضي الإقطاعي كبيرة وواسعة كلما إزدادت الهيبة وقوة سلطانه حتى قيل " لا نبيل دون أرض " وحرص الأسياد على المحافظة على الأراضي التابعة لهم فلم يكن العقار ينتقل من يد إلى يد أخرى إلا بموافقتهم حتى لاتمتلك من طرف الأعراب.

أولا: زالت سيطرة الإقطاعيين عن الأرض التي باتت عنصرا جوهريا من عناصر الثروة القومية بالقضاء على النظام الإقطاعي، بالنسبة الأرض، كما أن العقارات في النظام الليبيرالي كباقي السلع خضع لمبدأ العرض والطلب لكن حينما كانت العقارات تتسم بوضع خاص مع الزيادة في معاملات الشراء والبيع، لذا أصرت المصلحة شهر وإعلان جميع المعاملات العقارية للقضاء على الإحتيال والغش وخلق الثقة والإئتمان.

فكانت الدولة البروسية أول من أوجد نظاما مبتكرا للسجل العقاري في عهد ملكها "فريديريك الثاني الذي أصدر بتاريخ:1783/12/20 قانونًا أنشأ بموجب سجلات عقارية

[1] ـصدور أول قانون ينظم التصرفات العقارية في الدولة العثمانية سنة 1274 هـ ، و تدل عبارة" الدفتر الخاقاني" على السجل العقاري .

[2] ـ عدلي أمير خالد(إجراءات ثبوت وشهر الملكية العقارية المكتسبة بوضع اليد في المحاكم والشهر العقار)،على ضوء أحكام القضاء والفقه الإسلامي، منشأة دار المعارف، الإسكندرية مصر، ص ص251 ،252

[3] ـ محمد محدة ، مختصر علم أصول الفقه الإسلامي ، دار الشهاب ، باتنة ، الجزائر ، ط 1988 ، ص 262 .

ذات صحائف متعددة يخصص لكل عقار صحيفة عقارية تقيد فيها جميع العقود والمعاملات المتعلقة به[1].

تابعت أعمالها إلى غاية 1905 بغية إصدار نظام الشهر العيني ، فأخذ القانون الفرنسي بنظام الشهر الشخصي فأوجب قانون 1918/03/01 وقانون 1921/07/04 فعلى المتعاقدين وذلك بإلزامية وضع نسختين من العقد الأصلي في حلقة التأمينات العقارية كما أوجب قانون 1955 القيام بتسجيل العقود العقارية، حيث لايمكن الإعتراض عليها تجاه الغير إلا بعد القيام بتسجيلها فهي تسري فيما بين المتعاقدين بمجرد إبرام العقد دون اللجوء إلى تسجيل الشهر وذلك وفقا لأسلوب " تورانس [2]" بحكم خبرته كأمينا عاما للعقود في جنوب أستراليا ، لوحظ أن الأرض تشتغل من طرف أصحابها بأسلوبين :

إما منحة من الحكومة فتسجل أسماء المالكين في السجلات الرسمية حيث سهل تحديد مالكيها في حالة ما إذا كان هناك خلاف في الملكية.

ثانيا : وفي هذه الحالة يكون تحديد المالك الحقيقي صعب ،وذلك لكثرة تداولها من يد إلى يد أخرى فقام " **تورانس** "بعملية تعميم التسجيل سواءا كان على تلك الممنوحة من الحكومة أو المتداولة بين الأشخاص بحكم أنه كان مراقبا في إدارة الجمارك وخبرته في مجال نظام ملكية السفن ، وما يفرضه هذا النظام من قيد إسم السفينة ، سواءا كان رهنا أو بيعا حتى يكون نافذا أما بين طرفيه أو في مواجهة الغير وحيث كانت السفن مسجلة ومرتبة حسب إسم لكل سفينة صفحة أو مجموعة من الصفحات من السجل كان يسهل معرفة المالك للسفينة أو الحقوق التي لها و الأعباء التي عليها، وقد أنشأ طريقة جديدة قدمها للبرلمان الأسترالي في مجال تنظيم الملكية العقارية التي كانت معروفة بالفوضى وعدم الإستقرار حيث كانت تثبت بأوراق عرفية فقط [3]."

---

[1] _ أسعد دياب و القاضي طارق زيادة، أبحاث في التحديد والتحرير والسجل العقاري، ط الثانية، المؤسسة الحديثة للكتاب طرابلس، لبنان ، 1994 ، ص12 .

[2] _ يعد نظام التسجيل العقاري للدولة البروسية في عهد ملكها " **فريديريك الثاني**" الذي قام بإصدار قانون أنشأ بموجبه سجلات عقارية بتاريخ : 1855/02/23 نظام الشهر العقاري وهو أقرب نظام إلى الشهر الشخصي منه إلى الشهر العيني ، فقد طورها حتى يمكن الاعتراض بها ضد الغير ،فيما أن العقود المسجلة لم تكن تتمتع بالقوة الثبوتية لذا إستدعى تعيين لجنة من خارج المجلس النيابي بالمرسوم الصادر في :1891/05/03 لتنظيم الملكية العقارية

[3] _ أسعد دياب و القاضي طارق زيادة ، المرجع السابق ، ص. 13.

وأن أغلبية الدول إرتكزت على هذه الوسيلة نذكر من بينها " تونس، النمسا، لبنان". وقد جعل ذلك لظهور نظامين للشهر العقاري النظام الشهر الشخصي والذي يعتمد على المالك ونطام الشهر العيني والذي نعني به الموقع .[1]

المطلب الثاني : أنواع أنظمة الشهر العقاري

الشهر العقاري عرفه التشريع في القانون المقارن، والغرض منه هو إعلام الغير بما يرد على العقارات من حقوق عينية و ذلك لضمان الدقة والثقة والإئتمان في المعاملات العقارية، فبواسطتها يتم إعلان التصرفات فهو نظام يعتمد على الأسماء و الهوية ويعرف هذا النظام بنظام الشهر الشخصي أما النظام العيني فيعتمد على "عين" أي العقار هنا كوحدة مستقلة فهو مبني على أساس العقار ذاته فيأخذ بالنظرة العينية فيكون أمام نظام معين من الشهر[2].

وفي هذا السياق سوف نحاول أن نوضح بإيجاز لهاذين النظامين وتبيان أنواع أنظمة الشهر العقاري والأسس التي يعمل بها كل نظام والتطرق إلى مزاياها وعيوبها وأوجه الإختلاف بين هذين النظامين.

الفرع الأول : نظام الشهر الشخصي

سوف نتطرق إلى تعريف نظام الشهر الشخصي وخصائصه.

من أقدم أنظمة الشهر العقاري المعروف هو نظام الشهر الشخصي وقد تبنته مختلف دول العالم .

ومن خلال هذا الفرع سوف نتناول مفهوم نظام الشهر الشخصي وخصائصه ثم نحدد عيوبه ومزاياه.

---

[1] _ ولقد ألف " **تورانس** " طريقته تلك من طريقة قيد السفن ولقد صادق البرلمان على قانونه بأغلبية تسعة عشرة صوت مقابل سبعة، وبذلك وقع على المشروع الحاكم العام أنذاك لأستراليا في:1858/01/27 وبذلك ظهر الشهر حسب طريقة " **تورانس**

[2] _ إدوارد عبيد ، الأنظمة العقارية ، التحديد – التحرير – السجل العقاري ،ط الثانية ، مطبعة المتنبي، لبنان 1996 ص 19.

أولا : مفهوم نظام الشهر الشخصي

إن طريقة الشهر الشخصي تعتمد على سجلات ترتب بحسب أسماء مالكي العقارات أو الأشخاص الصادرة منهم التصرفات العقارية، مما تجعله مختلفا على نظام الشهر العيني من حيث المفهوم و الخصائص[1] .

1. تعريف نظام الشهر الشخصي :

بإمكاننا معرفة نظام الشهر الشخصي من خلال العبارة التي ترتبط بأن الشخص محل إعتبار فتشهر التصرفات العقارية، وذلك أنا المحور الرئيسي لهذا النظام هو شهر التصرفات المذكورة على العقارات طبقا للأسماء الشخصية للمتصرفين، ولمعرفة الوضع القانوني لعقار ما، ينبغي تعيين أو تقييم المالك بالضبط وعليه فلا يمكننا معرفة الوضعية القانونية لعقار ما إذا لم نعرف مالكه.

ويتم ذلك بسجل يمسك حسب الترتيب الأبجدي لأسماء كل الأشخاص القائمين بمختلف التصرفات العقارية، كما يتم إيداع سجل آخر يمسك على أساس الترتيب الزمني لإعطاء أو منح التصرفات إلى المكلف بالشهر.

هذا ويلاحظ أن السجل الذي يمسك على أساس أسماء الأشخاص ترتب فيه التصرفات العقارية حسب الحروف الأبجدية لأسماء المتصرفين فينبغي أن يحدد لكل حرف من الحروف الهجائية صفحة أو مجموعة من صفحات السجل وذلك حسب أولوية الإسم من حيث الشيوع أو الندرة فإن كان إسما لمتصرف نادر فيما كأن تخصص له صفحة واحدة فقط , ولكن إذا كان الإسم شائعا فتخصص له عدة صفحات حتى يمكن ذلك من إستيعاب كل التصرفات التي يبرهما الأشخاص الذين يحملون هذا الإسم[2].

2. خصائص نظام الشهر الشخصي

- يتميز هذا النظام بعدة خصائص يمكننا حصرها فيما يلي :

أ- **الشهر الشخصي مصدر لكسب الأموال:** إنتهجته أغلب الدول في تشريعاتها القديمة مثل فرنسا لأنه كان يساعد الدولة على منح أو فرض الضريبة على المعاملات .

[1] _ رمول خالد ، المرجع السابق ، ص 16

[2] _ رمول خالد ، المرجع نفسه، ص. ص 17،18

ب- **الشهر الشخصي حجة بسيطة على الملكية :** هذا النظام يرتكز على الأفراد التي تصدر عنهم التصرفات دون الإحتياج إلى التعرف على مواصفات العقار، فهوية الأشخاص هي أساس الشهر فلهذا سمي بنظام الشهر الشخصي، فهو دليل على الملكية حتى ينبث العكس

ج- **الشهر الشخصي يكون علنا: (** إعلان الجمهور**)** إن الوظيفة الأساسية لعملية الشهر العقاري فهي لاتنشئ حق عيني على العقار، بصفته ينتقل وينشئ بمجرد تراضي الأطراف وتتمة العقد ويبقى صحيحا إلى غاية فسخه أو إبطاله [1] .

د- **الشهر الشخصي يقوم على أساس إفتراض صحة التصرف المشهر:** لاتخضع عملية لمراقبة المحافظ العقاري عملية شهر المحررات بصفته المكلف بعملية الشهر لأن الطبيعة القانونية لهذا النظام تقوم على إفتراض صحة التصرف المشهر بإعتباره أنه صادر عن مالك العقار أو صاحب الحق العيني فالمحررات يقوم بشهرها المحافظ العقاري على حالتها الأصلية سواءا كانت صحيحة أم خاطئة أو معيبة، حتى ولو كان الحق المعترف به مثقل أو معيب [2].

ثانيا: تقدير نظام الشهر الشخصي: لنظام الشهر الشخصي عيوبا أكثر من مزاياه سوف نذكر مزاياه أولا :

1. مزايا نظام الشهر الشخصي :

يتميز نظام الشهر الشخصي بالرغم من الإنتقادات التي وجهت له، إلا أنه يبقى نظام قائماً بذاته ويؤدي دوره في إعلام الكافة بكل التصرفات والمعاملات الواقعة على العقارات سواءا تعلق الأمر: بإحتمال أن يكون المتصرف الذي سجل التصرف هو المالك الحقيقي وبالتالي لاتثور مسألة الطعن في التصرفات المشهرة يعد حماية للمالك الحقيقي من تصرف الغير في ملكه كما سد فراغًا كبيرا قبل ظهور النوع الثاني من الأنظمة تفاديا للفوضى إرجاء التطبيق نظام الشهر العيني مما يتطلبه من طول الإجراءات والنفقات الكثيرة.

---

[1] _ كمال تكواشت ، القانون العقاري، إبن النديم للنشر و التوزيع ، السنة 2023 ، ص 134

[2] _ عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، البيع و المقايضة، الجزء الرابع ، ط 2000 مصر، ص. ص436 ، 438

ويمكن حصر هذه المزايا في:

- على أنه نظام قليل التكلفة مقارنة بالنظام الشهر العيني
- يقوم بتحقيق العلانية حين تقع تصرفات على عقارات معينة.
- كما يسمح هذا النظام بالطعن في التصرفات المشهرة وذلك لحماية المالك الحقيقي في ملكه من تصرف الغير فيه .
- نظام الشهر الشخصي يستغني عن عملية مسح الأراضي عكس نظام الشهر العيني والذي يتوجب القيام بهذه العملية مما جعل هذا النظام سهل في إجراءاته وقلة تكلفته [1].

وكإضافة "يتم التحقق من شخص المالك الحقيقي للعقار المراد التعامل فيه، و أمه وأبيه وجده بالكامل مع الوقوف على أسماء المالكين السابقين الدين تداولوا على هذا العقار خلال المدة المطلوبة وبالتالي يكون المتعامل فرصة الإطلاع على مستندات ملكية من يريد التعامل معه وفحصها، و التحقق من مدى سلامتها وكفايتها " [2].

يتم التأكد من المالك الحقيقي للعقار المتعامل فيه بإسم الأب و الجد شريطة الوقوف على أسماء المالكين الذين تداولوا على هذا العقار3 .

2. **عيوب نظام الشهر الشخصي** : تتجلى عيوب هذا النظام فيما يلي :

أ.عدم تحقيق الغرض الذي أنشأ من أجله الشهر العقاري : من أجل إعلان كل التصرفات الواردة على العقارات والحقوق العينية الأخرى لنظام الشهر العقاري.[4] فهو يعتبر وسيلة إعلام فقط فالتسجيل لايغير شيئا في ذلك، فيما يتعلق بدعوى الإستحقاق و الإسترداد إذا تبين أن المتصرف ليس هو المالك، حتى ولو أراد شخص ما البحث عن معلومات لعقار من المحافظة العقارية لا يجوز له رغم تقديمه لكل المعلومات المتعلقة بهذا العقار

---

[1] _ رمول خالد ، المرجع السابق ، ص 18

[2] _ محمود العنابي، قانون التسجيل العقاري التونسي علما وعملاً، دون طبعة ، معهد البحوث والدراسات العربية مطبعة الجيلاوي ، مصر، 1973 ، ص 22 .

[3] _هالة مبروك، المحافظة العقارية في التشريع الجزائري، مذكرة مكملة من متطلبات نيل شهادة الماستر في الحقوق تخصص قانون إداري، الموسم الجامعي 2012/2011 ، ص 23 .

[4] _ الدكتور، كمال تكواشت، المرجع السابق ، ص 135 .

في حين يمكنه الحصول على الذمة المالية للشخص المالك وبالخصوص إذا قدم معلومات عن هوية المالك مثلا كتقديم شهادة ميلاد المالك [1].

ب. صعوبة معرف مالك العقار الحقيقي : لمعرفة عقار معين وجب علينا الرجوع إلى نوعين من السجلات سجل تصنف فيه التصرفات الواردة على العقارات ترتيبا زمنيا وسجل تصنف فيه التصرفات ترتيبا أبجديا للحروف الهجائية التي تبدأ بكل إسم متصرف فالأمر صعب بالنسبة لمعرفة كل الأسماء خاصة كلما تجاوزت التصرفات على عقار معين كأن يشهر التصرف في ملكية عقار ما أو حق عقاري لعدة أشخاص وهو مايعرف "**بالشهر المزدوج** "

ج. خطر ضياع الملكية بالتقادم: لايوجد لنظام الشهر الشخصي قوة ثبوت مما لا يؤمن من ظهور خطر يتمثل في ظهور شخص أخر من الغير يدعى ملكية العقار عن طريق التقادم ذلك أن هذا النظام لايحظر إكتساب الملكية عن طريق التقادم .

د. خطر تعارض سندات الملكية للعقار الواحد : وذلك راجع لصعوبة البحث وعدم الجدوى منه لمعرفة المالك الحقيقي لعقار معين كما رأينا ، مما يترتب عنه نتائج سلبية تتمثل في إزالة الثقة بين الناس، ومؤدى ذلك أن المكلف بشهر التصرفات الواردة على العقارات، لايتحرى ولا يتحقق من صحة أو عدم صحة التصرفات وبالتالي يمكن أن تكون محل الطعن فيها " فالشهر في هذا النظام لا يبطل عقدا صحيحا و لا يصحح عقدا باطلاً " [2].

الفرع الثاني: نظام الشهر العيني

يعتبر نظام تسجيل الملكية النظام الذي يضمن الحفاظ على حقوق المالك وحرية التصرف فيها على حد سواء، وذلك نظرا لما يتصف به من مميزات وفوائد تجعله يحقق الغرض المرغوب من إجراءات تسجيل العقارات .

[1] _ عبد الرزاق أحمد السنهوري ، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد ، المرجع السابق ص، 439

[2] _عدلي أمير خالد، إكتساب الملكية العقارية بالحيازة، دون طبعة ، دار الفكر الجامعي ، مصر(د، س، ن) ص، 340

أولا: مفهوم نظام الشهر العيني

مـن خـلال هـذا العنصر سوف نتطرق إلى مفهوم نظـام الشهر العيني، تعريفه ثم نحدد خصائصه .

1-تعريف نظام الشهر العيني

إن نظام الاشهر العيني لايتم على أساس أسماء الأشخاص الصادرة عنهم التصرفات وإنما على أساس العقار المتصرف فيه [1]. فأساس نظام الشهر العقاري العيني هو كل ما يرتكز على كل ماهو ثابث بدون تغير فالثابث هنا هو العقار على أنه ذلك الشيء ثابث لايمكن نقله من مكانه دون تلف [2].

يتمثل أو يرتكز هذا النظام في شهر التصرفات العقارية على العين نفسها أي العقار محل التصرف كما يتميز أيضا بمسك سجل خاص لدى مصلحة الشهر تمثل فيه كل صفحة أو أكثر لكل عقار يبين فيها كل التصرفات التي ترد عليه مع تحديد موقعه، مساحته ورقمه وحدوده، وإسم المستفيذ وقت إجراء الشهر، وإسم أول متصرف إليه بعد إجراء الشهر الثاني وتسمى هده العملية برفع وحدة عقارية [3].

2-خصائص نظام الشهر العيني :

تميز نظام الشهر العيني بالنسبة لنظام الشهر الشخصي بمجموعة من الخصائص جعلته يحقق أو يصبو للهدف المرجوا ويتمثل فيما يلي :

أ. **خاصية التخصيص:** مفاده هو تخصيص لكل عقار بطاقة عقارية عينية تقيد فيها كل التصرفات الواردة على العقار بالإطلاع على البطاقة العقارية المخصصة له، والذي يعد أساس العمل النظامي للشهر العيني [4].

ب. **خاصية الأثر المنشئ للشهر** : وتعني هذه الخاصية أن الشهر هو مصدر أو منبع الحقوق العينية فهو من ينشؤها أو يلغيها فكل حق من الحقوق غير مقيد لاوجود

---

[1] _ كمال تكواشت، المرجع السابق، ص 137

[2] _ رمول خالد، المرجع السابق، ص21

[3] _دربلو فاطمة ، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستر في القانون الخاص ، فرع القانون العقاري كأداة قانونية للسياسة العقارية في الجزائر، ص39.

[4] _كمال تكواشت ، المرجع السابق ، ص 138 .

له بين الأطراف ولا حتى في مواجهة الغير، فلا يمكن أن يحتج بملكية حق عيني لم يشهر مسبقا فكل حق مقيد هو حجية على الكافة .

ج. **خاصية الأثر المطهر للشهر:** المادة 793 من القانون المدني والمادة 16 من الأمر 74/75 المتضمن إعداد مسح الأراضي وتأسيس السجل العقاري[1] ينص على أن الحق العيني موضوع الشهر في هذا النظام يعود سليما خاليا من العيوب ولا يطعن فيها إلا بالتزوير، وعليه فإن المتصرف في مأمن من جانب النزاع مما يحميهم ويطمئن المتعاملين الإقتصاديين ويشجع العروض المرتبطة بالرهن.

د. **خاصية عدم ضياع الملكية بالتقادم:** في ظل هذا النظام على المحافظ العقاري أن يتأكد من كل التصرفات المودعة بغرض الشهر، مما يجعل المحررات المشهرة مكتسبة الحجية في مواجهة الكافة فلا يجوز للحائز أن يطالب بالتقادم المكسب كما جاء في نص المادة (827 من ق. م.ج)[2] مهما كانت المدة طويلة فوضع يده عليه لمدة 15 سنة وأكثر فالملكية محصنة بقوة القانون والنظام في حد ذاته من كل أنواع الإعتداء .

ثانيا : تقدير الشهر العقاري العيني

– ومن خلال ما ذكرناه يجدر بنا أن نقول أن نظام الشهر العيني يضمن إستقرار الملكية العقارية وترابطها فيحقق الحفاظ على المعاملات العقارية ويعززها، فكما يتميز نظام الشهر الشخصي بمزايا وعيوب فنظام الشهر العيني هو الأخر يتميز بمزايا وعيوب سوف نذكرها على النحو التالي[3] :

1. مزايا نظام الشهر العيني:

يتميز نظام الشهر العيني بمساوئ مثله مثل نظام الشهر الشخصي سوف نتطرق لها على الشكل التالي :

[1] _ المادة 793 من القانون المدني والمادة 16 من الأمر 74/75 المتضمن إعداد مسح الأراضي وتأسيس السجل العقاري.

[2] _ المادة (827 من ق.م.ج)

[3] _ خالد رمول ، المرجع السابق ، ص24

أ. حماية المتعاملين :

يعتبر عنواناً للحقيقة بالنسبة للغير كل ماهو مشهر ومقيد في السجل العقاري، وكما أن الشهري يقوم بتطهير التصرف من العيوب التي قد تشوبه، فلا يليق الطعن فيه بالبطلان حتى وإن كان هذا التصرف ناشئ من غير المالك، وذلك نظراً لمبدأ القوة المطلقة العائدة لهذا النظام ، وأصل تلك الضمانات التي يمنحها نظام السجل العقاري **FORCE PROBANTE** الذي يستدعي إجراء فحصاً وتمحيصاً دقيقاً سابقاً لسجلات المالك أثناء الإشهار قصد تجنب إتمام إجراء الشهر على إسم غير المالك الحقيقي.

ب. الطبيعة القانونية للعقار :

يقوم نظام الشهر العيني على مبدأ الوحدة العقارية بحيث تميز لكل وحدة عقارية بطاقة عقارية بحيث تدون فيها كل التصرفات الواردة على العقار في هذه البطاقة بدون إستثناء وبالتالي من أراد معرفة الوضعية القانونية للعقار، أي التعرف على مالك العقار والأعباء التي تثقله، فعليه أن يعود إلى السجل العقاري والبطاقة المخصصة لهذا العقار[1].

ج. إستبعاد خطر التقادم :

نظام الشهر العيني، لا يعتد بالتقادم، مما يعطي للمالك الثقة والأمان من التعرض لخطر التقادم، وذلك لأنه يتناقض مع كل من مبدأ القيد المطلق ومبدأ قوة الثبوت المطلقة.

د. إنسجام سندات الملكية:

يخصص لكل عقار أو وحدة عقارية بطاقة عقارية في السجل العقاري وعليه سوف يضمن نظام الشهر العيني عدم تعارض سندات الملكية على أساس أنها تستخرج مـن مصدر واحد[2]. وهو البطاقة العقاريــة فتكون هـذه السندات مطابقة للبيانات المدونــة في هذه البطاقة ثم إن وجود المبادئ الأساسية لنظام الشهر العيني المذكورة سابقاً، تسفر إلى نتيجة حتمية وهي تبسيط إنتقال الملكية العقارية في إحكام التصرفات وتثبيت الثقة ودعم للإئتمان العقاري.

---

[1] ـ كمال تكواشت ، المرجع السابق، ص، 139

[2] ـ رويصات مسعود ، نظام السجل العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة تخرج شهادة الماجستر في العلوم القانونية ص ص 22، 23

هـ. تخصيص الوعاء الضريبي:

إستدعي العقار المدون في السجل العقاري تحديد دقيق وسليم، الشيء الذي يقوم على تسهيل ومساعدة تحديد الوعاء الضريبي مما يمكن من إجبار الرسوم العقارية بطريقة سليمة وعادلة في المستقبل إن كل هذه المزايا تحقق على إثبات الملكية العقارية وتزيد من شدة الثقة في صحة الحقوق المشهرة وسلامتها، مما يمكن من اللجوء إلى القروض الرهنية الذي ينجم عنه تنشيط الإئتمان العقاري ، وعليه فإن إستثمار أكثر للأموال العقارية مما يزيد في الدخل القومي للبلاد [1].

ومن بين المزايا أيضا التي يتميز بها نظام الشهر العيني :

-هذا النظام يعمل على إستقرار الملكية العقارية وعليه فكل ماهو مدون في السجل العقاري يعتبر حقيقي بالنسبة للغير .

- يعكس هذا النظام الحالة الحقيقية للعقار المراد التعامل فيه، وهذا لتفاذي الكثير من النزاعات .

- توفير الطمأنينة للمتعامل في عقار ما .

- يستدعي الشهر العيني التعيين الدقيق للعقار من حيث الحدود و الموقع و المساحة .

- يعمل على إستقرار الملكيات العقارية وتوفير الثقة و الائتمان و الرهون العقارية .

- يتم تحديد وحصر وضبط كافة العقارات مما يضمن عدم التجاوز و الإستلاء .

2. عيوب نظام الشهر العقاري العيني : تتمثل في:

أ. زيادة النفقات:

إن عملية المسح الشامل للأراضي هو أساس وقوام نظام الشهر العيني أو السجل العقاري الذي كونه يستوجب أموال هائلة وإختصاصيين في المجال، ولو أن كل ما يقدم في الحقيقة من أموال لأجل تحديد الملكية العقارية فهي عملية قانونية وفنية تهدف إلى وضع هوية العقار عن طريق تحديد وتثبيت مواقع العقارات وذلك يرجع إلى بنتائج وفوائد لإقتصاد الدول.

[1] _ عبد الوهاب عرفة ، الوجيز في السجل العيني ومشكلات عملية واجهت تطبيقه بمصر ، دون طبعة دار المطبوعات الجامعية ، الإسكندرية ، مصر ، 2006 ، ص 15 .

ب. التضحية بالمالك الحقيقي:

إن عملية إنتقال الحقوق العينية عن طريق الشهر وحده يدفع بهذا النظام إلى وسيلة إبتزاز أو إختلاس حقوق الملاك الأصليين ، ويحصل ذلك إذا ما إمتلك شخص من شهر حق عيني لايستطيع تملكه حقيقةً فيتحول هو المالك له ، ولايستطيع المالك الحقيقي منازعته في ذلك ، وهذه حالة كل ماتحدث الشيء الذي يتعارض ومبدأ الشرعية الذي يقوم عليه نظـام الشهـر العيني أوعـلى الأقـل يقلل منها إلى حـد كبير لأن مبـدأ الشرعيـة يقضي بأن يحقق المكلف بالشهر من سند ملكية المتصرف للحق محل الشهر وإن وقع هذا الخطأ فإن معظم الدول أقرت بتعويض المالك الحقيقي من جراء ضياع حقه بهذه الكيفية[1].

ج – تقسيم الملكية:

نستطيع القول أن تحديد بطاقة عقارية أو مجموعة من البطاقات لكل وحدة عقارية أمر ليس بالسهل تحقيقه في البلدان التي تنقسم فيها الملكية إلى أجزاء متعددة، و بالخصوص في حالة القسمة أو الميراث ، حيث يتملك جزء صغير جداً من العقار، مما يترتب عليه شلل نظام الشهر العيني عن تلبية متطلبات تخصيص بطاقة لكل وحدة عقارية، لكن يمكن تجنب ذلك، وذلك القيام بوضع حد أدنى لا يجب االتنازل عنه بإعتبارها قطعة الأرض وحدة عقارية، وذلك للمحافظة على هذه الوحدة وعدم تقسيمها تلك هي العيوب التي وجهت إلى نظام الشهـر العيني و التي لا يمكـن أن تقــوم بالتأثيـر علـى مــزايا هذا النظام و لا أن تنقص من أهميته والمؤشر على ذلك أن الأكثرية لبلدان العالم إنتهجت نظام الشهر العيني ، سواءا كان لأول مرة أو عن طريق إستبداله بمحل نظام الشهر الشخصي بعدما تناولنا تطور أنظمة الشهر العقاري، خاصة في العصر الحديث أين لاحظنا ظهور نظامين للشهر العقاري، هما نظام الشهر الشخصي ونظام الشهر العيني.

