

وزارة التعليم العالي والبحث العلمي
جامعة العربي التبسي - تبسة - الجزائر
كلية الحقوق والعلوم السياسية
قسم الحقوق

مذكرة مقدمة ضمن متطلبات نيل شهادة ماستر
تخصص قانون عقاري
بعنوان :

إشراف المحافظة العقارية على عمليات الشهر العقاري

إشراف الأستاذة :
الدكتورة : ريم مراحي

إعداد الطالبان :
• حميدان الحسني
• حطابي عبد المطلب

أعضاء لجنة المناقشة :

الاسم واللقب	الرتبة العلمية	الصفة في البحث
حدة مبروك	أستاذة محاضرة (ب)	رئيسا
ريم مراحي	أستاذة محاضرة (ب)	مشرفا ومقررا
عبد الله جنة	أستاذ محاضر (ب)	ممتحنا

السنة الجامعية 2017/2016

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

يقول المولى عز وجل

"... نرفع درجات من نشاء وفوق

كل ذي علم عليم"

سورة يوسف، الآية 76

كلما أدبني الدهر أُراني نقص

عقلي وإذا ما ازددت علما

زادني علما بجهلي

-الإمام الشافعي-

شكر و عرفان

الحمد لله الذي أعاننا على إنجاز هذا العمل المنوَّاع .

نتقدم بخزييل الشكر و العرفان إلى أسنادتنا الفاضلة
الدكتورة " مريم مراحى " التي تفضلت بقبول إشرافها على
هذه المدركة ، والتي كان لها الفضل في إنجازها وذلك
بإرشاداتها وتوجيهاتها .

كما نتوجه بالشكر مسبقا " لأعضاء لجنة المناقشة "
وهذا لتفضلهم بقبول مناقشة هذه المدركة .

مَقْدَمَةٌ

الملكية العقارية لها أهمية بالغة في حياة الشعوب ، باعتبارها مقياس للثروة ومصدرها . وعلى هذا الأساس فإن المجتمعات منذ القدم عملت على تنظيم الملكية العقارية وكذا على إيجاد أسس ثابتة تقتضيها المصلحة العامة ، من أجل إرساء الأمن والاستقرار والثقة في المعاملات العقارية ، مما يجعل استغلالها مثمرا ويعود على الفرد والمجتمع بالنفع .

ولقد رأت تلك المجتمعات أن السبيل إلى ذلك هو إعلان وشهر جل التصرفات والحقوق العقارية إلى الكافة ، وذلك من أجل تمكين الأفراد من معرفة الأوضاع القانونية للعقارات (مالك العقار ، الحقوق التي تنقل هذه العقارات) وذلك من أجل ضمان الأمن والاستقرار ، وكذا الحد من الفوضى والمنازعات التي تترك الحياة الاقتصادية ، باعتبار أن العقار هو البنية التحتية الداعمة للاقتصاد ، وانه أفضل استثمار يقوم به الأفراد، و باعتباره من أهم ركائز الاقتصاد في أي مجتمع، مهما كان نظامه السياسي والاقتصادي .

لذلك عمل المشرع الجزائري على تشريع نصوص قانونية، تنظم الملكية العقارية وتحافظ عليها مدركا بذلك أن حق الملكية، والحقوق العينية المتفرعة عنها (أصلية أو تبعية) لا يمكن الاحتجاج بها في مواجهة الغير، إلا عن طريق الشهر العقاري على مستوى المحافظة العقارية، لذا سوف ينصب بحثنا هذا على إشراف المحافظة العقارية على عمليات الشهر العقاري، وهذا الإشراف يكون بواسطة مجموعة من الإجراءات والشكليات بغرض نقل أو إنشاء حقوق عينية عقارية أو أي أعباء أخرى تنقل هذه الحقوق.

أهمية الدراسة :

إن الموضوع الذي عنينا بدراسته يتناول بالأساس ، البحث عن كيفية إشراف المحافظة العقارية على عمليات الشهر العقاري، وكيف تتدخل هذه الأخيرة في هذه العملية وباعتبار المحافظة العقارية القائم الوحيد بعمليات الشهر العقاري، لذلك فإن أهميتها بالغة في هذا المجال ، كما أن ارتفاع وتزايد قيمة العقار المستمر، واتجاه الكافة نحو اكتسابه والمتاجرة فيه باعتباره مصدر هام لنماء الثروة، كما أن التغيرات الاقتصادية والسياسية التي تعرفها الجزائر مؤخرا، و انتهاجها لنظام اقتصاد السوق الذي يتطلب تحفيز و تشجيع المستثمرين عموميين أو خواص، جزائريين كانوا أو أجانب، و كذا التشجيع و دعم القروض العقارية أدى إلى استفحال و تعقد المعاملات العقارية ، كما أن المحافظة العقارية تعمل

على تدعيم و إرساء الملكية العقارية على أسس ثابتة و متينة تبعث على الأمن و الثقة و الاطمئنان بين المتعاملين .

02- دوافع اختيار الموضوع : إن أسباب اختيارنا هذا الموضوع ترجع إلى دوافع موضوعية و أخرى شخصية :

أ/ الدوافع الموضوعية : يتمثل هذا الدافع في تسليط الضوء على تدخل المحافظة العقارية في مراقبة الوثائق و المستندات الخاضعة للشهر ، و الحدود التي تضبط هذا الإشراف و ذلك من خلال مراقبة القواعد القانونية التي تنظم عملية الشهر العقاري، و كذا المستندات واجبة الشهر، وصولاً إلى تحديد دور و سلطة المحافظ العقاري في عملية الشهر باعتباره القائم الوحيد بهذه العملية .

ب/ الدوافع الشخصية : يرجع الدافع الشخصي لاختيارنا لهذا الموضوع لتخصصنا في مجال الحفظ العقاري ، و كذا محاولة منا إلى حصر مجال تدخل المحافظة العقارية في عملية الشهر ، و كذا تبسيط النصوص القانونية على كثرتها وتعقدها التي تحكم مجال الشهر العقاري .

3- أهداف الدراسة : تتمثل في :

- **أهداف علمية :** الهدف العلمي من هذه الرسالة هو إثراء المكتبة القانونية بدراسة قانونية تحصر مجالات ودور المحافظة العقارية في عمليات الشهر العقاري، وهذا راجع إلى ندرة مثل هذه الدراسات التي تعرفها المكتبة القانونية الجزائرية .

- **أهداف عملية :** تتمثل في توضيح المراحل التي تمر بها السندات التي تخضع لعملية الشهر العقاري ، وكذا تبيان القواعد القانونية التي يجب أن تتوفر في هذه السندات وتبيان هذه الأخيرة ، وكذا حصر دور المحافظ العقاري في مراقبة هذه العملية سواء بالإشهار أو بالرفض ، وإزاحة اللبس حول مجال تدخل المحافظة العقارية وبالتالي المحافظ العقاري في عملية الشهر .

4- إشكالية :

إن استحداث المحافظة العقارية بموجب المادة : 20 من الأمر 74/75 المؤرخ في : 1975/11/12 المتضمن إعداد مسح الأراضي وتأسيس السجل العقاري وإكالتها عملية الشهر العقاري بموجب مجموعة من النصوص القانونية ، ارتأينا ضبط الإشكالية كما يلي :

ما هو الدور المنوط بالمحافظة العقارية في مراقبة المستندات الخاضعة لعملية الشهر العقاري ؟

ومن خلال هذا التساؤل العام يمكن استخلاص تساؤلات فرعية تتمثل في :
ما هي القواعد القانونية المطبقة في مجال الشهر العقاري ؟ وهل جميع المستندات الرسمية خاضعة لعملية الشهر العقاري ؟ وما هو دور المحافظ العقاري في عملية الشهر العقاري ؟
5- الدراسات السابقة :

يوجد هناك نقص وقلة في الدراسات السابقة، التي تشمل هذا الموضوع من جميع جوانبه حيث أن جل المراجع التي تم الاعتماد عليها، تخص فقط عملية الشهر العقاري بصفة عامة باستثناء بعض الدراسات المتخصصة ومن أهمها : المحافظة العقارية كآلية للحفاظ العقاري في التشريع الجزائري كتاب للأستاذ "رمول خالد" . ولأن المراجع المتخصصة التي تم الاعتماد عليها قليلة، اعتمدنا بعض الدراسات العامة ومنها : دور المحافظة العقارية في نظام الشهر العقاري ومنازعاته أمام القضاء الجزائري ، مذكرة ماجستير مقدمة من قبل الطالبة " بن عمار زهرة " . وكذلك مذكرة ماجستير للطالبة "تموح منى" بعنوان النظام القانوني للمحافظة العقارية في التشريع الجزائري .

6- صعوبات الدراسة : يمكن حصر هذه الصعوبات في :

أ/ من الجانب العملي : تتمثل هذه الصعوبات في صعوبة الحصول على الكتب والمذكرات وكذا المقالات وكثرتها وعدم القدرة على حصرها ، كما أن تحديد عدد الصفحات شكل لنا عائق للتطرق بشكل من الإسهاب لهذا الموضوع ، مما اضطرنا إلى بذل جهد كبيرة في تلخيص هذا الموضوع .

ب/ من الجانب العلمي : أن الدراسات التي تخص إشراف المحافظة العقارية على عمليات الشهر العقاري تكاد تكون منعدمة ، أما الدراسات العامة التي تتناول عملية الشهر العقاري لم تتطرق إلى جميع زوايا البحث . كما أن كثرة النصوص القانونية المعالجة لعملية الشهر العقاري وكذا كثرة التعليمات الداخلية التي تحكم هذا الموضوع فرضت علينا وقت طويل في دراستها والتعمق فيها .

7- المنهج المتبع : اتبعنا في بحثنا هذا المنهج التحليلي، ويعود ذلك إلى طبيعة الموضوع. ويتضح هذا المنهج في دراسة القواعد التي تنظم عملية الشهر العقاري ، وكذا عند دراسة

السندات واجبة الشهر . كما اتبع هذا المنهج عند دراسة دور وسلطة المحافظ العقاري في شهر الوثائق و المحررات الرسمية أو رفضها ، كما أن هذا المنهج اتضح عند تحديد الجهات القضائية المختصة بالفصل في النزاعات التي تخص الترقيمات العقارية وكذا النزاعات المنصبة على إلغاء قرارات المحافظ العقاري المتمثلة في رفض الإيداع ورفض إجراء إشهار .

ولمعالجة هذه المذكرة قمنا بتقسيم موضوع البحث إلى فصلين: خصصنا الفصل الأول إلى القواعد القانونية التي تنظم الشهر العقاري والسندات الواجبة الشهر ، ولقد تم تقسيم هذا الفصل إلى ثلاثة مباحث، تطرقنا في المبحث الأول إلى القواعد القانونية التي تنظم عملية الشهر العقاري ، وفي المبحث الثاني إلى السندات الرسمية واجبة الشهر، وفي المبحث الثالث إلى البنود الواجب توفرها في السندات الخاضعة لعملية الشهر العقاري .

أما الفصل الثاني فخصصناه إلى دور المحافظ العقاري في عملية الشهر العقاري. وقسم بدوره إلى ثلاث مباحث، درسنا في المبحث الأول دور المحافظ العقاري في شهر الوثائق المسحية، وفي المبحث الثاني دور المحافظ العقاري في شهر الوثائق الرسمية، أما المبحث الثالث فتناولنا فيه الطعن في قرارات المحافظ العقاري .

الفصل الأول

الفصل الأول

القواعد القانونية التي تنظم الشهر العقاري والسندات واجبة الشهر

تعد المحافظة العقارية إحدى الوسائل الرئيسية التي تضمن تطبيق قواعد الشهر العقاري، و إحترام الشروط القانونية الواجب توافرها في السندات الخاضعة للشهر العقاري وذلك من أجل إعلام الغير عن مختلف الوضعيات القانونية للعقارات، وكذلك من أجل تحقيق فكرة الائتمان العقاري .

ولهذا الغرض إشتراط المشرع في جميع السندات الخاضعة للشهر العقاري ضرورة الشكل الرسمي والإشهار المسبق، إضافة إلى بيانات أخرى منها ما يتعلق بالأطراف ومنها ما يتعلق بالعقار، وهي البنود الواجب توافرها في السندات الخاضعة للشهر العقاري.

ولذلك سنتناول دراسة هذا الفصل في ثلاثة مباحث، سنتطرق في المبحث الأول إلى القواعد القانونية التي تنظم عملية الشهر العقاري، وفي المبحث الثاني إلى السندات الرسمية واجبة الشهر، وفي المبحث الثالث إلى البنود الواجب توافرها في السندات واجبة الشهر .

المبحث الأول : القواعد القانونية التي تنظم عملية الشهر العقاري

من أجل تحقيق فكرة الائتمان العقاري وتنظيم عملية الشهر العقاري، كان من الضروري على المشرع الجزائري إيجاد ضوابط كافية تضمن حماية الملكية العقارية لذلك أقر قاعدتين أساسيتين هما : قاعدة الرسمية التي سنتناولها في المطلب الأول، وقاعدة الأثر النسبي (الشهر المسبق) ، التي سيتم التطرق إليها في المطلب الثاني .

المطلب الأول : قاعدة الرسمية

المبدأ العام المتمثل في التراضي هو الأساس الذي يحكم المعاملات القانونية بين المتعاقدين، وهذا إستنادا للنص العام الذي جاءت به المادة : 59 من القانون المدني " يتم العقد بمجرد أن يتبادل الطرفان للتعبير عن إرادتهما المتطابقتين دون الإخلال بالنصوص القانونية".¹

غير أن الاستثناء الذي ورد على هذا الأصل كان شكليا حيث كان الشكل ركنا لانعقاد العقد . لان المشرع الجزائري أقر ذلك أي مبدأ شكلية العقود في المعاملات الواردة على العقارات. حيث أوجب أن تفرغ في قالب رسمي من طرف ضابط عمومي أو موظف مختص أثبت له القانون هذه الصفة. فأصبحت قاعدة الرسمية مشترطة في كل السندات الخاضعة للشهر العقاري. طبقا للمادة (61) من المرسوم التنفيذي (63/76) المؤرخ في : 1976/03/25 المتعلق بتأسيس السجل العقاري المعدل والمتمم².

الفرع الأول : مفهوم قاعدة الرسمية

عرفت المادة 324 من القانون المدني "العقد الرسمي بأنه عقد يثبت موظف أو ضابط عمومي أو شخص مكلف بخدمه عامة ما تم لديه أو ما تلقاه من ذوي الشأن ذلك طبقا للأشكال القانونية وفي حدود سلطته واختصاصه" .

¹ - د/ محمد صبري السعيد : شرح القانون المدني الجزائري ، النظرية العامة للالتزامات ، الجزء (1) ، دار الهدى للطباعة والنشر ، الجزائر ، طبعة 1991، 1992، ص 55 و58.

² - خالد رمول : المحافظة العقارية كآلية للحفاظ العقاري في التشريع الجزائري ، قصر الكتاب . الجزائر. 2011 ص 34.

كما نصت على ذلك المادة 324 مكرر (01) من القانون المدني "بأن العقود التي تتضمن نقل ملكية عقار أو حقوق عقارية يجب أن تحرر في شكل رسمي مع دفع ثمن لدى الضابط العمومي الذي حرر العقد وإلا وقعت تحت طائلة البطلان".

وعليه تقضي هذه المادة بضرورة تدوين إرادة الطرفين بالنسبة للمعاملات الواردة على عقار في محرر رسمي يعده ويتلقاه ضابط عمومي، يمارس مهمته في إطار القانون ويحترم الشكليات الواجبة. إضافة إلى إن الموظف العمومي يجب أن يحرر العقد ضمن اختصاصه وبصفة عامة فإن كل شخص حامل لأختام الدولة وله صلاحية إعداد مختلف المحررات التي يحدد القانون صيغتها الرسمية، يعد ضابط عمومي خوله القانون الصلاحيات اللازمة لتلقي العقود والوثائق التي تتعلق بإدارة الأشخاص، وهو يمارس جزء من السلطة العمومية التي فوضتها له الدولة، حيث أنه يضيف الصيغة الرسمية على العقود التي يتلقاها والصيغة التنفيذية كلما اقتضت الحاجة.¹

كما أن المشرع الجزائري اشترط الرسمية في العقود واجبة الشهر كذلك في نص المادة (61) المرسوم (63/76) المؤرخ في : 1976/03/25 المتعلق بتأسيس السجل العقاري المعدل والمتمم التي تنص: "كل عقد يكون موضوع إشهار في محافظة عقاري يجب أن يقدم على الشكل الرسمي"

كما أن المادة: (29) من القانون رقم: 25/90 المؤرخ في: 18 نوفمبر 1990 المتضمن التوجيه العقاري المعدل والمتمم بالقانون (26/95) المؤرخ في 25 سبتمبر 1995 أوجبت الرسمية حيث نصت على أنه "يثبت الملكية الخاصة للأموال العقارية والحقوق العينية عقد رسمي لخضع لقواعد الإشهار العقاري".

