



جامعة العربي التبسي - تبسة - الجزائر  
كلية الحقوق و العلوم السياسية  
قسم: الحقوق



مذكرة مكملة لنيل شهادة الماستر في الحقوق  
تخصص: قانون عقاري

# جزاءات مخالفة الشروط المحددة في السندات الخاضعة للشهر

إشراف الأستاذة:  
✓ ريم مراحي

إعداد الطالبة:  
✓ نوال بوغرارة

أعضاء لجنة المناقشة

الاسم واللقب	الدرجة العلمية	الجامعة	الصفة
نورة منصوري	أستاذ مساعد (أ)	جامعة العربي التبسي	رئيسا
ريم مراحي	أستاذ محاضر (ب)	جامعة العربي التبسي	مشرفا ومقررا
نعيمة حاجي	أستاذ محاضر (ب)	جامعة العربي التبسي	عضوا مناقشا

السنة الجامعية: 2019-2020



# الشكر و العرفان

أشكر الله سبحانه وتعالى أولاً وأحمده كثيراً على أن يسرى لي أمري في القيام بهذا العمل

**إن الاعتراف بالجميل لأهل الفضل واجب و أكيد**

أكما أتقدم بخالص شكري و عرفاني و تقديري إلى الأستاذة المشرفة

**" مراحى ريم "**

على نصائحها و توجيهاتها التي لم تبخل عليا بأفكارها النيرة، و نصائحها القيمة و توجيهاتها الهادفة .

أسأل الله أن يديمها في خدمة الطالب و بالعلم مشعلا لا ينطفئ

كما أتوجه بجزيل الشكر و العرفان إلى أستاذتي بكلية الحقوق، و أخص بالذكر الأستاذتين الكريمتين عضوتي لجنة المناقشة :

الأستاذة حاجى نعيمة

الأستاذة منصورى نورة

أشكر كل من ساعدني من قريب أو من بعيد ولو بكلمة واحدة لإتمام هذا البحث

آخر دعوايا أن الحمد لله رب العالمين و أفضل الصلاة و السلام على محمد بنى عبد الله النبي الصادق الأمين.

**نوال**

# الإهداء

اهدي ثمرة عملي إلى:

إلى المرأة التي كان و لازال رضاها غماما يقيني هجير الأيام و يعينني دوما على المضي إلى الإمام  
وعلمتني معنى الحياة إلى من أعطتني و حرمت نفسها

إلى من تنجل كلماتي حين اذكرها و تستحي عباراتي حين اشكرها إلى رافتي و حناني

"أمي الحبيبة" طالبة من الله أن يرعاها

إلى الذي لو أهديته الدنيا بأسرها مكافأته على عطائه إلى من ناضل من أجلي وتعب لأرتاح و هياً  
لي أسبابا النجاح

أبي العزيز أطال الله في عمره

إلى من حملنا رحم واحد، و تقاسمت معهم الأيام بجلوها و مرها و جعلهم الله لي السند المعين

إخوتي: "البنى، جلال، أسامة"

إلى إلى الكتاكيت: لقمان، أيوب، فادي، أمونة، بسملة، نور سين، أسيل

إلى صديقاتي: نسرين، نسيبة، أحلام، زكية، نعيمة، زينب، ...

إلى من كان سببا في مواصلة دراستي، إلى كل من تمنى لي النجاح و لو بلسانه إلى كل من سيتصفح  
مذكرتي إلى كل هؤلاء اهدي هذا العمل المتواضع.

نوال

## قائمة المختصرات

أولا : باللغة العربية

ص : الصفحة

د.ط : دون طبعة

د.ب.ن : دون بلد نشر

د.ت.ن : دون تاريخ نشر

ثانيا : باللغة الفرنسية

Op-cit : ouvrage précédemment cité.

P : page

مقدمة

لقد كان الاهتمام بالأرض منذ القدم، كونها تشكل قاعدة أساسية في الحياة الاجتماعية وكانت كذلك رمزا للسيادة و الجاه و الثروة الحقيقية في كل زمان، بحيث أن طبقة الملاك كانت تعد من أعلى طبقات المجتمع البدائي، اقامو الحروب من اجلها و سعوا لتملكها بشتى الطرق، حيث أن العقار اكتسى أهمية بالغة باعتباره ثروة دائمة لا تزول لما له من قيمة مادية و معنوية على حد سواء في النفوس، لان العقار هي الشيء المستقر بحيزه و الثابت فيه و لا يمكن نقله دون تلف وكلها عدا ذلك فهو منقول حسب المادة 683 من القانون المدني الجزائري، وكان هؤلاء الملاك يحرصون الحرص الشديد في توثيق تعاملاتهم المنصبة على العقار مما زاد في قيمته بصورة مستمرة حيث يعتبر احد العناصر المحركة و المساهمة في تنمية المجتمع والاقتصاد الوطني و علاقته بالملكية العقارية كما عرفها المشرع الجزائري الملكية العقارية في قانون التوجيه العقاري رقم 25/90 المؤرخ في 1990/11/25 المعدل و المتمم في المادة 27 منه بقوله: " الملكية العقارية هي حق التمتع والتصرف في المال العقاري أو الحقوق العينية من اجل استعمال الأملاك وفق طبيعتها أو غرضها ". التي تخول السلطة الكاملة للمالك على الشيء، و بالتالي يكون له حق التمتع و التصرف في الأشياء وفق ما نص عليه القانون وما أكدته المادة 674 من القانون المدني الجزائري، هذا ما دفع المجتمعات إلى السعي لتأمين الاستقرار في المعاملات العقارية، من اجل حفظ الحقوق و منع إنكارها من خلال العلنية في التصرفات الواقعة على العقار، لان المشرع أولاه عناية خاصة نظرا لقيمة المالية، فتوصلت التشريعات لفكرة الشهر العقاري كآلية لحماية الملكية العقارية و تؤمن بها استقرار المعاملات العقارية، وذلك بإخضاع التصرفات القانونية التي من شأنها إنشاء أو نقل أو تعديل أو إنهاء حقوق عينية عقارية سواء كانت هذه الحقوق حقوق عينية أصلية أو تبعية إلى إجراءات معينة، تكون في مجملها ما يعرف بالشهر العقاري .

فالشهر العقاري عبارة عن وسيلة لإعلان التصرفات القانونية المتعلقة بالحقوق العقارية في سجلات علنية، يسهل على كل الأشخاص الاطلاع على محتوياتها و آخر إفادات بما جاء فيها من بيانات، يهدف إلى إحاطة الكافة وعلى الأخص من له مصلحة بالوضع القانوني للعقار و الحقوق التي ترد عليه، إلا أنها تطورت مع ظهور الشكلية في التعاقد إلى تمخضت عن نظامين للشهر العقاري نظام يكون الشهر فيه طبقا لأسماء أشخاص الحقوق العينية وهو نظام الشهر الشخصي وقد علفت عليه آنذاك آمال لحل المشكلة العقارية، إلا

انه قاصرا على تحقيق ذلك نظرا كون دوره لايزيد عن إعلام الغير بالتصرفات الواردة على العقار وكان النقد الموجه له دافعا للبحث عن نظام قانوني جديد يتم من خلاله تدارك هذا العجز.

ترتب على ذلك ظهور نظام جديد يتم من خلاله تدارك هذا العجز، إلى أن جاء نظام الشهر الشخصي، فهو ينظم المعاملات العقارية عن طريق تسجيل جميع التصرفات القانونية كالنصرة على حق عقاري، سواء كان تبعا أو أصليا في سجل خاص يسمى السجل العقاري لتمكن الجمهور من الاطلاع عليه و كذلك يمنح القوة الثبوتية للقيود العقارية مما يسمح بتنظيم تسيير الشهر العقاري بما يتماشى و فكرة استمرارية الملكية العقارية، وذلك بإصدار المشرع الجزائري جملة من التشريعات، فصدر الأمر رق 73/71 المؤرخ في 1971/08/11 المتضمن الثورة الزراعية الذي كان البادرة الأولى لتأسيس هذا النظام ويتبعه المرسوم التنفيذي رقم 32/73 المؤرخ في 1973/01/05 المتعلق بإثبات حق الملكية الخاصة، أما أول تشريع يرض إخضاع التصرفات الواقعة على العقر لعملية الشهر العقاري كان الأمر رقم 58/75 المؤرخ في 1975/09/26 المتضمن القانون المدني حسب نص المادة 793 منه جعلت كل المعاملات العقارية غير نافذة حتى فيما بين الأطراف المتعاقدة إلا من تاريخ شهرها بمصالح الشهر العقاري، ثم تلاه الأمر 74/75 المؤرخ في 1975/11/12 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري، الذي يعتبر أول قانون للشهر العقاري في الجزائر، والذي صدر بعد المرسومين التنفيذيين 62/76 المؤرخ في 1976/03/25 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام، و المرسوم رقم 63/76 المؤرخ في 1976/03/25 المتضمن تأسيس سجل الشهر العقاري .

وباستقراء محتوى هذه النصوص، تبين إن المشرع الجزائري قد اعتمد بشكل رئيسي نظام الشهر العيني كونه يسمح للمتصرف إليه بمعرفة حقيقة العقار الذي تعاقد عليه و حيث لا يتم إجراء أي إشهار إلا بعد التحري لمعرفة السند المراد شهره و ذلك عن طريق مراقبة استقاء الشروط الشكلية و الموضوعية حسب ما تنص عليه المادة 22 من الأمر 74/75 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري حيث لا بد أن يجرى تحقيق على العقار و هوية الأطراف و كذلك صحة الأوراق المطلوبة من اجل الشهر.

كما تم إسناد عملية الشهر العقاري لمصلحة إدارية تدعى المحافظة العقارية التي تضمن قواعد للشهر العقاري و احترام الشروط القانونية الواجب توافرها في الوثائق الخاضعة



لشهر العقاري حتى تكون لها الحجية المطلقة في مواجهة الغير، يسيرها محافظ عقاري بمنحه صلاحيات واسعة من أجل إجراء كل تحقق للتأكد عن مدى توفر الشروط الموضوعية و الشخصية للسنة المراد شهره وذلك حسب نص المادة 105 من مرسوم 63/76 المضمن تأسيس السجل لعقاري .

لهذا فإن موضوع هذا البحث المتمثل في جزاءات مخالفة الشروط المحددة في السندات الخاضعة للشهر العقاري يكتسي أهمية بالغة وذلك بالنظر إلى الوضعية العقارية الغير مستقرة التي نعشقها الآن بسبب التحولات الاقتصادية و السياسية التي أثرت على السياسة العقارية التي شهدت تغييرا بعد الاستقلال لصدور لصدور قوانين جديدة في هذا المجال، حيث يهدف المشرع من خلاله للحفاظ على استقرار الملكية و إعطاء شروط محددة للتصرفات المبرمة بين الأفراد و المتضمنة نقل أو تعديل أو إنشاء حق عيني عقاري حتى تكون حجة للكافة بمجرد شهرها بالمحافظة العقارية وهذا ما يزيد من أهمية هذا الموضوع.

#### دوافع اختيار هذا الموضوع:

أن اختياري لهذا الموضوع مما دفعني إليه تتمثل في جهل الكثير لعملية الشهر العقاري رغم أهميتها البالغة، وارتباطها بالعقار الذي يكتسي أهمية خاصة عند الجميع كما أن الشهر العقاري يعتبر أحد أهم الآليات المقررة لحماية الملكية العقارية مما دفعني إلى البحث عن الشروط الواجب توفرها في السندات الخاضعة للشهر والجزاءات التي تترتب على مخالفتها، حيث أن السجل العقاري الذي تقيد فيه كل التصرفات الواردة عن العقار يلعب دور في تطهير الملكية العقارية و تأمين استقرار المعاملات.

#### الإشكالية:

حاولت معالجة هذه الإشكالية من خلال الإجابة عن الإشكالية التالية :  
ماهي الشروط الواجب توفرها في السندات الخاضعة للشهر العقاري؟ وماذا يترتب عن مخالفتها؟

#### المنهج المتبع :

وللإجابة عن هذه الإشكالية المذكورة تم إتباع منهج مختلفة منها المنهج التحليلي وذلك بتحليل النصوص القانونية المتعلقة بالتصرفات و السندات التي ألزم المشرع شهرها لدى مصلحة الشهر العقاري وتم كذلك لاعتماد على أهم المراجع القانونية التي تناولت الملكية العقارية وذلك في إطار تكامل منهجي مركز لغة قانونية سهلة و بسيطة الذي يرتكز

على ونص دقيق و تفصيلي للموضوع وسرد المعلومات المتعلقة السندات الخاضعة للشهر العقاري و تحديد الشروط الواجب توفرها وما يترتب على مخالفتها ووصف المصالح القانونية المسؤولة عنه .

#### أهداف الدراسة:

الغاية من اختياري لموضوع هذه الدراسة و التي فضلت أن يكون عنوانها "الجزاءات المخالفة للشروط المحددة في السندات الخاضعة للشهر العقاري" ذلك استنادا لاستقراء النصوص القانونية لاسيما الأمر رقم 74/75 السالف الذكر و المرسوم التنفيذي له رقم 63/76، باعتباره الأساس القانوني للنظام العقاري، كما تهدف هذه الدراسة إلى تبيان السندات الخاضعة للشهر العقاري وتحديد القواعد والشروط التي أوجب المشرع توفرها في هذه السندات وما يترتب على مخالفتها .

#### الدراسات السابقة:

أما عن الدراسات المتعلقة بهذا الموضوع قليلة كونها ليست محيطة بكل جوانب، كما حاولت التمعن في الدراسات السابقة ذات العلاقة بموضوع بحثي فوجدت بعض المذكرات كمذكرة طلحة محمد غليسي بعنوان "الشهر العقاري كآلية لحماية الملكية في التشريع الجزائري" و ويس فتحي "الشهر العقاري و آثاره في مجال التصرفات العقارية" لكنها لا تجيب عن الإشكالية المطروحة لأن الموضوع ع يعالج جزاءات مخالفة الشروط المحددة في السندات الخاضعة للشهر العقاري بكل جوانبه النظرية و العلمية والتشريعية.

#### صعوبات البحث:

كما هو الحال لكل بحث علمي، فقد واجهتني مجموعة من الصعوبات من بينها قلة المراجع المتخصصة في هذا الموضوع أي المتعلقة بالملكية العقارية وخصوصا في إثباتها، وان وجدت غالبا ما تتناول جانب من جوانب هذا الموضوع، لتفرع هذا الموضوع وعدم الإلمام بجميع السندات التي ألزم المشرع شهرها مع إستقائها لكل الشروط من جميع الزوايا، لأن حصر السندات والتصرفات الخاضعة للشهر و الشروط الواجب توفرها و كذلك ما يترتب على مخالفتها يتطلب البحث و الغوص في عدد كبير من الدراسات لحدثة الموضوع. زيادة على ذلك عرقلة عملي كانت بسبب نقشي وباء "كورونا" العالمي الذي كان سببا كبيرا في منعي من التنقل إلى المكاتب ومختلف المراكز الجامعية.

ولمعالجة هذا الموضوع قمت بتقسيم موضوع هذا البحث إلى فصلين: تناولت في الفصل الأول ماهية الشهر العقاري و إجراءاته و تم تقسيم هذا الفصل إلى مبحثين، تطرقت في المبحث الأول إلى الإطار المفاهيمي للشهر العقاري، و في المبحث الثاني السندات الخاضعة للشهر العقاري و الشروط الواجب توفرها.

أما عن الفصل الثاني فخصصته لمصالح الشهر العقاري وجزء تخلفه قسم بدوره إلى مبحثين، درست في المبحث الأول مصالح الشهر العقاري، و المبحث الثاني جزء تخلف الشهر العقار.

# الفصل الأول

ماهية الشهر العقاري وإجراءاته

المبحث الأول: الإطار المفاهيمي للشهر العقاري

المبحث الثاني: إجراءات الشهر العقاري

تسعى معظم دول العالم إلى تنظيم إجراءات تداول الملكية العارية والحقوق العينية الواردة، من أجل تحقيق استقرار المعاملات العقارية، وتشجيع الائتمان العقاري، وتأمين موارد لتمويل الخزينة العامة، وتخفيف العبء على الجهات القضائية من حيث حجم المنازعات لعقارية، والسبيل الوحيد لهذه لأهداف هو تبني نظام الشهر العقاري في قوانينها الداخلية، إلا أنها اختلفت في سلك الطريق المتبع لتحقيقها، منها من أخذ بنظام الشهر الشخصي وسمي بهذه التسمية نسبة للمكانة التي يحتلها الشخص مالك العقار في هذا النظام ومن خلال تطبيقه ظهرت عيوبه وكانت سببا دفع أغلب فقهاء القانون لبحث نظام قانوني بديلا عنه، وعلى إثري هذا الجهد ظهر نظام الشهر العيني وهو على خلاف سابقه يولي أهمية للعقار الذي يكون له اعتبار، ولقد أثبت الواقع العلمي نجاحه وتأكيد ذلك من خلال النص عليه في التشريعات جميع الدول ومن بينها التشريع الجزائري .

## المبحث الأول: الإطار لمفاهيمي للشهر العقاري

يعتبر الشهر العقاري أهم المبادئ والأنظمة التي تنظم وتدعم الملكية العقارية وتحقق سهولة تداول العقار حيث يمكن الإحاطة بالوضع القانوني للعقار والحقوق العينية الناتجة عنه، وبالتالي يعد نظام الشهر العقاري ذا أهمية في جميع التشريعات في العالم ومن بينها الجزائر ومنه سنتناول في هذا المبحث مطلبين: المطلب لأول: ماهية الشهر العقاري، والمطلب الثاني: أنظم الشهر العقاري

### المطلب الأول: مفهوم الشهر العقاري

إن من أجل تحديد مفهوم الشهر العقاري بدقة تم تقسيم هذا لمطلب كما يلي:

الفرع الأول: تعريف الشهر العقاري

الفرع الثاني: أهمية الشهر العقاري

الفرع الثالث: مميزات الشهر العقاري

الفرع الرابع: أهداف وطرق الشهر العقاري

### الفرع الأول: تعريف الشهر العقاري

الشهر العقاري عبارة مركبة من كلمتين هما الشهر والعقار، فيقصد بكلمة الشهر الإعلام ونشر التصرفات، أما العقار فيقصد به كل ما هو ثابت ومستقر لا يمكن نقله من مكان لآخر دون تلف ما عدا ذلك من شيء فهو منقول<sup>1</sup>.

وهو نظام قانوني يتضمن مجموعة من الإجراءات والشكليات التي يودع تنفيذها على مصلحة عمومية تسمى المحافظة العقارية<sup>2</sup>، ويقصد بهذه الأخيرة أنها " هيئة إدارية خاضعة لوزارة المالية، يسيرها موظف عمومي يدع المحافظ العقاري و يسند لها شهر التصرفات العقارية، ووثائق المسح العقاري لإنشاء السجل العقاري، وتسليم المعلومات"<sup>3</sup>

1 المادة 683 من الأمر رقم 58/75، المؤرخ في 29/09/1975، المتضمن القانون المدني المعدل و المتمم، الجريدة الرسمية، العدد 78، الجريدة الرسمية، المؤرخة في 30/09/1975، ص 1041.

2 عزوزي حازم، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة في القانون الجزائري، مذكرة ماجستير، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2010، ص 36.

3 طلحة محمد غليسي، الشهر العقاري كآلية لحماية الملكية في التشريع الجزائري، رسالة ماستر في الحقوق، تخصص قانون إداري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة خيضر، بسكرة، 2014، ص 09.

عرفه لأستاذ مجيد خلفوني بأنه " عمل فني يهدف إلى تسجيل مختلف التصرفات لواردة على العقارات بإدارة الشهر العقاري لإعلام الكافة بها إظهارا بوجودها ليكون الجميع على بين من أمرها"<sup>1</sup>

وعرفته الأستاذة ريم مراحي على انه " مجموعة لإجراءات القانونية المنظمة و الدقيقة المفروضة على الأفراد و المعنيين بالحقوق العينية العقارية، و التي تهدف تنظيم سريع لإعطاء تصور حقيقي للملكيات العقارية"<sup>2</sup>

### الفرع الثاني : أهمية الشهر العقاري

يكتسي الشهر العقاري أهمية بالغة في تأمين قيد الحقوق العينية العقارية وكل ما يتعلق بها ويجري عليها من تصرفات.<sup>3</sup>

- فالشهر العقاري يلعب دورا هاما يتمثل في إعلام الغير حول الوضعية القانونية لعقار ما، وأيضا حول الثورة العقارية لشخص ما.
- تكمن أهمية الشهر العقاري في منع الغش و ضمان استقرار التعاملات العقارية من المنازعات القضائية<sup>4</sup>.
- يساعد الشهر العقاري أصحاب العقارات في الحصول على القروض التي تساهم في تنمية الحركة الاقتصادية والاجتماعية مع ضمان حقوق الدائنين.
- الشهر العقاري يعد الوسيلة الناجعة لتنظيم المعلومة العامة لموثقة عن النظام القانوني لكل عقارات التراب الوطني خاصة في ظل وجود نظام المسح العام.
- يؤدي إلى تسهيل تداول العقارات من خلال ترتيب لأثر العيني في نقل ملكية العقار.
- تحديد لرصيد العقاري و بالتالي تسهيل عملية تسديد الوعاء الضريبي<sup>5</sup>.

1 - مجيد خلفوني، نظام الشهر العقاري في التشريع الجزائري، الطبعة الأولى، دار هومة، الجزائر، 2007، ص13.

2- ريم مراحي، دور المسح العقاري في إثبات الملكية العقارية في التشريع الجزائري، (د.ط)، دار بغدادي للطباعة والنشر و التوزيع، الجزائر، (د.ت.ن)، ص81.

3 - طلحة محمد غليسي ، المرجع السابق، ص10.

4 - حسين عبد اللطيف حمدان ، أحكام الشهر العقاري، (د.ط)، الدار الجامعية للطباعة والنشر، لبنان، (د.ت.ن)، ص12

5-عمار علوي، المرجع السابق، ص151.

### الفرع الثالث: مميزات الشهر العقاري

يتميز نظام الشهر العقاري في الجزائر بمجموعة من المميزات و هي تتمثل في: الطابع الإداري والطابع العيني ومن ثم الطابع الإلزامي.

#### أولاً: الطابع الإداري للشهر العقاري

أوكل المشرع الجزائري عملية الشهر لمصلحة إدارية تعرف بالمحافظة العقارية، يديرها موظف عمومي في الإدارة المالية يعرف بالمحافظ العقاري، حسب ما أشارت إليه المادة 20 من الأمر 74/75 التي نصت على " تحدث محافظات عقارية يسيرها محافظون عقاريون مكلفون بمسك السجل العقاري وإتمام الإجراءات المتعلقة بالإشهار العقاري وذلك من أجل الشروع في نظام الإشهار الجديد المؤسس بموجب هذا الأمر"<sup>1</sup>، حيث يقوم المحافظ بدور جبائي من خلال تلقي المرسوم، والمحافظات العقارية تعد بمثابة موثق الدولة<sup>2</sup>، ومن المواد 1-2-3 من المرسوم رقم 63/76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري<sup>3</sup>.

---

1- المادة 20 من الأمر رقم 74/75، المؤرخ في 12/11/1975، المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، الجريدة الرسمية، العدد 92، المؤرخ في 18/11/1975، ص 1208. و المواد 1 و 2 و 3 من المرسوم التنفيذي رقم 63/76 المؤرخ في 25/03/1976، المعدل والمتمم بالمرسومين التنفيذيين رقم 210/80، المؤرخ في 13/09/1980، ورقم 123/93، المؤرخ في 19/09/1993 المتعلق بتأسيس السجل العقاري، الجريدة الرسمية الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، العدد 20، المؤرخ في 13/04/1976، ص 1208.

2- القرار الوزاري الممضي من قبل وزير المالية، المؤرخ في 25/05/2009، الذي يحدد المبالغ الواجب دفعها للخزينة العمومية من الحقوق المحصلة مقابل خدمات توديعها المحافظات العقارية، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، العدد 40، المؤرخة في 08/07/2009، ص 17.

3- المرسوم رقم 63/76، المؤرخ في 25/03/1976، المتعلق بتأسيس السجل العقاري المعدل والمتمم، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، العدد 30، المؤرخة في 13/04/1976، ص 498.



### ثانيا: الطابع العيني للشهر العقاري

انطلاقا من النصوص القانونية الواردة في الأمر رقم 74/75 المؤرخ في 1975/11/12 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري و كذا المرسوم التنفيذي رقم 620/76 المؤرخ في 1976/03/25 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام وإلى جانب المرسوم رقم 63/76 السابق الذكر المتعلق بتأسيس السجل العقاري ، يتضح أن العبارات المستخدمة فيها تفيد أخذ المشرع الجزائري بنظام السجل العيني<sup>1</sup>، الذي يعتمد على المسح كأساس مادي كونه يقسم الأرض إلى وحدات عقارية، و السجل العيني كأساس قانوني يدون فيه كل التصرفات التي تطرأ على العقار، وبيان مالكة الحقيقي وكل ما لها وما عليها من أعباء<sup>2</sup>.

### ثالثا: الطابع الإلزامي للشهر العقاري

لشهر العقاري الجزائري فعالية قانونية بين المتعاقدين، وهذا نص المادة 16 من الأمر 75/74 التي تنص على "إن العقود الإدارية التي ترمي إلى التصرف في حق عيني بإنشاء أو نقل أو تعديل أو انقضاء لا يكون لها أي أثر حتى فيها الأطراف إلا من تاريخ نشرها في البطاقات العقارية"<sup>3</sup> ورغبة من المشرع في استقرار المعاملات العقارية جعل الشهر إلزامي بين المتعاقدين أو اتجاه الغير<sup>4</sup> حيث استثنى من ذلك الرهون والامتيازات

1- المحكمة العليا، الغرة العقارية، قرار رقم 194437، الصادر بتاريخ 2000/04/26، غير منشور، والذي ورد فيه صراحة على كما يلي: " حيث أنه فضلا عن ذلك فإن المشرع وفي مجال المحافظة العقارية و السجل العقاري اختار النظام العيني لا الشخصي"، المجلة القضائية، قسم الوثائق للمحكمة العليا، وزارة العدل، الديوان الوطني للأشغال التربوية، العدد 01، الجزائر، 2002، ص159.

2- جمال بوشناق، شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري، (د.ط)، دار الخلدونية، الجزائر ، ص05-06.

\* المرحلة الانتقالية : هو الاعتماد على نظام الشهر الشخصي في المناطق التي لم يشملها المسح إلى غاية تعميم عملية المسح العام و الأخذ بنظام موحد لتنظيم التعاملات العقارية و هو نظام الشهر العيني.

3- المادة 16 من الأمر رقم 75/74، المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، الجريدة الرسمية، السابق ذكره .

4- المادة 793 من القانون المدني ، تنص على أن " لا تنتقل الملكية والحقوق العينية الأخرى في العقار سواء من بين المتعاقدين أو في حق الغير إلا إذا روعيت الإجراءات التي ينص عليها القانون بالأخص القوانين التي تدير مصلحة الشهر العقاري".

العقارية التي يكون فيها الشهر اختياريا. إذ يترتب على عدم قيدها وعدم قابليتها للاحتجاج بها اتجاه الغير<sup>1</sup>.

### المطلب الثاني: أنظمة الشهر العقاري

إذا كان الشهر العقاري هو أحد إجراءات نقل الملكية و القوة العينية العقارية<sup>2</sup> طبق لنص المادة 739 من القانون المدني السابق ذكره<sup>3</sup> فإن معظم الدول المتحضرة قد أخذت بهذا المبدأ.

مما أدى إلى قيام نظامين لشهر العقاري، سمي الأول بنظام الشهر الشخصي الذي يعتمد على المالك أساساً في عملية الشهر، بينما يطلق على الثاني نظام الشهر العيني الذي يعتمد على البيانات المتعلقة بالعقار أساساً في عملية الشهر ، ولتعمق في هذين النظامي قمنا بتقسيم هذا المطلب إلى ثلاثة فروع، الفرع الأول يتناول نظام الشهر الشخصي، والفرع الثاني النظام العيني للشهر العقاري ونخصص الفرع الثالث إلى موقف المشرع الجزائري في هذين النظامين.

### الفرع الأول: نظام الشهر الشخصي

تتطلب منا دراسة نظام الشهر الشخصي، البحث في تعريفه و خصائصه ومزاياه وعيوبه، باعتباره أول نظام للشهر انتشر وساد معظم دول العالم وخاصة الدول اللاتينية كفرنسا التي أخذت به، وعملت على تطبيقه في الجزائر على الأراضي المفرنسة. وترجع أسباب ظهور نظام الشهر الشخصي هو الحاجة إلى تحصيل الضرائب<sup>4</sup>.

1- مجمد بوركي، (الإشهار العقاري)، مجلة الموثق، العدد03، سنة 2001، ص28.

2- دوة أسيا/ رامول خالد، الإطار القانوني والتطبيقي لتسجيل العقارات في التشريع الجزائري، الطبعة الثانية، دار هومة، الجزائر، 2008، ص23.

\* المرحلة الانتقالية : هو الاعتماد على نظام الشهر الشخصي في المناطق التي لم يشملها المسح إلى غاية تعميم عملية المسح العام و الأخذ بنظام موحد لتنظيم التعاملات العقارية و هو نظام الشهر العيني.

3- المادة 793 من القانون المدني ، السابق ذكره.

4 - عمار بوحلاسة، (تقنيات مراقبة العقود الخاضعة للإشهار)، مجلة الموثق، العدد03، الغرفة الوطنية للموثقين، 2001، ص33.

### أولاً: تعرف النظام الشخصي للشهر العقاري

يعرف نظام الشهر الشخصي من العبارة نفسها التي تفيد بأن الشخص محل اعتبار في شهر التصرفات العقارية، لأن المقوم لرئيسي لهذا النظام هو شهر التصرفات الواردة على العقارات وفق لأسماء الأشخاص القائمين بها وليس طبقاً للعقار، ومن هنا جاءت تسمية هذا النظام بنظام الشهر الشخصي، وتتم عملية الشهر وفق هذا النظام في نوعين من السجلات، وسجل يمسك حسب الترتيب الزمني لتقديم التصرفات المراد شهرها، سجل يمسك حسب الترتيب الأبجدي لأسماء الأشخاص القائمين بالتصرفات العقارية<sup>1</sup>.

### ثانياً: خصائص النظام الشخصي:

يمكن أن نستخلص جملة من الخصائص خلال تعريف نظام الشهر الشخصي في النقاط التالية:<sup>2</sup>

- إن نظام الشهر الشخصي هو أقدم نظام، ولذلك فإن أغلب الدول انتهجته في تشريعاتها القديمة انتهجت هذا النظام في عملية شهر الحقوق والتصرفات العقارية<sup>3</sup>
- إن عملية الإشهار العقاري للسندات العقارية، لا تقتصر وظيفته إلا على إعلام الجمهور بما ورد على العقار من حقوق<sup>4</sup>.
- إن عملية الشهر وفق لنظام الشهر الشخصي تتم على أساس طرفي المتصرف الذي أنشأ الحق أو نقله، دون الأخذ بعين الاعتبار محل التصرف<sup>5</sup>.

