

وزارة التعليم العالي والبحث العلمي
المركز الجامعي صالحى أحمد بالنعامة -
معهد الحقوق
قسم القانون عام



مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماستر - ل.م.د.-

الشعبة: حقوق

التخصص: قانون إداري

تحت عنوان

الشهر العقاري ودوره في إثبات الملكية العقارية

تحت إشراف الأستاذ:

- فواتيح محمد أحمد

من إعداد الطالبين:

- دربال توفيق

- جارديني محمد منصف

أعضاء لجنة المناقشة

الاسم و اللقب	الرتبة	الصفة
د. محمدي بدر الدين	أستاذ تعليم العالي	رئيسا
د. خلواتي مصعب	أستاذ محاضر قسم أ	مناقشا
د. فواتيح محمد أحمد	أستاذ محاضر قسم ب	مشرفا مقرررا

السنة الجامعية: 2024 / 2025



الإهداء

بفضل الله وعونه، تم هذا الجهد.

إلى قديرتنا ومعلمنا، شفيعنا يوم الدين،

نبي الرحمة والإنسانية محمد صلى الله عليه وسلم.

إلى الرجل العظيم الذي علمني معنى العطاء والصبر، الذي كان
سدي وعزوتي، وكان نوراً يضيء دروبي، أبي الحبيب، أسأل الله أن
يجع عليه الحكمة والعافية ويجزيه عني خير الجزاء.

إلى الحبيبة الغالية، أظل الله في عمرها وبارك في صحتها وجزاها عني
خير الجزاء

إلى جميع أفراد أسرتي الكريمة، زوجتي حفضها الله و كل من
الأقربين والأبعدين، لكل من ساندني ودعمني.

وإلى السنخ الوفي، رفيقات الروح وشركاء المسير، بناتي " بسمة، أم
الخير، مريم، زهرة، سلسبيل بلبل، أدام الله محبتنا".

در بال توفيق

شكر وعرافان

أتوجه بخالص الشكر والحمد لله عز وجل، الذي منّ عليّ بفضلهِ
وكرمه، وأعانني على إتمام هذا العمل المتواضع، فله وحده الفضل والمِنَّة في
كل خطوة ومعضة.

ثمّ يضيف لي أن أتقدم بأسمى آيات الشكر والعرافان والامتنان إلى أستاذي
الفاضل، المشرف التقدير فواتيح محمد أحمد الذي لم يبخل علينا بتوجيهاته
القيمة، ونصائحه السديدة، وصبره الجم، فكان نعم الموجه والمرشد، فجزاء الله
عنا خير الجزاء.

كما لا يفوتني أن أتقدم بجزيل الشكر وعظيم الامتنان إلى كل من ساهج في
إنجاز هذا البحث، وإلى كل فرد من عمال المركز الجامعي صالحى أحمد، الذين
لم يألوا جهداً في تقديم العون والمساعدة، وتخليل الصعاب، فكانوا خير سند
ودعم.

وختاماً، الشكر موصول لكل من مدّ لي يد العون، ولو بكلمة تشجيع، فله مني

خالص الدعاء والتقدير.

قائمة المختصرات

صفحة

ص

طبعة

ط

دون طبعة

د ط

جريدة الرسمية

ج ر

مرسوم تنفيذي

م ت

مقدمة

إن حب الإنسان لتملك وإهتمام المجتمع البشري بالأرض فهي مأواهم ومسترقهم لقول الله تعالى :
 "وَلَكُمْ فِي الْأَرْضِ مُسْتَقَرٌّ وَمَتَاعٌ إِلَىٰ حِينٍ"¹ فسعى الانسان لامتلاكها بجميع الطرق والأساليب فأقام الحروب
 من أجلها باعتبارها كانت تشكل ثروة حقيقية بنسبة إليه ، وبتطور العصور تطورت حياة الأفراد فأصبحوا
 اجتماعيين يعيشون داخل مجموعات.

أصبحت فكرة ونظرة التملك الجماعي هي السائدة وازدادت أهمية العقار عبر العصور بتعدد
 وتكاثر الانسان في الأرض التي كانت تعتبر أساسا للثروة والغنى وأصبح مستوى الدخل والمعيشة مرتبطا
 باتساع الملكية العقارية فكانت النتيجة نشوب نزاعات بينه وبين غيره من البشر للاستيلاء على رقعة معينة
 من الأرض ومن هنا ظهرت فكرة التملك الفردي للأرض.

ويتطور النظام الاجتماعي للحياة البشرية التي أصبح أساسها العيش في جماعات امتد النزاع الذي
 كان قائما بين الأفراد والجماعات نزاع بين الدول، والأمر الذي دفع هذه الأخيرة إلى إيجاد طرق سلمية تحمي
 بيمها ملكيتها العقارية فحاولت أغلبها إيجاد نظام عقاري من خلال تعديل قوانينها من أجل إعطاء الملكية
 العقارية أكثر استقرارا و ضمانات وسلامة في المعاملات العقارية.

ومن أجل هذا قامت الجزائر كباقي دول العالم بوضع نظام يختص ويهدف إلى حماية الملكية
 العقارية وإثبات جميع التصرفات القانونية التي من شأنها إنشاء أو نقل أو تعديل أو إنهاء حقوق عينية
 عقارية.

وعلى الرغم من أن كل الدول قامت بعدة إجراءات من شأنها حماية الملكية العقارية إلا أنها لم
 تسلك نفس الطريق حيث ظهر في سبيل تحقيق هذا المبتغى نظام الشهر العقاري.

¹ سورة الأعراف، الآية 24.

الذي يعتبر ركنا أساسيا في النظام القانوني العقاري الحديث حيث يلعب دورا حاسما في تأمين الحقوق العقارية و ضمان إستقرار المعاملات المتعلقة بالعقارات ، و يمثل الشهر العقاري نظاما قانونيا متكاملًا يهدف إلى تسجيل و توثيق الحقوق و التصرفات العقارية مما يسهم في تعزيز الشفافية و الثقة في السوق العقاري و هذا من خلال تسجيل العقارات و الحقوق المتعلقة بها في سجلات رسمية ، و يوفر الشهر العقاري آلية قانونية قوية لحماية الحقوق للملاك الأصليين و ضمان عدم التلاعب أو التزوير في هذه الحقوق كما يساعد في تحديد الملكية بشكل واضح و قاطع مما يقلل من النزاعات العقارية و يعزز من إستقرار المعاملات في ظل التطورات الاقتصادية و الاجتماعية التي تشهدها المجتمعات ، أصبح دور الشهر العقاري أكثر أهمية من أي وقت مضى فمع تزايد حجم الصفقات العقارية و تعقيدات بات من الضروري وجود نظام شهر عقاري فعال و موثوق يضمن حماية الحقوق و تحفيز الإستثمار في القطاع العقاري.

إن أهمية الشهر العقاري ما تقتصره على حماية الحقوق الفردية فحسب بل تمتد أيضا إلى تعزيز الإستقرار الاقتصادي والاجتماعي للمجتمع من خلال توفير بيئة عقارية آمنة وشفافة يمكن للشهر العقاري أن يسهم في جذب الاستثمار.

تهدف هذه الدراسة إلى تسليط الضوء على دور الشهر العقاري في إثبات الملكية العقارية وتحليل أهميتها وتأثيراته على السوق العقارية مع التركيز على الجوانب القانونية لهذا النظام الحيوي سنقوم بدراسة وقوانين المراسيم والأوامر المتعلقة بالشهر العقاري.

من خلال ما سبق حاولنا معالجة هذا الموضوع من خلال الإجابة على الاشكاليات التالية:

- هل نظام الشهر العقاري كفيل بحماية الملكية العقارية و ضمان استقرار معاملاتها؟

- إلى أي مدى تبني المشرع الجزائري إجراءات فعالة لضمان شهر شامل للتصرفات العقارية في

ظل القوانين والمراسيم والأوامر المعمول بها في هذا المجال؟

ومن هذا التساؤل يمكن طرح التساؤلات الفرعية التالية:

- كيف يتم تنظيم عملية الشهر العقاري من قبل المشرع الجزائري؟

- ماهي الأدوات القانونية والمادية اللازمة لضمان تجسيده على أرض الواقع؟

أما الأهداف التي تهدف إليها هذه الدراسة هي البحث عن مدى قدرة نظام الشهر العقاري في تحقيق

الأهداف السياسة العقارية المتبعة و المتمثلة أساسا في ضمان استقرار المعاملات العقارية من خلال

تشجيع الاستثمار في السوق العقارية وزيادة من حجم مداخيل الدولة .

وككل بحث علمي تم التعرض إلى مجموعة من الصعوبات التي واجهتنا عند دراستنا لهذا الموضوع

كونه يتميز باتساعه لأنه يتعلق بنظام الشهر في اثبات الملكية العقارية الذي يتمثل في مجموعة الأحكام

التشريعية المتميزة يكثرها .

و لقد كان علينا التيقيد بحجم المذكرة لذلك تمت دراسة أهم النقاط الأساسية الرئيسية أما فيما

يخص الصعوبات الذاتية فتتمثل في كون أنه لم تكن لدينا فكرة أولية أو بالأحرى أهم مبادئ الملكية

العقارية الخاصة نظرا لعدم دراستنا لهذا الموضوع خلال دراستنا الجامعية ونقص في المراجع التي لم تكن

متوفرة في مكان إقامتنا مما اضطرنا إلى الاعتماد على الأستاذ المشرف الذي أمدنا ببعضها.

ونظرا لطبيعة الموضوع اعتمدنا في بحثنا هذا بصورة أساسية على المنهج الوصفي الذي استعرضنا

فيه تعاريف و مفاهيم الشهر العقاري و على المنهج التاريخي عند تطرقنا لمراحل التطور التاريخي للشهر

العقاري و أخيرا المنهج التحليلي الذي يعتمد على تحليل قانوني لمختلف النصوص التي ارتبطت بهذه الدراسة.

أما عن الدراسات السابقة المتعلقة بموضوع الشهر العقاري فهي إلى حد ما توصلنا إليه قليلة ونذكر منها مؤلفات الأستاذ مجيد خلفوني نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري والدكتور ويس فتحي الشهر العقاري في القانون الجزائري و القوانين المقارنة والأستاذ عمر حمدي باشا نقل الملكية العقارية.

و لمعالجة هذه المذكرة قمنا بتقسيم موضوع الدراسة إلى فصلين و هما على النحو الآتي ففي الفصل الأول تعرضنا فيه الى ماهية الشهر العقاري و بحديثنا على المبحث الأول فتطرقنا إلى مفهوم الشهر العقاري وتطوره التاريخي أما المبحث الثاني فخصصناه إلى تنوع أنظمة الشهر العقاري و المصالح الإدارية للشهر أما الفصل الثاني فخصصناه للإطار الإجرائي لعملية الشهر العقاري وقسمناه إلى مبحثين فالمبحث الأول إلى قواعد الشهر و مراحل اجراءاته و المبحث الثاني إلى تنفيذ إجراءات الشهر والأثار القانونية المترتبة عليها.

الفصل الأول

ماهية الشهر العقاري

تمهيد:

إن الشهر العقاري يختص بالعقار والعقار أساسا كما عرفته المادة 683 من القانون المدني على أنه: "كل شيء مستقر يحيزه وثابت فيه لا يمكن نقله منه دون تلف فهو عقار وكل ما عدا ذلك من شيء فهو منقول"¹، والشهر العقاري هو عمل فني يهدف إلى تسجيل مختلف التصرفات الواردة على العقارات بإدارته لإعلام الكافة بها ويعتبر من الأهداف التي ترمي إليه معظم تشريعات العالم من أجل تنظيم الملكية العقارية وتأمين استقرار المعاملات العقارية ومنع المضاربة وتحقيق الثقة اللازمة فيها.²

وعليه يقصد بالشهر العقاري "تعبير عن إجراء قانوني متميز يقضي بإخضاع التصرفات القانونية

الواقعة على العقار إلى إجراءات قانونية معنية."³

ولتوضيح هذا الإطار قسمنا الفصل الأول إلى مبحثين تطرقنا فيها إلى ما يلي:

المبحث الأول: الإطار المفاهيمي للشهر العقاري.

المبحث الثاني: نظاما الشهر العقاري .

¹ المادة 683 من القانون المدني رقم 75/85 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 ، المعدل و المتمم.

² مجيد خلفوني، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري ، دار هومة ، الجزائر ، ط خامسة ، 2018 ، ص. 15.

³ مجيد خلفوني ، العقار في القانون الجزائري ، دار الخلدونية ، الجزائر ، ط الثانية ، 2012 ص 132

المبحث الأول : الإطار المفاهيمي للشهر العقاري.

إن الشهر العقاري إجراء حتمي و ضروري فبدونه لا يمكن لأي عقد من العقود المثبتة للملكية أو لحق عيني عقاري أن يرتب أثره العيني وهو من المسائل التي تؤدي الى تدعيم الملكية العقارية من خلال تبني نظام معين للشهر يمكن من خلاله إعلام الغير بالوضع القانوني للعقار وذكر مساحته ورسم حدوده وكما يترتب عليه من حقوق فهو يقوم بتنظيم هوية كل عقار وهي طريقة تشبه إلى حد كبير بطاقة الحالة المدنية وبالتالي يعد نظام الشهر مهما في مختلف تشريعات العالم ومن بينها الجزائر.¹ ومن خلال هذا المبحث سنتطرق إلى مفهوم الشهر العقاري في المطلب الأول وتطوره في الجزائر من خلال المطلب الثاني.

المطلب الأول : مفهوم الشهر العقاري.

تعتبر عملية الشهر العقاري وسيلة لإعلام الجمهور بالملاك الحقيقيين للعقارات وجميع التصرفات الواقعة عليها وذلك لضمان الاستقرار في المعاملات العقارية.²

وفي هذا المطلب سنحاول تحديد مفهوم الشهر العقاري من خلال تطرقنا الى تعريف الشهر العقاري في الفرع الأول ومميزاته في الفرع الثاني وفي الاخير نعرض على أهمية وأهداف الشهر العقاري من خلال الفرع الثالث.

الفرع الأول: تعريف الشهر العقاري

الشهر العقاري عبارة مكونة من كلمتين وهما الشهر والعقار فلمقصود بالشهر هو النشر او الإعلام أما العقار فقد عرفته المادة 683 من القانون المدني.³

¹ رويصات مسعود. نظام السجل العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة ماجيستر، جامعة باتنة 2009 ص 17

² زهور انجي هند، حماية التصرفات القانونية وإتباتها في ظل نظام الشهر العقاري، مذكرة دكتوراه علوم في الحقوق، جامعة وهران 2، 2016، ص 27.

³ المادة 683 من القانون المدني الجزائري.

ويقصد بكلمتي الشهر العقاري مجموعة القواعد والإجراءات التي تهدف الى تثبيت ملكية عقار أو حقوق عينية عقارية لشخص معين أو أشخاص معينين اتجاه الغير ومن شأن هذه القواعد والإجراءات تنظيم شهر حق الملكية أو الحقوق العينية العقارية الأخرى الواردة عليها سجلات معدة لاطلاع الكافة.¹ وعرف أيضا على أنه ذلك النظام القانوني له مجموعة من القواعد والإجراءات يضمن لها حق الملكية العقارية وكذا الحقوق العينية العقارية.²

ويعتبر الشهر العقاري إجراءً دقيقاً ومنظماً غايته تحقيق الاستقرار في المعاملات العقارية.³ وعرف الشهر العقاري أيضا على أنه نظام قانوني يتضمن مجموعة من الإجراءات والشكليات التي يقع تنفيذها على عاتق مصلحة عمومية تسمى المحافظة العقارية، ويضمن هذا النظام توفير الإعلام حول الحقوق الموجودة على العقارات بغية حماية الملكية العقارية والحقوق الأخرى العينية العقارية.⁴

الفرع الثاني: أهمية وأهداف الشهر العقاري

أولا/ أهمية الشهر العقاري:

تكمن و تتجلى أهمية الشهر العقاري في منع الغش وضمان استقرار المعاملات العقارية من المنازعات القضائية حيث لايقدم أي شخص على التعامل في عقار ما دون أن تكون له دراية أو علم بوضعيته القانونية⁵.

يساهم في تأكيد و توثيق ملكية العقارات مما يقلل من نزاعات حول الملكية العقارية.

¹ جمال بوشنافة , شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري , ط، 2006 دار الخلدونية، ص 14 .

² حمدي باشا عمر , نقل الملكية العقارية في ضوء آخر التعديلات وأحدث الاحكام، 2003 دار هومة، الجزائر، ص 8 .

³ زهور أنجي هند المرجع السابق ص 27 .

⁴ ريم مراحي ، دار المسح العقاري في إثبات الملكية العقارية في التشريع الجزائري ، دار البغادي للطباعة و النشر و التوزيع ، الجزائر ، بدون طبعة ، ص 81 .

⁵ طلحة محمد غليسي ، الشهر العقاري كآلية لحماية الملكية في التشريع الجزائري ، مذكرة ماستر في الحق ، كلية الحقوق و العلوم السياسية جامعة محمد خيضر بسكرة 2013 ص 10 .

يساعد الشهر العقاري في حماية حقوق الأطراف المشاركة في المعاملات العقارية سواء كانوا بائعين أو مشتريين أو مقرضين.

كما يساعد الشهر العقاري أصحاب العقارات في الحصول على القروض التي تساهم في تنمية الحركة الاقتصادية والاجتماعية مع ضمان حقوق الدائنين مما يسهل عملية تداول الأموال العقارية ويشجع الائتمان العقاري¹.

يساهم في الحماية من الاحتيال من خلال تسجيل العقارات بشكل رسمي يمكن حماية أفراد من عمليات النصب والاحتيال المتعلقة بالعقارات.

توفير سجل عقاري دقيق وموثوق يساهم في تعزيز الاستقرار في السوق العقارية.

لا يمكن تحقيق التنمية والتطور داخل الدولة دون وجود نظام الشهر العقاري فعال قادر على حماية حقوق الجميع².

ثانياً: أهداف الشهر العقاري

للشهر العقاري العديد من الأهداف نذكر منها ما يلي:³

- تحديد الرصيد العقاري وبالتالي لتسهيل تحصيل موارد مالية لفائدة الخزينة العمومية.
- إعلام الغير بكافة التصرفات الواردة على العقار وهذا يدعم الاستقرار و الائتمان العقاري
- تحديد كافة العقارات، و بالتالي تنظيم و ضبط طبيعتها القانونية، و هذا يساعد في حل الإشكالات والمنازعات المطروحة أمام المحاكم والمجالس، لأن ذلك يسهل عمل الفاعلين في هذا المجال كالخبراء والمحامين و القضاة.

¹ بوزيدي نجوى، نظام الشهر العقاري في الجزائر، مذكرة ماستر، جامعة محمد خيضر بسكرة 2022 ص 33.

² عمار علوي، الملكية و نظام العقار في الجزائر، بدون طبعة، دار هومة للنشر و التوزيع في الجزائر ص 151.

³ بريك تاهر، دور الشهر العقاري في إثبات الملكية العقارية في التشريع الجزائري، مجلة معارف السنة السابعة العدد 15، 2013، ص 205.

- ترتيب الأثر العيني والمتمثل في نقل الملكية العقارية وبالتالي تسهيل تداول العقارات و ضمان سلامة التصرفات العقارية.

الفرع الثالث: مميزات الشهر العقاري

يتميز نظام الشهر العقاري في الجزائر بمجموعة من المميزات نذكرها على النحو الآتي:

أولاً: الطابع الإداري للشهر العقاري

إن المشرع الجزائري أو كل عملية الشهر العقاري لمصلحة إدارية تعرف بالمحافظة العقارية يديرها موظف من الإدارة المالية يعرف بالمحافظ العقاري فزيادة على إعداد و مسك مجموعة البطاقات العقارية يلعب المحافظ العقاري دور جبائي و كذلك يتكفل بالعمليات الخاصة برسوم التسجيل و رسوم الإشهار العقاري و بالرغم من أن معظم دول العالم في تشريعاتها أسندت مهمة مسك السجل العقاري إلى قاضي إلا أن المشروع الجزائري أو كل هذه المهمة لمصلحة إدارية تعرف بالمحافظة العقارية.¹ و هذا ما أشارت إليه المادة 20 من الأمر 74/75 و المواد 1-2-3 من المرسوم رقم 63/76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري²

ثانياً: الطابع الإلزامي للشهر العقاري

لقد جعل المشرع الجزائري شهر التصرفات القانونية على العقار أمراً إلزامياً حتى تنتج أثارها سواءاً بين المتعاقدين أو إتجاه الغير.³

و لم يكيف المشرع الجزائري بإلزام الشهر العقاري للأطراف المتعاقدة فقط و إنما لكل طرف مشارك في العمليات الخاضعة لهذا النظام أو ما نسميهم بالمحررين (الموثقين - السلطات الإدارية - كتاب الضبط - القناصل) طبقاً لنص المادة 90 من مرسوم 63/76 المؤرخ في 1976/03/25.⁴

¹ مجيد خلفوني، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري ص 67-68

² مادة 20 من أمر 74/75 المؤرخ في 12-11-1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام، و تأسيس السجل العقاري، الجريدة الرسمية الجمهورية الجزائرية، العدد 92 المؤرخة في و المتمم و المؤرخة في 18-11-1975 ص 1208 و المواد 1-2-3 من المرسوم التنفيذي رقم 63/76 المعدل و المتمم و المؤرخ في 25-03-1976 المتضمن تأسيس السجل العقاري .

³ المادة 793 من الأمر 58/75 المتضمن القانون المدني المؤرخ في 26-09-1975، المعدل و المتمم، جريدة الرسمية عدد 78 سنة 1975 .

⁴ مادة 90 من مرسوم 63/76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري.

"تنتهي إلتزامات البائع بمجرد توقيع العقد، أما إجراءات نقل الملكية بشهر العقد في المحافظة العقارية فيعد إلتزاما يقع عاتق الموثق أو مدير أملاك الدولة محرر العقد وليس على بائع"، واستناد للأحكام المادة 14 من الأمر 75/74 يكون الشهر إلزاميا بالنسبة للعقود التالية:¹

- كافة العقود الرسمية المنشأة أو الناقلة أو المعلنة أو المعدلة الواردة على الملكية العقارية المعدة بعد تأسيس مجموعة البطاقات العقارية.