1 - G-MARTY et P-RAYNOUD, "les sûretés - et publicité foncière", tome III volume 01 Sirey,1971 P50

وبالتالي نلخص إلا أن" نظام الشهر العقاري العيني هو أرقى ما وصل إليه الفكر القانوني في مجال المعاملات و التصرفات العقارية يكفي أن دولة ألمانيا تتبعه وتتخذه كنظام لها .ومن جهة ،فإن شكلية الإشهار ليست شكلية فرعية تتبع الأصل و إنما شكلية جوهرية ضرورية ولا بـد منها لوجود الحق " [1] بقي لنـا أن نعـرج على موقف المشرع الجزائـري مـن خلال هذين النظامين و أي طريق إتبع، هذا ما سنتناوله في المبحث الموالي.

[1] _ كمال تكواشت ، المرجع السابق ، ص 139.

المبحث الثاني: موقف المشرع الجزائري من أنظمة الشهر العقاري وكيفية تأسيس السجل العقاري

من خلال إستقراء النصوص التشريعية المنصوص عليها في الأمر 74/75 المتضمن تنظيم مسح الأراضي[1] وذات الصلة بتأسيس المسح العقاري و إنشاء السجل العقاري و المرسومين التنفيذيين 62/76 و76/63 يتبين من خلال الصيانة المستعملة في هذه النصوص أن المشرع إعتمد على نظام التسجيل العيني ويتجلى ذلك بوضوح في نص الفقرة 01 من المادة الأولى من المرسوم رقم 62/76 حيث ينص على مايلي : أن المخطط مسح الأراضي يعد على أساس الوثائق التالية في كل بلدية جدول الأقسام وسجل العقارات حيث ترتب فيهما مختلف الوحدات العقارية وفق الترتيب الطبوغرافي كما تنص المادة 15 من المرسوم 62/76 على أن "إن مسح الأراضي المقسم إلى أقسام و إلى أماكن معلومة يعطي التمثيل على الرسم البياني لإقليم البلدية في جميع تفصيلات تجزئته إلى أجزاء للملكية وإلى قطع الأراضي[2] "

ويلاحظ من خلال هذه النصوص أن المشرع إستند إلى المسح لتجزئة الأراضي إلى وحدات عقارية تخصص لها دفاتر عقارية في السجل العقاري (النظام العيني) لكن القانون يعرف لأن تطبيق نظام التوثيق العقاري صعب في الحقيقة ، ونظرا للتحديات التي تواجهه عملية المسح العقاري حدد المشرع في المادة 27 من الأمر 74/75 إجراءات تسجيل العقود والقرارت القضائية في المحافظة العقارية ، حيث تسجل مؤقتا في سجلات عقارية إنتقالية تمسك بشكل فردي للعقارات أو الحقوق العينية في البلديات التي لم يتم

[1] _ الأمر 74/75 المؤرخ في : 1975/11/12 المتعلق بإعداد مسح الأراضي (ج.ر.ج.ج) العدد 92 المؤرخة في:1975/11/18

[2] _الفقرة 01 من المادة الأولى من المرسوم رقم 62/76 حيث ينص على مايلي : " خطة مسح الأراضي تعتمد على الوثائق التالية في كل بلدية وهي جدول الأقساط وسجل العقارات حيث يتم تنظيم الوحدات العقارية المختلفة حسب الترتيب الطبوغرافي كما تشير المادة 15 من المرسوم 62/76 إلى أن تحليل الأراضي التي تم تقسيمها إلى أجزاء وإلى مواقع معينة يقدم تمثيلا بيانيا لمنطقة البلدية مع كافة تفاصيل تقسيمها إلى أجزاء للملكية وإلى قطع للأراضي

مسح أراضيها بعد هذا مايدل على أن النظام الحالي يجمع بين نظامي الشهر الشخصي والشهر العيني السجل العقاري مما يجعله نظاما مختلطا [1].

اعتمد المشرع الجزائري على الشهر العيني كقاعدة أساسية، والشهر الشخصي كخطوة مؤقتة فإلى أي مدى تم تطبيق نظام السجل العقاري ؟ .

وعليه سوف نتطرق إلى دراسة هذا المبحث في المطلبين التاليين :

المطلب الأول: إزدواجية نظام الشهر العقاري.

– إعتمد المشرع الجزائري على نظام السجل العقاري بموجب الأمـر 74/75 كخطوة مؤقتة، في إنتظار تعميم عملية مسح الأراضي على كامل التراب الوطني ،ويمثل الأساس المادي لنظام السجل العقاري ،فاعتمده على نظام الشهر الشخصي في المناطق التي لم تخضع لعملية المسح العقاري وهو النظام الموروث من العهد الإستعماري الفرنسي بمجرد ما إحتلت فرنسا الجزائر وسعت لتطبيق قوانينها على الأراضي الجزائرية وهذا كان جزء من سياسة الاحتلال ، ثم إصدار قانون 1934 الذي ينص على توسيع نطاق سريان التشريعات الفرنسيـة لـتشمـل الجـزائر ومـن ضمـن التشريعـات المطبقـة، القانـون المـؤرخ فـي: 23 مارس 1955 الخاص بالإشهار العقاري (تسجيل الرهون) والذي يفرض الإلتزام بشهر كل المعاملات و الإتفاقات المتعلقة بنقل ملكية الأراضي العقارية أو المترتبة عليها ديونًا أو أعباء حتى تكون حجة على الغير، وهكذا فإن أول قانون كان يحكم التصر فات العقارية في الجزائر هو القانون المدني الفرنسي بما تضمنه من أحكام في هذا الشأن تمسك بشكل فردي للعقارات أو الحقوق العبنية في البلديات التي لم يتم مسح أراضيها بعد هذا مايدل على أن النظام الحالي يجمع بين نظامي الشهر الشخصي والشهر العيني السجل العقاري مما يجعله نظاما مختلطا [2].

[1]_ بشير العتروس ،" الشهر العقاري في القانون الجزائري" ، مقال منشور بمجلة الإجتهاد القضائي للغرفة العقارية الجزء الأول دورية تصدر عن المحكمة العليا ، قسم الوثائق ، 2004 ،ص. ص 43، 44 .

[2]_محمد بوركي ، مقال بعنوان " التوثيق والإشهار العقاري" ، ج الأول ، مجلة الموثق ، الغرفة الوطنية للموثقين ع 05 ،1998، ص. ص 30،31 .

إعتمد المشرع الجزائري على الشهر العيني كقاعدة أساسية، والشهر الشخصي كخطوة مؤقتة فإلى أي مدى تم تطبيق نظام السجل العقاري ؟ .

الفرع الأول : قبل سنة 1975

إعتمد المشرع الجزائري على نظام السجل العقاري بموجب الأمر 74/75 كخطوة مؤقتة في إنتظار تعميم عملية مسح الأراضي على كامل التراب الوطني، ويمثل الأساس المادي لنظام السجل العقاري، فإعتمد على نظام الشهر الشخصي في المناطق التي لم تخضع لعملية المسح العقاري وهو النظام الموروث من العهد الإستعماري الفرنسي بمجرد ما إحتلت فرنسا الجزائر وسعت لتطبيق قوانينها على الأراضي الجزائرية، وهذا كان جزء من سياسة الاحتلال ثم إصدار قانون 1934 الذي ينص على توسيع نطاق سريان التشريعات الفرنسية لتشمل الجزائر ومن ضمن التشريعات المطبقة، القانون المؤرخ في :23 مارس1955 الخاص بالإشهار العقاري (تسجيل الرهون) والذي يفرض الإلتزام بشهر كل المعاملات و الاتفاقات المتعلقة بنقل ملكية الأراضي العقارية أو المترتبة عليها ديونًا أو أعباء حتى تكون حجة على الغير.

أولا : أول قانون كان يحكم التصرفات العقارية في الجزائر هو القانون المدني الفرنسي بما تضمنه من أحكام في هذا الشأن فكانت تتسم بنظام الشهر الشخصي كما يجب التنويه إلى أن الأملاك العقارية قبل الإحتلال الفرنسي خلال العصر العثماني صنفت إلى أربعة أصناف ، أراضي الملك ، أراضي العرش، أو السبقة، الأراضي الوقفية أراضي البايلك حيث كانت المعاملات في هذه الأراضي تخضع لأحكام شرعية [1] عن طريق الكتابة و الإشهاد بقيت على هذا الحال إلى غاية تعديلها، وصدور المرسوم رقم 1190/59 المؤرخ في :1959/10/21 الذي غير بشكل جذري لهذا النظام الشهر العقاري للجانب القانوني والتقني[2]،والذي حدد فترة تطبيق تبدأ من 01 1961/03

[1] _ القانون المؤرخ في : 23 مارس 1955 الخاص بالإشهار العقاري (تسجيل الرهون) والذي يفرض الإلتزام بشهر كل المعاملات و الإتفاقات المتعلقة بنقل ملكية الأراضي العقارية أو المترتبة عليها ديونًا أو أعباء

[2] _le decret N°59/1190 DU 21/10/1959 portant réforme de la publicité fonciere en Algérie Voir H Ghouti la législation foncière en a Alger Avant L'indépendance R A volume VIII N° 3 Année 1971.

على المستوى الجزائري ماعدا ولايتي الواحات و الساورة حيث شملها الإصلاح من 1963/09/01 بموجب المرسوم رقم 272/63 المؤرخ في :1963/07/25 .

يلاحظ أن المرسوم 1190/59 كان موافق للقواعد و الإجراءات التي نضمها المرسوم رقم: 22/55 المؤرخ: في : 04 /1955/01 المتعلق بالتغيير الجذري لنظام التسجيل العقاري في فرنسا ، و الذي كان يضم أسس نظام الشهر الشخصي لكن مع إدخال تنظيم جديد بشكل جذري على نظام التسجيل الساري سابقا لهذا المرسوم رقم : 1190/59 جاء بنفس الشروط التي حددها المرسوم رقم 22/55 خاصة ضرورة تسجيل التصرفات المتعلقة بالملكية العقارية .[1]

المرسوم: 1190/59المؤرخ في:1959/10/21 تعد على العقارات و الحقوق العينية التي رتبها القانون المدني الفرنسي ، ولهذا جاء هذا المرسوم مناسبا للإجراءات و القواعد التي رتبها المرسوم رقم 22/55 المؤرخ في:1955/01/04 الذي شمل نظام الشهـر العقـاري في فــرنسا ، من الجانـب التقني فـقـد أوجــدت الكثيـر مــن الضوابط و الإجراءات تشمل سلامة ومصداقية المعلومات المقيدة من بين الوثائق العقارية وهو ماينجم عليه وجود محتويات أو فهرس عقاري شامل ومدقق يبرز الإعلانات المرتبطة بالأراضي العقارية وكذلك الأطراف أما الجانب القانوني فلقد خضع بصفة إجبارية مجموعة من العقود نذكر من بينها (عقد الإيجار) التي تتجاوز مدتها إثني عشرة سنة وكذا جدول مواصفات الرسم البياني للتقسيم وكذا الشهادات التوثيقية أو إستحداث حقوق عقارية عن طريق الوفاة [2] .

جاء المرسوم رقم 1190/59 المؤرخ في:1959/10/21 بنفس الضوابط والذي إنتشر الواحات إلى مناطق والصاورة بموجب المرسوم المؤرخ في:1963/07/25 وفي نفس الفترة صدر مرسوم أخر تحت رقم1486/59 المؤرخ في: 1959/12/28 كان يسعى إلى تنظيم عملية الشهر العقاري في مناطق التحسين العقاري[3]، حيث نشأت أوامر وتوجيهات لمحافظ الرهون تقيدهم بلزومية مسك و إعداد فهرس عقاري ويعرقل كل

[1] _Salva Gerest « les surétés –la publicité Fonciére op cit P 167 .

[2] _ رمول خالد، المحافظة العقارية كألية للحفظ العقاري في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص. ص 27، 29

[3] _ بموجب المرسوم المؤرخ في :07/25/ 1963 وفي نفس الفترة صدر مرسوم أخر تحت رقم 1486/59 المؤرخ في: 1959/12/28 كان يسعى إلى تنظيم عملية الشهر العقاري في مناطق التحسين العقاري.

تصرف ويستبدل العقارات المراد التصرف فيها سواءا كانت هذه التصرفات ناقلة أو معدلة أو مقسمة لحق الملكية. فالمشرع الفرنسي أصدر المرسوم رقم185/61المؤرخ في:1961/02/22 الذي يتضمن الإدارة العمومية المعنية بتجسيده مبينا المنهج الصحيح بإعداد الدفتر العقاري وسلطة محافظ الرهون للوثائق المودعة والتي تخضع للشهر العقاري.

إستمر العمل بالتشريعات الفرنسية بمقتضى المادة الأولى من القانون رقم 157/62 المؤرخ المؤرخ في: 1962/12/31 إستثناءا بتلك التي تمس بالسيادة الوطنية في الجزائر إلى غاية إستقلالها وبحكم الوضعية الصعبة التي مرت بها الجزائر في تلك الفترة لذلك إنتهجت السلطات الجزائرية إلى إبتكار أو إنشاء عدة أسلاك و أساليب تعمل على حمايتها و المحافظة عليها ، ومن خلال إنعقاد اجتماع المجلس الوطني للثورة الجزائرية بطرابلس جوان 1962 حيث ألح على مجموعة من المبادئ من أهمها الإحتباس الفوري لكل الصفقات العقارية ونزع الملكية للأراضي التي يتعدى مساحتها الأعلى درجة .تم التأييد على هذه المبادئ في ميثاق الجزائر لسنة 1962 وما أعلن بعده من مراسيم وأوامر تسعى إلى تسيير الأملاك الشاغرة (les Bien vacaux) التي هجرها المستعمر الفرنسي ومن أهمها

الأمر رقم 20/62 المؤرخ في: 10/196222/ المتعلق بتأسيس لجان حماية لتسيير الأملاك أو العقارات المهجورة أو المهملة [1] .

ثانيا: المرسوم رقم :18/63 المؤرخ في: 1963/03/18 المتعلق بترتيب أو تسوية الأملاك التجارية، و الصناعية، وكل ما يتعلق بالحقوق العقارية [2].

الأمر رقم 102/66 المؤرخ في: 1966/05/06 المتعلق بالتنازل عن الملكية الشاغرة للدولة3.هذه الوقاية تحسنت أكثر بصدور الأمر رقم58/75 المؤرخ في: 1975/09/26 المتعلق بالقانون المدني المعدل و المتمم ، و الذي أنشأ تصورات ومفاهيم ثابتة لحق

[1] ـ الأمر رقم : 62 /20 المؤرخ في :22/ 10/ 1962 المتعلق بإنشاء لجان لحماية و إدارة الممتلكات أو الأراضي الغير مستخدمة .

[2] ـالمرسوم رقم: 18/63 المؤرخ في: 1963/03/18 المتعلق بتنظيم أو بترتيب الممتلكات التجارية و الصناعية، وكل ما يرتبط بالحقوق العقارية.

[3] ـ الأمر رقم : 66/ 102 المؤرخ في: 06 /1966/05 المتعلق بإنتقال الأملاك الشاغرة للدولة .

الملكية حيث أنه حدد معايير التعامل فيها[1]، حيث عرفت المادة 674 من القانون المدني على أن الملكية يحق لها التصرف و التمتع في الأشياء شريطة أن لا تستعمل إستعمال تمنعه القوانين والأنظمة [2]، كما ألزمت المادة 793 من القانون السالف الذكر بحجية مراقبة قواعد نظام الشهر، على أنه لايمكن أن تنتقل الملكية و الحقوق العينية الأخرى كان ذلك بين الطرفين المتعاقدين أم في حق الأطراف الأخرى ، إلا إذا خضعت الإجراءات التي جاء بها القانون و بالخصوص تلك القوانين التي تحرك مصلحة الحفظ العقاري .

الفرع الثاني: بعد سنة 1975

بقي الأخذ بنظام الشهر الشخصي إلى غاية بروز الأمر74/75 المؤرخ في 1975/11/12 والمتعلق بإعداد مسح الأراضي وكيفية تأسيس السجل العقاري وما جاء معه من مراسيم تطبيقية توضح على تبني المشرع الجزائري منهجا جديدا للحفظ العقاري وهو مايعرف بنظام الشهر العيني[3]. بالإضافة إلى تطبيق نظام الشهر الشخصي في حين الإتمام من عملية المسح لكافة أراضي الوطن كونه وسيلة لحبس جميع الملكيات العقارية سواءا كانت مدن أو قرى وكل هذا ماسوف نتطرق إليه من خلال المواد15/4/2.

أولا ـ الأمر رقم 74/75 السالف الذكر حيث جاءت في نص المادة 02 منه على إن مسح الأراضي العام يخصص ويعرف الجانب الطبيعي للعقارات ويكون الأساس المادي للسجل العقاري .

في حين فإن المادة 14 فقد نصت على " أن كل حق للملكية وكل حق عيني أخر يرتبط بعقار غير موجود بالنسبة للغير إلا من تاريخ يوم إشهارهما في مجموعة البطاقات

---

[1] _الأمر رقم: 58/75 المؤرخ في:1975/09/26 المتعلق بالقانون المدني المعدل و المتمم، ج.ر.ج.ج ع 78و الذي وضع تصورات وأفكار ثابتة حول حق الملكية حيث قام بتحديد المعايير المتعلقة بالتعامل فيها .

[2] ـ المادة 674 من القانون المدني على أن الملكية تمنح صاحبها الحق في التصرف و الإستفاذة من الممتلكات بشرط ألا يتم إستخدامها بطريقة تتعارض مع القوانين و اللوائح .

[3] ـ الأمر رقم :74/75 المؤرخ في:1975/11/12 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام الجريدة الرسمية ع رقم 92 المؤرخة في : 1975/11/18 ، ص 994 .

العقارية إلا أن نقل الملكية عن طريق الوفاة بسري مفعوله من يوم وفاة أصحاب الحقوق العينية[1].

المادة 15 من الأمر السالف الذكر على أن " كل حق عيني وحق للملكية يرتبط بعقار غير موجود بالنسبة للأخرين سوى من تاريخ يوم إشهارها في مجموعة البطاقات العقارية إلا أن الملكية تنقل عن طريق الوفاة ويبدأ سريان مفعولها من يوم وفاة أصحاب الحقوق العينية[2]. ومن أهم مراسيم نظام الشهر العيني وتعمقه أبرزها:

ثانيا_ المرسوم رقم76/62 المؤرخ في:1972/03/25 المتعلق بإعداد المسح الأراضي العام المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي المؤرخ في: 1992/04/07 في حين صدر المرسوم رقم 63/76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري المعدل والمتمم 210/80 المؤرخ في: 1980/09/13 والمرسوم التنفيذي رقم 123/93 المؤرخ في: 1995/09/13[3] .

وبغية إكتساب نظام الشهر العيني وحماية وسلامة نظام الشهر الشخصي في عملية مسح الأراضي عبر كامل أنحاء الوطن، أنشأ المشرع الجزائري مجموعة من الشروط والقواعد تسعى لعملية تنظيم الحفظ العقاري وتوجيهه لضمان الحماية الكاملة والتامة للأملاك العقارية لتحقيق الإستمرارية و التواصل .

ونشير إلى هذه القواعد و الشروط فهي بمثابة أداة للمراقبة لكل الوثائق و المحررات التي تخضع للإيداع بالمحافظة العقارية وذلك من أجل القيام بالشهر العقاري، فهي تعتبر من بين الشروط الواجب توافرها لحفظ الوثائق فإذا لم تتوفر فيؤدي ذلك إلى الرفض وعدم قبول إيداعها، وللتعرف على هذه الشروط سوف نعرج عليها من خلال الفصل الثاني[4] .

---

[1]_ الأمـر رقم :74/75 المؤرخ في:1975/11/12 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام، الجريدة الرسمية ع رقـم 30 المؤرخة في : 1976/04/13 ص 397 .

[2]_ المرسوم رقم 134/92 المؤرخ في:04/07 /1992 م.م للمرسوم. ت 62/76 (ج. ر.ج.ج)ع 26 المؤرخـة فـي 1992/04/08 ، ص 26

[3]_ المرسوم رقم 63/76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري المعدل و المتمم 210/80 المؤرخ في :1980/09/13 والمرسوم التنفيذي رقم 123/93 المؤرخ في: 1995/09/13

[4]_ الأمـر رقـم :123/93 المعدل و المتمم للمرسوم رقـم 76 /63 (ج. ر.ر.ج) ع**3** المؤرخـة في : 05/19 /1993 ص11 .

المطلب الثاني: تأسيس السجل العقاري في ظل الأمر 74/75.

يعتبر السجل العقاري مجموعة من البطاقات العقارية تقيد على مستوى كل بلدية وعلى مستوى الإدارة المكلفة بمسك السجل العقاري والتي تسمى المحافظة العقارية ويهدف تأسيس السجل العقاري إلى إقامة مجموعة من الوثائق ذات طابع قانوني مثبتة للحقوق العينية لكل مالك، ويتم مسكه في كل بلدية على شكل مجموعة من البطاقات العقارية.[1]
الأمر رقم 74/75 المؤرخ في: 1975/11/12 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري فهو يسعى إل تنقية أو تنظيف الحالة العقارية ومسح الأراضي العام تمثل القاعدة المادية للسجل العقاري، فلا يمكن إثباث نظام السجل العقاري بدون إجراء كلي وعاجل لعملية المسح، الشيء الذي لايمكن تحقيقه أو الوصول إليه في أقرب وقت ، وعلى هذا الأساس ولمسايرة وتيرة المصالح الاقتصادية وجب على المشرع أن يقوم بإبتكار المشاريع الإستثمارية [2]. وذلك بواسطة القروض الرهنية وعليه سن القانون رقم : 02/07 المؤرخ في:2007/02/27 للقيام بتحقيق عقاري الذي يعادل أو يوازي مع عمليات إعداد مسح الأراضي العام والترقيم في السجل وبصفة حرة أو مستقلة عنهما .
ومن هذا المنطلق سوف نتناول من خلال هذا المطلب كيفية تأسيس السجل العقاري في ظل الأمر رقم 74/75 المؤرخ في: 1975/11/12 المتعلق بإعداد مسح الأراضي.

الفرع الأول: الأعمال المادية لتأسيس السجل العقاري

السجل العقاري هو عبارة عن الوثائق التي توضح فيها حالة كل عقار، وتعيين صفته القانونية تبين فيها جميع الحقوق العينية والتكاليف التي تعيقه والتعديلات التي تطرأ عليه ولكن لتكوين هذا السجل و تدوين العقارات فيه، وجب عليه أن تجرى عملية المسح العام للأراضي، والتي تعتبر الجوهر المادي أو الركيزة الأساسية لقيام، فلا ينشئ السجل العقاري من غير القيام بهذه العملية أو الخطوة، وعليه سوف نتطرق لخطوات إعداد وإجراء هذه العملية وجب علينا أولاً أن نعرف مفهوم المسح ثم خصائصه [3].

---

[1] _ الأستاذ جمال بوشنافة ، شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري ، دون طبعة ، دار الخلدونية ، الجزائر

[2] _ التعليمة رقم 03 المؤرخة في 27 سبتمبر 2008، المتعلقة بسير عمليات التحقيق العقاري ومعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية، وزارة المالية .

[3] _La publication, «Le Cadastre », école nationale du cadastre en France, 1977, p 01.

أولا _مفهوم المسح العقاري

يعتبر المسح العماد الأساسي لقيام نظام الشهر العيني، إذ تعد عملية المسح من أول الخطوات لعملية تأسيس السجل العقاري من الجانب المادي ولهذا فهو يتسم بعدة خصائص مهمة سوف نتطرق إليها .

تعريف المسح العقاري

كتعريف أولي للمسح يمكن القول بأنه هو بمثابة نظام مخصص لإحصاء كل الأملاك والبحث عن ملاكها الحقيقين والظاهرين، وكذا معرفة حدودها وأوصافها، فهو بمثابة الحالة المدنية للملكية العقارية.

كما يعرف بأنه " إجراء فني وقانوني هدفه تعيين كل المعلومات أو البيانات التي تحتاجها للإطلاع على هوية العقار، والمرتبطة بالموقع، وحدوده، وقوامه، ونوعه، وإسم المالك وأسباب حيازته للحقوق العينية المترتبة له وعليه، مما يقوم توطيد الملكية العقارية " والحقوق المتعلقة بها بصفة ثابثة و نهائية .

فمنهم من عرف المسح بإستناده على الجرد العقاري، فالمسح هو جرد للأملاك بشكل يمنح حالة دقيقة نوعاً ما، يهدف الى تلبية المتطلبات الفردية أو الجماعية الضرورية ولاسيما الناحية المالية، العقارية، القانونية، الإقتصادية [1] .

- يعد المسح العقاري الأساس المادي لنظام الشهر العيني[2]

[1]_القاضي حسين عبد اللطيف حمدان، أحكام الشهر العقاري، دون طبعة ، الدار الجامعية للطباعة والنشر، بيروت لبنان، (د ،،س، ن) ص 39 .

[2]_ بلعالم رشيد، إجراءات الشهرالعقاري، مذكرة نهاية الدراسة لنيل شهادة الماستر، قانون خاص، السنة الجامعية 2021/2020، ص 62 .

أ- التعريف اللغوي

مصطلح المسح لغة له مجموعة من المعاني نذكر من بينها: مسح في الأرض يمسح ممسوحا أي ذهب فيها ومسح باليد على رأس اليتيم أي مررها .

وقال إبن قتيبة كان رسول الله يتوضأ وكان يمسح بالماء يديه ورجليه وهو لها غاسل [1] .

وقال تعالى "وامسحوا برؤوسكم وأرجلكم "

المراد بمسح الأرجل قام بغسلها، ومسح المساح الأرض مسحا، ومساحة أي درعها وقسمها بالمقياس وقدر قيمتها [2].

ب- التعريف الإصطلاحي: يهدف مسح الأراضي العام إلى تحديد وتعريف الحدود الطبيعية للعقارات ويعد الأساس المادي لإنشاء السجل العقاري يركز هذا المسح على جميع الحقوق والملكيات المتعلقة بالعقار وذلك بهدف تأسيس مايعرف بالسجل العقاري[3]

المشرع الجزائري في الأمر 74/75 المؤرخ في: 1975/11/12المتضمن بإعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري عملية المسح غير أنه في نص المادة الثانية منه إن مسح الأراضي العام يبين ويعرف النطاق الطبيعي للعقارات ويكون أساس مادي للسجل العقاري، فمن خلال المادة السالفة الذكر نستخلص أنها تعتمد على فرز كل الملكيات المذكورة على عقار الغاية منه تأسيس السجل العقاري [4].

2. _ خصائص مسح الأراضي

يمتاز المسح بصفته الأصل المادي للسجل العقاري بمجموعة من الخصائص أبرزهـا:

---

[1] _بطرس البستاني، محيط المحيط قاموس مطول للغة العربية، مكتبة لبنان ناشرون، بيروت، لبنان 1993، ص 849

[2] _ سورة المائدة من الأية 06 .

[3] _ لغريبي شهرزاد، المنازعات الناشئة عن عملية مسح الأراضي العام، دار المثقف للنشر و التوزيع، الجزائر، الطبعة الأولى 1444هـ – 2023 م

[4] _ الأمر 74/75 المؤرخ في 12 /11 /1975 المعدل و المتمم، المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، الصادر بالجريدة الرسمية، العدد 52، المؤرخة في : 18 /11 /1975، ص 201 .

أ. المسح هو ممارسة وصفية للعقارات لأنه يخصص المجال البسيط للعقارات من حيث تعيين القـوام المادي وتعيين الحـدود وطبيعة الأراضي إن إستدعى الأمـر إذ يفشي المسح أصناف المزروعات الفلاحية في العقارات الريفية، أما فيما يخص العقارات الحضرية فإنه يخصص طبيعة شغل وتخصيص البنايات المشيدة فوق الأرض ووصفها حسب كل طابق[1].

ب. المسح هو توضيح النظام القانوني للعقارات، وذلك بتحديد العلاقة التي تربط العقار بشخص ما قد يكون إما شخص طبيعي أو شخص معنوي، فعملية المسح تقوم بتحديد المالك الظاهر وصاحب الحقوق العينية وطبيعة إستغلاله، وذلك كله إستعانة بالوثائق والعقود الممنوحة .

