



جامعة العربي التبسي - تبسة -

كلية الحقوق والعلوم السياسية

قسم الحقوق



مذكرة مقدمة ضمن متطلبات نيل شهادة ماستر

تخصص قانون عقاري

بعنوان

سلطة المحافظ العقاري في مراقبة

السندات المودعة للشهر

إشراف الأستاذ:

د. باهي التركي

إعداد الطالب:

- مراحي نجيب

أعضاء اللجنة المناقشة

الصفة في البحث	الرتبة العلمية	الإسم واللقب
رئيسا	أستاذ محاضر قسم -أ-	بن طيبة صونية
مشرفا ومقررا	أستاذ محاضر قسم -أ-	باهي التركي
ممتحنا ومناقشا	أستاذ محاضر قسم -ب-	مراحي ريم

السنة الجامعية: 2021/2020





جامعة العربي التبسي - تبسة -  
كلية الحقوق والعلوم السياسية  
قسم الحقوق



مذكرة مقدمة ضمن متطلبات نيل شهادة ماستر  
تخصص قانون عقاري  
بعنوان

## سلطة المحافظ العقاري في مراقبة السندات المودعة للشهر

إشراف الأستاذ:  
د. باهي التركي

إعداد الطالب:  
- مراحي نجيب

أعضاء اللجنة المناقشة

الصفة في البحث	الرتبة العلمية	الإسم واللقب
رئيسا	أستاذ محاضر قسم -أ-	بن طيبة صونية
مشرفا ومقررا	أستاذ محاضر قسم -أ-	باهي التركي
ممتحنا ومناقشا	أستاذ محاضر قسم -ب-	مراحي ريم

السنة الجامعية: 2021/2020

الكلية لا تتحمل أي مسؤولية  
على ما يرد في هذه المذكرة من آراء

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

بِسْمِ اللّٰهِ الرَّحْمٰنِ الرَّحِیْمِ

﴿وَقُلْ رَبِّ زِدْنِي عِلْمًا﴾

﴿طه: 114﴾

# شكر وعرافان

الحمد والشكر لله كثيرا الذي وفقني لإنجاز هذا العمل المتواضع وأرجوا أن يكون مرجعا ينتفع به أهل الإختصاص

وفي هذا المقام أتقدم بالشكر إلى الدكتور "الأستاذ التركي باهي" الذي منحني ثقته وتولى قبول مهمة الإشراف رغم إنشغالاته العلمية والإدارية، وهذا إن دل على شيء إنما يدل على حبه وتقديره للعمل، فله مني خالص الإمتنان والتقدير والعرافان.

كما لا يفوتني أن أتقدم بالشكر للجنة المناقشة: الدكتورة صونية بن طيبة رئيسا، والدكتورة ريم مراحي مناقشا ومنتحنا

لا أنسى أيضا الأساتذة الذين رافقوني في مشواري الجامعي بكل جهد وتواضع وتيسير

كذلك أتقدم بالشكر الجزيل لكافة أساتذة جامعة تبسة ونخص بالذكر قسم الحقوق

لا أنسى الطاقم الإداري بجامعة تبسة

إلى كل من قدم لي يد المساعدة من قريب أو من بعيد ولو بكلمة طيبة

وفي الأخير جاز الله الجميع خير الجزاء وشرح صدورهم للعلم وأثار بصائرهم به

# قائمة المختصرات

ج ج د ش: الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

ج ر: الجريدة الرسمية

ط: طبعة

د ط: دون طبعة

د ن: دار النشر

د د ن: دون دار نشر

س ن: سنة النشر

د س ن: دون سنة النشر

مقدمة

تعتبر الملكية العقارية من الدعائم التي تركز عليها المجتمعات في بناء اقتصادها ولهذا السبب فإن معظم الدول تسعى إلى خلق نظام عقاري متكامل، تضمن به الائتمان العقاري واستقرار الملكية العقارية.

يقوم نظام الشهر العقاري في الجزائر على أساس إداري ذلك أن عملية تأسيس السجل العقاري ومسكه حولها المشرع إلى موظف عمومي يسمى بالمحافظ العقاري، والذي يتم تعيينه بموجب قرار صادر عن وزير المالية من أجل إدارة هيئة إدارية مكلفة بالإشهار العقاري، يطلق عليها اسم المحافظة العقارية وهو مكلف بتنفيذ السياسة العامة للدولة في ميدان تنظيم الملكية العقارية، وهو مكلف في إطار مهامه بالتأكد من مدى توافر الشروط اللازمة في السندات المودعة للشهر.

ف نجد أن بعض الدول أوكلت هذه المهمة إلى قاض لضمان رقابة قانونية دقيقة على كل التصرفات الواجبة الشهر وتقادي إهدار الحقوق العينية كما هو الحال بالنسبة لأستراليا وألمانيا.

ومن أجل الحفاظ على استقرار المعاملات العقارية، منح المشرع للمحافظ العقاري صلاحيات واسعة في مجال مهنته، وبالضبط في القرارات التي يمكن أن يتخذها في شأن رفض إجراء الشهر أو رفض الإيداع إذا تبين له عدم توفر الشروط القانونية المطلوبة. وعليه فما اختيارنا لموضوع سلطات المحافظ العقاري في مراقبة إجراءات الشهر العقاري ما كان إلا لأهميته البالغة، خاصة في ظل تزايد قيمة العقار وتبني المشرع الجزائري لنظام الشهر العيني، الذي يحتاج في تجسيده إلى مراقبة جديّة للسندات المقدمة للشهر العقاري.

### أهمية الموضوع:

لدراسة دور وسلطة المحافظ العقاري في فحص السندات المودعة للشهر العقاري في الجزائر أهمية بالغة ذلك أن الحل الوحيد لمشكلة تنظيم الوعاء العقاري يكمن في إصلاح نظام الشهر في حد ذاته، وبذلك فقط يمكن ضبط عناصر هذا الوعاء عن طريق حصر الملكيات العقارية، وتحديد أصحابها وكذا الحقوق والتصرفات الواردة عليها، وهو ما يساعد في فض المنازعات القضائية المتعلقة بالعقار التي طالما أثقلت كاهل جهاز العدالة وأثرت سلبا على الواقع الاجتماعي وعلى النمو الاقتصادي للبلاد، وبذلك فإنه

يرتبط ارتباطا وثيقا مع قاعدة الرسمية كون أن عملية الشهر العقاري لا يمكن تنظيم سيرها إلا بعد توافر الرسمية والشكلية في المحررات والوثائق الخاضعة للشهر.

### أسباب إختيار الموضوع:

إن إختيار موضوع سلطة المحافظ العقاري في مراقبة السندات المودعة للشهر في التشريع الجزائري يعود إلى أسباب ذاتية وأخرى موضوعية.

### الأسباب الذاتية:

تعود الأسباب الذاتية إلى الميول والرغبة الشديدة والتخصص، يضاف لها محاولة إثراء المكتبة الجامعية بمعلومات عن الموضوع، كما أنه يعتبر من المواضيع المهمة في الوقت الراهن.

### الأسباب الموضوعية:

تم إختيار هذا الموضوع نظرا للجوانب الموضوعية التي تتمثل في جهل الكثيرين لسلطة المحافظ العقاري في مراقبة السندات الخاضعة للشهر رغم أهميتها البالغة، وإرتباطها بالعقار الذي يكتسي أهمية خاصة عند الجميع.

كما أن الشهر العقاري يعتبر أحد أهم الآليات المقررة لحماية الملكية العقارية، وعليه يتم البحث عن الغموض الذي يكتنف التشريع العقاري، وتأثيره على الغاية التي ترسمها السياسة العامة للدولة.

### أهداف موضوع البحث:

أما الأهداف التي تسبل إليها هذه الدراسة هي البحث لمعرفة سلطات المحافظ العقاري في عملية الشهر العقاري وإيجاد حلول للمشاكل العالقة التي خلفتها الحقبة الإستعمارية الفرنسية والمشاكل العقارية التي كانت بسبب التحولات الكبرى على مستوى المجالات الإقتصادية والسياسية التي طرأت على الحياة العقارية والتقليل من حجم المنازعات.

من خلال ما سبق يمكن طرح الإشكالية التالية: **كيف يتم ضبط السندات**

**الخاضعة للشهر؟ وماهي حالات رفض شهرها؟**

**والتي تتفرع منها التساؤلات الفرعية التالية:**

ماهي الشروط الواجب توافرها في السندات الخاضعة للشهر؟ وماهي الجزاءات المترتبة عن مخالفة الشروط المطلوبة في السندات الخاضعة للشهر؟  
الدراسات السابقة:

تم الإطلاع على عدة بحوث تطرقت لسلطات المحافظ العقاري في الجزائر، منها مجلة القانون العام الجزائري والمقارن جامعة سيدي بلعباس "المزاور قدور" عضو مخبر النشاط العقاري.

صعوبات البحث:

وكل بحث علمي تم التعرض للصعوبات التالية:

- أثناء إعداد هذه الدراسة تم التعرض لعدة صعوبات منها صعوبة التنقل بسبب جائحة كوفيد 19.

- قلة المراجع المتخصصة في موضوع الدراسة.

- كثرة القوانين والتنظيمات المنظمة لعملية الشهر العقاري والمراسيم ذات الصلة.

المنهجية المعتمدة في البحث:

تم في هذه الدراسة إتباع المناهج التالية:

الأول المنهج الوصفي لسرد المعلومات المتعلقة بسلطة المحافظ العقاري.

الثاني المنهج التحليلي من خلال تحليل بعض القوانين والأوامر والتنظيمات المتعلقة بإجراءات عملية الشهر والمنازعات المترتبة عن مخالفة إجراءات الشهر وكذلك سلطة المحافظ العقاري في العملية وكيفية تنظيم عملية الشهر العقاري.

تقسيم خطة البحث:

للإمام بجميع جوانب هذا الموضوع قسمناه إلى فصلين:

الفصل الأول: الشروط الواجب توافرها في السندات الخاضعة للشهر

المبحث الأول: قاعدة الرسمية (الشكلية)

المبحث الثاني: قاعدة الأثر النسبي (الإشهار المسبق)

المبحث الثالث: هوية الأطراف وتعيين العقارات

الفصل الثاني: الجزاءات المترتبة عن مخالفة الشروط المطلوبة في السندات الخاضعة

للشهر

المبحث الأول: تأجيل الشهر

المبحث الثاني: رفض الإيداع

المبحث الثالث: رد الإجراء

## الفصل الأول:

الشروط الواجب توافرها في السندات الخاضعة للشهر

المبحث الأول: قاعدة الرسمية [الشكلية]

المبحث الثاني: قاعدة الأثر النسبي [الإشهار المسبق]

المبحث الثالث: هوية الأطراف وتعيين العقارات

## الفصل الأول: الشروط الواجب توافرها في السندات الخاضعة للشهر

تسند التشريعات العقارية العالمية في غالبها مسائل تنظيم الشهر العقاري إلى هيئات إدارية، من بينها التشريع العقاري الجزائري الذي جعل عملية الشهر تتم على مستوى مصلحة إدارية تعرف بالمحافظة العقارية، يديرها محافظ عقاري يتولى فحص مختلف الوثائق المقدمة من أجل شهرها، وينظر في مدى مراعاة هذه الوثائق لما ينص عليه القانون الجزائري من قواعد وشروط تنظم الشهر العقاري، حتى لا ينقل الزلل إلى البطاقات العقارية، تطبيقاً لمبدأ الشرعية التي يقوم عليها نظام الشهر العيني، كما أنه يتولى مراقبة السير الحسن للإجراءات الشهر العقاري من أجل تأمين المعاملات العقارية وحماية حقوق الأفراد.

وقد حدد المشرع الجزائري نطاق الشهر العقاري بجملة التصرفات القانونية المنشئة أو الناقلة أو المقررة لحقوق عينية عقارية، والوقائع القانونية والأحكام القضائية التي رصدها، وقرر حجيتها الكاملة سواء فيما بين ذوي الشأن أو في مواجهة الغير متى تم قيدها في مجموعة البطاقات العقارية.

وفي إطار هذه الدراسة العملية لنظام الشهر العقاري، تم تقسيم هذا الفصل إلى ثلاث مباحث، خصصت المبحث الأول قاعدة الرسمية (الشكلية)، أما المبحث الثاني فيتناول قاعدة الأثر النسبي (الإشهار المسبق)، والمبحث الثالث (هوية الأطراف وتعيين العقارات).

المبحث الأول: قاعدة الرسمية (الشكلية):

إن المبدأ العام الذي يحكم المعاملات القانونية بين الأفراد، هو مبدأ الرضائية إستنادا لنص المادة 59 من القانون المدني<sup>1</sup>: "يتم العقد بمجرد أن يتبادل الطرفان التعبير عن إرادتهما المتطابقتين دون الإخلال بالنصوص القانونية.

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

أكد المشرع الجزائري ضمن المادة 324 مكرر 1 من القانون المدني وكذا النصوص التشريعية والتنظيمية الخاصة، كالمادة 29 من القانون 90-25 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 المتضمن قانون التوجيه العقاري<sup>2</sup> والمادة 61 من المرسوم 63-76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري<sup>3</sup>، على ضرورة توفر قاعدة الرسمية في كل عقد من شأنه نقل، تعديل، إنشاء أو زوال حق الملكية والحقوق العينية الأصلية والتبعية الأخرى، وذلك عن طريق إثبات هذه التصرفات في محرر رسمي، وقد عرفت المادة 324 من القانون المدني العقد الرسمي بقولها: "العقد الرسمي عقد يثبت فيه موظف أو ضابط عمومي أو شخص مكلف بخدمة عامة، ما تم لديه أو ما تلقاه من ذوي الشأن وذلك طبقا للأشكال القانونية وفي حدود سلطته وإختصاصه"، وتجدر الإشارة إلى أن المقصود بالعقد في المادة 324 من القانون المدني هو السند الرسمي أو الورقة الرسمية. إلا أنه كان من

<sup>1</sup> أنظر المادة 59 من الأمر 75-58 مؤرخ في 20 رمضان عام 1395 الموافق 26 سبتمبر سنة 1975 يتضمن القانون المدني، الجريدة الرسمية العدد 78، المعدل والمتمم.

<sup>2</sup> أنظر المادة 29 من القانون 90-25 مؤرخ في أول جمادى الأولى عام 1411 الموافق 18 نوفمبر سنة 1990، يتضمن التوجيه العقاري، الجريدة الرسمية العدد 49، الصادر بتاريخ 18 نوفمبر 1990.

<sup>3</sup> أنظر المادة 61 من المرسوم رقم 63-76 مؤرخ في 24 ربي الثاني عام 1396 الموافق 25 مارس سنة 1976 يتعلق بتأسيس السجل العقاري، الجريدة الرسمية العدد 30، الصادر 13 أبريل سنة 1976.

## الفصل الأول: الشروط الواجب توافرها في السندات الخاضعة للشهر

المستحسن إستعمال لفظ "ورقة" أو "سند" بدل كلمة "عقد" بإعتبار أن هذا الأخير هو تصرف قانوني مفرغ فيها.<sup>1</sup>

### المطلب الأول: شروط قاعدة الرسمية

من خلال نص المادة 324 من القانون المدني<sup>2</sup> نستخلص الشروط الواجب توافرها الصحة السند الرسمي وهي ثلاثة شروط نذكرها في ثلاثة فروع:

#### الفرع الأول: صدور السند الرسمي:

ويقصد بالموظف العام، الشخص الذي تعينه الدولة للقيام بإدارة شؤونها في مجال معين، ولا تطلق عليه تسمية موظف إلا بعد إنتهاء المدة التجريبية وتثبيته في منصب عمله، وهذا ما أكدته المادة 05 من المرسوم 85-59 المؤرخ في 23 مارس 1985 المتضمن القانون الأساسي النموذجي لعمال المؤسسات والإدارات العمومية<sup>3</sup>، ويدخل في هذا الإطار كذلك كل من كتاب الضبط، ومدراء أملاك الدولة بالنسبة للعقود التي يتم تحريرها من قبلهم وتكون الدولة طرفا فيها، كالعقود المتضمنة بيع الأملاك العقارية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة، وتأجيرها أو التنازل عنها وفقا للشروط والأشكال القانونية المحددة بموجب التشريع، وكذلك الولاة ورجال الدرك والشرطة، كل في حدود إختصاصه. أما صفة الضابط العمومي فإنها تثبت لكل شخص حامل أختام الدولة ويتولى إعداد مختلف المحررات التي يشترط القانون إفراغها في شكل رسمي، ومثالها العقود التي يحررها الموثق، والتي يشترط فيها القانون الصفة الرسمية أو التي يرغب الأشخاص إعطاءها هذه الصفة، كما نصت على ذلك المادة 03 من قانون 06-02 المؤرخ في 20 فيفري 2006 المتضمن تنظيم مهنة الموثق<sup>4</sup>، وتكتسي صفة الرسمية كذلك الأوراق

<sup>1</sup> فردي كريمة، الشهر العقاري في التشريع الجزائري، بحث مقدم لنيل شهادة الماجستير في علم القانون الخاص، فرع القانون العقاري، جامعة الإخوة منتوري قسنطينة، 2007/2008، ص 76.

<sup>2</sup> أنظر المادة 324 من القانون المدني المعدل والمتمم.

<sup>3</sup> أنظر المادة 05 من المرسوم 85-59 مؤرخ في أول رجب عام 1405 الموافق 23 مارس سنة 1985 يتضمن القانون الأساسي النموذجي لعمال المؤسسات والإدارات العمومية، الجريدة الرسمية العدد 13، الصادر بتاريخ 24 مارس سنة 1985.

<sup>4</sup> أنظر المادة 03 من القانون 06-02 مؤرخ في 21 محرم عام 1427 الموافق 20 فبراير سنة 2006، يتضمن تنظيم مهنة الموثق، الجريدة الرسمية العدد 14، الصادر بتاريخ 08 مارس سنة 2006.

## الفصل الأول: الشروط الواجب توافرها في السندات الخاضعة للشهر

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

إذن فبالنظر إلى طبيعة وصفة محرريها يمكن تصنيف السندات الرسمية إلى ثلاث فئات وهي: العقود التوثيقية، السندات الإدارية والأحكام القضائية.