- كافة العقود والأحكام القضائية اللاحقة لإجراء الأول الذي كان محل تأسيس لمجموع البطاقات العقارية، الخاضعة للإشهار العقاري بمقتضى التشريع الجاري به.

- وبصفة عامة كل التعديلات للوضعية القانونية للعقار محدد و مشهر في مجموعة البطاقات.

ثالثا: الطابع العيني للشهر العقاري

من خلال الأمر 74/75 المؤرخ في 12-11-1975 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري و المرسوم التنفيذي 62/76 والمتعلق بإعداد مسح الأراضي العام و المرسوم رقم 63/76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري، يظهر بأن المشرع الجزائري قد أخذ بنظام الشهر العيني معتمدا على المسح العام كأساس مادي و السجل العيني كأساس قانوني ثم أن اعتماد المشرع الجزائري على نظام الشهر العيني و هذا من خلال الأوامر و المرسومين السابقين لم يمنعه من الاعتماد على نظام الشهر الشخصي كاستثناء في المرحلة الانتقالية إلى أن يتم إعداد مسح الأراضي العام عبر كامل التراب الوطني.²

رابعا: موقف المشرع الجزائري من نظامي الشهر العقاري

أوجب المشرع الجزائري مراعاة الإجراءات المتعلقة بالإشهار العقاري في كل التصرفات الواردة على عقار بحيث لا يكون لها أي أثر حتى فيما بين الاطراف المتعاقدة ما لم يتم إشهارها بالمحافظة العقارية وفي

¹ مادة 14 من الأمر 74/75 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري.

² طلحة محمد غليسي، مرجع السابق، ص12.

هذا المعنى تنص المادة 29 من القانون رقم 25/90 المتضمن قانون التوجيه العقاري بأن "كل إثبات للملكية الخاصة للأموال العقارية والحقوق العينية، يتم بموجب عقد رسمي يخضع لقواعد لإشهار العقار".¹

إن المتفحص للنصوص القانونية الواردة في الأمر رقم 74/75 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، وكذا المرسومين التنفيذيين له 62/76 و 63/76 يستشف منه خلال النصوص القانونية بأن المشرع الجزائري أخذ بنظام الشهر العيني ويظهر ذلك من خلال المادة الأولى الفقرة 1 من المرسوم 62/76 التي تنص على ما يلي "إن تصميم مسح الأراضي يكون موضوع إعداد ما يلي في كل بلدية جدول للأقسام وسجل لقطع الأرض حيث ترتب فيها مختلف العقارات حسب الترتيب الطبوغرافي ..."²

كما تنص المادة 15 من نفس المرسوم على ما يلي: "إن مسح الأراضي المقسم إلى أقسام وإلى أماكن معلومة يعطي التمثيل على الرسم البياني لإقليم البلدية في جميع تفصيلات تجزئته إلى أجزاء الملكية وإلى قطع أراضي....."³

ومن هنا نلاحظ أن المشرع الجزائري اعتمد على عملية المسح العقاري من أجل تقسيم الأرض إلى مجموعة قطع أو إلى وحدات عقارية محددة المساحة و معلومة الحدود تخصص لها بطاقات عقارية من السجل العقاري العيني، غير أن المشرع وإدراكا منه لصعوبة إتمام عمليات المسح، و حرصا منه على الحفاظ على استقرار الحقوق العينية العقارية من أجل ذلك قام بتفعيل المادة 27 من الأمر رقم 74/75 وذلك بتمديد العمل بنظام الشهر الشخصي، بحيث أن القرارات القضائية والعقود التي تكون موضوع إشهار في محافظة عقارية والتي تخص حقوقا عينية ريفية موجودة في بلديات لم يعد فيها بعد مسح الأراضي تفهرس بصفة إنتقالية في مجموعة بطاقات عقارية مؤقتة وهذا ما يفيد أن نظام الشهر العقاري الحالي هو نظام شهر مختلط.⁴

¹ ينظر المادة 29 من قانون 90/25 المؤرخ في 18-11-1990، المتضمن قانون التوجيه العقاري، ج ر العدد 49 سنة 1990 .

² المادة الأولى في الفقرة 01 من المرسوم 62/76 المؤرخ في 25-03-1976، المتضمن إعداد المسح العام للأراضي، ج ر، العدد، 30، سنة 1976

³ المادة 15 من المرسوم السابق.

⁴ مجيد خلفوني، المرجع السابق، ص، 37.

المطلب الثاني: التطور التاريخي للشهر العقاري في الجزائر

مر النظام العقاري في الجزائر بمراحل تاريخية متعاقبة وامتتالية ابتداءً من بداية الحماية العثمانية في البلاد أي العهد العثماني ثم العهد الاستعماري وأخيراً فترة ما بعد الاستقلال لهذا قمنا بقسم هذا المطلب إلى فرعين الفرع الأول مرحلة ما قبل الاستقلال و الفرع الثاني مرحلة ما بعد الاستقلال أو مرحلة السيادة الوطنية.

الفرع الأول : مرحلة ما قبل الاستقلال

انقسمت هذه المرحلة إلى قسمين القسم الأول ،وهو المرحلة العثمانية و القسم الثاني الاستعمار الفرنسي.

أولاً : المرحلة العثمانية

امتدت هذه المرحلة من سنة 1518 الى سنة 1830 أين طبقت فيها أحكام الشريعة الإسلامية على المعاملات العقارية حيث صنفت التشريعات العقارية العثمانية الاراضي الى عدة أصناف الذي كان بمثابة تحديد لطريقة تملك للعقار.

أ. الأراضي الموات : وهي الأراضي الغير مستغلة و لا يحوزها أي مالك لكونها غير صالحة للزراعة أو بعيدة عن المناطق العمرانية و هي نظرياً في حيازة الدولة ، ولا تتحول إلى ملكية خاصة أو مشاعة، ولا يحق للدولة أن تضع يدها عليها إلى بعد إحيائها أو استغلالها.¹

ب. أراضي الملك (الملكيات الخاصة) : وهي الأراضي التي كان يشغلها أصحابها مباشرة و كان لهم الحق في التصرف فيها حسبما يشاؤون و ذلك ببيعها أو هبتها أو تركها للورثة.²

ج. أراضي العرش : هي ملكيات مشاعة ، تسير بنظام الانتفاع بين أفراد القبيلة أو العرش أو الدوار بعد استحوادهم عليها و إقرار الحكام الأتراك لهم بذلك ، و بغرض الحصول على كيفية الانتفاع

¹ حمدي باشا عمر ، المرجع السابق، ص83.

² حمدي باشا عمر ، نفس المرجع السابق، ص84.

حيث يقوم سكان القبيلة أو العرش بإستغلال تلك الأراضي جماعيا من خلال تخصيص نصيب منها لكل بيت أو أسرة حسب امكانيات و حاجاته ، مع ترك جزء من الاراضي للاستغلال الجماعي للانتفاع به في الرعي.¹

د. أراضي البايلك(أملاك الدولة): وهي الأملاك التي يطلق عليها في عصرنا الحاضر بأملاك الدولة وكانت خاضعة لسلطة الباي وكانت تشغل مساحات واسعة نتيجة المصادرة والاستحواذ وتتمركز في أخصب المناطق لإنتاج الحبوب التي تسهل السيطرة عليها لقربها من المواصلات الرئيسية والمراكز والقلاع العسكرية الحصينة من أجل توفير الحماية.²

هـ. الأملاك الوقفية (أراضي الحبوس): وهي الأملاك التي حبست لأعمال الخير والبر ولا يجوز تغيير هذه الطبيعة، وقد انفرد الفقه الإسلامي بهذا النوع من الأراضي وينقسم إلى قسمين حسب عام وحسب خاص، فالحبس العام أو الوقوف الخيري يعود مردوده للمصلحة العامة وفق المذهب المالكي السائد بالجزائر، أما الحبس الخاص أو الوقف الأهلي فهي الأراضي التي يحتفظ من حبست من أجله بحق الانتفاع بها حسب مانصت عليه وثيقة الحبس وفق المذهب الحنفي.³

ثانيا: مرحلة الاستعمار الفرنسي 1830 إلى 1962

تميزت هذه المرحلة بقيام فرنسا بتجريد الجزائريين من أراضيهم ومنحها للمعمرين فقامت بإصدار مجموعة من القوانين بغيت مصادرة جميع الأراضي التي كانت بحوزتها الإدارة العثمانية ومن أهمها:

- المرسوم المؤرخ في 08 سبتمبر 1830 الذي يحدد ملكية الدولة حيث تم بموجبه إعطاء الحق للسلطات الإستعمارية الفرنسية في الاستحواذ على أملاك موظفي الإدارة السابقة.

¹ حمدي باشا عمر، نفس المرجع السابق، ص 86.

² حمدي باشا عمر، المرجع السابق، ص 88.

³ حمدي باشا عمر، نفس المرجع السابق، ص 91.

- التملك عن طريق الأمرين الصادرين في 01-10-1844 و الأمر 21-07-1846 الذي أجاز إثبات الملكية العقارية بكافة الوسائل ويتعلق الأمر الأول برفع كل إعتراض على أموال الحبوس و إخضاع المنازعات المتعلقة بها للمحاكم الإدارية و الأمر الثاني يعبر الأراضي الغير المملوكة تؤول ملكيتها للحكومة الفرنسية.¹
- قانون 23 مارس 1855 المتعلق بالإشهار العقاري والذي مفاده إشهار العقود الناقلة للملكية العقارية أو المترتبة عليها ديون أو أعباء حتى تكون حجة على الغير.²
- مرسوم سيناتوسكونسيلت الصادر في 22 افريل 1863: جاء هذا المرسوم من أجل تقييم أراضي العرش بين الأفراد و بتالي ضمان تحويلها للمعمرين الورو بين بواسطة تنازلات فردية عن طريق الضغط والترهيب والتهديد.³
- القانون المؤرخ في 26 جويلية 1873) مشروع ورنر:(warner حيث نصت المادة الأولى منه على "إن تأسيس الملكية العقارية في الجزائر و حفظها و الإنتقال التعاقدى للملكيات و الحقوق العقارية مهما كان أصحابها تخضع للقانون الفرنسي".⁴
- المرسوم المؤرخ في 26-03-1956: يهدف إلى تهيئة العقارات و تشجيع التبادل الودي يعنيه تنظيم وتشجيع الملكية لكن في حقيقة الأمر أن كان له هدف خفي و هو تجميع الملكية في يدا لأوروبيين.⁵
- وبالرغم من كل هذه المراسيم و القوانين إلا أن المستعمر لم ينجح ي تطبيقها لكونها تهدف إلى إخضاع النظام العقاري الجزائري للقانون الفرنسي بسبب المقاومة المسلحة التي قام بها الشعب ضد المستعمر.

¹ حمدي باشا عمر ، المرجع السابق ، ص96.

² حمدي باشا عمر ، المرجع السابق ، ص 97-98-103.

³ حمدي باشا عمر ، المرجع السابق ، ص98.

⁴ حمدي باشا عمر ، المرجع السابق ، ص103.

⁵ حمدي باشا عمر ، المرجع السابق ، ص103.

الفرع الثاني: مرحلة ما بعد الاستقلال

مما لا شك فيه أن المشرع الجزائري و في ظل الحكومة الانتقالية أصدر قانونا مدد فيه العمل بقوانين الفرنسية باستثناء النصوص المخالفة لسيادة الوطنية و هذا بموجب القانون رقم 153/62 المؤرخ في 31-12-1962 و قد قام المجلس الأعلى أئذاك بإصدار مجموعة من الأوامر و المراسيم لإلغاء النصوص الاستعمارية و ضمان السيادة الترابية و العقارية للبلاد و من أهمها نذكر مايلي:

- الأمر المؤرخ في 24 أوت 1962 المتعلق بحماية و تسيير الأملاك الشاغرة بعد الهجرة الجماعية للمستعمر و هذا حفاظا على الأموال المهمة.¹

- مرسوم 03/62 المؤرخ في 23-10-1962 المتعلق بتنظيم البيع والكراء والايجار الزراعي.²

- الأمر 91/70 المؤرخ في 15-12-1970 المتضمن تنظيم مهنة التوثيق.³

- الأمر رقم 73/71 المؤرخ في 08 نوفمبر 1971 المتعلق بالثورة الزراعية ظهرت بوادر انتاج نظام عقاري جديد حيث تم استحداث صندوق وطني للثورة الزراعية ، كما تم الإعلان عن تأسيس خزانة للبطاقات العقارية على مستوى كل بلدية.⁴

- الأمر 26-74 المؤرخ في 20-02-1974 الخاص بالاحتياطات العقارية للبلدية والذي أعطى فرصة لتحديد المحيط العمراني للبلديات وتأسيس وتسليم سندات ملكية تخص الأراضي المدمجة فيه (الأراضي المعدة للبناء).⁵

عرفت الجزائر سنة 1975 إصدار مجموعة من القوانين و من أبرزها القانون المدني الصادر بالأمر

58/75 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 الذي تضمن في محتواه مجموعة من المواد كانت كفيلة بتنظيم

¹ حمدي باشا عمر ، المرجع السابق، ص 107.

² حمدي بشا عمر ، المرجع السابق، ص 107

³ حمدي باشا عمر ، المرجع السابق، ص 113.

⁴ الأمر 73/71، المتضمن الثورة الزراعية، ج.ر، العدد 97، المؤرخة في 30/11/1971، ص 1642

⁵ ج.ر العدد 19 المؤرخة في 05/03/1974 ص 291.

التعاملات العقارية كالمادة 793 تم صدر الأمر 74/75 المتضمن قانون إعداد مسح الأراضي وتأسيس سجل العقاري الذي من خلاله تبين ان الجزائر تبنت نظام الشهر العيني فأتبعه المشرع بالمرسوم التنفيذي رقم 62/76 المؤرخ في 25 مارس 1976 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 134/93 المؤرخ في 07 أبريل 1992 والمرسوم التنفيذي رقم 63/76 المؤرخ في 25 مارس 1976 المتعلق بتأسيس السجل العقاري ، إن تبني الجزائر لنظام الشهر العيني لم يكن ليغنيها عن نظام الشهر الشخصي إلا بانتهاء مسح الأراضي العام على مستوى التراب الوطني وهي العملية التي لم تكتمل حتى الآن.¹

المبحث الثاني : نظاما الشهر العقاري

لقد تطرقنا سابقا إلى تعريف الشهر العقاري وقلنا أنه عمل فني يهدف إلى تسجيل مختلف التصرفات الواردة على العقارات بإدارة الشهر العقاري لإعلام الكافة بها وهذا حفاظا على استقرار المعاملات العقارية، ولقد أدى التطور الحضاري الذي عرفته الإنسانية إلى ظهور نظامين أساسيين للشهر العقاري وهو ما سنتطرق له من خلال هاذين المطلبين فخصصنا المطلب الأول لما يسمى بنظام الشهر الشخصي والمطلب الثاني لنظام الشهر العيني.

المطلب الأول : نظام الشهر الشخصي

نظام الشهر الشخصي من أقدم أنظمة الشهر العقاري ، في هذا النظام ينشئ في البلد الواحد سجل عام أو عدة سجلات في المراكز التي يوجد بها إدارة الشهر العقاري ويعتبر هذا النظام أول نظام للشهر العقاري في العصر الحديث.²

ولدراسة هذا النظام ينقسم المطلب إلى:

¹ طلحة محمد غليسي ، المرجع السابق، ص 27

² بعبع إلهام ، حماية الملكية العقارية ، مذكرة ماجستير في القانون، جامعة الإخوة منتوري قسنطينة، 2007 ص 8.

الفرع الأول: تعريف نظام الشهر الشخصي

يمكن تعريف نظام الشهر الشخصي من العبارة نفسها التي تعين بأن الشخص محل اعتبار بحيث لا يعتد بمواصفات العقار محل التعامل، من موقع وحدود ومساحة وإنما ينظر إلى الهوية الكاملة للأشخاص المالكين أو الذين تعاملوا فيه أي أن هذا النظام يعتمد في إعلان التصرفات العقارية على أسماء الأشخاص القائمين بها وليس طبقا للعقار.¹

إن نظام الشهر الشخصي طريقة للشهر العقاري تقوم على أساس العنصر المتغير وهو الأشخاص ولا تقوم على أساس العنصر الثامن وهو العقار محل التصرف.²

ويتم ذلك عن طريق سجل يمسك حسب الترتيب الأبجدي وسجل آخر يمسك على أساس الترتيب الزمني لتقديم التصرفات المراد شهرها وحسب نص المادة 27 من الأمر 75/74 الترتيب الزمني والمواد 113 و 114 من المرسوم التنفيذي 76/63 التي أكدت أنه في حالة عدم وجود عملية مسح أراضي في أي بلدية فإنه يجب إتباع نظام الشهر الشخصي.³

الفرع الثاني : خصائص نظام الشهر الشخصي

لكل نظام مجموعة من الخصائص تميزه على النظام الآخر ومن أهم خصائص نظام الشهر الشخصي مايلي:

- تعتبر أسماء الأشخاص أساس الشهر
- إجراءاته بسيطة لذا لايجد الأطراف ولا الإدارة صعوبة في تطبيق إجراءاته
- لا يتطلب وسائل مادية ولا قانونية مما يجعل تطبيقه على أرض الواقع سهلا
- يجوز الطعن في جميع تصرفاته لذا يتمتع بقوة إثبات

¹ مجيد خلفوني، المرجع السابق، ص 16.

² لسعد حامدي، دور الشهر العقاري في مجال الملكية، مذكرة ماستر جامعة محمد خيضر بسكرة، 2017ص29.

³ حمدي باشا عمر، المرجع السابق، ص170.

- ليس للشهر في هذا النظام أثر مطهر وليس له الحجية المطلقة.¹

الفرع الثالث : عيوب ومزايا نظام الشهر الشخصي

أولاً: عيوب نظام الشهر الشخصي

مما لا شك فيه أن نظام الشهر الشخصي يؤدي دوره في إعلام الجمهور بوقوع تصرفات عقارية

معينة إلا أنه لا يخلو من السلبيات أو العيوب التي نذكر منها مايلي :

- نظام الشهر الشخصي لا يحقق أهدافه لأنه يعد وسيلة إعلام ، حيث يتم تسجيل التعرف دون

البحث في صحته من عدمها.²

- صعوبة معرفة مالك العقار الحقيقي لأن معرفته تستوجب البحث والرجوع إلى نوعين من

السجلات ، سجل رتبت فيه التصرفات الواردة على العقار حسب الترتيب الزمني وسجل رتبت فيه

التصرفات حسب الترتيب الأبجدي لكل اسم متصرف.³

- إن العيوب ومساوئ نظام الشهر الشخصي ، أثر سلبي على التطور الإقتصادي والإجتماعي للدول

وهذا راجع لعدم التحديد الدقيق للعقارات، وهذا يؤدي إلى تغيير أسماء المالكين لعدة أسباب نذكر منها:

إجراء القيمة العقارية ، اكتساب الملكية بالتقادم المكسب والميراث مما يخلق عدم استقرار في الملكية

العقارية وعدم الإلتئمان في معاملاتها وبالتالي هذا النظام عاجز على تحقيق الهدف الأسمى الذي أنشأ من

أجله الشهر العقاري والذي يعتبر من الحقوق المقدسة في الدساتير وهو حماية الملكية العقارية لأن

التصرفات العقارية في هذا النظام قابلة للطعن وبالتالي تكون مهددة بالزوال.⁴

¹ أستاذة بن خضرة زهيرة ، محاضرات التوثيق والشهر العقاري ، سنة أولى ماستر ، تخصص قانون عقاري، سنة جامعية 2022/2023

ص39

² بريك الطاهر، المرجع السابق ص 208 .

³ بريك الطاهر، المرجع السابق ص 208 .

⁴ مجيد خلفوني ، المرجع السابق ، ص 17، 18.

ثانياً: مزايا نظام الشهر الشخصي

- اعتبار هذا النظام بسهولة إجراءاته أي دون حاجة لعملية مسح الأراضي التي تكلف الخزينة العمومية أموالاً طائلة.
- لا يمنح التصرفات العقارية المشهورة الحجية المطلقة، إلا أن شهرها يعد بمثابة قرينة قانونية بسيطة على ملكية العقار.
- ضمان الحقوق الفردية بشكل دقيق و يوثق ملكيتهم العقاري .
- يوفر النظام معلومات واضحة و محددة حول ملكية العقارات مما يقلل .
- يساهم في حماية الأفراد من عمليات الإحتيال و النصب المتعلقة بعقارات.
- يسهل النظام عمليات البيع و الشراء و الرهن العقاري من خلال توفير معلومات دقيقة و موثوقة
- يمكن الأفراد من الوصول بسرعة إلى المعلومات المتعلقة بالعقارات مما يسهل.