ج. المسح هو إجراء قانوني لقيمة العقار وذلك حسب إستعماله فإذا كان الأمر متعلق بعقار فلاحي فتقدر قيمته بالإعتماد على قيمة الإنتاج، أما في حالة العقار كان حضريا فإن تقييمه الايجاري هو الذي يحدد تقديره مما يكون مضمونا لتوفيـر الاستئجار في عملية نقل الحقوق العقارية، لأن القيمة العقارية تكون محكمة ومدققة مسبقًا بواسطة عملية المسح ، والمسح بحالته الوصفية يقوم بعملية تقويم العقار فهذا لايطبق في جميع البلدان، ففي البلد الجزائري العديد من الدول الأخرى لازالت عملية المسح تستند على الشرح المادي والقانوني للعقار من غير إستعماله كوسيلة لتقديـر قيمة العقار، لأن من أسبقيات هذه الدول هو إستكمال عملية المسح على كل إقليمها لتستعمل هذه العملية (أي المسح) في عدة أغراض أخرى.

د. تقوم بتبسيط عملية المسح في تخصيص الوعاء الضريبي لكل عقار، وذلك بحسب نوع العقار ومساحته، وتعتبر هذه السمة أهم غرض جوهري وأصلي وأساسي للمسح.

يدخر المسح معلومات قانونية مهمة تمتاز بكل العقارات مهما كانت الطبيعة القانونية ومهما كان المالك، فبسبب عملية المسح يمكننا التعرف على الهوية الحقيقية للمالك وكذا المنتفع به، أما في نطاق الحقوق القانونية فإن المسح يبرز دورين مهمين من

[1] _ La publication , « le régime foncier et le cadastre en Algérie », Agence nationale du cadastre, 1993, p 81.

الناحية الأولى يفشي عن هذه الحقوق، ومن الناحية الأخرى يكون مبررا في إعلانها وعلاوة على ذلك التسهيلات التي يوفرها أثناء القيام بالتصرفات القانونية[1].

3. كيفية إعداد مسح الأراضي العام

إن الأصل لنظام السجل العقاري هو عملية المسح العام للأراضي، الذي يعد الذريعة المادية لتأسيس السجل العقاري، والذي بفضله يتم تقييد النطاق الطبيعي للعقار، و لإبراز أو تشخيص ذلك، ولدعم سير هذه العملية قام المشرع بإتخاذ سلسلة من الأليات أو الخطوات سواءا عند التنظيم لها أوعند تهيئتها وضبطها وإتقانها، وذلك على سياق الأموال و النفقات التي أحصتها الدولة و لإتقان وإنجاز هذا الإجراء، وإعتمادا على هذا الأخير فإن إجراء المسح يبدأ أولا بإعطاء إشارة لعمليات المسح وتأسيس لجنة مسؤولة لمسايرة هذه العملية وثانيا القيام بتجسيدها في أرض الواقع[2].

عمليات إجراء مسح الأراضي :

1. بداية عمليات المسح : تمر عمليات إجراء المسح على عدة مراحل وهي :

تكون عملية المسح لأي منطقة موضوع قرار من الوالي المختص إقليميا، يوضح فيه تاريخ إفتتاح عمليات المسح، والتي تستغرق مدتها بعد شهر على الأكثر من تاريخ إعلان هذا القرار في الجريدة الرسمية ، وفي مجموعة القرارات الإدارية للولاية المعنية، وكذلك في الجرائد اليومية الوطنية كما تسلم نسخة من هذا القرار إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني، و يتم إخبار الجمهور بهذه العمليات عن طريق لصق لوائح الإعلانات في مقر الدائرة والبلدية المعنية، وكذالك في عدة بلديات مجاورة وذلك في أجل 15 خمسة عشر يوما قبل إفتتاح هذه العمليات وهذا لكي يكون أصحاب مالكي العقارات موضوع المسح حاضرين لتقديم إنشغالاتهم و تصريحاتهم التي تقوم بتسهيل سير عملية المسح [3]. كما يلزم على الدولة والولايات والبلديات والمؤسسات والهيئات العمومية أن تدلي بالتوضيحات اللازمة فيما يخص موقع ملكيتها، وذلك لإعطاء صفة الدقة والضبط

[1]_ رويصات مسعود ، نظام السجل العقاري في التشريع الجزائري، المرجع السايق ، ص ص، 46،47

[2]_ شعيب شهيرة ، نظام قانوني للمحافظة العقارية في التشريع الجزائري، مذكرة نهاية الدراسة لنيل شهادة ل.م.د ،السنة الجامعية 2024/2023 ، ص77

[3]_المادتين 02 و 03 من المرسوم رقم 76 / 62 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام، المرجع السابق.

في تحديد الأملاك العامة والخاصة، وحين صدور قرار الوالي[1]. يتم مباشرة تكوين لجنة لمسح الأراضي لأجل وضع الحدود للبلديات المعنية بهذا القرار وتتشكل هذه اللجنة من الأعضاء الأتي ذكرهم:

– قاضي من المحكمة التي تكون البلدية ضمن دائرة إختصاصها رئيسا، ويعين هذا القاضي رئيس للمجلس القضائي.

– رئيس المجلس الشعبي البلدي أو ممثله، نائبا للرئيس.

– ممثل من المصالح المحلية للأملاك الوطنية.

– ممثل لمصلحة التعمير بالولاية.

– ممثل لوزارة الدفاع الوطني.

– مهندس خبير عقاري تعينه الهيئة المخولة في المنظمة المهنية.

–ممثل لمصلحة التعمير بالولاية.

–موثق تعينه الهيئة المخولة في المنظمة المهنية.

– المحافظ العقاري المختص إقليمياً.

– المسؤول المحلي للوكالة الوطنية لمسح الأراضي أو ممثله.

- تستكمل هذه اللجنة حسب الحالة بالأشخاص الأتي بيانهم:

بالنسبة للعمليات التي تنجز في مناطق تشمل مساحات ومواقع محمية بممثل عن مديرية الثقافة في الولاية.

بالنسبة للعمليات المنجزة خارج المناطق الحضرية بممثل عن المصالح المحلية للفلاحة وممثل عن المصالح المحلية للري[2].

وتكلف هذه اللجنة بالمهام المنوطة لها :

– جمع كل الوثائق والبيانات من أجل تسهيل إعداد الوثائق المساحية.

– التثبت عند الإقتضاء من إتفاق المعنيين حول حدود عقاراتهم، وفي حالة عدم وجود إتفاق التوفيق فيما بينهم إذا أمكن ذلك.

---

[1]_ المادتين 6 و10، المرجع نفسه .

[2]_المادة 07 من المرسوم رقم 62/76 المعدلة و المتممة بموجب المرسوم رقم 92/ 134 المؤرخ في07\04\1992 الجريدة الرسمية، العدد 26 المؤرخة في : 1992/04/08 .

– البث بالإستناد إلى جميع الوثائق العقارية ولا سيما السندات وشهادات الملكية المسلمة على إثر عمليات المعاينة لحق الملكية المتممة في نطاق الثورة الزراعية، في جميع المنازعات التي إستحالت تسويتها بالتراضي[1].

وتجتمع هذه اللجنة بناء على طلب مسؤول الولاية لمسح الأراضي، وبناء على دعوة من رئيسها يقوم كاتب اللجنة وهو العضو الممثل للوكالة لمسح الأراضي بتحرير محضر مفصل عن مداولات هذه اللجنة، والتي تتخذ قراراتها بالأغلبية المطلقة للأصوات، ويجب أن يكون حاضرين على الأقل ثلثا أعضائها، وفي حالة تساوي الأصوات يرجع صوت الرئيس وتنفذ قرارات اللجنة بموجب قرار من الوالي[2].

ثانيا _عملية تجسيد المسح في الميدان

تقوم اللجنة في عملها بجمع كل الوثائق والبيانات من خرائط ومخططات تم التحصل عليهامن البلديات، وكذالك من المحافظات العقارية المعنية، وذلك من أجل تسهيل وتبسيط إعداد الوثائق المسحية، ويبدأ هذا الإجراء بتعيين إقليم اللبلدية ومن ثم تحديد العقارات الموجودة في حدود البلدية.

1. تعيين إقليم البلدية

أول خطوة في عملية مسح الأراضي و التي تتمثل في معرفة حدود إقليم البلدية وهذا مانصت عليه المادة 05 من المرسوم 62/76 وجب على كل البلديات القيام بتحديد أقاليمها تقدم جميع التوضيحات اللازمة و الكافية من طرف الدولة و الولايات و البلديات و الهيئات و المؤسسات فيما يتعلق بحدود ملكياتهم قبل الشروع في عملية التحديد، كما ينبغي أن تبرز التفصيلات التي تلزم من المالكين ، وبعد إعطاء جميع البيانات المطلوبة لهذا الإجراء يشرع الموظف المتخصص التابع للوكالة الوطنية للمسح على المستوى المحلي الموجود على مستوى إقليم البلدية بواسطة معالم تتشكل من حجر أو إشارات أخرى ، تكون مجزأة ،وذلك بمعية رئيس المجلس الشعبي البلدي ونخبة من رؤساء المجالس الشعبية للبلديات المجاورة .

[1] _ بموجب المرسوم رقم 32/73 المؤرخ في 5 يناير 1973 المؤرخ في 1973/01/05 المعدل بالمرسوم 86/73 المؤرخ في 1973/07/17 يثبت حق الملكية الخاصة، المرجع السابق .

[2] _المادتين 08 و 09 حسب المرسوم رقم 32/73 المتضمن بإعداد مسح الأراضي العام، المرجع السابق .

وعند وضع الفواصل يقوم الموظف التقني بتسليم محضر يصادق عليه من طرق رئيس المجلس الشعبي البلدي ونخبة من رؤساء المجالس الشعبية البلدية كما ذكرنا سالفا في حين يصادق عليه التقني المكلف بالعملية والوالي، أما بخصوص البلديات التي تقع على أطراف الولايات والتي تجاورها عدة بلديات و البلديات التي تحدها دول أجنبية فوزير الداخلية هو من يصادق على محاض وضع الحدود[1].

2. تعيين العقارات المتواجدة داخل إقليم البلدية:

بعد القيام بتحديد إقليم البلدية، تزاول المصالح المكلفة بعملية المسح بواسطة الصورة الجوية الخرائط الموجودة لديها تنقسم الإقليم البلدي إلى عدة أقسام مسحية لحدودها طابع الاستقرار حتى يقوم بتسهيل العمل الميداني المجسد في تعيين العقارات الكائنة داخل إقليم البلدية يمتاز هذا العمل بأشغال تتسم بأعمال تقنية صريحة بواسطتها تتم إعانة المالكين وهذا مانصت عليه المادة 62 فقرة 02 من المرسوم رقم 62/76 "إن وضع الحدود للعقـارات الأخرى تتم بإعانة المالكين " وحتى تكون هذه العملية مستقيمـة و دقيقية والإتفاق بين الأطراف ظاهر وصريح يجب طلب حضور الأشخاص المعنيين المالكين و الحائزين التيقن من هويتهما أو الممثلين لهم فلا بد من التأكيد عن طريق تبيان بطاقات تعريفهم أو كل ماتعلق بذلك والتعرف على كل عقار ممسوح إلا أن بعد إجراء التحقيقات الواجبة وذلك بدعوة المالكين و الحائزين على الحقوق العينية العقارية المقابلة في عين المكان و الإدلاء أو التصريح بملاحظاتهم إذا إستوجب ذلك وتسليم الوثائق و العقود الموجودة بحوزتهم تحقق اللجنة في حقوق الملكية و الحقوق العينية الأخرى وتقوم بتعيين الملاك الظاهرين وبعد إجراء عملية التحقيق تبدأ عملية ثانية وتسمى بعملية التحديد وبمقتضاها يتم قياس كل قطع الأراضي والملكيات[2]. زيادة على ذلك تحديد نوع الإستعمال ونوعية التربة وهي معلومات تقنية تخص قطع الأراضي والبنايات، وذلك بحضور المجلس الشعبي البلدي أو ممثله و المالكين والحائزين المعنيين بمجرد الإتمام

[1] _ المادة 05 من المرسوم التنفيذي رقم 234/89 المؤرخ في :1989/12/19 المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية لمسح الأراضي، المعدلـة و المتممة بموجب المرسوم رقم 63/92 المـؤرخ في : 1992/02/12 الملغى بموجـب المرسـوم التنفيذي رقم :251/21 .

[2] _ مجلة ندوة القضاء العقاري، منشورات وزارة العدل، 1995 ، ص13

لعمليــة التحديد يحـرر الموظف محضر يصادق عليــه رئيس المجـلس الشعبي البــلدي و المالكين والجهات المعنية، ويصادق عليه التقني القائم بنفس العملية.

وبعد الإستكمال من عملية المسح يتم تحضي وإعداد مجموعة من الوثائق على مستوى مصلحة المسح وهذه الوثائق المختلفة [1]سوف نتعرف عليها على النحو الأتي:

-سجل لقطع الأرض وجدول الأقسام بحيث تصنف فيها مختلف العقارات على حسب الترتيب الطبوغرافي.

- سجل يختص بمسح الأراضي تدون فيه العقارات المتجمعة من طرف المالكين أو مستغليها وذلك حسب الترتيب الأبجدي .
- المخططات المسحية المطابقة لقطعة الأرض

وتجدر الإشارة إلا أن هذه الوثائق تبعث مباشرة بعد إتمامها إلى المحافظ العقاري مدرجة بجدول تحقيق يخص المحافظة العقارية يتشكل من معلومات تكون مجسدة من الميدان وهذا يسمح للمحافظ العقاري تعيين حقوق الملكية، وعند إيداع وثائق المسح لدى المحافظة العقارية يقوم المحافظ العقاري ببعض الإجراءات القانونية لتأسيس السجل العقاري وتماشيا مع ماتم ذكره سوف نتطرق إلى العنصر الأخير من الفصل الأول لنعالج الأعمال القانونية لتأسيس السجل العقاري.

الفرع الثاني: الأعمال القانونية لتأسيس السجل العقاري

إن الأعمال المادية لتأسيس السجل العقاري وحدها لاتكفي، وإنما يجب تكريس عمليات المسح والقيام بتحويلها إلى مجموعة من البطاقات العقارية للسجل العقاري ولذلك يلزم القيام ببعض الأساليب القانونية بداية بالإجراءات الأولية والتي تتمثل في عمليتين إيداع وثائق المسح وترقيم العقارات الممسوحة، ثم بعد ذلك إنشاء مجموعة البطاقات العقارية وإعداد الدفتر العقاري، ثم تسليمه، ولذلك سنتناول هذا المطلب من خلال الإجراءات الأولية لتأسيس السجل العقاري .

[1]_المادة الأولى من المرسوم رقم 62/76 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام ، المرجع السابق

أولا : الإجراءات الأولية لتأسيس السجل العقاري

إن الأساس المادي للسجل العقاري هو مسح الأراضي العام، إلا أنه بعد قيام مصلحة مسح الأراضي بتحديد النطاق الطبيعي للعقارات، والتعرف على مالكيها وتبين ذلك في وثائق المسح تودع هذه الوثائق لدى المحافظة العقارية مقابل محضر إستلام يحرره المحافظ العقاري والذي يتم شهره لإعلام المالكين بتأسيس السجل العقاري.

وكذلك لكي تودع الجداول المتعلقة بالإجراءات الأولية لشهر الحقوق العينية في السجل العقاري، ومن زاوية أخرى تبدأ عملية ترقيم العقارات الممسوحة من طرف المحافظ العقاري وعليه سنتناول أولاً إيداع وثائق المسح، وثانيا ترقيم العقارات الممسوحة[1].

2. إيداع وثائق المسح

بعد إتمام عملية مسح الأراضي في إقليم كل بلدية تودع لجان المسح للوثائق المتعلقة به لدى المحافظة العقارية لقاء محضر يحرره المحافظ العقاري ويكون محل إشهار واسع لمدة 4 أشهر قصد تمكين المالكين وذوي الحقوق العينية العقارية من تقديم أدلة تفيد حقوقهم على العقارات موضوع المسح[2].

هـ. الترقيم العقاري

حسب المادة 11 من المرسوم رقم63/76 على أن " لمحافظ العقاري يقوم بترقيم العقارات الممسوحة في السجل العقاري في حالة إستلامه وثائق مسح الأراضي ويعتبر الترقيم العقاري قد أجري، وذلك إبتداءا من يوم الإمضاء على محضر تسليمه الوثائق، ويتم تعيين الحقوق المتعلقة بالعقارات موضوع الترقيم على أساس وثائق المسح، وهناك ترقيم نهائي وترقيم مؤقت ولتوضيح ذلك سوف نتطرق لهما بالتفصيل.

[1] ـ رمول خالد، المرجع السابق، ص. ص 84،85

[2] ـ مجيد خلفوني، المرجع السابق، ص 111 .

أ. الترقيم النهائي للعقارات:

يعتبر الترقيم نهائيا بالنسبة للعقارات التي يحوز مالكوها سندات كالأحكام القضائية المثبتة لحقوق الملكية العقارية أوعقود مقبولة كالعقود غير المتنازع فيها، والتي تبين بدقة بيانات العقار بخبرة تحدد معالم الملكية[1]. وفي هذا السياق يسلم لصاحب الترقيم النهائي الدفتر العقاري، والملاحظ في الحياة العملية أن الأحكام القضائية تأتي في بعض الأحيان خالية من المعلومات الضرورية مما يجعل المساحين والمحافظين العقاريين يعاملونها تقريبا معاملة العقود العرفية، لأنه يصعب إثبات أن الحكم كسند رسمي ينصب على العقار أو الحقوق العينية المطالب بملكيتها أو المتنازع عليها ولهذا يقتضي إفراغها في قالب رسمي[2].

ب. الترقيم المؤقت للعقارات لمدة 04 أشهر

يعتبر الترقيم مؤقتا لمدة 04 أشهر بالنسبة للعقارات التي لايوجد لمالكيها سندات قانونية و الذين يمارسون حسب المعلومات الناتجة عن وثائق مسح الأراضي حيازة هادئة مستمرة علنية، سواء لمدة 15 سنة أو لمدة 10 سنوات على الأقل بسند عرفي أو الحاصلين على شهادات الحيازة المسلمة من طرف رؤساء البلديات وطبقا لأحكام المادة 39 وما يليها من قانون التوجيه العقاري رقم 25/90 (المادة 39و مايليها من القانون 25/90 المؤرخ في:1990/11/18 المتضمن قانون التوجيه العقاري والتي تسمح لهم إكتساب الملكية العقارية عن طريق التقادم ويصبح هذا الترقيم نهائيا بعد إنقضاء مدة 04 أشهر دون الإعتراض عليها أو سحبها مـن طرف المحافظ العقاري لما قد يصل إليــه

[1] ـ المادة 11 من المرسوم 63/76 المؤرخ في :1976/03/25 المتضمن تأسيس السجل العقاري، المعدل و المتمم مذكرة رقم 689 المؤرخة في :1995/02/12 الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية ، ص 09 .

[2] ـ التعليمة رقم 16المؤرخة في:1998/05/24 المتعلقة بسير عمليات مسح الأراضي و الترقيم العقاري الصادرة عن المديرية العامــة للأملاك الوطنية، وزارة المالية .

من معلومات تنازع في صحتها ويجري سريان المهلة السابقة إبتداءا من يوم الترقيم ،وبعد ذلك يسلم الدفتر العقاري للمعني[1] .

و. الترقيم المؤقت للعقارات لمدة 02 سنتين

يعتبر الترقيم مؤقتا لمدة سنتين بالنسبة للعقارات التي ليس لأصحابها سندات ثبوتية كافية أو لا يملكون سندات قانونية، لكنهم حائزون ولم يتمكنوا من تأكيد المدة القانونية للحيازة التي تمكنهم من إكتساب الملكية بالتقادم ،حيث يمكن المعارضة على الترقيم المؤقت خلال سنتين أو المحافظ العقاري يقوم بسحب الترقيم بعد أن تصله معلومات مؤكدة تنازع في صحتها كظهور المالك الحقيقي ، ويكون هذا الإجراء ساري المفعول إبتداءا من تاريخ ترقيمه (المادة 14 من المرسوم 63/76) وبعد نفاذ هذا الأجل بتسيلم المحافظ الدفتر العقاري للمعني ،وتجدر الإشارة بالملاحظة على أن هذا الترقيم كان يعود الدولة بخصوص العقارات الشاغرة التي يمتلكها أحد أي مجهولة الشخص قبل تعديلات قانوني المالية لسنتي 2018/2015 حيث أن المشرع عدل الأمر 74/75 بموجب القانون 10/14 المؤرخ في 2014/12/30 المتضمن قانون المالية 2015 حيث جاء بموجب المادة 67 منه المادة 23 مكرر ضمن الأمر 74/75 تنص على أن يرقم كل عقار لم يطالب به خلال عمليات المسح ترقيما نهائيا باسم الدولة، لكن المشرع تخلف عن هذا الأمر في القانون 11/17 المؤرخ في 2017/12/27 المتضمن قانون المالية لسنة 2018 إذ قام بتعديل المادة 23 مكرر من الأمر 74/75 إذ نص فيها على أن كل عقار يسجل تابع للخواص لم يطالب به خلال عمليات مسح الأراضي ولم تتوصل مصالح المسح من تحديد مالكه أو حائزه في حساب يسمى حساب العقارات الغير مطالب بها أثناء أشغال مسح الأراضي ويكون ترقيما مؤقتا لمدة خمسة عشرة (15) سنة وذلك إبتداءا من تاريخ إيداع وثائق المسح بالمحافظات العقارية وبعد إستكمال المدة المذكورة أنفا العقار يرقم ترقيما نهائيا باسم أملاك الدولة [2].

---

[1] _ عمر حمدي باشا، ليلى زروقي، المنازعات العقارية في ضوء أخر التعديلات وأحدث الأحكام، الجزائر، دار هومة الطبعة الثالثة، ص48.

[2] _ القانون 10/14 المؤرخ في :2014/12/30 المتضمن قانون المالية لسنة 2015 ، (ج .ج.ج)عدد 78 لسنة 2014 القانون 11/17 المؤرخ في : 2017/12/27 المتضمن قانون المالية لسنة 2018 (ج ر)عدد 76 لسنة 2017 .

كما جاء في نص قانون المالية لسنة 2004 في الأحكام المعدلة قانون التسجيل الخاصة برسم الإشهار العقاري على إستطاعة شهادة تسليم الترقيم المؤقت إعتمادا على طلب المعنيين لأن هذه الشهادة تضبط نفس الأثار القانونية المنصوص عليها في مجال شهادة الحيازة المنشأة بموجب أحكام المواد من 42 إلى 46 من قانون التوجيه العقاري[1] .

ثانيا _ مسك مجموعة البطاقات العقارية وكيفية إعداد الدفتر العقاري

عند إتمام المحافظ العقاري من الإجراءات الأولية لتأسيس السجل العقاري، والتي تتمثل في عمليتين الأولى في إيداع وثائق المسح ، أما الثانية فتخص الترقيم العقاري فيقوم بمجموعة من التدابير الداخلية التي تسلم الشهر بصفة نهائية، وتكمن في مسك مجموعة البطاقات العقارية التي تبدي الحالة القانونية لهذه الأملاك، والمكونة للسجل العقاري وتثبيت وتكريس الحقوق المشهرة، و كمرحلة أخيرة لتأسيس السجل العقاري فيجب من إعداد الدفتر العقاري الذي يتم فيه تدوين كل الحقوق و الأعباء المتعلقة بالعقار وعليه سنتناول أولاً مسك مجموعة البطاقات العقارية وثانيا إعداد الدفتر العقاري.

البطاقات العقارية تعتبر من الوثائق الأساسية المكونة للسجل العقاري، فهي عبارة عن وثيقة مطابقة لنماذج محددة، بمقتضى قرار من وزير المالية، وهي تمثل وتظهر النطاق الطبيعي والحالة القانونية لوضعية العقار المخصصة له، إن أول نشوء البطاقات هي البطاقات الأبجدية والتي تعتبر من الوثائق الملحقة بمجموعة البطاقات العقارية وحيث أن السجل العقاري يتكون من مجموعة البطاقات العقارية العينية ومجموعة البطاقات العقارية المؤقتة الممسوكة على الشكل الفردي البطاقات العقارية الشخصية وذلك في العقارات غير الممسوحة، وبالتالي فتختلف بإختلاف موقع العقارات هذه البطاقات وفي هذا الصدد أن تتضمن بطاقات العقارات بالنسبة لكل بلدية تابعة ذكرت المادة 20 من المرسوم لإختصاص المحافظة العقارية نوعين من البطاقات، بطاقات قطع الأراضي، وبطاقات العقارات الحضرية[2]

---

[1] _ رمول خالد، الإطار القانوني و التنظيمي لتسجيل العقارات في التشريع الجزائري، الجزائر، دار هومة

[2] _ المادة 353 من قانون التسجيل المنصوص عليه في قانون المالية لسنة 2004(ج .ر.ج.ج)عدد 83 المؤرخة في : 2003/12/29 المواد من 42 إلى 46 من القانون 25/90 .

البطاقة الأبجدية PR 10

إن المحافظ ملزم بمسك هذه البطاقات وترتيبها ترتيبا أبجديا لأصحابها، تحتوي كل بطاقة على تخصيص أصحاب الحقوق المذكورين وكذلك على المعايير أو الضوابط للأشخاص الطبيعيين إضافة إلى الأصل الخاص للبطاقات العقارية ويرمي هذا النوع من البطاقات إلى التعزيز من الإخطار بصفة عاجلة على الحائز وعلى مضمون وطبيعة كل من العقارات وتشتمل كل بطاقة أبجدية على شقين، شق علوي تقيد فيه كل المعلومات التي تخص هوية صاحب الحق ، كان شخص طبيعي أو شخص معنوي، وشق سفلي يتمثل في سجل يشار فيه إلى المكونات المتعلقة بتعيين العقارات الموجودة على البطاقات، ويتم تصنيف هذه البطاقات بالنسبة للأشخاص الطبيعية ترتيبا أبجديا بالنسبة لألقاب أصحاب هذه الحقوق أما بالنسبة للأشخاص المعنويين، فتصنف هذه البطاقات ضمن مجموعة متميزة حسب الترتيب الأبجدي لهذه الأشخاص.

2. بطاقات قطع الأراضي01 PR

نصت المادة 23 من المرسوم 63/76 المتضمن تأسيس السجل العقاري، على أن تبين بطاقة قطع الأراضي للملكية بالنسبة لكل وحدة عقارية واقعة في مسح الأراضي العام الذي تم إنجازه، و تشير الوحدة العقارية على أنها مجموع القطع المحادية التي تمثل ملكية واحدة أو ملكية على الشيوع و التي تتكفل بنفس الأعباء و الحقوق، و جاء إعلان شكلا ومحتوى هذا النوع من البطاقات في المادة 24 من المرسوم رقم 63/76 وعقب القرار الوزاري المؤرخ:1976/05/27 [1]محتواه هذا النوع من البطاقات على جزء علوي تذكر فيه البلدية التي يتواجد بها العقار، وبيان مسح الأراضي المتشكل من قسم، ورقم المخطط و الموقع المذكور ومحتوى مسح الأراضي وتاريخ إنشاءها البطاقة ورقمها الترتيبي وتاريخ تنفيذ الترقيم في مجموعة البطاقات العقارية، و جزء سفلي يتكون من خمسة جداول وينظم هذا النوع من البطاقات في مجموعة مختلفة حسب كل بلدية، و بالنسبة لكل بلدية ترتيبا أبجديا للأقسام وترتيبا تصاعديا لأرقام مخطط مسح الأراضي[2].

[1]_ المادة 23 من المرسوم التنفيذي رقم 63/76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري، المرجع السابق .