و صفة الموظف العمومي تثبت لكل مستخدم يثبت في منصب عمله. هذا ما أكدته المادة 04 ، فقرة (01) من الأمر (03/06) المؤرخ في 2006/07/15 المتضمن القانون الأساسي العام للوظيفة العامة بقولها: >> يعتبر موظفا كل عون عين في وظيفة عمومية دائمة ورسم في رتبة السلم الإداري<<. لهذا فإن الأوراق والمحاضر التي يعدها المحضر

¹ - مجيد خلفوني : نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري ، الطبعة الأولى ، دار هومة ، الجزائر ، 2007 ، ص 83.

القضائي تكتسب صفة رسمية طبقا للمادة (04) من القانون رقم 03/06 المتضمن مهنة المحضر¹.

كما تعد العقود التي يحررها الموثق عقود رسمية بصريح العبارة في المادة (03) من القانون رقم: 02/06 المؤرخ في 20/02/2006 المتضمن تنظيم مهنة الموثق بأنه "الموثق ضابط عمومي مفوض من قبل السلطة العمومية يتولى تحرير العقود التي يشترط فيها القانون الصيغة الرسمية، وكذا العقود التي يرغب الأشخاص إعطاءها هذه الصيغة" وتثبت صفة الضابط العمومي لكتاب الضبط طبقا للمادة: 22 من المرسوم التنفيذي رقم 231/90 المؤرخ في 28/07/1990 ، يتضمن القانون الأساسي الخاص الذي يطبق على موظفي كتابات الضبط للجهات القضائية.²

وتعتبر أيضا عقود رسمية تلك التي يحررها مدراء أملاك الدولة، وتكون الدولة طرفا فيها بموجب أحكام القانون رقم: 30/90 المؤرخ في : 01/12/1990 المتضمن قانون الأملاك الوطنية المعدل والمتمم بالقانون 14/08 المؤرخ في: 20/07/2008 وأحكام مرسومه التنفيذي رقم: 454/91 المؤرخ في: 23/11/1991 الملغى بالمرسوم التنفيذي رقم: 427/12 المؤرخ في: 16/12/2012 يحدد شروط وكيفيات إدارة وتسيير الأملاك العمومية الخاصة التابعة للدولة ، لهم الصلاحية في بيع أو تأجير أو التنازل عن الأملاك الوطنية الخاصة.³ وتعتبر محررات رسمية كذلك الأحكام والقرارات القضائية النهائية والحائزة لقوة الشيء المقضي به، التي استدعى القانون شهرها في المحافظة العقارية وذلك إذا كانت متعلقة بنزاعات عقارية وكذلك المحررات الصادرة من السلطات الأجنبية والقنصلية لها صفة الرسمية، بعد ترجمتها إلى العربية والمصادقة عليها من طرف السلطة المختصة.

ويهدف المشرع من وراء فرض قاعدة الرسمية إلى تمكين الدولة من إحكام مراقبتها على السوق العقارية، وتمكين الخزينة العمومية من مداخيل مالية معتبرة، كما يعتبر حماية للأطراف المتعاقدة، لتبنيهم على خطورة ما هم مقدمون عليه. كما أن تدخل الموظف العام

¹ - المادة 04 من القانون 03/06 المؤرخ في 20/02/2006 المتضمن تنظيم مهنة المحضر ، الجريدة الرسمية العدد 14 ، المؤرخة في 18/03/2006 ، ص 22 .

² - خالد رمول : المرجع السابق ، ص 36.

³ - المواد 89 و 101 و 90 من القانون رقم (30/90) المؤرخ في 01/12/1990 المتضمن قانون الأملاك الوطنية الجريدة الرسمية ، العدد 52 ، المؤرخة في 02/12/1990 ، ص 84 .

والضابط العمومي في تحرير العقد يزيد من قانونية المحرر وحجيته، إذ يعطيه المشرع خاصيات كاملة على ما تضمنته إلى أن يتم طعنها بالتزوير.

هذا فضلا من أن إفراغ التصرف بين يدي الموظف العام أو الضابط العمومي يؤدي إلى احترام الشروط القانونية المطلوبة الخاصة بتحديد أطراف العقد بدقة، وتحديد العقار بصفة نافية للجهالة. وهي المهام التي يناط المحافظ العقاري بمراقبتها أيضا وفقا لأحكام الأمر 74/75 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري وأحكام المرسوم التنفيذي (63/76) المؤرخ في : 1976/03/25 المتعلق بتأسيس السجل العقاري المعدل والمتمم.¹

ومن خلال هذا التعريف نستخلص الشروط الواجب توفرها في السند الرسمي وهي:

- صدور السند من موظف أو ضابط عمومي أو شخص مكلف بخدمة عامة : لقد خول المشرع لثلاث أشخاص تحرير السند الرسمي وهم :

- **الموظف العمومي:** هو العون الذي يلتحق بالوظيفة العمومية بصفة دائمة عن طريق وسيلة قانونية تسمى التعيين، ويرسم في السلم الإداري للوظيفة العمومية ويخضع القانون الأساسي العام للوظيفة العمومية حسب المادة : 04 من الأمر : 03/06 المؤرخ في: 15 يوليو 2006 المتضمن القانون الأساسي العام للوظيفة العمومية.
- **الضابط العمومي:** هو الشخص الذي يحمل أختام الدولة، ويمتلك صلاحية إصدار السندات الرسمية كالموثق الذي يعتبر ضابط عمومي مفوض من طرف السلطات العمومية كما ورد في المادة (03) من قانون التوثيق رقم (03/06) والتي تنص على "الموثق" ضباط عمومي مفوض من قبل السلطة العمومية، يتولى تحرير العقود التي يشترط فيها القانون الصيغة الرسمية وكذا العقود التي يرغب الأشخاص إعطاءها هذه الصيغة. وأيضا المحضر القضائي حيث نصت المادة : (04) من القانون (03/06) المتضمن تنظيم مهنة المحضر القضائي على ما يلي " المحضر القضائي ضابط عمومي مفوض من قبل السلطة العمومية، يتولى تسيير مكتب عمومي لحسابه الخاص وتحت مسؤوليته ، على أن يكون المكتب خاضعا لشروط ومقاييس خاصة تحدد عن طريق التنظيم " .

¹ - مجيد خلفوني : المرجع السابق ، ص 85 .

- **الشخص المكلف بخدمة عامة:** هو الشخص الذي يقدم خدمات عامة، سواء كان موظف عمومي أو لا سواء كان مأجور أو غير مأجور: مثل رئيس المجلس الشعبي البلدي المنتخب والخبراء الذين تعينهم المحاكم.
- **سلطة واختصاص الموظف العام أو الضابط العمومي أو الشخص المكلف بخدمة العامة في إضفاء صفة الرسمية:** يجب أن يكون المصدر للسند الرسمي متوفر على :
 - **الولاية:** أي أن يكون للموظف الولاية التامة أثناء تحريره للسند.
 - **الأهلية:** أن يكون مصدر السند الرسمي أهلا لإصداره فإن كان مجردا من أهليته فقد المحرر صفة الرسمية¹.
 - **الاختصاص:** يجب أن يكون مصدر المحرر مختص باختصاص نوعيا وإقليميا
- **مراعاة الأوضاع والأشكال المقررة قانونا في تحرير السند الرسمي:** ويقصد بها أن يحترم محرر السند الشكليات المفروضة لإعطاء هذا السند طابع الرسمية، هذه الشكليات هي التي تسمح بتفسير قرينة الرسمية التي تتمتع بها هذه المحررات².
- فالموثق عند تحريره مثلا لعقد البيع يجب أن يتأكد من هوية الأطراف عن طريق شهادات الميلاد، وبطاقة التعريف، وأن يستعين بالشهود ويتحقق من هويتهما والتأكد من شرط الإشهار المسبق.

الفرع الثاني : مزايا قاعدة الرسمية

- إن وجوب إخضاع المحررات الخاضعة للشهر العقاري إلى قاعدة الرسمية له عدة مزايا، وهذه المزايا أو الأسباب هي التي دفعت المشرع الجزائري إلى فرض قاعدة الرسمية على الوثائق التي تخضع للحفظ العقاري ويمكن إرجاعها إلى:
1. إن تدخل الموظف العام والضابط العمومي في تحرير العقد يزيد من قانونية المحرر وحجيته، إذ يعطيها المشرع حجية كامل على ما تضمنته إلى أن يتم الطعن فيها بالتزوير³.

¹ - عبد الغني عبان : قواعد تنظيم الشهر العقاري في التشريع العقاري ، رسالة ماجستير في الحقوق ، غير منشورة تخصص قانون خاص ، فرع القانون العقاري ، جامعة العربي التبسي ، تبسة ، الجزائر ، 2010 ، ص 18 .

² - يحيى بكوش : أدلة الإثبات في القانون المدني الجزائري والفقهاء الإسلامي، الشركة الوطنية للنشر والتوزيع ، الجزائر ، 1981 ، ص 100 .

³ - مجيد خلفوني : المرجع السابق ، ص 36 .

2. إن إسناد عملية تحرير مختلف المحررات الرسمية الخاضعة للحفظ العقاري إلى موظف عام ضابط عمومي أو شخص مكلف بخدمة عامة. يعد بمثابة حماية كاملة للأطراف المتعاقدة والغير، وتنبههم إلى مدى خطورة التصرف المقدمون عليه وكذا الأحكام التشريعية والتنظيمية التي تحكمه.
3. قاعدة الرسمية تضمن احترام الشروط القانونية الخاصة بتحديد أطراف العقد بدقة وتحديد العقار بصفة نافية للجهالة، وهي المهام التي تتناوب بالمحافظ العقاري مراقبتها وفقا لأحكام الأمر 74/75 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري وأحكام المرسوم التنفيذي (63/76) المؤرخ في : 1976/03/25 المتعلق بتأسيس السجل العقاري المعدل والمتمم السالف الذكر¹ ، وتضمن إشهار المحررات المودعة بالمحافظة العقارية في الأجل القانونية المحددة لها.
4. إن الرسمية تلزم بعض محرري العقود استلام أصول جميع العقود والوثائق، من أجل الإيداع والاحتفاظ في نفس الوقت بنسخ أصلية وعلى سبيل المثال مثلما يمليه قانون التوثيق في هذا الشأن.²
5. إضافة قاعدة الرسمية تمكن الدولة من بسط وإحكام مراقبتها على السوق العقارية. والتدخل للتقليل من المضاربة غير المشروعة في المعاملات العقارية وتمكينها من تحصيل رسوم التسجيل والشهر العقاري.³

المطلب الثاني : قاعدة الأثر النسبي (الشهر المسبق)

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

¹ - مجيد خلفوني : المرجع السابق ، ص 87 .

² - خالد رمول : المرجع السابق ، ص 38 .

³ - مجيد خلفوني : المرجع السابق ، ص 87 .

الفرع الأول : مفهوم الشهر المسبق

سن المشرع الجزائري قاعدة الأثر النسبي (الشهر المسبق) والتي تعتمد على ضمان الائتمان العقاري، ومنع وجود سلسلة موازية لها تخالف قواعد الإشهار المسبق.

ومن المعلوم أن السجل العقاري المؤسس في نظام الشهر العيني يعطي الصورة الصادقة للوضع القانوني والمادي للعقار، لذلك فلا يمكن للمحافظ العقاري إجراء شهر تصرف وارد على عقار ما لم يكن هناك شهر مسبق للمحرر، الذي على أساسه تم التصرف في العقار بأي شكل من أشكال التصرف.¹

وهذا ما تشير إليه المادة 88 من المرسوم (63/76) المؤرخ في : 1976/03/25 المتعلق بتأسيس السجل العقاري المعدل والمتمم بقولها " لا يمكن القيام بأي إجراء للإشهار في المحافظة العقارية في حالة عدم وجود إشهار مسبق ومقارن للعقد أو القرار القضائي أو شهادة الانتقال عن طريق الوفاة، يثبت حق التصرف أو صاحب الحق الأخير، وذلك مع مراعاة أحكام المادة: 89 أدناه "يستشف من المادة أنه 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 سببا في اكتساب العقار المتصرف فيه.²

يعني ذلك بصيغة أخرى لا يمكن للمحافظ العقاري أن يقوم بشهر أية وثيقة ناقلة للملكية العقارية ما لم يكن لها أصل ثابت في مجموعات البطاقات العقارية تثبت حق التصرف الأخير في العقار، وبذلك تنتقل الملكية العقارية بطريقة واضحة لا لبس فيها يمكن من خلالها معرفة جميع الملاك السابقين الذين تداولو على الملكية، وهذا من شأنه الحيلولة دون وقوع تصرفات مزدوجة على ذات العقار.³

¹ - محمد عيواج : الشروط الواجب توفرها في السندات الخاضعة للإشهار العقاري والجزاءات المرتبطة عن مخالفتها مداخلة مصالح الحفظ العقاري لولاية باتنة ، في اليوم الدراسي بتاريخ 15 أبريل 2004 ، ورقة ، ص 04 .

² - عمر حمدي باشا : حماية الملكية العقارية الخاصة ، دار هومة ، الجزائر ، 2004 ، ص 23 .

³ - د/ عبد الحميد الشواربي : إجراءات الشهر العقاري في ضوء القضاء والفقهاء ، منشأة المعارف بالإسكندرية ، مصر 1999 ، ص 53 .

بالإضافة إلى إمكانية تنفيذ إجراء الإشهار للسند المتضمن تصرف وارد على عقار إذا رافقه راهنا مزامنا للسند الذي سيكون سببا في اكتساب العقار المتصرف فيه، وذلك عملا بقاعدة الإشهار أو الإيداع المتزامن¹.

ولمراقبة حسن تطبيق هذه القاعدة وتجسيدها على أرض الواقع كان لزاما على المشرع أن يزيد المحافظ بأدوات الرقابة القانونية اللازمة، فخولت له المادة "101" من المرسوم (63/76) المؤرخ في : 1976/03/25 المتعلق بتأسيس السجل العقاري المعدل والمتمم سلطة مراقبة كل وثيقة تكون محل إيداع لدى مصلحة الحفظ العقاري، من أجل التحقيق من احتوائها على مراجع الإجراء السابق.

وفي حالة غياب أحد البيانات، فله الحق في رفض قبول الإيداع²، وإذا تبين في هذه الحالة بأن مراجع الإشهار الأول متناقضة مع مراجع الإشهار اللاحق فيمكن للمحافظ رفض إجراء الإشهار وذلك لضمان تسلسل الملكية العقارية وتقوية الطابع الإلزامي للشهر³. انطلاقا من حالة ما إذا كان التصرف في العقار أو الحق العيني المقدم عليه طلب لا يجوز، شهره إلا بشرط إتمام إجراء سابق عليه يستلزمه القانون كوجوب الشهر المسبق كما هو عليه الحال بوجوب شهر الحق في الإرث، أو شهر عقد البيع الأول لإجراء قسمة على نفس العقار المباع أو شهر الوصية حتى يستطيع الموصى له التصرف في العقار الموصى به إلخ إلا أنه لا يمكن إعمال هذه القاعدة في جميع الأحوال وذلك بالنظر للاستثناءات الواردة على هذه القاعدة.

الفرع الثاني : الاستثناءات الواردة على قاعدة الشهر المسبق

إن قاعدة الشهر المسبق التي يمكن من خلالها للمحافظ العقاري مقارنة الوثائق محل إجراء الشهر مع المحررات التي سبق شهرها والمحتفظ بنسخ منها لدى المحافظة العقارية لا يمكن تطبيقها في جميع الأحوال، إذ توجد بعض الحالات القانونية التي يصعب فيها على المحافظ العقاري مراقبة قاعدة الشهر المسبق، سواء باعتبارها أول إجراء أو أنها حالات اقتضتها عملية التحول من نظام الشهر الشخصي الموروث عن الحقبة الاستعمارية، إلى

¹ - محمد عيواج : المداخلة السابقة ، ص 13 .

² - خالد رمول : المرجع السابق ، ص 49 .

³ - خالد رمول : نفس المرجع ، ص 23 .

نظام الشهر العيني المحدث بموجب الأمر 74/75 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري ، ولهذا الغرض أورد المشرع جملة من الاستثناءات على قاعة الشهر المسبق وهي:

1. العقود العرفية التي اكتسبت تاريخا ثابتا قبل 1971/01/01: لقد تم النص على هذا الاستثناء في المادة (03) من المرسوم (210/08) المؤرخ في 13 سبتمبر 1980 المعدل للمرسوم (63/76) المؤرخ في : 1976/03/25 المتعلق بتأسيس السجل العقاري السالف الذكر حيث جاء فيها تعد المادة 89 من المرسوم 63/76 المؤرخ في : 1976/03/25 وتتم وتستبدل بها بما يلي: المادة: 89 >> لا تطبق القاعدة المدرجة في الفقرة الأولى من المادة: 88 أعلاه عند الإجراء الأول الخاص بشهر الحقوق العينية العقارية في السجل العقاري والذي يكون متمما تطبيقا للمواد من 8 إلى 18 من هذا المرسوم. عندما يكون حق المتصرف أو صاحب الحق الأخير ناتجا عن سند اكتسب تاريخا ثابتا قبل أول مارس 1961.