المطلب الثاني: نظام الشهر العيني

نظام الشهر العيني ، نظام تطمح أغلب الدول إلى الإعتماد عليه لتنظيم الملكية العقارية والحفاظ على الحقوق العينية الواردة عليها ، وهو نظام نظام من شأنه وضع حدًا للعيوب التي تلحق بنظام الشهر الشخصي يجعل حق الملكية العقارية والحقوق العينية العقارية في منأى عن كل أساليب التحصيل عليها بطريق الغش والخداع والتدليس على مالكيها الحقيقي بصور غير قانونية ، واول دولة عرفت هذا النظام هي دولة أستراليا من طرف السيد روبري ريشار تورانس من خلال برنامجه المتعلق بتنظيم الملكية العقارية .¹

الفرع الأول : تعريف نظام الشهر العيني

على خلاف نظام الشهر الشخصي يقوم نظام الشهر العيني في شهر التصرفات العقارية على أساس العقار محل التصرف وليس الأشخاص المالكين له وتتم هذه العملية سجل يعرف بالسجل

¹ مجيد خلفوني ، المرجع السابق ، ص 18 ، 19

العقاري، إذ يخصص لكل عقار صفحة تعرف بالصفحة العقارية أو صحيفة السجل العيني تقيد فيها كافة الحقوق التي ترد على العقار وأصحاب هذه الحقوق مع تحديد موقع العقار، مساحته، رقمه وحدوده ويسمى العقار بالوحدة العقارية والبطاقة المخصصة له تعتبر بمثابة بطاقة تعريف ويسمى هذا السجل في التشريع الجزائري بمجموعة البطاقات العقارية.¹ التي تخصص بموجب عملية مسح الأراضي العام التي تمنح الأرقام الخاصة لكل عقار وترتب البطاقات حسب هذه الأرقام الممنوحة.²

الفرع الثاني : مبادئ نظام الشهر العيني

إن تطهير الملكية العقارية وضبطها لا يتم في إطار نظام الشهر الشخصي بل يتجسد في ظل نظام الشهر العيني الذي يعطي صورة صادقة للحق العيني العقاري من خلال الخصائص المتميزة التي ينفرد بها.³

أولا : قاعدة التخصيص

مفاد هذه القاعدة أنه في نظام الشهر العيني ، يخصص لكل تصرف وارد على عقار ، سواء كان منشئا أو معدلا أو ناقلا لحق الملكية العقارية ، بطاقة عقارية عينية تقيد فيها جميع المعاملات الواردة عليه كما تشير إلى ذلك مادة 38 من المرسوم 63/76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري: " كل إشهار لعقود أو قرارات قضائية تتضمن إنشاء أو تعديل أو إنهاء اتفاقات أو حقوقا مشتركة يجب أن يكون موضوع تأشير على بطاقة كل عقار " وتشكل البطاقات العقارية ما يعرف بالسجل العقاري.⁴

¹ طاهر بريك، المرجع السابق، ص 210

² مجيد خلفوني، المرجع السابق، ص 133.

³ مجيد خلفوني، المرجع السابق، ص 25.

⁴ حمدي عمر باشا، المرجع السابق، ص 170.

ثانياً: مبدأ الشرعية

تحقيقاً لهذا المبدأ يلعب المحافظ العقاري دور كبير في التحقق من صحة البيانات الموجودة في الوثيقة المودعة بأن موضوع أو سبب العقد ليس غير مشروع وهذا ما نصت عليه المادة 105 من المرسوم 63/76.¹

ثالثاً / مبدأ القيد المطلق:

الشهر هو مصدر الحقوق العينية العقارية ، فهو الذي ينشئها أويزيلها أو يعدلها ، و كل حق أو تصرف غير مشهر لا وجود له للأطراف ولا حجة له في مواجهة الغير.²

رابعاً : مبدأ حظر التقادم

ينص المشروع صراحة في الأمر 74/75 والمرسومان التنفيذيان 62/76 و63/76 على عدم إمكانية إكتساب الملكية بالتقادم في ظل نظام الشهر العيني ، وذلك لتجنب الغموض وتسهيلاً لمهمة القضاء في هذه المسائل.³

الفرع الثالث: مزايا وعيوب نظام الشهر العيني

أولاً: مزايا نظام الشهر العيني.

لقد تم الاعتماد على نظام الشهر العيني لتنظيم الملكية العقارية والحفاظ على الحقوق العينية الواردة عليها وهو ما يعود بفوائد ومزايا كبيرة من أهمها :

- يتميز نظام الشهر العيني بالوضوح لأن السجل العقاري يحتوي على جميع البيانات المتعلقة بالعقار.

- نظام الشهر العيني يقلل من المنازعات على الملكية العقارية.

¹ طلحة محمد غليسي ، المرجع السابق ، ص 42.

² مجيد خلفوني ، المرجع السابق ، ص 27.

³ مجيد خلفوني ، المرجع السابق ، ص 29.

- يحفظ الحقوق العينية العقارية من خطر اكتسابها بالتقادم
- يمنح الشهر العيني استقرارا في الملكية العقارية
- ضبط السجل العقاري على أسس سليمة ويمكّن الدولة من إحكام مراقبتها على السوق العقارية.
- سهولة معرفة المالك الحقيقي وذلك من خلال البطاقة العقارية الخاصة بكل عقار.

ثانياً : عيوب نظام الشهر العيني.

يذكر فقهاء القانون العقاري أن عيب نظام الشهر العيني يمكّن فيما يتطلب من جهود بشرية ووسائل مادية ضخمة لمسح عام وشامل لإقليم الدولة ويتطلب تكويناً نوعياً وعدداً معتبراً لإطارات ذات كفاءة ويتطلب جهداً مادياً كتوفير وسائل مادية من أجهزة قياس وتصوير ، طائرات ، أقمار صناعية ... إلخ وهذا ما يتقل كاهل الخزينة العمومية.

كما أن هناك عيب آخر في هذا النظام ويتمثل في اتخاذ أسلوب البطاقات العقارية معرضة للضياع

والإتلاف النهائي بسبب التمزيق أو الحرق.¹

المطلب الثالث: مصالح الشهر العقاري وقواعده.

إن مهمة تنفيذ إجراءات الشهر العقاري أوكلت من طرف المشرع الجزائري إلى مصلحة المحافظة العقارية ويشرف عليها موظف عمومي يسمى المحافظ العقاري ومن خلال هذا الفصل سنتطرق إلى هاته المصلحة في القواعد التي تحكمها في المبحث الأول أما المبحث الثاني فسننتقل إلى تنفيذ إجراءات الشهر العقاري.

¹ جمال بوشنافة ، شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري، دار الخلدونية الجزائرية، ط 2006 ، ص 36.

طبقا لنص المادة 20 من الأمر 74/75 فإن المحافظة العقارية هي المصلحة المكلفة بالتنفيذ الصحيح لنظام الشهر العقاري في الجزائر ولقد أعطى المشرع الجزائري صلاحيات واسعة لهذه المصلحة من أجل تحقيق أهدافها على أكمل وجه.¹

الفرع الأول : مصالح الشهر العقاري.

تعتبر المحافظة العقارية الدعامة الأساسية في ضبط واستقرار الملكية العقارية حماية الحقوق وبعث الإثتمان العقاري.

أولا: تعريف المحافظة العقارية

المحافظة العقارية هيئة إدارية عمومية تزاوّل مهامها تحت وصاية وزير المالية ، يسيرها محافظ عقاري ، أحدثت بموجب المادة 20 من الأمر 74/75 من أجل أداء مجموعة من الوظائف وهي تابعة لمديرية أملاك الدولة.²

نص المادة 20 من أمر 74/75: " تحدث محافظات عقارية يسيرها محافظون عقاريون مكلفون يمسك السجل العقاري وتتمام الإجراءات المتعلقة بالإشهار العقاري وذلك من أجل الشروع في نظام الإشهار الجديد المؤسس بموجب هذا الأمر."³

وقد أوكل المشرع الجزائري عملية الإشراف على هذه المصلحة إلى موظف عمومي يسمى المحافظ العقاري الذي يعين بقرار وزاري صادر من وزير المالية وهو مكلف بتنفيذ السياسة العامة للدولة في ميدان تنظيم الملكية العقارية وهذا ما نصت عليه المادة الأولى من المرسوم التنفيذي 63/76 نصها كما يلي: " تحدث لدى المديرية الفرعية للولاية لشؤون أملاك الدولة والشؤون العقارية محافظة عقارية ، يسيرها محافظ عقاري."⁴

¹ ينظر المادة 20 من الأمر 74/75 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري.

² مجيد خلفوني ، المرجع السابق ، ص 92.

³ مادة 20 من الأمر 74/75 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري.

⁴ مادة 1 من المرسوم التنفيذي 63/76 المتضمن تأسيس السجل العقاري.

ثانيا: المهام الموكلة إلى المحافظة العقارية

لقد خول المشرع الجزائري مجموعة من المهام للمحافظة العقارية في ظل الأمر رقم 74/75

المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل التجاري وتتجلى هذه المهام في:

- مسك السجل العقاري.

- مسك مجموعة البطاقات العقارية.

- تسليم الدفتر العقاري.

وقد وردت مهام المحافظة العقارية في ظل المرسوم رقم 62/76 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام

على النحو الآتي:

- افتتاح عملية مسح الأراضي.

- مشتملات عملية إعداد المسح العام للأراضي.

- لجنة مسح الأراضي¹.

كما أضاف المرسوم رقم 63/76 المتضمن تأسيس السجل العقاري مجموعة من المهام بشكل

موسع بحيث يبين الإجراءات الأولية المتعلقة بإشهار الحقوق العقارية اعتمادا واستنادا على وثائق المسح

وتخصيص بطاقة عقارية لكل عقار تجرد فيها كل بياناته ومن أبرز هذه المهام نجد مايلي:

- إيداع وثائق المسح وترقيم العقارات المسوحة ترقيما نهائيا.

كما قام المشرع بربط مهام المحافظة العقارية بالمهام المسندة إلى المحافظ العقاري وهذا مانصت

عليه المادة 03 من المرسوم والتي ورد فيها مايلي: يكلف المحافظ العقاري على الخصوص:

- إعداد ومسك مجموعة البطاقات العقارية كاملة.

¹ مجيد خلفوني، المرجع السابق، ص 126 إلى 130 .

- فحص العقود.
- كتابة البيانات على السجلات العقارية الخاصة بالحقوق العينية والتكاليف العقارية المؤسسة على العقارات الخاضعة للإشهار.
- المحافظة على العقود والمخططات وجميع الوثائق المتعلقة بالعقارات الخاضعة للإشهار.¹

ثالثاً: التنظيم الداخلي للمحافظة العقارية :

تنص المادة الرابعة من المرسوم 63/76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري المعدل والمتمم بالمرسوم رقم 123/93 على أنه " تقسم المحافظة العقارية إلى مكاتب محافظة في كل بلدية وبصفة انتقالية فإن إختصاص كل مكتب يمكن أن يمتد إلى عدة بلديات وفي هذه الحالة يحدد وزير المالية وبمقتضى قرار، الإقامة والإختصاص الإقليمي لكل مكتب محافظة عقارية ، ويسير مكتب المحافظة العقارية من قبل رئيس مكتب محافظة يخضع لنفس الواجبات والمسؤوليات التي يخضع لها المحافظون العقاريون".²

وفيما يخص القسيم أو الأقسام الداخلية للمحافظة العقارية فقد أشارت إليها المادة 17 من المرسوم التنفيذي رقم 65/91 المتضمن تنظيم المصالح الخارجية لأملاك الدولة والحفظ العقاري ويتضمن نصها مايلي " بين التنظيم الداخلي لمفتشيات أملاك الدولة والحفظ العقاري في شكل أقسام وشروط يسيرها بقرار من الوزير المكلف بالمالية".³

كما تنص المادة 13 من المرسوم السابق على أن مديرية الحفظ العقاري في الولاية تضم مصطلحتين اثنتين ، ويمكن لكل مصلحة حسب أهمية المهام المطع بها أن تضم من مكاتبين إلى ثلاث مكاتب ، ويحدد تنظيمها بموجب قرار من الوزير المكلف بالمالية".⁴

¹ المادة 3 من المرسوم رقم 63/76 المتضمن تأسيس السجل العقاري.

² المرسوم التنفيذي رقم 123/93 ، المؤرخ في 19-05-1993 ، المعدل والمتمم للمرسوم رقم 63-76 ، ج.ر العدد 34 ، المؤرخة في 23-05-1993.

³ المرسوم التنفيذي رقم 65/91 ، المؤرخ 02-03-1991 ، المتضمن تنظيم المصالح الخارجية لأملاك الدولة والحفظ العقاري، ج.ر.ع 10 سنة 1991.

⁴ ينظر مادة 12 من المرسوم السابق .

رابعاً: أقسام المحافظة العقارية

إن التقسيم الهيكلي للمحافظة العقارية حدده وزير المالية بقرار صادر بتاريخ 04.06.1991 الذي

أشارت مادته الرابعة إلى أن المحافظة العقارية تتكون من ثلاث أقسام هي: ¹

1. قسم الإيداع وعمليات المحاسبة:

يعتبر قسم الإيداع وعمليات المحاسبة القسم الواجبة، الذي تتم أمام رئيسه عمليات الإيداع

لمختلف المحررات المطلوبة شهرها وهو مكلف بما يلي:

- فحص الوثائق المودعة للإشهار
- مسك سجل الإيداع والتسجيلات المتتالية للوثائق المودعة للإشهار وتسليم وصولات قانونية.
- ضمان متابعة إجراءات رفض الإيداع ورفض الإجراء.
- تحصيل الرسوم والحقوق المفروضة للإجراءات المراد تنفيذها والمعلومات المزمع تسليمها والقيام بعمليات المحاسبة الموالية.
- الإقفالات المحاسبية .

2. قسم السجل العقاري وتسليم المعلومات

على مستوى هذا القسم تتم العمليات الآتية:

- مسك البطاقة العقارية وتعيينها
- ترقيب الوثائق المشهورة والسهر على حفظها
- القيام بالبحوث تبعاً لإستثمارات طلبات المعلومات وإعداد الكشوف العقارية والمستخرجات ونسخ من الوثائق المشهورة أو من البطاقات .

¹ قرار مؤرخ في 04-06-1991 يحدد التنظيم الداخلي لمفتشات أملاك الدولة والمحافظة العقارية، ج ر، عدد 38 لسنة 1991.

- ترتيب استثمارات طلبات المعلومات.

3. قسم ترقيم العقارات الممسوحة :

يشرف هذا القسم على العمليات الآتية:

- البث في التحقيقات العقارية المنجزة أثناء أشغال تأسيس المسح العام.

- تنفيذ الإجراءات تبعا لإيداعات الوثائق المسحبة

- ضمان متابعة المنازعات الناجمة عن عمليات الترقيم.

- تنفيذ العمليات المناسبة لتوافق السجل العقاري ومسح الأراضي¹.

ويشرف على هذه الأقسام الثلاثة رؤساء أقسام يختارون من بين الموظفين الذين تتوفر فيهم

الشروط المنصوص عنها في المرسوم التنفيذي رقم 116/92 المؤرخ في 14/03/1992 لاسيما في مادته الثامنة

بحيث يكون المترشح لهذا المنصب من بين المفتشين أو المراقبين المثبتين الذين مارسوا الخدمة بهذه الصفة

مدة خمس سنوات على الأقل².

الفرع الثاني: المحافظ العقاري

يشرف على كل محافظة عقارية موظف عام يدعى المحافظ العقاري، وهو موظف تابع لمصالح

وزارة المالية بعكس ما هو عليه الحال في الدول التي تتبع نظام الشهر العيني مثل ألمانيا وأستراليا أين يمارس

سلطات المحافظ العقاري قاضي مختص في الشؤون العقارية، وفي الجزائر يسير المحافظات العقارية

محافظون عقاريون مكلفون بمسك السجل العقاري وإتمام الإجراءات المتعلقة بالإشهار العقاري وهو

موظف عام يخضع إلى قانون الوظيفة العمومية³.

¹ الدكتور ويس فتحي ، الشهر العقاري في القانون الجزائري والقوانين المقارنة ، دار هومة الجزائر، ط الثانية 2025 ، ص 273 .

² المرسوم التنفيذي رقم 116/92 المؤرخ في 14-03-1992 الذي يحدد قائمة وشروط القبول والتعيين في المناصب العليا في المصالح الخارجية لأملاك الدولة والحفظ العقاري، ج. ر. العدد 26 المؤرخة في 21-12-1992.

³ دكتور ويس فتحي ، المرجع السابق ، ص 274

أولاً: شروط تعيين المحافظ العقاري

إن المحافظون العقاريون الموظفون تابعون لمصالح وزارة المالية، وتتمتع السجلات التي يمسكونها والشهادات التي يصدرونها بطابع الوثيقة الرسمية ذات الحجية القوية إلى حين إثبات تزويرها أو إلغائها من طرف القضاء.¹

وقد حدد المرسوم التنفيذي رقم 116/92 المحدد للشروط المطلوبة للقبول في المناصب العليا الخارجية لأملاك الدولة والحفظ العقاري شروط الإلتحاق بمهنة المحافظ العقاري، وتتمثل هذه الشروط في ضرورة أن يكون المترشح شغل منصب محافظ عقاري من بين المفتشين المثبتين بهذه الصفة والذين يتمتعون بأقدمية خمس سنوات على الأقل من العمل في مصالح الحفظ العقاري أو أملاك الدولة.²

يتعين المحافظ العقاري في منصبه بموجب قرار تعين من السيد وزير المالية وقبل مباشرته لمهامه يؤدي المحافظ العقاري ورئيس مكتب المحافظة العقارية اليمين القانونية أمام المجلس القضائي الكائن في دائرة إختصاص المحافظة العقارية، وذلك من أجل القيام بالمهام التي أنيطت لهم بكل إخلاص.³

ثانياً: مهام المحافظ العقاري

حدد الأمر 74/75 والمرسوم 63/76 مهام المحافظ العقاري وحصرها فيما يلي:

- مسك السجل العقاري.
- إعداد ومسك مجموعة البطاقات العقارية.
- تحديد حقوق الملكية والحقوق العينية الأخرى التي يجب أن تكون موضوع إشهار السجل العقاري بمناسبة الانتهاء من عملية المسح.

¹ مجيد خلفوني، المرجع السابق، ص 99.

² المادة 6 من المرسوم التنفيذي 116/92، الذي يحدد قائمة وشروط القبول والتعيين في المناصب العليا في المصالح الخارجية لأملاك الدولة والحفظ العقاري.

³ المادة 05 من المرسوم رقم 63/76 المؤرخ في 25-03-1976 المتضمن تأسيس السجل العقاري، ج ر، العدد 30 سنة 1976.

- إتمام إجراءات الشهر العقاري (م/20 من الأمر 74/75).
- ضبط ومراجعة مجموعة البطاقات العقارية بمناسبة كل إجراء /م/ 22 من نفس الأمر.
- حضور اجتماعات لجنة البلدية للمسح والإدلاء برأيه حول المنازعات (م/7.8 من مرسوم 62/76 المتعلق بالمسح العام للأراضي).
- الإشراف على تسيير المحافظة العقارية إداريا (م/1 من المرسوم 63/76).
- تلقي طلبات الإشهار للعقود والمحركات الخاضعة للشهر وتقرير الإجراء المناسب بشأنها أي إما تنفيذ الإجراء أو رفض الإيداع أو رفض الإجراء (م/3 من مرسوم 63/76).
- فحص العقود والمحركات المطلوب شهرها والتحقق فيما من حيث هوية الأطراف وتعين العقارات وصحة التصرفات شكلا وموضوعا (م/3 من المرسوم 63/76).
- تدوين البيانات على السجلات المختلفة والبطاقات العقارية (3/2 مرسوم 63/76).
- الحرص على المحافظة على العقود والمحركات والمخططات وجميع الوثائق المتعلقة بالعقارات الخاضعة للإشهار.
- إعطاء المعلومات للجمهور بناء على طلب وتسليم مستخرجات من العقود المشهرة مقابل دفع رسم¹.
- تسليم الدفتر العقار.
- التنسيق ومراقبة المكاتب المحافظة العقارية التي يرأسها (م/3 من المرسوم 63/76).
- ترقيم العقارات بعد عملية المسح (م/11 من المرسوم 63/76).

¹ دكتور ويس فتحي ، المرجع السابق، ص 278 .

- العمل على تلقي إحتجاجات المواطن والسعي إلى المصالحة بين الأطراف المتنازعة (م/15 من المرسوم 63 76).
- تبليغ مصلحة المسح بكل التحويلات والمعاملات العقارية المشهورة (م/17 من مرسوم 63/76).
- التأشير على البطاقات العقارية والدفاتر العقارية (م/33 وم/45 من مرسوم 63/76).
- إصدار قرارات برفض الإيداع أو رفض الإجراء في الحالات المنصوص عنه قانونا وتبليغ قراره للمعني.

الفصل الثاني

إجراءات الشهر وقواعده والآثار المترتبة عنه

إن حق الملكية العقارية الخاصة هو حق مكسب دستورياً لكن هذا الحق يجب أن يمارس في إطار قانوني من أجل تأدية الوظيفة الاجتماعية والاقتصادية التي يطمح المشرع الجزائري إلى تحقيقها من خلال إقرار هذا الحق ولقد عرف المشرع الجزائري حق ملكية بموجب المادة 674 من القانون المدني "الملكية هي حق التمتع والتصرف في الأشياء بشرط أن لا يستعمل استعمالاً تحرمه القوانين والأنظمة".¹

و من خصائصها أنها حق جامع يخول لصاحبه جميع السلطات التي ترد على الشيء والتي تمكنه من الحصول على جميع مزاياه ومن خصائصها أيضاً أنها حق دائم وحق مانع وحق غير مطلق أي أنها تمارس في إطار القانون و من أهم خصائصها أنها حق عيني أصلي قائم بذاته يمنح لصاحبه السلطة المباشرة على شيء معين سواء كان منقولاً أو عقاراً و بما أن العقار هو الشيء الثابت الغير قابل للنقل من مكان إلى آخر بدون تلف و هذا ما نصت عليه المادة 683 من القانون المدني.²

وتقسم العقارات إلى ثلاث أنواع عقارات بطبيعتها و عقارات بالتخصيص و عقارات بحسب الموضوع.³ و بالرجوع إلى نص المادة 23 من قانون التوجيه العقاري 90-25،⁴ التي صنفت الأملاك العقارية على اختلاف أنواعها نجد الأملاك العقارية الخاصة التي تشمل كل الأملاك التي ينظمها القانون المدني و القوانين المتفرعة عنه مثل قانون التوجيه العقاري إلخ

و بما أن المشرع الجزائري تبني نظامين عقاريين مختلفين، نظام الشهر الشخصي الذي يطبق على الأراضي الغير ممسوحة، الذي يعتمد على شهر التصرفات الناقلة للملكية العقارية الخاصة بإسم المتصرف. و ليس على أساس العقار الأمر الذي أدى إلى ظهور إشكالات من حيث إثبات الملكية العقارية فكانت محاولة المشرع الجزائري أن تبني نظام الشهر العيني و بموجب الأمر رقم 74-75 السالف الذكر و المتضمن مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري، فإن هذا النظام لا يمكن تطبيقه إلا بعد إتمام إجراءات المسح الأراضي العام بإعتباره إجراءً أولياً لإثبات الملكية العقارية ثم تليه مرحلة إيداع الوثائق المسحية لدى المحافظة العقارية التي تقوم بمجموعة من الإجراءات يكون نتائجها منح سند و حيد و هو دفتر العقاري و هذا ما سنتطرق له في هذا المبحث الأول.