1- جمال بوشناق، المرجع السابق، ص15.

2- محمد حسيني مدحت، إجراءات الشهر العقاري، (د.ط)، دار المطبوعات الجامعية، الإسكندرية، مصر، 1992، ص09.

3- كريمة فردي، الشهر العقاري في التشريع الجزائري، رسالة ماجستير، تخصص قانون خاص، فرع القانون العقاري، لكلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الإخوة منتوري، قسنطينة، 2008، ص31.

4- مجيد خلفوني، المرجع السابق، ص15.

5- جمال بوشناق، المرجع السابق، ص16.

### ثالثا : مبادئ نظام الشهر الشخصي

بناء على مسبق نستخلص نظام الشهر الشخصي له عدة مبادئ أهمها:

- 1- إن الأساس والمحور الذي يركز عليه نظام الشهر الشخصي هو أسماء الأشخاص الذين تصدر عنهم التصرفات العقارية الواجبة .
- 2- ليس لنظام الشهر الشخصي أية قوة ثبوت ذلك أن الشهر فيه ليس إلا طريق للعلائية وليس سببا لانتقال حق الملكية أو الحقوق العينية الأخرى لأن الانتقال الصحيح لا بد أن يستند إلى عقد صحيح<sup>1</sup>.

مما يترتب عليه قاعدتين أساسيتين هما:

**القاعدة الأولى:** أن الشخص لا يملك إلا ما ملك، أي أن الشخص الذي يتصرف في حق عيني لا يمكن أن ينقله للغير إذ كان هو لا يملكه ، فقد يقوم الشخص ببيع عقار لشخص آخر ثم يدعي شخص آخر ملكيته لهذا العقار سواء بسند صحيح أو بسبب التقادم ، فيطلب استرداد العقار وهنا لا يحول شهر عقد البيع دون الاسترداد<sup>2</sup>.

**القاعدة الثانية :** أن الشخص لا يستطيع أن ينقل حقوق لغيره أكثر مما يملك هو، وهذا ما يحول دون أن يظهر الشخص العيوب التي قد تشوب الحق موضوع التصرف الذي تم شهره، فمن ينقل إليه حق قابل للفسخ أو البطلان أو مثقل بتكاليف أو أعباء معينة فإن شهر التصرف لا يطهره<sup>3</sup>.

### رابعا : تقييم نظام الشهر الشخصي

من خلال تعريف نظام الشهر الشخصي وذكر خصائصه و بيان مبادئه، نستنتج مزاياه (أولا) و عيوبه (ثانيا).

#### أ- مزايا نظام الشهر الشخصي

رغم كثرة العيوب والمساوئ الموجودة في نظام الشهر الشخصي، إلا أنه لا يخلو من المزايا نذكر منها:

1- المرجع نفسه، ص18.

2- أمير خالد عدلي، اكتساب الملكية العارية بالحيازة، (د.ط)، دار الفكر الجامعي، مصر، (د.ت،ن)، ص339.

3- جمال بوشناق، المرجع السابقة، ص18

- 1- الدور الذي يلعبه نظام الشهر الشخصي في تحقيق العلانية بوقوع التصرفات القانونية في عقارات معينة<sup>1</sup>.
- 2- لا يمنح الحقوق حجية مطلقة، إلا أنه يمنح قرينة قانونية بسيطة ليس ممكن دوما إثبات عكسها كما أن افتراض بطلان التصرفات أو فسخها ناشئ في احتمال وجود عيب في التصرف، ولا يمكن تعميم مثل هذا الاحتمال في جميع التصرفات.
- 3- لا يتطلب نظام الشهر الشخصي عملية مسح عقاري، و هذا ما يجعله لا يتطلب تكاليف كبيرة ترهق كاهل الخزينة العمومية للدولة<sup>2</sup>.
- 4- إن إجازة الطعن في التصرفات المشهورة يعد حماية للمالك الحقيقي من تصرف الغير ملكه<sup>3</sup>.

#### ب- عيوب نظام الشهر الشخصي

- يظهر لنا من خلال تعريف نظام الشهر الشخصي يؤدي دوره في إعلام الجمهور بوقوع تصرفات عقارية معينة، إلا أنه يحوي مساوئ عديدة أهمها:
- 1- قيام عملية الشهر العقاري على اسم المتصرف، تجعل المشتري لا يعرف إلا اسم الشخص المتصرف في العقار دون معرفة الأعباء التي ترد عليه، مما يجعل عملية البحث عن الملكيات العقارية للمواطنين صعبة خاصة في حالة تشابه الأسماء<sup>4</sup>.
  - 2- إن هذا النظام لا يعطي للمتصرف إليه أية ضمانات بثبوت الحق المتصرف فيه بصفة نهائية، بل هو معرض للمنازعة في أي وقت، وبالتالي لا يعطي لراغبي التعامل مع المتصرف إليه أية ثقة بأنه صاحب موضوع التصرف المشهر لصالحه .
  - 3- إن التحري عن حالة عقار معين يقضي أن يكون المستكشف عارفا و متحققا من الاسم الكامل للمالك الحقيقي للعقار خلال مدة الكشف عنها، أي أن يكون الطالب قد

1- خالد رامول، المحافظة العقارية كألية الحفظ العقاري في التشريع الجزائري، (د.ط)، قصر الكتاب، الجزائر، 2001، ص18.

2- حسن طوايبي، نظام الشهر العقاري في الجزائر، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2001/2002، ص12.

3- خالد أمير علي، المرجع السابق، ص340.

4- ريم مراحي، المرجع السابق، ص84.

اطلع على وثائق ملكية من يرد التعامل معه وفحصها و التحقق من سلامتها خلال مدة لا تقل عن 15 سنة وهي مهمة شاقة<sup>1</sup>.

4- يبرز في هذا النظام احتمال وجود عدة سندات ملكية عقار واحد، ويحدث هذا عندما يتصرف شخص ما في عقار معين معتقدا أنه المالك الحقيقي إلى شخص ثاني، ثم يفاجئ بشخص ثالث يدعي ملكية العقار بسند صادر من المالك الحقيقي.

5- إن المالكين في نظام الشهر الشخصي مهددين بضياع ملكيتهم بالتقادم المكسب، بظهور من يدعي ملكية العقار بالتقادم، إضافة إلى ذلك قد لا يشهر الحائز ملكيته المكتسبة بالتقادم بالتالي نكون بصدد مالكين لعقار واحد، مالك خفي وهو الحائز، ومالك ظاهر وهو الثابت اسمه في سجلات الشهر.

6- إن التصرفات العقارية في نظام الشهر الشخصي قابلة للطعن، في مهدة بالزوال، مما يهدد استقرار الملكية العقارية<sup>2</sup>.

7- نظام لا يسلمهم في تدعيم الائتمان العقاري<sup>3</sup>.

### الفرع الثاني : نظام الشهر العيني

أول دولة عرفت نظام الشهر العيني هي أستراليا، بفضل برنامج السيد "تور انس" المتعلق بتنظيم الملكية العقارية، والذي تم التصويت على مشروع القانون الخاص به المقدم للبرلمان في عام 1858م، و أطلق على هذا القانون اسم "تور انس" .

### أولا : تعرف نظام الشهر العيني

يمكن تعريف نظام الشهر العيني بالاعتماد على كلمة "عيني" المعاكسة لكلمة "شخصي"، وفادها أن هذا النظام يعتمد على شهر التصرفات العقارية على العين ذاتها أي العقار موضوع التصرف، ويكون ذلك في سجل يعرف بالسجل العيني أو السجل العقاري، إذ يخصص لكل عقار الصفحة في السجل تعرف بالصفحة العقارية أو صحيفة السجل العيني، تقيد فيها كافة الحقوق التي ترد على العقار و أصحاب هذه الحقوق والقيود و التغييرات التي

1- عبد الحميد الشواربي، إجراءات الشهر العقاري في ضوء القضاء والفقه، (د.ط)، منشأة المعارف، الإسكندرية، مصر، 1999، ص04-05.

2- جمال بوشناق، المرجع السابق، ص20-21.

3- مجيد خلفوني، المرجع السابق، ص15-16.

تطراً عليها<sup>1</sup>، مع تحديد موقع العقار، مساحته، رقمه و حدوده، ويسمى العقار المعني " بالوحدة العقارية " فتعتبر البطاقة المخصص له بمثابة بطاقة تعريفية، ومن ثم يكون لصاحب المصلحة إذ أراد تقريراً لحالة العقار فليس أمامه إلا الرجوع إلى مصلحة الشهر<sup>2</sup>.  
وقد تبنى المشرع الجزائري نظام الشهر العقاري في الأمر 74/75 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام، و تأسيس السجل العقاري<sup>3</sup>.

### ثانياً: مبادئ نظام الشهر العيني

يقوم نظام الشهر العيني على خمسة مبادئ وهي كالتالي:

- 1- مبدأ التخصيص:** أي تخصص لكل عقار بطاقة خاصة به تسمى مجموعة (البطاقات العقارية) وذلك بعد التحري بدقة عن موقع العقار و حدوده ومساحته و أسماء المتصرفين و أهليتهم القانونية و كذا امتلاكهم العقار موضوع هذه العملية و هي الشهر<sup>4</sup>، كما تشير إليه المادة 38 من الأمر 63/76 بنصها على مايلي: " كل إشهار للعقود أو قرارات قضائية تتضمن إنشاء أو تعديل أو إنهاء اتفاقات أو حقوق مشتركة، يجب أن يكون موضوع تأشير على بطاقة كل عقار"<sup>5</sup>.
- 2- مبدأ المشروعية:** ويقضي هذا المبدأ بضرورة التحقيق والرقابة و المراجعة الدقيقة قبل القيام بعملية الشهر ، فلا يشهر أي حق عيني عقاري إلا إذا تم تنقيته من كل شائبة. ولهذا فإن المحافظ العقاري له دور أساسي وإيجابي في ظل هذا النظام، حيث أوكل إليه المشرع مهمة مراقبة السندات المراد شهرها، و مدى مطابقتها للشروط الشكلية والموضوعية، ويظهر ذلك من خلال المادة: 105 من المرسوم 63/76 المؤرخ في: 1976/03/25 والمتعلق بتأسيس السجل العقاري<sup>6</sup>.

1- عبد الفتاح مراد، شرح تشريعات الشهر العقاري، (د.ط)، الإسكندرية، مصر، (د.ط)، (د.ت.ن)، ص10.

2- عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، الجزء الرابع، مصر، (د.ط)، (د.د.ن)، 2000، ص42.

3- أنظر المادة 22 من الأمر رقم 74/75 السابق ذكره.

4- حمدي باشا عمر، المرجع السابق، ص118.

5- أنظر المادة 38 من المرسوم رقم 63/76 المنكور أعلاه.

6- مجيد خلفوني، المرجع السابق، ص25.

الغاية من تقرير هذا المبدأ هو إعطاء التصرفات التي تقع بشأن العقارات نوع من الاستقرار و الثبات<sup>1</sup>.

**3- مبدأ القوة الثبوتية المطلقة :** بموجب هذا المبدأ، فإن إثبات الملكية غير ممكن بالنسبة للشخص غير المقيد في السجل العيني، مما يعني وجود قرينة قاطعة لا تقبل إثبات العكس على ملكية العقار أو الحق العيني، و بالتالي فإن هذا التصرف صحيح وخال من العيوب، لأن شهر التصرفات يطهرها من كل العيوب مهما مصدرها، فيصبح المتصرف في مأمن من كل دعوى ترفع ضده بخصوص هذا التصرف<sup>2</sup>.

#### **4- مبدأ القيد المطلق:**

ومعناه أن الشهر هو مصدر الحقوق العينية العقارية سواء كانت أصلية أو تبعية، فهو الذي ينشئها، يعدلها، ينقلها أو يزيلها، إذ لا يمكن الاحتجاج بها سواء بين أطراف التصرف أو في مواجهة الغير إلا من تاريخ قيدها في السجل العقاري<sup>3</sup>.

#### **5- مبدأ حضر التقادم المكسب :**

إن التقادم وسيلة من وسائل اكتساب الملكية، غير أنه في ظل نظام الشهر العيني، لا يمكن أن يكون سببا من أسباب اكتساب الملكية العقارية، وذلك لتعارضهم مع مبدئين من مبادئ نظام الشهر العيني وهما مبدأ القيد المطلق ومبدأ قوة الثبوت المطلقة، واللدان يقتضيان بأن من يسجل اسمه في السجل العيني كمالك للعقار يصبح في مأمن أن يفاجأ بأي مغتصب يزعم ملكيته للعقار، وبناء على ذلك فإن الحقوق الغير مشهورة يمكن اكتسابها بالتقادم دون أن يعتبر ذلك خروجاً على مبدأ حضر التقادم<sup>4</sup>.

1- ليلي لبيض، منازعات الشهر العقاري في التشريع الجزائري، رسالة دكتوراه، فرع في العلوم القانونية، جامعة محمد لضر، بسكرة، 2012/2011، ص42.

2- جمال بوشناق، المرجع السابق، ص30-31.

3- أنظر المادة 793 من القانون المدني، بموجب الأمر رقم 58/75 المعدل المتمم، والمادة 16 من الأمر رقم 74/75 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري.

4- عبد التواب معوض، الشهر العقاري و التوثيق، (د.ط)، دار الفكر الجامعي، (د.ب.ن)، 1998، ص62.



### ثالثاً : تقييم نظام الشهر العيني

إن نظام الشهر العيني حضي بالكثير من المزايا التي تفضله عن نظام الشهر الشخصي، والذي في نظر الفقه لم يتمكن من تحقيق أهداف الشهر لعقاري على عكس نظام الشهر العيني الذي امتاز بتحقيق استقرار الملكية العقارية لغلا انه لا يخلو من العيوب.

#### 1- مزايا نظام الشهر العيني : لهذا النظام عدة مزايا يمكن إيجازها في مايلي :

✓ يتميز نظام الشهر العيني بالوضوح.

✓ نظام الشهر العيني يقلل من النزاعات على الملكية العقارية والحقوق العينية المتفرغة منها<sup>1</sup>.

✓ يصون الحقوق العينية العقارية من خطر اكسائها بالتقادم، لأن مرور الزمن لا يسري على الحقوق المسجلة في السجل العقاري.

✓ نظام الشهر العيني يؤدي إلى استقرار الملكية و توفير الثقة بها، وهذا يشجع على التعامل في العقارات و يعز الائتمان العقاري<sup>2</sup>.

✓ نظام الشهر العقاري يوفر الحماية التامة للمتعاقدین<sup>3</sup>.

✓ ضبط السجل العقاري على أساس سلمية يمكن الدولة من إحكام مراقبتها على السوق العقارية، وتحصيل الرسوم ورفض الضرائب على المالكين لفائدة الخزينة العمومية<sup>4</sup>.

✓ نظام الشهر العيني يتفادى تأثير العيوب و الأخطار الناجمة عن تشابه الأسماء<sup>5</sup>.

#### 2- عيوب نظام الشهر العيني :

رغم المزايا الكثيرة التي يتمتع بها نظام الشهر العيني، إلا أنه لا يخلو من بعض العيوب المتمثلة في:

1- خالد أمير عدلي، أحكام و إجراءات شهر الملكية العقارية، المرجع السابق، ص51.

2 - حسين عبد اللطيف حمدان، المرجع السابق، ص16.

3 - كريمة فردي، المرجع السابق، ص37.

4- مجيد خلفوني، المرجع السابق، ص19.

5- جمال بوشناق، المرجع السابق، ص34-35.

✓ أن العمل بنظام الشهر العيني، يستدعي أولاً وقبل كل شيء إعداد مسح عام وشامل لعقارات البلد، مع تحديد موقع كل عقار منه، مساحته، بيان حدوده، قوامه وتحديد هوية مالكه، وهذا ما يتطلب وقتاً طويلاً، وإمكانية ضخمة.

✓ كما أن هذا النظام يتطلب إنشاء بطاقة عقارية لكل عقار على وحدة، سواء كان هذا العقار ريفياً أو حضرياً، ومجموعة هذه البطاقات تشكل ما يعرف بالسجل العقاري، غير أن إنشاء هذه البطاقات و عملية تنظيمها و جمعها يتطلب ميزانية ضخمة من خزينة لدول<sup>1</sup>.

✓ إن انتقال الملكية العقارية عن طريق نظام الشهر العيني يجعل هذا النظام وسيلة لاغتصاب حقوق المالكين الحقيقيين، إذ يمكن لشخص أن يقيد حق عيني لا يملكه حقيقة، فيصبح هو الملك له، ولا يمكن للمالك الحقيقي منازعته في ذلك<sup>2</sup>.

### 3- موقف المشرع الجزائري من النظامين:

اشترط المشرع الجزائري لحماية الملكية العقارية الخاصة، في السندات المثبتة، والناقلة لها، الشكل الرسمي حسب ما أكدته المادة 324 مكرر.1. قانون مدني. والمادة 165 ق. مدني، مع إشهار العقد أو التصرف المثبت لها في البطاقة العقارية على مستوى المحافظة العقارية طبقاً للمادة 793 ق. مدني.

ولقد تبنى المشرع الجزائري نظام الشهر العيني و يبدو ذلك جلياً من خلال إصداره للأمر 74/75 المؤرخ في 08 ذو القعدة 1395 هـ الموافق لـ 12/11/1975م المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، هذا الأمر وضع حيز التطبيق بمقتضى المرسومين 76/62 و 76/63 المؤرخين في 25 مارس 1976 وقد أسندت هذه النصوص مسك السجل العقاري إلى مصلحة إدارية يشرف عليها محافظ عقاري تابع لإدارة المالية.

ولكن هذا النظام لا يمكن أن يطبق إلا إذا تم مسح كل أراضي التراب الوطني ذلك انه إذا كان القيد في السجل العقاري يمكن أن يعرف على انه مجموع من الإجراءات والقواعد القانونية والتقنية التي تهدف إلى إعلام الجمهور بكل التصرفات القانونية المنصبة على

1- خالد رامول، المحافظة العقارية كآلية للحفاظ العقاري في التشريع الجزائري، (د.ط)، قصر الكتاب، الجزائر، 2011، ص25.

2- جمال بوشناق، المرجع السابق، ص37.

العقارات سواء كانت أصلية أو تابعة منشئة كاشفة ناقلة أو مزيلة فإن هذه القواعد لا يمكن تنفيذها إلا بعد السماح الذي يتكفل بتحديد معالم الأرض وتقسيمها إلى وحدات الملكية وإعطائها أرقام خاصة ورسم مخططاتها<sup>1</sup>.

وكخلاصة لما تقدم ذكره فإن المشرع في حقيقة الأمر قد تبني نظاما مزدوجا، نظام الشهر الشخصي بالنسبة للعقارات الريفية التي لم تطبق عليها عمليات المسح بعد، ونظام الشهر العيني إذا كانت هذه العقارات واقعة في بلديات أجريت فيها عمليات مسح الأراضي العام أو عقارات حضرية يمكن تعيينها بسهولة وبدقة<sup>2</sup>.

---

1- ليلي زروقي، محاضرة بعنوان نظام الشهر وإجراءاته في القانون الجزائري، مجلة مجلس الدولة، العدد 02، 2002، ص 61.

2- الوافي فيصل، السندات الإدارية المثبتة للملكية العقارية الجزائرية في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير، معهد العلوم القانونية الإدارية، جامعة الشيخ العربي التبسي، تبسة، 2008/2009، ص 106.

## المبحث الثاني: إجراءات الشهر العقاري.

أن السندات الخاضعة للشهر العقاري تختلف باختلاف الجهة المختصة بإصدارها، فهناك العقود التوثيقية التي يتولى تحريرها الموثق، وهناك العقود والقرارات الإدارية، وتختلف بدورها باختلاف الجهة التي تصدرها، بالإضافة إلى الأحكام والقرارات القضائية القاضي بتعديل أو فسخ أو نقض أو إبطال أو نقل أو إثبات الملكية العقارية أو أي حق عيني عقاري آخر.

وعلى هذا الأساس يمكن تصنيف السندات الخاضعة للشهر بالنظر إلى صفة محورها إلى سندات توثيقية وعرفية وإدارية وقضائية أخضعت هذه السندات الواجبة الشهر إلى قاعدتين أساسيتين ترتكز عليها عملية الشهر العقاري، تتمثل القاعدة الأولى في ضرورة إخضاع كافة السندات الواجبة الشهر ودون استثناء لقاعدة الرسمية (الشكلية) ولقاعدة الثانية تتمثل في قاعدة الشهر المسبق مع ما لهذه القاعدة من استثناءات وبذلك تتوفر الشروط المتعلقة بالعقارات أو بهوية الأشخاص القائمين بهذا التصرف<sup>1</sup>.

هذا ما سنتناوله في هذا المبحث والذي قسمناه إلى مطلبين:

**المطلب الأول: أنواع السندات الواجبة الشهر.**

**المطلب الثاني: الشروط الواجب توفيرها في السندات الواجبة الشهر.**

### **المطلب الأول : السندات الواجبة الشهر**

إن السندات الخاضعة للشهر تختلف باختلاف الجهة المختصة بإصدارها، فهناك السندات التوثيقية التي يتولى تحريرها الموثق، والسندات العرفية التي يحررها أشخاص عاديون، وهناك العقود والقرارات الإدارية وتختلف باختلاف الجهة التي تصدرها، بالإضافة إلى الأحكام والقرارات القضائية قسمت هذا المطلب الفرع الأول السندات التوثيقية وفرع ثاني السندات الإدارية وفرع الثالث السندات القضائية.

### **الفرع الأول : السندات التوثيقية**

السندات المحررة من قبل الموثق بصفته ضابط عمومي بموجب قانون التوثيق رقم: 02/06 المؤرخ في 20 / 02 / 2006 حيث ورد في المادة 03 منه "الموثق ضابط عمومي

1 - بواشري بلقاسم، إجراءات الشهر العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون الخاص، فرع العقود والمسؤولية، جامعة الجزائر 1، 2013/2014، ص61.

مفوض من قبل السلطة العمومية، يتولى العقود التي يشترط فيها القانون صيغة الرسمية، وكذا العقود التي يرغب الأشخاص إعطائها هذه الصيغة".<sup>1</sup>

وبالتالي فإن الموثق مؤهل لإعطاء صيغة الرسمية على الحقوق العينية والحقوق الأصلية بالتبعية.<sup>2</sup>

### أولاً: شهر الحقوق العينية الأصلية:

هي تلك السندات التي تصدر بتطابق إرادتين أو بالإدارة المنفردة ويتم إعدادها في الشكل الرسمي.

السندات الصادرة بتطابق بإرادتين أي تطابق الإيجاب والقبول ونقدم العقود التالية كمثال:

#### 1- عقد البيع العقاري :

هو من أهم العقود انتشاراً بين الأشخاص لنقل الملكية العقارية ولا يترتب الأثر العيني لعقد البيع إلا بعد شهره بالمحافظة العقارية<sup>3</sup> حسب مفهوم نص المادة 16 من الأمر 74/75 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل الإداري العقاري.

فعقد البيع العقاري غير المسجل بالمحافظة العقارية لا ينشئ ولا يعدل وينقل الحق العيني العقاري ولا يمكن صاحبه من الاحتجاج به على الغير<sup>4</sup> كما يعد من العقود التالفة للملكية العقارية فقد اشترط المشرع الجزائري في المادة 324 مكرر 1 من القانون المدن يصبه في قالب رسمي تحت طائلة بطلان العقد.<sup>5</sup>

1 - أحمد ميدي، الكتابة الرسمية كدليل إثبات في القانون المدني الجزائري، (د.ط)، دار هومة للطباعة والنشر، (د.س.ن)، ص 18.

2 - كاتياً محمد، (شروط انعقاد بيع العقار وشروط انتقال ملكية العقار)، مقال منشور بمجلة التوثيق، دورية داخلية متخصصة، العدد العاشر، ماي 2000، ص 41.

3 - مجيد مخلوفي، شهر التصرفات العقارية في القانون الجزائري، طبعة ثالثة، دار هومة، الجزائر، 2008، ص 40.

4 - مجيد مخلوفي، شهر التصرفات العقارية في القانون الجزائري، مدعم بقرارات، الجزء الأول، الطبعة الأولى، الديوان الوطني للأشغال التربوية، الجزائر، 2004، ص 30.

5 - المادة 324 من القانون المدني السابق ذكره.

## 2- عقد الهبة:

تعتبر الهبة من التصرفات الناقلة للملكية والتي يتبرع بمقتضاها الواهب بماله لشخص يسمى الموهوب له دون مقابل،<sup>1</sup> فهذا العقد بدوره يخضع لقاعدة الشكلية الرسمية وجاء ذلك بموجب المادة 206 من قانون الأسرة "تتعقد الهبة بالإيجاب والقبول، وتتم الحيابة، ومراعاة أحكام قانون التوثيق في العقارات والإجراءات الخاصة في المنقولات إذا اختل أحد القيود السابقة بطلب الهبة".<sup>2</sup>

أما السندات الرسمية الصادرة بالإرادة المنفردة هي السندات التي تحرر بناء على إرادة منفردة، فهي ملزمة للشخص الصادرة منه، وتتمثل هذه السندات في:

### - السندات الصادرة بالإرادة المنفردة

أ - الوصية : وهي تصرف إداري مضاف إلى ما بعد الموت يترتب عنها انتقال الملكية من الموصي إلى الموصي إليه، عند تحقق واقعة الوفاة، وتجاوز الوصية في العقارات والمنقولات على أن لا تتجاوز نسبتها الثلث، وهذا وفق ما ورد في المادة 775 من القانون المدني "يسري على الوصية قانون الأحوال الشخصية والنصوص المتعلقة بها".<sup>3</sup> وجاء في المادة 185 من قانون الأحوال، تكون الوصية في حدود ثلث التركة وما زاد على الثلث تتوقف على إجازة الورثة.<sup>4</sup>

تصدر الوصية في شكل تصرف إرادي منشئ للحق العيني، بناء على أحكام الأمر 75/74 المؤرخ في 12/11/1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي وتأسيس السجل العقاري.<sup>5</sup>

ب- الوقف : عرفته المادة الثالثة من القانون رقم 91/10 المؤرخ في 27/04/1991 المتعلق بالأوقاف المعدل والمتمم "الوقف هو حبس العين عن التملك على وجه التأييد

1 - عمر حمدي باشا، حماية الملكية العقارية الخاصة، (د.ط)، دار هومة للنشر والتوزيع، الجزائر، 2017، ص 34 - 35.

2 - المادة 206 من القانون 11/84 المؤرخ في 09/06/1984 المتضمن قانون الأسرة الجريدة الرسمية، العدد 24، المؤرخة في 12/06/1984 المعدل والمتمم.

3 - المادة 775 من الأمر رقم 75/58 المؤرخ في 26/09/1975 المتضمن القانون المدني، الجريدة الرسمية، العدد 78، المؤرخة في 30/01/1975 المعدل والمتمم.

4 - المادة 185 قانون الأسرة، المرجع السابق.

5 - مجيد مخلوفي، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، المرجع السابق، ص 135 - 144.

والتصدق بالمنفعة على الفقراء أو على وجه من وجوه البر والخير"<sup>1</sup>، ولكن مدى شكلية عقد الوقف وتحريره في قالب رسمي ذهبت المحكمة العليا في القرار رقم 234655 المؤرخ في 1999/11/16 ( من المستقر عليه أن عقد الحبس لا يخضع للرسمية لأنه من أعمال التبرع التي تدخل في أوجه البر المختلفة المنصوص عليها شرعا)<sup>2</sup>

- أما السندات التصريحية التي يقتصر فيها دور الموثق على تحرير السند الرسمي بناء على طلب الطالب:

### 3- عقد الشهرة :

عقد الشهرة المعد من الموثق يتضمن الاعتراف بالملكية العقارية، وبالتالي فهو خاضع لإجراءات الشهر العقاري المنصوص عليها في المادة 793 من القانون المدني، كما ورد في المرسوم 83-352 المؤرخ في 1983/05/21 المتضمن إجراءات التقادم المكسب وإعداد عقد الشهرة المتضمن الاعتراف بالملكية لينظم كيفية اكتساب العقار عن طرق الحيازة التي أقرها المشرع الجزائري في القانون المدني، حيث ورد في المادة 09 منه "يودع لدى المحافظة العقارية قصد النشر عقد الشهرة المتضمن الاعتراف بالملكية الذي أعده الموثق المسؤول عن مكتب التوثيق".<sup>3</sup>

### 4- الشهادة التوثيقية :

تعد الشهادة التوثيقية من العقود التصريحية التي يقتصر فيها دور الموثق على استقبال التصريح من أحد الورثة، ويحرر بشأنه عقد فريضة يفيد انتقال الملكية من المالك إلى الورثة بقوة القانون، طبقا للفقرة الثانية من نص المادة 15 من الأمر 75-74 المتضمن إعداد المسح العام للأراضي وتأسيس السجل العقاري التي تنص "غير أن نقل الملكية عن طريق الوفاة يسري مفعوله من يوم وفاة أصحاب الحقوق العينية...".<sup>4</sup>

1 - القانون 10/91 المؤرخ في 27 /04 /1991 يتعلق بالأوقاف المعدل والمتمم، الجريدة الرسمية، العدد 21، المؤرخة في 08 /05 /1991.

2 - القرار رقم 234655 المؤرخ في 16 /11 /1999، مجلة الإيجار القضائي، عدد خاص 2001، ص 314.

3 - عبد الحفيظ بن عبيدة، إثبات الملكية العقارية والحقوق العينية العقارية في التشريع الجزائري، الطبعة 7، دار هومة، الجزائر، 2006، ص 99-108.

4 - أمر رقم 75-74، يتضمن إعداد مسح الأراضي وتأسيس السجل العقاري، السابق ذكره.

إلا أن المرسوم التنفيذي 63-76 استوجب شهر حق الإرث المترتب عن الوفاة في المادتين 39 و 91<sup>1</sup>، وجعل الوسيلة العينية لذلك هي - الشهادة التوثيقية - المعدة من الموثق والمشهرة بالمحافظة العقارية في مجموع البطاقات العقارية باسم جميع المالكين، سواء كانوا ورثة أو موصى لهم.<sup>2</sup>

#### 5- شهادة الحيابة:

لقد لجأ المشرع الجزائري إلى إجراء شهادة الحيابة نظرا لاتساع رقعة مساحة الأراضي التي تمسكها عملية المسح العقاري وحتى يمكن السير نحو تطهير الملكية العقارية والمساهمة ولو بصفة غير مباشرة في تكوين السجل العقاري.

ومجموعة البطاقات العقارية المزمع إنجازها في إطار مسح الأراضي العام ذلك بموجب الأمر 74/75 والنصوص التنفيذية له، هذا فضلا على تشجيع المواطنين الحاصلين على شهادة الحيابة للحصول على قروض من البنوك بمناسبة الرهون التي ينشئونها على الأرض المعينة بشهادة الحيابة وهذا من أجل تشجيع الاستثمار في هذه الأراضي.

