



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



مذكرة مقدمة ضمن متطلبات نيل شهادة ماستر  
تخصص: قانون عقاري

بعنوان:

## علاقة الموثق بالمحافظة العقارية

إشراف الأستاذة:

د. ريم مراحي

إعداد الطالبة:

- وسيلة علياني

أعضاء لجنة المناقشة:

اللقب والاسم	الرتبة العلمية	الصفة في البحث
د. حدة مبروك	أستاذ محاضر -أ-	رئيسا
د. ريم مراحي	أستاذ محاضر -ب-	مشرفا ومقررا
د. الكاملة طواهرية	أستاذ محاضر -ب-	ممتحنا

السنة الجامعية: 2018-2019





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



مذكرة مقدمة ضمن متطلبات نيل شهادة ماستر  
تخصص: قانون عقاري

بعنوان:

# علاقة الموثق بالمحافظة العقارية

إشراف الأستاذة:

د. ريم مراحي

إعداد الطالبة:

- وسيلة علياني

أعضاء لجنة المناقشة:

اللقب والاسم	الرتبة العلمية	الصفة في البحث
د. حدة مبروك	أستاذ محاضر - أ-	رئيسا
د. ريم مراحي	أستاذ محاضر - ب-	مشرفا ومقررا
د. الكاملة طواهرية	أستاذ محاضر - ب-	ممتحنا

السنة الجامعية: 2018-2019



الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية  
وزارة التعليم العالي والبحث العلمي



جامعة أم القرى - تبسة

كلية العلوم والآداب

تبسة 2019

رقم: ..... ق.ح / م.ح / س.ح / ج.ح / ب.ح / ت.ح

# إذن بالطبع

أنا الممضي أسفله الأستاذ: ميراجي ربيع

مشرف على مذكرة

الطالب (ة): علالي وسيلة

المسار: ..... التخصص: .....

أشهد أني صرحت له (ها) بإيداع مذكرة (ها) الموسومة :-

علاقة الموثق بالمحاولة المعاكسة

على مستوى رئاسة القسم .

التاريخ: .....

توقيع المشرف



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

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

فَلْيَسِّرْ لَنَا الْيُسْرَى  
بِئْسَ مَا كَانُوا يَفْعَلُونَ  
فَلْيَسِّرْ لَنَا الْيُسْرَى  
بِئْسَ مَا كَانُوا يَفْعَلُونَ

صَدَقَ اللَّهُ الْعَظِيمُ

سورة المجادلة [الآية 11]

## شكراً وعرفاناً

أتقدّم بجزيل الشكر والامتنان إلى الدكتورة الطشفرة واطقررة  
" مرادي ريم "

التي أمدّتنا بتوجيهته القيمة ولم تبخل علينا بوقتها ومعلوماتها التي  
ساهمت في إثراء هذه الدراسة

كما أتقدّم بجزيل الشكر والامتنان للدكتورة " مبروك حدة "  
بترؤسها لجنة المناقشة

و الأستاذة الدكتورة " طواهرية الكاملة " بمناقشتها لهذا البحث  
كما أشكر كل من قدّم لي يد العون من قريب أو من بعيد، وكل من  
علمني حرفاً وساعدني بأي شكل من الأشكال.



# مقدمة

إن شهر التصرفات العقارية يكتسي أهمية بالغة بالنظر إلى الازمة العقارية التي نعيشها والتي فرضت نفسها بسبب التغيرات التي مست العقار من خلال القوانين التي كانت تفرضها السلطات الاستعمارية لزعة النظام العقاري الذي كان سائدا في عهد ما قبل الاحتلال حيث قامت بتغيير جذري في النظام العقاري السائد آنذاك، الامر الذي استوجب على الجزائر غداة الاستقلال استدراك الاوضاع الموروثة من الحقبة الاستعمارية بخصوص النظام العقاري وتصحيحها كلية، زيادة على التغيرات الاقتصادية والسياسية التي اثرت تأثيرا كبيرا على السياسة العقارية بدءا من الثمانينات إلى بداية التسعينات والذي نتج عنها صدور ترسانة من النصوص القانونية والتي جسدت هذا التحول سواء ما تعلق منها بالعقار الفلاحي أو الصناعي أو الموجه للبناء والتعمير، وقد استحدثت المشرع الجزائري جهاز المحافظة العقارية هذا الاخير الذي يؤكد الائتمان العقاري وحتى يتسنى لكل من له مصلحة الاحاطة بالوضع القانوني للعقار من حيث مساحته وحدوده والحقوق العينية الواردة عليه واصحاب هذه الحقوق وتواريخ نشأتها.

ولتجسيد هذا التغيير أو السياسة فقد حرر المشرع مهنة التوثيق بموجب القانون رقم 27/88 المؤرخ في 12/07/1988 الملغى بموجب القانون 02/06 المتضمن تنظيم مهنة التوثيق الصادر بتاريخ 08/03/2006 هذا الاخير الذي يعتبر الموثق قاضي العقود بامتياز لأنه يسهر على تنفيذها لضمان استقرار المعاملات على أحسن وجه، وقد ألزمه المشرع بشهر التصرفات العقارية على مستوى المحافظة العقارية كلما كان موضوع العقد نقل حقوق الملكية او الحقوق العينية التبعية وذلك وفقا لشروط واجراءات واجبة الاتباع دون الاخلال بأي شرط أو أي إجراء، وبما أن موضوع بحثنا يتناول علاقة الموثق بالمحافظة العقارية فسنتناول في هذا البحث المتواضع همزة الوصل بين الموثق والمحافظة العقارية الا وهي التصرفات الخاضعة لعملية

الشهر وكذا الاجراءات الواجبة الاتباع سواء من حيث تحرير العقود أو الايداع والشهر.

لذا سوف ينصب بحثنا هذا على علاقة الموثق بالمحافظة العقارية بخصوص شهر التصرفات القانونية العقارية وذلك باتباع مجموعة من الاجراءات والالتزام بمجموعة من الشروط والقيود فيما يتعلق بعملية الشهر.

ويتجلى موضوع علاقة الموثق بالمحافظة العقارية من حيث اكتسائه لأهمية بالغة وذلك لجملة من الاعتبارات أهمها تزايد قيمة العقار المستمر ودور المحافظة العقارية في تثمينه وقيده بجملة من الاجراءات والشروط تخص الموثق أثناء تحريره للعقود الناقلة للحقوق العقارية، علاوة على مساهمة المحافظة العقارية في تدعيم ارساء الملكية العقارية على اسس ثابتة ومتمينة تبت على الامن والثقة والاطمئنان على الدوام كونها تعتمد على الشهر العيني كأساس لشهر التصرفات القانونية عن طريق انشاء سجل عقاري.

### دوافع اختيار الموضوع

ترجع أسباب ودوافع اختيار هذا البحث إلى معرفة العلاقة التي تربط بين المحافظة العقارية والموثق والمتمثلة في التصرفات القانونية الخاضعة للشهر ( العقود والوثائق) وما يتطلبه الامر من اتباع اجراءات وقيود واجبة الالتزام بها سواء المحافظ العقاري أو الموثق علاوة على سلطات المحافظ العقاري بخصوص فحص ومراقبة الوثائق المودعة على مستواه وصلاحيته في قبول أو رفض الايداع أو الاجراء وكذلك امكانية الطعن في قراراته أو أخطائه. والاجراءات المتبعة .

### اشكالية البحث

فنظرا لإحاطة المشرع الجزائري للتصرفات القانونية الخاضعة للشهر بمجموعة من النصوص القانونية لتنظيمها كما أنه اعاد هيكلة بعض المصالح المختصة بشأن

هذه التصرفات كإدارة المحافظة العقارية وكذلك الموثق المحرر لهذه العقود، ومن هذا المنطلق ضبطت اشكالية يمكن طرحها كمايلي:

ما مدى تأثير علاقة الموثق بالمحافظ العقارية بخصوص شهر التصرفات القانونية الخاضعة للشهر لتحقيق الائتمان العقاري؟

### المنهج المتبع :

فنظرا لطبيعة موضوع البحث وجديته وتشعب محاوره اتبعت في هذا البحث المزج بين المنهجين التحليلي والوصفي فالمنهج الاخير اتبعته بخصوص دراسة التصرفات القانونية الخاضعة للشهر وكذلك دراسة الشروط الواجب توفرها في الاطراف وتعيين العقارات اثناء تحرير العقود أمام الموثق، أما المنهج التحليلي فاتبعته عند دراسة سلطات المحافظ العقاري عند شهر العقود والمحركات الرسمية عند الايداع وإجراء الاشهار أو عند رفضها سواء الايداع أو الاجراء.

### أهداف الدراسة:

تتمثل في محاولة إعطاء نظرة شاملة حول الزوايا التي تخص العلاقة بين الموثق والمحافظة العقارية عن طريق تحديد التصرفات القانونية الخاضعة للشهر باعتبارها همزة وصل بينهما بغض النظر عن طبيعة هذه التصرفات سواء كانت وثائق رسمية أو عرفية أو غيرها وتوضيح الطريق للموثق لاتباع السبيل الامثل بغرض شهر تصرفه القانوني الوارد على العقار حتى يكون نافذا فيما بين الاطراف المتعاقدة ويمكن الاحتجاج به في مواجهة الغير.

أما فيما يخص الدراسات السابقة ما يلاحظ على هذا الموضوع هو قلة الدراسات الشاملة اذ ان معظم المراجع التي تم الاقتباس منها والاستناد عليها كانت تتمحور حول عملية الشهر العقاري وللأمانة العلمية فقد اعتمدنا في معالجة هذا الموضوع دراسة متخصصة للأستاذ جمال بوشنافة في كتابه "شهر التصرفات العقارية في



التشريع الجزائري "كما اعتمدنا ونظرا لقلّة المراجع المتخصصة على الدراسات العامة نذكر منها مذكرة ماجستير المقدمة من قبل الطالبة بن عمار زهرة بعنوان "دور المحافظة العقارية في نظام الشهر العقاري ومنازعاته أما القضاء الجزائري" صعوبات الدراسة:

فكل بحث علمي محفوف بالصعوبات ويمكن حصرها في ما يلي : بحيث تكاد الدراسات المتخصصة المتناولة لموضوع البحث منعدمة أما الدراسات العامة لم تتطرق الى عدة زوايا اساسية متعلقة بموضوع البحث ووجود بعض المراجع تتناول فقط مسألة شهر التصرفات القانونية ومراجع تتناول فقط الموثق ومسؤولياته إضافة الى كثرة النصوص القانونية المعالجة للموضوع وتشعبها وتداخلها مما جعلني اواجه بعض الصعوبات في التحكم في الموضوع بحيث أصبح الامر يحتاج إلى وقت طويل للتعلم في الموضوع.

ولمعالجة هذه المذكرة قمت بتقسيم موضوع البحث حسب المنهج التقليدي إلى فصلين تناولته من خلال تخصيص الفصل الاول للعقود والوثائق الخاضعة للشهر وقسمناه إلى خمس مباحث وخصصت الفصل الثاني لإجراءات شهر حقوق الملكية والحقوق العينية في السجل العقاري وقسمناه إلى أربعة مباحث .

الفصل الأول:

العقود والوثائق الخاضعة

للمشهر

ان الشغل الشاغل للإدارة الجزائرية هو عملية التطهير العقاري من اجل اليات وادوات قانونية يثبت الملكية العقارية واستغلالها وحركة التصرفات والتغييرات القانونية التي تطرأ عليها حتى يتسنى للدولة الحصول على موارد الريع سواء تعلق الامر بالعقار الصناعي او العقار الحضاري او العقار الفلاحي ، وقد ازدادت اهمية هذه العملية بدخول الجزائر الى اقتصاد السوق وما يتطلبه من استثمارات تقتضي لزوما وجود عقارات لها سندات وبالرجوع الى شتى القوانين التي تحكم العقار في بلادنا يمكننا استخلاص خمس مباحث ونتعرض في المبحث الاول إلى التصرفات والاحكام المتعلقة بإنشاء الحقوق العينية العقارية أو نقلها أو التصريح لها أو تقديمها أو انهاءها وفي المبحث الثاني نتناول التصرفات المنشئة للحقوق وفي المبحث الثالث نتعرض لحق الارث وفي المبحث الرابع نتناول عقود البناء والتعمير بينما نتناول في المبحث الخامس الدعاوي القضائية العقارية

**المبحث الأول: التصرفات والاحكام المتعلقة بإنشاء الحقوق العينية العقارية أو نقلها أو التصريح بها أو تعديلها أو إنهاؤها**

إن جميع التصرفات الارادية والاحكام القضائية التي من شأنها إنشاء أو نقل أو تصريح أو تعديل أو إنهاء حق عيني عقاري يجب ان يخضع لعملية الشهر العقاري حتى تنتج اثرها بين الاطراف ويمكن الاحتجاج بها في مواجهة الغير وهذه الحقوق قد تكون حقوق عينية عقارية اصلية وقد تكون حقوق عينية عقارية تبعية وعليه سوف نقسم هذا المبحث الى مطلبين نتناول في المطلب الاول التصرفات والاحكام المتعلقة بإنشاء الحقوق العينية العقارية الاصلية أو نقلها أو تعديلها أو إنهاؤها أو التصريح بها وفي المطلب الثاني نتناول التصرفات والاحكام المنشئة للحقوق العينية العقارية التبعية.

**المطلب الاول: التصرفات والاحكام المتعلقة بإنشاء الحقوق العينية العقارية الاصلية أو نقلها أو تعديلها أو إنهاؤها أو التصريح بها.**

سوف نتناول في المطلب فرعين نتطرق في الفرع الأول الى التصرفات المتعلقة بإنشاء الحقوق العينية العقارية الاصلية أو نقلها أو التصريح بها أو إنهاؤها وفي الفرع الثاني نتناول الاحكام القضائية الناقلة والمصرحة للحقوق العينية العقارية الاصلية .

**الفرع الاول: التصرفات المتعلقة بإنشاء الحقوق العينية العقارية الاصلية أو نقلها أو تعديلها أو إنهاؤها أو التصريح بها.**

**أولا : التصرفات المنشئة للحقوق العينية العقارية الاصلية**

نقصد بالتصرف المنشئ ذلك العمل الذي يوجد به مدلوله ابتداء أن ان الحق العيني العقاري لم يكن موجود وأنشأه التصرف القانوني ومثال ذلك العقود المنشئة لحق الانتفاع او حق استعمال على عقار أو حق سكني أو حق ارتفاق وهي جميعها

حقوقاً<sup>1</sup> عينية عقارية أصلية متفرعة عن حق الملكية<sup>2</sup>.  
عينية عقارية أصلية متفرعة عن حق الملكية، أما حق الملكية فلا ينشئه التصرف القانوني لإن الانشاء معناه الايجاد ولا الملكية لا توجد ابتداء إلا بالاستيلاء، وهذا الاخير ليس بعقد ولا بتصرف قانوني وانما هو واقعة مختلطة اختلطت فيه الحيازة المادية وهو عنصر مادي بإرادة المستولي في ان يمتلك في الحال وهو عنصر إرادي، ولكن العنصر المادي هو المتغلب، ومن ثم ألحق الاستيلاء تصرفاً قانونياً ولا يكون واجب الشهر<sup>3</sup>.

### ثانياً: التصرفات الناقلة للحقوق العينية العقارية الاصلية

يقصد بها كل التصرفات التي تؤدي الى انتقال الملكية أو الحقوق العينية الاخرى من شخص إلى آخر وذلك بغض النظر عن صفة المتصرف حيث لزم المشرع شهر جميع العقود والقرارات الارادية المنصبة على نفس الحقوق لنقل الملكية.

### 1\_ العقود:

قد تكون عادية وقد تكون ادارية فأما العقود العادية فهي تلك التي يكون طرفيها أشخاص طبيعيين، وقد تكون ملزمة الجانبين مثال ذلك عقد بيع العقار ومقايضته<sup>4</sup> وتقديمه كحصة في الشركة على سبيل التملك<sup>5</sup> أما العقود الملزمة لجانب واحد فمثالها عقد الهبة والوصية والوقف<sup>6</sup>.

<sup>1</sup> جمال بوشنافة، شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري، دارالخلدونية، الجزائر، طبعة 2006، ص73.

<sup>2</sup> المادة 793 من الامر رقم 58/75 المؤرخ في 1975/12/26 المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم، الجريدة الرسمية العدد78 المؤرخة في 1975/09/30.

<sup>3</sup> عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، الجزء التاسع، اسباب كسب الملكية، دار إحياء التراث العربي، بيروت لبنان، 1968، ص347.

<sup>4</sup> المادتين 415 و422 من الامر 58/75 المعدل والمتمم السالف الذكر

<sup>5</sup> المادة 41 من القانون رقم 10/91 المؤرخ في 1991/04/17 المتعلق بالأوقاف، الجريدة الرسمية العدد 21 المؤرخة في 1991/06/08

<sup>6</sup> المادة 793 من الامر رقم 58/75 المؤرخ في 1975/12/26 المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم، الجريدة الرسمية العدد78 المؤرخة في 1975/09/30.

فهذه الحقوق قد تكون محلها حق الملكية في العقار أو حقا عينيا أصليا آخر كحق الانتفاع فيمكن للمنتفع بيع حق انتفاعه في العقار أو هبته ويقدمه كحصة في الشركة وما يقال على حق الانتفاع يقال عن حق الارتفاق فيمكن لملك العقار بيع حق ارتفاق مقرر لمصلحة عقاره تبعا لبيع هذا العقار أو يهبه مع العقار أو يقدمه مع العقار كحصة في شركة<sup>1</sup>

أما العقود الادارية فهي تلك العقود التي يكون أحد طرفيها شخصا معنويا عاما كالدولة والولاية والبلدية أو المؤسسات العمومية ذات الطابع الاداري ، حيث أن المشرع أقر للإدارة في سبيل نقل أملاكها العقارية للغير ان تلجأ إلى التعاقد فتبرم عقود إدارية في هذا الصدد ومثالها :

العقد الاداري المتضمن لبيع عقار في إطار تسوية البناءات اللاشعرية تنفيذا للمرسوم 22/85 المؤرخ في 13/08/1985 الذي يحدد شروط تسوية أوضاع الذين يحوزون فعلا أراضي عمومية أو خاصة كانت محل عقود أو مباني غير متطابقة للقواعد المعمول بها وشروط إقرار حقوقهم في التملك والسكن ، حيث نصت المادة 12 منه " يعد في إطار هذا المرسوم عقد الملكية حسب الشكل الاداري وتسلم رخصة البناء أو رخصة تجزئة الارض للبناء مع عبارة تسوية الوضعية " .

العقد الاداري المتضمن منح امتياز على الاراضي والاملاك الوطنية المعد في إطار المرسوم التشريعي رقم 12/93 المؤرخ في 15/10/1993 المتعلق بترقية الاستثمار والمرسومين التنفيذييين رقم 322/94 المؤرخين في 17/10/1994 المتعلقين بمنح امتياز على الاراضي والاملاك الوطنية الواقعة في مناطق خاصة في إطار ترقية الاستثمار.

\_ العقود الادارية التي ابرمت بموجب القانون 01/81 المتضمن التنازل عن الاملاك العقارية ذات الاستعمال السكني أو المهني أو التجاري أو الحرفي التابعة

<sup>1</sup> - عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، ج9، أسباب كسب الملكية، مرجع سابق، ص 347 .

للدولة والجماعات المحلية ومكاتب الترقية والتسيير العقاري والمؤسسات والهيئات والأجهزة العمومية.<sup>1</sup>

العقود الإدارية المعدة من طرف مديرية أملاك الدولة والمتعلقة باستصلاح الأراضي التي تبرم في ظل القانون رقم 18/83 المؤرخ في 13/08/1983 المتعلق بحيازة الملكية العقارية الفلاحية والمرسوم التنفيذي له رقم 724/83 المؤرخ في 10/12/1983 إذ أن الاستصلاح وفقا لأحكام القانون والمرسوم التنفيذي المذكورين أعلاه، يعد سببا من أسباب كسب الملكية العقارية في التشريع الجزائري<sup>2</sup>، فإذا قام شخص بإحياء أرض بور بأن أفلحها أو غرسها أستصلحها صارت له ملكا ولقد عرفته المادة 08 من المرسوم 18/03 فيمايلي " يقصد بالاستصلاح بمفهوم هذا القانون كل عمل من شأنه أن يجعل أراضي قابلة للفلاحة صالحة للاستغلال".

ويمكن أن تنصب هذه الاعمال على أشغال تعبئة المياه والتهيئة وتنقية الأراضي والتجهيز والسقي والتخصيص بالغراسة والمحافظة على التربة قصد إخصابها وزرعها.

وقد اشترط المشرع أن يتم الاستصلاح في الأراضي التابعة للدولة والواقعة في المناطق الصحراوية أو المنطوية على مميزات مماثلة وكذا الأراضي الأخرى غير المخصصة والممكن استخدامها في الفلاحة بعد الاستصلاح .  
وقد استبعدت المادة 02 صراحة الأراضي التي أدمجت في صندوق الثورة الزراعية أي الأراضي الزراعية أو المعدة للزراعة العائدة للدولة أو الولاية أو البلدية وأراضي العرش والأراضي الوقفية وكذا الأراضي الغابية .

<sup>1</sup> - المادة 02/26 من القانون 01/81 المذكور أعلاه على مايلي " وتحرر هذا العقد وتقيده إدارة أملاك الدولة والشؤون العقارية للولاية طبقا للتنظيم المعمول "

<sup>2</sup> - نظام الاستصلاح مأخوذ من الشريعة الإسلامية ومعروف باسم الأحياء أي الأراضي الموات وفقا لما جاء في حديث الرسول عليه الصلاة والسلام " من أحيا أرضا ميتة فهي له "

واشترط المشرع أن يتم إعداد برنامج الاستصلاح خلال مدة خمس سنوات وتمنح ملكية الاراضي المراد لاستغلالها بالدينار الرمزي وبشرط فاسخ (الشرط يتوقف على انجاز مشروع الاستصلاح خلال المدة القانونية) لكن يفقد هذا المترشح للاستصلاح الارض إذا لم يتم بإتمام إنجاز برنامج الاستصلاح خلال مهلة خمس سنوات وذلك لضمان الجدية من جانب من يقصد إحيائها .

\_ العقود الادارية المعدة من طرف مديرية أملاك الدولة المتعلقة بإنشاء المستثمرات الفلاحية الجماعية والفردية (2) طبقا لقانون المستثمرات الفلاحية 19/87 المؤرخ في العقود الادارية المعدة من طرف مديرية أملاك الدولة المتعلقة بإنشاء المستثمرات الفلاحية الجماعية والفردية<sup>1</sup> طبقا لقانون المستثمرات الفلاحية 19/87 المؤرخ في 1987/12/08 والمرسوم التنفيذي رقم 50/90 الصادر بتاريخ 1990/02/06 والمتعلق بكيفية إعداد العقد الاداري ، حيث نصت المادة 02 من المرسوم التنفيذي 50/90 المذكور أعلاه على الجهة المكلفة بإعداده وهي مديرية أملاك الدولة وذلك في نسخة أصلية ونسختين أخريين تودع إحداها للإشهار في المحافظة العقارية والثانية للمستثمرة الفلاحية المعنية يعد ان تستوفي اجراءات التسجيل والشهر العقاري .

\_ القرارات الادارية : تلجأ الادارة أحيانا في سبيل تحقيق المصلحة العامة إلى اصدار قرارات ادارية تنقل بموجبها ملكيتها العقارية إليها أو إلى غيرها من الادارات أو المؤسسات ومن تطبيقات القرارات الادارية الناقلة للملكية العقارية مايلي :

✓ قرارات نزع الملكية للمنفعة العامة التي تتخذ في إطار القانون 11/91 المؤرخ في 1991/04/27 الذي يحدد القواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل

<sup>1</sup> - المستثمرة الفلاحية الجماعية هي شركة أشخاص مدنية تتكون من ثلاث أشخاص على الاقل تهدف إلى إستغلال قطعة ارض فلاحية منحت لها من طرف الدولة بصفة جماعية على الشبوع أما المستثمرة الفلاحية الفردية فهي تلك المستثمرات التي تتكون بعد تكوين



المنفعة العامة حيث جاء في نص المادة 02 منه مايلي " يعد نزع الملكية من أجل المنفعة العامة طريقة استثنائية لاكتساب أملاك أو حقوق عقارية " ✓ القرارات الادارية المتعلقة بتعيين الحدود والاصطفاة للأدراج ضمن الاملاك العمومية وذلك طبق لنص المادة 30 من القانون رقم 30/90 المؤرخ في 1990/12/10 المتضمن قانون الاملاك الوطنية .

#### ثالثا: التصرفات المعدلة للحقوق العينية العقارية الاصلية

يمكن التمثيل للتصرف المعدل لحق الملكية على عقار بعقد يجعل هذه الملكية قابلة للتصرف فيها بعد ان كانت مقترنة بالشرط المانع من التصرف ، كذلك يمكن التمثيل لعقد معدل لحق الانتفاع على عقار لمدة معينة بعقد يطيل هذه المدة وينقص منها ، ويمكن التمثيل أيضا بعقد يعدل من حق الارتفاق بعقد يزيد في مدى هذا الحق أو ينقص من مداه ، فهذه العقود جميعها عقود معدلة لحق عيني عقاري أصلي ومن ثم تكون واجبة الشهر<sup>1</sup>.

#### رابعا: التصرفات المنهية للحقوق العينية العقارية الاصلية

يمكن التمثيل للتصرف النهي لحق عيني عقاري أصلي بعقد ينهي حق الانتفاع في عقار قبل انقضاء مدته أو عقد ينهي حق الاستعمال في عقار أو حق السكن قبل انقضاء مدة الحق وكان كل من الحقين معقودا لمدة معينة ، أو عقد ينهي حق ارتفاق ولم تكن له مدة محددة ، فهذه العقود جميعها عقود منهية لحق عيني عقاري أصلي ومن ثم تكون واجبة الشهر<sup>2</sup>.

وما يلاحظ أن حق الملكية حق ابدى ، فلا ينتهي مادام الشيء المملوك باقيا ومن ثم لا يتصور إبرام عقد ينهي حق الملكية<sup>3</sup>.

<sup>1</sup> - عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، ج9، أسباب كسب الملكية، مرجع سابق، ص 348 .

<sup>2</sup> - المادة 38 من المرسوم 63/76 المؤرخ في 1976/03/25 المتضمن تأسى السجل العقاري ، الجريدة الرسمية العدد 30 المؤرخة في 1976/04/13 .

<sup>3</sup> - عبد الرزاق السنهوري، المرجع نفسه، ص348 .

خامسا: التصرفات المصرحة للحقوق العينية العقارية الاصلية

يقصد بها تلك التصرفات التي تكشف عن الحق العيني وتؤكدده ، ذلك ان هذا الحق العيني كان موجودا من قبل وبذلك فهي لا تنشئه ولا تنقله ، وتتمثل هذه التصرفات في في القسمة والصلح والتي نص عليها المشرع في القانون المدني على التوالي في المواد 774 وما بعدها والمادة 459 وما بعدها وعقود الشهرة المتضمنة الاعتراف بالملكية عن طريقي التقدّم المكسب ، شهادة الحياة وعلى هذا سوف نتطرق لدراسة هذه التصرفات على النحو التالي

1\_ القسمة:

تعتبر القسمة من التصرفات المصرحة والكاشفة لحق الملكية والحقوق العينية الاخرى ترد على حقوق موجودة من قبل مملوكة على الشيوع لأشخاص ألت اليهم هذه الملكية الشائعة إما عن طريق الاتفاق أو عن طريق الميراث والاصل فيها ان تتم باتفاق جميع الشركاء واذا تعذر الاجماع تولى القضاء بنفسه إجراء القسمة وببذلك كانت القسمة إما اتفاقية أو قضائية<sup>1</sup>.

وسنرجئ الحديث عن القسمة القضائية عند تطرقنا لاحقا عن الاحكام المصرحة ، أما القسمة الاتفاقية أو الرضائية فهي التي تتم بموجب عقد أطرافه هم الشركاء في العقار المملوك على الشيوع فيما بينهم ويترتب عليها إفراد حصة كل شريك في العقار فيصيح مالكا لجزء مفرز في العقار بعد ان كانت حصته شائعة فيه ، فهذه الحصص يصرح بها ويكشف عنها فقط وفي هذا الشأن تنص المادة 780 من القانون المدني على ما يلي " يعتبر المتقاسم مالكا للحصة التي آلت إليه منذ ان أصبح مالكا في الشيوع " ولذلك فالقسمة الرضائية رغم أنها لا تنشئ ولا تنقل

<sup>1</sup> - زهدي يكن، شرح مفصل جديد لقانون الملكية العقارية والحقوق العينية غير المنقولة ، الجزء الاول ، الطبعة الثالثة ، نشر وتوزيع دار الثقافة بيروت ، لبنان ، 1974 ، ص 363 .

<sup>2</sup> \_ محمد شكري سرور ، موجز تنظيم الملكية في القانون المدني المصري ، دون طبعة ، دار النهضة العربية ، القاهرة ، مصر 2004 ، ص 342 .

الحصص المفترزة فإنه يشترط فيها الشهر وذلك لتمكين الغير الراغب في التعامل بشأن العقار من العرف فيما إذا كان العقار لا يزال مملوكا على شيوع أو تم قسمته .  
2\_ الصلح :

يقصد به ذلك الاتفاق الذي يتم بين شخصين أو أكثر يؤدي إلى إنهاء نزاع كان قائما بينهما حول حق عيني أو عدة حقوق عينية بحيث يتنازل كل منهم على وجه التبادل عن حق أو جزء منه.<sup>1</sup>

فإذا تصالحا شخصان بعقد فيما بينهما حول حق عيني عقاري أصلي وجب شهر هذا الصلح وذلك في المحافظة العقارية المعنية وإلا انعدم له كل أثر سواء بين أطرافه أو اتجاه الغير ، وبذلك فإن الصلح في هذه الحالة لم ينقل الملكية العقارية بين أطراف النزاع وإنما أكد هذه الملكية لأصحابها لأن هذه الملكية كانت موجودة قبل النزاع والصلح .

### 3\_ عقد الشهرة المتضمن الاعتراف بالملكية عن طريق التقادم المكسب :

لقد نصت على ذلك المادة الاولى من المرسوم 352/83 المؤرخ في 1983/05/21 المتضمن إجراءات إثبات التقادم المكسب وإعداد عقد الشهرة المتضمن الاعتراف بالملكية والذي جاء فيها ما يلي "كل شخص يحوز في تراب البلديات التي لم تخضع حتى الان للأجراء المحدث بالأمر 74/75 المؤرخ في 1975/11/12 المذكور أعلاه عقارا من نوع الملك حيازة مستمرة غير منقطعة ولا متنازع عليها وعلائية وليست مشوبة بلبس طبقا لأحكام الامر رقم 58/75 المؤرخ في 1975/09/26 والمتضمن القانون المدني يمكنه أن يطلب من الموثق المسؤول عن مكتب التوثيق المختص اقليميا عقد الشهرة يتضمن الاعتراف بالملكية" .

يفهم من نص المادة أن المشرع أراد تثبيت حقوق الملكية للذين ليست لديهم سندات ملكية تثبت حقوقهم والذين يمارسون حيازة وفقا لأحكام المادة 827 من

<sup>1</sup> - المادة 459 من الامر 58/75 المؤرخ في 1975/09/26 ، السابق الذكر.

القانون المدني ، فالعقد الذي يحرره الموثق ليس له إلا وظيفة تقريرية تتمثل في إشهار الحيازة التي أصبحت سببا من أسباب كسب الملكية ، وتمكين الحائز من الحصول على سند رسمي بملكيته ، فالتقادم المكسب ايس مجرد قرينة قانونية غير قابلة لإثبات العكس على أن الحائز مالك للعقار بل هو سبب مباشر لكسب الملكية<sup>1</sup>

ولذلك يجب شهر عقد الشهرة بالمحافظة العقارية حتى يمكن الاحتجاج به على الغير .

### 4\_ شهادة الحيازة :

تنص المادة 39 من قانون التوجيه العقاري (1) على مايلي "يمكن لكل شخص حسب مفهوم المادة 23 من الامر رقم 58/75 المؤرخ في 1975/09/26 ، يمارس في أراضي الملكية الخاصة التي لم تحرر عقودها ، ملكية مستمرة وغير متقطعة وهادئة وعلانية لا تشوبها شبهة ان يحصل على سند حيازي يسمى " شهادة الحيازة " وهي تخضع لشكليات التسجيل والاشهار العقاري وذلك في المناطق التي لم يتم فيها إعداد سجل مسح الاراضي ."