فبمقتضى هذا المرسوم اكتسبت العقود العرفية الثابتة التاريخ المحررة قبل الفاتح من مارس 1961. صبغتها الشرعية. فأعفيت من الشهر المسبق المفروض بموجب نص المادة: 88 من المرسوم (63/76) المؤرخ في : 1976/03/25 المتعلق بتأسيس السجل العقاري المعدل والمتمم.

وقد قامت المحاكم في تلك الفترة بتثبيت صحة هذه العقود العرفية بعد تقديم الأطراف إسهادا من البلدية يثبت أن العقار لا يدخل ضمن صندوق الثروة الزراعية أو في الاحتياطات العقارية للبلدية. تمهيدا لشهرها بالمحافظات العقارية إلا أنه وبمقتضى المرسوم التنفيذي: 123/93 المؤرخ في: 19 ماي 1993 المعدل والمتمم للمرسوم (63/76) المؤرخ في : 1976/03/25 المتعلق بتأسيس السجل العقاري تم تحديد فترة الفاتح من مارس 1961 إلى الأول من شهر جانفي 1971. تاريخ سريان قانون التوثيق القديم الصادر بموجب الأمر: 91/70 المؤرخ في: 25 ديسمبر 1970¹، وعليه اكتسبت العقود العرفية الثابتة التاريخ المحررة قبل الفاتح جانفي من عام 1971 صبغتها الرسمية دون حاجة للجوء

¹ - حمدي باشا عمر : المرجع السابق ، ص 20 - 22 .

إلى الجهات القضائية لغرض شهرها كما كان الشأن سابقا إذ يكفي اللجوء للموثق لتحرير عقد إيداع بشأنها يتم شهره بالمحافظة العقارية المختصة.

- **ملاحظة:** وظيفة الشهر هنا وظيفة إعلامية فقط، وليس مصدرا للحق العيني فهذا الأخير قائم وموجود قبل تاريخ: 1971/01/01 بمقتضى التصرف المبرم¹.

أما بالنسبة للعقود العرفية التي ليس لها تاريخ ثابت فلا يمكن إثبات حقيقتها إلا عن طريق الجهات القضائية المختصة وهذا ما أكدته المذكرة رقم: 1251 الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية وزارة المالية بتاريخ : 1994/03/29 وهو ما أكدته كذلك الغرفة العقارية للمحكمة العليا في القرار رقم: 198674 المؤرخ في: 2000/04/26².

2. **الإجراء الأول في السجل العقاري عند عملية المسح العقاري:** من النتائج الأولى لعمليات مسح الأراضي المحدثة بموجب الأمر 74/75 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري تبين أن هناك عدد هام من الوحدات العقارية غير مشغولة بصفة رسمية من قبل الأفراد مما جعلها مجهولة دون أي عنوان قانوني. وتسهيلا لمهمة المساحين في هذه الوضعية نجد أن المشرع الجزائري قد سمح في قانون الشهر العقاري للمحافظ العقاري بتزقيم هذه العقارات باسم الشخص الحائز دون اشتراط توافر قاعدة الشهر المسبق لأن هذه العقارات ليس لها أصل ثابت بالمحافظة العقارية، وهذا ما يتجلي من نص المادة: 89 من المرسوم (63/76) المؤرخ في : 1976/03/25 المتعلق بتأسيس السجل العقاري المعدل والمتمم.

تستثني القاعدة المدرجة في الفقرة الأولى من المادة 88 أعلاه الإجراء الأولي الخاص بشهر الحقوق العقارية في السجل العقاري والذي يتم تطبيقا للمواد 08 إلى 18 من هذا المرسوم .

إلا أنه وجب القول بأن تطبيق هذا الاستثناء في بعض الحالات، قد يضر بأصحاب الحقوق الغائبين أو الذين منعوا من التصرف أثناء إجراء المسح ويحقوق الدولة العائدة على قطع الأراضي الممسوحة. هذا ما دفع بالمشرع الجزائري إلى وضع مدة قانونية مقدرة بسنتين³.

¹- بن عمار زهرة : دور المحافظة العقارية في نظام الشهر العقاري ومنازعاته أمام القضاء الجزائري ، مذكرة لنيل شهادة ماجستير ، جامعة باجي مختار عنابة ، 2010-2011 ، ص 53 .

²- حمدي باشا عمر : المرجع السابق ، ص 58 .

³- خالد رمول : المرجع السابق ، ص 52.

3. إشهار شهادة إكتساب الملكية بالتقادم المكسب (عقد الشهرة) : على الرغم من أن الحياة واقعة مادية فهذا لا يعني أنها تستعصي على الشهر، وعليه فإن الوسيلة الفنية لشهر الحياة المكتسبة للملكية هي إما عن طريق عقد الشهرة أو اللجوء إلى القضاء.¹

حسب المرسوم 352/83 المؤرخ في 1983/05/21 الذي يبين إجراءات التقادم المكسب وإعداد عقد الشهرة المتضمن الاعتراف بالملكية. نصت المادة (01) على أن " كل شخص يجوز في تراب البلديات غير الممسوحة عقارا من نوع الملك حياة مستمرة، علنية غير منقطعة، غير متنازع فيها وليست مشوبة بلبس يمكن أن يطلب من الموثق إعداد عقد شهرة يتضمن الاعتراف بالملكية، هذا الإجراء وضع من أجل معالجة الحالات التي يكون فيها الأشخاص الذين يمارسون الحياة على عقار ما بدون سند² وفقا للقواعد العامة التي أقرها التقنين المدني الجزائري فيما يخص أحكام الحياة الواردة بالمادتين 827 و 828 وما يليها.

وعليه يحزر العقد التوثيقي ويشهر بالمحافظة العقارية مثبتا بذلك التقدم المكتسب في نفس السياق، أصدرت الغرفة الإدارية بالمحكمة العليا القرار رقم: 146 المؤرخ في 1998/03/09 والذي أكدت بواسطته على أن العقار الذي يكون موضوع طلب إعداد عقد الشهرة ولا يكون بأي شكل من الأشكال محلا لسند رسمي مشهر بالمحافظة العقارية.

مع التنويه إلى أن التصرف القانوني الذي يجريه المحافظ العقاري بتسجيل العقد في مجموعة البطاقات العقارية هو إجراء أول للإشهار العقاري على مستواه للعقار محل الحياة، مما يشكل بطبعه استثناء قانونيا على قاعدة الشهر المسبق الوارد بالمادة "89" من المرسوم التنفيذي رقم: 63/76 المؤرخ في 1976/03/25. المتعلقة بتأسيس السجل العقاري المعدل والمتمم. والجدير بالذكر أنه تم إلغاء صراحة العمل بالمرسوم: 352/83 السابق الذكر بموجب المادة "24" من المرسوم التنفيذي رقم: 147/08 المؤرخ في: 2008/05/19 والمتعلق بعمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية وأبقي على سريانه فيما يخص الملفات المودعة لدي الموثقين قبل: 2007/02/27.

¹ - المرسوم رقم 352/83 المؤرخ في 1983/05/21 المتضمن إجراءات التقادم المكسب وإعداد عقد الشهرة المتضمن الاعتراف بالملكية ، الجريدة الرسمية ، العدد 21 ، المؤرخة في: 1983/05/04 ، ص 987 .

² - مجيد خلفوني : المرجع السابق ، ص 97 .

4. **عقد الملكية الذي يسلم في إطار التحقيق العقاري:** استحدث عقد الملكية المسلم في إطار التحقيق العقاري بموجب القانون: 02/07 المؤرخ في: 2007/02/27 المتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري والذي يحرر في حالة عدم وجود منازع للحائز ، حيث يتم هذا الإجراء بالموازاة مع عمليات إعداد مسح الأراضي العام والترقيم في السجل العقاري وبصفة مستقلة عنهما.

فخلافًا لمسح الأراضي العام الذي يقوم بتغطية آلية والزامية لكل إقليم البلدية فإن هذا الإجراء يفتح لكل من يتقدم بطلب.

ويشمل هذا الإجراء العقارات من نوع الملك الخاص التي لا يحوز أصحابها سندات ملكية والتي حررت بشأنها سندات ملكية قبل الفاتح من مارس 1961 والتي لم تعكس الوضعية العقارية الحالية يوم طلب فتح التحقيق العقاري.

يوجه طلب فتح التحقيق العقاري المحرر في استمارة نموذجية إلى مدير الحفظ العقاري الولائي ويرفق بمخطط طبوغرافي معد من طرف مهندس خبير عقاري. وكل وثيقة من شأنها أن تسمح لصاحب الطلب إثبات حقه بها. وفي حالة قبول الطلب يتخذ مدير الحفظ العقاري مقرر فتح تحقيق عقاري، ويقوم بعملية التحقيق محقق عقاري معين من طرف مدير الحفظ العقاري من بين الأعوان الموضوعين تحت سلطته والمنتمين لسلك مفتشي أملاك الدولة.

بعد التحقيق الميداني الذي يقوم به المحقق العقاري وفي مدة 15 يوما ابتداء من الانتقال إلى مكان وجود العقار يحرر المحقق محضر مؤقت للتحقيق العقاري يذكر فيه بالتدقيق سير العمليات والأحداث التي قد تكون وقعت ونتائج التحريات، ويخضع هذا المحضر لإشهار واسع عن طريق اللصق لمدة 30 يوما بمقر البلدية قصد إثارة الاحتجاجات والاعتراضات.

بعد انتهاء مدة 30 يوم وفي غياب أي احتجاج أو اعتراض يعد المحقق العقاري المحضر النهائي الذي يقر حق الملكية. وعلى أساس ذلك يتخذ مدير الحفظ العقاري مقرر الترقيم العقاري الذي يكرس بصفة نهائية حق الملكية ويرسل هذا الأخير إلى المحافظ العقاري قصد الإشهار العقاري. ويقوم هذا الأخير بموجب مقرر الترقيم بإشهار الحقوق الناجمة عن التحقيق العقاري وينفذ هذا الإشهار بالتأشير على البطاقة العقارية المؤقتة .

وقد ورد في المادة : 20 من المرسوم التنفيذي رقم: 147/08 المؤرخ في: 2008/05/19 المتعلق بعمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية، " يتم إشهار مقرر الترقيم العقاري بالتأشير على مجموعة من البطاقات العقارية المؤقتة".

ويشكل إجراء الإشهار المنفذ هذا بمفهوم المادة: 88 من المرسوم (63/76) المؤرخ في : 1976/03/25 المتعلق بتأسيس السجل العقاري المعدل والمتمم، نقطة انطلاق لحق الملكية التي يكرسها. وإثر الإشهار يقوم المحافظ العقاري بإعداد سند الملكية على استمارة نموذجية ويرسله لمدير الحفظ العقاري لتسليمه لصاحب الطلب .

5. شهر شهادة الحياة : إن النسبة الضئيلة للملكية الموثقة المورثة عن العهد الاستعماري والاستغلال غير المشروع لقطع الأراضي، أدى بالمشروع الجزائري إلى محاولة حل مشكلة إثبات الملكية العقارية بصفة انتقالية، وذلك بحث الأشخاص الذين يحوزون على أراضي لم تشملها عملية المسح العقاري. الحصول على سند حيازي يعرف "بشهادة الحياة" تسلم لهم من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي الكائن بدائرة اختصاصه العقار محل الطلب، وهذا للمساهمة ولو بصفة غير مباشرة في تكوين السجل العقاري. المزمع إنجازه في إطار مسح الأراضي العام المنصوص عليه بموجب الأمر 74/75 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري.

وشهادة الحياة سند رسمي لا يسمح لصاحبه التصرف في العقار موضوع السند وتسقط بقوة القانون بعد سنة من وفاة صاحبها، ماعدا في حالة طلب وقع من طرف الورثة خلال هذه المدة لتسليم شهادة حياة جديدة بإسمهم.¹

كما أن شهادة الحياة ترتب لصاحبها مجموعة من المكناات القانونية التي لا تمنح إلا للمالك بسند رسمي مشهر، كحق إبرام عقد رهن على العقار المحاز، وكذا إمكانية الحصول على رخص التعمير كرخصة البناء. رخصة الهدم ، لكن نظرا للطابع الشخصي لهذه الشهادة، فهي لا تخول لصاحبها كل الخاصيات المتعلقة بحق الملكية وتبقي مجرد إجراء إستثنائي ومؤقت. شرع لتسوية حالة العقارات دون سند. في إنتظار الإنتهاء من عملية مسح الأراضي ومنح الدفتر العقاري.

¹ - المذكرة الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية بتاريخ : 1991/10/14 ، تحت رقم 4123 ، بعنوان إعداد شهادات الحياة .

وترتب شهادة الحيازة هذه الآثار القانونية بمجرد تسجيلها. ثم شهرها لدى المحافظة العقارية. فعلى غرار كل وثيقة خاضعة للشهر، تودع شهادة الحيازة في نسختين. ويكون الفحص الذي يتم من طرف المحافظ العقاري قبل التسجيل في سجل الإيداع سهلا وسريعا، إذ أن الوثيقة ذات شكل موحد يكتفي فيها المحرر إعطاء المعلومات المناسبة الخاصة بهوية الشخص والعقار، ويكون التسجيل في سجل الإيداع مؤقتا لمدة خمسة عشر يوما، ثم تسجل بعد ذلك في سجل الإيداع النهائي بعد أن يتحقق المحافظ العقاري من الطبيعة القانونية للعقار. أي إذا كان من نوع الملك الخاص ولم يحرر بشأنه عقد مشهر ثم يقيد بها ضمن البطاقات العقارية والتي تمسك على الشكل الشخصي طبقا لأحكام المادتين 113 و114 من المرسوم (63/76) المؤرخ في : 1976/03/25 المتعلق بتأسيس السجل العقاري المعدل والمتمم السالف الذكر، ويجب أن ترتب على حدى بصفة متميزة وبالنسبة لكل بلدية.¹ وتجدر الإشارة إلى أن شهادة الحيازة من السندات الإدارية الرسمية المعفاة من قاعدة الشهر المسبق، يهدف من ورائها إلى تسوية وضعية العقارات وتطهير الملكية الخاصة.

إلا أن المساوي الجوهرية الملاحظة في مجال إعداد شهادات اكتساب الملكية بالتقادم المكسب (عقد الشهرة وشهادة الحيازة). وبالأخص إعداد عقود الشهرة من طرف الموثقين الذي كان يتم بصفة سطحية، ولا يتطلب تدخل أي ممثل عن السلطات العمومية في الميدان. إذ أن إعداده يتم بمجرد تصريح من طرف المدعي لحق الملكية مدعم بشاهدين وينشر في الجريدة بطلب من الموثق الملتزم منه تحرير عقد الشهرة، فتبين أن هذا الإجراء مشوب بنقص واضح بالنظر للمصادقية التي يجب أن يتميز بها كل عقد ملكية عقارية، والذي بمجرد شهره بالمحافظة العقارية تجب حمايته من قبل الدولة، إضافة إلى ما لوحظ في غالب الأحيان باستغلال شهادات اكتساب الملكية بالتقادم المكسب لتسوية عمليات غير قانونية كاستبعاد بعض الورثة من التركة، أو استعمال هذا الإجراء لتسوية وضعيات استيلاء على الأملاك العمومية. فنجم عن العديد من عقود الشهرة خصومات أمام القضاء.²

6. إشهار عقود الملكية للأراضي المتنازل عنها في إطار عملية استصلاح الأراضي:

¹ - حمدي باشا عمر : المرجع السابق ، ص 145 ، 146 .

² - فعلى سبيل المثال خلال السنوات الخمس الأخيرة 7% من القضايا المرفوعة من طرف مصالح أملاك الدولة أمام المحكمة العليا ومجلس الدولة مرتبطة بعقود الشهرة .

اضطرت السلطة أمام تناقص وعاء العقار الفلاحي إلى تشجيع عمليات الاستصلاح والتي شهدت ركود نسبي رغم التدابير التشجيعية المنصوص عليها في القانون رقم: 18/83 المؤرخ في: 18 / 08 / 1983 المتعلق بحياسة الملكية العقارية الفلاحية¹.

وكذا المرسوم التنفيذي رقم 289/92 المؤرخ في: 06/07/1992 المحدد لشروط التنازل عن الأراضي الصحراوية في المساحات الاستصلاحية.

وقصد إنعاش الاستصلاح أصدرت السلطة المرسوم التنفيذي رقم: 483/97 المؤرخ في: 15/12/1997 الذي يحدد كفاءات منح الإمتياز في القطع الأرضية التابعة للأمالك الخاصة للدولة في المساحات الاستصلاحية وأعبائه وشروطه، حيث عرفت المادة 2 منه الاستصلاح على أنه "عملية استثمار الرامية إلى جعل طاقات الأملاك العقارية منتجة وإلى تثمينها".

وأيا كان تعريف الاستصلاح فهو سبب من أسباب كسب الملكية العقارية في التشريع الجزائري، بحيث يمكن للأفراد من قطع الأراضي قصد استصلاحها وتحويلها إلى أراضي فلاحية، وتمنح لهم عقود استفادة وفقا للنموذج المحدد . وفي كل الحالات يتم تحرير عقد إداري ويشهر بالمحافظة العقارية دون حاجة إلى توافر عملية إشهار مسبق لأنها تشكل إجراء أولى يتطلب إعفائها من قاعدة الأثر الإضافي للشهر².