وتعرف الحيابة على أنها وضع اليد على العقار مع مرور مدة التقادم المكسب للملكية فيؤدي إلى امتلاك واضع اليد له، ووضع اليد هنا واقعة يرتب عليها القانون أثر، وهو كسب الملكية العقارية.<sup>3</sup>

#### ثانيا: شهر الحقوق العينية التبعية:

ألزم المشرع الجزائري شهر العقود العينية التبعية مثل الحقوق العينية الأصلية بموجب نص المادة 16 من الأمر رقم 74/75 إلا أنه ذكر الحق العيني دون أن يحدد نوعه، فالحقوق العينية هي حقوق لا تنشأ إلا بالتبعية لحق شخصي، وتستمد الحقوق التبعية لضمان حقوق الدائنين من ميزتي التقدم والتتبع،<sup>4</sup>

وهي أربعة تأمينات سوف يتم تناولها كالتالي.

1 - مرسوم تنفيذي رقم 63-76، يتعلق بتأسيس السجل العقاري المعدل والمتمم، السابق ذكره.

2 - عمر حمدي باشا، حماية الملكية العقارية الخاصة، مرجع سابق، ص 35-35.

3 - عمر حمدي باشا، نقل الملكية العقارية في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص 31.

4 - عبد المنعم فرج الصدة، الحقوق العينية الأصلية (دراسة في القانون اللبناني، والقانون المصري)، (د.ط)، دار

النهضة العربية، لبنان، (د.ت.ن)، ص 337.



## 1- الرهن الرّسمي:

طبقاً لنص المادة 882 من القانون المدني، إن الرهن الرّسمي يطلق على العقد الذي يترتب به للدائن حق عيني في عقار مخصص لوفاء دينه، ويطلق أيضاً على هذا الحق العيني الذي ترتب للدائن ضماناً لوفاء دينه،<sup>1</sup> وله أن يتقدم على الدائنين التاليين له في المرتبة، أي الدائنون الذين لهم حق عيني آخر على هذا العقار من دائنين مرتهين وأصحاب حقوق اختصاص وأصحاب حقوق امتياز، إذا كان هؤلاء الدائنون متأخرين في المرتبة أي مقيدين بعد تاريخ قيد الدائن المرتهن،<sup>2</sup> وذلك لاستفاء حقه من ثمن ذلك العقار في أي يد كان وحددت المادة 883 من قانون المدني الجزائري طرف انعقاد الرهن الرسمي على سبيل الحصر وهي العقد الرّسمي أو الحكم القضائي أو النص القانوني على ذلك، ولكن رغم انعقاده صحيحاً فإن ذلك لا يغني عن القيد الذي أوجبه القانون حتى تنتج آثاره في مواجهة الغير،<sup>3</sup> وتكون بموجبه للدائن كل الامتيازات التي منحها له القانون.<sup>4</sup>

## 2- حق التخصيص:

لم يعرف المشرع حق التخصيص بل اكتفى بالنص على أحكامه ضمن المواد 937 إلى 947 من القانون المدني، أما الفقه القانوني فقد عرفه على أنه حق عيني تبغي يتقرر بأمر من رئيس المحكمة لصالح الدائن على عقار أو أكثر من عقارات مدينه بناء على حكم واجب التنفيذ صادر له بالتزام مدينه بالدين، ويخول له ميزتي التقدم والتتبع بالنسبة لتلك العقارات.

1 - محمد صبري السعيد، الواضح في شرح القانون المدني الجزائري، التأمينات العينية، الطبعة الأولى، دار هومة للنشر والتوزيع، الجزائر، 2008، ص 17-18.

2 - نبيل إبراهيم سعد، التأمينات العينية والشخصية، (د.ط)، منشأة المعارف، الإسكندرية، مصر، 1982، ص 33.

3 - المادة 904 فقرة أولى من الأمر رقم 75-58 السابق ذكره.

- المادة 904 فقرة أولى "لا يكون الرهن نافذاً في حق الغير إلا إذا قيد العقد أو الحكم المثبت للرهن قبل أن يكسب هذا الغير حقاً عينياً على عقار".

4 - أنجي هند زهور، (التصرفات الخاضعة للشهر العقاري الحقوق العينية والحقوق الشخصية)، مقال منشور بمجلة الفقه والقانون، مجلة إلكترونية شهرية

تعنى بالدراسات الشرعية والقانونية، العدد الرابع عشر، 2013، ص 215.

فحق الاختصاص يعتبر نوعاً من الإجراءات التحفظية يلجأ إليها الدائن ليضمن تنفيذ الحكم الصادر له ضد مدينه، فيتجنب خطر تصرف المدين في عقاراته، إذ يستطيع تتبعها في أي يد تنتقل إليها تلك العقارات.<sup>1</sup>

وحق التخصص مثله مثل الرهن الرسمي يجب قيده بالمحافظة العقارية حتى يسري في مواجهة الغير.<sup>2</sup>

### 3- الرهن الحيازي العقاري:

عرف المشرع الرهن الحيازي العقاري في نص المادة 948 من القانون المدني،<sup>3</sup> بأنه حق عيني على عقار يضعه المدين في يد دائئه أو في يد شخص يتفق عليه المتعاقدان ضماناً للوفاء بدين الدائن، ويخول هذا الأخير حبس العقار إلى أن يدفع له دينه كاملاً، وفي حال عدم الدفع حق له التنفيذ على العقار بالطريقة القانونية واستقاء دينه من ثمنه بالأفضلية على غيره من الدائنين العاديين والدائنين التابعين له في المرتبة في أي يد كان،<sup>4</sup> والرهن الحيازي العقاري كغيره من الحقوق العينية العقارية يخضع للقيد في السجل العقاري ولا يكون نافذاً إلا من تاريخ هذا القيد، وعلى هذا فإن الحقوق العينية المكتسبة العقار المرهون والمسجلة قبل تسجيل الرهن تكون ملزمة للدائن المرهن،<sup>5</sup> ويخضع أيضاً تجديد الرهن الحيازي لنفس طريقة الشهر السابقة مع التتويه إلى أن الأمر يخص التجديد، على أن يتم ذلك قبل انتهاء أجل (10) سنوات.<sup>6</sup>

### 4- حق الامتياز:

نصت المادة 982 من القانون المدني على أن: "للامتياز أولوية يقرها القانون لدين معين مراعاة منه لصيغته، ولا يكون للدين امتياز إلا بمقتضى نص قانوني"، وقد جعل المشرع من الأولوية أي التقدم الصيغة الجوهرية لحق الامتياز وعنصره الأساسي، وعلى ذلك

1 - محمد صبري السعدي، مرجع سابق، ص 127.

2 - أنظر المادة 947 من الأمر رقم 58/75 السابق ذكره.

3 - الأمر 58/75 المؤرخ في 1975/06/26 المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم، السابق ذكره.

4 - عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، التأمينات العينية والشخصية، الجزء العاشر، الطبعة الثانية، دار النهضة العربية، القاهرة، مصر، 1994، ص 859.

5 - حسن عبد اللطيف حمدان، التأمينات العينية، الطبعة الأولى، الدار الجامعية، بيروت، لبنان، 1980، ص 142.

6 - محمد لمين حمدي، مرجع سابق، ص 469.

فإن صاحب حق الامتياز يتقدم على جميع الدائنين، ويتزاحم مع الدائنين المتمتعين بضمان عيني عند بيع المال المحمل حق الامتياز ويستوفي حقه طبقا مرتبته بالنسبة لهؤلاء الدائنين، وهذه الأولوية لا ترتبط بشخص صاحب الحق وإنما ترتبط بالحق المضمون، وهذا الضمان يمنحه المشرع للحقوق التي تكون أسباب نشأتها تبرر تفضيلها على غيرها.<sup>1</sup> فإن الامتيازات الخاصة التي تقع على العقارات لا تخرج عن ثلاثة حالات:

أ- امتياز بائع العقار

ب- امتياز المقاولين والمهندسين

ج- امتياز المتقاسم في العقار.<sup>2</sup>

ثالثا: شهر السندات المتعلقة بالحقوق العقارية الشخصية

أما في ما يخص التصرفات التي ترد على حقوق شخصية، فالقاعدة العامة أنها غير واجبة الشهر ولكن استثناء نص المشرع على وجوب شهرها.<sup>3</sup>

- عقود الإيجارات التي تزيد مدتها عن 12 سنة:

قد عرفت الفقرة الأولى من المادة 467 من القانون المدني عقد الإيجار بأنه عقد يمكن المؤجر بمقتضاه المستأجر من الانتفاع بشيء لمدة محددة مقابل بدل إيجار معلوم، يتولد عنه حقوق والتزامات شخصية ولو كان محله عقارا، فنظّل الدعاوى المتعلقة به من الدعاوى الشخصية.<sup>4</sup>

وهو ما نصت عليه المادة 17 من الأمر 74/75 السابق الذكر: "إن الإيجارات لمدة 12 سنة لا يكون لها أي أثر بين الأطراف ولا يحتج بها اتجاه الغير في حالة عدم إشهارها ... " لأن للإيجار الطويل المدى أثر على قيمة العقار وعليه وجب إعلام الغير به حتى يكون على بينة إذا ما أقدم على التعامل في ذلك العقار، ولذلك فإن المشتري لعقار مؤجر

1 - محمد صبري السعدي، مرجع سابق، ص 335-336.

2 - بن عمارة زهرة، دور المحافظة العقارية في نظام الشهر العقاري ومنازعاته أمام القضاء الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، جامعة باجي مختار، 2010-2011، ص 62.

3 - الأمر 58/75 المؤرخ في 1975/06/26 المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم، السابق ذكره.

4 - أنور طلبية، الوسط في شرح القانون المدني، الجزء السادس، (د.ط)، دار الفكر الجامعي، الإسكندرية، مصر، 1998، ص 904.

لمدة تساوي أو تزيد عن 12 سنة يكون ملزماً باحترام حقوق المستأجر إذا أثبت هذا الأخير إشهار الإيجار قبل إشهار البيع.<sup>1</sup>

#### أ- المخالصات و الحوالات:

نص المشرع الجزائري على المخالصات والحوالات في المادة 897 من القانون المدني ويقصد بالمخالصة هو قبض مالك العقار المؤجر من المستأجر مبلغا يساوي أو يزيد عن أجرة ثلاث سنوات مقدما،<sup>2</sup> وأما الحوالة فيقصد بها حوالة المنتفع من الإيجار الذي دفع ثمن مقدمها إلى شخص آخر ليحل محله في الانتفاع بالعقار المؤجر،<sup>3</sup> وهذا التصرف الذي يأتيه المالك لا يكون له حجية سواء في مواجهة الغير وخاصة الدائن المرتهن، إلا إذا أثبت شهر هذا التصرف قبل قيد حقوق الدائن المرتهن، والحكمة من إخضاع كل من المخالصة والحوالة للشهر العقاري مثقلا مع الانتقال من قيمته إذا كان لأكثر من ثلاثة سنوات، ولذلك فإنه للاحتجاج بالمخالصة أو الحوالة لمدة تزيد على ثلاث سنوات في مواجهة الدائن المرتهن أو المشتري لا يكون إلا بشهرهما قبل قيد الرهن الرسمي أو قبل شهر عقد البيع.<sup>4</sup>

#### ب - شهر الدعاوى القضائية:

القصد من شهر الدعوى القضائية هو إعلام الغير بالأخطار التي يتعرضون لها عند التعاقد بشأن العقار موضوع الدعوى ولتمكين المدعي من التمسك بالحكم الذي يصدر فيما يعد بناء على طلبه من كل من آل إليه الحق من المدعي عليه.

والدعاوى واجبة الشهر حسب نص المادة (85) من المرسوم التنفيذي رقم 63/76 والمادة 519 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، وهي الدعاوى الرامية إلى :

- الدعاوى الرامية على النطق بفسخ حقوق مشهورة.
- دعاوى بطلان الحقوق المشهورة.
- الدعاوى الرامية على إلغاء الحقوق المشهورة.<sup>5</sup>

1 - فتحي ويس، مرجع سابق، ص 306.

2 - فتحي ويس، مرجع سابق، ص 306.

3 - جمال بوشناق، مرجع سابق، ص 101.

4 - محمد لمين حمدي، مرجع سابق، ص 478.

5 - مدحت محمد الحسني، المرجع السابق، ص 158.

## الفرع الثاني: السندات الإدارية

استوجب المشرع الجزائري شهر العقود والقرارات الإدارية الناقلة للملكية العقارية والتي تكون الدولة طرفاً فيها، وهذا بغض النظر على صفة المتصرف، إذ لا يمكن أن تكون لها حجية في مواجهة الغير إلا إذا تم إيداعها بالمحافظة العقارية لغرض إجراء الشهر العقاري.<sup>1</sup>

أي يقصد بالسندات الإدارية هي تلك السندات التي تتولى تحريرها الإدارة العمومية وتكون طرفاً فيها وتنقسم إلى العقود الإدارية والقرارات الإدارية،<sup>2</sup>

### أولاً : العقود الإدارية:

**1) العقود الإدارية المتعلقة بالتنازل عن المساكن أو القطع الأرضية طبقاً للأمر: رقم 188/67 المؤرخ في 1967/09/27 المتعلق بتنازل الدولة للبلديات على سكنات مراكز التجمعات السكنية وكذلك السكنات المنجزة في إطار عملية إزالة البطالة أو عمليات الكوارث.<sup>3</sup>**

**2) عقود التنازل عن قطعة أرضية بمقتضى الأمر رقم 26/74 المؤرخ في 1974/02/20،<sup>4</sup> تضمن هذا الأمر إنشاء الاحتياطات العقارية لفائدة البلديات التي قامت بها إجراءات الدمج المنصوص عليها في هذا الأمر ضمن احتياطاتها العقارية مقابل تعويض بدفع للمالك مع مراعاة احتياجاته العائلية.**

**3) عقود التنازل المحررة طبقاً للقانون رقم 01/81 المؤرخ في 1981/02/07 الذي تضمن التنازل عن الأملاك العقارية ذات الاستعمال السكني أو المهني أو التجاري أو الحرفي التابعة للدولة والجماعات المحلية ومكاتب الترقية والتسيير العقاري والمؤسسات والهيئات العمومية، حيث كان الهدف من هذا القانون تمكين كل مواطن جزائري من امتلاك سكن لائق، ويتم التنازل عن هذه السكنات بموجب عقد إداري**

1 - الهادي سليمي، إجراءات نقل الملكية العقارية في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير، جامعة العربي التبسي، تبسة، 2007-2008، ص 156.

2 - عبد الغني عبان، قواعد تنظيم الشهر العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير، جامعة العربي التبسي، تبسة، 2009-2010، ص 50.

3 - حمدي باشا عمر، حماية الملكية العقارية الخاصة، مرجع سابق، ص 42.

4 - تم إلغاء هذا الأمر بموجب المادة 88 من القانون رقم 25/90 المؤرخ في 1990/11/18 المتضمن التوجيه العقاري، جريدة رسمية عدد 49، 1990، المعدل المتمم بالأمر رقم 26/95 المؤرخ في 1995/09/26، جريدة رسمية، عددها 55، 1995.

تحرره مصلحة أملاك الدولة والشؤون العقارية للولاية وهو معفى من كل الرسوم والحقوق ويخضع لإجراء الشهر.<sup>1</sup>

4) عقود الاستصلاح المبرمة في ظل القانون 18/83 المؤرخ في 13/08/1983 المتعلقة بحيازة الملكية العقارية الفلاحية، من أجل تشجيع الأراضي الصحراوية أصدر المشرع القانون 18/83 الذي يتضمن تسهيلات كبيرة أهمها التنازل بالدينار الرمزي عن تلك الأراضي، مع خضوع هذه العقود للشهر العقاري.<sup>2</sup>

5) عقود الاسترجاع المعدة في إطار تطبيق أحكام القانون 25/90 المؤرخ في 18/11/1990 المتضمن التوجيه العقاري المعدل والمتمم والذي ألغى الأمر رقم 73/71 المؤرخ في 08/11/1971 المتعلق بالثورة الزراعية وإرجاع الأراضي المؤممة التي حافظت على طابعها الفلاحي لملّاكها الأصليين، كذلك امتد حق الاسترجاع إلى الأراضي المتبرع بها لفائدة صندوق الثورة الزراعية، والأراضي التي وضعت تحت حماية الدولة تطبيقاً للمرسوم رقم 168/63 المؤرخ في 09/05/1963.<sup>3</sup>

6) عقود تسوية البناءات غير الشرعية (الفوضوية) أمام انتشار الفوضى وكثرة البناءات غير الشرعية في تلك الحقبة الزمنية وخاصة أمام الحظر الذي كان مفروضاً على العقار الحضري وبموجب الأمر 26/74 فإن ذلك استلزم تدخل المشرع بإصدار الأمر 01/85 المؤرخ في 13/08/1985 الذي يحدد انتقالياً قواعد شغل الأراضي قصد المحافظة عليها، واستحدث أيضاً المرسوم 212/85 المؤرخ في 13/08/1985 الذي حدد شروط تسوية الأوضاع للذين يشغلون فعلاً أراضي عمومية أو خصوصية كانت محل عقود أو مباني غير مطابقة للقواعد المعمول بها وشروط إقرار حقوقهم في التملك والسكن، لا يمكن تسويتها بل لا بد من إعادة الأماكن إلى حالتها الأصلية، وتتولى إجراءات التسوية لجنة الدائرة أو الولاية يترأسها

1 - قرار رقم 76077 مؤرخ في 28/07/1990، المجلة القضائية عدد 03، سنة 1992، ص 163.

2 - المادة 06 من الأمر 18/83 المؤرخ في 18/08/1983 المتعلق بحيازة الملكية العقارية الفلاحية، الجريدة الرسمية، العدد 34، المؤرخة في 16/08/1983، ص 92.

3 - زروقي ليلي وحمدى باشا عمر، المرجع السابق، ص 253، 254.

رئيس الدائرة يتولى دراسة الملف وبعد التحري تقرر تسوية الوضعية بحسب الحالات أو ترفض ذلك.

### ثانيا : القرارات الإدارية:

#### 1- قرار نزع الملكية للمنفعة العامة:

حتى يكون لهذا القرار أثر ناقل للملكية العقارية، يجب إشهاره بالمحافظة العقارية، وهو ما جاء في إطار القانون رقم 11/91 المؤرخ في 27/04/1991 الذي يحدد القواعد المتعلقة بنزع الملكية للمنفعة العمومية في المادة 30 منه التي نصت: "يبلغ القرار الإداري الخاص بنزع الملكية إلى المنتزع منه وإلى المستفيد ويخضع للشكليات القانونية في مجال التحويل العقاري وعندئذ يلزم المعنيون بإخلاء الأماكن".<sup>1</sup>

#### 2- شهادة الملكية:

تعتبر شهادة الملكية سندا رسمياً يثبت حق الملكية الزراعية الخاصة في حالة عدم وجود وثيقة لدى الحائز تُثبت هذه الملكية وتسلم هذه الشهادة في إطار السندات المثبتة للملكية العقارية في المناطق غير الممسوحة ويكون تحريرها من اختصاص مصلحة أملاك الدولة المختصة إقليمياً بناء على قرار الوالي وفق ما يحدده المرسوم رقم 32/73 المؤرخ في 05/01/1973 من شروط والذي يتعلق بإثبات حق الملكية الخاصة. تسليم شهادات الملكية إلى الملاك المعترف بأنهم أصحاب أراضي زراعية خاصة أو معدة للزراعة إلا بعد الانتهاء من عملية التحقيق.<sup>2</sup>

#### 3- قرارات الإدماج والتحويل ضمن الاحتياطات العقارية:

قامت الدولة الجزائرية في إطار الأمر رقم 26/74 المتضمن تكوين احتياطات عقارية لفائدة البلديات بمنح مجموعة من القطع الأرضية للبلديات التي وزعتها على المستفيدين من أجل البناء مهما كان نوعه دون أن تعدّ لها سندات مشهورة معترف بها لممارسة حق البناء، ويتم تسوية الوضعية عن طريق إتمام الإجراءات القانونية المختلفة لعملية إدماج القطعة ضمن الاحتياطات العقارية.<sup>3</sup>

1 - حمدي باشا عمر، حماية الملكية العقارية الخاصة، المرجع السابق، ص 45.

2 - حمدي باشا عمر، حماية الملكية العقارية الخاصة، المرجع السابق، ص 50-51.

3 - المادة 86 من القانون رقم 25/90 المؤرخ في 18/11/1990، يتضمن قانون التوجيه العقاري، جريدة رسمية، عدد49، المؤرخة في 18/11/1990، معدل ومتمم بالأمر رقم 26/95، المؤرخ في 25/09/1995، جريدة رسمية

**الفرع الثالث: السندات القضائية :**

تعد الأحكام الصادرة عن الجهات القضائية، في العديد من الحالات سندات رسمية تحل محل عقود الملكية المنصبة على الملكية العقارية، مثلما هو الشأن بالنسبة لأحكام رسوم المزاد، أحكام تثبيت حق الشفعة ... إلخ، فالأحكام والقرارات القضائية الناقلة أو المعدلة للملكية العقارية هي بمثابة عقود رسمية خاضعة للتسجيل والشهر العقاري.<sup>1</sup>

**أولاً : أوامر الحجز العقاري:**

**1- الحجز التحفيظي على العقارات:**

أجازت المادة 652 من القانون رقم 08-09 المؤرخ في 25/02/2008 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية الحجز تحفظياً على عقارات المدين، وذلك بتقديم طلب من طرف الدائن مرفق بالسند الذي يثبت أصل الدين أو المسوغات الظاهرة التي ترجحها على رئيس محكمة موطن العقار، هذا الأخير يصدر أمراً بالحجر، يقيد بالمحافظة العقارية المختصة خلال 15 يوماً من تاريخ صدوره تحت طائلة البطلان فيكون بمثابة إجراء تحفظي يضمن الدائن من خلاله حقه من عقارات مدينة خوفاً من التصرف فيها، لغاية رفع دعوى إثبات الدين والحصول على حكم نهائي بفصل في أصل الدين.<sup>2</sup>

**2- الحجز التحفيظي على العقارات:**

يجوز للدائن الحجز على العقارات أو الحقوق العينية العقارية الأخرى لمدينه، إذا كان بيده سندا تنفيذياً تحضيرياً لبيعها بالمزاد العلني، وذلك بتقديم طلب لرئيس المحكمة التي توجد في دائرة اختصاصها هذه الحقوق ويتم الحجر بموجب أمر على عريضة يصدره رئيس المحكمة نفسه في أجل أقصاه 08 أيام من تاريخ إيداع الطلب ليودع الحجز على الفور أو في اليوم الموالي كأقصى حد من تبليغه الرسمي للمدين في مصلحة الشهر العقاري، وأن المحافظ العقاري ملزم بهذا القيد وذلك بالتأشير على البطاقة العقارية للمحجوز عليه خلال

عدد 55 المؤرخة في 27/09/1975، قرار مجلس الدولة رقم 22779 المؤرخ في 22/03/2006، غير منشور، حمدي باشا عمر، القضاء العقاري في ضوء أحداث القرارات الصادرة عن مجلس الدولة والمحكمة العليا، (د.ط)، دار هومة، (د.ب.ن)، 2005، ص 42.

1 - عبد الحفيظ بن عبيدة، المرجع السابق، ص 69.

2 - المادة 766 من القانون 08/09 قانون الإجراءات المدنية والإدارية، الجريدة الرسمية، العدد 215، المؤرخة في 2008/04/23.



أجل أقصاه 08 أيام من تاريخ الإيداع بالمحافظة العقارية يصبح هذا الأخير تحت يد القضاء ولا يجوز للمحجوز التصرف فيه.<sup>1</sup>

### ثانياً: الأحكام والقرارات القضائية:

تجدر الإشارة أن القانون يشترط لقبول المنازعة العقارية أمام القضاء شهر الدعوى العقارية إذا تعلقت بعقار أو حق عيني عقاري مشهر<sup>2</sup> وذلك قصد إعلام الغير بأن العقار موضوع النزاع أمام القضاء وبالتالي حفظ حقوق المدعي في حالة صدور الحكم لصالحه إذا ما تصرف صاحب المصدر في العقار لصالح الغير.<sup>3</sup> وتتمثل أهم هذه الأحكام أو القرارات في ما يلي:

#### 1- حكم رسو المزاد:

يعتبر حكم رسو المزاد سند الملكية الرّاسي عليه المزاد،<sup>4</sup> واعتبر حكم القاضي لأحدهم لشراء العقار محل بيع بالمزاد العلني بالثمن الأعلى قيمة.

ويتعين على المحضر القضائي قيد حكم رسو المزاد بالمحافظة العقارية من أجل شهره خلال أجل شهرين من تاريخ صدوره ويترتب على قيد رسو المزاد في المحافظة العقارية تطهير العقار و/ أو الحق العيني لمن رسي عليه المزاد.<sup>5</sup>

لما نصت المادة 765 من القانون المدني على أنه "حكم رسو المزاد غير قابل لأي طعن"، مما يجعل له حجية العقد الرسمي ويمكن لصاحبه الاحتجاج بهذا القرار لإثبات مالكيته العقارية لهذا العقار.<sup>6</sup>

يفهم من الحكم القضائي الفاصل في الخصومة القضائية الحكم برسو المزاد، عبارة عن محضر لإجراءات سابقة على البيع وإيقاع البيع بعده على من رسي عليه المزاد على مقدار نقدي عرضه أحد المزايدين للحصول على العقار.<sup>7</sup>

1 - أنظر: المواد 722، 724، 725، 728، 735 من القانون 09/08 السابق ذكره.

2 - انظر المادة 17 من القانون 08-09 المؤرخ في 2008/04/23 القانون نفسه.

3 - بواشري بلقاسم، مذكرة ماجستير، مرجع سابق، ص 77.

4 - حمدي باشا عمر، حماية الملكية العقارية الخاصة، مرجع سابق، ص 55.

5 - المادة 762 من القانون 09/08، السابق ذكره.

6 - أنظر: المادتين 764، 765، من القانون 09/08، السابق ذكره.

7 - مجيد مخلوفي، شهر التصرفات العقارية في القانون الجزائري، مرجع سابق، ص 157-158.

## 2- الحكم الصادر يثبت حق الشفعة:

عرفت المادة 794 من القانون المدني الشفعة أنها رخصة تجيز الحلول محل المشتري في بيع العقار وذكرت المادة 795 من القانون المدني على سبيل الحصر الأشخاص الذين لهم الحق في ممارسة حق الشفعة وهم ثلاثة أصناف : مالك الرقبة والشريك في الشيوخ وصاحب حق الانتفاع.

ففي حالة استثناء الشفيع جميع الإجراءات المقررة لممارسة حقه في الشفعة طبقا لأحكام المواد من 799 إلى 802 من القانون المدني، ويتبين للقاضي أن الإجراءات كاملة أصدر حكما في الدعوى يقضي بثبوت الشفعة لفائدة الشفيع ليحل بذلك محل المشتري. ويعتبر الحكم الذي يصدر نهائيا في هذه الحالة سندا لملكية الشفيع بحكم المادة 803 من القانون المدني، وأن هذه الملكية مثبتة بمقتضى الحكم القضائي تستمد سندها من القانون وليس من إدارة الأطراف وعليه يعتبر حكما منشئا لفائدة الشفيع وبالتالي يخضع هذا الحكم لحماية الشهر العقاري.<sup>1</sup>

## 3- الحكم القاضي بقسمة المال الشائع:

الشيوع هو حالة قانونية تنجم عن تعدد أصحاب الحق العيني فأكثر ما يكون الشيوع عند وفاة الموروث وتركه لورثة متعددين تنقل إليهم الأموال التي خلفها حال حياته والخروج من حالة الشيوع بطريقة القسمة، هناك طريقة القسمة الرضائية وتسمى كذلك القسمة الودية، يلزم القانون الشريك على الشيوع رفع دعوى قسمة على سائر الشركاء بدون استثناء، فيدخلون في الدعوى تحت طائلة عدم قبولها بالإجراءات، وهو ما أكدته المحكمة العليا في أحد قراراتها.<sup>2</sup> فالحكم الذي يصدر بقسمة المال الشائع لا تكون له حجة على الغير إلا من تاريخ شهره بالمحافظة العقارية يصبح كل شريك من الشركاء ما للقدر الذي آل إليه بناء على القسمة.<sup>3</sup>

1 - مجيد مخلوفي، شهر التصرفات العقارية في القانون الجزائري، المرجع السابق، ص 180-181.

2 - القرار رقم 47222 المؤرخ في 1988/12/27، المجلة القضائية للمحكمة العليا، عدد 02، 1990، ص 26.

3 - الهادي سليمان، مذكرة ماجستير مرجع سابق، ص 155.

#### 4- حكم الوعد بالبيع:

تعتبر حالة الوعد بالبيع الحكم القضائي الصادر لتثبيت الوعد بالبيع العقاري عقد يقوم مقام هذا الأخير،<sup>1</sup> وعليه إذا التزم الواعد بالبيع عقار خلال مدة معينة، أبدى الموعد له رغبته في الشراء خلال المدة المقررة، ثم نكل وتراجع الواعد عن وعده جاز للموعد له اللجوء إلى القضاء لاستصدار حكم قضائي يقوم مقام عقد البيع،<sup>2</sup> فإذا ما صدر حكم يثبت الوعد بالبيع يودع لدى المحافظة العقارية قصد شهرة والتأشير به على البطاقة العقارية للعقار، وبعد إتمام الإجراءات يعتبر هذا الحكم سنداً مثبتاً للملكية.<sup>3</sup>

#### 5- الحكم المصرح بشغور التركة:

تعتبر التركة شاغرة إذا لم يكن للعقار مالك معروف أو توفي مالكة دون أن يترك وارثاً وتخلي أحد الورثة عن حصته.<sup>4</sup>

وبالرجوع لنص المادة 48 من القانون رقم 30/90 المتضمن قانون الأملاك الوطنية المعدل والمتمم فإن "الأملاك الشاغرة والأملاك التي لا صاحب لها ملك للدولة طبقاً للمادة 773 من القانون المدني" ومن هنا يترتب على الشغور اكتساب الدولة ملكية عقارية، وتقر المادة 51 و52 من هذا القانون يمكن للدولة ممثلة في شخص (الوالي) أن ترفع دعوى عقارية أمام الهيئات القضائية المختصة نوعياً ومحلياً للحصول على حكم بانعدام الورثة، فيصدر حكم بالشغور ويلحق هذا الأملاك بملكية الدولة على اعتبارها أملاك وطنية وخاصة.<sup>5</sup>

#### المطلب الثاني: الشروط الأساسية لعملية الشهر العقاري:

تتطلب عملية شهر العقود والقرارات القضائية وجميع الوثائق الخاضعة للشهر إلى ضرورة توفر الشكل الرئيسي وهو ما يعرف بقاعدة الرسمية، كما يشترط أن يكون الحق

1 - المادة 72 من الأمر 58/75 السابق ذكره.