[2]_المادتين رقم 25،26 من المرسوم رقم 63/76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري ، المرجع السابق

3-البطاقات العقارية الحضرية:

إن هيكل العقارات المبنية أو غير المبنية الموجودة على الطرقات المرقمة بصفة منتظمة للسكنات التابعة للبلديات، نعني بها العقارات الحضرية والتي يتجاوز عدد سكانها عـن 2000 نسمة، وعليه توصف كل العقارات الأخرى على أنها عقارات ريفية، وتعتبر بطاقات عقارية حضرية لكل عقار حضري أو لكل جزء منه، ويعد هذا الصنف من البطاقات حتى في حالة عدم وجـود مسح الأراضي، حيث يرتكـز في تعيين العقـار في هـذه الحالة إلى البلدية وإسم الشارع والرقم.وتنقسم هذه البطاقات بدورها إلى صنفين:

4. البطاقات العقارية العامة PR 02

يشمل كل عقار مبني أجزاء مشتركة ويخصص للإستخدام الجماعي، بحيث يؤشر على هذه البطاقات إذا إستدعى الأمر للتجزئة أو التقسيم خصيصا للعقار، وكذلك كل الخصوصيات المتعلقة به، وتحتوي هذه البطاقة على جزء يدون فيه المنطقة الذي يتواجد بها العقار وإسم الحي، والرقم وإعلان مسح الأراضي، وجزء أخر في الأسفل يتشكل من ستة (6) جداول وتصنف هذه البطاقات على حسب كل بلدية بالأرقام والشوارع وإذا إقتضى الأمر فتصنف على حسب القسم ورقم مخطط مسح الأراضي[1]

5. البطاقة الخاصة بالملكية المشتركة PR 03

عند التخصيص الفعلي الأول لكل قطعة ولكل جزء مقسم وفقا لنظام الملكية المشتركة تنشأ هذه البطاقات والتي تحصر فيها أو تضبط فيها كل إشارة والمتعلقة بكل جزء من العقار وتحتوي هذه البطاقة على شقين الشق الأول الشق العلوي يدون في البلدية موقع تواجد العقار، وإسم الحي أو الشارع والرقم زيادة على ذلك إلى إعلان مسح الأراضي لعدد العقار وشق سفلي يتمثل في ستة جداول وعند إحداث أي تعديل أو تغيير في القطعة يكون ذلك مضمون إنجاز بطاقات مطابقة خاصة وهذا بعد ترقيم القطع الجديدة يتم المصادقة على البطاقة الأصلية والجديدة، ويتم تصنيف هذه البطاقة بحسب البطاقة العامة المطابقة وحسب الترتيب العددي .[2]

---

[1]_المواد 27،28،29،32 ، المرجع السابق

[2]_المواد 30،31،32 من المرسوم رقم 63/76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري ، المرجع السابق .

وجدير بذلك في غياب مسح الأراضي فعلى المحافظ العقاري أن يقوم بمسك مجموعة البطاقات المؤقتة وهذا يخص العقارات الريفية وهنا ينجم عنها بطاقات مؤقتة باسم المالكين كما أشارت المادة 113 من المرسوم 63/76 المتضمن تأسيس السجل العقاري لذا فإنه تحدث إيداعات تفهرس أو تجدول مستخرجات الوثائق التي قام إشهارها حسب الترتيب في السجلات باسم كل مالك فوجب أن يبين الوثائق التي أودعت في الإشهار بالنسبة للعقار الريفي موقعه، نوعه، ومحتوياته، ولتوضيح ذلك فإن أرقام المخطط المحتفظ به بصفة منتظمة لذى مصالح مسح الأراضي و المحافظة العقارية وبمجرد إعداد المسح فإن السجل يأخذ محل البطاقات العقارية المؤقتة وتماشيا مع ماتم ذكره فإنه وجب على عملية تأشير أن يظهر مراجع الشهر، ولاسيما على المعلومات المتمثلة في تاريخ العقود و القررات القضائية أو الوثائق و الإتفاقات أو التسجيلات التي تم شهرها من طرف الموثق أو السلطة الإدارية أو القضائية المحررة للوثائق المشهرة وفي حالة تقييد الرهون العقارية ومبلغ الدين ومجموع الملحقات المضمونة و المبلغ الأساسي للثمن

أو التقدير أو المعدل أما بخصوص التأشير فينبغي أن ينجز بطريقة مفهومة و ظاهرة ومختصرة بالحبر الأسود الذي يمحى سوى التأشيرات الخاصة بتدوين الرهون تكتسب منم نظام خاص بالتحديث فهي تتم بالحبر الأحمر الذي لايمحى، كما يمكن الإعتماد على أختام الأرقام و التواريخ و الإنجازات أو المختصرات الجارية ومنع الحذف و الكشط

أو النقصان يؤدي إلى سقوط قيمتها، ويلزم تسطير بخط من الحبر بعد كل عمل وأن الأخطاء التي تلحق بأعوان المحافظة العقارية و التي نستطيع فحصها في التأشيرات على البطاقة العقارية بعد تسليم الدفتر العقاري ، يمكن معالجتها من طرف المحافظ العقاري وإما بطلب من مالك الدفتر العقاري[1].

أ- إعداد الدفتر العقاري

إن أول إستعمال المشرع الجزائري لمفهوم الدفتر العقاري وذلك نصت المادة 32 من المرسوم رقم 32/73 المؤرخ في :1973/01/05 المتضمن حق الملكية الخاصة حيث ورد فيها بأن التسليم للمالكين يكون عن طريق دفتر عقاري عوضا لشهادة المليكة وأنه الدليل القاطع لحيازته على الملكية العقارية، فالمشرع الجزائري إستغنى عن التعريف

[1] _ المادة 33 من المرسوم رقم 63/76 المتضمن تأسيس السجل العقاري، المرجع السابق

للدفتر العقاري وإنما تحدث في المادتين 18و19 من الأمر 74/75 المتعلق بتهيئة مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري كما نصت المادة 18 منه على أنه "يمنح لمالك العقار بقيامه بأول خطوة للدفتر العقاري تدون فيه كل المعلومات التي سجلت في البطاقات العقارية كما جاء في نص المادة 19منه تقيد كل الحقوق المتعلقة بعقار ما لحظة إشهاره في السجل العقاري وفي الدفتر العقاري بربط سند الملكية وعملية تحضير الدفتر العقاري يعتبر أخر خطوة في عملية تأسيس السجل العقاري، فبإستطاعة المالك إثباث حقه أو تبري كل حقوقه المذكورة على عقار ما والذي يتم من خلاله ضبط

أو حصر كل الحقوق والتكاليف المعترفة لهذا العقار ويكون تسليم العقار في حالة ما إذا كان مرقما ترقيما نهائي. فهو يعد من أرقى أو من أولويات وثائق السجل العقاري فهو يحوي مختصر لما تتضمنه البطاقة العقارية فيلتزم المحافظ العقاري أن يثبت أو يتقين بين توافق الدفتر العقاري والبطاقة العقارية [1].

ب-تسليم الدفتر العقاري

يؤشر المحافظ العقاري على الدفتر العقاري المطابق للنموذج المحدد بقرار من وزير المالية المؤرخ في : 1976/05/27 قبل تقديمه لمالك العقار مع العلم أن الدفاتر العقارية على صنفين : دفاتر عقارية تقدم في حالة الملكية الشائعة بحيث يعد دفتر عقاري واحد ويودع لدى المحافظة العقارية ولا يسلم لهؤلاء إلا بعد تخصيص وكيل عنهم لإكتساب هذا الدفتر إعمالا بنص المادة 47 من المرسوم 63/76 المعدل و المتمم حيث يقوم المحافظ العقاري للإشارة إلى من رجع إليه الدفتر العقاري في البطاقة العقارية المطابقة التي أل إليها ودفاتر عقارية تسلم في حالة الملكية الممسوحة وتسلم إلى مالك العقار إعمالا بنص المادة 46 من نفس المرسوم .[2]

[1] _المرسوم رقم 32/73 المؤرخ في :1973/01/05 المتعلق بإثباث الملكية العقارية الخاصة والذي نفذ الأمر 73/71 المؤرخ في :1971/11/08 المتعلق بقانون الثورة الزراعية، والذي ألغى بدوره المادة 75 من القانون 25/90 المتضمن التوجيه العقاري.

[2] _ علاق عبد القادر، محاضرات المسح و الحفظ العقاريين، السنة الأولى ماستر، تخصص قانون عقاري، قسم القانون الخاص، ص 84 .

خلاصة الفصل

تهدف إليها جـل تشريعات العالم وإختلفت وتفاوتت طـرق ووسائل إقتناءها وطريقة إن من أهـم نظام الشهر العقاري والـذي يعد مـن بين الأنظمـة التي تحقق وتوفـر الثقـة و الإئتمان لتقوية الدعم للملكية العقارية ، حيث إمتدت جذور نظام الشهر العقاري إلى العصور البدائية القديمة والتي تحولها بما يتكيف و التقلبات التي تعرفها المجتمعات، وفضلا عن ذلك فإن الرومان إنتهجو بعض الأساليب أو الطرق مثل التناوب الصوري المنح باليد القصيرة و اليد الطويلة إلى غير ذلك من الأساليب ولابد من الإشارة أن نظام الشهر العقاري في هذا العصر هو نظام يتميز بأحكام وقواعد معلومة وفي مستهل الحديث فإن أول من إستند إلى هذا النظام هم فقهاء المذهب الحنفي في غضون الخلافة العثمانية ،حيث أعدو قواعد للشهر العقاري بحيث أنشأت لجنة قامت بوضع هذه القواعد إستحدثت وزارة مختصة الخاقاني عملها القيام بتسجيل العقارات ،فأول من أوجد نظام السجل العقاري للدولة البروسية في العصر الحديث في عهد الملك فريديريك الثاني الذي أنشأ قانونا بتاريخ:1983/12/20 يتعلق بنظام الشهر الشخصي أنشأ بموجبه سجلات عقارية ذات صحائف متعددة تخصص لكل عقار صحيفة يدون فيها جميع العقود ويعد نظام الشهر الشخصي هو النظام الأول الذي تم تقديمه و إنتشر في العديد من البلدان حول العالم ويعلن هذا النظام عن التصرفات العقارية من خلال ذكر أسماء الأفراد القائمين بها بغض النظر عن العقار الذي يتم التصرف فيه .في حين أن النظام العيني قد تم تطويره إستجابة للتعليقات السلبية الموجهة لنظام الشهر الشخصي .ويرتكز هدا النظام في شهر التصرفات العقارية على أساس العقار الذي يتم التصرف فيه وليس بناءا على أسماء مالكيه أو أصحاب الحقوق العينية كما هو الحال في أنظمة الشهر الشخصي حيث يخصص لكل عقار بطاقة عقارية فريدة ضمن السجل العقاري تسجل فيها جميع التصرفات المتعلقة بهذا العقار، كما تحتوي كل بطاقة على وصف مادي للعقار يتضمن تفاصيل عن المساحة و الموقع .أما فيما يتعلق بموقف المشرع الجزائري من هذين

النظامين يمكن ملاحظة أن نظام التسجيل العقاري الذي تم إعتماده هو نظام مزدوج حيث يعتمد على نظام التسجيل العيني وذلك بوجب الأمر 74/75 و المرسومين التنفيذيين المشار إليهما أعلاه ، نظام التسجيل الشخصي الذي ورثه عن الإستعمار الفرنسي يعد نظاما إنتقاليا حتى يتم الإنتهاء من مسح الأراضي على مستوى جميع بلديات البلاد، وذلك في البلديات التي لم يتم بعد إعداد مسح الأراضي علاوة على ذلك يتبين أن نظام التسجيل العيني الذي إعتمده المشرع في القانون 75/74 و المرسومين التنفيذيين رقم 62/76 و63/76 لم يعكس بشكل فعلي المبادئ التي أقرها المشرع لنظام التسجيل العيني حيث أنه لم يمنح التسجيل القوة الثبوتية المطلقة .هذا وبعد بحثنا في تطورات نظم التسجيل العقاري وأنواعها وموقف المشرع الجزائري منها ومدى تجسيد نظام التسجيل العقاري في إطار الأمر 74/75 وماهي الإجراءات اللازمة لتأسيس السجل العقاري .

الفصل الثاني

قواعد وشروط تنظيم الحفظ العقاري

يعد نظام الحفظ العقاري في التشريع الجزائري من أهم الآليات القانونية التي تهدف إلى ضمان استقرار المعاملات العقارية وتحقيق الأمن القانوني للملكية، من خلال ضبط القواعد والإجراءات التي تحكم توثيق الحقوق العينية وإشهارها. وقد أولى المشرّع الجزائري أهمية خاصة لتنظيم هذا المجال، عبر وضع مجموعة من القواعد الأساسية التي تحكم عملية الشهر العقاري، وعلى رأسها قاعدة الرسمية وقاعدة الأثر النسبي، باعتبارهما ركيزتين أساسيتين لضمان حجية التصرفات العقارية وحمايتها تجاه الغير.

كما لم يكتفِ المشرّع بإقرار هذه القواعد، بل أحاط عملية الحفظ العقاري بجملة من الشروط القانونية الواجب توفرها في الوثائق المقدمة للإشهار، وذلك لضمان صحتها وسلامتها من الناحية الشكلية والموضوعية، بما يكرّس مبدأ الشرعية ويمنع النزاعات المحتملة حول الملكية العقارية.

وعليه، سيتم التطرق في هذا الفصل إلى دراسة قواعد تنظيم الحفظ العقاري من خلال المبحث الأول يتناول قاعدة الرسمية وقاعدة الأثر النسبي، أما المبحث الثاني فخصصناه لبيان الشروط القانونية الواجب توفرها في الوثائق الخاضعة للحفظ العقاري.

المبحث الأول: قاعدة الرسمية و قاعدة الأثر النسبي

تعد قاعدة الرسمية وقاعدة الأثر النسبي من أهم القواعد التي يقوم عليها نظام الحفظ العقاري في التشريع الجزائري، إذ تهدفان إلى ضمان صحة التصرفات العقارية وتحديد آثارها القانونية. فقاعدة الرسمية تفرض إفراغ التصرفات في شكل رسمي، بينما تقضي قاعدة الأثر النسبي بانصراف آثارها إلى أطرافها فقط.

وعليه، سيتم تناول هذا المبحث من خلال مطلبين: الأول حول مفهوم قاعدة الرسمية والثاني حول مفهوم قاعدة الأثر النسبي

المطلب الأول: مفهوم قاعدة الرسمية

تعد قاعدة الرسمية من أهم قواعد الحفظ العقاري في التشريع الجزائري، إذ تفرض تحرير التصرفات في شكل رسمي لضمان صحتها وحجيتها.

وعليه، سيتم في هذا المطلب تعريف قاعدة الرسمية، وبيان مزاياها، وتحديد المحررات الرسمية الخاضعة للحفظ العقاري

الفرع الأول: تعريف قاعدة الرسمية

يعرف العقد في القانون المدني الجزائري بأنه اتفاق يلتزم بموجبه شخص أو عدة أشخاص تجاه شخص أو عدة أشخاص آخرين، بمنح شيء أو القيام بعمل أو الامتناع عن عمل[1]. ويخضع العقد، وفقًا للقواعد العامة، لثلاثة أركان أساسية تتمثل في: الرضا، المحل والسبب؛ بحيث يؤدي تخلف أحد هذه الأركان إلى عدم انعقاد العقد واعتباره باطلاً بطلانًا مطلقًا. ومن ذلك، مثلاً، غياب تطابق الإيجاب والقبول، أو عدم توافر التراضي الصحيح بين الأطراف. كما أن بعض العقود تتطلب، إضافة إلى هذه الأركان، ركنًا شكليًا يفرضه القانون، ويترتب على عدم احترامه البطلان المطلق، كما هو الشأن بالنسبة لعقود التصرف في العقارات[2].

ويعد العقد الناقل للملكية العقارية من أبرز العقود الشكلية التي ألزم المشرّع الجزائري إخضاعها لقاعدة الرسمية،[3] وذلك من خلال تحريرها في شكل رسمي على يد موظف

---

[1]– المادة 54 من القانون المدني الجزائري

[2]– زهية حورية سي يوسف، الوجيز في عقد البيع، دار الأمل، الجزائر، 2008، ص 28.

[3]– المادة 324 مكرر 1 من (ق م ج).

عمومي أو ضابط عمومي أو شخص مكلف بخدمة عامة، في حدود اختصاصه وسلطته. وتُعرف هذه القاعدة بقاعدة الرسمية في العقود الخاضعة لإجراءات التسجيل والإشهار العقاري، وهي تهدف إلى ضمان مصداقية التصرفات العقارية وحمايتها من النزاعات، فضلاً عن تحقيق العلنية والشفافية في تداول الملكية العقارية[1].

أولاً: تعريف قاعدة الرسمية

أكد المشرّع الجزائري على ضرورة احترام قاعدة الرسمية في مختلف التصرفات الواردة على العقارات، من خلال عدة نصوص قانونية[2]، من أبرزها المادة 324 مكرر من القانون المدني، التي أوجبت إفراغ كل عقد من شأنه نقل أو إنشاء أو تعديل أو زوال حق عيني عقاري في محرر رسمي يحرره موظف أو ضابط عمومي مختص. كما كرّست نصوص أخرى هذا المبدأ، بما في ذلك تلك التي تمتد لتشمل الوعد بالتعاقد، حيث يخضع هو الآخر لنفس الشكلية متى كان يتعلق بعقار، مما يعني أن شرط الرسمية لا يقتصر على العقد النهائي فقط، بل يشمل أيضًا الاتفاقات التمهيدية المرتبطة به[3].

وفي مجال الترقية العقارية، شدّد المشرّع على ضرورة احترام هذه القاعدة، إذ أوجب أن يتم تحرير عقود البيع على التصاميم في شكل رسمي، مع إخضاعها لإجراءات التسجيل والإشهار العقاري[4]، وهو ما يضمن حماية المشتري وضبط العلاقة التعاقدية بين الأطراف. كما ألزم بدفع حقوق التسجيل أمام الموثق في بعض الحالات، مع منح إعفاءات في حالات أخرى، خاصة عندما يتعلق الأمر بعمليات ذات طابع اجتماعي أو سكني، وفقًا لما تنظمه قوانين التسجيل[5].

---

[1]– المادة 324 من ق م ج

[2]– أمر رقم 59/75 مؤرخ في 26 سبتمبر 1975، متضمن القانون التجاري المعدل و المتمم، (ج ر ج ج) عدد 101 المؤرخة في 1975/09/19

[3]– خالد رمول، المحافظة العقارية كآلية للحفظ العقاري في التشريع الجزائري، ص 34

[4]– المادة 01/34 من القانون رقم 04/11 المؤرخ في 17 فيفري 2011، يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية ج ر ج ج ، العدد 14 المؤرخة في 2011/03/06

[5]–الدكتور، شريف بغني، اجراءات الاستفادة من الأوعية العقارية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة، مجلة القانون العقاري محرر القانون و العقار، جامعة البليدة 2، الجزائر، العدد4، 2017، ص 96

ومن جهة أخرى، اتخذ المشرّع موقفًا صارمًا من العقود العرفية في المجال العقاري حيث منع تسجيلها لدى مصالح التسجيل إذا كانت تتعلق بنقل ملكية عقارية أو بحقوق عينية أو بعناصر تجارية هامة، وذلك حمايةً للمعاملات من الغش والتلاعب. وفي هذا الإطار، لم يضع المشرّع تعريفًا صريحًا للعقد العرفي، بل اكتفى بتحديد مفهوم العقد الرسمي مما يُفهم منه أن العقد العرفي هو كل عقد لم يُحرر من طرف موظف مختص أو لم يُنجز وفق الأشكال القانونية المطلوبة[1].

غير أنه، وبموجب أحكام القانون، يمكن أن يتحول العقد غير الرسمي إلى محرر عرفي إذا استوفى شروط الكتابة والتوقيع من قبل الأطراف، وفي بعض الحالات توقيع الشهود، بحيث تترتب عليه آثار قانونية من حيث الإثبات، ويخضع لأحكام المحررات العرفية. ومع ذلك، فإن هذا النوع من العقود لا يتمتع بنفس القوة القانونية التي يتمتع بها العقد الرسمي، خاصة في مجال نقل الملكية العقارية، حيث يبقى غير كافٍ للاحتجاج به في مواجهة الغير أو لإتمام إجراءات الشهر العقاري.

وعليه، فإن قاعدة الرسمية تُعدّ حجر الأساس في تنظيم التصرفات العقارية في التشريع الجزائري، لما توفره من ضمانات قانونية تعزز الثقة في المعاملات وتحمي حقوق المتعاقدين والغير على حد سواء[2].

تنص المادة 61 من المرسوم التنفيذي رقم 76/63 المتعلق بتأسيس السجل العقاري على أنه: «كل عقد يكون محل إشهار في المحافظة العقارية يجب أن يقدم في الشكل الرسمي».

ويُستفاد من هذا النص أن المشرع الجزائري قد اشترط إفراغ جميع العقود والوثائق الخاضعة لعملية الشهر في قالب رسمي، دون النص على أي استثناءات من هذا المبدأ. وبناءً عليه، فإن كل عقد لا تتوافر فيه صفة الرسمية يُرفض من طرف المحافظ العقاري

[1]– المادة 01/351 من قانون التسجيل

[2]– خالد رمول و اَسيا دوة،، الاطار القانوني و التنظيمي لتسجيل العقارات في التشريع الجزائري، المرجع السابق ص 36.

باعتبار أن الرسمية تُعد شرطاً جوهرياً لا يقل أهمية عن إجراء الشهر ذاته، بل في المرتبة نفسها من حيث الأثر القانوني[1].

كما أكد المشرع هذا الاتجاه في المادة 29 من القانون رقم 25/90 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 المتضمن قانون التوجيه العقاري، حيث نصت على أن الملكية الخاصة والحقوق العينية العقارية تُثبت بعقد رسمي يخضع لقواعد الإشهار العقاري[2].

وفي السياق نفسه، عرّفت المادة 324 من القانون المدني الجزائري العقد الرسمي بأنه: «العقد الذي يثبت فيه موظف أو ضابط عمومي أو شخص مكلف بخدمة عامة ما تم لديه أو ما تلقاه من ذوي الشأن، وذلك وفق الأشكال القانونية وفي حدود سلطته واختصاصه[3].«

ومن خلال هذا التعريف يتضح أن العقود الرسمية تختلف بحسب الجهة المختصة بتحريرها، إذ يمكن أن تصدر عن موظف عمومي أو ضابط عمومي أو شخص مكلف بخدمة عامة، شريطة احترام القواعد الشكلية والاختصاص المحدد قانوناً.

الفرع الثاني: مزايا قاعدة الرسمية

يترتب على إخضاع التصرفات العقارية لقاعدة الرسمية في التشريع الجزائري مجموعة من المزايا المهمة، وهي من أبرز الأسباب التي دفعت المشرّع إلى تبني هذه القاعدة وإلزامها في العقود والوثائق الخاضعة للتسجيل والإشهار العقاري، ويمكن إجمال هذه المزايا وتوضيحها فيما يلي:

أولًا: تعزيز حجية المحررات الرسمية وقوتها الثبوتية

يُعد تدخل الموظف العمومي أو الضابط العمومي المختص في تحرير العقود عنصرًا جوهريًا في إضفاء الطابع الرسمي على المحررات، وهو ما يمنحها قوة قانونية متميزة في الإثبات مقارنة بالمحررات العرفية. فقيام الموثق أو الموظف المؤهل قانونًا

[1]– رحال صليحة، الشهر العقاري في القانون الجزائري، مذكرة لنيل شهادة ماجستير في القانون، تخصص عقود ومسؤولية، قسم الحقوق، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، 2014، ص 46

[2]– قانون رقم 25/90 مؤرخ في 18 نوفمبر 1990، يتضمن التوجيه العقاري، عدد49، صادر في 18 نوفمبر 1990 معدل ومتمم

[3]– بن يحي نوال، ملوكي أحلام، أحكام الشهر العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون تخصص قانون خاص قانون الأعمال، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة 8 ماي 1945، قالمة ، ص 48

بتحرير العقد والتأكد من مطابقته للأوضاع القانونية والشكلية يجعل منه محررًا رسميًا يتمتع بحجية قوية في مواجهة الأطراف والغير على حد سواء.

وبموجب هذه الصفة، يُعتبر المحرر الرسمي حجة كاملة فيما يرد فيه من بيانات ووقائع، ولا يمكن إنكار مضمونه أو الطعن في صحته إلا عن طريق دعوى التزوير، وهو ما يرفع من مستوى الحماية القانونية التي يحققها هذا النوع من المحررات. كما أن هذه الحجية القوية تُسهم في تحقيق استقرار المعاملات القانونية بوجه عام، والعقارية منها بوجه خاص، إذ تقلل بشكل كبير من حالات النزاع المرتبطة بصحة التصرفات أو مضمونها.

وعليه، فإن اعتماد الشكل الرسمي في تحرير العقود لا يهدف فقط إلى تنظيم الإجراءات، بل يشكل ضمانة أساسية لتعزيز الأمن القانوني، وترسيخ الثقة في المعاملات والحد من المنازعات القضائية المتعلقة بإثبات الحقوق والتصرفات[1].

ثانيًا: حماية أطراف التعاقد والغير

إن قيام الموثق أو الموظف العمومي المؤهل بتحرير العقود لا يقتصر على مجرد الإفراغ الشكلي أو التدوين التقني لمضمون الاتفاق، بل يتجاوز ذلك إلى أداء دور وقائي وإرشادي ذو أهمية بالغة في حماية المعاملات القانونية. إذ يلتزم هذا الأخير بتنبيه الأطراف المتعاقدة إلى طبيعة التصرف القانوني محل العقد، وشرح آثاره القانونية المباشرة وغير المباشرة، إضافة إلى بيان الالتزامات التي تترتب عليهم بموجب هذا التصرف، بما يضمن صدور إرادة واعية ومبنية على إدراك صحيح لمضمون العقد.

كما يعمل الموثق على التأكد من احترام مختلف الأحكام التشريعية والتنظيمية الواجب تطبيقها على العقد، سواء من حيث الشروط الشكلية أو الموضوعية، مما يساهم في إضفاء المشروعية القانونية على التصرفات وتفادي بطلانها أو تعرضها للطعن مستقبلاً. ويُعد هذا الدور بمثابة آلية حماية فعالة للمتعاقدين، لاسيما الطرف الضعيف في العلاقة التعاقدية الذي قد يفتقر إلى الخبرة القانونية أو المعرفة الدقيقة بآثار التصرف.

إضافة إلى ذلك، فإن هذا الإشراف القانوني يحدّ بشكل كبير من حالات الغش

[1]– خالد رمول و آسيا دوة ، المرجع السابق، ص 36

أو التدليس أو الجهل بالقانون، ويُسهم في تحقيق التوازن العقدي بين الأطراف. كما يمتد أثره إلى حماية الغير، من خلال منع تداول أو التعامل مع تصرفات قانونية غير صحيحة أو مشوبة بعيوب قد تؤثر على استقرار المعاملات وتخلق نزاعات قانونية لاحقة، مما يعزز الثقة والأمان في التعاملات المدنية والعقارية على وجه الخصوص[1].

ثالثًا: ضمان حفظ الوثائق وحسن تنظيمها

تعد قاعدة الرسمية من أهم المبادئ المنظمة لتحرير العقود، إذ تُلزم محرريها، ولا سيما الموثقين، بالاحتفاظ بالأصول القانونية للوثائق والعقود التي يتم تحريرها، مع ضرورة إيداعها وحفظها وفقًا لما يقرره قانون التوثيق والتنظيمات المعمول بها. ويشمل ذلك إنشاء أرشيف مهني منظم يُحفظ فيه أصل العقد ونسخه بطريقة دقيقة وآمنة تضمن سلامتها من التلف أو الضياع أو أي شكل من أشكال التلاعب أو التغيير غير المشروع.

ويهدف هذا النظام إلى إرساء ضمانات قوية لحماية المستندات القانونية، من خلال تمكين الأطراف أو الجهات القضائية أو الإدارية من الرجوع إلى الأصول وقت الحاجة لإثبات الحقوق أو حسم النزاعات. كما أن وجود أرشيف موثق ومنظم يسهل عملية التحقق من صحة التصرفات العقارية وتسلسلها القانوني، مما يعزز الشفافية ويحد من احتمالات التزوير أو الإنكار.

وبذلك، فإن الالتزام بحفظ الأصول وإيداعها لا يُعتبر مجرد إجراء إداري، بل يشكل عنصرًا أساسيًا في تعزيز الثقة في المعاملات القانونية والعقارية، وضمان استقرارها واستمراريتها، بما يحقق الأمن القانوني ويحمي حقوق الأطراف والغير على حد سواء[2].

رابعًا: تمكين الدولة من الرقابة وتنظيم السوق العقارية

تسمح الرسمية للدولة بفرض رقابة دقيقة على المعاملات العقارية، من خلال تتبع مختلف التصرفات وإخضاعها لإجراءات التسجيل والإشهار. كما تساعد على الحد من المضاربة غير المشروعة والصفقات غير القانونية، وتمكن الإدارة الجبائية من تحصيل

[1]– زهرة بن عمار، دور المحافظة العقارية في نظام الشهر العقاري و منازعاته أمام القضاء الجزائري، مذكرة ماجستير كلية الحقوق، جامعة عنابة، الجزائر، 2011، ص 49

[2]– خالد رمول، المحافظة العقارية كآلية للحفظ العقاري في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص 38.

حقوق التسجيل والرسوم المستحقة، مما يحقق توازنًا بين حماية السوق العقارية وضمان موارد الدولة المالية[1].

وبذلك، يتضح أن قاعدة الرسمية لا تقتصر على كونها شرطًا شكليًا، بل تُعد آلية قانونية فعالة لتحقيق الأمن القانوني والاستقرار الاقتصادي في المعاملات العقارية.