7. عقود التنازل عن الأملاك العقارية التابعة للقطاع العام : إن عمليات التنازل عن العقارات التابعة للقطاع العام المتخذة تطبيقا لأحكام القانون رقم: 01/81 المؤرخ في: 27 فيفري 1981 المعدل المتمم والذي تم إلغاءه بموجب قانون المالية لسنة 2001 المتضمن التنازل عن الأملاك العقارية ذات الإستعمال السكني أو المهني أو التجاري أو الحرفي التابعة للدولة والجماعات المحلية، ومكاتب الترقية والتسيير العقاري والمؤسسات والهيئات والأجهزة العمومية لا تشترط فيها قاعدة الشهر المسبق.

¹- نص المادة 01 يهدف هذا القانون إلى تحديد القواعد العامة المتعلقة بحياسة الملكية العقارية الفلاحية بإستصلاح الأراضي ، وكذا شروط نقل الملكية المتعلقة بالأراضي الخاصة الفلاحية والقابلة للفلاحة، راجع في ذلك القانون 18/83 المؤرخ في: 18/08/1983 ، المتعلق بحياسة الملكية العقارية الفلاحية ، الجريدة الرسمية ، العدد 32 المؤرخة في 16/08/1983 ، ص 1373 .

²- عمر حمدي باشا ، ليلي زروقي : المنازعات العقارية ، دار هومة ، الجزائر ، 2013 ، ص 225 .

كما أن عمليات التنازل المتخذة تطبيقاً للمرسوم التنفيذي رقم 269/03 المؤرخ في: 07 أوت 2003 المعدل بالمرسوم التنفيذي رقم: 119/14 المؤرخ في 24 مارس 2014 المحدد للشروط وكيفيات التنازل عن الأملاك العقارية التابعة للدولة ولدواوين الترقية والتسيير العقاري المسلمة والموضوعية حيز الإستغلال قبل 1 يناير 2004 لا تشترط فيها قاعدة الشهر المسبق.

8. الشهادة الرسمية الخاصة بالملك الوقفي: تطبيقاً للمادة: 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 الوقفي وشروط وكيفيات إصدارها وتسليمها، وتحتوي هذه الوثيقة التي تخضع لعملية التسجيل والإشهار العقاري على البيانات التالية: المعلومات الخاصة بالشهود مع توقيعاتهم التصديق من قبل المصلحة المختصة بالبلدية، وأي سلطة أخرى مؤهلة قانوناً، رقم تسجيلها في السجل الخاص بمديرية الشؤون الدينية والأوقاف المختصة إقليمياً، وبعد جمع أكثر من 3 وثائق من الإشهاد المكتوب لإثبات الملك الوقفي، تصدر مديرية الشؤون الدينية والأوقاف المختصة إقليمياً . شهادة خاصة بالملك الوقفي . محل الإشهاد مرفوقة بشرط البطلان عند ظهور أدلة مضادة. وهذا ما أكدت عليه التعليمية الوزارية المشتركة (وزارة الشؤون الدينية والأوقاف. وزارة المالية) . رقم: 09 المؤرخة في: 16/09/2002 المتعلقة بإجراءات تدوين الشهادة الرسمية بالملك الوقفي، وعليه فإن شهر الشهادة الرسمية الخاصة بالملك الوقفي تعد هي الأخرى كإجراء أولى، لذا أعفيت من مبدأ الإشهار المسبق¹.

¹ - عمر حمدي باشا ، ليلي زروقي : المرجع السابق ، ص 223 .

المبحث الثاني : السندات الرسمية واجبة الشهر على مستوى المحافظة العقارية
إن السندات الخاضعة للشهر تختلف باختلاف الجهة المختصة بإصدارها، فهناك العقود التوثيقية التي يتولى تحريرها الموثق، وهناك العقود والقرارات الإدارية، وتختلف بدورها باختلاف الجهة التي تصدرها، بالإضافة إلى الأحكام والقرارات القضائية القاضية بتعديل أو فسخ أو نقض أو إبطال أو نقل أو إثبات الملكية العقارية أو أي حق عيني عقاري آخر .
لذلك سنتناول في المطلب الأول السندات التوثيقية وفي المطلب الثاني السندات الإدارية وفي المطلب الثالث الأحكام القضائية .

المطلب الأول : السندات التوثيقية

يعتبر الموثق ضابط عمومي بموجب قانون التوثيق رقم: 02/06 المؤرخ في 2006/02/20 حيث ورد في المادة 03 منه " الموثق ضابط عمومي مفوض من قبل السلطة العمومية، يتولى العقود التي يشترط فيها القانون الصيغة الرسمية، وكذا العقود التي يرغب الأشخاص إعطائها هذه الصيغة"¹.
وبالتالي فإن الموثق مؤهل لإعطاء صيغة الرسمية على الحقوق العينية والحقوق الأصلية التبعية .

الفرع الأول : شهر الحقوق العينية الأصلية

وهي السندات التي تصدر بتطابق إرادتين أو بالإدارة المنفردة ويتم إعدادها في الشكل الرسمي كما أن هناك عقود تصريحية فالسندات الصادرة بتطابق إرادتين هي السندات التي يستوجب فيها تطابق الإيجاب والقبول ومن أهم هذه العقود.
● **عقد البيع:** هو أكثر العقود الناقلة للملكية العقارية، ومن أهمها انتشارا ، بين الناس فإن عدم مراعاة هذا الإجراء القانوني يجعل عقد البيع تحت طائلة البطلان المطلق لأن المشرع الجزائري قد اعتبره من النظام العام لماله من دور فعال في حماية الملكية وما ينقلها من حقوق .

¹ - محمد سباع (التوثيق والعقود الرسمية) ، مجلة الموثق ، العدد (5) ، الغرفة الوطنية للموثقين ، الجزائر ، 1998 ص

فالعقد البيع العقاري غير المسجل بالمحافظة العقارية لا ينشئ ولا يعدل وينقل الحق العيني العقاري ولا يمكن صاحبه من الاحتجاج به على الغير، ولا يولد أي آثار بين المتعاقدين ما لم يتم نشره بمجموعة البطاقات العقارية حسب مفهوم نص المادة 16 من الأمر 74/75 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري.¹

وقد كرسست المحكمة العليا ذلك بموجب القرار رقم: 68467 الصادر في: 1990/10/21 " إن عملية الشهر العقاري هي وحدها التي تستطيع نقل الملكية طبقا لمقتضات المادة 797 من القانون المدني"².

• **عقد الهبة:** تعتبر الهبة من التصرفات الناقلة للملكية والتي يتبرع بمقتضاها الواهب بماله لشخص آخر يسمى الموهوب له دون مقابل.³ فهذا العقد بدوره يخضع لقاعدة الشكلية الرسمية حيث نص المشرع الجزائري صراحة على شكلية عقد الهبة الوارد على عقار وذلك بموجب المادة: 206 من قانون الأسرة " تتعقد الهبة بالإيجاب والقبول، وتتم الحيازة، ومراعاة أحكام قانون التوثيق في العقارات والإجراءات الخاصة في المنقولات وإذا اختل أحد القيود السابقة بطلت الهبة".

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

1. الوصية: وهي تصرف إرادي مضاف إلى ما بعد الموت يترتب عنها إنتقال الملكية من الموصي إلى الموصى إليه، عند تحقق واقعة الوفاة، وتجاوز الوصية في العقارات والمنقولات على أن لا تتجاوز نسبتها الثلث، وهذا وقف ما ورد في المادة 775 من القانون المدني "يسري على الوصية قانون الأحوال الشخصية والنصوص المتعلقة بها.⁴ وجاء في المادة

¹ - مجيد خلفوني : شهر التصرفات العقارية في العقاري الجزائري - مدعم بقرارات - الطبعة الأولى ، الجزء 01 الديوان الوطني للأشغال التربوية ، الجزائر ، 2004 ، ص 30 .

² - قرار رقم 68467 ، صادر عن المحكمة العليا مؤرخ في 1990/10/21 ، مجلة قضائية ، عدد (01) ، الصادرة عن قسم المستندات والنشر للمحكمة العليا ، الجزائر ، 1992 .

³ - عمر حمدي باشا : المرجع السابق ، ص 31 .

⁴ - المادة 775 من الأمر رقم 58/75 المؤرخ في 1975/09/26 المتضمن القانون المدني ، الجريدة الرسمية ، العدد 78 ، المؤرخة في 1975/01/30 المعدل والمتمم .

185 من قانون الأحوال الشخصية. تكون الوصية في حدود ثلث التركة وما زاد على الثلث تتوقف على إجازة الورثة¹.

وكل تصرف قانوني يصدر في مرض الموت جعلته المادة: 776 من القانون المدني في حكم الوصية "كل تصرف قانوني يصدر عن شخص في حال مرض الموت بقصد التبرع يعتبر مضافا إلى ما بعد الموت، وسري عليه أحكام الوصية، أيا كانت التسمية التي تعطي إلى هذا التصرف".

وتصدر الوصية في شكل تصرف إرادي منشئ للحق العيني، بناء على أحكام الأمر 74/75 المؤرخ في 11/12 /1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي وتأسيس السجل العقاري والمراسيم التنفيذية التي تلتها، حيث تحرر الوصية في الكل الرسمي من طرف موثق وتشتهر بالمحافظة العقارية.²

2. **الوقف:** الوقف هو حبس العين عن التملك على وجه التأييد والتصدق بالمنفعة العامة على الفقراء أو على وجه من أوجه البر والخير. ويعتبر عقد الوقف الوارد على عقار من بين الحقوق العينية العقارية. فلا يحتاج به في مواجهة الغير إلا بتمام شهره، وذلك تطبيقا لنص المادة: 15 و 16 من الأمر 74/75 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري وكذا المادة 41 من قانون رقم : 10/91 المؤرخ في : 1991/04/27 المتعلق بالأوقاف المعدل والمتمم.

وتتجلى أهمية شهر الوقف في حماية المال الوقفي من كل إعتداء قد يصدر من الغير وإنما الشهر هو وسيلة قانونية بيد الدولة تمكنها من بسط مراقبتها على الأملاك الوقفية الموجودة في كل ولاية، ولهذه الأسباب بموجب المادة (41) نجد المشرع الجزائري قد أكد على ضرورة إحالة نسخة من عقد الوقف المشهر إلى السلطة المكلفة بالأوقاف حددت التعليمية رقم: 00287 المؤرخة في: 2000/01/29 النموذج الرسمي لكشف الإرسال الذي يتم بناء عليه تحويل نسخة من عقد الوقف³.

¹ - المادة 185 من القانون 11/84 المؤرخ في 09/06/1984 المتضمن قانون الأسرة ، الجريدة الرسمية ، العدد 24 المؤرخة في 12/06/1984 المعدل والمتمم .

² - مجيد خلفوني : شهر التصرفات العقارية في القانون الجزائري ، المرجع السابق ، ص 135، 144 .

³ - الهادي سليمي : . مذكرة ماجستير . إجراءات نقل الملكية العقارية في التشريع الجزائري، جامعة العربي التبسي تبسة 2008 . 2004 ، ص 151 .

أما السندات الرسمية التصريحية هي السندات التي يقتصر فيها دور الموثق على تحرير السند الرسمي بناء على تصريح من الطالب وأهمها ما يلي :

● **عقد الشهرة** : لقد جعل المشرع الجزائري الحياة لمدة طويلة سبب من أسباب كسب العقار بالتقادم المكسب وقد ورد في المادة: 827 وما يليها من القانون المدني الشروط الواجب توفرها وكذا مدة الحياة¹، وصدر المرسوم 352/38 المؤرخ في: 1983/05/21 المتضمن إجراءات التقادم المكسب وإعداد عقد الشهرة المتضمن الاعتراف بالملكية لينظم كيفية إكتساب العقار عن طريق الحياة التي أقرها المشرع الجزائري في القانون المدني، حيث ورد في المادة الأولى من المرسوم: 352/83 إن الاستفاضة من التقادم المكسب تكون فقط في تراب البلديات التي لم تخضع للإجراء المحدث بالأمر 74/75 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري المتضمن إعداد مسح الأراضي وتأسيس السجل العقاري². وهذا لتعارض التقادم المكسب مع أحد أهم مبادئ نظام الشهر العيني المعلن بموجب الأمر 74/75 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري.

عقد الشهرة المعد من الموثق يتضمن الاعتراف بالملكية العقارية، وبالتالي فهو خاضع لإجراءات الشهر العقاري المنصوص عليها في المادة: 793 من القانون المدني كما ورد في المادة: 09 من المرسوم 352/83 السالف الذكر " يودع لدى المحافظة العقارية قصد النشر عقد الشهرة المتضمن الاعتراف بالملكية الذي أعده الموثق المسؤول عن مكتب التوثيق"³.

● **الشهادة التوثيقية** : الإرث لا يعد حقا عينيا ، لأن انتقال التركة يكون من المورث إلى الوارث بحدوث الوفاة كما ورد في المادة: 02/15 من الأمر 74/75 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري. "..... غير أن نقل الملكية عن طريق الوفاة يسري مفعوله من يوم وفاة أصحاب الحقوق العينية". ويفهم من هذه المادة أن انتقال الملكية من

¹ - المواد من 827 إلى 834 من الأمر رقم 58/75 السابق الذكر .

² - المادة الأولى من المرسوم رقم 352/83 السابق الذكر .

³ - عبد الحفيظ بن عبيدة : إثبات الملكية العقارية والحقوق العينية العقارية في التشريع الجزائري، دار هومة، الجزائر طبعة

، 2011 ، ص 99 ، 108.

المتوفى إلى الورثة تتم بمجرد حدوث الوفاة، دون حاجة لأي إجراء شكلي وبالتالي عدم خضوعها لإجراءات الشهر العقاري " 1.

لكن إشتراط المشرع الجزائري على الورثة أن سيتصدرو شهادة توثيقية تثبت إنتقال الحقوق العقارية، وتخضع هذه الشهادة للشهر العقاري، حيث نصت المادة "91" من المرسوم (63/76) المؤرخ في : 1976/03/25 المتعلق بتأسيس السجل العقاري المعدل والمتمم على ما يلي:

"كل إنتقال أو إنشاء لحقوق عينية عقارية بمناسبة أو بفعل الوفاة ضمن الآجال المحددة في المادة 99 يجب أن يثبت بموجب شهادة موثقة "2.

أما المادة 03/62 فقد نصت على مايلي "فيما يخص الشهادات بعد الوفاة فإنه يجب الإشارة إلى الحالة المدنية والتصديق عليها بالنسبة للمتوفى وبالنسبة لكل واحد من الورثة أو الموصى لهم.

فبموجب هذه المواد لا يستطيع الورثة التصرف في الأملاك العقارية المنتقلة إليهم بسبب الوفاة إلا بعد تحرير شهادة موثقة عند مكتب توثيق، تخضع هذه الشهادة لإجراءات الشهر العقاري .

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

ومجموعة البطاقات العقارية المزمع إنجازها في إطار مسح الأراضي العام المنصوص عليه بموجب الأمر 74/75 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري والنصوص التنفيذية له. هذا فضلا على تشجيع المواطنين الحاصلين على شهادة الحيابة

¹ جمال بوشنافة : شهر التصرفات العقارية في المشرع الجزائري، دار الخلدونية، الجزائر، 2006، ص227، 228.

² المادة 91 من المرسوم التنفيذي رقم 63/76 المؤرخ في 1976/03/25 المتضمن تأسيس السجل العقاري الجريدة الرسمية ، العدد 30 ، المؤرخة في : 1976/04/13 . المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 123/93 المؤرخ في 1993/05/19 ، الجريدة الرسمية ، العدد 34 ، المؤرخة في 1993/05/23 ، ص 11.

للحصول على قروض من البنوك بمناسبة الرهون التي ينشئونها على الأرض المعنية بشهادة الحيازة وهذا من أجل تشجيع الاستثمار في هذه الأراضي.
وتعرف الحيازة على أنها وضع اليد على عقار مع مرور مدة التقادم المكسب للملكية فيؤدي إلى امتلاك واضع اليد له، ووضع اليد هنا واقعة يترتب عليها القانون أثر، وهو كسب الملكية العقارية¹.

تنص المادة 39 من قانون التوجيه العقاري² على أنه "يمكن لكل شخص حسب مفهوم المادة (23) من الأمر: 58/75 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم، يمارس في أراضي الملكية الخاصة التي لم تحرر عقودها، ملكية مستمرة وغير منقطعة وهادئة وعلانية لا تشوبها شبهة أن يحصل على سند حيازي يسمى "شهادة الحيازة". وهي تخضع لشكليات التسجيل والإشهار العقاري، وذلك في المناطق التي لم يتم فيها تسجيل مسح الأراضي.