¹ المادة 674 من القانون المدني الجزائري.

² المادة 683 من القانون المدني الجزائري.

³ حمدي باشا عمر، المرجع السابق، ص 08.

⁴ قانون رقم 30/90 المؤرخ في 01/12/1990 المتضمن قانون الأملاك الوطنية، ج.ر عدد 52 المؤرخة في 02/12/1990 المعدل والمتمم بالقانون رقم 14/08 المؤرخ في 20/07/2008، ج.ر عدد 44 المؤرخة في 30/08/2008.

المبحث الأول: تنظيم عملية الشهر العقاري في القانون الجزائري.

إن عملية الشهر العقاري في القانون الجزائري تستدعي تنظيماً مادياً وتقنياً يتمثل في مجموعة من الأعمال التمهيديّة التي تسبق تطبيق نظام الشهر العيني و المتمثلة في أعمال المسح العام لأراضي كما تتطلب من جهة أخرى تنظيمًا إدارياً و بشرياً للعملية عبر إشراك جهات إدارية أو قضائية في إتمام عمليات شهر التصرفات و السندات المختلفة.¹

المطلب الأول: التنظيم المادي والتقني لأعمال الشهر العقاري.

إن فحص المادة الثانية من الأمر 74-75 المتضمن إعداد مسح الأراضي وتأسيس السجل العقاري التي تنص على أن: "مسح الأراضي العام يحدد و يعرف النطاق الطبيعي للعقارات ويكون أساساً مادياً للسجل العقاري".² كما تنص المادة الثالثة من نفس الأمر على أنه "يعد السجل الوضعية القانونية للعقارات و يبين تداول الحقوق العينية"³، ويفهم من هذين النصين أن السجل العقاري الذي يمسك في كل محافظة عقارية الوثيقة التي تبين الوضعية القانونية للعقارات من حيث ماليكها و الحقوق الواردة عليها و التصرفات التي كانت هذه العقارات محللاً لها، فإن المسح العام ينتهي إلى إعداد سجلات و مخططات تبين الوضعية المادية و الطبيعية للعقارات من حيث نوعها و مواقعها و مساحتها و حدودها⁴، و بالنظر إلى أهمية هذه الوسائل سوف نخصص الفرع الأول للمسح العام للأراضي.

الفرع الأول: المسح العام للأراضي.

أولاً: تعريف المسح العقاري

المسح العقاري عملية فنية و قانونية تهدف إلى تعيين جميع البيانات التي تتطلبها المعرفة الكاملة و الواضحة لهوية العقار و المتعلقة بموقفه و حدوده و قوامه و نوعه القانوني و إسم مالكه و أسباب تملكه و الحقوق العينية المترتبة له او عليه بما يؤدي إلى تثبيت الملكية العقارية و الحقوق العينية المتعلقة به⁵ ، و من بين التشريعات التي عرفت المسح نجد التشريع العراقي إذ جاء في نص المادة 35 من قانون التسجيل العراقي "لأن التحديد التمهيدي (أي المسح) هو تثبيت و

¹ الدكتور ويس فتح، المرجع السابق ص 212 .

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

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

⁴ دكتور ويس فتحي، المرجع السابق، ص 213 .

⁵ عمار بوضيف، المسح العقاري وإشكالاته القانونية في الجزائر، مقال مجلة العلوم الإجتماعية و السياسية، المركز الجامعي العربي تبسي تبسة، العدد التجريبي افريل 2006، ص 30 .

تحديد مواقع و أوصاف العقارات الواقعة ضمن منطقة أعمال دائرة تسجيل عقاري و كذلك تأشير الحقوق المتعلقة لها بصورة مبدئية".¹

كما يمكننا تعريف المسح بالإستناد إلى النصوص القانونية المنظمة لعملية المسح في الجزائر، بأنه عملية تقنية و قانونية الغرض منها تحديد الملكيات عن طريق الوثائق المسحجية التي تحدد قوام الأملاك، و تبين التشكيلة الطبيعية و المادية للعقارات فضلا عن تحديد هوية المالك، فهو عملية تقنية لأنه يعتمد على الصور الجوية التي تلتقطها المصالح المختصة و الرفع الطبوغرافي من أجل تقسيم الإقليم البلدي بشكل يسهل القيام بالعمل الميداني لقياس كل قطعة أرضية و تحديد مالكيها فضلا عن تحديد نوع إستغلالها و تربتها.²

وتظهر أهمية المسح أو التحديد أنه وسيلة ضرورية لضبط المعطيات المتعلقة بهوية العقارات، و ينقسم المسح العقاري إلى نوعين:

- المسح العام للأراضي الذي يتم على مستوى كل بنية أساسية و هي البلدية حسب المادة 6 من أمر 74/75.³
- المسح الغابي حسب مادة 03 من المرسوم 115/2000.⁴

ثانيا: إجراءات المسح العام للأراضي

يكتسي المسح العام للأراضي في القانون الجزائري طابعا إلزاميا وهو يعد بمثابة مشروع وطني تتكفل الدولة بنفقاته.

- أ. افتتاح عملية مسح الأراضي: يتم افتتاح عمليات مسح الأراضي في كل بلدية بمقتضى قرار يصدره والي الولاية ينشر في الجريدة الرسمية و في مجموعة القرارات الإدارية للولاية المعنية و كذلك في الجرائد الوطنية اليومية، و يبلغ رئيس المجلس الشعبي البلدي به، و قبل خمسة عشر يوما من افتتاح هذه العمليات يعلم المواطنون عن طريق لصق الإعلانات في مقر الدائرة و البلدية المعنية والبلديات المجاورة.⁵

¹ دكتور ويس فتحي، المرجع السابق، ص21

² ينظر المادة 04 من المرسوم 184/400، المؤرخ في 24-12-1984، المعدل و المتمم بالمرسوم 62/76، ج ر عدد 71، مؤرخة في 30-12-1984.

³ ينظر مادة 6 من أمر 74/75، المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري.

⁴ ينظر المادة 3 من مرسوم، رقم 115-2000، المؤرخ في 14 ماي 2000، المحدد القواعد مسح الأراضي الغابية، ج ر عدد 30 المؤرخة في سنة 2000.

⁵ مجيد خلفوني المرجع السابق ص130.

وتشتمل عملية إعداد مسح العام للأراضي على ما يأتي:

القوام المادي و طبيعة الأراضي إن إقتضى الأمر، طبيعة شغل الأراضي أو تخصيصها، نمط إستعمال البيانات المقامة عليها.

ب. لجنة مسح الأراضي: تنص المادة 09 من الأمر 74/75 على أنه تنشأ لجنة لمسح الأراضي من أجل و منع الحدود

في كل بلدية بمجرد إفتتاح عمليات المسح و تتكون هذه اللجنة من¹:

- قاضي من المحكمة التي توجد البلدية ضمن دائرة إختصاصها رئيسا.

- رئيس المجلس الشعبي البلدي أو ممثله نائبا للرئيس.

- ممثل المصالح المحلية لإدارة الضرائب المباشرة.

- ممثل المصالح المحلية للأموال الوطنية.

- ممثل وزارة الدفاع الوطني.

- ممثل لمصلحة التعمير في الولاية.

- موثق تعيينه الهيئة المخولة في المنضمة المهنية.

- مهندس خبير عقاري تعيينه الهيئة في المنضمة المهنية.

- المحافظ العقاري المختص إقليميا أو ممثله.

وتستكمل اللجنة حسب الحالة بأعضاء إضافيين هم ممثل عن مديرية الثقافة بالولاية بالنسبة للعمليات التي

تنجز على مساحات ومواقع محمية و بممثل من مصالح الفلاحية بالنسبة للعمليات التي تنجز خارج الإطار الحضري².

ج. ايداع وثائق المسح: بعد انتهاء الأعوان التقنيين للمسح من أعمال المسح كما هي محددة في القانون في إقليم

بلدية ما، يتم إنجاز مجموعة من الوثائق تتمثل فيما يلي³:

- جدول للأقسام وسجل لقطع الأرضي ترتب فيه العقارات حسب الترتيب الطبوغرافيا.

- سجل مسح الأراضي.

¹ ينظر المادة 09 من الأمر 74/75 ، المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري.

² ويس فتحي المرجع السابق ص 227 .

³ ينظر المادة الأولى من المرسوم 62/76 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام.

- مخططات المساحية المطابقة للوضع الحالية لقطعة الأرض.
- جدول التحقيق يعده الأعوان الميدانيون أثناء عملية المسح.

وبعد إعداد هذه الوثائق يتم إيداع نسخ منها في كل من مقر البلدية المعنية بالمسح و كذا المحافظة العقارية

المختصة إقليميا وذلك طبقا للمادة 10 من الأمر 74/75.¹

و بعد عملية الإيداع لدى المحافظة يقوم المحافظ العقاري بتحرير محضر يكون محل إشهار لمدة أربعة أشهر

قصد تمكين المالكين و ذوي الحقوق العينة العقارية بتقديم أدلة تفيد حقوقهم على العقارات المسموحة.²

ثالثا: ترقيم العقارات وإيداع الوثائق

بعد إتمام عملية المسح في إقليم البلدية تودع نسخ من وثائق المسح لدى المحافظة العقارية المختصة إقليميا

عملا بالمادة 8 من المرسوم التنفيذي 63/76 المعدل و المتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 123/93 المؤرخ في 19 ماي 1993 إذ

تنص على انه "تودع وثائق مسح الأراضي لدى المحافظة العقارية و ذلك من أجل تحديد حقوق الملكية و الحقوق العينية

الأخرى و شهرها في السجل العقاري و يتم هذا الإيداع عند الإنتهاء من عمليات مسح الأراضي لكل قسم أو مجموعة أقسام

البلدية المعنية.³

بعد إستلام المحافظ العقاري لتلك الوثائق يحضر محضرا بإستلامها و يسعى بكافة الوسائل المتاحة خلال ثمانية

أيام لإعلام الجمهور و يقوم بترقيم العقارات المسموحة و تسجيلها في السجل العقاري ، و هذا الترقيم قد يكون ترقيميا

نهائيا و قد يكون مؤقتا.⁴

1. الترقيم النهائي:

يعده المحافظ العقاري بعد تلقيه وثائق المسح و يعتبر الترقيم نهائيا بالنسبة للعقارات التي يجوز مالكوها أو

أصحاب الحقوق عليها سندات معتمد بها قانونا في إثبات الملكية و الحقوق العقارية و يعطي الترقيم العقاري النهائي

بالسجل العقاري في حالة ثبوته اليقين من أن الوثائق المودعة على مستواه لا تحمل المنازعة فيها و هذا ما نصت عليه المادة

¹ ينظر المادة 10 من الأمر 74/75 ، المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري.

² مجيد خلفوني، المرجع السابق، ص 133 .

³ المرسوم التنفيذي رقم 123/93 المعدل و المتمم للمرسوم 63/76 ، المتعلق بتأسيس السجل العقاري صدر بتاريخ 19/05/1993 منشور في

ج.ر عدد 34 بتاريخ 23-05-1993 .

⁴ ويس فتحي، المرجع السابق، ص 235.

12 من المرسوم رقم 63/76 المتضمن تأسيس السجل العقاري بشأن الترقيم النهائي "يعتبر الترقيم نهائياً بالنسبة للعقارات التي يحوز مالكوها سندات أو عقود أو كل الوثائق الأخرى المقبولة طبقاً للتشريع المعمول به لإثبات حق الملكية".¹

وهذه الوضعية لا يمكن مراجعتها أو الطعن فيها أو إعادة النظر فيها إلا عن طريق القضاء طبقاً للمادة 63/76.²

2. الترقيم المؤقت: هناك حالتان لهذا النوع من الترقيم:

أ. الترقيم المؤقت لمدة أربعة أشهر:

يختص هذا الترقيم بالعقارات التي ليس لمالكها الظاهرين لسندات ملكية قانونية معتديها قانوناً في إثبات الملكية والحقوق العقارية أي سندات ملكية قاطعة للدلالة كأن يكون بيد أصحابها عقود عرفية أو وثائق إدارية تثبت الحيازة والاستغلال دون منازع أو كما تعبر عنه المادة 13 من المرسوم 63/76.³

وإن الأشخاص الذين يحوزون عقارات حيازة هادئة ومستمرة ولا لبس فيها يمكنهم ان يستفيدو من ترقيم مؤقت لمدة اربعة أشهر وبعد انقضاء هذه المدة بدون تسجيل أي اعتراض أو شكوى من طرف الغير أو من طرف مصالح أملاك الدولة أو ممن له مصلحة بوجه عام فيتحول الترقيم المؤقت إلى ترقيم نهائي ويمكنهم ذلك من استخراج سندات ملكية نهائية وقاطعة وهذا طبقاً للمادة 823 من الأمر رقم 58/75 المتضمن القانون المدني والتي تنص على أن: "الحائز لحق يفرضأنه صاحب لهذا الحق حتى يتبين خلاف ذلك".⁴

ب. الترقيم المؤقت لمدة سنتين:

يختص هذا الترقيم بالنسبة للعقارات المسوحة التي ليس لمالكها الظاهرين أي سند بحيث لا يمكن للمحافظ العقاري أن يبدي أي رأي بشأن هذا العقار فيقوم بترقيم هذا العقار ترقيماً مؤقتاً لمدة سنتين (02) حسب ما نصت عليه المادة 14 من المرسوم 63/76.⁵

¹ المادة 12 من المرسوم 63/76، المتضمن تأسيس السجل العقاري.

² ينظر المادة 16 من المرسوم 63/76، المتضمن تأسيس السجل العقاري.

³ ينظر المادة 13 من المرسوم 63/76، المتضمن تأسيس السجل العقاري.

⁴ المادة 823 من 58/75 المتضمن التقنين المدني .

⁵ المادة 14 من المرسوم 63/76، المتضمن تأسيس السجل العقاري.

وبإنقضاء هذه المدة يتحول هذا التقييم المؤقت إلى تقييم نهائي ما لم يصل إلى علم المحافظ العقاري من خلال وقائع يعانها أو من خلال تدخل أو إعتراض شخص ذي مصلحة أن الحقوق المطلوب شهرها تعود لجهة أخرى أو أشخاص آخرين أو يوجد بشأنها نزاع و ذلك في غضون المدة المحددة سنتين¹.

رابعاً: منازعات التقييم المؤقت

أما فيما يتعلق بإجراءات الاحتجاج أو الإعتراض فإن القانون يشترط أن يتم ذلك من خلال التعبير عنه من كل ذي مصلحة إلى السيد المحافظ العقاري عن طريق رسالة موصى عليها ، ويتم تبليغ الخصم أيضا بنص الإحتجاج بنفس الطريقة كما يمكن الإستعاضة عن الرسالة الموجهة إلى المحافظ العقاري .

وذلك بالتقدم أمام مصالح السجل العقاري في المحافظة العقارية وتسجيل احتجاج على السجل الذي يفتح خصيصا لهذا الغرض لدى كل محافظة عقارية عملا بنص المادة 15 من المرسوم 63/76.²

و تصدي الاحتجاج و فصلا فيه يمكن للحفاظ العقاري القيام بمبادرة صلح بين الأطراف المتخاصمة و إذا ما تم هذا الصلح يحزر محضرا بذلك ، و يصبح مضمون الصلح ملزما لجميع الأطراف و يتم التقييم النهائي بناءا عليه ، أما إذا فشل المحافظ في تقريب وجهات النظر للأطراف المتنازعة فإنه يحزر محضر بعدم الصلح و يكون لكل طرف الحق في رفع دعوى أمام الجهات القضائية في أجل 06 اشهر طبقا لأحكام المادة 15 في فقرتها الأخيرة من المرسوم 63/76.³ و المادة 17 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية⁴ و التي تنص على أنه "يجب إشهار عريضة رفع الدعوى لدى المحافظة العقارية إذا تعلقت بعقار " و الجهة القضائية المختصة بهذا النزاع هي المحكمة العادية.⁵

الفرع الثاني: البطاقات العقارية

بمجرد إنتهاء المحافظ العقاري من الإجراءات الأولية لتأسيس السجل العقاري و المتمثلة في عمليتين إيداع وثائق المسح ، و التقييم العقارية يقوم مجموعة من الإجراءات الداخلية التي تضي على الشهر الصفة الكاملة و النهائية و تتمثل في مسك مجموعة البطاقات العقارية التي تبين الوضعية القانونية لهذه الأملاك و المكونة للسجل العقاري.⁶

¹ دكتور ويس فتحي، المرجع السابق، ص 238.

² ينظر الى المادة 15 من المرسوم 63/76، المتضمن تأسيس السجل العقاري.

³ تنص الفقرة الأخيرة من المادة 15 من المرسوم 63/76 على تشهر الدعاوي القضائية يجب تبليغها على المحافظ العقاري في نفس المهلة.

⁴ مادة 17 من قانون رقم 22-13 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، المؤرخ في 12 جويلية 2022 ج ر عدد 48 سنة 2022.

⁵ مجيد خلفوني، المرجع السابق، ص 176.

⁶ رويصات مسعود، نظام الشهر العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماجستير في العلوم القانونية، جامعة الحاج لخضر باتنة 2009 ص55.

أولاً: تعريف البطاقة العقارية

هي بمثابة بطاقة هوية العقار بحيث تتضمن وصفاً دقيقاً للعقار وبيانا بمساحته و موقعه و الأعباء و التكاليف التي تنقله و هي أداة مستحدثة تهدف إلى تنظيم عملية الحفظ العقاري للوصول إلى معرفة الحالة القانونية و المادية للعقار بسهولة و تكون في مجموعها ما يسمى "السجل العقاري"¹.

كما نصت على ذلك المادة 12 من الأمر رقم 74/75 لقولها: "أن السجل العقاري يمسك في كل بلدية على شكل مجموعة البطاقات العقارية."²

وتعد البطاقات العقارية وسائل عمل مادية يستعملها المحافظ في أداء مهامه بشكل دوري من أجل مطابقتها مع الواقع و مع وثائق المسح، و تعتبر مطابقة نماذج محددة بمقتضى قرار من وزير المالية.³

ثانياً: إعداد و مسك البطاقات العقارية

إن إنشاء البطاقات العقارية يتم عبر عدة مراحل فمن خلال المرحلة الأولى يكون إنشاء هذه الأخيرة من إختصاص الأعوان الذين يقومون بعملية المسح، ثم يليه دور المحافظ العقاري في جمع هذه البطاقات و ترتيبها و ترقيمها بما يشكل مجموعة البطاقات العقارية هذا إذا كان الأمر يتعلق بإنشاء بطاقة عقارية بعد إجراء المسح لأول مرة⁴، أما إذا كان الأمر يتعلق باستحداث بطاقة عقارية جديدة بعد عملية بيع أو رهن أو أي تصرف آخر تقسيم أو تجزئة أو ما شابه ذلك فإن ذلك يستدعي تدخل ذوي الشأن بتقديم جدول الوثائق المشار إليه من المادة 13 من الأمر 74/75⁵، هذا من حيث الإعداد و إنشاء البطاقات العقارية و تأسيس البطاقة العقارية، أما بخصوص المسك فهو من مهام المحافظ العقاري و هذا ما أشارت إليه المادة 3 من المرسوم 63/76 إذ تنص على ما يلي: "يكلف المحافظ العقاري بإعداد و مسك مجموعة من البطاقات العقارية كاملة."⁶

¹ دكتور ويس فتحي، المرجع السابق، ص 242.

² المادة 12 من الأمر 74/75، المتضمن مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري.

³ نظراً المادة 22 من الأمر 63/76، المتضمن تأسيس السجل العقاري.

⁴ دكتور ويس فتحي، المرجع السابق، ص 245.

⁵ ينظر مادة 13 من الأمر 74/75 المتضمن مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري.

⁶ المادة 3 من المرسوم 63/76، المتضمن تأسيس السجل العقاري.

ثالثاً: أنواع البطاقات العقارية

حسب المادة 20 من المرسوم 63/76 فإن: "بطاقات العقارات تتضمن بالنسبة لكل بلدية تابعة لإختصاص

المحافظة العقارية:

- بطاقات قطع الأراضي.

- بطاقات العقارات الحضرية.

1. بطاقات قطع الأراضي:

عرفتها المادة 23 من المرسوم 63/76 "تحدث بطاقة قطع الأراضي للملكية بالنسبة لكل وحدة عقارية موجودة

في مسح الأراضي العام الذي تم إعداده"¹، و تمسك هذه البطاقة بالنسبة للعقارات الحضرية أو الريفية على حد سواء و

هي تحوي ضمن نموذجها الموصى عليه من قبل وزير المالية و قد حددت المادة 24 البيانات التي تتضمنها هذه البطاقة.²

2. بطاقات العقار الحضري:

عرفتها المادة 21 من المرسوم 63/76 على أنها "تعتبر كعقارات حضرية و تكون موضوع إحداث بطاقات عقارية ،

العقارات المبنية أو الغير المبنية موجودة على الطرقات المرقمة بصفة نظامية للجهات السكنية التابعة للبلديات التي يزيد

سكانها عن 2000 نسمة....."³

و يتعين على المحافظ العقاري التمييز بين نوعين من هذه البطاقات فهناك بطاقات عقارية عامة خاصة

بالعقارات التي تحتوي أجزاء مشتركة كالمباني الجماعية المخصصة للإستعمال الجماعي ، و يدرج فيها كافة البيانات و

الإجراءات و التصرفات الواردة على مجموع أجزاء العقار ، كذلك بطاقات عقارية خاصة بالملكية المشتركة تحدث لكل

عقار ثم تقسيمه و تجزئته من العقار الكلي أو الجماعي ، و هذا حسب ما جاء في نص المادة 28 من المرسوم السالف

الذكر.⁴

و تتم عملية التأشير بكيفية واضحة ومقروءة بالحبر الأسود الذي لا يمحي مع ضرورة إستعمال المختصرات

الجارية و إستعمال الأرقام المؤرخة و تسطر الخطوط المسطرة مع تفادي الشطب ،ومن أجل التفرقة بين

¹ المادة 23 من المرسوم 63/76 . المتضمن تأسيس السجل العقاري.

² المادة 24 من المرسوم 63/76 . المتضمن تأسيس السجل العقاري.

