



وزارة التعليم العالي و البحث العلمي



جامعة الشيخ العربي التبسي - تبسة - الجزائر

كلية الحقوق و العلوم السياسية

قسم الحقوق

مذكرة ضمن متطلبات نيل شهادة الماستر في الحقوق

تخصص : قانون عقاري

بعنوان

تسوية الدّعاوى المشهورة لدى المحافظة العقارية

إشراف الدكتور :

إعداد الطالب :

- ريم مراحي

- عبد الرّحمان ذوايبية

أعضاء لجنة المناقشة:

الاسم و اللقب	الرتبة العلمية	الصفة في البحث
صونية بن طيبة	أستاذ التعليم العالي	رئيسا
ريم مراحي	أستاذ محاضر " أ "	مشرفا و مقررا
نعيمة حاجي	أستاذ محاضر " أ "	مناقشا

الموسم الجامعي: 2023/2022



وزارة التعليم العالي و البحث العلمي



جامعة الشيخ العربي التبسي - تبسة - الجزائر

كلية الحقوق و العلوم السياسية

قسم الحقوق

مذكرة ضمن متطلبات نيل شهادة الماستر في الحقوق

تخصص : قانون عقاري

بعنوان

تسوية الدّعاوى المشهورة لدى المحافظة العقارية

إشراف الدكتورة :

إعداد الطالب :

- ريم مراحي

- عبد الرّحمان ذوايبية

أعضاء لجنة المناقشة:

الاسم و اللقب	الرتبة العلمية	الصفة في البحث
صونية بن طيبة	أستاذ التعليم العالي	رئيسا
ريم مراحي	أستاذ محاضر " أ "	مشرفا و مقورا
نعيمة حاجي	أستاذ محاضر " أ "	مناقشا

الموسم الجامعي: 2023/2022

الكلية لا تتحمل أي

مسؤولية أي مسؤولية على ما يرد

في المذكرة من آراء



شُكْرُهُ وَعِرْفَانُهُ

الحمد لله الذي أنار لنا درب العلم و المعرفة و أعاننا على أداء هذا الواجب و ووفقنا في إنجاز هذا العمل.

نتوجه بجزيل الشكر و الامتنان إلى:

الأستاذة المشرفة "ريم مراحى" التي لم تبخل علينا بتوجيهاتها و نصائحها القيّمة و تشجيعاتها الدائمة و التي كانت عوناً لنا في إتمام هذا العمل.

جميع الأساتذة بكلية الحقوق بتبسة الذين استقينا من علمهم و الذين لم يبخلوا علينا طيلة مسيرتنا الدراسية. طاقم العمل بالمحافظة العقارية بالشريعة و أخصّ بالذكر المفتش الرئيسي حميدان حسني و المحافظ العقاري مجور موسى. كل من ساعدنا في إعداد هذا العمل سواء من قريب أو بعيد.

إِهْدَاء

أهدي هذا العمل المنواضع

إلى والدي الكريمين أطال الله في عمرهما.

إلى زوجتي الفاضلة التي ساندتني طوال مسيرتي الدراسية.

إلى أخواتي وأخي وسندي هشام رفيتي في الدراسة.

إلى كل العائلة صغیرها وكبیرها وأحبابي. وأصدقائي

من شجعوني وقدموا لي الدعم

عبدالرحمان

قائمة المختصرات

د.س.ن	دون سنة نشر
د.ط	دون طبعة
ص	صفحة
ط	طبعة
ج.ر.ج.ج	الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية
إع 6	إشهار عيني 6

PR6

Publicité réel n° 06

المقدمة

مقدمة

1/ التعريف بالموضوع:

للعقارات و ما لها من حقوق و بالأخص حق الملكية، أهمية بالغة سواء في الحياة الفردية أو الجماعية، و هذا لصلتها الوثيقة بالكيان الاقتصادي للمجتمع، و عليه تسنّ الدول تشريعات لحماية هذه العقارات. و اعتمدت الجزائر على نظام الشهر الشخصي سابقا، الموروث عن الحقبة الاستعمارية، و مع بيان عيوبه اتجهت إلى الشهر العيني للتمتع بالمزايا التي يوفرها، و هذا بموجب الأمر 74 /75 المؤرخ في 12/11/1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري.

جاء المرسوم رقم 63/76 المؤرخ في 25/03/1976 المعدل و المتمم المتضمن تأسيس السجل العقاري مطبقا لهذا الأمر، و في إطار التحويلات التي عرفها التشريع الجزائري، طبقا لدستور 23 /02/1989 صدر القانون رقم 90 /25 المؤرخ في 18/11/1990 المتضمن التوجيه العقاري لتأكيد الاتجاه الجديد لنظام الشهر العقاري. ما يعنينا في هذا الأمر كله، هو مسألة إلزامية خضوع التّصرفات الواردة على العقارات لعملية الشهر تبعا لنظام الشهر العيني، و الذي يهدف المشرع من خلاله إلى تحقيق استقرار الملكية العقارية، و ذلك يتجسد بإعلام الكافة بما يرد على العقارات من تصرفات و من ثم حماية حقوق الغير حسن النّية.

نظرا لمدى خطورة التّصرفات الواردة على العقارات ، و ما قد ينشأ عنها من نزاعات قضائية، فقد كرس المشرع الجزائري الدّعوى القضائية كوسيلة لحفظ الحقوق، كما أخضع المرسوم 63/76 أي دعوى ترمي إلى الطّعن في التّصرفات بالفسخ أو الإبطال أو الإلغاء أو النّقض لحقوق عينية عقارية للشهر، حسب نص المادة 85 من المرسوم سالف الذكر، و ذلك بغية إعلام الغير بوضعية العقار من ناحية التصرفات الواردة على العقار أو التّزاعات التي ترد عليه عن طريق عملية الشهر.

تلعب الشّكلية في إطار التّصرفات العقارية دورا هاما في حماية الملكية العقارية ، خاصة إذا ما تعلق الأمر بالإشهار العقاري على اعتبار أنّه آخر إجراء تتأكد به الملكية العقارية لصاحبها، غير أن سعي المشرع لتحقيق الاستقرار في المعاملات العقارية جعل

إجراء الشهر العقاري لا يقتصر على التصرفات العقارية لدى المحافظة العقارية، بل يتعداها إلى شهر الدعاوى العقارية. إن كان هذا الأخير لا يتطلب مختلف الإجراءات التي يتم بها شهر المحررات أو العقود المتعلقة بالحقوق العينية العقارية، فإن هذا الإجراء يظل بالغ الأهمية في إطار الخصومة القضائية في المجال العقاري.

قد فرض المشرع على كل من يريد رفع دعوى عقارية تتعلق بفسخ أو إبطال أو إلغاء أو تعديل أو نقض حقوق عينية عقارية إلزامية شهرها تحت طائلة عدم قبولها شكلا، و ذلك من أجل المساهمة في تحقيق الأمن العقاري الذي سينعكس إيجابا على الوضعية العقارية في الجزائر.

2/ أهمية الموضوع:

لدراسة الدعاوى العقارية المشهورة في الجزائر أهمية بالغة، ذلك أنها الحل الوحيد رسميا لإعلام الغير بأن العقار المتنازع فيه محل نزاع، ذلك لأن البطاقة العقارية تسمح بضبط العناصر عن طريق حصر الملكيات العقارية، و تحديد أصحابها و كذا الحقوق والتصرفات الواردة عليها و المنازعات التي تخصها.

كما يكتسي هذا الموضوع أهمية بالغة، لمعرفة كيفية التعامل مع عقار محل نزاع، و الآثار القانونية لشهر العريضة الافتتاحية للدعوى على طرفي النزاع.

3/ دوافع اختيار الموضوع:

هناك دوافع ذاتية و أخرى موضوعية نذكرها كالاتي:

- الدوافع الذاتية:

- الرغبة بقيام دراسة في هذا الموضوع من ناحية أنه موضوع مهم البحث فيه .

- من أهم الموضوعات التي تدخل في تخصص القانون العقاري، و التي يجدر البحث فيها كطالب في تخصص القانون العقاري.

- الدوافع الموضوعية:

- تسليط الضوء على أنواع الدعاوى العقارية واجبة الشّهر تحت طائلة قبولها شكلاً، و ما ينتج عنها من آثار، و ذلك بأسلوب علمي منهجي يتصف بالسهولة و الوضوح من خلال جمع كل المعلومات التي تخص شهر الدّعاوى العقارية لدى المحافظة العقارية، و جعلها في متناول الباحث.

- إثراء المكتبة القانونية لجامعتنا بموضوع تسوية الدّعاوى العقارية المشهورة لدى المحافظة العقارية، رغم غياب كتب متخصصة في هذا الموضوع، و أهميته العلمية و العملية في الحياة اليومية لهذا الموضوع.

4/ الإشكالية:

من خلال ما تم تناوله نطرح الإشكال التّالي:

ما هي الدّعاوى العقارية واجبة الشّهر و ما هي آثارها القانونية؟

و التي يتفرع عنها التساؤلين الفرعيين التّالين:

- ما هي الإجراءات المتبعة لشهر العريضة الافتتاحية الخاصة بدعوى عقارية واجبة الشهر؟

- ما هي آثار شهر العريضة الافتتاحية الخاصة بدعوى عقارية واجبة الشهر؟

5/ منهج الدّراسة:

للإجابة على هذه الإشكالية اتبعنا المنهجين الوصفي و التحليلي اللذان يعتبران من المناهج التي تتطلبها الدراسات القانونية، حيث استعملنا المنهج الوصفي في مفاهيم مختلف الدّعاوى العقارية واجبة الشّهر و وصفها و تبيان الإجراءات

المتبعة في ذلك، و كذلك استعملنا المنهج التحليلي في تحليل نصوص قانونية لاستخلاص الآثار القانونية لشهر العريضة الافتتاحية للدعاوى العقارية.

6/ أهداف الدراسة:

تهدف هذه الدراسة إلى ما يلي:

- التعرف على أنواع الدعاوى العقارية واجبة الشهر سواء في القضاء العادي أو الإداري.
- أهمية الجانب الإجرائي لشهر الدعوى العقارية واجبة الشهر لقبول الدعوى شكلا.
- كيفية التعامل مع عقار محل نزاع و كيفية حفظ حقوق كلا من طرفي الدعوى.
- بيان آثار شهر عريضة الدعوى لكل من المدعي و المدعى عليه.

7/ الدراسات السابقة:

لقد أثمر البحث في موضوع تسوية الدعاوى العقارية المشهورة لدى المحافظة العقارية عن إيجاد بعض المراجع التي تتضمنه أو تقاطعت معه في زاوية معينة مثل مذكرة مقدمة من طرف قتال حمزة المُعدّة لنيل شهادة الماجستير في القانون بكلية الحقوق و العلوم السياسية بجامعة بومرداس المعنونة بشهر عريضة الدعوى العقارية. و الذي تطرق في الفصل الأول إلى ما هية شهر الدعوى و تطرق في الفصل الثاني إلى أحكام شهر الدعوى العقارية، كذلك مذكرة بلقاسم بواشيري المُعدّة لنيل شهادة الماجستير في القانون بكلية الحقوق و العلوم السياسية بجامعة الجزائر المعنونة بالشهر العقاري في التشريع الجزائري، كذلك أطروحة زهدور أنجي هند المُعدّة لنيل شهادة الدكتوراة في القانون بكلية الحقوق و العلوم السياسية بجامعة وهران المعنونة بحماية التصرّفات القانونية و إثباتها في ظل نظام الشهر العقاري، كذلك أطروحة نوال جديلي المُعدّة لنيل

شهادة الدكتوراة في القانون بكلية الحقوق و العلوم السياسية بجامعة وهران المعنونة بالسّجل العيني دراسة مقارنة بين التّشريع الجزائري و التّشريع المغربي.

8/ الصّعوبات:

من الصّعوبات التي واجهتنا ندرة الدّراسات المتخصصة في موضوع تسوية الدّعاوى العقارية المشهورة لدى المحافظة العقارية، حيث تمّ الاعتماد على مراجع عامة و مداخلات يوم دراسي حول إيدع الأحكام القضائية و إشكالاته بمجلس قضاء تبسة.

9/ التّصريح بالخطّة:

لتحقيق أهداف البحث و حل الإشكالية المطروحة سابقا، قمنا بإعداد خطة مقسمة إلى فصلين، حيث خصصنا الفصل الأول للإطار المفاهيمي لشهر الدعاوى العقارية، و الذي بدوره ينقسم لمبحثين، حيث تطرقنا في المبحث الأول للدّعاوى العقارية واجبة الشهر من اختصاص القضاء العادي، و تطرقنا في المبحث الثاني للدّعاوى العقارية واجبة الشّهر من اختصاص القضاء الإداري. كما تناولنا في الفصل الثاني للإطار العملي لشهر الدّعاوى العقارية، و الذي بدوره ينقسم لمبحثين، حيث تطرقنا في المبحث الأول لإجراءات شهر الدّعاوى القضائية العقارية، و تطرقنا في المبحث الثاني للآثار القانونية المترتبة عن شهر الدّعى.

الفصل الأول: الإطار المفاهيمي

لشهر الدّعاوى العقارية

المبحث الأول: الدّعاوى العقارية واجبة الشهر من اختصاص

القضاء العادي

المبحث الثاني: الدّعاوى العقارية واجبة الشهر من اختصاص

القضاء الإداري

لم يرقم المشرع الجزائري بحصر عملية الشهر العقاري على التصرفات القانونية المنصبة على العقارات بل مددها لتشمل الدعاوى القضائية العقارية التي يتعلق موضوعها بفسخ أو إبطال أو نقض أو تعديل أو إلغاء تلك التصرفات¹، و إذا كان النظام القانوني العقاري الجزائري حدّد أنظمة الشهر العقاري و الحقوق العينية طبقاً للأمر رقم 74-75 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري، حيث أنّ نفس القانون و مرسومه التنفيذي رقم 63-76 المتضمن تأسيس السجل العقاري أقر إلزامية إخضاع بعض الدعاوى القضائية العقارية للشهر العقاري لدى المحافظة العقارية المختصة². كما أكدّه القانون رقم 08-09 المتضمن قانون الإجراءات المدنية و الإدارية في المواد 17-515-519 منه.

حيث أنّ دعاوى القضاء الرامية إلى النطق بفسخ أو إبطال أو إلغاء أو نقض حقوق ناتجة عن وثائق تم إشهارها، لا يمكن قبولها إلا إذا تمّ إشهارها مسبقاً، و أن يكون بموجب شهادة من المحافظ أو تقديم نسخة من الطلب الموجود عليه تأشير الإشهار³.

نستنتج مما سبق أن الدعاوى القضائية محل الشهر العقاري هي تلك المرتبطة بالنزاعات حول الملكية العقارية أو الحقوق العينية الأصلية الأخرى، ذلك أنّ كل من الإبطال أو الفسخ أو التعديل أو النقض أو الإلغاء تنصب على التصرفات القانونية التي

¹ أنظر: عمر حمدي باشا، المنازعات العقارية، ط3، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2014، ص228.

² أنظر: فهيمة قسوري، شهر الدعاوى و الأحكام القضائية العقارية، مجلة المنتدى القانوني، عدد7، كلية الحقوق و العلوم السياسية - بسكرة- الجزائر، د.س.ن، ص 330.

³ أنظر: المادة 85 من المرسوم التنفيذي رقم 63-76 المعدل و المتمم المتضمن تأسيس السجل العقاري، المؤرخ في 25 مارس 1976، المعدل و المتمم، ج.ر.ج.ج عدد 30 و أنظر: المادة 4/14 من الأمر رقم 74-75 المؤرخ في 12 نوفمبر سنة 1975 و المتضمن إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري، المعدل و المتمم، ج.ر.ج.ج، عدد 92. و أنظر: المادة 515 من القانون 08-09 المؤرخ في 25 فبراير سنة 2008 المتضمن قانون الإجراءات المدنية و الإدارية، ج.ر.ج.ج، عدد 21، المعدل و المتمم بالقانون رقم 22-13، المؤرخ في 12 يوليو 2022، ج ر ج عدد 48 الصادر في 17 يوليو 2022.

في الغالب الأعم اتفاقات تعاقدية بين الأفراد في إطار العقود المدنية أو قرارات الاستفادة أو تنازل عن أملاك عقارية في إطار العقود الإدارية بموجب قرارات إدارية عن مختلف الهيئات العمومية الإدارية خاصة البلدية أو الولاية أو مديرية أملاك الدولة...إلخ. لذلك تم تقسيم هذا الفصل إلى مبحثين، نخصص في كل مبحث أنواع و موضوع الدعاوى الواجب شهرها و جهة القضاء المختص بالنظر فيها¹.
المبحث الأول : الدعاوى العقارية واجبة الشهر من اختصاص القضاء العادي.
المبحث الثاني : الدعاوى العقارية واجبة الشهر من اختصاص القضاء الإداري.

¹ أنظر: فهيمه قسوري ، المرجع السابق، ص 330.

المبحث الأول

الدّعاوى العقارية الواجبة الشّهر من اختصاص القضاء العادي

تعدد الدّعاوى التي ألزم المشرع الجزائري شهر عريضتها الافتتاحية و التي يختص بها القضاء العادي، كما يختلف أطراف الدّعى، حيث إن كان القضاء العقاري ترفع فيه دعاوى أشخاص القانون الخاص، غير أن هناك حالات يمكن لأشخاص القانون العام اللجوء إلى هذه الجهة لرفع نزاعاتها أمامها الأمر الذي سنبيّنه فيما بعد.

كلّ دعوى قضائية يجب أن تتوفر على الشروط القانونية للجوء إلى القضاء من صفة، مصلحة، أهلية، العريضة الافتتاحية، الآجال القانونية و غيرها التي أكدها المشرع في قانون الإجراءات المدنية و الإدارية و كما أضافت المادة 85 المذكورة أعلاه و المادة 17 من القانون 08-09 المتضمن قانون الإجراءات المدنية و الإدارية شرطا على بعض الدّعاوى العقارية هو شهر العريضة الافتتاحية للدّعى تحت طائلة عدم قبولها شكلا.¹

من خلال هذا المبحث نذكر أنواع الدعاوى العقارية الواجبة الشّهر التي تكون من إختصاص القضاء العادي، بذلك نجد أن هناك أربع أنواع من الدّعاوى فقد قمنا بتقسيم المبحث إلى مطلبين، خصصنا كل مطلب لنوعين من الدّعاوى.

المطلب الأول

دعاوى الفسخ و الإبطال الواجبة الشّهر

إن المشرع الجزائري كغيره من التشريعات المقارنة كالمصري مثلا أعطى الحق للمتضررين من الحقوق التي تم إشهارها حق طلب الطّعن فيها، إذ يتبين من نظام الشهر العيني الذي تبناه المشرع الجزائري أنه لا يظهر الحقوق المشهورة من عيوبها، رغم أن هذا النظام يعطي قوة ثبوتية للشهر إلا أننا نجد المشرع الجزائري فتح للمتضررين مجال

¹ أنظر: فهيمة قسوري ، المرجع السابق، ص 331.

الطعن فيه و هو ما يُحسب للمشرع و يختلف نوع الطعن باختلاف الحق المشهر لذلك قمنا بتخصيص هذا المطلب لنوعين من الدّعاوى التي أقرّها المشرع الجزائري الذي يلزم شهر العريضة الافتتاحية، ألا و هما الفسخ و الإبطال.

لذا سنتناول دعوى الفسخ الواجبة الشّهر (الفرع الأول) و دعوى الإبطال الواجبة الشهر (في الفرع الثاني).

الفرع الأول

دعوى الفسخ

إن المشرع الجزائري أقرّ للمتضررين من العقد الذي ينصب على عقار أو حق عيني عقاري و تمّ شهره لدى المحافظة العقارية إمكانية طلب فسخه و يتبين من القواعد العامة للفسخ أن هناك أنواع للفسخ منها الإتفاقي، القانوني و القضائي، بذلك ففسخ الحق العيني العقاري يخضع للقضاء العادي إذا كان بين أشخاص القانون الخاص. ألزمت المادة 85 من المرسوم 63-76 السالف الذكر إخضاع العريضة الإفتتاحية لمصلحة الشهر العقاري للتأشير عليها قبل تقديم و عرض النزاع في أول جلسة أمام القاضي.

أولاً- تعريف الفسخ:

يعتبر الفسخ أحد طرق إنحلال العقد، وهو جزاء يترتب على امتناع أحد المتعاقدين في عقد ملزم للجانبين عن تنفيذ ما التزم به، و هو بذلك حق المتعاقدين في حل الرابطة العقدية إذا لم يف المتعاقد الآخر بالتزامه حتى يتحرر بدوره من الالتزامات التي تحملها بموجب العقد¹. و من صور إخلال أحد المتعاقدين بالتزاماته عدم تمكين المشتري من حيازة العقار المبيع أو عدم تسديد الأقساط أو عدم مطابقة السكن المبني لدفتر الشروط.

بذلك يُعد الفسخ نظاماً قانونياً يقوم إلى جانب المسؤولية العقدية، وهو يتمثل في الجزاء الذي يترتب على عدم تنفيذ أحد المتعاقدين لما رتبته العقد من التزامات في ذمته.

¹ توفيق حسن فرج، مصادر و أحكام الالتزام ، دراسة مقارنة ، منشورات الحلبي الحقوقية، لبنان، 2009، ص 328.

و معناه حق كل متعاقد في العقد الملزم للجانبين في أن يطلب متى لم يقيم المتعاقد الآخر بتنفيذ التزامه حل الرابطة العقدية كي يتخلص بدوره من الالتزام الملقى على عاتقه، فهو انحلال الرابطة التعاقدية بأثر رجعي بسبب عدم تنفيذ أحد الطرفين لالتزامه.¹

إذ أن دعوى الفسخ التي تنصب على العقود العقارية المشهورة هو ذلك الحق الذي أقر التشريع المطالبة به أمام جهة القضاء العادي بحيث ينصرف الطعن إلى انحلال الرابطة العقدية لإخلال أحد المتعاقدين بالتزاماته فتصرف الدعوى إلى طلب فسخ العقد و إلى تقرير انفساخه في حالة توافر الشرط الفاسخ و تحققت المخالفة.²

ثانيا - أنواع الفسخ.

حسب القواعد العامة للقانون، ينقسم الفسخ إلى ثلاثة أنواع: إتفاقي، قانوني و قضائي.

1- الفسخ الإتفاقي:

يجوز للطرفين المتعاقدين في مجال العقود الملزمة للجانبين أن يتفقا عند إبرام العقد، على أنه يجوز لأحدهما فسخ العقد، إذا لم يقيم الطرف الآخر بتنفيذ التزاماته الناشئة من هذا العقد، دون اللجوء إلى القاضي لاستصدار حكم في شأنه.³

إن الحكمة من إعطاء المتعاقدين حق الاتفاق على الفسخ مستمدة من القاعدة العامة التي تقضي بها نظرية الفسخ، و هي ضرورة أن يكون فسخ العقد قضائيا. لكن طريقة الفسخ القضائي تتسم بالبطء في إجراءاتها و تحمل المدعي مصاريف رفع الدعوى، إلى جانب كل الاحتمالات التي تترتب عن استعمال القاضي سلطته التقديرية التي قد لا توافق إرادة المتعاقدين و خصوصا الدائن بالالتزام الذي لم ينفذ.⁴

¹ العربي بلحاج ، النظرية العامة للالتزام في القانون المدني الجزائري، الجزء الأول، التصرف القانوني (العقد و الإرادة المنفردة)، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2001، ص300.

² أنور طلبية، الشهر العقاري و المفاضلة بين التصرفات، د. د. ن، مصر، 1996، ص745.

³ عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني - العقود التي ترد على الملكية - المجلد الثاني، منشورات الحلبي الحقوقية، لبنان، 2000، ص4.

⁴ حمو حسينية، انحلال العقد عن طريق الفسخ، مذكرة لنيل درجة الماجستير في القانون، جامعة مولود معمري

تيزي وزو، الجزائر، 2011، ص33.

لذلك، فإن معظم التشريعات الحديثة، وخاصة منها التشريعات العربية أخذت كاستثناء من الأصل العام طريقاً آخر يمكن بواسطته حل الرابطة العقدية، دون تدخل من القاضي ما لم يكن هناك نزاع تدعو الضرورة إلى عرضه على القاضي، و رغم ذلك يكون تدخله لتقرير الفسخ¹.

يمكن أن يتضمن العقد محل الفسخ شرطاً يؤدي بالعقد إلى فسخه من تلقاء نفسه، حيث يتفق المتعاقدان بمقتضى ورود هذا الشرط الذي يتحقق على فسخ العقد، دون حاجة إلى القضاء لإصدار حكم قضائي².

حيث نفهم أن للمتعاقدين في العقود التي تلزمهم حق الإتفاق على فسخ العقد في حالة ما أخلّ أحدهم بالإلتزامات الناشئة عن هذا العقد الذي يترتب لهم إلتزامات، بمجرد أن يتحقق الشروط المتفق عليها، و لا يعفي من إعدار الطرف المقابل المخل بالإلتزامات، و في غياب صيغة قانونية معينة لشرط الفسخ الإتفاقي يتمتع الأطراف بحرية تامة في تحديد صياغته³.

يشترط في الفسخ الإتفاقي أن يكون إتفاق مسبق على الفسخ في حالة الإخلال بالإلتزامات و يقصد به إستبعاد مطالبة قضائية، أي تجنب السلطة التقديرية للقاضي و تحقق الشرط هو إخلال أحد طرفي بالإلتزاماته⁴.

2-الفسخ بقوة القانون:

نصت المادة 121 من القانون المدني « في العقود الملزمة لجانبين إذا انقضى الإلتزام بسبب استحالة تنفيذه، انقضت معه الإلتزامات المقابلة له و يفسخ العقد بحكم القانون⁵. »

نستخلص من هذه المادة أنه في حالة انقضاء الإلتزام بسبب استحالة التنفيذ كحالة القوة

¹ توفيق حسن فرج، النظرية العامة للإلتزام، نظرية العقد، الجزء الثاني، الدار الجامعية، بيروت، 1993، ص 81 .

² علي فيلالي، الإلتزامات (النظرية العامة للعقد)، موفم للنشر، الجزائر، 2010، ص 434.

³ أنظر: المادة 120 من الأمر رقم 75-58، المتضمن القانون المدني، الأمر السابق الذكر.

⁴ علي فيلالي، المرجع السابق، ص 435.

⁵ المادة 121 من الأمر رقم 75-58، المتضمن القانون المدني، الأمر السابق الذكر.

القاهرة مثل البراكين و الزلازل الذي يهدم العقار محل البيع أو الإنجاز، فيفسخ العقد بقوة القانون، كما يمكن أن يتم بحكم القانون بمفهوم المادة 120 من نفس القانون في حالة عدم تنفيذ الالتزامات¹.

3-الفسخ القضائي:

عند عدم تنفيذ المدين لالتزاماته المترتبة عن العقد، فإنه ينشأ للطرف الدائن الحق في طلب حل الرابطة العقدية، غير أن نشوء الحق في طلب الفسخ يتطلب توافر شروط معينة، كما يستدعي من الدائن إتباع إجراءات معينة، لكي يكون طلبه جائزا من الناحية القانونية .

أولاً: الشّروط الواجب توافرها لفسخ الرّابطة العقدية

يشترط لمطالبة الدائن بحل الرابطة التعاقدية أن يكون العقد المراد فسخه من العقود الملزمة للجانبين، وأن يكون هناك أحد المتعاقدين قد أدخل بالتزاماته المترتبة عن العقد، بالإضافة إلى قدرة الدائن على إعادة الحالة إلى ما كانت عليه.

هذا النوع هو الذي يهم موضوعنا، و يعرف أنه ذلك الفسخ الذي يطالب به المدين أمام القضاء بموجب إعدار الطرف دون الحاجة للنص عليه في العقد المبرم بينهما، بذلك فهذا الأخير لا يقع من تلقاء نفسه².