الفرع الثاني: شهر الحقوق العينية التبعية

ألزم المشرع الجزائري شهر الحقوق العينية التبعية بموجب نص المادة (16) من الأمر 74/75 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، إلا أنه ذكر الحق العيني دون أن يحدد نوعه فالحقوق العينية التبعية تتمثل في:

1- الرهن الرسمي: والذي اعتبرته المادة: "882" من القانون المدني من العقود الرسمية والذي يجب أن يتضمن بيانات معينة تتعلق بالعقار المرهون وهو ما يعرف بتخصيص الرهن³ ويشترط لإنشاء عقد الرهن الرسمي ما يشترط في سائر العقود من تراضي المتعاقدين ومحل وسبب، كما يشترط صدور الرضا من أهل التعاقد سليما من العيوب مثل الغلط والتدليس والإكراه.... غير أن هناك شروط يختص بها عقد الرهن الرسمي أنه باعتبار أن الرهن الرسمي هو من الأعمال النافعة نفعاً محضاً بالنسبة للدائن المرتهن فإنه يمكن أن يباشرها بنفسه إن كان مميزاً، ويجب أن يرد الرهن الرسمي على عقار دون غيره من الأشياء طبقاً

¹ - عمر حمدي باشا: نقل الملكية العقارية في التشريع الجزائري، دار هومة، الجزائر، 2013، ص 31.

² المرسوم رقم 25/90 المؤرخ في 18/11/1990، المتعلق بالتوجيه العقاري، الجريدة الرسمية، العدد 49 المؤرخة في 13/12/1990، ص 1332.

³ - بن عمار زهرة: مذكرة ماجستير سابقة، ص 62.

نص المادة: 886 من القانون المدني، ويجب أن يكون الرهن مالكا للعقار المرهون سواء كان المدين أو غيره كالكفيل العيني.

2- **الرهن الحيازي العقاري**: هو سلطة مباشرة للدائن على مال يسلمه إليه الرهن ضمانا لدينه تخوله أن يحبس هذا المال إلى حين استيفاء الدين، أن يتقدم الدائنين العاديين والدائنين التاليين له في المرتبة في إقتضاء حقه من ثمن هذا المال في أي يد يكون ونصت عليه المادة: 948 من القانون المدني بقولها: >> الرهن الحيازي عقد يلزم به الشخص ضمانا لدين عليه أو على غيره أن يسلم الدائن أو إلى أجنبي يعينه المتعاقدان شيئا يرتب عليه للدائن حقا عينيا يخوله حبس الشيء إلى أن يستوفي الدين".

3- **حق التخصيص**: لتفادي المخاطر التي تهدد الضمان العام للمدين يسمح القانون للدائن اللجوء إلى القضاء لطلب تخصيص عقار من عقارات مدينه، يكون عليه حق التقدم والتتبع حتى يستوفي دينه، فحق التخصيص إذن كحق الرهن في أحكامه وكذا السلطات المخولة للدائن، لكن الفرق الموجود بينهما يكمن في المصدر فالرهن يقرر عن طريق العقد في حين أن حق التخصيص ينشأ بأمر من رئيس المحكمة¹ ويلزم المشرع الجزائري بقيد أي شهر حق التخصيص طبقا لنص المادة: 947 من القانون المدني. التي تنص على أنه يسري على حق التخصيص ما سيرى على الرهن الرسمي من أحكام خاصة ما تعلق بالقيود وتجديده وشطبه وعدم تجزئته وأثره وانقضائه وبالتالي يجب شهر الحكم المقرر لحق التخصيص ونفس الشيء بالنسبة لحكم إلغاء التخصيص.

4- **حق الإمتياز**: ينشأ بنص في القانون مراعاة لصفة خاصة في الدين لا شخص الدائن وبالتالي يعتبره القانون دين ممتاز يخول صاحبه التقدم والأولوية على غيره من الدائنين حسب نص المادة 982 من القانون المدني ، فالحقوق والإمتيازات العامة تشمل كامل أموال المدين سواء كانت عقارات أو منقولات، بينما الخاصة فإنها تنصب على عقار أو منقول معين. لذلك يجب شهرها إذا كان محلها عقار على خلاف الإمتيازات العامة التي لا يوجب فيها القانون الإشهار حسب المادة 986 من القانون المدني ومهما يكن من أمر فإن الإمتيازات الخاصة التي تقع على العقارات لا تخرج عن حالات ثلاث وهي:

¹ - بن عمار زهرة : مذكرة ماجستير سابقة ، ص 62 .

5- إمتياز بائع العقار¹.

6- إمتياز المقاولين والمهندسين العقاريين .

7- إمتياز المتقاسم.

أما فيما يخص التصرفات التي ترد على حقوق شخصية، فالقاعدة العامة أنها غير واجبة الشهر ولكن إستثناء نص المشرع وعلى وجوب شهرها.

● **عقد الإيجار:** تنص المادة 17 من الأمر 74/75 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري على >> إن الإيجارات لمدة 12 سنة لا تكون لها أثر بين الأطراف ولا يحتج بها إتجاه الغير في حالة عدم إشهارها<<. من خلال هذه المادة يجب شهر عقد الإيجار الذي تتجاوز مدته 12 سنة لكي يرتب آثاره بين المتعاقدين وكذا الغير.

● **المخالصات والحوالات²:** ونعني بالمخالصة دفع مقدما لمالك العقار ثمن إيجار لاحق تقدر مدته بأكثر من ثلاث سنوات، وقد تدفع هذه الأجرة لمالك العقار قبل سريان عقد الإيجار أما الحوالة فيقصد بها حوالة المنتفع من الإيجار الذي دفع ثمنه مقدما إلى شخص آخر ليحل محله في الإنتفاع بالعقار المؤجر، وسواء تعلق الأمر بمخالصة أو حوالة. لذلك وجب الرجوع إلى نص المادة 897 من القانون المدني الخاصة بشهرهما.

كما نجد أن نص المادة 85 من المرسوم التنفيذي رقم (63/76) ، وكذا المادتين 17 و519 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية أوجبت شهر الدعاوى القضائية .

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

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

● الدعاوى الرامية إلى النطق بفسخ حقوق مشهورة .

● دعاوى بطلان الحقوق المشهورة .

● الدعاوى الرامية إلى إلغاء الحقوق المشهورة .

¹- بن عمار زهرة : نفس المذكرة ، ص 63 .

²- مدحت محمد الحسني : إجراءات الشهر العقاري ، دار المطبوعات الجامعية ، الإسكندرية ، 1995 ، ص 158 .

- الدعاوي الرامية إلى نقض الحقوق المشهورة .

المطلب الثاني : السندات الإدارية

ويقصد بالسندات الإدارية تلك السندات التي تكون الإدارة العمومية طرفاً فيها وتنقسم إلى عقود الإدارية والقرارات الإدارية¹ ، ومحاضر معدة من قبل مصالح مسح الأراضي وسوف نتناولها في ثلاثة فروع .

الفرع الأول : العقود الإدارية

وهي تأتي بخصوص التصرف في الملكية العقارية الملحقة بالأموال الوطنية على شكل اتفاق مبرم بين مدير أملاك الدولة المختص إقليمياً، والمستفيد من العقار المراد إكتسابه، وتبرم هذه العقود عند التصرف وقد أصدر المشرع مجموعة من النصوص التي تنظم هذه العقود لإجراءات الشهر منها ما ألغي ومنها ما عدل ونذكر منها :

- عقود التنازل عن القطع الأرضية بمقتضى الأمر 26/74 المتضمن إنشاء إحتياجات عقارية للبلديات وقد تضمن هذا الأمر المناطق الواقعة في المدن والمناطق العمرانية والقابلة للتعمير إلى البلديات، تمهيدا لبيعها للمؤسسات العمومية أو الخواص، وفقاً لشروط معينة، ومن أهمها مداولة المجلس الشعبي البلدي وكذا الشهر العقاري حسب ما ورد في المادة: 11 من الأمر: 26/74.²

- عقود التنازل المحررة طبقاً لقانون: 01/81 المؤرخ في 1981/02/07 المتضمن التنازل عن الأملاك العقارية ذات الإستعمال السكاني أو المهني أو الحرفي أو التجاري التابعة للدولة والجماعات المحلية ومكاتب الترقية والتسيير العقاري والمؤسسات والهيئات والأجهزة العمومية.

¹ - عبد الغني عبان ، مذكرة ماجستير سابقة ، ص 50 .

² - المادة 11 من الأمر رقم 26/74 المؤرخ في 1974/02/20 المتعلق بالاحتياجات العقارية البلدية ، الجريدة الرسمية العدد 19 ، المؤرخة في 1974/03/05 .

وقد تضمن هذا القانون الكيفيات والإجراءات اللازمة للتنازل عن تلك الأملاك العقارية حيث تخضع للشهر العقاري، إلا أن هذا القانون ألغي بموجب القانون 06/2000 المؤرخ في: 2000/12/23 المتضمن قانون المالية لسنة 2001¹.

• عقود الإستصلاح المبرمة في ظل القانون: 18/83 المؤرخ في: 13/08/1983 المتعلقة بحيازة الملكية العقارية الفلاحية: من أجل تشجيع الأراضي الصحراوية أصدر المشرع القانون 18/83 الذي يتضمن تسهيلات كبيرة من أهمها التنازل بالدينار الرمزي عن تلك الأراضي، مع خضوع هذه العقود للشهر العقاري².

• عقود تسوية البناءات غير الشرعية (الفوضوية): أمام إنتشار الفوضى وكثرة البناءات غير الشرعية في تلك الحقبة الزمنية وخاصة أمام الحظر الذي كان مفروضا على العقار الحضري وبموجب الأمر 26/74 فإن ذلك إستلزم تدخل المشرع بإصدار الأمر: 01/85 المؤرخ في 13/08/1985 الذي يحدد إنتقاليا قواعد شغل الأراضي قصد المحافظة عليها، واستحدث أيضا المرسوم 212/85 المؤرخ في 13/08/1985 الذي حدد شروط تسوية الأوضاع للذين يشغلون فعلا أراضي عمومية أو خصوصية كانت محل عقود أو مباني غير مطابقة للقواعد المعمول بها وشروط إقرار حقوقهم في التملك والسكن، وبناء على ذلك فإن البناءات المقامة على أراضي تابعة للأملاك العمومية³ بمفهوم المادة (12) من القانون 84/16 المؤرخ في 30/06/1984 المتعلق بالأملاك الوطنية الملغى بموجب القانون 30/90 المؤرخ في 01/12/1990 المتضمن قانون الأملاك الوطنية المتمم والمعدل، ولا يمكن تسويتها بل لابد من إعادة الأماكن إلى حالتها الأصلية، ونفس الشيء بالنسبة للبناءات المشيدة فوق الأراضي التابعة لمزارع فلاحية عمومية، أما البناءات المشيدة فوق أراضي خاصة التي شغلت بناءا على رخصة أو عقد أو اتفاقية كتابية صادرة من المالك العمومي لكن ليست لها قيمة سند الملكية فإنها تسوى بموجب هذا المرسوم . وكذلك البناءات المقامة على أراضي يملكها الخواص والتي إنتقلت ملكية الأراضي فيها بصفة مخالفة للتشريع وخاصة ما يتعلق منها الشكلية أو الرسمية المستوجبة في العقد فهي أيضا تسوى

¹ - حمدي باشا عمر: حماية الملكية العقارية الخاصة ، المرجع السابق ، ص 53 .

² - المادة 06 من القانون 18/83 السابق الذكر ، ص 92 .

³ - سماعيل شامة : النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري ، دون طبعة ، دار هومة للطباعة و النشر ، الجزائر 2002 ، ص 76 ، 77 .

طبقا لأحكام المرسوم : 212/85 المؤرخ في 18/08/1985 الذي يحدد شروط تسوية أوضاع الذين يشغلون أراضي عمومية أو خصوصية كانت محل أو عقود أو مباني غير مطابقة للقواعد المعمول بها ، وتتولى إجراءات التسوية لجنة الدائرة أو الولاية، فالأولى مثلا يترأسها رئيس الدائرة تتولى دراسة الملف المودع لديها وبعد التحري تقرر تسوية الوضعية بحسب الحالات أو ترفض ذلك، وفي حالة القبول تصدر قرارها بالتسوية، يتم إفراغه في شكل عقد رسمي يحرر من طرف مدير أملاك الدولة ثم يشهر بعد دفع الحقوق والرسوم وتسديد ثمن القطعة الأرضية من جديد إلى البلدية اعتمادا على تقويم إدارة أملاك الدولة طبقا للمادة (12) من المرسوم ولكن مع ذكر عبارة " تسوية الوضعية في العقد.

الفرع الثاني : القرارات الإدارية

وهي عمل قانوني إنفرادي يصدر بإرادة إحدى السلطات الإدارية في الدولة ويحدث أثارا قانونية بإنشاء ووضع قانوني جديد أو تعديل أو إلغاء وضع قانوني قائم¹ ومن هذه القرارات :

- قرار نزع الملكية للمنفعة العامة: أجاز المشرع للسلطة الإدارية استثناء اللجوء إلى الحصول على الممتلكات للأفراد وهذا ضمان لاستمرار المرفق العام وحسن أداء مهامه مقابل تعويض مادي حيث ورد في المادة : 677 من القانون المدني " لا يجوز حرمان أي أحد من ملكيته إلا في الأحوال والشروط المنصوص عليها في القانون، غير أن للإدارة الحق في نزع جميع الملكية العقارية أو بعضها. أو نزع الحقوق العينية العقارية للمنفعة العامة مقابل تعويض منصف وعادل².

وقد صدرت مجموعة من القوانين التي تنظم عملية نزع الملكية للمنفعة العامة أخرجها القانون (11 /91) المؤرخ في 27/04/1991 الذي يحدد القواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية³. والذي تضمن الإجراءات الواجب إتباعها قبل إصدار قرار نزع

¹ - عمار عوابدي : نظرية القرارات الإدارية بين علم الإدارة العامة والقانون الإداري ، دار هومة للنشر والطباعة الجزائر 2003 ، ص 06 .

² - مجيد خلفوني : شهر التصرفات العقارية في القانون الجزائري ، المرجع السابق ، ص 151 ، 152 .

³ - المادة 30 من القانون 11/91 المؤرخ في 27/04/1991 ، الذي يحدد القواعد المتعلقة من الملكية من أجل المنفعة العمومية ، الجريدة الرسمية ، العدد 21 ، المؤرخ في 08/05/1991 ، ص 693 .

الملكية للمنفعة العامة، الذي ينبغي إخضاعه لإجراءات الشهر العقاري حسب نص المادة (30) من القانون (11/91) السالف الذكر.

"يلغ القرار الإداري الخاص بنزع الملكية إلى المنزوع منه و إلى المستفيد وبخضع للشكليات القانونية المطلوبة في مجال التحويل العقاري وعندئذ يلزم المعنيون بإخلاء الأماكن¹.

– **شهادة الحيازة:** نصت المادة(39) من قانون التوجيه العقاري على إمكانية تسليم سند حيازي يسمى شهادة الحيازة من طرف رئيس البلدية المختص إقليميا لكل حائز لعقار بمفهوم المادة(823) من القانون المدني. واشترطت نفس المادة أن لا تمنح هذه الشهادة إلا في أراضي الملكية الخاصة، التي لم تحرر عقودها ولم يشرع فيها عملية المسح الأرضي.²

ونصت المواد اللاحقة على الشروط الموضوعية والشكلية التي يجب توفرها في العقار المعني وفي من يريد الحصول على شهادة الحيازة ثم صدر المرسوم التنفيذي (254/91) المؤرخ في: 1991/07/27 والذي جاء تطبيقا للمادة (39) من قانون التوجيه العقاري والذي ضبط بدقة إجراءات طلب إعداد وتسليم شهادة الحيازة، سواء تعلق الأمر بالإجراء الفردي أو الجماعي كما تضمن نموذج لشهادة الحيازة³.

– **سند الملكية الذي يسلم في إطار التحقيق العقاري:** صدر القانون: 02.07 المؤرخ في 2007/02/27 والمتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري، كبديل عن عقد الشهرة المنظم بالمرسوم رقم (352/83) .

التحقيق العقاري المنصوص عليه في القانون: 02/07 يستند على الأسئلة المطروحة والشهادات المستقاة وإجراء الفحوصات التي يقوم بها العون المحقق من خلال البحث عن المعلومات بغرض إثبات حق من الحقوق يؤدي إلى تحرير سند الملكية الذي يحتج به على

¹ – مجيد خلفوني : شهر التصرفات العقارية في القانون الجزائري ، نفس المرجع ، ص 154 .

² – المادة 39 من القانون 25/90 السابق ذكره .

³ – المادة الأولى من المرسوم التنفيذي رقم 254/91 المؤرخ في 1991/07/27 الذي يحدد كفاءات إعداد شهادة الحيازة وتسليمها ، الجريدة الرسمية ، العدد 36 ، المؤرخ في 1991/07/31 ، ص 1365 .