فالحيازة سند اجباري يسلم لكل شخص يمارس في اراضي الملكية الخاصة التي لم تحرر عقودها ولم يتم فيها بعد إعداد سجل مسح الاراضي حيازة هادئة ومستمرة وعلانية لا تشوبها شبهة.

ويتم تسليم شهادة الحيازة من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي الواقع في دائرة اختصاصه العقار محل الطلب بعد تقديم جميع الوثائق المطلوبة ، وترتب شهادة الحيازة لصاحبها جملة من الاثار يمكن ايجازها فيمايلي :

<sup>1</sup> - حمدي باشا عمر ، نقل الملكية العقارية في التشريع الجزائري ، الطبعة الاولى، دار العلوم للنشر والتوزيع ، الجزائر، 2000، ص 36.

\_ شهادة الحيازة اسمية اذا توفي صاحبها يكون امام الورثة أو المشتركين الاخرين في الحيازة مهلة سنة كاملة ابتداء من تاريخ الوفاة لطلب شهادة حيازة جديدة باسمهم علما ان شهادة الحيازة الجديدة تعد على اساس فريضة وتسلم الى المستفيدين بعد تسجيلها لدى مصلحة التسجيل والطابع وشهرها بالمحافظة العقارية، واذا لم يتم تجديد هذه الشهادة خلال المدة القانونية الغيت بقوة القانون.<sup>1</sup>

\_ يصبح الحائز واضعا يده على العقار محل الطلب بمقتضى سند حيازي ومع ذلك فإن المادة 831 من القانون المدني لا تطبق عليه والتي تنص على مايلي " ليس لأح ان يكسب بالتقادم خلاف سنده، على أنه لا يستطيع أحد ان يغير بنفسه سبب حيازته ولا الاصل الذي تقوم عليه "ذلك لان الفقرة الثانية من المادة 14 من المرسوم التنفيذي رقم 254/91 أجازت لصاحب شهادة الحيازة إثارة مدة التقادم المكسب أثناء تصفية الوضعية القانونية للعقارات المعنية بشهادات الحيازة في إطار عملية المسح العقاري .

\_ يمكن لصاحب شهادة الحيازة أن يوقع رهن حيازي عقاري من الدرجة الاولى لفائدة هيئات القرض والمؤسسات المصرفية العمومية، دون الدائنين الخواص ضمانا للقروض ذات الامد المتوسط والطويل لغرض تمويل موسم فلاحي أو مشروع بناء على وجه الخصوص إعمالا لنص المادة 44 من قانون التوجيه العقاري

\_ يستطيع ان يطلب رخصة البناء أو رخصة التجزئة طبقا للمادة 43 من القانون رقم 25/90 المتضمن التوجيه العقاري .

<sup>1</sup> - جمال بوشنافة ، شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري ، المرجع السابق ، ص 82 .

شهادة الحيازة لا تخول لصاحبها كل الخصائص المتعلقة لحق الملكية فالقانون يصرح أنه ومع استثناء التحويل المجاني أو بمقابل مالي ، يحق لمن يحوز قانونا شهادة حيازة ان يتصرف تصرف المالك الحقيقي<sup>1</sup>.

\_ يمكن لصاحب شهادة الحيازة التذرع بمدة الحيازة المذكورة في التصريح الشرفي المنصوص عليه في المادة 06 من المرسوم رقم 254/91 المؤرخ في 1991/07/27 المتضمن كيفية إعداد شهادة الحيازة وتسليمها للمطالبة بعد انقضاء الاجل القانوني بالتقادم المكسب.<sup>2</sup>

\_ في حالة ظهور المالك الحقيقي وإقامته لدعوى المطالبة ( دعوى الاستحقاق لتبیت الملكية) لإلغاء شهادة الحيازة فإن الرهن الذي يكون قد نشأ لفائدة هيئات القرض يبقى صحيحا تطبيقا لمقتضيات المادة 45 من قانون التوجيه العقاري<sup>3</sup>.

ويلاحظ أنه حتى ترتب شهادة الحيازة الاثار القانونية المذكورة أعلا يجب ان يتم تسجيلها لدى مصلحة التسجيل والطابع وشهرها بالمحافظة العقارية وهذا ما نصت عليه المادة 39 من قانون التوجيه العقاري حيث جاء في نصها مايلي "يمكن كل شخص حسب مفهوم المادة 823 من الامر رقم 58/75 المؤرخ في 1975/09/26 ان يحصل على سند حيازي يسمى "شهادة الحيازة وهي تخضع لشكليات التسجيل والاشهار العقاري "

<sup>1</sup> - المذكرة رقم 4123 المؤرخة في 1991/10/14 الصادرة عن المديرية العامة للاملاك الوطنية ، وزارة

الاقتصاد ، والتنبت أسباب تأسيسوكيفية أعداد وشهر شهادة الحيازة والاثار المترتبة عليها .

<sup>2</sup> - سماعين شامة ، الادوات القانونية للسياسة العقارية في الجزائر منذ 1990 ن رسالة ماجستير، معهد الحقوق والعلوم الادارية بن عكنون الجزائر، 1999، ص15 .

<sup>3</sup> - حمدي باشا عمر ، نقل الملكية العقاري في التشريع الجزائري ، المرجع السابق ، ص 86 .

الفرع الثاني: الاحكام القضائية الناقلة والمصرحة للحقوق العينية العقارية الاصلية.

تعد الاحكام القضائية الصادرة عن الجهات القضائية في كثير من الاحيان سندات رسمية تحل محل عقود الملكية المنصبة على الملكية العقارية مثلما هو الشأن بالنسبة لرسو المزاد، أحكام تثبت أحام حق الشفعة ، فالاحكام و القرارات القضائية الناقلة أو المعدلة للملكية العقارية، هي بمثابة عقود رسمية خاضعة للتسجيل والشهر العقاري<sup>1</sup>.

إلا ان هذه الاحكام لا تتمتع بصفة السند الرسمي ما لم تكن نهائية ، حائزة لقوة الشيء المقضي فيه وذلك باستنفاذها لطرق الطعن ومهرها بالصيغة التنفيذية<sup>2</sup> وعليه سوف نتناول على سبيل المثال وليس الحصر الاحكام القضائية الخاضعة للشهر في الفروع التي سنتطرق اليها بالتفصيل:

أولاً: حكم يثبت الوعد بالبيع العقاري.

الوعد بالتعاقد هو عقد مستقبلي يلتزم بموجبه يسمى الواعد بقبول ابرام عقد في المستقبل مع شخص يسمى الموعد له، إذا ما ابدى هذا الاخير رغبته في التعاقد خلال الفترة المحددة ويترتب على هذا العقد التزامات على الطرفين ، وهذا ما أكدته المادة 72 من القانون المدني بقولها " إذا وعد شخص بإبرام عقد ثم نكل وقاضاه المتعاقد الاخر طالبا تنفيذ الوعد وكانت الشروط اللازمة لتمام العقد وخاصة ما يتعلق منها بالشكل متوافرة قام الحكم مقام العقد<sup>3</sup> وعليه اذا التزم الواعد ببيع عقار خلال

<sup>1</sup> - حمدي باشا عمر ، نقل الملكية العقارية الخاصة ، المرجع السابق ، ص 45 .

<sup>2</sup> - بن عمار زهرة ، دور المحافظة العقارية في نظام الشهر العقاري ومنازحته أمام القضاء . مذكرة ماجستير ، جامعة باجي مختار ، عنابة ، 2010 ص 88.

<sup>3</sup> - الامر رقم 58/75 المؤرخ في 1975/09/25 المتضمن القانون المدني ، الجريدة الرسمية الصادرة في 1975/01/30، العدد 78 .

مدة معينة وابدئ الموعد له رغبته في الشراء خلال المدة المقررة فإن اتمام اجراءات البيع النهائي لا تحتاج إلى رضا جديد من طرف الواعد ، وهو نفس الشيء الذي كرسته المحكمة العليا فإذا نكل وتراجع عن وعده جاز للموعد له اللجوء إلى القضاء لاستصدار حكم قضائي يقوم مقام العقد ويصير سنداً للملكية بعد صيرورته نهائياً ، ومن ثم يسجل لدى مصلحة التسجيل والطابع لتحصيل الجانب الضريبي لصالح الخزينة العمومية وبعدها يشهر بالمحافظة العقارية<sup>1</sup>.

### ثانياً: حكم رسو المزاد

بعد اتباع اجراءات الحجز العقاري المنصوص عليه في المواد من 636 الى 799 من قانون الاجراءات المدنية والادارية. يلتزم الراسي عليه المزاد بأن يدفع حال انعقاد الجلسة خمس 5/1 الثمن والمصاريف والرسوم المستحقة، ويدفع المبلغ الباقي في أجل أقصاه ثمانية أيام بأمانة ضبط المحكمة وهذا ما أكدته المادة 757 من نفس القانون، ويعتبر حكم رسو المزاد سنداً لملكية الراسي عليه المزاد بعد القيام بإجراءات الشهر لدى المحافظة العقارية<sup>2</sup>. حيث نصت نفس المادة 762 / 2 من نفس القانون " يتعين على المحضر القضائي قيد حكم رسو المزاد بالمحافظة العقارية من أجل اشهاره خلال أجل شهرين من تاريخ صدوره، فالشخص الذي رسا عليه المزاد يصبح مالكا جديدا للعقار المحجوز، ويصبح حائرا لصفة مالك العقار التي تزول عن صاحب العقار المحجوز<sup>3</sup>.

<sup>1</sup> - حمدي باشا عمر ، حماية الملكية العقارية الخاصة ، المرجع السابق ، ص 56، 57.

<sup>2</sup> - المرجع نفسه، ص 55.

<sup>3</sup> - بن عمار زهرة، دور المحافظة العقارية في نظام الشهر العقاري ومنازعاته أمام القضاء، مذكرة ماجستير سابقة، ص 83 .



ثالثا: الحكم القاضي بقسمة المال المشاع

الشيوع هو حالة قانونية تنجم عن تعدد اصحاب الحق العيني حسب المادة 713 من القانون المدني، فأكثر ما يكون الشيوع عند وفاة الموروث وتركه لورثة متعددين تنتقل اليهم الاموال التي خلفها حال حياته وللخروج من حالة الشيوع بطريق القسمة القضائية وهناك كذلك القسمة الرضائية أو القسمة الودية، يلزم القانون الشريك على الشيوع رفع دعوى قسمة على سائر الشركاء بدون استثناء، فيدخلون في الدعوى تحت طائلة عدم قبولها لعدم انتظام الاجراءات وهذا ما أكدته المحكمة العليا في أحد قراراتها<sup>1</sup>. فالحكم الذي يصدر بقسمة المال الشائع لا يكون له حجة على الغير إلا من تاريخ شهره بالمحافظة العقارية ويصبح كل شريك من الشركاء مالكا للقدر الذي آل اليه بناء على القسمة .

رابعا: الحكم الذي يصرح بشغور التركة وإحاقها بملكية الدولة الخاصة

في حالة وجود تركة شاغرة أو أملاك ليس لها مالك أو وارث أوجب المشرع الجزائري طبقا للمواد 48، 51، 52 من القانون رقم 30/90 المؤرخ في 1990/12/01 المتضمن الاملاك الوطنية وكذا المواد 88، 89، 90 و92 من المرسوم التنفيذي 454/91 المؤرخ في 1991/11/23 الذي يحدد شروط إدارة الاملاك الخاصة والعامّة التابع للدولة وتسييرها ، ويضبط كفيات ذلك ، على الدولة ممثلة في شخص الوالي ان ترفع دعوى أمام القضاء العادي ، فالحكمة من إسناد الاختصاص لولاية المحاكم العادية ترجع لكون القاضي العادي هو الحامي الطبيعي للملكية العقارية الخاصة

<sup>1</sup> - القرار رقم 47222 المؤرخ في 1988/12/27، المجلة القضائية للمحكمة العليا ، عدد 02، 1990 ،

وذلك للحصول على حكم يصرح بانعدام الوارث، وبع انقضاء الآجال المقررة في الحكم القضائي الذي صرح بانعدام الوارث يوجب القانون على الوالي ان يرفع دعوى جديدة يذكر فيها المحكمة بالوقائع ويلتمس إصدار حكم جديد بإعلان شغور التركة العقارية، وتسليمها لإدارة أملاك الدولة التي تكلف تسييرها<sup>1</sup> إلى غاية انقضاء الآجال المقررة لتقاسم الحقوق الميراثية بعدها تدمج نهائيا في ملكية الدولة الخاصة .

### المطلب الثاني: التصرفات والاحكام القضائية المنشئة للحقوق العينية العقارية التبعية

لقد اوجد نظام الحقوق العينية التبعية على شيء اواكثر من اموال المدين فتكون للدائن سلطة على هذا الشيء يتبعه تحت أي يد ينتقل اليها لينفذ عليه وبالأولوية على من يزاحمه من الدائنين فميزة التبع أنه يحمي الدائن من تصرف المدين في أمواله للغير وميزة الاولوية انهل تحمي الدائن من خطر تعاقد مدينه على ديون جديدة ولذلك نسمي الحقوق العينية التبعية بالتأمينات العينية.<sup>2</sup> وتتمثل الحقوق العينية التبعية في الرهن الرسمي ، حق التخصيص ،حق الرهن الحيازي العقاري وحق الامتياز وعلى هذا الاساس سوف نقسم هذا المطلب إلى اربعة فروع نتناول في الفرع الاول حق الرهن الرسمي وفي الفرع الثاني حق التخصيص وفي الفرع الثالث الرهن الحيازي وفي الفرع الرابع حق الامتياز .

<sup>1</sup> - المادة 08 من المرسوم التنفيذي رقم 65/91 المؤرخ في 1991/03/02 المتضمن تنظيم المصالح الخارجية لاملاك الدولة والحفظ العقاري

<sup>2</sup> - محمد حسنين، الوجيز في نظرية الحق بوجه عام، دط، المؤسسة الوطنية للكتاب، الجزائر، 1985، ص 32.

الفرع الأول: الرهن الرسمي

عرفته المادة 882 من القانون المدني بأنه عقد يكتسب الدائن حقا عينيا على عقار لوفاء دينه يكون له بمقتضاه ان يتقدم على الدائنين التاليين له في المرتبة في استيعاد حقه من ثمن ذلك العقار في أي يد كان ، فهو عقد يتم بين الدائن ومالك العقار المرهون ، سواءا كان هذا المالك هو المدين نفسه او شخص آخر ككفيل عيني المادة 1/884 من القانون المدني الجزائري.<sup>1</sup>

يترتب بمقتضاه للدائن حق عيني على عقار مخصص للوفاء بالدين ويتقدم الدائن بموجب هذا الحق على الدائنين الذين لهم حق عيني آخر على هذا العقار التاليين له في المرتبة في استيفاء دينه من ثمن العقار المرهون حتى لو انتقلت ملكية هذا العقار المرهون الى شخص آخر ، وحسب المادة 883 من القانون المدني " لا ينعقد الرهن الا بعقد رسمي او حكم او بمقتضى القانون "

أ- الرهن القانوني:

نظمه المشرع بنصوص خاصة منها على سبيل المثال الرهن القانوني للدائن على عقارات مدينه في حالة الافلاس (المادة 254 من القانون التجاري ) ومنها الرهن المقدم للصندوق الوطني للتوفير والاحتياط لضمان القروض الفردية للبناءات من طرف هذه الهيئة ( المادة 175 من قانون المالية 1983 ) .

ب- الرهن القضائي:

هو رهن يترتب بقوة القانون على كل حكم قضائي يقضي بالزام المحكوم عليه بشيء لمن صدر لمصلحته هذا الحكم ، وهو يرد على جميع عقارات المحكوم ضده الحاضرة والمستقبلية مثال منصت عليه المادتين 347 و352 من قانون الاجراءات

<sup>1</sup> - جمال بوشنافة ، شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري، المرجع السابق ، ص 91.

المدنية والادارية التي تجيز للدائن متى كان حاملا لسند ان يحصل على اذن بقيد مؤقت لرهن قضائي على عقارات مدينه .

### 1- قيد الرهن الرسمي:<sup>1</sup>

يقوم الرهن الرسمي سواءا كان مصدره العقد او الحكم القضائي او كان رهنا قانونيا صحيحا عندما يستوفي الشروط الشكلية والموضوعية المطلوبة فيه قانونا ، الا ان قيامه بهذه الصورة لا يكفي للاحتجاج به على الغير ، ولذلك اشترط المشرع شهر الرهن الرسمي او ما يسمى بقيده حتى يصبح نافذا في حق الغير ويكو بموجبه حينئذ للدائن ان يستعمل حق التقدم بالنسبة الى الدائنين ذوي الحقوق العينية العقارية التبعية على العقار المرهون ، وبالنسبة للدائنين العاديين ، وحق التتبع بالنسبة الى من انتقلت اليه ملكية العقار المرهون.<sup>2</sup>

فحتى يكون الرهن نافذا في مواجهة الغير يجب شهره لدى المحافظة العقارية وهذا ما نصت عليه المادة 1/904 من القانون المدني " لا يكون الرهن نافذا في حق الغير الا اذا قيد العقد او الحكم المثبت للرهن قبل ان يكسب هذا الغير حقا عينيا على العقار " ، كما اوردت المادة 905 من القانون المدني اجراءات القيد وتجديده وشطبه، والغاء الشطب واثار ذلك كله ، الى قانون تنظيم الاشهار العقاري .

### الفرع الثاني: حق التخصيص

حق التخصيص هو حق عيني تبعي يرد على عقار او اكثر من عقارات المدين يمنحه رئيس المحكمة الى الدائن بناء على حكم واجب التنفيذ صادر بالزام المدين بأداء الدين، بحيث يخول للدائن بموجبه حق التقدم والتتبع فيما يتعلق بهذه

<sup>1</sup> - جمال بوشنافة ، شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري ، المرجع السابق ، ص 92 .

<sup>2</sup> - عبد الرزاق السنهوري ، الوسيط في شرح القانون المدني ، الجزء العاشر ، التأمينات الشخصية والعينية ، دار احياء التراث العربي ، بيروت ، لبنان ، 1970 ، ص 434 .

العقارات<sup>1</sup>، فهو حق يتقرر لصالح الدائن الذي بيده حكم واجب التنفيذ صادر بالزام المدين بالدين على عقار او اكثر من عقارات مدينه وذلك بموجب أمر من رئيس المحكمة .

وحتى يستطيع الدائن اخذ حق تخصيص على عقار مدينه فإنه يجب عليه ان يقدم عريضة بذلك الى رئيس المحكمة التي يقع بدائرتها العقار او العقارات التي يريد التخصيص بها ، ويجب ان يصحب هذه العريضة بصورة رسمية من الحكم او شهادة من قلم الكتاب مدون فيها منطوق الحكم وتشمل البيانات التالية :

- اسم الدائن ومهنته وموطنه الاصيلي والموطن المختار بمقر المحكمة.  
- اسم المدين ولقبه ومهنته وموطنه وتاريخ الحكم ، وبيان المحكمة التي اصدرت الحكم ومقدار الدين اذا كان محدد المقدار فإن لم يكن محدد المقدار ، قدره رئيس المحكمة تقديرا مؤقتا .

- كما يجب تعيين العقارات تعيينا دقيقا مع بيان مع بيان موقعا وتقديم الاوراق الدالة على قيمتها ، فإن اقر رئيس المحكمة الدائن الى طلبه ، أصدر امره على ذيل العريضة بتقرير حق التخصيص .

وحيئنذ يقوم قلم الكتاب بإعلان امر التخصيص الى المدين في نفس اليوم الذي صدر في حقه هذا الامر.<sup>2</sup>

### 1- قيد حق التخصيص

يجب قيد حق التخصيص بالطريقة التي رسمها المرسوم 63/76 مثل الرهن الرسمي ، كما يجب التأشير هامش القيد بكل امر يقضي باتخاذ التخصيص أو

<sup>1</sup> - عباس عبد الحليم حجر، شهر التصرفات العقارية، ط2، دار محمود للنشر والتوزيع، مصر، 1989، ص 46

<sup>2</sup> - المادة 937 من الامر 58/75 المؤرخ في 1975/09/26 المعدل والمتمم المتضمن القانون المدني، السابق

بإنهاء أو الغاء الامر بالتخصيص ، وذلك حتى يعتد به في مواجهة الغير<sup>1</sup> ، فأمر التخصيص المقيد هو وسيلة لحفظ الحق العيني المترتب بسببه ازاء الغير .

### الفرع الثالث: الرهن الحيازي العقاري

هو عبارة عن عقد يتخلى الراهن بموجبه عن حيازته للعقار والاستفادة به لمصلحة المرتهن ، فيسلمه إليه او إلى شخص ثالث متفق عليه بينهما ، وذلك على سبيل الضمان ويستلم الدائن المرتهن ثمار العقار التي يخصها من اجل الدين فيما بعد . فالرهن الحيازي العقاري ينشأ عن عقد يلتزم فيه الراهن بأن يسلم العقار المرهون إلى الدائن المرتهن او الى شخص آخر ، ويظل الدائن المرتهن محتفظا بحيازة الشيء المرهون إلى حين الوفاء ويقوم الدائن المرتهن الحائز للعقار المرهون باستغلاله واستثماره ، وقبض ثماره على ان تخصم من المصاريف والفوائد ثم من اصل الدين .

### 1- قيد الرهن الحيازي العقاري

تنص المادة 950 من القانون المدني على مايلي " تسري على الرهن الحيازي أحكام المواد 891. 893. و904 المتعلقة بالرهن الرسمي ، فبالرجوع الى نص المادة 904 نجدها تنص على مايلي " لا يكون الرهن نافذا في حق الغير الا اذا قيد العقد والحكم المثبت للرهن قبل ان يكتسب هذا الغير حقا عينيا على العقار " فالرهن الحيازي العقاري يعتبر صحيحا عندما يستوفي شروط انعقاده الموضوعية والشكلية، غير ان انعقاده بهذه الصورة لا يكفي للاحتجاج به على الغير ، بل يجب ان يقيد بمصلحة الشهر العقاري حتى يصبح نافذا في مواجهة الغير ويكون حينئذ للدائن ان يستعمل حق التقدم والتتبع.<sup>2</sup>

<sup>1</sup> - انظر المواد 941. 942. 943. 2/944 من الامر 58/75 المؤرخ في 26/09/1975.

<sup>2</sup> - جمال بوشنافة . شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري ، المرجع السابق ، ص 95.

الفرع الرابع: حق الامتياز العقاري

عرفت المادة 982 من القانون المدني الجزائري حق الامتياز كمايلي " الامتياز اولوية يقررها القانون لدين معين مراعاة منه لصفته ولا يكون للدين امتياز الا بمقتضى نص قانوني " . فحق الامتياز مصدره القانون وعند تقرير الحق يراعى صفة الدين، لا شخص الدائن فحق الامتياز ليس ممنوح للشخص بل هو المقرر لبعض الديون التي يقدر المشرع انها جديرة بالرعاية<sup>1</sup> وحق الامتياز يخول لصاحبه الحق في التقدم وفقا للمرتبة التي يحددها القانون سواءا كانت حقوق امتياز عامة او خاصة، أما الحق التتبع فهو مقرر لحقوق امتياز الخاصة دون حقوق الامتياز العامة، إذ أن حقوق الامتياز الخاصة تقتصر على اعطاء صاحبها اولوية على غيره<sup>2</sup> .

فحقوق الامتياز نوعان عامة وخاصة ، أما العامة فهي التي تكون على المنقولات والعقارات معا، أي على كل أموال المدين ، اما حقوق الامتياز الخاصة فهي تكون على منقولات وعقارات معينة مملوكة للمدين ، والتي تتمثل في بائع العقار وامتياز المقاولين والمهندسين المعماريين والامتياز المتقاسم والتي نظمها المشرع على التوالي في المواد 999 ، 1000 ، 1001 من القانون المدني .

1\_ إمتياز بائع العقار:

تنص المادة 999 من القانون المدني " ما يستحق لبائع العقار من ثمن وملحقاته يكون له امتياز على العقار المبيع ويجب ان يقيد الامتياز ولو كان البيع مسجلا ، وتكون مرتبته من تاريخ البيع اذا وقع التقييد في ظرف شهرين من تاريخ البيع . فإذا انقضى هذا الاجل اصبح الامتياز رهنا رسميا " .

<sup>1</sup> - عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، ج9، أسباب كسب الملكية، مرجع سابق، ص 919

<sup>2</sup> - عباس عبد الحليم حجر، مرجع سابق، ص 51.

2- امتياز المقاولين والمهندسين المعماريين:

تنص المادة 1000 من القانون المدني الجزائري "المبالغ المستحقة للمقاولين والمهندسين المعماريين الذين عهد اليهم بتشبيد ابنية او منشآت اخرى في إعادة تشبيدها أو ترميمها أو في صيانتها يكون لها الامتياز على هذه المنشآت ولكن بقدر ما يكون زائد بسبب هذه الاعمال في قيمة العقار وقت بيعه .ويجب ان يقيد الامتياز ، وتكون مرتبته من وقت القيد ."

3\_إمتياز المتقاسم :

تنص المادة 1001 من القانون المدني الجزائري " إن للشركاء الذين اقتسموا عقارا حق امتياز عليه تأمينا لما تخوله القسمة من حق في رجوع كل منهم على الاخرين، لما في ذلك حق المطالبة بمعدل القسمة ، يجب ان يقيد هذا الامتياز وتكون مرتبته مماثلة لشروط امتياز البائع المشار اليه في المادة 999.

ب \_ قيد حق الامتياز العقاري

يجب قيد الامتياز بالنسبة لبائع العقار المتقاسم حتى ولو كان البيع او القسمة مشهورة ولكن تكون للقيد مرتبة من تاريخ البيع او القسمة يجب ان يتم في ظرف شهرين من تاريخ البيع او القسمة ، فإذا لم يتم ذلك أبح الامتياز رهنا رسميا وبالتالي لا يجوز الاحتجاج به الا على هذا الاساس .  
كذلك الامر بالنسبة لامتياز المقاولين والمهندسين المعماريين فإنه للاحتجاج به في مواجهة الغير فإنه يجب قيده وتكون مرتبته من تاريخ هذا القيد<sup>1</sup>.

<sup>1</sup> - جمال بوشنافة ، شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري ، المرجع السابق ، ص 97 .



### المبحث الثاني: التصرفات المنشئة للحقوق الشخصية

من التصرفات الواقعة على العقارات والمنشئة للحقوق الشخصية والتي اوجب المشرع شهرها حتى يكون لها اثر بين الاطراف ويحتج بها على الغير الايجارات لمدة 12 سنة والمخالصات والحوالات بها ولهذا سنقسم هذا المبحث الى مطلبين الاول نتناول فيه الايجارات لمدة 12 سنة ، ونتناول في الثاني المخالصات والحوالات

#### المطلب الاول : الايجارات لمدة 12 سنة

الايجار عقد يلتزم المؤجر بمقتضاه ان يمكن المستأجر من الانتفاع بشيء معين ولمدة معينة لقاء اجر معلوم ، ويتولد عنه حقوق والتزامات شخصية ولو كان محله عقارا ، وتظل الدعاوي المتعلقة به من الدعاوي الشخصية<sup>1</sup> ومع ذلك فقد اوجب المشرع شهر عقد الايجار اذا ورد على العقار وبلغت مدته 12 سنة ، وهذا ما نصت عليه المادة 17 من الامر 74/75 المؤرخ في 1975/11/12 بنصها التالي "إن الايجارات لمدة 12 سنة لا يكون لها أي أثر بين الاطراف ولا يحتج بها اتجاه الغير في حالة عدم اشهارها"

ما يمكن استنتاجه من خلا هذه المادة ان كل تصرف بإيجار العقار لمدة 12 سنة أو اكثر يجب شهره بالمحافظة العقارية بالسجل العقاري ، حتى ينتج اثره بين الطرفين وتجاه الغير والحكمة من ذلك هو ان ايجار العقارات لمدة 12 سنة أو اكثر ينقص من قيمة العقار ، خاصة اذا اريد بيعه او رهنه لأنه يمنع الحائز له من الانتفاع به

<sup>1</sup> - أنور طلحة، الشهر العقاري والمفاضلة بين التصرفات ، دون طبعة ، دار نشر الثقافة ، مصر 1990 ،

طوال مدة الايجار ، وعلى هذا الاساس اوجب المشرع شهره لإعلام الغير الذي يريد التعامل بشأنه حول وضعية هذا العقار .

أما الايجار الذي لا تتجاوز مدته 12 سنة يمكن الاحتجاج به بدون شهره سواء كان ذلك بين الاطراف او اتجاه الغير ماعدا الدائن المرتهن الذي قيد حقه طبقا للنص المادة 896 من القانون المدني<sup>1</sup>

### المطلب الثاني : المخالصات والحوالات

لقد نص المشرع على المخالصات والحوالات في القانون المدني الجزائري في المادة 897 جاء فيها مايلي " لاتكون المخالصات بالأجرة مقدما لمدة تزيد على ثلاث سنوات ولا الحوالات كذلك نافذة في حق الدائن المرتهن ، الا اذا كان تاريخها ثابتا وسابقا لتسجيل نزع الملكية ، واذا كانت المخالصة او الحوالة لمدة تزيد على ثلاث سنوات فأنها لا تكون نافذة في حق الدائن المرتهن الا اذا سجلت قبل قيد الرهن والا خفضت المدة الى ثلاث سنوات مع مراعاة المقتضى الوارد في الفقرة السابقة "

فالمخالصة هي تلك المبالغ التي تدفع مقدما الى مالك العقار كضمن ايجار العقار لمدة تزيد عن ثلاث سنوات اما الحوالة فنقصد بها حوالة المنتفع من الايجار الذي دفع ثمنه مقدما الى شخص اخر ليحل محله في الانتفاع بالعقار المؤجر .

وسواء كان الامر متعلق بالمخالصة او الحوالة فإن كلاهما ينقل العقار وينقص من قيمته ، ولهذا يجب ان يعلم كل من الحائز والدائن المرتهن بهذا العبء المتمثل في قبض أجره تزيد على ثلاث سنوات قبل بدء سريان عقد الايجار<sup>2</sup>

وقد فرقت المادة 897 من القانون المدني في هذا الصدد بين حالتين ، حالة اذا لم تتجاوز مدة المخالصة ثلاث سنوات وحالة تجاوزها كذلك .

<sup>1</sup> - جمال بوشنافة . شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري ، المرجع السابق ، ص 100 .

<sup>2</sup> - مدحت محمد الحسيني ، اجراءات الشهر العقاري ، دون طبعة ، دار المطبوعات الجامعية ، مصر ، 1992 ، ص153،158 .

**الفرع الأول: حالة تجاوز المخالصة مدة ثلاث سنوات**

حسب المادة 2/897 من ق م ج، فإنه لا يمكن الاحتجاج بالمخالصة او الحوالة بها ضد الغير إذا كانت مدتها لا تزيد عن ثلاث سنوات ولم يكن تاريخها ثابت ، أما اذا كان تاريخها ثابتا وسابقا على شهر تصرف الغير فإنه يمكن الاحتجاج بها ضد الغير الذي شهر تصرفه بعد اثبات تاريخ المخالصة او الحوالة بها .

**الفرع الثاني: حالة عدم تجاوز المخالصة ثلاث سنوات**

تقضي المادة 2/897 من ق م ج في هذه الحالة بوجود شهر المخالصة او الحوالة بها قبل شهر او قيد تصرف الغير سواء كان هذا الغير مشتريا او دائئا مرتتها، واذا لم تشهر فإنه لا يمكن الاحتجاج بها ضد الغير، بل تخفض مدته إلى ثلاث سنوات أي المدة الزائدة على ثلاث سنوات لا يمكن الاحتجاج بها اذا لم تكن المخالصة مشهورة ، الا أن المدة المتبقية بعد التخفيض والمتمثلة في ثلاث سنوات يمكن الاحتجاج بها اذا كانت ثابتة التاريخ وهذا هو المقصود من العبارة (مع مراعاة المقتضى الوارد في الفقرة السابقة ) الواردة في اخر المادة .