للقاضي سلطة تقديرية في تقرير الفسخ في حالة إخلال المتعاقد الثاني بالتزامه، غير أن هذا لا يعني تقييد القاضي بإختيار المتعاقد للفسخ بل له سلطة واسعة في التقدير طبقا لملاسات القضية ومصلحة الطرفين، كما للقاضي منح الآجال للمدين حتى ينفذ التزامه إن رأى ما تبقى في ذمة هذا الأخير ضئيل بالمقارنة ما تمّ به من وفاء. و تجدر الإشارة أنه بإمكان المدين توقي فسخ العقد عن طريق القيام بالوفاء، و إذا كان

¹ أنظر: المادة 120 من الأمر رقم 75-58، المتضمن القانون المدني، الأمر السابق الذكر.

² إنجي هند زهدور، حماية التصرفات القانونية و اثباتها في ظل الشهر العقاري، أطروحة دكتوراه، جامعة وهران،

الجزائر، 2016، ص162.

الفسخ لا يتقرر إلا بحكم قضائي كقاعدة أصلية فإن الحكم الصادر يعتبر منشأ له.¹ حتى يتسنى للدائن طلب الفسخ أمام القضاء لابد من توفر الشروط الآتية:

- أن يكون مجاله عقد ملزم لجانبين، التي تكون بين الإلتزامات المتقابلة.
- أن يكون إخلال من الطرف الثاني بإلتزاماته و هذا الأخير شرط جوهري للفسخ كونه جزاء مقرر لفائدة الدائن، و ألزم القانون رغم ذلك بإعذار المدين.
- أن يكون المدين قد نفذ إلتزاماته أو مستعد لتنفيذها.
- أن يكون الدائن قادرا على إعادة الحالة لما كانت عليه قبل التعاقد.²

بعد ذكر الأنواع وكذا شروط الفسخ يتضح أن الفسخ المتعلق بموضوعنا هو الفسخ القضائي للحق المشهر بذلك لابد من ذكر إجراءاته.

ثالثا - إجراءات فسخ العقد المشهر

يجب على المتعاقد الدائن قبل أن يرفع دعوى بطلب فسخ العقد أن يقوم بإعذار المتعاقد الآخر مطالبا إياه بتنفيذ إلتزاماته الناشئة عن العقد الذي ينوي فسحه، لأن ذلك يعتبر بمثابة دليل على تقصير المدين في التنفيذ، و من شأنه أن يعطي أكثر مصداقية للدعوى.³ و مما يؤكد ضرورة الإعذار من الناحية القانونية و العملية معا⁴، أنه يدل دلالة قاطعة على إثبات إخلال المدين بإلتزاماته بعد أن يوجه له هذا التنبيه من طرف الدائن⁵، مما يدل على مدى أهميته في مجال الفسخ لاعتبار المدين مقصرا في مواجهة الدائن. إن إندار المدين قبل رفع دعوى الفسخ له أهمية تظهر في جعل القاضي أسرع إلى الحكم على المدين بتعويض إلى جانب الحكم بالفسخ، كما تظهر

¹ علي فيلاي، المرجع السابق، ص333-334.

² أنظر: محمد صبري السعدي، الواضح في شرح القانون المدني؛ ط4، دار الهدى للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2007، ص350-352.

³ حمو حسينة، المرجع السابق، ص28.

⁴ أنظر: المادة 119 من الأمر رقم 75-58، المتضمن القانون المدني، الأمر السابق الذكر.

⁵ عبد الكريم بلعبيور، نظرية فسخ العقد في القانون المدني الجزائري المقارن، المؤسسة الوطنية للكتاب، الجزائر، 2001، ص173.

فأدته في إثبات تقصير المدين في الوفاء بالتزامه¹. و بذلك فإنّ الدعوى التي تكون مسبوقة بإنذار أفضل بالنسبة إلى الدائن، لأنها تحقق له نتائج لا تحققها الدعوى التي لم يسبقها مثل هذا الإجراء، كما ألزم قانون قانون الإجراءات المدنية و الإدارية من إخضاع العريضة الإفتاحية للدعوى لعملية الشهر للتأشير عليها و التي يكون محلها منصب على عقار، أو حق عيني عقاري مهما كان نوعه، الأمر الذي أكدته المادة 17 منه². حيث أن للفسخ أثر رجعي في إعادة الحالة لما كانت عليه قبل العقد، وبما أن هذا الأمر فيه مساس بالملكية إذا انصب على عقار، وتطبيقاً للأثر العيني للشهر العقاري في نقل ملكية العقار فاستوجب شهر الدعوى القضائية المنصبة على فسخ عقد ناقل للملكية أو الحق العيني العقاري. ليتسنى للمتعاقل في العقار معرفة الحالة القانونية له، و أنّه لا يمكن أن ينتزع منه، و لا يمكن للمتعاقل الاحتجاج بحسن النية طالما أن الدعوى مشهورة على هامش البطاقة العقارية للعقار³.

1- الإجراءات العامة للفسخ:

إن إجراءات الفسخ طبقاً للقواعد العامة تطبق على جميع الدعاوى و تكون المحكمة المختصة للنظر فيها هي محكمة المدعى عليه، و لا بد من توجيه الإنذار ، حيث أنه في حالة عدم توجيه الإنذار فلا يمكن للدائن الحصول على التعويض⁴. يجب على المتعاقد الدائن بالالتزام الذي لم ينفذ أن يرفع دعوى الفسخ بعد أن كان قد أعذر المدين، و لم تصدر منه استجابة بشأن التنفيذ⁵. و تستند دعوى الفسخ القضائي إلى الشرط الفاسخ الضمني، فكل متعاقد يهدف من تنفيذ التزامه حمل المتعاقد الآخر على تنفيذ التزامه المقابل، لتحقيق الغرض الاقتصادي من العقد. حيث إذا تخلف الطرف

¹ عبد الحميد الشواربي، البطلان المدني، د.ط، منشأة المعارف، الإسكندرية، 1996، ص34.

² أنظر: المادة 17 من القانون رقم 08-09، المتضمن قانون الإجراءات المدنية و الإدارية، القانون السابق الذكر.

³ فهيمة قسوري ، المرجع السابق، ص332.

⁴ أنظر: المادة 119 من الأمر رقم 75-58، المتضمن القانون المدني، الأمر السابق الذكر.

⁵ حسين تونسي، انحلال العقد- دراسة تحليلية وتطبيقية حول عقد البيع وعقد المقاولة-، د.ط، دار الخلدونية، الجزائر،

2007، ص43.

المدين عن التنفيذ يحق للدائن اللجوء إلى رفع دعوى لحل الرابطة العقدية التي تربطه بالمدين، حتى ولو خلا العقد من شرط صريح فاسخ.¹

2- الإجراءات الخاصة للفسخ:

إنّ دعوى الفسخ و التي تتعلق بفسخ العقود العقارية المشهورة ترفع أمام الجهة القضائية التي يتواجد في دائرة اختصاصها العقار حسب مضمون المادة 515 و 519 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية، و نصت المادة 518 من نفس القانون: « يؤول الاختصاص الإقليمي إلى المحكمة التي يوجد العقار في دائرة اختصاصها، ما لم ينص القانون على خلاف ذلك»، حيث يستوجب الإلتزام بالأحكام الخاصة بشهر دعوى الفسخ حسب المادة 519 من نفس القانون.²

في حين أنّ الدّعاوى المتعلقة بفسخ التّصرف الذي موضوعه عقار تنظر فيها المحكمة التي يوجد بدائرة اختصاصها موقع العقار، و تسجل عريضة الدّعوى بأمانة ضبط المحكمة يكون جميع أطراف العقد بما فيهم المُدعي أو المُدعّين، و يكون وزير المالية ممثلاً بمدير الحفظ العقاري بمكان تواجد العقار.³

تبلغ عريضة افتتاح الدعوى للمحافظ العقاري ليتم التأشير عليها و في البطاقة العقارية حسب مضمون المادة 85 من المرسوم التنفيذي رقم 76-63 المتضمن تأسيس السجل العقاري، و أكدت المادة 17 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية على ذلك لتقديمها في أول جلسة أمام القاضي، فالغرض من الشّهر هو العِلْمُ بوضعية العقار.⁴

¹ عبد الحكم فوده، إنهاء القوة الملزمة للعقد- دراسة تحليلية على ضوء قضاء النقض- دار المطبوعات الجامعية ، الإسكندرية، 2000، ص 185.

² أنظر: المواد 515 و 518 و 519 من القانون رقم 08-09، المتضمن قانون الإجراءات المدنية و الإدارية، القانون السابق الذكر.

³ أنظر: عبد الله مسعودي، "شهر الدعوى العقارية المتعلقة بعقار مشهر"، مجلة الحقوق والعلوم الإنسانية لجامعة الأغواط ، عدد 2، الجزء الأول، المجلد 10، ماي 2017، الجزائر، ص 73.

⁴ أنظر: فهيمة قسوري ، المرجع السابق، ص 332.

الفرع الثاني

دعوى الإبطال

حتى يقوم العقد صحيحا حسب القواعد العامة فلا بد من توافر جميع أركانه من رضا، محل و سبب و يلزم لصحة انعقاده توافر شروط الصحة من حيث الأهلية القانونية و ألا يعتري إرادة الأطراف أي عيب من عيوب الإرادة من تدليس أو غلط أو إكراه أو استغلال أو غبن.

نظم المشرع الجزائري قواعد و شروط لانعقاد العقد الصحيح ضمن نصوص القانون المدني من المادة 59 إلى المادة 98، و رتب على إثر تخلفها جزاءان من المادة 99 إلى غاية المادة 105 من نفس القانون¹.

البطلان وصف يلحق التصرف القانوني المعيب جزاء تخلف ركن من أركان العقد، كانهدم المحل أو لتخلف شرط من شروط صحته كأن يكون أحد المتعاقدين ناقص الأهلية، و ذلك حماية للنظام العام و الآداب العامة، بغض النظر إن كان العقد ملزم لجانب واحد، أو ملزم لجانبين².

إلا أن هذا الأخير تختلف قوة صرامته باختلاف نوع القاعدة التي ألزمها المشرع ولم تراع عند إبرام العقد، فإذا تخلف ركن من أركان العقد كان جزاءه البطلان المطلق، غير أنه في حالة توافرها و كان أحد الأطراف ناقص الأهلية أو اعتري إرادته عيب من عيوب الإرادة كان جزاءه الإبطال أي قابلية إبطاله³.

¹ أنظر: المواد من 59 إلى 105 من الأمر رقم 75-58، المتضمن القانون المدني، الأمر السابق الذكر.

² أنظر: الشواربي عبد الحميد، البطلان المدني، الإجرائي و الموضوعي، البطلان في قانون المرافعات الجزاء الإجرائي- أحكام البطلان- حالات البطلان- البطلان في القانون المدني - نظرية البطلان - تطبيقات البطلان، د.ط، منشأة المعارف، مصر، 1996، ص 418-419.

³ ليلي لبييض، " شهر الدعوى القضائية في القانون الجزائري - قراءة في نص المادتين 17 و 519 من الإجراءات المدنية و الإدارية -، مجلة الحقوق و العلوم الإنسانية، عدد 12، الجزائر، 2012، ص 301.

حيث نصّ المشرع الجزائري في القانون المدني أنّه لا تنتقل الملكية العقارية أو الحقوق العينية الأخرى في العقار إلا إذا تمّ مراعاة الإجراءات القانونية و بالخصوص قوانين التي تدير مصلحة الشهر العقاري¹، و قد أكد المشرع الجزائري أن إنتقال الملكية العقارية لا تتم إلا بعقد موثق.²

كما ألزمت المادة 61 من المرسوم التنفيذي رقم 63-76 المتضمن تأسيس السّجل العقاري على إلزامية تقديمها في الشكل الرسمي لشهرها³.

بذلك يمكن الجزم أنه لا مجال لإثبات إنتقال الملكية العقارية إلاّ بعد محرر توثيقي رسمي مسجل و مشهر لدى مصلحة الشهر العقاري و وفقا لأحكام المواد 324 و 793 من القانون المدني، و كذا المادة 12 من الأمر 91-70 المعدل و المتمم المتضمن مهنة التوثيق⁴.

فإن الالتزام بنقل الملكية لا ينفذ بمجرد نشأته، إنّما لابد من مراعاة قواعد التسجيل خلافا للمشرع الفرنسي الذي أخذ موقفا مغايرا، ذلك أن نقل الملكية إلى الغير أي المتصرف إليه تم بمقتضى تبادل الإيجاب والقبول وتطابقهما بين الأطراف المتعاقدة، حق إن كان محل العقد وارد على العقارات.⁵

المحررات التوثيقية المشهورة نجد منها الناقلة و منها المصرحة للملكية العقارية، و المقصود بالعقود التوثيقية الناقلة للملكية العقارية في القانون المدني هي عقود التمليك، و هي تلك التصرفات القانونية التي تتم بالإرادة الاختيارية للأشخاص بهدف نقل الملكية

¹ أنظر المادة 793 من الأمر رقم 58-75، المتضمن القانون المدني، الأمر السابق الذكر.

² العربي بلحاج، الحقوق العينية في القانون المدني الجزائري في ضوء أحدث الاجتهادات القضائية المشهورة للمحكمة العليا؛ دار هومة للطباعة و النشر، الجزائر، 2017، ص 277.

³ أنظر المادة 61 من المرسوم رقم 63-76، المتضمن تأسيس السجل العقاري، المرسوم السابق الذكر.

⁴ العربي بلحاج، المرجع السابق، ص 279.

⁵ مجيد خلفوني، شهر التصرفات العقارية في القانون الجزائري، ط3، دار هومة للطباعة و النشر، الجزائر، 2017، ص 30.

و يشترط فيه طبقا للمادة 324 من القانون المدني أن يتم تحريره في شكل رسمي أمام الموثق و التوقيع عليه مع مراعاة أحكام الشهر العقاري.¹

فهي تلك التي تحرر بمعرفة الموثق يجسد فيها اتفاق الطرفين بشأن عقار أو حق عيني عقاري بمعنى تحرر بتطابق الإيجاب و القبول و توافر الأركان و الشروط السالفة الذكر، و الاتفاق على جمع المسائل الجوهرية والثانوية في العقد ومن أمثلتها، عقد بيع عقار، عقد هبة، مبادلة، عقد بيع بناء على التصاميم المبرم في إطار عقود الترقية العقارية.²

أما العقود المصرحة للملكية العقارية نجد عقد الشهرة المقرر بموجب المرسوم التنفيذي رقم 83-352 أين أقر المشرع لكل حائز في إقليم بلدية لم يتم فيها بعد المسح العام للأراضي و كانت حيازته هادئة وعليه حق في طلب تحرير عقد الشهرة، و يتم تقديم طلب من الموثق الواقع في دائرة إختصاصه العقار طبقا لأحكام المادتين 1 و 2 منه. غير أنه لا بد الإشارة أنه تم إلغاء هذا المرسوم بموجب القانون رقم 07-02 المؤرخ في 27 فيفري 2007 المتعلق بتأسيس إجراء لمعينة حق الملكية العقارية و تسليم سندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري.³

الثابت قانونا و قضاء إذا كان العقد الرسمي قوة إثباتيه حتى يطعن فيه بالتزوير فيما يخص المعاينات التي قام بها الموثق نفسه، فإن المعلومات الأخرى المعطاة من قبل أطراف العقد تكون لها قوة إثباتيه إلى غاية إثبات العكس.⁴

¹ أنظر: العربي بلحاج، المرجع السابق، ص 275-279. و أنظر المادة 324 من الأمر رقم 75-58، المتضمن القانون المدني، الأمر السابق الذكر.

² مقني بن عمار، الأحكام القانونية المتعلقة بصحة و بطلان المحررات التوثيقية دراسة في القانون الجزائري، دار هومة للطباعة و النشر، الجزائر، 2014، ص 220.

³ أنظر المادتين 1 و 2 من المرسوم رقم 83-352، المتضمن سن إجراء اثبات التقادم المكسب و إعداد عقد الشهرة

المتضمن الإعتراف بالملكية، المؤرخ في 21 ماي 1983، ج ر ج ج عدد 21، و أنظر المادة 19 من القانون 07-02 المتضمن تأسيس إجراء لمعينة حق الملكية العقارية و تسليم سندات الملكية العقارية عن طريق تحقيق عقاري المؤرخ في 27 فيفري 2007، ج ر ج ج عدد 15.

⁴ عمر حمدي باشا، القضاء العقاري في ضوء أحدث القرارات الصادرة عن مجلس الدولة و المحكمة العليا، دار هومة للطباعة و النشر، الجزائر، 2014، ص 83.

الملاحظ أن المشرع الجزائري لم يعترف في الأمر 75-74 سوى بالشهر كسبب ناقل أو منشئ أو مغير للملكية و الحقوق العينية العقارية و لم يستثنى فيها الانتقال الملكية أو الحق العيني عن طريق الوفاة.¹

أقر المشرع شروط لإبرام العقد صحيحا و ذلك بالرجوع لأحكام القانون المدني أن عقد بيع العقار لا ينقل الملكية إلا إذا رعت فيه إجراءات الشهر، فيبقى العقد صحيحا و منتجا لآثاره بين الأطراف إلا أن أثر إنتقال الملكية يبقى عالقا و لا يحتج به إلا بعد تمام شهره لدى المحافظة العقارية.²

نشير إلى أن هناك علاقة وطيدة بين فكرة إعتبار العقد أو الشهر في السجل العيني مصدرا للحق العيني و فكرة الأثر المطهر للشهر أو ما يسمى بقوة الثبوت المطلقة للشهر في السجل العيني، حيث أن إعتبار العقد مصدر للحق العيني معناه أن التشريعات التي تتبنى هذا التوجه لا تعطي الشهر اللاحق أثرا مطهرا و بالتالي فإن العقد المشهر يمكن الطعن فيه، أما التشريعات التي تجعل من الشهر مصدرا للحق العيني معناه أنه لا يعطي للشهر أثرا مطهرا بالتالي فلا يجوز الطعن في العقود المشهرة.³

بالرغم من ذلك فإن المشرع الجزائري تبنى نظام الشهر العيني إلا أننا نجد سمح للمتضررين من الحقوق المشهرة الطعن فيها بموجب أحكام المادة 85 من المرسوم 63-76 المتضمن تأسيس السجل العقاري، فهو لم يتبنى الحجية المطلقة للشهر العيني.

القاعدة العامة المطبقة في نظام الشهر العيني أن القيد مصدرا للحق العيني و ليس التصرف ذاته، فبتمام القيد ينشأ الحق أو يتغير أو يزول سواء بين المتعاقدين أم بالنسبة للغير.

نتيجة لذلك فإن الحق العيني الذي نشأ إثر الشهر لا يتأثر بالعيوب التي كانت قد

¹ جمال بوشناق، شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري، دار الخلدونية للنشر والتوزيع، الجزائر، 2006، ص238.

² جمال بوشناق، "الأثر المنشئ للشهر على العقد كأهم أسباب الملكية العقارية، دراسة تحليلية على ضوء التشريع والإجتهد القضائي الجزائري"، دفاثر السياسة و القانون، عدد4، جامعة المدية، الجزائر، 2011، ص125.

³ جمال بوشناق، "الأثر المنشئ للشهر على العقد كأهم أسباب الملكية العقارية، المرجع نفسه، ص122.

شابت التصرف بالبطلان أو عدم النفاذ، إذ يصبح الشهر مطهرا مما يكون قد علق به من عيوب سابقة فإجراء الإشهار يعد عنوانا للحقيقة التي لا يمكن إثبات عكسها، إلا إذا شاب قرار القيد نفسه عيب قد يؤدي إلى بطلانه مثل عيوب الإرادة لدى أحد المتعاقدين أو حدوث خلل في أهلية أحدهما وقت التعاقد، غير أن المشرع الجزائري لا يحصن شهر التصرف ضد مخاطر البطلان، أين يبقى العقد المشهر قابلا للإبطال.

بما أن الشهر العقاري ليس من شأنه تصحيح عقد باطل ولا يبطل عقدا صحيحا فيتضح أنه يجوز الطعن في التصرف المعتري على عيب من عيوب الرضا أو عدم مشروعيته، أو ربما يرد محله على ملك الغير، ن كان هذا التصرف محل الطعن مشهرا. تجدر الإشارة أن الشهر العقاري في القانون الجزائري لا يعطي للتصرف المشهر سوى حجة نسبية، فيحقق طلب إبطال التصرف من قبل طرفيه أو من طرف الغير.¹

بما أن الشهر لا يصح عقدا باطلا فأعطى المشرع حق اللجوء إلى القضاء للمطالبة بإبطال العقد التوثيقي المشهر حسب الحالة المؤدية له و لابد من التمييز بين أسباب إبطال العقد الناقل و أسباب إبطال العقد المصرح للملكية.

أولا- أسباب إبطال العقد الناقل للملكية العقارية.

تكون في حالة ما إذا شاب العقد عيب من عيوب إرادة الأطراف فيحقق لمن له مصلحة الطعن فيه و طلب إبطاله، و من أهم عيوب الإرادة نجد الإكراه، الغلط، الاستغلال، الغبن أو العقود المنطوية على غش أو تدليس، ذلك انطلاقا من المبادئ العامة للقانون المدني التي تعطي حماية للغير من كل تصرف مبني على غش أو تدليس أو معيب بعيوب الإرادة.²

إن العقد القابل للإبطال يكون صحيحا إلا أنه مهدد بالزوال فإن رفع الدعوى القضائية لمن له مصلحة من إبطال العقد الناقل للملكية العقارية و أجابت المحكمة طلبه و تقرر إبطال العقد يصبح العقد كأنه لم يكن و يُعاد المتعاقدان إلى الحالة التي كانا

¹ مقني بن عمار، المرجع السابق، ص 207-209.

² أنظر: محمد صبري السعدي، ص 172.

عليها قبل التعاقد، بذلك فحق المالك الجديد مهدد بالزوال و بأثر رجعي في حالة إقرار المحكمة للإبطال، و يَجْدُرُ الإشارة إلى أنّ دعوى الإبطال تتقادم بعد خمس سنوات إذا لم يتمسك بها صاحب المصلحة، و يبدأ سريان المدة في حالة نقص الأهلية من اليوم الذي يزول فيه هذا السبب و في حالة الغلط أو التدليس من اليوم الذي يُكشَف فيه، و في حالة الإكراه من يوم انقطاعه، غير أنه لا يجوز التمسك بحق الإبطال لغلط أو تدليس أو إكراه إذا انقضت عشر سنوات من وقت تمام العقد¹.

ثانيا - أسباب إبطال العقد المصرح بالملكية العقارية

لا نجد الحالة التي يشهر العقار عن طريق عقد شهرة في منطقة تم فيها المسح، بما أنه يجب إعداده في منطقة غير ممسوحة، و لم تحرر عقودها بعد و لا تدخل ضمن الأملاك الوطنية أو الوقفية و يتم إعدادها من الموثق المختص و مستوفيا لكل الإجراءات، و في حالة عدم توفر ذلك جاز لصاحب الحق طلب إبطاله كون يغير ملك الغير، فيحق له طلب إبطال عقد الشهرة، و يوجد أيضا الاعتراض على إجراءات التحقيق لطلب الحيابة بموجب القانون 07-02².

في حالة تسجيل اعتراض من الغير و فشلت المصالحة ، فإذا كان النزاع بين أشخاص طبيعيين أو معنويين تابعين للقانون الخاص تكون الجهة القضائية المختصة نوعيا و إقليميا للغرفة العقارية الواقع في دائرتها العقار أو الحق العيني محل الدعوى أي المحكمة العادية المتواجدة في دائرتها محل النزاع³ و ألزمت الفقرة 5 للمادة 12

¹ أنظر المادة 101 المعدلة من الأمر رقم 75-58، المتضمن القانون المدني، الأمر السابق الذكر.

² ليلي زروقي، المنازعات العقارية (نظام الشهر و إجراءاته في القانون الجزائري) ، دار هومة للطباعة و النشر، الجزائر، 2015، ص62.

³ أنظر: المادة 516 من القانون 08-09، المتضمن قانون الإجراءات المدنية و الإدارية، القانون السابق الذكر.

قانون 07-02 إشهار العريضة و يجب رفعها خلال شهرين¹، سنفصل في موضوع اختصاص القضاء الإداري في المبحث الثاني.

كما يمكن إبطال عقد الشهرة المبرم من طرف شخص محجور عليه تطبيقا لنص المادة 107 من قانون الأسرة الجزائري²، و قد صدر قرار عن مجلس قضاء الأغواط أين قضاوا بقضائهم بإبطال عقد الشهرة، على اعتبار أن الواهب كان محجورا عليه، وقد تم الطعن في قضائهم أمام المحكمة العليا، غير أن هذه الأخيرة قد أكدت و وافقت على قرار مجلس قضاء الأغواط حيث صدر قرار رقم 181889 الصادر بتاريخ 17-03-1998 حيث أقرت المحكمة العليا في جلستها العلنية المنعقدة بمقرها أنه: «من المقرر قانونا أن التصرفات التي يقوم بها المحجور عليه تعتبر باطلة مطلقا تطبيقا للمادة 107 من قانون الأسرة».

من ثم فإن النعي على القرار المطعون فيه بإنعدام وقصور الأسباب ليس في محله و متى تبين في قضية الحال أن قضاة المجلس قضاوا بإبطال عقد الشهرة على اعتبار أن الواهب كان محجورا عليه و لا يجوز له إبرام التصرفات القانونية، فإن القضاة بحُكمهم كما فعلوا طبقوا القانون تطبيقا سليما. و متى كان ذلك استوجب رفض الطعن.³

يتضح أن المشرع الجزائري رغم تبنيه نظام الشهر العيني، غير أنه أبقى عليه الحجية النسبية و ليس المطلقة، حيث فتح و أقر للمتضررين حق طلب إبطاله أمام الجهة القضائية المختصة، حيث يؤول الإختصاص للقاضي العادي في النظر في صحة

¹ أنظر: عبد الحفيظ بن عبيدة، إثبات الملكية العقارية والحقوق العينية العقارية في التشريع الجزائري، ط8، دار هومة للطباعة والنشر، 2013، ص 220-223 .

² أنظر: المادة 107 من القانون رقم 84-11 المتضمن قانون الأسرة، المؤرخ في 9 جوان 1984 المعدل و المتمم، ج ر ج ج عدد 24.

³ المحكمة العليا، غرفة الأحوال الشخصية، قرار رقم 181889 مؤرخ في 17/03/1998 قضية (ب. ع) و من معها ضد: (فريق ب)، المجلة القضائية، قسم المستندات و النشر للمحكمة العليا، العدد 2، ديوان الوطني للأشغال التربوية، 1998. ص 82-84.

العقود التوثيقية المشهورة الناقلة منها، أو المصرحة للملكية العقارية تطبيقاً لمضمون المادة 515 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية¹.

لابد من توافر الشروط القانونية لرفع الدعوى و كما ألزمت المادة 85 من المرسوم 63-76 السابق الذكر، و كذا المادة 17 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية تقديم العريضة الإفتاحية للدعوى لشهرها.

قد أقرّ القضاء في عدة قرارات صادرة عنه أن الإختصاص يؤول للقاضي العادي نجد منه: القرار الصادر عن الغرفة الثانية لمجلس الدولة رقم 191983 مؤرخ في 8 ماي لسنة 2000 غير منشور حيث جاء في حيثياته «: أن بموجب العريضة الإفتاحية للدّعى رفعت مديرية الأملاك الوطنية طعنا بالإبطال الجزئي لعقد توثيقي مؤرخ في 29 أكتوبر 1991 يتضمن بيع أراضي زراعية من طرف العارض "ب" و أنّ الطعن بالإبطال يهدف إلى الاحتجاج أمام القضاء الإداري، بقرار متخذ من سلطة إدارية أثناء ممارستها لسلطتها المتمثلة في السلطة العادية.