³ المادة 21 من المرسوم 63/76 . المتضمن تأسيس السجل العقاري.

⁴ ينظر المادة 28 من المرسوم 63/76 المتضمن تأسيس السجل العقاري.

التأشيرات والحقوق المقيدة على البطاقات العقارية، ألزم المشروع وضع خط بالحبر الأحمر على كل عملية جديدة¹ حسب ما جاء في المادة 33 من المرسوم 63/76 المتضمن تأسيس السجل العقاري.

الفرع الثالث: الدفتر العقاري

الدفتر العقاري هو السجل الرسمي يحتوي على معلومات حول العقارات مثل الملكية والمساحة والحدود ويعد الدفتر العقاري أداة أساسية لتنظيم وتوثيق الملكية العقارية.

أولاً: تعريف الدفتر العقاري

الدفتر العقاري عبارة عن سند إداري قاطع الحجية يشكل دليلاً قوياً مثبتاً للملكية العقارية يحل محل عقود الملكية مباشرة و يكون مطابقاً للنموذج المحدد بموجب قرار من وزير المالية² الصادر بتاريخ 27-05-1976 و نصت المادة 18 من الأمر 74/75: "على أن يقدم إلى مالك العقار بمناسبة إجراء الأول دفتر عقاري تنسخ فيه البيانات الموجودة في مجموعة البطاقات العقارية....."³

وقد استعمل المشرع الجزائري مصطلح الدفتر العقاري أول مرة في نص المادة 32 من المرسوم 32/73 المؤرخ في 05-01-1973 المتعلق بإثبات حق الملكية الخاصة⁴، و يبقى الدفتر العقاري محافظاً على قوته التبتوتية و يشكل السند الوحيد في إثبات الملكية العقارية التي شملتها عملية المسح الأراضي العام و يعتبر الدفتر العقاري.

الاجراء النهائي الذي تنتهي إليه عملية المسح المنجزة بالمحافظة العقارية فيقوم المحافظ العقاري بنقل البيانات المدونة على البطاقة العقارية إلى الدفتر العقاري ويقدم إلى مالكة الذي يحتج به في مواجهة الغير كوسيلة إثبات عملاً بالمادة 46 من المرسوم 63/76 ويقدم إلى المحافظ العقاري بمناسبة كل إجراء لاحق بحيث إن كل تأشير يدون على البطاقة العقارية بسبب تصرف أو حكم قضائي ينقل لزوماً على الدفتر العقاري.⁵ وبعد تسليم دفتر العقاري للمالك فإن أي إجراء تصرف أو حكم قضائي أو أي معاملة لا يمكن شهره إلا إذا كانت الوثائق المودعة من أجل الشهر مصحوبة بالدفتر العقاري⁶.

¹ فردي كريمة، الشهر العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير فرع القانون العقاري جامعة قسنطينة سنة 2008 ص 119.

² قرار وزير المالية المؤرخ في 27-05-1976 المتضمن تحديد نموذج الدفتر العقاري، ج ر، رقم 20 المؤرخة في 09-03-1977.

³ المادة 18 من الأمر 74/75، المتضمن مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري.

⁴ المادة 32 من المرسوم 32/73 المؤرخ في 05-11-1973 المتعلق بإثبات حق الملكية الخاصة، ج ر عدد 15 مؤرخة في 1973.

⁵ مجيد خلفوني، مرجع سابق، ص 185.

⁶ ويس فتحي، مرجع سابق، ص 263.

وأخيرا إذا فقد المالك الدفتر العقاري أو تعرض هذا الأخير إلى التلف فعلى صاحب الدفتر التقدم أمام المحافظ العقاري بطلب تسلم دفتر جديد بعدما يثبت هويته ليعيد المحافظ بإعداد دفتر جديد مطابق للبطاقة العقارية الخاصة بالعقار و تسليمه لصاحب الشأن مع ضرورة التأشير في البطاقات إلى هذا التسليم وهذا ما أقره المشرع الجزائري في نص المادة 52 من المرسوم 63/76¹.

ثانيا: الطبيعة القانونية للدفتر العقاري

هناك من الفقهاء من يرى أن الدفتر العقاري عبارة عن عقد إداري وهناك من يرى أنه قرار إداري.

1. الدفتر العقاري عقد إداري:

أثناء القيام بالمقارنة بين مقومات العقد الإداري والدفتر العقاري.

فنجد أن مقومات العقد الإداري لا يمكن إسقاطها على الدفتر العقاري كون أن العقد الإداري أحد طرفي شخص من أشخاص القانون العام، وبالرغم من أن الدفتر العقاري لقدره جهة إدارية والمتمثلة في المحافظة العقارية إلا أنها ليست طرفا متعاقدا.²

2. الدفتر العقاري قرار إداري:

بالرجوع الى كيفية اصدار القرار الإداري نجد أن الدفتر العقاري لا يعد إلا أن يكون قرارا إداريا على أساس أنه تصرف قانون صادر من طرف المحافظ العقاري المختص إقليميا.³

ثالثا: موقف المشرع الجزائري الحجية القانونية للدفتر العقاري

حسب نص المادة 33 من المرسوم 32/73 السالف الذكر على " إن الدفاتر العقارية الموضوعة على أساس البطاقات العقارية المنجزة من طرف البلدية وإدارة مسح الاراضي حسب الكيفيات التي ستحدد نصوص لاحقة تعد المنطق الجديد والوحيد لإقامة البينية في شأن الملكية العقارية"⁴ وهذا ما أكدته المادة 19 من الأمر 274/75 من خلال

¹ المادة 52 من المرسوم 63/76 ، المتضمن تأسيس السجل العقاري.

² رحايمية عماد، الوسائل القانونية لإثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه، تخصص قانون، كلية الحقوق، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2014، ص 251.

³ عماد رحايمية، مرجع سابق، ص 252.

⁴ مادة 33 من المرسوم 32/73، المتعلق بإثبات حق الملكية الخاصة ،

استقرائنا لنص المادتين نستنتج أن الدفتر العقاري هو السند الوحيد لإثبات الملكية العقارية في الأراضي المسوحة و هو ذو حجية مطلقة¹.

المطلب الثاني: قواعد تنظيم الشهر العقاري

إن الأخذ بنظام الشهر العيني يضمن الحماية القانونية للتصرفات العقارية وضمان استمراريتهما على أسس متينة تؤمن لها الاستقرار والمحافظة عليهما وتتطلب عملية شهر العقود والقرارات القضائية وباقي السندات الخاضعة للشهر ضرورة تقديمها في الشكل الرسمي وهذا ما يعرف بقاعدة الرسمية كما يشترط أن يكون الحق المتعامل فيه والمقدم للشهر قد سبق لصاحبه أن أشهر السند عملاً بقاعدة الشهر المسبق أو قاعدة الأثر النسبي للشهرة هو ما سوف نراه في هذا المطلب².

الفرع الأول: قاعدة الرسمية

تنص المادة 61 من المرسوم 63/76 عن أن "كل عقد يكون موضوع إشهار في محافظة عقارية يجب أن يقدم على الشكل الرسمي"³، وهذا ما يعني صراحة أنه من أجل إشهار أي محرر يتضمن تصرف قانوني أو واقعة مادية تعلق بعقار أوحق عيني عقاري لا بد أن يقدم في شكل رسمي.

كما أورد المشرع الجزائري قاعدة الرسمية في المادة 29 في القانون رقم 90/25 المتضمن قانون التوجيه العقاري المعدل والمتمم والتي جاء فيها: "يثبت الملكية الخاصة للأمالك العقارية والحقوق العينية عقد رسمي يخضع لقواعد الاشهار"⁴.

أولاً: تعريف قاعدة الرسمية

عرف المشرع الجزائري العقد الرسمي في المادة 324 من القانون المدني: "العقد الرسمي عقد يثبت فيه موظف أو ظابط عمومي أو شخص مكلف بخدمة عامة ماتمليده أو ما تلقاه من ذوي الشأن وذلك طبقاً لأشكال القانونية وفي حدود سلطته و إختصاصه"⁵.

¹ المادة 19 من الأمر 74/75 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري.

² دكتور ويس فتحي، المرجع السابق، ص 328.

³ المادة 61 من مرسوم 63/76، المتضمن تأسيس السجل العقاري.

⁴ المادة 29 من قانون رقم 25/90 المؤرخ في 18-11-1990 المتضمن توجيه العقاري، ج ر عدد 49 المؤرخة في 1990.

⁵ المادة 324 من القانون المدني الجزائري.

ثانيا: الأشخاص المؤهلين للتصديق على هوية الأطراف:

بموجب المادة السابقة الذكر فإن السندات الرسمية هي السندات التي يحررها أشخاص مكلفون خول لهم

المشرع هذه العملية وهم:

1. الموثقون: اعتبر القانون 91/70 الموثقون بأنهم سلكا من الموظفين الذين يكلفون بتلقي كل الوثائق والعقود التي

يتعين على الأطراف أو يرغبون إعطاءها الصبغة الرسمية.¹ وعرفته المادة 3 من قانون التوثيق رقم 02/06 و

التي تنص على: "الموثق ضابط عمومي مفوض من قبل السلطة العمومية، يتولى تحرير العقود التي يشترط فيها

القانون الصبغة الرسمية، وكذا العقود التي يرغب الأشخاص إعطاءها هذه الصبغة".² وتكتسي البيانات

المدونة بالورقة التي يحررها الموثق الطابع الرسمي وتكون حجة على ماتضمنته إلى أن يطعن فيها بالتزوير، وتعتبر

نافذة في كامل التراب الوطني.³ كما تعد محررات رسمية أوراق ومحاضر المحضرين القضائيين وتقارير الخبراء

والمخططات الملحق بها إذ تم ذلك في إطار مهمة مأمور بها عن طريق القضاء.⁴

2. السلطة القضائية: الاحكام القضائية تعتبر أقوى السندات الرسمية تصدر في جلسة علنية تتضمن ديباجتها

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية "باسم الشعب الجزائري إذا فصلت هذه الأحكام في خصومات

عقارية، فإن قانون الشهر العقاري يقضي بوجوب إخضاعها إلى الإشهار العقاري بالمحافظة العقارية حتى تكون

سارية في مواجهة الغير كما هو منصوص عليه في المادة 14 من الأمر رقم 74/75 الفقرة 2 "جميع العقود

والقرارات القضائية اللاحقة لإجراء الأول....."⁵ وينبغي في كل الأحوال شهر الحكم القضائي حتى تكون له حجية

في مواجهة الغير.⁶ وتجدر الإشارة إلى أن الأحكام القضائية الواجبة الشهر هي الاحكام النهائية الحائزة لقوة الشئ

المقضي فيه، كما يمكن للمحافظ العقاري رفض الاحكام والقرارات القضائية اذا أدت إلى المساس بقواعد النظام

العام أو تعلق في المال وكان التصرف غير قانونيا.⁷

¹ المادة 2 من الأمر 91/70 المؤرخ في 15-12-1970 المتعلق بتنظيم مهنة التوثيق.

² المادة 3 من قانون رقم 02/06 المؤرخ في 20-02-2006، المتضمن تنظيم مهنة التوثيق. ج رعدد 14 المؤرخة 08-03-2006.

³ مجيد خلفوني، المرجع السابق، ص 107.

⁴ دكتور ويس فتحي، المرجع السابق، ص 332.

⁵ المادة 14 من الأمر 74/75، المتضمن مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري.

⁶ فردي كريمة، المرجع السابق، ص 82.

⁷ رامول خالد، المحافظة العقارية كآلية للحفاظ العقاري في التشريع الجزائري، قصر الكتاب بالبلدية 2001 ص 38-39

3. السلطات الإدارية: المحررات التي تصدر عن السلطات الإدارية لها صيغة الرسمية حيث يؤهل مدير أملاك

الدولة تحت اشراف والي الولاية تحرير العقود سواء كانت بالبيع او بتأجير او بالتبادل ،و تعتبر العقود المحررة

من طرفه التي ترمي إلى إنشاء أو تعديل أو نقص أو نقل حقوق عينية عقارية من العقود الواجب إخضاعها إلى

عملية الإشهار العقاري حتى تكون سارية فيما بين الأطراف وفي مواجهة الغير طبقا المادة 16 من الأمر 1.74/75¹

ويعتبر من السلطات الإدارية المؤهلون للتصديق على هوية الأطراف ما يلي:

الوزراء، الولاة، رؤساء المجالس الشعبية البلدية بالنسبة للعقود التي يتسلمونها من أجل التسجيلات التي

يطلبونها وجميع العقود المتعلقة بها .

مدير الوكالة الفضائية للخزينة وموظفو مديريات الولاية للمصالح المالية الذين لهم درجة مفتش رئيسي

ومحاسبو الخزينة وجميع المحاسبين العموميين.²

4. السلطات القنصلية: إن العقود المبرمة من طرف القنصليات الجزائرية بالخارج تكتسي الطابع الرسمي و

يمكن شهرها خاصة عندما يتعلق الأمر بإكتساب حق الملكية والحقوق العينية الأخرى وكذلك عقود الإيجار التي

أبرمت لصالح دولة الجزائر في الخارج من أجل أداء مهامها، و يتم هذا الشهر عن طريق ارسال يسلم من طرف

القنصل نفسه لصالح المحافظ العقاري وإحدى مصالح وزارة الخارجيه.³

الفرع الثاني : قاعدة الأثر النسبي للشهر (قاعدة الشهر المسبق)

أولاً: تعريف قاعدة الشهر المسبق:

إن نظام الشهر العيني يؤمن الاستقرار اللازم للتصرفات العقارية والمحافضة عليها ، لأن السجل العقاري المؤسس

يعطي صورة صادقة للوضع القانوني للعقار ،لذا فلا يمكن للمحافظ العقاري إجراء الشهر أي تصرف وارد على عقار مالم

يكن هناك شهر مسبق للمحرر الذي على أساسه ثم التصرف في العقار بأي شكل من أشكال التصرف.⁴

¹ ينظر للمادة 16 من الأمر 74/75 ، المتضمن مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري.

² ينظر المادة 64 الفقرة 4 من المرسوم 63/76 ، المتضمن تأسيس السجل العقاري.

³ جمال بوشنافة ، الشهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري ، دار الخلدونية ، الجزائر ، 2006 ، ص 149 .

⁴ مجيد خلفوني ، المرجع السابق ، ص 112

وهو ما تشير إليه المادة 88 من المرسوم رقم 63/76 التي تنص على أنه: "لا يمكن القيام بأي إجراء للإشهار في المحافظة العقارية في حالة عدم وجود إشهار مسبق أو مقارن للعقد أو القرار القضائي أو شهادة الإنتقال عن طريق الوفاة، يثبت حق المتصرف او صاحب الحق الأخير".¹

فالشهر المسبق للمحرر يحقق الطمأنينة في المعاملات العقارية ويبين صاحب الحق الأخير الوارد على العقار الذي يمكن معرفته بمجرد الاطلاع على البطاقة العقارية المسوكة بمصلحة الشهر العقاري.²

من خلال هذه القاعدة يمكن معرفة جميع الملاك السابقين للعقار محل التصرف وتمنع احتمال قيام تصرفات موازية على نفس الحق مما يسمح بتتبع إنتقال الملكية العقارية بين الملاك المتتالين ويوفر الحماية لصاحب الحق الجديد.³ وفي حالة تخلق قاعدة الشهر المسبق، فإنه على المحافظ العقاري وبموجب السلطات الموكلة له في رقابة الوثائق والسندات الخاضعة لشهر القيام برفض إجراء عملية الشهر العقاري مع مراعاة الاستثناءات التي ترد على هذه القاعدة.⁴ ثانيا: الاستثناءات الواردة على قاعدة الأثر النسبي.

لا يمكن للمحافظ العقاري أن يقوم برفض تطبيق قاعدة الشهر المسبق على جميع السندات الخاضعة لعملية الشهر العقاري، فهناك حالات لا يمكنه فيها مراقبة المحررات محل الشهر مع المحررات السابقة، ويرجع هذا لكون هذا الاجراء هو الأول، أو الحالات اقتضتها ظروف التحول من نظام الشهر الشخصي إلى نظام الشهر العيني.⁵

ويرجع سبب الخروج عن هذه القاعدة في جميع الاستثناءات المنصوص عنها في القوانين المختلفة إلى أحد أمرين:

- الأول: يتمثل في حداثة عهد القانون الجزائري بهذه القاعدة كونها قاعدة مستحدثة بأمر 63/76 ومن أجل ذلك الحالات السابقة لم يكن يشترط فيها القانون الإشهار الرسمية في العقود الواردة على العقارات تبقى معناه من شرط الشهر المسبق .

- الثاني: يرجع إلى الحالات التي سيتم فيها كسب الحقوق الواجبة في الشهر بدون سند ويتحقق هذا في مجموعة الفرضيات التي من بينها حالة الاجراء الأول الناتج عن العمليات الأولية للمسح المؤقت⁶، والتي نظمها المواد من 8

¹ المادة 88 من المرسوم 63/76 المتضمن تأسيس السجل العقاري.

² مجيد خلفوني، نفس المرجع ص 113

³ دكتور، ويس فتحي، المرجع السابق، ص 324

⁴ ينظر المادة 101 من المرسوم 63/76 المتضمن تأسيس السجل العقاري.

⁵ ليلي زروقي، عمر حمدي باشا، المنازعات العقارية، دار هومة الجزائر، ط جديدة، 2015.

⁶ ويس فتحي، المرجع السابق، ص 336.

إلى 17 من المرسوم التنفيذي رقم 63/76 حيث أننا نجد هذه المواد تتعلق بإيداع وثائق المسح الأراضي العام على مستوى المحافظة العقارية بعد الانتهاء من عملية المسح.¹

إضافة إلى ما سبق هناك حالات أخرى تتمثل فيما يلي:

1. عقد الشهرة: يعتبر أحد الاستثناءات الواردة على قاعدة الأثر النسبي لكونه يحرر أراضي غير خاضعة لعملية

مسح الأراضي العام. ولم يحرر بشأنها عقود، و يعتبر شهر العقدة بمثابة الشهادة ميلاد للحق العيني وإعداد عقد

الشهرة المتضمن الاعتراف بالملكية العقارية لكل شخص يحوز في إقليم بلدية عقار لم تشمله عملية المسح

الأراضي العام وكان حيازته هادئة و علنية و مستمرة، غير مشوبة بلبس² وطبقا لأحكام الحيازة الواردة في نص

المادة 827 من القانون المدني الذي على أنه "من حاز منقولا أو عقارا أو حقا عينا دون أن يكون مالكا لها أو خاصا

به صار له ذلك ملكا إذا استمرت حيازته لمدة 15 سنة بدون انقطاع".³ عند نهاية هذا الأجل المقرر قانونا يحرر

العقد التوثيقي ويشتهر بالمحافظة العقارية مثبتاً بذلك التقادم المكسب، ويعتبر التصرف القانوني الذي يجريه

المحافظ العقاري يتسجل العقد في مجموعة البطاقات العقارية، أول إجراء للإشهار العقاري على مستواه للعقار

محل الحيازة مما يشكل بطبعه إستثناء قانونيا على قاعدة الشهر المسبق.⁴

2. شهادة الحيازة: أجاز المشرع في قانون التوجيه العقاري رقم 25/90 في المواد 39 وما بعدها لكل شخص حائز

بصفة هادئة وعلنية ومستمرة لا يشوبها إنقطاع لمدة سنة واحدة في المناطق التي لم تشملها بعد عملية المسح

العقاري ولم تحرر عقودها أن يحصل على سند حيازي يسمى شهادة الحيازة تخضع لشكليات التسجيل والإشهار

العقاري.⁵

3. الشهادة الرسمية الخاصة بالملك الوقفي: تطبيقا لأحكام المادة 08 من القانون رقم 10/91⁶ والمرسوم

التنفيذي رقم 336/2000 المتضمن إحداث وثيقة الإشهاد المكتوب⁷ لإثبات الملك الوقفي وكيفيات إصدارها

وتسليمها وبعد جمع أكثر من ثلاث وثائق من الإشهاد المكتوب لإثبات الملك الوقفي، تصدر مديرية الشؤون الدينية

¹ ينظر المواد، 8 إلى 12 المرسوم 63/76 المتضمن تأسيس السجل العقاري.

² مجيد خلفوني المرجع السابق، ص 117.

³ المادة 827 من القانون المدني الجزائري.

⁴ مجيد خلفوني، المرجع السابق، ص 117.

⁵ ليلي زروقي، عمر حمدي باشا، المرجع السابق، ص 249.

⁶ المادة 08 من القانون 10/91 المتضمن قانون الأوقاف المؤرخ في 27 أفريل 1991.

⁷ المرسوم التنفيذي 336/2000 المتضمن إحداث وثيقة الإشهاد المكتوب في إثبات الملك الوقفي المؤرخ في 26 أكتوبر 2000.

والأوقاف المختصة إقليمياً "شهادة رسمية خاصة بالملك"، وعليه فإن شهر الشهادة الرسمية الخاصة بالملك الوقفي تعد هي الأخرى كإجراء أولي لذا أعفيت من مبدأ الأشهر المسبق¹.

4. عقود الاستصلاح: يعتبر الاستصلاح من أسباب كسب الملكية العقارية في التشريع العقاري الجزائري وقد تم التنصيص عليه في إطار كل من القانون رقم 18/83 المتعلق بحياسة الملكية العقارية الفلاحية²، وكذا المرسوم التنفيذي رقم 289/29 المحدد لشروط تنازل عن الأراضي الصحراوية في المساحات الاستصلاحية³ ففي كل حالة يتم تحرير عقد إداري يتم شهره بالمحافظة العقارية من دون حاجة إلى توافر عملية إشهار مسبق لأنها تشكل إجراء أولي يتطلب إعفاؤها من قاعدة الشهر المسبق⁴.

المطلب الثالث: الشروط القانونية للوثائق الخاضعة للشهر

من أجل أداء الشهر العقاري لوظيفته الاعلامية على النحو الذي حقت أهدافه ويحقق الثقة والإثمان اللذين تصبو اليهما كل التشريعات والقوانين على اختلافها فإن القوانين تتطلب تقديم الوثائق و المحررات المطلوب شهرها في الشكل الرسمي و بموجب الأمر 74/75 الذي خول للمحافظ العقاري صلاحية واسعة في مراقبة مدى توفر الشروط القانونية لسندات العقارية المقدمة له لإخضاعها إلى الشهر العقاري⁵.