### الفرع الثاني: إصدار السند الرسمي:

إن المحرر الذي يحرره الموظف العام لا يكون له طابع رسمي ولا تكون بياناته ذات حجية ملزمة، إلا إذا كان هذا الموظف صاحب الإختصاص بكتابتها<sup>1</sup>، أي أن تكون له سلطة لتحريرها بأن يكون الموظف العام في ممارسة قانونية لوظيفته، ولا يكون قد عزل أو أوقف عن عمله، أو حل موظف آخر محله، أو أحيل على التقاعد، ففي كل هذه الأحوال لا يجوز له مباشرة عمله وبالتالي لا تصح الورقة الرسمية التي قام بتحريرها، إلا إذا كان الأطراف والموظف يجهلون ذلك، أي على نية حسنة وذلك حماية للوضع الظاهر، كما لا يصح المحرر الرسمي إذا كان خارج دائرة الإختصاص الإقليمي للموظف أو الضابط العمومي الذي قام بتحريره، كأوراق المحاضر التي يعدها المحضر القضائي، والتي ألزمه القانون أن تكون في دائرة الإختصاص الإقليمي للمجلس القضائي الذي ينتمي إليه مكتبه، وذلك بموجب المادة 02 من قانون 06-03 المؤرخ في 20 فيفري 2006 المتضمن تنظيم مهنة المحضر القضائي<sup>2</sup>، كذلك الأوراق الرسمية التي يعدها الولاية ورؤساء البلديات لا تكون ذات حجية ملزمة خارج دائرة إختصاص ولاياتهم أو بلدياتهم، وفي مقابل ذلك نجد أن الموثق بإعتباره ضابط عمومي يعتبر صاحب الإختصاص في تحرير جميع العقود لا سيما العقود الناقلة للملكية العقارية، ويمتد

<sup>1</sup> يحي بكوش، أدلة الإثبات في القانون المدني الجزائري والفقهاء الإسلامي، الشركة الوطنية للنشر والتوزيع الجزائر، 1981، ص 96.

<sup>2</sup> أنظر المادة 02 من القانون 06-03 مؤرخ في 21 محرم عام 1427 الموافق 20 فبراير سنة 2006، يتضمن تنظيم مهنة المحضر القضائي، الجريدة الرسمية العدد 14، الصادر بتاريخ 08 مارس سنة 2006.

## الفصل الأول: الشروط الواجب توافرها في السندات الخاضعة للشهر

اختصاصه الإقليمي في تحريرها إلى كامل التراب الوطني، وهذا ما أكدته المادة 02 من قانون 06-02 المؤرخ في 20 فيفري 2006 المتضمن تنظيم مهنة الموثق.

### الفرع الثالث: تحرير السند الرسمي:

فيجب أن تحرر الأوراق الرسمية طبقا لبعض الشكليات التي نص عليها القانون، وهي التي تسمح بتفسير قرينة الرسمية التي تتمتع بها هذه الأوراق لأنها تضيف عليها ظاهرا يدل على صحتها<sup>1</sup>، ولقد إشتراط القانون ضرورة وجود بعض البيانات في الورقة الرسمية من أجل صحتها، وهي بيانات عامة والتي يجب أن يتضمنها السند الذي يحرره الموثق، وقد نصت عليها المادة 29 من قانون 06-02.<sup>2</sup>

وبيانات خاصة التي تتعلق بنوع العقد من بيع أو رهن أو هبة... إلخ، كما إذا كان كذلك التصرف القانوني واقع على عقار، فلا بد من تحديد العقار تحديدا منافيا للجهالة، بذكر الحدود والمساحة والحقوق المتعلقة به.<sup>3</sup>

وتجدر الإشارة إلى أن الإخلال بكيفية تحرير السند الرسمي يزيل عنه حجية ما ورد فيه، ونفاذه عبر كامل التراب الوطني، ما لم يثبت تزويره، وهو ما نصت عليه المادة 324 مكرر 5 من القانون المدني.<sup>4</sup>

### المطلب الثاني: المحررات الرسمية الخاضعة للشهر العقاري

إن المحررات الخاضعة للشهر العقاري كثيرة ومتنوعة بتنوع التصرفات القانونية المبرمة بين الأشخاص، فقد تكون هذه التصرفات صادرة من جانب واحد كالهبة والوقف والوصية، أو صادرة من جانبيين كعقد البيع والمقايضة، أو الحقوق العينية العقارية المتفرعة عن حق الملكية كحق الانتفاع والإرتفاق، أو حقوق عينية عقارية تبعية كعقد الرهن الرسمي، بالإضافة إلى التصرفات والأحكام المنشئة، الناقلة، المعدلة أو المنهية لحق الملكية، فجل هذه التصرفات لا ترتب أثرا فيما بين المتعاقدين، وفي مواجهة الغير، إلا من تاريخ تسجيلها في مجموعة البطاقات العقارية<sup>5</sup>، وهو ما أكده المشرع في المواد

<sup>1</sup> يحي بكوش، مرجع سابق، ص 100.

<sup>2</sup> أنظر المادة 29 من القانون 06-02 المتضمن مهنة الموثق، السالف ذكره.

<sup>3</sup> فردي كريمة، مرجع سابق، ص 86.

<sup>4</sup> خالد رامول، المحافظة العقارية كآلية للحفظ العقاري في التشريع الجزائري، قصر الكتاب، طبعة 2001، ص 38.

<sup>5</sup> حمدي باشا عمر، مجمع النصوص التشريعية والتنظيمية المتعلقة بالعقار، دار هومة، طبعة 2003، ص 487.

## الفصل الأول: الشروط الواجب توافرها في السندات الخاضعة للشهر

14 و 15 و 16 من الأمر 74-75 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقارية<sup>1</sup>.

وتجدر الإشارة إلى أن الحق العيني لا يتم قيده في السجل العقاري مجردا عن التصرف أو السند الذي أنشأه، سواء كان هذا السند ورقة رسمية أو عقدا رسميا أو حكما قضائيا نهائيا، أو واقعة قانونية، والقواعد العامة التي تعتمد عليها أنظمة الشهر تقتضي وجوب قيد الحقوق العينية في ظل نظام الشهر العيني، وتسجيل التصرفات العقارية في ظل نظام الشهر الشخصي، والفرق بين النظامين، هو أن نظام الشهر الشخصي لا يفرق بين الحق ومصدره، فبطلان التصرف يستتبع بطلان الحق الذي تولد عنه بحكم التبعية، أما في نظام الشهر العيني، فالحق ينشأ بالشهر دون أي اعتبار للتصرف، فمع احتمال وجود عيوب عالقة بالتصرف القانوني والتي قد تؤدي إلى إبطاله أو فسخه، فإن الشهر يطهره من كل هذه العيوب، ويجعل الحق مستقل عن التصرف تطبيقا لمبدأ القيد المطلق.<sup>2</sup>

### الفرع الأول: التصرفات القانونية المنشئة والناقلة لحقوق عينية عقارية:

إن التصرفات القانونية المنشئة والناقلة لحقوق عينية عقارية، تكون خاضعة بصفة إلزامية إلى عملية الشهر، وهذا ما نصت عليه المادة 793 من القانون المدني. والتصرفات المنشئة والناقلة للحقوق العينية، تكون إما تصرفات عقدية وإما تصرفات غير عقدية.

### أولا: التصرفات العقدية:

وهي التصرفات التي تصدر نتيجة تطابق إرادتين، وأكثر هذه العقود شيوعا هو عقد البيع<sup>3</sup>، كما عرفته المادة 351 من القانون المدني.<sup>1</sup> كما أشارت إليه المادة 166 من

<sup>1</sup> أنظر المواد 14 و 15 و 16 من الأمر 74-75 مؤرخ في 08 ذي القعدة عام 1395 الموافق 12 نوفمبر سنة 1975 يتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، الجريدة الرسمية العدد 92، الصادر بتاريخ 18 نوفمبر سنة 1975.

<sup>2</sup> عمر صداقي، شهر التصرفات العقارية في القانون الجزائري، رسالة ماجستير، معهد العلوم القانون والإدارية جامعة الجزائر، 1982، ص 61

<sup>3</sup> خليل أحمد حسن قدارة، الوجيز في شرح القانون المدني الجديد (عقد البيع)، الجزء الرابع، ديوان المطبوعات الجامعية، طبعة 1996، ص 113.

## الفصل الأول: الشروط الواجب توافرها في السندات الخاضعة للشهر

القانون المدني، أما إذا كان محل عقد البيع عقار فإن إنتقال الملكية أو الحقوق العينية الأخرى، لا يتم إلا بعد إتخاذ إجراءات الشهر، كما نصت عليه المادة 165 من القانون المدني.<sup>2</sup> كما أشارت أيضا إليه المادة 16 من الأمر 75-74.<sup>3</sup>

### ثانيا: التصرفات غير العقدية:

ويقصد بها التصرفات التي تصدر نتيجة الإرادة المنفردة، ومن هذه التصرفات نجد الوقف والوصية.

1- **الوقف:** عرفه المشرع من خلال المادة 213 من قانون الأسرة<sup>4</sup>، ثم جاء قانون 91-10 المؤرخ في 27 أبريل 1991 المتعلق بالأوقاف المعدل والمتمم<sup>5</sup> في المادة 03 منه بتعريف أعم.<sup>6</sup>

2- **الوصية:** تعد الوصية من أهم التصرفات القانونية الكثيرة الإنتشار في الحياة العملية، وقد نظم المشرع الجزائري الوصية كطريق لإكتساب الملكية في المواد من 775 إلى 777 من القانون المدني، كما تناولها في قانون الأسرة، ضمن المواد 184 حتى 201، وقد عرفتها المادة 184 من قانون الأسرة بما يلي: " الوصية تمليك مضاف إلى ما بعد الموت بطريق التبرع".<sup>7</sup>

### الفرع الثاني: التصرفات القانونية المقررة لحقوق عينية عقارية:

التصرفات القانونية المقررة الحقوق عينية عقارية، هي التصرفات التي يقتصر أثرها على تقرير حق موجود من قبل وتم الكشف عنه، وقد ألزم المشرع شهر هذا النوع

<sup>1</sup> أنظر المادة 351 من القانون المدني المعدل والمتمم.

<sup>2</sup> حسن طوابيبيبة، نظام الشهر العقاري الجزائري، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق جامعة الجزائر، 2002، ص 71.

<sup>3</sup> أنظر المادة 16 من الأمر 75-74، السالف ذكره.

<sup>4</sup> أنظر المادة 213 من القانون رقم 84-11 المؤرخ في 9 رمضان عام 1404 الموافق 9 يونيو سنة 1984، المتضمن قانون الأسرة، المعدل والمتمم.

<sup>5</sup> أنظر المادة 03 من القانون رقم 91-10 مؤرخ في 12 شوال عام 1411 الموافق 27 أبريل سنة 1991، المتعلق بالأوقاف، الجريدة الرسمية العدد 21، الصادر في 08 ماي سنة 1991، المعدل والمتمم.

<sup>6</sup> حمدي باشا عمر، عقود التبرعات (الهبية-الوصية-الوقف)، دار هومة، طبعة 2004، ص 83.

<sup>7</sup> نفس المرجع، ص 86.

## الفصل الأول: الشروط الواجب توافرها في السندات الخاضعة للشهر

من التصرفات من خلال نص المادة 16 من الأمر 75-74<sup>1</sup>، حيث وردت فيها عبارة (أو تصريح) والتي تدل على التصرفات المقررة لحقوق عينية.

### أولاً: التصرفات القانونية المنشأة أو المقررة للحقوق العينية التبعية:

إن جميع التصرفات المنشئة لحق من الحقوق العينية العقارية التبعية، والمقررة لها، يجب شهرها عن طريق القيد، فيترتب على عدم قيدها في مجموعة البطاقات العقارية، أنها لا تكون لها حجية على غيره، ومثال ذلك: عقد الرهن الرسمي، عقد الرهن الحيازي، حق التخصيص وحق الإمتياز.

### ثانياً: التصرفات القانونية المنشأة لحقوق شخصية:

الحق الشخصي علاقة قانونية بين شخصين، بمقتضاها يحق لأحدهما أن يلزم الآخر بأن يؤدي له عملاً أو أن يتمتع لصالحه عن أداء عمل، والأصل أن التصرفات القانونية المنشئة لحقوق شخصية لا تخضع للشهر، إلا أن المشرع الجزائري إستثنى من هذه التصرفات الإيجارات عندما يكون محلها عقار وتزيد مدتها عن إثنا عشرة سنة، وهذا ما أكدته المادة 17 من الأمر 75-74، بقولها: "إن الإيجارات التي تزيد مدتها عن 12 سنة لا يكون لها أثر بين الأطراف ولا يحتج بها إتجاه الغير في حالة عدم إشهارها وذلك مع مراعاة أحكام المادة 165 من الأمر 71-73 المؤرخ في 08 نوفمبر 1971 المتضمن الثورة الزراعية، إذن كل تصرف بإيجار العقارات لمدة إثني عشر سنة فما فوق يجب أن يشهر في مجموعة البطاقات العقارية، وإلا فإنه لا يرتب أي أثر سواء بين أطراف التصرف أو إتجاه الغير. وبمفهوم المخالفة لنص المادة 17 من الأمر 75-74، فإن الإيجارات الأقل من مدة إثني عشر سنة ترتب أثرها دون حاجة لشهرها.

كذلك بالنسبة للمخالصات والحوالات بالأجرة، والتي نص عليها المشرع ضمن المادة 897 من القانون المدني حيث جاء فيها: "لا تكون المخالصة بالأجرة مقدما لمدة تزيد على ثلاث سنوات ولا الحوالة بها كذلك نافذة في حق الدائن المرتهن إلا إذا كان تاريخها ثابتا وسابقا التسجيل تنبيه نزع الملكية.

<sup>1</sup> أنظر المادة 16 من المرسوم 75-74، السالف ذكره.

## الفصل الأول: الشروط الواجب توافرها في السندات الخاضعة للشهر

وإذا كانت المخالصة أو الحوالة لمدة تزيد على ثلاث سنوات فإنها لا تكون نافذة في حق الدائن المرتهن إلا إذا سجلت قبل قيد الرهن، وإلا خفضت المدة إلى ثلاث سنوات مع مراعاة المقتضى.<sup>1</sup>

ويقصد بالمخالصة تلك المبالغ التي تدفع مقدما إلى مالك العقار كمقابل إيجار العقار المدة تزيد عن ثلاث سنوات، أما الحوالة فيقصد بها حوالة المنتفع من الإيجار الذي دفع ثمنه مقدما إلى شخص آخر ليحل محله في الإنتفاع بالعقار المؤجرة، وسواء تعلق الأمر بالمخالصة أو الحوالة فإن كلاهما يثقل العقار وينقص من قيمته، ولذلك رأى المشرع الجزائري حسب نص المادة 897 من القانون المدني أن الإحتجاج بالمخالصة أو بالحوالة لمدة تزيد عن ثلاث سنوات في مواجهة الغير سواء كان هذا الغير دائن مرتهن أو مشتري، لا يكون إلا إذا تم شهرها قبل قيد الرهن أو قبل تسجيل عقد البيع. أما إذا لم تشهر فإنه لا يمكن الإحتجاج بها، بل تخفض ملتها إلى ثلاث سنوات حتى تكون لها الحجية إذا كانت ذات تاريخ ثابت، وهذا هو المقصود من عبارة "... مع مراعاة المقتضى الوارد في الفقرة السابقة الواردة في آخر المادة.

### الفرع الثالث: الوقائع القانونية المنشأة لحقوق عينية عقارية:

الواقعة القانونية حدث يرتب عليه القانون أثرا، كالواقعة المادية للإلتصاق وواقعة التقادم التي تؤدي إلى إكتساب الحقوق وكذلك الواقعة المادية للوفاة التي يرتب عليها القانون إنتقال الحقوق الميراثية، والأصل أن الشهر يخص التصرفات القانونية، إلا أن التشريعات عمدت على قيد تلك الوقائع إعتبارا للحق العقاري الذي تحويه.<sup>2</sup>

### أولا: الأحكام القضائية النهائية:

تعد الأحكام الصادرة عن مختلف الجهات القضائية، في عدد من الحالات سندات رسمية تحل محل عقود الملكية المنصبة على الملكية العقارية وهذه الأحكام القضائية التي تتناول الحق العيني العقاري سواء أكان حقا عينيا أصليا أو تبعا، وسواء تناولته إنشاء أو نقلا أو تعديلا، ففي كل هذه الأحوال يتعين شهر الحكم القضائي، حتى تكون له حجية في مواجهة الغير، ولقد أوجب المشرع شهر الأحكام القضائية ضمن المادة 38

<sup>1</sup> محمد حسنين، الوجيز في نظرية الحق بوجه عام، المؤسسة الوطنية للكتاب 1981، ص 36.

<sup>2</sup> ليلي زروقي، حمدي باشا عمر، المنازعات العقارية، دار هومة، طبعة 2003، ص 209.

## الفصل الأول: الشروط الواجب توافرها في السندات الخاضعة للشهر

من المرسوم 63-76 ، حيث جاء فيها: " كل إشهار لعقود أو قرارات قضائية تتضمن إنشاء أو تعديل أو إنهاء إرتفاقات أو حقوقا مشتركة يجب أن يكون موضوع تأشير على بطاقة كل عقار"، كما أشارت المادة 62 من نفس المرسوم للأحكام القضائية بقولها: "كل عقد أو قرار قضائي يكون موضوع إشهار في محافظة عقارية، يجب أن يشتمل...". وتجدر الإشارة إلى أن الأحكام القضائية الواجبة الشهر هي الأحكام النهائية الحائزة لقوة الشيء المقضي فيه.

### ثانيا: شهر بعض التصرفات الإدارية:

إن الدولة ومجموعاتها المحلية تملك رصيذا عقاريا مثلها مثل الأفراد، ولذلك فإن القانون خول لها التصرف في هذه المحفظة العقارية، وذلك بإبرام مختلف التصرفات القانونية في حدود إختصاصاتها وهي كغيرها من التصرفات لا يمكن الإحتجاج بها، إلا بعد شهرها لدى المحافظة العقارية المختصة إقليميا، فتحرير العقود الإدارية يكون من إختصاص مدير أملاك الدولة بالنسبة للعقارات التابعة للدولة والولاية بصفته موثق الدولة والجماعات المحلية، كما أكدت ذلك المادة 8 من المرسوم التنفيذي 91-61 المؤرخ في 2 مارس 1991 يتضمن تنظيم المصالح الخارجية لأملاك الدولة والحفظ العقاري، حيث جاء فيها: "تتولى مديرية أملاك الدولة في الولاية ما يأتي: تقوم بتحرير العقود المتعلقة بالعمليات العقارية التابعة لأملاك الدولة، وبحفظ النسخ الأصلية ذات الصلة بها".<sup>1</sup>

أما على مستوى البلدية فإن تحرير العقود الإدارية يكون من إختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي بالنسبة للعقارات التابعة للبلدية، إلا أنه بعد صدور قانون التوجيه العقاري 90-25 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990، أصبحت الوكالة المحلية للتسيير العقاري هي المختصة لوحدها بتسيير المحفظة العقارية البلدية، والتي غالبا ما تلجأ إلى إبرام عقودها عن طريق مكاتب التوثيق، ولم يبق لرؤساء المجالس الشعبية سوى حق تحرير عقود التصرف في الملكية العقارية البلدية لصالح الأشخاص المعنوية العامة، دون حاجة للمرور عن طريق الوكالات المحلية للتسيير العقاري، وهذا ما نصت عليه المادة 2/73 من قانون التوجيه العقاري.<sup>2</sup>

<sup>1</sup> فردي كريمة، مرجع سابق، ص 125.