الجميع¹ ثم صدر المرسوم التنفيذي رقم: 147/08 المؤرخ في: 19/05/2008 المتعلق بعمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية. والذي تضمن تفصيلا للإجراءات المتبعة في التحقيق العقاري المؤدي لتسليم سند الملكية.²

إن إصدار نصوص التحقيق العقاري المستوحاة من القانون الفرنسي يهدف إلى تقادي السلبات التي خلفها عقد الشهرة، وأهمها عدم تدخل السلطات العمومية في إعدادها مما أدى إلى استعماله بطريقة تعسفية أو غير شرعية أحيانا، وبإقصاء بعض الورثة أحيانا أخرى والاستيلاء على الأملاك العمومية مما تسبب في العديد من المنازعات.³ وللاستفادة من سند الملكية في إطار التحقيق العقاري وضع المشرع الجزائري جملة من الشروط منها ما يتعلق بالعقار وأهمها أن يكون واقعا ببلدية غير ممسوحة وأن يكون في أراضي الملك الخاص، واستبعاد الأملاك العقارية الوطنية والأملاك الوقفية وشروط خاصة بالحيازة ليحقق منها العون المكلف بالتحقيق العقاري.⁴

ويتم إجراء معاينة الملكية عن طريق التحقيق العقاري بعدة مراحل وهي:

- تقديم طالب فتح تحقيق عقاري من المعني إلى السيد مدير الحفظ العقاري .
- فتح التحقيق العقاري وهنا نميز بين حالة تحقيق عقاري ملتصق بصفة فردية حيث يقوم مدير الحفظ العقاري بتعيين محقق عقاري من أعوان سلك مفتشي أملاك الدولة والحفظ العقاري بموجب مقرر وفي أجل شهرين من تاريخ إستلام الطلب وحالة تحقيق عقاري في إطار عملية جماعية، التي تتم في حالة برامج بناء وتهيئة عقارية ريفية أو حضرية ويكون بمقتضى قرار من الوالي أو رئيس المجلس الشعبي البلدي.⁵
- تبدأ عمليات التحقيق العقاري من طرف العون المحقق الذي يحزر على إثرها محضرا مؤقتا يسجل فيه نتائج التحقيق، هذا المحضر ينشر في مقر البلدية لمدة 30 يوما من يوم

¹ عبد العزيز محمودي وعيسى حاج علي : إجراءات تفعيل الحيازة العقارية كآلية لتسليم عقود الملكية في القانون الجزائري ، منشورات بغدادي ، الجزائر ، 2012 ، ص 124 .

² المادة 01 و 02 من المرسوم التنفيذي رقم 147/08 المؤرخ في 19/05/2008 المتعلق بعمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية ، الجريدة الرسمية ، العدد 26 ، المؤرخ في 25/05/2008 ، ص 03 .

³ حمدي باشا عمر : آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة، دار هومة الجزائر ، 2013 ، ص 128 . 129 .

⁴ المادة 14 من القانون رقم 02/07 المؤرخ في 27/02/2007 المنضمين تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية و تسليم سند الملكية عن طريق التحقيق العقاري ، الجريدة الرسمية ، العدد 15 ، المؤرخة في 28/02/2007 .

⁵ المادتين 06 و 07 من القانون رقم 02/07 السابق الذكر .

تحريره، ويفتح المجال للاعتراضات التي تبدأ بعد ثمانية أيام من لصق المحضر المؤقت في مقر البلدية ولمدة ثلاثون يوماً.¹

الفرع الثالث : المحاضر المعدة من قبل مصالح مسح الأراضي الخاضعة للإشهار

وهي المحاضر التي يتم تحريرها نتيجة التغيرات التي لا تمس الوضع القانوني للعقارات وهذا طبقاً لنص المادة (21) من المرسوم 62.76 المؤرخ في 25 مارس 1976 يتعلق بإعداد مسح الأراضي العام المعدل والمتمم فإن هذه التغيرات تتولى مصلحة مسح الأراضي إثباتها تلقائياً ويمكن أن تنتج هذه التغيرات ما يلي:

- ظواهر طبيعية مثل إنجراف التربة والظمي ورواسبه.
- قرارات إدارية تحدث تغيراً في حدود الأرض.
- عمليات هدم لبناءات جديدة يقوم بها المالكون.

***التغيرات التلقائية في ترقيم الوحدات العقارية:** تثبت هذه التغيرات تلقائياً من طرف مصالح مسح الأراضي سواء بمناسبة الدورات السنوية، أو على إثر المعلومات المقدمة من طرف مصالح البلدية المختصة إقليمياً، فحسب المادة (83) من المرسوم التنفيذي (63/76) المؤرخ في : 1976/03/25 المتعلق بتأسيس السجل العقاري المعدل والمتمم " تبلغ إلى المحافظ العقاري التعديلات التي أدخلتها المصلحة المكلفة بضبط مسح الأراضي فيما يخص ترقيم الوحدات العقارية على إثر التغيرات التي هي من إختصاص هذه المصلحة لمعاينتها تلقائياً". وهذه التغيرات هي تغيرات طبيعية لا تمس بالوضع القانوني للعقارات وتثبت بواسطة المطبوعة المسماة " محضر إثبات تغيير في ترقيم مجموعات الملكية نموذج PR14 .

***تغيير المحتوى المادي للعقار الناتج عن بناءات جديدة وعمليات الهدم :** بغض النظر عن التعديلات الناتجة عن القرارات الإدارية أو من حوادث طبيعية فإن مصلحة مسح الأراضي، عملاً بالمادة: 83 المرسوم التنفيذي (63/76) المؤرخ في : 1976/03/25 المتعلق بتأسيس السجل العقاري المعدل والمتمم تبلغ أيضاً المحافظ العقاري البناءات الجديدة وعمليات الهدم ويتم هذا التبليغ بواسطة مطبوعة تسمى محضر إثبات بناءات جديدة وعمليات هدم PR15 وعلى كل صفحة من الصفحتين الثانية والثالثة من المحضر

¹ - المادة 12 من المرسوم التنفيذي رقم 147/08 السابق الذكر .

النموذجي يوجد ضمن تسلسل الأقسام وأرقام مخطط مسح الأراضي تعيين العقارات التي تثبت فيها وقوع عمليات هدم وبناءات جديدة¹.

يتم استعمال هذه المحاضر من قبل المحافظ العقاري الذي يتلقاها من مصلحة مسح الأراضي عن طريق تسجيلها بسجل الإيداع. عملاً "بنص المادة (84) من المرسوم التنفيذي (63/76) المؤرخ في : 1976/03/25 المتعلق بتأسيس السجل العقاري المعدل والمتمم من يوم استلامها وفي الوقت ذاته تمنح أرقام تسلسلية من أجل ترتيبها في المحفوظات مع وثائق أخرى مودعه للإشهار عقود أو قرارات خاضعة للإشهار، وقبل هذا الترتيب يؤشر على هذه المحاضر في البطاقة العقارية (المادة 84 المذكورة أعلاه).

وتتفاوت التأشيرات بطبيعة الحال تبعاً لطبيعة المعلومة المقدمة:

- محاضر التغيير في ترقيم مجموعات الملكية تؤدي إلى ترقيمت جديدة وإلى إعادة ترتيب البطاقات المتصل بمجموعات الملكية هذه .

- محاضر إثبات عمليات الهدم والبنائات الجديدة تؤدي إلى تحيين قوام العقار .

ويعيد المحافظ العقاري بعد الإشارة في البطاقة العقارية إلى التغييرات التي وصلت إلى علمه، النسخ الأصلية المحاضر PR14 و PR15 إلى مصلحة مسح الأراضي مع إستكمالها بالمراجع الخاصة بتنفيذ إجراء الشهر العقاري حيث تتولى هذه المصلحة بناءً عليها بالضبط النهائي لوثائق مسح الأراضي².

المطلب الثالث : الأحكام القضائية

تعد الأحكام الصادرة عن الجهات القضائية في العدد من الحالات سندات رسمية تحل محل عقود الملكية المنصبة على الملكية العقارية، مثلما هو الشأن بالنسبة لأحكام رسو المزاد ، أحكام تثبت حق الشفعةإلخ. فالأحكام والقرارات القضائية الناظمة أو المعدلة للملكية العقارية هي بمثابة عقود رسمية خاضعة للتسجيل والشهر العقاري³، إلا أن هذه

¹ - مطبوعة التكوين في المهام الرئيسية للمديرية العامة للأموال الوطنية " تقنيات حفظ مسح الأراضي " كتيب في التخصص ، أبريل 2007 ، ص 25 .

² - نفس المطبوعة ، ص 27 .

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

الأحكام لا تتمتع بصفة السند الرسمي ما لم تكن نهائية حائزة لقوة الشيء المقضي فيه وذلك باستنفاذها لطرق الطعن ومهرها بالصيغة التنفيذية.¹

- **حكم رسو المزاد:** بعد إتباع إجراءات الحجز العقاري المنصوص عليها بالمواد من 636 إلى 799 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، يلتزم الراسي عليه المزاد بأن يدفع حال انعقاد الجلسة، خمس الثمن والمصاريف والرسوم المستحقة، ويدفع المبلغ الباقي في أجل أقصاه 8 أيام بأمانة ضبط المحكمة وهذا حسب ما أكدته المادة 757 من نفس القانون وقد حدد المشرع الجزائري الحالات التي نكون فيها أمام البيع بالمزاد العلني وهي (3) حالات - في حالة استحالة تقسيم العقار عينيا ما بين المالكين له أو إذا كان التقسيم من شأنه إحداث نقص كبير في قيمة المال المراد قسمته . - في حالة بيع أملاك القصر العقارية . - حالة الحجز على الأملاك العقارية .

ويعتبر حكم رسو المزاد سند لملكية الراسي عليه المزاد بعد القيام بإجراءات إشهاره لدى المحافظة العقارية² حيث نصت المادة: 762 فقرة 02 من نفس القانون " يتعين على المحضر القضائي قيد حكم رسو المزاد بالمحافظة العقارية من أجل إشهاره خلال أجل شهرين من تاريخ صدوره " إذا فالشخص الذي رسي عليه المزاد يصبح مالكا جديدا للعقار وذلك من تاريخ شهره بالمحافظة العقارية .

- **حكم بتثبيت الوعد بالبيع العقاري:** الوعد بالتعاقد هو عقد مستقبلي يلتزم بموجبه شخص يسمى الواعد بقبول إبرام عقد في المستقبل مع شخص يسمى الموعد له. إذا ما أبدى هذا الأخير رغبته في التعاقد خلال الفترة المحددة.

وتترتب عن هذا العقد التزامات على طرفيه³ وهو ما أكدته المادة (72) من القانون المدني بقولها: >> إذا وعد شخص بإبرام عقد ثم نكل وقاضاه المتعاقد الآخر طالبا تنفيذ الوعد وكانت الشروط اللازمة لتمام العقد، وخاصة ما يتعلق منها بالشكل متوافرة قام الحكم مقام العقد، وعليه إذا التزم الواعد ببيع عقار خلال مدة معينة وابدى الموعد له رغبته في

¹ - سليمان الهادي : مذكرة ماجستير سابقة ، ص 153 .

² - عمر حمدي باشا : حماية الملكية العقارية الخاصة ، المرجع السابق ، ص 55 .

³ - سليمان الهادي : مذكرة ماجستير سابقة ، ص 153 .

الشراء خلال المدة المقررة،¹ فإن إتمام إجراءات البيع النهائي لا تحتاج إلى رضا جديد من طرف الواعد وهو نفس الشيء الذي كرسته المحكمة العليا فإذا نكل وتراجع على وعده جاز للموعد له اللجوء إلى القضاء لاستصدار حكم قضائي يقوم مقام العقد ويصبح سند للملكية بعد صيرورته نهائيا، ومن ثم يسجل لدى مصلحة التسجيل والطابع لتحصيل الجانب الضريبي لصالح الخزينة العمومية وبعدها يشهر بالمحافظة العقارية.²

● **الحكم الصادر بتثبيت حق الشفعة:** لقد عرفت المادة: 794 قانون المدني الشفعة بقولها " بأنها رخصة تجيز الحلول محل المشتري في بيع العقار ضمن الأحوال والشروط المنصوص عليها" ومن هذا التعريف يتضح بأن الشفعة هي رخصة ولا تكون إلا في حالة البيع العقاري إذ لا بد من وجود بيع ينص على عقار فلا شفعة في تصرف غير قانوني أو تصرف قانوني صادر من جانب واحد، ولا في البيوع الباطلة بطلان مطلقا ولا في نزع الملكية لأجل المنفعة العامة.

وقد نصت المادة: 795 من القانون المدني على الأشخاص الذين يثبت لهم الحق في الشفعة وهم:

- مالك الرقبة إذا بيع كل أو بعض من حق الإنتفاع للرقبة.
- الشريك في الشيوع إذا بيع جزء من العقار المشاع إلى الأجنبي
- صاحب حق الإنتفاع إذا بيعت الرقبة كلها أو بعضها.

فالشفعة ليست حق وإنما هي سبب لكسب الحق ولا ترد إلا في بيع العقار وتثبت لمالك الرقبة إذا بيع الكل أو البعض من حق الانتفاع زيادة على الأشخاص المذكورين في المادة فيستبعد بذلك التصرفات الرامية إلى هبة العقار أو تحرير وصية بشأنها، كذلك لا شفعة إلا إذا إنتقلت ملكية العقار عن طريق الميراث أو الالتصاق والتقادم المكسب ونصت المادة: 798 من القانون المدني: >> على أنه لا شفعة إذا حصل البيع بالمزاد العلني أو إذا وقع بين الأصول والفروع، أو بين الزوجين أو بين الأقارب لغاية الدرجة الرابعة، أو بين الأصهار حتى الدرجة الثانية، كذلك لا شفعة إذا كان العقار قد بيع ليكون محل عبادة<<.

¹ قرار المحكمة العليا رقم: 223852 المؤرخ في : 2000/05/24 ، المجلة القضائية ، العدد (01) ، قسم المستندات

والنشر، المحكمة العليا ، الجزائر ، 2001 ، ص 138 .

² عمر حمدي باشا : حماية الملكية العقارية الخاصة ، المرجع السابق ، ص 56 ، 57 .

لكن السؤال المطروح، هل يقتصر هذا الحق على الأشخاص المذكورين بالمادة: 795 فقط؟ فبالرجوع إلى بعض النصوص القانونية الخاصة نجد أن هناك أشخاص آخرين لهم الحق في الأخذ بالشفعة إلى جانب ما هو مذكور بالمادة أعلاه ، ومن بين هذه النصوص. ما ورد في قانون التوجيه العقاري: 25/90 المؤرخ في 18/11/1990 في المواد: 52، 55، 57، 62 إذ تمارس الدولة حق الشفعة فيما يخص الأراضي الفلاحية للعقار الفلاحي عن طريق " الديوان الوطني للأراضي الفلاحية" المنشأ بالمرسوم التنفيذي رقم: 87/96 المؤرخ في 24/02/1996 أما فيما يخص العقار الحضاري فنصت المادة 71 من قانون 25/90 أنه للدولة والجماعات المحلية ممارسة حق الشفعة عن طريق وكالة التسيير والتنظيم العقاريين الحضريين، غير أن النص التنظيمي 405/90 الصادر في: 22/12/1990 خص الجماعات المحلية دون الدولة بإنشاء الوكالات المكلفة بالتنظيم العقاري الحضري، في حين أن الدولة تبقى صاحبة حق الشفعة تمارسه عن طريق مديرية الأملاك بوزارة المالية، ودوائرها الخارجية. وعليه نكون أمام تحقيق للشفعة. حق الدولة وحق للجماعات الإقليمية والمحلية دون أن يكون هناك نص صريح يحدد ترتيبهما ويرى الأستاذ: سماعين شامة أنه ينبغي تفضيل حق الشفعة، المقرر لصالح الجماعات المحلية نظرا للدور الذي تلعبه في مجال التوجيه والتهيئة والتعمير،¹ وينبغي الإشارة في هذا الصدد أن الدولة تمارس حق الشفعة في مرتبة أسبق عن الترتيب الوارد في المادة (795) من القانون المدني وهذا بدافع المصلحة العامة.

أما فيما يخص العقار السياحي فإنه تم إنشاء الوكالة الوطنية للتنمية السياحية بموجب المرسوم التنفيذي: 70/98 وخول لها قانون ممارسة حق الشفعة على كل عقار قد يكون موضوع تصرف إداري بعوض أو بدون عوض ولا سيما في مناطق التوسع السياحي إلى جانب ذلك فإن المادة 118 من الأمر: 105/76² تخول للخزينة العمومية للدولة ممارسة حق الشفعة على كل عقار مباع، وكانت قيمته المصرح بها لعقد البيع أقل بكثير عن قيمته الحقيقية ونخلص إلى القول بأنه ولما كانت الشفعة رخصة فإنه يجوز للشفيع إستعمالها

¹ - سماعين شامة : المرجع السابق ، ص 250 .

² - المادة 118 من رقم 105/76 المؤرخ في 09/12/1976 المتضمن قانون التسجيل ، الجريدة الرسمية ، العدد 81 المؤرخة في 18/12/1976 المعدل والمتمم ، وتم إلغاء أحكامها بموجب المادة 20 من قانون المالية لسنة 2011 وتم نقل أحكام هذه المادة إلى قانون الإجراءات الجبائية .

أو عدم استعمالها. فإذا تمسك بالشفعة وأعلن عن الأخذ بها ولم يمتثل المشتري المشفوع منه، فإنه يمكن له اللجوء إلى القضاء بإتباع الإجراءات المنصوص عليها في المواد 799 ، 800 ، 801 ، 802 من القانون المدني وهي إجراءات تتعلق بإعلان الرغبة إذ يوجب القانون على البائع والمشتري أن يوجه إنذار إلى الشفيع.