الفرع الأول: البيانات المتعلقة بهوية الأطراف.

الشخص في القانون، قد يكون طبيعياً ومعنوياً وهذا الأخير قد يكون خاصاً أو عاماً يتمتع بجميع الحقوق إلا ما كان منها لازماً لصفة الإنسان⁶.

أولاً: البيانات المتعلقة بالأشخاص الطبيعيين:

تنص العادة 62 من الرسوم 63/76 على أن "كل عقد أو قرار قضائي يكون موضوع إشهار في المحافظة عقارية يجب أن يشتمل على ألقاب وأسماء وتاريخ مكان ولادة....."⁷ لذا وجب على المحافظ العقاري التأكد من ألقاب وأسماء وتاريخ ومكان ولادة وجنسية وموطن ومهنة الأطراف في كل عقد أو قرار قضائي يكون موضوع الإشهار على مستواه، ويجب

¹ ليلي زروقي، عمر حمدي باشا، ص 250.

² قانون رقم 18/83 المتضمن حياسة الملكية العقارية الفلاحية المؤرخ في 13/08/1983.

³ المرسوم التنفيذي 289/92 المحدد لشروط تنازل عن الأراضي الصحراوية المؤرخ في 06 جوان 1992.

⁴ مجيد خلفوني، مرجع سابق، ص 218.

⁵ مجيد خلفوني، المرجع السابق، ص 120.

⁶ المادة 50 من القانون المدني الجزائري.

⁷ المادة 62 من المرسوم 63/76 المتضمن تأسيس السجل العقاري.

أن يصادق على هذه البيانات موثق أو كاتب الضبط أو سلطة إدارية، في أسفل كل جدول أو مستخرج أو نسخة مودعة من اجل تنفيذ الإجراء¹.

ثانيا: البيانات الخاصة بالأشخاص الاعتباريين

تختلف بيانات يعنى هوية الأشخاص المعنوية باختلاف الشكل والطبيعة القانونية فقد فصلت المادة 63 في المرسوم 63/76² في هذا الأمر ولا بد على احتواء العقد محل الشهر على عناصر التعيين التالية:

- بالنسبة للشركات المدنية والتجارية لابد من تحديد تسميتها، وشكلها القانوني ومقرهاو كذا رقم التسجيل في السجل التجاري بالنسبة للشركات التجارية.
- بالنسبة للجمعيات تسميتها و مقرها وتاريخ ومكان التصريح بها
- بالنسبة للنقابات ، تسميتها ومقرها وتاريخ ومكان إيداع قوانينها الأساسية
- بالنسبة للجماعات المحلية تسمية البلدية أو الولاية
- بالنسبة لأمالك الدولة لابد من تثبيت إسم الدولة³

ويتم التصديق على هوية الاشخاص الاعتباريين بنفس الشروط والإجراءات السابق ذكرها فيما يتعلق بالتصديق على هوية الأطراف الطبيعيين مع توسيع نطاق الأشخاص المؤهلين للتصديق ليشمل كذلك الوزراء والولاة ورؤساء المجالس الشعبية البلدية بالنسبة للعقود التي يتسلمونها، وكذا قضاة النيابة العامة ومدير الوكالة القضائية للخزينة والمحاسبين العموميين ويشار لزوما في تأشيرة شهادة الهوية الى موطن الموقع الذي يجب ان يبلغ له الرفض عند الاقتضاء⁴.

أما الأشخاص الاعتباريين التي يوجد مقرها خارج الجزائر فيتم إعداد الشهادة أو التأشيرة بتقديم نفس الوثائق المسلمة أو المصادق عليها من قبل السلطة الإدارية أو الموظف القنصلي أو الدبلوماسي الذي يمثل الجمهورية الجزائرية في مكان المقر مع وجوب إرفاقها بنسخة مترجمة للغة العربية مصادق عليها اذا كانت محررة بلغة أجنبية⁵.

¹ ويس فتحي، المرجع السابق، ص 340.

² المادة 63 من المرسوم 63/76 المتضمن تأسيس السجل العقاري.

³ مجيد خلفوني المرجع السابق، ص 121.

⁴ ويس فتحي، المرجع السابق، ص 342.

⁵ المرجع نفسه، ص 343.

و عموماً فإن التأشير التي تثبت هوية الأطراف والتي توضع على ذيل المحرر المطلوب شهره يجب أن تكون وفق النموذج المحدد بموجب قرار صادر عن السيد وزير المالية كما تنص على ذلك المادة 64 في فقرتها الثانية في مرسوم 63/76، وكل تختلف أو نقص في البيانات يؤدي إلى رفض الإيداع.¹

الفرع الثاني: البيانات المتعلقة بتعيين العقارات

استناداً إلى نص المادة 324 مكرر 4 من القانون المدني الجزائري التي تنص على أنه " يبين الضابط العمومي في العقود الناقلة أو المعلنة عن ملكية عقارية طبيعية وحالات ومضمون وحدود العقارات وأسماء المالكين السابقين ..."² وهذا ما يقع على عاتق المكلف بالحفظ العقاري على مستوى الجهة التي يقع بدائرتها العقار المتصرف فيه مراقبة مدى استفاء التصرف الوارد على العقار لشروطه الشكلية.³

وتختلف البيانات التي يحتويها السند بحسب ما إذا كان العقار ممسوحاً أم لم يتم مسحه في انتظار إعداد المسح العام للأراضي على كافة أقاليم البلديات على المستوى الوطني طبقاً للأمر 74/75 فإن المرسوم 63/76 نص على أحكام إنتاقلية بتعيين العقارات الغير الممسوحة في العقود الخاصة للشهر العقاري⁴

أولاً: البيانات العامة والمشاركة:

قد نصت المادة 66 من المرسوم 63/76 " على أن كل عقد أو قرار قضائي موضوع إشهار في محافظة عقارية يجب أن يبين فيه لكل عقار النوع والبلدية التي يقع فيها وتعيين القسم ورقم المخطط والمكان المذكور وما يحتوي عليه من مسح أراضي"⁵

لذا يجب تعيين العقار المعنى تعينا دقيقاً بذكر فيه ما يلي :

أ. طبيعة العقار: أرض بناء أو أرض فلاحية أو غابية أو رعوية ... الخ .

ب. بلدية الموقع : اسم البلدية والدائرة التابعة لها و الولاية

ج. التعيين : ويتم تعيين العقار عن طريق مراجع المسح وهي ثلاثة:

- القسم المساحي

¹ المادة 64، الفقرة 02 من المرسوم 63/76. المتضمن تأسيس السجل العقاري.

² المادة 324 من القانون المدني الجزائري.

³ مجيد خلفوني، المرجع السابق، ص 122.

⁴ المرجع نفسه، ص 124.

⁵ المادة 66 من المرسوم 63/76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري.

- رقم المخطط المساحي

- المكان المسعى¹

ثانيا: البيانات الخاصة بتعيين بعض العقارات

إن البيانات التي أشرنا إليها سابقا هي متعلقة بالعقارات المسووحة وأما فيما يتعلق بالعقارات الغير ممسووحة وضع المشرع أحكام انتقالية خاصة بها.

العقارات الغير ممسووحة: هي العقارات التي لم تشملها عمليات المسح وهي نوعان عقارات ريفية وعقارات حضرية.

العقارات الريفية: هي كل عقار لا تتوفر فيه مواصفات العقار الحضري وتنص المادة 114 من المرسوم 63/76 على أن " كل عقد أو قرار قضائي يكون موضوع إشهار في محافظة عقارية ، يجب أن يبين فيه بالنسبة لكل عقار ريفي إلى : نوع العقار ، موقعه، محتوياته، إضافة إلى المخططات التي يحتفظ بها في مصالح المسح والمحافظة العقارية وفي حالة عدم وجود ذلك ذكر أسماء المالكين المجاورين"² وتمسك البطاقات العقارية من قبل المحافظين بصفة مؤقتة وتكون فردية بالنسبة للمالكين حسب نموذج خاص ويتم شهرها وترتيبها في محفوظات تحت اسم كل مالك.³

العقار الحضري: لقد قمنا بتعريفه سابقا طبقا للمادة 21 من المرسوم 63/76 ويتم تعيينها على المحررات المودعة بغرض الشهر بذكر البلدية التي يقع فيها والشارع ورقمه مع تبيان طبيعة العقار ومساحته.⁴

المبحث الثاني تنفيذ إجراءات الشهر والآثار القانونية المترتبة عن ذلك

تعتبر السجلات على اختلاف أنواعها أهم الوسائل المادية في كل أنظمة الشهر في العالم إذ يستعملها المحافظ العقاري في قيد وتسجيل مختلف التصرفات والوثائق المقدمة للشهر بترتيب ورودها إليه ففي بعض الأنظمة تعدد السجلات ويخصص كل منها نوع معين من التصرفات وتسجيل بيانات معينة أما في الجزائر فإنه لم يرد النص في مجموعة القوانين والأوامر والمراسيم المتعلقة بالشهر العقاري سوى على سجل واحد هو سجل الايداع.⁵

¹ ويس فتحي ، المرجع السابق، ص 345.

² المادة 114 من المرسوم 63/76 المتضمن تأسيس السجل العقاري.

³ ويس فتحي ، المرجع السابق ، 347.

⁴ مجيد خلفوني، المرجع السابق، ص 123.

⁵ ويس فتحي، المرجع السابق، ص 258-259.

المطلب الأول: إجراءات الإيداع

تودع الوثائق الخاصة للشهر العقاري بقسم الإيداع وعمليات المحاسبة على مستوى المحافظة العقارية يقيده فيه يوميا الوثائق المودعة قصد إجراء الشهر حسب ترتيبها¹.

الفرع الأول: سجل الإيداع

تنص المادة 41 من المرسوم 63/76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري على أنه " ينبغي على المحافظ أن يكون لديه سجل الإيداع يسجل فيه يوماً بيوم وحسب الترتيب العددي (الرقمي) تسليمات العقود والقرارات القضائية وبصفة عامة جداول الوثائق المودعة قصد تنفيذ إجراء خاص بالاشهر²"

إن هذا النص يلزم المحافظ العقاري بأن يعد ويمسك سجلا خاصا يسجل عليه مايتلقاه يوميا من عقود وقرارات قضائية قصد شهرها ويقوم بفتح هذا السجل يوميا وقفله في نفس اليوم و يقوم قاضي المحكمة التابعة للاختصاص المحافظة العقارية بالتوقيع على سجل الإيداعات ويرقمه ويتم التأشير على بيانات الإيداع في سجل خال من البياض ومن الكتابة بين الأسطر طبقا للمادة 43 من المرسوم 63/76³.

أما عن أجال الإيداع فهي تختلف إختلاف طبيعة العقد العقد وقد جاءت على النحو الآتي:

- بالنسبة للشهادات بعد الوفاة لا بد من إيداعها خلال ثلاثة أشهر ابتداء إلى التاريخ المحرر يمتد هذا الأجل إلى خمسة أشهر إذا كان أحد المعنيين مقيما بالخارج.
- الاحكام القضائية يكون خلال شهرين من اليوم الذي يصبح فيه الحكم نهائي.
- بالنسبة للعقود الأخرى وبقية المحررات شهر واحد من يوم إعدادها⁴.

أولاً: رفض الإيداع

حول المشرع للمحافظ العقاري صلاحيات واسعة في مراقبة مدى استيفاء المحرر المراد شهره بالمحافظة العقارية على شروط القانونية فهو يقوم برفض الإيداع إذا تبين له خلل في الشرط الشخصي للأطراف أو في البيانات الوصفية للعقار

¹ مجيد خلفوني، المرجع السابق، ص 193.

² المادة 41 من المرسوم 63/76 المتضمن تأسيس السجل العقاري.

³ ويس فتحي، المرجع السابق، ص 259.

⁴ ويس فتحي، المرجع السابق، ص 356.

أو عند نقص الوثائق قد حددت المادة 100 من المرسوم 63/76 الحالات التي يتعين على المحافظ رفض الإيداع بشأنها وهي كالاتي:

- عدم وجود دفتر العقاري (عندما يتعلق الأمر بعقار في منطقة ممسوحة)
- عدم وجود مستخرج من الأراضي أو عدم تقديم وثائق القياس في حالة تغيير حدود الملكية
- عند التخلف على التصديق على هوية الأطراف.
- عند مخالفة شرط تعيين العقارات
- عند مخالفة الشروط الشكلية في تحرير العقود
- عدم الدفع المسبق لدي الشهر¹

ثانياً: قبول إيداع الوثائق ورفض إجراء الشهر العقاري

في بعض الحالات يقبل المحافظ العقاري ايداع الوثائق بمصلحته إلا أنه يرفض القيام بعملية إجراء الاشهار العقاري إذا تبين له بعد فحصه للوثائق المراد شهرها أنه قد شابه عيب من العيوب سواء عند عدم تعيين أطراف والعقارات، أو عند عدم إرفاق بعض الوثائق التي طلب استكمالها أو أن التصرف الذي يحمله المحرر مخالف للنظام العلم والأداب العامة².

وهو ما تشير إليه المادة 105 من المرسوم 63/76 على أنه " يحقق المحافظ العقاري بمجرد اطلاعه على البيانات الموجودة في الوثيقة المودعة بأن موضوع أو سبب العقد ليس غير مشروع أو مناف الأخلاق أو مخالف النظام العام بكل وضوح"³.

وقد أوردت المادة 101 من المرسوم 63/76 عدة حالات يقبل فيها المحافظ العقاري الإيداع ويسجل الاجراء في سجل الايداع لكنه يوقف تنفيذ إجراء الشهر ويقوم بإخطار طالب الشهر في أجل تصليح الخطأ أو إستدراك النقص المعين، عملاً بالمادة 101 و تتمثل اسباب رفض الإجراء طبقاً لنص المادة السالفة للذكر فيما يلي:⁴

1. عندما تكون الوثائق المودعة والوثائق المرفقة بها غير متوافقة

¹ رامول خالد، المرجع السابق، ص 78.

² مجيد خلفوني، المرجع السابق، ص 203.

³ المادة 105 من المرسوم 63/76 المتضمن تأسيس السجل العقاري.

⁴ المادة 101 من المرسوم 63/76. المتضمن تأسيس السجل العقاري.

2. عندما تكون مراجع الاجراء السابق والخاصة بالوثائق والجدول قيد الرهون والامتيازات غير متطابقة مع الوثائق المرفقة وهو ما نصت عليها المادة 95 الفقرة 01 من المرسوم 63/76 حيث أنه " يرفض المحافظ العقاري إجراء الشهر إن لم يحرر أحد الجدولين في إستمارة تقدمها الإدارة وعدم تطابقها مع الوثائق المودعة للشهر"¹
3. عندما يكون تعيين الأطراف والعقارات أو الشرط الشخصي كما هو محدد في المدة 65 من المرسوم 63/76 غير متطابقة مع البيانات المقيدة في البطاقة العقارية.²
4. يكون التحقيق المنصوص في المادة 104 يكشف بان الحق غير قابل للتصرف
5. يكون العقد الذي قدم للإشهار مشوباً بأحد أسباب البطلان المشار إليها في المادة 105 أي مخالف للنظام العام والأداب العامة.
6. يظهر وقت التأشير على الاجراء بان الايداع كان من الواجب رفضه.

ثالثاً: كيفية رفض إجراء الشهر العقاري

كما سبقت الإشارة إليه عند ما يعاين المحافظ العقاري أي سبب من الأسباب السالفة الذكر يقوم على الفور بوقف تنفيذ إجراء الشهر المطلوب ويؤشر بذلك على البطاقات العقارية الخاصة بالعقار محل التصرف بعبارة (إجراء قيد الانتظار) ويبلغ المعنين بالأمر في أجل أقصاه 15 يوم كم تاريخ الايداع بالعيب الموجود ويجب أن يتم الابلاغ شخصياً وبطريقة مباشرة، فإذا قام المعني بتصحيح الخطأ خلال المدة الممنوحة له يباشر المحافظ بتنفيذ إجراء الشهر ويأخذ الشهر تاريخه بأثر رجعي منذ تاريخ الإيداع³.

وإذا لم يتم المعني بالأمر خلال أجل 15 يوم ابتداء من تاريخ التبليغ لاصلاح العيب أو إيداع الوثائق التعديلية ، فإن المحافظ العقاري يرفض إجراء الشهر ويكتب عبارة الرفض في العمود المخصص للملاحظات في سجل الايداع يوضح فيها تاريخ قرار الرفض النص الذي يبرر هذا القرار.⁴

¹ المادة 95. الفقرة 01 من المرسوم 63/76 المتضمن تأسيس السجل العقاري.

² المادة 65 من المرسوم 63/76 المتضمن تأسيس السجل العقاري.

³ ويس فتحي، المرجع السابق، ص 273.

⁴ مجيد خلفوني، المرجع السابق، ص 204.

ويبلغ قراره خلال 8 أيام التالية لإنقضاء الأجل وفق التفصيل الذي جاءت به المادة 107¹ و يبلغ قراره حسب ما جاء في نص المادة 108 من المرسوم 63/76 التي تنص على أنه "يقوم المحافظ العقاري بالتسليم المباشر إلى الموقع على شهادة الهوية أو بواسطة رسالة موصى عليها مع طلب إشعار بالإستلام توجه إلى موطن المشار إليه في الوثيقة محل النزاع"² كما يقوم المحافظ بإرجاع إحدى نسخ المحرر المطلوب شهره والوثائق المرفقه به إلى الشخص المعني مقابل وصل ليفتح بذلك المجال للأطراف من أجل الطعن في قرار الرفض امام الجهات القضائية المختصة ، كما يجوز لهم في كل الأحوال إعادة الايداع من جديد بعد استدراك النقص واستكمال الوثائق ولكن بتاريخ جديد.³

الفرع الثاني: الآثار المترتبة على الشهر

لشهر العقاري آثار قانونية هامة تختلف باختلاف نظام الشهر المطبق ولعل أهم أثرين يترتبان عن الشهر الأثر المنشئ والأثر المطهر لذا ارتأينا أنه من المهم تبيان هذه الآثار والحجبة التي يرتبها التصرف المشهر بين الأطراف وفي اتجاه الغير.

أولاً: الأثر المنشئ للشهر

يعد الأثر المنشئ للشهر من بين أهم آثار التي أخذ بها نظام الشهر العيني ، وقد اكتسب هذا الأثر أهميته من خلال حرص العديد من الفقهاء على الأخذ به.

ويتجلى معنى الأثر المنشئ للشهر فيما يلي:

إن للقيد أو الشهر في السجل العيني أثر منشئ للحقوق العينية العقارية، أي أن الحقوق العينية العقارية تستمد وجودها من القيد في السجل العيني، بمعنى أنه حيث يجب الشهر في السجل العيني فإن الحقوق العينية العقارية لا توجد بالنسبة الكافة إلا إذا تم الشهر، ويجب أن لا يفهم بأن الأثر المنشئ هو ما يؤدي إلى إيجاد الحق وإنشائه فقط ، إن تكوينه بعد أن كان غير موجود ، و على هذا فإن المقصود بالأثر المنشئ للشهر هو أن الحقوق العينية العقارية لا يمكن أن تنشأ لصاحبها ولا يعتد إلا إذا تضمن السجل العقاري بيانات تشير إلى ذلك من خلال ما يتضمنه من تصرف منشئ أو منهي لتلك الحقوق وكما سبقت الإشارة إليه فإن أثر المنشئ هو من مبادئ نظام الشهر العيني وحده.⁴

¹ المادة 107 من المرسوم 63/76. المتضمن تأسيس السجل العقاري.

² المادة 108 من المرسوم 63/76. المتضمن تأسيس السجل العقاري.

³ ويس فتحي، المرجع السابق، ص 374.

⁴ ويس فتحي، المرجع السابق، ص 393.

أما المشرع الجزائري فقد نص في المادة 15 من الأمر 74/75 المتضمن اعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري " كل حق الملكية وكل حق عيني آخر يتعلق بعقار لا وجود له بالنسبة للغير إلا من تاريخ يوم إشهارها غير أن نقل الملكية عن طريق الوفاة يسري مفعوله من يوم وفاة أصحاب الحقوق العينية"¹.

على هذا فإن الشهر العقاري في ظل نظام الشهر العيني له دور ناقل للحقوق الواردة على العقار فكل الحقوق لا أثر لها حتى بين المتعاقدين أنفسهم إلا من تاريخ نشرها في المحافظة العقارية، فإذا تم إشهار التصرف فإن الحق العيني يعتد به ويصبح موجود ويسري على الجميع أما التصرف الغير مشهر يبقى معلقاً إلى أن يتم شهره.²

و على غرار باقي تشريعات العالم فإن التشريع الجزائري: يتضمن نصوصاً صريحة تدل على الأخذ بالأثر المنشئ للشهر حيث نصت المادة 793 من القانون المدني الجزائري على أنه " لا تنتقل الملكية وغيرها من الحقوق الأخرى في العقار سواء كان ذلك بين المتعاقدين أم في حق الغير إلا إذا روعيت الإجراءات التي ينص عليها القانون وبالأخص القوانين التي تدير مصلحة الشهر العقاري"³

وقد استثنى المشرع الجزائري حالة واحدة وهي حالة الحقوق الميراثية حيث تنتقل الملكية العقارية للورثة بمجرد حدوث واقعة الوفاة ، وهذا حتى لا تبقى العقارات دون مالك خلال الفترة ما بين حدوث الوفاة والمقيد في السجل العقاري.

فالمشرع الجزائري لم يتح للورثة التصرف في العقار الموروث بمجرد الوفاة إلا بوسيلة فنية تدعى الشهادة التوثيقية التي يشهر بموجبها حق الميراث في المحافظة العقارية⁴

ثانياً : الأثر المطهر للشهر:

يقصد بالأثر المطهر للشهر ما يترتب على عملية الشهر الصحيحة من تطهير الحقوق المشهورة من كل عيب أو نقص يمكن في الظروف العادية أن يشكل سبباً أو مبرراً لإبطالها أو نقضها أو فسخها فهو يطهر العقار المشهر أو المقيد في السجل العقاري من جميع الحقوق غير المقيدة ، والتطهير في ظل نظام الشهر العيني يقصد به وجود الحقوق العينية بالمقيد وحده ولا وجود لها بدونه.⁵

¹ المادة 15 من الأمر 74/75 المتضمن مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري.