<sup>2</sup> أنظر المادة 73 الفقرة 2 من القانون رقم 90-25 يتضمن التوجيه العقاري، السالف ذكره.

## الفصل الأول: الشروط الواجب توافرها في السندات الخاضعة للشهر

والإحتجاج بالعقود الإدارية سواء فيما بين المتعاقدين أو إتجاه الغير، يجب أن يكون قد تم شهرها في البطاقات العقارية على مستوى المحافظات العقارية المختصة إعمالاً بنص المادتين 15 و 16 من الأمر 75-74<sup>1</sup>، والمادة 29 من قانون التوجيه العقاري.

وتجدر الإشارة إلى أن عملية تسجيل العقود الإدارية لدى مصلحة التسجيل والطابع وشهرها في المحافظة العقارية، هي من إختصاص الإدارة البائعة محررة العقد، إذ تكون ملزمة بالقيام بجميع الشكليات، أما في حالة إمتناعها عن إتمام شكليات التسجيل والشهر العقاري، فإنه يمكن وإستثناء المبدأ الفصل بين السلطات، وعدم جواز توجيه أوامر للإدارة من طرف القاضي، أن يلجأ المشتري إلى القاضي الإداري لتوجيه أوامر للإدارة لإتمام هذه الإجراءات، إذ إعتبر القضاء الإداري الجزائي رفض الإدارة البائعة القيام بشكليات التسجيل والشهر يدخل ضمن حالات التعدي، التي يجوز فيها القاضي الإداري توجيه أوامر للإدارة وإلزامها بإتمام تسجيل وشهر العقد الإداري موضوع المطالبة القضائية.<sup>2</sup>

<sup>1</sup> أنظر المواد 15 و 16 من الأمر 75-74، السالف ذكره.

<sup>2</sup> حمدي باشا عمر، حماية الملكية العقارية الخاصة، دار هومة طبعة 2003، ص 49.

**المبحث الثاني: قاعدة الأثر النسبي (الإشهار المسبق):**

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

إن قاعدة الأثر النسبي التي يمكن من خلالها للمحافظ العقاري مقارنة الوثائق محل إجراء الشهر مع المحررات التي سبق شهرها والمحتفظ بنسخ منها لدى المحافظة العقارية، لا يمكن تطبيقها في جميع الأحوال، إذ توجد بعض الحالات القانونية التي يصعب فيها على المحافظ العقاري مراقبة قاعدة الأثر النسبي، سواء باعتبارها أول إجراء، أو أنها حالات إقتضتها عملية التحول من نظام الشهر الشخصي الموروث عن الحقبة الإستعمارية إلى نظام الشهر العيني<sup>1</sup> المحدث بموجب الأمر 75-74، ولهذا الغرض أورد المشرع جملة من الإستثناءات على قاعدة الأثر النسبي.

**المطلب الأول: الإستثناءات الواردة:**

سوف نتطرق للإستثناءات من خلال فرعين: الأول حول الإجراء الأول الخاص بالشهر في السجل العقاري، والثاني حول شهادة الحياة:

**الفرع الأول: الإجراء الأول الخاص بالشهر في السجل العقاري:**

بعد إتمام إجراءات المسح العقاري المتمثلة في تحديد حدود البلديات والملكيات داخل كل بلدية، والتحقق في الميدان لإبراز أصحاب الحقوق والملاك وإعداد وثائق المسح من مخططات وسجلات تبين العقارات الممسوحة وترقيمها ورسم حدودها، تصبح وثائق مصلحة المسح العقاري جاهزة الإيداعها لدى المحافظة العقارية، ليتكفل المحافظ العقاري بإنشاء السجل العقاري، وهو ما نصت عليه المادة 08 من المرسوم 76-63.<sup>2</sup>

فبعد عملية الإيداع مقابل محضر التسليم، يعمل المحافظ العقاري على فحص الوثائق المساحية ويسعى إلى المطابقة بين النطاق الطبيعي والذي يشكل الكيان العقاري على مستوى البلدية، والنطاق القانوني الذي يشكل الكيان الحقيقي لها، ثم يقوم المحافظ

<sup>1</sup> فردي كريمة، مرجع سابق، ص 96.

<sup>2</sup> أنظر المادة 8 من المرسوم 76-63، السالف ذكره.

## الفصل الأول: الشروط الواجب توافرها في السندات الخاضعة للشهر

العقاري بإخضاع الوثائق لعملية الشهر بعد أن يعطي لكل عقار ممسوح رقم معين ويخصص له بطاقة عقارية تشتمل على كافة بياناته على أساس وثائق مسح الأراضي. إن هذا الإجراء الأولي الرامي إلى إيداع وثائق العقارات الممسوحة، ليس بحاجة إلى إشهار مسبق كي يتم تسجيلها في المحافظة العقارية، ذلك أن الهدف من عملية المسح العام للأراضي هو تأسيس السجل العقاري، الذي يمثل النطاق الطبيعي للوضعية القانونية للعقارات، زد على ذلك أن النتائج الأولية لعمليات مسح الأراضي تبين أن هناك عدد هام من الوحدات العقارية غير مشغولة بصفة رسمية من قبل الأفراد، مما جعلها دون أي عنوان قانوني، وهذا ما يدفع بالمحافظ العقاري عند قيامه بعمليات شهر التصرفات الواردة على هذه العقارات، إلى عدم اشتراط توافر قاعدة الأثر النسبي، وهي نفس الوضعية التي طبقت على الملاك الذين لم يحضروا المستندات الخاصة بتحديد هويتهم وطبيعة ملكيتهم، عند إيداع وثائق المسح لدى المحافظة العقارية طبقا لنص المادة 10 من المرسوم 63-76.<sup>1</sup>

ولقد تم التنصيص على هذا الإستثناء الوارد على قاعدة الأثر النسبي في المادة 89 من المرسوم 63-76<sup>2</sup> المعدلة بموجب المرسوم 93-123 المؤرخ في 19 ماي 1993 إذ جاء فيها: " تستثني القاعدة المدرجة في الفقرة الأولى من المادة 88 أعلاه.... - عند الإجراء الأولي الخاص بشهر الحقوق العقارية في السجل العقاري والذي يتم تطبيقا للمواد 8 إلى 18 من هذا المرسوم... ".

### الفرع الثاني: شهادة الحيابة:

إن النسبة الضئيلة للملكية الموثقة الموروثة عن العهد الإستعماري، والإستغلال غير المشروع لقطع الأراضي، أدى بالمشروع الجزائري إلى محاولة حل مشكلة إثبات الملكية العقارية بصفة إنتقالية، وذلك بحث الأشخاص الذين يحوزون على أراضي لم تشملها عملية المسح العقاري، الحصول على سند حيازي يعرف "بشهادة الحيابة"<sup>3</sup>، تسلم لهم من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي الكائن بدائرة إختصاصه العقار محل

<sup>1</sup> أنظر المادة 10 من المرسوم 63-76، السالف ذكره.

<sup>2</sup> أنظر المادة 89 من المرسوم 63-76، السالف ذكره.

<sup>3</sup> حمدي باشا عمر، مرجع سابق، ص 58.

## الفصل الأول: الشروط الواجب توافرها في السندات الخاضعة للشهر

الطلب، وهذا للمساهمة ولو بصفة غير مباشرة في تكوين السجل العقاري، المزمع إنجازه في إطار مسح الأراضي العام المنصوص عليه بموجب الأمر 74-75. وشهادة الحيازة سند إسمي لا يسمح لصاحبه التصرف في العقار موضوع السند، وتسقط بقوة القانون بعد سنة من وفاة صاحبها، ما عدا في حالة طلب وقع من طرف الورثة خلال هذه المدة التسليم شهادة حيازة جديدة بإسمهم<sup>1</sup>، كما أن شهادة الحيازة ترتب لصاحبها مجموعة من المكناات القانونية التي لا تمنح إلا للمالك بسند رسمي مشهر، كحق إبرام عقد رهن على العقار المحاز، وكذا إمكانية الحصول على رخص التعمير كرخصة البناء، رخصة الهدم...، لكن نظرا للطابع الشخصي لهذه الشهادة، فهي لا تخول لصاحبها كل الخاصيات المتعلقة بحق الملكية، وتبقى مجرد إجراء إستثنائي ومؤقت، شرع لتسوية حالة العقارات دون سند، في إنتظار الإنتهاء من عملية مسح الأراضي ومنح الدفتر العقاري.

وترتب شهادة الحيازة هذه الآثار القانونية بمجرد تسجيلها، ثم شهرها لدى المحافظة العقارية، فعلى غرار كل وثيقة خاضعة للشهر، تودع شهادة الحيازة في نسختين، ويكون الفحص الذي يتم من طرف المحافظ العقاري قبل التسجيل في سجل الإيداع سهلا وسريعا، إذ أن الوثيقة ذات شكل موحد يكتفي فيها المحرر إعطاء المعلومات المناسبة الخاصة بهوية الشخص والعقار، ويكون التسجيل في سجل الإيداع مؤقتا لمدة خمسة عشر يوما ثم تسجل بعد ذلك في سجل الإيداع النهائي بعد أن يتحقق المحافظ العقاري من الطبيعة القانونية للعقار، أي إذا كان من نوع الملك الخاص ولم يحرر بشأنه عقد مشهر، ثم يقيد بها ضمن البطاقات العقارية والتي تمسك على الشكل الشخصي طبقا لأحكام المادتين 113 و114 من المرسوم 63-76<sup>2</sup>، ويجب أن ترتب على حدى بصفة متميزة وبالنسبة لكل بلدية.<sup>3</sup>

<sup>1</sup> المذكرة الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية بتاريخ 14 أكتوبر 1991، تحت رقم: 4123، بعنوان إعداد شهادات الحيازة.

<sup>2</sup> أنظر المواد 113 و114 من امرسوم 63-76، السالف ذكره.

<sup>3</sup> حمدي باشا عمر، محررات شهر الحيازة، مرجع سابق، ص 146.

## الفصل الأول: الشروط الواجب توافرها في السندات الخاضعة للشهر

وتجدر الإشارة إلى أن شهادة الحياة من السندات الإدارية الرسمية المعفاة من قاعدة الأثر النسبي، يهدف المشرع من ورائها تسوية وضعية العقارات وتطهير الملكية الخاصة.

إلا أن المساوىء الجوهرية الملاحظة في مجال إعداد شهادات إكتساب الملكية بالتقادم المكسب (عقد الشهرة وشهادة الحياة)، وبالأخص إعداد عقود الشهرة من طرف الموثقين، الذي كان يتم بصفة سطحية، ولا يتطلب تدخل أي ممثل عن السلطات العمومية في الميدان، إذ أن إعداده يتم بمجرد تصريح من طرف المدعي لحق الملكية مدعم بشاهدين، وينشر في الجريدة بطلب من الموثق الملتزم منه تحرير عقد الشهرة، فتبين أن هذا الإجراء مشوب بنقص واضح بالنظر للمصادقية التي يجب أن يتميز بها كل عقد ملكية عقارية، والذي بمجرد شهره بالمحافظة العقارية تجب حمايته من قبل الدولة، إضافة إلى ما لوحظ في غالب الأحيان إستغلال شهادات إكتساب الملكية بالتقادم المكسب لتسوية عمليات غير قانونية كإستبعاد بعض الورثة من التركة، أو إستعمال هذا الإجراء التسوية وضعيات إستلاء على الأملاك العمومية، فنجم عن العديد من عقود الشهرة خصومات أمام القضاء.<sup>1</sup>

كل هذه الأسباب جعلت المشرع الجزائري يتدخل من أجل إيجاد الحل الأنسب لهذه الوضعية، بسنه القانون 02-07 المؤرخ في 27 فيفري 2007 يتضمن تأسيس إجراء المعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري<sup>2</sup>، ليحل محل المرسوم 83-352 المؤرخ في 21 ماي 1983 الذي يسن إجراء إثبات التقادم المكسب وإعداد عقد الشهرة المتضمن الإقرار بالملكية، وذلك لتمكين تدخل السلطة العمومية وحدها فيما يخص المعاينة والإقرار بحق الملكية العقارية على أساس الحياة المنصوص عليها في القانون المدني، بإجراء تحقيق عقاري يتم تحت المراقبة المباشرة لمدير الحفظ العقاري للولاية وبيباشر بطلب من المدعي لحق الملكية، ويقوم به محقق

<sup>1</sup> حمدي باشا عمر، مرجع سابق، ص 66.

<sup>2</sup> القانون 02-07 المؤرخ في 27 فيفري سنة 2007، يتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري، الجريدة الرسمية العدد 15، الصادرة بتاريخ 28 فيفري سنة 2007.

## الفصل الأول: الشروط الواجب توافرها في السندات الخاضعة للشهر

عقاري معين من طرف مدير الحفظ العقاري، من بين الأعوان الموضوعين تحت سلطته والمنتمين لسلك مفتشي أملاك الدولة.

كما يطبق هذا الإجراء على كل عقار لم يخضع لعمليات مسح الأراضي، والعقارات التي لم تكن موضوع سندات ملكية، إضافة إلى العقارات التي أعدت بشأنها سندات ملكية قبل الفاتح من مارس 1961 والتي لم تعد تعكس الوضعية العقارية المطلوبة، وهذا ما نصت عليه المادة 02 من القانون 07-02.<sup>1</sup>

وما تجب ملاحظته في هذا المقام، أن في الوقت الذي تسير فيه الدولة الجزائرية نحو النظام اللبرالي الذي يقوم على إقتصاد السوق، جاء قانون 07-02، لينزع الصلاحيات من الموثقين في إعداد عقود الشهرة المتضمنة إكتساب الملكية العقارية بالتقدم المكسب، وإرجاع هذه الصلاحيات في يد الإدارة الجزائرية، ليعطي سلطات أوسع للإدارة بما يتماشى ومفهوم الدولة المتدخلة، والذي يتعارض مع المفهوم اللبرالي.

### المطلب الثاني: العقود:

سوف نتطرق إلى العقود من خلال فرعين: الأول حول عقود الشهرة، والثاني حول عقود الإستصلاح:

### الفرع الأول: عقود الشهرة:

نظرا لما تعرفه عملية مسح الأراضي من بطء، إذ لم يتم مسح سوى ثلث عقارات البلديات، ومن أجل تطهير الوضعية العقارية للأملاك التي لم تشملها بعد عمليات المسح، خاصة وأن ما يقارب ثلثي الملكية العقارية الخاصة في بلادنا ليست لها سندات ملكية مكتوبة، كما أن هناك قرى بأكملها إنتقلت ملكية الأراضي فيها من جيل إلى جيل عن طريق الحياة، كل هذه المعطيات جعلت المشرع الجزائري يتدخل لتشجيع وحث المواطنين الذين يحوزون أراضي لم تشملها بعد عملية المسح، للحصول بفضل إجراءات بسيطة وفي آجال معقولة على سندات ملكية بإعداد عقود الشهرة، وذلك عن طريق المرسوم 83-352 المؤرخ في 21 ماي 1983 الذي يبين إجراء إثبات التقدم المكسب وإعداد عقد الشهرة المتضمن الإقرار بالملكية.<sup>2</sup>

<sup>1</sup> أنظر المادة 2 من القانون 07-02، السالف ذكره.

<sup>2</sup> حمدي باشا عمر، مجمع النصوص التشريعية والتنظيمية المتعلقة بالعقار، مرجع سابق، ص 07.

## الفصل الأول: الشروط الواجب توافرها في السندات الخاضعة للشهر

ويمكن أن نعرف عقد الشهرة بأنه محرر رسمي يعد من قبل موثق طبقاً للأشكال القانونية وفي حدود سلطته وإختصاصه، يتضمن إشهار الملكية على أساس التقادم المكسب بناء على تصريح طالب العقد.<sup>1</sup>

ويحرر عقد الشهرة وفقاً لإجراءات قانونية منصوص عليها في المرسوم 83-352، وبعد ذلك يقوم الموثق بتسجيله لدى الجهات المختصة لتحصيل الدولة للجانب الضريبي لصالح الخزينة العمومية، ثم يتم شهره بالمحافظة العقارية المختصة، إستناداً لأحكام المادة 14 من الأمر 74-75، ويجوز للمحافظ العقاري في هذه الحالة رفض القيام بشهر عقد الشهرة، إذا لم يتضمن العقد البيانات المطلوبة قانوناً، كعدم تحديد الحالة المدنية لصاحب العقد، أو عدم تحديد مواصفات العقار المراد إعداد عقد الشهرة عليه كاملة من حيث نوعه، موقعه، مساحته ومعالمه الحدودية.<sup>2</sup>

ونظراً لأن تحرير عقد الشهرة في حد ذاته أول إجراء بالنسبة للعقار، هذا ما دفع بالمشروع الجزائري من إستثنائه من قاعدة الأثر النسبي.

### الفرع الثاني: عقود الإستصلاح:

يعد الإستصلاح سبب من أسباب كسب الملكية العقارية في التشريع العقاري الجزائري، فبالرجوع إلى نص المادة الأولى من القانون 83-18 المؤرخ في 03 أوت 1983 المتضمن حيازة الملكية العقارية الفلاحية، نجد أن الإرادة التشريعية لا تقتصر على منح قطع أرضية للإستثمار والإستفادة من ثمارها مقابل إتاوة مع إحتفاظ الدولة بملكية الرقابة، بل يتعدى الأمر إلى التنازل عنها بشروط لكل شخص طبيعي أو اعتباري، إذ تمكنه من تملك أراضي فلاحية أو قابلة للفلاحة واقعة في المناطق الصحراوية، أو واقعة على الأراضي الأخرى، غير المخصصة التابعة للملكيات العامة والممكن إستخدامها للفلاحة بعد الإستصلاح، وفقاً لما نصت عليه المادة 04 من قانون 83-18.<sup>3</sup>

<sup>1</sup> حمدي باشا عمر، محررات شهر الحيازة، دار هومة، طبعة 2002، ص 17.