2 - حمدي باشا عمر، حماية الملكية العقارية الخاصة، 2011، المرجع السابق، ص 65.

3 - شتوح بلال، حمادي كريمة، ممارسة حق الملكية العقارية، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في الحقوق، تخصص القانون الخاص الشامل كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الرحمان ميرة، بجاية، 2017، ص 34.

4 - ليلي زروقي، حمدي باشا عمر، المرجع السابق، ص 268.

5 - القانون رقم 30/90، المؤرخ في 1990/12/01، المتضمن قانون الأملاك الوطنية، المعدل والمتمم بالقانون رقم 08/14، المؤرخ في 20 يوليو 2008، جريدة رسمية، عدد 52، صادرة في 1990/12/02.

المتعامل فيه والمقدم للشهر قد سبق لصاحبه أن أشهر السند الذي آل إليه بموجبه هذا الحق وهو ما يعرف بقاعدة الشهر المسبق، كما يشترط المشرع إضافة لذلك ضرورة احتواء الوثائق المقدمة للشهر على بيانات تفصيلية يمكن من خلالها التحقق من هوية الأطراف والتعيين الدقيق للعقارات محل التصرف، ويتوفر هذه الشروط لئتم إجراء الشهر بطريقة سليمة و مضمونة.

#### الفرع الأول: شرط الرسمية (الشكلية):

القاعدة العامة في التقاعد طبقا للقانون الجزائري هي رضائية العقود والعقد الرضائي هو ينعقد بمجرد تبادل التراضي بين المتقاعدين دون حاجة إلى شكل معين فيكفي تطابق الإدارتين لإنشاء العقد.<sup>1</sup>

#### أولا: تعريف القاعدة الرسمية:

إن العقد من الشكلية هو توثيق العقد، أي أن يمثل طرفا العقد بين يدي الموثق وذلك من أجل إفراغ التصرف في قالب رسمي، وهو يعتبر ركنا جوهريا في التصرف وينجم عن غيابه البطلان المطلق للعقد،<sup>2</sup> وهذا ما نصت عليه المادة 324 مكرر 1 كم القانون المدني "زيادة في الفترة التي يأمر القانون بإخضاعها إلى شكل الرسمي، يصب تحت طائلة البطلان تحرير عقود التي تتضمن نقل ملكية عقار أو حقوق عقاري ..... في شكل رسمي". يتضح من خلال هذا النص أن المشرع عرف العقد الرسمي بتحديد الشروط الواجب توفرها فيه، وهي أن يصدر العقد من طرف موظف عام أو ضابط عمومي أو شخصي مكلف بخدمة عامة.<sup>3</sup> وأخيرا مراعاة الأوضاع التي قررها القانون في تحريره، وعليه فإنه إذا اختلف شرط من هذه الشروط أو كلاهما أصبح العقد باطلا باعتباره عقدا رسميا<sup>4</sup>.

#### ثانيا: اشتراط الشكل الرسمي في السندات الخاضعة للشهر العقاري

وتعتبر الرسمية من أهم الشروط الواجب توفيرها في العقود الخاضعة للشهر، وذلك حسب نص المادة 61 من المرسوم 63/76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري والتي تنص أن

1 - مجيد مخلوفي، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، المرجع السابق، ص 85.

2 - مجيد مخلوفي، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، المرجع نفسه، ص 83.

3 - مجيد مخلوفي، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، مرجع نفسه، ص 86.

4 - زيتوني حمزة، (حجية العقد الرسمي)، مقال منشور بمجلة الموثق، العدد 3، الجزائر، 2001، ص 35.

"كل عقد يكون موضوع إشهار في محافظة عقارية يجب أن يقدم على شكل رسمي"، ف جاء هذا النص لتأكيد الحكم المنصوص عليه في المادة 324 مكرر السالفة الذكر<sup>1</sup> ..

لأن الرسمية في هذا النوع من العقود ركن لانعقادها وأن تخلفها يترتب عنه بطلان مطلق، لا ينتج عنه إي أثر قانوني<sup>2</sup>.

كما أكد المشرع عن ضرورة توافر قاعدة الرسمية في كل عقد من شأنه نقل أو تعديل أو إنشاء أو تصريح حق من الحقوق العينية العقارية، وعلى ما يدر على الملكية العقارية من تصرف، وذلك عن طريق إثبات هذه التصرفات في محور ينجزه موظف أو ضابط عمومي أو شخص مكلف بخدمة عامة<sup>3</sup>.

### ثالثا: نتائج اشتراط الشكل الرسمي في السندات الخاضعة للشهر العقاري:

- إن الرسمية تقضي تدخل أشخاص يؤهلهم القانون، وهم الموظف العام أو الضابط العمومي أو شخص مكلف بخدمة عامة كل في حدود اختصاصه، وهذا ما يزيد من القيمة القانونية للمحرر وحجيته، ويجعل البيانات التي تتضمنها المحررات الرسمية ذات قوة إثبات وحجية بالغة<sup>4</sup>.
- إن الرسمية تضمن إشهار للمحررات المودعة بالمحافظة العقارية في الأجل القانونية المحددة لها.
- إسناد عملية تحرير مختلف المحررات الرسمية الخاضعة للحفظ العقاري إلى موظف عام أو ضابط عمومي أو شخص مكلف بخدمة عامة، يعد بمثابة حماية تامة للأطراف المتعاقدة والغير، لاسيما مع علمهم بمدى خطورة التصرف المقدمين عليه، وكذا الأحكام التشريعية والتنظيمية التي تحكمه<sup>5</sup>.

1 - ميدي أحمد، الكتابة الرسمية كدليل إثبات في القانون المدني الجزائري، (د.ط)، دار هومة، الجزائر، 2005، ص 45.

2 - سيدي يخلف حفيظة، الشكلية لانعقاد البيع العقاري في القانون الجزائري، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2010، ص 62.

3 - مجيد مخلوفي، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، مرجع سابق، ص 86.

4 - جمال بوشناق، المرجع السابق، ص 142.

5 - خليل أحمد حسن قدارة، الوجيز في شرح القانون المدني الجزائري، الجزء الرابع، (د.ط)، ديوان المطبوعات الجامعية،

الجزائر، (د.ت.ن)، ص 32.

- قاعدة الرسمية تلزم بعض محرري العقود استلام أصول جميع العقود والوثائق من أجل الإيداع، والاحتفاظ في نفس الوقت بنسخ أصلية مثلما يمليه قانون التوثيق في هذا الشأن على سبيل المثال.
- قاعدة الرسمية تمكن الدولة من بسط مراقبتها على السوق العقاري قصد التقليل من المضاربة وتمكين الخزينة من تحصيل مداخيل مالية من رسوم التسجيل.
- كما أن قاعدة الرسمية تضع بين يدي البائع والمشتري سندا قابلا للتنفيذ ولإجراء الشهر دون الحاجة على الحكم بتنفيذه.<sup>1</sup>

#### الفرع الثاني : شرط الشهر المسبق :

تعتبر قاعدة الشهر المسبق للتصرفات والمعاملات الواردة على العقار من الضمانات الأساسية لتسلسل انتقال الحقوق العقارية، بالإضافة إلى أنها تحمي صاحب الحق الجديد من حيث أنها تمنع المتصرف السابق من التصرف في العقار مرة أخرى وذلك ابتداء من تاريخ الشهر، لذلك فإنه لا يمكن القيام بأي إجراء للشهر في حالة غياب قاعدة الشهر المسبق،<sup>2</sup> إلا أن المشرع خرج عن هذه القاعدة وقرر استثناء عدم اشتراط قاعدة الشهر المسبق في بعض السندات.

#### أولا : تعريف شرط الشهر المسبق:

نصت المادة 88 من المرسوم 63/76 المؤرخ في 25 مارس 1976 المتضمن تأسيس السجل العقاري بأنه "لا يمكن القيام بأي إجراء للإشهار في محافظة عقارية، في حالة عدم وجود إشهار مسبق أو مقارن للعقد أو القرار القضائي أو لشهادة الانتقال عن طريق الوفاة، يثبت حق التصرف أو صاحب الحق الآخر"، فستكشف من هذه المادة أن قاعدة الشهر المسبق تعني بأنه لا يمكن للمحافظ العقاري أن يقوم بشهر أي وثيقة ناقلة للملكية العقارية ما لم يكن لها أصل ثابت في مجموعة البطاقات العقارية تثبت حق المتصرف الأخير في العقار بحيث تنتقل الملكية العقارية واضحة لا لبس فيها، يمكن من خلالها معرفة جميع

1 - خالد رامول، مرجع سابق، ص 38.

2 - جمال بوشناق، مرجع سابق، ص 148.

الملاك السابقين الدين تداولوا على الملكية، وهذا من شأنه الحيلولة دون وقوع تصرفات مزدوجة على ذلك العقار.<sup>1</sup>

**ثانياً : الاستثناءات الواردة على شرط الشهر المسبق:**

قد تشكل بعض الحالات المنطلق الأول في نشوء الملكية العقارية وبذلك لا تستدعي وجود سبب سابق منشئ لها، فهي الأصل الأول لتصرفات لاحقة، شكلت هذه الحالات مجموعة من الاستثناء على مبدأ الشهر المسبق نصت عليها نصوص تشريعية عقارية مختلفة يمكن حصرها في ما يلي:

أ- الاستثناءات الواردة في نص المادة 89 من المرسوم 63/76 المؤرخ في 1976/3/25 المتعلق بتأسيس السجل العقاري وهما:

1- الاستثناء المتعلق بالإجراء الخاص بشهر الحقوق العينية العقارية في السجل العقاري الذي تم بموجب المواد من 8 إلى 17 من المرسوم 63/76، حيث جاء هذا الاستثناء لوضع حلول للصعوبات الناتجة عن عملية المسح في مرحلتها الأولية المحدثة بموجب الأمر 74/75 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، كون أن أغلب الوحدات الممسوحة يشغلها أصحابها بدون سندات قانونية وبالتالي أصبح من المتعذر تطبيق مبدأ الشهر المسبق، وأصبح المحافظ العقاري يقوم بشهر العقارات الممسوحة على أساس وثائق المسح المودعة لدى المحافظة العقارية<sup>2</sup>

2- الاستثناء المتعلق بالعقود العرفية التي اكتسبت تاريخاً ثابتاً قبل 1971/01/01 للإشارة فإن العقد العرفي هو العقد الذي لم يحرر من طرف ضابط عمومي أو موظف عام ولا يتطلب أي شرط شكلي في تحريره، بل يكفي لصحته أن يكون موقعا من أطرافه، وإن يكون له تاريخ ثابت بالوقائع، المذكورة في المادة 328 من القانون المدني للاحتجاج به على الغير<sup>3</sup>، والوقائع التي يثبت بها هذا التاريخ نصت عليها المادة 328 م جزائري بالقول "لا يكون للعقد العرفي حجة على الغير في تاريخه إلا منذ أن يكون له تاريخ ثابت ويكون العقد ثابت ابتداءً:

1 - ليلي زروقي وعمر حمدي باشا، المرجع السابق، ص 249.

2 - جمال بوشناق، المرجع السابق، ص 142.

3 - عبد الحفيظ بن عبيدة، المرجع السابق، ص 69.

- من يوم تسجيله.

- من يوم ثبوت مضمونه في عقد آخر حرره موظف عام.

- من يوم التأشير عليه على يد ضابط عام مختص.

- من يوم وفاة احد الذين لهم على العقد خط أو إمضاء.

وللتصرف في الحقوق العقارية المكتسبة بموجب هذا العقد يجب قبل ذلك إفراغها في قالب رسمي طبقا لنص المادة 61 من المرسوم 63/76 المذكورة أعلاه، وبناءا على هذا فان العقود العرفية المتضمنة حقوقا عقارية عينية التي لم تكتسب تاريخا ثابتا قبل 1971/01/01<sup>1</sup>. بمفهوم المادة 328 من القانون المدني تكون باطلة بطلانا مطلقا طبقا لنص المادة 324 مكرر من نفس القانون.

ب- الاستثناء المتعلق بشهر شهادة الحياة

أحدث المشرع هذه الشهادة بموجب نص المادة 39 من القانون 25/90 المؤرخ في 1990/11/18 المتضمن قانون التوجيه العقاري، ثم تلا ذلك صدور المرسوم رقم 254/91 المؤرخ في 1997/07/27 المتضمن كيفية إحداث شهادة الحياة وتسليمها وذلك للسير نحو تطهير الملكية العقارية في المناطق التي لم تشملها عملية المسح بعد الحصول على سند قانوني يبرر وضع يدهم على هذه الأراضي تسمى شهادة الحياة تسلم لهم من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي الواقع في دائرة اختصاصه العقار محل الطلب، وذلك للمساهمة بطريقة غير مباشرة مستقبلا في تأسيس السجل العقاري المحدث بموجب الامر 74/75، زيادة على ذلك تمكين المواطنين من الحصول على قروض بمناسبة رهن هذه الأراضي لدى المؤسسات المالية وذلك بغية تشجيع الاستثمار في هذه المناطق<sup>2</sup>

ج- الاستثناء المتعلق بالسندات الملكية المعدة في إطار القانون 02/07 المؤرخ في 2007/02/27 المتضمن تأسيس إجراء لمعينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري.

1 - أنظر المادة 12 من القانون رقم 91/70 المؤرخ في 1970/12/15 قانون التوثيق، الجريدة الرسمية، العدد 107.

2 - حمدي باشا عمر، نقل الملكية العقارية، (د.ط)، دار هومة، الجزائر، 2007، ص 97-98.



في إطار مواصلة تطهيرا لملكية العقارية في المناطق التي لم تشملها عملية المسح بعد، يمكن بعد عملية تحقيق عقاري تنجزها السلطة الإدارية المعنية في هذا القانون أن تسلم لكل شخص يمارس حيازة ثابتة على عقار، سند يثبت ملكيته لهذا العقار.

يشهر هذا السند على مستوى المحافظة العقارية المختصة، ويشكل هذا الإشهار نقطة الانطلاق لحق الملكية المكرس بهذه العملية وبالتالي بعد استثناء من استثناءات قاعدة الشهر المسبق أو الأثر النسبي.

د- شهر عقود ملكية الأراضي المتنازل عنها في إطار عملية استصلاح الأراضي التابعة للأمالك الوطنية الخاصة طبقا للقانون رقم 12/83 المؤرخ في 18/08/1983 المتعلق بحيازة الملكية العقارية الفلاحية والمرسوم التنفيذي له رقم 724/83 المؤرخ في 10/12/1983 فإنه بعد الانتهاء من عملية الاستصلاح تعد وتسلم مصالح أملاك الدولة عقدا إداريا للمستفيد يخضع لإجراءات الشهر العقاري، بحيث تشكل عملية شهرها الإجراء الأول في إنشاء الملكية مما يعتبر استثناء على قاعدة الشهر المسبق.<sup>1</sup>

#### الفرع الثالث: الشروط المتعلقة بالأطراف والعقارات :

إن المشرع الجزائري بغية منه في إرساء قواعد لتنظيم الشهر العقاري على أسس قوية من أجل الشروع في نظام الإشهار العقاري الجديد المؤسس بموجب الأمر رقم 74/75 المتمثل في نظام الشهر العيني،<sup>2</sup> خول للمحافظين العقاريين صلاحيات واسعة للتحقيق في هوية الأطراف وهوية العقارات المراد إخضاعها لعملية الشهر.

وعليه عند إيداع الوثائق العقارية قصد شهرها، لا بد أن يكون التصرف صادرا عن المالك الحقيقي ومشملا على كل المعلومات المتعلقة بأطراف التصرف والعقار محل التصرف، لتمكين إتمام إجراءات الشهر بطريقة سليمة ومضمونة.

#### أولا : الشروط المتعلقة بالأطراف:

يعد الشخص ركن أساسيا من أركان الحق، وقد وقع حوله إجماع في الأوساط الفقهية على أنه أحد أطراف العلاقة القانونية المخاطبين بنص التشريع، سواء أقر القانون له حقوق

1 - زيدة نور الدين، آليات ضبط سندات الملكية العقارية الخاصة، مذكرة ماجستير، جامعة الجزائر، 2011، ص 120.

2 - مجيد خلفوني، شهر التصرفات العقارية، مرجع سابق ص 99.

أو أوجب عليه التزامات، علما أن هناك نوعين من الأشخاص: أشخاص طبيعية وأخرى معنوية.<sup>1</sup>

### 1- الشروط الخاصة بهوية الأشخاص الطبيعية:

طبقا لنص المادة 62 من المرسوم رقم 63/76 المعدل بالمرسوم التنفيذي رقم 93-123 السابق الذكر، فكل قرار قضائي أو عقد يكون موضوع إشهار بالمحافظة العقارية، يجب أن يشمل بالنسبة للشخص الطبيعي على ألقاب وأسماء وتاريخ ومكان ولادة وجنسية وموطن ومهنة هذا الشخص،<sup>2</sup> وبالتالي كل وثيقة خاضعة للشهر يتعين أن تتضمن جميع العناصر التي تسمح بتحديد الشرط الشخصي للأطراف، وقد عرفته المادة والفقرة الثانية من المادة 65 من ذات المرسوم بقولها: "يقصد بالشرط الشخصي حسب مفهوم هذا المرسوم بالأهلية المدنية للأطراف".<sup>3</sup>

أما فيما يخص الشهادات الموثقة المحررة من قبل الموثقين، يجب الإشارة إلى الحالة المدنية والتصديق عليها بالنسبة للمتوفى، بالنسبة لكل شخص واحد من الورثة أو الموصى عليهم، ويؤخذ بعين الاعتبار، الحالة المدنية الكاملة للأطراف المتعاقدة بصفة شخصية، ولا نتصرف، ولا آثار للسند الشهر إلى من ينوب عنهم قانونا.<sup>4</sup>

### 2- الشروط الخاصة بهوية الأشخاص المعنويين:

تختلف بيانات هوية الأشخاص الطبيعية والمعنوية باختلاف الطبيعة القانونية، فقد فصلت في ذلك المادة 63 من المرسوم رقم 63/76 السالف الذكر مشيرة إلى أن كل عقد أو قرار قضائي يكون أحد أطرافه أشخاص معنوية ويكون محل إشهار بالمحافظة العقارية، لا بد أن يتضمن العناصر التالية.<sup>5</sup>

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

1 - خالد رامول، مرجع سابق، ص 56.

2 - ينظر المرسوم رقم 123/93 المعدل والمتمم للمرسوم رقم 63/76 السابق ذكره.

3 - محمد لمين حميدي، المرجع السابق، ص 190.

4 - مجيد مخلوفي، شهر التصرفات العقارية، مرجع سابق، ص 100.

5 - علي وناس، النصوص التشريعية والمتعلقة بالشهر العقاري، (د.ط)، دار هومة للطباعة والنشر، الجزائر، 2007، ص 87.

- بالنسبة للجمعيات، تسميتها ومقرها وتاريخ ومكان إيداع قوانينها الأساسية.
- بالنسبة للجمعيات المحلية، تسمية البلدية أو الولاية.
- بالنسبة لأمالك الدولة لأبد من تثبيت اسم الدولة.

#### ثانيا: التصديق بهوية الأطراف:

تنص المادة 62 من المرسوم 63/76 على: "أنه كل عقد أو وثيقة أو جدول مودع قصد الإشهار يجب أن يحمل تأشيرة موقعه من قبل محرر العقد، أو من قبل سلطة إدارية شهد بهوية الأطراف".

من خلال هذه المادة نستنتج أن التصديق على هوية الأطراف يعتبر ضمانا لصحة كل عنصر من عناصر هوية الأطراف أصحاب الحقوق. وبالتالي ضمان سلامة إجراء الشهر من كل العيوب، ويتم التصديق في أسفل الوثيقة المعدة للإشهار بواسطة تأشيرة تشهد بهوية الأطراف والتي يجب أن تكون مؤرخة وموقعة من قبل المصدق وأن تكون هذه التأشيرة مطابقة للنموذج المحدد بموجب القرار من وزير المالية<sup>1</sup>

ولقد نصت المادة 63 من المرسوم رقم 63/76 المذكورة أعلاه الأشخاص المؤهلين للتصديق على هوية الأطراف وحصرت في ما يلي:

- الموثقون/ كتاب الضبط، قضاة النيابة العامة، الوزراء، الولاة، رؤساء المجالس الشعبية، مدير الوكالة القضائية للخرينة، وموظفو مديريات الولايات للمصالح المالية، محاسبو الخزينة، وجميع المحاسبين العموميين.

- أما في ما يخص التصديق على الشرط الشخصي الخاص بالأشخاص فإن المستندات المعتمدة في التصديق هي تلك المستندات التي تكون محل تحقيق من طرف المحافظ العقاري طبق لنص المادة 103 من المرسوم رقم 63/76.<sup>2</sup>

- أما بالنسبة للأشخاص المعنويين فالتصديق على الهوية يتم بمجرد تقديم المستندات المنصوص عليها في الفقرة الثالثة نم وفقا لما جاءت به الفقرة الثالثة المادة 63 من المرسوم رقم 63/76<sup>3</sup>

1 - المادة 01 من قرار وزير المالية الصادر بتاريخ 1976/05/27 المتعلق بتأشيرة شهادة الهوية على الأطراف، الجريدة الرسمية، العدد 20، المؤرخة في 1977/03/09، ص 375.

2 - المادة 103 من المرسوم رقم 63/76 السابق ذكره.

3 - المادة 03/63 من المرسوم رقم 63/76 المرسوم نفسه.

ثالثا: الشروط القانونية الخاصة بالعقارات:

اشتراط المشرع الجزائري بموجب الأمر 74/75 السالف الذكر تعيين العقارات تعيينا دقيقا منافيا للجهالة، وذلك بتعيين نوعه ومساحته وحدوده وتبيان مراجع المسح، وهو ما تضمنته المادة 66 من المرسوم 63/76، غير أن عناصر تعيين العقارات تختلف باختلاف موقع العقار المعين ونوعه، وينبغي التمييز ما بين العقار الواقع في بلدية مسها المسح أو لم يمسه<sup>1</sup>.

1- القواعد الخاصة بتعيين العقارات الواقعة في منطقة ممسوحة:

لقد نصت المادة 66 من المرسوم رقم 63/76 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 في مسح الأراضي"، وعليه فإن عناصر التعيين كالآتي:

- **طبيعة العقار** : ويقصد به ما إذا كان العقار المعني عبارة عن أرض عقارية، مبنية، فلاحية...
- **البلدية التي يقع فيها العقار** : يجب أن يراعي في ذلك القانون الجاري به العمل والمتعلق بالتقسيم الإقليمي للبلاد.
- **رقم مخطط المسح** : ويتم ترقيم مخطط مسح الأراضي بوضع رقم ترتيبي خاص به حتى يسهل عملية مطابقة الوثائق المودعة مع هذا المخطط.
- **قسم مخطط المسح** : القسم المساحي كما عرفه المشرع، وهو جزء من إقليم البلدية المحدد بطريقة ما يتم نقله على ورقة من مخطط مسح الأراضي، ويشترط أن يكون محيطه مؤسس بناء على الحدود التي لها طابع الثابت الكافي.
- **المكان المسمى** : يسمى أيضا بالمكان المعلوم كما ورد في المادة 15 الفقرة الثانية من المرسوم رقم 63/76 بحيث يمكن أن يطلق عليها تجمعا من القطع الأراضي الواقعة في إقليم بلدية ما، اسما حدده سكان تلك البلدية الذي يجب أن يذكر في

الوثيقة المودعة، أما إذا كان مجموع هذه القطع الأرضية يقع في منطقة حضرية، يمكن استبدال المكان المسمى باسم الحي أو الشارع.<sup>1</sup>

2- القواعد الخاصة بتعيين العقارات الواقعة في منطقة غير ممسوحة:

تختلف عناصر التعيين بحسب ما إذا كان العقار في منطقة ريفية أو حضرية.

- بالنسبة للعقار الريفي : تقتضي المادة 114 من المرسوم 63/76 على أنه بالنسبة للمناطق التي لم يعد فيها مخطط لمسح الأراضي، فإن كل عقد أو قرار قضائي يكون موضوع إشهار في المحافظة العقارية، يجب أن يبين فيه بالنسبة لكل عقار ريفي ما يلي : نوع العقار، موقعه، محتوياته بالإضافة على مراجع نظام المخطط المحتفظ به بصفة نظامية لدى مصالح مسح الأراضي، وفي حالة عدم وجوده ، يذكر أسماء المالكين المجاورين.

وهناك بعض المناطق الريفية كانت موضوع عمليات المسح أثناء الفترة الاستعمارية، مما استوجب وجود مخططات نظامية قديمة يمكن الرجوع إليها في عمليات التحديد.<sup>2</sup>

- بالنسبة للعقار الحضري : تعتبر عقارات حضرية طبقا للمادة 21 من المرسوم 63/76 العقارات المبنية أو غير المبنية الموجودة على الطرقات المرقمة بصفة نظامية للجهات السكنية التابعة للبلديات التي يزيد سكانها عن 2000 نسمة، ومن بين العناصر المطلوبة لتعيين مثل هذه العقارات، ضرورة ذكر اسم البلدية، والشارع الذي يقع فيه العقار ورقمه وطبيعة العقار ومساحته،<sup>3</sup> وبناء على المعلومات تعد بطاقة عقارية حضرية للعقار المعين، مثلما أكدته المادة 27 من المرسوم 63/76، وفي هذه الحالة يعين العقار بالإسناد إلى البلدية التي يقع فيها وإلى اسم الشارع والرقم.

- بالنسبة للملكية المشتركة : بالرجوع للمواد من 66 إلى 68 من المرسوم رقم 63/76 نستنتج أن تعيين العقار المبني على سبيل الملكية المشتركة في العقود والأحكام القضائية الخاضعة للإشهار يكون عن طريق ذكر المعلومات العامة

1 - خالد رامول، المرجع السابق، ص 66-67.

2 - مجيد مخلوفي، شهر التصرفات العقارية، المرجع السابق، ص 99.

3 - فردي كريمة، المرجع السابق، ص 104.

المتعلقة باسم البلدية، الشارع، الرقم، المساحة، تضاف إليها المعلومات الخاصة الواردة في الجدول الوصفي للتقسيم المتضمن في المحرر الرسمي نفسه أو الملحق به والمتضمن أعمدة خاصة بالبيانات التالية: رقم قطعة الأرض حسب الترتيب التصاعدي للأرقام، العمارة، الدرج، الطابق، نوع قطعة الأرض، الحصة في الملكية المشتركة.<sup>1</sup>

## ملخص الفصل الأول:

يعرف الشهر العقاري بأنه نظام قانوني يتضمن مجموعة من الإجراءات والشكليات التي تسهر على تنفيذها مصلحة عمومية، ويتضمن هذا النظام توفير الإعلام حول الحقوق الموجودة على العقارات بغية حماية الملكية العقارية والحقوق العينية العقارية الأخرى.

ويخص هذا النظام بأهمية بالغة يستمدها من أهمية العقار في جميع نواحي الحياة الاجتماعية منها والاقتصادية، ويتميز الشهر العقاري في الجزائر بطابع إداري لكون المصلحة التي تشرف عليه هي مصلحة إدارية، وبالطابع العيني لكون المشرع أخذ بنظام الشهر العيني والطابع الإلزامي لأن التصرفات الواقعة على العقار لا أثر لها إلا من تاريخ شهرها بالمحافظة العقارية.

لذلك ظهر نظام الشهر العيني الذي يركز في شهر التصرفات العقارية على أساس العقار محل التصرف حيث لكل عقار هذا النظام بطاقة عقارية خاصة به ضمن السجل العقاري، كما يركز على عملية المسح الذي يحدد موقع العقار ومساحته.

ومسألة إثبات الملكية تكون السندات الرسمية بمختلف أنواعها سواء كانت سندات توثيقية، عرفية أو سندات إدارية أو قضائية، ولضمان صحة وسلامة المعاملات العقارية فإن المشرع قد وضع شرطين أساسيين تتمثل في القاعدة الرسمية وقاعدة الشهر المسبق. كما وضع المشرع كذلك إلزامية توفر مجموعة من الشروط القانونية في الوثائق الخاضعة للشهر، وهذه القواعد والشروط كفيلة بحماية الملكية العقارية متى تمت مراقبتها في مختلف الوثائق المواد شهرها من طرف المحافظ العقاري.

# الفصل الثاني

## مصالح الشهر العقاري وجزاء تخلفه

المبحث الأول: مصالح الشهر العقاري

المبحث الثاني: جزاء تخلف الشهر العقاري



إن عملية شهر التصرفات العقارية والسندات المختلفة تتم في القانون الجزائري أمام جهة إدارية تابعة لوزارة المالية كما ورد في نص المادة 20 من الأمر 74/75 المتضمن مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري ما يلي: "تحدث محافظات عقارية يسيرها محافظون عقاريون مكلفون بمسك السجل العقاري وإتمام الإجراءات المتعلقة بالإشهار العقاري وذلك من أجل الشروع في نظام الإشهار الجديد المؤسس بموجب هذا الأمر"، وبالتالي فإن المشرع الجزائري أو كل مهمة حماية الملكية العقارية، ومتابعة إجراءات الشهر العقاري وتنفيذ وتحقيق أهدافه، من خلال تأسيس السجل العقاري وشهر التصرفات العقارية وتسليم المعلومات، إلى مصلحة تدعى المحافظة العقارية ويسهر على تسيير هذا المرفق موظف عام يدعى المحافظ العقاري، وهكذا عكس بعض الدول التي توكل هذه المهمة لقاض.

إن موضوع حجية الشهر شكل في الواقع أهم فروع موضوع الشهر وأدقها أي أن الحجية هي ما يترتب على إخضاع التصرفات للشهر وقيام أصحابها بتسجيلها في المصلحة المختصة بذلك، فإن تخلف أطراف التصرفات المختلفة عن إشهار حقوقهم وسنداتهم يؤدي إلى نتائج معاكسة تماما للحجية التي يرتبها الشهر وذلك بفقدان تلك التصرفات والسندات كل حجية، سواء بصفة مطلقة بين أطرافها وفي مواجهة الغير أو فقدان الحجية في مواجهة الغير فقط مع بقاء التصرف نافذا بين أطرافه.

ولتفصيل في مصالح الشهر وجزء تخلفه قسمت هذا الفصل إلى مبحثين، أتناول في المبحث الأول مصالح الشهر العقاري والمبحث الثاني خصص جزء لجزء تخلف الشهر.

### المبحث الأول: مصالح الشهر العقاري:

أوكل المشرع الجزائري مهمة تنفيذ إجراءات الشهر العقاري وتأسيس السجل العقاري إلى مصلحة تدعى المحافظة العقارية ويشرف عليها موظف عمومي يسمى المحافظ العقاري وليس هذا فحسب، بل الهدف الرئيس الذي يسعى إليه المشرع من الشهر العقاري هو حماية حق الملكية العقارية وجميع الحقوق العينية، من خلال توفير حيز من الثقة والأمان في المعاملات العقارية<sup>1</sup>، لذلك سنخرج على المحافظة العقارية والمحافظ العقاري في مطلبين رئيسيين نخصص المطلب الأول للمحافظة العقارية ونخصص المطلب الثاني للمحافظ العقاري.