ما يمكن حوصلته من خلال هذا المبحث أن الايجارات لمدة 12 سنة والمخالصات والحوالات بها رغم انها لا ترتب إلا حقوقا شخصية ، إلا ان المشرع اخضعها لعملية الشهر حتى تنتج اثارها بين الاطراف وفي مواجهة الغير إذا كان محلها عقارا ، وذلك نظرا لتأثير هذه التصرفات على العقار من حيث قيمته.<sup>1</sup>

<sup>1</sup> جمال بوشنافة ، شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري ، المرجع السابق ، ص 101، 102 .

المبحث الثالث: حق الارث

ان حق الارث لا يكون خاضعا لعملية الشهر الا اذا اشتملت التركة على حقوق عينية عقارية ، أما اذا اشتملت على حقوق منقولة فلا تخضع لعملية الشهر وبالتالي نقسم هذا المبحث الى مطلبين نتناول في المطلب الاول انتقال التركة الى الورثة بموجب حق الارث وفي المطلب الثاني شهر حق الارث لإمكانية تصرف الوارث في نصيبه .

المطلب الاول : انتقال التركة للورثة بموجب حق الارث

إن التركة تنتقل بجميع اعيانها من عقارات ومنقولات فيكتسب هؤلاء ملكية كافة الاعيان بموجب الواقعة المادية وهي الوفاة ، ولما كانت الوقائع المادية لا تخضع للشهر لترتب اثارها ، فإن الملكية تنتقل للورثة فور وفاة المورث دون حاجة لإجراء الشهر وحتى لا تبقى التركة بدون مالك بعد وفاة مالكيها.<sup>1</sup>

فالمشرع لم يجعل من شهر حق الارث شرط لانتقال الحقوق العينية العقارية الى الورثة حتى لا تبقى هذه الحقوق دون مالك لحين شهر حق الارث ، وانما تؤول هذه الحقوق للورثة من وقت وفاة المورث باعتبار ان انتقال ملكية اعيان التركة بما فيها الحقوق العينية العقارية من المورث الى الورثة ترتبت على واقعة الوفاة ، ذلك ان الميراث يعد سببا من اسباب كسب الملكية فتنتقل الملكية بمجرد تحقق سبب انتقالها والميراث يكون بموجب المورث وقد اكدت ذلك المادة 127 من قانون الاسرة الجزائري<sup>2</sup> اذ نصت على مايلي " يستحق الارث بموت المورث

<sup>1</sup> - المادة 15 من الامر رقم 74/75 المؤرخ في 12/11/1975.

<sup>2</sup> - المرسوم رقم 11/84 المؤرخ في 09/06/1984 المتضمن قانون الاسرة الجريدة الرسمية ، العدد 24 المؤرخة في 12/06/1984 المعدل والمتمم بموجب الامر رقم 02/05 المؤرخ في 27/02/2005، الجريدة الرسمية ، العدد 15 المؤرخة في 27/02/2005.

الحقيقية أو باعتباره ميتا بحكم القاضي " وعلى هذا الاساس يكون حكم القانون في هذه المسألة متفقا مع الشريعة الاسلامية .

#### المطلب الثاني: شهر حق الارث لا مكانية تصرف الوارث في نصيبه

إذا كان المشرع قد جعل نقل الحقوق العينية العقارية للورثة تتم بمجرد الوفاة دون أي إجراء شكلي آخر، فإنه اشترط في المقابل على كل وارث شهر حقه كلما اراد التصرف فيه ، وذلك باستصدار شهادة رسمية موثقة تثبت انتقال هذا الحق ثم شهره في مجموعة البطاقات العقارية وهذا ما نصت عليه المادة 39 من المرسوم التنفيذي 63/76 " عندما يتم اشهار شهادة موثقة بعد وفاة تثبت الانتقال المشاع للأملاك باسم مختلف الورثة او الموصي لهم ، فإنه يؤشر على بطاقة كل عقار بأسماء جميع المالكين على الشياح وبالحصص التي تعود لكل واحد منهم عندما يكون ذلك مبين في الشهادة " وقد اكدت على ذلك المادة 91 من نفس المرسوم بنصها على مايلي "كل انتقال او انشاء أو انقضاء لحقوق عينية عقارية بمناسبة أو بفعل الوفاة ضمن الآجال المحددة في المادة 99 يجب ان تثبت بموجب شهادة موثقة"<sup>1</sup>

نستنتج من خلال هذا المبحث ان المشرع لم يخضع انتقال التركة للورثة لعملية الشهر، لان هذه الاخيرة تنتقل اليهم بموجب الارث وبمجرد الوفاة ، وحتى لاتبقى التركة بغير مالك وفي المقابل اخضع كل عملية تصرف في نصيب من انصبه الورثة لعملية الشهر.

<sup>1</sup> - جمال بوشنافة / شهر الصرافات العقارية في التشريع الجزائري ، المرجع السابق ، ص 106

المبحث الرابع: عقود التعمير والبناء

لقد اخضع المشرع الجزائري بموجب القانون رقم 29/90 المؤرخ في 1991/12/01 المتعلق بالتهيئة والتعمير والمرسوم التنفيذي له رقم 196/91 المؤرخ في 1991/05/28 المحدد لكيفيات تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة ورخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم وتسليم ذلك وكذلك المرسوم التنفيذي رقم 19/15 المؤرخ في 2015/01/25 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها بعض عقود التعمير وتسليمها ، بعض عقود التعمير والبناء لعملية الشهر، وتتمثل هذه العقود في رخصة التجزئة وشهادة التقسيم وعليه سوف نقسم هذا المبحث الى مطلبين نتناول في المطلب الاول رخصة التجزئة ، وفي المطلب الثاني شهادة التقسيم.

المطلب الاول: رخصة التجزئة

رخصة التجزئة من الوثائق المتعلقة بالتعمير ولها دور مهم في المحافظة على النسق العمراني، وكذا محاربة البناء غير القانوني وتعد من اليات الرقابة القبلية في مجال العمران لذا سنقسم هذا المطلب الى فرعين نتناول في الفرع الاول تعريف رخصة البناء وفي الفرع الثاني مجال تطبيقه .

الفرع الاول : تعريف رخصة التجزئة

حسب المادة 57 من القانون رقم 29/90 المؤرخ في 1990/12/01 فإن رخصة التجزئة تشترط لكل عملية تقسيم لقطعتين أو عدة قطع في ملكية عقارية واحدة أو عدة ملكيات مهما كان موقعها واستنادا الى نص المادة 07 من المرسوم التنفيذي 19/15 المؤرخ في 2015/01/25 تشترط ان تكون القطعة او مجموع القطع الارضية ناتجة عن هذا التقسيم من شأنها ان تستعمل في تشييد بناية.

فرخصة التجزئة عي العملية التي تهدف الى تقسيم ملكية عقارية واحدة او عدة ملكيات مهما كان موقعها الى اثنين او عدة قطع من شأنه ان تستعمل في تشييد بناية<sup>1</sup>

وقد عرف المشرع الجزائري رخصة التجزئة في المادة 24 من القانون رقم 02/82 بنصها التالي " تعد تجزئة الاراضي للبناء عملية تتمثل في تقسيم ملك عقاري او عدة املاك عقارية الى قطعتين او اكثر لغرض اقامة بناية أيا كان تخصصها . كما عرفت التجزئة بأنها القرار الاداري الصادر عن سلطة مختصة قانونا تمنح بمقتضاه لصاحب ملكية عقارية واحدة او اكثر أو موكله ان يقسمها الى قطعتين أو أكثر لاستعمالها في تشييد بناية .

ونظرا لكون رخصة التجزئة التي تسلمها السلطة المختصة تعتمد اساسا على مخطط الخبير ، فإنه يتعين على محرر العقد ان يعود له فيما يخص تعيين وتحديد مساحة الوحدات العقارية الجديدة واستخلاص كل المعلومات الضرورية وهذا في حالة ما اذا كانت المعلومات الواردة في رخصة التجزئة مختصرة<sup>2</sup>.

وهذه الرخصة يتعين اشهارها لدى المحافظة العقارية المختصة اقليميا طبقا لنص المادة 23 من المرسوم التنفيذي رقم 176/91 ، ذلك ان رخصة التجزئة لها أثر قانوني يتمثل في إنهاء الوحدة العقارية الاصلية ، وإنشاء وحدات عقارية جديدة وتكون مرفقة بالوثائق التالية :

1\_ مخطط التجزئة على سلم 2000/1 أو 5000/1 مؤشر عله من قبل مصلحة التعمير .

<sup>1</sup>- لعويجي عبد الله ، التعمير غير القانوني ودور الادارة في الحد منه، رسالة الدكتوراه في القانون العام ، كلية الحقوق ، جامعة ابي بكر بلقايد ، تلمسان ، 2017 ، ص 241.

<sup>2</sup>- جمال بوشنافة ، شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص108

2\_ استمارة تتضمن قائمة الاجزاء وكذا ارقامها ومساحتها .

3\_ دفتر شروط التجزئة .

ويخول القرار المتضمن رخصة التجزئة لصاحبه الحق في التجزئة دون التصريح له بالوجود الفعلي للوحدات العقارية الجديدة الناجمة على عملية القسمة<sup>1</sup>.

وينجم عن رخصة التجزئة المتبوعة بشهادة تنفيذ الاشغال ، تغيير قطعة ارض ما تكون وحدة الى وحدتين أو اكثر، بحيث يؤدي ذلك الى اختفاء وحدة عقارية وإنشاء وحدتين عقاريتين جديدتين أو أكثر أو تغيير الحدود والشكل والمساحة<sup>2</sup>.

ما يمكن استنتاجه مما سبق أنه يتعين على المحافظ العقاري قبل اجراء شهر كل العقود المتضمنة التنازل عن جزء مفرز يفصل عن قطعة أكبر مساحة ، أن يشترط تقديم رخصة التجزئة ومراجع تنفيذ الاشغال ويتوقف شهر الحقوق المتعلقة بجزء مفصول من قطعة أكبر مساحة ، موجودة على مستوى بلدية ممسوحة بالنظر إلى المادة 78 من المرسوم 63/76 المذكور اعلاه، بتقديم وثيقة القياس الممثلة لمخطط التجزئة ، لهذا يمنح لكل لكل قطعة منها رقم مساحي بمجرد نقل ملكية او قطعة أرض، وعندما يتم إعداد وثيقة القياس بمناسبة هذا النقل للملكية ، فإنه تعين قسمة الحصة كلها للتجزئة التي تم تنفيذ اشغال التهيئة بها<sup>3</sup>

### المطلب الثاني : شهادة التقسيم

وفقا لنص المادة 59 من القانون 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير ، فإن شهادة التقسيم تعتبر وثيقة ادارية تبين شروط إمكانية تقسيم ملكية عقارية مبنية إلى

<sup>1</sup> -حمدي باشا عمر، نقل الملكية العقارية في ضوء آخر التعديلات وأحدث الاحكام ، المرجع السابق، ص 91.

<sup>2</sup> - لعويجي عبد الله، التعمير غير القانوني ودور الادارة في الحد منه، المرجع السابق، ص 311

<sup>3</sup> - جمال بوشنافة، شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص 109 .



قسمين أو عدة أقسام ، كما يمكن تعريفها هي رخصة رسمية بتقسيم عقار مبني إلى وحدتين أو عدة وحدات عقارية.

وقد أوضحت المادة 33 من من المرسوم التنفيذي 19/15 طبيعة هذه الشهادة حيث اعتبرتها مجرد وثيقة إدارية تنبئ شروط إمكانية تقسيم ملكية عقارية مبنية إلى قسمين أو عدة أقسام فهي شهادة تسلم لمالك العقار المبني في شكل قرار صادر عن رئيس المجلس الشعبي البلدي، عندما يريد تقسيم ملكية عقارية مبنية إلى قسمين أو عدة أقسام .

ويجب التذكير بأنه يجب شهر شهادة التقسيم بالمحافظة العقارية المختصة اقليميا وهذا تبعا لأحكام المادة 28 من المرسوم التنفيذي رقم 176/91 المذكور اعلاه ، ويجب عند ايداعها قصد شهرها لدى المحافظة العقارية ان تكون مرفقة بمخطط معد على سلم 2000/1 أو 5000/1 يمثل كل الملكية العقارية المبنية موضوع التقسيم ومشيرا إلى الحدود والمساحات للحصص الناجمة عن هذه القسمة كما ان مخطط التقسيم يجب ان يكون مؤشرا عليه مسبقا من طرف مصلحة التعمير قبل تنفيذ اجراء الشهر، ويرسل فيما بعد إلى مصلحة مسح الاراضي، أو يحفظ بالمحافظة العقارية حسب الحالة فيما إذا كان العقار ممسوحا او غير ممسوح.<sup>1</sup>

<sup>1</sup> - حمدي باشا عمر، نقل الملكية العقارية في ضوء آخر التعديلات وأحدث الاحكام ، المرجع السابق ، ص 92،

### المبحث الخامس: الدعاوي القضائية العقارية

إن عملية الشهر العقاري لم تقتصر على التصرفات القانونية المنصبة على العقارات فحسب بل امتدت لتشمل الدعاوي القضائية إذا كان موضوعها يتعلق بفسخ أو ابطال أو الغاء أو نقض حقوق ناتجة عن وثائق تم شهرها بالمحافظة العقارية ، وعليه سنقسم هذا المبحث الى مطلبين نتناول في المطلب الاول أنواع الدعاوي القضائية وفي المطلب الثاني موقف القضاء من شهر الدعاوي القضائية .

### المطلب الاول: أنواع الدعاوي القضائية العقارية

حسب المادة 85 من المرسوم التنفيذي رقم 63/76 السالف الذكر فإن دعاوي القضاء الرامية إلى النطق بفسخ أو الغاء أو نقض حقوق ناتجة عن وثائق تم شهرها لا يمكن قبولها إلا إذا تم اشهارها مسبقا طبقا للمادة 4/14 من الامر رقم 74/75 المؤرخ في 1975/11/12 المتضمن إعداد مسح الاراضي العام وتأسيس السجل العقاري ، وإذا تم اثبات هذا الإشهار بموجب شهادة من المحافظ العقاري ، او بتقديم نسخة من الطلب الموجود عليه تأشير الاشهار "

من خلال هذا النص نلاحظ أن المشرع خص بعض انواع الدعاوي العقارية وأوجب شهرها ( شهر العريضة الافتتاحية للدعوى) في البطاقات العقارية على مستوى المحافظة العقارية وذلك بالتأشير الهامشي في سجل المحررات المتضمنة العقار موضوع المطالبة القضائية ، ويتم اثبات هذا الشهر بوسيلتين هما:

\_ إما بموجب شهادة تسلم من قبل المحافظ العقاري المتواجد بدائرة اختصاصه العقار المتنازع عليه

- \_ وإما بالتأشير في أسفل العريضة الافتتاحية على قيام الشهر.<sup>1</sup>  
ومن الدعوي التي تم التصييص عليها هي :
- 1\_ دعوى الفسخ: وترفع في حالة اخلال احد المتعاقدين بالتزامه
- 2\_ دعوى الابطال: وترفع في حالة ما إذا اختل شرط من شروط الصحة كانهدام الاهلية او وجود عيب من عيوب الارادة ، كالتدليس ، الاكراه ، الغلط ، الاستغلال أو الغبن<sup>2</sup>
- 3 \_ دعوى الالغاء : وترفع في حالة ما إذا نصت المطالبة القضائية على الغاء عقد اداري أو حتى قرار اداري ناقل للملكية العقارية باعتبار أن هذين الاخرين يعدان من طرف نقل الملكية في التشريع الجزائري.<sup>3</sup>
- 4 \_ دعوى النقض : ترفع في حالة المطالبة بنقض القسمة الودية الحاصلة بالتراضي احد المتقاسمين أنه لحقه منها غبن يزيد عن 5/1 ، على ان تكون العبرة في التقدير بقيمة الشيء وقت القسمة ، ويجب ان تكون العبرة في التقدير بقيمة الشيء وقت القسمة ، ويجب ان ترفع هذه الدعوى خلال السنة التالية للقسمة.<sup>4</sup>
- 5\_ دعوى الرجوع: ومثالها دعوى الرجوع في الهبة المنصوص عليها في المادة 211 من قانون الاسرة المذكور أعلاه، والتي قررت على وجه الاستثناء للأبوين فقط

<sup>1</sup> - جمال بوشنافة ، شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري، المرجع السابق ، ص 112 .

<sup>2</sup> - حمدي باشا عمر ، المنازعات العقارية، طبعة 11، دار هومة، الجزائر، 2009، ص 18.

<sup>3</sup> - حمدي باشا عمر ، المرجع نفسه ، ص 19.

<sup>4</sup> - المادة 732 من الامر 58/75 المتضمن القانون المدني السابق الذكر.

حق الرجوع في الهبة التي يرتبونها لأبنائهم مهما كان سنهم بالشروط المقررة في نفس المادة وما تجدر الإشارة إليه أنه للأبوين حق الرجوع في الهبة دون اللجوء للقضاء، وذلك بالاكْتفاء بالتصريح بالرجوع في الهبة أمام موثق بإرادة منفردة<sup>1</sup>

### المطلب الثاني : موقف القضاء من شهر الدعاوي القضائية

انقسم القضاء بشأن وجوب شهر الدعاوي القضائية العقارية الى اتجاهين ، اتجه يرى أن شهر الدعوى القضائية العقارية لا يعتبر قيد على رفع الدعوى لذلك لا يرى ضرورة لشهرها ، واتجاه يرى ضرورة شهرها لان هذا الاجراء يعد قيد على رفع الدعوى حسب نص المادة 85 من المرسوم 63/76 المتضمن تأسيس السجل العقاري، وعلى هذا نقسم هذا الفرع إلى نقطتين نتناول في النقطة الاولى شهر الدعوى القضائية العقارية إجراء اختياري ، وفي النقطة الثانية شهر الدعوى القضائية العقارية إجراء اجباري .

### اولا : شهر الدعوى القضائية العقارية إجراء اختياري

يعتبر أنصار هذا الاتجاه أن شهر الدعاوي القضائية العقارية بالمحافظة العقارية لا يعد قيذا على رفع الدعوى لان المادة 85 من المرسوم التنفيذي رقم 63/76 تتعارض مع القواعد العامة المتعلقة برفع الدعاوي الواردة في المادة 459 من قانون الاجراءات المدنية والتي تشترط الاهلية والمصلحة والصفة فقط في رافع الدعوى ، زيادة على أن شهر الدعوى القضائية العقارية، انما شرع لحماية رافعها، فهي حماية مقررة لصالحه وصونا لحقوقه كي يعلم الغير أن العقار محل نزاع أمام القضاء ولكنها ليست مفروضة عليه وبالتالي فعدم حصول شهر الرخصة الافتتاحية للدعوى لا يصح ان يعود بالضرر عليه ولا ينفع المدعى عليه، وعليه فحسب هذا

<sup>1</sup> - جمال بوشنافة ، شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري ، المرجع السابق ، ص 114.

الاتجاه يجوز للمدعي ان يرفع دعوى يطالب فيها بإبطال أو فسخ عقد منصب على عقار، دون حاجة إلى إشهر دعواه في المحافظة العقارية ولا يجوز للمدعي عليه ان يدفع بعدم شهر الدعوى أو إثارة المحكمة لهذه المسألة من تلقاء ذاتها.<sup>1</sup>

### ثانيا : شهر الدعوى القضائية العقارية إجراء إجباري

يذهب انصار هذا الاتجاه إلى أن شهر الدعاوي القضائية العقارية يد قيدا على رفع الدعوى وذلك على اساس نص المادة 85 من المرسوم 63/76 المذكور أعلاه والتي أكدت على ذلك تحت طائلة عدم القبول ، حيث جاء فيها " أن دعاوي القضاء الرامية إلى النطق بفسخ أو ابطال أو نقض حقوق ناتجة عن وثائق تم إشهارها لا يمكن قبولها إلا إذا تم إشهارها مسبقا ".<sup>2</sup>

وقد تدخلت المحكمة العليا في هذا الصدد وثبتت الاتجاه الثاني القائل بإجبارية شهر الدعاوي العقارية الرامية إلى الطعن في صحة التصرفات التي تضمنها المحرر المشهر بالمحافظة العقارية تحت طائلة عدم القبول وهذا ما استشف من القرار رقم 108200 المؤرخ في 16/03/1994.<sup>3</sup>

نستخلص من خلال ما سبق دراسته في الفصل الاول أن المشرع قد اخضع لعملية الشهر كل التصرفات والاحكام القضائية النهائية المتعلقة بالحقوق العينية العقارية ، سواء كانت أصلية أو تبعية وكذا بعض التصرفات الاخرى كقود التعمير والبناء والتصرفات التي ترتب حقوق شخصية كالإيجار لمدة تزيد عن 12 سنة والمخالصات

<sup>1</sup> - جمال بوشنافة، شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري ، المرجع السابق ، ص 114 ، 115 .

<sup>2</sup> - حمدي باشا عمر، نقل الملكية العقارية في التشريع الجزائري ، المرجع السابق ، ص 110

<sup>3</sup> - المجلة القضائية العدد 02 لسنة 1995 ، ص 80 .

الحوالات بها، بالإضافة الى دعاوي العقارية وذلك حتى يمكنها ان ترتب أثرها بين المتعاقدين أو في مواجهة الغير .

## الفصل الثاني

إجراءات شمر حقوق الملكية و الحقوق

العينية الأخرى في السجل العقاري

## الفصل الثاني: إجراءات شهر حقوق الملكية والحقوق العينية الأخرى في السجل العقاري.

حتى نتمكن من شهر العقود و الوثائق المتضمنة حقوق عينية عقارية و ضمان حسن سير المصلحة المكلفة بذلك وكذا ضمان تسلسل انتقال الملكية بصورة تسمح بمتابعة تطور المعاملات العقارية فإن المشرع أورد قاعدتين أساسيتين من ذلك و هما قاعدة الرسمية و قاعدة الشهر المسبق ، حيث انه إذا كان نظام الشهر العقاري يهدف إلى شهر حقوق الملكية و الحقوق العينية الأخرى لكي ينتج أثرها بين الأطراف و في مواجهة الغير فإنه لابد أن تتوفر فيهما كل المعلومات النافية للجهالة سواء ما يتعلق منها بالأشخاص أطراف التصرف أو العقارات محل التصرف و لكي يتم شهر هذه العقود و الوثائق يجب إيداعها لدى المحافظة المختصة إقليمياً و ذلك يتمكن المحافظ العقاري بفحصها و مراقبة مدى توفرها على الشروط المطلوبة فيها فإن توفرت قبل الإيداع و قام بإتمام الإجراء وإن وجد العكس رفض الإيداع و الإجراء معاً . كما انه قد يحدث للمحافظ العقاري التثاء فحصه لهذه السندات أن يصدر قرارات برفض الإيداع والإجراء ويرتكب أخطاء جسيمة نظراً لحقوق الأفراد لذلك منح المشرع لهؤلاء المتضررين حق الطعن في قراراته وأخطائه.

وبناء على ما سبق يقسم هذا الفصل إلى ثلاث مباحث تخصص المبحث الأول للشروط الأولية لعملية الشهر والمبحث الثاني فحص الشروط المتعلقة بالأطراف والعقارات أما المبحث الثالث فنخصصه لإيداع العقود و الوثائق الخاضعة للشهر لدى المحافظة العقارية و دور المحافظ العقاري في ذلك .



### المبحث الأول : الشروط الأولية لعملية الشهر

من أجل تنظيم محكم لعملية الشهر العقاري أوجد المشرع قاعدتين أساسيتين يشترط توفرهما في جميع العقود و الوثائق الخاضعة للشهر و تتمثل هاتين القاعدتين في قاعدة الرسمية و قاعدة الشهر المسبق و لذلك نتناول كل قاعدة في مطلب على حدى.

#### المطلب الأول : قاعدة الرسمية

القاعدة العامة في التعاقد طبقا للقانون الجزائري هي الرضائية و العقد الرضائي هو العقد الذي ينعقد بمجرد تبادل التراضي بين المتعاقدين دون حاجة إلى شكل معين فيكفي تطابق الإرادتين لإنشاء العقد ، حيث تنص المادة 59 من القانون المدني الجزائري " يتم العقد بمجرد أن يتبادل الطرفان التعبير عن إرادتهما المتطابقتين دون الإخلال بالنصوص القانونية " غير أن الإسناد من الأصل يكون شكليا إذا كان الشكل ركنا لانعقاد العقد، ذلك أن المشرع أقر مبدأ شكلية العقود في المعاملات الواردة على العقارات يجب أو وجب إفراغها في قالب رسمي من طرف ضابط عمومي أو موظف مختص أثبت له القانون هذه الصفة فأصبحت قاعدة الرسمية مشترطة في كل المحررات الخاضعة للشهر العقاري طبقا لنص المادة 31 من المرسوم 63/76 المتعلق بقياسين السجل العقاري على مايلي " كل عقد يكون موضوع إشهار في المحافظة العقارية يجب أن يقدم على الشكل الرسمي " و بالتالي فإن المشرع اشترط صفة الرسمية في جميع العقود و الوثائق الخاضعة للشهر و لم ينص على أي إستثناء لهذا المبدأ، فكل عقد لا يستوفي صفة الرسمية يكون محل رفض الإيداع من فعل المحافظ العقاري لأن هذا المبدأ لا يعتبر مجرد إجراء شكلي بل هو في نفس درجة

## الفصل الثاني: إجراءات شهر حقوق الملكية والحقوق العينية الأخرى في السجل العقاري.

الشهر<sup>1</sup> ونظرا لأهمية هذه القاعدة سنتناولها بالدراسة من خلال فرعين تخصص الأول لتعريف العقد الرسمي و الثاني في دور الموثق في إضفاء الصيغة الرسمية على العقود الخاضعة للشهر.

### الفرع الأول: العقد الرسمي

لقد عرفت المادة 324 من القانون المدني العقد الرسمي بأنه " عقد يثبت فيه موظف أو ضابط عمومي أو شخص مكلف بخدمة ما ثم لديه أو ما يلقاه من ذوي الشأن و ذلك طبقا للإشكال القانونية و في حدود سلطته و إختصاصاته"<sup>2</sup>

تبين من خلال هذا التعريف أن العقود الرسمية متنوعة و تختلف باختلاف الجهة المختصة في إصدارها فهي حسب المادة 324 تلك العقود التي يصدرها موظف عام أو ضابط عمومي أو شخص مكلف بخدمة عامة . و بما أن موضوع دراستنا يتعلق بعلاقة الموثق بالمحافظة العقارية فسنتصر على العقود التي يحررها الموثق.

### الفرع الثاني : محتوى العقد الرسمي الذي يحرره الموثق

حسب المادة 324 من القانون المدني فإن الموثق يثبت في العقد الرسمي ما تم لديه وما يلقاه من ذوي الشأن و ذلك طبق للإشكال القانونية و في حدود اختصاصاته. فالموثق لا يكون مختصا إذا توفرت فيه الشروط السابق بيانها في تحرير العقود التي يكون له فيه مصلحة شخصية مباشرة كما لو كان طرفا معنيا في العقد أو كان هذا العقد أو كان هذا القيد يتضمن تدابير لفائدته و لا في تحرير العقود التي يكون فيها أحد أقاربه أو أسهاره لغاية الدرجة الرابعة أو من تربطهم قرابة الحواشي معينين بصفة شخصية أو بأية صفة أخرى و تلك التي يكونون فيها شهودا"

<sup>1</sup> جمال بوشنافة ، شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري، المرجع السابق ، ص 140 - 141

<sup>2</sup> - قانون رقم 06-02 المؤرخ في 20/02/2006 المتضمن تنظيم مهنة التوثيق

## الفصل الثاني: إجراءات شهر حقوق الملكية والحقوق العينية الأخرى في السجل العقاري.

فإذا حرر الموثق عقدا في حدود اختصاصاته وجب أن يحترم فيه الصيغة و الشكليات في الرجوع إلى نص المادة 26 من القانون 02/06 المؤرخ في: 2006/03/08 تجد المشرع نص على مجموعة من البيانات التي جاء نصها كالتالي " تحرر العقود التوثيقية تحت طائلة البطلان باللغة العربية في نص واحد و واضح يسهل قراءته و بدون أي حشر أو نقص و تكتب التواريخ الأخرى بالأرقام و تصادق على الإحالات في الهامش و في أسفل الصفحات و على عدد الكلمات المشطوبة في العقد بالتوقيع بالأحرف الأولى من قبل الموثق و الأطراف و عند الاقتضاء الشهود و المترجم .

كما أضافت المادة 29 من نفس القانون التالي نصها " دون الإخلال بالبيانات التي يستلزمها بعض النصوص الخاصة يجب أن يتضمن العقد الذي يحرره الموثق البيانات التالية :

- اسم و لقب الموثق و مكتبه.
- اسم و لقب و صفة و موطن و تاريخ و مكان ولادة الأطراف و جنسيتهم .
- اسم و لقب و صفة و موطن و تاريخ و مكان ولادة الشهود عند الاقتضاء .
- اسم و لقب و موطن المترجم عند الاقتضاء.
- تحديد موضوعه .
- المكان و السنة و الشهر و اليوم الذي أبرم فيه .
- وكالات الأطراف المصادق عليها و التي يجب أن تلحق بالأصل .
- التنويه على تلاوة الموثق على الأطراف النصوص الجبائية و التشريع الخاص المعمول به .
- توقيع الأطراف و الشهود و الموثق و المترجم عند الاقتضاء.
- من خلال هاتين يتضح بأن العقد الرسمي يصدر باللغة العربية الذي يتضمن إسم و لقب الموثق و كذا مكان و مقر إقامته بالإضافة على اسم و لقب و صفة و مسكن و

## الفصل الثاني: إجراءات شهر حقوق الملكية والحقوق العينية الأخرى في السجل العقاري.

تاريخ و محل ولادة الأطراف و إسم و لقب و مسكن الشهود ، إسم و لقب و مسكن المترجم إذا إقتضى الأمر ذلك ، المحل و السنة و الشهر و اليوم الذي أبرمت فيه العقود و وكالات المتعاقدين المصادق عليها من قبل الأطراف المعنية و تبقى هذه الوكالات ملحقة للأصل و قراءة الموثق للنصوص الضريبية و التشريع الخاص المعمول به .

كما ألزم المشرع الموثق بذكر بعض البيانات الخاصة المتعلقة بالتصرف القانوني الثابت في العقد مثلا " إذا كان بصدد بيع عقار فيتعين أن يذكر في ذلك العقد تاريخ إبرامه و كذا طبيعة و حالة و مضمون حدود العقار ، كما يجب ذكر أصل الملكية بالنسبة لبائع العقار و هذا وفقا لنص المادة 324 مكرر 1 من القانون المدني الجزائري إلى جانب ذلك يتعين عليه ذكر الثمن الذي تلقاه من المشتري.<sup>1</sup>

كما يلزم الموثق بعد ذكر هذه البيانات قبل أن يوقع ذوي الشأن على العقد أن يتلو عليهم الأحكام التشريعية الخاصة بالضرائب ليس لهم الأثر القانوني المترتب على التصرف الذي يقدمون عليه و قد جرت العادة أن يقرأ الموثق أيضا عليهم النص الكامل للعقد الذي حرره حتى يكونوا على دراية كاملة بمحتواه فإذا تمت التلاوة وقع الموثق على العقد و وقع معه الأطراف و الشهود و المترجم عند الاقتضاء وفقا لنص المادة 324 مكرر 2 من القانون المدني الجزائري وبالنسبة للأطراف و الشهود يمكن الاكتفاء ببصماتهم إن كان احدهم لا يعرف أو لا يستطيع التوقيع . كما يقوم الموثق بعد الانتهاء من عملية التوثيق حفظ أصول العقود و يسلم الصور لأصحاب الشأن، فمجرد أن يفرغ الموثق منها يسلمها لأصحاب الشأن ، كما يمنع على مكاتب التوثيق نقل الأصول و الدفاتر و الوثائق المتعلقة بها .على انه يجوز للسلطات القضائية الاطلاع

<sup>1</sup> - المادة 324 مكرر 1 من القانون المدني ، المرجع السابق

## الفصل الثاني: إجراءات شهر حقوق الملكية والحقوق العينية الأخرى في السجل العقاري.

عليها كما يلزم الموثق بتسليم الصيغة التنفيذية لأصحاب الشأن و لا تسلم نسخة ثانية إلا بأمر من رئيس المحكمة.<sup>1</sup>

إن الإخلال بهذه الشروط الشكلية و الموضوعية تؤدي على رفض التسجيل على مستوى مصلحة التسجيل و الطابع حسب المادة 351 من قانون التسجيل المعدلة بالقانون رقم 25/91 المؤرخ في 16/12/1991 المتضمن قانون المالية لسنة 1992 كما يرفض الإيداع على مستوى المحافظة العقارية المادة 100 الفقرة 07 من المرسوم 63/76 .