<sup>2</sup> حمدي باشا عمر، عقد الشهرة، مجلة الموثق، العدد 7 (جوان-جويلية 2002)، ص 41.

<sup>3</sup> أنظر المادة 04 من القانون 83-18 مؤرخ في 13 أوت سنة 1983 متعلق بحيازة الملكية العقارية الفلاحية، الجريدة الرسمية العدد 34، الصادر بتاريخ 16 أوت 1983.

## الفصل الأول: الشروط الواجب توافرها في السندات الخاضعة للشهر

وتمنح عقود الإستفادة بعد تحريرها من طرف مدير أملاك الدولة ممثلا في والي الولاية، مع وجوب شهرها بالمحافظة العقارية، وعملية شهر مثل هذه العقود الإدارية يعد بمثابة إجراء أولي لا يتطلب توافر قاعدة الأثر النسبي.

وفي الأخير يمكن القول أن المشرع الجزائري، وبغية منه في إرساء قواعد تنظيم الشهر العقاري على أسس قوية، سن مجموعة من الشروط القانونية وألزم مراعاتها في كل عملية تحرير رسمية تحت طائلة البطلان، كما خول للمحافظين العقاريين صلاحيات واسعة في مراقبة مدى توفر هذه الشروط القانونية في الوثائق الخاضعة لعملية الشهر العقاري.<sup>1</sup>

<sup>1</sup> حمدي باشا عمر، محررات شهر الحيازة، مرجع سابق، ص 54.

المبحث الثالث: هوية الأطراف وتعيين العقارات

حتى تلقى التصرفات القانونية المتعلقة بحقوق عقارية، سواء كانت هذه الحقوق عبارة عن حقوق عينية أصلية أو تبعية، الحجية المطلقة والحماية التامة أثناء عملية الشهر، فإنه من الضروري أن تكون المعلومات التي تتضمنها هي معلومات صحيحة وسليمة تعكس بالفعل واقع التصرف وأطرافه، ومن أجل ذلك وضع المشرع الجزائري مجموعة من الشروط القانونية، منها ما هو متعلق بطرفي التصرف، إذ يستوجب تحديدهما تحديدا كاملا منافيا للجهالة، ومنها ما هو متعلق بالعقار موضوع التصرف، من خلال تعيين موقعه، مساحته وحدوده. وسنتناول هذه الشروط القانونية بشيء من التفصيل في مطبين، يتضمن المطلب الأول الشروط القانونية الخاصة بالأطراف، ويتضمن المطلب الثاني الشروط القانونية الخاصة بالعقارات.<sup>1</sup>

المطلب الأول: الشروط القانونية الخاصة بالأطراف

لا يخفى عنا أن طرفي التصرف القانوني عبارة عن أشخاص، والشخص ركن أساسي في الحق، فهو صاحب الحق، والشخص قانونا هو من يكون صالحا لأن يصير صاحب حق، وأن يتحمل الإلتزام ويحيا حياة قانونية، وتلك هي الشخصية القانونية، كما أنه لا تقتصر الشخصية على الإنسان وحده بل إمتدت إلى مجموعات الناس ومجموعات الأموال التي تستهدف خيرا للجماعة، إذ إعتبرها القانون أشخاصا ما دام أن لديها القابلية لأن تكون طرفا إيجابيا أو سلبيا في الحقوق، وسميت بالأشخاص الإعتبارية أو المعنوية<sup>2</sup>، والتي تتمتع بجميع الحقوق إلا ما كان منها ملازما لصفة الإنسان، وذلك في الحدود التي يقرها القانون. إذن فهناك نوعين من الأشخاص القانونية، أشخاص طبيعية وأخرى معنوية.

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

<sup>1</sup> حمدي باشا عمر، محررات شهر الحياة، مرجع سابق، ص 56.

<sup>2</sup> محمد حسنين، الوجيز في نظرية الحق بوجه عام، مرجع سابق، ص 49.

الفرع الأول: عناصر تعيين الأطراف

من أجل ضمان قانونية العقد وسلامته، إعتبر المشرع الجزائري التعيين الدقيق الأشخاص أصحاب الحقوق شرطا ضروريا لقبول إيداع الوثائق، ووضع على عاتق المحافظ العقاري صلاحية التحقيق في هوية وأهلية الأطراف من خلال نص المادة 22 من الأمر 74-75،<sup>1</sup> حيث جاء فيها: "يحقق المحافظ في هوية وأهلية الأطراف الموجودين على وسائل الإثبات وكذلك في صحة الأوراق المطلوبة من أجل الإشهار..." وعملية تعيين الأطراف تختلف باختلاف أشخاص الحق، سواء كانوا أشخاصا طبيعيين أو معنويين.

أولا: عناصر التعيين بالنسبة للأشخاص الطبيعية:

نصت المادة 62 من المرسوم 63-76،<sup>2</sup> على أن كل عقد أو قرار قضائي يكون موضوع إشهار في محافظة عقارية، يجب أن يشتمل على عناصر التعيين التالية:

ألقاب وأسماء وتاريخ ومكان ولادة ومهنة أصحاب الحق وأسماء زوجاتهم، أما فيما يخص الشهادات التوثيقية التي تعد بعد الوفاة، يجب الإشارة فيها إلى الحالة المدنية للمتوفي والتصديق عليها، مع ذكر أسماء وألقاب وموطن وتاريخ الولادة، ومهنة كل وارث أو موصى له. وقد تم تعديل الشروط القانونية التي تضمنتها المادة 62 من المرسوم 63-76، بموجب المادة الأولى من المرسوم التنفيذي 93-123 المؤرخ في 19 ماي 1993 المعدل والمتمم للمرسوم 63-76، وذلك بإضافة عنصر جنسية الأطراف، والإستغناء عن ذكر أسماء زوجاتهم، وقد أطلق المشرع على الهوية الكاملة للأشخاص الطبيعيين الشرط الشخصي للأطراف، وهو ما أشارت إليه المادة 65 من المرسوم 76-63 بقولها: "إن العقود والقرارات والجداول، فيما يخص الأشخاص الطبيعيين يجب أن يتضمن الإشارة إلى جميع العناصر التي تسمح بتحديد الشرط الشخصي للأطراف...".<sup>3</sup>

<sup>1</sup> أنظر المادة 22 من المرسوم 74-75، السالف ذكره.

<sup>2</sup> أنظر المادة 63 من المرسوم 63-76، السالف ذكره.

<sup>3</sup> أنظر المواد 1 و62 و65 من المرسوم 63-76، السالف ذكره.

ثانياً: عناصر التعيين بالنسبة للأشخاص المعنوية:

منذ أمد بعيد قامت إلى جانب الفرد جماعات أفراد، بغية تحقيق ما يعجز الفرد عن تحقيقه بمفرده، وصار لهذه الجماعات كيائها المتميز عن كيان الأفراد الذين تتكون منهم فلا تفنى بفنائهم، وقد إعترف الفكر القانوني لهذه الجماعات بكيان مستقل وبتملك الأموال ومباشرة الأعمال، أي إعترف لها بالشخصية القانونية.<sup>1</sup>

وعناصر التعيين والتحديد بالنسبة للأشخاص المعنوية، تختلف باختلاف شكلها وطبيعتها القانونية، وفي هذا السياق نصت المادة 63 من المرسوم 63-76، على أن كل عقد أو قرار قضائي يكون أحد أطرافه أشخاص معنوية.

الفرع الثاني: التصديق على هوية الأطراف:

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

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

المالية..."

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

وفي مقابل ذلك أعطى القانون للمحافظ العقاري سلطة رفض الإيداع، إذا كانت مراجع التأشيرة غير صحيحة أو غير تامة أو غامضة، أي بمعنى آخر إذا كان التصديق على هوية الأطراف لم يتم ولم يثبت ضمن الشروط القانونية المنصوص عليها في

المرسوم 63-76، وهذا ما تضمنته المادة 100 من المرسوم 63-76.<sup>2</sup>

<sup>1</sup> محمد حسنين، الوجيز في نظرية الحق بوجه عام، مرجع سابق، ص 150.

<sup>2</sup> أنظر المادة 100 من المرسوم 63-76، السالف ذكره.

**أولاً: الوثائق المستعملة في عملية التصديق بالنسبة للشخص الطبيعي:**

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

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

إلا أنه في بعض الأحيان، قد يتم التصديق بناء على شهادة شخصين بالغين وتحت مسؤوليتهما، وذلك في حالة ما إذا كان الشخص المعني - ساقط قيد - أي غير مسجل في سجلات الحالة المدنية، أو تعرضت هذه الأخيرة للتلف، وفي هذا الإطار خول القانون للمحافظ العقاري سلطة الإطلاع على الوثائق التي تم بموجبها التصديق على العناصر المتعلقة بالشروط الشخصي للأطراف.<sup>1</sup>

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

**ثانياً: الوثائق المستعملة في عملية التصديق بالنسبة للشخص المعنوي:**

أشارت المادة 3/63 من المرسوم 63-76<sup>2</sup>، على الوثائق المستعملة في عملية التصديق على هوية الشخص المعنوي، وقد ميزت في ذلك بين الأشخاص الاعتبارية التي يوجد مقرها في الجزائر، والأشخاص الاعتبارية التي يوجد مقرها خارج الجزائر.

فبالنسبة للأشخاص الاعتبارية التي يوجد مقرها في الجزائر، يتم التصديق على هويتها عن طريق تقديم أصل لصورة رسمية أو النسخة مراجعة لكل عقد يثبت التسمية والشكل القانوني والمقر الحالي لها.

<sup>1</sup> خالد رامول، مرجع سابق، ص 63.

<sup>2</sup> أنظر المادة 3/63 من المرسوم 63-76، السالف ذكره.

## الفصل الأول: الشروط الواجب توافرها في السندات الخاضعة للشهر

أما بالنسبة للأشخاص الاعتبارية التي يوجد مقرها خارج الجزائر، فإنه يتم التصديق على هويتها بمجرد تقديم نفس الوثائق المشار إليها أعلاه، والمصادق عليها في هذه الحالة من قبل السلطة الإدارية أو الموظف الدبلوماسي أو القنصلي الذي يمثل الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، وتكون مرفوقة بترجمة باللغة العربية مصادق عليها إذا كانت محررة بلغة أجنبية.

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

### المطلب الثاني: الشروط القانونية الخاصة بالعقارات:

يقع على عاتق المحافظ العقاري على مستوى الجهة التي يقع بدائرتها العقار موضوع التصرف، مراقبة مدى إستفاء التصرف الوارد على عقار لشروطه الشكلية، ويعتبر التعيين الدقيق للعقار من خلال بياناته الطبيعية من موقع ومساحة...، وكذلك أسماء مالكة أو مالكيه - إذا تعددوا - وجميع الحقوق المترتبة له أو عليه، من الميزات الأساسية لنظام الشهر العيني، بحيث يكفي لمن يريد التعامل في عقار، أن يطلع على صحيفته العينية لكي يعرف بكل دقة كل ما يود معرفته عن هذا العقار، كإسم المالك، والتصرفات التي وقعت منه على العقار، وما يتقله من حقوق وأعباء، فيقدم على التعامل وهو مطمئن<sup>1</sup>.

وقد أوجب المشرع ضمن المادة 324 مكرر 04 من القانون المدني<sup>2</sup>، على الضابط العمومي الذي يتلقى تحرير العقود الناقلة للملكية أو المعلنة عن الملكية العقارية، أن يبين طبيعة وحالات ومضمون وحدود العقارات، بصورة منافية للجهالة<sup>3</sup>.

<sup>1</sup> حسين عبد اللطيف حمدان، نظام السجل العقاري، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، لبنان، 2003، ص 26.

<sup>2</sup> أنظر المادة 324 مكرر 4 من القانون المدني المعدل والمتمم، السالف ذكره.

<sup>3</sup> مجيد خلفوني، نظام الشهر العقاري غي القانون الجزائري، الديوان الوطني للأشغال التربوية، الطبعة الأولى، 2003، ص 98.

## الفصل الأول: الشروط الواجب توافرها في السندات الخاضعة للشهر

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

### الفرع الأول: شروط تعيين العقارات في المناطق الممسوحة وغير الممسوحة:

قبل التعرف على الشروط القانونية التي أوجبها المشرع الجزائري لتعيين العقارات في المناطق الممسوحة وغير الممسوحة، وجب التطرق ولو بشيء من الإيجاز إلى المقصود بالمسح العقاري وإجراءاته في التشريع الجزائري.<sup>1</sup>

إذ يسبق تأسيس السجل العقاري عملية أساسية، تشكل العمود الفقري لنظام الشهر العيني وهي عملية المسح العقاري، التي كانت ولا تزال الحجرة العثرة أمام الكثير من الدول التي تطمح لتبني نظام الشهر العيني، لما تكلفه من نفقات مادية باهضة وما تحتاجه من طاقات بشرية كبيرة. وقد عرفت المادة 02 من الأمر 74-75 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري مسح الأراضي<sup>2</sup> بقولها: " إن مسح الأراضي العام يحدد ويعرف النطاق الطبيعي للعقارات ويكون أساسا ماديا للسجل العقاري"، إذن فعملية المسح هدفها إعطاء بطاقة هوية لكل عقار، وذلك على مستوى كل بلدية والتي تعتبر الوحدة الثابتة للمسح.

### أولا: شروط تعيين العقارات في المناطق الممسوحة:

تنص المادة 66 من المرسوم 76-63<sup>3</sup>، على ما يلي: "كل عقد أو قرار قضائي موضوع إشهار في محافظة عقارية، يجب أن يبين فيه بالنسبة لكل عقار يعينه النوع والبلدية التي يقع فيها وتعيين القسم ورقم المخطط والمكان المذكور) وما يحتوي عليه من مسح الأراضي...".

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

<sup>1</sup> خالد رامول، مرجع سابق، ص 85.

<sup>2</sup> أنظر المادة 2 من الأمر 74-75، السالف ذكره.

<sup>3</sup> أنظر المادة 66 من المرسوم 76-63، السالف ذكره.

## الفصل الأول: الشروط الواجب توافرها في السندات الخاضعة للشهر

1. تحديد طبيعة العقار أو نوعه: أي تحديد ما إذا كان العقار عبارة عن أرض فضاء، مبنية، فلاحية أو غابية" ... إلخ.
2. تحديد البلدية التي يقع فيها العقار: مع مراعاة كل التغييرات التي تطرأ فيما يخص تسوية الشوارع وحدود البلديات، وفقاً للقانون 84-09 المؤرخ في 04 فيفري 1984 المتعلق بالتنظيم الإقليمي للبلاد<sup>1</sup>، كما أن لهذا التعيين أهمية كبيرة، حيث بموجبه يمكن تحديد القيمة التجارية للعقار، وكذلك الجهة القضائية المختصة بالنظر في النزاع في حالة وجوده ومدى تقدم أعمال المسح على مستوى هذه البلدية.
3. تحديد رقم مخطط المسح والقسم المساحي: يقصد بمخطط المسح تلك الوثيقة التي تمثل الرسم التخطيطي البياني للمنطقة الممسوحة، بتفصيلها إلى أجزاء وأقسام وأماكن مسماة ومجموعات الملكية وقطع الأرض<sup>2</sup>، ويتم ترقيم هذا المخطط بوضع رقم ترتيبي خاص به حتى تسهل عملية مطابقة الوثائق المودعة مع مخطط مسح الأراضي.
- أما القسم المساحي فهو جزء من إقليم البلدية، المحدد بطريقة ما، بحيث يمكن نقله على ورقة من مخطط مسح الأراضي، ويفضل أن يكون محيطه مؤسسا بناء على الحدود التي لها طابع الثبات الكافي<sup>3</sup>.
4. تحديد المكان المسمى: أو المكان المعلوم، الذي عرفته المادة 15 الفقرة 3 من المرسوم 76-62، بحيث يمكن أن يطلق على تجمع من القطع الأرضية الواقعة في إقليم بلدية ما إسما يحدده سكان تلك البلدية، أما إذا كان مجموع هذه القطع الأرضية يقع في منطقة حضرية، يمكن إستبدال إسم المكان المسمى بإسم الحي أو الشارع.

<sup>1</sup> قانون رقم 84-09 مؤرخ في 4 فيفري سنة 1984 يتعلق بالتنظيم الإقليمي للبلاد، الجريدة الرسمية العدد 6، الصادرة بتاريخ 7 فيفري سنة 1984.

<sup>2</sup> حسن طوايبية، مرجع سابق، ص 38.

<sup>3</sup> أنظر المادة 15 الفقرة 2 من المرسوم 76-62، السالف ذكره.

5. تحديد محتوى وثائق مسح الأراضي: إن محتوى وثائق مسح الأراضي المعتمد عليه في تعيين العقارات، يتم بواسطته ضبط كل البيانات المتعلقة بالبطاقة العقارية ولهذا الغرض ألزم المشرع محرري العقود والوثائق الخاضعة لعملية الشهر بضرورة إرفاق مستخرج المسح بالمحرر المودع لدى المحافظة العقارية.<sup>1</sup> ويلاحظ في الأخير أن العناصر التي أوجب المشرع الجزائري توفرها لتعيين العقارات الواقعة في المناطق الممسوحة هي عناصر أساسية ودقيقة، تطلبتها عملية المسح العقاري ذاتها بما يتماشى ونظام الشهر العيني.

### **ثانيا: شروط تعيين العقارات في المناطق غير الممسوحة:**

في إنتظار الإنتهاء من عملية مسح الأراضي عبر كافة أراضي الجمهورية وتطبيق نظام الشهر العيني المحدث بموجب الأمر 74-75 ، وضع المشرع الجزائري أحكاما إنتقالية أو جب بموجبها العناصر الواجب توفرها في تعيين العقارات الواقعة في المناطق غير الممسوحة ضمن الوثائق الخاضعة لعملية الشهر.

فبالنسبة للعقارات الريفية غير الممسوحة، فإنها تخضع في تعيينها لأحكام المادة 114 من المرسوم 63-76 ، التي تقضي أنه بالنسبة للمناطق التي لم يعد فيها مخطط المسح الأراضي فإن كل عقد أو قرار قضائي يكون موضوع إشهار في المحافظة العقارية، يجب أن يبين فيه بالنسبة إلى كل عقار ريفي - نوع العقار - موقعه - محتوياته، بالإضافة إلى مراجع نظام المخطط المحتفظ به بصفة نظامية عند مصالح مسح الأراضي، وفي حالة عدم وجوده، يذكر أسماء المالكين المجاورين.<sup>2</sup>

أما في الحالات الخاصة أين نجد عقارات ريفية مساحتها غير محددة، وعلى سبيل المثال نجد تعبير "الحقوق المشاعة والمفرزة"، دون الإشارة للمساحة فإنه يمكن تحديد مساحة الحقوق العقارية المعنية، عن طريق إعداد مخطط من طرف خبير عقاري عملا بنص المادة 703 من القانون المدني<sup>3</sup>، التي تنص على أنه: "لكل مالك أن يجبر جاره على وضع حدود لأملكهما المتلاصقة وتكون نفقات التحديد مشتركة بينهما"، وفي هذه

<sup>1</sup> خالد رامول، مرجع سابق، ص 67.