### المطلب الأول : المحافظة العقاري:

طبقا لنص المادة 20 من الأمر 74/75 السالفة الذكر، فإن المحافظة العقارية هي الهيئة التي تسهر على التنفيذ السليم لنظام الشهر العقاري في الجزائر وهي تابعة لإدارة الأملاك الوطنية، وه المصلحة المنوط بها تطبيق قواعد الشهر العقاري والسهر على حماية الملكية العقارية لذا سنحاول تقسيم هذا المطلب إلى :

الفرع الأول : تعريف المحافظة العقارية ومراحل نشأتها.

الفرع الثاني : التنظيم الداخلي للمحافظة العقارية والسلطة الوصية عليها.

الفرع الثالث : مهام المحافظة العقارية وأساسها القانوني.

<sup>1</sup> - طلحة غليسي، المرجع السابق، ص 48.

الفرع الأول: تعريف المحافظة العقارية ومراحل نشأتها:

أولا : تعريف المحافظة العقارية لغة واصطلاحا:

1- المفهوم اللغوي للمحافظة العقارية :

المحافظة : مصدر حافظ، تقسيم إداري يتولاه المحافظ، وهي فوق القائم - مقامية، تعريف بأنها تقسيم إداري في البلاد يتولى شؤونه القائم - مقام، وهذا الأخير يعتبر موظفا إداريا، وهو دون المحافظ في المنصب، جمع قائم - مقامون - يقوم مقام والي.<sup>1</sup>

العقارية (Foncière) : أصل لكلمة عقار، وهو كل شيء مستقر في مكانه يشغل حيز ثابت، غير قابل للنقل من إلى مكان آخر دون تلف.<sup>2</sup>

2- المدلول الاصطلاحي للمحافظة العقارية :

(La conservation Foncière)المحافظة العقارية هي مصلحة عمومية وظيفتها تتمثل في حفظ العقود، ومختلف السندات الخاضعة للشهر العقاري المتضمنة نقل أو إنشاء أو تعديل حق من حقوق ملكية، والحقوق العينية الأخرى سواء كانت أصلية أو تبعية وذلك بعد شهرها، وقيدها في مجموعة البطاقات العقارية وتعرف كذلك باسم: محافظة الرّهون.<sup>3</sup> والتي تهدف على تطبيق واحترام قواعد الشهر العقاري من أجل استقرار المعاملات المدنية بوجه عام واستقرار المعاملات العقارية بوجه خاص.<sup>4</sup>

ثانيا: مراحل نشأة المحافظة العقارية:

1- مرحلة ما قبل الاستقلال :

لقد اعتمد المشرع في هذه المرحلة نظام الشهر الشخصي وكان سير محافظة الرّهون آنذاك يخضع للتشريع الفرنسي، وكانت مهمة الشهر العقاري في الأصل تنحصر في تأمين القرض وحفظ الرّهون العقارية وهو طابع المهمة المسندة لمحافظة الرّهون، أي تأمين أمن البنك والقرض مما أدى إلى وضع مصالـح حفظ الرّهون العقارية تحت وصاية وزير المالية.<sup>5</sup>

1 - مجيد خلفوني، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، المرجع السابق، ص 72.

2 - حمدي باشا عمر، نقل الملكية العقارية في ضوء آخر تعديلات وأحدث الأحكام القضائية، الطبعة الثانية، دار هومة للنشر والتوزيع، الجزائر، 2000، ص 5.

3 - خالد رامول، المرجع السابق، ص 77.

4 - حمدي باشا عمر، المرجع السابق، ص 14.

5 - وقد أحدثت هذه الهيئة بموجب القانون المدني الصادر سنة 1804.

غير أن الحاجة إلى تأمين الملكية العقارية برز بشكل أكثر فأكثر، ما دام تأمين لا معنى له بدون أمن ملكية لذلك تطورت المهمة الأساسية للحفاظ العقاري عن طريق تعديلات عديدة تم توسيعها لتشمل الجزائر لتصبح محافظة الرهون هيكلًا أساسيًا للدولة مكلفًا بتأمين حماية الملكية العقارية.

كما أن الإيداع من أجل الإشهار في محافظة الرهون لم يكن إجراءً إلزاميًا، ويتعين أن يحرر العقد باللغة الفرنسية في شكل رسمي (عقد توثيقي، عقد إداري، قرار إداري) لكي يمكن شهره.<sup>1</sup>

والواقع أنه إلى غاية الاستقلال كان هناك نظام قضائي مزدوج في مجال القانون الشخصي للإرث ولأموال، فالقانون الإسلامي بالنسبة للأهلي والقانون الفرنسي بالنسبة للأوروبيين.<sup>2</sup>

## 2- مرحلة ما بعد الاستقلال :

شهدت هذه المرحلة تمديد العمل بالتشريع الفرنسي، باستثناء القوانين التي تتعارض مع السيادة الوطنية، بمقتضى القانون رقم 157/62 المؤرخ في 1962/12/31 وذلك إلى غاية سن قوانين جزائرية.<sup>3</sup>

من ذلك القوانين التي لها علاقة بأعمال التوثيق والإشهار العقاري، القانون 59/41 المؤرخ في 1959/01/03 المعدل والمتمم بالقانون رقم 1436/59 المؤرخ في 1959/12/28، الذي كان يهدف إلى تنظيم عملية الشهر في المناطق الحضرية،<sup>4</sup> حيث ألزم محافظي الرهون بضرورة مسك وإعداد فهرس عقاري لتقيد كل تصرف يغير من طبيعة العقارات المتصرف فيها،<sup>5</sup> بحيث لم يستحدث أية هيئة إدارية خاصة تتولى الإشهار العقاري.<sup>6</sup>

1 - تموج منى، المرجع السابق، ص 04.

2 - مجيد خلفوني، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، المرجع السابق، ص 73.

3 - بزيتون عبد الغني، المرجع السابق، ص 42.

4 - مجيد خلفوني، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، المرجع السابق، ص 72.

5 - خالد رامول، المرجع السابق، ص 72.

6 - مجيد خلفوني، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، المرجع السابق، ص 73.

إلا أنه بصدور الأمر 74/75 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري تم تأسيس هيئة إدارية عمومية أطلق عليها تسمية المحافظة العقارية،<sup>1</sup> يسيرها محافظون عقاريون مكلفون بمسك السجل بمسك السجل العقاري وإتمام الإجراءات المتعلقة بالإشهار العقاري.

وبالرجوع إلى المرسوم رقم 63/76 المؤرخ في 1976/03/25 المتعلقة بتأسيس السجل العقاري الذي صدر تنفيذ الأمر رقم 74/75 نجد أن المادة 01 منه تنص على : "تحدث لدى المديرية الفرعية للولاية للشؤون أملاك الدولة والشؤون العقارية، محافظة عقارية يسيرها محافظ عقاري".<sup>2</sup>

هذا وقد أشارت المادة 02 من المرسوم رقم 63/76، إلى أن الدور الرئيسي للمحافظة العقارية وهو تحديد ومعرفة طريق الملكية والحقوق العينية الأخرى المترتبة على العقارات عن طريق إشهارها.

الفرع الثاني: التنظيم الداخلي للمحافظة العقارية والسلطة الوصية عليها:

### 1- التنظيم الداخلي للمحافظة العقارية:

إن القرار الوزاري المؤرخ في 1991/07/04 الصادر عن وزير المالية والمتضمن تحديد التنظيم الداخلي لمفتشيات أملاك الدولة والحفظ العقاري، حدد في مادته الثالثة أقسام المحافظة العقارية حيث ورد فيها: "يتكون الحفظ العقاري تحت سلطة المحافظ العقاري من:

- قسم الإيداع وعمليات المحاسبة.
- قسم قيد السجل العقاري والبحث وتسليم المعلومات.
- قسم تسجيل العقارات المحددة ضمن مسح الأراضي".<sup>3</sup>

### 1) قسم الإيداع والمحاسبة:

يعد هذا القسم من بين أهم الأقسام بالمحافظة العقارية ويقوم على وجه الخصوص بما يلي:

- يباشر الإجراءات الأولية الخاصة بالشهر العقاري.

1 - المادة 20 من الأمر رقم 74/75 المرجع السابق

2 - المادة 01 من المرسوم رقم 63/76 المؤرخ في 1976/03/25 المتضمن تأسيس السجل العقاري، التشريعات العقارية، السابق ذكره.

3 - ريم مراحي، المرجع السابق، ص 94.

- هو المسؤول عن عملية قبول أو رفض إيداع الوثائق الخاضعة للشهر العقاري.
- يقوم بتحصيل الرسوم الخاصة بعملية الشهر العقاري.
- مسك سجل الإيداع.

## (2) قسم قيد السجل العقاري، البحوث وتسليم المعلومات:

يقوم هذا القسم بما يلي:

- مسك السجل العقاري وضبطه.
- حفظ الأرشيف.
- إجراء البحوث وتسليم المعلومات.
- إعداد المستخرجات على الوثائق المشهورة عن طريق نسخها مقابل رسم ثابت.<sup>1</sup>

## (3) قسم تسجيل العقارات المحددة ضمن مسح الأراضي:

يعتبر من أهم الأقسام تبنى المشرع الجزائري لنظام الشهر العيني المحدث بالأمر رقم 74/75، ويرتكز هذا القسم على مسح كل العقارات وتحديد كل الملكيات سواء التي يجوز أفرادها على سندات ملكية أو دون سند قانوني، كما يساهم في التحقيقات العقارية المنجزة أثناء عمليات إعداد مسح الأراضي وعموما يقوم هذا القسم بمجموعة من المهام يمكن حصرها في :

- متابعة إيداع الوثائق المسحوية مقابل محضر استلام.
- إعداد وتسليم الدفاتر العقارية لأصحابها بعد استلام وثائق المسح.
- متابعة المنازعات الناتجة عن عمليات ترقيم العقاري.<sup>2</sup>

جدير بالذكر أن هذه الأقسام الثلاث، يشرف على كل قسم موظف عمومي يسمى برئيس القسم، يخضع في تعيينه للشروط القانونية الوارد ذكرها المادة 08 من المرسوم التنفيذي رقم 116/92 المؤرخ في 14 مارس 1992.<sup>3</sup>

1 - مرسوم تنفيذي رقم 65/91، يتضمن تنظيم المصالح الخارجية لأملاك الدولة والحفظ العقاري، المرجع السابق.

2 - المرسوم التنفيذي 65/91، المرجع السابق.

3 - مرسوم تنفيذي رقم 16/92، مؤرخ في 14 مارس 1992، يحدد قائمة المناصب العليا في المصالح الخارجية لأملاك الدولة والحفظ العقاري وشروط التعيين فيها وتصنيفها، ج. ر. ج. ج. عدد 21، صادر في 18 مارس 1992.

## 2- السلطة الوصية عليها:

وضعت المحافظات العقارية تحت وصاية المديرية العامة للأموال الوطنية على مستوى وزارة المالية، وذلك لمراقبة أعمالها في مجال الحفظ علما أنه سابقا كانت المحافظات العقارية تحت وصاية المديرية العامة للضرائب والتسجيل التابعة لوزارة الاقتصاد، وذلك إلى غاية أواخر التسعينات لتوضع بعد ذلك تحت وصاية المديرية العامة للأموال الدولة والشؤون العقارية ولتصبح مؤخرا بموجب المرسوم التنفيذي 54/96 المؤرخ في: 15/02/1995 تحت المديرية العامة للأموال الوطنية التي تظم عدة مديريات فرعية، من بينها مديرية الحفظ العقاري ومسح الأراضي التي يتم بواسطتها مراقبة أعمال ونشاطات المحافظات العقارية على المستوى الوطني وبناء على المرسومين<sup>1</sup> رقم 54/95 ورقم 55/95 المؤرخين في 15/02/1995.

ولممارسة سلطة الوصاية على المحافظة العقارية بشكل محكم وضعت وزارة المالية عدة ميكانيزمات تساعدها في مجال المراقبة من بينها طريقة التفتيشات الفجائية للمحافظات، التي يكلف بها كل من مديرية الحفظ العقاري على المستوى الولائي والمفتشية الجهوية لأموال الدول والحفظ العقاري.<sup>2</sup>

### الفرع الثالث: مهام المحافظة العقارية وأساسها القانوني :

#### 1- مهام المحافظة العقارية:

أسند المشرع الجزائري للمحافظة العقارية مجموعة من المهام، بموجب الأمر 74/75 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، فوردت قواعد ومبادئ عام تم تفصيلها بموجب المرسوم التنفيذي 63/76 المتضمن تأسيس السجل العقاري المعدل والمتمم،<sup>3</sup> حسب نص المادة 03 من هذا المرسوم فالمحافظة العقارية تقوم بالمهام التالية:

- إعداد مسك البطاقة العقارية.

1 - راجع في ذلك المرسوم 54/95 المؤرخ في 15/02/1995، الذي يحدد صلاحيات وزير المالية، جريدة رسمية، عدد 15، والمرسوم التنفيذي رقم 55/95 المؤرخ في 15/02/1995 المتضمن تنظيم الإدارة المركزية بوزارة المالية، جريدة رسمية، عدد 15.

2 - تموج منى، النظام القانوني للمحافظة العقارية في التشريع الجزائري، رسالة نيل شهادة الماجستير في القانون، جامعة الجزائر، 2004، ص 20.

3 - طلحة محمد غليسي، مرجع سابق، ص 56.

- إعطاء الإجراءات اللازمة لطلبات الإشهار لمختلف الوثائق والمحركات.
  - فحص العقود والتأكد من مدى توافرها على الشروط الشكلية والموضوعية.
  - كتابة البيانات على السجلات العقارية الخاصة بمختلف الحقوق.
  - حفظ العقود والمخططات وجميع الوثائق المتعلقة بالعقارات الخاضعة للإشهار.
  - إعطاء المعلومات إلى الجمهور عند طلبها.<sup>1</sup>
- وحسب المواد 11 و 17 و 41 و 47 من المرسوم 63/76 السابق الذكر فإن للمحافظ العقاري مهام أخرى تطلبها نظام الشهر العيني وعملية مسح الأراضي وهي:
- ترقيم العقارات التي تم مسحها في السجل العقاري.
  - استلام وثائق الأراضي الممسوحة.
  - خلال عملية المسح يبلغ المحافظ العقاري مصلحة مسح الأراضي بكل التحولات العقارية المشهورة.
  - تسليم الدفاتر العقارية لمالكيها.<sup>2</sup>
- يتجلى لنا مما سبق أن المشرع الجزائري على ضوء المرسوم 63/76 المؤرخ في 1976/03/25 المتعلق بتأسيسي السجل العقاري قد وسّع من المهام الملقاة على عاتق المحافظة العقارية بشكل صريح.

## 2- الأساس القانوني للمحافظة العقارية:

بصدور قانون الثورة الزراعية المنظم بموجب الأمر رقم 73/71 ظهرت نية انتهاج نظام شهر عقاري جديد بناءً على عملية مسح الأراضي، إذا أحدث صندوق وطني للثورة الزراعية بموجب المادة 18 من نفس الأمر يتكون من الأراضي الزراعية أو المعدة للزراعة في نفس سياق نص المادة 24 من ذات الأمر على استحداث وتأسيس خزنة للبطاقة العقارية على مستوى دائرة كل بلدية إلا أنه لم يذكر الهيئة المكلفة بذلك.<sup>3</sup>

1 - خالد رامزل، المحافظة العقارية كآلية الحفظ العقاري في التشريع الجزائري، مرجع سابق، ص 84 - 85.

2 - فاطمة الزهراء درماكو، نظام السجل العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير: ، جامعة الإخوة منتوري، قسنطينة، 2008، ص 79.

3 - ريم مراحي، مذكرة ماجستير: دور المسح العقاري في إثبات الملكية العقارية في التشريع الجزائري، المركز الجامعي بتبسة، 2007-2008، ص 103.



لكن بالرجوع إلى المرسوم التطبيقي رقم 32/73 المتعلق بإثبات الملكية الخاصة نجده قد أسند مهمة الشهر العقاري لمصالح إدارة أملاك الدولة والتنظيم العقاري ومسح الأراضي لاسيما المادة 25 منه بالرغم من أنه لم يستحدث أية هيئة إدارية خاصة. أي هذا السكوت لم يعتبر طويلا حيث صدر الأمر رقم 74/75 أين تم تأسيس مصلحة إدارية عمومية يطلق عليها اسم المحافظة العقارية يسيرها محافظ عقاري مكلف بمسك السجل العقاري.<sup>1</sup>

وتم التأكيد في نفس الهدف في المرسوم التنفيذي رقم 63/76 خاصة المادة الأولى منه، كما أسندت إلى هذه المصلحة مهمة رئيسية تتمثل في تحديد ومعرفة طرق الملكية العينية الأخرى عن طريق الشهر العقاري حسب ما نصت عليه المادة 02 من ذات المرسوم. فعلى مستوى البلديات ينشأ مكتب محافظة عقارية.<sup>2</sup> وعلى مستوى هذه المحافظة تم إبداع وثائق مسح الأراضي بغية شهرها.<sup>3</sup> وتمكن المالك من الدفتر العقاري بعد إبداعه لجدول الإجراء الأول للإشهار.<sup>4</sup>

وباعتبار أن المحافظات العقارية هي جهات إدارية عمومية تابعة للمديرية العامة للأموال الوطنية تمارس مهامها تحت وصاية وزير المالية.<sup>5</sup> وهو ما أكدته المرسوم التنفيذي رقم 54/95 المحدد لصلاحيات وزير المالية لاسيما المادتان 02 و05 منه، والرسوم التنفيذية رقم 55/95 المتضمن تنظيم الإدارة المركزية في وزارة المالية.<sup>6</sup>

ومن خلال المرسوم التنفيذي رقم 364/07 الملغى بأحكام المرسوم التنفيذي رقم 55/95 المتعلق بتنظيم الإدارة المركزية في وزارة المالية نجد أن القانون الجزائري أبقى على إسناد مهمة تنظيم الإدارة المركزية في وزارة المالية.<sup>7</sup>

- 1 - المادة 20 من الأمر رقم 74/75 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، مرجع سابق .
- 2 - المادة 04 من المرسوم التنفيذي رقم 63/76 المعدل والمتمم المتعلق بتأسيس السجل العقاري السابق ذكره .
- 3 - المادة 08 من المرسوم التنفيذي رقم 123/93 المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي 63/76.
- 4 - المادة 10 من نفس المرسوم التنفيذي رقم 63/76، السابق ذكره.
- 5 - مجيد خلفوني، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، المرجع السابق، ص 77.
- 6 - المادة 01 من المرسوم التنفيذي رقم 55/95 المذكور أعلاه.
- 7 - المادة 01 من المرسوم التنفيذي رقم 363/07 المتعلق بتنظيم الإدارة المركزية في وزارة المالية.

## المطلب الثاني: المحافظ العقاري:

بالرغم من أن الكثير من الدول أسندت مهمة الإشراف على عمليات الشهر العقاري إلى قاضي إلا أنه في الجزائر أسندت هذه المهمة إلى موظف عمومي يسمى المحافظ العقاري، وهذا ما نصت عليه المادة الأولى من المرسوم التنفيذي 63/76 الذي ورد فيها "تحدث لدى المديرية الفرعية للولاية لشؤون أملاك الدولة والشؤون العقارية، محافظة عقارية، يسيرها محافظ عقاري".<sup>1</sup>

الفرع الأول : تعريف المحافظ العقاري وتعيينه:

أولا : تعريف المحافظة العقارية لغة واصطلاحا:

### 1- تعريف المحافظ العقاري :

تنص المادة 11 من الأمر 74/75 السالف الذكر على مايلي "يقوم الموظف المكلف بمسك السجل العقاري على أساس وثائق مسح الأراضي المعدة ...". ومن خلال هذه المادة يتضح أن المحافظ العقاري هو موظف عمومي يخضع للقانون الأساسي العام للوظيفة العمومية الصادرة بموجب الأمر رقم 03/06 المتضمن القانون الأساسي العام للوظيفة العمومية وبالتالي فإن المحافظ العقاري ليس قاضيا.<sup>2</sup> ومن عرف المشرع الجزائري الموظف العمومي في المادة 04 من الأمر 03/06 السالف الذكر على أنه "يعتبر موظفا كل عون عين في وظيفة عمومية دائمة ورسم في رتبة في السلم الإداري".<sup>3</sup>

أما في الفقه فقد عرف "موريس هوريو" الموظفون العامون بأنهم "كل الذين يعينون من قبل السلطة العامة تحت أداء موظفين أو مستخدمين أو عاملين أو مساعدي عاملين يشغلون وظيفة في الكوادر الدائمة لمرفق عام تديره الدولة أو الإدارات العامة الأخرى".<sup>4</sup> وبالتطرق لتعريف المحافظ العقاري، نجد أن المشرع الجزائري لم يورد أو تعريف له وترك ذلك للفقه، فعرف المحافظ على أنه "موظف معين بقرار من وزارة المالية من أجل إدارة

1 - المادة 01 من المرسوم التنفيذي 63/76، السابق ذكره.

2 - المادة 11 من المرسوم التنفيذي 74/75، السابق ذكره.

3 - المادة 04 من الأمر رقم 03/06 المؤرخ في 03/06/2006، المتضمن القانون الأساسي العام للوظيفة العمومية، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، المؤرخة في 16/07/2006، ص 03.

4 - علاء الدين عشي، مدخل القانون الإداري، (د.ط) دار الهدى، الجزائر، 2012، ص 205.

هيئة إدارية مكلفة بالإشهار العقاري وهي المحافظة العقارية وهو مكلف بتنفيذ السياسة العامة للدولة في ميدان تنظيم الملكية العقارية".<sup>1</sup>

## 2- تعيين المحافظ العقاري :

يتم تعيين المحافظ العقاري باعتبار منصبه من المناصب العليا في المصالح الخارجية لأملاك الدولة والحفظ العقاري طبقا للمادة 02 من المرسوم رقم 116/92 المؤرخ في 14/03/1992 الذي يحدد قائمة المناصب العليا في المصالح الخارجية لأملاك الدولة والحفظ العقاري وشروط التعيين فيها وتصنيفها،<sup>2</sup> حيث خصص له الصنف رقم 17 القسم 05 تحت رقم الاستدلال 581 من قانون الوظيف العمومية.<sup>3</sup> وبالنسبة للشروط الواجب توفيرها لتولي هذا المنصب والتي حددتها المادة 06 من المرسوم التنفيذي 116/92 فتتمثل فيما يلي:

- أن يكون المرشح من رتبة مفتش رئيسي أو متصرف إداري مثبت بهذه الصفة.
- حامل لأقدمية خمس سنوات على الأقل من مصالح الحفظ العقاري أو أملاك الدولة.<sup>4</sup>
- شرط الكفاءة المهنية وروح المسؤولية، حيث نجد المادة 05 من المرسوم 63/76 السالف الذكر قد اشترطت على المترشح قبل أن يباشر وظيفة المحافظ العقاري تأدية اليمين أمام المجلس القضائي الكائن بدائرة اختصاصه العقارية،<sup>5</sup> وإضافة إلى هذه الشروط هناك شروط محددة في الأمر 03/06 المتعلق بالقانون الأساسي العام للوظيفة العمومية والتي تخص الموظفين العموميين، والتي نصت عليها المادتين 74 و75 وتتمثل الشروط فيما يلي:
- أن يكون جزائري الجنسية.
- أن يكون متمتع بحقوقه المدنية.

1 - الطاهر بريك، المركز القانون المحافظ العقاري، (د.ط.)، دار الهدى، الجزائر، 2013، ص 15.

2 - انظر المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 116/92، السابق ذكره.

3 - راجع المادة 14 من المرسوم رقم 116/92 المحددة لقائمة المناصب العليا للمصالح الخارجية لأملاك الدولة والحفظ العقاري وشروط التعيين فيها، السابق ذكره.

4 - انظر المادة 06 من المرسوم التنفيذي 116/92، المرجع نفسه.

5 - المادة 05 من المرسوم رقم 63/76، السابق الذكر.

- أن لا تحمل شهادة سوابقه القضائية ملاحظات تتنافى ممارسة الوظيفة المراد الالتحاق بها.
- أن يكون في وضعية قانونية تجاه الخدمة الوطنية.
- أن تتوفر فيه شرط السن والقدرة البدنية، وكذا المؤهلات المطلوبة للالتحاق بالوظيفة المراد الالتحاق بها.<sup>1</sup>

#### الفرع الثاني: مهام المحافظ العقاري وإنهائها:

#### 1- مهام المحافظ العقاري :

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

- مسك السجل العقاري.
- إعداد ومسك مجموعة البطاقات العقارية.
- تحديد حقوق الملكية والحقوق العينية الأخرى التي يجب أن تكون موضوع إشهار والسجل العقاري بمناسبة الانتهاء من عملية المسح.
- إتمام إجراءات الشهر العقاري (المادة 20 من الأمر 74/75).
- ضبط ومراجعة مجموعة البطاقات العقارية بمناسبة كل إجراء (المادة 22 من نفس الأمر).
- حضور اجتماعات اللجنة البلدية المسح والإدلاء برأيه حول المنازعات (المادة 7-8 من المرسوم 62/76 المتعلق بالمسح العام للأراضي).
- الإشراف على تسيير المحافظة العقارية إداري (الماد 01 من المرسوم 63/76).
- تلقي طلبات الإشهار للعقود والمحركات الخاضعة للشهر وتقرير الإجراء المناسب بشأنها أي أما تنفيذ الإجراء أو رفض الإجراء (المادة 03 من المرسوم 63/76).
- فحص العقود والمحركات المطلوب شهرها والتحقق فيها من حيث هوية الأطراف وتعيين العقارات وصحة التصرفات شكلا وموضوعا (المادة 03 من المرسوم 63/76).
- تدوين البيانات على السجلات المختلفة والبطاقات العقارية للمادة 3/2 المرسوم 63/76.

1 - انظر للمواد 74 و75 من الأمر 03/06، السابق الذكر.

- الحرص على المحافظة على العقود والمحركات والمخططات وجميع الوثائق المتعلقة بالعقارات الخاضعة للإشهار.
  - إعطاء المعلومات للجمهور بناء على طلب تسليم مستخرجات من العقود المشهورة مقابل دفع رسم.
  - تسليم الدفتر العقاري.
  - التنسيق ومراقبة مكاتب المحافظة العقارية التي يرأسها (المادة 03 من المرسوم 63/76).
  - ترقيم العقارات بعد إتمام عمليات المسح (المادة 11 من المرسوم 63/76).
  - العمل على تلقي احتياجات المواطن والسعي إلى المصالحة بين الأطراف المتنازعة (المادة 15 من المرسوم 63/76).
  - تبليغ مصلحة المسح بكل التحويلات والمعاملات العقارية المشهورة Mutations publiées (المادة 17 من المرسوم 63/76).
  - التأشير على البطاقات العقارية والدفاتر العقارية (المادة 33 والمادة 45 من المرسوم 63/76).
  - إصدار قرارات برفض الإيداع أو رفض الإجراء في حالات المنصوص عليها قانونا وتبليغ قراره للمعني<sup>1</sup>.
- 2- إنهاء مهام المحافظ العقاري :
- المحافظ العقاري هو موظف عمومي، وبالتالي فإن فقدان الخدمة التام يؤدي إلى فقدان منصبه كمحافظ عقاري، ويفقد المحافظ صفة الموظف في حالات أوردها قانون الوظيف العمومي الصادر بموجب الأمر رقم 03/06 في المادة 216 منه وهي:
- أ- فقدان الجنسية الجزائرية أو التجريد منها :
- الجنسية هي شرط أساسي لاكتساب صفة الموظف، فتنتهي مهام المحافظ العقاري يفقدان الجنسية<sup>2</sup>.

1 - ويس فتحي، مرجع سابق، ص 212-213.

2 - المادة 216 من الأمر 03/06 المؤرخ في 15/07/2006، المتضمن القانون الأساسي العام للوظيفة العمومية، السابق الذكر.

**ب- فقدان الحقوق المدنية :**

الحقوق المدنية باعتبارها شرط للتوظيف، يؤدي فقدانها إلى انتهاء العلاقة الوظيفية، ويعتبر الحرمان من الحقوق في العزل والإقصاء من جميع الوظائف العمومية التي لها علاقة بالجريمة.<sup>1</sup>

**ج- الاستقالة المقبولة بصفة قانونية :**

يقوم المحافظ العقاري بطلب إنهاء العلاقة الوظيفية بالإدارة المنفردة، إلا أن طلب الاستقالة لا يولد أي أثر بمجرد تقديمه، حيث يتوجب على الموظف الالتزام بواجباته إلى أن تفصل الإدارة في طلبه سواء بقبول الاستقالة أو رفضها أو انقضاء المدة المحددة التي حددها قانون الوظيف العمومي رقم 03/06 والمقدرة بشهرين.<sup>2</sup>

**د- العزل أو التسريح :**

عزل المحافظ العقاري أو تسريحه يؤدي إلى إنهاء مهامه، ويتم العزل نتيجة إهمال الموظف لمنصبه وذلك بالغياب المستمر لمدة 15 يوما متتالية على الأقل مما يستدعي عزله بعد إعداره،<sup>3</sup> أما التسريح فهو عقوبة من الدرجة الرابعة تسلط على الموظف نتيجة لارتكابه خطأ جسيماً.<sup>4</sup>

**هـ- الإحالة على التقاعد أو الوفاة:**

تقطع العلاقة الوظيفية أيضا بإحالة الموظف التقاعد ويتم من خلال تقديم طلب الإدارة عند بلوغه السن القانونية وتوافر الشروط القانونية، وهي وفاة الموظف العلاقة الوظيفية.<sup>5</sup>

**الفرع الثالث: سلطات المحافظ العقاري:**

أن الطبيعة الخاصة لعل المحافظ العقاري في القانون الجزائري والذي يجمع بين خصائص النظاميين الشخصي والعيني، فإن سلطات المحافظ العقاري تبدو أوسع من تلك التي يتمتع بها محافظ الزهون في القانون الفرنسي بالنظر أن النطاق الواسع الذي تمتد إليه رقابة المحافظ العقاري في التشريع الجزائري والذي بموجب نصوص صريحة يمكنه أن يراقب

1 - المادة 216 من الأمر 03/06، السابق ذكره.

2 - المواد 217 إلى 220 من الأمر نفسه.

3 - المادة 184 من الأمر 03/06، السابق ذكره.

4 - المادة 163 من الأمر نفسه.

5 - المادة 216 من الأمر نفسه.

مضمون التصرفات والتأكد من سلامتها واكتمال أركانها وشروط انعقادها صحيحة فضلا عن رقابته للجوانب الشكلية.