الفرع الثالث: المحررات الرسمية الخاضعة للحفظ العقاري في التشريع الجزائري :

تعد المحررات الرسمية الخاضعة للحفظ العقاري في التشريع الجزائري من أهم الوسائل القانونية التي يعتمد عليها نظام الشهر العقاري، وهي المحررات التي تُنشئ أو تنقل أو تُعدّل أو تُنهي حقوقًا عينية عقارية، ولا تُنتج آثارها القانونية في مواجهة الغير إلا بعد إتمام إجراءات التسجيل والإشهار لدى المحافظة العقارية.

وتنقسم هذه المحررات إلى عدة أصناف رئيسية حسب طبيعتها ومصدرها، وتشمل المحررات التوثيقية، والإدارية، والقضائية، وهي على النحو الآتي:

أولًا: المحررات التوثيقية

وهي المحررات التي يحررها الموثق باعتباره ضابطًا عموميًا مختصًا، وتتمتع بحجية قوية في الإثبات ولا يطعن فيها إلا بالتزوير. وتشمل مختلف التصرفات العقارية مثل البيع والهبة والوصية والوقف، إضافة إلى العقود المتعلقة بالحقوق العينية الأصلية أو التبعية.

ومن أهم هذه المحررات:

1. **عقود البيع العقاري**: وهي من أهم التصرفات الناقلة للملكية، ولا تنتقل بموجبها الملكية إلا بعد إتمام الرسمية والشهر العقاري وفقًا للمادة 324 مكرر 1 من القانون المدني والمادة 16 من الأمر 74/75، حيث يبقى العقد دون أثر عيني ما لم يُشهر. وينطبق ذلك أيضًا على البيع على التصاميم والمقايضة[2].

[1] – مجيد خلفوني، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، الديوان الوطني للأشغال التربوية، الجزائر، 2003، ص 87.

[2] – قانون رقم 18/84 المؤرخ في 1984/06/09 ج.ر.ج.ج، ع 24،الصادرة بتاريخ1984/06/12، المعدل والمتمم بالأمر رقم02/05 المؤرخ في 2005/02/27.

2. **عقد الهبة العقارية:** هو عقد تبرعي بموجبه يقوم الواهب بنقل ملكية عقار إلى الموهوب له دون مقابل، ويُعد من التصرفات الناقلة للملكية ذات الطابع المجاني. وقد أحاطه المشرع بجملة من الشروط الشكلية الصارمة، أهمها الرسمية، إذ يجب تحريره في شكل عقد رسمي أمام موثق مختص، إضافة إلى ضرورة استكمال إجراءات الحيازة الفعلية عند الاقتضاء، وكذا إخضاعه لإجراءات الشهر العقاري حتى ينتج آثاره القانونية في مواجهة الغير. وبالتالي فإن أي هبة عقارية لا تستوفي هذه الشروط الشكلية، ولا سيما الرسمية والشهر، تُعد باطلة أو غير منتجة لآثارها القانونية تجاه الغير وفقًا لأحكام قانون الأسرة وقواعد الشهر العقاري[1].
3. **الوصية العقارية:** هي تصرف قانوني مضاف إلى ما بعد الوفاة، ينشئ التزامًا بنقل ملكية عقار من الموصي إلى الموصى له بعد وفاة الأول. وتتميز الوصية بكونها لا تنتج آثارها إلا بعد وفاة الموصي، كما تخضع في شكلها للإفراغ الرسمي أمام الموثق وفق الشروط القانونية المعمول بها. وعندما يتعلق موضوعها بعقار، فإنها تكون خاضعة كذلك لإجراءات الشهر العقاري، باعتبار أن الشهر يعد ضمانة أساسية لإشهار انتقال الملكية وتنظيمها قانونًا، بما يضمن استقرار المعاملات العقارية ومنع النزاعات المحتملة حول الحقوق بعد الوفاة[2].

ثانيا: المحررات القضائية :

و هي الأحكام والأوامر القضائية التي تصدرها الجهات القضائية وتترتب عنها حقوق عينية عقارية، ولا تكون لها حجية تجاه الغير إلا بعد أن تحوز قوة الشيء المقضي فيه ويتم شهرها.

ومن أهمها:

- أوامر الحجز التحفظي والتنفيذي على العقارات.
- حكم رسو المزاد في البيوع العقارية.

---

[1]– زهرة بن عمار، دور المحافظة العقارية في نظام الشهر العقاري ومنازعاته أمام القاضي الجزائري، مذكرة ماجستير جامعة باجي مختار، عنابة، 2011، ص. 61.

[2]– القانون رقم 10/91 ج .ر.ج.ج، ع 21،سنة28، الصادرة بتاريخ 1991/05/08م، المعدل والمتمم بالقانون رقم07/01، المؤرخ في 22 ماي 2001م، والقانون رقم 10/02 المؤرخ في 2002/12/14م.

- الأحكام القضائية بقسمة المال المشاع.
- الأحكام المثبتة للوعد بالبيع العقاري.
- الأحكام المثبتة لحق الشفعة[1].
- الأحكام المنشئة أو المعدلة للحقوق العينية التبعية.

وتتطلب هذه الأحكام، رغم صدورها القضائي، إجراءات شهر حتى تنتج آثارها العينية، خاصة في مواجهة الغير[2].

المطلب الثاني: مفهوم قاعدة الأثر النسبي

تقوم قاعدة الأثر النسبي على مبدأ أن آثار العقد لا تنصرف إلا إلى المتعاقدين دون غيرهم، فلا يكتسب الغير حقوقاً ولا يتحمل التزامات من عقد لم يكن طرفاً فيه. وتعد هذه القاعدة من الأسس التي يقوم عليها القانون المدني لضمان استقرار المعاملات.

الفرع الأول: تعريف قاعدة الشهر المسبق

تعد قاعدة الشهر المسبق للتصرفات القانونية الواردة على العقارات من أهم الضمانات التي يعتمد عليها نظام الشهر العقاري، إذ تساهم في ضمان تسلسل انتقال الحقوق العقارية بشكل منظم ودقيق، كما تمنع نشوء أوضاع قانونية متوازية قد تؤدي إلى تعارض الحقوق أو خلق التباس في تحديد المالك الحقيقي للعقار.

وقد أكد المشرع الجزائري هذه القاعدة صراحة في المادة 88 من المرسوم رقم 76/63 حيث نصت على أنه: «لا يمكن القيام بأي إجراء للإشهار في المحافظة العقارية في حالة عدم وجود إشهار مسبق أو مقارنة للعقد أو القرار القضائي أو شهادة الانتقال عن طريق الوفاة يثبت حق التصرف أو صاحب الحق الأخير

ويُستفاد من هذا النص أن المحافظ العقاري لا يمكنه إتمام أي شهر لأي وثيقة ناقلة للملكية ما لم تكن مستندة إلى إشهار سابق يثبت التسلسل القانوني للملكية، بما يضمن وضوح انتقال الحقوق العقارية من مالك إلى آخر دون غموض أو تناقض. ويهدف هذا

---

[1]– عبد الحفيظ عبيدة، إثبات الملكية العقارية والحقوق العينية العقارية في التشريع الجزائري، دار هومة، الجزائر 2003 ص 153.

[2]– عمر حمدي باشا، نقل الملكية العقارية على ضوء آخر التعديلات وأحدث الأحكام، دار هومة، الجزائر2002، ص 32.

الإجراء إلى تتبع سلسلة المالكين السابقين للعقار، مما يحد من إمكانية وقوع تصرفات مزدوجة أو متعارضة على نفس العقار[1].

وفي السياق ذاته، حرص المشرع الجزائري على إضفاء طابع إلزامي على هذه القاعدة بهدف تعزيز مبدأ الائتمان العقاري واستقرار المعاملات، حيث ألزمت المادة 90 من المرسوم نفسه الموثقين وكتاب الضبط والسلطات الإدارية بالسهر على إشهار جميع العقود والقرارات القضائية الخاضعة للإشهار، سواء تم تحريرها من طرفهم أو بمساعدتهم، وذلك ضمن الآجال القانونية المحددة.

كما أن نطاق تطبيق هذه القاعدة يقتصر أساساً على العقود الناقلة للملكية، دون أن يشمل بعض التصرفات الإدارية الأخرى مثل عقود التخصيص ومداولات المجالس الشعبية البلدية وبعض القرارات الإدارية المتعلقة بتهيئة العقار أو تخصيصه، باعتبارها لا تنشئ في حد ذاتها حق ملكية نهائي وإنما تمهّد له أو تنظم استغلاله[2].

الفرع الثاني: الاستثناءات الواردة على قاعدة الأثر النسبي

وردت مجموعة من الاستثناءات على قاعدة الشهر المسبق في المرسوم رقم 63-76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري، وكذلك في عدد من النصوص التشريعية والتنظيمية المرتبطة بالمجال العقاري، وهو ما يمكن توضيحه كما يلي:

أولا: العقود المشهرة قبل 01 جانفي 1970

يعد هذا الاستثناء من أهم الحالات التي أقرها المشرع في مجال الشهر العقاري، إذ يسمح بشهر العقود والوثائق التي تم تحريرها بصورة ثابتة ومؤكدة قبل تاريخ 1971/01/01، سواء كانت صادرة عن جهات قضائية في النظام السابق، أو كانت عقودًا عرفية تم تسجيلها من طرف الأطراف بهدف إكسابها تاريخًا ثابتًا ومعترفًا به قانونًا.

وفي هذا الإطار، أجاز المشرع أيضًا إدراج العقود التوثيقية ذات الطابع التصريحي التي تتضمن إيداع العقود العرفية التي اكتسبت تاريخًا ثابتًا قبل هذا التاريخ، بشرط أن تتضمن هذه العقود بيانًا صريحًا يفيد بأن الحقوق العينية محل الإيداع يمكن إثباتها بواسطة وثائق سابقة على 1971/01/01. غير أن هذا الإجراء يبقى مقيدًا بعدة شروط

[1]– بن يحي نوال، ملوكي احلام، مرجع سابق، ص 54

[2]– رحال صليحة، مرجع سابق، ص ص 48، 50

جوهرية، أهمها ضرورة ذكر مصدر الملكية وأصلها بشكل دقيق وواضح، حتى يتم تتبع سلسلة انتقال الحق العقاري بصورة قانونية سليمة.

كما يُشترط أيضًا تحديد العقار محل التصرف تحديدًا دقيقًا من حيث الموقع والحدود والمكونات، مع وجوب ذكر جميع الأشخاص الواردة أسماؤهم في العقد العرفي دون استثناء، ضمانًا للشفافية ومنعًا لأي نزاع محتمل حول الملكية أو أطرافها. ويأتي هذا التنظيم باعتباره استثناءً على قاعدة الأثر النسبي للعقود المنصوص عليها في المادة 89 من المرسوم 76/63. بما يضمن التوفيق بين متطلبات استقرار المعاملات العقارية وحماية الحقوق المكتسبة قبل تاريخ 1971[1].

ثانيا: عقود الاستصلاح في اطار القانون 18/83

تنص المادة الأولى من القانون رقم 83/13 المؤرخ في 1983[2]/08/13 على أن هذا القانون يهدف إلى وضع القواعد المنظمة لحيازة الملكية العقارية الفلاحية من خلال عمليات استصلاح الأراضي، كما يحدد الشروط القانونية لنقل الملكية المتعلقة بالأراضي الفلاحية الخاصة والقابلة للاستصلاح والفلاحة. ويعكس هذا الإطار التشريعي توجه الدولة نحو تنظيم الاستثمار الفلاحي وتثبيت الملكية في هذا المجال الحيوي.

كما أن الغاية الأساسية من هذا القانون لا تقتصر على الجانب التنظيمي فقط بل تتعداه إلى تحقيق أهداف تنموية واقتصادية واجتماعية، من خلال تشجيع المواطنين على التوجه نحو مناطق الجنوب واستصلاح الأراضي غير المستغلة، بما يسمح بتوسيع الرقعة الزراعية وتحقيق توازن بين الشمال والجنوب من حيث الكثافة السكانية ومستوى التنمية الاقتصادية والاجتماعية[3].

[1]– زايدي جميلة، اجراءات نقل الملكية في عقد بيع العقار في التشريع الجزائري، دار الهدى للطباعة و النشر و التوزيع عين مليلة، 2014 ص 142

[2]– زايدي جميلة، مرجع نفسه، ص 143

[3]– قانون رقم 83/13 المؤرخ في 13أوت 1983، المتعلق بحيازة الملكية العقارية الفلاحية، ج.ر.ج.ج، ع 34، صادر في 16 أوت 1983.

ثالثا: الاجراء الاول لإشهار الحقوق العينية

نصّ المرسوم رقم 83/352 المؤرخ في 21 ماي 1983، المتعلق بإجراءات إثبات التقادم المكسب وإعداد ما يُعرف بعقد الشهرة المتضمن الاعتراف بالملكية، [1]على أنه يجوز لكل شخص يحوز عقارًا في بلديات لم تخضع بعد لإجراءات المسح العام، أن يتقدم بطلب إلى الموثق المختص إقليميًا من أجل تحرير عقد شهرة يثبت ملكيته، شريطة أن تكون الحيازة مستوفية للشروط القانونية المتمثلة في الاستمرارية، وعدم الانقطاع، وعدم المنازعة والعلنية، وخلوها من اللبس، وذلك طبقًا لأحكام القانون المدني.

وعند توافر هذه الشروط، يتولى المعني تقديم جميع المعلومات المتعلقة بالعقار، من حيث طبيعته وموقعه وحدوده ومساحته ومشتملاته، إضافة إلى البيانات المالية والرسوم المرتبطة به، مع تحديد جميع ذوي الحقوق والمستفيدين،[2] بما يضمن وضوح الوضعية القانونية للعقار محل الطلب.

وبعد التأكد من صحة المعلومات والوثائق المقدمة، وعدم وجود أي اعتراضات، يقوم الموثق بتحرير العقد بحضور المعني بالأمر وشاهدين، مع تدوين كافة البيانات والإجراءات المنجزة، بما في ذلك هوية الأطراف ووصف دقيق للعقار. ثم يُحرر العقد في نسختين يحتفظ الموثق بالأصل الموقع من قبله ومن طرف الشهود، بينما تُسلَّم النسخة الثانية للمعني بعد استكمال إجراءات التسجيل والشهر لدى المحافظة العقارية[3].

غير أن التطبيق العملي لهذا الإجراء أفرز عدة إشكالات، حيث تبين أنه استُغل في بعض الحالات بشكل تعسفي لتسوية وضعيات غير قانونية، أو لاستبعاد بعض الورثة

---

[1]– درار غالم، اجراءات الشهر العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر، تخصص القانون القضائي كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة عبد الحميد بن باديس، مستغانم، 2021، ص 27

[2]– المرسوم رقم 352/83 المؤرخ في 21 ماي 1983يسن إجراء إثبات تقاضم مكسب وإعداد عقد الشهرة المتضمن الاعتراف بالملكية، ج.ر.ج.ج، عدد21، صادر في 24 ماي 1983، الملغي بموجب القانون 02/07.

[3]– بن عبيدة عبد الحفيظ، اثبات الملكية العقارية و الحقوق العينية العقارية في التشريع الجزائري، دار هومة، الجزائر 2004، ص 29.

من الحقوق الإرثية، كما استُعمل أحيانًا للاستيلاء على أملاك عمومية وأوقاف وأملاك خاصة[1] الأمر الذي أدى إلى طرح العديد من النزاعات أمام القضاء الجزائري[2].

وبناءً على ذلك، تدخل المشرع لإلغاء هذا النظام بموجب القانون رقم 02-07 المؤرخ في 27 فيفري 2007، الذي أرسى إجراءً جديدًا يتمثل في التحقيق العقاري[3] لإثبات حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية، والذي تم تفصيله وتنظيمه لاحقًا بموجب المرسوم التنفيذي رقم 08/147 المؤرخ في 19 ماي 2008[4].

المبحث الثاني: الشروط القانونية الواجب توافرها في الوثائق الخاضعة للحفظ العقاري

تخضع الوثائق المقدمة للحفظ العقاري لجملة من الشروط القانونية التي تهدف إلى ضمان صحتها وحجيتها في مواجهة الغير، إذ يجب أن تكون هذه الوثائق محررة في شكل رسمي أو ثابت التاريخ، وأن تتضمن جميع البيانات الأساسية المتعلقة بهوية الأطراف وتحديد العقار محل التصرف بدقة، إضافة إلى بيان طبيعة الحق المتصرف فيه. كما يشترط أن يكون الأطراف متمتعين بالأهلية القانونية اللازمة لإبرام التصرف، وأن يكون موضوع العقد مشروعًا وغير مخالف للنظام العام. ولا بد كذلك من توقيع الأطراف والمصادقة على الإمضاءات عند الاقتضاء، مع احترام الإجراءات الإدارية كدفع الرسوم وتقديم الوثائق المرافقة. وكل إخلال بهذه الشروط قد يؤدي إلى رفض تقييد الوثيقة في السجل العقاري مما يفقدها أثرها القانوني تجاه الغير.

---

[1]– مزيان محمد أمين، "طرق إكتساب الملكية العقارية في التشريع الجزائري"، مجلة القانون العقاري والبيئة، المجلد 2العدد 1 كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة عبد الحميد بن باديس، مستغانم، ،2014 ص 12.

[2]– قرار مجلس الدولة، الغرفة الاربعة، ملف رقم 6580 بتاريخ: 11 فيفري2002 مجلة مجلس الدولة، ع 2 ص195

[3]– قانون رقم 07/02 المؤرخ في 27 /02/ 2007 المتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري،)ج. ر.ج.ج) ع ،15 صادر في 28 /02/ 2007

[4]– المرسوم التنفيذي رقم 08/147 المؤرخ في 19 /2008/05 يتعلق بعمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية،(ج.ر.ج.ج) ع 26 صادر في 25 /2008/05

المطلب الأول: الشروط الخاصة بتعيين الأطراف

حتى تعكس الوثائق الخاضعة للحفظ العقاري حقيقة أطراف التصرف، وضع المشرع الجزائري مجموعة من الشروط القانونية، يتم بموجبها تحديد كل البيانات الدالة على هوية كل طرف، فالمادة 22 من الأمر رقم 74/75 تضع على عاتق المحافظ العقاري صلاحية التحقيق في هوية وأهلية الأطراف الموجودين على وسائل الإثبات، وكذلك في صحة الأوراق المطلوبة من أجل الإشهار، دوق حدد مرسوم 76-63 كيفية تنفيذ هذا الإجراء،[1] وأك على ضرورة تعيين هوية الأطراف تعيينا دقيقا في العقود والوثائق الخاضعة للإشهار سواءا كانوا أشخاصا طبيعيين أو معنويين و إلا تم رفض الإيداع، كما أوجب التصديق عليها من طرف محرري هذه الوثائق أو من طرف أشخاص أخرين مؤهلين لذلك قانونا.[2]

وينصرف لفظ الأطراف المعنيين طبقا للمادة 22 أعلاه إلى البائع والمشتري، والمقايض، الواهب والموهوب، المؤجر والمستأجر، المتقاسم، الموصى له، وكل صاحب حق وارد على عقار موضوع تصرف قانوني، وكذل ك أطراف الحكم القضائي، م ع الإشارة إلى أن عبارة "الأطراف" لا تنصرف إلى الممثلين الشرعيين كالأولياء، والوكلاء، والقيمين لأنهم ممثلين وليسوا أطرافا، وتعيينهم في العقد يجب أن يكون محددا دون حاجة إلى ذكر عناصر الهوية الواردة في المادة 62 من مرسوم 76/ 63.

[1]- ليلي زروقي، حمد ي باشا عمر، المنازعات العقارية، دار هومة، الجزائر ، 2004، ص 254.
[2]- المواد من 62 إلى 65 من المرسوم رقم 63/76 المؤرخ في 1976/03/25، المتضمن تأسيس السجل العقاري (ج.ر.ج.ج) ، ع 30 مؤرخة في 1976/04/13.

الفرع الأول: مفهوم تعيين الأطراف

يقصد بتعيين الأطراف في نظام الحفظ العقاري تحديد هوية الأشخاص المعنيين بالتصرفات العقارية تحديدًا دقيقًا وواضحًا، بحيث يتم التعريف بكل طرف تعريفًا يزيل كل لبس أو غموض. ويشمل ذلك ذكر الاسم الكامل، وتاريخ ومكان الازدياد، والحالة المدنية، والمهنة، والعنوان، وأحيانًا رقم وثيقة الهوية. ويهدف هذا التعيين إلى التحقق من أهلية الأطراف وصفتهم القانونية، وضمان صحة المعاملات العقارية وحمايتها من النزاعات

أو التزوير، إذ إن أي نقص أو خطأ في بيانات التعريف قد يؤدي إلى رفض تقييد الوثيقة في السجل العقاري أو الطعن في صحتها لاحقًا[1].

تختلف البيانات المتعلقة بتعيين هوية الأطراف بحسب ما إذا كانوا أشخاصا طبيعيين

أو معنويين.

أولا عناصر التعيين بالنسبة للأشخاص الطبيعية:

كل عقد أو قرار قضائي يكون موضوع إشهار لا بد أن يشمل على عناصر التحديد التالية: الاسم واللقب، تاريخ ومكان الميلاد، الجنسية، والموطن، مهنة الأطراف، وفيما يخص الشهادة الموثقة بعد الوفاة، يجب الإشارة إلى الحالة المدنية والتصديق عليها بالنسبة للمتوفى، وبالنسبة لكل واحد من الورثة أو الموصي لهم ،[2]وقد أطلق المشرع على الهوية الكاملة للأشخاص الطبيعيين " الشرط الشخصي للأطراف " كما تشير إليه المادة 65 من مرسوم 76-63: "إن العقود والقرارات فيما يخص الأشخاص الطبيعيين، يجب

[1]- مجيد خلفوني ،نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، ج 01، ط01، الديوان الوطني للأشغال التربوية الجزائر 2004، ص 96.

[2]- المادة 62 من مرسوم 63/76 معدلة بالمرسوم التنفيذي رقم 123/93 المؤرخ في 1993/05/19، المعدل والمتمم للمرسوم 63/76، المؤرخ في 1976/03/25 ، المتضمن تأسيس السجل العقاري، (ج.ر.ج.ج) ع 34، مؤرخة في 1993/05/23.

أن تتضمن الإشارة إلى جميع العناصر التي تسمح بتحديد الشرط الشخصي للأطراف، ويقصد بالشرط الشخصي حسب مفهوم هذا المرسوم " الأهلية المدنية للأطراف."

ثانيا عناصر التعيين بالنسبة للأشخاص المعنوية:

عناصر تحديد وتعيين الأشخاص المعنوية تختلف باختلاف شكلها وطبيعتها القانونية وفي هذا أشارت المادة 63 من مرسوم 63/76: "أن كل عقد أو قرار قضائي يكون موضوع إشهار في محافظة عقارية، لابد أن يشتمل على عناصر التعيين التالية:

– بالنسبة للشركات المدنية: تسميتها، شكلها القانوني، مقرها.

– بالنسبة للشركات التجارية: تسميتها، شكلها القانوني ومقرها، رقم تسجيلها في السجل التجاري.

–بالنسبة للجمعيات: تسميتها، مقرها، تاريخ ومكان تصريحها.

– بالنسبة للنقابات: تسميتها، مقرها، ومكان إيداع قوانينها الرسمية.

– بالنسبة لأملاك الدولة: تثبت على اسم الدولة.

عند التحقق من توافر كل شروط التعيين المطلوبة يتم إشهار هذه المحررات طبقا لهذا التعيين وف حالة ماإذا طرأ عليها أي تغيير في الإسم أو اللقب بالعقد المكان أو القوانين الأساسية إذا إرتبط الموضوع بالأشخاص المعنوية يجب أن يكون موضوع إشهار جديد لدى بنفس المحافظة العقارية ،حماية لحق الملكية وإستقرار المعاملات العقارية .[1]

وكل تغيير يطرأ لاحقا على هوية الأطراف فيما يخص الاسم، اللقب، بالنسبة للأشخاص الطبيعية، أو التسمية أو الشكل القانوني أو المقر بالنسبة للأشخاص المعنوية يجب أن يكون موضوع إشهار جديد لدى نفس المحافظة العقاري[2].

ويتم ذلك بإيداع نسختين للعقد المعدل للحالة المدنية للأشخاص لتبريره كالحكم القضائي أو مرسوم تغيير اللقب.

[1] _ يجب أن تكون التأشيرة مطابقا لنموذج المحدد من طرف وزارة المالية حسب القرار الصادر في :1976/05/27 إذا تعلق الأمر بالمحررات المعتمدة من طرف الموثقين

[2] _ مجيد خلفوني، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، المرجع السابق، ص 98.

الفرع الثاني: التصديق على هوية الأطراف

يُعدّ التصديق على هوية الأطراف في نظام الحفظ العقاري من الضمانات الأساسية التي يقرّها التشريع الجزائري لحماية المعاملات العقارية ومنع التزوير أو انتحال الصفة حيث يُشترط التحقق الدقيق من هوية جميع المتعاقدين عند إبرام أي تصرف يتعلق بعقار ويتم ذلك عادة من طرف الموثق أو الضابط العمومي المختص من خلال الاطلاع على وثائق رسمية تثبت الهوية، مثل بطاقة التعريف الوطنية أو جواز السفر، مع التأكد من أهلية الأطراف القانونية للتصرف. كما يُلزم الموثق بتضمين هذه البيانات في العقد بشكل واضح والتصديق على صحتها قبل إيداعه لدى المحافظة العقارية لشهره، ولا يُقبل أي سند غير مستوفٍ لهذه الإجراءات. ويهدف هذا الشرط إلى ضمان صحة الإرادة التعاقدية وربط التصرفات بأصحابها الحقيقيين، مما يعزز الثقة في نظام الحفظ العقاري ويُسهم في استقرار الملكية العقارية والحد من النزاعات[1].

تنص المادة 1/64 من مرسوم 63/76 «كل جدول أو مستخرج أو صورة أصلية أو نسخة مودعة في المحافظة العقارية قصد تنفيذ إجراء الشهر، يجب أن يحمل تأشيرة موقعة من قبل محرر العقد أو من قبل سلطة إدارية تشهد بهوية الأطراف".[2]

تضح من خلال هذا النص أن التصديق على هوية الأشخاص يعتبر ضمانا لصحة كل عنصر من عناصر هوية الأطراف أصحاب الحقوق وبالتالي سلامة إجراء الشهر.

طبقا للمادة 64 أعلاه فإن التصديق على هوية الأطراف يكون من قبل الموثق أو السلطة الإدارية المسموح لها توثيق العقد، ويتم التصديق على الوثيقة المودعة قصد تنفيذ إجراء

[1] _JB Grisoni « les conceptions française et suisse de la publicité fonciére rt leurs effets op cit p26 .

[2] _ المادة 1/64 من مرسوم 63/76 «كل جدول أو مستخرج أو صورة أصلية أو نسخة مودعة في المحافظة العقارية قصد تنفيذ إجراء الشهر، يجب أن يحمل تأشيرة موقعة من قبل محرر العقد أو من قبل سلطة إدارية تشهد بهوية الأطراف".[2]

الشهر في شكل تأشيرة شهادة الهوية توضع أسفل كل جدول أو مستخرج أو صورة أصلية أو نسخة مودعة من أجل إجراء تنفيذ الشهر.

ويتولى عملية التصديق أشخاص محددون، وفي حالة عدم تمكن الضابط العمومي من التثبت من عناصر هوية الأطراف يجوز طبقا للمادة 324 مكرر 02 مدني الاستعانة بشهود تحت مسؤوليتهم بل ويجب التصديق أيضا على كمال أهلية الأطراف أو ما يعرف بالشرط الشخصي للأطراف[1].

وهذه التأشيرة ينبغي أن تكون مطابقة للنموذج المحدد بموجب قرار من وزير المالية،

و في حالة غيابها فللمحافظ العقاري سلطة رفض الإيداع و الامتناع عن إجراء الشهر، كما يمكنه أن يرفض الإجراء بعد قبول الإيداع و ذلك عند وجود غموض أو نقصان أو خطأ في مراجع التأشيرة [2].