### المطلب الثاني: قاعدة الشهر المسبق

لقد حرص المشرع الجزائري لحالة حق الملكية و الحقوق العينية الأخرى للمالك الجديد و التي يعكسها السجل العقاري على ضرورة توافر قاعدة الأثر النسبي لمبدأ الشهر المسبق كتقنية لدعم فكرة الائتمان العقاري<sup>1</sup> و عليه سوف يتم دراسة هذه القاعدة بالتطرق إلى :

### الفرع الأول: مدلول قاعدة الشهر المسبق

من أجل ضمان استمرارية سلسلة نقل الملكية العقارية و المحافظة على المالك الجديد سن المشرع الجزائري قاعدة مبدأ الشهر المسبق و هي لا تقل أهمية عن قاعدة الرسمية ، بل هي مكتملة لها فهي تعتمد على ضمان الائتمان العقاري و منع وجود سلسلة موازية لها مخالفة لقواعد الإشهار المسبق .

و من المعلوم أن السجل العقاري المؤسس في نظام الشهر العقاري يعطي الصورة الصادقة للوضع القانوني و المادي للعقار لذلك فلا يمكن للمحافظ العقاري إجراء شهر

<sup>1</sup> - عبد الرزاق أحمد السنهوري ، الوسيط في شرح القانون المدني، الجزء الثامن، عقد الملكية ، دار النهضة

العربية ، مصر ، 1968 ، ص 180 .

## الفصل الثاني: إجراءات شهر حقوق الملكية والحقوق العينية الأخرى في السجل العقاري.

تصرف وارد على عقار ما لم يكن هناك شهر مسبق للمحرر الذي على أساسه تم التصرف في العقار بأي شكل من أشكال التصرف<sup>1</sup> و هذا ما أشارت إليه المادة 88 من المرسوم رقم 63/76 بقولها " لا يمكن القيام بأي إجراء للإشهار في المحافظة العقارية في حالة عدم وجود إشهار مسبق أو مقارن للعقد أو للقرار القضائي أو شهادة الانتقال عن طريق الوفاة ، ثبت حق المتصرف أو صاحب الحق الأخير و ذلك مع مراعاة أحكام المادة 89 أدناه سبق من المادة انه لا يمكن بأي شكل من الأشكال القيام بتنفيذ إجراء الإشهار لأي سند يتضمن تصرف وارد على عقار ما لم يكن هناك إشهار مسبق للسند الذي كان سبب في اكتساب العقار المتصرف فيه<sup>2</sup>

بمعنى آخر أنه لا يمكن للمحافظ العقاري أن يقوم بشهر أية وثيقة ناقلة للملكية العقارية ما لم يكن بها أصل ثابت في مجموعة البطاقات العقارية ثبت حق التصرف الأخير في العقار و بذلك تنقل الملكية العقارية بطريقة واضحة لا لبس فيها<sup>3</sup>

يمكن من خلالها معرفة جميع الملاك السابقين الذين تداولوا على الملكية و هذا ما شأنه الحيلولة دون وقوع تصرفات مزدوجة على ذات العقار ، بالإضافة إلى إمكانية تنفيذ إجراء الإجراء للسند الذي سيكون سبباً في اكتساب العقار المتصرف فيه ، و ذلك عملاً بقاعدة الإشهار أو الإيداع المتزامن<sup>4</sup> و لمراقبة حسن تطبيق هذه القاعدة و تجسيدها على أرض الواقع كان لزاماً على المشرع تزويد المحافظ بأدوات الرقابة القانونية اللازمة فحولت له المادة 101 من المرسوم 63/76 سلطة مراقبة كل وثيقة تكون محل

<sup>1</sup> - عمر حمدي باشا ، المنازعات العقارية ، المرجع السابق ، ص 219 .

<sup>2</sup> - مداخلة مصالح الحفظ العقاري بولاية باتنة بتاريخ 2004/04/15 بورقلة ، ص 13.

<sup>3</sup> - عمر حمدي باشا ، المنازعات العقارية ، المرجع السابق ، ص 219.

<sup>4</sup> - محمد عيواج ، الشروط الواجب توافرها في السندات الخاضعة للإشهار العقاري، والجزاء المترتبة على

مخالفاتها، ص 13.

## الفصل الثاني: إجراءات شهر حقوق الملكية والحقوق العينية الأخرى في السجل العقاري.

إيداع لدى مصلحة الحفظ العقاري من أجل التحقق من احتوائها على مراجع الإجراء السابق و في حالة غياب أحد البيانات فله الحق في رفض قبول الإيداع.<sup>1</sup> وإذا تبين في هذه الحالة أن مراجع الإشهار الأول متناقضة مع مراجع الإشهار اللاحق فيمكن للمحافظ العقاري رفض إجراء الإشهار و ذلك لضمان تسلسل الملكية العقارية و تقوية الطابع الإلزامي للشهر إلا انه لا يمكن إهمال هذه القاعدة في جميع الأحوال و ذلك نظرا لوجود استثناءات ترد عليها وردت في مختلف التشريعات العقارية .

### الفرع الثاني: الاستثناءات الواردة على قاعدة الشهر المسبق

إن قاعدة الشهر المسبق تطق في الحالات العادية التي يمكن للمحافظ العقاري مقارنة الوثائق محل إجراء الشهر مع السندات التي تسبق إشهارها و المحتفظ بنسخ منها في شكل مجلدات ، غير انه تودع أحيانا سندات خاضعة للإشهار يستعصي معها مراقبة قاعدة الشهر المسبق و ذلك باعتبارها أول إجراء أو أنها حالات اقتضتها عملية التحول من نظام الشهر الشخصي الموروث عن الحقبة الاستعمارية على نظام الشهر العيني المحدث بموجب الأمر رقم 74/75 المؤرخ في 12/11/1975 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري<sup>2</sup> و قصد إيجاد حل لهذه الحالات أورد المشرع الجزائري حملة من الاستثناءات و هي :

<sup>1</sup> - بن عمار زهرة ، دور المحافظة العقارية في نظام الشهر العقاري ومنازعاته اما القضاء، مذكرة ماجستير سابقة ، ص 50.

<sup>2</sup> - خالد رمول : قاعدة الأثر النسبي للشهر المسبق، مجلة الموثق، مجلة قانونية دورية تصدر عن الغرفة الوطنية للموثقين ، ع5، فيفري-مارس 2002، الجزائر، ص 23

## الفصل الثاني: إجراءات شهر حقوق الملكية والحقوق العينية الأخرى في السجل العقاري.

أولا : العقود المحررة قبل تاريخ 1971/01/01 (العقود العرقية التي اكتسبت تاريخا قبل 1971/01/01)

تم التنصيص على هذا الاستثناء بالمادة 03 من المرسوم رقم 210/80 المؤرخ في 1980/09/13<sup>1</sup> الذي عدل المرسوم رقم 63/76 المؤرخ في 1976/03/25 المتعلق بتأسيس السجل العقاري التي جاءت كمايلي تعدل المادة 89 من المرسوم رقم 63/76 المؤرخ في 1976/03/25 المذكور أعلاه و يتم و يستبدل كمايلي " المادة 89 لا تطبق القاعدة المدرجة في الفقرة الأولى من المادة 88 أعلاه عند الإجراء الأول الخاص بشهر الحقوق العينية العقارية في السجل العقاري و الذي يكون متمما تطبيقا للمواد 8 إلى 18 من هذا المرسوم عندما يكون حق المتصرف أو صاحب الحق الأخير ناتجا عن سند أكتسب تاريخيا ثانيا قبل الفاتح من مارس 1961 " لقد أعطيت العقود العرقية الثابتة التاريخ المحررة قبل 1961/03/01 استنادا على مقتضيات المادة 328 من القانون المدني من شرط الإشهار المسبق المفروض بموجب المادة 88 من نفس المرسوم و بذلك تكون قد اكتسبت صفتها الشرعية بعبارة أدق مثل هذه العقود تعض من ذكر أصل الملكية الخاصة بها و في مقابل ذلك سيتوجب إلزاميا ذكر التعيين بدقة و كل أطراف العقد العرقي لتسهيل ضبط البطاقة العقارية.<sup>2</sup>

ما يجدر الإشارة إليه أنه في تلك الفترة قامت المحاكم بتثبيت صحة هذه العقود بعد تقديم الأطراف إسهاد من البلدية يثبت أن العقار لا يدخل ضمن صندوق الثورة الزراعية أو في الاحتياطات العقارية للبلدية. لكن بموجب المرسوم التنفيذي 123/93 المؤرخ في 1993/05/19 والمتمم للمرسوم رقم 63/76 تم تمديد فترة 1961/03/01

<sup>1</sup> - عمر حمدي باشا ، المنازعات العقارية ، المرجع السابق ، ص 220

<sup>2</sup> - المرسوم رقم 210/80 يعدل و يتمم المواد 15 ، 18 ، 89 من المرسوم رقم 63/76 المؤرخ في

1980/09/13 ، الجريدة الرسمية ، العدد 38



## الفصل الثاني: إجراءات شهر حقوق الملكية والحقوق العينية الأخرى في السجل العقاري.

إلى 1971/01/01 تاريخ سريان قانون التوثيق القديم الصادر بموجب الأمر رقم 91/70 على غاية 1970/12/15 و أصبح نص المادة 88 محررا على النحو التالي " لا تطبق القاعدة المدرجة في الفقرة الأولى من المادة 88 أعلاه عندما يكون حق المتصرف أو صاحب الحق الأخير ناتجا عن سند اكتسب تاريخا ثابتا قبل أول يناير 1971 وعليه اكتسب العقود العرقية الثابتة التاريخ والمحررة قبل تاريخ 1971/01/01 صفتها الرسمية دون اللجوء على الجهات القضائية لغرض إثباتها كما هو الشأن سابقا<sup>1</sup> أما بالنسبة للعقود العرقية التي ليس لها تاريخ ثابت فلا يمكن إثبات حجبتها إلا عن طريق الجهات القضائية المختصة<sup>2</sup> و هذا ما أكدته المذكرة رقم 1251 الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية و وزارة لمالية بتاريخ 1994/03/29 و هو ما أكدته الغرفة العقارية للمحكمة العليا في القرار رقم 198/674 المؤرخ في : 2000/04/26.

### ثانيا: الإجراء الأول في السجل العقاري عند عملية المسح العقاري.

من النتائج الأولى لعمليات مسح الأراضي المحدثة بموجب الأمر 74/75 المؤرخ في : 1973/11/12 ثبتت انه هناك عدد هام من الوحدات العقارية غير مشغولة بصفة رسمية من قبل الأفراد مما جعلها مجهولة دون أي عنوان قانوني<sup>3</sup> وتسهيلا لمهمة المساحين في هذه الوضعية تجد أن المشرع الجزائري قد سمح في قانون الشهر العقاري للمحافظ العقاري بتزقيم هذه العقارات باسم الشخص الحائز

<sup>1</sup> - بن عمار زهرة ، دور المحافظة العقارية في نظام الشهر العقاري ومنازعاته اما القضاء، مذكرة ماجستير سابقة. ص 35 .

<sup>2</sup> - خالد رمول ، المحافظة العقارية كآلية للحفظ العقاري في التشريع الجزائري ، قصر الكتاب، الجزائر، 2001، ص23

<sup>3</sup> - عمر حمدي باشا ، المنازعات العقارية ، المرجع السابق ، ص222

## الفصل الثاني: إجراءات شهر حقوق الملكية والحقوق العينية الأخرى في السجل العقاري.

دون اشتراط توافر قاعدة الشهر المسبق ، لان هذه العقارات ليس لها أصل ثابت بالمحافظة العقارية و هذا ما يتجلى في نص المادة 89 من المرسوم رقم 63/76 " تستثنى القاعدة المدرجة في الفقرة الأولى من المادة 88 أعلاه" عند الإجراء الأولي الخاص بنشر الحقوق العقارية في السجل العقاري و الذي يتم تطبيقا للمواد من 08 إلى 18 من هذا المرسوم .

إلا انه وجب القول بان تطبيق هذا الاستثناء في بعض الحالات قد يضر أصحاب الحقوق الغائبين أو الذين منعوا من التصرف أثناء إجراء المسح و لحقوق ولة العائدة على قطع الأراضي الممنوحة هذا ما دفع المشرع الجزائري إلى وضع مادة قانونية مقدره بسنتين<sup>1</sup>.

### ثالثا : إشهار شهادة اكتساب الملكية بالتقادم المكتسب (عقد الشهرة)

على الرغم من أن الحيابة واقعة مادية فهو لا يعني أنها ستعي على الشهر، وعليه فإن الوسيلة الفنية لشهر الحيابة المكتسبة للملكية هي إما عن طريق عقد الشهرة أو اللجوء إلى القضاء<sup>2</sup> حسب المرسوم 352/83 المؤرخ في 21/05/1983<sup>3</sup> الذي يبين إجراءات التقادم المكتسب و إعداد عقد الشهرة المتضمن الاعتراف بالملكية . تنص المادة 01 على أن " كل شخص يحوز في تراب البلديات غير الممسوحة عقارا من نوع الملك حيابة مستمرة علنية غير منقطعة، غير متنازع فيها و ليست مشوبة بلبس ، يمكن أن يطب من الموثق إعداد عقد الشهرة يتضمن الاعتراف بالملكية . هذا الإجراء وضع من اجل معالجة الحالات التي يكون فيها الأشخاص الذين يمارسون

<sup>1</sup> - بن عمار زهرة ، دور المحافظة العقارية في نظام الشهر العقاري ومنازعاته اما القضاء، مذكرة ماجستير سابقة، ص 54 .

<sup>2</sup> - عمر حمدي باشا ، المنازعات العقارية ، المرجع السابق ، ص 224 .

<sup>3</sup> - المرسوم رقم 352/83 المؤرخ في 21/05/1983 المتضمن إجراءات التقادم المكتسب و إعداد عقد الشهرة المتضمن الاعتراف بالملكية ، ج.ر ، العدد 21 المؤرخة في 04/05/1983 ، ص 987.

## الفصل الثاني: إجراءات شهر حقوق الملكية والحقوق العينية الأخرى في السجل العقاري.

الحياسة على عقار ما بدون سند وفقا للقواعد العامة التي أقرها القانون المدني الجزائري فيما يخص أحكام الحياسة الواردة في المادتين 827 و 828 و ما يليها ، و قد أصدرت الغرفة الإدارية بالمحكمة العليا القرار رقم 146 المؤرخ في 1998/03/09 و الذي أكدت بواسطته على أن العقار الذي يكون موضوع طلب إعداد عقد الشهرة لا يكون بأي شكل من الأشكال محلا لسند رسمي مشهر بالمحافظة العقارية مع التسوية على أن التصرف القانوني الذي يحرره المحافظ العقاري بتسجيل العقد في مجموعة البطاقات العقارية هو أول إجراء للإشهار العقاري على مستواه للعقار محل الحياسة مما يشكل بطبعه إستنادا قانونيا على قاعدة الشهر المسبق الوارد في المادة 89 من المرسوم التنفيذي رقم 63/76 المؤرخ في 1976/03/25 .

رابعا : شهر عقود ملكية الأراضي المتنازل في إطار حياسة الملكية العقارية .

من الاستثناءات الواردة على قاعدة الشهر المسبق ، شهر عقود ملكية الأراضي المتنازل عنها في إطار حياسة الملكية العقارية الفلاحية المنصوص عليها في المادة الأولى من القانون 18/83 و المرسوم التنفيذي رقم 724/83 المؤرخ في : 1983/12/10 حيث يمكن للأفراد بواسطة وسائلهم الخاصة و كذلك مساهمات مالية من الدولة القيام بعملية استصلاح الأراضي التابعة للملكية العامة و الواقعة في المناطق الصحراوية أو المنطوية على مميزات مماثلة و كذا على الأراضي الأخرى غير المخصصة التابعة للملكية العاملة و الممكن استخدامها للفلاحة بعد الاستصلاح و بعد القيام بعمليات الاستصلاح و إستكمال جميع الإجراءات الإدارية يتم تحرير عقد يتعلق بالأرض المستصلحة و ذلك وفقا لنموذج معد من قبل وزارة المالية الصادر في القرار المؤرخ في 1984/05/14 و يتم بعدها تسجيله في مصلحة التسجيل و الطابع ثم شهر في المحافظة العقارية و بعد الشهر في هذه الحالة الإجراء الأول بالنسبة للأراضي المستصلحة لا يتطلب توافرها قاعدة الشهر المسبق<sup>1</sup>.

<sup>1</sup> - جمال بوشنافة، شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري، المرجع السابق ، ص ص 158.159

## الفصل الثاني: إجراءات شهر حقوق الملكية والحقوق العينية الأخرى في السجل العقاري.

### خامسا: شهر شهادة الحيازة .

لقد نص المشرع الجزائري على شهادة الحيازة في المادة 39 و ما يعدها من القانون رقم 25/90 المؤرخ في 18/11/1990 المتضمن قانون التوجيه العقاري و الذي ينص " يمكن لكل شخص حسب مفهوم المادة 823 من الأمر 58/75 المؤرخ في : 26/09/1975 ممارس في أراضي الملكية الخاصة التي لم تحرر عقودها ملكية مستمرة و غير منقطعة و هادئة و علانية لا تشوبها شبهة أن يحصل على سند حيازي يسمى "شهادة الحيازة" و هي تخضع لشكليات التسجيل و الإشهار العقاري و ذلك في المناطق التي يتم فيها إعداد سجل مسح الأراضي و بعد صدور المرسوم التنفيذي رقم 254/91 المؤرخ في 27/07/1991 المتضمن كيفية إعداد شهادة الحيازة و تسليمها المحدث بموجب المادة 31 من القانون 25/90 المذكور أعلاه و تسلم شهادة الحيازة من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي الواقع في دائرة اختصاصه العقار محل الطلب . و بعد إعداد شهادة الحيازة يتم تسجيلها بمصلحة التسجيل و الطابع و يتم شهرها بالمحافظة العقارية المختصة و يكون هذا الشهر الإجراء الأول فيما يخص العقار المعني و هذا استنادا على قاعدة الشهر المسبق.<sup>1</sup>

### سادسا: الشهادة الرسمية الخاصة بالملك الوفي .

تطبيقا لأحكام المادة 08 من القانون 10/91 المؤرخ في 27/04/1991 المتضمن قانون الأوقاف . صدر المرسوم التنفيذي رقم 336/2000 المؤرخ في : 26/10/2000 المتضمن إحداث وثيقة الإشهاد المكتوب لإثبات الملك الوفي و شروط و كيفيات إصدارها و تسليمها، و تحتوي هذه الوثيقة التي تخضع لعملية التسجيل والشهر على البيانات التالية (المعلومات الخاصة بالشهود مع توقيعاتهم، التصديق من قبل

<sup>1</sup> - المذكرة رقم 4123 المؤرخة في 14/10/1991 . المرجع السابق .

## الفصل الثاني: إجراءات شهر حقوق الملكية والحقوق العينية الأخرى في السجل العقاري.

المصلحة المختصة بالبلدية أو أي سلطة أخرى مؤهلة قانوناً، رقم تسجيلها في السجل الخاص بمديرية الشؤون الدينية و الأوقاف المختصة إقليمياً) و بعد جمع أكثر من 3 وثائق من الإشهاد المكتوب لإثبات الملك الوقفي . تصدر مديرية الشؤون الدينية والأوقاف المختصة إقليمياً . شهادة خاصة بالملك الوقفي محل الإشهاد مرفوعة بشروط البطلان عند ظهور أدلة مضادة و هذا ما كادت عليه التعليمات الوزارية المشتركة (وزارة الشؤون الدينية والأوقاف ووزارة المالية) رقم 09 المؤرخة في 2002/09/16 المتعلقة بإجراءات تدوين الشهادة الرسمية بالملك الوقفي و عليه فإن شهر الشهادة الرسمية الخاصة بالملك الوقفي تعد هي الأخرى كإجراء أولي لذا عينت من مبدأ الإشهار المسبق<sup>1</sup>

ما يمكن استخلاصه في هذا المبحث أن المشرع الجزائري قد وضع قاعدتين أساسيتين هما قاعدة الرسمية و قاعدة الشهر المسبق مع اشتراط توافرها في جميع العقود و الوثائق فقاعدة الرسمية تضمن سلامة و صحة محتوى هذه العقود و الوثائق أما قاعدة الشهر المسبق فتضمن تسلسل انتقال الحقوق العينية العقارية و تمنع خلق روابط موازية لها من شأنها إحداث التباس و تشابك في إنتقالها و ما تجدر الإشارة إليه انه أورد عدة استثناءات على قاعدة الشهر المسبق و ذلك ما استدعته التغيرات التي آلت إليها الملكية العقارية أثناء فترة الاستعمار و التي امتدت بعد الاستقلال .

<sup>1</sup> - عمر حمدي باشا ، المنازعات العقارية ، المرجع السابق ، ص 223 .

## الفصل الثاني: إجراءات شهر حقوق الملكية والحقوق العينية الأخرى في السجل العقاري.

### المبحث الثاني : فحص الشروط المتعلقة بالأطراف والعقارات

لقد وضع المشرع الجزائري جملة من الشروط تتعلق بالتحقيق في هوية أطراف التصرف وبالقواعد المتعلقة بالعقارات محل التصرف وأوجب على محرري العقود الرسمية احترامها ، بحيث يؤدي أي إغفال ذكر أي عنصر من العناصر الأساسية في تعيين هوية الاطراف أو العقارات إلى رفض إيداعها وعليه سوف نقسم هذا المبحث إلى مطلبين نتناول في المطلب الاول التحقيق في هوية الاطراف والمطلب الثاني نتناول فيه فحص القواعد المتعلقة بالعقارات .

#### المطلب الاول: التحقيق في هوية الاطراف

نصت المادة 22 من الامر رقم 74/75 المؤرخ في 12/11/1975 المتضمن إعداد المسح العام للأراضي وتأسيس السجل العقاري على ما يلي " يحقق المحافظ العقاري في هوية وأهلية الاطراف الموجودين على وسائل الاثبات ، وكذلك في صحة الاوراق المطلوبة من أجل الاشهار ، وسيحدد مرسوم كفاءات تطبيق هذه المادة " فبمقتضى هذه المادة منح المشرع للمحافظ العقاري السلطة الكاملة من أجل التحقيق في هوية واهلية اطراف العقد محل الشهر ، وقد أحالت كفاءات ذلك الى مرسوم وقد صدر المرسوم 63/76 المؤرخ في 25/03/1976 وأكد على ضرورة تعيين هوية الاطراف تعيينا دقيقا في العقود والوثائق الخاضعة للشهر وإلا تم رفض الايداع . ولدراسة هذا المطلب قمنا بتقسيمه إلى فرعين الاول نتناول فيه البيانات الخاصة بتعيين هوية الاطراف ، والثاني نتناول فيه الصديق على هوية الاطراف.

## الفصل الثاني: إجراءات شهر حقوق الملكية والحقوق العينية الأخرى في السجل العقاري.

### الفرع الأول: البيانات الخاصة بتعيين هوية الاطراف

تختلف البيانات المتعلقة بتعيين هوية الاطراف باختلاف الاطراف فيما إذا كانوا اشخاص طبيعية أو أشخاص معنوية

#### اولا: البيانات المتعلقة بهوية الاشخاص الطبيعية

إن العقود والقرارات القضائية المودعة قصد الاشهار بالمحافظة العقارية يجب ان تحتوي لزوما على العناصر التالية :

\_\_ الالقاب، الاسماء، تاريخ ومكان الولاد ، الجنسية ، الموطن ، مهن الاطراف وعند اللزوم أسماء الزوجات وفيما يخص الشهادات التوثيقية التي تعد بعد الوفاة فيجب الاشارة فيها إلى الحالة المدنية والتصديق عليها بالنسبة لكل واحد من الورثة أو الموصي لهم.<sup>1</sup>

\_\_ جميع العقود والقرارات والجداول التي تتعلق بالأشخاص الطبيعية يجب ان تتضمن الاشارة إلى جميع العناصر التي تسمح بتحديد الشرط الشخصي لكل الاطراف اصحاب المصلحة والمقصود بالشرط الشخصي للأطراف حسب ما ورد في هذا المرسوم هي الاهلية المدنية للأطراف<sup>2</sup> .

#### ثانيا: البيانات المتعلقة بهوية الاشخاص المعنوية

حدت المادة 63 من المرسوم رقم 63/76 السالف الذكر البيانات المتعلقة بتعيين الاشخاص المعنوية وذلك حسب الشكل والطبيعة القانونية للشخص المعنوي زهي كالتالي:

- بالنسبة للشركات المدنية : تسميتها ظن شكلها القانوني ومقرها .

<sup>1</sup> - المادة 02 /1، 3 من المرسوم رقم 63/76 المعدلة بالمرسوم 123/93 .

<sup>2</sup> - المادة 2/65 من المرسوم رقم 63/76

## الفصل الثاني: إجراءات شهر حقوق الملكية والحقوق العينية الأخرى في السجل العقاري.

• بالنسبة للشركات التجارية: تسميتها ، شكلها القانوني ، مقرها ورقم تسجيلها في السجل التجاري .

• بالنسبة للجمعيات: تسميتها ، مقرها وتاريخ ومكان تصريحها.

• بالنسبة للنقابات: تسميتها ، مقرها ، تاريخ ومكان إيداع قوانينها الأساسية .

• بالنسبة لأملاك الدولة تثبت على اسم الدولة<sup>1</sup>

ورغم هذا التحقيق و الدقة الصارمة في تحديد هوية الاطراف ، فإنه يمكن للأشخاص الطبيعية ان يغيروا من عناصر هويتهم كالاسم واللقب وكذلك الامر بالنسبة للأشخاص المعنوية فيما يخص التسمية والشكل القانوني أو المقر ويكون هذا بين إجرائيين متابعين للشهر

وكذلك فإنه عندما يحصل تغيير في هوية الاطراف فلا بد ان يشهر مرة ثانية في نفس المحافظة العقارية حماية لحق الملكية والحقوق العينية الاخرى وضمانا لاستقرار المعاملات العقارية ، ويتم ذلك عن طريق ايداع عقد رسمي تصحيحي أو عقد لفيق تطابق شخصي حسب الحالة من طرف الاشخاص المؤهلين لتحرير العقود الرسمية في نسختين للعقد والموضح للتغيير على شكل إعلان لدى نفس المحافظة العقارية ويكون هذا الايداع مرفقا لما يبرر هذا التغيير.

### الفرع الثاني: التصديق على هوية الأطراف

تنص المادة 64 من المرسوم التنفيذي رقم 63/76 السالف الذكر على ما يلي " كل جدول أو مستخرج أو صورة أصلية أو نسخة مودعة لدى المحافظة العقارية قصد تنفيذ إجراء الشهر ، يجب ان يحمل تأشيرة موقعه من قبل محرر العقد أو من قبل سلطة إدارية يشهد بهوية الاطراف "

<sup>1</sup> - جمال بوشنافة ، شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري، الجرع الشابق، المرجع السابق ، ص 165.



## الفصل الثاني: إجراءات شهر حقوق الملكية والحقوق العينية الأخرى في السجل العقاري.

ما يمكن استخلاصه من نص هذه المادة هو أن التصديق على هوية الاطراف يعتبر ضمان لصحة عناصر هوية الاطراف أصحاب الحقوق ومن ثم ضمان سلامة إجراء الشهر من كل العيوب ، والتصديق لا يكون إلا على هوية الاشخاص الذين يظهرون في العقد أو القرار القضائي ، أما الاشخاص الذين يظهرون في العقد كمثلين عاديين فتذكر هويتهم كاملة في العقد او القرار القضائي ، ولكن دون التصديق عليها.

والتصديق يكون من قبل الموثق أو سلطة إدارية مخول لها تحرير العقود ويكون ذلك على الوثيقة المودعة قصد إجراء الشهر ، ويكون التصديق بموجب تأشيرة التي يشترط ان تكون مطابقة للنموذج المحدد بموجب قرار وزير المالية الصادر بتاريخ 1976/05/27 المتعلق بتأشيرة شهادة الهوية للأطراف الواجب ذكرهم في الوثائق الخاضعة لإجراء الشهر العقاري . والذي جاء في مادته الاولى ما يلي " توضع تأشيرة شهادة الهوية للأطراف المنصوص عليها في المادة 64 من المرسوم 63/76 المؤرخ في 1976/03/25 المشار اليه اعلاه الواجب ذكرهم في أسفل كل جدول أو مستخرج أو صورة أصلية او نسخة مودعة في المحافظة من أجل تنفيذ إجراء الشهر طبقاً للنموذج الملحق بأصل هذا القرار".

فعدم وجود هذه التأشيرة يؤدي بالمحافظ العقاري إلى رفض الايداع كما أنه يمكنه رفض الاجراء حتى بعد قبول الايداع ، عند اكتشافه عن وجود غموض أو نقصان أو خطأ في مراجع التأشيرة.<sup>1</sup>

<sup>1</sup> - المادة 5/64 من المرسوم رقم 63/76 المؤرخ في 1976/03/25 .

## الفصل الثاني: إجراءات شهر حقوق الملكية والحقوق العينية الأخرى في السجل العقاري.

ونظرا لأهمية التصديق على هوية الاطراف ، فإن المشرع قد خص اشخاص محددين وكلفهن بهذه المهمة ووضح وائق ومستندات يتم الاعتماد عليها في التصديق على هوية الاطراف .

### أولا : الاشخاص المؤهلين للتصديق على هوية الاطراف

لقد أوكل المشرع مهمة التصديق على هوية الاطراف إلى أشخاص دون غرضهم وذلك لما تتوفر فيهم من خبرة ودراية في هذا المجال وهم ( الموثقون ، كتاب الضبط ، قضاة النيابة العامة ، الوزراء ، الولاة ورؤساء المجالس الشعبية البلدية بالنسبة للعقود التي يتسلمونها من أجل التسجيلات التي يطلبونها وجميع العقود المتعلقة بها ومدير الوكالة القضائية للخرينة ، موظفو مديريات الولايات المصالح المالية الذين لهم درجة مفتش رئيسي ومحاسبو الخزينة وجميع المحاسبين العموميين.<sup>1</sup>

وما تجدر الإشارة إليه هو وجوب تأشيرة شهادة الهوية إلى موطن محرر وموقع العقد الرسمي المودع لدى المحافظة العقارية قصد الشهر وذلك حتى يتسنى للمحافظ العقاري ان يبلغ له قرار الرفض عند الاقتضاء .

### ثانيا : المستندات المعتمد عليها في التصديق

تختلف المستندات المعتمد عليها في التصديق باختلاف طبيعة الاطراف فيما إذا كانوا اشخاص طبيعية أو معنوية.

### النسبة للاشخاص الطبيعية

<sup>1</sup> - المادة 6/64 من المرسوم 63/76 المؤرخ في 1976/03/25.

## الفصل الثاني: إجراءات شهر حقوق الملكية والحقوق العينية الأخرى في السجل العقاري.

التصديق على هويتهم يتم بمجرد تقديم مستخرج من شهادة الميلاد قائمة الصلاحية وكل وثيقة رسمية تثبت الجنسية (2). وقد يحدث ان لايستطيع محررو الوثائق الرسمية المودعة قصد الاشهار إثبات عناصر الهوية المذكورة في المادة 62 فقرة 03 من المرسوم 63/76 باستثناء عنصر الجنسية في هذه الحالة أجاز المشرع التصديق على عناصر الهوية غير المتوفرة بناءا على شهادة شخصين بالغين تحت مسؤوليتهما .

وهذا ما أكدته المادة 324 مكرر 02 فقرة 03 من القانون المدني فيما يلي " وفضلا عن ذلك إذا كان الضابط العمومي يجهل الاسم والحالة والسكن والاهلية المدنية للأطراف ، يشهد على ذلك شاهدان بالغان تحت مسؤوليتهما " .