ويمارس المحافظ العقاري في القانون الجزائري، كما في القانون الفرنسي سلطاته عن طريق إصدار أحد القرارين، إن يقرر رفض الإيداع إذا تعلق الأمر بالمخالفات الجسيمة والظاهرة، في حين يقرر رفض الإجراء إذ تعلق الأمر بالمخالفات الأقل جسامة التي يعانيتها بعد قبول الإيداع.<sup>1</sup>

#### أولا: حالات رفض الإيداع:

حددت المادة 100 من المرسوم 63/76 المتقدم ذكره الحالات التي يتعين على المحافظ العقاري أن يقرر بشأنها رفض إيداع السندات المطلوب شهرها كما يلي:

1- عدم تقديم الدفتر العقاري وذلك طبقا في الحالات التي يتعلق فيها الإجراء بعقار واقع بمنطقة ممسوحة بشرط ألا تدخل الحالة في إطار الاستثناءات السابق ذكرها والتي يجوز فيها تقديم السندات بدون دفتر عقاري.

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

3- عند التخلف التصديق على هوية الأطراف أو على الشر الشخصي في الحالة التي يشترط فيها طبقا للمواد 62 إلى 65 والمادتين 102 و 103 من المرسوم 63/76.

4- في حالة عدم تسليم أي من الوثائق الواجب تقديمها للمحافظ العقاري أو عدم تضمينها للبيانات المطلوبة.

5- عند مخالفة شرط تعيين العقارات، سواء بعدم التعيين أو بعدم دقته كما تتطلب المادة 66 من نفس المرسوم.

6- عندما لا تتضمن الجداول المنصوص عنها في المواد 93 و 95 و 98 عند إيداعها البيانات المحددة بالمواد المذكورة، أو عندما تكون هذه الجداول غير محررة على الاستمارة النموذجية المقدمة من طرف الإدارة.

7- عند مخالفة الشروط الشكلية في تحرير العقود المطلوب شهرها لما يظهر ذلك من خلال فحص الصور الأصلية أو نسخ هذه العقود المودعة.

1 - ويس فتحي، المرجع السابق، ص 282 - 283.

8- في حالة مخالفة أحكام المواد من 67 إلى 71 من المرسوم 63/76 والمتعلقة بالوثائق الملحقة (Documents annexes) التي تقدم مع السند المطلوب بشهره وذلك في حالة تخلفها أو إغفال شرط من شروط تحريرها أو عدم مطابقتها أو عدم احتوائها على البيانات المحددة.<sup>1</sup>

ويضاف إلى هذه الحالات حالتان اثنتين نصت عنهما المادة 353 من قانون التسجيل هما:  
- حالة غياب التصريح التقييمي للعقار موضوع التصرف أو ما يعبر عنه بعدم تحديد القيمة التجارية للمعاملة.

- حالة عدم دفع المسبق لرسوم الإشهار العقاري من طرف ملتزم الإيداع.<sup>2</sup>

### ثانياً: حالات رفض الإجراء : Le rejet de la formalité

وقد بينت المادة 101 من المرسوم 63/76 المشار إليه سابقاً الحالات والأسباب التي يترتب عليها إصدار قرار برفض الإجراء إذا فصل المشرع في هذا المقام ذكر كل الحالات مرقمة ومرتببة على التوالي كما هو الشأن في حالات رفض الإيداع.<sup>3</sup>

وتتمثل أسباب رفض الإجراء طبقاً للمادة 101 المشار إليها فيما يلي:

- 1- عندما تكون الوثائق المودعة والوثائق المرفقة بها غير متوافقة.
- 2- عندما تكون مراجع الإجراء السابق والخاص بالوثائق وجدول قيد الرهون والامتيازات غير متطابقة مع الوثائق المودعة قصد السهر.<sup>4</sup>
- 3- عند ما يكون تعيين الأطراف والعقارات أو الشرط الشخصي كما هو محدد في المادة 65 من المرسوم 63/76 غير متطابق مع البيانات المقيدة على البطاقات العقارية.
- 4- عندما تكون صفة المتصرف أو الحائز الأخير والمحدد في الوثائق المودعة متناقضة مع البيانات الموجودة على البطاقات العقارية.
- 5- عندما يكون يكشف التحقيق المنجز عملاً بالمادة 104 من المرسوم 63/76 على أن الحق موضوع التصرف أو العقد المطلوب شهره غير قابل للتصرف.
- 6- عندما يظهر وقت التأشير على الإجراء أن الإيداع كان من الواجب رفضه.<sup>1</sup>

1 - ويس فتحي، المرجع السابق، ص 284.

2 - خالد رامول، المرجع السابق، 131.

3 - أنظر المادة 104 من المرسوم 63/76، المتضمن تأسيس السجل العقاري، السابق ذكره.

4 - المادة 95 من المرسوم 63/76، السابق ذكره.



7- عندما يكون العقد الذي قدم للإشهار مشوبا بأحد أسباب البطلان المشار إليها في المادة 105 من المرسوم 63/76.<sup>2</sup>

### المبحث الثاني: جزاء تخلف الشهر العقاري:

إن الشهر العقاري يقع على مجموعة من التصرفات والوقائع والأحكام المتعلقة بإنشاء أو نقل أو تعديل أو تقرير، الحقوق العينية العقارية، كما قد يقع على بعض العقود المنشئة بحقوق شخصية كالإيجارات التي تزيد عن 12 سنة والحولات بالدين أو المخالصات لمدة 3 سنوات على الأقل، إذ تترتب عن حجية بين الأطراف المتعاقدة أو أطراف العلاقة المفرغة في السند الشهر بوجه عام، وإنشاء حجية ثانية لسند الشهر تسري في مواجهة الغير الذي لم يكن طرفا في العلاقة.<sup>3</sup>

يقصد بحجية الشهر العقاري هو قيمة الشهر كوسيلة لإثبات وضمأن الحقوق المسجلة أو المشهورة سواء فيما بين الأطراف والرجوع إلى المادة 16 من الأمر 74/75 والمادة 793 من القانون المدني يتضح جليا أن ملكية العقارات في التشريع الجزائري لا تنتقل بين الأطراف المتعاقدة إلا إذا تم شهر التصرف في المحافظة العقارية أو في مواجهة الغير بما أن نظام الشهر العيني يجعل أصحاب الحقوق المشهورة وكل من يتعامل معهم على أساس القيد في مأمّن من أي تصرف يتم دون قيده ويغير في الحقوق أو سلطة أصحابها عليها وقد نص القانون المدني والأمر 74/75 على ضرورة إشهار كل إجراء أو تصرف يتعلق بحق تم قيده ليكون نافذا في مواجهة الغير.<sup>4</sup>

فإنه من الضروري تحديد ما يرتبه القانون الجزائري مقارنا بالقوانين الأخرى من جزاءات في حالة تخلف الشهر، وفي هذا الحقل تجدر الإشارة إلى أن أهم جزائين في القانون الجزائري هما عدم إنشاء الحق العيني وعدم حجية هذا الحق، للتعرف عن مدلول هذين الجزائين اللذين يرتبهما المشرع الجزائري عن عدم شهر التصرفات والأحكام والوقائع وغيرها من السندات الواجبة الشهر، على أن يقتصر البحث عن بقية الجزاءات الأخرى التي يعتبرها المشرع الفرنسي جزاءات إضافية Sanctions Supplémentaires ويمكن اعتبارها كذلك

1 - ويس فتحي، المرجع السابق، ص 86.

2 - المادة 105 من المرسوم 63/76، السابق ذكره.

3 - فيصل الوافي، المرجع السابق، ص 133-134.

4 - ليلي زروقي وحمدي باشا، المنازعات العقارية، المرجع السابق، ص 72.

في القانون الجزائري لأنها تقف إلى جانب الجزائريين الرئيسيين في القانون الجزائري وهما عدم نشوء الحق وعدم حجبيته،<sup>1</sup> وعلى هذا فإن الحديث في هذا المبحث سيكون مقسماً إلى مطلبين على النحو التالي:

المطلب الأول: الآثار القانونية المترتبة عن عملية الشهر.

المطلب الثاني: الجزاءات الإضافية.

المطلب الأول: الآثار القانونية المترتبة عن عملية الشهر.

إن الشهر في ظل نظام الشهر العيني يعتبر مصدراً للحقوق العقارية، إذ لا تنشأ ولا تنتقل ولا تتغير ولا تزول إلا من تاريخ شهرها، فلا تنتج التصرفات العقارية التي لم تشهر، سوى التزامات شخصية بين أطراف العقد، متى استوفى هذا الأخير الشكلية المطلوبة لانعقاده كذلك فإن الحقوق العقارية وبعد شهر تنتقل إلى أصحابها خالية من العيوب مهما كان مصدرها نتيجة القوة الثبوتية لنظام الشهر العيني، لأن هذه الحقوق لا يحتج بها على الغير إلا من تاريخ شهرها في السجل العقاري.<sup>2</sup>

الفرع الأول: الأثر القانوني الناشئ للشهر العقاري.

إن الدولة التي تبنت لشهر العيني معظمها نصت في تشريعاتها على الأثر المنشئ للشهر، ولكن اختلفت بشأن النص على اعتبار الشهر هو مصدر الحق العيني، في حين بعض الدول رغم تبنيها هذا النظام لم يجعل للشهر أثر منشئ، بل جعلت التصرف القانوني هو الذي ينشئ الحق العيني بين أطراف هذا التصرف.<sup>3</sup>

يرى بعض الفقهاء أن القيد في السجل العقاري العيني هو مصدر الحقوق العينية على اعتبار أن لا يعرف إلا القيد كوسيلة لاكتساب الحقوق العقارية، فإذا كانت حيازة منقول هو سند لحائز فإن القيد في السجل العيني يعد سند الملكية، إلا أن التصرفات العقارية كالبيع مثلاً لا تنتج آثارها بين الطرفين بمجرد تحرير العقد وأهمها الالتزام، ورغم هذا يبقى نقل

1 - ويس فتحي، المرجع السابق، ص 444 إلى 446.

2 - بلمخطار خالد، أنظمة الشهر العقاري تخصص قانون قضائي، مذكرة لنيل شهادة الماستر، جامعة عبد الحميد بن باديس مستغانم، 2019، ص 22-23.

3 - منقار هوري، الشهر العقاري وآثاره على نقل الملكية في التشريع الجزائري، تخصص قانون خاص أساسي، رسالة لنيل شهادة الماجستير، جامعة ادرار، 2015، ص 72.

الملكية معلق إلى أن يتم القيد في السجل، وبالتالي فإن التصرفات التي يتم خارج مكاتب الحفظ العقاري ترتب كافة آثارها، ما عدا نشر الحق العيني والذي يتطلب القيد.<sup>1</sup>

ويختلف أثر القيد في السجل العقاري من دولة إلى أخرى، فالمشرع التونسي لم يأخذ بنظام السجل العيني مثل الجزائر، ويعتبر أن الحقوق العينية العقارية تنتقل بين المتعاقدين بمجرد توقيع العقد، لكن لا أثر لها أمام الغير إلا من تاريخ قيدها في السجل العقاري.<sup>2</sup>

وقد كرس المشرع هذا المبدأ في عدة نصوص قانونية، خاصة الأمر 74/75 السالف الذكر حيث نصت المادة 16 منه على: "إن العقود الإدارية والارتفاقات التي ترمي إلى إنشاء أو نقل أو تصريح أو تعديل أو انقضاء حق عيني، لا يكون لها أثر حتى بين الأطراف إلا من تاريخ نشرها في مجموعة البطاقات العقارية".

ونصت المادة 15 من ذات الأمر على أن: "كل حق للملكية وكل حق عيني آخر يتعلق بعقار لا وجود له بالنسبة للغير إلا من تاريخ إشهارها في مجموعة البطاقات العقارية، غير أن نقل الملكية عن طريق الوفاة يسري مفعوله من يوم وفاة أصحاب الحقوق العينية".

أما المادة 793 من القانون المدني فجاء فيها: "لا تنتقل الملكية والحقوق العينية الأخرى في العقار سواء كان ذلك بين المتعاقدين أو في حق الغير إلا إذا روعيت الإجراءات التي ينص عليها القانون بالأخص القوانين التي تدير مصلحة الشهر العقاري".

باستقراء هذه النصوص يتضح بأن المشرع الجزائري جعل من الشهر المصدر الوحيد للحقوق العينية، إذ لا وجود لهذه الحقوق بالنسبة للغير ولا أثر للتصرفات في إنشائها أو نقلها أو تقريرها أو انقضائها إلا من يوم الشهر، غير أنه من خلال المواد السالف ذكرها لا توحى بأن الشهر أثر على انعقاد أو صحة التصرف العقاري، فهما مستقلان في إجراءات الشهر.

فالشهر ليس ركنا في العقد ولا جزء من الشكلية التي يتطلبها القانون لانعقاد التصرف الوارد على العقار،<sup>3</sup> بحث بأنه بمجرد إفراغ التصرف العقاري في الشكل الرسمي طبقا لنص المادة 324 من القانون المدني يعتبر التصرف منعقدا وصحيا ومنشأ لكافة الحقوق

1 - مصطفى أحمد أبو عمرو، الوجيز في شرح نظام السجل العقاري، (د.ط)، منشورات الحلبي الحقوقية، لبنان، 2010، ص 166.

2 - حسن عبد اللطيف حمدان، المرجع السابق، ص 101.

3 - ويس فتحي، المرجع السابق، ص 403.

الشخصية المتمثلة في الالتزامات المتبادلة، إذ تنشأ كل الحقوق الشخصية ابتداء من يوم انعقاد التصرف صحيحا ومكتملا لأركانه بينما يتأخر إنشاء الحق العيني إلى يوم إشهار التصرف في المحافظة العقارية.<sup>1</sup>

ويعتبر مبدأ الأثر المنشئ للقيود الذي اعتمده المشرع الجزائري أسلم من مبادئ التشريعات المخالفة لعدة أسباب منها:

- مبدأ الأثر المنشئ للقيود يضمن تطابق القيود المسجلة في المحافظة العقارية مع الوضعية القانونية الحقيقية للعقار، حيث لا يعتبر مالكا إلا من كان مسجلا بالمحافظة العقارية وبهذا المفهوم نتفادى إمكانية وجود مالك حقيقي بموجب العقد المبرم بين الطرفين والغير مشهر، ومالك مقيد بالمحافظة العقارية في انتظار إشهار العقد المبرم.

- يضمن مبدأ الأثر المنشئ للقيود لإسراع في شهر التصرفات العقارية لكل ذي مصلحة الإطلاع عليها.

- يوفر مبدأ الأثر المنشئ للقيود الثبات والاستقرار في المعاملات العقارية، ويوفر الأمان مما يزيد الثقة في عمليات الإقراض والاقتراض، وهذا ما يعود بالفائدة على الاستثمار وزيادة الدخل الفردي.<sup>2</sup>

بذكر أن المشرع استثنى حالة الحقوق الميراثية، حيث تنتقل الملكية العقارية للورثة بمجرد حدوث واقعية الوفاة، فيستفيد الورثة من حق الإدارة والاستثمار دون حق التصرف،<sup>3</sup> فالمشرع لم يتيح للورثة التصرف في العقار الموروث بمجرد الوفاة، إلا بوسيلة فنية تدعى الشهادة التوثيقية التي يشهر بموجبها حق الميراث في المحافظة العقارية.<sup>4</sup>

إن فالمشرع هو الوسيلة الوحيدة التي يعتمد بها لنقل الملكية وسائر الحقوق العينية الأخرى، كما أن الحق العيني المشهر ينقل إلى صاحبه بغض النظر عن التصرف القانوني الذي أدى إلى شهره، كما إذا كان تصرف صحيحا أو معيئا.<sup>5</sup>

1 - ويس فتحي، المرجع السابق، ص 404.

2 - عبد اللطيف حمدان، المرجع السابق، ص 173-174.

3 - مصطفى أحمد أبو عمرو، الموجز في شرح نظام السجل العقاري، المرجع السابق، ص 167.

4 - كريمة فردي، المرجع السابق، ص 131.

5 - صليحة رحال، المرجع السابق، ص 85.

الفرع الثاني: الأثر القانوني للكاشف أو المطهر للشهر العقاري.

إن الشهر في نظام السجل العيني أثر هام وخطير في نفس الوقت، إذ يتحدث الفقهاء عن أن التصرفات والحقوق المشهورة في السجل العيني تصبح بمجرد شهرها في مأمن من كل طعن، بحيث لا يجوز إعادة النظر في التصرفات المشهورة والحقوق المقيدة التي تتحول إلى حقيقة مطلقة وتكسب قوة ثبوت غير قابلة للتشكيك،<sup>1</sup> بل وأكثر من ذلك، فإنه وحسب المؤيدين لفكرة الأثر المطهر للشهر فإن التصرفات الباطلة والمعنية تصير صحيحة وغير قابلة للطعن في آثارها بمجرد شهرها وذلك تطبيقاً لهذا الأثر الكاشف أو المطهر.<sup>2</sup>

معنى التطهير يظهر من الكلمة نفسها التي تدل على ما قد يتعلق بشيء معين أو تنظيفه من كل ما قد يشوبه أو يلحق به،<sup>3</sup> ويقصد بالتطهير في نظام الشهر العيني أن ينتقل العقار إلى مالكة الجديد خالياً من كل العيوب الغير مشهورة التي تقل العقار، أما إذا كان العقار تم إشهاره معينا بأحد عيوب الرضا مثلاً، فمثلاً فإن هذه التصرفات تكون قابلة للإبطال، إنه لا يمكن الاحتجاج بها، ما دام أنه تم إشهار هذا التصرف استناداً للقوة الثبوتية، ولا يمكن إبطاله إلا بدعوى قضائية.<sup>4</sup>

ويسهر المحافظ العقاري على عملية التطهير في نظام الشهر العقاري، فنصت المادة 22 من الأمر 74/75 على: "يحقق المحافظ في هوية وأهلية الأطراف الموجودين على وسائل الإثبات وكذلك في صحة الأوراق المطلوبة من أجل الإشهار .....".<sup>5</sup>

كما يتحقق المحافظ العقاري من عدم تعارض محتوى العقد مع الآداب العامة والنظام العام وفق المادة 105 من المرسوم التنفيذي 63/76 المتعلق بتأسيس السجل

1 - منصور محمود وجيه، نظام السجل العيني وإدخاله في الإقليم المصري، (د.ط)، مطابع دار الكتاب العربي، القاهرة، 1961، ص 78.

2 - ويس فتحي، المرجع السابق، ص 330.

3 - عمر صدقي، شهر (التصرفات العقارية في القانون الجزائري)، رسالة ماجستير، معهد العلوم القانونية والإدارية، الجزائر، 1982، ص 110.

4 - ليلي زروقي وحمدى باشا عمر، المرجع السابق، ص 46.

5 - المادة 22 من الأمر 74/75.

العقاري،<sup>1</sup> فالأثر المطهر يهدف بالدرجة الأولى إلى المحافظة العقارية على استقرار المعاملات العقارية وتدعيم الائتمان العقاري من خلال ضمان انتقال العقارات دون عيوب. فإن إمكانية الطعن في الحقوق التي سبق شهرها قائمة بناء على ما يفهم من نص المادة 85 من المرسوم 63/76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري والمادة 17 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجديد الذي يستدعي التطرق إلى هاذين النصين من أجل تحديد تلك الدعاوى المقصودة بموجب الشهر.<sup>2</sup>

إن المشرع الجزائري صرح بوضوح عدم أخذه بمبدأ الأثر المطهر للشهر من خلال نص المادة 85 من الأمر 63/76 التي تنص على أن دعاوى القضاء الرامية إلى النطق بفسخ أو إبطال أو إلغاء أو نقض حقوق ناتجة عن وثائق تم إشهارها مسبقا للمادة 14 الفقرة 4 من الأمر 74/75 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري: "إذا تم إثبات هذا الإشهار بموجب شهادة من المحافظ العقاري أو تقديم نسخة من الطلب الموجود عليه تأشير للإشهار". وقد أكدت المادة 86 من نفس المرسوم هذا الموقف الذي اتخذه المشرع الجزائري بشأن الأثر المطهر للشهر إذ تنص على "إن فسخ الحقوق العينة العقارية أو إبطالها أو إلغائها أو نقضها عندما ينتج أثر رجعي لا يحتج به على الخلف الخاص لصاحب الحق المهدر إلا إذا كان الشرط الذي بمقتضاه عمل ذلك الفسخ أو الإبطال أو الإلغاء أو النقض بحكم القانون للقانون".

وعلى هذا فإنه يظهر جليا بأن الطعن في الطعن في التصرفات والحقوق المشهورة جائز في القانون الجزائري بدون أي قيد موضوعي ودون تحديد أو حصر لطرق الطعن، كما أن المشرع لم يشترط أن يكون التصرف المطعون فيه تم سوء نية أو بالغش أم التدليس، إنما يجوز الطعن حتى ضد الغير حسن النية،<sup>3</sup> وذلك بإحدى الدعاوى المنصوص عليها في المادة 85 من المرسوم 63/76 السالف الذكر وهي كالتالي:

**1- دعوى الفسخ :** والتي ترفع في حالة إخلال أحد المتعاقدين بالتزاماتهن كأن يتمتع المشتري عن تسديد ثمن العقار المبيع المتبقي في ذمته، إذ كانت عملية البيع قد تمت .

1 - المادة 105 من المرسوم التنفيذي 63/76.

2 - ويس فتحي، المرجع السابق، ص 470.

3 - ويس فتحي، المرجع السابق، ص 353-354.

2- **دعوى الإبطال** : وتمارس في حالة ما إذا أخل شرط صحة العقد، كانهدام الأهلية، أو عيب من عيوب الإدارة كالتدليس، الإكراه، الغلط أو الغبن.

3- **دعوى الإلغاء** : والتي تنصب على إلغاء عقد إداري ناقل للملكية العقارية، باعتبار أن العقد الإداري يشكل إحدى وسائل نقل الملكية العقارية في التشريع الجزائري.

4- **دعوى النقض** : والتي ترفع في حالة المطالبة بنقض القديمة الودية الخاصة بالتراضي إذا أثبت أحد المتقاسمين أنه لحقه منها غبن يزيد على الخمس، على أن تكون العبرة في التقدير بقيمة الشيء وقت القسمة، كما يجب أن ترفع هذه الدعوى خلال السنة التالية للقسمة إعمالاً بنص المادة 732 من القانون المدني.<sup>1</sup>

#### المطلب الثاني: الجزاءات الإضافية:

إضافة إلى جزاء عدم إنشاء وانتقال الحق العيني العقاري لما يكون التصرف أو القرار المفروض شهرة منشأ أو ناقلاً وعدم حجية التصرفات الغير مشهورة، فإن أغلب القوانين تضع بجانب هذا الجزاءين الأصليين والرئيسيين جزاءات أخرى إضافية وذلك حتى تضمن إخضاع كل التصرفات المفروض شهرها للشهر.<sup>2</sup> ففي القانون الفرنسي وضع المشرع الجزاءات الإضافية من أجل حث المتعاملين على شهر تصرفاتهم عندما لا تكون هذه التصرفات خاضعة لنظام الشهر الإجمالي أو عندما لا يرتب القانون على عدم شهرها جزاء عدم الحجية (Inopposabilité) بالرغم من خضوعها الشهر الإجمالي كما هو الحال في الشهادات التوثيقية الناقلة للملكية بسبب الوفاة وحالة العقود والقرارات المقررة لحق عيني.<sup>3</sup> وقد استمد المشرع الجزائري من القانون الفرنسي جل هذه الإجراءات ونص عليها في مواضع مختلفة من النصوص القانونية، وتتمثل هذه الإجراءات الإضافية في عدم إمكان الشهر اللاحق تطبيقاً لمبدأ الأثر النسبي للشهر والغرامة المدنية والمسؤولية المدنية.<sup>4</sup>

1 - كريمة فردين المرجع السابق، ص 122.

2- Stéphane Piédelièvre "la publicité foncière" Ed Librairie générale de droit et de jurisprudence, (L. G. D. J), 2000, P271.

Philippe Simler et Philippe Del becqué "les suretés - la publicité foncière" 4° ED, Dallas, 2004, P716.

3- Laurent aynès et Pierre crocq " les suretés - la publicité foncière", 2004, P258.

4- Marie - Noëlle jorbard " droit civil les suretés - la publicité foncière", 10ème Ed, 1992,

الفرع الأول: عدم إمكانية الشهر اللاحق :

إن تطبيق مبدأ الأثر النسبي للشهر يبدو الجزاء الأكثر فعالية لتخلف الشهر في الأحوال التي لا يكون الهدف فيها من الشهر مجرد إعلام الغير في القانون الفرنسي لأن الجزاء المتمثل في عدم الحجية *Inopposabilité* لا يمكن إعماله في مثل هذه الحالات.<sup>1</sup> أما في التشريع الجزائري، فإنه وعلى الرغم من أن وظيفة الشهر تختلف عن وظيفته في فرنسا من حيث أن للشهر في القانون الجزائري أثر منشئ، إلا أن مبدأ الأثر النسبي أو قاعدة الشهر المسبق قد ورد النص عليها شرطا من شروط تنفيذ عملية الشهر، ولا مانع من اعتبار هذا المبدأ في ذات الوقت جزاءا يترتب على عدم الشهر، فحرمان أصحاب الحقوق العقارية من شهر تصرفاتهم في حالة عدم إشهار السند السابق يمكن اعتباره جزاءا غير مباشر لعدم شهر السند السالف.<sup>2</sup> فمثلا لو أن بيعا عقاريا لم يتم إشهاره، فإن المشتري لا يمكنه أن يتصرف في العقار الذي اشتراه لأن المشتري الثاني سوف لن يتمكن من إشهار عقده ما دام سند سلفه لم يتم شهره وهذا ما قضت به محكمة النقض الفرنسي في الغرفة المدينة الثالثة بتاريخ 29 أبريل 1980.<sup>3</sup>

وسبب اختلاف نظام الشهر العقاري في الجزائر عن النظام المطبق في فرنسا، فإن أهمية هذه القاعدة كجزاء يترتب على تخلف الشهر بين النظامين إذ أن أهميتها في القانون الفرنسي أكبر من أهميتها في القانون الجزائري لأن الشهر في التشريع الجزائري الذي يترتب عليه إنشاء الحق والاحتجاج به في كل الأحوال لا يحتاج إلى تقرير هذا الجزء لحمل المعاملين على إشهار سنداتهم وحقوقهم، إذ أن إقبالهم على الشهر مرده عليهم بأن تختلف الشهر يمنعهم من انتقال الحق إليهم أو نشأته، كما يجعل تلك التصرفات غير المشهورة للاحتجاج بها لا بين الأطراف ولا في مواجهة الغير.

1- Stephane Pièdelièvre op – cit, P278.

2- Gabriel Marty et Pierre Raynaud " les suretés – la révolution a graine", OPU Alger, 1997, P 541.

3 - راجع تفصيل هذا القرار في مجلة "Revue de droit immobilier" لعام 1980 رقم 454 مع تعليق الأستاذ Dagot فتحي ويس، المرجع السابق، ص 459.



ولهذا فإن نص المادة 88 من المرسوم 63/73<sup>1</sup> التي شرعت مبدأ الأثر النسبي للشهر أو قاعدة الشهر المسبق جاءت في صدد تعداد شروط تنفيذ عملية الشهر وليس في صدد تعداد آثار الشهر أو جزاء تخلفه، فقد رأينا فيما سبق أنه لا يمكن إجراء أي عملية شهر في المحافظات العقارية من أي شخص لأي سند ما لم يكن سند المتصرف أو المالك السابق قد سبق شهره أو على الأقل تم شهره بشكل متزامن مع السند المقدم للإشهار.<sup>2</sup>

لهذا فإن فائدة هذا المبدأ في القانون الجزائري تمكن في ضمان تسلسل انتقال الحقوق العقارية وضع التصرفات الموازية والمتكررة من نفس المتصرف على نفس العقار وحماية صاحب الحق الجديد<sup>3</sup> وبسط رقابة المحافظ العقاري على كافة التصرفات، وعلاوة على هذا فإن احترام قاعدة الشهر المسبق في القانون الجزائري كما في القانون الفرنسي يدعم ويقوي الطابع الإلزامي للشهر العقاري ويضمن إخضاع التصرفات التي تدخل في إطار نظام الشهر الاختياري في فرنسا إلى الشهر.<sup>4</sup>

وتطبيق لهذا المبدأ فإن المحافظ العقاري ملزم برفض إيداع العقود والمحركات المطلوب إشهارها كما يمكنه في حالة قبول الإيداع أن يرفض إجراء إشهارها إذا ثبت لديه أن سند المتصرف الذي تلقى بموجب الحق الذي يقدم على التصرف فيه لم يسبق إشهاره، بل وحتى في حالة الإشهار المسبق فإن المحافظ العقاري يمكنه أن يقرر رفض إجراء الشهر إذا ثبت لديه من خلال المراقبة الدقيقة التي يجريها عدم التطابق بين البيانات الخاصة بتعيين العقار أو التعريف بهوية الأشخاص المدونة في السند المشهر مسبقا وبين البيانات المدونة على السند الجديد المطلوب إشهاره.<sup>5</sup>

#### الفرع الثاني: المسؤولية المدنية والغرامة :

إن عدم شهر بعض التصرفات والسندات التي تخضع للشهر قد يؤدي إلى الإضرار بالغير الذي قد يتعامل بناء على بيانات مخالفة للحقيقة نتيجة إغفال الشهر أو قد يفقد حقا

1 - المادة 88 من المرسوم 63/76 السابق الذكر.

2 - ويس فتحي، المرجع السابق، ص 460.

3 - جمال بوشناق، المرجع السابق، ص 149.

4-Simler et Philippe Delebecq op- cit, P716.

5- Simler et Philippe Delebecq op- cit, P717.

Marie - Noëlle Jobrad Bachelier, op - cit, P143

كان يأمل كسب لنفس السبب، وفي مثل هذه الحالات تنشأ مسؤولية مدنية في جانب المسبب في ذلك الضرر، كما أنه قد يكون المتسبب في إغفال الشهر الموثق الذي تلقى القيد أو حرره أو المحافظ العقاري أو أي مكلف آخر بالشهر بسبب وظيفته الأمر الذي يجعله مخطئاً ومقصراً في أداء التزاماته المهنية مما يترتب عليه إلزامه بدفع غرامة مدنية.<sup>1</sup>

**أولاً : المسؤولية المدنية :**

إن المسؤولية المدنية كجزاء إضافي في حالة الإخلال بالزامية الشهر أو عدم احترام آجال الشهر قد تعرض لها المشرع الفرنسي آجال الشهر قد تعرض لها المشرع الفرنسي وخصها بمجموعة من النصوص التي اختلف الشراح في شرحها في ظل ندرة الأحكام والاجتهادات القضائية بشأنها.<sup>2</sup> إذ اختلف هؤلاء حول إمكانية إخضاع هذه المسؤولية للقواعد العامة بحيث يكون بذلك لكل من أصابه ضرر بسبب تخلف الشهر أن يطالب بالتعويض ممن تسبب في عدم الشهر، أما التقييد بالنطاق الضيق لهذه المسؤولية حسبما حددته النصوص.