وعلى هذا الأخير أن يعلن رغبته فيها إليهما وذلك في أجل 30 يوما من تاريخ الإنذار الموجه إليه وإلا سقط حقه وفي حالة غياب الإنذار تبقى الآجال مفتوحة للشفيع وهو ما تبنته المحكمة العليا في قرارها المؤرخ في: 1990/04/30 المجلة القضائية عدد (02) سنة 1991 صفحة 28 "لما كان من الثابت في قضية الحال أن كل من البائع و المشتري لم يوجها إنذار إلى الطاعن مما يجعل حقه في شفعة يظل قائما".

وإعلان الرغبة في الشفعة طبقا للمادة: 801 من القانون المدني يجب أن يكون بعقد رسمي ولا يحتج به ضد الغير إلا إذا كان مسجلا، وما يلاحظ في هذا الشأن أن المشرع يخلط في استعمال المصطلحات بين مصطلح التسجيل ومصطلح الشهر بين النص العربي والنص الفرنسي في جل النصوص المتعلقة بالشفعة والأقرب إلى الصواب أن المشرع يقصد الشهر كون أن النص الفرنسي يستعمل مصطلح: (TRANSCRITE) وليس (Enregisrremem) وإن كان النص العربي هو الأولى بالتطبيق. كما أنه يجب ترفع دعوة الشفعة في أجل ثلاثين يوما من تاريخ إعلان الرغبة أمام المحكمة الواقع بدائرتها العقار وإلا لا تكون مقبولة ويجب رفعها على البائع والمشتري طبقا للمادة: 809 القانون المدني وتعتبر المادة: 803 قانون مدني الحكم الذي يصدر نهائيا بثبوت الشفعة سند لملكية الشفيع، وذلك دون الإخلال بالقواعد المتعلقة بالإشهار العقاري فالحكم بثبوت الشفعة هو حكم منشئ ولكن الملكية لا تنتقل إلى الشفيع إلا بعد إتمام إجراءات الشهر.

● **حكم بتثبيت صحة العقد العرفي:** كما هو معروف فقد كانت العقود العرفية تشكل سندات ملكية صحيحة قبل صدور الأمر: 91/70 المتضمن مهنة التوثيق ويمكن الاحتجاج بها أمام الجهات القضائية تطبيقا لأحكام القانون المدني القديم الفرنسي (وهو الأمر الذي أيدته المحكمة العليا في عدة قراراتها. كالقرار رقم: 200454 المؤرخ في 2000/01/31 غير منشور و لما كانت أحكام القانون المدني القديم سيما المادتين 1322 و 1582 الساريتين المفعول وقت التصرف تجيز البيع العرفي للعقارات، فإن قضاة الموضوع قد أعطوا قرارهم

أساسا سليما وطبقوا صحيح القانون لما ألزموا الطاعنين بتثبيت هذا البيع بما يسمح بنقل الملكية قانونا مطبقين بذلك أحكام المادة: 361 من القانون المدني.

ولكن بعد تبني المشرع نظام الإشهار العيني بموجب الأمر 74/75 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، أصبح لزاما على أصحاب هذه العقود العرفية وخاصة غير ثابتة التاريخ اللجوء للمحاكم قصد تثبيت صحتها حتى يتسنى لهم إشهارها بمصالح الحفظ العقاري.

إذ بعد طرح الدعوى على القاضي، لا بد عليه التأكيد والتحقيق من:

- الشرط الشخصي لأطراف العقد أي من هوية محرري العقد العرفي
- أن يكون العقار المبرم بشأنه العقد العرفي واقعا ببلدية لم تمسها بعد عملية المسح العقاري لأنه بتمام هذه الأخيرة. يصبح الدفتر العقاري السند الوحيد المثبت للملكية العقارية.
- التحقق من تاريخ إبرام العقد العرفي الذي يجب أن يكون مبرم ما قبل: 1971/01/01 تاريخ دخول قانون التوثيق حيز التنفيذ.
- وهو ما أكدته القرار الصادر عن الغرفة العقارية بالمحكمة العليا، غير منشور بتاريخ : 2000/06/28 تحت رقم: 197347 من المقرر قانونا أن تصحيح العقود العرفية من قبل قاضي يتطلب قبل تثبيتها التأكد من تاريخ إبرام العقد الذي على ضوئه يعتبر المحرر العرفي صحيحا ومنتجا لأثاره أو باطلا بطلان مطلقا.
- وكما كان ثابتا في قضية الحال أن قضاة المجلس قضاوا بصحة العقد العرفي استنادا إلى أن الطرفين اعترافا بصحته دون تحديد منهم لتاريخ البيع العرفي فإنهم بقضائهم قد تجاهلوا أحكام القانون وجاءت أسباب قرارهم الواقعية ناقصة، وهو ما يتعذر معه على المحكمة العليا من بسط رقابتها وبالتالي بتعيين نقضه.
- كما يجب عليهم التأكد من توافر أركان العقد، تراضي، محل، ثمن والسبب وتعيين الدقيق للعقار بطريقة نافية للجهالة من ناحية تسميته، موقعه ومساحته ومعالمه الحدودية .
- سماع شهود العقد وتحضير محضر لذلك.
- التأكد من أصل الملكية وذلك بطلب سند ملكية البائع الأصلي للتأكد ما إذا كان التصرف وارد من المالك الحقيقي والشهادة السلبية للتعبير عن الحالة الراهنة للعقار¹.

¹ - حمدي باشا عمر : حماية الحقوق العقارية الخاصة ، المرجع السابق ، ص 59.

وإذا استوفي ملف الطالب كل هذه الشروط يقوم القاضي بتثبيت صحة العقد العرفي وبعد صيرورة الحكم نهائياً، يقوم صاحب المصلحة بتسجيله لدى مصلحة التسجيل وشهره لدى المحافظة العقارية المختصة.

● **الحكم بإلغاء الترقيم:** بعد قيام مصالح مسح الأراضي بعملية المسح العقاري والتي تنهي بإيداع وثائق المسح على مستوى المحافظة العقارية وذلك من أجل تأسيس السجل العقاري يقوم المحافظ العقاري بترقيم العقار ترقيميا مؤقتاً في حالة عدم وجود وثائق أو سندات قانونية تثبت الملكية وعكس ذلك يقوم به المحافظ العقاري وهو الترقيم النهائي لأصحاب سندات الملكية. أي أن المحافظ العقاري يقوم بنوعين من الترقيم العقاري :

1. **ترقيم مؤقت (لمدة سنتين أو أربعة أشهر):** فإن الأحكام والقرارات القضائية الصادرة بشأنه والأمر بإلغائها لا يتم إشهارها بل يتم تبليغها فقط للمحافظ العقاري من أجل إعادة النظر في الترقيم وفق ما جاء بالحكم أو القرار القضائي.

2. **ترقيم نهائي:** إعادة النظر فيه تكون إلا عن طريق القضاء وهذا طبقاً لنص المادة 16 من المرسوم التنفيذي رقم 63/76 ، وبالتالي فإن الأحكام القضائية القاضية بإلغاء الترقيم لفائدة شخص وإعادة ترقيمه لفائدة شخص آخر يتم إشهارها على مستوى المحافظة العقارية . من قبل رئيس أمناء الضبط وهذا عملاً بنص المادة (90) من المرسوم التنفيذي (63/76) المؤرخ في : 1976/03/25 المتعلق بتأسيس السجل العقاري المعدل والمتمم المذكور أعلاه والتي تنص على مايلي: " ينبغي على الموثقين وكتاب الضبط والسلطات الإدارية أن يعملوا على إشهار جميع العقود والقرارات القضائية الخاضعة للإشهار والمحركة من قبلهم أو بمساعدتهم وذلك ضمن الآجال المحددة في المادة (99) وبكيفية مستقلة عن إرادة الأطراف" .

● **الحكم القاضي بقسمة المال الشائع:** الشيوخ هو حالة قانونية تنجم عن تعدد أصحاب الحق العيني فأكثر ما يكون الشيوخ عند وفاة الموروث وتركه لورثة متعددين تنقل إليهم الأموال التي خلفها حال حياته. وللخروج من حالة الشيوخ بطريقة القسمة ، هناك طريقة القسمة الرضائية وتسمى كذلك القسمة الودية، يلزم القانون الشريك على الشيوخ رفع دعوى قسمة على سائر الشركاء بدون إستثناء، فيدخلون في الدعوى تحت طائلة عدم قبولها لعدم انتظام

الإجراءات، وهو ما أكدته المحكمة العليا في أحد قراراتها¹. فالحكم الذي يصدر بقسمة المال الشائع لا تكون له حجة على الغير إلا من تاريخ شهره بالمحافظة العقارية ويصبح كل شريك من الشركاء مالكا للقدر الذي آل إليه بناء على القسمة².

● **الحكم الذي يصرح بشعور 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) وكذا الموارد 88 و 89 و 90 و 92 من المرسوم التنفيذي رقم 454/91 المؤرخ في: 1991/11/23 الذي يحدد شروط إدارة الأملاك الخاصة والعامّة التابعة للدولة وتسييرها ويضبط كميّات ذلك الملغى . على الدولة ممثلة في شخص الوالي أن ترفع دعوى جديدة يذكر فيها المحكمة بالوقائع ويلتمس إصدار حكم جديد بإعلان شغور التركة العقارية وتسليمها لإدارة أملاك الدولة التي تتكفل بتسييرها³ إلى غاية انقضاء الأجل المقررة لتقاسم الحقوق الميراثية بعدها تدمج نهائيا في ملكية الدولة الخاصة.

¹- القرار رقم 47222 ، المؤرخ في 1988/12/27 ، المجلة القضائية للمحكمة العليا ، عدد 02 ، 1990 ، ص 26.

²- الهادي سليمي : مذكرة ماجستير سابقة ، ص 155 .

³- المادة 08 من المرسوم التنفيذي رقم 65/91 المؤرخ في 1991/03/02 المتضمن تنظيم المصالح الخارجية لأملك الدولة و الحفظ العقاري ، الجريدة الرسمية ، العدد 10 ، المؤرخة في 1991/03/06 .

المبحث الثالث : البنود الواجب توفرها في السندات الخاضعة لعملية الشهر العقاري
حتى تلقى التصرفات القانونية المتعلقة بحقوق عقارية، سواء كانت هذه الحقوق عبارة عن حقوق عينة أصلية أو تبعية، الحجية المطلقة والحماية التامة أثناء عملية الشهر فإنه من الضروري أن تكون المعلومات التي تتضمنها هي معلومات صحيحة وسليمة تعكس بالفعل واقع التصرف وأطرافه، ومن أجل ذلك وضع المشرع الجزائري مجموعة من الشروط القانونية، منها ما هو متعلق بطرفي التصرف إذ يستوجب تحديدهما تحديدا كاملا منافيا للجهالة، ومنها ما هو متعلق بالعقار موضوع التصرف من خلال تعيين موقعه، مساحته وحدوده.

المطلب الأول : الشروط القانونية المتعلقة بالأطراف

يعد الشخص ركنا أساسيا من أركان الحق، وقد وقع حوله إجماع في الأوساط الفقهية على أنه أحد أطراف العلاقة القانونية المخاطبين بنص التشريع، سواء أقر القانون له حقوقا أو أوجب عليه التزامات، علما أن هناك نوعين من الأشخاص: أشخاص طبيعية وأخرى معنوية.¹

الفرع الأول : البيانات الخاصة بتعيين هوية الأطراف

إن التحقيق في هوية الأطراف أصحاب الحقوق من قبل محرري العقود والتصديق عليها يتضمن قانونية العقد وسلامته²، مع العلم أن عملية تعيين الأطراف تختلف باختلاف أشخاص الحق سواء كانوا أشخاص طبيعيين أو معنويين .

- **عناصر التعيين بالنسبة للأشخاص الطبيعيين :** بالرجوع إلى نص المادة 62 من المرسوم التنفيذي (63/76) يتضح بأن العقود والقرارات القضائية المودعة قصد الإشهار بالمحافظة العقارية يجب أن تحتوي لزوما على عناصر التعيين التالية الأسماء والألقاب تاريخ ومكان الولادة ، موطن ومهنة أصحاب الحق، وعند اللزوم أسماء الزوجات .

¹ - خالد رمول : المرجع السابق ، ص 56 .

² - هذا ما أكدته المواد 62 إلى 65 من المرسوم التنفيذي رقم 63/76 السابق الذكر .

أما فيما يخص الشهادة التوثيقية التي تعد بعد الوفاة، فإنه يجب الإشارة فيها إلى الحالة المدينة للمتوفى والتصديق عليها مع ذكر كل من أسماء وألقاب وموطن وتاريخ الولادة ومهنة كل وارث.

كل هذه البيانات تعرف في التشريع الجزائري بالشرط الشخصي للأطراف والذي أكدته المادة (65) من المرسوم التنفيذي (63/76) "بقولها إن العقود والقرارات والجداول فيما يخص الأشخاص الطبيعيين يجب أن تتضمن الإشارة إلى جميع العناصر التي تسمح بتحديد الشرط الشخصي للأطراف".

وقد تم تعديل دفتر الشروط التي تطلبها المادة (62) السالفة الذكر، بموجب المادة (01) من المرسوم التنفيذي رقم 123/93 المؤرخ في : 19/05/1993 المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي رقم (63/76) السابق الذكر ، حيث تم إضافة عنصر جنسية الأطراف للشروط الشخصي والاستغناء عن ذكر أسماء زوجاتهم .

● **عناصر التعيين بالنسبة للأشخاص المعنويين :** الشخص المعنوي هو مجموعة من الأشخاص أو الأموال تقوم لتحقيق غرض معين ويمنح لها القانون الشخصية القانونية بالقدر اللازم لتحقيق هذا الغرض، فعناصر تحديد وتعيين الأشخاص المعنوية تختلف باختلاف شكلها وطبعتها القانونية ، فلقد أشارت المادة: 63 من المرسوم التنفيذي (63/76) إلى أن كل عقد أو قرار قضائي يكون محل إشهار بالمحافظة العقارية لا بد أن يشمل على عناصر التعيين التالية:

● فيما يخص الشركات: شكلها القانوني سواء كانت شركات تجارية أو مدينة، اسم الشركة المقر الاجتماعي، رأسمالها، مراجع السند المنشئ للشخص المعنوي مدتها مراجع القيد في السجل التجاري بالنسبة للشركات التجارية، مراجع الاعتماد لدى الجهات المختصة بالنسبة للشركات المدنية.

● فيما يخص الجمعيات، تسميتها، مقرها، مراجع السند المنشئ لها ومكان تصريحها.

● فيما يخص النقابات ، مقرها وتاريخ ومكان إيداع قوانينها الأساسية.

● فيما يخص الجماعات المحلية، يجب أن يشمل كل سند خاضع للإشهار العقاري على تعيين البلدية أو الولاية القائم في حقهما فبالنسبة للبلدية، رئيس المجلس الشعبي البلدي

بموجب قانون البلدية. وبالنسبة للولاية بموجب المادة: 105 من قانون الولاية رقم 07/12 المؤرخ في: 2012/02/21 المتعلق بالولاية أو الأمين العام للولاية .

• فيما يخص أملاك الدولة : اسم الدولة¹.

كل تغيير يطرأ لاحقا كتغيير أسماء وألقاب طرفي العقد، المقر أو القوانين الأساسية إذا تعلق الأمر بالأشخاص المعنوية يجب أن يكون موضوع إشهار جديد لدى نفس المحافظة العقارية، حماية لحق الملكية واستقرار لها.²

الفرع الثاني : التصديق على هوية الأطراف

من أجل تنفيذ إجراء الشهر بالمحافظة العقارية لمختلف المحررات والعقود لا بد أن تكون الجداول والمستخرجات والصورة الأصلية أو أي نسخ أخرى مرفقة بها موقعة من قبل محرريها³ أو من قبل السلطة الإدارية التي تشهد بصحة هوية الأطراف .
لقد أوكل المشرع هذه المهمة إلى فئة معينة من الأشخاص دون غيرهم (يجب أن تكون التأشير مطابقة للنموذج المحدد من قبل وزارة المالية) . ووضح الوثائق والمستندات التي يتم الاعتماد عليها في هوية الأطراف .

• الأشخاص المؤهلين للتصديق على هوية الأطراف والوثائق المستعملة في ذلك :

نظرا لأهمية المعلومات التي تتضمنها الوثائق الرسمية الخاضعة للشهر، وخاصة تلك المتعلقة بالإطراف، وما يمكن أن يؤدي إليه الخطأ في تحديدها من مساس وإهدار لحقوق الأفراد، فقد أوكل المشرع مهمة التصديق على هوية الأطراف إلى أشخاص دون غيرهم وذلك لما يتوفر لديهم من خبرة ودراية في هذا المجال.⁴ وهم: الموثقون ، كتاب الضبط⁵ قضاة النيابة العامة، الوزراء والولاة ورؤساء المجالس الشعبية البلدية بالنسبة للعقود التي يستلمونها من أجل التسجيلات التي يطالبونها وجميع العقود المتعلقة بها، مدير الوكالة القضائية للخزينة، موظفو مديريات الولايات والمصالح

¹ - محمد عيواج : المداخلة السابقة ، ص 16 .