ولإعطاء ضمان أكثر للوثائق العقارية المودعة قصد اجراء الشهر واتسعت دائرة التصديق لتشمل بالإضافة الى هوية الاطراف البيانات المتعلقة بالشرط الشخصي للأطراف ، بمعنى ان يكون الاطراف كاملي الاهلية تتوفر فيهم احكام المواد من 40، 44، و78 من القانون المدني.<sup>1</sup>

والمقصود بالشرط الشخصي حسب مفهوم هذا المرسوم بالاهلية المدنية للأطراف بمعنى ان يكون الاطراف كاملي الاهلية تتوفر فيهم أحكام المواد 40، 44، و78 من القانون المدني التي يجب ان يصادق على صحة البيانات المتعلقة بها في اسفل الصورة الاصلية ، والنسخ والجدول ضمن نفس الشروط بالنسبة لهوية الاطراف<sup>2</sup>

<sup>1</sup> - حمان بكاي ، العقد التوثيقي الإجراءات والمراحل التي يمر بها ، مقال منشور بمجلة الموثق دورية داخلية متخصصة العدد 7 ، 1999 ، ص28.

<sup>2</sup> - المادة 65 من المرسوم 63/76 المؤرخ في 1976/03/25 .

## الفصل الثاني: إجراءات شهر حقوق الملكية والحقوق العينية الأخرى في السجل العقاري.

ويحقق فيها المحافظ العقاري بالاطلاع على الوثائق التالية :

■  
يما يتعلق بأسباب عدم الاهلية المتعلقة بالحالة العقلية ، يتم بالاطلاع على الشهادة المسجلة من طرف كاتب ضبط المحكمة لمكان ولادة الاطراف لحكم يتضمن إما المنع وإما رفع حالة عدم الاهلية .

■  
يما يخص السلطات الممثل لعدم الاهلية ، بمجرد الاطلاع على نسخة مصادقة لقرار قضائي يوفق على الرخصة التي أعطيت له للتدخل في العملية الخاضعة للشهر ، أو في حالة عدم وجود الموافقة بمجرد الاطلاع على نسخة مصادقة للعقد أو القرار القضائي الذي يتضمن تعيين هذا الممثل .

■  
السبب للتصرفات القانونية الواردة على حقوق القصر ، بمجرد الاطلاع على الوثيقة التي تتضمن إذن القاضي أو حكم قضائي وقد عالج المشرع هذا الامر في المواد 88،89،181 من قانون الاسرة .

حيث نص في المادة 88 على العمليات القانونية التي تتطلب إن القاضي وهي بيع العقار وقسمته في غير الارث ، ورهنه وإجراء المصالحة بصدده ومبادلته .  
كما جاء في نص المادة 89 على العمليات التي تتطلب إذن القاضي والمزايدة ، وهي بيع أملاك القاصر ونص كذلك في المادة 181 على العمليات التي تتطلب حكم قضائي ، وهي حالة قسمة التركة .

## الفصل الثاني: إجراءات شهر حقوق الملكية والحقوق العينية الأخرى في السجل العقاري.

فهذه الوثائق المشار إليها أعلاه يجب الا يقل تاريخها عن ستة (06) أشهر في يوم الاجراء ، كما يجب ان تقدم في آن واحد مع الوثيقة التي يجب شهرها<sup>1</sup>

### • بالنسبة للأشخاص الاعتبارية:

يتم التصديق وفقا لما جاءت به المادة 63 الفقرة 03 من المرسوم 63/76 المذكور أعلاه وذلك على النحو التالي :

✓ الاشخاص الاعتبارية التي يوجد مقرها في الجزائر بمجرد تقديم أصل للصورة رسمية أو لنسخة

مراجعة لكل عقد يثبت التسمية، والشكل القانوني والمقر الحالي للشخص الاعتباري.

✓ الاشخاص الاعتبارية التي يوجد مقرها خارج الجزائر بمجرد تقديم نفس الوثائق المسلمة أو المصادق عليها من قبل السلطة الادارية ، أو الموظف الدبلوماسي أو القنصل الذي يمثل الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية في مكان المقر ، والتي تكون مرفقة بترجمة باللغة العربية ومصادق عليها إذا كانت محررة بلغة أجنبية ، وفي جميع الاحوال يجب ان يذكر في الشهادة الوثائق التي بموجبها تم إعدادها .

وما تجدر الإشارة إليه أن صلاحية الممثل للشخص الاعتباري من أجل التدخل في العملية الخاضعة للاشهار يحقق فيها من قبل المحافظ العقاري بعد الاطلاع على البيانات الموجودة الوثائق المودعة<sup>2</sup>

<sup>1</sup> - المذكرة رقم 689 المؤرخة في 12/02/1995 الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية ، وزارة المالية .

<sup>2</sup> - المادة 103 الفقرة الاخيرة من المرسوم رقم 63/76 السابق ذكره

## الفصل الثاني: إجراءات شهر حقوق الملكية والحقوق العينية الأخرى في السجل العقاري.

### المطلب الثاني: مراقبة القواعد المتعلقة بالعقارات

لقد نصت المواد من 21 إلى 27 وكذا المواد من 66 إلى 71 والمادة 114 من المرسوم 63/76 السابق الذكر المتضمن تأسيس السجل العقاري والمعدل في بعض موادّه بموجب المرسوم 123/93 المؤرخ في 19/05/1993 على جميع البيانات والمعلومات التي يجب ذكرها في الوثائق محل الشهر المرتبطة أساساً بتعيين العقارات ، حيث تعتبر هذه البيانات الخاصة بكل عقار ضرورية لتمييزه عن باقي العقارات وتسمح بتعيينه تعييناً دقيقاً ، كما يتم على أساسها التأشير على البطاقات العقارية وإعطاء المعلومات من طرف المحافظ العقاري .

وهذه المعلومات تختلف من عقار لآخر ممسوحاً كان أم لا ، ملكية فردية أو مشتركة ، وقد أدخل المشرع أحكام انتقالية سمحت بتعيين العقارات غي المسوحة المدرجة في الوثائق محل الشهر مع الأخذ بعين الاعتبار التغييرات التي تطرأ فيما يخص تسمية الشوارع وحدود البلديات وفقاً للقانون رقم 09/84 المؤرخ في 04/02/1984 المتعلق بالتنظيم الإقليمي للبلاد<sup>1</sup>. وللتفصيل أكثر سنتناول بالدراسة هذا المطلب في فرعين نتناول في الفرع الأول القواعد المشتركة بالنسبة لتعيين كل العقارات وفي الفرع الثاني القواعد الخاصة ببعض العقارات .

### الفرع الأول: القواعد المشتركة بالنسبة لتعيين كل العقارات

جاء في المادة 66 من المرسوم 63/76 المؤرخ في 25/03/1976 مايلي : " كل عقد أو قرار قضائي موضوع إشهار في المحافظة العقارية يجب ان يبين فيه

<sup>1</sup> - المذكرة رقم 689 المؤرخة في 12/02/1995 الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية ، وزارة المالية .

## الفصل الثاني: إجراءات شهر حقوق الملكية والحقوق العينية الأخرى في السجل العقاري.

بالنسبة لكل عقار يعينه النوع والبلدية التي يقع فيها وتعيين القسم ورقم المخطط والمكان المذكور وما يحتوي عليه من مسح أراضي".

يتبين من خلال نص المادة المذكورة اعلاه ان المشرع وضع عناصر أساسية لتعيين العقار تسمح بتمييزه عن عقار آخر وتمثل هذه العناصر فيما يلي :

### ■ تحديد نوع العقار:

إذا كان العقار المعني عبارة عن أرض عارية " فضاء" او مبني ، او فلاحية أو غابية ، والغاية من ذلك هو ان العقار معرض للتغيير والتعديل فقد يتحول من عقار فضاء الى عقار مبني .

### ■ البلدية التي يقع فيها العقار:

تحديد اسم البلدية التي يوجد بها موقع العقار ، وتتجلى أهمية ذلك في تحديد المحافظة العقارية المختصة بشهر الوثائق المتعلقة بالتصرفات التي يكون محلها هذا العقار ، ذلك لان للمحافظة العقارية اختصاص اقليمي لا يمكن تجاوزه .

### ■ قسم مخطط المسح:

هو جزء من الاقليم البلدي المحدد بطريقة ما بحيث يمكن نقله على ورقة مخطط مسح الاراضي ، ويفضل ان يكون محيطه مؤسسا بناء على الحدود التي لها طابع الثبات الكافي<sup>1</sup>. ومن جل اعداد ومسك وكذا الاطلاع على وثائق المسح خصص لكل قسم صحيفة من مخطط مسح الاراضي الذي لا يتعدى الفاصل الزمني بين إعدادة وتحرير العقد 06 أشهر وهذا ليتسنى تعيين العقارات في العقد بصفة دقيقة

### ■ رقم مخطط مسح الاراضي:

<sup>1</sup> - المذكرة رقم 689 المؤرخة في 12/02/1995 الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية ، وزارة المالية .

## الفصل الثاني: إجراءات شهر حقوق الملكية والحقوق العينية الأخرى في السجل العقاري.

كل وحدة مساحية ( وحدة عقارية ) تحمل رقم ترتيبي خاص بها في وثائق مسح الأراضي، حيث يتم ترقيم مخطط مسح الأراضي بطريقة تجعل مجموعات الملكية أرقام متسلسلة كما ترقم القطعتين المتجاورتين برقمين متعاقبين بالنسبة لكل قسم وهذا يساعد على عملية مطابقة الوثائق المودعة مع هذا المخطط .

### ■ المكان المذكور:

هو عبارة عن تجمع لمجموعات الملكية ضمن إقليم بلدية ما بحيث يطلق عليه عادة السكان تسمية خاصة، وهذا بالخصوص في المناطق الريفية، أما في المناطق العمرانية الحضرية فيستبدل اسم المكان المذكور باسم ورقم الشارع أو باسم حي أو منطقة عمرانية.

### ■ سعة المسح:

يجب ان يحدد في الوثيقة المودعة قصد الشهر محتوى المسح ( le contenance cadastrale ) وذلك حتى يتسنى ضبط كل البيانات المتعلقة بالبطاقة العقارية، وقد الزم المشرع من أجل هذا الغرض محرري العقود بضرورة مسح بالمحرر المودع لدى المحافظة العقارية قصد إجراء الشهر.

### الفرع الثاني: قواعد خاصة ببعض العقارات

لقد أقر المشرع طرقاً يتم بها تعيين العقارات الممسوحة في الوثائق المودعة قصد الشهر وذلك بإدخاله لأحكام انتقالية، كما أقر إجراءات خاصة تمكن من تعيين أجزاء العقار المبني على سبيل الملكية المشتركة<sup>1</sup>.

<sup>1</sup> - المواد من 66 إلى 71 والمادة 114 من المرسوم 63/76 السابق الذكر.



## الفصل الثاني: إجراءات شهر حقوق الملكية والحقوق العينية الأخرى في السجل العقاري.

### أولاً \_ قواعد تعيين العقارات الريفية غير الممسوحة:

لقد أقر المشرع نصوص وأحكام انتقالية بالنسبة للعقارات الريفية الواقعة في بلديات لم تبدأ أو لم تكتمل فيها عمليات المسح بعد . وقد حددت المادة 114 من المرسوم 63/76 المذكور اعلاه قواعد تعيين العقارات الريفية غير الممسوحة بنصها على ما يلي: " خلافا لأحكام المادة 66 من هذا المرسوم وعند عدم وجود مخطط مسح الأراضي، فإن كل عقد أو قرار قضائي يكون موضوع إشهار في محافظة عقارية يجب ان يبين فيه بالنسبة لكل عقار ريفي مشار إليه في المادة السابقة مايلي: نوع العقار \_ موقعه \_ محتوياته . فضلا عن ذلك ارقم المخطط المحتفظ به بصفة نظامية في مصالح مسح الأراضي والمحافظة العقارية وفي حالة عدم وجود ذلك اسماء المالكين المجاورين " .

ولكن قد يحدث احيانا ان نصادف في الحياة العملية عدم تحديد مساحة العقارات في الوثائق المودعة قصد الاشهار، على سبيل المثال نجد تعبير "الحقوق المشاعة والمفزة"، لذلك فإنه يمكن تحديد مساحة الحقوق العقارية المعنية عن طريق كيك جديد، وإعداد مخطط من طرف خبير عقاري ولأعداد هذا المخطط فإنه يمكن العمل بالمادة 703 من القانون المدني .

التي تنص على ما يلي: " كل مالك ان يجبر جاره على وضع حدود لأملكهما المتلاصقة ، وتكون نفقات التحديد مشتركة بينهما " وفي هذه الحالة فإن عملية التحديد تعتبر قد تمت بصفة حضورية ، ولذلك يحتج بها على كافة الاطراف ، أما اذا لم يتيسر العمل بالمادة 703 من القانون المدني فإن

## الفصل الثاني: إجراءات شهر حقوق الملكية والحقوق العينية الأخرى في السجل العقاري.

مساحة وحدود الملكية العقارية المذكورين في العقد على أساس مخطط الخبير تعتبر معلومات ذات دلالة ولكن لا يمكن الاحتجاج بها على الغير<sup>1</sup>

### ثانيا : قواعد تعيين العقارات الحضرية غير الممسوحة

حسب المادة 21 من المرسوم 63/76 السالف الذكر عرفت العقار الحضري بنصها التالي "تعتبر كعقارات حضرية وتكون موضوع إحداث بطاقات عقارية كما هو منصوص عليها في المادة 20 أعلاه العقارات المبنية أو غير المبنية الموجودة على الطرقات المرقمة بصفة نظامية للجهات السكنية التابعة للبلديات التي يزيد سكانها عن 2000 نسمة " .

وقد أضافت المادة 21 فقرة 02 انه يتم التعرف على هذه العقارات في الجداول والمستخرجات أو النسخ والصور المودعة عن طريق الاشارة إلى الشارع والرقم ومن ثم فإن عناصر التعيين التي يجب الاشارة اليها في العقار الحضري هي: اسم البلدية الشارع ، الرقم من جهة وطبيعة العقار ومساحته من جهة أخرى حسب نص المادة 66 من المرسوم 63/76 السالف الذكر<sup>2</sup>

### ثالثا : قواعد تعيين العقارات المبنية على سبيل الملكية المشتركة

عرفت المادة 743 من القانون المدني الملكية المشتركة بأنه الحالة القانونية التي يكون عليها العقار المبنى أو مجموعة العقارات المبنية والتي تكون ملكيتها مقسمة حصصا بين عدة أشخاص تشتمل كل واحدة منها على جزء خاص ونصيب في الاجزاء المشتركة.

<sup>1</sup> - جمال بوشنافة، شهر التثرفات العقارية في التشريع الجزائري، مرجع سابق، ، ص 176 .

<sup>2</sup> - المذكرة رقم 689 المؤرخة في 12/02/1995، المرجع السابق.

## الفصل الثاني: إجراءات شهر حقوق الملكية والحقوق العينية الأخرى في السجل العقاري.

ما يمكن ان نستنتجه من هذه المادة أنه حتى نكون أمام ملكية مشتركة في بناء ما فإن ذلك يستدعي ان يكون هذا البناء متكون من أجزاء خاصة، مثل الشقق وما بداخلها مما أعد للاستعمال الخاص لمالك.

الشقة ومن أجزاء مشتركة معدة لاستعمال المشترك من قبل جميع سكان البناء ، مثل الارض المقام عليها البناء والجدران الرئيسية والاساسات والمدخل الرئيسي للبناء.<sup>1</sup>

وبالتالي تعتبر الاجزاء الخاصة والاجزاء المشتركة سواء كانت ذات استعمال سكني او أي نشاط آخر يجيزه المشرع بحيث أن المالكين يعدون ملاك شركاء في الاجزاء المشتركة وفي نفس الوقت ملاك لأجزائهم الخاصة مما ينتج عن ذلك وجود حقوق وأعباء مختلفة فيما بينهم .

أما فيما يخص تعيين العقار الخاضع لنظام الملكية المشتركة فإنه بالرجوع للمواد 66، 67 و68 من المرسوم

63/76 السالف الذكر نستنتج أن العقار المبني على سبيل الملكية المشتركة في العقود والقرارات القضائية الخاضعة للشهر يكون عن طريق ذكر المعلومات العامة المتعلقة باسم البلدية، الشارع، الرقم والمساحة

تضاف إليها المعلومات الخاصة الواردة في الجدول الوصفي للتقسيم المتضمن في المحرر الرسمي نفسه أو الملحق به والمتضمن للأعمدة التالية :

رقم الحصة حسب الترتيب التصاعدي للأرقام ، العمارة ، الدرج ، الطابق ، نوع قطعة الارض ، الحصة في ملكية الارض.<sup>2</sup>

<sup>1</sup> - عبد الرزاق أحمد السنهوري ، الوسيط في شرح القانون المدني، الجزء الثامن ، عقد الملكية، دار النهضة العربية ، مصر ، 1968 ، ص 797 .

<sup>2</sup> - المذكرة رقم رقم 689 المؤرخة في 12/02/1995 .

## الفصل الثاني: إجراءات شهر حقوق الملكية والحقوق العينية الأخرى في السجل العقاري.

والجدير بالذكر أن الجدول الوصفي للتقسيم يمكن ان يعد في شكل عقد خاص محرر لهذا الغرض وأما في نظام الملكية المشتركة<sup>1</sup>. أو في دفتر الشروط يخص العقود والقرارات القضائية المتعلقة بتصرف في ملكية مشتركة عندما يتعلق الامر إما بارتفاق وإما بحق استعمال أو بسكن وإما بإيجار، كما ينتج أيضا عندما ينتج عن العقد أو القرار إلغاء تقسيم العقار .

نخلص مما سبق تناوله في هذا المبحث أن تعيين الاطراف والعقارات في العقود والوثائق الرسمية الخاضع للشهر أمر جدي لضمان صحة المعلومات الواردة في البطاقات العقارية، ومن ثم امكانية التعرف على وضعية العقارات المملوكة لشخص معين عند طلب المعلومات عنها، والجدير بالذكر أن اغفال ذكر أي عنصر من عناصر التعيين سواء بخصوص الاطراف او العقارات يترتب عليه رفض ايداع الوثائق محل الاشهار، أما في حالة وجود اختلاف في البيانات السالفة مع مجموعة البطاقات العقارية ، فإن ذلك يترتب عليه رفض الاجراء.<sup>2</sup>

<sup>1</sup>- دليل الموثق ن نماذج من عقود تجارية مدنية ، وكالات ، احوال شخصية ، وزارة العدل ، الديوان الوطني للاشغال التربوية ، دون سنة الطبع ، ص 113، 130 .

<sup>2</sup>- دليل الموثق نماذج من عقود تجارية مدنية، مرجع سابق، ص 113، 130 .

## الفصل الثاني: إجراءات شهر حقوق الملكية والحقوق العينية الأخرى في السجل العقاري.

### المبحث الرابع: إيداع العقود والوثائق الخاضع للشهر لدى المحافظة العقارية ودور المحافظ العقاري في ذلك

يعتبر إيداع العقود والمحركات الرسمية بالمحافظة العقارية عمل قانوني أولي لازم في كل سند يستوجب إخضاعه إلى عملية الشهر ولكي يتم قبول إيداع هذه العقود والوثائق يجب مراعاة الشروط القانونية عند إيداعها حسب التشريع المعمول به ، فإذا تأكد المحافظ العقاري من ذلك قبل الإيداع سجلها بالسجل المخصص له وقام بتنفيذ الشهر، هذا الخير يتم بشكل موحد بالنسبة للحقوق العينية الأصلية أما بالنسبة العينية التبعية خاصة الرهون والامتيازات ، فإن شهرها يتم باتباع اجراءات خاصة بها ، ولذلك سنتناول دراسة هذا المبحث في ثلاث مطالب نخصص الاول للإيداع القانوني للعقود والوثائق لدى المحافظة العقارية وتنفيذ اجراء الشهر والمطلب الثاني نخصصه للإيداع غير القانوني ورفض الإيداع وكذلك تنفيذ الاجراء أما المطلب الثالث نخصصه للطعن في قرارات وأخطاء المحافظ العقاري .

#### المطلب الاول : الإيداع القانوني وتنفيذ إجراء الشهر

عند انتهاء الأشخاص المخول لهم قانونا تحرير العقود والوثائق الرسمية المتعلقة بالملكية العقارية يقوم هؤلاء بإيداعها سواء بأنفسهم أو بواسطة أعوانهم لدى المحافظة العقارية المختصة وذلك من أجل شهرها وبالتالي ترتيب أثارها القانونية بين الاطراف والاحتجاج بها في مواجهة الغير ولكي يتم قبول إيداع هذه العقود والوثائق من قبل المحافظ العقاري يجب ان يكون مراعيًا للشروط القانونية المطلوبة لذلك حسب التشريع المعمول به، ولذل سوف نخصص لدراسة هذا المطلب ثلاث فروع نتناول في الفرع الاول إيداع العقود والوثائق لدى المحافظة العقارية وفي الفرع الثاني تنفيذ

## الفصل الثاني: إجراءات شهر حقوق الملكية والحقوق العينية الأخرى في السجل العقاري.

اجراء الشهر أما في الفرع الثالث سوف نتطرق فيه إلى خصوصيات شهر الرهون العقارية والامتيازات .

### الفرع الاول : إيداع العقود والوثائق لدى المحافظة العقارية

بالرجوع إلى المادة 90 من المرسوم رقم 63/76 السالف الذكر تنص على ما يلي " ينبغي على الموثقين وكتاب الضبط والسلطات الادارية ان يعملوا على اشهار جميع العقود أو القرارات القضائية الخاضعة للإشهار والمحركة من قبلهم أو بمساعدتهم وذلك ضمن الآجال المحددة في المادة 99 بكيفية مستقلة عن ارادة الاطراف " .

كما تنص المادة 41 من نفس المرسوم المذكور اعلاه على ما يلي " ينبغي للمحافظ العقاري أن يكون لديه سجل للإيداع يسجل فيه يوما بيوم وحسب الترتيب العددي ، تسليمات العقود والقرارات القضائية وبصفة عامة جداول الوثائق المودعة قصد تنفيذ إجراء خاص بالإشهار " .

من خلال المادتين السالفتي الذكر نستنتج أن المشرع حدد الاشخاص المكلفون بالإيداع كما حدد محل الايداع وآجاله ، بالإضافة إلى ضرورة مسك سجل الايداع من طرف المحافظ العقاري .

### أولا : المكلفون بالإيداع

خص المشرع أشخاصا وجعلهم مؤهلين لتحضير العقود والوثائق الرسمية وهم كتاب الضبط والموثقون والسلطات الادارية، وهم زيادة على ذلك مكلفون بإيداع هذه العقود والمحركات بالمحافظة العقارية المختصة اقليميا سواء من قبلهم شخصيا أو من طرف الاعوان أو مساعدين ، يعينهم هؤلاء بموجب وثيقة رسمية يستظهرها هؤلاء الاعوان عند عملية إيداع أو سحب لهذه العقود والوثائق<sup>1</sup>

والجدير بالذكر أنه لا بد على القائمين بعملية الايداع التأكد من أن هذا الاجراء تم لدى المحافظ العقارية المختصة أي المصلحة التي يقع فيها العقار محل التصرف

<sup>1</sup> - جمال بوشنافة ، شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري ، المرجع السابق ، ص 181.

## الفصل الثاني: إجراءات شهر حقوق الملكية والحقوق العينية الأخرى في السجل العقاري.

في دائرة اختصاصها<sup>1</sup> وذلك لما لها من أهمية في حماية الملكية العقارية ومراقبتها في إطار قانوني سليم .

أما فيما يتعلق بالأوقات المحددة للإيداع فإنه يتم كل أيام الاسبوع طوال النهار مع مراعاة الاوقات الرسمية للعمل ، علما ان قبول الايداع يتوقف ساعة واحدة قبل غلق المصلحة على الساعة الرابعة مساءا من الاحد إلى يوم الخميس ، وذلك لإتاحة مهلة للمحافظ العقاري لتسجيل الوثائق المسلمة في يومها على سجل الايداع .

### ثانيا: محل الايداع

بمقتضى المادة 92 من المرسوم 63/76 المعدل والمتمم فإن محل الايداع بالمحافظة العقارية يتمثل في صورتين رسميتين أو نسخ للعقود أو القرارات القضائية موضوع عملية الاشهار مفرغتين في مستخرج خاص يعرف باسم (publicité réel N°6) تسلمه الادارة مجانا لمحري العقود وذلك تحت طائلة رفض الايداع<sup>2</sup>

بحيث يقوم الحافظ العقاري بالتأشير على هاتين النسختين مثبت بذلك إنتهاء الاجراء مع قيامه في نفس الوقت برد نسخة او صورة منها الى القائم بالإيداع<sup>3</sup> بعدما يؤشر عليها المحافظ العقاري مما يدل يدل على صلاحيتها وعدم وجود أي نقص بها وبالتالي مهرها بختم الاشهار.

<sup>1</sup> - المذكرة رقم 1251 المؤرخة في 29/03/1994، المرجع السابق.

<sup>2</sup> - جمال بوشنافة ، اشهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري ، المرجع السابق ، ص 182 .

<sup>3</sup> - فيصل الوافي ، مذكرة ماجستير ، السندات الادارية المثبتة للملكية العقارية في التشريع الجزائري ، جامعة الشيش العربي التبسي ، تبسة ، 2008 ، ص 110.

## الفصل الثاني: إجراءات شهر حقوق الملكية والحقوق العينية الأخرى في السجل العقاري.

أما الصورة الثانية التي يشترط ان تحمل تأشيرة التصديق على الهوية وعلى الشرط الشخصي للأطراف يحتفظ بها لدى المحافظة العقارية المعنية وترتب ضمن الارشيف بعد كتابة تاريخ شهرها ، حجمها ، رقمها في الاطار المخصص لذلك<sup>1</sup> وكما سبق القول من اجل تسهيل عملية الايداع الزم المشرع الجزائري محري العقود بإفراغ الصورتين الرسميتين في مستخرج خاص ويعرف ( publicité réel n°6 ) ومن ثم فإن عدم توفر هذه الشكلية يكون سببا في رفض الايداع . من الناحية العملية يمكن ان يضم الايداع عدة وثائق ملحقه أكد عليها المشرع في بعض الحالات على إرفاقها حتى يتمكن المحافظ العقاري من مراقبة موضوع الايداع بشكل دقيق ، ومطابقتها مع مختلف الوثائق وما تضمنته من معلومات وبيانات لتسهيل عملية الأشهار العقاري<sup>2</sup> نذكر منها :

- 1.الجدول الوصفي للتقسيم وذلك عندما يكون محل العقد يتعلق بجزء من عقار مبني على شكل ملكية مشتركة من اجل تحديد الوحدة العقارية محل التصرف .
- 2.مستخرج مسح الاراضي أو مستخرج العقد ( extrait cadastral ) اذا تعلق العقد بقطعة أرض واقعة في منطقة تمت فيها عملية المسح لذا فاشتراط هذه الوثيقة الغرض منه هو ضبط الوثيقة المساحية.
- 3.وثيقة مسح الاراضي ( document d'arpentage ) عندما يتضمن المحرر الرسمي تعتبر في حدود الملكية الشيء الذي يؤدي إلى تعديل ارتكاز القسم .
- 4.قرار التجزئة وذلك عندا يتعلق الامر بعملية تجزئة حيث يتم شهر دفتر الشروط والقائمة الكلية لمختلف الوحدات العقارية .

<sup>1</sup> - خالد رمول، المحافظة العقارية كآلية للحفاظ العقاري في التشريع الجزائري، مرجع سابق، ص 102، 103.

<sup>2</sup> - المادة 92 من المرسوم 63/76 المعدل والمتمم السابق الذكر.



## الفصل الثاني: إجراءات شهر حقوق الملكية والحقوق العينية الأخرى في السجل العقاري.

وما تجدر الإشارة إليه فإن ايداع هذه الوثائق يعد اجباريا ويدخل تحت طائلة رفض الايداع ، إلا ان المديرية العامة للأملاك الوطنية وفي المذكرة رقم 689 المؤرخة في 12/02/1995 السالفة الذكر حددت مفهوم الوثائق المرفقة وصرحت انه لا يقصد بها الجانب المادي بمعنى ارفاق نسخة كاملة مع الوثائق الاصلية التي اعتمد عليها محرر العقد وانما يكفي فقط بكتابة المراجع الكاملة ( تاريخ ورقم الشهادة أو الرخصة ، والجهة التي تسلمتها ) اذ أن تلك الشهادات والرخص يبقى محتفظا بها لدى مكاتبهم تحت مسؤولياتهم وبذلك تكون قد سهلت عمل محرري العقود وكذا عدم تراكم مثل هذه الوثائق على مستوى المحافظة العقارية<sup>1</sup>

### ثالثا : آجل الايداع

ينبغي على الموثقين وكتاب الضبط والسلطات الادارية ان يعملوا على شهر جميع العقود والقرارات القضائية الخاضعة للشهر والمحررة من قبلهم أو بمساعدتهم ، وذلك ضمن الاجال المحددة وهي تختلف باختلاف العقد المودع قصد الاشهار وهذا ما اكدته المادتين 90 و 99 من المرسوم التنفيذي رقم 63/76 المعدل والمتمم.

إلا أن هذه الاجال سرعان ما عدلت بموجب المادة 31 من قانون المالية لسنة 1998 (1) والتي عدلت المادة 3/353 مكرر من قانون التسجيل(2) واصبحت كالتالي :

المادة 3/353 مكرر " إن المحررين الذين لم يقدموا في الاجال العقود المحررة من طرفهم أو بمساعدتهم والخاضعة لإجراء الشهر العقاري يدفعون شخصا

<sup>1</sup> - المادة 92 من المرسوم رقم 63/76 المعدل والمتمم السالف الذكر .

## الفصل الثاني: إجراءات شهر حقوق الملكية والحقوق العينية الأخرى في السجل العقاري.

غرامة يحدد مبلغها بألف دينار جزائري (1000 دج) وتحدد آجال اتمام الاجراء كالاتي :

■ بالنسبة للشهادات بعد الوفاة ثلاثة (03) أشهر ابتداء من تاريخ المحرر ويمدد الاجل إلى خمسة (05) أشهر إذا كان أحد المعنيين مقيم بالخارج ، يمكن ان تقوم المسؤولية المدنية للمالكين الجدد للحقوق العينية إذا كان تسخير المحرر أكثر من ستة (06) أشهر من الوفاة .

بالنسبة للاحكام القضائية ثلاثة أشهر من اليوم الذي أصبحت فيه نهائية .

■ النسبة للعقود الاخرى والوثائق شهرين (02) من تاريخها .

وفي الحالة التي يجب فيها ان يتم الاشهار في محافظة عقارية أو أكثر تمدد الاجال المشار إليها خمسة عشرة يوما كاملة بالنسبة لكل محافظة عقارية فضلا عن الاولى ( عندما يكون العقار واقع في اختصاص اقليمي ) لاكثر من محافظة عقارية في هذه الحالة إذا تم الشهر في المحافظة العقارية الاولى لا بد على المحافظ العقاري القائم بعملية الشهر ان يبلغ المحافظ العقاري في المحافظة الثانية .

من خلال هذه المادة يتضح لنا انها عدلت آجال إيداع الوثائق الخاضعة للشهر الواردة في المادة 99. حيث أنها مددت من هذه الآجال الملزم بها محرري العقود لتقديم الوثائق لإجراء الشهر ، وذلك حتى يتسنى لمودعي هذه المحررات القيام بذلك بكل راحة .

فهذه الاجال تعتبر من النظام العام وعدم احترامها يعرض مودعي هذه المحررات إلى غرامة مالية مدنية حددت قيمتها حسب المادة 99 ب 100 دج ونظرا لرمزية هذا المبلغ مقارنة مع قيمة العقار رفعت قيمة هذه الغرامة إلى 1000 دج بموجب المادة 31 من قانون المالية .

## الفصل الثاني: إجراءات شهر حقوق الملكية والحقوق العينية الأخرى في السجل العقاري.

وتحسب الغرامة المالية ابتداءً من يوم تاريخ التحرير (1) إلى تاريخ الأيداع دون الأخذ بعين الاعتبار المدة التي قضاها المحرر في مصلحة التسجيل .