والحقيقة أنه من خلال نص المادة 30 فقرة 4 البند الأول من مرسوم 04 جانفي 1955 الساري في فرنسا يتضح بأن هذه المسؤولية تتسم بأحكام خاصة وأنها لا تشترك مع المسؤولية المدنية المعروفة في القواعد العامة إلا في بعض الأحكام، إذ أنها تختلف عنها من حيث الأشخاص المستفيدين من أحكامها من جهة ومن حيث النطاق الموضوعي لها من جهة ثانية.<sup>3</sup>

أما من حيث النطاق الموضوعي لهذه المسؤولية فإنه محدد حصراً بالعقود المذكورة في المادة 28 من فقرة 03 إلى فقرة 90 من المرسوم المؤرخ في 4 جانفي 1955، وهي العقود والتصرفات التي لا يترتب على عدم شهرها عدم الحجية، ومن ثم فإنه لا يمكن الحديث عن المسؤولية المدنية في حالة تخلف شهر العقود التي يكون جزاء عدم شهرها هو عدم الحجية *l'inopposabilité* لأن عدم الحجية وحدها تعد جزاءاً كافياً يتصنع معه الحديث عن

1 - ويس فتحي، المرجع السابق، ص 461.

2- Stephane Pièdelièvre op – cit, P216.

Philippe Simler et Philippe Del becqué, op – cit, P720.

3 - ويس فتحي، المرجع السابق، ص 462.

وجود ضرر يستوجب التعويض، فالمسؤولية المدنية هنا ليست جزءاً إضافياً يضاف لعدم الحجية.<sup>1</sup>

أما عن النطاق الشخصي لهذا المسؤولية، فإن المادة 32 من مرسوم 4 جانفي 1955 عدت الأشخاص الذين تقوم مسؤوليتهم عن تخلف الشهر أو تأخره وهم : الموثقون والمحامون والمحضرون الفضائيون وكتاب الضبط ومحافظو التنفيذ ( Commissaire a l'exécution) والسلطات الإدارية، وأضافت المادة 33 الورثة وكل خلف يتلقى حقوقه بسبب الوفاة ولا يقوم بشهر الشهادة التوثيقية خلال أجل الستة أشهر المنصوص عنه قانوناً.<sup>2</sup>

وقيام هذه المسؤولية يتطلب ثبوت الضرر الناتج عن تخلف الشهر أما في الجزائر فإن المسؤولية المدنية الناتجة عن تخلف الشهر أو عن الخطأ عموماً قد ورد النص عليها في موضعين اثنين، الأول في الأمر 74/75 المتعلق بالمسح العام للأراضي وتأسيس السجل العقاري وبالضبط بالمادة 23 منه والثاني من المرسوم 63/76 في المادة 99، حيث يظهر من خلال النص المادة 23 منه والثاني في المرسوم 63/76 في المادة 99، حيث يظهر من خلال نص المادة 23 من الأمر 74/75<sup>3</sup> المتقدم أنه يتعلق بمسؤولية المحافظ العقاري فحسب دون مسؤولية أطراف التصرفات، ولكن لا مانع من اعتبار هذه المسؤولية جزءاً إضافياً لتخلف الشهر وذلك في حالة التي يتمثل فيها خطأ المحافظ العقاري في عدم شهر السند المقدم لديه سبب إهمال الحافظ العقاري التواطؤ بينه الإضرار والمتضرر هنا هو أطراف المتصرف أو السند المقدم للشهر، يجوز لمن أصابه الضرر المطالبة بالتعويض من وزير المالية.<sup>4</sup>

أما بما يخص المادة 99 من المرسوم 63<sup>4</sup>/76 المتقدم ذكره والتي استمدها المشرع الجزائري من نص المادة 39 من المرسوم المؤرخ في 4 جانفي 1955 الساري في فرنسا، والذي يلزم هو الآخر الورثة بتقديم طلب تحرير شهادة انتقال الملكية والحقوق العينية

1- Stephane Pièdelièvre op – cit, P216.

2 - ويس فتحي، المرجع نفسه، ص 463.

3 - المادة 23 من الأمر 74/76.

4 - ويس فتحي، المرجع نفسه، ص 294.

العقارية إلى الموثق خلال أجل أقصاه ستة أشهر من يوم وفاة مورثهم تحت طائلة المسؤولية.<sup>1</sup>

وفضلا عن ذلك فإن الجزاء إلهام المعروف في القانون الجزائري المتمثل في عدم حجية الحقوق غير المشهورة يكفي لوحه لجزاء يترتب في جانب الورثة في حالة امتناعهم أو تأخرهم في إعداد شهر والشهادة التوثيقية دون حاجة إلى تحصيلهم مسؤولية مدنية، ذلك أن الفرق الموجود بين التشريعين الفرنسي والجزائري شهر الشهادة التوثيقية يمنع من اقتباس الحكم الموجود في القانون الفرنسي وتطبيقه في الجزائر، لأن شهر الشهادة التوثيقية في القانون الفرنسي إنما هو من طائفة الشهر من أجل الإعلام فقط وليس من طائفة الشهر من أجل الحجية مما يجعل عدم شهر الشهادة التوثيقية لا يترتب عليه عدم حجية الحقوق المورثة في مواجهة الغير، ولذلك فإنه من أجل حمل الورثة على إعداد الشهادة التوثيقية كان لا بد من تحصيلهم جزاء فعلا يحل محل عدم الحجية وكان هذا الجزاء يحل محل عام الحجية وكان هذا الجزاء هو المسؤولية المدنية وذلك لتعويض الضرر من الغير.<sup>2</sup> أما في القانون الجزائري فإن الشهر العيني لاسيما مبدأ الأثر المنشئ والحجية المطلقة للشهر، ومن ثم فلا مبرر لتحميل الورثة مسؤولية مدنية لا يمكن أن تقوم أبدا لعدم إمكان تصور الضرر الموجب لها.<sup>3</sup>

#### ثانيا: الغرامة المدنية :

كانت المادة 33 في فقرتها الرابعة من المرسوم الصادر في 4 جانفي 1955 الذي ينظم الشهر العقاري في فرنسا يفرض غرامة مدنية بمبلغ خمسين (50) فرنك فرنسي قديم على كل من الورثة الذي يمتنعون عن تحرير الشهادة التوثيقية التي تثبت انتقال التركة العقارية بالوفاة على الموثقين والمحامين والمحضرين القضائيين الذين يتقاعدون عن إشهار الشهادات التوثيقية التي حرروها أو العقود والأحكام القضائية التي يتلقونها ضمن الآجال المحددة قانونا.<sup>4</sup>

1 - ويس فتحي، المرجع السابق، ص 465.

2- Gabriel Marty et Pierre Raynaud op – cit, P 548-549-550-555.

3 - ويس فتحي، المرجع نفسه، ص 466.

4- Gabriel Marty et Pierre Reynaud op – cit, P 541.

وقد كانت هذه الغرامة المدنية تثير صعوبات عملية من حيث طريقة فرضها والأشخاص الملزمين بها، إذ أنها كانت مجرد غرامة مدنية بسيطة لا يمكن للمحافظ العقاري أن على المخالفين وإنما بالرغم من بساطتها إلا أنها كانت تستدعي صدور قرار بفرضها من محكمة الاستئناف بناء على طلب النيابة،<sup>1</sup> كما أنه كان من غير الممكن توسيع نطاق فرضها وإلزام أشخاص آخرين بها مثل المتعاقدين الذين يتسببون في عدم الشهر وذلك لعدم وجود أي نص يجيز ذلك. وبدلاً من رفع قيمة الغرامة وجعلها تتماشى مع الواقع والظروف الاقتصادية المستجدة أو توسيع نطاق فرضها أو تبسيط طرق فرضها، فإن المشرع الفرنسي ألغاهها بكل بساطة في سنة 1998 وذلك بالقانون الصادر في 06 أبريل 1998.<sup>2</sup> ولم يعد لهذه الغرامة أي ذكر في القانون الفرنسي.

أما في التشريع الجزائري فلا زالت المادة 99 من المرسوم 63/76 تتضمن النص على هذه الغرامة، إذ تنص في فقرتها الثانية على أنه "ومن دون الإخلال بآثار الحقوق التي يمكن أن تنتج من عدم وجود الإشهار، فإن عدم مراعاة الآجال المنصوص عليها في هذه المادة يعاقب عليها بغرامة مدنية قدرها 100 دج تكون على عاتق محرري العقد المشار إليهم في المادة 90 أو على أصحاب الحق الجدد الذين بعدم لجوئهم إلى مكتب موثق قد امتنعوا أن يلتمسوا من أحد الموظفين العموميين إعداد شهادة بعد الوفاة".

وبالرجوع على نص المادة 90 من المرسوم 63/76 التي تحيل إليها المادة 99 فإن الموثقين وكتاب الضبط والسلطات الإدارية المكلفة بتحرير العقود الذين يمتنعون عن تقديم العقود التي حرروها للشهر خلال الآجال المنصوص عنها في الفقرة الأولى من المادة 99 يكونون بسبب تأخرهم هذا ملزمين بدفع غرامة مدنية أصبحت قيمتها 1000 دينار بعد مراجعتها بقانون المالية لسنة 1999 في مادته الواحدة والثلاثين.<sup>3</sup> ويضاف إلى هؤلاء الورثة والموصى لهم الذين لا يسعون خلال الآجال المحددة بستة أشهر إلى مكتب موثق من أجل إعداد الشهادة التوثيقية لإثبات الانتقال عن طريق الوفاة، ويبقى في الأخير التساؤل قائماً

1 - ويس فتحي، المرجع السابق، ص 467.

2- Philippe Simleret Philippe Delebecque, op – cit, P719.

- ويس فتحي، المرجع نفسه، ص 467 - 468.

3 - خالد رامول، المرجع السابق، ص 106.

حول كيفية فرض هذه الغرامة ومن السلطة المخول لها فرضها وكيف يتم دفعها خاصة إذا صدرت في مواجهة الورثة والضابط العمومي في نفس الوقت.<sup>1</sup>

---

1 - ويس فتحي، المرجع السابق، ص 468.

## ملخص الفصل الثاني:

جاء المشرع بالنصوص دقيقة تبين كيفية إجراء عملية الإشهار العقاري لمختلف السندات العقارية وكيفية فحصها قبل شهرها ومراقبتها وطرق كيفية تسليم المعلومات وكذا تحقيقا للالتزام العقاري ذلك حسب نص المادة 20 من الأمر رقم 74/75 على إنشاء محافظات عقارية يسيرها محافظون عقار يون، وبالتالي فإن المشرع الجزائري احدث مصلحة خاضعة لوصاية وزارة المالية تتكون هذه المصلحة من ثلاث أقسام قسم الإيداع وعمليات المحاسبة و قسم مسك السجل العقاري وتسليم المعلومات، بالإضافة لقسم ترقيم العقارات الممسوحة ويشرف على المحافظة موظف عمومي يسمى المحافظ العقاري الذي أوكل له المشرع مجموعة من الصلاحيات تهدف مجملها إلى ضمان السير الحسن لإجراءات الشهر العقاري، وأهمها مسك السجل العقاري، وتنفيذ إجراء الإشهار وإصدار قرار رفض الإيداع و رفض الإجراء .

كما تعرضت في هذا الفصل كذلك لبيان اثر مهم وهو الحجية أي قيمة الشهر في إنشاء الحق وإثباته وتختلف الحجية بين الأطراف في مواجهة الغير في كل من النظامين نظام الشهر الشخصي ونظام الشهر العيني إذ انه من خلال المادة 16 و17 من الأمر 74/75 لأثر للحق بين الأطراف في مواجهة الغير إلا من يوم الشهر .

إن تنفيذ إجراء الشهر العقاري له اثر منشئ ومطهر فالحقوق العقارية لا تنشأ وفق التشريع الجزائري إلا من تاريخ قيدها في السجل العقاري، كما إن عمليات المراقبة الدقيقة التي تتم على مستوى المحافظة العقارية، تحت إشراف المحافظ العقاري من شأنها ضمان تطهير العقارات محل التصرفات، إضافة إلى جزاءات إضافية تتمثل في عدم إمكان الشهر اللاحق تطبيقاً لمبدأ الأثر النسبي للشهر والغرامة المدنية و المسؤولية المدنية تحديد الملزم بدفعها و المستفيد منها و من يتحمل التعويض.

	<p>خاتمة</p>	
--	--------------	--



## الخاتمة

من خلال دراستي للجزءات المترتبة عن مخالفة الشروط المحددة في السندات الخاضعة للشهر العقاري، كون الشهر العقاري هو مجموعة الإجراءات التي تعمل على تحقيق الثقة اللازمة في التعاملات العقارية بما يضمن استقرارها و استمراريتها، حيث تبنى المشرع الجزائري من خلال الأمر رقم 74/75 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري وما صاحبه من مراسيم تنفيذية، لاختياره لنظام الشهر العيني كنظام للشهر العقاري في الجزائر وقد أصاب في اختياره هذا، في ظل العيوب الكثيرة لنظام الشهر الشخصي، أبرزها عدم وجود أي ضمانات للمتصرف إليه، بالإضافة إلى إمكانية وجود أكثر من سند ملكية واحد وهذا ما سيزيد تعقيدا للوضع العقاري في الجزائر في موجهتها للعديد من المشاكل العقارية التي خلفها الاستعمار الفرنسي.

إذ كان المشرع قد أخذ بنظام الشهر العيني الذي تحكمه جملة من المبادئ الأساسية، إلا أن هذه الميزة لتكتمل إلا إذا تم تجسيده عن طريق إعداد مسح الأراضي العام الذي يعتبر الأساس المادي للسجل العيني، فكان من الطبيعي أن يستمر تطبيق نظام الشهر الشخصي بشكل استثنائي في المناطق التي لم يتم فيها الانتهاء من عمليات مسح الأراضي، مما يعني نظام الشهر العقاري المعتمد في الجزائر يتميز بالازدواجية، فيأخذ نظام الشهر العيني كأصل عام وكمرحلة انتقالية و استثناء يأخذ بنظام الشهر الشخصي في المنطق الغير ممسوحة.

نظرا لأهمية إثبات الملكية العقارية وضع المشرع آلية لحمايتها حتى تظهر مظاهر إثبات الملكية العقارية عن طريق السندات المعترف بها قانونا السندات الرسمية المتمثلة في العقود التوثيقية، العقود والقرارات الإدارية، الأحكام القضائية و العقود العرفية الثابتة التاريخ

اشتراط المشرع مجموعة الشروط في السندات الخاضعة للشهر العقاري قاعدتان، قاعدة الرسمية وقاعدة الشهر المسبق، يعتبران شرطان أساسيان لإتمام إجراءات الشهر العقاري، كما اشتراط مجموعة من الشروط في السندات الخاضعة لعملية الشهر، منها ما يتعلق بالأشخاص أطراف التصرف و منها ما يتعلق بالعقارات محل التصرف، ويتم شهر هذه الوثائق عن طريق إيداعها لدى هيئة عمومية إدارية خاضعة لوصاية وزير المالية، تسمى

المحافظة العقارية، ويسهر على تسييرها موظف عمومي يسمى المحافظ العقاري ذلك بفحص ومراقبة السندات المراد شهرها و تطبيق و تطبيق واحترام الشروط الواجب توافرها فيها، من أجل الاحتجاج بها في مواجهة الأطراف وكذا الغير .

من أبرز مبادئ هذا النظام هو مبدأ الأثر المنشئ و الأثر الكاشف أي المطهر، فالتصرفات العقارية لا أثر لها أمام الغير وحتى بين المتعاقدين أنفسهم إلا من خلال شهرها بالمحافظة العقارية وهذا ما يزيد في الثقة في عملية الشهر العقاري.

### النتائج المتوصل إليها:

1\_ يعد نظام الشهر العيني وسيلة لتحقيق مجموعة من الأهداف، تتمثل عموماً في إعلام الغير بالتصرفات الواردة على العقار وتحقيق استقرار الملكية العقارية ودعم لائتمان العقاري وتسهيل إجراءات تداولها .

2\_ جاء المشرع بالعديد من السندات التي يعمل الضباط العموميين على تحريرها و ذلك بإفراجها في قالب رسمي على تقديمها للشهر العقاري تتمثل هذه السندات الرسمية في: سندات توثيقية سواء تعلقت بالحقوق العينية الأصلية أو الحقوق العينية التبعية، سندات إدارية، سندات قضائية،

3\_ إن قواعد تنظيم الشهر العقاري تتمثل في أهم شرط قاعدة الرسمية (الشكلية ) حسب نص المادة 423 مكرر من القانون المدني تثبت صفة الرسمية لكل السندات التي يتم إعدادها من طرف موظف عام أو ضابط عمومي، أو شخص مكلف بخدمة عامة، بالإضافة لقاعدة الشهر المسبق لضمان الاستمرارية في سلسلة نق الحقوق العينية لا يمكن تطبيق هذه القاعدة أوردتها كاستثناء .

و كذا الشروط المتعلقة بالأشخاص كانوا طبيعيين أو معنويين و شروط متعلقة بالعقارات سواء كانت ممسوحة أو غير ممسوحة

4\_ منح المشرع صلاحية إقرار إصدار قرار رفض الإيداع و رفض الإجراء، حالات أوردتها المادتين 100 و 101 من المرسوم التنفيذي رقم 63/76 المتضمن تأسيس السجل العقاري

5\_ الأثر الناشئ الذي أقره المشرع الجزائري يشترط وجوب التصرف القانوني إضافة إلى شهره في المحافظة العقارية المختصة إقليميا لإنشاء أو نقل أو تعديل أو انقضاء الحق العيني العقاري.

6\_ تترتب جزاءات إضافية متمثلة عي إمكان الشهر اللاحق تطبيقا لقاعدة الشهر المسبق ثم المسؤولية المدنية و الغرامة بتحديد الملزم بدفعها والمستفيد منها و من يتحمل التعويض و مدى مسؤولية الدولة.

#### التوصيات المقترحة:

1\_ ضرورة الإسراع في وتيرة عملية مسح الأراضي العام عبر كامل التراب الوطني وهذا لوضع حد للفترة الانتقالية.

2\_ تفعيل آلية تطهير الملكية العقارية في الأراضي الغير ممسوحة وتسليم أصحابها سندات تثبت ملكيتها وحيازتها لها.

3\_ حصر الاستثناءات الواردة على قاعدة الشهر المسبق بالنص عليها في قانون واحد وهو القانون الذي نص على القاعدة العامة و المتمثل في المرسوم رقم 63/76 المتضمن تأسيس السجل العقاري.

4\_ ضرورة التوصل لإنشاء محافظة عقارية بكل بلدية، لإمكانية مواجهة كل المبادلات العقارية من جهة، وتخفف العبء عن المحافظ العقاري من جهة أخرى

5\_ وضع جزاءات صارمة لكل خرق أو تجاوز يصدر من المحافظ العقاري وذلك بإصدار قانون أساسي خاص بالمحافظ العقاري.

6\_ تأكيد الأثر المنشئ للشهر بصفة مطلقة بالنص على أنه المصدر الوحيد والمباشر لترتيب الأثر العيني المتمثل في نقل الملكية.

	<p>الملاحق</p>	
--	----------------	--

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة المالية

المديرية العامة للأموال الوطنية

المفتشية الجهوية لناحية ورقلة

مديرية الحفظ العقاري الوادي

المحافظة العقارية بالمغير.

**تأسيس السجل العقاري**

محضر صلح رقم...../.....

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

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

قد أثمرت محاولات الصلح بين الأطراف على مايلي :

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

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

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

توقيع الطرف الأول:

المغير في:.....

توقيع الطرف الثاني:

المحافظ العقاري

الملحق رقم 01 متمثل في نسخة من محضر الصلح

WILAYA DE ..... ولاية : .....

CONSERVATION FONCIÈRE ..... المحافظة العقارية

DE ..... : .....

دفتر عقاري  
LIVRET FONCIER

N° : ..... رقم :

COMMUNE : ..... بلدية :

LOCALITÉ : ..... المنطقة :

QUARTIER : ..... الحي :

LIEU DIT : ..... المكان المذكور :

RUE ET N° : ..... الشارع و الرقم :

SECTION : ..... قسم :

ILOT DE PROPRIETE N° : ..... مجموعة ملكية رقم :

CONTENANCE CADASTRALE : ..... سعة المسح :

LOT N° : ..... رقم القطعة : ..... إحتماليا - Eventuellement

الملحق رقم 02 متمثل في الصفحة الأولى الدفتر العقاري

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة المالية

المديرية العامة للأموال الوطنية

المفتشية الجهوية لناحية ورقلة

مديرية الحفظ العقاري الوادي

المحافظة العقارية بالمغير.

تأسيس السجل العقاري

محضر عدم الصلح

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

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

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

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

المغير في :.....

إمضاء الطرف الأول:

المحافظ العقاري

إمضاء الطرف الثاني:

الملحق رقم 03 متمثل في محضر عدم الصلح

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

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

**الموضوع: رفض الإجراء**

**المرجع:** عقدكم المؤرخ في.....رقم.....

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

يلي:.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....

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

المحافظ العقاري

الملحق رقم 04 متمثل في محضر رفض الإجراء



الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

المغیر فی:.....

وزارة المالية

المحافظ العقاري

المفتشية الجهوية لناحية ورقلة

إلى السيد:.....

مديرية الحفظ العقاري الوادي

.....

المحافظة العقارية بالمغیر

الموضوع: رفض الإيداع

المرجع: عقدكم المؤرخ في.....رقم.....

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

يلي:.....

.....

.....

.....

.....

.....

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

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

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

المحافظ العقاري

الملحق رقم 05 متمثل في محضر رفض الإيداع

الجزيرة الديمقراطية الشعبية  
وزارة المالية

المديرية العامة لتأملاكه الوطنية  
مديرية الخطط العقاري لولاية الوادي

اجراء ائتمار عقاري

رسم	في	إيداع
1000	4	3
	مجلد	رقم
	261	846
	رقم	
	92	

إطار مخصص المحافظ العقاري المعير	مراجع مسح الأراضي (في حالة طار مسح)	بلدية : // قسم : // مجموعة ملكية رقم : // حصة رقم : //
		<p><b>عقد بيع</b></p> <p>الرقم: 2012/949 في: 2012/05/28</p> <p>لدى الأستاذة أيتحمس حامي الموقد في أرسلن بالوادي والولاية أده حضر:</p> <p><b>البائع السيد:</b> [مكتوب] تمولود بقبليانة ولاية الوادي خلال 1951 واحد وخمسون تسعمائة ولف، شهادة ميلاد رقم: 494 السكان حي الثور بقبليانة ولاية الوادي الحامل لبطاقة التعريف الوطنية رقم: [مكتوب] المسكن عن دائرة القبليانة في: 2005/05/29، مرقى عقاري بصفته صاحب مؤسسة الترقية العقارية الكائن مقرها حي المجاهدين بآوادي ولاية الوادي، المقيدة بالمركز الوطني للسجل التجاري بمنطقة ولاية الوادي تحت رقم 00/2718659 بتاريخ 2000/12/17 بطاقة تعريفها الجبائي رقم: 975139040045033. وبالصفة المذكورة أعلاه الذي صرح بموجب هذا العقد أنه باع ملتزما بكافة الضمانات العادية والقانونية الجاري بها العمل في مثل هذا الشأن العقار الآتي بيانه في باب التعيين.</p> <p><b>المشتري السيد:</b> [مكتوب] في: 1982/09/30 رقم: 194، السكان وعائلة- جامعة، الحامل لبطاقة التعريف الوطنية رقم: [مكتوب] الصادرة عن دائرة جامعة في: 2010/03/02 مهنته موظف من جنسية جزائرية.</p> <p>الحاضر مجلس العقد والقابل مسرحة العقار الآتي بيانه في باب التعيين/</p> <p><b>التسليم</b></p> <p>العقار عبارة عن قطعة أرض ذات طابع سكني تقع بالمكان المسمى حي سيدي يحيى بجماعة بلدية ودائرة جامعة ولاية الوادي مساحتها (14×14)م 196م 2م مقتطعة من مساحة أكبر ملها تقدر بـ: 38752م 2 تحصل السرقم: 040 من تخصيصه 144 حصة سيدي يحيى بلدية جامعة حسب قرار المندوب من تجزئة أرض ذات طابع سكني للسادة ورنه [مكتوب] صادرة عن بلدية جامعة في: 2001/08/01 تحت رقم: 2001/10 ومشهرة بالمحافظة العقارية بالمعير في: 2001/08/11 حجم 80 رقم 82 إيداع حجم 08 رقم 1890 امتضاء المحافظ العقاري بالتقسيم بوزق غير مرقى.</p> <p>وحدودها كما يلي: من الشمال: مساحة، من الجنوب: القطعة رقم 038، من الشرق: القطعة رقم 039، من الغرب: الحصة رقم 041.</p> <p>كما يمتد هذا العقار ويستمرل بجميع منافعه وحقوقه و ارتكابه الظاهرة والباطنة الموجبة والسلبية، كما صرح المشتري بأنه قام بمعالجة العقار المتبع وتعرف عليه وكم بجميع جوانبه وأنه ارتكابه لنفسه.</p>

الملحق رقم 06 متمثل في نموذج لعقد بيع مشهر

النداء ملك للبايع بموجب عقد بيع محرر بمكتب الأستاذ لمحيط رشيد موني باب  
الغربي بلمار في: 2001/10/17 تحت رقم: 503/ 2001 ومسجل بمكتب التسجيل  
والطابع بالوادي في: 2001/10/28 سجل 32 المسكفة 3198 الترقم: 31978  
ومشهور بالمحافظة العقارية بالمعير في: 2001/10/30 حجم 82 رقم: 16 إيداع  
رقم: 2132 حجم 08 إهداء المحافظ العقاري ع. تاسيني غير مفرى .

#### أصل الملكية السابقة

وهيما يخص أصل الملكية السابقة فإن الطرفين يعفان الموقلة من ذكرها وتكفيها  
في هذا الشأن بما ورد في أصل الملكية المحرر أعلاه/

#### الملكية والانتفاع

يصبح المشتري المذكور أعلاه مالكا للعقار المبيع للدين في باب التعيين ابتداء  
من تاريخ تحرير هذا العقد وله استغلاله والانتفاع به ابتداء من يوم الحيازة  
العينية والحقيقية اعتمادا على أن العقار المبيع خاليا وصافيا من كل دين وتعبئة/

#### التكليف والشروط

تم هذا البيع على التكليف والشروط العادية والقانونية الجاري بها العمل في مثل  
هذا الشأن والتي تعهد المشتري بتنفيذها وتطبيقها وهي:

(01)- أن يتسلم العقار المبيع على الحالة الراهنة دون الرجوع على البائع من  
لجل رداءة الأرض أو ما تحست الأرض أو خطأ فسي التعيين أو المحتوى  
أو المساحة على أن الفرق الزائد أو النقص الذي قد يكون بين المساحة الحقيقية  
والمساحة المذكورة أعلاه ولو جاوز من العشرين يكون فائدة له أو خسارة عليه/

(02)- أن يتحمل كافة حقوق الإرقاق الظاهرة والباطنة، الجارية والمتوقفة  
المتروكة أو التي سوف تترتب على العقار المبيع من كل نوع ويستفيد بالمقابل من  
التي هي موضوع له ولصالحه تحت كامل مسؤوليته الشخصية من غير أن يقوم  
على البائع في شأن ما ذكر ومن غير أن يحوز هذا الشرط أي كان حقوقا أكثر  
مما يستحقه بموجب وثائق صحيحة على فرض أن تلك الحقوق لا زالت لم تسقط  
بطول المدة أو بمقتضى القانون وكذلك من غير أن يلحق الشرط المذكور لا  
محرر ولا خسارة بالحقوق الناتجة للمشتري بموجب التسليم الخاص بالتشهير  
العقاري/

(03)- أن يؤدي من اليوم الذي حاز فيه العقار المبيع واليمين في سبب التعيين  
جميع الأثوات والواجبات الناتجة عن الاشتراكات والتعهدات والتأمينات أي كانت  
وتلك بسائر الأداءات والضرائب وغير ذلك من التكليف التي من أجزائها أن  
توضع على العقار المبيع/

(04)- يلتزم المشتري بأن يتحمل الأعباء والرسوم الوثائقية والضريبة المتعلقة  
بهذا العقد/

وعلاوة على ما ذكر أثبتت الموقلة الممنوعة أسفله أنها لا تعلم أن هذا العقد وقع فيه  
تعديل بسد أمر محض يتضمن الزيادة في الثمن المتفق عليه والمصرح به أعلاه/

#### التمتع

تم هذا البيع بعد الإيجاب والقبول بين الطرفين المتعاقدين البائع والمشتري على  
شمن حقيقي وأصيل قدره: ثمانون ألف دينار جزائري (80.000,00 دج) الذي  
أداءه المشتري للبائع المعترف بذلك صراحة بالعملة المتداولة قانونا كما برز في البائع  
لمة المشتري وبذلك تمت المخالصة بينهما بصفة نهائية/

وطبقا للمادة 256 من قانون التسجيل المعدل، فقد أودع خمس (5/1) المبلغ المقرر  
بـ: ستة عشرة ألف دينار جزائري (16.000,00 دج) بحساب الزبائن كما هو  
مبين ومسجل بسجلات المحاسبة بالمكتب/

#### الإشهار العقاري

ستشهر نسخة من هذا العقد بالمحافظة العقارية بالمعير وذلك بسعي من الموقلة  
الممنوعة أسفله وذلك في الأعمال القانونية وإن ظهر عند إتمام إجراءات هذا العقد  
أو بعدها أن العقار تترتب عليه ديون تجعله مرهونا فإنه يجب على البائع إحضار  
رسوم فكها وشهادة صحوها وذلك على نفقته الخاصة في الشهر الذي تم فيه إشهار  
بموطنه القانوني المختار/

#### الخاتمة المنتهية

صرح البائع تحت طائلة العقوبات القانونية جازما أنه من جنسية جزائرية أصيلة  
ويطبق عليه القانون العام وأنه ليس في حالة حجز أو إفلاس أو تسوية قضائية  
أو توقف عن الأداء ولم يطلب الانتفاع بالتسوية الودية للمصادقة وأنه يرى بما

نمت عليه القوانين الجاري بها العمل في مثل هذا الشأن بتهمة التعدي عن التراث الوطني وليس في الإمكان محاكمته من أجل ذلك ولن العقار المبيع صالحا من كل دين وتعبئة.