<sup>2</sup> فردي كريمة، مرجع سابق، ص 196.

<sup>3</sup> أنظر المادة 703 من القانون المدني المعدل والمتمم، السالف ذكره.

## الفصل الأول: الشروط الواجب توافرها في السندات الخاضعة للشهر

الحالة فإن عملية التحديد تعتبر قد تمت بصفة حضورية، ويمكن الإحتجاج بها على كل الأطراف.<sup>1</sup>

أما بالنسبة لعناصر تعيين العقارات الحضريّة غير الممسوحة التي ينبغي أن تبرز في الوثيقة الخاضعة لعملية الشهر، إسم البلدية والشوارع والرقم من جهة وطبيعة العقار ومساحته من جهة أخرى.

وبناء على تلك المعلومات، تعد بطاقة عقارية حضرية للعقار المعين، مثلما أكدته المادة 27 من المرسوم 63-76،<sup>2</sup> بقولها: "تعد بطاقة العقار الحضري حتى في حالة عدم وجود مسح للأراضي، وفي هذه الحالة يعين العقار بالاستناد إلى البلدية التي يقع فيها وإلى إسم الشارع والرقم".

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

**الفرع الثاني: شروط تعيين العقارات الخاضعة لنظام الملكية الشائعة ونظام الملكية المشتركة:**

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

**أولاً: عناصر تعيين العقارات الخاضعة لنظام الملكية الشائعة:**

إن الشيوخ حالة قانونية تتجم عن تعدد أصحاب الحق العيني، فإذا إمتلك شخصان أو أكثر شيئاً، وكانت حصة كل منهم فيه غير مفرزة، فهم شركاء على الشيوخ، وهذا ما نصت عليه المادة 713 من القانون المدني.<sup>3</sup>

وترتب الملكية الشائعة حقا لجميع الشركاء في الإنتفاع بالمال الشائع والتصرف فيه، شأنه في ذلك شأن الملكية المفرزة، كما ترتب لكل شريك في الشيوخ الذي يملك حصة من المال الشائع ملكاً تاماً، أن يتصرف فيها، ويستولي على ثمارها وأن يستعملها

<sup>1</sup> أنظر المادة 703 من القانون المدني المعدل والمتمم.

<sup>2</sup> أنظر المادة 27 من المرسوم 63-76، السالف ذكره.

<sup>3</sup> أنظر المادة 713 من القانون المدني المعدل والمتمم.

## الفصل الأول: الشروط الواجب توافرها في السندات الخاضعة للشهر

دون أن يلحق ضررا بحقوق سائر الشركاء، ولكن ما دام حق الشريك يمتد إلى نصيب الشركاء الآخرين، وهؤلاء يمتد حقهم إلى نصيب الشريك في المال الشائع، فإنه يتعذر عليه الإنتفاع بالشيء لوحده، بل لا بد من تعيين طريقة لإدارة هذا المال، فإذا إتفق الشركاء على طريقة معينة لإدارة المال الشائع ألزمهم ذلك الإتفاق، أما إذا اختلفوا في ذلك، فإن القانون يتولى تعيين النصاب الواجب الإدارة المال الشائع، وهذا ينطبق كذلك على التصرف في المال الشائع كله، سواء كان التصرف ماديا أو قانونيا، لكن تصرف الشريك في حصته الشائعة، دون المساس ببقية حصص الشركاء الآخرين، فإنها تخضع لقواعد الملكية المفترزة ولا تستوجب موافقة بقية الشركاء، وفي المقابل فإن لهؤلاء الحق في طرد المشتري الذي حل محل الشريك، عن طريق ممارسة حقهم في الشفعة.<sup>1</sup>

ولهذا فإن عملية تعيين العقارات المملوكة ملكية شائعة، لا بد فيها من توفر مجموعة من العناصر الخاصة، كتعيين المساحة وحدود العقار المشاع بصفة كلية، ثم تحديد نسبة الحقوق العقارية في العقد الخاضع لعملية الشهر، وذلك حسب النطاق الطبيعي للعقار.<sup>2</sup>

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

أما إذا كان النطاق الطبيعي للعقار المشاع غير متجانس، فإن التدليل بالمساحة لا يعبر بدقة على الحقوق المشاعة، ولذلك يتعين التقيد بالكسور، مثلا بيع الربع من العقار الآتي تعيينه: " دار مبنية، متكونة من أربعة غرف، وساحة وملحقات، ومشيدة على مساحة 500 م.

**ثانيا: عناصر تعيين العقارات الخاضعة لنظام الملكية المشتركة:**

نظم المشرع الجزائري أحكام الملكية المشتركة ضمن المواد من 743 إلى 772 من القانون المدني، وقد عرفتها المادة 743 منه كما يلي: "الملكية المشتركة هي الحالة

<sup>1</sup> خالد رامول، مرجع سابق، ص 69.

<sup>2</sup> المذكرة الصادرة عن المديرية العامة للأماكن الوطنية المؤرخة في 12 فيفري 1995، تحت رقم: 689، بعنوان: يوم دراسي حول الإشهار العقاري.

## الفصل الأول: الشروط الواجب توافرها في السندات الخاضعة للشهر

التي يكون عليها العقار المبني أو مجموعة العقارات المبنية، والتي تكون ملكيتها مقسمة حصصا بين عدة أشخاص تشمل كل واحدة منها على جزء خاص ونصيب في الأجزاء المشتركة".

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

وبموجب هذا النظام، يكون لكل شريك في الملكية الحق في التمتع وإستعمال الأجزاء الخاصة التابعة لحصته، بالإضافة إلى حقه في الإنتفاع بالأجزاء المشتركة، بشرط ألا يمس بحقوق الشركاء الآخرين، أو يلحق ضررا بالعقار.<sup>1</sup>

وبالنسبة للعقد المتضمن هذا النوع من العقارات، فإنه إضافة للمعلومات العامة المتعلقة بإسم البلدية، الشارع، الرقم والمساحة، فإنه تضاف إليها معلومات خاصة، واردة في الجدول الوصفي للتقسيم، الذي يعد بمثابة وثيقة تقنية يبين بموجبها زيادة على تعيين العمارة - أو مجموعة البنايات - تعيين كل حصة بشكل دقيق، وذلك بتحديد الرقم، مكونات الأجزاء الخاصة، ومقدار النسب في الأجزاء المشتركة، ومن شروط إعداد الجدول الوصفي للتقسيم، أن يكون العقد أو القرار القضائي، لا يعين قسمة في ملكية أرض، ينتج عنها تغيير في الحدود، ولا يتعلق كذلك بحق الإرتفاق، إستعمال سكني أو إيجار لمدة أكثر من إثني عشرة سنة.<sup>2</sup>

ولقد بينت المادة 67 الفقرة الأولى من المرسوم 63-76، صور إعداد الجدول الوصفي للتقسيم، حيث يمكن أن يكون في شكل عقد خاص محرر لهذا الغرض، أو في شكل نظام الملكية المشتركة، أو دفتر للشروط يخص التنظيم والتسيير الجماعي للعقارات. أما عن المعلومات الخاصة الواردة في الجدول الوصفي للتقسيم فتتمثل في: رقم الحصة (قطعة الأرض)، حسب الترتيب التصاعدي للأرقام، العمارة، الدرج، الطابق، نوع الحصة والنسبة في الأجزاء المشتركة.

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

<sup>1</sup> أنظر المادة 749 من القانون المدني المعدل والمتمم.

<sup>2</sup> خالد رامول، مرجع سابق، ص 73.

## الفصل الأول: الشروط الواجب توافرها في السندات الخاضعة للشهر

عدد حصصها من واحد إلى عشرين حصة، وقع تقسيم الحصة رقم 03، إلى حصتين، فالجدول الوصفي للتقسيم التعديلي يصبح من رقم 01 إلى 22، وتختفي منه الحصة رقم 03 المقسمة، وهذا طبقاً للمادة 68 من المرسوم 63-76.<sup>1</sup>

---

<sup>1</sup> أنظر المادة 68 من المرسوم 63-76، السالف ذكره.

## خلاصة الفصل الأول

من خلال دراستنا للشروط الواجب توفرها في تنظيم السندات الخاضعة للشهر العقاري، يتبين لنا جليا أنها كافية لحماية الملكية العقارية، إذا ما تم إحترامها والعمل بها عند تحرير مختلف الوثائق الخاضعة لإجراء الشهر العقاري، هذا الإجراء الذي يستوجب خطوات قانونية دقيقة لتنفيذه، تكون خاضعة لشروط يترتب عنها جزاء نتطرق إليه في الفصل الثاني.

## الفصل الثاني: الجزاءات المترتبة عن مخالفة الشروط المطلوبة في السندات الخاضعة للشهر

المبحث الأول: تأجيل الشهر

المبحث الثاني: رفض الإيداع

المبحث الثالث: رد الإجراء

## الفصل الثاني: الجزاءات المترتبة عن مخالفة الشروط المطلوبة في السندات الخاضعة للشهر

لقد خولت صلاحيات المراقبة في مدى إستيفاء المحررات المراد شهرها للشروط والقواعد المنصوص عليها قانونا للمحافظ العقاري، وأعطى سلطة رفض الإيداع في حالة ما تبين له بعد الفحص لمجمل الوثائق وجود نقص أو خلل فيها كما منحت له سلطة تأجيل الشهر ورد الإجراء وبعد قبول الإيداع ومن أجل ذلك وضع المشرع الجزائري في يد المحافظ العقاري وسائل قانونية وهما تأجيل الشهر(المبحث الأول)، ورفض الإيداع (المبحث الثاني) ورد الإجراء (المبحث الثالث).

### المبحث الأول: تأجيل الشهر

إن القواعد القانونية المتعلقة بالشهر العقاري، شرعت كغيرها من القواعد القانونية الأخرى لتحقيق أهداف عديدة تتمثل أساسا في تنظيم حياة الأفراد في المجتمع، وذلك عن طريق ترسيم الآثار المتوخاة منها. ولتكون هذه القواعد أكثر فاعلية وتضمن تحقيق ما شرعت من أجله، وضع لها المشرع الأطر الرسمية والضوابط القانونية التي تتم من خلالها، ومن ذلك وضع مدد يراها معقولة لإتمام هذه الإجراءات وألزم القائمين عليها بذلك. ولتسليط الضوء على ذلك سنحاول فحص آجال عملية الشهر أو تحديد المجال الزمني الذي رسمه المشرع لها (المطلب الأول)، ونوضح الآثار والأهداف المرجوة من وراء هذه الإجراءات ونركز في كل مرة على نظام الشهر العيني لأنه الأقرب إلينا (المطلب الثاني)

#### المطلب الأول: آجال عملية الشهر:

تتضمن عملية الشهر العقاري مجموعة من الإجراءات محاطة بأزمنة ومواعيد محددة من حيث الإيداع وكذا القيام بإجراء الإشهار، فمن حيث الإيداع نجد أن محرري العقود والوثائق الخاضعة لعملية الشهر، مدعوون لإيداعها لدى المحافظة العقارية المختصة إقليميا في آجال محددة، لكن قبل القيام بذلك عليهم بتسجيلها أولا، عملا بأحكام المواد 192، 195 من الأمر رقم 76-105 المؤرخ في 09 ديسمبر 1976 المتضمن قانون التسجيل المعدل والمتمم<sup>1</sup>، وقد نصت المادة 58 منه على أنه يجب أن تسجل عقود الموثقين في أجل شهر ابتداء من تاريخها، وللتسجيل فائدة مزدوجة تحصيلًا للضرائب وتحصيلًا للوثائق المحررة، إذ يكسبها تاريخا ثابتا.<sup>2</sup>

بعد إتمام إجراءات التسجيل يعمل القائمون على تحرير تلك الوثائق على إيداعها من أجل إشهارها وفي هذا يقول الأستاذ حمان بكاي: "وبعد تسجيل العقد الذي اشترط له القانون الشهر، يقوم الموثق بإعداد نسخة مطابقة له مع إضافة المعلومات الخاصة بتسجيله، ويحرر محتوى العقد أيضا على نماذج خاصة بإدارة الشهر ثم مع وثائق

<sup>1</sup> الأمر رقم 76-105 مؤرخ في 09 ديسمبر سنة 1976، المتضمن قانون التسجيل، الجريدة الرسمية العدد 81، الصادر بتاريخ 18 ديسمبر سنة 1976.

<sup>2</sup> أنظر المادة 328 من القانون المدني المعدل والمتمم.

## الفصل الثاني: الجزاءات المترتبة عن مخالفة الشروط المطلوبة في السندات الخاضعة للشهر

المتعاقدين يقوم الموثق بتوجيه العقد إلى المحافظ العقاري الذي يتواجد العقار بدائرة اختصاصه".

وفي هذا تؤكد المادة 90 من المرسوم رقم 63-76 على أنه: "ينبغي على الموثقين وكتاب الضبط والسلطات الإدارية أن يعملوا على إشهار جميع العقود أو القرارات القضائية الخاضعة للإشهار والمحررة من قبلهم أو بمساعدتهم وذلك ضمن الآجال المحددة في المادة 99 وبكيفية مستقلة عن إرادة الأطراف".<sup>1</sup>

مما يستقي من هذه المادة هو ذكرها للأشخاص الذين يوجب عليهم القانون القيام بعملية الإيداع، وهذا يجزنا للحديث عن أمرين، أولهما عن مدى إمكانية الإيداع من طرف مساعد الموثق؟

إن مساعد الموثق يمكنه التقدم إلى المحافظة العقارية من أجل إيداع الوثائق الواجبة الشهر، بشرط أن يكون مصحوبا بوثيقة رسمية يخوله بمقتضاها الضابط العمومي التفويض وهذا تقاديا لضياع حقوق الأفراد.<sup>2</sup>

من جهة ثانية يثار التساؤل حول إمكانية إرسال الوثائق عن طريق البريد؟! إنه من الضروري أن ينتقل الشخص المكلف بعملية الإيداع إلى المصلحة المختصة لذلك ويدع الوثائق بصفة مباشرة للشخص المؤهل قانونا لمسكها، لأن إرسالها عن طريق البريد فيه خوف من ضياع الحقوق وتعطل المصالح رغم أن المشرع نص على الإيداع فقط ولم ينص على الوسيلة التي يتم بواسطتها.

ولو نعود لأجال الشهر لوجدناها تختلف باختلاف طبيعة العقد وموضوعه وهذا ما أشارت إليه المادة 99 من المرسوم رقم 63-76 حيث نصت على أن آجال إتمام الإجراء تحدد حسب طبيعة السند فهي شهران بالنسبة للشهادات الموثقة من اليوم الذي يقدم فيه الإلتماس للموثق، ويرفع هذا الأجل إلى 4 أشهر إذا كان أحد المعنيين يقيم بالخارج. هذا ويكون أصحاب الحقوق العينية الجدد مسؤولون مدنيا إذا قدم الإلتماس إلى الموثق أكثر من 6 أشهر بعد الوفاة، وهي 8 أيام بالنسبة لأوامر نزع الملكية، أما بالنسبة للأحكام

<sup>1</sup> بكاي حمان، العقد التوثيقي، مجلة الموثق العدد 7 بتاريخ جويلية 1999 صفحة 26.

<sup>2</sup> أنظر المادة 108 الفقرة الأولى من القانون 06-02 المتضمن تنظيم مهنة الموثق، السالف ذكره.

## الفصل الثاني: الجزاءات المترتبة عن مخالفة الشروط المطلوبة في السندات الخاضعة للشهر

القضائية فهي شهران من اليوم الذي صارت فيه نهائية، وبالنسبة للعقود الأخرى فمن يوم تاريخها.

وفي حالة ما إذا كان الإشهار يجب أن يتم في مكتبين أو أكثر فإن الأجل المنصوص عليه يمدد 15 يوما كاملا بالنسبة لكل مكتب زيادة على الآجال المذكورة، وقد عدلت المادة 31 من قانون المالية لسنة 1999 المواعيد السابقة فأصبح أجل إيداع الشهادات الموثقة ثلاثة أشهر ويمدد هذا الأجل إلى 5 أشهر إذا كان أحد المعنيين يقيم بالخارج وصار ميعاد إيداع القرارات والأحكام القضائية 3 أشهر من اليوم الذي تصير فيه نهائية. وبالنسبة للعقود الأخرى والوثائق فإيداعها لابد أن يكون خلال مدة شهرين من تحريرها.

وبصدور قانون المالية لسنة 2004<sup>1</sup> فقد مدد آجال إتمام إجراء الإشهار العقاري بإضافة شهر لتصبح ثلاثة أشهر بدل شهرين بالنسبة للعقود والوثائق الأخرى غير شهادات نقل الملكية عن طريق الوفاة والأحكام القضائية والمحركة إبتداء من الفاتح جانفي سنة 2004. والإيداع يختلف موضوعه باختلاف ما إذا كان يتعلق بتسجيل الحقوق أو قيدها. ويكمن الفرق بين هذين الأخيرين في أن التسجيل يكون بالنسبة للحقوق العينية الأصلية، أما القيد فيكون بالنسبة لشهر الحقوق العينية التبعية.<sup>2</sup>

فإذا تعلق الأمر بالتسجيل يكون الإيداع في نسختين متطابقتين، إحداها تعاد إلى المودع بعد أن يؤشر عليها المحافظ العقاري والأخرى مخصصة للحفظ والترتيب في أرشيف المحافظة العقارية المختصة طبقا للمادة 92 من المرسوم 76-63<sup>3</sup>، هذه الأخيرة يجب أن تحرر على نموذج رسمي، وإن كان الأمر يتعلق بعقد ناقل أو مسقط لحق عيني يتعين إضافة مستخرج من العقد المنصوص عليه في المادة 73 من المرسوم 76-63.

أما إن تعلق الأمر بالقيد فيتعين تقديم جدولين موقعين ومصادق على مطابقتهما للأصل ويحرر أحد الجدولين وجوبا على إستمارة تقدمها الإدارة<sup>4</sup>. ولإيداع سجل خاص

<sup>1</sup> القانون رقم 03-22 المؤرخ في 28 ديسمبر سنة 2003 يتضمن قانون المالية لسنة 2004، الجريدة الرسمية العدد،

83، الصادرة بتاريخ 29 ديسمبر سنة 2003، ص 9.