### رابعاً : التأشير على سجل الأيداع

تنص المادة 41 من المرسوم 63/76 السالف الذكر على ما يلي : " ينبغي على المحافظ العقاري ان يكون لديه سجل ايداع يسجل فيه يوم بيوم وحسب الترتيب العددي تسليمات العقود والقرارات القضائية وبصفة عامة جداول الوثائق المودعة قصد تنفيذ إجراء خاص بالإشهار . ويسلم إلى الملتزم سند يشار فيه الى المراجع سجل الأيداع الذي سجل بموجبه كل تسلم وينفذ الاجراء بتاريخ هذه التسليمات وحسب ترتيبها ."

يستخلص من نص هذه المادة أن المشرع ألزم المحافظ العقاري بضرورة مسك سجل يسمى سجل الأيداع يقيد فيه يوم بيوم كل الوثائق الخاصة بالشهر، وتسليم المودع وصل استلام (أنظر الملحق رقم 1)

بذلك يشير فيه إلى مراجع الأيداع وتاريخه ومرتبته مما يضمن عملية الأيداع ، ونظراً لأهمية سجل الأيداع ودوره في تحديد الأسبقية الخاصة بالإيداعات وضع المشرع قواعد اجرائية تحدد عملية مسكه وحفظه مما يجعله في منأى عن أي مساس أو تزوير ومن بين هذه الاجراءات :

- يجب ان يرقم ويوقع من قبل رئيس المحكمة التي توجد المحافظة العقارية في دائرة اختصاصها

- ضرورة التأشير عليه فور ايداع الوثيقة الخاضع للشهر دون ترك بياض أو كتابة بين الاسطر .

## الفصل الثاني: إجراءات شهر حقوق الملكية والحقوق العينية الأخرى في السجل العقاري.

- ضرورة قفله كل يوم من طرف المحافظ العقاري<sup>1</sup>  
- ضرورة إعداده في نسختين حتى تودع في كل سنة نسخ من سجلات الايداع المقفلة أثناء السنة المنصرمة بدون مصاريف لدى قلم كتاب المجلس القضائي المختص إقليمياً<sup>2</sup>

وهذا كإجراء احتياطي لضمان وجود نسخة ثانية في حالة هلاك أوضاع النسخ الموجودة على مستوى المحافظة العقارية  
الفرع الثاني : تنفيذ إجراء الشهر

يقرر المحافظ العقاري إعطاء العقد أو الوثيقة الرسمية أو القرار القضائي إجراء الشهر في حالة عدم اكتشافه أي خطأ أو مخالفة عند ايداعه ، ويعتبر قبول الايداع نتيجة لمراقبة دقيقة للعقد أو القرار القضائي ، حيث يتأكد من استيفاء العقود والقرارات القضائية لمبدأ الشهر المسبق وقاعدة الرسمية ، وكذا القواعد المتعلقة بهوية الاطراف وتعيين العقارات ، بمعنى يتحقق المحافظ العقاري من سلامة العقد شكلاً ومضموناً<sup>3</sup>

وعليه خلال خمسة عشرة (15) يوماً من تاريخ الايداع يتوجب على المحافظ العقاري يبلغ للموقع على التصديق برفض الايداع أو قبوله وبالتالي إجراء الشهر العقاري على الوثيقة المودعة، الذي يأخذ تاريخه ابتداءً من ذلك اليوم بمعنى أن تاريخ الشهر ليس له أثر رجعي وأثاره لا تترد إلى تاريخ إبرام التصرف<sup>4</sup> وعليه لاوجود لحق الملكية العقارية أو أي حق عيني آخر حتى فيما بين الاطراف المتعاقدة إلا من

<sup>1</sup> - المادة 43 من المرسوم 63/76 المعدل والمتمم السالف الذكر.

<sup>2</sup> - قرار وزاري مشترك مؤرخ في 1977/03/07 المتضمن تحديد الطرق الفنية الممكن استعمالها من أجل اعداد النسخ التي تودع لدى قلم كتاب المجلس القضائي المختص إقليمياً ، الجريدة الرسمية ، العدد 36 ، المؤرخة في 1977/05/04.

<sup>3</sup> - جمال بوشنافة ، شهر التشرفات العقارية في التشريع الجزائري ، ص 187 .

<sup>4</sup> - بن عمار زهرة ، مذكرة ماجستير سابقة ، ص 139 .

## الفصل الثاني: إجراءات شهر حقوق الملكية والحقوق العينية الأخرى في السجل العقاري.

تاريخ إشهارها بالمحافظة العقارية طبقاً لنص المادتين 15 و16 من الأمر رقم 74/75 السالف الذكر والذي يستخلص من خلالهما أن للشهر العقاري أثرين رئيسيين وهما :

نفاذ الحق محل الشهر العقاري في مواجهة الغير ، نفاذ التصرفات القانونية ما بين الأطراف<sup>1</sup>

وبمجرد انتهاء المحافظ العقاري من هذه العملية يقوم بجملته من الإجراءات داخل المحافظة والتي تضي على الشهر الصفة الكاملة والنهائية وتتمثل فيما يلي :

### أولاً : إنشاء مجموعة البطاقات العقارية

هناك عدة صور للبطاقات العقارية

#### 1\_ البطاقة العقارية الأبجدية :

تكون في الأراضي الريفية غير الممسوحة ينشئ المحافظ العقاري ويمسك بطاقات عقارية أبجدية شخصية حسب كل مالك طبقاً لنموذج خاص يحدد بقرار من وزير المالية كم تشير إليه المادة 27 من الأمر رقم 74/75 السالف الذكر بقولها " إن العقود في بلدية لم يعد فيها بعد مسح الأراضي تفهرس بصفة انتقالية في مجموعة بطاقات عقارية مؤقتة .

تمسك على الشكل الفردي طبقاً لكيفيات تحدد بموجب مرسوم " ، بحيث تشتمل كل بطاقة على الخصوص أصحاب الحقوق العينية المذكورين ويجب ان يبين فيها حسب المادة 114 من المرسوم 63/76 السالف الذكر بالنسبة لكل عقار غير ممسوح نوع العقار، موقعه ومحتوياته، فترتيب البطاقات العقارية بهذا الشكل ينتج عنه إنشاء فهرس ابجدي مشكل من مجموعة البطاقات الشخصية العقارية ( le fichier personnel ).

<sup>1</sup>- فيصل الوافي ، مذكرة ماجستير سابقة، ص 111.

## الفصل الثاني: إجراءات شهر حقوق الملكية والحقوق العينية الأخرى في السجل العقاري.

### 2\_ البطاقات العقارية العينية ( غير الابدجية ):

يمسك المحافظ العقاري في اراضي البلديات المسوحة بطاقات عقارية عينية بدون فيها الحالة القانونية او الوصفية للعقار ، تنشئ بعد ايداع وثائق المسح لدى المحافظة العقارية وكل تصرف يرد على العقار ، ويؤشر المحافظ العقاري به على البطاقة المنشئة وعلى الدفتر العقاري على السواء<sup>1</sup> وبالرجوع إلى نص المادة 20 من المرسوم 63/76 نجد أن البطاقات العقارية تتضمن بالنسبة لكل بلدية تابعة لاختصاص المحافظة العقارية بطاقات قطع الاراضي و بطاقات العقارات الحضرية .

### ثانيا : التأشير على البطاقات العقارية

عند تأشير أي وثيقة في المحافظة العقارية ، فإن هذه الاجراءات تؤدي إلى تأشير مجموعة البطاقات العقارية ، غير أنه عندما يتعلق الاجراء بعقار ممسوح فإنه يتم ايداع الدفتر العقاري مع الوثيقة موضوع الشهر<sup>2</sup> ويتعين على المحافظ العقاري في هذه الحالة القيام بالتأشير على الدفتر العقاري وضبطه قبل تقديمه للمودع ، علما أن عملية التأشير تختلف باختلاف نوع البطاقة العقارية المتطلبة في الاجراء والقيود الذي يؤدي إلى بيان أنواعها وكيفية ترتيبها ثم كيفية التأشير عليها من خلال ما يلي :

### 1\_ أنواع البطاقات العقارية وكيفية ترتيبها:

يتكون السجل العقاري من مجموعة البطاقات العقارية العينية ومجموعة البطاقات العقارية المؤقتة والممسوحة

<sup>1</sup> - مجيد خلفوني، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري ، دار هومة، ط1، 2007، ص 126.

<sup>2</sup> - جمال بوشنافة، شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري، المرجع السابق ، ص 188 .

## الفصل الثاني: إجراءات شهر حقوق الملكية والحقوق العينية الأخرى في السجل العقاري.

على الشكل الفردي (البطاقات العقارية الشخصية) التي تتعلق بالعقارات غير الممسوحة وذلك في انتظار اتمام عملية المسح عبر كافة التراب الوطني الشيء الذي يفسر اختلاف هذه البطاقات باختلاف مواقع العقارات موضوع التصرف<sup>1</sup> وفي هذا الشأن يستدل بما نصت عليه المادة 20 من المرسوم التنفيذي 63/76 السالف الذكر بأن هناك نوعين من البطاقات العقارية وهي :

### • بالنسبة لبطاقات قطع الاراضي :

فهي التي تحدث بالنسبة لكل وحدة عقارية موجودة في مسح الاراضي العام الذي تم اعداده وعند تغيير حدود الوحدة العقارية يلزم اعداد بطاقات مطابقة بعد ترقيم الوحدات الجديدة بعبارة تكون كمرجع فيما بينهما ، أما فيما يخص ترتيبها فإنه يتم على مستوى كل محافظة عقارية ضمن مجموعة متميزة حسب كل بلدية ، وبالنسبة للبلدية حسب الترتيب الابجدي للأقسام ، وبالنسبة للأقسام حسب الترتيب التصاعدي لأرقام مخطط مسح الاراضي.<sup>2</sup>

### • بالنسبة لبطاقات العقارات الحضرية :

فهي التي يكون موضوعها عقارات حضرية أو جزء منها والمقصود بالعقارات الحضرية هي العقارات المبنية وغير المبنية الموجودة على الطرقات المرقمة بصفة انتقالية نظامية للجهات السكنية التابعة للبلديات التي يتزايد عددها سكانها بصفة نظامية، ويتم التعرف عليها في الجداول أو المستخرجات أو النسخ أو

<sup>1</sup> - بن عمار زهرة، دور المحافظة العقارية في نظام الشهر العقاري ومنازعاته أما القضاء، مذكرة ماجستير سابقة. مذكرة ماجستير سابقة، ص 140.

<sup>2</sup> - المواد 24، 25 و26 من الرسوم 63/76 السالف الذكر .

<sup>3</sup> - جمال بوشنافة ، شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري، ص 190.

## الفصل الثاني: إجراءات شهر حقوق الملكية والحقوق العينية الأخرى في السجل العقاري.

الصور المودعة عن طريق الاشارة إلى الشارع والرقم ، وعليه تعتبر جميع العقارات الاخرى عقارات ريفية .

وما تجدر الاشارة إليه ان مثل هذه البطاقات تعد ولو في حالة انعدام وجود مسح الاراضي ، وفي هذه الحالة يعين العقار استنادا الى البلدية التي يقع فيها اسم الشارع والرقم.<sup>1</sup>

تحدث عندما يكون عقار مبني يشمل أو لا يشمل أجزاء مشتركة ومخصصة للاستعمال الجماعي وينشأ لتشمل كافة البيانات والاجراءات والتصرفات الواردة على مجموع أجزاء العقار، أما فيما يخص ترتيبها فإنه يتم في كل محافظة عقارية ضمن مجموعة متميزة حسب كل بلدية وبالنسبة لكل بلدية حسب الشوارع أو الأرقام ، وعند الاقتضاء في البلديات التي يوجد بها مسح الاراضي حسب القسم ورقم مخطط مسح الاراضي.<sup>2</sup>

### 2\_ البطاقة الخاصة بالملكية المشتركة :

تحدث لكل عقار تم تقسيمه أو تجزئته من العقار الجماعي الكلي ويكتب على هذه البطاقات جميع التأشيرات التي تهم الجزء المعني ، وإذا حدث تعديل فيما تحويه قطعة يكون ذلك موضوع اعداد بطاقات خاصة مطابقة بعد ترقيم القطع الجديدة على البطاقات الاصلية والجديدة بعبارة تكون كمرجع فيما بينهما<sup>3</sup> ، وترتيب هذه البطاقات طبقاً للبطاقات العامة المطابقة وحسب الترتيب العددي للقطع .

<sup>1</sup> - المادة 27، 21 من المرسوم 63/76 المعدل والمتمم السالف الذكر .

<sup>2</sup> - المادة 1/28، 29 و 01/32 من المرسوم 63/76 ، السالف الذكر.

جمال بوشنافة ، المرجع السابق ، ص 190 .

<sup>3</sup> - بن عمار زهرة، دور المحافظة العقارية في نظام الشهر العقاري ومنازعاته أما القضاء، مذكرة ماجستير سابقة.

مذكرة ماجستير سابقة ص 141 .



## الفصل الثاني: إجراءات شهر حقوق الملكية والحقوق العينية الأخرى في السجل العقاري.

والملاحظ أن بطاقات العقارات الحضرية إما أن تكون في صورة بطاقة عامة للعقار أو في صورة بطاقة بالملكية المشتركة .

### 1\_ البطاقة العامة للعقار:

ومن أجل تدعيم عملية مسح الاراضي أورد المشرع حكماً آخر مفاده أنه بعد اتمام عمليات مسح الاراضي في كل بلدية يحل السجل العقاري محل مجموعة البطاقات العقارية المؤقتة حسب ما تنص عليه المادة 115 من نفس المرسوم ، إن السجل العقاري المعد طبقاً لأحكام هذا المرسوم يحل محل مجموعة البطاقات العقارية المؤقتة المشار اليه في المادة 113 بمجرد اعداد مسح الاراضي .

### 2\_ كيفية التأشير على البطاقات العقارية :

إن كيفية تأشير البطاقات العقارية حددتها المادتين 33 ، و34 من المرسوم 63/76 السالف الذكر حيث يجب ان يظهر تاريخ الشهر ومراجعته ، كما يجب ان يشمل بالخصوص بيان ما يلي :

- تاريخ العقود والوثائق أو القرارات القضائية التي تم شهرها.
  - تاريخ ونوع الاتفاقيات أو الشروط أو التسجيلات التي تم شهرها.
  - اسم الموثق أو السلطة القضائية أو الادارة الصادرة عنها الوثيقة .
  - الثمن الاساسي او التقديري أو المعدل .
  - مبلغ الدين وجميع الملحقات المضمونة.
- أما عن كيفية التأشير فإنه لابد ان يتم بكيفية واضحة ومقروءة مختصرة بالحبر الاسود لا يحى<sup>1</sup> ، مع ضرورة استعمال المختصرات الجارية في قيد المعلومات ،

<sup>1</sup> - جمال بوشنافة ، شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري، المرجع السابق ، ص 194

## الفصل الثاني: إجراءات شهر حقوق الملكية والحقوق العينية الأخرى في السجل العقاري.

واستعمال الاختام والارقام المؤرخة وتفادي الكشط أو المحو لما لهم من تأثير على المظهر الخارجي للبطاقة العقارية .

يجب ان تسطر الخطوط بالمسطرة ومن اجل التفارقة ما بين التأشيرات والحقوق المقيدة على البطاقات العقارية ،الزم المشرع وضع خط بالحبر الاحمر تحت كل عملية إجراء جديدة على النحو الذي من شأنه ان يفقد عملية التأشير السابقة آثارها القانونية<sup>1</sup>

أما إذا تعلق الامر بتسجيل رهن أو امتياز لنقل عدة عقارات لاسيما اثر التقسيم فإنه يؤشر على كل البطاقات المطابقة وتكتب في عمود الملاحظات<sup>2</sup> اتجاه التسجيل في كل بطاقة عبارة " مخصص مع عقارات أخرى " واذ تعلق الامر بعملية اشهار عقود أو شهادات موثقة بعد الوفاة ، يثبت انتقال الاملاك باسم الورثة أو الموصي لهم بالحصص التي تعود لكل واحد منهم ، في مثل هذه الحالات لابد العون المكلف بعملية التأشير ان يتقيد بما هو وارد في الشهادة التوثيقية المشهورة.<sup>3</sup>

وإذا تعلق التأشير باسم عديم الاهلية فيجب ان يبين فيه نوع عدم الاهلية ( القصر والمنع ) على البطاقة المؤشر عليها وبمجرد انتهاء حالة عدم الاهلية فإن عديم الاهلية الذي اصبح ذا اهلية يمكنه الحصول على شطب البيانات الخاصة بعدم الاهلية التي سبق تقييدها على البطاقة العقارية.<sup>4</sup>

<sup>1</sup> - خالد رمول، نفس المرجع ، ص 116

<sup>2</sup> - المادة 37 من المرسوم رقم 63/76 المعدل والمتمم السالف الذكر .

<sup>3</sup> - المادة 39 من المرسوم رقم 63/76 المعدل والمتمم السالف الذكر.

<sup>4</sup> - المادة 40 من المرسوم رقم 63/76 المعدل والمتمم السالف الذكر .

## الفصل الثاني: إجراءات شهر حقوق الملكية والحقوق العينية الأخرى في السجل العقاري.

وفي كل الحالات فإن التأشير الأولي تبقى على حالها ، والتصحيحات مسجلة بتاريخها مع احتفاظ التأشير الخاطئة بصورتها الحقيقية على البطاقات العقارية<sup>1</sup>

### 3\_ التأشير على دفتر العقاري :

يسلم لكل مالك يكون حقه قائم بمناسبة إنشاء البطاقات العقارية المتعلقة بالعقارات الواقعة في المناطق الممسوحة سندا قانونيا تقيد فيه جميع الحقوق العقارية وما يرد عليها من أعباء تسمى دفتر العقاري الذي تم تحديد النموذج الخاص به بموجب القرار الوزاري المؤرخ في 1976/05/27 .

هذا الدفتر الذي يتم ضبطه في كل مرة يتم فيها القيام بتصرف يخص العقار المقيد فيه بحيث يودعه المالك السابق بمناسبة القيام بإجراء لدى المحافظة العقارية ويتسلمه المالك الجديد هذا المالك قد يكون شخص واحد أو عدة اشخاص كما في الملكية الشائعة .

أما فيما يتعلق بكيفية التأشير فقد حددتها المادة 45 من المرسوم 63/76 المعدل والمتمم السالف الذكر والزمتم ان تكون واضحة ومقروءة بالحرر الاسود الذي لا يمحي وفي حالة وجود أخطاء مادية فإنه يتعين على الاعوان المكلفين بعملية التأشير الابتعاد عن كشطها أو شطبها بل عليهم بالتصحيحات عن طريق الاحالات التي لا بد على المحافظ العقاري ان يعاينها ويشهد بصحتها وحتى تكون عملية التأشير واضحة وبعيدة عن اللبس والابهام الزم المشرع الجزائري ان تكون كتابة الاسماء العائلية للأطراف بالأحرف الكبيرة أما

<sup>1</sup> - جمال بوشنافة ، شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص 195 .

## الفصل الثاني: إجراءات شهر حقوق الملكية والحقوق العينية الأخرى في السجل العقاري.

الاسماء الشخصية فتكتب بالأحرف الصغيرة وذلك على الخانة المخصصة لذلك ، وللتأكد من الجداول المقيدة عليها المعلومات سواء تعلق الأمر بتعيين الاطراف او العقارات لابد ان تكون مرقمة وموقعة مع ضرورة وضع خط أحمر بالحبر بعد كل إجراء لتفادي عملية التزوير .

والاضافات غير المبررة، كما يتعين على المحافظ العقاري ان يضع تاريخ التسليم بعد كل عملية تأشير والنص بمقتضاه تم هذا التسليم<sup>1</sup> وحتى تكون كل البيانات المؤشرة على الدفتر العقاري صحيحة ومطابقة لعمليات التصرف الواردة على العقارات لابد من نقل كل التأشير التي تمت على البطاقة العقارية وذلك على الدفتر المقدم أو الدفتر الجديد<sup>2</sup> علما أن هذا الاخير لا يعتبر تاما إلا عند حلول تاريخ آخر شهادة تطابق يوقع عليها المحافظ العقاري في الاطار المخصص لذلك.

أما عن كيفية تسليم الدفتر العقاري فإم الأمر يختلف باختلاف عدد اشخاص اصحاب الحقوق ، فإذا كان شخصا واحدا فلا يطرح أي اشكال قانوني ، حيث يتم التسليم له شخصيا ، أما إذا كان هناك شخصان أو أكثر من أصحاب الحقوق في الشيوخ يوجب تعيين وكيل بينهم بموجب وكالة قانونية لتسليم الدفتر العقاري له مع التزام المحافظ العقاري الاشارة الى البطاقة العقارية التي تخص نفس العقار والجهة التي آل اليها الدفتر العقاري ، واسم مستلمه تجنبا لضياعه وفي حالة ضياعه

<sup>1</sup> - بن عمار زهرة، دور المحافظة العقارية في نظام الشهر العقاري ومنازعاته أما القضاء، مذكرة ماجستير سابقة. مذكرة ماجستير سابقة، ص 144 .

<sup>2</sup> - جمال بوشنافة، شهر التصرفات العقارية في و لتشريع الجزائري، المرجع السابق، ص 196 .

## الفصل الثاني: إجراءات شهر حقوق الملكية والحقوق العينية الأخرى في السجل العقاري.

يمكن لصاحبه الحصول على دفتر عقاري جديد بتقديم طلب مكتوب ومسبب إلى المحافظ العقاري<sup>1</sup>

أما إذا تم التأشير على دفتر عقاري جديد بالرغم من وجود دفاتر عقارية سابقة تم التأشير عليها ، فعلى المحافظ العقاري في مثل هذه الحالات العمل على اتلاف الدفاتر العقارية السابقة والاشارة إلى ذلك على البطاقة العقارية<sup>2</sup>

ونظرا لأهمية الدفتر العقاري وما يحتويه من معلومات فقد ألزم المشرع الجزائري

مودعي العقود والوثائق في كل عملية ايداع تحت طائلة رفض الاجراء<sup>3</sup>.

إلا أنه أورد على هذه القاعدة استثناءات بشأن عدم تقديمه ويتعلق الأمر:

▪ العقود المشار إليها في المادة 13م<sup>4</sup> من الامر 74/75 السالف الذكر والمتضمن إعداد مسح الاراضي العام وتأسيس السجل العقاري .

▪ العقود المحررة أو القرارات القضائية التي صدرت بدون مساعدة المالك الحقيقي أو ضده .

▪ تسجيل امتياز أو رهن قانوني أو قضائي .

<sup>1</sup> - المادة 1/28، 29 و 01/32 من المرسوم 63/76 ، السالف الذكر.

<sup>2</sup> - المادة 47 من الرسوم رقم 63/76 المعدل والمتمم السالف الذكر .

<sup>3</sup> - المادة 50 من المرسوم رقم 63/76 المعدل والمتمم السالف الذكر

<sup>4</sup> - المادة 13 تنص على مايلي : يجب على المعنيين ان يودعو لزوما من أجل تأسيس مجموعة البطاقات العقارية لدى المصلحة المكلفة بالسجل العقاري جدولاً محرر على نسختين حسب الحالة من قبل الموثق او كانت عقود ادارية وكتب ضبط وهذا الجدول المرفق لجميع السندات والعقود المثبتة لملكية العقارات والحقوق العينية الاخرى المقدمة للاشهار ، يجب ان تتضمن

\_ وصف العقارات العينية بالاستناد إلى مخطط مسح الاراضي

\_ هوية واهلية أصحاب الحقوق

\_ الاعباء المثقلة بهذه العقارات

## الفصل الثاني: إجراءات شهر حقوق الملكية والحقوق العينية الأخرى في السجل العقاري.

وما تجدر الإشارة إليه أنه بعد تنفيذ إجراء الشهر طبق للكيفيات السابقة الذكر لآب للمحافظ العقاري لن يقوم بتبليغ هذا التنفيذ إلى حائز الدفتر العقاري ، وذلك بموجب رسالة موصى عليها مع اشعار بالاستلام يتضمن انذار المعني بضرورة ايداعه للدفتر العقاري لدى المحافظة العقارية المختصة قصد ضبطه واستفائه<sup>1</sup> أما في حالة عدم تقديم المالك ( البائع ) الدفتر العقاري للمحافظ العقاري عند نقل ملكية العقار ، يمكن للمحافظ العقاري تسليم دفتر عقاري آخر للمالك الجديد مع الإشارة في البطاقة العقارية الخاصة بهذا العقار لمراجع الدفتر المسلم .

وإذا وقع نزاع حول عملية التسليم يجوز للطرف المتنازعة الحصول على دفتر عقاري يثبت حقوقهم ، على ان هذا لا يمنع المعني من تنفيذ الاجراء وتقديم الدفتر العقاري قصد ضبطه من اللجوء الى المحكمة من اجل الحصول على ايداع الدفتر لدى المحافظة العقارية<sup>2</sup>

### الفرع الثالث :خصوصيات شهر الامتيازات و الرهون

تعتبر الرهون والامتيازات العقارية من التأمينات العينية<sup>3</sup> التي نص عليها المشرع في المواد من 112 إلى 1331 من القانون المدني و التي تضمن استيفاء الدائن لقيمة الدين عند حلول أجله، وإذا كان يكفي لصحة الرهون و الامتيازات توفرها على شروط انعقادها الموضوعية و الشكلية فإن ذلك لا يكفي للاحتجاج بها على الغير بل أوجب لها المشرع الشهر أو ما يسمى بقيدتها في السجل العقاري حتى تكون نافذة في حق الغير<sup>4</sup>

<sup>1</sup> - المادة 50 الفقرة الاخيرة من المرسوم رقم 63/76 المعدل والمتمم السالف الذكر .

<sup>2</sup> - المادة 50 / 2 من المرسوم 63/76 المعدل والمتمم السالف الذكر .

<sup>3</sup> - خالد رمول : المحافظة العقارية كآلية للحفظ العقاري في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص121 .

<sup>4</sup> - جمال بوشنافة، شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري، مرجع سابق، ، ص 198 .

## الفصل الثاني: إجراءات شهر حقوق الملكية والحقوق العينية الأخرى في السجل العقاري.

و بذلك تختلف طريقة شهر الرهون و الامتيازات عن تلك التي تخص الحقوق العينية الأصلية ، فإذا كانت هذه الأخيرة تتم عن طريق التسجيل (Transcription) فإن الأولى تتم عن طريق القيد (inscription) .

و يختلف التسجيل عن القيد في أن التسجيل يتم بنقل بيانات التصرف بأكمله إلى السجل العقاري ( البطاقة العقارية للعقار المعني ) وذلك حتى يتيسر لكل ذي مصلحة معرفة جميع ما ورد في التصرف، أما القيد فيتم بنقل ملخص التصرف و ذلك بتدوين مبلغ الدين وتعيين العقار المثقل بإحدى الحقوق العينية و اسم الدائن المدين.<sup>1</sup>

### أولاً / كيفية شهر الرهون و الامتيازات :

الامتياز أولوية يقررها القانون لدين معين مراعاة منه لصفته<sup>2</sup> ، و لهذا الغرض ألزم المشرع الجزائري ضرورة قيده بالمحافظة العقارية المختصة و بصفة مجانية، و ذلك في ظرف شهرين من تاريخ تحريره حماية لحقوق البائع الذي يقبض من المبيع كلياً أو جزئياً، و إذا لم يقيد خلال هذه المدة على المحافظ أن يحمل غرامة ثابتة تقدر ب 3333 دج.

أما الرهن حسب ما ورد في نص المادتين 882، 884 / 1<sup>3</sup> من القانون المدني وحتى يمكن الاحتجاج بالهن في مواجهة الغير ، يجب ان يتم قيده في المحافظة

<sup>1</sup> - حسين عبد اللطيف حمدان، نظام السجل العقاري منشورات الحالة بالحقوقية، لبنان، 2007، المرجع السابق ، ص - 297 .

<sup>2</sup> - خالد رمول، المحافظة العقارية كألية للحفظ العقاري، نفس المرجع، ص 122 .

\_ المادة 972 - من التقنين المدني.

\_ المادة 990 - من التقنين المدني

<sup>3</sup> - المادة 882: "عقد يكسب به الدائن حقا عينيا على عقار لوفاء دينه يكون له بمقتضى ان يتقدم على الدائنين بعين له في المرتبة في استيفاء من ثمن ذلك العقار في أي يد كان

## الفصل الثاني: إجراءات شهر حقوق الملكية والحقوق العينية الأخرى في السجل العقاري.

العقارية<sup>1</sup> المختصة إقليمياً بمحل العقار موضوع الرهن ، وسواء كان انشاؤه قد تم بموجب عقد رسمي أو حكم أو بمقتضى القانون.<sup>2</sup>

أما عن كيفية قيد الامتيازات والرهن فإنه يكون وفقاً لما حددته المادة 93 من المرسوم 63/76 ، حيث جاء فيها

ما يلي : " يمكن ان يطلب بجرد تقديم الاصل أو صورة رسمية لحكم أو لعقد ينشئ إمتيازاً أو رهناً مايلي :

### ■ سجلات الرهن العقارية

### ■ سجلات الامتيازات أو الرهن العقارية"

حيث يقوم الدائن بعملية ايداع جدولين موقعين مصدقين يتضمنان البيانات التالية :

■ عيين الدائن والمدين طبقاً للمواد من 61 إلى 65 من الرسوم السابق الذكر .

■ ذكر تاريخ ونوع السند وسبب الدين المضمون بواسطة الامتياز أو الرهن .

■ ذكر رأس مال الدين ولواحقه ، والفترة العادية لوجوب أداءه مع ضرورة تقدير الربوع والحقوق الغير محددة أو المحتملة .

<sup>1</sup> - المادة 904 فقرة 1 من القانون المدني .

<sup>2</sup> - المادة 883 من القانون المدني .



## الفصل الثاني: إجراءات شهر حقوق الملكية والحقوق العينية الأخرى في السجل العقاري.

ختيار العقارات التي طلب الرهن أو الامتياز من أجلها طبقا للمادة 66 من المرسوم 63/76 .

بالإضافة الى أن هذه البيانات اشترط المشرع الجزائري ان يكون أحد الجدولين محرر الزاميا على استمارة خاصة تقدمها الادارة يعرف بالنموذج ( Publicité foncière n°=08) وعند التأكد من توافر هذه البيانات في الجداول المودعة يرجع أحد الجدولين إلى مودعه بعد ان يؤشر عليه المحافظ العقاري ، ويثبت فيه تنفيذ الاجراء .

أما في الجدول الثاني الذي يشترط فيه ان يحمل تأشير التصديق على هوية الاطراف وعند الاقتضاء على الشرط الشخصي ، فيحتفظ لدى المحافظة العقارية ويرتب في مصنف خاص بذلك.<sup>1</sup>

وتجدر الاشارة هنا إلى أن بعض التشريعات تسوي بين عملية الايداع القانوني للوثائق وبين عملية الاشهار العقاري ، فالمشرع المصري يعتبر بأن محرر ما مشهر بمجرد قيده سجل الايداع ، وللقيد الاول الحجية في الاثبات صحة البيانات الواردة بالسجل العقاري.<sup>2</sup>

أما المشرع الجزائري فقد ميز بين حالتين ، فايداع الوثائق يسجل الايداع والمحاسبة لا يعني بأنه وثائق مشهرة وانما اجراء الاشهار عملية لاحقة لا جراء الايداع<sup>3</sup>

<sup>1</sup> - جمال بوشنافة، شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري، مرجع سابق، ص 202 .

<sup>2</sup> - خالد رمول . المحافظة العقارية كآلية للحفظ العقاري في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص124.

<sup>2</sup> - حسين عبد اللطيف حمدان، نظام السجل العقاري، المرجع السابق ، ص 287 .

<sup>3</sup> - مجيد خلفوني ، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري ، المرجع السابق ، ص125 .