حيث أن العقد التوثيقي علاوة أنه يهدف إلى المصالح الخاصة و يخص الأشخاص الخاصة فإنه لا يتناسب مع المعايير المذكورة للعقد الإداري، و بالتالي فإن العقد التوثيقي ليس من اختصاص القاضي الاداري.

كما نجد القرار رقم 193141 المؤرخ في 8 ماي 2005 عن الغرفة الثانية لمجلس الدولة و هذا الأخير غير منشور².

«حيث نستخلص من دراسة أوراق الملف أن المستأنفة التمسّت أمام قضاة الدرجة الأولى، بإلغاء العقد التوثيقي الصادر في 26-09-1962 الذي اشترى بموجبه المستأنف عليه

¹ عمر حمدي باشا، القضاء العقاري في ضوء أحدث القرارات الصادرة عن مجلس الدولة والمحكمة العليا، المرجع السابق، ص86.

² عمر حمدي باشا، القضاء العقاري في ضوء أحدث القرارات الصادرة عن مجلس الدولة والمحكمة العليا، المرجع نفسه، ص86.

العقار موضوع النزاع. حيث استقر القضاء بأن مثل هذا النزاع لا يخضع لاختصاص القضاء الإداري ذلك نظرا لطبيعة العقد المراد إلغاؤه الذي ليس له طابع إداري.

حيث أن قضاة الدرجة الأولى الذين لم ينظروا في اختصاصهم و فصلوا في القضية كما فعلوا، يكونوا أخطئوا في تقرير الوقائع و عرّضوا حينئذ قرارهم المعاد للإلغاء. نجد أيضا القرار الصادر عن الغرفة الأولى لمجلس الدولة رقم 199294 الذي جاء في حيثياته: «حيث يستفاد من دراسة الملف أن أرملة "هـ" تطالب بإلغاء عقد البيع المبرم بين (س.ط) و (ع.ك) المؤرخ في 14 نوفمبر 1962 أمام الموثق "أ.م" و الذي يحتوي على بيع سكن متكون من عدة غرف و محلات للمستأنف عليه».¹

«حيث إذا كان صحيحا أن يمنع المعاملات بين الجزائريين والمعمرين آنذاك خاصة البيوع فيجب يعطي الحق للولاية بإبطال تلك البيوع و هذا حتى سنة 1982، أين صدر المرسوم رقم 278/80 المؤرخ في 29-10-1980 المتضمن إلغاء المرسوم رقم 63-88 المؤرخ في 18/03/1963 المتضمن تنظيم الأملاك الشاغرة. الذي ضمّ كلّ التشريعات الخاصة بالأملاك الشاغرة و هذا فضلا على أنّ النظر في العقد التوثيقي ليس من صلاحيات الغرفة الإدارية، مما يتعين معه إخراج الوالي ومدير أملاك الدولة من الخصام و التصريح بعدم الاختصاص.»²

المطلب الثاني

دعوى التعديل و النقص الواجبة الشهر

طبقا للقواعد العامة في القانون المدني أنه لقيام العقد لابد من توافر شروط و أركان العقد ذلك حتى يرتب آثاره، و كما أضاف قانون الشهر العقاري على العقد المنصب على إنتقال ملكية عقارية أو حق عيني عقاري لابد من شهره لدى المحافظة العقاري.

¹ عمر حمدي باشا، القضاء العقاري في ضوء أحدث القرارات الصادرة عن مجلس الدولة و المحكمة العليا، المرجع السابق، ص 86-87.

² عمر حمدي باشا، القضاء العقاري في ضوء أحدث القرارات الصادرة عن مجلس الدولة و المحكمة العليا، المرجع نفسه، ص 87.

قد يرد خطأ في الدفتر العقاري مثل كأن يحصل صاحب العقار على شهادة رفع الرهن و لم يتم تغيير حالته في البطاقة العقارية و الدفتر العقاري فيطالب صاحب العقار بتعديل الدفتر العقاري.

كما منح المشرع للملاك على الشيوع حق لكل شريك المطالبة بالخروج من المال الشائع، ما لم يكن مقيد على البقاء فيه، كما ألزم المشرع شهر القسمة لدى المحافظة العقارية¹.

غير أننا نجد أن المشرع الجزائري قد أعطى للمتضررين من العقود القائمة على حقوق عقارية أو عينية عقارية حق اللجوء إلى القضاء رغم أن ذلك الحق قد تمّ شهره، ذلك للمطالبة بنقض القسمة الرضائية الحاصلة بين الشركاء في المال الشائع، حيث أننا نجد أن هذه الحقوق التي تمّ شهرها قد يتضرر منها ذوي الحقوق كون أن الشهر العقاري ليس دوره القيام بتصحيح هذه التصرفات، الأمر الذي سمح به القانون الجزائري للمتضررين طلب طعنه أمام القضاء².

سنقوم في هذا المطلب بدراسة حق طلب التعديل الحق المشهر و كذا نقض القسمة وهذين الأخيرين المنصيين على حقوق عينية عقارية الذي يلزم المشرع إخضاعها للشهر.

الفرع الأول

دعوى التّعديل

تعتبر دعوى التعديل هي تلك التي يضطر فيها رافع الدعوى التماس تعديل العقد فقط، دون المطالبة بإلغائه كلياً، مثال ذلك دعوى تعديل الدفتر العقاري، المتضمنة إلغاء بيان من البيانات غير الصحيحة فيه، كأن يقيد في أحد خانات الدفتر العقاري أن العقار في حالة رهن، في حين المالك يحوز شهادة رفع الرهن، بذلك يقوم المالك برفع دعوى أمام القضاء للمطالبة بتعديل الدفتر العقاري و ذلك بحذف إحدى البيانات التي تم الغلط

¹ أنظر المادة 722 المعدلة من الأمر رقم 75-58، المتضمن القانون المدني، الأمر السابق الذكر.

² أنظر المادة 724 المعدلة من الأمر رقم 75-58، المتضمن القانون المدني، الأمر نفسه.

فيها فحسب، كحذف قيد الرهن الوارد على الخانة على أساس أن المالك يملك شهادة رفع الرهن.¹

تمّ ذكر هذه الدّعى في نص المادة 72 من المرسوم 63-76 المتضمن تأسيس السجل العقاري، و التي أكدت على ما يلي: « لا يمكن لأي تعديل للوضعية القانونية لعقار أن يكون موضوع نقل لمسح الأراضي إذا كان العقد أو القرار القضائي المثبت لهذا التّعديل لم يتم إشهاره مسبقا في مجموعة البطاقة العقارية»².

يتبين من مضمون هذه المادة أنه لا يمكن إجراء أي تعديل للوضعية القانونية لعقار لم يتم إشهاره مسبقا، حيث أنه من الضروري شهر المستند الذي يحدد العقار، و بعدها يتم شهر العقد أو الحكم القضائي الصادر بشأن التّعديل. الأمر الذي يستلزم معه شهر الدعوى القضائية لتعديل وضعية العقار القانونية، على أساس التّعديل فيه مساس بالوحدة العقارية من حيث المساحة أو الحدود، أو من حيث الموقع، الشيء الذي يظهر أثره سواء بالنسبة للأطراف أو الغير³، و قد أشارت المادة 18 من المرسوم التنفيذي 62-76 إلى عملية التّعديل⁴.

نُوه إلى أن المشرع المصري ذكر أنه قد يصدر حكم معدلا لمساحة العقار، فقد تشهر صحيفة دعوى صحة التعاقد بما يتفق عليه و مساحة العقار حسبما هو متضمن في عقد البيع، ثم يثبت لدى المحكمة أن البائع يمتلك مساحة أقل من ذلك مثلا، فتقضي المحكمة بصحة العقد في حدود القدر المملوك للبائع و بالثمن الذي يتناسب معه، و لم يتطلب قانون الشهر العقاري المصري في هذه الحالة التأشير بالقدر في هامش الصفحة. في حالة إصدار الحكم فيعتبر معدلا لعقد البيع الذي تضمنت صحيفة الدعوى بياناته و من ثمة يتعين شهره، و حيث أن المساحة الواردة بالحكم أقل من تلك المحددة في

¹ عمر حمدي باشا، المنازعات العقارية (شهر الدعوى العقارية) ، دار هومو للطباعة و النشر، الجزائر، 2015، ص 257.

² أنظر المادة 72 من المرسوم التنفيذي 63/76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري، المرسوم السابق ذكره.

³ أنظر: فهيمة قسوري ، المرجع السابق، ص 334.

⁴ مرسوم تنفيذي 62-76 مؤرخ في ، 1976/03/25 يتعلق بإعداد مسح الأراضي العام ، ج. ر. ج. عدد 30، صادر بتاريخ 1976/04/13.

الصحيفة المشهرة فإنه يكفي شهر الحكم عن طريق التأشير الهامشي موضحاً به المساحة التي قضي بها في الحكم و حينئذ يرجع أثر هذا التأشير إلى تاريخ شهر الصحيفة، و يترتب على هذا التأشير إعتبار التسجيل الوارد على القدر الزائد كما جاء بالحكم مشطوباً بحكم القانون و بموجب التأشير بالحكم.¹

كما يلاحظ أنه في الأصل لا يمكن تغيير أو توضيح في بيانات المدونة في صحائف السجل العيني، فلا يجوز إجراء تغييراً و تصحيح فيها، إلا بناء على حكم صادر من الجهة القضائية، أو بناء على حكم أو قرار صادر من المحكمة التي يقع القسم المساحي في دائرته، أو بناء على محررات رسمية صادرة من مالك التصرف في الحقوق الثابتة في السجل، كذلك بالنسبة لتعديل بيانات السجل العيني إذا تناولت وحدة العقار تغير فيه إضافة بيان أو إنشاء تفاصيل هامة، أو تعديلها أو إزالتها سواء أخطر عنها المالك، أو يتم اكتشافها أثناء إجراء عملية تحديد العقار أو غيره، و تمّ إجراء التغيير و التصحيح بناءً على طلب ذوي الشأن، أو من يقوم مقامهم، طبقاً لشروط و الأوضاع المنصوصة عليها في قانون السّجل العيني و لائحته التنفيذية، و يستلزم الأمر إعدار كل شخص تتغير حقوقه أو تزول نتيجة لهذا التغيير، بكل قيد أو محو أو تأشير أو تصحيح، ذلك بإرسال رسالة مع العلم بوصولها إلى محله المعين في السّجل، كما يلزم تدوينه في سند الملكية، و هو صورة من الصّفحة العقارية التي تسلم إلى المالك، و في الشّهادة التي تسلم إلى ذوي الحقوق.²

لابد الإشارة من أجل مسك مجموعة البطاقات العقارية أن يشير إلى محل تعديل للوضع القانوني لعقار محدد و مسجل في مجموعة البطاقات العقارية.³

¹ أنظر: أنور طلبية، الشهر العقاري والمفاضلة بين التصرفات؛ د.د. ن، مصر، 1996، ص 749-750.

² عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني - أسباب كسب الملكية - المجلد التاسع، منشورات الحلبي الحقوقية، لبنان، 2000، ص 439-440.

³ أنظر: المادة 4/14 من الأمر رقم 75-74، المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، الأمر السابق الذكر.

لا يمكن إجراء تعديل إلا باللجوء إلى القضاء، هذا ما أكدته القرار رقم 592724 الصادر بتاريخ 13-05-2010 عن الغرفة العقارية للمحكمة العليا أنه لا يمكن تعديل عقد ملكية مشهر بمقرر إداري¹، كما هو نفس الأمر الذي أكدته المادة 72 من المرسوم التنفيذي رقم 63-76 الذي أغفلته المادة 85 منه. يؤول الإختصاص للنظر في تعديل الوضعية القانونية للعقار إلى القسم العقاري المتواجد في دائرة اختصاصه العقار². كما يلزم توافر الشروط القانونية لرفع الدعوى حسب نصوص مواد قانون الإجراءات المدنية و الإدارية من 13 إلى 17³. كما تلزم المادة 17 منه إخضاع عريضة الدعوى المنصبة على تعديل في وضعية العقار للشهر⁴ و قد صدر قرار عن الغرفة العقارية للمحكمة العليا تحت رقم 448919 ، «عدم تطابق مضمون الدفتر العقاري ميدانيا مع العقد الرسمي ينقص من حجيته و يجعله قابلا للتعديل»⁵.

¹ المحكمة العليا، الغرفة العقارية، قرار رقم 592724 مؤرخ في 13/05/2010، قضية (ع.م) ضد (ز.أ.) مجلة المحكمة العليا، الجزائر، العدد 2، سنة 2010، ص 225-227.

² أنظر: المادة 519 من القانون رقم 08-09، المتضمن قانون الإجراءات المدنية و الإدارية، القانون السابق الذكر.

³ أنظر: المواد من 13 إلى 17 من القانون رقم 08-09، المتضمن قانون الإجراءات المدنية و الإدارية، القانون السابق الذكر.

⁴ أنظر: المادة 17 من القانون رقم 08-09، المتضمن قانون الإجراءات المدنية و الإدارية، القانون السابق الذكر.

⁵ المحكمة العليا، الغرفة العقارية، قرار رقم 448919 مؤرخ في 23/08/2008، قضية (ورثة ع - ق و ورثة ر - ص ، ضد ج - س) ، مجلة المحكمة العليا، العدد الأول ، سنة 2008، ص من 227 إلى 230.

الفرع الثاني

دعوى النقص

القسمة حق مشروع من الكتاب و السنة، قانونا و قضاء ، قال الله عز وجل جلاله في الآية الثامنة من سورة النساء: « وَ إِذَا حَضَرَ الْقِسْمَةَ أُولُو الْقُرْبَىٰ وَ الْيَتَامَىٰ وَ الْمَسَاكِينُ فَارْزُقُوهُمْ مِنْهُ وَ قُولُوا لَهُمْ قَوْلًا مَعْرُوفًا (8) »¹ نصّ المشرع الجزائري على أحكام الملكية الشائعة و حدد طرق الخروج من الشيوع عن طريق القسمة ذلك ما لم يكن الشيوع فيه إجباري في القانون المدني و ما يليها ، و نصت المادة 722 منه على: «لكل شريك أن يطالب بقسمة المال الشائع ما لم يكن مجبرا على البقاء في الشيوع بمقتضى نص أو اتفاق»².

كما أنه يحق لكل مالك طلب الخروج من القسمة بالطريقة التي يرونها، مع مراعاة الأحكام المتطرفة لناقص الأهلية. فالقسمة الودية تكون بموجب عقد رسمي ينتقل فيه نصيب كل متقاسم مفرزا و محددًا من حيث المساحة و الموقع و الحدود و لأبد من شهره حتى يرتب أثره في نقل الملكية لكل متقاسم.³ بما أن القسمة الإتفاقية عقد تسري عليه أحكام سائر العقود فإن وجوه الطعن فيها هي نفس أوجه الطعن في المحررات، كما قد يطعن فيها عن طريق نقض القسمة بسبب الغبن الذي يقع فيه أحدهم فهذه الأخيرة أقر لها القانون أحكاما خاصة بها.⁴ المشرع الجزائري كغيره من التشريعات الفرنسي، المصري و غيرهم أعطى للمتضررين من القسمة حق الطعن فيها طبقا للقواعد العامة كما أعطى للمتضررين من القسمة الرضائية الذين يقعون في غبن يزيد عن الخمس حق نقض هذه القسمة و هذا هو الطعن الذي يهم موضوع دراستنا، و قبل التفصيل في نقض القسمة الودية نقوم بذكر

¹ القرآن الكريم، سورة النساء، الآية 8.

² المادة 722 من الأمر رقم 75-58، المتضمن القانون المدني، الأمر السابق الذكر.

³ أنظر: المادتين 722 و 723 من الأمر رقم 75-58، المتضمن القانون المدني، الأمر نفسه.

⁴ حمزة قتال، شهر عريضة الدعوى العقارية، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق والعلوم التجارية؛ جامعة أحمد بوقرة بومرداس، الجزائر، 2006، ص31.

طرق القسمة على سبيل الإشارة.

أولاً- طرق القسمة:

صرح المشرع الجزائري لأي مالك على الشيوع حق طلب قسمة المال الشائع في أي وقت أراد ذلك، ما لم يكن مجبراً على البقاء في الشيوع قانوناً أو اتفاقاً و بموجب هذه القسمة يستأثر بجزئه المُفرز الذي يتناسب مع حصته في الشيوع ليصبح مالكا لِمَلِك مُفرز بعد أن كان مالكا لِمَلِك شائع و سمح القانون لكل شريك حق المطالبة بالقسمة بالطريقة التي يختارونها، و بذلك نجد أن لها شكلين:

1- قسمة إتفاقية:

تجري بين المتقاسمين في الملك المشترك بالطريقة التي يختارونها.¹ حيث يتم الإتفاق عليها بالإجماع و في هذه الحالة يقوم الشركاء بتحرير عقد القسمة، لدى الموثق و يوقعونه ثم يتولى الموثق إجراء شهره لأنه يتعلق بحقوق عينية عقارية.

2- القسمة القضائية:

هذه الأخيرة تتم في حالة عدم الإتفاق بين الشركاء على الطريقة الودية أو في حالة ما تواجد بينهم قاصر تطبيقاً لأحكام القانون المدني، أين نصت المادة 1/724 على: «إذا اختلف الشركاء في اقتسام المال الشائع فعلى من يريد الخروج من الشيوع أن يرفع الدعوى على باقي الشركاء أمام المحكمة»².

حيث يُلزم القانون في المادة المذكورة أعلاه الشريك المشاع أن يرفع دعوى القسمة على سائر الشركاء دون استثناء فيدخلوا خصوماً في الدعوى تحت طائلة عدم قبولها لعدم انتظام الإجراءات حيث صدر قرار رقم 47222 غير منشور مؤرخ في 17-12-1988، «أنه من المقرر قانوناً أن اختلاف الشركاء في قسمة المال المشاع يُلزم من يريد الخروج من الشيوع أن يرفع دعوى على جميع الشركاء، و أن تكون قسمة المال الشائع حصصاً إذا كان المال يقبل القسمة عيئاً.

¹ عبد الحميد الشواربي، مرجع سابق، ص 225.

² المادة 724 من الأمر رقم 75-58، المتضمن القانون المدني، الأمر السابق الذكر.

و لما قام قضاة الإستئناف- في قضية الحال- بالمصادقة على حكم المحكمة التي منحت منابا لأحد الشركاء دون الآخرين و دون أن يدخلوا في الخصام جميع ذوي الحقوق قائم بقضائهم كما فعلوا خرقوا المادة 724 من القانون المدني»¹.

لأن القضاء في دعوى القسمة هو حكم يؤثر في الملكية و تترتب عليه حقوق، و عليه يعد القول بأن دعوى القسمة هي مجرد دعوى إجراءات لا تأثير لصفة الخصوم فيها، غير سديد، و إذا رفعت دعوى القسمة على بعض الشركاء دون البعض الآخر، جاز لهم أن يتدخلوا في الخصومة من تلقاء أنفسهم². و الأصل في القسمة أن تكون عينا، حيث يستأثر كل شريك جزء مفرز من المال الشائع، لكن إذا كان هذا المال لا يقبل القسمة عينا فإن القسمة تتم بطلب أحد الشركاء بيع المال المشاع و ذلك أمام محكمة موطن المتوفى.

أما إذا كان الشائع عقارا لا يُعرف ابتداء ما إذا كان غير قابل للقسمة أو قابلا لها بعد معاينة من طرف المحكمة أو الغير، فإن الأمر يحتاج إلى البدء بالقسمة العينية ثم القسمة عن طرق التصفية أي في حالة إستحالة قسمة العقار عينا يتم البيع بالمزاد العلني و هذه الأخيرة هي قسمة تصفية مقررة بموجب المادة 724 من القانون المدني يجتمع قرار الشركاء فيه، والحكم الصادر بالقسمة يُعد مُثبتا للقسمة العقارية بعد شهره في المحافظة العقارية³.

ثانيا- شهر دعوى نقض القسمة.

القسمة إجراء غرضه إخراج الملاك من الملك الشائع إلى الملك الخاص ليستقل بما يؤول إليه عن باقي الشركاء. أما دعوى النّقض تعرف على أنّها تلك الدعوى التي

¹ عمر حمدي باشا، حماية الملكية العقارية الخاصة، ط11، دار هومه للطباعة والنشر، الجزائر، 2017، ص75.

² عمر حمدي باشا، المرجع نفسه، ص76.

³ عمر حمدي باشا، المرجع نفسه، ص77.

يطالب فيها الشريك في الشئوع أمام القضاء نقض القسمة الودية الحاصلة بالتراضي إذا أثبت أحد المتقاسمين أنه لَحِقَهُ منها غبن يزيد عن الخمس.¹

كما منحت المادة 722 من القانون المدني للمالك على الشئوع إمكانية طلب الخروج من الشئوع، في نفس الوقت فتح المشرع الجزائري للمتضررين من القسمة الودية حق نقضها بموجب أحكام المادة 732 من القانون المدني و التي تقابلها المادة 845 من القانون المدني المصري، حيث تنص المادة 732 من القانون المدني الجزائري على: «يجوز نقض القسمة الحاصلة بالتراضي إذا أثبت أحد المتقاسمين أنه لحقه منها غبن يزيد عن الخمس على أن تكون العبرة في التقدير بقيمة الشيء وقت القسمة»². و يجب أن ترفع الدعوى خلال السنة التالية للقسمة، و للمدعي عليه أن يوقف سيرها و يمنع القسمة من جديد إذا أكمل للمدعي نقداً أو عيناً ما نقص من حصته. ما لوحظ أن المشرع الجزائري اقتصر نقض القسمة على القسمة الودية، و لا يتعداها إلى القسمة التي تتم بواسطة المحكمة، لإفترض إحاطتها بالضمانات الواجبة للمساواة بين المتقاسمين.³

حسب المادة 732 فإنّ الدعوى المتعلقة بالغبن المنصوص عليه في المادة 90 من نفس القانون التي جاء فيها: «إذا كانت التزامات أحد المتعاقدين متفاوتة كثيراً في النسبة، مع ما حصل عليه المتعاقد من فائدة بموجب العقد أو مع التزامات المتعاقد الآخر و تبين أن المتعاقد المغبون لم يبرم العقد إلا أنّ المتعاقد الآخر قد استغل طيشه البين أو هواه الجامح جاز للقاضي بناء على المتعاقد المغبون أن يبطل العقد أو ينقص التزامات هذا المتعاقد....»⁴.

¹ أنظر: المادة 732 من الأمر رقم 75-58، المتضمن القانون المدني، الأمر السابق الذكر.

² المادة 732 من الأمر رقم 75-58، المتضمن القانون المدني، الأمر نفسه.

³ أنظر: حمزة قتال، المرجع السابق، ص32.

⁴ أنظر: المادة 90 من الأمر رقم 75-58، المتضمن القانون المدني، الأمر السابق الذكر.

من خلال ذلك فيجب لتطبيق مضمون المادة 90 مراعاة عدم الإخلال بالأحكام الخاصة للغبن طبقاً للمادة 91 من نفس القانون.¹

إذ أنه حتى يتمكن الشريك في الشيوخ الذي وقع في غبن من طلب نقض القسمة الاتفاقية، و يُعيد إجراء قسمة من جديد لابد من توافر الشروط التي يمكن إستنباطها من أحكام المادة 732 من القانون المدني ألا و هي:

- يجوز للمتقاسم الذي لحقه غبن يزيد الخمس نقض القسمة بمعنى لا يجوز نقض القسمة لغبن أقل من الخمس.

- لابد أن يتعلق نقض القسمة لغبن حاصل في قسمة اتفاقية أي بالتراضي لأنه لا يُتصور غبن في القسمة التي تتم بواسطة القضاء.

- تمّ تحديد أجل رفع دعوى نقض القسمة لغبن بسنة من وقت الوقوع في الغبن، و هذا الأجل لسقوط الدعوى لا للتقادم، و هو مقترن بالعقد لا بالعلم.

- يجوز للمدعى عليه أن يوقف سير الدعوى و يمنع القسمة من جديد إذا أتم للمدعي نقداً أو عينا ما كان ناقصاً من حصته.

- أن يكون تقدير الشيء بوقت إبرام العقد و ليس بوقت نقض القسمة.

- يجب رفع الدعوى ضد كل الشركاء، و في الحالة التي تنصب ضد أحدهم دون الباقي جاز لهم الدخول في الدعوى.

- لابد من إثبات الغبن بكل الطرق المتاحة.²

- لا تكون مقبولة إلا إذا كانت القسمة الاتفاقية صحيحة و عدل عنها طرف بسبب الغبن تطبيقاً لنصوص المادتين 324 مكرراً و 732 من القانون المدني.

لابد من شهر عريضة رفع دعوى نقض القسمة الودية لدى المحافظة العقارية و إيداعها لدى أمانة الضبط للقسم العقاري لمحكمة تواجد العقار حسب المواد 17 و 519 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية.

¹ أنظر: عبدالله مسعودي، المرجع السابق، ص77.

² أنظر: حمزة قتال، المرجع السابق، ص32.

المبحث الثاني

الدعوى العقارية الواجبة الشهر من اختصاص القضاء الإداري

أوكل المشرع الجزائري للسلطة الإدارية المختصة إصدار القرارات، إلا أنه يمكن أن تصدر قرار يمس بمصالح الأفراد و المصلحة العامة¹، فأعطى المشرع لسلطة التحقيق العقاري اتخاذ القرارات منها قرارات ثبوت أو عدم ثبوتها لمقدم الطلب، كما خول القانون للحائز حق طلب الحصول على شهادة الحيازة طبقا للمادة 39 من قانون التوجيه العقاري في الأراضي التي تمّ فيها المسح²، و أضاف لهيئة المحافظة العقارية إصدار قرارات من بينها رفض الإيداع أو الإجراء، في نفس الوقت أعطى للمتضررين من هذه القرارات حق الطعن فيها أمام القضاء الإداري كونها صادرة من جهة إدارية كما يجب شهرها طبقا للمادة 85 من المرسوم 63-76 المتضمن تأسيس السجل العقاري كونها حقوق مشهورة.

يُعرف الأستاذ عمار عوابدي دعوى الإلغاء أنها هي الدعوى القضائية الإدارية الموضوعية و العينية التي يحركها و يرفعها ذوو الصفة و المصلحة أمام جهات القضاء المختصة في الدولة للمطالبة بإلغاء قرارات إدارية غير مشروعة. و تنحصر سلطة القاضي فيها في البحث عن شرعية القرارات الإدارية المطعون فيها بعدم الشرعية³. و لرفع دعوى الإلغاء يجب توافر الشروط الموضوعية و الشكلية المنصوص عليها في قانون الإجراءات المدنية و الإدارية، بما أن موضوع المذكرة يتمحور حول شهر الدعوى العقارية، فإن محل الطعن الذي يخص موضوعنا هو ذلك الطعن ضد القرارات الصادرة من طرف الهيئات الإدارية و التي تمس بالحقوق العقارية أو العينية العقارية المشهورة، و عليه قسمنا المبحث إلى مطلبين لنعالج في المطلب الأول الإلغاء الصادر بشأن

¹ عابدة دريم، الرقابة الإدارية على أشغال التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري، ط1، دار قانة للنشر و التوزيع، الجزائر، 2011، ص154.

² أنظر المادة 39 من القانون رقم 90-25، مؤرخ في 18/11/1990، المتضمن قانون التوجيه العقاري، ج. ر. ج. عدد 49، المعدل و المتمم بالأمر رقم 95-26 المؤرخ في 25/09/1995، ج. ر. ج. عدد 55.

³ عوابدي عمار، النظرية العامة للمنازعات الإدارية في النظام القضائي الجزائري، الجزء الثاني، د. ط، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 1998.

التحقيق العقاري و إلغاء شهادة الحياة الواجبة الشهر، في حين أدرجنا الإلغاء الخاضع للشهر المتعلق بشأن دفتر العقاري في المطلب الثاني.