<sup>2</sup> خلفوني مجيد، مرجع سابق، ص 31.

<sup>3</sup> أنظر المادة 92 من المرسوم 76-63، السالف ذكره.

<sup>4</sup> أنظر المادة 93 من المرسوم 76-63، السالف ذكره.

## الفصل الثاني: الجزاءات المترتبة عن مخالفة الشروط المطلوبة في السندات الخاضعة للشهر

يسمى بسجل الإيداع والإيرادات مرقم ومؤشر عليه من طرف رئيس المحكمة المختصة، يكون تخصيصه لجملة من الإستعمالات، إذ يسجل فيه بدون ترك بياض، ولا أي كتابة بين الأسطر، يوما بعد يوم وبالترتيب العددي، تسلم العقود والأحكام القضائية والجداول وبصفة عامة كل الوثائق والسندات المودعة قصد تنفيذ الإجراء الخاص بالإشهار، كما تسجل بالترتيب العقود والأحكام القضائية المودعة قصد تأشيرها على هامش أوامر الحجوز، إضافة إلى قيد رسم الإشهار العادي على الإيرادات.

وينبغي أن يقفل هذا السجل كل يوم، ويؤشر الإقفال في الخانة البيضاء التي تلي التسجيل الأخير مباشرة، ويجب ذكر تاريخ ذلك وتعيين اليوم الذي تم فيه القفل.

أما من حيث القيام بالإجراء فإن المحافظ العقاري عليه طبقا للمادة 41 من المرسوم 63-76، إستقبال مختلف العقود قصد فحصها والتأكد من صحتها قبل شهرها على أن يرفض الإيداع في حالة عدم إحترام الشروط والإجراءات، خلال الـ 15 يوما من تاريخ الإيداع، ويبلغ القرار خلال الـ 8 أيام اللاحقة<sup>1</sup>. أو يقبل وبالتالي يعمل على إشهار الوثيقة المودعة، فيعيد إحدى النسختين من العقد أو من الجدول وعليه تأشير القيام بالإجراء ويؤشر على البطاقة العقارية طبقا للمادة 33 من نفس المرسوم، كما يؤشر على الدفتر العقاري (المادة 48 من المرسوم السالف).

وفي النهاية تجب الإشارة إلى أمرين، الأول أن إجراء عملية الشهر للوثائق المودعة، يستلزم عنه قبض رسوم محددة تختلف باختلاف العقد المودع للإشهار، وهذا ما نصت عليه المادة 353 من قانون التسجيل المعدل والمتمم، وقد أدرج قانون المالية لسنة 2004 أحكام جديدة تتعلق برسم الإشهار العقاري وتم مراجعة بعض النسب بالزيادة<sup>2</sup>. والثاني أن عدم مراعاة الآجال المقررة للإشهار من طرف محرري العقود المشار إليهم أو أصحاب الحقوق الجدد، الذين لم يتقدموا إلى مكتب الموثق من أجل إعداد الشهادة التوثيقية يعاقبون بغرامة مدنية تقدر بـ 1000 دج.

ما يثار عمليا هو عدم الإعتداد بالمواعيد، خاصة من طرف المحافظين العقاريين، ويرجع ذلك إلى كثرة الأعمال الملقاة على عاتقهم وتشعبها. ونرجعها في نظرنا إلى تحمل

<sup>1</sup> أنظر المادة 107 من المرسوم 63-76، السالف ذكره.

<sup>2</sup> المذكرة الصادرة عن أملاك الدولة رقم 000666 بتاريخ 10 فيفري 2004.

## الفصل الثاني: الجزاءات المترتبة عن مخالفة الشروط المطلوبة في السندات الخاضعة للشهر

الدولة لأخطاء المحافظين، فحتى لو طبقت الغرامة المدنية فإن خزينة الدولة تتحملها لفائدة خزينتها.

### المطلب الثاني: آثار عملية الشهر:

إن للشهر أثر بالغ في حياة المجتمعات، ويختلف دوره باختلاف نظام الشهر المتبع، فهو لا يهدف فحسب إلى تخزين المعلومات والمعطيات، وإخطارها لمن يطلبها من الأشخاص الطبيعيين أو المعنويين، أو تحديد وتنظيم هوية كل عقار، بحيث يوضح على وجه الدقة معالمه ويعرف مالكة وطريق إنتقال العقار إليه وتعيين ما على العقار من حقوق عينية أو من حقوق شخصية خاضعة للشهر. ولكن الشهر يقوم بدور أكثر حيوية يبدو في عمومته من خلال الآثار التي يربتها، كالأثر الناقل للملكية، إذ رأينا فيما سبق أن الملكية لا تنتقل في العقار سواء بين المتعاقدين أم في حق الغير، إلا إذا رعيت الإجراءات والقوانين التي تدير مصلحة الشهر العقاري، فالعقد الرسمي والمتخذ للشكل القانوني الصحيح غير المشهر يبقى مصابا بالشلل، ولا ينتج الأثر العيني، في حين يبقى منتجا لكل آثاره الأخرى من إلتزامات شخصية ملقاة على أطراف التصرف حسب المواد 176، 361، 387 من القانون المدني الجزائري. وكاستقرار الملكية والإئتمان العقارية<sup>1</sup>، فالشهر العقاري يؤدي إلى تثبيت الحقوق العينية، الأمر الذي يمكن من خلق نظام عقاري متين، يؤدي إلى وضوح الحقوق العينية مما يجعل أصحابها يشعرون بأنها مصادرة كونها محفوظة في سجلات رسمية كفل لها المشرع الحفظ والحماية، وأضفى عليها الحجية، وهذه الضمانات تشجع المتعاملين في المجال العقاري. الشيء الذي ينشط الحركة الإقتصادية، ويقلل من النزاعات، ويمكن الدولة من وضع الخطط والإستراتيجيات الملائمة للتنمية، عن طريق إنتهاج سياسات معقولة. كون في ظل هذا النظام يصبح الغش مكشوفاً لأن الحق العيني الذي يمكن الإحتجاج به على الجميع، يجب شهره وهذا ما يتيح لكل ذي مصلحة العلم به، فيدخله في حسابه عند إجراء أي تعامل على العقار، من ذلك مثلا لو أراد شخص شراء عقار، وكان هذا العقار مرهونا فإن شهر الرهن يتيح للمشتري أن يستتقص قيمة الدين المضمون بالرهن من الثمن، وكذلك إذا كان العقار مملوكا لغير

<sup>1</sup> محمود الزريقي جمعة، نظام الشهر العقاري في الشريعة الإسلامية، دراسة مقارنة مع نظام السجل العيني، طبعة 1، بيروت، دار الأوقاف الجديدة، سنة 1988، ص 160.

## الفصل الثاني: الجزاءات المترتبة عن مخالفة الشروط المطلوبة في السندات الخاضعة للشهر

البائع فيحجم المشتري عن الشراء لهذا قلنا فيما سبق أن الشهر العقاري هو طريق للعلائية.

كذلك من آثار الشهر العقاري هو تكريس وترسيم المعاملات العقارية فيتعدى أثر الشهر العقاري في ظل نظام السجل العيني، نشأة أو تغيير التصرف القانوني ليصل إلى تصحيح عيوبه، وما شاب المعاملات من نقائص شكلية أو موضوعية ليأخذ التصرف مجراه القانوني السليم، من ذلك إذا كان هذا التصرف قابلاً للإبطال فإنه في ظل هذا النظام لا يمكن ترتيب آثاره، ورد المتعاقدين إلى الحالة التي كان عليها قبل التعاقد، فلا يبقى الراجع دعوى الإبطال سوى حقه في التعويض الإستحالة إسترداد حقه العيني.

هذه بعض آثار الشهر العقاري، هذا النظام القديم في الظهور والذي لا تخلو دولة حديثة منه، لما يوفره من ثقة عملية للمتعاقدين بخلاف ما يعرف في المجال التجاري بالثقة النظرية فهو يمكن من يريد التعامل بشأن عقار معين والذي يتخوف من ضياع حقوقه، العلم بما يقع على هذا العقار من حقوق وبأصحاب هذه الحقوق، وهذا من شأنه تسهيل تداول الحقوق العقارية وتشجيع الإئتمان العقاري.

ان الجزاء المترتب عن عدم الشهر يختلف باختلاف طبيعة السندات. فبالنسبة للبعض يكون جزاء عدم شهرها هو عدم القابلية للإحتجاج بها على الغير، كالرهون والإمتيازات العقارية الخاصة وحق التخصيص<sup>1</sup>، والإيجارات لمدة 12 سنة والمخالصة بالأجرة والحوالة لمدة 3 سنوات<sup>2</sup>. ويكون جزاء عدم شهر البعض منها كما قلنا هو عدم الإعتراف بالحق وذلك حسب المادة 16 والمادة 19 من الأمر 74-75 كما أن عدم شهر بعض المستندات يرتب غرامة مدنية، ومن ذلك الشهادة التوثيقية المحررة قصد المعاينة لكل إنتقال عن طريق الوفاة. هذا وتجدر الإشارة أيضا إلى أن عدم شهر بعض السندات يؤدي إلى عدم قبول بعض الطلبات القضائية<sup>3</sup>.

مما سبق يمكن القول بإيجاز أن عملية الشهر العقاري تؤدي إلى منع الغش وإستقرار المعاملات وصون الحقوق وتثبيت الملكية والحد من المنازعات.

<sup>1</sup> أنظر المواد 904 و 950 و 966 و 947، من القانون المدني المعدل والمتمم.

<sup>2</sup> أنظر المادة 897 من القانون المدني المعدل والمتمم.

<sup>3</sup> أنظر المادة 85 من المرسوم 76-63، السالف ذكره.

## الفصل الثاني: الجزاءات المترتبة عن مخالفة الشروط المطلوبة في السندات الخاضعة للشهر

إن نظام الشهر تتعدى حكمته العقارات لتشمل المنقولات، خاصة وأن هناك منقولات، تزيد قيمتها عن قيمة العقارات لكن طبيعة المنقول من حيث عدم إكتسابه حيزاً ثابتاً وعدم إستقراره وإمكانية إخفائه تجعل من الصعب تطبيق نظام الشهر عليه وتبقى قاعدة الحيازة في المنقول سند الملكية هي السائدة وتكتفي التشريعات بإخضاع بعض المنقولات ذات الخصائص المميزة وذات القيمة العالية لهذا النظام، من ذلك السفن والمحال التجارية ، مع الإشارة إلى أن شهر الحقوق الواردة على هذه المنقولات يخضع لأحكام خاصة به، تختلف عادة عن أحكام شهر الحقوق الواردة على العقارات.<sup>1</sup>

---

<sup>1</sup> خلفوني مجيد، مرجع سابق، ص 46.

**المبحث الثاني: رفض الإيداع.**

المحافظ العقاري مطالب خلال مدة خمسة عشر يوما من تاريخ الإيداع بتبليغ الموقع على التصديق ما ظهر له من نقص البيانات أو عدم إشهار المحررات المرتكز عليها في عملية التصرف، وهذا لا يكون إلا بعد قيامه بمراقبة سريعة ودقيقة للوثيقة المودعة.<sup>1</sup>

وعليه نتطرق لتعريف رفض الإيداع (المطلب الأول)، وأسبابه وكيفيته (المطلب الثاني) كما يلي:

**المطلب الأول: تعريف رفض الإيداع:**

إذا رفض الإيداع هو إجراء فوري وكلي يتعلق بالوثيقة المودعة بأكملها حتى ولو كان السهو أو عدم الصحة يتعلق ببعض البيانات في الوثيقة المودعة، حيث يقوم المحافظ العقاري فور استلامه الوثائق الخاضعة للشهر بإجراء فحص مجمل لها، ليتأكد من خلاله أن الوثيقة المقدمة للإشهار تحمل البيانات والعناصر الأساسية التي قد تسمح مبدئيا بقبول إيداعها وأنها مرفقة بالوثائق النظامية التي لا يمكن أن تتم بدونها عملية المطابقة مع الصور المقدمة للشهر، مما يحول دون إتمام تنفيذ إجراء الشهر)<sup>2</sup>، إذا نجم عن الفحص غياب تلك البيانات أو العناصر يرفض المحافظ الإيداع ويخطر المودعين بموجب قراره.

يعتبر قرار رفض الإيداع إجراء خطير لما يفرزه من آثار سواء على محرري العقود أو الأطراف أو حتى على المحافظ العقاري كونه قرارا إداريا يخضع للطعن القضائي إذا استلزم القانون، أن قرارات المحافظ العقاري الرامية إلى رفض الإيداع مسببة تسببا كافيا ويبلغ هذا القرار مباشرة إلى محرر العقد الذي يمضي اعترافا بذلك وإما بواسطة رسالة موصى عليها مع إشهار بالاستلام موجهة إلى الموطن المشار إلي في

<sup>1</sup> رامول خالد، مرجع سابق، ص 129.

<sup>2</sup> بواشري بلقاسم، إجراءات الشهر العقاري في التشريع الجزائري، رسالة ماجستير، جامعة الجزائر 1، كلية الحقوق، تخصص قانون خاص فرع العقود والمسؤولية، 2014/2013، ص 109.

## الفصل الثاني: الجزاء المترتبة عن مخالفة الشروط المطلوبة في السندات الخاضعة للشهر

السند محل الرفض، ولذي الصفة والمصلحة أن يباشر رفع الدعوى خلال أجل الشهرين المواليين لتاريخ التبليغ وإلا سقط حقه في الطعن.<sup>1</sup>

وكما سبق القول أن قرار رفض الإيداع هو إجراء كلي غير أن لهذه القاعدة استثناء حددته المادة 106 من المرسوم رقم 63-76 التي أوضعت الحالات التي يكون فيها رفض الإيداع جزئياً وهي:

- حالة نزع الملكية من أجل المنفعة العامة، لأن في هذه الحالة الوثيقة المودعة تتضمن إجراءات كثيرة ومتميزة تمثل عدد المالكين حيث يمكن أن يكون الرفض على بعضهم دون الآخر.

- حالة المزادات حسب قطع الأرض، أو البيوع المتميزة بموجب عقد واحد في هذه الحالة، تعتبر الوثيقة المودعة شاملة متضمنة إجراءات كثيرة بكثرة عدد قطع الأرض التي تمت عليها المزادات أو البيوع المتميزة.

في حالة كانت الوثيقة المودعة تتضمن رهون أو امتيازات أو نسخة من التتبيه المساوي للحجز وتتضمن في نفس الوقت خلافات في التعيين الخاص بالعقارات المرتب عليها بعض الحقوق أو الحجز، فإن الإجراء يقبل بالنسبة للعقار الذي يكون تعيينه مطابقاً للشروط القانونية أما حالة الرفض فإنها تطبق على العقارات التي يكون تعيينها ناقصاً.<sup>2</sup>

### **المطلب الثاني: أسباب رفض الإيداع وكيفيته**

سنتطرق في هذا المطلب إلى فرعين: الأول حول أسباب رفض الإيداع، والثاني

حول كيفية رفض الإيداع

#### **الفرع الأول: أسباب رفض الإيداع:**

أشارت المادة 100 من المرسوم 63-76 المتضمن تأسيس السجل العقاري<sup>3</sup> إلى بعض حالات رفض الإيداع، كما تضمنت نصوص قانونية وتنظيمية أخرى حالات غير

<sup>1</sup> صيفاوي سليمة، المنازعات العقارية في الجزائر تشريعاً وقضاءً، أطروحة دكتوراه، جامعة باتنة 1، كلية الحقوق والعلوم السياسية، تخصص قانون عقاري، 2010/2009، ص 195.

<sup>2</sup> بواشري بلقاسم، مرجع سابق، ص 115.

<sup>3</sup> أنظر المادة 100 من المرسوم 63-76، السالف ذكره.

## الفصل الثاني: الجزاءات المترتبة عن مخالفة الشروط المطلوبة في السندات الخاضعة للشهر

تلك المنصوص عليها في هذه المادة، والتي تعود أسبابها إلى غياب الوثائق المرفقة أو إلى الأخطاء والنقائص الملاحظة في الوثيقة محل الشهر نفسها، وتتمثل هذه الحالات في ما يلي:

- عدم تقديم الدفتر العقاري للمحافظة وذلك ما لم يكن محتفظا به لدى المحافظة العقارية، حيث يعتمد محافظ الوثيقة العقارية في هذه الحالة في تحريرها على مستخرج من الدفتر يسلم له في إطار المادة 55 من نفس المرسوم).<sup>1</sup>
- عدم تقديم مستخرج مسح الأراضي أو عدم تقديم وثائق القياس في حالة تغيير حدود الملكية بالتصرف المطلوب إشهاره.<sup>2</sup>
- عند تخلف التصديق على هوية الأطراف أو على الشرط الشخصي، في الحالة التي تشترط فيها طبقا للمواد 62 إلى 65 والمادتين 102 و 103 من المرسوم 63-76.<sup>3</sup>
- عند عدم تقديم أي وثيقة تكون واجبة التسليم للمحافظ العقاري لأجل قبول الإيداع.
- إذا كان تعيين العقارات لا يستجيب لأحكام المادة 66 من المرسوم رقم 63-76.
- عندما تكون الجداول المودعة من أجل قيد الرهون والامتيازات، لا تحتوي على البيانات المطلوبة والمحددة في المواد 93 إلى 95 من المرسوم رقم 63-76 أو تكون غير محررة عن النماذج الخاصة بذلك.<sup>4</sup>
- عندما تظهر الصورة الرسمية أو النسخة المودعة بأن العقد الذي قدم للإشهار غير صحيح من حيث الشكل أو عندما لا تتوفر هذه الصور أو النسخ على الشكلية المنصوص عليها في التنظيم الجاري العمل به.
- تقع الوثيقة تحت طائلة رفض الإيداع بسبب عدم تقديم مستخرج الضرائب ... باسم المدين عند طلب قيد الرهون بالمحافظة العقارية.

<sup>1</sup> أنظر المادة 55 من المرسوم 63-76، السالف ذكره.

<sup>2</sup> أنظر المادة 77 من المرسوم 63-76، السالف ذكره.

<sup>3</sup> أنظر المواد 62 و 63 و 64 و 65 و 102 و 103 من المرسوم 63-76، السالف ذكره.

<sup>4</sup> أنظر المواد 93 و 94 و 95 من المرسوم 63-76، السالف ذكره.