## الفصل الثاني: إجراءات شهر حقوق الملكية والحقوق العينية الأخرى في السجل العقاري.

### ثانيا : آجال ايداع جداول الامتيازات والرهنون :

يطبق على ايداع جداول الامتيازات والرهنون الآجال العامة في الايداع السابق ذكرها والتي حددتها المادة 99 من المرسوم 63/76 فإذا كان الرهن ناشئا بموجب عقد اتفاقي ، وجب قيده خلال شهرين من تاريخ تحرير العقد ، أما إذا كان الرهن ناشئا بموجب حكم قضائي ، وجب قيده خلال مدة ثلاثة اشهر من اليوم الذي صار فيه الحكم نهائي<sup>1</sup>

أما فيما يتعلق بحقوق الامتياز ، تسري عليه أحكام المادة 99 من القانون المدني التي تؤكد على ضرورة قيدها خلال مدة شهرين من تاريخ البيع علما أن احترام هذه الاجال يعتبر من النظام العام لا يجوز الاتفاق على مخالفتها .

**ثالثا : تجديد قيد الامتيازات والرهنون :** نصت المادة 96 من المرسوم 63/76 : " تحتفظ التسجيلات بالرهن والامتياز طيلة عشر سنوات ابتداء من تاريخها ويوقف آثارها إذا لم يتم تجديد هذه التسجيلات قبل انقضاء الاجل .غير أن المؤسسات والجماعات العمومية ، يمكنها الاستفادة من إعفاء قانوني للتجديد لمدة عشر سنوات طبقا لكيفيات تحديد بموجب مرسوم " .

يستشف من نص المادة أن القيود المتعلقة بالامتيازات والرهنون تحتفظ بآثارها خلال 10 سنوات ابتداء من تاريخها وبعد انقضاء هذه المدة تفقد حجيتها . غير انه لهذه القاعدة استثناء جاء به المرسوم رقم 74/77 المؤرخ في 19/02/1977 المتضمن تجديد الرهنون والامتيازات لبعض المؤسسات والهيئات العمومية والجماعات المحلية<sup>2</sup>، وقد نص على تحديد آجال التجديد الى خمسة وثلاثين سنة مع

<sup>1</sup> - المادة 31 من قانون المالية لسنة 1999 السابق الذكر .

<sup>2</sup> - الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 16 المؤرخة في 23/02/1977 .

## الفصل الثاني: إجراءات شهر حقوق الملكية والحقوق العينية الأخرى في السجل العقاري.

العلم أن مصطلح الاعفاء الذي استعمله المشرع الجزائري في غير محله ، إذ كان يقصد منه التمديد .

بالنسبة للمؤسسات التالية : المؤسسات المصرفية الوطنية ، الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط ، الدولة والبلديات بالنسبة للقروض الممنوحة للهيئات السكنية.

أما فيما يخص كيفية تجديد القيد ، فيتم عن طريق ايداع جدولين مرقمين ومصححين بكل دقة مع تحرير احدهما على استمارة تقدمها الادارة لدى المحافظة العقارية التي يوجد العقار المعني بالرهن او الامتياز بدائرة اختصاصها ( يسمى بنموذج الشهر العيني رقم 08 ... 07 PR N° )<sup>1</sup>

ويذكر في هذين الجدولين بأن موضوعه يتعلق بتجديد قيد سابق ، ويتضمن على الخصوص تأشيرة وتاريخ ومرجع القيد السابق المراد تجديده ، كما يذكر كذلك في الجدولين التغييرات المدخلة فيما يخص الشخص أو الحالة المدنية للدائن أو المدين أو مبالغ الدين أو لواحقه وفترة وجوب الاداء<sup>2</sup> ، دون الاخلال بتطبيق نص المادة 101 من المرسوم 63/76 .

وبعد ان يتأكد المحافظ العقاري من توفر هذه البيانات وصحتها ، يرجع أحد الجدولين الى المودع بعدما يؤشر عليه ويشهد بتنفيذ الاجراء ، والجدول الاخر الذي يتضمن في حالة تغيير الشخص أو الحالة المدنية للدائن أو المدين تأشيرة التصديق المشار إليها في المادة 92 من نفس المرسوم المذكور أعلاه ، ويحتفظ به في المحافظة

<sup>1</sup> - جمال بوشنافة، شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري، مرجع سابق، ص 204 .

<sup>2</sup> - مجيد خلفوني ، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري ، المرجع السابق ، ص 125 .

## الفصل الثاني: إجراءات شهر حقوق الملكية والحقوق العينية الأخرى في السجل العقاري.

العقارية ضمن مجموعة الجداول الأخرى المصنفة<sup>1</sup> ، والتي لا بد على المحافظ العقاري الاستئناس بها عند كل عملية اشهار متعلقة بنفس العقارات المثقلة . صدرت في هذا الشأن تعليمة رقم 5254 المؤرخة في 12/10/1999 عن المديرية العامة للأموال الوطنية وزارة المالية ، تلزم المحافظين العقاريين عند القيام بعملية إشهار عقد تصرف عقار منقول بحقوق ، تقديم استمارة نموذجية تحمل كل المعلومات الخاصة بالرهن ، وعلى الموثق خلال مدة خمسة عشرة يوما إما تأكيد طلبه للشهر أو سحب العقد دون إجراء شهره .

نخلص من خلال ما سبق دراسته في هذا المطلب أن الإيداع القانوني الذي تتوفر فيه جميع الشروط الموضوعية والشكلية المطلوبة في العقود والوثائق الرسمية الخاصة للشهر حسب التشريع العقاري المعمول به في هذا المجال يترتب عليه تنفيذ إجراء الشهر وبالتالي ترتيب آثار قانونية على هذه التصرفات المتضمنة في هذه العقود والوثائق الرسمية .

وعلى العكس من ذلك أي إذا تخلفت هذه الشروط كلها أو أحدهما فإنه يترتب على ذلك تخويل المحافظ العقاري سلطة رفض الإيداع وبالتالي عدم تنفيذ إجراء الشهر ، وهذا ما سنتطرق إليه في المطلب الموالي .

### المطلب الثاني: دور المحافظ العقاري في الإيداع غير القانوني وسلطته في رفض تنفيذ الإجراء

متى كان السند المراد شهره بالمحافظة العقارية مستوفيا لكافة الشروط والقواعد القانونية المطلوبة ، قام المحافظ العقاري بإجراء الشهر على أن يراعي في ذلك مرتبة

<sup>1</sup> - خالد رمول، المحافظة العقارية كآلية للحفظ العقاري في التشريع الجزائري ، المرجع السابق ، ص 126،

## الفصل الثاني: إجراءات شهر حقوق الملكية والحقوق العينية الأخرى في السجل العقاري.

أسبقية الإيداع<sup>1</sup>. ولا تنحصر مراقبة المحافظ في في مدى استيفاء هذه العقود للشروط المتعلقة بالرسمية أو الشهر المسبق ودقة البيانات الخاصة بهوية الأطراف<sup>2</sup> وتعيين العقارات وإنما يتعدى ذلك إلى مدى شرعية التصرفات الواردة على العقارات وعدم معارضتها للنظام العام والآداب العامة<sup>3</sup>

أما إذا لم يستوفي السند الشروط المطلوبة، تعين على المحافظ العقاري رفض إيداعه، بعد فحصه لمجمل الوثائق الخاضعة للاشهار العقاري، والاوراق المرفقة بها، مع تبيان وجه النقض والخلل فيها.

وقد يقوم المحافظ العقاري برفض الاجراء، بعد قبول للإيداع، ويتعين عليه في هذه الحالة إجراء فحص دقيق للمحرر والكشف عن وجه الاختلاف في الوثائق المشهورة أو حالات السهو في التأشير على بعض البيانات<sup>4</sup>

وفي كلتا الحالتين يتعين على المحافظ التبليغ بحالة الإيداع غير القانوني لمودعي المحررات والوثائق بموجب رسالة موصي عليها مع إشعار بالاستلام يبين فيه أسباب الرفض. هذا ما سوف نتناوله في هذا المطلب بتقسيمه إلى فرعين:

### الفرع الاول: رفض الإيداع

إن عملية الشهر تكسب الوثائق حجية في مواجهة الغير وتحقق استقرار المعاملات العقارية ومنه الصالح العام. وعليه فالمحافظ العقاري مطالب خلال 15 يوما من تاريخ الإيداع تبليغ الموقع على التصديق ما ظهر له من نقص في البيانات أو عدم

<sup>1</sup>- جمال بوشنافة، شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري، مرجع سابق، ص 205

<sup>2</sup>- خالد رمول، المحافظ العقارية كآلية للحفظ العقاري في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص 128.

<sup>3</sup>- مجيد خلفوني، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، المرجع السابق، ص 128.

<sup>4</sup>- فاطمة الزهراء دريلو، المحافظة العقارية كأداة قانونية للسياسة العقارية في الجزائر، جامعة الاخوة منتوري،

قسنطينة، 2008، ص 98.

## الفصل الثاني: إجراءات شهر حقوق الملكية والحقوق العينية الأخرى في السجل العقاري.

إشهار المحررات المرتكز عليها في عملية التصرف ، وهذا لا يكون إلا بعد قيامه بمراقبة سريعة دقيقة للوثيقة المودعة<sup>1</sup>

وبعد فحص المحافظ العقاري الوثائق فحصا شاملا يحصر جميع الاخطاء والنقائص ويخطر بها محررو العقود لكي يقوموا بتسويتها مرة أخرى ، إذ يعيد للطلاب الوثائق المقدمة بعد وضع تأشيرة الرفض على إحدى نسخ الوثائق مؤرخة وموقع عليها

إن رفض الايداع هو إجراء فوري وكلي يخص الوثيقة المودعة بأكملها حتى ولو كان السهو أو عدم الصحة يخص فقط بعض البيانات في الوثيقة المودعة ، غير أن لهذه القاعدة استثناء حددته المادة 106 من المرسوم 63/76 التي بينت حالات رفض الايداع الجزئي وهي :

▪ حالة نزع الملكية من اجل المنفعة العامة ، لأن الوثيقة المودعة في مثل هذه الحالة تتضمن إجراءات كثيرة ومميزة يمثل عدد المالكين حيث يمكن ان يكون الرفض على بعضهم دون الآخر .

▪ حالة المزادات حسب قطع الاراضي أو البيوع المتميزة بموجب عقد واحد في هذه الحالة تعتبر الوثيقة المودعة شاملة متضمنة اجراءات كثيرة بكثرة عدد قطع الارض التي تمت عليها المزادات او البيوع المتميزة .

إذا كانت الوثيقة المودعة تتضمن امتيازات او رهونا أو نسخة من التتبيه المساوي للحجز وتتضمن في نفس الوقت خلافات في التعيين الخاص بالعقارات المرتب عليها بعض الحقوق أو الحجوز ، فإن الاجراء يقبل بالنسبة للعقار الذي يكون

<sup>1</sup>- خالد رمول، المحافظة العقارية كآلية للحفظ العقاري في التشريع الجزائري ، المرجع السابق ، ص 129 .

## الفصل الثاني: إجراءات شهر حقوق الملكية والحقوق العينية الأخرى في السجل العقاري.

تعيينه مطابقا للشروط القانونية أما حالة الرفض فإنها تطبق على العقارات التي يكون تعيينها ناقص<sup>1</sup>. هذا عن حالة الرفض الجزئي أما عن الرفض الكلي ، سوف يتم دراسة اسباب رفض الايداع ، وكذلك كفيات رفضه.

### أولا : أسباب رفض الايداع

تختلف أسباب رفض الايداع ، منها ما هو متعلق بغياب أحد الوثائق أو البيانات المطلوبة في العقود والوثائق المودعة ، منها ما هو متعلق بنقص أو خطأ في تعيين الاطراف أو العقارات<sup>2</sup>، هذه الاسباب تم تحديدها في المادة 100 من المرسوم 63/76 السالف الذكر ويمكن إجمالها في النقاط التالية :

- عدم تقديم للمحافظ العقاري الدفتر العقاري .
- عدم تقديم مستخرج من مسح الاراضي وفي حالة تغيير حدود الملكية ووثائق القياس هاتين الوثيقتين تطلبان إذا تعلق الامر بعقارات واقعة في منطقة ممسوحة ، ويعتبر مماثلا بحالة عدم تقديم مستخرج لمسح الاراضي ، والسهر على هذا الاخير بذكر من العقارات المذكورة في الوثيقة المودعة او تقديم مستخرج يرجع تاريخه إلى أكثر من ستة أشهر<sup>3</sup>
- عندما يكون التصديق على هوية الاطراف وعند الاقتضاء على الشرط لم يتم ولم يثبت ضمن الشروط المنصوص عليها في المواد من 62 إلى 65 والمادتين 102 و103 من المرسوم 63/76 السالف الذكر .

<sup>1</sup> - جمال بوشنافة، شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري، مرجع سابق، ص 205

<sup>2</sup> - المادة 106 من المرسوم 63/76 المعدل والمتمم السابق الذكر .

<sup>3</sup> - بن عمار زهرة، دور المحافظة العقارية في نظام الشهر العقاري ومنازعاته أما القضاء، مذكرة ماجستير سابقة. مذكرة ماجستير سابقة، ص 151.

## الفصل الثاني: إجراءات شهر حقوق الملكية والحقوق العينية الأخرى في السجل العقاري.

▪ عندما تكون أي وثيقة من الواجب تسليمها إلى المحافظ العقاري لم تقدم له أو لأجل قبول الايداع .

▪ عندما يكون تعيين العقارات لا يستجيب لأحكام المادة 66 من المرسوم 63/76 السالف الذكر

▪ عندما تكون الجداول المودعة من أجل قيد الرهون والامتيازات لا تحتوي على البيانات المطلوبة والمحددة في المواد 93 إلى 95 ، 98 من المرسوم 63/76 السالف الذكر أو تكون غير محررة على النماذج الخاصة بذلك .

▪ عندما تظهر الصورة الرسمية أو النسخ المودعة قصد إجراء الشهر فإن العقد الذي قدم إلى الشهر غير صحيح من حيث الشكل ، أو عندما لا تتوفر في هذه الصور أو النسخ الشروط الشكلية المنصوص عليها في التنظيم الجاري به العمل .

▪ في حالة مخالفة أحكام المواد من 67 إلى 71 من المرسوم 63/76 السالف الذكر المتعلق

بكيفيات وأشكال إعداد الجداول الوصفية للتقسيم والبيانات المطلوبة فيه في التصرفات الواقعة لى عقار مبني على سبيل الملكية المشتركة<sup>1</sup>

بالإضافة الى هذه الحالات هناك حالات أخرى ورد النص عليها بالمادة 353 /12 من قانون التسجيل 105/ 76 السابق الذكر وتتمثل في :

- عدم تقديم التصريح التقييمي للعقار أي عدم تجديد القيمة التجارية للمعاملات
- عدم دفع رسوم الشهر العقاري مسبقا من طرف المودع .

<sup>1</sup>- جمال بوشنافة، شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري، مرجع سابق، ص 206 .



## الفصل الثاني: إجراءات شهر حقوق الملكية والحقوق العينية الأخرى في السجل العقاري.

■ في حالة مخالفة أحكام المواد من 67 إلى 71 من المرسوم 63/76 السالف الذكر المتعلق بكيفيات وأشكال إعداد الجداول الوصفية للتقسيم والبيانات المطلوبة فيه في التصرفات الواقعة على عقار مبني على سبيل الملكية المشتركة (1).

بالإضافة الى هذه الحالات هناك حالات أخرى ورد النص عليها بالمادة 12/ 353 من قانون التسجيل

105/76 السابق الذكر وتمثل في :

- عدم تقديم التصريح التقييمي للعقار أي عدم تجديد القيمة التجارية للمعاملات
- عدم دفع رسوم الشهر العقاري مسبقا من طرف المودع .

### ثانيا : كيفيات رفض الإيداع

يتم تجسيد قرار الرفض في رسالة موصى عليها مع إشعار بالوصول موجه لمودعي العقود والوثائق الرسمية، أو بواسطة التسليم الشخصي للموقع على التصديق مقابل الإقرار بالاستلام.

تحتوي هذه الرسالة على تحديد تاريخ الرفض، وأسباب الرفض أي النص القانوني الذي استند عليه الرفض وتوقيع المحافظ العقاري مع تأشيرة المحافظة العقارية وذلك في أجل 15 يوما من تاريخ الإيداع.<sup>1</sup>

فإذا قام محرر العقد بتدارك الخطأ الذي أبلغه به المحافظ العقاري، والذي كان سببا للرفض، وتؤكد

ذلك التصحيح للمحافظ العقاري، قام بقبول الإيداع وتنفيذ إجراء الشهر، وإن رأى محرر العقد أن المحافظ العقاري مخطئ في قراره، فإن القانون قد منح له مهلة شهرين للطعن في قرار المحافظ العقاري أمام القضاء<sup>1</sup>

<sup>1</sup> - المادة 107 من المرسوم 63/76 المعدل والمتمم السابق الذكر . \_ خالد رمول ، المحافظة العقارية كآلية للحفظ العقاري في التشريع الجزائري ، المرجع السابق ، ص 132 .

## الفصل الثاني: إجراءات شهر حقوق الملكية والحقوق العينية الأخرى في السجل العقاري.

وعن كيفية مسك ملف الرفض من طرف المحافظ فإنه في هذا الإطار يقسم الى أربعة ملفات فرعية:

ملف فرعي خاص بقضايا في انتظار الرفض، ملف فرعي خاص بقضايا مرفوضة للحفظ، ملف فرعي خاص برفض نهائي، ملف فرعي خاص بقضايا المنازعات. فعند اتخاذ المحافظ قراره برفض الإيداع عليه التأشير به على الملف الخاص بقضايا في انتظار الرفض مع ذكر تاريخه، وسببه والنص القانوني الذي استند عليه، وإذا تجاوزت المدة القانونية الخاصة بالطعن في قرار الرفض والمقدرة بشهرين<sup>2</sup> فإن الملف الفرعي الخاص بالرفض يرتب ضمن الملف الخاص بالرفض النهائي. وفي حالة قيام المتضرر بالطعن في قرار الرفض خلال الآجال القانونية<sup>3</sup> فالملف يرتب في الملف الفرعي الخاص بالمنازعات في انتظار صدور الحكم النهائي الذي يقر احد الحلين: تأييد قرار المحافظ العقاري القاضي برفض الإيداع وبالتالي يرتب الملف في الملف الفرعي الخاص بالرفض النهائي، الغاء قرار المحافظ ، وبالتالي اتمام اجراءات الشهر بطريقة عادية .

### الفرع الاول : رفض الاجراء

على عكس الايداع الذي يستوجب فحصا شاملا وسريعا للوثيقة المودعة فإن رفض الاجراء يتطلب مراقبة دقيقة وفحصا معمقا للوثيقة التي تم قبول ايداعها مع

<sup>1</sup> - جمال بوشنافة، شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري، مرجع سابق، ص 210 .

<sup>2</sup> - المواد 107، 108 ، 110 من الرسوم رقم 63/76 المعدل والمتمم السالف الذكر

<sup>3</sup> - المادة 107 من المرسوم التنفيذي 63/76 المعدل والمتمم السالف الذكر

<sup>4</sup> - مجيد خلفوني، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري ، المرجع السابق، ص128.

<sup>5</sup> - خالد رمول ، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، نفس المرجع ، ص 132، 133.

## الفصل الثاني: إجراءات شهر حقوق الملكية والحقوق العينية الأخرى في السجل العقاري.

ضرورة مقارنتها بالبيانات المقيدة على مجموعة البطاقات العقارية<sup>1</sup>. فإذا تبين من خلال ذلك وجود خلل أو نقص في الوثائق المقبولة ، يمكن للمحافظ العقاري إصدار قرار برفض الاجراء يبلغه إلى الموقع على التصديق وفقا للإجراءات والكيفيات المحددة في رفض الايداع . وعليه سنتناول في هذا الفرع أسباب رفض الاجراء وكيفية رفضه .

### أولاً : أسباب رفض الاجراء

إن أسباب رفض الاجراء تعد من بين الضمانات القانونية التي سنها المشرع حماية للمتعاملين ، وقد نص عليها في المادة 101 من المرسوم 63/76 اذ يمكن ارجاعها إلى النقاط التالية :

- ندما تكون الوثائق المودعة والاوراق المرفقة غير متطابقة وغير متوافقة .
- ندما تكون مراجع الاجراء السابق والخاصة بالوثائق وجداول قيد الرهون والامتيازات غير متطابقة مع الوثائق المودعة قصد الشهر .
- ندما يكون تعيين الاطراف والعقارات أو الشرط الشخصي كما هو محدد في المادة 65 من المرسوم 63/76 غير متطابق مع البيانات المقيدة على البطاقة العقارية .

<sup>1</sup>- جمال بوشنافة، شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري، مرجع سابق، ص 208 ،

## الفصل الثاني: إجراءات شهر حقوق الملكية والحقوق العينية الأخرى في السجل العقاري.

•  
ندما يكون التحقيق المنجز بموجب المادة 104 من المرسوم رقم 63/76 يكشف بأن الحق غير قابل للتصرف .

- عندما يظهر وقت التأشير على الاجراء لان الايداع كان من الواجب رفضه.
- عندما يكون موضوع العقد او المحرر المراد شهره غير مشروع ومخالف للنظام العام .

وما يلاحظ أن المشرع الجزائري أنه أورد أسباب رفض الاجراء على سبيل الحصر عكس المشرع الفرنسي الذي توسع في تعداد أسباب رفض الاجراء ، بحيث منح السلطة الكاملة لمحافظ الرهون لتقدير أي سبب يرى من خلاله أنه دافع للرفض

### ثانيا كفيات رفض الاجراء

قبل إجراء الاشهار العقاري ، يتولى المحافظ مع أعوانه تفحص مدى صحة الوثائق المقدمة له من أجل الاشهار ويبلغ المعنيين بالامر خلال أجل 15 يوما من تاريخ الايداع بالعيب الموجود المكتشف على الوثائق للقيام بتصحيحها أو استكمال النقص أو ايداع الوثائق التعديلية، ويؤشر على البطاقة العقارية بعبارة (إجراء قيد الانتظار)<sup>1</sup>

بعد اتمام الوثائق يؤشر على هذه البطاقة العقارية التي تحمل الاجراء قيد الانتظار بالإجراء النهائي ، ويكون له أثر رجعي إلى تاريخ الايداع من أجل الترتيب في سجل الايداع ، وإذا لم يتم المودع للوثائق خلال أجل 15 يوما الممنوحة للتسوية (3)<sup>2</sup> ابتداء من تاريخ التبليغ بإصلاح العيب أو إيداع الوثائق التعديلية ، فإن المحافظ العقاري يرفض إجراء الشهر العقاري ، ويكتب عبارة الرفض في العمود المخصص

<sup>1</sup> - مجيد خلفوني ، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري ، المرجع السابق ، ص 131 .

<sup>2</sup> - المادة 107 من المرسوم رقم 63/76 المعدل والمتمم السابق الذكر .

## الفصل الثاني: إجراءات شهر حقوق الملكية والحقوق العينية الأخرى في السجل العقاري.

للملاحظات في سجل الايداع يوضح فيها تاريخ قرار الرفض ، النص الذي يبرر هذا القرار<sup>1</sup>

وعلى المحافظ العقاري إرجاع الوثيقة محل الرفض إلى الموقع على التصديق برسالة موصى عليها أو شطبها من المصنفات العقود إذا كانت محكمة لتفادي القياس عليها في حالة الإشهارات المتتالية لنفس العقار.<sup>2</sup>

أما إذا تعلق الامر بتصحيح الاخطاء الواردة في وثيقة تم إشهارها ، فيتم بإيداع وثيقة جديدة معدة ضمن الاشكال القانونية ترمي إلى تعديل الوثيقة التي تم إشهارها والمشوبة بالأخطاء ، ويؤشر بذلك في البطاقة العقارية، وفي دفتر العقاري قصد الإشارة إلى التعديلات الحاصلة<sup>3</sup>، وفي حالة عدم إيداع هذه الوثائق التعديلية يبلغ المحافظ قرار رفض عملية الاشهار العقاري فيما يخص الحق المشار في الوثيقة الخاطئة .

وتجدر الإشارة إلى أن قرار رفض المحافظ العقاري للإيداع والاجراء يمكن ان يكون موضوع طعن أما الجهات القضائية الواقعة في دائرة اختصاصها المحافظة العقارية وذلك خلال مهلة شهرين ابتداء من تاريخ الإشعار بالاستلام الرسالة الموصى عليها أو تاريخ رفض الرسالة الموصى عليها أو تاريخ الاعتراف المشار إليه أعلاه . وهذا ما سوف نتطرق إليه في المطلب الثالث بالتفصيل.

### المطلب الثالث : الطعن في قرارات وأخطاء المحافظ العقاري

إذا كان المشرع قد منح المحافظ العقاري السلطة الكاملة في مراقبة العقود والوثائق المودعة قصد تنفيذ الاجراء ، ورفض إيداعها أو تنفيذ الاجراء بشأنها إذا لم تراعى

<sup>1</sup> - مجيد خلفوني، نفس المرجع ، ص 131 .

<sup>2</sup> - خالد رمول، المرجع السابق ، ص 136 .

<sup>3</sup> - المادة 109 من المرسوم 63/76 المعدل والمتمم السالف الذكر

## الفصل الثاني: إجراءات شهر حقوق الملكية والحقوق العينية الأخرى في السجل العقاري.

فيها الشروط القانونية المطلوبة فيها ، فإنه مقابل ذلك وخوفا من استعمال المحافظ العقاري لهذه السلطات بطريقة تعسفية ، فقد منع للأفراد المتضررين الحق في الطعن ضد قراراته وأخطائه أمام الجهات القضائية المختصة .

### الفرع الاول : الطعن في قرارات المحافظ العقاري

حسب التفاصيل التي جاءت به المادة 107 من المرسوم 63/76 المذكور اعلاه فإن تبليغ قرار المحافظ العقاري برفض الايداع والاجراء يتم عن طريق رسالة موصى عليها مع طلب إشعار باستلام ترسل الى المعني بالامر ، وذلك خلال 8 أيام بعد انتهاء الاجل المطلوب لتصحيح السهو أو إيداع الوثائق التعديلية<sup>1</sup>.

ومن الطبيعي والعدالة ان يعطى هذا الاخير الحق في الدفاع عن نفسه ضد قرار المحافظ العقاري، برفض الايداع أو الاجراء / ولهذا نصت المادة 24 من الامر 74/75 المؤرخ في 1975/11/12 المتضمن اعداد مسح الاراضي العام وتأسيس السجل العقاري على مايلي " تكون قرارات المحافظ العقاري قابلة للطعن أمام الجهات القضائية المختصة اقليميا" .

كما نصت المادة 110 الفقرة الاخيرة من المرسوم 63/76 المذكور اعلاه على مايلي " إن تاريخ الاشعار بالاستلام او تاريخ رفض الرسالة الموصى عليها أو تاريخ الاعتراف المشار إليه أعلاه<sup>2</sup> يحدد نقطة انطلاق أجل الشهرين الذي يمكن ان يقدم خلاله الطعن المنصوص عليه في المادة 24 من الامر رقم 74/75 المؤرخ في 1975/11/12 المتضمن اعداد مسح الاراضي العام وتأسيس السجل العقاري " .

<sup>1</sup> - جمال بوشنافة، شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري، مرجع سابق، ص 211 .

<sup>2</sup> - يقصد بذلك تاريخ إخبار الموقع على شهادة الهوية للمحافظ العقاري عن رفضه أو عدم قدرته على القيام بالتزاماته ( المادة 107 /6 من المرسوم 63/76 المذكور أعلاه ).

## الفصل الثاني: إجراءات شهر حقوق الملكية والحقوق العينية الأخرى في السجل العقاري.

ما يمكن استخلاصه مما سبق فإن قرارات المحافظ العقاري سواء تعلقت برفض الإيداع أو الاجراء تكون قابلة للطعن خلال مدة شهرين من تاريخ الاخطار الخاص بقرار الرفض أمام الجهات القضائية والمتمثلة في المحكمة الادارية . ويتجسد الطعن في قرار المحافظ العقاري عمليا بواسطة عريضة مؤسسة لدعواه وموقعة من قبله أو من طرف محام في حالة توكيل محام ، هذا بعد ان يتم شهره بالمحافظة العقارية المختصة لحفظ حقه في حالة صدور الحكم لصالحه، وبعد ذلك إيداعها أمام قلم كتاب الضبط للجهة القضائية المختصة .

ويلاحظ أن هذه الدعوى يتم رفعها ضد مدير الحفظ العقاري على المستوى المحلي<sup>1</sup> أمام المحكمة الادارية وضد المدير العام على المستوى المركزي في حالة الاستئناف أمام مجلس الدولة

ويترتب على فصل الجهة القضائية المختصة في موضوع الدعوى المرفوعة ضد قرارات المحافظ العقاري أحد الفرضين :

\_ إما تأييد مطالب المدعي وبالتالي بطلان قرار الرفض الصادر عن المحافظ العقاري ، وفي هذه الحالى يجب ان يواصل المحافظ العقاري إجراءات الشهر .

\_ أما إذا كان مؤيدا لقرار الرفض فإنه في هذه الحالة يقوم المحافظ العقاري بالتأشير بهذا الحكم على جميع الوثائق الخاصة بالعقار موضوع الشهر .

### الفرع الثاني: الطعن في أخطاء المحافظ العقاري

تنص المادة 23 من الامر 74/75 المذكور اعلاه على ما يلي " تكون الدولة مسؤولة بسبب الاخطاء المضرة بالغير والتي يرتكبها المحافظ العقاري أثناء ممارسته لمهامه ، ودعوى المسؤولية المحركة ضد الدولة يجب ان ترفع في أجل عام ، يحدد ابتداء من اكتشاف فعل الضرر وإلا سقطت الدعوى .

<sup>1</sup> - القرار الوزاري رقم 10 المؤرخ في 20/02/1999 الذي يؤهل أعوان إدارة أملاك الدولة لتمثيل الوزير المكلف بالمالية، أمام العدالة ، الجريدة الرسمية ، العدد 20 المؤرخة في 26/03/1999 .

## الفصل الثاني: إجراءات شهر حقوق الملكية والحقوق العينية الأخرى في السجل العقاري.

وتتقدم الدعوى بمرور 15 سنة ابتداء من ارتكاب الخطأ ، وللدولة الحق في رفع دعوى الرجوع ضد المحافظ في حالة الخطأ الجسيم لهذا الاخير " .  
يفهم من هذا النص ان الخطأ الذي يرتكبه المحافظ العقاري أثناء قيامه بإجراءات الشهر ويلحق ضررا بالغير ، يترتب عليه مسؤوليته المدنية ، إلا ان الدولة هي التي تقوم مقامه في دفع التعويض وذلك في حالة الاخطاء الوظيفية العادية ، أما عن الخطأ الجسيم فإن الدولة يمكنها ان ترجع على المحافظ العقاري بما دفعته من تعويض، وذلك بتحريك دعوى قضائية ضده من طرف مدير الحفظ العقاري المختص اقليمياً<sup>1</sup>

وبذلك يبقى المحافظ العقاري هو المسؤول الاول والاخير عن أفعاله وأخطائه الضارة بالغير متى كانت أخطائه جسيمة .

أما فيما يخص ميعاد تحريك الدعوى ، فإنه يكون في أجل عام من تاريخ اكتشاف فعل الضرر أو خمسة عشرة سنة من تاريخ ارتكاب الخطأ ، ويترتب على رفع الدعاوي صدور حكم قضائي من الجهة المختصة ، يقضي إما بتدارك المحافظ العقاري لأخطائه ، وبإلزامه بإلغاء جميع الحقوق المكتسبة بهذه الصفة ، وإذا تعذر ذلك تم تعويض المتضرر مادياً .

ويلاحظ في هذا المقام أن المشرع في المادة 23 من الامر 74/75 المذكور أعلاه ، قد جعل الدولة تحل محل المحافظ العقاري في كل الحالات ولم يستثن منها إلا حالة الخطأ الجسيم ، ويعتبر هذا من قبيل مسؤولية المتبوع عن أعمال تابعه<sup>2</sup> إلا أنه تختلف

<sup>1</sup> - المادة 10 من المرسوم 65/91 المؤرخ في 1991/03/02 المتضمن تنظيم المصالح الخارجية لأملك الدولة والحفظ العقاري ، الجريدة الرسمية العدد 10 المؤرخة في 1991/03/06.

<sup>2</sup> - جمال بوشنافة، شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري، مرجع سابق، ص 215 .