الفرع الثالث: الأشخاص المؤهلين للتصديق على هوية الأطراف والوثائق المستعملة في ذلك

يتم التصديق على هوية الأطراف في إطار الحفظ العقاري في التشريع الجزائري من طرف الموثق أساسًا باعتباره ضابطًا عموميًا مختصًا بتحرير العقود الرسمية، حيث يتولى التحقق من هوية المتعاقدين وأهليتهم القانونية قبل إبرام أي تصرف عقاري، ويمكن في حالات معينة أن يتم التصديق على الإمضاءات من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي أو الموظفين المؤهلين قانونًا لذلك، مع إمكانية تدخل الجهات القضائية عند الاقتضاء. ويتم الاعتماد في إثبات الهوية على مجموعة من الوثائق الرسمية أهمها بطاقة التعريف الوطنية البيومترية وجواز السفر ورخصة السياقة في بعض الحالات، إضافة إلى الدفتر العائلي عند الحاجة لإثبات الصفة أو العلاقة. أما بالنسبة للأشخاص المعنويين فيتم

[1]- الماد ة ،102 من مرسوم 76/ 63 ، المرجع السابق.
[2]- المادة 5/64 من مرسوم 76/ 63 ، المرجع السابق

التحقق من هويتهم من خلال السجل التجاري والقانون الأساسي للشركة والوثائق التي تثبت صفة الممثل القانوني، مثل محضر التعيين أو التفويض. ويهدف هذا الإجراء إلى ضمان صحة البيانات والحد من التزوير، بما يعزز موثوقية المعاملات العقارية واستقرار نظام الحفظ العقاري[1].

أولا الأشخاص المؤهلين للتصديق على الأطراف:

نظرا لأهمية المعلومات التي تتضمنها الوثائق الرسمية الخاضعة للشهر، وخاصة تلك المتعلقة بالأطراف، و ما يترتب عن الخطأ في تحديدها من مساس بحقوق الأفراد، لذا فقد أوكل المشرع مهمة التصديق على هوية الأطراف إلى فئة معينة من الأشخاص لما لهم من خبرة في هذا المجال و هم: الموثقون، كتاب الضبط،[2] قضاة النيابة العامة، الوزراء والولاة ورؤساء المجالس الشعبية البلدية بالنسبة للعقود التي يتسلمونها من أجل التسجيلات التي يطلبونها، وجميع العقود المتعلقة بها، مدير الوكالة القضائية للخزينة، موظفوا مديريات الولايات للمصالح المالية الذين لهم درجة مفتش رئيس، محاسبو الخزينة وجميع المحاسبين العموميين.[3]

ويجب الإشارة لزوما في تأشيرة شهادة الهوية إلى موطن محرر وموقع العقد الرسمي الذي يجب أن يبلغ له الرفض عند الاقتضاء.

ثانيا الوثائق المعتمد عليها في التصديق:

يقوم المحافظ العقاري بالتحقيق في هوية أطراف المحرر الرسمي المودع قصد إجراء الشهر بمجرد الاطلاع على البطاقة التي بموجبها تم التصديق عليها، وتقدم معها في آن واحد الوثيقة التي يجب شهرها في المحافظة العقارية، كما أن نوع الوثائق التي تستعمل للتصديق يختلف باختلاف أشخاص الحق.

[1]-عبد الحميد المنشاوي، التسجيل العقاري والتوثيق في القانـــون الكويتي، دار الفكـر الجامعي، مصر، (د.س،ن) ص 15.

[2]- المادة 2/62 من مرسوم 63/76، المرجع السابق.

[3]-المادة 2/64 من المرسوم 63/76، المرجع السابق.

01-النسبة للأشخاص الطبيعيين:

فإن التصديق يتم بمجرد تقديم مستخرج من شهادة الميلاد قائمة الصلاحية، و كل وثيقة رسمية تثبت الجنسية،[1] لكنه في بعض الأحيان قد يتم التصديق بناءا على شهادة شخصين بالغين، وتحت مسؤوليتهما، وذلك في حالة عدم تمكن محرر الوثيقة المودعة قصد الشهر من التثبت من عناصر هوية الأطراف.

ولإعطاء ضمانة أكثر للوثائق العقارية المودعة قصد الشهر اتسعت دائرة التصديق لتشمل بالإضافة إلى هوية الأطراف البيانات المتعلقة بالشرط الشخصي لهم أي أن يكون الأطراف كاملي الأهلية تتوفر فيهم أحكام المواد: 40، 44، 78 من القانون المدني.[2]

ويحقق فيها المحافظ العقاري بالاطلاع على الوثائق التالية:

- في حالة الرشد المدني و وجود الزواج يطلع على الوثيقة التي بموجبها تم التصديق على الهوية.

- فيما يتعلق بأسباب انعدام الأهلية المتعلقة بالحالة العقلية، يجب الاطلاع على شهادة مسلمة من طرف كاتب ضبط المحكمة لمكان ولادة الأطراف لحكم يتضمن إما المنع وإما رفض حالة عدم الأهلية.

-فيما يخص سلطات ممثل عديم الأهلية، بمجرد الاطلاع على نسخة مصدقة لقرار قضائي يوافق على الرخصة التي أعطيت له للتدخل في العملية الخاضعة للإشهار أو في حالة عدم وجود الموافقة، بمجرد الاطلاع على نسخة مصدقة للعقد أو القرار القضائي الذي يتضمن تعيين هذا الممثل.

[1]- المادة 4/62 من مرسوم 76-63 المعدلة بموجب المادة 1 من المرسوم التنفيذي رقم 93/ 123 ، المرجع السابق.
[2]- حمان بكاي، العقد التوثيقي، الإجراءات والمراحل التي يمر بها، مقال منشور بمجلة الموثق ،دورية داخلية متخصصة ع 09 لسنة 1999 ، ص 28.

-أما فيما يخص التصرفات القانونية الواردة على حقوق القصر، فقد حددت المواد 88،89،181 من قانون الأسرة الإجراء المطلوب و الوثيقة التي يجب شهرها[1].

حيث نصت المادة 88 على العلميات القانونية التي تتطلب إذن القاضي و هي : بيع العقار و قسمته في غير الإرث و رهنه وإجراء المصالحة بصدده ومبادلته.

أما المادة 89 فقد حددت العمليات التي تتطلب إذن القاضي والمزايدة في نفس الوقت مثل: بيع أملاك القاصر.[2].

أما المادة 181 [3]من نفس القانون فقد اشترطت وجود حكم قضائي إذا تعلق الأمر بقسمة تركة يكون أحد ورثتها قاصرا إن هذه الوثائق المشار إليها سابقا يجب أن لا يقل تاريخها عن 06 أشهر في يوم إجراء الشهر[4]، تقدم إلى المحافظ العقاري في آن واحد مع الوثيقة التي يجب إشهارها.

02-بالنسبة للأشخاص الاعتباريين:

إذا تعلق الأمر بشخص معنوي فيحصل التصديق طبقا للمادة 3/63 من المرسوم 63/76 بالإدلاء بالوثيقة الرسمية الخاصة به إذا كان مقره الجزائر أو بوثيقة مصادق عليها من السلطات الجزائرية في بلد المقر مع الوثيقة الأصلية الخاصة به وترجمتها مصادق عليه إذا حررت بلغة أخرى.

[1]_ المواد 181،89،88 من قانون الأسرة ، تخص التصرفات القانونية

[2]_المادة 88 نصت على العمليات التي تستوجب إذن القاضي ببيع العقار وتقسيمه ورهنه

[3]_المادة 89 فقد نصت على تحديد العمليات التي تستوجب إذن القاضي في التصرف(البيع) في أملاك القاصر،أما المادة 181 يشترط حكم قضائي إذا تعلق الأمر بتقسيم تركة يكون من بين ورثتهاى شخص قاصر .

[4]- المذكرة رقم 689 المؤرخ ة في 2/21/ 1995 الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية، وزارة المالية.

المطلب الثاني: الشروط الخاصة بتعيين العقارات

تتم عملية تعيين العقارات في إطار الحفظ العقاري وفق مجموعة من الشروط التي تهدف إلى ضمان الدقة القانونية والتقنية للملكية، حيث يجب أولًا تحديد العقار بشكل واضح من حيث موقعه الجغرافي ومساحته وحدوده وطبيعته، مع الاعتماد على نتائج المسح العقاري الرسمي الذي يمنحه رقمًا خاصًا ويُنجز من طرف مختصين معتمدين، كما يشترط تقديم سند ملكية قانوني يثبت الحق في العقار، مثل عقد موثق أو حكم قضائي نهائي، إضافة إلى ضرورة إشهار جميع الحقوق والتصرفات المتعلقة به لدى المحافظة العقارية حتى تكون نافذة في مواجهة الغير، ويُشترط أيضًا أن يكون العقار خاليًا من النزاعات أو أن تكون قد سُويت بحكم نهائي، مع ضرورة تطابق المعلومات الواردة في الوثائق مع الواقع الميداني، وأخيرًا احترام جميع الإجراءات الإدارية المتعلقة بإيداع الملف ودفع الرسوم واستكمال عمليات التسجيل والشهر[1].

لقد اشترط المشرع في المادة 324 مكرر 04 من القانون المدني على الضابط العمومي الذي يتولى تحرير الوثائق والسندات المتضمنة حقوقا عينية عقارية، تعيين طبيعة وحالات ومضمون وحدود العقارات تعيينا دقيقا، بصورة نافية للجهالة حتى تعطي حجية قانونية مطلقة للحقوق والتصرفات المشهرة في السجل العقاري، مما يؤدي إلى ضبط الملكية العقارية، ويمكن للمحافظ العقاري المختص من متابعة العقار المتصرف فيه على الخرائط و الوثائق المساحية لمعرفة تسلسل الملكية فيه ، والتي تعد من الميزات الأساسية لنظام الشهر العيني، وكذلك ضمان وجود وثائق ومستندات عقارية سليمة ودقيقة تسمح لذوي المصلحة التعرف على الوضعية القانونية للعقار المتصرف فيه بصفة سريع.

[1]- المادة 27 من أمر 74/75 ، والمواد 113 ، 115 من المرسوم 63/76.

و قد حددت المواد من 21 إلى 27 وكذا المواد من 66 إلى 71 والمادة 114 من مرسوم 63/76 البيانات المطلوب تحديدها في الوثائق الخاضعة للشهر حتى يتم تمييز العقار عن غيره، وهذه البيانات تختلف بحسب ما إذا كان العقار ممسوحا أو غير ممسوح وكذلك ما إذا كان مملوكا ملكية فردية أو مشتركة.

وفي انتظار إتمام عملية مسح الأراضي على كافة التراب الوطني، فإن المرسوم 63/76 على أحكام انتقالية لتعيين العقارات الممسوحة في العقود الخاضعة للشهر العقاري.

الفرع الأول : قواعد خاصة بالنسبة لتعيين كل العقارات الواقعة في منطقة مسموحة

نصت المادة 66 من المرسوم رقم 63/76 على أن كل عقد أو قرار قضائي موضوع إشهار في المحافظة العقارية يجب أن يبين فيه بالنسبة لكل عقار يعنيه : نوع العقار والبلدية التي يقع فيها ، وتعيين القسم المساحي لكل جزء من إقليم البلدية المحدد ورقم مخطط المسح والمكان المذكور[1]

أولا_ نوع العقار: كما جاء في نص المادة 66 المذكورة سالفا أي النوع ويعني هذا المصطلح على أن هذا العقار هو عبارة عن أرضا عارية (فضاء) أو مبنية، أوفلاحية

أو غابية بالرغم من أن تصنيف طبيعة العقار يمتاز بأهمية كبيرة في تعديلاته وبعض التغييرات مقارنة بالعناصر الأخرى[2].

[1]_ نصت المادة 66 من المرسوم رقم 63/76 على أن كل عقد أو قرار قضائي موضوع إشهار في المحافظة العقارية يجب أن يبين فيه بالنسبة لكل عقار يعنيه : نوع العقار والبلدية التي يقع فيها ، وتعيين القسم المساحي لكل جزء من إقليم البلدية المحدد ورقم مخطط المسح والمكان المذكور

[2]_ المادة 66 من المرسوم رقم 63/76

ثانيا تحديد البلدية التي يقع فيها العقار:

أي تحديد اسم البلدية التي يوجد بها موقع العقار ويترتب على ذلك معرفة المحافظة العقارية المختصة بشهر الوثائق المتعلقة بالتصرفات التي يكون محلها هذا العقار، إضافة إلى تحديد الجهة القضائية المختصة في حالة وجود نزاع[1].

ثالثا قسم مخطط المسح:

هو جزء من الإقليم البلدي المحدد بطريقة ما، يتم نقله على ورقة من مخطط مسح الأراضي ويشترط أن يكون محيطه مؤسسا بناءا على حدود لها طابع الثبات الكافي.[2]

رابعا رقم مخطط المسح:

كل وحدة مساحية أو مجموعة ملكي (وحدة عقارية) تحمل رقما ترتيبيا خاصا بها في وثائق مسح الأراضي، حيث يتم ترقيم مخطط مسح الأراضي بطريقة تجعل مجموعات الملكية أرقاما متسلسلة حتى تسهل عملية مطابقة الوثائق المودعة مع هذا المخطط.

خامسا تحديد المكان المذكور:

ويطلق عليه اسم المكان المسمى، وهو عبارة عن تجمع لمجموعات الملكية الواقعة في إقليم بلدية ما، ويطلق عليه السكان تسمية خاصة، وهذا على الأخص في المناطق الريفية، أما في المناطق الحضرية فيستبدل المكان المسمى باسم ورقم الشارع.

سادسا محتوى وثائق المسح:

أو القوام المساحي، ويعد من العناصر الأساسية المعتمد عليها في تعيين العقارات لأنه بواسطته يتم ضبط كل البيانات المتعلقة بالبطاقات العقارية،و لهذا الغرض ألزم

[1]- المادة 27 من أمر 74/75 ، والمواد 113 ، 115 من مرسوم 63/76.
[2]- المذكرة رقم 689 المؤرخة في، 12/ 02/ ،1995 الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية، وزارة المالية

المشرع محرري العقود و الوثائق الخاضعة للشهر بضرورة إرفاق مستخرج المسح بالمحرر المودع قصد إجراء الشهر.

الفرع الثاني: القواعد الخاصة بتعيين العقارات في منطقة غير ممسوحة

في انتظار تعميم نظام الشهر العيني المحدث بموجب الأمر رقم 75/ 74 عبر كامل التراب الوطني، أقر المشرع أحكاما انتقالية يتم بها تعيين العقارات الواقعة في المناطق غير الممسوحة ضمن الوثائق التي تكون موضوع إشهار بالمحافظة العقارية.

أولا قواعد خاصة بتعيين العقارات الريفية غير الممسوحة:

تنص المادة 114 من مرسوم 63/76 على أنه بالنسبة للمناطق التي لم يعد فيها مخطط مسح الأراضي.[1]، فإن كل عقد أو قرار قضائي يكون موضوع إشهار في المحافظة العقارية، يجب أن يبين فيه بالنسبة لكل عقار ريفي ما يلي: نوع العقار، موقعه، محتوياته بالإضافة إلى أصول أو نسخ المخططات المحتفظ بها بصفة نظامية في مصالح مسح الأراضي والمحافظة العقارية، ذلك أنه أثناء الوجود الاستعماري تمت في بعض المناطق الريفية عملية مسح الأراضي، لا تزال وثائقها محفوظة يرجع إليها وقت الحاجة، وفي حالة عدم وجود ذلك يذكر أسماء المالكين المجاورين، كما يوجد في بعض الحالات، عقارات ريفية مساحتها غير محددة بدقة، الأمر الذي يتطلب إعداد مخطط للحدود من طرف خبير عقاري تطبيقا لنص المادة 703 من القانون المدني التي تنص " : لكل مالك أن يجبر جاره على وضع حدود لأملاكهما المتلاصقة، وتكون نفقات التحديد مشتركة بينهما.[2]

""تعد بطاقة العقار الحضري حتى في حالة عدم وجود مسح الأراضي، وفي هذه الحالة يعين العقار بالإستناد إلى البلدية التي تقع فيها وإلى إسم الشارع و الرقم ""[3]

[1]_ المادة 114 من مرسوم 63/76 على أنه تخص للمناطق التي لم تستند على مخطط مسح الأراضي

[2]_ معوض عبد التواب، السجل العيني علما وعملا، دار الفكر العربي، مصر، 1998،ص ص79، 81

[3]_خالد رامول، المرجع السابق ، ص 69

ثانيا قواعد تعيين العقارات الحضرية غير الممسوحة:

تعتبر عقارات حضرية طبقا للمادة 21 من مرسوم 63/76 العقارات المبنية وغير المبنية المرقمة بصفة نظامية للجهات السكنية التابعة للبلديات التي يزيد سكانها عن ألفي نسمة، ويتم التعرف على هذه العقارات في الجداول أو المستخرجات أو النسخ أو الصور المودعة عن طريق الإشارة إلى اسم البلدية والشارع الذي يقع فيه العقار، وإلى رقمه وطبيعته ومساحته.[1]

الفرع الثالث: تعيين العقارات المبنية الخاضعة لنظام الملكية المشتركة

نظم المشرع الجزائري الملكية المشتركة في عدة نصوص قانونية منها: القانون المدني (المواد: 743 إلى 772 مدني) ولاسيما التعديلات التي حصلت فيه بموجب قانون 01/83 والمرسوم رقم 76/ 146 المؤرخ في 23/ 10/ 1976 الخاص بالنظام النموذجي للملكية المشتركة للعمارات المبنية ومجموع العمارات المقسمة إلى أجزاء

و المرسوم 666/ 83 المؤرخ في 22/ 11/ 1983 الخاص بتحديد القواعد المتعلقة بالملكية المشتركة.

وقد ورد تعريف الملكية المشتركة في المادة 743 مدني بأنها " الحالة القانونية التي يكون عليها العقار المبني أو مجموعة العقارات المبنية والتي تكون ملكيتها مقسمة حصصا بين عدة أشخاص تشمل كل وحدة منها على كل جزء خاص ونصيب في الأجزاء المشتركة.

"يتضح من خلال هذه المادة أن العقارات المبنية الخاضعة لنظام الملكية المشتركة تحتوي على أجزاء خاصة، و أجزاء مشتركة يكون لكل شريك الحق في التمتع و استعمال

[1]–المذكرة رقم 689 المؤرخة في 12/ 02/ 1995، الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية، وزارة المالية

الأجزاء الخاصة به بالإضافة إلى حقه في الانتفاع بالأجزاء المشتركة مع بقية الشركاء الأخرين ،[1] وفيما يخص تعيين العقارات الخاضعة لنظام الملكية المشتركة يشترط فيها إضافة إلى البيانات العامة المتعلقة باسم البلدية، الشارع ، الرقم ،المساحة و المعلومات الخاصة الواردة في الجدول الوصفي للتقسيم، وهي رقم الحصة حسب الترتيب التصاعدي للأرقام ، العمارة، الدرج، الطابق، نوع قطعة الأرض، الحصة في الملكية المشتركة.[2]

وفي حالة ما إذا وقع تعديل في قطعة ما، فيتعين إعداد جدول وصفي تعديلي تمنح بمقتضاه أرقام جديدة للقطع الناشئة منه طبقا للمادة 68 من مرسوم 76/س63.

يتم تعيين العقارات المبنية الخاضعة لنظام الملكية المشتركة على أساس التمييز بين الأجزاء الخاصة والأجزاء المشتركة داخل البناية، حيث يُحدَّد كل جزء خاص (كالشقق

أو المحلات) بشكل دقيق من حيث موقعه داخل البناء ومساحته وحدوده ورقمه، مع بيان نصيبه من الأجزاء المشتركة التي تشمل عادة الأساسات والجدران والسلالم والمصاعد والأسطح والتجهيزات العامة، ويتم ذلك بالاعتماد على مخطط تقني يعدّه مهندس مختص يوضح التقسيم الداخلي للبناية، كما يُرفق بنظام الملكية المشتركة (النظام الداخلي) الذي يحدد حقوق والتزامات الملاك وكيفية تسيير الأجزاء المشتركة، ويشترط أن يكون هذا التعيين مطابقًا للمسح العقاري.[3]

يمكن إضافة بعض الجوانب المهمة لفهم تعيين العقارات المبنية الخاضعة لنظام الملكية المشتركة بشكل أعمق، حيث لا يقتصر الأمر على تحديد الأجزاء الخاصة والمشتركة فقط، بل يشمل أيضًا إعداد **الوصف التقسيمي** للبناية، وهو وثيقة تقنية وقانونية تُبيّن بدقة توزيع الشقق أو المحلات داخل العقار، مع إعطاء كل وحدة رقمًا خاصًا

[1]- معوض عبد التواب، السجل العيني علما وعملا، المرجع السابق، ص 82.
[2]- المذكرة رقم 689 المؤرخة في 12/ 02/ 1995 المرجع السابق.
[3]- حسن عبد الباسط جميعي، تحول نظام الشهر العقاري في مصر إلى نظام الشهر العيني، دار النهضة العربية، القاهرة، 1999، ص 75.

وحصة شائعة محددة في الأجزاء المشتركة تُحسب غالبًا على أساس المساحة أو القيمة. كما يتطلب الأمر إعداد **نظام الملكية المشتركة** الذي ينظم كيفية استعمال الأجزاء المشتركة (مثل السلالم والمصاعد والممرات) ويحدد حقوق وواجبات الملاك، بما في ذلك المساهمة في نفقات الصيانة والتسيير[1].

ومن الجوانب الإضافية أيضًا وجود **مسير للملكية المشتركة** (سنديك) يتولى إدارة الأجزاء المشتركة وتنفيذ قرارات جمعية الملاك، التي تُعد هيئة أساسية لاتخاذ القرارات المتعلقة بالبناية (كالأشغال، الترميم، أو التعديلات). كما يُشترط أن تكون كل التعديلات التي تمس الأجزاء المشتركة خاضعة لموافقة جماعية وفقًا للقانون، ولا يجوز لأي مالك التصرف فيها بشكل فردي كذلك عند تسجيل العقار في المحافظة العقارية، يتم فتح **بطاقة عقارية مستقلة لكل جزء خاص**، مما يسمح بتداوله قانونيًا بشكل منفصل (بيع، رهن، هبة) مع بقاء ارتباطه الإجباري بنصيبه في الأجزاء المشتركة. وأخيرًا، من المهم الإشارة إلى أن أي نزاع بين الملاك حول الاستعمال أو التسيير يُفصل فيه قضائيًا، وغالبًا ما يُستند فيه إلى نظام الملكية المشتركة والنصوص القانونية المنظمة لهذا النوع من الملكيات [2].

[1]- عباس عبد الحليم حجر، شهر التصرفات العقاري ،ط 02، دار محمود للنشر والتوزيع مصر ، 1989، ص 25.
[2]- عباس عبد الحليم حجر، شهر التصرفات العقاري ، المرجع نفسه، ص ص 25.،26

خلاصة الفصل

وفي ختام هذا الفصل، يتضح أن نظام الحفظ العقاري في التشريع الجزائري يقوم على مجموعة متكاملة من القواعد والشروط التي تهدف إلى تكريس الأمن القانوني للملكية العقارية وضمان استقرار المعاملات، وذلك من خلال اعتماد الدقة في تعيين العقارات وإلزامية الشهر العقاري، وربط الحقوق العقارية بسندات رسمية مشهرة لا تنتج آثارها إلا بعد تسجيلها. كما يبرز هذا النظام الدور المحوري للمحافظة العقارية والمسح العقاري في ضبط الملكيات وتحيينها، بما يحدّ من النزاعات ويوفر الثقة بين المتعاملين. وعليه، فإن احترام هذه القواعد والإجراءات لا يُعد مجرد التزام شكلي، بل هو ضمان أساسي لحماية الحقوق وتثبيت الملكية في إطار قانوني واضح ومنظم.

الخـــاتمـــة

وفي الختام تبين لنا أن الحفظ العقاري يشكل قواعد تنظيم في التشريع الجزائري أحد أهم الركائز التي يقوم عليها استقرار المعاملات العقارية وضمان الأمن القانوني للأفراد والمؤسسات على حد سواء. ومن خلال ما تم التطرق إليه في هذا الموضوع، يتضح أن المشرع الجزائري قد سعى إلى وضع منظومة قانونية متكاملة تضبط عملية تسجيل الأملاك العقارية وتوثيق الحقوق العينية الواردة عليها، بما يحقق التوازن بين حماية الملكية الخاصة وضمان الشفافية في تداول العقارات.

فالحفظ العقاري ليس مجرد إجراء إداري شكلي، بل هو نظام قانوني متكامل يهدف إلى تثبيت الملكية العقارية وإضفاء الحجية المطلقة على الحقوق المقيدة في السجل العقاري. ويترتب عن ذلك أن كل حق غير مشهر لا يمكن الاحتجاج به في مواجهة الغير، وهو ما يعكس الأهمية البالغة لمبدأ الشهر العقاري في التشريع الجزائري، باعتباره الوسيلة الأساسية لتحقيق العلنية والوضوح في المعاملات العقارية.

كما أن اعتماد نظام السجل العيني، الذي يقوم على تخصيص صحيفة عقارية لكل عقار، يمثل خطوة متقدمة نحو تحقيق الدقة والوضوح في تحديد الوضعية القانونية للعقار. هذا النظام يسمح بتجميع كافة البيانات المتعلقة بالعقار في وثيقة واحدة، مما يسهل عملية الاطلاع عليها ويحد من النزاعات التي قد تنشأ نتيجة تضارب المعلومات

أو غموضها. وقد عزز المشرع هذا التوجه من خلال فرض رقابة صارمة على إجراءات التسجيل والشهر، سواء من قبل المحافظ العقاري أو الجهات القضائية المختصة.

ومن جهة أخرى، يظهر جليًا أن المشرع الجزائري لم يكتف بوضع القواعد الموضوعية للحفظ العقاري، بل دعمها بجملة من الإجراءات التنظيمية التي تضمن حسن تطبيقها. فإجراءات المسح العام للأراضي، وإعداد المخططات المساحية، وإنشاء السجل العقاري، كلها آليات تهدف إلى ضبط الملكية العقارية وتحديدها بدقة، بما يقلل من فرص

التعدي أو التزوير. كما أن إلزامية إشهار العقود والتصرفات العقارية أمام المحافظة العقارية يساهم في حماية المتعاملين ويمنحهم الثقة اللازمة لإبرام معاملاتهم.

غير أن التطبيق العملي لقواعد الحفظ العقاري في الجزائر لا يخلو من بعض التحديات والإشكالات. فمن أبرز هذه الصعوبات بطء إجراءات المسح في بعض المناطق، وعدم استكمال عملية تأسيس السجل العقاري على مستوى كامل التراب الوطني، إضافة إلى التعقيدات الإدارية التي قد تواجه المواطنين أثناء إتمام إجراءات التسجيل. كما أن نقص الوعي القانوني لدى بعض الأفراد بأهمية الشهر العقاري يؤدي أحيانًا إلى إبرام تصرفات غير مشهرة، مما يفتح المجال لنشوء نزاعات قضائية قد تستغرق وقتًا وجهدًا كبيرين للفصل فيها.

وفي هذا السياق، تبرز أهمية العمل على تطوير منظومة الحفظ العقاري من خلال تبسيط الإجراءات الإدارية، وتسريع عمليات الرقمنة، وتعزيز التنسيق بين مختلف الهيئات المعنية. فالتحول الرقمي للسجل العقاري يمكن أن يشكل نقلة نوعية في هذا المجال، إذ يساهم في تسهيل الوصول إلى المعلومات العقارية وتقليل الأخطاء، والحد من الفساد، فضلاً عن تسريع معالجة الملفات. كما أن تكوين الإطارات المختصة ورفع كفاءتها يعد عنصرًا أساسيًا لضمان حسن تطبيق القوانين وتحقيق الأهداف المرجوة منها.

ولا يمكن إغفال الدور الذي يلعبه القضاء في تكريس قواعد الحفظ العقاري، من خلال الفصل في النزاعات المتعلقة بالملكية والحقوق العينية، وتفسير النصوص القانونية بما ينسجم مع روح التشريع ومقاصده. فالأحكام القضائية تشكل مرجعًا مهمًا في توضيح العديد من الإشكالات العملية التي قد تنشأ في هذا المجال، كما تساهم في توحيد الاجتهاد القضائي وتعزيز الأمن القانوني.

وفي الأخير، يمكن القول إن نظام الحفظ العقاري في التشريع الجزائري يمثل دعامة أساسية لتحقيق الاستقرار الاقتصادي والاجتماعي، باعتباره يوفر الحماية القانونية للملكية العقارية ويشجع على الاستثمار. غير أن فعاليته تبقى مرهونة بمدى حسن تطبيقه

وتطويره بما يتماشى مع المتغيرات الحديثة. ومن ثم، فإن الإصلاح المستمر لهذا النظام، من خلال مراجعة النصوص القانونية وتحديث الوسائل التقنية وتعزيز الوعي القانوني، يعد ضرورة حتمية لضمان تحقيق الأهداف المرجوة منه.

وعليه، فإن الحفظ العقاري ليس غاية في حد ذاته، بل هو وسيلة لضمان استقرار المعاملات وحماية الحقوق، وهو ما يتطلب تضافر جهود جميع الفاعلين، من مشرع وإدارة وقضاء ومواطنين، من أجل بناء منظومة عقارية فعالة وعادلة تسهم في تحقيق التنمية المستدامة وترسيخ دولة القانون.