المطلب الأول

دعوى الإلغاء المتعلقة بالتحقيق العقاري و شهادة الحياة الواجبة الشهر

من أجل إعداد سندات الملكية وتسليمها لكل مالك عقار و حق عيني عقاري لجأ المشرع إلى إجراءات التحقيق العقاري غير أنها لا تخلو من المنازعات بشأن تطبيق أحكام القانون رقم 02-07 ، غير أن صدر المنظم هذا القانون من أجل تنظيم الملكية العقارية و استقرارها وتطورها وفق ما تقتضيه التنظيمات العقارية الحديثة¹، فأتى المشرع الجزائري بمشروع القانون رقم 02-07 المتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية و تسليم السندات².

كما يظهر أيضا في بعض الأحيان أشخاص يحوزون على حق ملكية في حين أنهم لا يملكون عقد أو دليلا كتابيا، يمكن لهم إدعاء الحياة المفيدة التي تكون وسيلة للإثبات في حالة ما إذا كانت الحياة بعيدة المدى يمكن أن تؤدي بالحائز إلى التقادم المكسب³، و قد حدد المرسوم التنفيذي رقم 91-254 المؤرخ في 1991/07/37 كيفية إعداد شهادة الحياة و تسليمها.

غير أن المشرع الجزائري قد أعطى للمتضررين من عمليات التحقيق العقاري، و كذا من تسليم شهادة الحياة حق للطعن أمام القضاء عن طريق طلب إلغائها و يظهر ذلك في محتوى المادة 85 من المرسوم التنفيذي رقم 76-63 السالف الذكر، و قد ألزمت

¹ ليلي لبيض، المرجع السابق، ص 83-84.

² قانون رقم 02-07 مؤرخ في 2007/02/27 ، يتضمن تأسيس إجراءات معاينة حق الملكية العقارية و تسليم السندات، ج.ر.ج. عدد 15.

³ عمار علوي، الملكية والنظام العقاري في الجزائر (العقار)، ط7، دار هومه للطباعة و النشر، الجزائر، 2013، ص 135.

خضوع العريضة الافتتاحية لعملية الشهر العقاري لدى المحافظة العقارية. سوف نقوم في هذا المطلب بدراسة محل إلغاء القرارات الصادرة بشأن عملية التحقيق العقاري (الفرع الأول)، و إلغاء شهادة الحياة (الفرع الثاني).

الفرع الأول

محل دعوى إلغاء قرارات التحقيق العقاري

تسليم سندات الملكية في إطار التحقيق العقاري ينظمه القانون رقم 07-02 و المرسوم التنفيذي رقم 76-63، الغرض منه إنشاء حقوق عقارية عينية في مناطق لم يتم بعد مسح الأراضي فيها، و قد استحدثت المشرع هذا السند كبديل عن عقد الشهرة الذي تم إلغائه و هذا الأخير لا يخلو من النزاعات، غير أننا نكتفي بتلك الواجبة الشهر و الخاضعة للقضاء الإداري.

يفتح إجراء التحقيق العقاري لكل من يتقدم بطلب، بمعنى أنه إجراء اختياري خلافا لعملية المسح العام للأراضي التي تغطي كل إقليم بصفة آلية و إلزامية، حيث جاء في المادة 6 من القانون 07-02 أن كل مواطن يمكنه أن يطلب فتح تحقيق فردي، و تنص أيضا على إمكانية فتح تحقيق جماعي يجيز من خلاله للمواطنين أن يودعوا طلبات فردية.¹

نتائج التحقيق العقاري الميدانية التي يقوم بها المحقق العقاري أثناء أداء مهامه عند تحليله التصريحات و الشهادات و الوثائق و مختلف التحريات و التي تقضي رفض الاعتراف بالحياة و التقادم المكسب تؤدي إلى إيداع الملف و محاضر التحقيق إلى المسؤول الولائي لمصالح الحفظ العقاري الذي يحرر مقرر مسبب برفض الترقيم العقاري يبلغ حسب الحالة إلى المعني صاحب طلب فتح التحقيق أو المعنيين أو الوالي في أجل أقصاه ستة أشهر من تاريخ إيداع الطلب.²

¹ زهدور أنجي هند ، حماية التصرفات القانونية و إثباتها في ظل نظام الشهر العقاري، أطروحة دكتوراة لنيل شهادة دكتوراة علوم في الحقوق ، جامعة وهران، 2016 ، ص127.

² عبد العزيز محمودي، "التحقيق العقاري كآلية لتسليم سند الملكية العقارية الخاصة"، مجلة الإدارة والتنمية للبحوث و الدراسات، العدد01، المجلد09، جامعة البليدة، الجزائر، 2020، ص113.

كما له إذا أثبت حق الملكية لفائدة مقدم الطلب أن يحرر محضر نهائي مقررا متعلق بالترقيم العقاري باسم المالك المعني بالتحقيق العقاري، و يرسله لإشهاره¹. إلا أن المشرع الجزائري فسح المجال للمتضررين من القرارات الصادرة بموجب التحقيق العقاري الطعن فيها إداريا، و في حال فشل جلسة الصلح التي يجريها المحقق العقاري ، لا يبقى للمتضرر و أصحاب المصلحة فيها سوى اللجوء إلى الجهة القضائية المختصة لطلب إلغاء القرارات الصادرة في حقهم².

ما يخصنا في هذا الأمر هو الإلغاء الذي يخدم موضوعنا و محله الواجب الشهر لدى المحافظة العقارية عملا بأحكام المادة 85 من المرسوم 63-76 المتضمن تأسيس السجل العقاري و كذا المادة 17 من القانون الإجراءات المدنية و الإدارية.

حيث سمح المشرع الجزائري للمتضررين من تسليم سند الملكية في إطار التحقيق العقاري حق الطعن في هذا القرار و يجب شهر عريضة دعوى إلغاء القرار المتضمن رفض الترقيم و كذا إلغاء قرار الترقيم العقاري.

أولاً- دعوى إلغاء قرار التحقيق العقاري.

يقوم المحقق العقاري أثناء مهامه حتما بتسجيل الإحتجاجات أو الإعتراضات المثارة أثناء التحقيق العقاري في سجل خاص معد خصيصا لهذا الغرض. و في حالة تسجيل اعتراضات تُقيد هذه الأخيرة في السجل الخاص و يحدد المحقق العقاري جلسة صلح و يحرر محضر في نهاية الجلسة يتضمن محتوى الصلح من عدمه، و في حالة ما إذا انتهت محاولة الصلح بالفشل يبين في محضره مبينا فيه مواقف و مطالب الأطراف و ما قدمه كل من مستندات لدعم اعتراضه، و يسلم لكل منهم نسخة من المحضر³، فإذا سجل اعتراض و لم تفلح محاولة الصلح يجوز لهؤلاء رفع دعوى أمام الجهة القضائية المختصة، و من حيث الاختصاص النوعي طبقا للمادة 32 من القانون 08-09 فإذا

¹ ليلي لبيض، المرجع السابق، ص89.

² أنظر: عبد الحفيظ بن عبيدة، إثبات الملكية العقارية والحقوق العينية العقارية في التشريع الجزائري، ط8، دار هومة للطباعة والنشر، 2013، ص220-223 .

³ أنظر: عبد الحفيظ بن عبيدة، المرجع السابق، ص219.

كان من الأشخاص الطبيعيين أو المعنويين الخاضعين للقانون الخاص فهي من اختصاص القضاء العادي، إلا أننا سنركز في هذا المبحث على الاختصاص الإداري و ذلك ما سنفصل فيه.

حيث إذا كان النزاع بين طالب إثبات الملكية و أشخاص معنوية إدارية كالببلدية، أو مديرية أملاك الدولة، أو المؤسسات العمومية ذات الصبغة الإدارية فالاختصاص يؤول لجهة القضاء الإداري، أما من حيث الاختصاص الإقليمي طبقا للمادة 803 من نفس القانون التي نصت على تحديد الاختصاص الإقليمي للمحاكم طبقا للمادتين 37-38 من هذا القانون ، و طبقا للمادة 37 منه يكون الاختصاص للمحكمة الواقعة في دائرة اختصاصها موطن المدعى عليه، و إن لم يكن له موطن معروف فيؤول الاختصاص للمحكمة الإدارية التي يقع فيها آخر موطن له، و في حالة اختيار الموطن فيؤول الاختصاص طبقا لهذا الأخير للجهة القضائية التي يقع في دائرة اختصاصها موطن أحدهم، و الجدير بالذكر أن المشرع لم يأخذ بموقع العقار كأساس لاختصاص المحاكم الإدارية.

و طبقا للمادة 12 من القانون 07-02 فقد حددت آجال رفع الدعوى بشهرين من تاريخ تسليم المعنيين محضر عدم الصلح تحت طائلة رفضها و كما ألزمت الفقرة 5 من المادة 12، والمادة 85 من المرسوم 76-63، تكون العريضة الافتتاحية مستوفية لأحكام المواد 13 و 14 و ما يليها من قانون الإجراءات المدنية والإدارية و لابد من شهرها لدى المحافظة العقارية¹.

في حالة رفع الدعوى يترتب عليها توقيف جميع إجراءات معاينة حق الملكية العقارية و إثباتها إلى غاية صدور حكم أو قرار في الدعوى و استنفذوا طرق الطعن العادية نهائي حائز لقوة الشيء المقضي فيه طبقا لنص المادة 383 من القانون المدني، و عند صدور

¹ أنظر: عبد الحفيظ بن عبيدة، المرجع السابق، ص 220-223.

هذا الأخير يكمل إجراءات التحقيق طبقاً لمقتضى القرار أو الحكم¹، و في حالة عدم شهر الدعوى رغم تبليغ المدعى بذلك يستمر المحقق إجراءاته.

بهذا الصدد ترى الأستاذة ليلي لبيض: أن ما جاءت به المادة 12 من قانون رقم 07-02 والمرسوم التنفيذي رقم 08-147 من شهر عريضة الدعوى و ما رتبت عليه من آثار يختلف عن أحكام المادة 85 من المرسوم التنفيذي رقم 76-63، و كذا أحكام المادة 17 من القانون 08-09 و التي لم توجب شهر الدعاوى القضائية إلا تلك الرامية إلى النطق بفسخ أو إبطال أو إلغاء أو نقض أو تعديل حقوق ناتجة عن وثائق تمّ شهرها، إذ أن مبرر الشهر هنا هو المنازعة في حقوق مشهرة الشيء الذي لا وجود له في المنازعات في اعتراضات التحقيق العقاري، لأن الحق ليس ثابتاً بعد، و سندات الملكية لم تحرر و لم تُشهر بعد².

ثانياً- دعوى إلغاء قرار رفض الترقيم.

عند الانتهاء من عملية التحقيق، و تكون النتيجة لا تثبت حق المعني في الترقيم يحرم مدير الحفظ العقاري مقررًا بسبب فيه قراره برفض الترقيم العقاري وملزم بتبليغ قراره في أجل ستة أشهر كأجل أقصى تسري من يوم إيداع طلب فتح التحقيق العقاري، وطبقاً للمادة 17 فقرة 2 من القانون 07-02 يكون مقرر الرفض قابلاً للطعن أمام الجهة القضائية الإدارية المختصة خلال الآجال المقرر قانوناً للطعن في القرارات الإدارية³، و يحق للمعني الطعن في هذا القرار في خلال مدة 4 أشهر تسري من يوم تبليغ المقرر عملاً بالمادة 829 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية بموجب دعوى إلغاء أمام المحكمة الإدارية المختصة التي يقع في دائرة اختصاصها موطن المدعي عليه⁴، لا بد من توفر الشروط الموضوعية و الشكلية لصاحب المصلحة لرفع دعوى إلغاء أمام

¹ أنظر: عبد الحفيظ بن عبيدة، المرجع السابق، ص 223-224.

² أنظر: ليلي لبيض، المرجع السابق، ص 91.

³ أنظر: عبد الحفيظ بن عبيدة، المرجع السابق، ص 225-227.

⁴ أنظر: عبد الحفيظ بن عبيدة، المرجع نفسه، ص 227-228.

القضاء و كما ألزمت المادتين 85 مرسوم 76-63 و كذا المادة 17 من الإجراءات المدنية والإدارية من إخضاع العريضة لشهرها لدى المحافظة العقارية.

ثالثا- دعوى إلغاء الترقيم العقاري.

عندما يتم إجراء لمعينة حق الملكية العقارية و يصدر موقرا بالتّرقيم العقاري، باسم الحائز محل التحقيق العقاري، ينفذ هذا المقرر بإخضاعها لإتمام إجراءات شهر الحقوق العقارية المعينة و المثبتة في مقرر الترقيم العقاري، و كذا تسجيل و شهر هذا القرار و يتم تحرير سند الملكية و يسلم للمعني، ثم يكتشف فيما بعد أن الترقيم تمّ على أساس تقديم وثائق مزورة أو على أساس تصريحات غير صحيحة ، يقوم المسؤول الولائي لمصالح الحفظ العقار طبقا لمقتضيات أحكام المادة 18 من القانون 07-02 برفع دعوى قضائية أمام المحكمة الإدارية للمطالبة بإلغاء الترقيم العقاري المعني أي إلغاء مقرر الترقيم و ما ترتب عنه من آثار و إجراءات. فَيُباشِر رفع الدّعى تلقائيا أو بناء على طلب و طعن أحد الأشخاص في هذه التّصريحات و الوثائق التي على أساسها تمّ التّرقيم العقاري¹.

و يتبين مما سبق ذكره أنّ المشرع أعطى للمدير الولائي للحفظ العقاري صلاحية اللجوء إلى القضاء إذا تمّ الترقيم على أساس تصريحات كاذبة و وثائق مزورة، و له حق رفع دعويين واحدة أمام القاضي الإداري للإلغاء قرار الترقيم و ثانية أمام وكيل الجمهورية لتحريك دعوى عمومية نتيجة إثبات بوثائق مزورة عملا بأحكام المادة 18 من القانون 07-02. دون أن ننسى توفر الشروط الواجبة لرفع الدعوى و كذا من شهر العريضة الافتتاحية للدعوى كون هذا الطّعن يرمي إلى إلغاء حق مشهر

¹ أنظر: عبد الحفيظ بن عبيدة، المرجع نفسه، ص 228-229.

فلا بد من إشهار العريضة عملاً بالمادة 85 مرسوم 76-63 و كذا المادة 17 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية.

الفرع الثاني

دعوى إلغاء شهادة الحيازة

شهادة الحيازة هي شبه عقد أو مقرر إداري يكتسي طابعاً رسمياً أي محرر رسمي يثبت للحائز حق الحيازة على العقار محل الشهادة بعد إتمام إجراءات تسجيلها و إشهارها غير أن هذه الشهادة لا ترتقي إلى سند الملكية لكن يمكن أن تكون سنداً قوياً لاكتساب الملكية عن طريق التّقدم المُكسب وفقاً للإجراءات القانونية السّارية المفعول.¹ فالحيازة هي ممارسة الصلاحيات المرتبة بالحق على العين سواء كان الشخص مالكا أم لا فيفترض أن الشخص الغير المالك للعين يتصرف كأنه هو المالك² و قد نصت المادة 39 من قانون التوجيه العقاري على «يمكن لكل شخص حسب مفهوم المادة 823 من الأمر رقم 75-58 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975، يمارس في أراضي الملكية الخاصة التي لم تحرر عقودها ملكية مستمرة و غير منقطعة و هادئة و علانية يشوبها شبهة أن يحصل على سند حيازي يسمى "شهادة الحيازة" و هي تخضع لتشكيليات التسجيل والإشهار العقاري و ذلك في المناطق التي لم يتم فيها إعداد تسجيل مسح الأراضي»³، كما جاء المرسوم التنفيذي رقم 91-254 من أجل تطبيقها و فصل في شروط كيفية إعدادها و شروطها.

حيث أنه لكل شخص حتى إن كان ليس مالكا أن يتقدم بطلب للحصول على شهادة الحيازة بشرط أن يكون حائزاً في أراضي ملكية خاصة، و التي لم تحرر عقودها بعد، مع احترام شروط الحيازة بأن تكون هادئة و علانية و ليست مشوبة بشبهة، يُفهم أيضاً أنه لا يمكن تقديم طلب للحصول على شهادة الحيازة في الأراضي التي تم

¹ أنظر: عبد الحفيظ بن عبيدة، المرجع السابق، ص133.

² عمار علوي، المرجع السابق، ص135.

³ المادة 39 من القانون رقم 90-25، يتضمن قانون التوجيه العقاري، القانون السابق الذكر.

إجراء المسح العام فيها، لكنّه جائز قبل المسح أو عند القيد الأول بشرط أن يُرفع في تصرف قانوني لسند الملكية المُحرر في إطار قانون التحقيق العقاري أو حكم تثبت اكتسابها بالتقادم¹، و تعتبر الحيّزة تلك السيطرة الفعلية التي يمارسها شخص على شيء أو إستعماله لحق عيني باعتباره مالك لشيء أو صاحب حق عيني عليه².

تمنح شهادة الحيّزة من طرف رئيس البلدية و هي شهادة رسمية لا تنتقل الملكية إنّما ترتب بعض آثار التي لا يعرف بها سوى المالك، علما أنّه بعد إتمام عملية المسح و تسليم الدّقتر العقاري فإنّ هذا السّند عقد إداري صادر من جهة إدارية و الطّعن فيه يخضع للاختصاص القضائي الإداري³.

فالحائز المتحصل على سند حيّزي عومل من طرف المشرع معاملة المالك الذي يحوز سند ملكية مُشهر⁴.

كما أنّ الحيّزة رغم كونها واقعة مادية فهذا لا يعني أنّها تستعصي على الشهر⁵. رغم ما أقره المشرع الجزائري الحائز غير أنّ ذلك لا يعني عدم قابليتها للطعن، و هو الأمر الذي يهم دراستنا أي الطعن عن طريق إلغاء شهادة الحيّزة، إذ أنّه في حالة ظهور المالك الحقيقي الذي يحوز سند ملكية رسمي فقد أعطى له القانون حق رفع دعوى إلغاء شهادة الحيّزة المقدمة للحائز و يختص فيها قاضي الغرفة الإدارية المحلية على أساس أنّ الدعوى في هذه الحالة ترفع لإلغاء وثيقة إدارية محلية تتمثل في شخص رئيس المجلس الشعبي البلدي كون أنّ رئيس البلدية هو الذي سلّم هذه الشّهادة بناء على طلبها فيرفع المالك الحقيقي دعوى ضد البلدية⁶.

ترفع دعوى الإلغاء أمام المحكمة الإدارية الكائن بدائرة اختصاصها العقار المعني

¹ ليلي زروقي، المرجع السابق، ص78.

² محند أمقران بوشير، قانون الإجراءات المدنية والإدارية (نظرية الدعوى، نظرية الخصومة، الإجراءات الإستثنائية)، ط4، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 1998، ص91.

³ ليلي زروقي، المرجع السابق، ص64.

⁴ عمر حمدي باشا، محررات شهر الحيّزة، دار هومة للطباعة و النشر، الجزائر، 2001، ص156.

⁵ عمر حمدي باشا، حماية الملكية العقارية الخاصة، المرجع السابق، ص132.

⁶ عمر حمدي باشا، محررات شهر الحيّزة، المرجع السابق، ص174.

و يمكن مطالبة رئيس البلدية بالتعويض عن الأضرار اللاحقة بالمالك.¹ دون أن ننسى أن تتوفر في رافع الدعوى شروط رفع الدعوى مع ضرورة شهر الدعوى و هذا ما أكدته المادة 17 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية.²

لكن شهادة الحيابة تُعطي لصاحبها صلاحيات و هذه تعد خطيرة بعد ظهور المالك الحقيقي، و علما أنه في حالة ظهور المالك الحقيقي، فإن الرهن الذي يكون قد أنشأه الحائز يبقى صحيحا و يسري في مواجهة المالك.³

يلاحظ أن شهادة الحيابة تمنح الحائز حق الاستعمال و الاستغلال إضافة إلى بعض التصرفات لا يُعترف بها إلا للمالك عدا البيع و الهبة أو الحقوق العينية العقارية الأخرى فهي ذات آثار خطيرة تجعل المالك الحقيقي إذا ظهر و حصل على إلغاء شهادة الحيابة ملزما بالتصرفات التي قام بها الحائز في حدود صلاحياته من بناء و رهن و غيره.⁴

المطلب الثاني

دعوى الإلغاء المتعلقة بالدفتر العقاري

المحافظ العقاري هو المسؤول الأول على مراقبة صحة السندات المستوجب شهرها و من صلاحياته رفض إيداعها أو إشهارها إذا لم تتوفر الشروط القانونية، فالمرسوم 63-76 نصّ على صلاحياته في المواد 03-14-22-61 و ما يليها و نجد منها الفحص قبل قبول الإيداع فيمكنه بعدها القيام برفض الإيداع إذا تخلف شرط أو إجراء، و إذا قَبِلَ الإيداع فيمكنه أيضا رفض إجراء الشهر بقرار مسبب، و من صلاحياته القيام بإلغاء الشهر بعد قبوله إذا تبين له أنه قد قام بها على أساس الخطأ، و من مهامه

¹ ليلي زروقي، المنازعات العقارية (شهادة الحيابة)، دار هومة للطباعة و النشر و التوزيع، الجزائر، 2016، ص91.

² أنظر: المادة 17 من القانون رقم 08-09، المتضمن قانون الإجراءات المدنية و الإدارية، القانون السابق الذكر.

³ عمر حمدي باشا، محررات شهر الحيابة، المرجع السابق، ص156.

⁴ ليلي زروقي، المرجع السابق، ص91.

أيضا القيام بتقييم العقارات سواء كان مؤقتا أو نهائيا، وهذا الأخير يسلم بمقتضاه الدفتر العقاري.¹

غير أن هذه القرارات قد يتضرر منها من أحس أنه تمّ التّعدي على حقه بموجب إصدارها، و من ثمة أقرّ المشرع للمتضررين حق طلب الطّعن فيها و هو ما يتضح في قانون الشهر العقاري رغم تبنيه لنظام الشهر العيني.

الفرع الأول

دعوى إلغاء قرارات الرّفص

منح المشرع الجزائري صلاحيات للمحافظ العقاري في إصدار قرار الرّفص سواء للإيداع و يكون وقت الإيداع بعدما يقوم بمعاينته و يجد فيها عيب، كما أن له سلطة رفض إجراء الشّهر و هذا يكون بعد قبوله للإيداع و مروره للمراقبة البعدية.

كما يحق له إلغاء الشهر الذي قام به في حال اكتشافه أنه أشهرها عن طريق الخطأ. يترتب بذلك أنه من أجل إشهار الوثائق لدى المحافظة العقارية يتم إيداعها بمراعاة جميع الشروط و الإجراءات من ضرورة تعيين العقارات و الأشخاص تعيينا دقيقا و لابد من تقديمها في شكل رسمي، ينبغي للموثقين و كتاب الضبط و السلطات الإدارية أن يعملوا على إشهار كل محرر واجب الشهر ضمن الآجال المحددة قانونا و بصفة مستقلة عن الأطراف.²

في حالة وجود غياب أحد الوثائق أو البيانات المطلوبة، أو متعلق بوجود نقص أو خلل في تعيين الأطراف (عدم تطابق مع بيانات بطاقة التعريف الوطنية أو شهادة الميلاد أو رقمها) و تحديد العقارات في المحرر المودع، و قد تم تحديد أسباب الرّفص في المادة 100 من المرسوم 76-63، و قبل أن يتخذ المحافظ العقاري قراره القاضي برفض

¹ أنظر: ليللى زروقي، المنازعات العقارية (نظام الشهر وإجراءاته في القانون الجزائري)، المرجع السابق، ص 57-58.

² أنظر: المادة 90 من المرسوم 76-63، المتضمن تأسيس السجل العقاري، المرسوم السابق الذكر .

الإيداع يجب عليه حصر جميع صور العيوب و النفاص من أجل تجنب حالات رفض الإيداع المتكررة حتى يستطيع المودع تصحيحها، و إذا لم يتم تصحيحها فيتم رفض الإيداع النهائي، و قد ألزم القانون المحافظ العقاري بتبليغ قراره عن طريق رسالة موصى بها توجه لمودعي العقود و المحررات و يجب أن يكون قراره مسببا قانونا و محدد التاريخ و موقع عليه، ثم يتم تبليغه للمعني¹.

يبلغ المحافظ العقاري قراره بالرفض في أجل خمس عشرة يوم، كما يحدث أن يقبل المحافظ العقاري إيداعها بمصلحته إلا أنه يرفض إجراء عملية الإشهار إذا تبين له بعد فحصه العميق أنّ الوثائق المُراد شهرها يشوبها عيب من العيوب التي تتطلب إلى رفضها، و في هذا الشأن صدر عن مجلس الدولة قرار رقم 203106 الصادر بتاريخ 12 جوان 2000، أيّد فيه مجلس الدولة القرار المستأنف الصادر عن الغرفة الإدارية الرامية إلى رفض الدعوى لعدم التأسيس استنادا إلى أن القرار الإداري الصادر عن والي ولاية بجاية الذي يفيد تنازله عن قطعة أرض لم يتم شهرها من طرف المحافظ العقاري بناء على نص المادة 105 من المرسوم التنفيذي 76-63.²

حددت المواد 100-101-104-105-106، الأسباب المؤدية لرفض المحافظ

العقاري للقيام بإجراء الشهر من نفس المرسوم³.

تعد قرارات المحافظ العقاري برفض إجراء الشهر من صلاحياته، حتى و إن سبق قبول إيداعها هذا إذا تبين له بعد فحصها وجود ما يمنع عملية إجراء الشهر من مخالفات و عيوب يستحيل معها إجراء الشهر يستوجب عليه أن يقوم بالتبليغ في أجل خمس عشرة يوما ابتداء من تاريخ الإيداع لتسوية الوضعية الغير القانونية و يؤشر على البطاقة العقارية (إجراء قيد الانتظار) ، بعد إتمام الوثائق، يؤشر على البطاقة العقارية التي تحمل

¹ خالد رمول، المحافظة العقارية كآلية للحفظ العقاري في التشريع الجزائري، قصر الكتاب، الجزائر، 2001، ص129.

² مجيد خلفوني، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، ط5، دار هومه للطباعة والنشر، الجزائر، 2018، ص203.

³ أنظر: المواد 100-101-104-105-106 من المرسوم 76-63، المتضمن تأسيس السجل العقاري، المرسوم

السابق الذكر .

عبارة (إجراء قيد الانتظار) بالإجراء النهائي، يكون له أثر رجعي إلى تاريخ الإيداع من أجل الترتيب في سجل الإيداع، و إن لم يرق المعني بإصلاح العيب أو إيداع الوثائق التعديلية خلال 15 يوما من تاريخ التبليغ، يرفض المحافظ العقاري الشهر و يكتب عبارة الرفض في العمود المخصص للملاحظات في سجل الإيداع موضحا فيها تاريخ رفض القرار و النص القانوني الذي يبرر هذا القرار و حددت المادة 101 من المرسوم سابق الذكر و كذا المادتين 104 و 107 أسباب رفض الإجراء¹.

في حال قام المحافظ العقاري بالإجراء و تبين له بعدها أنه قد أخطأ يمكنه اتخاذ قرار الرفض النهائي للوثيقة دون إتباع إجراءات الرفض النهائي، و تُعد قرارات المحافظ العقاري بمباشرة رفض الإيداع أو الإجراء من الصلاحيات المخولة له و إصدارها ينجم عنها توقيف عملية الشهر العقاري لتصرف معين، و تفاديا لتعسف المحافظ العقاري من استغلال و استعمال هذه الصلاحيات، فقد منح القانون للمتضررين منها حق طلب إلغائها أمام القضاء².