² ليلي زروقي، عمر حمدي باشا، المرجع السابق، ص 06.

³ المادة 793 من القانون المدني الجزائري.

⁴ كريمة فردي، المرجع السابق، ص 131.

⁵ ويس فتحي، المرجع السابق، ص 434.

كما أن الحق المقيد في السجل العيني ينتقل إلى صاحبه خاليا من كل الحقوق العينية الأخرى التي كانت عالقة به قبل القيد فالسجل العيني لا يمكن أن يحقق الفرض منه والمتمثل في الإئتمان العقاري إلا إذا كانت الواردة فيه بخصوص أي عقار محل ثقة دائمة من طرف الجميع¹

أما إذا كان العقار الذي تم إشهاره معيبا بأحد عيوب الرضا مثلا، فإن هذه التصرفات تكون قابلة للإبطال من طرف المتصرف إليه، ومع ذلك لا يمكن الاحتجاج لهذه العيوب ما دام التصرف القانوني قد أشهر استنادا لمبدأ القوة الثبوتية التي يقوم عليها نظام الشهر العيني².

إن الأثر المطهر للشهر أمر طبيعي طالما أن المحافظ العقاري لا يجري عملية الشهر إلا بعد التحقيق في هوية الأطراف وأهليتهم من خلال الوثائق المودعة اليه ويتأكد من رسمية الوثيقة المراد شهرها وهذا حسب المادة 22 من الأمر 74/75 التي تنص على أنه " يحقق المحافظ في هوية وأهلية الأطراف الموجودين على وسائل الإثبات وكذلك في صحة الأوراق المطلوبة من أجل الإشهار"³

- و من آثار الأخذ بالأثر المطهر للشهر ما يلي: ⁴كسب الحق بصفة نهائية
- تطهير التصرف المشهر من العيوب
- عدم جواز الطعن في التصرف بعد اشهاره
- إخضاع التصرفات للفحص الدقيق قبل شهرها
- جواز تصحيح الأخطاء ومراجعة بيانات السجل العيني
- تعويض المالك الحقيقي

موقف المشرع الجزائري من الأثر المطهر للشهر:

ان المشرع الجزائري صرح بوضوح بعدم أخذه بمبدأ الأثر المطهر للشهر من خلال نص المادة 85 من المرسوم رقم

63/76 إن "دعاوي القضاء الرامية إلى النطق بفسخ أو إبطال أو إلغاء أو نقض حقوق ناتجة عن وثائق تم إشهارها

¹ رجال صليحة، الشهر العقاري في القانون الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر في القانون، تخصص عقود ومسؤولية، جامعة أكلي محند أولحاج، البويرة، كلية الحقوق والعلوم السياسية، 2013، ص 86.

² ليلي زروقي، حمدي باشا عمر، المرجع السابق، ص 332.

³ المادة 22 من الأمر 74/75 المتضمن مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري.

⁴ ويس فتحي، المرجع السابق، ص 243، 244.

لا يمكن قبولها إلا إذا تم إشهارها مسبقاً طبقاً لمادة 14 من الأمر 74/75 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري. وإذا تم إثبات هذا الإشهار بموجب شهادة من المحافظ العقاري أو تقديم نسخة من الطلب الموجود عليه تأثير الإشهار¹.

وعلى هذا يظهر بأن الطعن في التصرفات والحقوق المشهرة جائز بدون قيد موضوعي و بدون تحديد طرق الطرق، فكل دعاوى الطعن جائزة كانت تهدف إلى نفي التصرف كدعوى البطلان أو الإلغاء أو نقض الحقوق المشهرة كما أنه لا يشترط أن يكون التصرف المطعون فيه قد تم بسوء نية، إنما يجوز الطعن ضد الغير حسن النية²

ولا يشترط في هذه الدعاوى سوى اخضاع عريضة إفتتاح الدعوى للشهر حسب نص المادة 17 من قانون الاجراءات المدنية والإدارية " يجب اشهار عريضة رفع الدعوى لدى المحافظة العقارية، إذا تعلقت بعقار أو حق عيني عقاري مشهر طبقاً للقانون وتقديمها في أول جلسة ينادى فيها على القضية"³.

فالأثر المطهر يهدف بالدرجة الأولى إلى المحافظة على إستقرار المعاملات العقارية وتدعيم الائتمان العقاري من خلال ضمان انتقال العقارات دون عيوب.

ثالثاً: حجية الشهر العقاري:

إضافة إلى الآثار المترتبة عن الشهر والتي تطرقنا إليها سابقاً فإن هناك أثر آخر للشهر الذي يكتسب أهمية بالغة ويتمثل هذا الأثر فيما يرتبه الشهر من حجية التصرفات والحقوق المشهرة، والمقصود بالحجية هي قيمة الشهر كوسيلة لإثبات وضمان الحقوق المشهرة سواء فيما بين الأطراف أو في مواجهة الغير.

1. حجية الشهر ما بين الأطراف:

يقصد بحجية الشهر بين الأطراف مدى ما يتولد عن هذا الشهر من ثبوت للحق لفائدة المتلقي، وهل هذا الثبوت يكون ثبوتاً مطلقاً ودائماً بحيث لا يجوز للمتصرف بعد ذلك إنكار حق المتلقي أو منازعته فيه أو الطعن فيه بهدف إلغاء حقه واسترداده إليه⁴.

¹ المادة 85 من المرسوم 63/76 المتضمن تأسيس السجل العقاري.

² ويس فتحي ، المرجع السابق، ص 463.

³ المادة 17 من قانون الإجراءات المدنية الإدارية، رقم 09/08 المؤرخ في 25 فبراير 2008 ج.ر عدد 48 سنة 2022.

⁴ ويس فتحي ، المرجع السابق، ص 475.

وقد تجلى هذا من خلال موقف المشرع الجزائري فقد نصت المادة 16 من الامر 74/75 على أن " العقود الإرادية والاتفاقات التي ترمي إلى إنشاء أو نقل أو تصريح أو تعديل أو إنقضاء حق عيني لا يكون لها أثر حتى بين الأطراف إلا من تاريخ نشرها في مجموعة البطاقات العقارية"¹

وعلى هذا فإن المشرع الجزائري يجعل من الحق والتصرف المشهر حجة على طرفي التصرف بحيث أنه لا وجود لهذا الحق ولا أثر للتصرف في إنشاء الحق العيني بين أطرافه إلا من تاريخ شهر التصرف مصدر الحق، وأنه ابتداء من لحظة شهره فإن الحق يعتبر موجودا ويجوز التصرف بحجته بين أطرافه."²

2. حجية الشهر العقاري تجاه الغير:

نصت المادة 15 في الأمر 74/75 المتضمن إعداد مسح الأراضي وتأسيس السجل العقاري على أنه " كل حق ملكية...مجموعة الطاقات العقارية"

إن موضوع حجية الشهر بالنسبة للغير يكتسي بالغلة في تحديد نطاق هذه الحجية بالنسبة للأشخاص الذين يحتج ضدهم ويقصد بالغير كل شخص لم يكن طرفا في العقد.

وبالرجوع لنص المادة 15 من الأمر السابق نستخلص أن كل حق للملكية أو حق عيني آخر متعلق بعقار ولم يشهر بالمحافظة العقارية يعتبر أمام الغير بحكم المعدم ويهدف المشرف من هذا الإجراء إلى المحافظة على إستقرار المعاملات العقارية بين الأفراد من خلال إعتبار المحافظة العقارية المصدر الرئيسي والوحيد للوضعية القانونية للعقار في الجزائر فكل تصرف غير مشهر لا يمكن للغير للإطلاع فهو غير موجود أصلا³.

المطلب الثاني: منازعات الشهر العقاري

منازعات الشهر العقاري هي نزاعات قانونية تنشأ حول تسجيل العقارات أو صحة الملكية أو الحقوق المتعلقة بالعقارات هذه المنازعات يمكن أن تحدث بين الأفراد أو بين الأفراد والجهات الإدارية.

¹¹ المادة 16 من الأمر 74/75 المتضمن مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري.

² ويس فتحي، المرجع السابق، ص 477.

³ طلحة محمد غليسي، المرجع السابق، ص 105.

أولاً: منازعات المسح العام للأراضي

ان المشرع الجزائري - وحرصاً منه على تحقيق العدالة فتح المجال للطعة في وثائق المسح والاعتراض عليها أمام لجنة المسح ولقد أوجبت المادة 10 من المرسوم 62/76 المتضمن إعداد المسح العام للأراضي¹ على المالكين الحائزين للحقوق العينية أن يحضروا في عين المكان وإذا ما تمكنوا من ذلك وبعد إيداع مخططات المسح والوثائق الملائمة له بمقر البلدية المعنية يمكنهم من الاطلاع عليها مدة 01 شهر من تاريخ ايداعها وتقديم شكاوي في الأجل المذكور إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي ويتم الفصل في الشكوى من طرف لجنة المسح التي يرأسها قاضي الذي يقوم بالبحث في جميع المنازعات التي لم يتم تسويتها بالتراضي طبقاً للمادة 9 من المرسوم رقم 62/76 "مهمة البحث عن الاقتضاء من اتفاق المعنيين حول حدود عقاراتهم وفي حالة عدم وجود اتفاق فيما بينهم إذا أمكن ذلك"²

تقدم شكوى إلى لجنة مسح الأراضي من أجل فحصها وإعطاء رأيها فيها كما تحاول التوفيق بين الأطراف المتنازعة وفقاً لنص المادة 12 من المرسوم 62/76 "إن الشكاوي التي تقدم عن الاقتضاء أثناء الأجل المنصوص عليها في المادة 11 تقدم إلى لجنة مسح الأراضي من أجل فحصها وتعطي رأيها فيما يخص الشكاوي المقدمة وتحاول أن توافق بين المعنيين وفي حالة عدم التوصل إلى توافق تحدد الحدود المؤقتة للعقارات كما كام يجب أن تكون عليها في المخطط مع الأخذ بعين الاعتبار الحيازة"³ وإذا فشلت المصالحة تمنح مدة 03 أشهر للأطراف المتنازعة من أجل الاتفاق على حدودهم أو من أجل رفع دعوى أمام الجهات القضائية حسب نص المادة 14 من المرسوم 62/76"⁴

ثانياً : منازعات إعداد السجل العقاري

من المهام التي يقوم بها المحافظ العقاري أنه مجموعة من القرارات وتتمثل في رفق الإيداع ورفض الإجراء وترقيم العقارات إما ترقيم نهائي ينجم عنه تسليم الدفتر العقاري أو ترقيم مؤقت وقد أقر المشرع الجزائري إمكانية الطعن في قرارات المحافظ العقاري أمام الجهات القضائية المختصة.

¹ المادة 10 من المرسوم 62/76 المتضمن إعداد المسح العام للأراضي.

² المادة 09 من المرسوم 62/76 المتضمن إعداد المسح العام للأراضي.

³ المادة 12 من المرسوم 62/76 المتضمن إعداد المسح العام للأراضي.

⁴ المادة 14 من المرسوم 62/76 المتضمن إعداد المسح العام للأراضي.

أ. المنازعات المتعلقة بالترقيم:

بمجرد إيداع وثائق المسح لدى المحافظة العقارية يقوم المحافظ العقاري بترقيم العقارات إما ترقيما مؤقتا لمدة

04 أشهر أو عامين وإما ترقيم نهائي يسلم على إثره الدفتر العقاري.

- منازعات الترخيم المؤقت: تطرقنا لهذا سابقا في الصفحة 40.

- منازعات الترخيم النهائي: يصبح الترخيم نهائي إذا كان المالك يحوز على سند مقبول طبقا للتشريع أو عند انتهاء

آجال الترخيم المؤقت والمقدرة ب 4 أشهر أو سنتين حسب الحالة فيقوم المحافظ العقاري بتسليم الدفتر

العقاري المعني وفي هذه الحالة لا يوجد طريق أمام الشخص الراغب في الطعن سوى اللجوء إلى القضاء الإداري

عملا بنص المادة 800 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية: "... تختص المحاكم الإدارية بالفصل في أول درجة

بحكم قابل للاستئناف في جميع القضايا التي تكون الدولة أو الولاية أو البلدية أو إحدى المؤسسات العمومية

ذات الصبغة الإدارية أو الهيئات العمومية الوطنية والمنظمات المهنية الوطنية طرفا فيها".¹

وفي هذه الحالة تعتبر دعوى الطعن في الترخيم النهائي هي دعوى إلغاء للدفتر العقاري وترفع ضد مدير الحفظ

العقاري على المستوى المالي بصفته ممثلا لوزير المالية واستنادا لنص المادة 85 من المرسوم التنفيذي 63/76

السالفة الذكر يجب أن تشهر دعوى الإلغاء لدى المحافظة العقارية.²

في حالة إصدار القضاء لقرار بإلغاء الدفتر العقاري يقوم المحافظ العقاري وبعد مراقبته للقرار المودع بإتخاذ

إجراء إتلاف الدفتر العقاري الملغى وتحديد دفتر عقاري جديد باسم المالك الجديد، ويتم التأشير في البطاقة

العقارية الخاصة بالعقار.³

أ. منازعات متعلقة بقرارات رفض الإيداع والإجراء:

تعد قرارات رفض الإيداع ورفض الإجراء من أهم الصلاحيات التي خولها المشرع للمحافظ العقاري فأصدارها

يعني توقيف عملية الشهر العقاري وتفاديا لتعسف المحافظ العقاري في استعمال هذه السلطة جعل المشرع هذه القرارات

¹ المادة 800 من قانون الإجراءات المدنية الإدارية الجزائرية.

² طلع محمد غليسي، المرجع السابق، ص 110.

³ ريم مراحي، دور المسح العقاري في إثبات الملكية العقارية في التشريع الجزائري، دار البغدادى، الجزائر، بدون طبعة، ص 166.

عرضة للطعن أمام القضاء وفق ماجاءت به المادة 24 من الأمر 74/75 إذ نصت على " تكون قرارات المحافظ العقاري قابلة للطعن أمام الجهات القضائية المختصة إقليمياً"¹

والقضاء المختص نوعياً بهذه الطعون وهو القضاء الإداري أما من حيث الاختصاص الإقليمي فإن دعاوى إلغاء قرارات المحافظ العقاري تختص بها الغرفة الإدارية بالمجلس القضائي الواقع في دائرة اختصاصها المحافظة العقارية التي صدر عنها القرار المطعون فيه وعلى رافع الدعوى إحترام أجال شهرين ليرفع خلاله دعواه ابتداءً من تاريخ التبليغ الذي يكون برسالة موصى عليها أو عن طريق التسليم المباشر مقابل الإعتراف بالتسليم.²

أما في حالة الطعن أمام مجلس الدولة في هذه القرارات القضائية التي تصدرها الغرف الإدارية أو المحاكم الإدارية فإن صفة التمثيل فيها تنتقل من المدراء الولائيين إلى المدير العام على المستوى المركزي.³

إن الحكم الصادر في دعوى الإلغاء إما أن يكون مؤيداً لمطالب الطاعن المدعي وبالتالي يترتب عنه إبطال قرار المحافظ العقاري الرامي إلى رفض إجراء الإشهار ومن ثم متابعة الإجراءات بصفة عادية من أجل الإشهار، وإما أن يكون القرار القضائي مؤيداً لقرار المحافظ العقاري وفي هذه الحالة ينبغي على هذا الأخير التأشير به بهامش البطاقة العقارية وعلى الوثائق الخاضعة للشهر العقاري.⁴

¹ المادة 24 من الامر 74/75 المتضمن مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري.

² ويس فتحي، المرجع السابق، ص 379.

³ المرجع نفسه، ص 380.

⁴ مجيد خلفوني، المرجع السابق، ص 87.

خاتمة

من خلال دراستنا السابقة يتجلى لنا بأن نظام الشهر العقاري ظهر في عدة حضارات وانتقل إلى الجزائر بسبب ما طبقه العثمانيون والاستعمار الفرنسي وقد وجدنا أن الشهر العقاري يلعب دورا كبيرا ومهما في إثبات الملكية العقارية وضمان الحقوق العقارية للأفراد ويحقق الثقة والطمأنينة في المعاملات العقارية ولتسهيل تداولها.

ويتميز نظام الشهر العقاري بطابعه العيني حيث أن جميع إجراءات الشهر لا تنصب إلا على العقارات ويتميز أيضا بطابعه الإداري حيث أن المصلحة الإدارية المختصة به هي المحافظة العقارية، كما أنه يتميز بطابعه الإلزامي وذلك من خلال إلزامية وضرورة شهر التصرفات العقارية.

ومن حيث أنظمتها فقد وجد نظامان للشهر العقاري، نظام الشهر الشخصي الذي يعتمد في شهر الحقوق العينية على أسماء الأشخاص ويختص بالعقارات الغير ممسوحة نظرا لكثرة عيوبه ظهر نظام الشهر العيني الذي يعتمد على العين محل الحق وهو النظام الذي يتبناه المشرع الجزائري في الأمر 74/75 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري والمرسومان التنفيذيان 62/76 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام والمرسوم 63/76 المتضمن تأسيس السجل العقاري ساعيا من وراء ذلك إلى تحقيق الثقة والاستقرار في المعاملات العقارية وحماية الملكية العقارية.

ونستخلص من هذه الدراسة أن اعتماد المشرع الجزائري لنظام الشهر العيني بموجب الأمر 74/75 وما صاحبه من مراسيم تنفيذية يعد قفزة نوعية لسعيه إلى ضمان الثقة والاستقرار في المعاملات العقارية غير أن التغييرات والتطورات التي عرفتها الدولة الجزائرية وخاصة على الصعيد الاقتصادي أظهرت عجز القوانين بإعتبارها نصوص قانونية صدرت في المرحلة الانتقالية والتي كانت الدولة تنتهج فيها النظام الاشتراكي، لذا نقترح مايلي:

- إنشاء لجنة وطنية مختصة تنظر في جميع القوانين التي تحكم العقار.
 - سن قوانين تساير وتواكب التطورات الحالية.
 - فتح المجال أمام الخواص (مهندسين، خبراء عقاريين) لاستكمال عملية المسح التي تحتكرها الدولة.
 - توفير الآليات التقنية والمادية اللازمة لمديريات مع الأراضي.
 - تأطير العنصر البشري المشرف على عملية المسح.
 - يجب سن قانون خاص بالمحافظ العقاري تتناسب مع طبيعة عمله ومسؤوليته
 - كما أن المحافظة العقارية بعيدة كل البعد عن التطور التكنولوجي والرقمي مما يصعب عملية حفظ الأرشيف وسهولة إتلافه.
- وفي الأخير فإن المشرع الجزائري وبانتهاجه نظام الشهر العيني قد سلك الطريق الصحيح وما عليه إلا أن يأخذ بعين الاعتبار كل ما شأنه الإخلال بمبادئ هذا النظام.

قائمة المصادر والمراجع

- القرآن الكريم
- المصادر
- المراسيم والقوانين والقرارات :
- المرسوم رقم 91/70 المؤرخ في 15-12-1970 المتعلق بتنظيم مهنة التوثيق.
- المرسوم 32/73 المؤرخ في 05-11-1973 المتعلق بإثبات حق الملكية الخاصة، ج ر عدد 15 مؤرخة في 1973.
- الأمر 58/75 المتضمن القانون المدني المؤرخ في 26-09-1975، المعدل والمتمم، جريدة الرسمية عدد 78 سنة 1975.
- القانون المدني رقم 75/85 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975، المعدل والمتمم.
- أمر 74/75 المؤرخ في 12-11-1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام، وتأسيس السجل العقاري، الجريدة الرسمية الجمهورية الجزائرية، العدد 92 المؤرخة في 18-11-1975.
- المرسوم رقم 63/76 المؤرخ في 25-03-1976 المتضمن تأسيس السجل العقاري، ج ر، العدد 30 سنة 1976.
- المرسوم التنفيذي رقم 63/76 المعدل والمتمم والمؤرخ في 25-03-1976 المتضمن تأسيس السجل العقاري.
- قانون رقم 18/83 المتضمن حيازة الملكية العقارية الفلاحية المؤرخ في 13/08/1983.
- المرسوم 184/400 المؤرخ في 24-12-1984، المعدل والمتمم بالمرسوم 62/76، ج ر عدد 71، مؤرخة في 1984-12-30.
- قانون رقم 25/90 المؤرخ في 18-11-1990 المتضمن توجيه العقاري، ج ر عدد 49 المؤرخة في 1990.
- قانون رقم 30/90 المؤرخ في 01/12/1990 المتضمن قانون الأملاك الوطنية، ج.ر عدد 52 المؤرخة في 1990/12/02 المعدل والمتمم بالقانون رقم 14/08 المؤرخ في 20/07/2008، ج.ر عدد 44 المؤرخة في 2008/08/30.
- المرسوم التنفيذي رقم 65/91، المؤرخ 02-03-1991، المتضمن تنظيم المصالح الخارجية للأملاك الدولة والحفظ العقاري، ج.ر.ع 10 سنة 1991.
- قانون م 10/91 المتضمن قانون الأوقاف المؤرخ في 27 أفريل 1991.