## الفصل الثاني: إجراءات شهر حقوق الملكية والحقوق العينية الأخرى في السجل العقاري.

عن تلك المنصوص عليها في المادتين 136 و 137 من القانون المدني إذ إن هذه الأخيرة تقضي برجوع المتبوع على التابع في كل الحالات ولم تقصر الرجوع على حالة الخطأ الجسيم فقط ، وهذا يبعث الطمأنينة في عمل المحافظ العقاري ويدعم نظام الشهر العيني ،

لأن حلول الدولة محل المحافظ العقاري في دفع التعويض يجعل من الدولة ضمانة أو كفيلا موسرا دائما وقادرا على دفع التعويض في كل الاحوال .

نخلص من خلال ما درسناه في هذا الفصل أن شهر العقود والوثائق الرسمية المتضمنة حق الملكية والحقوق العينية الأخرى ، يتم على مستوى المحافظة العقارية المختصة وذلك في السجل العقاري الذي يعد بمثابة المرآة العاكسة للوضعية القانونية للعقارات .

ولضمان سلامة المعاملات العقارية ، وخلق نوع من التماسك والاستمرارية يسمحان بمتابعة تطورها فإن المشرع قد وضع قاعدتين أساسيتين من أجل ذلك تتمثلان في قاعدة الرسمية وقاعدة الشهر المسبق ، بالإضافة إلى ذلك وحتى يمكن اعلان التصرفات المتضمنة في العقود والوثائق الرسمية الخاضعة للشهر والاحتجاج بها في مواجهة الغير فقد وضع المشرع شروطا للتأكد من سلامة كل المعلومات المتضمنة

في هذه العقود والوثائق منها ما يتعلق بأطراف التصرف ومنها ما يتعلق بالعقارات محل التصرف .

كما يجب ايداع هذه العقود والوثائق لدى المحافظة العقارية المختصة ، وهذا الايداع قد يكون قانونيا أي مستوفي لجميع شروط الشهر سواء ما تعلق منها بالأطراف أو

## الفصل الثاني: إجراءات شهر حقوق الملكية والحقوق العينية الأخرى في السجل العقاري.

---

العقارات فيتم تنفيذ اجراء الشهر وقد لا يكون الايداع قانونيا فيرفض الايداع والإجراء معا ، وفي حالة الحاق ضرر لذوي المصلحة فقد منحهم المشرع الحق في مقاضاة المحافظ العقاري عن طريق الطعن .

# الغائمة

## الخاتمة:

نظرا للأهمية القصوى التي تكتسبها الملكية العقارية وتأثيرها الكبير على الصعيد الاقتصادي والسياسي للدولة كان من الضروري تأسيسها على دعائم تبعث على الثقة والاطمئنان ومن ثمة كانت الحاجة الملحة الى وسائل تكفل هذا الائتمان لكافة التصرفات التي تتعلق بالملكية العقارية واستقرارها وحمايتها وهذه الوسيلة تتمثل في الشهر العقاري ومن ثم كان لزاما استحداث هيئة عمومية ادارية تتولى عملية الشهر وفعلا فقد أنشأت المحافظة العقارية بموجب المادة 20 من الأمر رقم 74/75 المؤرخ في 1975/11/12 المتضمن المسح العام للأراضي وتأسيس السجل العقاري، وبما أن بحثنا هذا ينصب حول علاقة الموثق بالمحافظة العقارية فالموثق باعتباره ضابط عمومي ملزم بإضفاء الصيغة الرسمية للعقود موضوع الشهر العقاري وذلك من خلال التثبت من البيانات الخاصة بالأطراف المتعاقدة وكذلك تعيين العقارات موضوع الشهر تعيينا دقيقا نافيا للجهالة، قبل ايداع هذه العقود والمحركات على مستوى المحافظة العقارية قصد شهرها وقد أوجب المشرع على الموثق احترام شرطين اساسين وهما قاعدة الرسمية حسب المادة 324 مكرر 1 كمن القانون المدني بحيث يثبت الصيغة الرسمية على كافة العقود التي يحررها، أما الشرط الثاني فيتمثل وهي قاعدة الشهر المسبق وهي قاعدة غير مطلقة إذ اورد عليها المشرع جملة الاستثناءات وقد تم التطرق إليها في هذا البحث .

إن السندات الرسمية الخاضعة للشهر هي السندات التوثيقية سواء تعلقت بشهر الحقوق العينية الاصلية أو الحقوق العينية التبعية، التصرفات المنشئة للحقوق الشخصية ، حق الارث والسندات القضائية، أما عن الشروط الواجب توفرها في هذه السندات الرسمية فهناك شروط متعلقة بعقارات سواء كانت في منطقة ممسوحة أم لا وشروط متعلقة بالأشخاص ويختلف الامر بين الشخص الطبيعي والشخص المعنوي.

للمحافظ العقاري دور فعال في شهر مختلف الوثائق الرسمية وسلطته عند الإيداع القانوني للوثائق وقبوله لإجراء الشهر ، إضافة إلى سلطته رفض الإيداع ورفض إجراء الشهر وفقا لما نص عليه القانون وفي مقابل ذلك فإن الصلاحيات الممنوحة للمحافظ العقاري قد تشوبها تجاوزات أو وقوع أخطاء من قبله فتقوم بذلك مسؤوليته وبناءا على ذلك منح المشرع للأطراف المتضررة حق الطعن في قراراته، أو بسبب أخطائه أمام القضاء .

من خلال دراسة هذا البحث استخلصنا بض النتائج كما دعمناها بجملة من الاقتراحات والتوصيات

## 1\_ النتائج المتوصل إليها:

\_ المحافظة العقارية هيئة عمومية إدارية قائمة بذاتها مكلفة بعملية الشهر العقاري للوثائق الرسمية المودعة لديها تعمل تحت وصاية وزارة المالية ، وقد استحدثت بموجب المادة 20 من الامر 74/75 المؤرخ في 12/11/1975 المتضمن إعداد مسح الاراضي العام وتأسيس الجبل العقاري

\_ أن الموثق باعتباره ضابط عمومي مفوض من قبل السلطة العمومية يتولى تحرير العقود التي يشترط فيها القانون الصبغة الرسمية ، وكذا العقود التي يرغب الاشخاص اعطائها هذه الصبغة حسب المادة 03 من القانون رقم 02/06 المؤرخ في 20/02/2006 المتضمن تنظيم مهنة التوثيق ، فيتولى تحرير العقود الرسمية فهو يلعب دورا مهما في عملية الشهر من خلال إعداد نسخة متطابقة للعقد مع إضافة المعلومات الخاصة بشهره ، وإيداعها لدى المحافظة العقارية التي يتواجد العقار بدائرة اختصاصها فهو ملزم بالإيداع القانوني للوثائق واحترام مواعيد الاشهار ، وكتعزيز لحماية الملكية العقارية وكذا تحقيق فكرة الائتمان العقاري يجب مراعاة قواعد تنظيم محكم ومستقر لحفظ الوثائق وشهرها حتى يتسنى مراقبتها من الناحية

الشكلية والموضوعية، ولضمان وصحة المعاملات وضع المشرع قاعدتين أساسيتين لتنظيم عملية الشهر وهما قاعدة الرسمية ، وكذا قاعدة الشهر المسبق أو ما يسمى بالأثر النسبي

الصلاحيات الممنوحة للمحافظ العقاري يجب توظيفها وفقا لما حدده القانون ولا يمكن التماذي في استعمالها وان حدث ذلك أجاز القانون للأطراف المتضررة الطعن أمام القضاء المختص في الغاء قرارات المحافظ العقاري أو التعويض عنها .

### التوصيات المقترحة:

إن العلاقة بين الموثق والمحافظة العقارية هي علاقة حتمية لا خيار فيها للموثق للاستغناء عنها أو نفاذ العقود المحررة من قبله دون شهرها بالمحافظة العقارية لترتيب أثارها فيما بين المتعاقدين أو الاحتجاج بها في مواجهة الغير مالم تشهر بالمحافظة العقارية ، غير أنه ونظرا لتخلل هذه العلاقة بعض النقائص سواء من جهة الموثق أو المحافظ العقاري بخصوص شهر التصرفات القانونية الخاضعة للشهر فاني اقترح جملة من التوصيات

### بالنسبة للموثق

\_ وجب عليه ضبط المصطلحات فيما يخص الكتابة والرسمية لتفادي الغموض والاختلافات في فهمها ، وكذا ضبط المصطلحات فيما يخص الشكليات اللاحقة للتصرف القانوني كإجراء الشهر الذي يختلف معناه في كل من قانون الحفظ العقاري والقانون المدني ، وكذلك لتجنب رفض الايداع وفض الاجراء المتكررين من قبل المحافظ العقاري بسبب عدم ضبط المصطلحات والبيانات الواردة في العقود الخاضعة للشهر .

\_ احترام مواعيد الشهر حتى يتجنب الموثق الجزاءات المترتبة على التأخير في ايداع المحررات وبالتالي اشهار العقود في اوانها ومن ثمة ترتيب العقد لأثاره فيما بين الاطراف المتعاقدة والاحتجاج بها في مواجهة الغير .

\_ تحسين مستوى الاعوان العاملين على مستوى مكتبه وتدعيمهم بالثقافة القانونية التوثيقية اللازمة من خلال اجراء تربيصات على مستوى مكاتب توثيق ذات خبرة عالية وذلك لتفادي الاخطاء التي ترد على بيانات العقد سواء ما تعلق منها بالأطراف او تعيين العقارات ومن ثم تفادي الرفض الموجه له من قبل المحافظ العقاري

### بالنسبة للمحافظة العقارية :

\_ إنشاء محافظات عقارية على مستوى كل بلدية لإمكانية مواجهة كل المبادلات العقارية من جهة وتخفيف العبء على المحافظ العقاري من جهة أخرى بسبب الكم الهائل من المحررات التي تودع على مستوى المحافظة العقارية يوميا لاسيما أن الإيداع لا يقتصر على العقود المحررة من قبل الموثق فحسب ، فهناك محررات تودع من جهات أخرى كالمجالس الشعبية البلدية ومديريات أملاك الدولة وغيرها والمحضرين القضائيين، الامر الذي يسبب ضغطا كبيرا على المحافظ العقاري فيقع في الاخطاء ومن ثمة الطعن في قراراته واخطائه أمام القضاء .

\_ تزويد المحافظات العقارية بأحدث الوسائل التكنولوجية في مجال الاعلام والاتصال بخلق نظام معلوماتي لحفظ الارشيف يعمل بصفة مباشرة مع الوزارة الوصية وذلك لتجنب ضياع الارشيف كما في حالة الكوارث الطبيعية أو السرقة أو الحرائق التي تؤدي الى تلف الوثائق ، هذا من جهة ومن جهة أخرى فإن تزويد المحافظة العقارية بالوسائل الحديثة تؤهلها من أجل اداء المهام المنوط بها قانونا بكل سرعة ودقة من

خلال وضع شبكة واسعة تمكن مودعي العقود من الاطلاع على كل المعلومات المتعلقة بالأطراف والعقارات من مكاتبهم مباشرة دون تكليف انفسهم عناء انتظار يوم لمقابلة المحافظ العقاري بغرض الاطلاع على معلومات معينة وذلك قبل القيام بأي عملية تحرير عقود رسمية .

\_ اجراء دورات تكوينية لتحسين المستوى وتجديد المعلومات لموظفي المحافظات العقارية وتدعيمها بالكفاءات حتى تستطيع التحكم في التصرفات العديدة التي ترد على العقارات من خلال فتح دورات تكوينية للتربص وكذلك حضور ملتقيات بالإضافة إلى رسكلة الموظفين القدامى .

وأخيرا فإن العلاقة بين الموثق والمحافظ العقارية تحتاج إلى تعزيز متطلبات ضرورية يجب توفيرها لتجسيد السياسة العقارية التي وضعها المشرع الجزائري وذلك لتحقيق الائتمان العقاري.





# قائمة المصادر والمراجع

قائمة المصادر والمراجع

أولاً: قائمة النصوص القانونية الرسمية

1\_ القوانين والاورام

1. \_أمر رقم 58/75 المؤرخ في 25/09/1975 المتضمن القانون المدني ، الجريدة الرسمية ، العدد78 ، المؤرخة في 30/01/1975 المعدل والمتمم.
2. أمر رقم 74/75 المؤرخ في 12/11/1975 المتضمن إعداد مسح الاراضي العام وتأسيس السجل العقاري، الجريدة الرسمية ،العدد 92 ، المؤرخة في 18/11/1975 .
3. أمر رقم 105/76 المؤرخ في 06/12/1976 ، المتضمن قانون التسجيل ، الجريدة الرسمية ، العدد 81 ، المؤرخة في 18/12/1976 .
4. القانون رقم 81/83 المؤرخ في 18/08/1983 المتضمن حيازة الملكية العقارية الفلاحية ، الجريدة الرسمية ، العدد34 ،المؤرخة في 16/08/1983 .
5. القانون رقم 11/84 المؤرخ في 90/06/1984 المتضمن قانون الاسرة ، الجريدة الرسمية رقم 24 المؤرخة في 12/06/1984 ، المعدل والمتمم بالامر رقم 02/05 الصادر بتاريخ 27/02/2005 الجريدة الرسمية، العدد 15 الصادرة بتاريخ 27/02/2005.
6. القانون رقم 27/88 المؤرخ في 12/07/1988 المتضمن قانون التوثيق ، الجريدة الرسمية ، العدد28 المؤرخة في 13/07/1988 الملغى بموجب القانون 02/06 المؤرخ في 20/02/2006 المتضمن تنظيم مهنة التوثيق ، الجريدة الرسمية العدد14 الصادرة بتاريخ 08/03/2006.

7. القانون رقم 25/90 المؤرخ في 18/11/1990 المتضمن قانون التوجيه العقاري ، الجريدة الرسمية ، العدد 49 ، المؤرخة في 18/11/1990 .
8. القانون 29/90 المؤرخ في 01/12/1990 المعدل والمتمم بالقانون 05/04 المؤرخ في 14/08/2004 الجريدة الرسمية ، العدد 51 المؤرخة في 15/08/2004
9. القانون 30/90 المؤرخ في 01/12/1990 المتضمن قانون الاملاك الوطنية ، الجريدة الرسمية ، العدد . 52 المؤرخة في 02/12/1990 .
10. القانون رقم 10/91 المؤرخ في 27/04/1991 المتعلق بالأوقاف، الجريدة الرسمية ، العدد 21 المؤرخة في 08/05/1991 .
11. قانون رقم 12/98 المؤرخ في 31/12/1998 المتضمن قانون المالية لسنة 1999 ، الجريدة الرسمية العدد 98 المؤرخة في 31/12/1998 .
12. قانون رقم 22/03 المتضمن قانون المالية لسنة 2004 المؤرخ في 28/12/2003 ، الجريدة الرسمية ، العدد 83 ، المؤرخة في 29/12/2003.
13. قانون رقم 12/07 المتضمن قانون المالية لسنة 2008 المؤرخ في 30/12/2007 ، الجريدة الرسمية ، العدد 82 ، المؤرخة في 31/12/2007 .
14. قانون رقم 09/08 المؤرخ في 25/02/2008 المتضمن قانون الاجراءات المدنية والادارية ، الجريدة الرسمية ، العدد 21 ، المؤرخة في 23/04/2008.

## 2 : المراسيم الرئاسية :

- 1\_ المرسوم رقم 189/90 المؤرخ في 23/07/1989 يحدد صلاحيات وزير الاقتصاد، الجريدة الرسمية ، العدد 26 ، الصادرة في 28/06/1990 .
- 2\_ مرسوم رقم 25/90 المؤرخ في 18/11/1990 المتعلق بالتوجيه العقاري ، الجريدة الرسمية العدد 49 المؤرخة في 13/12/1990 .

3\_ مرسوم 65/91 المؤرخ في 1991/03/02 المتضمن تنظيم المصالح الخارجية  
لأملاك الدولة والحفظ العقاري ن الجريدة الرسمية ، العدد 10، المؤرخة في  
1991/03/06 .

**المراسيم التنفيذية :**

1. المرسوم رقم 63/76 المؤرخ في 1976/03/25 المتضمن تأسيس السجل  
العقاري ، الجريدة الرسمية ، العدد 30 المؤرخة في 1976/04/13 .
2. المرسوم التنفيذي رقم 254/91 المؤرخ في 1991/07/27 المتضمن كيفية  
اعداد شهادة الحيازة وتسليمها ، الجريدة الرسمية ، العدد 36 المؤرخة في  
1991/01/31
3. المرسوم التنفيذي رقم 123/93 المؤرخ في 1993/05/19 المعدل والمتمم  
للمرسوم رقم 63/76 المؤرخ في 1976/03/25 المتضمن تأسيس السجل العقاري ،  
الجريدة الرسمية العدد 34 المؤرخة في 1993/05/23 ،
4. المرسوم التنفيذي رقم 19/15 المؤرخ في 2015/01/25 المحدد لكيفيات تحضير  
عقود التعمير وتسليمها، الجريدة الرسمية ، العدد 07 المؤرخة في  
2015/02/12.

**القرارات الوزارية والتعليمات:**

1. القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 1976/05/27 المتضمن تحديد نموذج  
الدفتر العقاري ، الجريدة الرسمية ، العدد 20 المؤرخة في 1977/03/09
2. التعليمات الوزارية المشتركة (وزارة الشؤون الدينية و الأوقاف و وزارة المالية)  
رقم 09 المؤرخة في 2002/09/16 المتعلقة بإجراءات تدوين الشهادة الرسمية  
بالمملك الوقفي
3. قرار مؤرخ في 1999/02/20 الذي يؤهل أعوان إدارة أملاك الدولة لتمثيل  
الوزير المكلف بالمالية أمام العدالة ، الجريدة الرسمية ، العدد 20 المؤرخة في  
1999/03/26.

المذكرات :

1. المذكرة رقم 1251 المؤرخة في 20/03/1994 عن المديرية العامة للأموال الوطنية وزارة الاقتصاد.
2. المذكرة رقم 689 المؤرخة في 21/02/1995 الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية وزارة المالية .
3. المذكرة رقم 4123 المؤرخة في 14/10/1991 الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية وزارة الاقتصاد

ثانيا : قائمة المراجع

➤ قائمة المراجع باللغة العربية

1. المؤلفات:

1. عبد الرزاق احمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني ، الجزء الثامن، حق الملكية ، دار النهضة العربية ، مصر ، 1968 .
2. عبد الرزاق احمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني ، الجزء التاسع ، أسباب كسب الملكية ، دار إحياء التراث العربي ، بيروت لبنان ، 1968
3. عبد الرزاق احمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني ، الجزء العاشر ، التأمينات العينية والشخصية ، دار إحياء التراث العربي ، بيروت لبنان ، 1968
4. زهدي يكن، شرح مفصل جديد لقانون الملكية العقارية والحقوق العينية غير المنقولة ، الجزء الاول ، الطبعة الثالثة ، نشر وتوزيع دار الثقافة بيروت ، لبنان ، 1974
5. محمد حسنين، الوجيز في نظرية الحق بوجه عام ، دون طبعة ، المؤسسة الوطنية للكتاب الجزائر ص 1985 .
6. عباس عبد الحليم حجر، شهر التصرفات العقارية ، الطبعة الثانية ، دار محمود للنشر والتوزيع ، مصر ، 1989.

7. أنور طلبة، الشهر العقاري والمفاضلة بين التصرفات، دون طبعة، دار نشر الثقافة ، مصر، 1990 .
8. مدحت محمد الحسيني، اجراءات الشهر العقاري، دون طبعة، دار المطبوعات الجامعية، مصر، 1992 .
9. حمدي باشا عمر ،نقل الملكية العقارية في التشريع الجزائري ، الطبعة الاولى دار العلوم للنشر والتوزيع الجزائر، 2000.
10. حمدي باشا عمر، نقل الملكية العقارية على ضوء آخر التعديلات وأحدث الاحكام ، الطبعة الثانية ،دار العلوم للنشر والتوزيع الجزائر ، 2000.
11. حمدي باشا عمر، المنازعات العقارية، ط11، دار هومة، الجزائر، 2009.
12. محمد شكري سرور، موجز تنظيم الملكية في القانون المدني المصري ، دون طبعة ، دار النهضة العربية ، القاهرة ، مصر 2004 .
13. جمال بوشنافة، شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري ،دار الخلدونية، الجزائر، طبعة 2006 .
14. مجيد خلفوني، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري ، الطبعة الاولى، دار هومة الجزائر، 2007.

## 2 الرسائل الجامعية :

- لعويجي عبد الله، العمير غير القانوني ودور الادارة في الحد منه، رسالة الدكتوراه في القاذون العام، كلية الحقوق ،جامعة ابي بكر بلقايد، تلمسان، 2017،ص 241.
- سماعيل شامة، الادوات القانونية للسياسة العقارية في الجزائر منذ 1990 رسالة ماجستير، معهد الحقوق والعلوم الادارية بن عكنون الجزائر، 1999.

- فيصل الوافي، مذكرة ماجستير، السندات الادارية المثبتة للملكية العقارية في التشريع الجزائري ، جامعة الشّيح العربي التبسي ، تبسة ، 2008.
- فاطمة الزهراء دربلو ، مذكرة ماجستير المحافظة العقارية كأداة قانونية للسياسة العقارية في الجزائر ، جامعة الاخوة منتوري ، قسنطينة، 2008 .
- الهادي سليمي ، مذكرة ماجستير ،إجراءات نقل الملكية العقارية في التشريع الجزائري ،جامعة العربي التبسي ، تبسة ، 2008.
- بن عمار زهرة ، مذكرة ماجستير ، دور المحافظة العقارية في نظام الشهر العقاري ومنازعتة أمام القضاء الجزائري . جامعة باجي مختار عنابة، 2010.

### 3 المقالات :

- خالد رمول " قاعدة الاثر النسبي( الشهر المسبق )، مجلة الموثق ، مجلة قانونية دورية تصدر عن الغرفة الوطنية للموثقين ن العدد 05، فيفري\_مارس 2002 ، الجزائر ، ص23 إلى 26 .
- عمر حمدي باشا " منازعات حول إثبات ونقل الملكية العقارية "،مجلة الموثق ، مجلة قانونية دورية ، تصدر عن الغرفة الوطنية للموثقين ، العدد 01، ماي\_ جوان 2001 ص 19\_22 .
- ليلي زروقي" التصرفات القانونية الواجبة الشهر والاثار المترتبة عن القيد "، مجلة الموثق ، مجلة قانونية دورية ، تصدر عن الغرفة الوطنية للموثقين ، العدد 05 ، ديسمبر 1998 ، ص 13\_15 .

### 4 المداخلات :

- محمد عيواج "الشروط الواجب توافرها في السندات الخاضعة للإشهار العقاري و الجزاءات المترتبة على مخالفتها "مداخلة مصالح الحفظ العقاري لولاية باتنة في

اليوم الدراسي المنظم بمعينة مصالح العدالة للمجلس القضائي بباتنة والغرفة  
الجهوية للموثقين لناحية الشرق بتاريخ 2004/04/1 ورقة ، ص 01 \_ 24 .







# خلاصة الموضوع

## ملخص

إن علاقة الموثق بالمحافظة العقارية هي علاقة تكاملية تتجسد من خلال العقود والوثائق والواجب اخضاعها لعملية الشهر على مستوى المحافظة العقارية سواء كانت هذه العقود متعلقة بحقوق عينية عقارية اصلية او تبعية ، وكذا بعض التصرفات الاخرى كعقود التعمير والبناء والتصرفات التي ترتب حقوق شخصية كالإيجار لمدة تزيد عن 12 سنة والمخالصات الحوالات بها ، بالإضافة الى الدعاوي العقارية وذلك حتى يمكنها ان ترتب أثرها بين المتعاقدين أو في مواجهة الغير ، كما ان شهر هذه العقود والتصرفات المنصبة على هذه الحقوق العقارية لا يتأتى كمجرد اجراء وحسب بل يتطلب الامر الالتزام والتقيد بشروط معينة لضمان سلامة المعاملات العقارية، وخلق نوع من التماسك والاستمرارية يسمحان بمتابعة تطورها ولذلك وضع المشرع قاعدتين اساسيتين تتمثلان في قاعدة الرسمية وقاعدة الشهر المسبق ، كما انه و حتى يمكن اعلان التصرفات المتضمنة في العقود والوثائق الرسمية الخاضعة للشهر والاحتجاج بها في مواجهة الغير فقد وضع المشرع شروطا للتأكد من سلامة كل المعلومات المتضمنة في هذه العقود والوثائق منها ما يتعلق بأطراف التصرف ومنها ما يتعلق بالعقارات محل التصرف ، مع وجوب ايداع هذه العقود والوثائق لدى المحافظة العقارية المختصة ، وهذا الايداع قد يكون قانونيا أي مستوفي لجميع شروط الشهر سواء ما تعلق منها بالأطراف أو العقارات فيتم تنفيذ اجراء الشهر وقد لا يكون الايداع قانونيا فيرفض الايداع والإجراء معا ، وفي حالة الحاق ضرر لذوي المصلحة فقد منحهم المشرع الحق في مقاضاة المحافظ العقاري عن طريق الطعن أمام جهات القضاء المختصة .



# الفهرس

## الفهرس

شكر و عرفان

- 1..... مقدمة
- الفصل الأول: العقود والوثائق الخاضعة للشهر**
- المبحث الأول: التصرفات والاحكام المتعلقة بإنشاء الحقوق العينية العقارية أو نقلها
- 7..... أو التصريح بها أو تعديلها أو انائها
- المطلب الاول: التصرفات والاحكام المتعلقة بإنشاء الحقوق العينية العقارية الاصلية
- 7..... أو نقلها أو تعديلها أو انائها أو التصريح بها.
- الفرع الاول: التصرفات المتعلقة بإنشاء الحقوق العينية العقارية الاصلية أو نقلها
- 7..... أو تعديلها أو انائها أو التصريح بها.
- 7..... أولا : التصرفات المنشئة للحقوق العينية العقارية الاصلية
- 8..... ثانيا: التصرفات الناقلة للحقوق العينية العقارية الاصلية
- 12..... ثالثا: التصرفات المعدلة للحقوق العينية العقارية الاصلية
- 12..... رابعا: التصرفات المنهية للحقوق العينية العقارية الاصلية
- 13..... خامسا: التصرفات المصرحة للحقوق العينية العقارية الاصلية
- 18..... الفرع الثاني: الاحكام القضائية الناقلة والمصرحة للحقوق العينية العقارية الاصلية
- 18..... أولا : حكم يثبت الوعد بالبيع العقاري
- 19..... ثانيا: حكم رسو المزاد
- 20..... ثالثا: الحكم القاضي بقسمة المال المشاع
- 20..... رابعا: الحكم الذي يصرح بشغور التركة وإحاقها بملكية الدولة الخاصة
- 21..... المطلب الثاني: التصرفات والاحكام القضائية المنشئة للحقوق العينية العقارية التبعية
- 22..... الفرع الاول: الرهن الرسمي
- 23..... الفرع الثاني: حق التخصيص
- 25..... الفرع الثالث: الرهن الحيازي العقاري
- 26..... الفرع الرابع: حق الامتياز العقاري

- 28.....المبحث الثاني: التصرفات المنشئة للحقوق الشخصية
- 28.....المطلب الاول : الايجارات لمدة 12 سنة
- 29.....المطلب الثاني : المخالصات والحوالات
- 30.....الفرع الاول: حالة تجاوز المخالصة مدة ثلاث سنوات
- 30.....الفرع الثاني: حالة عدم تجاوز المخالصة ثلاث سنوات
- 31.....المبحث الثالث: حق الارث
- 31.....المطلب الاول : انتقال التركة للورثة بموجب حق الارث
- 32.....المطلب الثاني: شهر حق الارث لا مكانية تصرف الوارث في نصيبه
- 33.....المبحث الرابع: عقود التعمير والبناء
- 33.....المطلب الاول: رخصة التجزئة
- 33.....الفرع الاول : تعريف رخصة التجزئة
- 35.....المطلب الثاني : شهادة التقسيم
- 37.....المبحث الخامس: الدعاوي القضائية العقارية
- 37.....المطلب الاول: أنواع الدعاوي القضائية العقارية
- 39.....المطلب الثاني : موقف القضاء من شهر الدعاوي القضائية
- 39.....اولا : شهر الدعوى القضائية العقارية إجراء اختياري
- 40.....ثانيا : شهر الدعوى القضائية العقارية إجراء إجباري

## الفصل الثاني: إجراءات شهر حقوق الملكية و الحقوق العينية الأخرى في السجل

### العقاري

- 43.....المبحث الأول : الشروط الأولية لعملية الشهر
- 43.....المطلب الأول : قاعدة الرسمية
- 44.....الفرع الأول: العقد الرسمي
- 44.....الفرع الثاني : محتوى العقد الرسمي الذي يحرره الموثق
- 47.....المطلب الثاني: قاعدة الشهر المسبق
- 47.....الفرع الأول: مدلول قاعدة الشهر المسبق
- 49.....الفرع الثاني: الاستثناءات الواردة على قاعدة الشهر المسبق

- أولا : العقود المحررة قبل تاريخ 1971/01/01 (العقود العرقية التي اكتسبت تاريخا قبل 1971/01/01).....50
- ثانيا: الإجراء الأول في السجل العقاري عند عملية المسح العقاري. ....51
- ثالثا : إشهار شهادة اكتساب الملكية بالتقادم المكتسب (عقد الشهرة) .....52
- رابعا : شهر عقود ملكية الأراضي المتنازل في إطار حيازة الملكية العقارية .....53
- خامسا: شهر شهادة الحيازة . .....54
- سادسا: الشهادة الرسمية الخاصة بالملك الوفي . .....54
- المبحث الثاني : فحص الشروط المتعلقة بالأطراف والعقارات .....56
- المطلب الأول: التحقيق في هوية الاطراف.....56
- الفرع الأول: البيانات الخاصة بتعيين هوية الاطراف .....57
- أولا :البيانات المتعلقة بهوية الاشخاص الطبيعية .....57
- ثانيا: البيانات المتعلقة بهوية الاشخاص المعنوية.....57
- الفرع الثاني: التصديق على هوية الأطراف .....58
- أولا: الاشخاص المؤهلين للتصديق على هوية الاطراف .....60
- ثانيا: المستندات المعتمد عليها في التصديق .....60
- المطلب الثاني: مراقبة القواعد المتعلقة بالعقارات.....64
- الفرع الأول: القواعد المشتركة بالنسبة لتعيين كل العقارات .....64
- الفرع الثاني: قواعد خاصة ببعض العقارات .....66
- أولا \_ قواعد تعيين العقارات الريفية غير الممسوحة:.....67
- ثانيا : قواعد تعيين العقارات الحضرية غير الممسوحة.....68
- ثالثا : قواعد تعيين العقارات المبنية على سبيل الملكية المشتركة .....68
- المبحث الرابع: إيداع العقود والوثائق الخاضع للشهر لدى المحافظة العقارية ودور المحافظ العقاري في ذلك .....71
- المطلب الأول : الإيداع القانوني وتنفيذ إجراء الشهر .....71
- الفرع الأول : إيداع العقود والوثائق لدى المحافظة العقارية .....72
- أولا : المكفون بالإيداع .....72



73.....	ثانيا: محل الايداع
75.....	ثالثا : آجل الايداع
77.....	رابعا : التأشير على سجل الايداع
78.....	الفرع الثاني : تنفيذ إجراء الشهر
79.....	أولا : إنشاء مجموعة البطاقات العقارية
80.....	ثانيا : التأشير على البطاقات العقارية
88.....	الفرع الثالث :خصوصيات شهر الامتيازات و الرهون
94.....	المطلب الثاني: دور المحافظ العقاري في الايداع غير القانوني وسلطته في رفض تنفيذ الاجراء
95.....	الفرع الاول : رفض الايداع
97.....	أولا : أسباب رفض الايداع
99.....	ثانيا : كفيات رفض الايداع
100.....	الفرع الاول : رفض الاجراء
101.....	أولا : أسباب رفض الاجراء
102.....	ثانيا كفيات رفض الاجراء
103.....	المطلب الثالث : الطعن في قرارات وأخطاء المحافظ العقاري
104.....	الفرع الاول : الطعن في قرارات المحافظ العقاري
105.....	الفرع الثاني: الطعن في أخطاء المحافظ العقاري
108.....	الخاتمة

قائمة المصادر والمراجع