كما نفهم من نص المادة 24 من الأمر رقم 74-75 على أن قرارات المحافظ العقاري يجوز الطعن فيها أمام الجهة القضائية المختصة إقليميا و يفهم منها أن المحكمة الإدارية هي المختصة لأن المحافظ العقاري هو جهة إدارية تمثل المدير الولائي للحفظ العقاري، و تأسيسا لما سبق لكي يتمكن المتضرر بالقيام بهذا الإلغاء يُلزم المحافظ العقاري بتبليغ قرار رفض الإيداع، أو رفض الإجراء³، و يقدم هذا التبليغ المسبب تسببها قانونيا، للمعني في أجل شهرين للطعن أمام الجهة القضائية المختصة، و توجه الدعوى ضد المحافظ العقاري بصفة ممثلا لوزير المالية وفقا لإجراءات التمثيل القضائي، تختص به المحكمة الإدارية المختصة إقليميا، وفي حالة قرار الرفض النهائي للإجراء بعد اكتشاف

¹ مجيد خلفوني، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، المرجع السابق، ص 204.

² مجيد خلفوني، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، المرجع نفسه، ص 205.

³ أنظر: المادة 108 من المرسوم 76-63، المتضمن تأسيس السجل العقاري، المرسوم السابق الذكر.

الخطأ فيتم تبليغ المدير الولائي، و هذا الأخير يباشر دعوى إلغاء القرار الإداري.¹ استنادا للمادة 110 من المرسوم التنفيذي 91-65 المؤرخ في 02-03-1991 و المذكرة رقم 4318 المؤرخ في 27-03-1998 ، التي ألزمت المحافظ العقاري بالإلغاء في الحين و بدون أي شرط لكل المحررات المشهورة خرقا للأحكام التشريعية و التنظيمية المعمول بها و إبلاغ المدير الولائي بهذا الإلغاء، ففي هذه الحالة يكون للمدير الولائي صفة التمثيل كمدع أمام الجهة القضائية الإدارية للطعن في إلغاء الحقوق المشهورة كما يجوز للمتضرر حق رفع دعوى قضائية ضده إذا تضرر منها أو كان له حق فيها².

دون أن ننسى توافر الشروط الموضوعية و الشكلية في رافع الدعوى كما ألزمت المادة 85 من المرسوم التنفيذي 76-63 من إخضاع العريضة الافتتاحية للطعن في الحقوق المشهورة كون أن رفض الإجراء و الإيداع يمس بالحقوق العقارية الواجبة الشهر. و هو ما أكدته المادة 17 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية.

الفرع الثاني

دعوى إلغاء قرار الترقيم المؤقت

بعد إيداع وثائق مسح الأراضي لدى المحافظة العقارية يعمل المحافظ العقاري على ترقيم العقارات إما يكون ترقيمًا مؤقتًا لمدة (4) أربعة أشهر أو عامين، أو ترقيمًا نهائيًا و هذا الأخير يسلم به الدفتر العقاري.

كرس المشرع الجزائري فتح طلب الاحتجاج للمتضررين الذين لهم مصلحة الطعن في قراره، و قد نصت المادة 15 من المرسوم 63-76 المعدلة بموجب المادة الأولى من

¹ أنظر: المادة 110 من المرسوم التنفيذي 91-65، المتضمن تنظيم المصالح الخارجية لأملاك الدولة و الحفظ

العقاري، المؤرخ في 02 مارس 1991، ج.ر.ج. عدد 15.

² أنظر: ليلي لبيض، المرجع السابق، ص140-143.

المرسوم 80-210¹ التي عدلت الفقرة الرابعة من المادة 15 من المرسوم 63-76، على أن المنازعة في الترقيم المؤقت يكون أمام المحافظ العقاري في خلال المدة المذكورة أي أربعة أشهر أو سنتين حسب الحالة، و يتم استدعاء المعنيين بموجب رسالة موسى عليها من طرف المحافظ العقاري الذي يملك سلطة المصالحة بين المتنازعين، فإن فشل في تحقيق الصلح يبلغ للطرف المعني رأيه، و يحق لهذا الأخير في أجل 6 أشهر رفع دعوى أمام القاضي العقاري المختص إقليميا إذا كان النزاع من أشخاص القانون الخاص، إذ أن النزاع القائم بين أشخاص يحكمهم القانون العام كالدولة، أو البلدية أن يلجؤوا لطلب إلغاءه أمام المحكمة الإدارية، و يظهر أنّ المشرع حدد أجل ستة أشهر كأجل مسقط و إلا سقط حقه في الطعن².

في حالة ما إذا رفعها في الأجل المحدد فإن الترقيم يحافظ على طابعه إلى غاية صدور حكم قضائي نهائي و ألزمت المادة 15 المذكورة أعلاه بتبليغها للمحافظ العقاري³.

في هذه الحالة لا بد من توافر الشروط الضرورية لرافع الدعوى كما ألزمت المادة 85 من المرسوم التنفيذي رقم 63-76، و كذا المادة 17 من القانون 08-09 من تقديم عريضة لشهرها تحت طائلة عدم قبولها شكلا، و يؤول الاختصاص للمحكمة الإدارية الواقع في دائرة اختصاصها العقار طبقا للمادة 516 من القانون 08-09 التي نصت على أن الترقيم يؤول الاختصاص فيه للقسم العقاري إذا كان أشخاصه من القانون الخاص، الأمر الذي يظهر أن أشخاص التابعين للقانون العام يؤول للمحكمة الإدارية⁴.

¹ أنظر: المادة 15 من المرسوم التنفيذي رقم 80-210 المؤرخ في 13/09/1980، الذي يعدل و يتم مواد 15 و 18 و 89 من المرسوم التنفيذي رقم 63-76، المتعلق بتأسيس السجل العقاري، ج. ر. ج. ج. عدد 38، بتاريخ 1980/09/16.

² ليلي زروقي، المنازعات العقارية (نظام الشهر و إجراءاته في القانون الجزائري)، 2016، مرجع سابق، ص 56.

³ نوال جديلي، السجل العيني دراسة مقارنة بين التشريع الجزائري والتشريع المغربي، أطروحة دكتوراه، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة الجزائر، 2017، ص 92.

⁴ أنظر: المادة 17 و 516 من القانون رقم 08-09، المتضمن قانون الإجراءات المدنية و الإدارية، القانون السابق الذكر.

مُنحت للطرف المدعي مهلة ستة أشهر ابتداء من تاريخ التبليغ الذي تلقاه من المحافظ العقاري لرفع دعوى قضائية و تبليغها إلى هذا الأخير في نفس المهلة الملزم بتعليق عملية الترقيم إلى غاية صدور حكم أو قرار نهائي حائز لقوة الشيء المقضي فيه، علما أن في حالة عدم تلقي المحافظ العقاري خلال ستة أشهر أي تبليغ لعريضة رفع دعوى قضائية عليه إتمام ترقيم العقار في السجل العقاري¹.

الفرع الثالث

شهر دعوى إلغاء الترقيم النهائي

يعتبر الترقيم نهائيا في الحالة التي يحوز المالك سند أو عقد مقبول طبقا للتشريع أو عند انتهاء آجال الترقيم المؤقت، و يسلم المحافظ العقاري بموجبه الدفتر العقاري. هذا الأخير يعتبر سندا قويا للملكية العقارية و لا يمكن تسجيل أي إجراء في السجل العقاري دونه²، و أنّ الترقيم النهائي الصادر من المحافظ العقاري ينتج عنه الدفتر العقاري المنصوص عليه في المادة 19 من الأمر رقم 74-75، و يُعد الدفتر العقاري بمثابة بطاقة التعريف للعقار، وقد كرّست المحكمة العليا في عدة اجتهادات منها القرار رقم 197920 الذي جاء فيه «إن الدفاتر العقارية الموضوعة على أساس مجموعة البطاقات العقارية البلدية و مسح الأراضي المحدث، يشكل المنطلق الوحيد لإثبات البينة في إثبات الملكية العقارية، وفي قضية الحال لما اعتبر قضاة المجلس أن الدفتر العقاري المستظهر به لا يعتبر سندا لإثبات الملكية يكونوا قد خالفوا القانون. و من الثابت فإن الدفتر العقاري هو الدليل الوحيد لإثبات الملكية العقارية، و من ثم فإن

¹ تعليمة رقم 16، الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية، مؤرخة بتاريخ 14/05/1998، متعلقة بسير عمليات مسح الأراضي والترقيم العقاري.

² مجيد خلفوني، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، المرجع نفسه، ص130.

قضاة الموضوع لما توصلوا إلى التصريح بعدم وجود دليل على إثبات الملكية العقارية رغم الاستدلال بالدفتر العقاري يكون قد أخطئوا في تطبيق القانون.¹ إذ أنه حينما يتضرر البعض من إصدار دفتر العقاري، قد سمح المشرع الجزائري للمتضررين اللجوء إلى القضاء حيث نصت المادة 19 من المرسوم 74-75 على: « لا يمكن إعادة النظر في الحقوق الناتجة عن الترقيم النهائي الذي تم بموجب أحكام المواد 12،13،14 من هذا الفصل إلا عن طريق القضاء² ».

أين يشار في دفتر إلى كل البيانات المتعلقة بالعقار، وكذا الخاصة بالمالك، و كما يشار إلى كل الأعباء وتسجيلات الرهون و الامتيازات.

إن المنازعة في دفتر العقاري باعتباره السند الوحيد المكرس لعملية الترقيم العقاري النهائي أمام القضاء تجد أساسها القانوني في المادة 16 المذكورة أعلاه. بناء على ذلك قد يثار نزاع من طرف أحد الأشخاص يدعي ملكية العقار يستند فيها إلى وثائق ذو قوة ثبوتية مطالباً بإلغاء دفتر العقاري المسلم لغيره³، و نستنتج أن دعوى إلغاء الترقيم النهائي هي دعوى إلغاء دفتر العقاري، بما أن دفتر العقاري صادر من المحافظ العقاري فإن هذه الدعوى يختص بها القضاء الإداري.

في هذا الإطار و على اعتبار أنه قد يترتب عن الترقيم العقاري النهائي الكثير من النزاعات سواء منها المتعلقة بالتقليم النهائي أو إلغاء دفتر العقاري، عالجت المادة 16 هذه النقطة و عليه فإن إعادة النظر في دفتر العقاري لا يتم إدارياً إنما يعود الاختصاص فيها إلى الجهات القضائية⁴.

كما أنه لم يجعل المشرع الجزائري شهر الحق لدى المحافظة العقارية سندا قطعياً فحجية دفتر العقاري تبقى نسبية، ذلك رغم تبني المشرع الجزائري للنظام الشهر العيني

¹ أنظر: ليلي لبيض، المرجع السابق، ص134.

² مرسوم تنفيذي رقم 76-63، يتضمن تأسيس السجل العقاري، مرسوم سابق الذكر.

³ بلقاسم بواشير، إجراءات الشهر العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير، جامعة الجزائر، 2014، ص34.

⁴ خيرة علي خوجة، مداخلة تحت عنوان: " اختصاص القضاء الإداري في إلغاء دفتر العقاري"، الملتقى العلمي حول اشكالات دفتر العقاري، جامعة الجلفة، 2011.

إلا أنه فسح للمتضررين منها مجال الطعن فيها وهو ما يتجلى من أحكام نصوص قانون الشهر العقاري. و دعوى إلغاء الدفتر العقاري تنص المطالبة فيها على إلغاء الدفتر العقاري المكرس لحقوق عقارية، و يشترط في رافع الدعوى أن تتوفر فيه الشروط القانونية الواجبة في التشريع المعمول به لرفع الدعوى أمام القضاء، و كما ألزمت المادة 85 من المرسوم 63-76 و كذا المادة 17 من القانون 08-09 من شهر عريضة الدعوى كون أنها منصبة على إلغاء قرار إداري متعلق بحق عقاري مشهر، و يؤول الاختصاص للنظر في طلب إلغاء الدفتر العقاري كونه سند إداري صادر عن جهة إدارية إلى الغرفة الإدارية طبقاً للمادتين 800 و 801 من القانون 08-09 بالتالي فإن النزاعات الناتجة عن الترقيم النهائي و الذي يمنح بموجبه الدفتر العقاري يختص بالنظر فيه القاضي الإداري.¹

أشارت إليه مذكرة المديرية العامة للأموال الوطنية رقم 9108 المؤرخة في 02 ديسمبر 2007 و التي جاء فيها: «إن مجلس الدولة قد استقر في اجتهاد له على مسألة اختصاص الغرف الإدارية الجهوية بالمجالس القضائية نوعياً للفصل في الدعاوى المتعلقة بطلبات إلغاء الدفاتر العقارية»².

يؤكد هذا الاتجاه قرار مجلس الدولة رقم 34825 الذي جاء في حيثياته «حيث أن الدفاتر العقارية الصادرة عن المحافظ العقاري هي مستندات ذات صبغة إدارية يرجع مجال الاختصاص في إلغائها لاختصاص الغرفة الإدارية الجهوية بناء على المادة 07 من قانون الإجراءات المدنية (القديم)، و اجتهاد مجلس الدولة.» ترفع الدعوى تطبيقاً للتمثيل القضائي ضد السيد مدير الحفظ العقاري على المستوى المحلي بصفته ممثلاً لوزير المالية، هذا تطبيق لقرار الوزاري رقم 10 المؤرخ في

¹ هناء وافي، إثبات الملكية العقارية في المناطق المسوحة، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق، بن عكنون، جامعة الجزائر، 2013، ص 79-80.

² مذكرة رقم 9108 المؤرخة في 2007/12/02، الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية.

الذي يؤهل أعوان إدارة أملاك الدولة لتمثيل الوزير المكلف بالمالية أمام
العدالة¹.

¹ الطاهر بريك، المركز القانوني للمحافظ العقاري، دار الهدى، الجزائر، 2013، ص15.

خلاصة الفصل الأول:

إنّ المشرع الجزائري ألزم شهر بعض أنواع الدعاوى العقارية، و هي الرامية إلى الطعن في صحة التصرف المشهر، و التي تمّ إقرارها في المادة 85 من المرسوم، 63-76 المتضمن تأسيس السّجل العقاري و المؤكد عليها في قانون الإجراءات المدنية و الإدارية، الصادر في سنة 2008 تحت رقم 08-09 من خلال المادتين 17 و 519 منه، حيث تمّ التأكيد على إلزامية شهر دعاوى الفسخ و الإبطال و التّعديل و نقض القسمة، المتعلقة بحقوق عينية عقارية مشهورة، و التي تندرج ضمن الاختصاص النوعي للقسم العقاري في القضاء العادي. و كذلك دعوى الإلغاء المتعلقة بحقوق عينية عقارية مشهورة، و التي تندرج ضمن الاختصاص النوعي للقضاء الإداري.

الفصل الثاني: الإطار العملي لشهر

الدّعاوى العقارية

المبحث الأول: الإجراءات العملية لشهر الدّعاوى العقارية

المبحث الثاني: الآثار القانونية المترتبة عن شهر الدّعاوى

لا يمكن القيام بعملية شهر الدّعى العقارية دون مراعاة الإجراءات القانونية، التي نظمها المشرع الجزائري، لإخضاعها لعملية الشهر لدى المحافظة العقارية المختصة، للقيام بالتأشير عليها، كما يجب توافر شروطا قانونية، التي يجب مراعاتها حتى يتسنى قبول إيداعها ثم القيام بإجراء شهرها. أكد المشرع على مدى وجوبية خضوع هذه الدّعاوى للإشهار من عدمها، و بعد القيام بإجراء الشهر فإنها ترتب آثار قانونية. سنقوم بتوضيح هذه الشّروط و الإجراءات العملية اللّازمة لعرض عريضة افتتاح الدّعى العقارية لعملية الشهر، بحيث أنّ المشرع الجزائري لم يُعطِ نصّا خاصّا لإجراءات شهر الدّعى العقارية. حيث أنّ غياب إجراء خاص بها الأمر الذي يحتم علينا العودة إلى الإجراءات العامة لشهر التّصرفات العقارية و كذا آثارها القانونية. لذلك تمّ تقسيم هذا الفصل إلى مبحثين، نتطرق فيهما إلى كيفية إجراءات شهر الدّعاوى القضائية العقارية ثم نتناول الآثار القانونية المترتبة عن شهر الدّعى. المبحث الأول : الإجراءات العملية لشهر الدّعاوى العقارية. المبحث الثاني : الآثار القانونية المترتبة عن شهر الدّعى.

المبحث الأول: الإجراءات العملية شهر الدعاوى العقارية

بما أن أهمية شهر الدعاوى العقارية يكمن في إعلام الغير بمصير الحق العيني أو العقار محل النزاع و إعلامهم بالوضعية القانونية للعقار، و كذا حفظ حقوق المدعي، و لذلك ألزم المشرع الجزائري من إخضاعها لعملية الشهر العقاري للتأشير عليها و رتب على إثر مخالفة إجراء شهرها جزاء و هو عدم قبولها شكلا .

بما أنه لا يمكن لصاحب الدعوى أو ممثله القانوني القيام بشهر الدعاوى المنصبة على الطعن في وثائق تم إشهارها لدى المحافظة العقارية إلا بتوافر الشروط اللازمة، و بإتباع الإجراءات التي حددها القانون في النصوص المعمول بها في التشريع .

لذلك نشرع في هذا المبحث إلى تبيان الشروط الواجب توافرها، و الإجراءات الواجب إتباعها (المطلب الأول)، لنصل إلى كيفية القيام بإجراء الشهر (المطلب الثاني).

المطلب الأول : الإجراءات القانونية لشهر الدعاوى العقارية

الفرع الأول : الشروط الواجب توافرها لشهر الدعاوى العقارية

الفرع الثاني : إجراء إيداع العريضة

الفرع الثالث : التحقق من بيانات العريضة

المطلب الثاني : تنفيذ إجراء شهر الدعاوى

الفرع الأول : كيفية شهر الدعاوى العقارية

الفرع الثاني : إثبات تنفيذ إجراء شهر الدعاوى

المطلب الأول: الإجراءات القانونية شهر الدعاوى العقارية

حتى يتمكن من له مصلحة في الطعن في الوثائق المشهورة يجب مراعاة شهر عريضة الدعاوى التي ألزم المشرع إخضاعها لعملية الشهر، و هذه الأخيرة تستوجب أن تتوفر فيها شروط قانونية حتى يتمكّن من شهرها، و بعد توافرها لابد عليه إتباع الإجراءات التي ألزم القانون مراعاتها حتى يتمكن صاحب الدعوى أو ممثله القانوني من شهر عريضته الافتتاحية و إثبات ذلك.

لذلك خصصنا هذا المطلب لمعرفة هذه الشروط، وكذا الإجراءات اللازمة لإتباعها حتى يتمكن المدعي من شهر العريضة الافتتاحية للدعاوى القضائية العقارية واجبة الشهر.

الفرع الأول

الشروط القانونية الواجب توافرها لشهر الدعاوى العقارية

صرحت المادة 85 من المرسوم التنفيذي رقم 76-63 المتضمن تأسيس السجل العقاري و المادتين 515 و 519 من القانون رقم 08-09 أنواع الدعاوى الواجب شهرها.

بالرغم من أن المادة 85 من المرسوم 76-63 قديمة قدم المرسوم و لم تعدل بموجب التعديلات الملحقة بهذا المرسوم ، إلا أن العمل بها من طرف المعنيين يُعد حديثا نسبيا ، بل يمكن القول أن الأمر يرجع إلى بداية التسعينات و قد يكون مرد هذا التأخر في أعمال نص المادة هو جملة القيود التي كانت تحيط بالمعاملات العقارية، إلى أن جاءت الثورة التي أحدثها قانون التوجيه العقاري سنة 1990، الذي يؤسس فعليا تحرير المعاملات العقارية، و قد عرف في بداية إشهار العرائض أنها كانت تودع لدى الموثقين لتلقى صيغة الإشهار مع أن الأمر غريب لا أساس له قد يكون السبب في ذلك راجع إلى الانطباع المرسخ في أذهان العامة آنذاك كون أن كل ما هو متعلق بالإشهار يخضع للموثق و ربما كان سبب غيره.

بالعودة إلى مضمون المادتين المذكورتان أعلاه نجد أنهما حصرتا أنواع الدعاوى الملزم شهرها و هي الرامية إلى النطق: بفسخ أو إبطال أو إلغاء أو نقض أو تعديل حقوق ناتجة عن وثائق تم إشهارها مسبقا، الأمر الذي يتضح أنه ليس كل الدعاوى العقارية محل إشهار¹، و قد استلزم لقبول الدعاوى الشهر المسبق لعريضة الدعاوى

¹ كريم شريف بوغريس، "دراسة تحليلية للعرائض المشهورة بالمحافظة العقارية لتيزي وزو"، مجلة المحاماة تصدر عن منظمة المحامين منطقة تيزي وزو، عدد 4، جوان 2006، ص 96-97.

بموجب أحكام المادة 85 من المرسوم 63-76 و المادة 17 من القانون 08-09 المتضمن قانون الإجراءات المدنية و الإدارية.

كما قد خول المشرع للمحافظ العقاري صلاحيات واسعة في مراقبة مدى استيفاء المحرر المراد شهره بالمحافظة العقارية على شروطه القانونية¹. يتعين التذكير أن له سلطة التحقق من هوية و أهلية الأطراف عن طريق وسائل الإثبات، و كذا من قانونية المستندات المطلوبة قصد شهرها و هذه المراقبة تمارس عند الإيداع و عند القيام بإجراء الشهر، و من الشروط التي يجب توافرها في العرائض الخاضعة للشهر نجد:

- لا بد من توفر بيانات خاصة متعلقة بهوية الأطراف و هذا أمر ضروري ، بالتالي يمكن أن يختلف و يتنوع أطرافها، فقد يكون أطرافها أشخاص طبيعيين و كما أنه قد يكون أطراف معنويين، و عليه قد اشترط المشرع جملة من الشروط و البيانات لا بد من توافرها، و هي تختلف باختلاف طبيعة الأشخاص لذا نجد عناصر التعيين بالنسبة للأشخاص الطبيعيين هي: الاسم و اللقب، تاريخ و مكان الميلاد، مهنة الأطراف² ، بموجب محتوى المادة 62 من المرسوم 63-76 التي تمّ تعديلها بموجب المرسوم التنفيذي رقم 93-123 الذي يُعدل و يُتمم المرسوم التنفيذي رقم 63-76 ، و أضاف هذا التّعديل شرط و هو ذكر جنسية الأطراف³.

أمّا عناصر التعيين بالنسبة للأشخاص المعنوية فهي تختلف حسب طبيعة و شكل الشخص المعنوي، لذا فكل عقد أو حكم أو عريضة موضوع إشهار بالمحافظة العقارية يجب أن يشتمل على عناصر التعيين المنصوص عليها في المادة 63 من المرسوم التنفيذي 63-76 المتعلق بتأسيس السّجل العقاري و هي:

- بالنسبة للشركات المدنية يذكر تسميتها، مقرها و مكان إيداع قوانينه الرّسمية.

¹ مجيد خلفوني، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، المرجع نفسه، ص128.

² الطاهر بريك"، دور الشهر العقاري في إثبات الملكية العقارية في التشريع الجزائري"، مجلة معارف ، مجلد07، عدد15، قسم العلوم القانونية، جامعة البويرة، الجزائر، 2013 ، ص231-232.

³ مرسوم تنفيذي رقم 93-123 المؤرخ في 19/05/1993، يعدل و يتمم المرسوم التنفيذي رقم 63-76 المؤرخ في 25/03/1976 ، ج . ر . ج . ج ، عدد34 بتاريخ 23/05/1993.

- بالنسبة للشركات التجارية لابد من ذكر تسميتها، مقرها و شكلها القانوني رقم تسجيلها بالسجل التجاري.

- بالنسبة للجمعيات يتم ذكر تسميتها، مقرها، و مكان إيداع قوانينها الرسمية.
- بالنسبة لأملاك الدولة يجب تثبيت اسم الدولة.

تجدر الإشارة طبقا لنص المادة 64 من المرسوم التنفيذي رقم 63-76 أنه يجب التصديق على هوية الأطراف.¹

كما يجب تعيين العقار أو الحق العيني العقاري محل النزاع تحديدا نافيا للجهالة طبقا لمضمون المادة 100 من المرسوم التنفيذي 63-76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري.²

يجب أن تتعلق الدعوى بإحدى المواضيع الواردة في المادة 85 من المرسوم 63-76، وكذا المادة 519 من القانون 08-09 و هي الفسخ، الإبطال، الإلغاء، النقص أو التعديل، و هي مذكورة على سبيل الحصر لا المثال، بذلك فإنه يعطي للمحافظ العقاري الحق في عدم قبول إشهار العرائض الخارجة عن هذا النطاق، و على القضاة عدم اشتراطه و يحق للمحامين الدفاع عند عدم قيامهم بالإشهار عندما يطلبه القاضي و تكون مطالبتهم غير متعلقة بنطاق المادتين 85 و 519 المذكورتان أعلاه.³

الشهر المسبق للعقار أو الحق العيني العقاري محل الدعوى عملا بمضمون المادة 85 من المرسوم 63-76 التي أكدت بقولها «...عن وثائق تم إشهارها»⁴، و الأمر يبدو منطقيا بالعودة إلى هدف الشهر حيث أن من غير المقبول المطالبة بإشهار العريضة مع أن هذا الإشهار ليس ناقلا للملكية في حين أن الإشهار الناقل الذي يجب توفره في العريضة مفقود، و لتفادي الوقوع في مثل هذا الموقف لابد من التوجه للمحافظة العقارية فإن تأكد المحامي أو صاحب الدعوى أو ممثله القانوني أن العقار أو الحق العيني

¹ أنظر المادة 64 من المرسوم التنفيذي 63/76، المتعلق بتأسيس السجل العقاري، المرسوم السابق الذكر.

² أنظر المادة 100 من المرسوم التنفيذي 63/76، المتعلق بتأسيس السجل العقاري، المرسوم نفسه.

³ أنظر المادة 85 من المرسوم التنفيذي 63/76، المتعلق بتأسيس السجل العقاري، المرسوم نفسه.

⁴ أنظر المادة 85 من المرسوم التنفيذي 63/76، المتعلق بتأسيس السجل العقاري، المرسوم نفسه.

العقاري محل الطعن مشهر، نقل مراجع إشهار العقود و هي: رقم المجلد، رقم العقد، و تاريخ العقد¹.

أما إذا لم تكن الحقوق العينية العقارية مشهورة ، فالأصل أن الدّعى العقارية لا تسمع أصلا من طرف الجهة القضائية و لا يتصور إخضاعها للشهر طالما أن الحق العيني الذي تنصب عليه الخصومة القضائية غير مشهر.

نصت المادة 61 من المرسوم التنفيذي رقم 63-76 المؤرخ في 1976/03/25 المتعلق بتأسيس السجل العقاري على :«كل عقد يكون موضوع إشهار في المحافظة العقارية يجب أن يقدم في الشكل الرسمي»².

سعى المشرع إلى تقرير مبدأ الرسمية على العقود و الوثائق الواجبة الإشهار منها عرائض الدّعى طبقا للإجراءات العامة للشهر العقاري و هو تأكيد على منع الشك و الريبة في بيانات الإشهار، حيث تستند تلك البيانات إلى مصادر موقن بصحتها حيث يقوم على ذلك مبدأ عام و هو مبدأ الرسمية الذي تأخذ به جميع الدول المتبنية لنظام السجل العيني³.

طبقا لمحتوى المادة 92 من المرسوم 63-76⁴، التي نصت على كافة المحررات الخاضعة للشهر، الذي يفهم منها أن عريضة الدعوى يستوجب إيداع نسختين منها، تُسَلَّم واحدة من هذه النسخ في حالة قبول الشهر للمودع و يحتفظ في مصلحة الحفظ العقاري بالنسخة الثانية، و تجدر الإشارة إلى أن النسختين المودعتين يجب أن تكونا أصليتين حسب شهادة المحافظ العقاري الذي تلقيناه في التريص التطبيقي بالمحافظة العقارية بالشرعية ولاية تبسة، حيث يكون تأشير بالعريضة يثبت قيدها بأمانة ضبط المحكمة، و يلاحظ أن هذا الشرط ليس له ما يقرره قانونا، إلا أنه يتم العمل به في ميدانيا.