#### تسليم المستندات

في الحين سلم البائع للمشتري المعترف بذلك صراحة نسخة من عقد الملكية كما هو مبين في باب أصل الملكية ولا يسلم له أي سند آخر خاص بالعقار المبيع وله أن يقوم باستخراج ما يريد من نسخ وصورة على نفقته الخاصة وفي كل ما يتعلق بسائر حقوقه في شأن العقار./

#### الموطنين

اختار كل من البائع والمشتري من أجل تنفيذ هذا العقد وتوابعه القانونية موطنهما القانوني بمحل سكنهم المذكور أعلاه./

#### ثلاثة القوانين

قبل إتمام إجراءات هذا العقد وتوابعه القانونية تمت الموثقة المضمنة أسفله على مسامع الطرفين المتعاقدين المعترفين بذلك صراحة أحكام المواد من 113 إلى 134 من قانون التسجيل وكذلك أحكام المادتين 123 و124 من قانون العقوبات والمواد من 192 إلى 196 من قانون الضرائب المعملة للرسوم وبعد استفسار الطرفين المتعاقدين كل واحد على حدة ذكر كل واحد تحت طائلة العقوبات الملغاة بها في المادة 134 من قانون التسجيل أن هذا العقد يصرح بكاملة القيمة الحقيقية المتفق عليها والمصرح بها أعلاه وعلاوة على ما ذكر أثبتت الموثقة المضمنة أسفله أنها لا تعلم أن هذا العقد وقع فيه تعديل بسند آخر مضاد يتضمن الزيادة في الثمن المتفق عليه والمصرح به أعلاه./

وأخيرا تمت الموثقة المضمنة أسفله على مسامع الطرفين المتعاقدين نص المواد من 35 إلى 45 من قانون الضرائب المباشرة./

#### تأشيرة التسجيل

سجل هذا العقد بمكتب التسجيل والطابع بالوادي في: 2012/06/12 سجل 20 الصفحة 1935 الرقم 19350.

#### إثباتا لما ذكر

حضر هذا العقد بمكتب التوثيق الواقع بحي أم سليم بالوادي. سنة ألفين وأثنا عشر وفي: الثامن والعشرون من شهر ماي./

بمحضر الشاهدين التاليين:

الشاهد الأول السيد: [ممسح] المولود بالوادي في:

1951/04/19 الساكن بحي الصحن بالوادي، رخصة السياقة رقم: [ممسح]

الصادرة عن ولاية الوادي في: 2002/08/11 ومن جنسية جزائرية./

الشاهد الثاني السيد: [ممسح] المولود بالوادي في:

1984/11/18 الثامن عشر نوفمبر أربعة وثمانون تسعمائة ألف، الساكن بحي

النور البيضاء، الحامل لبطاقة التعريف الوطنية رقم: [ممسح] الصادرة من

دائرة البيضاء في: 2002/01/14 ومن جنسية جزائرية.

وبعد التعرير أعضاء وبصم البائع والمشتري والشاهدين بمعية الموثقة./

#### المصادقة

أنا الموقعة أدناه الأستاذة هنية رحمان والموقعة أثناء تشهد أن هذه النسخة

تحتوي على ثلاث صفحات صورة مراجعة ومطابقة لأصل والنسخة المعدة لتلقي

تأشيرة الإشهار من المحافظ العقاري بالمغير. لا إحالة ولا رد ولا شطب كما أنه

قد ثبت لدي هوية الأطراف إسمها ولقبها وحالة وموطنها وأنها كلهم من جنسية

جزائرية والكل طبقا لأحكام المرسوم رقم 63/76 المؤرخ في 1976/03/25

المعدل والمتمم بالمرسوم رقم 93/123 المؤرخ في 1983/05/19./



الصفحة 20 من الأخرى

هنية رحمان

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة المالية  
المديرية العامة للأموال الوطنية  
مديرية الحفظ العقاري لولاية : .....

### سند ملكية

المحافظ العقاري لـ: .....

- بمقتضى القانون رقم 07-02 مؤرخ في 9 صفر عام 1428 الموافق 27 فبراير سنة 2007 المتضمن تأسيس إجراء لمعالجة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري لا سيما المادة 16 منه  
- نظرا لمقرر التقييم العقاري المؤرخ في .. / .. رقم .. المشهر في .. / .. مجلد رقم ..

يعد سند الملكية هذا لفائدة :

#### تعيين المالك(1)

اللقب: ..... الاسم : ..... اسم الأب : .....  
تاريخ و مكان الولادة : .....  
المهنة: ..... الجنسية: .....  
العنوان: .....  
الحصة في حالة الشروع : .....

#### تعيين العقار

البلدية: ..... المكان المسمى: .....  
الشارع: .....  
القسم المسحي رقم : ..... الحصة رقم : ..... الطبيعة : .....  
المساحة: ..... هكتار ..... أو ..... سنتيمتر.  
الحدود:  
من الشمال: ..... من الجنوب: .....  
من الشرق: ..... من الغرب: .....

#### قيمة العقار

قيم العقار بثمان قدره: (بالأحراف) ..... (بالأرقام) .....

#### أعياء وشروط

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

#### إشهاد

سند الملكية هذا مصادق عليه طبقا لمحتوى مقرر التقييم العقاري المشهور و المذكور أعلاه.

سند معد في .. / .. / ..

امضاء وختم المحافظ العقاري

(1) في حالة الشروع، تخصص لكل مالك نفس الفترة.

الملحق رقم 07 متمثل في سند ملكية مشهر

	<p>قائمة المصادر</p>	
--	----------------------	--

	<p>والمراجع</p>	
--	-----------------	--

## المصادر والمراجع

### أولاً: المصادر

#### 1. القوانين:

1. القانون 08/09 قانون الإجراءات المدنية والإدارية، الجريدة الرسمية، العدد 215، المؤرخة في 2008/04/23.
2. القانون 02/06 المتضمن تنظيم مهنة الموثق، جريدة رسمية، العدد 14 الصادر 2006/03/08.
3. القانون 03/06 المؤرخ في 2006/02/20، المتضمن مهنة المحضر القضائي، الجريدة الرسمية، العدد 14، المؤرخة بتاريخ 2006/03/08.
4. القانون رقم 55/95 المؤرخ في 1995/02/15 المتضمن تنظيم الإدارة المركزية بوزارة المالية، جريدة رسمية، عدد 15.
5. القانون رقم 30/90، المؤرخ في 1990/12/01، المتضمن قانون الأملاك الوطنية، المعدل والمتمم بالقانون رقم 08/14، المؤرخ في 20 يوليو 2008، جريدة رسمية، عدد 52، صادرة في 1990/12/02.
6. القانون رقم 30/90 المؤرخ في 1990/12/01 وأحكام المرسوم التنفيذي رقم 427/12 المؤرخ في 2012/12/16 الذي يحدد شروط وكيفيات إدارة وتسيير الأملاك العمومية والخاصة التابعة للدولة، للمدراء أملاك الدولة صلاحية تحرير هذه العقود.
7. القانون رقم 25/90 المؤرخ في 1990/11/18، يتضمن قانون التوجيه العقاري، جريدة رسمية، عدد 49، المؤرخة في 1990/11/18، معدل ومتمم بالأمر رقم 26/95، المؤرخ في 1995/09/25، جريدة رسمية عدد 55 المؤرخة في 1975/09/27، قرار مجلس الدولة رقم 22779 المؤرخ في 2006/03/22، غير منشور، حمدي باشا عمر، القضاء العقاري في ضوء أحداث القرارات الصادرة عن مجلس الدولة والمحكمة العليا، طبعة 2005، دار هومة.

8. القانون رقم 25/90 المؤرخ في 18/11/1990 المتضمن التوجيه العقاري، جريدة رسمية عدد 49، سنة 1990، المعدل المتمم بالأمر رقم 26/95 المؤرخ في 26/09/1995 جريدة رسمية عددها 55 لسنة 1995.
9. القانون رقم 27/88 المؤرخ في 12/07/1988 المقتضى قانون التوثيق، جريدة رسمية، العدد 28 المؤرخة في 13/07/1988.
10. القانون 11/84 المؤرخ في 09/06/1984 المتضمن قانون الأسرة الجريدة الرسمية، العدد 24، المؤرخة في 12/06/1984 المعدل والمتمم.
11. قانون التوثيق القديم صدر في 15/12/1970 بمقتضى الأمر 91/70 الجريدة الرسمية، عدد 107 بدأ العمل به 01/01/1971.
12. القانون المدني، بموجب الأمر رقم 58/75 المعدل المتمم، و المادة 16 من الأمر رقم 74/75 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري.
2. المراسيم:
  13. المرسوم التنفيذي رقم 363/07 المتعلق بتنظيم الإدارة المركزية في وزارة المالية.
  14. المرسوم رقم 116/92 المحددة لقائمة المناصب العليا للمصالح الخارجية لأملاك الدولة والحفظ العقاري وشروط التعيين فيها،
  15. المرسوم التنفيذي رقم 63/76 المؤرخ في 25/03/1976، المعدل والمتمم بالمرسومين التنفيذيين رقم 210/80، المؤرخ في 13/09/1980،
  16. المرسوم رقم 63/76، المؤرخ في 25/03/1976، المتعلق بتأسيس السجل العقاري المعدل والمتمم، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، العدد 30، المؤرخة في 13/04/1976، ص 498.
  17. المرسوم رقم 210/80 المؤرخ في 13/09/1980، يعدل ويتمم المواد 15 و 18 و 89 من المرسوم 63/76 المؤرخ في 25/03/1976 والمتعلق بتأسيس المسجل العقاري، الجريدة الرسمية، العدد 38، المؤرخة في 15/05/1980.
  18. المرسوم رقم 59/85 المؤرخ في 23/07/1985، المتضمن القانون الأساسي النموذجي لعمال الإدارة والمؤسسة، الجريدة الرسمية للجمهورية الديمقراطية الشعبية، العدد 45، المؤرخة في 24/03/1985.



19. المرسوم التنفيذي رقم 65/91، المؤرخ في 1991/03/02، المتضمن تنظيم المصالح الخارجية لأملاك الدولة و الحفظ العقاري، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، العدد 10، المؤرخة في 1991/03/06، ص 379. المعدل والمتمم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 117/94، المؤرخ في 1994/06/01، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، العدد 36، المؤرخة في 2001/12/28.
20. المرسوم التنفيذي رقم 123/93 المؤرخ في 1993/05/19 يعدل ويتمم، المرسوم رقم 63/76 المؤرخ في 1976/03/25 المتعلق بتأسيس السجل العقاري المعدل والمتمم، الجريدة الرسمية، العدد 34، المؤرخة في 1993/05/23.
21. المرسوم التنفيذي رقم 123/93، المؤرخ في 1993/09/19 المتعلق بتأسيس السجل العقاري، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، العدد 20، المؤرخ في 1976/04/13.
22. الأمر رقم 58/75 المؤرخ في 1975/09/26 المتضمن القانون المدني، الجريدة الرسمية، العدد 78، المؤرخة في 1975/01/30 المعدل والمتمم.
23. الأمر رقم 58/75، المؤرخ في 1975/09/29، المتضمن القانون المدني المعدل و المتمم، الجريدة الرسمية، العدد 78، الجريدة الرسمية، المؤرخة في 1975/09/30.
24. الأمر رقم 74/75، المؤرخ في 1975/11/12، المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، الجريدة الرسمية، العدد 92، المؤرخ في 1975/11/18.
25. قرار وزير المالية الصادر بتاريخ 1976/05/27 المتعلق بتأشيرة شهادة الهوية على الأطراف، الجريدة الرسمية، العدد 20، المؤرخة في 1977/03/09.
26. القرار رقم 47222 المؤرخ في 1988/12/27، المجلة القضائية للمحكمة العليا، عدد 02، 1990.
27. القرار رقم 76077 مؤرخ في 1990/07/28، المجلة القضائية عدد 03، سنة 1992.

28. قرار رقم 68467، صادر في المحكمة العليا مؤرخ في 21 / 10 / 1990، مجلة قضائية، عدد (01)، الصادرة عن قسم المستندات والنشر المحكمة العليا، الجزائر، 1992.

29. القرار رقم 148541 المؤرخ في 23/05/1997، المجلة القضائية، العدد الأول، 1997.

30. القرار 1973/47 المؤرخ في 28/06/2000، مشار إليه من طرف حمدي باشا عمر، القضاء العقاري، الطبعة الثامنة، دار هومة، الجزائر.

31. القرار الوزاري الممضي من طرف وزير المالية، المؤرخ في 27/06/2001، المتضمن تعيين المحافظات العقارية و تحديد دوائر اختصاصها، الجريدة الرسمية للجمهورية الديمقراطية الشعبية، العدد 76، المؤرخة في 12/12/2001.

32. الأمر رقم 03/06 المؤرخ في 15/07/2006، المتضمن القانون الأساسي العام للوظيفة العمومية، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، المؤرخة في 16/07/2006.

33. الأمر 03/06 في 15/07/2006، المتضمن القانون الأساسي العام للوظيفة العمومية، الجريدة الرسمية، عدد 46، المؤرخة في 16/07/2006.

34. القرار الوزاري الممضي من قبل وزير المالية، المؤرخ في 25/05/2009، الذي يحدد المبالغ الواجب دفعها للخزينة العمومية من الحقوق المحصلة مقابل خدمات تؤولها المحافظات العقارية، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، العدد 40، المؤرخة في 08/07/2009.

#### ثانيا: المؤلفات باللغة العربية

35. أحمد ميدي، الكتابة الرسمية كدليل إثبات في القانون المدني الجزائري، (د.ط)، دار هومة للطباعة والنشر، (د.س.ن).

36. أمير خالد عدلي، اكتساب الملكية العارية بالحيازة، (د.ط)، دار الفكر الجامعي، مصر، (د.ت،ن).

37. أنور طلبة، الوسط في شرح القانون المدني، الجزء السادس، (د.ط)، دار الفكري الجامعي، الإسكندرية، مصر، 1998.

38. جمال بوشناق، شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري، (د.ط)، دار الخلدونية، الجزائر.
39. حسن عبد اللطيف حمدان، التأمينات العينية، الطبعة الأولى، الدار الجامعية، بيروت، لبنان، 1980.
40. حسين عبد اللطيف حمدان، أحكام الشهر العقاري، (د.ط)، الدار الجامعية للطباعة والنشر، لبنان، (د.ت.ن).
41. حمدي باشا عمر، نقل الملكية العقارية في التشريع الجزائري، الطبعة الأولى، دار العلوم للنشر والتوزيع، الجزائر، 2000.
42. حمدي باشا عمر، نقل الملكية العقارية في ضوء آخر تعديلات وأحدث الأحكام القضائية، الطبعة الثانية، دار هومة للنشر والتوزيع، الجزائر، 2000.
43. حمدي باشا عمر، نقل الملكية العقارية، (د.ط)، دار هومة للطباعة و النشر و التوزيع، الجزائر، 2004.
44. خالد أمير عدلي، أحكام و إجراءات شهر الملكية العقارية، الطبعة الأولى، دار الفكر الجامعي، مصر، 2013.
45. خالد رامول، المحافظة العقارية كآلية للحفاظ العقاري في التشريع الجزائري، (د.ط)، قصر الكتاب، الجزائر، 2011.
46. خليل أحمد حسن قدارة، الوجيز في شرح القانون المدني الجزائري، الجزء الرابع، (د.ط)، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، (د.ت.ن).
47. رمضان أبو السعيد، التأمينات الشخصية والعينية، (د.ط)، دار الجامعة الجديدة الأزارطية، مصر، 2005.
48. ريم مراحي، دور المسح العقاري في إثبات الملكية العقارية في التشريع الجزائري، (د.ط)، دار بغداد للطباعة والنشر و التوزيع، الجزائر، (د.ت.ن).
49. سماعين شامة، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري، دون طبعة، دار هومة للطباعة والنشر، الجزائر، 2002.
50. الطاهر بريك، المركز القانوني للمحافظ العقاري، (د.ط)، دار الهدى للطباعة والنشر والتوزيع، عين مليلة، الجزائر، 2013.

51. عباس عبد الحليم حجر، شهر التصرفات العقارية، الطبعة الثانية، دار محمود للنشر، مصر، 1989.
52. عبد إدارة، الأنظمة العقارية، الطبعة الثانية، مطبعة المتنبى، (د.ب.ن)، 1996.
53. عبد التواب معوض، الشهر العقاري و التوثيق، (د.ط)، دار الفكر الجامعي، 1998.
54. عبد الحفيظ بن عبيدة، إثبات الملكية العقارية والحقوق العينية العقارية في التشريع الجزائري، الطبعة 7، دار هومة، الجزائر، 2006.
55. عبد الحميد الشواربي، إجراءات الشهر العقاري في ضوء القضاء والفقهاء، (د.ط)، منشأة المعارف، الإسكندرية، مصر، 1999.
56. عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، الجزء الرابع، مصر، 2000.
57. عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، التأمينات العينية والشخصية، الجزء العاشر، الطبعة الثانية، دار النهضة العربية، القاهرة، مصر، 1994.
58. عبد السيد سمير تناغو، التأمينات الشخصية والعينية، (د.ط)، منشأة المعارف، الإسكندرية، مصر، 1994.
59. عبد الفتاح مراد، شرح تشريعات الشهر العقاري، (د.ط)، الإسكندرية، مصر، (د.ت.ن).
60. عبد المنعم فرج الصدة، الحقوق العينية الأصلية (دراسة في القانون اللبناني، والقانون المصري)، (د.ط)، دار النهضة العربية، لبنان، (د.ت.ن).
61. علي وناس، النصوص التشريعية والمتعلقة بالشهر العقاريين، (د.ط)، دار هومة للطباعة والنشر، الجزائر، 2007.
62. عمار علوي، الملكية والنظام العقاري في الجزائر، (د.ط)، دار هومة، (د.ب.ن)، 2004.
63. عمار عوايدي، نظرية القرارات الإدارية بين علم الإداري العامة والقانون الإداري، (د.ط)، دار هومة للنشر والطباعة، الجزائر، 2003.
64. عمر حمدي باشا، حماية الملكية العقارية الخاصة، (د.ط)، دار هومة للنشر والتوزيع، الجزائر، 2017، ص 34 - 35.

65. فتحى ويس، الشهر العقاري في القانون الجزائري والقوانين المقارنة، (د.ط)، دار هومة للنشر، الجزائر، 2014.
66. فرحات عازب، مسح الأراضي و السجل العقاري، الديوان الوطني للأشغال التربوية، الجزائر، 1993.
67. مجيد خلفوني، نظام الشهر العقاري في التشريع الجزائري، الطبعة الأولى، دار هومة، الجزائر، 2007.
68. مجيد مخلوفي، شهر التصرفات العقارية في القانون الجزائري، طبعة ثالثة، دار هومة، الجزائر، 2008.
69. مجيد مخلوفي، شهر التصرفات العقارية في القانون الجزائري، مدعم بقرارات، الجزء الأول، الطبعة الأولى، الديوان الوطني للأشغال التربوية، الجزائر، 2004.
70. محمد حسيني مدحت، إجراءات الشهر العقاري، (د.ط)، دار المطبوعات الجامعية، الإسكندرية، مصر، 1992.
71. محمد صبري السعيد، الواضح في شرح القانون المدني الجزائري، التأمينات العينية، الطبعة الأولى، دار هومة للنشر والتوزيع، الجزائر، 2008.
72. محمد لمين حمدي، نظام توارث الشهر العقاري وتطبيقه في النظام العقاري الجزائري، (د.ط)، دار هومة للطبع والنشر، الجزائر، 2005.
73. محمودي عبد العزيز، آلية تطهير وتسوية سندات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، الطبعة الثانية، منشورات بغدادية، الجزائر، 2010.
74. مصطفى أحمد أبو عمرو، الوجيز في شرح نظام السجل العقاري، د.ط، منشورات الحلبي الحقوقية، لبنان، 2010.
75. منصور محمود وجيه، نظام السجل العيني وإدخاله في الإقليم المصري، مطابع دار الكتاب العربي، القاهرة، 1961.
76. نبيل إبراهيم سعد، التأمينات العينية والشخصية، (د.ط)، منشأة المعارف، الإسكندرية، مصر، 1982.

ثالثا: المؤلفات باللغة الأجنبية:

77. Stephane Pièdelièvre "la publicité foncière" Ed Librairie générale de droit et de jurisprudence، (L. G. D. J)، 2000.
78. Philippe Simler et Philippe Delebecque "les suretés - la publicité foncière" 4° ED، Dallas، 2004.
79. Laurent aynès et Pierre crocq " les suretés - la publicité foncière،" 2004.
80. Marie – Noëlle jorbard " droit civil les suretés - la publicité foncière،" 10ème Ed، 1992،
81. Gabriel Marty et Pierre Raynaud " les suretés - la révolution a graine،" OPU Alger، 1997.

رابعا: الرسائل والمذكرات الجامعية

الرسائل:

82. طلحة محمد غليسي، الشهر العقاري كآلية لحماية الملكية في التشريع الجزائري، رسالة ماستر في الحقوق، تخصص قانون إداري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة خيضر، بسكرة، 2014
83. كريمة فردي، الشهر العقاري في التشريع الجزائري، رسالة ماجستير، تخصص قانون خاص، فرع القانون العقاري، لكلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الإخوة منتوري، قسنطينة، 2008.
84. ليلي لبيض، منازعات الشهر العقاري في التشريع الجزائري، رسالة دكتوراه، فرع في العلوم القانونية، جامعة محمد لضر، بسكرة، 2012/2011.
85. منقار هوارى، (الشهر العقاري وآثاره على نقل الملكية في التشريع الجزائري)، تخصص قانون خاص أساسي، رسالة لنيل شهادة الماجستير، جامعة ادرار، 2015.
86. تموج منى، النظام القانون للمحافظة العقارية في التشريع الجزائري، رسالة نيل شهادة الماجستير في القانون، جامعة الجزائر، 2004.
87. عمر صداقي، شهر (التصرفات العقارية في القانون الجزائري)، رسالة ماجستير، معهد العلوم القانونية والإدارية، الجزائر، 1982.

88. كريمة بلقاضي، الكتابة الرسمية والتسجيل والشهر في نقل الملكية العقارية، رسالة ماجستير في الحقوق، فرع قانون خاص، كلية الحقوق بن عكنون، الجزائر، 2005.
- المذكرات الجامعية**
89. شتوح بلال، حمادي كريمة، ممارسة حق الملكية العقارية، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في الحقوق، تخصص القانون الخاص الشامل كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الرحمان ميرة، بجاية، 2017.
90. عزوزي حازم، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة في القانون الجزائري، مذكرة ماجستير، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2010.
91. فاطمة الزهراء درماكو، مذكرة ماجستير: نظام السجل العقاري في التشريع الجزائري، جامعة الإخوة منتوري، قسنطينة، 2008.
92. كريمة بوشامة و زينب جعليب، شهر التصرفات العقارية، مذكرة لنيل إجازة المدرسة العليا للقضاء، غير منشورة، المعهد الوطني للقضاء، الدفعة السادسة عشر، الجزائر، 2008/2007.
93. مسعود رويصات، نظام السجل العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماجستير في العلوم القانونية، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق، جامعة الحاج لخضر، باتنة، الجزائر، 2008-2009.
94. الهادي سليمي، إجراءات نقل الملكية العقارية في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير، جامعة العربي التبسي، تبسة، 2007-2008.
95. الوافي فيصل، السندات الإدارية المثبتة للملكية العقارية في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير، معهد العلوم القانونية الإدارية، جامعة الشيخ العربي التبسي، تبسة، 2008/2009.
96. ريم مراحي، مذكرة ماجستير: دور المسح العقاري في إثبات الملكية العقارية في التشريع الجزائري، المركز الجامعي بتبسة، 2007-2008.
97. حسن طوابيية، نظام الشهر العقاري في الجزائر، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2001/2002.

98. بواشري بلقاسم، إجراءات الشهر العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون الخاص، فرع العقود والمسؤولية، جامعة الجزائر 1، 2014/2013.

99. بعبع إلهام، حمام الملكية العقارية، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، كلية الحقوق، جامعة قسنطينة، 2007.

100. بلمخطار خالد، (أنظمة الشهر العقاري) ن تخصص قانون قضائي، مذكرة لنيل شهادة الماستر، جامعة عبد الحميد بن باديس مستغانم، 2019.

101. بواشري بلقاسم، إجراءات الشهر العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير، جامعة الجزائر 1، سنة 2014/2013.

102. عبد الغني عبان، قواعد تنظيم الشهر العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير، جامعة العربي التبسي، تبسة، 2009-2010.

#### خامسا: المجلات والدوريات

103. محمد سباع (التوثيق والعقود الرسمية)، مجلة الموثق، العدد (5) الغرفة الوطنية للموثقين، الجزائر، 1998.

104. المجلة الأكاديمية للبحث القانوني، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة عبد الرحمان ميرة، بجاية، مجلة محكمة سداسية، العدد 2011/01، الرقم 0087-2170.

105. ليلى زروقي، محاضرة بعنوان نظام الشهر وإجراءاته في القانون الجزائري، مجلة مجلس الدولة، العدد 02، 2002.

106. كاتي أمحمد، (شروط انعقاد بيع العقار وشروط انتقال ملكية العقار)، مقال منشور بمجلة التوثيق، دورية داخلية متخصصة، العدد العاشر، ماي 2000.

107. عمار بوضياف، (المسح العقاري وإشكالاته القانونية)، مجلة العلوم الاجتماعية و الإنسانية، العدد التجريبي، المركز الجامعي الشيخ العربي التبسي، أفريل، 2006.

108. عمار بوحلاسة، (تقنيات مراقبة العقود الخاضعة للإشهار)، مجلة الموثق، العدد 03، الغرفة الوطنية للموثقين، 2001.



109. زيتوني عمر، (حجة العقد الرسمي) مقال منشور بمجلة الموثق، دورية متخصصة صادرة عن الغرفة الوطنية، العدد الثالث، سبتمبر - أكتوبر 2001.
110. أنجي هند زهور، (التصرفات الخاضعة للشهر العقاري الحقوق العينية والحقوق الشخصية)، مقال منشور بمجلة الفقه والقانون، مجلة إلكترونية شهرية تعنى بالدراسات الشرعية والقانونية، العدد الرابع عشر، 2013.
111. مجلة "Revue de droit immobilier" لعام 1980 رقم 454 .

سادسا: المقالات

112. محمد عيواج، "الشروط الواجب توفيرها في السندات الخاصة للإشهار العقاري والجزاءات المترتبة عن مخالفتها"، مداخلة مصالح الحفظ العقاري، لولاية باتنة في اليوم الدراسي المنظم بمعية مصالح العدالة للمجلس القضائي باتنة والغرفة الجهوية للموثقين ناحية الشرق بتاريخ 15 أفريل 2004، ورقة.
113. الفرقة الجهوية الغرب، (علاقة القضاء بالتوثيق)، مقال منشور بمجلة التوثيق، دورية داخلية متخصصة، العدد السادس، أفريل 1999.

## الملخص

إن الشهر العقاري هو عمل فني يهدف إلى تسجيل مختلف التصرفات الواردة على العقارات بإدارة الشهر العقاري لإعلام الكافة بها، و يعتبر من الأهداف التي ترمي إليها معظم التشريعات من أجل تنظيم الملكية العقارية و ضمان استمرارية المعاملات العقارية و قد ظهر نظامان للشهر العقاري، الأول يعتبر في تسجيل التصرفات العقارية على الشخص هو النظام الشخصي و الثاني يعتمد على العقار وهو النظام العيني .

تبني المشرع الجزائري النظام العيني كنظام للشهر العقاري، بوضعه قاعدتين أساسيتين قاعدة الرسمية التي تقضي أن يتم إفراغ جميع السندات الخاضعة للشهر العقاري باستقائها كل الشروط المحددة لها في الشكل الرسمي.

وقاعدة الأثر النسبي التي تقضي بان يكون لأي وثيقة مودعة من أجل تلقي تأشيرة الشهر العقاري أصل ثابت بالمحافظة العقارية التي يشرف على تأسيسها موظف عمومي يسمى المحافظ العقاري، منحه المشرع مجموعة من الصلاحيات تهدف لضمان السير الحسن لإجراءات الشهر العقاري . فانه يترتب عن ذلك الأثر المنشئ لشهر الحقوق العينية و يعتبر المصدر الوحيد لترتيب الحقوق فيما بين الأطراف و في مواجهة الغير.

### Summary :

The real estate month is a technical work that aims to record the various actions incurred on real estate by managing the real estate registry to inform all of them, and it is considered one of the goals that most legislations aim at in order to regulate real estate ownership and ensure the continuity of real estate transactions. Two systems have emerged for the real estate month, the first is in Registering real estate actions on a person is the personal system, and the second is dependent on the real estate, which is the physical system..

The Algerian legislator adopted the in-kind system as a system for the real estate month, by setting two basic rules, the official rule that requires that all bonds subject to the real estate month be emptied by meeting all the conditions specified for them in the official form..

And the rule of relative impact, according to which any document deposited in order to receive a real estate registry visa has a fixed asset in the real estate governorate whose establishment is supervised by a public employee called the real estate governor. The legislator granted him a set of powers aimed at ensuring the proper functioning of the real estate registration procedures. As a result of that, the effect of the month of rights in kind is considered the only source for arranging rights.

الصفحة	الفهرس
1	مقدمة
7	الفصل الأول: ماهية الشهر العقاري وإجراءاته
8	المبحث الأول: الإطار لمفاهيمي للشهر العقاري
8	المطلب الأول: مفهوم الشهر العقاري
8	الفرع الأول: تعريف الشهر العقاري
9	الفرع الثاني : أهمية الشهر العقاري
10	الفرع الثالث: مميزات الشهر العقاري
11	المطلب الثاني: أنظمة الشهر العقاري
12	الفرع الأول: نظام الشهر الشخصي
16	الفرع الثاني : نظام الشهر العيني
21	المبحث الثاني: إجراءات الشهر العقاري.
21	المطلب الأول : السندات الواجبة الشهر
22	الفرع الأول : السندات التوثيقية
30	الفرع الثاني: السندات الإدارية
33	الفرع الثالث: السندات القضائية
37	المطلب الثاني: الشروط الأساسية لعملية الشهر العقاري
37	الفرع الأول : شرط الرسمية (الشكلية)
39	الفرع الثاني : شرط الشهر المسبق
42	الفرع الثالث: الشروط المتعلقة بالأطراف والعقارات
48	ملخص الفصل الأول
50	القصل الثاني: مصالح الشهر العقاري وجزاء تخلفه
51	المبحث الأول: مصالح الشهر العقاري
51	المطلب الأول : المحافظة العقاري

52	الفرع الأول: تعريف المحافظة العقارية ومراحل نشأتها
54	الفرع الثاني: التنظيم الداخلي للمحافظة العقارية والسلطة الوصية عليها
56	الفرع الثالث: مهام المحافظة العقارية وأساسها القانوني
59	<b>المطلب الثاني: المحافظ العقاري</b>
59	الفرع الأول: تعريف المحافظ العقاري وتعيينه
61	الفرع الثاني: مهام المحافظ العقاري وإنهائها
64	الفرع الثالث: سلطات المحافظ العقاري
67	<b>المبحث الثاني: جزاء تخلف الشهر العقاري</b>
68	<b>المطلب الأول: الآثار القانونية المترتبة عن عملية الشهر.</b>
68	الفرع الأول: الأثر القانوني الناشئ للشهر العقاري.
71	الفرع الثاني: الأثر القانوني الكاشف أو المطهر للشهر العقاري.
73	<b>المطلب الثاني: الجزاءات الإضافية</b>
74	الفرع الأول: عدم إمكانية الشهر اللاحق
76	الفرع الثاني: المسؤولية المدنية والغرامة
81	<b>ملخص الفصل الثاني:</b>
83	<b>الخاتمة</b>
87	<b>الملاحق</b>
99	<b>المصادر والمراجع</b>
111	<b>الفهرس</b>