## الفصل الثاني: الجزاءات المترتبة عن مخالفة الشروط المطلوبة في السندات الخاضعة للشهر

- عند عدم تقديم المخططات البيانية بمناسبة إيداع قرارات التجزئة، التقسيم أو القسمة، إذ بدون هذه المخططات لا يمكن للمحافظ العقاري الشروع في فحص الوثيقة المودعة.
  - عند مخالفة أحكام المواد 67 إلى 71 من المرسوم 63-76 والمتعلقة بكيفيات وأشكال إعداد الجداول الوصفية للتقسيم في حالة ما إذا كانت الوثيقة المودعة تتعلق بملكية الطبقات.<sup>1</sup>
  - عدم تقديم شهادة تثبت عدم جرد العقار في سجلات مسح الأراضي أو أن العقار ممسوح لكن غير مودع لدى المحافظة العقارية المختصة والمعروفة باسم م م رقم 06 (CC 06)، وذلك حتى يقبل المحافظ العقاري تنفيذ إجراء الإشهار في نظام الشهر الشخصي.<sup>2</sup>
  - في حالة الإيداع لدى محافظة عقارية غير مختصة إقليمياً، لأن كل محافظة عقارية يمتد اختصاصها الإقليمي إلى مجموع بلديات معينة وبالتالي في حالة إيداع لدى محافظة عقارية وثيقة تتعلق بعقار واقع في بلدية خارج دائرة اختصاص هذه المحافظة سيكون مالها الرفض، لأن وثائق المسح والبطاقات المتعلقة بهذا العقار غير محفوظة على مستواها.<sup>3</sup>
- بالإضافة إلى هذه الحالات هناك حالات أخرى ورد النص عليها في المادة 353 من قانون التسجيل، يمكن إجمالها في ما يلي:
- حالة غياب التصريح التقييمي للعقار موضوع التصرف، بمعنى عدم تحديد القيمة التجارية للمعاملة، حيث على أساس هذا التصريح يستطيع المحافظ العقاري اقتطاع رسم الشهر العقاري، ما لم تكن الوثيقة مستثناة من الرسم، كما يعتبر عنصر الثمن أو التقويم من البيانات التي يجب أن يَأْشُرَ بها على البطاقة العقارية.

<sup>1</sup> أنظر المواد من 97 إلى 71 من المرسوم 63-76، السالف ذكره.

<sup>2</sup> صيفاوي سليمة، مرجع سابق، ص 123.

<sup>3</sup> أنظر المادة 04 من المرسوم 63-76، السالف ذكره.

- عدم الدفع المسبق لرسوم الإشهار العقاري من طرف ملتزم الإيداع.<sup>1</sup>

### **الفرع الثاني: كيفية رفض الإيداع:**

إذا تأكد المحافظ العقاري من وجود حالة من حالات رفض الإيداع السابقة يقرر رفض الإيداع ويبلغه إلى الموقع على شهادة الهوية إما بواسطة التسليم الشخصي أو عن طريق رسالة موصى عليها مع طلب إشعار بالاستلام إذا لم يتم التبليغ مباشرة أو لم يعترف به صراحة إلى الموطن الذي أشار إليه الموقع المذكور في الوثيقة المودعة.<sup>2</sup> أما عن كيفية رفض الإيداع، فتكون بواسطة رسالة مكتوبة توجه لمودعي العقود أو المحررات يحدد بموجبها تاريخ الرفض، أسبابه، والنص القانوني الذي يبرره مع ضرورة توقيع المحافظ وشهادته بذلك، ويبلغ القرار إلى الموقع، وعلى المحافظ التقيد بالمدة القانونية المسموح بها لتبليغ قرار الرفض إذ نجد أن المشرع لم ينص عليها صراحة في المرسوم رقم 63-76، لكن بالرجوع للمادة 107 نلاحظ أن مدة تبليغ قرار الرفض هي خمسة عشر يوماً من تاريخ الإيداع.<sup>3</sup>

وإذا قام المودع بتدارك الأخطاء والنقائص المشار إليها في قرار الرفض وتأكد المحافظ العقاري من هذا الاستدراك قام بقبول الإيداع وتنفيذ إجراء الشهر، أما إذا لم يقتنع المودع بدواعي الرفض فإن تاريخ الإشهار بالاستلام أو تاريخ رفض الرسالة الموصى عليها أو تاريخ الاعتراف بالتسليم من طرف المعني شخصياً يشكل بداية انطلاق أجل الشهرين الذي يمكن من خلاله أن يقدم الطعون في قرارات المحافظ العقاري.<sup>4</sup>

<sup>1</sup> ويس فتحي، الشهر العقاري وأثاره في مجال التصرفات العقارية (دراسة مقارنة)، رسالة دكتوراه، إشراف زناكي دليلة، قسم القانون الخاص، كلية الحقوق، جامعة وهران، 2010/2011، ص 284.

<sup>2</sup> بواشري بلقاسم، مرجع سابق، ص 112.

<sup>3</sup> رامول خالد، مرجع سابق، ص 132.

<sup>4</sup> فردي كريمة، مرجع سابق، ص 125.

**المبحث الثالث: رد الإجراء**

بعد عملية الإيداع تليها عملية إجراء الشهر وقد يحدث المحافظ العقاري تقييد الإجراء. ولأكثر تفصيل نتطرق إلى رد الإجراء (المطلب الأول)، وتقييد الإجراء (المطلب الثاني) كما يلي:

**المطلب الأول: تعريف وأسباب قرار رد الإجراء:**

سوف نتطرق من خلال هذا المطلب إلى فرعين: الأول تعريف قرار رد الإجراء، والثاني أسباب رد الإجراء

**الفرع الأول: تعريف قرار رد الإجراء:**

قد يحدث أن يقبل المحافظ العقاري عملية الإيداع إلا أنه يرفض إتمام إجراء الشهر، إذا تبين له بعد الفحص الدقيق والمعمق للوثيقة المراد شهرها ومقارنتها بالبيانات المقيدة على مجموعة البطاقات العقاري، لأنها مشوبة بعيب من العيوب، سواء تعلق الأمر بعدم التعيين الدقيق للأطراف أو العقارات، أو عند عدم إرفاق بعض الوثائق التي طلب استكمالها أو أن التصرف الذي يحمله المحرر مخالف للنظام والآداب العامة<sup>1</sup>، حسب ما نصت عليه المادة 105 من المرسوم 63-76 هنا يصدر المحافظ العقاري قرارا برفض إجراء الشهر للوثائق المودعة لدى مصالحه<sup>2</sup>، هذا القرار يبلغه إلى الموقع على التصديق وفقا للإجراءات والكيفيات المحددة في رفض الإيداع.

**الفرع الثاني: أسباب رد الإجراء.**

إن أسباب رفض الإجراء تعد من بين الضمانات التي سنها المشرع في حماية للمتعاملين، ففي حالة قبول الإيداع من طرف المحافظ العقاري، فإنه يسجل ذلك في سجل الإيداع إلا أنه يوقف إجراء الشهر إذا ما توفرت أحد الأسباب التي عدتها المادة 101 من المرسوم 63-76 على سبيل الحصر<sup>3</sup>، والتي أوردتها كما يلي:

- عندما تكون الوثائق المودعة والأوراق المرفقة بها غير متوافقة.

<sup>1</sup> فردي كريمة، مرجع سابق، ص 125.

<sup>2</sup> لبيض ليلي، منازعات الشهر العقاري في التشريع الجزائري، رسالة دكتوراه، جامعة محمد خيضر، كلية الحقوق والعلوم السياسية بسكرة، 2012/2011، ص 138.

<sup>3</sup> أنظر المادة 101 من المرسوم 63-76، السالف ذكره.

## الفصل الثاني: الجزاءات المترتبة عن مخالفة الشروط المطلوبة في السندات الخاضعة للشهر

- عندما تكون مراجع الإجراء السابق المطلوب بموجب المادة 95 من المرسوم 76-63 الخاصة بالوثائق وجداول قيد الرهون والامتيازات غير متطابقة مع الوثائق المودعة قصد الشهر العقاري.
  - عدم التطابق بينات الوثائق الخاضعة للشهر مع البيانات المذكورة في البطاقات العقارية في ما يخص الأطراف والعقارات أو الشرط الشخصي.
  - عندما تكون صفة المتصرف أو الحائز الأخير المذكورة في الوثائق المودعة متناقضة مع البيانات الموجودة في البطاقة العقارية.
  - عندما يكشف التحقيق المنجز من قبل المحافظ العقاري طبقا للمادة 104 من المرسوم 76-63 غير قابل للتصرف.
  - إذا ظهر وقت التأشير على الإجراء أن الإيداع كان من الواجب رفضه.<sup>1</sup>
  - عندما يكون موضوع العقد أو سببه غير مشروع أو مخالف للنظام العام.
- بالإضافة إلى ما ورد في نص المادة 101 من المرسوم 76-63 السالف الذكر من أسباب رفض الإجراء فإنه يسوغ للمحافظ العقاري رفض الإجراء أيضا في ظل وجود أسباب أخرى تجعل من عملية الشهر عديمة الإمكان، وذكر منها:
- في حال تغيير تعيين محتوى عقار بإنشاء بيانات، يجب إثبات هذا التغيير قانونا لذلك يجب على المحرر أن يذكر في صلب ... مراجع رخصة البناء، أو شهادة المطابقة، أو شهادة تقدم نسبة أشغال البناء، وذلك بذكر السلطة التي سلمتها وتاريخها ورقمها.
  - يجب إرفاق مراجع شهادة تهيئة الأرض المجزئة.
  - إذا تبين للمحافظ العقاري عند فحص الوثيقة أن الجدول الوصفي للتقييم غير معدل من طرف خبير عقاري.
  - إذا كانت المخططات الملحقة برخصة التجزئة أو التقييم أو القسمة أو تلك المعدة في إطار نزع الملكية لأجل المنفعة العامة غير معدة من طرف المهندسين والخبراء.
  - عدم ذكر مراجع شهادة التأمين على البيانات.

<sup>1</sup> ويس فتحي، مرجع سابق، ص 286.

## الفصل الثاني: الجزاء المترتبة عن مخالفة الشروط المطلوبة في السندات الخاضعة للشهر

- عدم إدراج شرط عدم قابلية التنازل ضمن عقود التنازل التي تعدها مصالح أملاك الدولة.
- إذا اكتشف المحافظ العقاري أن العقد تم تحريره في غياب شاهدين يفرض القانون حضورها<sup>1</sup>، كعقد هبة عقار.
- في حال إيداع عقد تصرف يتضمن عقار مثقل بأعباء (رهن رسمي، امتياز، حق ارتفاق) يعلق المحافظ العقاري إجراء الإشهار ويسلم للمودع شهادة تشير إلى وجود العبء.
- ما ينبغي التأكد منه إذا تبين وجود سبب دافع لرفض الإجراء فعلى المحافظ العقاري توقيف الإجراءات وبيباشر إجراء التسوية خلال خمسة عشر يوما من تاريخ الإيداع بالعيب الموجود ويؤثر على البطاقة العقارية بـ "إجراء قيد الانتظار"<sup>2</sup>.
- وما يلاحظ على المشرع الجزائري أنه أورد أسباب رفض الإجراء على سبيل الحصر عكس المشرع الفرنسي الذي توسع في تعداد أسباب رفض الإجراء حيث أعطى السلطة الكاملة لمحافظ الرهون في تقدير أي سبب يرى من خلاله أنه دافع للرفض.
- غير أنه وخروج عن هذه القاعدة العامة فإن المادة 106 قررت ثلاث استثناءات يمكن فيها تجزئة الرفض بحيث لا يتعلق الأمر إلا بجزء من الأجزاء الذي يكون معيبا مع بقاء الأجزاء الأخرى صحيحة وغير مشمولة بقرار الرفض، وتتمثل هذه الاستثناءات في ما يلي:
- حالة نزع الملكية من أجل المنفعة العامة بحيث إذا تعلق قرار نزع الملكية بعدة عقارات مختلفة أو بعدة مالكين على الشيوع، فإن قرار رفض الإيداع أو رفض الإجراء يمكن أن ينصب على عقار أو عدة عقارات دون الباقي أو على مالك دون بقية الملاك.
- حالة البيع بالمزاد العلني في حالة تقسيم المبيع إلى حصص أو تضمين بيوع في عقد واحد فعلى المحافظ أن يتحقق من أن الشهر يستجيب لأحكام القانون وكذا

<sup>1</sup> أنظر المادة 324 مكرر 3 من القانون المدني المعدل والمتمم.

<sup>2</sup> رامول خالد، مرجع سابق، ص 135.

## الفصل الثاني: الجزاء المترتبة عن مخالفة الشروط المطلوبة في السندات الخاضعة للشهر

يفحص شكل العقد أو الوثيقة المراد شهرها، ومهما كانت قرارات المحافظ العقاري القاضية برفض الإيداع أو رد الإجراء، فإنها تكون قابلة للطعن أمام الجهات القضائية المختصة.

- حالة قيد الرهون أو الامتيازات تتعلق بعدة عقارات بمحرر واحد أو حالة حجز عقاري بنفس الأمر لعدة عقارات، إذ في هذه الحالة يجوز تجزئة قرار رفض الإيداع أو رفض الإجراء بحيث لا يشمل إلا الجزء من الإجراء المعيب بسبب عدم تعيين أو خطأ أو خلل يتعلق بأحد العقارات دون الباقي.<sup>1</sup>

### **المطلب الثاني: كيفية رفض الإجراء وتمييزه عن رفض الإيداع:**

سوف نتطرق من خلال هذا المطلب إلى فرعين: الأول كيفية رفض الإجراء، والثاني التمييز بين قرار رفض الإيداع وقرار رفض الإجراء  
**الفرع الأول: كيفية رفض الإجراء:**

وبعد تبليغ المعنيين بالعيب المكتشف ويجب أن يتم هذا الإبلاغ شخصياً وبطريقة مباشرة إلى الموقع على شهادة الهوية بنفسه، وإذا تعذر ذلك فيتم التبليغ بموجب رسالة موصي عليها مع طلب إشعار بالاستلام ترسل خلال نفس الأجل للموقع في الموطن الذي أشار إليه والمذكور في الوثيقة المودعة ثم بتاريخ الإيداع، التصحيح الوثائق أو استكمال النقص أو إيداع الوثائق التعديلية، يؤشر على البطاقة العقارية بعبارة (إجراء قيد الانتظار)، وبعد إتمام الوثائق يؤشر على هذه البطاقة العقارية التي تحمل إجراء قيد الانتظار بالإجراء النهائي، يكون له أثر رجعي من أجل الترتيب في سجل الإيداع، وإن لم يصلح المعني العيب خلال خمسة عشر يوماً فإن المحافظ يرفض إجراء الشهر ويكتب عبارة الرفض في العمود المخصص للملاحظات في سجل الإيداع يوضح فيها تاريخ قرار الرفض والنص الذي يبرر هذا القرار.<sup>2</sup>

وذلك خلال ثمانية أيام الموالية لمهلة خمسة عشر يوماً المنصوص عليها في المادة 107 من المرسوم 63-76 السالف الذكر وتنتهي بذل حالة الانتظار ويأخذ إجراء

<sup>1</sup> ويس فتحي، مرجع سابق، ص 189.

<sup>2</sup> مجيد خلفوني، مرجع سابق، ص 131.

## الفصل الثاني: الجزاءات المترتبة عن مخالفة الشروط المطلوبة في السندات الخاضعة للشهر

الشهر تاريخه ورتبته بأثر رجعي من تاريخ الإيداع إذ يعتبر الإشهار النهائي وكأنه تم بتاريخ الإيداع.

كما يقوم المحافظ العقاري إلى جانب ذلك بإرجاع إحدى نسخ المحرر المطلوب شهره والوثائق المرفقة به إلى الموقع مقابل وصل بعد أن يضع على تلك النسخة تأشيرة مؤرخة ومرقمة يدون فيها تاريخ قرار الرفض والنص الذي يستند عليه، ليفتح بذلك المجال للأطراف من أجل الطعن في قرار الرفض أمام جهات القضاء المختصة، كما يجوز لهم في كل الأحوال إعادة الإيداع من جديد بعد استدراك النقص أو الخلل وإكمال الوثائق الناقصة ولكن بتاريخ جديد.<sup>1</sup>

وتجدر الإشارة أنه في بعض الأحيان يتلقى المحافظ عقود ووثائق مرت مدة طويلة من شهرها ويتبين له بعد ذلك أن الإجراء كان من المفروض رفضه، فعليه في مثل هذه الحالات أن يتخذ قرار الرفض النهائي الوثيقة، دون إتباعه للإجراءات السابقة مع إبلاغ المدير الولائي بهذا الرفض حتى يتسنى له رفع دعوى قضائية استنادا للصلاحيات المخولة له، يطلب فيها إبطال آثار شهر الوثيقة لمخالفتها للقوانين، مع شهر الدعوى حماية لحقوق الغير في انتظار صدور حكم نهائي.<sup>2</sup>

### **الفرع الثاني: التمييز بين رفض الإيداع وقرار رفض الإجراء:**

إن التمييز بين رفض الإيداع ورفض الإجراء يظهر من خلال تدخل المحافظ العقاري في مراقبة الوثائق المودعة لدى مصالحه من أجل إشهارها، فيكون التدخل الأول من خلال مراقبة سطحية وبسيطة لمختلف الوثائق تظهر من خلالها المخالفات الواضحة كعدم التصديق على هوية الأطراف (الشرط الشخصي) أو عدم تقديم الوثائق المثبتة أو عدم تعيين العقارات أو عدم صحة العقد للإشهار شكلا. إن مجرد الرقابة والفحص الأولى للوثائق يكشف هذه المخالفات والتي ينجر عنها إصدار قرار برفض إيداعها.

<sup>1</sup> ويس فتحي، مرجع سابق، ص 288.

<sup>2</sup> فردي كريمة، مرجع سابق، ص 127.

## الفصل الثاني: الجزاء المترتبة عن مخالفة الشروط المطلوبة في السندات الخاضعة للشهر

أما رفض الإجراء، فيتطلب تدخل المحافظ العقاري بإجراءات رقابة دقيقة وتفحص عميق لمختلف الوثائق والتي يكون إيداعها سابقا، والتي لا يمكن اكتشافها من خلال المراقبة الأولية التي تليها عملية قبول الإيداع وهذه المخالفات.

وفي الأخير فإن المادة 109 من المرسوم 76-63 جاءت بحالة خاصة للرفض قد تحدث عمليا وهي الحالة التي لا يكتشف فيها المحافظ العقاري الخلل المنسوب إلى الأطراف إلا بعد إتمام الشهر، إذ يمكن في هذه الحالة أن يعلم المحافظ العقاري الموقع على شهادة الهوية بذلك ويدعوه إلى تصحيح الخطأ أو الخلل مع التنبيه بأنه في حالة عدم استجابته لذلك فإنه لا يتم تنفيذ أي إجراء شهر لاحق في ما يخص الحق المكتسب بالمحرر والمشهد الذي اكتشف به العيب والمشار إليه في الوثيقة الخاطئة.