¹ مجيد خلفوني، المرجع السابق، ص44.

² أنظر المادة 61 من المرسوم التنفيذي 63/76، المتعلق بتأسيس السجل العقاري، المرسوم السابق الذكر.

³ حسن طوابيية، نظام الشهر العقاري الجزائري، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الجزائر، 2002، ص88.

⁴ أنظر المادة 92 من مرسوم تنفيذي 63-76، المتعلق بتأسيس السجل العقاري، المرسوم السابق الذكر.

ملخص حول موضوع العريضة و مراجع القيد، و وصف موجز للعقار موضوع العريضة و العقد المراد طعنه بمراجعته المفيدة التامة و يطبعها بالخط العريض المبسط.¹

- لابد من تحديد الجهة القضائية و هو عنصر متصل بالاختصاص النوعي و الإقليمي بحيث يقع على المدعي تحديد الجهة القضائية المختصة²، ذلك للتمكن من معرفة الجهة المكلفة و المختصة بشهر عريضة الدّعى.

- يجب دفع رسم الإشهار العقاري المُحدّد بقيمة ثابتة قيمته ألفا دينار جزائري (2000دج) حسب مضمون المادة 353 من قانون رقم 11-17³، و الذي كان قدره في قانون المالية القديم محدد بقدر ألف دينار جزائري(1000دج)، و يتم إثبات ذلك بوصل تسديد الرّسم.

-إرفاق طلب شهر العريضة بمحضر تبليغ الخصوم لأن الأصل تبليغ الخصم قبل تبليغ الغير عن طريق الشّهر.

- أن يتضمن جميع البيانات الضرورية الخاصة بهوية الأطراف، تعيين العقار، الحقوق العينية، و كذا مراجع شهر التّصرفات المعنية.

- يتم إيداع طلب الشّهر من قبل المدعي نفسه، أو محاميه، أو الممثل القانوني للشخص المعنوي.

¹ كريم شريف بوغريس، المرجع السابق، ص99.

² عبد الرحمان بريارة، شرح قانون الإجراءات المدنية والإدارية، ط3، منشورات بغدادي، الجزائر، 2013، ص53.

³ قانون رقم 11-17 مؤرخ في 27 ديسمبر 2017، يتضمن قانون المالية لسنة 2017، ج. ر. ج. ج. عدد 76، بتاريخ 2017/12/28.

الفرع الثاني

إجراء إيداع العريضة

شهر الدّعى مهمة مسندة للمحافظة العقارية التي تتولى مهمة الحفظ العقاري، و التي يشرف عليها المحافظ العقاري، و حتى يتمكن هذا الأخير من القيام بتنفيذ إجراء شهر الدّعى المودعة لديه، لذا يجب عليه و على طالب الشّهر أن يتبع الإجراءات القانونية التي سنّها التّشريع المعمول به.

يجب على كلّ من يقوم بتحرير الوثائق الخاضعة للشهر قبل إيداعها لدى المحافظة العقارية المختصة إقليمياً تسجيلها بالمصلحة المختصة.¹

بالنسبة للعريضة الافتتاحية للدعى العقارية الخاضعة لعملية الشهر، فيجب قيدها لدى كتابة ضبط المحكمة، و بعد تحقق هذا الشرط الجوهري الذي بموجبه تكتسب الوثيقة المحررة تاريخاً ثابتاً، وهذا بالنسبة لعمومية المادتين 192 و 195 السابقتي الذكر، والذي يفهم منهما أن بموجب قيد العريضة لدى كتابة ضبط المحكمة تكتسب تاريخاً ثابتاً، وتكون في هذه الحالة محلاً للإيداع على مستوى المحافظة العقارية بغرض شهرها، إذ أنه يعتبر الإيداع الإجراء القانوني الأولي لازم في كل عملية شهر له محل و آجال قانونية يجب مراعاتها و التقيد بها.²

تعرف هذه العملية أنّها عملية إيداع الوثائق من أجل إجراء شهرها الذي يتم على مستوى المحافظة العقارية المختصة، وبالتحديد على مستوى قسم الإيداع و عملية المحاسبة مع ضرورة إحترام الآجال المحددة له حسب ما أكده محتوى المادة 90 من المرسوم التنفيذي رقم 76-63 المؤرخ في 25 مارس 1990 المتضمن تأسيس السجل العقاري.

¹ أنظر المادتين 192 و 195 من الأمر 76-105، المؤرخ في 18/12/1976، المتعلق بقانون التسجيل،

ج.ر.ج.ج، عدد 81.

² خالد رمول، المرجع السابق، ص 100-101.

يتّضح أيضا من نص المادة أن القائمين بعملية الإيداع هم الأشخاص الذين تثبت لهم صفة تحرير الوثائق و العقود الرسمية، غير أن الإيداع يمكن أن يتم كذلك من طرف المساعدين التابعين لهم و يلزم القانون حتى يتمكنوا من ذلك أن يتحصلوا على وثيقة رسمية تصرح لهم بالصفة التي تسمح لهم القيام بعملية الإيداع و يتم استظهارها و الإثبات بها.¹

أما بالنسبة للأوقات المحددة للإيداع، فإنّه يتم في كل أيام الأسبوع طوال النهار مع مراعاة الأوقات الرسمية للعمل، علما أن قبول الإيداع يتوقف ساعة واحدة قبل غلق المصلحة (الرابعة مساء من يوم السبت إلى غاية الثلاثاء)، (والثالثة مساء يوم الأربعاء) الأمر الذي أكدته المذكرة رقم 1251 المؤرخة في 1994/03/23، الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية، ذلك لإتاحة مهلة للمحافظ العقاري لتسجيل الوثائق المسلمة إليه في يومها على سجل الإيداع.²

بالنسبة للأجال الملزمة لمودعي العريضة الافتتاحية للدعوى من أجل إخضاعها للشهر، صرحت المادة 17 من القانون 08-09: « يجب إشهار عريضة رفع الدعوى لدى المحافظة العقارية، إذا تعلق بعقار و/أو حق عيني عقاري مشهر طبقا للقانون، و تقديمها في أول جلسة ينادي فيها على القضية ، تحت طائلة عدم قبولها شكلا، ما لم يثبت إيداعها للإشهار».³

بناء على هذه المادة يتضح أن للمدعى أو ممثله القانوني أو محاميه مهلة لم تحدد تحديدا باتا، إنما عليه أن يقدمها للإشهار قبل أول جلسة يعرض فيه النزاع أمام القاضي، و يحبذ لو يقدمونها فور قيدها في كتابة ضبط المحكمة، و لا يؤخرونها إلى غاية قرب آجال الجلسة كون أن القانون فتح للمحافظ العقاري أجل خمسة عشر يوم ليقرر القبول أو الرفض، و في حالة ما أخروا تقديم العريضة للشهر يعكس ذلك سلبا

¹ خالد رمول، المرجع السابق، ص101.

² خالد رمول، المرجع نفسه، ص102.

³ أنظر: المادة 17 من القانون 08-09، المتضمن قانون الإجراءات المدنية و الإدارية، القانون السابق الذكر.

عليهم، أين يتأخرون من إثبات الشهر أمام المحكمة، مما يؤدي لعدم قبولها شكلا. يتم إيداع العريضة الإفتتاحية للدعوى القضائية العقارية بقسم الإيداعات و عمليات المحاسبة، التي تكون داخل المحافظة العقارية المختصة التي يقع في دائرة اختصاصها العقار محل النزاع.

حيث نصت المادة 03 من القرار الوزاري المؤرخ في 04-07-1991 الصادر عن وزير المالية «يتكون الحفظ العقاري تحت سلطة المحافظ العقاري من قسم الإيداعات و عمليات المحاسبة، قسم قيد السجل العقاري والبحوث و تسليم المعلومات، قسم تسجيل العقارات المحددة ضمن مسح الأراضي.» فلا يُتَصَوَّر شهر أي وثيقة أو عريضة دعوى دون المرور بقسم الإيداعات و عمليات المحاسبة لأن عملية القبول أو الرفض يتم بداخلها و هي من صلاحيات المحافظ العقاري¹.

كما ينبغي على المحافظ العقاري أن يكون لديه سجل الإيداع و يسجل < فيه

يوما بيوم و حسب الترتيب العددي.²

يتبين إذا أنه يجب أن يكون سجل الإيداع لدى المحافظ العقاري و يقوم هذا الأخير بإثبات كل الوثائق المراد شهرها حسب الترتيب العددي و ذلك حتى تسهل عملية الإشهار أول بأول حسب الترتيب و الأسبقية³، كما يفهم أنه من ضمن هذه الوثائق الواجب إخضاعها للإيداع و المثبتة في سجل الإيداع نجد العرائض الإفتتاحية للدعاوى الموجب شهرها ، و عدم وجود نصوصا خاصا يخصص سجلا للإيداع مخصص للعرائض الإفتتاحية للدعاوى العقارية التي ألزم التشريع شهرها⁴.

¹ حمزة قتال، مرجع سابق، ص64.

² أنظر المادة 41 من مرسوم تنفيذي 63-76، المتعلق بتأسيس السجل العقاري، المرسوم السابق الذكر.

³ عمر صداقي، شهر التصرفات العقارية في القانون الجزائري؛ مذكرة ماجستير، كلية العلوم القانونية والإدارية، جامعة الجزائر، 1988، ص88.

⁴ أنظر المادة 41 من مرسوم تنفيذي 63-76، المتعلق بتأسيس السجل العقاري، المرسوم السابق الذكر.

كما يتبين كذلك أنه لحسن سير عملية الإيداع أنّ سجل الإيداع الواجب مسكه و الذي يقفل كل يوم من قبل المحافظ العقاري، يرقم و يوقع من قبل قاضي المحكمة التابعة لاختصاص المحافظة العقارية، كما أنّ تأشيرات الإيداع تتم على هذا السجل على الفور من دون ترك بياض وكتابة بين الأسطر، كما تودع في كل سنة نسخ من سجلات الإيداع المقفلة أثناء السنة المنصرمة، بدون مصاريف لدى قلم كتاب المجلس القضائي المختص إقليمياً.¹

يتبين أنّ المحافظ العقاري ملزم بمراعاة عدم ترك أي فراغ أو بياض، و عدم ترك بين الأسطر عند التأشير في سجل الإيداع، ذلك للوقاية من إحداث أي غش أو تزوير، كما أنّه ملزم بإقفال السجل كل يوم و تقديمه إلى قاضي المحكمة المختصة إقليمياً للتوقيع عليه بعد ترقيمه، و أيضاً ملزم بأن يقوم بعد كلّ سنة بوضع نسخة من سجل الإيداع المقفل لدى قلم كتاب ضبط المجلس القضائي الواقع في دائرة اختصاصه المحافظة العقارية.²

• قبول أو رفض إيداع العريضة:

إن عملية شهر الوثائق لدى المحافظة العقارية التي من بينها العريضة الافتتاحية للدعوى الواجب شهرها، و تبعا لما يتمتع به المحافظ العقاري من صلاحيات واسعة لمراقبة مدى استيفاء العريضة أو المحرر الخاضع للشهر للشروط القانونية التي ألزم بها القانون.³

عليه يكون من اختصاص المحافظ العقاري أن يقبل أو يرفض إيداع⁴ هذه العريضة، ذلك فإذا توفرت الشروط القانونية بعد فحصه البسيط لها و تأكد من تحقق الشروط يقبل إيداعها و يترتب عليها إتمام القبول و الانتقال إلى إجراء ثان.

أما إذا تبين للمحافظ العقاري وجود سبب من الأسباب التي تدفع بالمحافظ العقاري

¹ أنظر المادة 43 من مرسوم تنفيذي 63-76، المتعلق بتأسيس السجل العقاري، المرسوم السابق الذكر.

² حمزة قتال، المرجع السابق، ص 65.

³ حمزة قتال، المرجع نفسه، ص 65.

⁴ عمر صدقي، مرجع سابق، ص 91.

إلى رفض الإيداع منها ما هو متعلق بغياب أحد البيانات أو الوثائق، و منها ما هو متعلق بوجود نقص أو خلل و كل هذه الأسباب¹ تمّ النصّ عليها في المادة 100 من المرسوم 63-76 المتضمن تأسيس السجل العقاري و التي نصت على أسباب الرّفص لكل الوثائق الخاضعة للشّهر و يطبق الأمر على عريضة الدّعى العقارية².

زيادة على ما سبق ، يتوجب إرجاع نسخة من العريضة المرفوض إيداعها إلى المدعى لقاء مخالصة قانونية، مشيرا فيها إلى تاريخ قرار رفض الإيداع و مرجعه الذي استند عليه في هذا الرّفص، و يقوم بالتّوقيع عليه، كما تجدر الإشارة أنّ للمدعى الحق في إعادة تقديم طلب جديد لشهر الدّعى مستوفى بجميع شروط الإيداع³.

حيث أنّ سلطة المحافظ العقاري في رفض الإيداع تكون في الحالة التي لم يتمكن طالب الإيداع من تقديم كل الوثائق المطلوبة بشأنه، حيث أنّه إذا كانت هذه الأخيرة موجودة بطلب الإيداع فإن المحافظ يقبل الإيداع و يباشر الإجراءات اللازمة التي تتبع عملية الإيداع ذلك بعد قيامه بعملية فحص كل الوثائق المقدمة له⁴.

الفرع الثالث

التّحقق من بيانات العريضة

في الحالة التي يتأكد فيها المحافظ العقاري أنّ العريضة المقدمة للشهر استوفت جميع الشروط اللازمة لإيداعها، ينتقل بعدها إلى عملية ثانية و هي عملية

¹ خالد رامول، المرجع السابق، ص66.

² أنظر المادة 100 من مرسوم تنفيذي 63-76، المتعلق بتأسيس السجل العقاري، المرسوم السابق الذكر.

³ أنظر المادة 107 من مرسوم تنفيذي 63-76، المتعلق بتأسيس السجل العقاري، المرسوم نفسه.

⁴ عمر صداقي، المرجع السابق، ص92.

الفحص و المراقبة للتدقيق و الفحص المعمق للعريضة ليتأكد منها، ذلك قبل القيام بشهرها عن طريق التأشير عليها¹.

كما ألزمت المواد 03-12-102-104-105 من المرسوم التنفيذي رقم 63-76 السالف الذكر، و التي تنص في فحواها على وجوب أن يتحقق المحافظ العقاري في هوية و أهلية الأطراف الموجودين على وسائل الإثبات و كذلك في صحة الأوراق المطلوبة من أجل الإشهار.

تحرر العريضة الافتتاحية للدعوى الموجهة للحفاظ بالمحافظة العقارية في نموذج إ.ع رقم 6 (PR6) المنصوص عليه في التنظيم²، و يجب أن تحتوي العريضة إضافة إلى العناصر المنصوص عليها في المادة 15 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية إلى التعيين الدقيق للعقار موضوع النزاع (مراجع مسح إذا شمل العقار عملية المسح الأراضي العام).³

يتبين مما سبق أنّها دلالة قانونية قاطعة على أنّ المحافظ العقاري ملزم بالقيام بعملية فحص كل وثيقة تودع لديه ذلك و قبل أن يباشر إجراء الشهر كما له القيام بها بعد ذلك⁴.

يمارس المحافظ العقاري عملية الفحص عند الإيداع و كما يمارسها عند الإجراء أين يكون فحصه أدق و أشمل من الفحص البسيط الذي يقوم به عند عملية الإيداع، حيث يقوم بفحص كل وثيقة مودعة لديه و من بينها عريضة الدعوى العقارية، و يتحقق من مدى مطابقتها للحقيقة، و يراقب و يتأكد من صحة و أهلية أطراف الدعوى، كما يتأكد من الصفة الرسمية للعريضة محل الإشهار⁵.

¹ حسن طوابيية، المرجع السابق، ص91.

² أنظر: الملحق رقم 05.

³ المذكرة رقم 2316 المؤرخة في 24/03/2019، الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية.

⁴ أنظر المواد 03،12،102،104،105 من مرسوم تنفيذي 63-76، المتعلق بتأسيس السجل العقاري، المرسوم السابق الذكر.

⁵ أنظر: حسن طوابيية، المرجع السابق، ص91.

مما سبق يظهر أنّ المشرع الجزائري خول للمحافظ العقاري القيام بالتحقيق قبل قبول إيداع السندات المراد شهرها من هوية و أهلية الأطراف و مدى توفر هذه الوثائق¹، و كل النصوص المذكورة أعلاه عامة فهي أيضا تخص عرائض الدعاوى الواجبة الشهر، التي يلزم خضوعها للتحقق قبل قيدها على البطاقة العقارية، فيما تحتويه من بيانات تبين هوية و أهلية الأطراف، و كذا البيانات التي تعين محل النزاع بشكل دقيق كالإشارة إلى رقم إيداعه بالمحافظة العقارية و رقم قيده و رقم الحجم و تاريخ القيد، صف إليه توضح معالمه بشكل ينفي الجهالة و يبعد الريبة، و مدى علاقة محل الدعوى بمحل النزاع إن كان عقار أو حق عيني عقاري، و أيضا مطابقة طلبات الدعوى لنصوص المادتين 85 من المرسوم 63-76 و 519 من القانون 09-08 المحددة لأهداف الدعاوى و التحقق أنّ موضوع الدعوى غير مخالف للنظام العام و الآداب العامة تبعا لمحتوى المادة 105 من المرسوم 63-76.²

يلاحظ أنّ كل هذه الإجراءات من بحث و تدقيق قبل قيد الدعوى تهدف إلى منع أي خطأ من شأنه زعزعة المركز القانوني للحق المطعون فيه أي محل شهر الدعوى دون وجه حق، و ما في ذلك من ضرر لصاحب العقار أو الحق العيني العقاري، و تهدف إلى تحقيق الثقة الواجبة في بيانات السجل و تجسيدا لمبدأ المشروعية³.

المطلب الثاني

تنفيذ إجراء شهر الدعوى

بعد توفر الشروط و إتباع إجراءات الإيداع و الفحص التي سنّها المشرع من أجل عملية الشهر، يأتي إجراء تنفيذها حيث تعتبر هذه المرحلة مهمة في شهر السندات

¹ أنظر: ليلي زروقي، المنازعات العقارية (نظام الشهر وإجراءاته في القانون الجزائري)، المرجع السابق، ص 58.

² أنظر المادتين 85 و 105 من مرسوم تنفيذي 63-76، المتعلق بتأسيس السجل العقاري، المرسوم السابق الذكر.

و كذا : المادة 519 من القانون 09-08، المتضمن قانون الإجراءات المدنية و الإدارية، القانون السابق الذكر.

³ حمزة قتال، المرجع السابق، ص 72-73.

عامة و العريضة خاصة إذ فيها يتم قبول إجراء شهر الدعوى أو الامتناع عن ذلك¹، و قد وضع المشرع أحكاما قانونية من أجل تنفيذ هذا الإجراء و إثباته، و لا يمكن القيام بتنفيذه دون هياكلها المكلفة بها.

مما سبق يتطلب الأمر معالجة هذه النقاط الأمر الذي نقوم بعرضه في هذا المطلب، حيث نعرض في الفرع الأول كيفية القيام بشهر الدعوى لننتقل إلى الأجهزة المكلفة بهذه العملية لنصل في الفرع الثاني إلى كيفية إثبات القيام بإجراء الشهر.

الفرع الأول

كيفية شهر الدعوى العقارية

هذه المرحلة تعتبر مهمة في شهر عريضة الدعوى، حيث أنه في هذه المرحلة يقرر المحافظ العقاري شهرها في حالة خلوها من الموانع التي تمنع قيدها و تحقق الشروط الواجب توفرها أو يرفض ذلك و في هذه المرحلة يمارس جميع سلطاته وصلاحياته الواسعة في اتخاذ قراراته، و هذه المرحلة جاءت تأكيدا على سلامة إجراءات الشهر و القيد في البطاقات العقارية من أي خطأ قد يضر بمصلحة طالبي الشهر أو أصحاب الحقوق المشهورة².

إذ أنه بعد عملية الفحص إذا تبين للمحافظ العقاري حتى بعد قبوله للإيداع أن العريضة المقدمة للشهر بعد فحصه الدقيق وجود ما يمنع إجراء الشهر من مخالفات و عيوب يستحيل معها إجراء الشهر أين سنّ المشرع أسباب رفض الإجراء و نصّ عليها في المادة 101 من المرسوم رقم 63-76 المتضمن تأسيس السجل العقاري³.

كما نصت المادة 104 من نفس المرسوم على سبب رفض إجراء الشهر إذا تبين

¹ حمزة قتال، المرجع نفسه، ص 69.

² حمزة قتال، المرجع السابق، ص 69.

³ أنظر: المادة 101 من المرسوم التنفيذي 63-76، المتعلق بتأسيس السجل العقاري، المرسوم السابق الذكر.

للمحافظ أن المحل أو السبب غير مشروع أو مخالف للنظام العام و الآداب العامة وفقا لنص المادة 105 من المرسوم 63-76¹، أو في حالة عدم تسديد ثمن الإشهار العقاري المحدد في المادة 353 من قانون المالية لسنة 2018 كما سبق ذكره .

حيث أنّه في حالة ما إذا وُجد أي عيب أو نقص فإنه يتمتع عن التأشير و يُبلغ ذوي الشأن ضمن أجل خمسة عشر يوما يبدأ سريانها من تاريخ الإيداع بضرورة تصحيح العيب أو إكمال الوثائق الناقصة المرفقة لعريضة موضوع الشهر، و التبليغ يكون إما مباشرة أو عن طريق رسالة موصى بها مع إشعار بالوصول²، و يجب على المعنيين تدارك العيب أو النقص ضمن أجل خمسة عشر يوما أخرى ابتداء من تاريخ التبليغ، و خلال هذه المدة يكون المحافظ العقاري قد أشرَّ احتياطيا على البطاقة العقارية في انتظار تدارك النقص أو العيب، و في الحالة التي يقوم فيها ذوي الشأن من إكمال النقائص وتصحيحها يؤشر المحافظ العقاري، و هذا الأخير يكون بأثر رجعي إلى يوم الإيداع، أما في حال انعدام ذلك يرفض الإيداع و الإشهار معا و عليه أن يبلغهم بقراره خلال أجل ثمانية أيام من تاريخ انتهاء المهلة الممنوحة لهم، و يقوم بالتأشير على سجل الإيداع بقرار رفض إجراء الشهر.

أما في حالة ما إذا تبين له بعد عملية الفحص و التدقيق و بعد تأكده من عدم وجود أي مانع يحول دون إجراء القيد فإنه يؤشر على البطاقة العقارية الخاصة³ بموضوع الطعن المتنازع فيه، كما يقوم بالتأشير على عريضة الدعوى العقارية ذلك عن طريق التأشير الهامشي و هي الوسيلة الثالثة للشهر العقاري تخص الدعاوى القضائية الرامية إلى الطعن في صحة التصرف الذي تضمنه المحرر المشهر⁴.

تطبيقا لنص المادة 85 من المرسوم 63-76 و كذا المادتين 17 و 519 من القانون 08-09 و تأسيسا لذلك يتم شهر الدعوى عن طريق التأشير الهامشي،

¹ أنظر: المواد 104 و 105 من المرسوم التنفيذي 63-76، المتعلق بتأسيس السجل العقاري، المرسوم نفسه.

² ليلي لبيض، المرجع السابق، ص 138-139.

³ أنظر: حسن طوابيية، المرجع السابق، ص 92.

⁴ عمر حمدي باشا، نقل الملكية العقارية، دار هومة للطباعة و النشر، الجزائر، 2000، ص 123.

أي التأشير بالدّعى على هامش المحرر المشهر¹، كما يتم تنفيذ إجراء شهر العريضة في سجل الإيداع بإعطائها رقم الإيداع و تعنون عوض العقد بعريضة افتتاح الدّعى بمراجعتها المفيدة، و يذكر محرر العريضة سواء كان الطالب أو محاميه مع موجز للتعينين أما الخانتين 8 و 9 من سجل الإيداع فلا تستعمل كون أنّ العرائض لا تصنف في مجلدات الإشهار، و كما هو معلوم²، يتم بموجب هذا الإشهار قبض رسوم الإشهار المقدر بألفا دينار جزائري كما تمّ الإشارة إليه سابقا.

يعتبر التأشير الهامشي إجراء يتطلبه القانون الجزائري للدعاوى القضائية الواجبة الشهر³، حيث يجب وضع ما يثبت الشهر، و ذلك بالتأشير على العريضة و تحتوي التأشيرة وجوبا على تاريخ الشهر و الرقم التسلسلي للسجل الخاص بالإيداعات و رقم السجل، و ختم و توقيع المحافظ العقاري، إضافة إلى ذلك يجب أن لا تكون هذه التأشيرة تأشيرة إيداع إنّما تأشيرة شهر تحتوي على رقم الشهر و حجمه و تاريخه على غرار كل العقود المشهورة.

كما يجب تدوين البيانات الأساسية للدعاوى القضائية في البطاقة العقارية في خانة الملاحظات، و تسلم صورة من العريضة المؤشر عليها بالشهر إلى طالبها و يحتفظ بالصورة الثانية لدى المحافظة العقارية و ترتب في حافظة مفتوحة خصيصا لاحتواء وثائق من هذا النوع في أحجام مُرتبة و مُرقمة.

كما يجب أيضا أن يتم التأشير بطريقة مقروءة و واضحة و مختصرة بالحبر الأسود الذي لا يمحي، و للإشارة فقط أنّه ما يخص التجديد يكون بالحبر الأحمر الذي لا يمحي، كما منع القانون المحافظ العقاري من الكشط و الحشر، و يجوز له استعمال الأختام و كذا أختام الأرقام، كما يتحتم عليه أن يلي بعد كل إجراء سطر بالحبر، و في حالة الغلط المادي يقوم بتصحيحها و صرح بهذه الأحكام في المواد 31 و 32

¹ جمال بوشناق، المرجع السابق، ص 119.

² كريم شريف بوغريس، المرجع السابق، ص 100.

³ الطاهر بريك، المرجع السابق، ص 204.

من المرسوم التنفيذي رقم 63-76 السابق الذكر¹.

الفرع الثاني

إثبات تنفيذ إجراء شهر الدعوى

بعد توافر الشروط اللازمة لعريضة الدعاوى العقارية الواجبة الشهر، و بعد الانتهاء من جميع إجراءاتها الملزمة من قيد في المحكمة المختصة و الإيداع القانوني و الفحص الدقيق من المحافظ العقاري، و تنفيذ إجراء الشهر بالتأشير على ذيل العريضة أو ظهرها، و التأشير بها في البطاقة العقارية للعقار محل النزاع من طرف المحافظ العقاري، فهذا الأخير يكون محل إثبات الذي يتحمل عبئ إثباته المدعي الذي قام به أمام المحكمة المختصة برفع الدعوى².

حيث ألزم المشرع الجزائري شهر العريضة و تقديمها في أول جلسة ينادي فيها على القضية في نص المادة 17 من القانون 08-09 و يترتب على مخالفته ذلك جزاء عدم قبولها شكلا، و قد أكد المشرع الجزائري على إثبات شهر الدعوى بنصه في المادة 85 من المرسوم 63-76: «... و إذا تمّ إثبات هذا الإشهار...».

بذلك فطبقا للمادتين 17 و 85 المذكورتين أعلاه³، يتبين أنّ المشرع ألزم إثبات شهر الدعوى في أول جلسة ينادي فيها على القضية أمام المحكمة، و قد أقرّ القانون إثبات شهر الدعوى أمام القضاء بوسيلتين هما، إما بالتأشير في أسفل العريضة

¹ أنظر: حسن طوابيية، المرجع السابق، ص 92-93. و أنظر: المواد 31 و 32 من المرسوم التنفيذي 63-76

، المتعلق بتأسيس السجل العقاري، المرسوم السابق الذكر.

² حمزة قتال، المرجع السابق، ص 75.

³ أنظر: المادة 17 من القانون 08-09، المتضمن قانون الإجراءات المدنية و الإدارية، القانون السابق الذكر.