- المرسوم التنفيذي رقم 116/92 المؤرخ في 14-03-1992 الذي يحدد قائمة وشروط القبول والتعيين في المناصب العليا في المصالح الخارجية لأملاك الدولة والحفظ العقاري، ج ر، العدد 26 المؤرخة في 21-12-1992.
- المرسوم التنفيذي 289/92 المحدد لشروط تنازل عن الأراضي الصحراوية المؤرخ في 06 جوان 1992.
- المرسوم التنفيذي رقم 123/93، المؤرخ في 19-05-1993، المعدل والمتمم للمرسوم رقم 63-76، ج.ر. العدد 34، المؤرخة في 23-05-1993.
- المرسوم رقم 115-2000، المؤرخ في 14 ماي 2000، المحدد القواعد مسح الأراضي الغابية، ج ر عدد 30 المؤرخة في سنة 2000.
- المرسوم التنفيذي 336/2000 المتضمن إحداث وثيقة الإشهاد المكتوب في إثبات الملك الوقفي المؤرخ في 26 أكتوبر 2000.
- قانون رقم 02/06 المؤرخ في 20-02-2006، المتضمن تنظيم مهنة التوثيق، ج ر عدد 14 المؤرخة 08-03-2006.
- قانون الإجراءات المدنية والإدارية، رقم 09/08 المؤرخ في 25 فبراير 2008 ج.ر. عدد 48 سنة 2022.
- قانون رقم 13-22 المؤرخ في 12 جويلية 2022 ج ر عدد 48 سنة 2022.
- **القرارات:**
- قرار وزير المالية المؤرخ في 27-05-1976 المتضمن تحديد نموذج الدفتر العقاري، ج ر، رقم 20 المؤرخة في 09-03-1977
- قرار مؤرخ في 04-06-1991 يحدد التنظيم الداخلي لمفتشات أملاك الدولة والمحافظات العقارية، ج ر، رقم 38 لسنة 1991.
- **المراجع:**
- **المراجع العامة:**
- الدكتور ويس فتحي، الشهر العقاري في القانون الجزائري والقوانين المقارنة، دار هومة الجزائر، الطبعة الثانية 2025.
- الدكتور جمال بوشنافة، شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري، دار الخلدونية الجزائر، طبعة 2006.

- الدكتور عمار علوي، الملكية ونظام العقار في الجزائر، دار هومة للنشر والتوزيع في الجزائر، (بدون طبعة).
 - الدكتور حمدي باشا عمر، نقل الملكية العقارية في ضوء آخر التعديلات وأحدث الأحكام، دار هومة، الجزائر، 2003.
 - الدكتور ليلى زروقي، عمر حمدي باشا، المنازعات العقارية، دار هومة الجزائر، طبعة جديدة، 2015.
 - الدكتور مجيد خلفوني، العقار في القانون الجزائري، دار الخلدونية، الجزائر، الطبعة الثانية، 2012.
 - الدكتور مجيد خلفوني، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، دار هومة، الجزائر، الطبعة الخامسة، 2018.
 - الدكتور ريم مراحي، دور المسح العقاري في إثبات الملكية العقارية في التشريع الجزائري، دار البغدادي للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، (بدون طبعة).
- المراجع المتخصصة:**

- الدكتور رامول خالد، المحافظة العقارية كآلية للحفاظ العقاري في التشريع الجزائري، قصر الكتاب بالبلدية 2001.

● **المقالات**

- الدكتور بريك طاهر، "دور الشهر العقاري في إثبات الملكية العقارية في التشريع الجزائري"، مجلة معارف، السنة السابعة، العدد 15، 2013.
 - الدكتور عمار بوضياف، "المسح العقاري وإشكالاته القانونية في الجزائر"، مجلة العلوم الاجتماعية والسياسية، المركز الجامعي العربي تبسي تبسة، العدد التجريبي، أفريل 2006.
- **الرسائل والأطروحات العلمية**

أطروحات دكتوراه:

- رحايمية عماد، الوسائل القانونية لإثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه، تخصص قانون، كلية الحقوق، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2014
 - زهور انجي هند، حماية التصرفات القانونية وإثباتها في ظل نظام الشهر العقاري، مذكرة دكتوراه علوم في الحقوق، جامعة وهران 2، 2016.
- مذكرات ماجستير/ماستر:**
- بعبع إلهام، حماية الملكية العقارية، مذكرة ماجستير في القانون، جامعة الإخوة منتوري قسنطينة، 2007.
 - رويصات مسعود، نظام السجل العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير، جامعة باتنة 2009.

- طلحة محمد غليسي، الشهر العقاري كآلية لحماية الملكية في التشريع الجزائري، مذكرة ماستر في الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر بسكرة 2013.
- فردي كريمة، الشهر العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير فرع القانون العقاري، جامعة قسنطينة، سنة 2008.
- لسعد حامدي، دور الشهر العقاري في مجال الملكية، مذكرة ماستر، جامعة محمد خيضر بسكرة، 2017.
- بوزيدي نجوى، نظام الشهر العقاري في الجزائر، مذكرة ماستر، جامعة محمد خيضر بسكرة 2022.
- رجال صليحة، الشهر العقاري في القانون الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر في القانون، تخصص عقود ومسؤولية، جامعة أكلي محند، سنة 2013
- المحاضرات:
 - بن خضرة زهيرة، محاضرات التوثيق والشهر العقاري، سنة أولى ماستر، تخصص قانون عقاري، سنة جامعية 2022/2023. (مادة جامعية/محاضرات).

الملاحق

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية
République algérienne démocratique et populaire

وزارة المالية
المديرية العامة للأموال الوطنية
مديرية الحفظ العقاري لولاية الوادي
المحافظة العقارية بالمغير
رقم.../2014

شهادة ترقيم عقاري مؤقت (01)

بمقتضى الأمر رقم: 74/75 المؤرخ في: 12 نوفمبر 1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس
السجل العقاري؛
بمقتضى الأمر رقم: 105/76 المؤرخ في: 09 ديسمبر 1976 المعدل والمتمم، المتضمن قانون التسجيل،
لاسيما المادة 2-253 منه؛
بمقتضى القانون رقم: 25/90 المؤرخ في: 18 نوفمبر 1990، المعدل والمتمم، المتضمن التوجيه العقاري؛
بمقتضى المرسوم رقم: 62/76 المؤرخ في: 25 مارس 1976، المعدل والمتمم، المتضمن إعداد مسح
الأراضي العام؛
بمقتضى المرسوم رقم: 63/76 المؤرخ في: 25 مارس 1976 المعدل والمتمم، المتعلق بتأسيس السجل
العقاري، لاسيما المادتين 13 و14 منه؛
-وبناء على محضر استلام وثائق مسح الأراضي لبلدية: المغير، قسم: 03 المؤرخ في: 2013/09/30
-وبناء على الطلب المقدم من طرف السيد(ة): بتاريخ:

يشهد المحافظ العقاري: بالمغير.

أن مجموعة الملكية رقم: 100، القسم رقم: 03، لبلدية: المغير، (الحصة رقم)، سعة المسح:
00 هكتار 98 أرا 67 سنتنار، مرقمة ترقيما مؤقتا لمدة سنتين ابتداء من تاريخ استلام وثائق المسح، حجم:
27 تربيعه: 197 (حقوق عقارية مشاعة قدرها)(⁰²).
باسم السيد(ة): المولود(ة)
ابن(ة): مهنة: الجنسية: جزائرية.
السكن(ة):

المحافظ العقاري

(01) لاتعد هذه الشهادة بمثابة عقد ملكية
(02) اشطب العبارة الغير ملائمة

الملحق رقم 01 المتمثل في شهادة الترخيم المؤقت

WILAYA DE ولاية :
.....
CONSERVATION FONCIÈRE المحافظة العقارية
DE بـ :

دفتر عقاري
LIVRET FONCIER

رقم : N° :

COMMUNE : بلدية :
LOCALITÉ : المنطقة :
QUARTIER : الحي :
LIEU DIT : المكان المذكور :
RUE ET N° : الشارع و الرقم :
SECTION : قسم :
ILOT DE PROPRIETE N° : مجموعة ملكية رقم :
CONTENANCE CADASTRALE : سعة المسح :
LOT N° : رقم القطعة : إحتماليا - Eventuellement

الملحق رقم 03 المتمثل في الصفحة الأولى من الدفتر العقاري

إدارة الأملاك الوطنية

إطار مختص للمحافظ	طابع المكتب
سعر دج	طلب عدد
خدمات عدد	موضوع في
جدول مسلم في	أجراء
حجم	

CF-1 BIS

عدد م1 . ع

مكرر

مراجعة الطلب

توصية هامة
تقدم لزوما الطلبات على نسختين و بالآلة الراقنة

<p>طلب معلومات (موجزة (1))</p> <p>على (1)</p> <p>أجراء</p> <p>خارج عن (1)</p> <p>أنا الممضي أسفل (1)</p> <p>السكان بـ</p> <p>أطلب مستخرجا (4)</p> <p><input type="checkbox"/> من الحجرات الغير باطلة ولا المشطوبة</p> <p><input type="checkbox"/> من التسجيلات الإمتيازات و الرهن المستيقية</p> <p><input type="checkbox"/> من الوثائق المسجلة أو المشهورة (ما عدى التسجيلات و الحجرات و التأشيرات بالهامش) التي لها أثر اكتسابي للأشخاص الناشئ عنها المعلومات المطلوبة (1)</p> <p><input type="checkbox"/> من تأشيرات الأحكام المعلنة الفسخ و الإبطال و النقضي الحاصلة قبل أول مارس 1961 و الصادرة أو المشهورة منذ (6)</p> <p>إلى (7) إلى تاريخ هذا الطلب</p> <p>القائى عن الأشخاص و العقارات المبينة ظهر هذا الطلب</p> <p>بستثناء - التسجيل أو الإشهار المطلوب معا (8) (1)</p> <p>- الرسوم و الأحكام المذكورة في القائمة أو الوثيقة الموضوعه مع هذا الطلب (1) (8)</p> <p>- الإجراءات الآتية : (9)</p> <p>معلومات اخرى مطلوبة</p>	<p>(1) يشطب عند الإقتضاء</p> <p>(2) اسم لقب مهنة الطالب</p> <p>(3) العنوان الكامل</p> <p>(4) إذا أراد الطالب التحصيل عن نفقة كاملة للوثائق يلزم أن يعوض كلمة "مستخرج" بـ "نفقة"</p> <p>(5) ضع علامة على الترتيبات المعنية .</p> <p>(6) (7) تسليم المعلومات في ظرف خمسين سنة التابعة للطلب عندما تعني العقارات و الحقوق المعنية الثابتة و الداخلة في اختصاصات محافظة قديمة سابقة لأول مارس 1961</p> <p>(ب) وبعد فاتح مارس 1961 و في حالة ما تتعلق بعقارات أو حقوق معينة ثابتة تابعة لمكتب حديث غير متجهز بوثائق قديمة بسند عندئذ - أول مارس 1961 -</p> <p>(6) و في هذه الحالة يلتزم الطالب عند الإقتضاء من المحافظة -الأصلية-تسليم المعلومات المحتوية على- المادة السابقة لأول مارس 1961 يضع حينئذ</p> <p>1- مارس 1961 بـ (7)</p> <p>(8) في حالة طلب المعلومات على الإجراء وحده</p> <p>(9) يبين نوعها (تسجيل حجر -إشهار-تاريخ عدد -حجم- رقم .</p>
--	--

<p>طلب غير قياسي</p> <p>وضع مرفوض</p> <p><input type="checkbox"/> عدم استعمال الآلة الراقنة</p> <p><input type="checkbox"/> عدم اقامة نسخة ثانية</p> <p><input type="checkbox"/> بيان غير كامل للأطراف</p> <p><input type="checkbox"/> بيان غير كامل للعقارات</p> <p><input type="checkbox"/> عدم الدفعة على الحساب</p> <p>المحافظ</p>	<p>أدع مبلغ قدره دج وأتعهد بأداء ما بقي من المصاريف عند الإقتضاء بعد تسليم المعلومات</p> <p>..... في</p> <p>إمضاء الطالب :</p>
--	--

الملحق رقم 04 المتمثل في نموذج طلب معلومات

ADMINISTRATION DES AFFAIRES DOMANIALES ET FONCIERES Série C.F. N° 3

TIMBRE DU BUREAU CADRE RESERVE AU CONSERVATEUR

Régquisition n° coût : D.A.
 déposée le : prestation n°
 formalité du : état délivré le (6) :
 volume : n°

Ref. du Requéérant

RECOMMANDATION IMPORTANTE

Les réquisitions doivent être établies obligatoirement en deux exemplaires et à la machine à écrire

**REQUISITION DE COPIES DE DOCUMENTS
OU
D'EXTRAITS COMPLEMENTAIRES DE FORMALITES**

déposée par (1) : A COMPLETER EVENTUELLEMENT

La présente demande fait suite à la réquisition des renseignements sommaires n° déposée le

Le soussigné requiert :

— une COPIE (2) ou un EXTRAIT LITERAL limité aux clauses suivantes (2) :

— un EXTRAIT (2) (3) des documents ci-après (4) :

	NATURE DU DOCUMENT (5)	DATE de la formalité	VOLUME	NUMERO
1				
2				
3				
4				
5				
6				

AUTRES RENSEIGNEMENTS DEMANDES (6)

Il consigne la somme de D.A. et s'engage à payer le surplus des frais, s'il y a lieu dès la remise des renseignements.

A le
(Signature du requérant) :

REQUISITION IRREGULIERE

Dépôt refusé pour (7) :

non utilisation de la machine à écrire

défaut d'établissement du secret exemplaire

insuffisance de la désignation de documents.

défaut de provision.

Le Conservateur

الملحق رقم 05 المتمثل في نموذج طلب المعلومات

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة المالية

المديرية العامة للأموال الوطنية

المفتشية الجهوية لناحية ورقلة

مديرية الحفظ العقاري الوادي

المحافظة العقارية بالمغرب.

تأسيس السجل العقاري

محضر صلح رقم...../.....

تنفيذا لأحكام المادة 15 من المرسوم 63/76 المؤرخ في 25 مارس 1976 المتعلق بتأسيس السجل العقاري المعدل والمتمم بالمرسوم رقم 123/93 المؤرخ في 19/ماي 1993 نسجل بأن السيد / الساكن ب.....

قد قدم اعتراضا مسجلا في سجل الاعتراضات تحت رقم.....والمتعلق بالإشهار في السجل العقاري لمجموعة ملكية رقم.....قسم رقمبلدية المغير، والتي تظهر وثائق مسح الأراضي بأن حيازتها تعود للسيد/.....

قد أثمرت محاولات الصلح بين الأطراف على مايلي :

-على أن اعترف السيد/.....بأن العقار المحدد أعلاه و المتمثل

.....
.....
.....

-يقوم المحافظ العقاري على أساس المعلومات المتوفرة في هذا المحضر الإجراءات اللازمة لترقيم في السجل العقاري والخاص بالعقار المعين أعلاه، وقعه معنا الأطراف بالمحافظة العقارية المغير.

توقيع الطرف الأول:

المغير في:.....

توقيع الطرف الثاني:

المحافظ العقاري

الملحق رقم 06 المتمثل في نسخة من محضر الصلح

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة المالية

المديرية العامة للأموال الوطنية

المفتشية الجهوية لناحية ورقلة

مديرية الحفظ العقاري الوادي

المحافظة العقارية بالمغير.

تأسيس السجل العقاري

محضر عدم الصلح

تنفيذا لأحكام المادة 15 من المرسوم 63/76 المؤرخ في 25 مارس 1976 المتعلق بتأسيس السجل العقاري المعدل والمتمم بالمرسوم رقم 123/93 المؤرخ في 19/ماي 1993 نسجل بأن السيد / الساكن ب.....

قد قدم اعتراضا مسجلا في سجل الاعتراضات تحت رقم.....، والمتعلق بالإشهار في السجل العقاري لمجموعة ملكية رقم.....، قسم رقم.....، بلدية المغير

والتي تظهر وثائق مسح الأراضي أن حيازتها تعود للسيد / (ة) وبما أن محاولات الصلح بين الأطراف أصبحت عديمة الجدوى، وعليه وفقا لأحكام المادة 15 أعلاه فإن للمدعي السيد/ (ة)..... مهلة 06 أشهر ابتداء من تاريخ تبليغ هذا المحضر، لكي يقدم ويشهر الدعوى القضائية الموجهة لإثبات حقوقه على العقار المذكور أعلاه والمرفوعة أمام الجهة القضائية المختصة.

وفي حالة عدم تقديم هذه الدعوى إلى المحافظ العقاري بالمغير خلال الأجل المذكور يعتبر الإعتراض ملغى.

المغير في :

إمضاء الطرف الأول:

المحافظ العقاري

إمضاء الطرف الثاني:

الملحق رقم 07 المتمثل في نسخة من محضر عدم الصلح

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

المغير في:.....	وزارة المالية
المحافظ العقاري	المفتشية الجهوية لناحية ورقلة
إلى السيد:.....	مديرية الحفظ العقاري الوادي
.....	المحافظة العقارية بالمغير

الموضوع: رفض الإيداع

المرجع: عقدكم المؤرخ في.....رقم.....

يشرفني أن أحيطكم علما أنه بعد مراجعة عقدكم المشار إليه في المراجع أعلاه اتضح ما

يلي:.....

وعلى أساس ما تقدم ذكره يؤسفني رفض إيداع هذا العقد طبقا للمادة {101/100} من المرسوم 63/76 المؤرخ في 25 مارس 1976 وعليه تم اقتطاع مبلغ 100 د ج طبقا للمادة 353-11 من قانون التسجيل من الرسم المودع ويتم تحصيل نفس المبلغ عند إيداع العقد بعد تصحيحه.

المحافظ العقاري

الملحق رقم 08 المتمثل في نسخة من رفض الإيداع

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

المغير في:.....	وزارة المالية
المحافظ العقاري	المفتشية الجهوية لناحية ورقلة
إلى السيد:.....	مديرية الحفظ العقاري الوادي
.....	المحافظة العقارية بالمغير

الموضوع: رفض الإجراء

المرجع: عقدكم المؤرخ في.....رقم.....

يشرفني أن أحيطكم علما أنه بعد مراجعة عقدكم المشار إليه في المراجع أعلاه اتضح ما

يلي:.....

وعلى أساس ما تقدم ذكره يؤسفني رفض إيداع هذا العقد طبقا للمادة {101/100} من

المرسوم 63/76 المؤرخ في 25 مارس 1976 وعليه تم اقتطاع مبلغ 100 د ج طبقا للمادة 353-

11 من قانون التسجيل من الرسم المودع ويتم تحصيل نفس المبلغ عند إيداع العقد بعد تصحيحه.

المحافظ العقاري

الملحق رقم 09 المتمثل في نسخة من رفض الإجراء

فہرس

	الإهداء
	الإهداء
	شكر وعرهان
	قائمة المختصرات
1	مقدمة
6	الفصل الأول ماهية الشهر العقاري
8	المبحث الأول : الإطار المفاهيمي للشهر العقاري.
8	المطلب الأول : مفهوم الشهر العقاري.
8	الفرع الأول: تعريف الشهر العقاري
9	الفرع الثاني: أهمية وأهداف الشهر العقاري
11	الفرع الثالث: مميزات الشهر العقاري
14	المطلب الثاني: التطور التاريخي للشهر العقاري في الجزائر
14	الفرع الأول : مرحلة ما قبل الاستقلال
17	الفرع الثاني: مرحلة ما بعد الاستقلال
18	المبحث الثاني : نظاما الشهر العقاري
18	المطلب الأول : نظام الشهر الشخصي
19	الفرع الأول: تعريف نظام الشهر الشخصي
19	الفرع الثاني : خصائص نظام الشهر الشخصي
20	الفرع الثالث : عيوب ومزايا نظام الشهر الشخصي

21	المطلب الثاني: نظام الشهر العيني
21	الفرع الأول: تعريف نظام الشهر العيني
22	الفرع الثاني: مبادئ نظام الشهر العيني
23	الفرع الثالث: مزايا وعيوب نظام الشهر العيني
24	المطلب الثالث: مصالح الشهر العقاري وقواعده .
25	الفرع الأول: مصالح الشهر العقاري .
29	الفرع الثاني: المحافظ العقاري
33	الفصل الثاني إجراءات الشهر وقواعده والآثار المترتبة عنه
35	المبحث الأول: تنظيم عملية الشهر العقاري في القانون الجزائري .
35	المطلب الأول: التنظيم المادي و التقني لأعمال الشهر العقاري .
35	الفرع الأول: المسح العام للأراضي .
40	الفرع الثاني: البطاقات العقارية
43	الفرع الثالث: الدفتر العقاري
45	المطلب الثاني: قواعد تنظيم الشهر العقاري
45	الفرع الأول: قاعدة الرسمية
47	الفرع الثاني: قاعدة الأثر النسبي للشهر (قاعدة الشهر المسبق)
50	الفرع الأول: البيانات المتعلقة بهوية الأطراف .
52	الفرع الثاني: البيانات المتعلقة بتعيين العقارات
53	المبحث الثاني تنفيذ إجراءات الشهر والآثار القانونية المترتبة عن ذلك

54	المطلب الاول: إجراءات الإيداع
57	الفرع الثاني: الآثار المترتبة على الشهر
61	الفرع الثالث: منازعات الشهر العقاري
65	خلاصة
68	خاتمة
71	قائمة المصادر والمراجع
76	الملاحق
86	فهرس
	ملخص الدراسة

المخلص

ملخص:

يهدف هذا البحث إلى تسليط الضوء على الشهر العقاري، وهو نظام قانوني حيوي يُعنى بتسجيل وتوثيق كافة التصرفات القانونية المتعلقة بالملكية العقارية. تُعدّ هذه الآلية ضرورية لضمان الأمن القانوني وحماية حقوق الملاك والمستثمرين، فهي تساهم في تثبيت الملكية، ومنع المنازعات، وتسهيل المعاملات العقارية. يتناول البحث الدور المحوري للشهر العقاري في إثبات الملكية، مُبيّنًا الإجراءات المتبعة والآثار المترتبة على التسجيل من حيث الحجية القانونية ونفاد التصرفات في مواجهة الغير. كما يستعرض التحديات التي قد تواجه هذا النظام وسبل تعزيز فعاليته.

الكلمات المفتاحية :

الشهر العقاري، الملكية العقارية، إثبات الملكية، الأمن القانوني.

abstract

This research aims to shed light on real estate registration (also known as the real estate registry or cadastre), a vital legal system concerned with recording and documenting all legal dispositions related to real estate ownership. This mechanism is essential for ensuring legal security and protecting the rights of owners and investors, as it helps solidify ownership, prevent disputes, and facilitate real estate transactions. The research discusses the pivotal role of real estate registration in proving ownership, outlining the procedures followed and the implications of registration in terms of legal enforceability and the validity of dispositions against third parties. It also reviews the challenges that may face this system and ways to enhance its effectiveness.

Keywords:

Real Estate Registration, Real Estate Ownership, Proof of Ownership, Legal Security.