ولقد أسفرت هذه الدراسة على مجموعة من النتائج من أهمها:

- أن الشهر العقاري هو الإجراء القانوني والآلية الوحيدة التي تضمن نقل وتثبيت الحقوق العينية العقارية، لاسيما أعلى هذه الحقوق المتمثلة في حق الملكية العقارية.
- سواء بالطرق الإرادية كالعقود، أو بالطرق غير الإرادية كالأحكام والقرارات القضائية.
- التغييرات غير الإرادية كالكوارث الطبيعية، وانهيار الأراضي، أو تآكل مساحة العقار بسبب مد البحر، أو زيادة المساحة بسبب تراجع المياه.
- تغيير محتوى العقار كالهدم أو البناء أو التهيئة.
- تتعدى آلية الشهر العقاري إشهار الحقوق العينية العقارية إلى بعض الحقوق الشخصية استثناءً، مثل:
- يمتد هذا الاستثناء إلى الواقعة المادية كالحيازة، حيث أوجب المشرع إشهار شهادة الحيازة.
- أن آلية الشهر العقاري هي الضامن لاستقرار المعاملات في مجال الحقوق العينية

العقارية، وتضمن الحماية القانونية لأصحاب هذه الحقوق، وتتصدى لكل من يتعدى عليها.

- تقديم خدمات مهمة للأشخاص الخاضعين للقانون الخاص، سواء كانوا أشخاصًا طبيعيين أو معنويين.
- وبصفة عامة، فإن آلية الشهر العقاري تتقاطع مع عدة قطاعات حيوية، وتقدم لها خدمات ضرورية لا يمكن الاستغناء عنها، مما يمنحها أهمية كبيرة في الحياة العامة والخاصة.

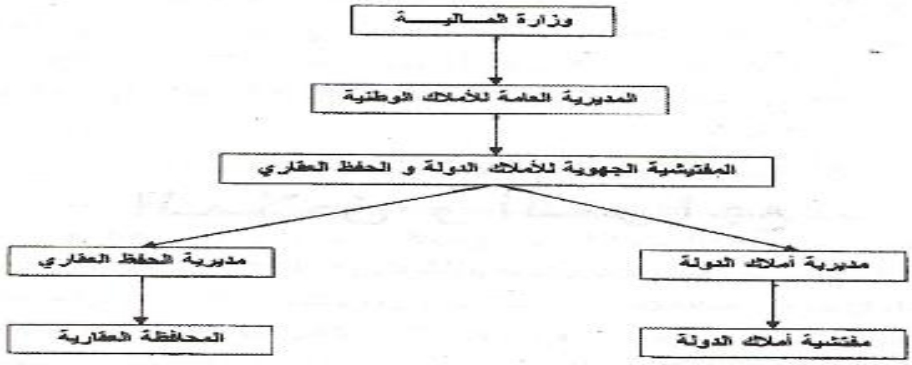
نستخلص من النتائج التي توصلنا إليها أن هناك تجاوزات أو عقبات في هذا المجال يمكن إستدراكها من أهل الإختصاص وبالنسبة لنا.

نوصي بالأخذ لهذه التوصيات :

- نقترح وضع مصالح الحفظ العقاري والمسح ضمن وزارة خاصة أو وزارة منتدبة لإعطاءها إمكانيات مادية وبشرية أكثر وتنظيم مرن لتمكينها للقيام بدورها على أكمل وجه وهذا بتعزيز الدقة والسرعة للتوصل للجودة في العمل وهذا نظرا لأهمية وحيوية وظيفتها في عدة مجالات سبق ذكرها .
- الإعتماد على الوسائل الحديثة في هذا المجال لمواكبة التطورات الحاصلة في العالم وذلك بإستعمال الرقمنة و الذكاء الإصطناعي والقيام بربط هذه المصالح ببعضها البعض ربط تقني مباشر عن طريق الشبكة وكذا مع المصالح الأخرى المستعملة لمعلومات الشهر العقاري والمسح ولتسهيل وتسريع الدراسات والتحقيقات أو إتخاذ القرارات ربحا للوقت والجهد .

الملاحق

الملاحق



رسم بياني للجهة الوصية للمحافظة العقارية

الملحق رقم 01

إجراء الإشهار
FORMALITE DE PUBLICITE

TAXE أتاوة	DU: في :	إيداع Dépot / VOL: حجم: / NO: رقم:
	VOL: حجم: NO: رقم:	Réquisition no:

إطار خاص بالمحافظ Cadre réservé au conservateur	

الملحق رقم 02

1- نموذج عن (P.R- N°6) خاص بطلب إجراء الشهر .

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

مديرية الحفظ العقاري
لولاية .....
المحافظة العقارية
بـ.....

نموذج لوصل إستـــلام

(تطبيق أحكام المادة 11من المرسوم 76-63المؤرخ في 25مارس1976المتعلق
بتأسيس السجل العقاري)

نوع الوثيقة المودعة (1) .....
إســـم المودع .....
صيغة العملية (1).....
مستفيـد .....
تاريخ ورقم الإيداع .....

إمضاء المحافظ العقاري

الملحق رقم 03

-- عقد توثيقي أو إداري ،قرار قضائي .....إلخ
-- عقد بيع ،هبة ،رهن .....إلخ

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية
وزارة العدالة

المديرية العامة للأملاك الوطنية
مديرية الحفظ العقاري لـ.....
المحافظة العقارية لـ.....

سجل

الإيداع والإيرادات

*إيداع العقود و الأحكام القضائية و الجداول لتنفيذ إجراءات الإشهار .
*إيرادات رسم الإشهار العقاري
سلم هذا السجل الذي يحتوي على.....ورقة، من طرف مدير الحفظ العقاري المختص أعلاه، للمحافظ العقاري .....وذلك للإستعمالات الآتية :
1)تسجيل بدون ترك بياض و لا أي كتابة بين الأسطر، يوما بعد يوم و بالترتيب العددي، تسليمات العقود والأحكام القضائية و الجداول و بصفة عامة كل الوثائق والسندات المودعة قصد تنفيذ الإجراء الخاص بالإشهار .
2)تسجيل بالترتيب العقود و الأحكام القضائية المودعة قصد تأشيرها على هامش أوامر الحجز.
3)قيد رسم الإشهار العقاري على الإيرادات.
ينبغي أن يقفل هذا السجل كل يوم.
يؤشر الأقفل في الخانة البيضاء التي تلي التسجيل أو الأقفل الأخير مباشرة بالنسبة لأيام الجمعة و العطل بإضافة إلى ذكر التاريخ يجب تعيين اليوم.
حرر بـ.....في .....

يحتوي هذا السجل على .....ورقة موقعة من أولها إلى آخرها ومرقمة من طرف المعني أعلاه.....
محكمة.....
حرر بـ.....في .....

نموذج عن الورقـــة الأولى من سجل الإيداع (سجل الإشهار) .

الملحق رقم 04

سجل إيداع السندات والجداول قصد تنفيذ إجراءات الإشهار

الرقم التسلسلي	تاريخ تسليم الجداول والسندات من طرف المأذون	السندات المودعة للإشهار			الملاك الجدد	تعيين البلدية-القسم رقم المخطط المكان المذكور (العنوان بالكامل)	رقم سجل الإجراءات		تسجيلات وتأشيرات الضياع المضمونة	إجراءات الإشهار الحقوق على العقارات غير الإختيارات و الرهون		
		التعيين (طبيعة التصرف)	إسم وصفة وعنوان الضباط العموميين و السلطات الإدارية التي حررت العقود وكذا المجالس والمحاكم التي أصدرت القرارات والأحكام	التاريخ			حجم	رقم		حجم	رقم	أرقام سجلات الإجراءات	سعر أو التقييم
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13

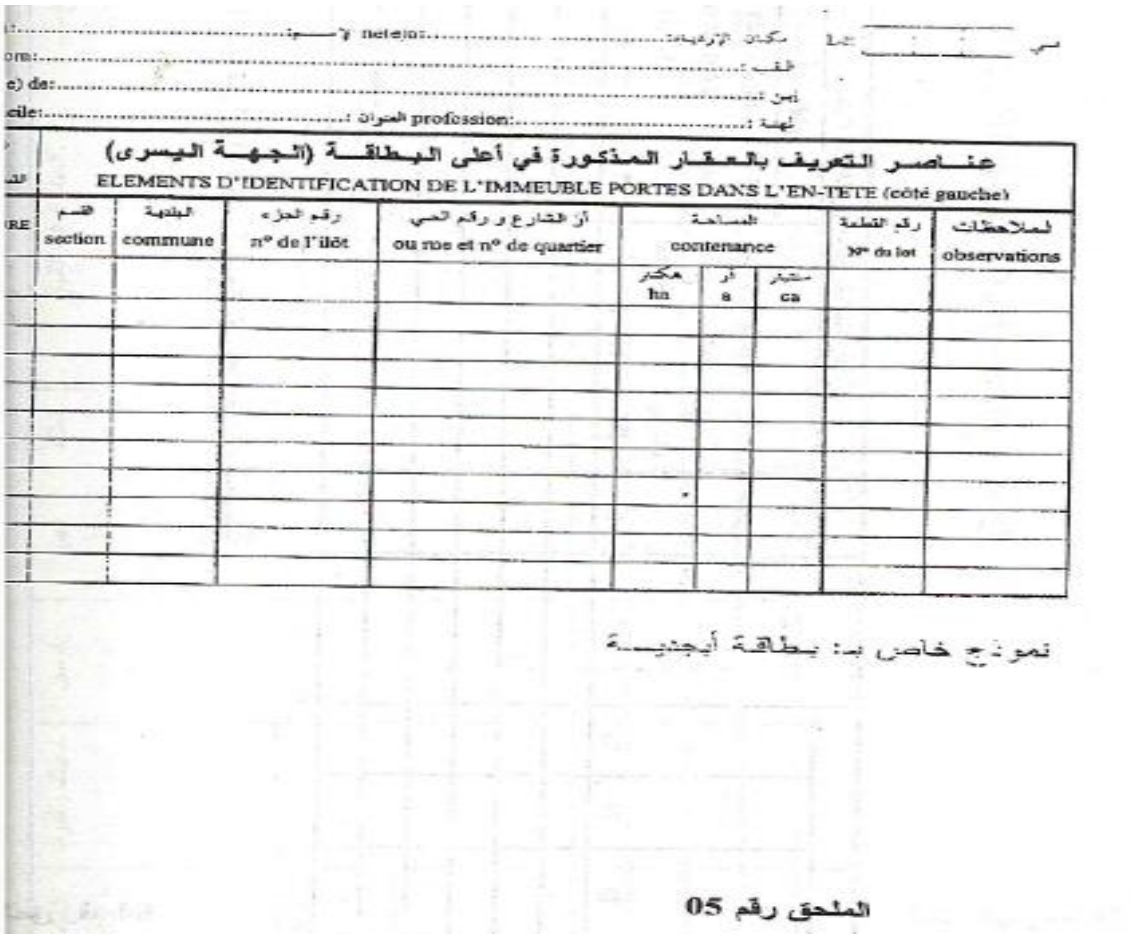
الوجه الأول من الورقة الخاصة بسجل الإيداع(Registre de dépôt)

الملحق رقم 04 مكرر 1

رسم الإشهار العقاري المحصل عليه لصالح الخزينة						ملاحظات					المجموع
السعر النسبي العادي		القسيمة النسبية المتناقصة	القسيمة الثابتة	حقوق إضافية وغرامات	المجموع						
إجراءات الإشهار للحقوق على العقارات غير الإستيازات والرهون	إجراءات أخرى										
14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25

الوجه الثاني من الورقة الخاصة بسجل الإيداع(Registre de dépôt)

الملحق رقم 04 مكرر 2



عناصر التعريف بالعقار المذكورة في أعلى البطاقة (الجهة اليسرى)

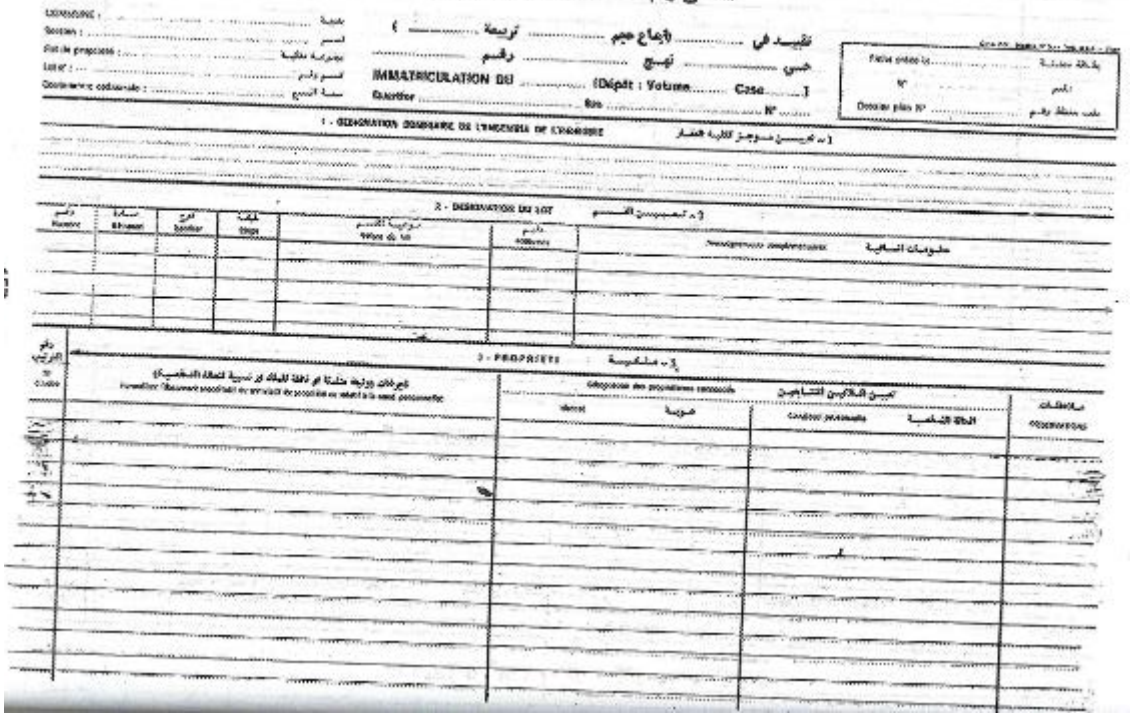
ELEMENTS D'IDENTIFICATION DE L'IMMEUBLE PORTES DANS L'EN-TETE (côté gauche)

RE	القسم section	البلدية commune	رقم الجزء n° de l'îlôt	أو الشارع و رقم الحي ou rue et n° de quartier	المساحة contenance			رقم القطعة N° du lot	الملاحظات observations
					هكتار ha	آر a	سنتيار ca		

نموذج خاص بـ: بطاقة أجنبية

الملحق رقم 05

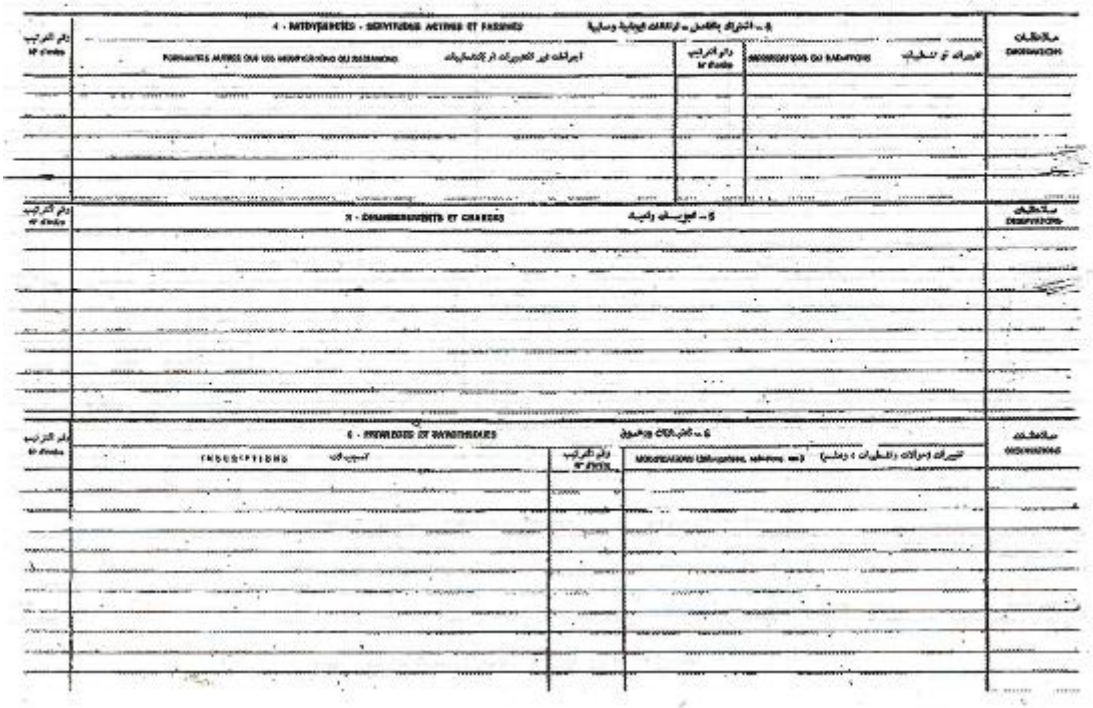
الملحق رقم 06 مكرر 1 الوجه الأمامي للبطاقة العامة



الملحق رقم 07 مكرر 1 الوجه الأمامي للبطاقة الخاصة بالملكية المشتركة



الملحق رقم 08 مكرر 2 الوجه الخلفي للبطاقة العامة

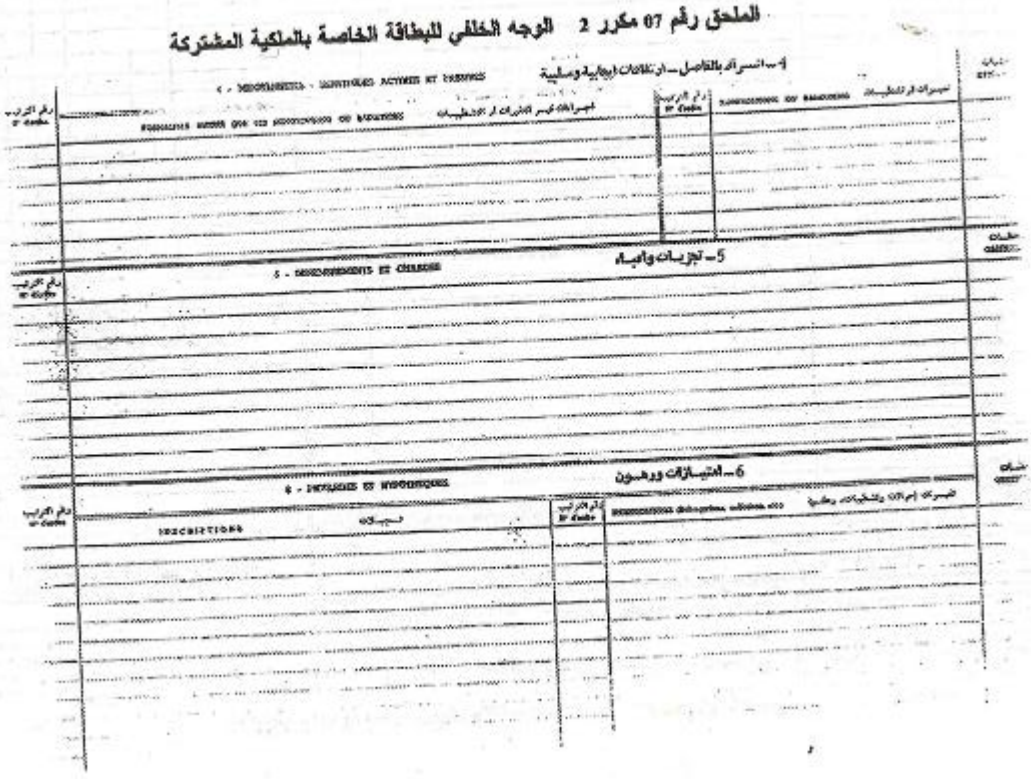


الملحق رقم 08 مكرر 1

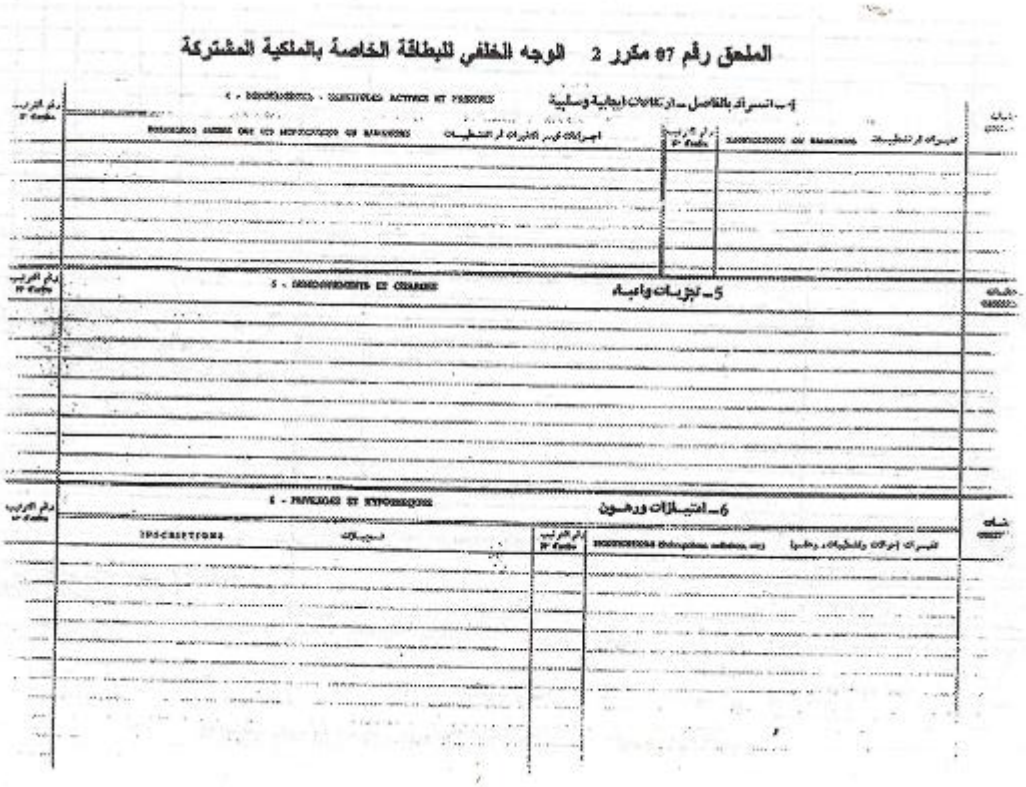
الوجه الأمامي للبطاقة الشخصية



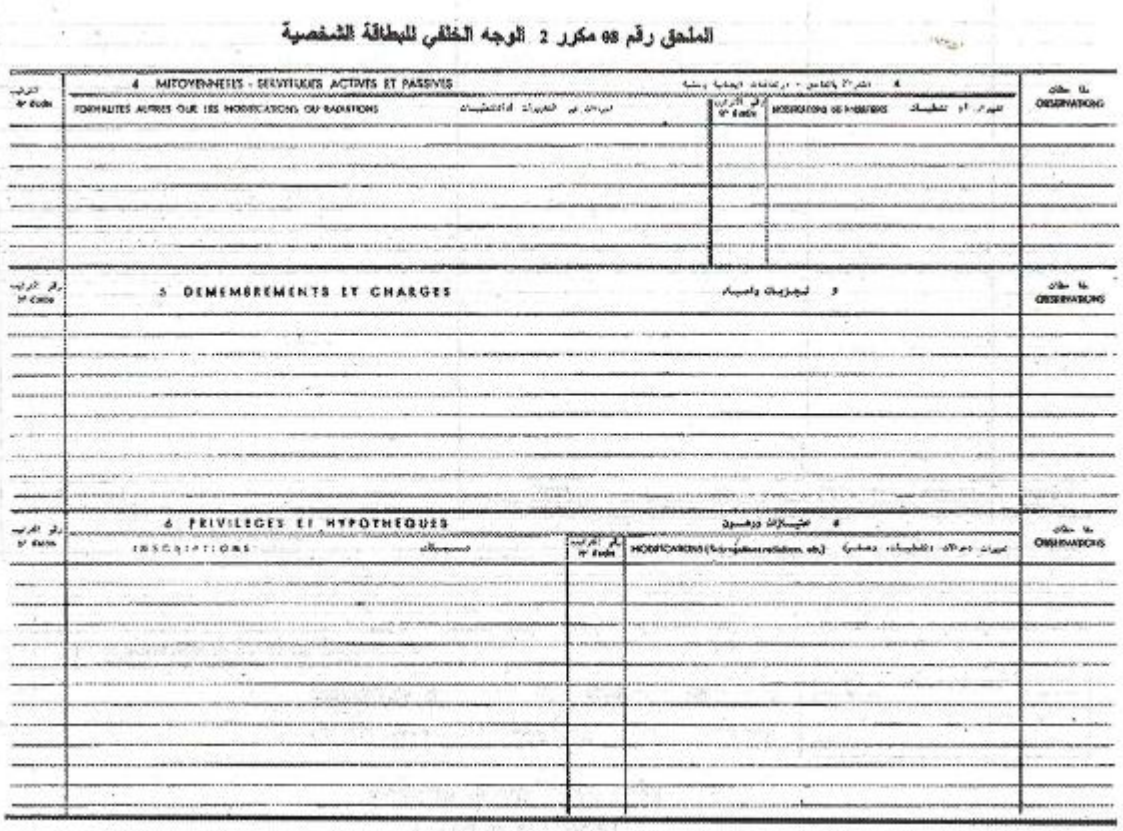
الملحق رقم 07 مكرر 2 الوجه الخلفي للبطاقة الخاصة بالملكية المشتركة

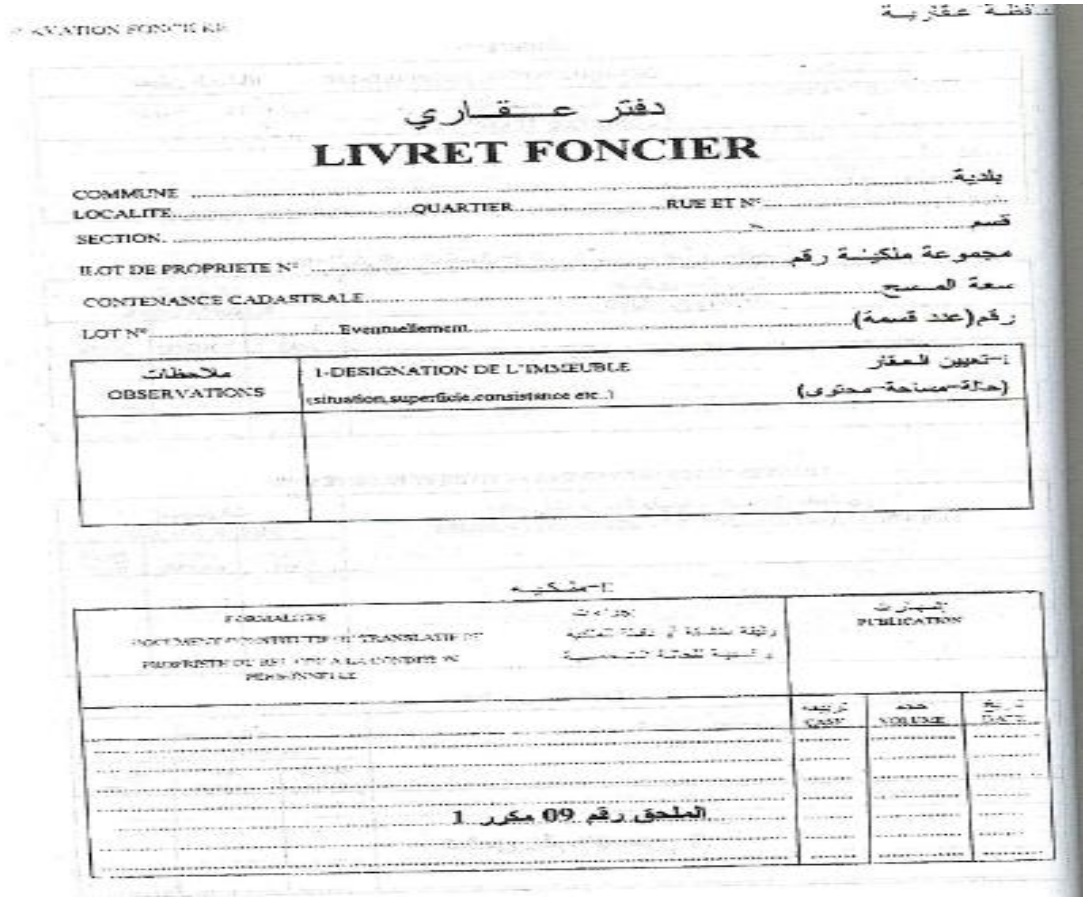


الملحق رقم 07 مكرر 2 الوجه الخلفي للبطاقة الخاصة بالملكية المشتركة



الملحق رقم 08 مكرر 2 الوجه الخلفي للبطاقة الشخصية





CONSERVATION FONCIERE

دفتر عقاري

LIVRET FONCIER

COMMUNE ..... بلدية
LOCALITE..... QUARTIER..... RUE ET N° .....
SECTION. ..... قسم
ILOT DE PROPRIETE N° ..... مجموعة ملكية رقم
CONTENANCE CADASTRALE..... مساحة المسح
LOT N° ..... Eventuellement..... رقم(عند قسمة)

ملاحظات OBSERVATIONS	I-DESIGNATION DE L'IMMEUBLE (situation,superficie,consistance etc..)	I-تعيين العقار (حالة-مساحة-محتوى)

I-ملكية

FORMALITES	بيانات	إشهارات PUBLICATION		
		تاريخ DATE	حجم VOLUME	تاريخ DATE
	الملحق رقم 09 مكرر 1			

PROPRIETE-II

ملاحظات OBSERVATION	DESIGNATION DU PROPRIETAIRE حالة شخصية CONDITION PERSONNELLE	تعيين المالك هوية IDENTITE

III-إشتراك بالتفاصيل-إرتفاقات إيجابية و سلبية

حقوق مشهرة DROITS PUBLIES	إشهارات PUBLICATIONS		
	تاريخ DATE	حجم VOLUME	تاريخ DATE

MITOYENNETES-SERVITUDES ACTIVES ET PASSIVES-III

تغييرات أو تشطيبات الحقوق المشهرة MODIFICATION OU RADIATION DES DROITS PUBLIES	إشهارات PUBLICATIONS		
	تاريخ DATE	حجم VOLUME	تاريخ DATE

IV-تحويلات وأعباء

حقوق مشهرة DROITS PUBLIES	إشهارات PUBLICATIONS		
	تاريخ DATE	حجم VOLUME	تاريخ DATE
الملحق رقم 09 مكرر 2			

DESEMBREMENTS ET CHARGES–IV

تغييرات أو تشطيبات للحقوق المشهورة MODIFICATION OU RADIATION DES DROITS PUBLIES	إشهارات PUBLICATIONS		
	تربيعة CASE	حجم VOLUME	تاريخ DATE

V–إمتيازات و رهـون

تسجيلات INSCRIPTIONS	إشهارات PUBLICATIONS		
	تربيعة CASE	حجم VOLUME	تاريخ DATE

PRIVILEGES ET HYPOTHEQUES–V

تغييرات أو تشطيبات للحقوق المشهورة MODIFICATION OU RADIATION DES DROITS PUBLIES	إشهارات PUBLICATIONS		
	تربيعة CASE	حجم VOLUME	تاريخ DATE

الملحق رقم 09 مكرر 3

VI–تأشيرة التصديق

(تسليم–مستوى–مطابقة)

VI-MENTION DE CERTIFICATION

(DELIVRANCE,MISE A JOUR,CONCORDANCE)

LIVRET DELIVRE LE..... دفتر مسلم في .....