، و المادة 85 من مرسوم تنفيذي رقم 63-76، المتضمن تأسيس السجل العقاري، المعدل و المتمم، مرجعين سابقين.

الافتتاحية المقدمة¹ تتمثل في الختم المستطيل مسجلة مراجع الإشهار و كذا الرسوم المحصلة² و تُسلم نسخة منها للمحامي.³ أو بوسيلة ثانية التي تكون بموجب شهادة تُسلم من قبل المحافظ العقاري المتواجد بدائرة اختصاصه العقار المتنازع فيه⁴ و هذه الشهادة ذات طابع إداري تُقيد بمراجع إشهار العريضة و الرسوم المحصل بالإضافة إلى المعلومات الأخرى المتعلقة بالقضية و أطرافها، و هذه الشهادة⁵ تُرفق بنسخة العريضة التي تُسلم للمحامي.⁶ يتضح من هاتين الوسيلتين في الإثبات أنّ كلاهما تتم عن طريق الكتابة أي الإثبات بالكتابة، و بعد الحصول على العريضة المؤشر في أسفلها بالشهر و هو الجاري العمل به في الواقع، يقدم المدعى الأصل إلى أمانة ضبط المحكمة لتُرفق مع ملف الدعوى، ثم يقوم المدعى بتبليغ نسخة منها بعد تحديد تاريخ الجلسة إلى الخصم عن طريق التكليف بالحضور.⁷

إذا تأكد المحافظ العقاري من وجود حالة من حالات رفض الإيداع السابقة يقرر رفض الإيداع ويبلغه إلى الموقع على شهادة الهوية إما بواسطة التسليم الشخصي أو عن طريق رسالة موصى عليها مع طلب إشعار بالاستلام إذا لم يتم التبليغ مباشرة أو لم يعترف به صراحة إلى الموطن الذي أشار إليه الموقع المذكور في الوثيقة المودعة⁸.

أما عن كيفية رفض الإيداع أو الإشهار ، فلا بد أن يجسّد بواسطة رسالة مكتوبة توجه لمودعي العقود أو المحررات يحدد بموجبها تاريخ الرفض، أسبابه، والنص القانوني

¹ جمال بوشناق، المرجع السابق ، ص112.

² أنظر: الملحق رقم 01.

³ كريم شريف بوغريس، المرجع السابق، ص100.

⁴ جمال بوشناق، المرجع السابق ، ص112.

⁵ أنظر: الملحق رقم 02.

⁶ كريم شريف بوغريس، المرجع السابق، ص100.

⁷ حمزة قتال، مرجع سابق، ص75.

⁸ بواشري بلقاسم، المرجع السابق، ص 112.

الذي يبرره مع ضرورة توقيع المحافظ و شهادته بذلك¹، و يبلغ القرار إلى المعني ، و على المحافظ التقيّد بالمدة القانونية المسموح بها لتبليغ قرار الرفض و هي خمسة عشر يوماً من تاريخ الإيداع².

كما لا يخفى أنّ الغرض من إشهار العرائض بالمحافظة العقارية هو إعلام الجمهور أو الغير بها، و لا يمكن أن يتم ذلك إلا من خلال المعلومات المسلمة من طرف المحافظة العقارية و هو الأمر الذي لا يأتي إلا بوجود تأشيرة بذلك على البطاقة العقارية و هو ما قصده المشرع في الفقرة 4 من المادة 14 من الأمر 74-75 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري بقوله: «... و بصفة عامة، كل التعديلات للوضع القانونية للعقار محدد و مسجل في مجموعة البطاقات العقارية»³.
فالتأشير إذا يكون على البطاقة العقارية في خانة الملاحظات، و كل طلب للمعلومات يجب أن يتضمن ذكر مراجع إشهار العريضة بالمحافظة العقارية⁴، و حسب المذكرة الصادرة عن المديرية العامة للأماك الوطنية بتاريخ 21 أبريل 1998 تحت رقم 2020 فإنّ العريضة الافتتاحية للدّعى تسقط بانقضاء مهلة ثلاث سنوات من تاريخ شهرها بالمحافظة العقارية في حالة عدم تجديد القيد، أما في حالة التجديد فإنّ المهلة تمتد إلى ثلاثة سنوات أخرى و يكون ذلك بإيداع طلب من صاحب المصلحة يكون مرفقا بشهادة تُسلم من أمانة ضبط المحكمة تبين بأن الخصومة مازالت منظورة أمام الجهات القضائية⁵، و مبدئياً فإنّ الحكم أو القرار الصادر في القضية التي رفعت من أجلها العريضة يعتبر إسقاطاً لها، فلا تسلم عليها معلومات لطالبيها، و حددت المذكرة رقم 2020 أعلاه مدة ثلاث سنوات لسقوط أثر إشهار الدعوى، إذا لم يصدر أي حكم

¹ أنظر: الملحق رقم 03 و 04.

² رامول خالد، المرجع السابق، ص108.

³ أنظر: المادة 4/14 من الأمر رقم 74-75، المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، الأمر السابق الذكر.

⁴ كريم شريف بوغريس، المرجع السابق، ص100-101.

⁵ عمر حمدي باشا، المنازعات العقارية (شهر الدعاوى العقارية)، المرجع السابق، ص254-255.

أو قرار بشأنها، عملاً بالمبدأ العام الذي قرره قانون الإجراءات المدنية القديم في المادة 667 منه وصادقت المديرية العامة للأموال الوطنية على هذا الأمر بالمركرة رقم 1248 و التي ألغت محتوى المركرة السابقة في شقها الخاص بسقوط أثر إشهار الدعاوى، مؤكدا بصيغة صريحة قولها: «...و من ثم فإن إجراء إشهارها يبقى قائماً، و على المحافظ العقاري أن يسلم هذه المعلومة إلا أن يتم صدور قرار في شأنها أو صدور حكم سقوط الدعوى...»¹.

¹ كريم شريف بوغريس، المرجع السابق، ص 101.

المبحث الثاني:

الآثار القانونية المترتبة عن شهر الدّعى

مع تبني المشرع الجزائري لنظام الشهر العيني و الذي ينتج عنه آثار لقيّد الحق العيني بكونه مصدرا له و مُنشئا له دون التّصرف ، هذا بفرض مبدأ المشروعية للقيّد ، و بالرغم أن المشرع الجزائري أخذ بإنشاء القيد للحق العيني العقاري بموجب نص المادتين 15 و 16 من الأمر 74/75 ، إلا أنه لم يمنحه قُوة الثبوتية المطلقة حتى بالنسبة للقيّد الأول¹ و أجاز رفع دعوى تطعن في صحّة التّصرف سبب القيد حسب نصّ المادة 85 من المرسوم 63/76 و التي تُصِلُ لإعدام التّصرف المُثبت للحق ، و يَتِمّ بذلك إغناء القيد و الحَقّ المُنشأ به، لِذَا يَجِب التّطرق لدور شهر الدّعاوى العقارية في حفظ حُقوق كُلا من المُدعي و المُدعى عليه بما يَكفُل حماية حقوقهما، و كذا مَصير التّصرف و هَذَا مَا سَيَتِم التّطرق له من خلال دراسة آثار شهر الدّعاوى العقارية بالنسبة لطرفي الدّعى، و اعتمادا على ذلك قسمنا المبحث إلى مطلبين:

المطلب الأول : الآثار القانونية المترتبة عن شهر الدّعى بالنسبة للمدعي.

الفرع الأول : التّصرف اللاحق لشهر الدّعى.

الفرع الثاني : التّصرف السّابق لشهر الدّعى.

المطلب الثاني : الآثار القانونية المترتبة عن شهر الدّعى بالنسبة للمدعى عليه.

الفرع الأول : عدم إيقاف شهر الدّعى للتّصرف في العقار.

الفرع الثاني : عدم إيقاف شهر الدّعى لشهر التّصرف في العقار.

¹ ليلي زروقي، المنازعات العقارية (نظام الشهر و إجراءاته في القانون الجزائري)، المرجع السابق، ص71.

المطلب الأول:

الآثار المترتبة عن شهر الدعوى بالنسبة للمدعي

تنقل الدعوى الحق العيني من وصفه كحق مُشهر، له وضعيّة قانونية مُستقرة، و له الحُجية اتجاه الكافة إلى وضعيّة قانونية غير مستقرة فيصبح محلاً للنزاع و ذو مَرَكز قانوني مُهدد، و نظراً لِمدى خُطورة ذلك نصَّ المُشرع الجَزائري على شهر الدعوى الذي يترتبُ عليه جِماية قانونية لِحُقوق المُدعي على العقار عند الحُكم لِصالحه، و سَوف نرى مدى هذه الجِماية و مدى رُجوع الشَّهر بِأثر رجعي إلى تاريخ قَيد التَّصرف محل الطَّعن و ذلك بِتَناول ما يترتبُ عن شهر الدعوى من عَدم نفاذ أي تَصرفٍ للمُدعى عليه على العقار يَفُوم به بعد هذا الشَّهر في الفرع الأول، ثم مدى نفاذ التَّصرفات السَّابقة على شهر الدعوى في مُواجهة المُدعي في الفرع الثاني.

الفرع الأول:

التصرف اللاحق لشهر الدعوى

نصّت المادة 86 من المرسوم 63 /76 المؤرخ في 25 مارس 1976 المُتضمن تأسيس السجل العقاري على "إن فسخ الحُقوق العينية العقارية أو إبطالها أو إلغائها أو نَقْضِها عندما يُنتج أثراً رجعيًا لا يُحتج به على الخلف الخاص لصاحب الحق المهودر إلا إذا كان الشرط الذي بمقتضاه حصل ذلك الفسخ أو الإبطال أو الإلغاء أو النَقْض قد تمَّ إشهاره مُسبقاً أو كان هذا الفسخ أو الإبطال أو الإلغاء أو النَقْض بحكم القانون تطبيقاً للقانون"¹.

كما نصّت المادة 87 من المرسوم أعلاه "إنّ الخلف الخاص لصاحب حقٍ عيني عقاري الذي أشهر العقد أو القرار الذي يُثبت فيه حقه الخاص لا يُمكنه الاعتراض على العقود بين الأحياء و التي تمَّ إعدادها بصفة متميزة من أجل إثبات شروط عدم قابلية التَّصرف المؤقت و جميع التَّغيرات الأخرى لِحق التَّصرف أو على

¹ المادة 86 من المرسوم التنفيذي 63-76، المتعلق بتأسيس السجل العقاري، المرسوم السابق الذكر.

القرارات القضائية المثبتة أو المطالبات القضائية التي ترمي إلى الحصول على القرارات المذكورة قد تمّ شهرها مُسبقاً عن الإشهار المُعطي لِحَقِّه الخاص.¹ أوضحت هاتان المادتان الآثار المترتبة على عدم شهر الدّعى إذ اعتبرته شرطاً أساسياً للاحتجاج بالحُكم الصّادر في هذه الدّعى اتجاه الغير، الذي يكتسبُ حقا عينيا على العقار أثناء النّزاع على العقار.²

كما أنّه لا يُمكنُ أن يسري حسب هاتين المادتين الشرط الذي حصل بمقتضاه فسخ أو إبطال أو إلغاء أو نقض الحقوق المشهورة، والحكم الذي يقرّر هذا الشرط في مواجهة الخلف الخاص لصاحب الحقّ المهدور، الذي أشهَرَ حقه قبل شهرٍ هذا الشرط، فإنّه حسب نفس المادتين، لا يسري الحكم الفاصل في الدّعى الغير المشهورة في حق الغير، الذي يكتسب حقا عينيا على العقار محل النّزاع بعد رفع هذه الدّعى و لا يُحتج به اتجاهه.³

كما يُفهمُ من هاتين المادتين أيضا، أنّه في حالة صدور الحكم في النّزاع المتعلق بالدّعاوى العقارية الرّامية إلى الفسخ أو الإبطال أو الإلغاء أو النّقض لصالح المُدعي مُجيبا لطلباته، هذه فإنّه يرتب الآثار الآتية:

- أنّ زوال النّصرف محل الطّعن بالفسخ أو البطلان أو الإلغاء أو النّقض يرتد بأثر رجعي إلى تاريخ إبرامه⁴ فلا يكون له أي أثر على المُدعي.

- أنّ هذا الحكم بشهره يرتد أثره إلى تاريخ شهر الدّعى و من ثم لا يُحتج به المُدعي بالتّصرفات و بالتّسجيلات أو بالقيود التي ترتبت على العقار في تاريخ لاحق لشهر الدّعى و تكون هذه التّصرفات والتّسجيلات أو القيود صادرة من غير مالك فلا يُحتج بها عليه فتزول بزوال الحق للمدعى عليه على العقار بأثر رجعي فيصبح الغير بذلك لا يتمتع بحماية القانون حتّى و لو كانت حُقوفهم المكتسبة قد أُشهرت.⁵

¹ أنظر: المادة 87 من المرسوم التنفيذي 76-63، المتعلق بتأسيس السجل العقاري، المرسوم السابق الذكر.

² ليلي زروقي، المنازعات العقارية (نظام الشهر و إجراءاته في القانون الجزائري)، المرجع السابق، ص75.

³ قتال حمزة، المرجع السابق، ص83.

⁴ أنور طلبية، المرجع السابق، ص755.

⁵ أنور طلبية، المرجع نفسه، ص754.

حيث يعتبر الأثر الرجعي هو المقصود من شهر الدعوى، إذ به يضبط القانون المدعى عليه من الاندفاع إلى التصرف في العقار محل النزاع، قبل صدور الحكم النهائي الفاصل في الدعوى¹ بغية التهرب مما قد يقضي به اتجاهه.

و عليه فبأسبقية شهر الدعوى على تصرف المدعى عليه في العقار لصالح الغير، يكون الحكم الفاصل الدعوى لصالح المدعي حجة على هذا الغير فيما اكتسب من حقوق عينية على العقار بعد شهر الدعوى، و يستوي في ذلك أن يكون الغير في تعامله مع المدعى عليه حسن النية أو سيئ النية، ففي كلتا الحالتين يسري في مواجهته الحكم الفاصل في النزاع لأن الغير في تصرفه هذا يعد مخاطرة و يجب أن يتحمل نتائجها دون أن يشفع له في ذلك الادعاء بحسن النية، فالمفروض من خلال شهر الدعوى هو علم الكافة بما يهدد سند ملكية المالك في الطعن فيه²، و الوضعية غير المستقرة للعقار، و بذلك يتحمل نتائج الحكم الصادر لفائدة المدعي بأن يكون نافذا في حقه و يكون سببا في نزع الحقوق العينية التي اكتسبها على العقار بعد شهر الدعوى.

كما نرى بأن أسبقية شهر الدعوى و قيدها في البطاقة العقارية قبل أي تصرف يجريه المدعى عليه على العقار و يشهره، يكون المدعي قد حصن نفسه من أي قيد قد يرد بعد شهر دعواه، حيث يعتبر كل ما هو مدون على البطاقة العقارية، هو المرجع القانوني لكل من يرغب في التعامل في العقار³.

الفرع الثاني:

التصرف السابق لشهر الدعوى

من خلال نص المادة 86 من المرسوم 63/76 السابقة الذكر، نلاحظ أن المشرع الجزائري لم يعط أي اعتبار لحسن النية أو سيئها في تعامله مع المدعى عليه في العقار محل النزاع، و لو كانا متواطئان معا على الإضرار بالمدعي، بل ربط المشرع أثر هذا

¹ عبد الرزاق أحمد السنهاوي، الوسيط في شرح القانون المدني - أسباب كسب الملكية - المجلد التاسع، منشورات الحلبي الحقوقية، لبنان، 2000، ص 412.

² أنظر: حسن طوايبي، المرجع السابق، ص 105.

³ أنظر: حسن طوايبي، المرجع نفسه، ص 103.

التّصرف بإجراء شهر الدّعى من عدمه و نجد أن هذه المادة استتنت حكم القانون أو تطبيق القانون من إلزامية إجراء شهر الدّعى للاحتجاج بالحكم الصادر فيها في مواجهة الغير فنرى مما يلي كلتا الحالتين¹:

أولاً: القاعدة العامة (عدم نفاذ الحكم على الغير)

اشتترطت المادة 87 من المرسوم السابق الذكر إمكانية اعتراض الخلف الخاص لصاحب حق عيني عقاري مهدور، الغير المتعامل في العقار المتنازع عليه قضائياً، على الحكم الفاصل في الدّعى، و عدم نفاذه في حقه، أن يكون الحق العيني الذي اكتسبه على العقار المتنازع عليه، قد أشهرَ قبل شهرِ الدّعى.

فالأصل إذن أنّه إذا سبق تصرف المدّعى عليه في العقار محل النزاع شهر دعوى المدّعي فنقل ملكيته أو رتب حقاً عينياً عليه لفائدة الغير و أشهرَ هذا الأخير حقه العيني المكتسب فإنّ هذا الغير يتمتع بحماية قانونية لحقه إذ ينتقل إليه هذا الحق مجرداً من كل عيوبه و لا يتأثر بالحكم الصادر في الدّعى لصالح المدّعي إذ لا يسري في مواجهته و لا يكون نافذاً في حقه بالإضافة إلى إمكانية رفض المحافظ العقاري لشهره و الذي عادةً ما يرفض ذلك²، فينال المدّعي عقاره بعد الحكم له مُتَقَلّاً بما رتبته المدّعى عليه للغير من حقٍ عليه، فإذا كان الحقُ نقلاً للملكية مثلاً، فقد المدّعي العقار نهائياً و لم يبقى له إلا اللجوء إلى دعوى شخصية بالتعويض، أمّا إذا كان مثلاً حقاً عينياً تبعياً كرهن رسمي أو حيازي، صار إليه العقار مثقلاً بهذا الحق³.

و عليه نرى أنه بتصرف المدّعى عليه في العقار و قيده لهذا التصرف بطريقة قانونية، أصبح للخلف الخاص الحجية المطلقة اتجاه المدّعي، لا يزيلها سوء النية و لا التواطؤ، فيبقى هذا الحق قائماً يحتج به على المدّعي، حتى بعد صدور الحكم النهائي بفسخ أو إبطال أو إلغاء أو نقض حق المدّعي عليه المتنازع فيه⁴.

¹ قتال حمزة، المرجع السابق، ص 86.

² ليلي زروقي، المنازعات العقارية (نظام الشهر و إجراءاته في القانون الجزائري)، المرجع السابق، ص 75.

³ عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني - أسباب كسب الملكية -، المرجع السابق، ص 416.

⁴ قتال حمزة، المرجع السابق، ص 86.

ثانياً: الاستثناء (نفاذ الحكم على الغير تطبيقاً للقانون)

نصّت المادة 86 من المرسوم السابق الذكر على أنه لا يُحتج بالحكم الفاصل في الدعوى الرامية إلى فسخ أو إبطال أو إلغاء أو نقض الحقوق العينية إلا إذا أشهرت هذه الدعوى مسبقاً أو كان هذا الفسخ أو الإبطال أو الإلغاء أو النقض بحكم القانون تطبيقاً للقانون فنجد أن هذه المادة استثنت الحالة الأخيرة من شرط إلزامية شهر الدّعى مسبقاً للاحتجاج بالحكم الفاصل في الدّعى اتجاه الغير الذي اكتسب حقوقاً عينية على العقار محل النزاع قبل إجراء شهر الدّعى¹.

من أمثلة ذلك أنه إذا كان سندُ المُدعى عَلَيْهِ باطل بطلاناً مُطلقاً، بمختلف الأسباب الموجبة له، كتخلف أحد الأركان أو عدم مشروعية المحل أو السبب أو مخالفتها للنظام العام، فبمجرد صدور الحكم القاضي بذلك و شهره، يهدرُ حق الخلف الخاص، وما يقال على البطلان يُقال أيضاً على حالة فسخ العقد بقوة القانون، وذلك بنص المادة 121 من القانون المدني، إذ يحصل بالاستحالة المطلقة للتنفيذ التي تؤدي إلى انقضاء الالتزام الذي يؤدي بدوره إلى انفساخ العقد بقوة القانون² و بالنسبة للإلغاء و النّقص فلا نستطيع إيجاد حالة يلغى فيها التصرف أو يُنقّض تلقائياً و بحكم القانون دون اللجوء إلى القضاء لتقريره، وهذا ما يجعلنا نقول بضرورة تحديد المقصود من هذا الحكم بشكلٍ صريح، أو على الأقل محاولة تفسيره من طرف المحكمة العليا، و المُتوقف على عرض نزاع تطرح فيه هذه المسألة.³

حيثُ أنّ هذا الإستثناء، أكّد مُراعاة المُشرع الجَزائري، للموازنة بين إستقرار المُعاملات و مصلحة الغير، مكتسب الحق العيني على العقار المُتنازع فيه قضائياً، إذ أنه لم يمنح لقيّد الغير لِحَقِّهِ العيني قبل شهر الدّعى، القوة الثبوتية المطلقة بالأخص عندما يكون التصرف سبب اكتساب الحق العيني يشوبه البطلان، أو يُخالف النظام العام، أو يُقرّر القانون صراحةً انقضاء هذا الحق المكتسب، فلا يستحق هذا الغير

¹ قتال حمزة، المرجع نفسه، ص 86.

² علي فيلالي، المرجع السابق، ص 358.

³ قتال حمزة، المرجع السابق، ص 86.

الحماية القانونية و لو أهمل المدعي شهر دعواه.¹

المطلب الثاني:

الآثار المترتبة عن شهر الدعوى بالنسبة للمدعى عليه

تبنى المشرع الجزائري نظام الشهر العيني، حيث أقر مبدأ مشروعية قيد الحقوق العينية العقارية، سواءً بالنسبة للقيد الأول المصاحب لعمليات المسح، أو بالنسبة للقيد التالية له على تفاوتٍ بينهما. و به يكون كل اكتسابٍ للحقوق العينية العقارية، على أساس ما هو مقيّد في السجل العقاري، له قرينة المشروعية، و يظل هذا الافتراض قائماً إلى غاية ورود قيد جديد، بسبب تصرف جديد، أو بالطعن في التصرف المقيّد و قيد دعواه. إذن فما دام القيد مشروعاً، لا يطرح أي إشكال بالنسبة لحرية الشخص صاحب العقار في التصرف فيه، و قيد هذا التصرف. لكنّ المسألة تُثار عند شهر دعوى الطعن في الحق محل التصرف، و ما مدى تأثيره على مشروعية قيد المدعى عليه، و بالتالي مدى قدرته على التصرف فيه و على شهر هذا التصرف.

لهذا سنتطرق في الفرع الأول لعدم إيقاف شهر الدعوى للتصرف في العقار و سنتناول في الفرع الثاني عدم إيقاف شهر الدعوى لشهر التصرف اللاحق لها

الفرع الأول:

عدم إيقاف شهر الدعوى للتصرف في العقار

إن افتراض مشروعية القيد، تثبت الملكية أو الحق العيني للمدعى عليه على العقار محل النزاع، ما لم يصدر حكم نهائي في الدعوى ينزع عنه هذا الحق، كما نجد حرية الإرادة في التعاقد و التصرف في العقار محل النزاع، و التي لا يضبطها إلا القانون. فمن خلال المادة 1/400 من القانون المدني الجزائري تنص على: "إذا تنازل

¹ قتال حمزة، المرجع نفسه، ص 87.

شخص عن حق متنازع فيه فللمتنازل ضده أن يتخلص برّد ثمن المبيع الحقيقي له و المصاريف الواجبة". فقد جاءت هذه المادة لتعالج التصرفات الواقعة على الحقوق المتنازع فيها، في مسألة الآثار المترتبة عنها، في حالة ما نُزِعَ الحق بموجب الحكم الفاصل في النزاع من المتصرف في هذا الحق، فهي إذاً سلمت بمشروعية التصرف في الأموال المتنازع عليها على أساس أن الحق المتنازع فيه يُمثل حقاً محتملاً الوجود يصح التعامل فيه¹.

لا يجوز إذاً للمدعي بالرغم من شهره لدعواه بالمحافظة العقارية، أن يمنع المدعى عليه في التصرف في العقار بمختلف التصرفات، سواءً بنقل الملكية أو إنشاء أي حق عيني آخر².

و تجدر الإشارة هنا، إلى المذكرة الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية بتاريخ 22 مارس 1993 تحت رقم 3875، التي توضح بأن شهر الدعاوى العقارية لا يوقف شهر أي تصرف لاحق لها، و على من يريد إيقاف تصرف المدعى عليه في الدعوى أثناء النزاع، أن يرفع دعوى استعجالية للمطالبة بوقف التصرف على العقار المتنازع عليه، إلى حين الفصل في الدعوى المرفوعة أمام قضاء الموضوع. إلا أننا نلاحظ أنه بخصوص دعوى الاستعجال هذه إنما تُرفع لأجل وقف التصرف، أي أن هدفها هو منع ترتب تصرف المدعى عليه لآثاره، و المتمثلة هنا في نقل الملكية أو إنشاء أي حق عيني آخر، و التوقف على قيده في السجل العقاري، فالمدعى عليه في الدعوى إذاً يستطيع في كل الأحوال، ما دام لم يصدر حكم نهائي ينزع عنه الحق العيني أن يبرم أي تصرف فيه، سواءً بالتعاقد الذي يتطلب توافق الإرادتين لقيامه، أو التصرف بالإرادة المنفردة، طبعاً مع استيفاء الشكل المطلوب للاعتراف به قانوناً، و هذا الأمر الذي لا يستطيع المدعى أن يمنع المدعى عليه من القيام به و لو كان منصباً على العقار محل

¹ قتال حمزة، المرجع السابق، ص 90.

² رؤوف خلة، شهر العريضة الافتتاحية، مداخلة مقدمة ضمن فعاليات يوم دراسي حول إيداع الأحكام القضائية و إشكالاته، مجلس قضاء تبسة، 17 مارس 2022، ص 20.

التنازع، و تبقى مسألة ترتيب التصرف لآثاره لصالح الغير، الذي لا يتم إلا عن طريق الشهر¹.

الفرع الثاني:

عدم إيقاف شهر الدَّعوى لشهر التَّصرف اللاحق لها

في حالة ما إذا تصرف المدعى عليه في العقار محل النزاع، بعد شهر الدَّعوى المتعلقة بهذا النزاع، ثم أراد شهر التَّصرف في المحافظة العقارية، ففي هذه الحالة لا يوجد مانع للاستجابة لطلب شهر التَّصرف، وذلك لعدم وجود نص قانوني يمنع ذلك. كما أن مهام المحافظ العقاري هي مهام مستقلة عن إرادة أطراف الدَّعوى، الذين لهم الحق في مواصلة إجراءاتها، أو الاتفاق بينهم على حل آخر لفض نزاعهم². و للمحافظ العقاري الحرية و الاستقلالية، التي من شأنها أن تحافظ على الاستقرار في التعاملات العقارية، الذي هو من صميم مهامه. و ما دام حق المدعى عليه مشهر فله قرينة المشروعية، إلى غاية إلغاء هذا الشهر، بموجب الحكم النهائي الفاصل في الدَّعوى. و عليه فالمدعى عليه له الحق في شهر تصرفه في العقار محل النزاع³.

الأصل إذن هو الاستجابة لطلب شهر التَّصرفات المتعلقة بالحقوق العينية العقارية، و لو كانت هذه الحقوق محل نزاع قضائي، و لقد أكدت هذا المبدأ المذكورة الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية سالف الذكر، الموجهة إلى السادة مديري الحفظ العقاري في كل ولايات الوطن، التي جاءت لتوضح بأن الدَّعوى العقارية و لو أشهرت، لا توقف إجراء أي تصرف في العقار لاحق لها⁴، و لقد جاء في هذه المذكرة بموضوع طلبات إيقاف إجراء إشهار العقود الواردة من طرف الخواص أنه: " لقد لوحظ أن بعض المحافظين العقاريين قاموا بتعدد حول تنفيذ إجراء الشهر الخاص بالعقود الخاضعة للإشهار العقاري، نتيجة طلبات من أحد الأشخاص يخصه فحوى الحقوق التي

¹ عمر حمدي باشا، المنازعات العقارية (شهر الدعاوى العقارية)، المرجع السابق، ص 238.