ويتم تصحيح هذه الأخطاء عن طريق إيداع وثائق جديد معدلة للوثيقة التي تم شهرها، وجميع التأشيرات اللازمة تكتب على البطاقة العقارية والدفتر العقاري قصد الإشارة إلى الأخطاء والتعديلات وفقا للنص المادة 109 الفقرة 2 من المرسوم رقم 76-63<sup>1</sup>.

ففي هذه الحالة المحافظ العقاري لا يكون مقيدا بأجل قانوني من أجل إجراء هذا التبليغ لأن نص المادة 109 لم يرد به ذكر أي مدة أو أجل أقصى للقيام بهذا الإجراء.

<sup>1</sup> لبيض ليلي، مرجع سابق، ص 141.

## خلاصة الفصل الثاني

من خلال دراستنا للجزاءات المترتبة عن مخالفة الشروط المطلوبة للسندات الخاضعة للشهر العقاري تبين لنا أن المشرع الجزائري حدد آجال وآثار الشهر العقاري، كما وضح كيفية رفضه وأسبابه، ومميز أيضا الأسباب في رد الإجراء ورفضه، وكيفية رفض الإيداع وإجراءه.

الختامة

في ختام هذه المذكرة يمكن القول بأن المشرع الجزائري منح صلاحيات واسعة للمحافظ العقاري تمتد إلى غاية فحص ومراقبة مدى صحة السندات المقدمة للشهر العقاري، وذلك بسبب الطبيعة الخاصة لعمله والتي تجمع بين خصائص نظامي الشهر الشخصي والعيني، وبذلك فإن المحافظ العقاري يلعب دورا مهما في تفعيل استقرار الملكية العقارية.

فالعقود والوثائق المودعة بالمحافظة العقارية لا تكتسب حجيتها في مواجهة الغير إلا بعد إتباع الإجراءات القانونية اللازمة، وهو ما يسهر عليه المحافظ العقاري باعتباره المسير الأول للمحافظة العقارية وذلك من خلال فحص الوثائق الخاضعة للإشهار والتحقيق في هوية وأهلية الأطراف ومدى صحة الأوراق المطلوبة قصد إتمام إجراء الشهر العقاري.

**وقد توصلنا في هذه الدراسة إلى نتائج نذكر منها:**

- المحافظة العقارية هيئة عمومية إدارية قائمة بذاتها مكلفة بعملية الشهر العقاري للوثائق الرسمية المودعة لديها تعمل تحت وصاية وزارة المالية استحدثت بموجب المادة 20 من الأمر 74-75 المؤرخ في 12/11/1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري.
- يرأس المحافظة العقارية موظف إداري منصب ضمن المناصب العليا في البلاد وهو المحافظ العقاري يتمتع بعدة صلاحيات عند شهر الوثائق الرسمية، إذ يتولى تنفيذ إجراء الشهر، كما له صلاحية مراقبة توافر الشروط الشكلية والموضوعية في السند المراد شهره، وله بمناسبة ذلك أن يصدر قرارا برفض أو قبول إيداع الوثائق المودعة لديه أو رفض الشهر أو قبوله.

**وقد دعمت هذه الدراسة بجملة من الإقتراحات:**

- رقمنة الأرشيف المتواجد على مستوى المحافظة العقارية لتسهيل وللتخفيف من المسؤولية الملقاة على عاتقه.
- رفع مستوى المحافظين العقاريين وذلك بإقامة تربيصات وملتقيات تمكنهم من التحكم الجيد في المادة العقارية.

- ضرورة التوصل إلى إنشاء في كل بلدية محافظة عقارية حتى تخفف العبء على المحافظين العقاريين من جهة وإمكانية مواجهة كل المبادلات العقارية من جهة أخرى.
- عصنة جهاز الحفظ العقاري الجزائري واعتماد السجل العقاري الإلكتروني والإستعانة بالتكنولوجيات الحديثة والمتمثلة في إستعمال الأجهزة السريعة إلى جانب البطاقات العقارية وذلك لتفادي الوقوع في الأخطاء.
- وضع جزاءات صارمة لكل خرق أو تجاوز يصدر من المحافظ العقاري بمناسبة قيامه بمهامه وذلك بإصدار قانون أساسي خاص بالمحافظ العقاري مثلما هو موجود بالنسبة للقاضي.

# قائمة المصادر والمراجع

أولاً: قائمة المصادر

I. القوانين والأوامر

1. القوانين:

- 1- القانون 83-18 مؤرخ في 13 أوت سنة 1983 متعلق بحيازة الملكية العقارية الفلاحية، الجريدة الرسمية العدد 34، الصادر بتاريخ 16 أوت 1983.
- 2- القانون رقم 84-09 مؤرخ في 4 فيفري سنة 1984 يتعلق بالتنظيم الإقليمي للبلاد، الجريدة الرسمية العدد 6، الصادرة بتاريخ 7 فيفري سنة 1984.
- 3- القانون رقم 84-11 المؤرخ في 9 رمضان عام 1404 الموافق 9 يونيو سنة 1984، المتضمن قانون الأسرة، المعدل والمتمم.
- 4- القانون 90-25 مؤرخ في أول جمادى الأولى عام 1411 الموافق 18 نوفمبر سنة 1990، يتضمن التوجيه العقاري، الجريدة الرسمية العدد 49، الصادر بتاريخ 18 نوفمبر 1990.
- 5- القانون رقم 91-10 مؤرخ في 12 شوال عام 1411 الموافق 27 أبريل سنة 1991، المتعلق بالأوقاف، الجريدة الرسمية العدد 21، الصادر في 08 ماي سنة 1991، المعدل والمتمم.
- 6- القانون رقم 03-22 المؤرخ في 28 ديسمبر سنة 2003 يتضمن قانون المالية لسنة 2004، الجريدة الرسمية العدد، 83، الصادرة بتاريخ 29 ديسمبر سنة 2003.
- 7- القانون 06-02 مؤرخ في 21 محرم عام 1427 الموافق 20 فبراير سنة 2006، يتضمن تنظيم مهنة الموثق، الجريدة الرسمية العدد 14، الصادر بتاريخ 08 مارس سنة 2006.
- 8- القانون 06-03 مؤرخ في 21 محرم عام 1427 الموافق 20 فبراير سنة 2006، يتضمن تنظيم مهنة المحضر القضائي، الجريدة الرسمية العدد 14، الصادر بتاريخ 08 مارس سنة 2006.

9- القانون 07-02 المؤرخ في 27 فيفري سنة 2007، يتضمن تأسيس إجراء لمعينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري، الجريدة الرسمية العدد 15، الصادرة بتاريخ 28 فيفري سنة 2007.

## 2. الأوامر:

1- الأمر 75-58 مؤرخ في 20 رمضان عام 1395 الموافق 26 سبتمبر سنة 1975 يتضمن القانون المدني، الجريدة الرسمية العدد 78، المعدل والمتمم.

2- الأمر رقم 75-74 مؤرخ في 08 ذي القعدة عام 1395 الموافق 12 نوفمبر سنة 1975 يتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، الجريدة الرسمية العدد 92، الصادر بتاريخ 18 نوفمبر سنة 1975.

3- الأمر رقم 76-105 مؤرخ في 09 ديسمبر سنة 1976، المتضمن قانون التسجيل، الجريدة الرسمية العدد 81، الصادر بتاريخ 18 ديسمبر سنة 1976.

## II. التنظيمات:

1- المرسوم رقم 76-63 مؤرخ في 24 ربي الثاني عام 1396 الموافق 25 مارس سنة 1976 يتعلق بتأسيس السجل العقاري، الجريدة الرسمية العدد 30، الصادر 13 أبريل سنة 1976.

2- المرسوم 85-59 مؤرخ في أول رجب عام 1405 الموافق 23 مارس سنة 1985 يتضمن القانون الأساسي النموذجي لعمال المؤسسات والإدارات العمومية، الجريدة الرسمية العدد 13، الصادر بتاريخ 24 مارس سنة 1985.

## ثانياً: قائمة المراجع

### I. الكتب

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

2. حمدي باشا عمر، حماية الملكية العقارية الخاصة، دار هومة طبعة 2003.

3. حمدي باشا عمر، عقد الشهرة، مجلة الموثق، العدد 7 (جوان-جويلية 2002).

4. حمدي باشا عمر، عقود التبرعات (الهيئة-الوصية-الوقف)، دار هومة، طبعة 2004.

5. حمدي باشا عمر، مجمع النصوص التشريعية والتنظيمية المتعلقة بالعقار، دار هومة، طبعة 2003.
6. حمدي باشا عمر، محررات شهر الحيازة، دار هومة، طبعة 2002.
7. خالد رامول، المحافظة العقارية كآلية للحفاظ العقاري في التشريع الجزائري، قصر الكتاب، طبعة 2001.
8. خليل أحمد حسن قدارة، الوجيز في شرح القانون المدني الجديد (عقد البيع)، الجزء الرابع، ديوان المطبوعات الجامعية، طبعة 1996.
9. ليلي زروقي، حمدي باشا عمر، المنازعات العقارية، دار هومة، طبعة 2003.
10. مجيد خلفوني، نظام الشهر العقاري غي القانون الجزائري، الديوان الوطني للأشغال التربوية، الطبعة الأولى، 2003.
11. محمد حسنين، الوجيز في نظرية الحق بوجه عام، المؤسسة الوطنية للكتاب 1981.
12. محمود الزريقي جمعة، نظام الشهر العقاري في الشريعة الإسلامية، دراسة مقارنة مع نظام السجل العيني، طبعة 1، بيروت، دار الأوقاف الجديدة، سنة 1988.
13. يحي بكوش، أدلة الإثبات في القانون المدني الجزائري والفقہ الإسلامي، الشركة الوطنية للنشر والتوزيع الجزائر، 1981، ص 96.

## II. الأطروحات والرسائل

### 1. أطروحات الدكتوراه

- 1- صيفاوي سليمة، المنازعات العقارية في الجزائر تشريعا وقضاء، أطروحة دكتوراه، جامعة باتنة 1، كلية الحقوق والعلوم السياسية، تخصص قانون عقاري، 2010/2009.
- 2- لبيض ليلي، منازعات الشهر العقاري في التشريع الجزائري، رسالة دكتوراه، جامعة محمد خيضر، كلية الحقوق والعلوم السياسية بسكرة، 2012/2011.
- 3- ويس فتحي، الشهر العقاري وآثاره في مجال التصرفات العقارية (دراسة مقارنة)، رسالة دكتوراه، إشراف زناكي دليلة، قسم القانون الخاص، كلية الحقوق، جامعة وهران، 2011/2010.

2. رسائل الماجستير

4-بواشري بلقاسم، إجراءات الشهر العقاري في التشريع الجزائري، رسالة ماجستير، جامعة الجزائر 1، كلية الحقوق، تخصص قانون خاص فرع العقود والمسؤولية، 2014/2013.

5-حسن طوابيية، نظام الشهر العقاري الجزائري، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق جامعة الجزائر، 2002، ص 71.

6-عمر صداقي، شهر التصرفات العقارية في القانون الجزائري، رسالة ماجستير، معهد العلوم القانون والإدارية جامعة الجزائر، 1982

7-فردي كريمة، الشهر العقاري في التشريع الجزائري، بحث مقدم لنيل شهادة الماجستير في علم القانون الخاص، فرع القانون العقاري، جامعة الإخوة منتوري قسنطينة، 2008/2007.

III. المجلات والمذكرات

I- المجلات

1-بكاي حمان، العقد التوثيقي، مجلة الموثق العدد 7 بتاريخ جويلية 1999.

II- المذكرات

1. المذكرة الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية بتاريخ 14 أكتوبر 1991، تحت رقم: 4123، بعنوان إعداد شهادات الحياة.

2. المذكرة الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية المؤرخة في 12 فيفري 1995، تحت رقم: 689، بعنوان: يوم دراسي حول الإشهار العقاري.

3. المذكرة الصادرة عن أملاك الدولة رقم 000666 بتاريخ 10 فيفري 2004.

الفهرس

	بسملة
	آية قرآنية
	شكر وعران
	قائمة المختصرات
	مقدمة..... أ
06	الفصل الأول: الشروط الواجب توافرها في السندات الخاضعة للشهر.....
07	المبحث الأول: قاعدة الرسمية (الشكلية).....
08	المطلب الأول: شروط قاعدة الرسمية.....
08	الفرع الأول: صدور السند الرسمي.....
09	الفرع الثاني: إصدار السند الرسمي.....
10	الفرع الثالث: تحرير السند الرسمي.....
10	المطلب الثاني: المحررات الرسمية الخاضعة للشهر العقاري.....
11	الفرع الأول: التصرفات القانونية المنشأة والناقلة لحقوق عينية عقارية.....
11	أولاً: التصرفات العقدية.....
12	ثانياً: التصرفات غير العقدية.....
12	الفرع الثاني: التصرفات القانونية المقررة لحقوق عينية عقارية.....
13	أولاً: التصرفات القانونية المنشأة أو المقررة للحقوق العينية التبعية.....
13	ثانياً: التصرفات القانونية المنشأة لحقوق شخصية.....
14	الفرع الثالث: الوقائع القانونية المنشأة لحقوق عينية عقارية.....
14	أولاً: الأحكام القضائية النهائية.....
15	ثانياً: شهر بعض التصرفات الإدارية.....
17	المبحث الثاني: قاعدة الأثر النسبي (الإشهار المسبق).....
17	المطلب الأول: الإستثناءات الواردة.....
17	الفرع الأول: الإجراء الأول الخاص بالشهر في السجل العقاري.....
18	الفرع الثاني: شهادة الحيابة.....
21	المطلب الثاني: العقود.....

21.....	الفرع الأول: عقود الشهرة
22.....	الفرع الثاني: عقود الإستصلاح
24.....	المبحث الثالث: هوية الأطراف وتعيين العقارات
24.....	المطلب الأول: الشروط القانونية الخاصة بالأطراف
25.....	الفرع الأول: عناصر تعيين الأطراف
25.....	أولاً: عناصر التعيين بالنسبة للأشخاص الطبيعية
26.....	ثانياً: عناصر التعيين بالنسبة للأشخاص المعنوية
26.....	الفرع الثاني: التصديق على هوية الأطراف
27.....	أولاً: الوثائق المستعملة في عملية التصديق بالنسبة للشخص الطبيعي
27.....	ثانياً: الوثائق المستعملة في عملية التصديق بالنسبة للشخص المعنوي
28.....	المطلب الثاني: الشروط القانونية الخاصة بالعقارات
29.....	الفرع الأول: شروط تعيين العقارات في المناطق المسوحة وغير المسوحة
29.....	أولاً: شروط تعيين العقارات في المناطق المسوحة
31.....	ثانياً: شروط تعيين العقارات في المناطق غير المسوحة
الفرع الثاني: شروط تعيين العقارات الخاضعة لنظام الملكية الشائعة ونظام الملكية	
32.....	المشتركة
32.....	أولاً: عناصر تعيين العقارات الخاضعة لنظام الملكية الشائعة
33.....	ثانياً: عناصر تعيين العقارات الخاضعة لنظام الملكية المشتركة
36.....	خلاصة الفصل الأول
الفصل الثاني: الجزاءات المترتبة عن مخالفة الشروط المطلوبة في السندات الخاضعة	
38.....	لشهر
39.....	المبحث الأول: تأجيل الشهر
39.....	المطلب الأول: آجال عملية الشهر
43.....	المطلب الثاني: آثار عملية الشهر
46.....	المبحث الثاني: رفض الإيداع
46.....	المطلب الأول: تعريف رفض الإيداع

47.....	المطلب الثاني: أسباب رفض الإيداع وكيفيته
47.....	الفرع الأول: أسباب رفض الإيداع
50.....	الفرع الثاني: كيفية رفض الإيداع
51.....	المبحث الثالث: رد الإجراء
51.....	المطلب الأول: تعريف وأسباب قرار رد الإجراء
51.....	الفرع الأول: تعريف قرار رد الإجراء
51.....	الفرع الثاني: أسباب رد الإجراء
54.....	المطلب الثاني: كيفية رفض الإجراء وتمييزه عن رفض الإيداع
54.....	الفرع الأول: كيفية رفض الإجراء
55.....	الفرع الثاني: التمييز بين قرار رفض الإيداع وقرار رفض الإجراء
57.....	خلاصة الفصل الثاني
59.....	الخاتمة
62.....	قائمة المصادر والمراجع
67.....	الفهرس

## ملخص الدراسة

من أجل تنظيم الملكية العقارية وما يرد عليها من حقوق عينية وللحفاظ على استقرارها وإعطاء ضمانات أكثر للتصرفات المبرمة بين الأشخاص، المتضمنة نقل أو إنشاء أو تعديل أو انقضاء الحق، أوكل المشرع الجزائري مهمة تسيير شؤون إدارة الشهر العقاري إلى موظف يدعى المحافظ العقاري تتمثل مهامه في إشهار مختلف العقود وفي ممارسة رقابة على مدى صحة المحررات المقدمة إليه قصد إخضاعها إلى عملية الشهر العقاري، عكس تشريعات بعض الدول التي أوكلت هذه المهمة إلى القاضي، من أجل ضمان رقابة قانونية دقيقة على كل التصرفات الواجبة الشهر وتفاذي التعدي على الحقوق العينية العقارية.

الكلمات المفتاحية: السندات المقدمة للشهر - إيداع الوثائق بالمحافظة العقارية - الشهر العقاري - فحص - رفض الإيداع

## Résumé

Pour régler les biens immobiliers et les droits en nature Afin de préserver sa stabilité et de donner une plus grande assurance de la conduite entre les personnes, impliquant le transfert, la création, la modification ou l'expiration du droit, La législature algérienne a confié à un fonctionnaire nommé gouverneur du Land la tâche de gérer le mois de la propriété, Ses fonctions sont de faire connaître les différents contrats et de contrôler la validité des communications qui lui sont soumises, Dans le but de la soumettre au processus du mois de l'immobilier; Renverser la législation de certains Etats qui ont confié cette tâche au juge, Afin d'assurer un contrôle juridique strict sur toute régularité par mois et éviter la violation des droits immobiliers.

**Mots clefs:** Obligations soumises pour le mois - dépôt de documents dans l'immobilier, mois de l'immobilier, examen - refus de dépôts