PAR LE CONSERVATEUR FONCIER..... من المحافظة العقارية بـ.....

(signature et cachet) (إمضاء وختم)

LIVRET CERTIFIE AU FICHIER LE..... دفتر مصدق عليه ومواقق للبطاقية .....

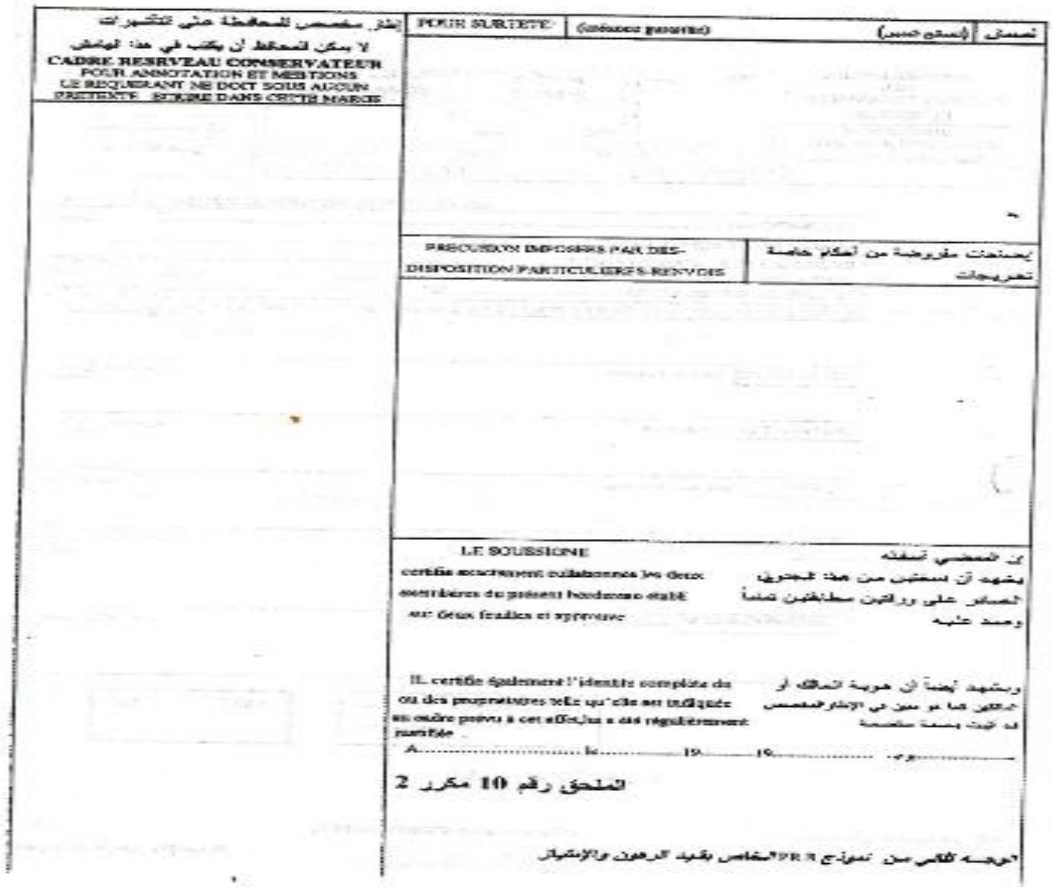
PAR LE CONSERVATEUR FONCIER A..... من المحافظة العقارية بـ.....

(signature et cachet) (إمضاء وختم)

الملحق رقم 09 مكرر 4



الملحق رقم 10 مكرر 1



الملحق رقم 10 مكرر 2

قائمة المصادر والمراجع

المصادر

1. مصادر الشريعة الإسلامية :

- القرآن الكريم

2. النصوص القانونية :

- **الأوامر و القوانين :**

- القانون رقم 13/83 مؤرخ في 13أوت 1983، المتعلق بحيازة الملكية العقارية، عدد 34 صادر في 18 أوت 1983.
- القانون رقم 25/90 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990، يتضمن التوجيه العقاري، عدد49 صادر في 18 نوفمبر 1990 معدل والمتمم.
- القانون رقم 07/02 المؤرخ في 27 فيفري 2007 المتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري، ج.ر.ج.ج عدد،15 صادر في 28 فيفري .2007.
- القانون رقم 04/11 المؤرخ في 17 فيفري 2011، يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، ج ر ج ج عدد 14 المؤرخة في 2011/03/06
- القانونَ 10/14 المؤرخ في: 2014/12/30 المتضمن قانون المالية لسنة 2015 (ج .ر.ج.ج)عدد 78 لسنة 2014 القانون 11/17 المؤرخ في : 2017/12/27 المتضمن قانون المالية لسنة 2018 (ج ر)عدد 76 لسنة 2017 صدور أول قانون ينظم التصرفات العقارية في الدولة العثمانية سنة 1274 هـ، و تدل عبارة" الدفتر الخاقاني" على السجل العقاري..
- الأمر رقم : 20/62 المؤرخ في :22/ 10/ 1962 المتعلق بإنشاء لجان لحماية و إدارة الممتلكات أو الأراضي الغير مستخدمة
- الأمر رقم: 102/66 المؤرخ في: 1966/05/06 المتعلق بالتنازل عن الأملاك المجهولة للدولة .
- الأمر رقم 59/75 المؤرخ في : 1975/09/25 المتضمن القانون التجاري
- الأمر رقم: 58/75 المؤرخ في:1975/09/26 المتعلق بالقانون المدني المعدل و المتمم.

- الأمر 75/ 74 المؤرخ في : 1975/11/12 المتعلق بإعداد مسح الأراضي ج. ر.ج.ج العدد 92 المؤرخة في:1975/11/18

- الأمـر 74/75 المؤرخ فـي: 12 /11 /1975 المعدل و المتمم، المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، الصادر بالجريدة الرسمية، العدد 52 المؤرخة في 18 /11 /1975

- **المراسيم و القرارات الوزارية :**
- **أولا المراسيم :**

- المرسوم المؤرخ في :1963/07/25 وفي نفس الفترة صدر مرسوم أخر تحت رقم 1486/59 المؤرخ في: 1959/12/28 كان يسعى إلى تنظيم عملية الشهر العقاري في مناطق التحسين العقاري.

- المرسوم رقم: 18/63 المؤرخ في: 1963/03/18 المتعلق بتنظيم أو بترتيب الممتلكات التجارية و الصناعية، وكل ما يرتبط بالحقوق العقارية.

- المرسوم التنفيذي رقم 32/73 المؤرخ في :1973/01/08المتضمن إثبات الملكية العقارية الخاصة .

- المرسوم رقم63/76 مؤرخ في 25 مارس 1976، يسن اجراءات لاثبات التقادم المكسب و اعداد عقد الشهرة المتضمن الاعتراف بالملكية، عدد21، صادر في 24 ماي 1983

- المرسوم رقم134/92المؤرخ في: 1992/04/07 المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي 62/76 ج. ر العدد 26 المؤرخة في 1992/04/08.

- الأمـر رقـم :123/93 المعدل و المتمم للمرسوم رقـم 76 /63 (ج. ر) العـدد **3** المؤرخـة في : 1993/ 05/19 .

- المرسوم رقم 63/76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري المعدل و المتمم 210/80 المؤرخ فـي: 1980/09/13 والمرسوم التنفيذي رقم 123/93المؤرخ في: 1995/09/13

- المرسوم 63/76 المؤرخ في :1976/03/25 المتضمن تأسيس السجل العقاري، المعدل و المتمم مذكرة رقم 689 المؤرخة في :1995/02/12 الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية .

- المرسوم التنفيذي رقم 147-08 المؤرخ في 19 ماي 2008 يتعلق بعمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية(ج.ر.ج.ج) عدد ،26 صادر في 25 ماي .2008.
الجريدة الرسمية العدد رقم 30 المؤرخة في : 1976/04/13، المعد و المتمم، ج. ر.ج.ج عدد 101 المؤرخة في 1975/09/19.
- التعليمة رقم 16المؤرخة في:1998/05/24 المتعلقة بسير عمليات مسح الأراضي و الترقيم العقاري الصادرة عن المديرية العامــة للأملاك الوطنية، وزارة المالية .
- المادة (827 من ق.م.ج)
- المادتين 02 و 03 من المرسوم رقم 62/76 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام.
- التعليمة رقم 03 المؤرخة في 27 سبتمبر2008، المتعلقة بسير عمليات التحقيق العقاري
- المادة 674 من القانون المدني على أن الملكية تمنح صاحبها الحق في التصرف و الإستفاذة من الممتلكات بشرط ألا يتم إستخدامها بطريقة تتعارض مع القوانين و اللـوائح
- الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، العدد 24، سنة 1984 (قانون الأسرة 84/11 المؤرخ في 1984/06/09).
- المذكرة رقم 689 المؤرخ ة في 2/21/ 1995 الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية، وزارة المالية.

ثانيا القرارات :

- قرار مجلس الدولة، الغرفة ال اربعة، ملف رقم 6580 بتاريخ: 11 /2002 مجلة مجلة الدولة، العدد2 .

- **المراجع**
- **الكتب العامة**

1. بن عبيدة عبد الحفيظ، اثبات الملكية العقارية و الحقوق العينية العقارية في التشريع الجزائري، دار هومة، الجزائر، 2004.
2. عمر حمدي باشا، ليلى زروقي، المنازعات العقارية في ضوء أخر التعديلات وأحدث الأحكام الجزائر، دار هومة الطبعة الثالثة.

3. جمال بوشنافة، شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري، دون طبعة، دار الخلدونية، الجزائر.
4. –خالد رمول و اَسيا دودة، الاطار القانوني و التنظيمي لتسجيل العقارات في التشريع الجزائري.
5. –رمول خالد، الإطار القانوني و التنظيمي لتسجيل العقارات في التشريع الجزائري، الجزائر دار هومة.
6. رمول خالد، المحافظة العقارية كألية للحفظ العقاري في التشريع الجزائري، دراسة تحليلية قصر الكتاب البليدة.
7. –زهية حورية سي يوسف، الوجيز في عقد البيع، دار الأمل، الجزائر، 2008
8. –شريف بغني، اجراءات الاستفادة من الأوعية العقارية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة مجلة القانون العقاري، محرر القانون والعقار، جامعة البليدة 2، الجزائر، العدد 4 ، 2017
- –عبد الحفيظ عبيدة، إثبات الملكية العقارية والحقوق العينية العقارية في التشريع الجزائري دار هومة، الجزائر، 2003.
9. –عمر حمدي باشا، نقل الملكية العقارية على ضوء آخر التعديلات وأحدث الأحكام، دار هومة، الجزائر2002
10. –فليسيان شالاي، تاريخ الملكية ترجمة صباح كنعان (دون طبعة، الشركة الوطنية للنشر والتوزيع، الجزائر) د، س، ط.
11. –كمال تكواشت، القانون العقاري، إبن النديم للنشر و التوزيع، السنة 2023.
12. –لغريبي شهرزاد، المنازعات الناشئة عن عملية مسح الأراضي العام، دار المثقف للنشر
13. مجيد خلفوني، العقار في القانون الجزائري، دار الخلدونية للنشر والتوزيع الطبعة1434ه
14. –محمد محدة، مختصر علم أصول الفقه الإسلام، دار الشهاب، باتنة، الجزائر طبعة1988 ،و التوزيع، الجزائر، الطبعة الأولى 1444ه – 2023 م.

- **الكتب المتخصصة :**

1. أسعد دياب و القاضي طارق زيادة، أبحاث في التحديد والتحرير والسجل العقاري الطبعة الثانية، المؤسسة الحديثة للكتاب، طرابلس ، لبنان ،1994
2. القاضي حسين عبد اللطيف حمدان، أحكام الشهر العقاري، دون طبعة ، الدار الجامعية للطباعة والنشر، بيروت لبنان، (ب، س، ط) .
3. بطرس البستاني، محيط المحيط قاموس مطول للغة العربية، مكتبة لبنان ناشرون بيروت لبنان 1993.
4. عبد الحميد المنشاوي، التسجيل العقاري و التوثيق في القانون الكويتي، دار الفكر الجامعي مصر.
5. –إدوارد عبيد، الأنظمة العقارية، التحديد، التحرير، السجل العقاري، الطبعة الثانية مطبعة المتنبي، لبنان .1996
6. –حسن عبد الباسط جميعي ،تحول نظام الشهر العقاري في مصر إلى نظام الشهر العيني دار النهضة العربية، القاهرة 1999 .
7. عباس عبد الحليم حجر ،شهر التصرفات العقارية ،ط2 ، دار محمود للنشر و التوزيع مصر 1989 .
8. –عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، البيع و المقايضة الجزء الرابع ، طبعة 2000 مصر
9. –عبد الله مختار يونس، الملكية في الشريعة الإسلامية ودورها في الإقتصاد الإسلامي الطبعة الأول، مؤسسة شباب الجامعة، مصر1987
10. –عدلي أمير خالد(إجراءات ثبوت وشهر الملكية العقارية المكتسبة بوضع اليد في المحاكم والشهر العقار)،على ضوء أحكام القضاء والفقه الإسلامي، منشأة دار المعارف، الإسكندرية مصر .
11. –محمد شمس الدين، نظام التسجيل العقاري في لبنان وسوريا، دراسة إجتهادات نصوص دون طبعة، منشورات دار الرجاء، طرابلس، لبنان 1987.
12. –محمود العنابي، قانون التسجيل العقاري التونسي علما وعملاً، دون طبعة ، معهد البحوث والدراسات العربية، مطبعة الجيلاوي، مصر، 1973 .

- **المقالات**

1. حسان بكاي، العقد التوثيقي الإجراءات و المراحل التي يمر بها، مقال منشور بمجلة الموثق دورية داخلية متخصصة، العدد 09 لسنة 1999 .
2. بشير العتروس،" الشهر العقاري في القانون الجزائري"، مقال منشور بمجلة الإجتهاد القضائي للغرفة العقارية، الجزء الأول دورية تصدر عن المحكمة العليا، قسم الوثائق 2004
3. –مجلة ندوة القضاء العقاري، منشورات وزارة العدل،1995 .
4. –محمد بوركي، مقال بعنوان " التوثيق والإشهار العقاري"، الجزء الأول، مجلة الموثق الغرفة الوطنية للموثقين، العدد05 ،1998 .
5. –مزيان محمد أمين، "طرق إكتساب الملكية العقارية في التشريع الجزائري"، مجلة القانون العقاري والبيئة، المجلد،2 العدد1 كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة عبد الحميد بن باديس مستغانم.

- **الرسائل و الأطروحات الجامعية**

1. دربلو فاطمة، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستر في القانون الخاص، فرع القانون العقاري كأداة قانونية للسياسة العقارية في الجزائر.
2. رويصات مسعود، نظام السجل العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة تخرج شهادة الماجستر في العلوم القانونية .
3. صداقي عمر، شهر التصرفات العقارية في القانون الجزائري، بحث لنيل شهادة الماجستر في العقود و المسؤولية معهد العلوم القانونية والإدارة الجزائرية، الجزائر 1984.
4. هالة مبروك، المحافظة العقارية في التشريع الجزائري، مذكرة مكملة من متطلبات نيل شهادة الماستر في الحقوق تخصص قانون إداري، الموسم الجامعي 2012/2011
5. بلعالم رشيد، إجراءات الشهر العقاري، مذكرة نهاية الدراسة لنيل شهادة الماستر، قانون خاص، السنة الجامعية 2021/2020.

6. –بن يحي نوال، ملوكي أحلام، أحكام الشهر العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون تخصص قانون خاص قانون الأعمال، كلية الحقوق والعلوم السياسية جامعة 8 ماي 1945، قالمة.
7. –درار غالم، اجراءات الشهر العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر تخصص القانون القضائين كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الحميد بن باديس مستغانم 2021.
8. –رحال صليحة، الشهر العقاري في القانون الجزائري، مذكرة لنيل شهادة ماجستير في القانون تخصص عقود ومسؤولية قسم الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، 2014.
9. –زهرة بن عمار، دور المحافظة العقارية في نظام الشهر العقاري ومنازعاته أمام القضاء الجزائري، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة عنابة، الجزائر.
10. –شعيب شهيرة، نظام قانوني للمحافظة العقارية في التشريع الجزائري، مذكرة نهاية الدراسة لنيل شهادة الماستر، السنة الجامعية 2024/2023.
11. –عبد الوهاب عرفة، الوجيز في السجل العيني ومشكلات عملية واجهت تطبيقه بمصر، دون طبعة دار المطبوعات الجامعية، الإسكندرية، مصر 2006

- **المطبوعات والمحاضر**

–علاق عبد القادر، محاضرات المسح و الحفظ العقاريين، السنة الأولى ماستر، تخصص قانون عقاري، قسم القانون الخاص .

- **المصادر القانونية الأجنبية**

1. G-MARTY et P-RAYNOUD, "les sûretés - et publicité foncière", tome III volume 01 Sirey,1971 P50
2. **–**le decret N°95-1190 DU 21/10/1959 portant réforme de la publicité fonciere en Algérie Voir H Ghouti la législation foncière en a Alger Avant L'indépendance R A volume VIII N° 3 Année 1971.
3. -Salva Gerest « les surétés –la publicité Foncière op cit P 167 .
4. - La publication , « le régime foncier et le cadastre en Algérie », Agence nationale du cadastre, 1993

.

الفهرس

الفهرس

العنوان	الصفحة
التشكرات الإهداء	
المقدمة	1-9
الفصل الأول : أنظمة الشهر العقاري وموقف المشرع الجزائري منها	
المبحث الأول: أنظمة الشهر العقاري وتطورها وأنواعها	12
المطلب الأول: تطور أنظمة الشهر العقاري	12
الفرع الأول: العصور القديمة	12
أولا: الشهر العقاري عند الرومانيين	12
ثانيا : نظام الشهر العقاري لدى المصريين	13
ثالثا : نظام الشهر العقاري عند البابليين	14
رابعا: نظام الشهر العقاري لدى باقي الشعوب الأخرى	14
الفرع الثاني: نظام الشهر العقاري في الشريعة الإسلامية	15
الفرع الثالث: نظام الشهر العقاري في العصر الحديث	16
المطلب الثاني: أنواع أنظمة الشهر العقاري	18
الفرع الأول: نظام الشهر الشخصي	18
أولا : مفهوم نظام الشهر الشخصي	19
ثانيا : تقدير نظام الشهر الشخصي	20
الفرع الثاني: نظام الشهر العيني	22
أولا: مفهوم نظام الشهر العيني	23
ثانيا: تقدير نظام الشهر العيني	24

المبحث الثاني: موقف المشرع الجزائري من أنظمة الشهر العقاري وكيفية تأسيس السجل العقاري	29
المطلب الأول : إزدواجية نظام الشهر العقاري	30
الفرع الأول : قبل سنة 1975	31
الفرع الثاني : بعد سنة 1975	34
المطلب الثاني: تأسيس السجل العقاري في ظل الأمر 74/75	36
الفرع الأول: الأعمال المادية لتأسيس السجل العقاري	36
أولا :مفهوم المسح العقاري	37
ثانيا :عملية تجسيد المسح في الميدان	42
الفرع الثاني: الأعمال القانونية لتأسيس السجل العقاري	44
أولا :الإجراءات الأولية لتأسيس السجل العقاري	45
ثانيا : مسك مجموعة البطاقات وكيفية إعداد الدفتر العقاري	48
خلاصة الفصل	53
الفصل الثاني : قواعد وشروط تنظيم الحفظ العقاري	
المبحث الأول: قاعدة الرسمية وقاعدة الأثر النسبي	57
المطلب الأول: مفهوم قاعدة الرسمية	57
الفرع الأول: تعريف قاعدة الرسمية	57
أولا : تعريف قاعدة الرسمية	58
الفرع الثاني: مزايا قاعدة الرسمية	60
أولا : تعزيز حجية المحررات الرسمية وقوتها الثبوتية	60
ثانيا :حماية أطراف التعاقد و الغير	61
ثالثا :ضمان حفظ الوثائق وحسن تنظيمها	62
رابعا :تمكين الدولة من الرقابة وتنظيم السوق العقارية	62
الفرع الثالث: المحررات الرسمية الخاضعة للحفظ العقاري في التشريع الجزائري	63

أولا :المحررات التوثيقية	63
ثانيا :المحررات القضائية	64
المطلب الثاني : مفهوم قاعدة الأثر النسبي	65
الفرع الأول : تعريف قاعدة الشهر المسبق	65
الفرع الثاني: الإستثناءات الواردة على قاعدة الأثر النسبي	66
أولا: العقود المشهرة قبل: 01 جانفي 1970	66
ثانيا:عقود الإستصلاح في إطار القانون 18/83	67
ثالثا: الإجراء الأول لإشهار الحقوق العينية	68
المبحث الثاني : الشروط القانونية الواجب توافرها في الوثائق الخاضعة للحفظ العقاري .	69
المطلب الأول :الشروط الخاصة بتعيين الأطراف	70
الفرع الأول : مفهوم تعيين الأطراف	71
أولا :عناصر التعيين بالنسبة للأشخاص الطبيعية	71
ثانيا : عناصر التعيين بالنسبة للأشخاص المعنوية	73
الفرع الثاني : التصديق على هوية الأطراف	74
الفرع الثالث: الأشخاص المؤهلين للتصديق على هوية الأطراف والوثائق المستعملة في ذلك.	75
أولا : الأشخاص المؤهلين للتصديق على الأطراف	76
ثانيا :الوثائق المعتمد عليها في التصديق	76
المطلب الثاني :الشروط الخاصة بتعيين العقارات	79
الفرع الأول :قواعد خاصة بالنسبة لتعيين كل العقارات الواقعة بمنطقة مسموحة	80
أولا : نوع العقار	80
ثانيا : تحديد البلدية التي يقع فيها العقار	81
ثالثا :قسم مخطط المسح	81

رابعا :رقم مخطط المسح	81
خامسا :تحديد المكان المذكور	81
سادسا :محتوى وثائق المسح	81
الفرع الثاني : القواعد الخاصة بتعيين العقارات في منطقة غير ممسوحة	82
أولا : القواعد الخاصة بتعيين العقارات الريفية الغير ممسوحة	82
ثانيا :قواعد تعيين العقارات الحضرية الغير ممسوحة	83
الفرع الثالث : تعيين العقارات المبنية الخاضعة لنظام الملكية مشتركة	83
خلاصة الفصل	86
خاتمة	91-87
الملاحق	102-92
قائمة المصادر و المراجع	111-103
الفهرس	116-112

ملخص

إن النظام القانوني لإجراءات الشهر العقاري يمثل مجموعة متكاملة من القواعد والإجراءات القانونية والتقنية، تهدف إلى توفير معلومات واضحة للجمهور حول جميع التصرفات القانونية المتعلقة بالعقارات .سواء كانت هذه التصرفات منشئة، ناقلة، معدلة، أو متعلقة بحق عيني عقاري أصلي أو تبعي، ولا سيما نوع التصرف سواء جاء على شكل عقد، حكم قضائي أو قرار إداري .يهدف هذا إلى تمكين الأفراد من الاطلاع الكامل على الوضعية القانونية للعقار الذي أراد التعامل فيه .وفي هذا السياق، أعلن المشرع الجزائري بموجب الأمر رقم 75/74 عن اعتماد نظام الشهر العيني كنظام رئيسي للشهر العقاري في الجزائر، مع استثناء يتيح اعتماد الشهر الشخصي في المناطق غير الممسوحة، وذلك إلى حين استكمال عمليات مسح الأراضي على مستوى كامل التراب الوطني .وباعتبار أن العقار يثير العديد من الإشكاليات القانونية التي تُعرض بصفة مستمرة على القضاء، فقد جرى التأكيد على ضرورة الالتزام بالطابع الرسمي والشكلية قبل تقديم العقار إلى المحافظة العقارية بهدف تسجيل الشهر عليه.

الكلمات المفتاحية: نظام الشهر العقا ري، الشهر العيني والشخصي، الحيازة، المشرع الجزائري.

résumé:

De ce qui précède, on peut conclure que le système juridique des procédures de publicité foncière constitue un ensemble intégré de règles et de procédures juridiques et techniques visant à fournir au public des informations claires sur toutes les opérations juridiques liées aux biens immobiliers. Qu'il s'agisse d'opérations constitutives, translatives, modificatives ou relatives à un droit réel immobilier principal ou accessoire, et ce, que l'opération prenne la forme d'un contrat, d'une décision judiciaire ou administrative. L'objectif est ainsi de permettre aux individus de consulter totalement la situation juridique du bien immobilier qu'ils ambitionnent de traiter. À ce sujet, le législateur algérien a proclamé, par or

donnance n° 74/75, l'adoption du système de publicité foncière réel comme principal système en Algérie, avec une exception permettant l'adoption du système de publicité foncière personnel dans les zones non cadastrées, jusqu'à

l'achèvement des opérations de cadastre sur l'ensemble du territoire national. Étant donné que les biens immobiliers soulèvent de nombreuses problématiques juridiques régulièrement portées devant les tribunaux, il a été souligné l'importance d'assurer un caractère formel et officiel avant de soumettre un bien immobilier à la conservation foncière en vue de son enregistrement.

Mots–clés : Système de publicité foncière, publicité réelle et personnelle, possession, législateur algérien.