² مجيد خلفوني، المرجع السابق، ص 44.

³ أنظر: قتال حمزة، المرجع السابق، ص 92.

⁴ عمر حمدي باشا، المنازعات العقارية (شهر الدعاوى العقارية)، المرجع السابق، ص 238.

تضمنها العقد.

عن ذلك، ألفتُ انتباهَ السّادةِ مديريِ الحفظِ العقاريِ إلى أنّ الطلباتِ الخاصةِ المتعلقةِ بإيقافِ تنفيذِ إشهارِ عقدٍ متضمنٍ نقلَ حقوقٍ عقاريةٍ، لا يمكنُ إيقافَ تنفيذِ إشهارِ نتيجةً لهذهِ الطلباتِ، كما لا يمكنُ أن يكونَ لها أثر.

- الدّعاوى القضائية: تُشهر هذهِ الدّعاوى في المحافظةِ العقاريةِ لغرضِ حفظِ حقوقِ المُدعي في حالةِ صدورِ الحُكمِ لصالحه و لا تُوقف إجراءَ إشهارِ أيّ تصرفٍ لاحق.

- الدّعاوى الإستعجالية: يجبُ إشهار هذهِ الأوامر و إيقافُ أيّ تصرفٍ لاحقٍ على العقارِ المنصبِ عليهِ النزاع و أنّ الإيقافِ يكونُ لأجلٍ محدود، هنا تُلزَمُ الإشارةُ إلى حتميةِ تحديدِ مدةِ الإيقافِ في نصِ الأمر، و لو إلى غايةِ صدورِ الحُكمِ النّهائي.

و عليهِ فإنّ الطلباتِ غيرِ المؤسسةِ، تُلزَمُ المحافظينَ العقاريينَ إفادةَ ذويها بجوابٍ رسميٍ مقنعٍ مع طلباتهم غيرِ المؤسسة و ليكونَ لها جدوى، و إذا ما أراد أصحابها إيقافَ العمليةِ المزعومة، فعليهم بالتوجه إلى الجهةِ القضائيةِ المختصة¹.

المُلاحظُ هو أنّ الأصلَ هو الاستجابةُ إلى الطلباتِ الرّاميةِ إلى شهرِ التّصرفاتِ المنصبةِ على الحقوقِ العينيةِ العقاريةِ، حتّى و لو كانت هذهِ الحقوقِ محلّ نزاعٍ قضائيٍ، و لا يمكنُ بإجراءِ شهرِ الدّعاوى المتعلقةِ بهذا النزاع أن تُوقفَ تنفيذَ إشهارِ هذهِ التّصرفاتِ، و ليسَ لها أيُّ أثرٍ في الحدِ من ذلك و هو ما أكّدهُ المادةُ 16 مكرر من الأمر 74/75 المؤرخ في 12/11/1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السّجل العقاري.

الاستثناءُ من ذلكَ هو في حالةِ رفعِ دعوى استعجالية لإيقافِ هذهِ التّصرفاتِ، و يشترطُ أن يكونَ هذا الأخيرَ لأجلٍ محدود، أقصاه صدور الحُكمِ النّهائي في دعوى الموضوع².

¹ مجيد خلفوني، المرجع السابق، ص44-45.

² أنظر: قتال حمزة، المرجع السابق، ص93.

ملخص الفصل الثاني:

إنّ المدعي أو محاميه، ملزم بتأشير العريضة الافتتاحية، يثبت قيدها بأمانة ضبط المحكمة، ثم يتوجه بها للمحافظة العقارية لدى قسم الإيداع و المحاسبة، ليقوم بدفع رسوم الإيداع، المقدرة بألفا دينار جزائري. بعد قبول إيداعها يقوم المحافظ العقاري بفحص معمق للعريضة و التّأكد من البيانات، ثم يقوم بشهرها في البطاقة العقارية، حتّى يتمكن المحامي من عرضها للقاضي عند أول جلسة، و أيضا حتّى يعلم الغير بوجود نزاع في هذا العقار. كما يترتب عن شهر العريضة آثار، بالنسبة للمدعي و هو تحصين نفسه من أي قيد قد يردّ بعد شهر دعواه، و يكون حُجّةً على الغير فيما اكتسب من حقوق عينية على العقار بعد تصرّف المدعى عليه في العقار لصالح هذا الغير، إلا أنّه لا يجوز للمدعي بالرغم من شهره لدعواه بالمحافظة العقارية، أن يمنع المدعى عليه في التصرف في العقار بمختلف التصرفات، سواءً بنقل الملكية أو إنشاء أي حق عيني آخر.

الخاتمة

خاتمة

بعد تبني الجزائر لنظام الشّهر العيني في تنظيم الملكية العقارية، و اتجاهها لتعميمه تدريجيا، مما يوفره من مزايا خاصة استقرار المعاملات العقارية، و في حال نشوب نزاع في عقار مشهر لدى المحافظة العقارية، فقد كرّس المشرع الجزائري آلية شهر العريضة الافتتاحية الخاصة ببعض الدّعاوى العقارية و التي ذكرها على سبيل الحصر في قانون الإجراءات المدنية و الإدارية و كذا في المرسوم التنفيذي 63/76 المتعلق بتأسيس السّجل العقاري، و هذا الإشهار يهدف لإعلام الغير بوجود نزاع في العقار و يتحمل مسؤوليته في حال تعامله في هذا العقار المتنازع عليه، إلا أنّه توجد دعاوى تتعلق بعقار مشهر و لا يتم شهرها بالمحافظة العقارية مما يؤثر على مشتري هذا العقار بالسّلب، مثل دعوى الطرد. و بناءا عليه يُرتب عدة آثار غير أنّه لا يُغْلُ يدَ المُدْعَى عليه من التّصرف في العقار لمجرد شهر الدّعوى دفعا لإمكانية وجود دعاوى كيدية، و عليه نستخلص مجموعة من النتائج من نظرنا و هي:

- يعتبر شهر الدّعوى العقارية من النّظام العام، لأنّه شرط لقبول الدّعوى شكلا و يمكن لصاحب المصلحة الدّفع به في أي درجة كانت عليها الدّعوى، كما يمكن أن يثيره القاضي من تلقاء نفسه.

- إلزامية تسجيل العريضة لدى أمانة الضبط بالمحكمة قبل إخضاعها للشهر، و ذلك لإثبات جدّية المُدْعَى، و منعا للدّعاوى الكيدية.

- إمكانية الاحتجاج بالحكم الفاصل في الدّعوى الصّادر لصالح المُدْعَى لمدة غير محددة مما يؤدي بالاستمرار في الوضعية الغير المستقرة للعقار المتنازع عليه.

- على يد المدعى عليه من التصرف في العقار إلى حين الفصل في الدعوى مع إيجاد آليات للتسريع في البت في هذه الدعاوى ضمن قانون الإجراءات المدنية و الإدارية مع التصدي إلى فرضية وجود دعاوى كيدية بإيقاع عقوبات على المدعي في حالة إثبات سوء نيته بغرض الإضرار بالطرف الآخر و بالتالي وضع حد إلى كل من يريد زعزعة السوق العقارية.

- تحديد نطاق الدعاوى العقارية التي تستلزم شهر عريضة افتتاح الدعوى على أساس وجود علة إمكانية تغيير حالة العقار القانونية و المادية و ذلك حفاظا على وضعية العقار فإن غاب هذا الشرط فلا داع لإعمال هذا الإجراء .

و من التّوصيات التي نقدمها:

- تحيين المادة 519 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية حتّى يشمل شهر عريضة الدّعى كلّ من دعاوى الإستحقاق و الرجوع في الهبة و دعوى الطّرد و كذلك دعاوى حقوق الارتفاق كحق المرور بصفة صريحة بالإضافة للدّعاوى المذكورة سابقا في نص المادة .

- أن يقوم المشرع بضبط جميع الدّعاوى التي تدخل في بند تعديل الوضعية القانونية للعقار .

قائمة الملاحق

الملحق رقم 01

المحكمة الإدارية

عريضة أودعت بتاريخ:

قضية رقم:

جلسة يوم:

..... في :

ن: 2018/04/05

عريضة افتتاح الدعوى

لغائدة: /-

الساكن بقرية ، بلدية ، ولاية بجاية

مدعى... في حق الأستاذ:

ضد: /- السيد وزير العقاري لولاية الكائن مقره

السيد وزير سية الممثل من طرف

لولاية

الكائن مقره بدار انداميه اجديس، بجاية.

المدعى... في حق الأستاذ: من طرف مدير وكلاء مسج الأراضي تودية الكائن

المستثمرة الفلاحية رقم الممثلة من طرف

الكائن مقرها ، بلدية ، ولاية

مدعى عليهم.....

محمور: /-

الساكنين بقرية ، بلدية ، ولاية

مدخلين في الخصام.....

بعد أداء الإحترام لهيئة المحكمة الموقرة

حيث أن المدعى يتشرف بإقامة هذه الدعوى ضد المدعى عليهم و المدخلين في الخصام طبقاً لأحكام المواد 13، 14، 15، 16، 17، 800، 801 من ق.إ.م و إ و أحكام المادة 85 من المرسوم التنفيذي 63/76 المؤرخ في 1976/03/25 المعدل و المتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 123/93 المؤرخ في 1993/05/19 المتضمن تأسيس السجل العقاري و يلتزم من هيئة المحكمة الموقرة ما يلي في الشكل و في الموضوع: في الشكل: حيث أن المدعى يلتزم بالتصريح بقبول الدعوى شكلاً لاستيفائها جميع الشروط الشكلية و القانونية.

و في الموضوع: حيث أن المدعى يلتزم بالتصريح بإلغاء الترقيم النهائي لمجموعة الملكية رقم قسم الواقعة بالمكان المسمى ، بلدية ، ولاية ذات مساحة قدرها 5666م² و إعادة

و معاينة استغلال المدعي لجزء من هذه القطعة الترابية منذ سنة 1988 إلى حد
تقرير مفصل ذلك بعد اتصاله بجميع المصالح الفلاحية المعنية.

- مع سائر التحفظات -
عن المدعي // محامي
الأستاذ

الوثائق المرفقة:

1. نسخة من المحضر.
2. نسخة من مخطط مسح الأراضي.

رقم: 1371	195	البداع	2.000,00
شهادة مسطرة للمحافظة العقارية			رقم: 1
بتاريخ: 18 أفريل 2018			المبلغ: 2000,00
موقع عقودنا: في سقنة			
وشار: من الاستدانة			

الملحق رقم 02

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة المالية

المديرية العامة للأموال الوطنية

مديرية مسح الأراضي والحفظ العقاري لولاية

المحافظة العقارية

في:

وصل ايداع عقد

الى :

لقد أودعتم بتاريخ :

عقد

محرر بتاريخ : تحت رقم :

لفائدة :

وهو مقيد بسجل الايداع بتاريخ :

حجم : رقم :

الملحق رقم 03

الملحق رقم 04

الملحق رقم 05

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

سلسلة إ ع 6

وزارة المالية

المديرية العامة للأموال الوطنية

مديرية الحفظ العقاري لولاية :

إجراء إشهار عقاري

رسم

.....

إيداع

مجلد :

رقم :

في :

مجلد رقم

إطار مخصص للمحافظة العقاري	مراجع مسح الأراضي (في حالة عقار مسح)	بلدية :	قسم :
لـ	مجموعة ملكية رقم : <td>حصص رقم :<td></td></td>	حصص رقم : <td></td>	

قائمة المصادر و المراجع

قائمة المصادر و المراجع

أولاً: قائمة المصادر

- القرآن الكريم.

أ- الأوامر و القوانين

- 1- الأمر رقم 75- 58، مؤرخ في 20 رمضان عام 1395 الموافق 1975/09/26، يتضمن القانون المدني، صادر في 24 رمضان عام 1395 الموافق 1975/09/30، ج.ر.ج.ج، عدد 78، المعدل والمتمم بموجب القانون رقم 10/05 المؤرخ في 20/06/2005، ج.ر.ج.ج، عدد 44، الصادرة في 26/06/2005.
- 2- الأمر رقم 75-74، المؤرخ في 12/11/1975، المتضمن إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري، ج.ر.ج.ج، عدد 92.
- 3- الأمر 105/76 المؤرخ في 18/12/1976، المتضمن قانون التسجيل، ج.ر.ج.ج، عدد 81.
- 4- القانون رقم 90-25، مؤرخ في 18/11/1990، المتضمن قانون التوجيه العقاري، ج.ر.ج.ج، عدد 49، المعدل بالأمر 95-26 المؤرخ في 25/09/1995، ج.ر.ج.ج، عدد 55، صادر بتاريخ 27/09/1995.
- 5- قانون رقم 07-02، المؤرخ في 27/02/2007، يتضمن تأسيس إجراءات معاينة حق الملكية العقارية و تسليم السندات، ج.ر.ج.ج، عدد 15.
- 6- القانون 08-09، المؤرخ في 25/02/2008 المتضمن قانون الإجراءات المدنية و الإدارية، ج.ر.ج.ج، عدد 21، الصادر بتاريخ 23/04/2008، المعدل و المتمم بالقانون 22-13، المؤرخ في 12 يوليو سنة 2022، ج.ر.ج.ج، عدد 48.
- 7- قانون رقم 17-11 مؤرخ في 27 ديسمبر 2017، يتضمن قانون المالية لسنة 2018، ج.ر.ج.ج، عدد 76.

ب- المراسيم

- 1- المرسوم التنفيذي 76-62، المؤرخ في 25/03/1976، المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام، ج.ر.ج.ج، عدد 30، صادر بتاريخ 13/04/1976.

المراجع:

أولاً: الكتب

- 1- الطاهر بريك، المركز القانوني للمحافظ العقاري، دار الهدى، الجزائر، 2013.
- 2- العربي بلحاج ، النظرية العامة للالتزام في القانون المدني الجزائري، الجزء الأول، التصرف القانوني (العقد و الإرادة المنفردة)، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2001.
- 3- العربي بلحاج، الحقوق العينية في القانون المدني الجزائري في ضوء أحدث الاجتهادات القضائية المشهورة للمحكمة العليا، د.ط ، دار هومة للطباعة و النشر، الجزائر، 2017.
- 4- أنور طلبة ،الشهر العقاري و المفاضلة بين التصرفات، د. د. ن، مصر، 1996.
- 5- توفيق حسن فرج، النظرية العامة للالتزام، نظرية العقد، الجزء الثاني، الدار الجامعية، بيروت، 1993.
- 6- توفيق حسن فرج، مصادر و أحكام الالتزام-دراسة مقارنة-، منشورات الحلبي الحقوقية، لبنان، 2009 .
- 7- جمال بوشناق، شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري، د.ط، دار الخلدونية للنشر و التوزيع، الجزائر، 2006.
- 8- حسين تونسي، انحلال العقد- دراسة تحليلية وتطبيقية حول عقد البيع و عقد المقاولة-، د.ط، دار الخلدونية، الجزائر، 2007.
- 9- خالد رمول، المحافظة العقارية كآلية للحفاظ العقاري في التشريع الجزائري، قصر الكتاب، الجزائر، 2001.
- 10- عايدة دريم، الرقابة الإدارية على أشغال التهيئة و التعمير في التشريع الجزائري، ط1 ، دار قانة للنشر و التوزيع، الجزائر، 2011.
- 11- عبد الحفيظ بن عبيدة ،إثبات الملكية العقارية والحقوق العينية العقارية في التشريع الجزائري، ط8، دار هومة للطباعة و النشر، 2013.
- 12- عبد الحكم فوده، إنهاء القوة الملزمة للعقد- دراسة تحليلية على ضوء قضاء النقض-، د.ط ، دار المطبوعات الجامعية ، الإسكندرية، 2000.
- 13- عبد الحميد الشواربي ، البطلان المدني- الإجرائي و الموضوعي-، البطلان في قانون المرافعات ، د.ط، منشأة المعارف، مصر، 1996.

- 14- عبد الرّحمان بريارة، شرح قانون الإجراءات المدنية و الإدارية، ط3، منشورات بغدادي، الجزائر، 2013.
- 15- عبد الرّزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني - العقود التي ترد على الملكية-المجلد الثاني، منشورات الحلبي الحقوقية، لبنان، 2000.
- 16- عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني - أسباب كسب الملكية-المجلد التاسع، د.ط، منشورات الحلبي الحقوقية، لبنان، 2000.
- 17- عبد الكريم بلعبيور، نظرية فسخ العقد في القانون المدني الجزائري المقارن، المؤسسة الوطنية للكتاب، الجزائر، 2001.
- 18- علي فيلاي، الإلتزامات (النظرية العامة للعقد) ، موفم للنشر، الجزائر، 2010.
- 19- عمار علوي، الملكية و النظام العقاري في الجزائر (العقار)، ط7، دار هومة للطباعة و النشر، الجزائر، 2013 .
- 20- عمار عوابدي ، النظرية العامة للمنازعات الإدارية في النظام القضائي الجزائري، الجزء الثاني، د.ط، ديوان المطبوعات الجامعية ، الجزائر، 1998.
- 21- عمر حمدي باشا، القضاء العقاري في ضوء أحدث القرارات الصادرة عن مجلس الدولة و المحكمة العليا، د.ط، دار هومة للطباعة و النشر، الجزائر، 2014.
- 22- عمر حمدي باشا، المنازعات العقارية، ط3، دار هومة للطباعة و النشر و التوزيع، الجزائر، 2014.
- 23- عمر حمدي باشا، المنازعات العقارية (شهر الدعاوى العقارية) ، د.ط، دار هومة للطباعة و النشر، الجزائر، 2015.
- 24- عمر حمدي باشا، حماية الملكية العقارية الخاصة، ط11، دار هومة للطباعة و النشر، الجزائر، 2017.
- 25- عمر حمدي باشا ،محركات شهر الحيازة، دار هومه للطباعة والنشر، الجزائر، 2001.
- 26- عمر حمدي باشا، نقل الملكية العقارية، دار هومة للطباعة و النشر، الجزائر، 2000.
- 27- ليلى زروقي، المنازعات العقارية (شهادة الحيازة)، دار هومة للطباعة و النشر و التوزيع، الجزائر، 2016.

- 28- ليلي زروقي ،المنازعات العقارية (نظام الشهر و إجراءاته في القانون الجزائري) ،د.ط، دار هومة للطباعة و النشر، الجزائر،2015.
- 29- مجيد خلفوني، شهر التصرفات العقارية في القانون الجزائري، ط3 ، دار هومة للطباعة و النشر، الجزائر،2017.
- 30- مجيد خلفوني،نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري،ط5، دار هومة للطباعة و النشر، الجزائر،2018.
- 31- محمد صبري السعدي، الواضح في شرح القانون المدني، ط4 ،دار الهدى للطباعة و النشر و التوزيع، الجزائر، 2007.
- 32- محند أمقران بوبشير ،قانون الإجراءات المدنية و الإدارية (نظرية الدعوى - نظرية الخصومة - الإجراءات الإستثنائية) ، ط4 ، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر،1998.
- 33- مقني بن عمار، الأحكام القانونية المتعلقة بصحة و بطلان المحررات التوثيقية دراسة في القانون الجزائري ، دار هومة للطباعة و النشر ، الجزائر، 2014.

ثانيا: المذكرات و الأطروحات

أ- أطروحات الدكتوراة:

- 1- زهدور أنجي هند ، حماية التصرفات القانونية و إثباتها في ظل نظام الشهر العقاري، أطروحة دكتوراة ، جامعة وهران، 2016.
- 2- نوال جديلي، السجل العيني دراسة مقارنة بين التشريع الجزائري والتشريع المغربي، أطروحة دكتوراة، ، جامعة الجزائر،2017.

ب- مذكرات الماجستير:

- 1- بلقاسم بواشيري،إجراءات الشهر العقاري في التشريع الجزائري،مذكرة ماجستير، جامعة الجزائر،2014.
- 2- حسن طوايبيبة، نظام الشهر العقاري الجزائري، مذكرة ماجستير، جامعة الجزائر، 2002.

- 3- حسينة حمو، انحلال العقد عن طريق الفسخ، مذكرة ماجستير، جامعة تيزي وزو، الجزائر، 2011.
- 4- حمزة قتال، شهر عريضة الدّعى العقارية، مذكرة ماجستير، جامعة بومرداس، الجزائر، 2006.
- 5- عمر صداقي، شهر التّصرفات العقارية في القانون الجزائري، مذكرة ماجستير، جامعة الجزائر، 1988.
- 6- هناء وافي، إثبات الملكية العقارية في المناطق الممسوحة، مذكرة ماجستير، جامعة الجزائر، 2013.

ج- المقالات و المداخلات:

- 1- الطاهر بريك، دور الشهر العقاري في إثبات الملكية العقارية في التشريع الجزائري، مجلة معارف، عدد15، قسم العلوم القانونية بجامعة البويرة، الجزائر، ديسمبر 2013.
- 2- جمال بوشناق، "الأثر المنشئ للشهر على العقد كأهم أسباب الملكية العقارية، دراسة تحليلية على ضوء التشريع والإجتهاد القضائي الجزائري"، دفا تر السياسة والقانون، عدد4، جامعة المدية، الجزائر، 2011.
- 3- خيرة علي خوجة، مداخله تحت عنوان: "اختصاص القضاء الإداري في إلغاء الدفتر العقاري"، الملتقى العلمي حول اشكالات الدفتر العقاري، جامعة الجلفة، 2011.
- 4- رؤوف خلة، شهر العريضة الافتتاحية، مداخله مقدمة ضمن فعاليات يوم دراسي حول إيداع الأحكام القضائية و إشكالاته، مجلس قضاء تبسة، 17مارس 2022،
- 5- فهيمة قسوري، شهر الدعاوى و الأحكام القضائية العقارية، مجلة المنتدى القانوني، عدد7، كلية الحقوق و العلوم السياسية - بسكرة- الجزائر، د.س.ن.
- 6- عبد العزيز محمودي، التحقيق العقاري كآلية لتسليم سند الملكية العقارية الخاصة، مجلة الإدارة والتنمية للبحوث و الدراسات، العدد01، المجلد09، جامعة البليدة، الجزائر، 2020.
- 7- عبد الله مسعودي، "شهر الدعاوى العقارية المتعلقة بعقار مشهر"، مجلة الحقوق والعلوم الإنسانية لجامعة الأغواط، عدد2، الجزء الأول، المجلد10، ماي 2017، الجزائر.

8- كريم شريف بوغريس، دراسة تحليلية للعرائض المشهورة بالمحافظة العقارية لتيزي وزو ، مجلة المحاماة عدد4 ، تيزي وزو، جوان2006.

9- ليلي لبيض، " شهر دعاوى القضائية في القانون الجزائري- قراءة في نص المادتين 17 و 519 من الإجراءات المدنية و الإدارية-، مجلة الحقوق و العلوم الإنسانية، عدد12 ،الجزائر، 2012.

د- الأحكام القضائية:

1- المحكمة العليا، المجلة القضائية، قسم المستندات و النشر للمحكمة العليا، العدد2 ، ديوان الوطني للأشغال التربوية،1998.

2- المحكمة العليا، مجلة المحكمة العليا العدد الأول ، سنة 2008.

3- المحكمة العليا، مجلة المحكمة العليا، الجزائر، العدد2 ، سنة 2010.

الفهرس

الصفحة	المحتوى
01	مقدمة
الفصل الأول : الإطار المفاهيمي للدعاوى العقارية واجبة الشهر	
07	مقدمة الفصل الأول
09	المبحث الأول: الدعاوى العقارية واجبة الشهر من اختصاص القضاء العادي
09	المطلب الأول : دعاوى الفسخ و الإبطال واجبة الشهر
10	الفرع الأول : دعوى الفسخ
17	الفرع الثاني : دعوى الإبطال
25	المطلب الثاني : دعاوى التعديل و النقص واجبة الشهر
26	الفرع الأول : دعوى التعديل
30	الفرع الثاني : دعوى النقص
35	المبحث الثاني:الدعاوى العقارية واجبة الشهر من اختصاص القضاء الإداري
36	المطلب الأول : دعاوى الإلغاء المتعلقة بالتحقيق العقاري و شهادة الحياة واجبة الشهر
37	الفرع الأول : دعاوى الإلغاء المتعلقة بالتحقيق العقاري
42	الفرع الثاني : دعاوى إلغاء الحياة
44	المطلب الثاني : دعاوى الإلغاء المتعلقة بالدفتري العقاري
45	الفرع الأول : دعوى إلغاء قرارات الرفض
48	الفرع الثاني : دعوى إلغاء الترقيم المؤقت
50	الفرع الثالث : دعوى إلغاء الترقيم النهائي
54	خلاصة الفصل الأول
الفصل الثاني : الإطار العملي للدعاوى العقارية واجبة الشهر	
56	مقدمة الفصل الثاني
57	المبحث الأول : الإجراءات العملية لشهر الدعاوى القضائية العقارية

57	المطلب الأول : إجراءات شهر الدّعاوى العقارية
58	الفرع الأول : الشروط القانونية الواجب توافرها لشهر الدّعاوى العقارية
63	الفرع الثاني : إجراء إيداع العريضة
67	الفرع الثالث : التحقق من بيانات العريضة
69	المطلب الثاني : تنفيذ إجراء شهر الدّعاوى
70	الفرع الأول : كيفية شهر الدّعاوى العقارية
73	الفرع الثاني : إثبات تنفيذ إجراء شهر الدّعاوى
77	المبحث الثاني : الآثار القانونية المترتبة عن شهر الدّعاوى
78	المطلب الأول : الآثار القانونية المترتبة عن شهر الدّعاوى بالنسبة للمدعي
78	الفرع الأول : التّصرف اللاحق لشهر الدّعاوى
80	الفرع الثاني : التّصرف السّابق لشهر الدّعاوى
83	المطلب الثاني: الآثار القانونية المترتبة عن شهر الدّعاوى بالنسبة للمدعى عليه
83	الفرع الأول : عدم إيقاف شهر الدّعاوى للتّصرف في العقار
85	الفرع الثاني : عدم إيقاف شهر الدّعاوى لشهر التّصرف في العقار
87	خلاصة الفصل الثاني
89	الخاتمة
	الملاحق
105	قائمة المصادر و المراجع
113	الفهرس

ملخص الموضوع

ملخص:

أوجب المشرع الجزائري شهر عريضة افتتاح الدعاوى العقارية بالسجل العقاري، بعد قيدها بأمانة ضبط المحكمة، حيث تشمل كل من دعاوى الفسخ و الإبطال و التعديل و النقص و التي تدخل ضمن اختصاص القضاء العادي و كذلك دعوى الإلغاء المتعلقة بحقوق عينية مشهورة و التي تدخل ضمن اختصاص القضاء الإداري، و هذا تحت طائلة عدم قبول الدعوى شكلا. كما يتم إتباع نفس المراحل الخاصة بشهر العقود من إيداع ثم إجراء الشهر، و التأشير على البطاقة العقارية مما يسمح للغير بأن يكونوا على علم بالنزاع حتى يكون حجة على الغير.

الكلمات المفتاحية: الدعاوى العقارية، الشهر العقاري، التأشير الهامشي، آثار شهر الدعوى.

Abstract:

The Algerian legislator requires the public announcement of the petition to open real estate cases in the real estate registry after its filing in the court's secretariat. Real estate cases include the lawsuits of void, revocation, amendment and rescission that fall within the jurisdiction of the ordinary judiciary, in addition to the lawsuits related to defamed real rights that fall within the jurisdiction of the administrative judiciary because of not accepting the case's form.

Moreover, the same procedures of public announcement of contracts are followed, starting with filing, publishing and then noting them in the real estate card. These procedures allow others to be aware of the dispute so that it becomes an argument against others.

Key words:

Real estate cases, Real estate publicity, Marginal marking, Effects of publicizing the lawsuit.