² - خالد رمول : المرجع السابق ، ص 59 ، 60 .

³ - خالد رمول : نفس المرجع ، ص 60 .

⁴ - جمال بوشنافة : المرجع السابق ، ص 167 .

⁵ - المادة 62 فقرة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 63/76 السابق الذكر .

المالية الذين لهم درجة مفتش رئيسي، محاسبو الخزينة وجميع المحاسبين العموميين

ويجب أن يشار لزوما في تأشيرة شهادة الهوية إلى موطن محرر وموقع العقد الرسمي المودع قصد الشهر وذلك حتى يتسنى للمحافظ العقاري أن يبلغ له قرار الرفض عند الاقتضاء¹.

• **السندات المعتمد عليها في التصديق** : يقوم المحافظ العقاري بالتحقيق في هوية أطراف العقد الرسمي المودع قصد إجراء الشهر بمجرد الإطلاع على البطاقة التي تم بموجبها التصديق عليها، وتقدم معها في آن واحد الوثيقة التي يجب شهرها في المحافظة العقارية، ويلاحظ أن المستندات المعتمد عليها في التصديق تختلف باختلاف طبيعة الأطراف .

***بالنسبة للأشخاص الطبيعية** : التصديق يتم بمجرد تقديم مستخرج من شهادة الميلاد لا يقل تاريخها عن سنة من يوم إبرام العقد أو إصدار القرار القضائي هذا حسب الأمر رقم 51/73 المؤرخ في: 1973/10/01 المتضمن صلاحية وثائق الحالة المدنية وقد تم رفع هذه المدة إلى 10 سنوات وهذا حسب القانون رقم : 58/14 المؤرخ في 2014/08/09 المتعلق بتعديل صلاحية وثائق الحالة المدنية الذي ألغى الأمر 51/73

وحسب مقتضات المادة: 62 فقرة 4 من المادة (62) للمرسوم التنفيذي (63/76) المؤرخ في : 1976/03/25 المتعلق بتأسيس السجل العقاري غير أن هذه الفقرة تم تعديلها بموجب المادة (01) من المرسوم التنفيذي رقم: 123/93 المؤرخ في: 1993/05/19 يتم إعداد الشهادة بتقديم مستخرج من شهادة الميلاد، قائمة الصلاحية وكل وثيقة رسمية تثبت الجنسية، ويلاحظ أن المشرع من خلال هذا التعديل قد ألغى مدة الصلاحية وترك مهمة تحديدها للتنظيم .

وقد يحدث أن نجد محرري الوثائق الرسمية ليس في استطاعتهم إثبات عناصر الهوية المذكورة بالمادة 62 فقرة 3 من المرسوم التنفيذي (63/76) فقد نصت المادة 324 مكرر 2 فقرة 3 من القانون المدني بقولها "وفضلا عن ذلك إذا كان الضابط العمومي يجهل الاسم

¹ - المادة 64 فقرة 6 من المرسوم التنفيذي رقم 63/76 السابق الذكر .

والحالة والسكن والأهلية المدنية للأطراف يشهد على ذلك شاهدان بالغان تحت مسؤوليتهما. ولإعطاء ضمان أكثر للوثائق العقارية المودعة قصد إجراء الشهر اتسعت دائرة التصديق لتشمل الشرط الشخصي الذي هو الأهلية المدنية للأطراف.

حسب مفهوم هذا المرسوم أن يكون الأطراف كاملي الأهلية حسب أحكام المواد 78. 40. من القانون المدني التي يجب أن يصادق على البيانات المتعلقة بها في أسفل الصورة الأصلية، والنسخ والجداول ضمن نفس الشروط بالنسبة لهوية الأطراف. ويحقق فيها المحافظ العقاري بالإطلاع على الوثائق التالية:

– فيما يتعلق بالرشد المدني ووجود الزواج بمجرد الإطلاع على الوثيقة التي تم بها التصديق.
– فيما يتعلق بأسباب عدم الأهلية المتعلقة بالحالة العقلية، يتم بالإطلاع على الشهادة المسجلة من طرف كاتب ضبط المحكمة لمكان ولادة الأطراف لحكم يتضمن إما المنع أو رفع حالة عدم الأهلية.

– فيما يخص سلطات ممثل عديم الأهلية، بمجرد الإطلاع على نسخة مصدقة للقرار القضائي الموافق على الرخصة التي أعطيت له للتدخل في العملية أو الإطلاع على نسخة مصدقة للعقد أو القرار القضائي الذي يتضمن تعيين الممثل¹.

فيما يخص التصرفات القانونية الواردة عن حقوق القصر، بمجرد الإطلاع على الوثيقة التي تتضمن إذن القاضي أو حكم قضائي، وقد عالج المشرع الجزائري هذه الحالة في المواد: 88. 889. 181 من قانون رقم : 11/84 المؤرخ في : 1984/06/09 المتضمن قانون الأسرة المعدل والمتمم ، إذن هذه الوثائق المشار إليها يجب أن لا يقل تاريخها عن ستة أشهر في يوم الإجراء كما يجب أن تقدم في أن واحد مع الوثيقة التي يجب شهرها².

*بالنسبة للأشخاص الاعتبارية : يتم التصديق وفقا للمادة (63) فقرة 03 من المرسوم التنفيذي (63/76) كما يلي:

¹ - خالد رمول : المرجع السابق ، ص 63 .

² - المذكرة رقم 689 المؤرخة في: 1995/02/12 ، الصادرة عن مديرية أملاك الدولة المتضمنة يوم دراسي حول الإشهار العقاري ، وزارة المالية ، مجموعة المذكرات و التعليمات و المناشير الخاصة لأملك الدولة و الحفظ العقاري 1990 - 1995 .

. بالنسبة للأشخاص الاعتبارية التي يوجد مقرها في الجزائر، بمجرد تقديم أصل لصورة رسمية أو لنسخة مراجعة لكل عقد يثبت التسمية والشكل القانوني والمقر الحالي للشخص الاعتباري .

. بالنسبة للأشخاص الاعتبارية التي يوجد مقرها خارج الجزائر يتم التصديق على هويتها عن طريق تقديم نفس الوثائق المشار إليها أعلاه، غير أنه في هذه الحالة لا بد أن تكون الوثائق مصادق عليها من قبل السلطة الإدارية المختصة، موظف دبلوماسي. فنصل أو أي شخص له صفة تمثيل الجمهورية الجزائرية، مع ضرورة إرفاقها بترجمة إلى اللغة العربية مصادق عليها وذلك في حالة ما إذا كانت محررة بلغة أجنبية.

المطلب الثاني : الشروط القانونية المتعلقة بالعقارات

لقد نصت المواد من 21 إلى 27 والمادة 71 والمادة 114 من المرسوم التنفيذي (63/76) على جميع البيانات والمعلومات التي يجب ذكرها في الوثائق محل الشهر المرتبطة أساسا بتعيين العقارات، حيث تعتبر هذه البيانات الخاصة بكل عقار ضرورية لتمييزه عن باقي العقارات وتسمح بتعيينه تعيينا دقيقا، كما يتم على أساسها التأشير على البطاقات العقارية وإعطاء المعلومات من طرف المحافظ العقاري.

وتختلف هذه المعلومات من عقار لأخر ممسوحا كان أم لا. ملكية فردية أو مشتركة حضريا كان أم ريفيا، حيث أوجد المشرع أحكاما انتقالية سمحت بتعيين العقارات غير الممسوحة وبالتالي هناك شروط مشتركة بالنسبة لتعيين كل العقارات (أو لا) وشروط خاصة ببعض العقارات (ثانيا).

الفرع الأول : الشروط المشتركة بالنسبة لتعيين كل العقارات

جاءت في المادة: 66 من المرسوم التنفيذي (63/76) ما يلي: >> كل عقد أو قرار قضائي موضوع إشهار في المحافظة العقارية يجب أن يبين فيه بالنسبة لكل عقار يعينه النوع والبلدية التي يقع فيها وتعيين القسم ورقم المخطط والمكان المذكور وما يحتوي عليه من مساح أراضي<<.

نستنتج من خلال هذه المادة عناصر أساسية لتعيين العقار تسمح بتمييزه عن عقار آخر وتمثل هذه العناصر فيما يلي:

- **طبيعة العقار:** يجب الإشارة إلى طبيعة العقار في الوثائق المودعة بالنسبة لكل وحدة عقارية لأنها موضوع لعدة تعديلات وتغييرات. إن طبيعة العقار تعد أهم العناصر الثانوية لتعيين العقار ويشار فيها إلى تخصيص العقار مسكنا أو مصنعا أو أرضا فلاحية..... إلخ.
- **البلدية التي يقع فيها العقار:** أي تحديد اسم البلدية التي يوجد بها موقع العقار، مع مراعاة التقسيم للبلاد وتحديد اسم البلدية يتحدد الاختصاص الإقليمي للمحافظة العقارية وتتحدد الجهة القضائية المختصة في حالة وجود نزاع¹.
- **قسم مخطط المسح:** القسم المسحي كما عرفه المشرع هو جزء من الإقليم البلدي المحدد بطريقة ما، بحيث يمكن نقله على ورقة من مخطط مسح الأراضي ويفضل أن يكون محيطه مؤسسا بناء على الحدود التي لها طابع الثبات الكافي. ومن أجل إعداد ومسك والإطلاع خصص لكل قسم صحيفة من مخطط مسح الأراضي الذي لا يتعدى الفاصل الزمني بين إعداده وتحريه العقد (06 أشهر) وهذا حتى يتسنى تعيين العقارات في العقد بصفة دقيقة ومطابقة لوضعها الحالي².
- **رقم مخطط مسح الأراضي:** يتم ترقيم مخطط مسح الأراضي بوضع رقم الترتيب خاص به حتى تسهل عملية مطابقة الوثائق المودعة مع هذا المخطط.
- **المكان المسمي:** ويسمي أيضا بالمعلوم³ وهو عبارة عن تجميع مجموعات الملكية ضمن إقليم بلدية ما، بحيث يطلق عليه عادة السكان تسمية خاصة في المناطق الريفية أما في المناطق العمرانية يستبدل المكان المسمي بإسم الحي أو باسم الشارع إن وجد.
- **سعة المسح:** يعتبر محتوى وثائق مسح الأراضي، أو القوام المساحي من العناصر الأساسية في تعيين العقارات، لأنه بواسطتها يتم ضبط كل البيانات المتعلقة

¹ - جمال بوشنافة : المرجع السابق ، ص 172 .

² - مجيد خلفوني : نظام الشهر العقاري في التشريع الجزائري ، المرجع السابق ، ص 98 .

³ - المادة 15 فقرة 3 من المرسوم التنفيذي رقم 63/76 السابق الذكر .

بالبطاقات العقارية، لذا ألزم المشرع محرري العقود والوثائق الخاضعة للشهر. إرفاق مستخرج مسح الأراضي بالمحرر المودع لدي المحافظة العقارية.¹

الفرع الثاني : الشروط الخاصة في تعيين بعض العقارات

نظرا لصعوبة تعميم عملية مسح الأراضي عبر كامل التراب الوطني فإن المشرع قد أقر طرقا يتم بها تعيين العقارات المسوحة في الوثائق المودعة قصد الشهر، وذلك بإدخاله لأحكام إنتقالية كما أنه أقر إجراءات خاصة تمكن من تعيين أجزاء العقار المبني.²

1. شروط تعيين العقارات الريفية غير المسوحة : لقد حددت المادة 114 من المرسوم التنفيذي (63/76) قواعد تعيين العقارات الريفية غير المسوحة "خلافًا 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 أن يبين فيه بالنسبة لكل عقار ريفي مشار إليه في المادة السابقة ما يلي:

- نوع العقار . موقعه . محتوياته، وفضلا عن ذلك أرقام المخطط المحتفظ به بصفة نظامية في مصالح مسح الأراضي والمحافظة العقارية، وفي حالة عدم وجود ذلك أسماء المالكين المجاورين " مع العلم أنه أثناء الوجود الاستعماري تمت في بعض المناطق الريفية عملية مسح الأراضي (وثائقها لا تزال محفوظة) يرجع إليها وقت الحاجة. وفي حالة عدم وجودها بذكر أسماء المالكين المجاورين³ كما يوجد في بعض الحالات. عقارات ريفية مساحتها غير محددة بدقة. الأمر الذي يتطلب إعداد مخطط من طرف خبير عقاري⁴ تطبيقا لنص المادة 703 من القانون المدني " لكل مالك أن يجبر جاره على وضع حدود لأملكه المتلاصقة وتكون نفقات التحديد مشتركة بينها".

غير أنه إلى أن يتم إعداد مسح عام للأراضي في إقليم كل بلدية، يتولى المحافظون العقاريون مسك مجموعة البطاقات العقارية بصفة مؤقتة، تكون فردية للمالكين حسب نموذج

¹ - المادة 100 من المرسوم التنفيذي رقم 63/76 السابق الذكر .

² - المواد 66 إلى 71 من نفس المرسوم .

³ - مجيد خلفوني : نظام الشهر العقاري في التشريع الجزائري ، المرجع السابق ، ص 102 .

⁴ - خالد رمول : المرجع السابق ، ص 69 .

معد لذلك وتفهرس مستخرجات الوثائق التي يتم إشهارها حسب ترتيبها في المحفوظات تحت إسم كل مالك¹.

• **القواعد الخاصة بتعيين العقارات الحضرية غير ممسوحة:** لقد ورد تعريف العقار الحضري في المادة 21 من المرسوم التنفيذي رقم 63/76 كما يلي: >> تعتبر كعقارات حضرية وتكون موضوع إحداث بطاقات عقارية كما هو منصوص عليها بالمادة 20 أعلاه للعقارات المبنية أو غير المبنية، الموجودة على الطرقات المرقمة بصفة نظامية للجهات السكنية التابعة للبلديات التي يزيد سكانها عن 2000 نسمة "يلاحظ أن كل ما لا يمكن إعتباره عقارا حضريا حسب هذه المعايير فهو عقار ريفي. إستعمال المشرع الجزائري لمعيار عدد السكان للتفرقة بين العقارات الحضرية والريفية هو معيار غير سديد، لأنه لا يمكن تطبيقه كقاعدة عامة جازمة في كل الأحوال إذ قد نجد بلديات يفوق عدد سكانها 2000 نسمة ولكنها تعد ريفية، لذلك وجب على المشرع إعادة النظر في هذا المعيار.

من بين العناصر المتطلبة لتعيين هذه العقارات تشير إلى ضرورة ذكر إسم البلدية الشارع الواقع فيه، الرقم طبيعة العقار، مساحته حسب نص المادة (66) من المرسوم التنفيذي (63/76) المؤرخ في : 1976/03/25 المتعلق بتأسيس السجل العقاري المعدل والمتمم وبناءا على تلك المعلومات تعد بطاقة عقارية حضرية للعقار المعين، مثلما أكدته المادة 27 من المرسوم رقم 63/76 بقولها " تعد بطاقة للعقار الحضري حتى في حالة عدم وجود مسح الأراضي، وفي هذه الحالة يعين العقار بالاستناد إلى البلدية التي يقع فيها وإلى إسم الشارع والرقم".

بالإضافة كذلك أن تعيين العقارات المبنية يختلف باختلاف نوع البناية، والنظام الذي تخضع له كما هو عليه الشأن في نظام العقارات المبنية المشتركة.

• **شروط تعيين العقارات المبنية على سبيل الملكية المشتركة:** لقد عرفت المادة 743 من القانون المدني الملكية المشتركة بأنها 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 الأجزاء المشتركة.

¹ - مجيد خلفوني : نظام الشهر العقاري في التشريع الجزائري ، نفس المرجع ، ص 102 .

نفهم من خلال هذه المادة أنه حتى نكون أمام ملكية مشتركة في بناء ما فإن ذلك يستدعي بالضرورة أن يكون هذا البناء متكون من أجزاء خاصة مثل الشقق وما بداخلها مما أعد للإستعمال الخاص لمالك الشقة، ومن أجزاء مشتركة معدة للإستعمال المشترك من قبل جميع سكان البناء مثل الأرض المقام عليها البناء والجدران الرئيسية والمدخل الرئيسي للبناء¹.

هذا عن تعريف الملكية المشتركة أما فيما يخص تعيين العقار الخاضع لنظام الملكية المشتركة، فإنه بالرجوع للمواد: 66. 67. 68 من المرسوم التنفيذي (63/76) يتم تعيين العقار المبني على سبيل الملكية المشتركة في العقود والأحكام القضائية الخاضعة للإشهار عن طريق ذكر البيانات العامة المتعلقة باسم البلدية، الشارع الرقم المساحة، تضاف إليها البيانات الخاصة الواردة في الجدول الوصفي للتقسيم .

في المحرر الرسمي نفسه أو الملحق به ويتضمن ستة (06) أعدة تشتمل على: رقم الحصة حسب الترتيب التصاعدي للأرقام، رقم العمارة والدرج والطابق، ونوع الحصة مع تحديد النسبة في الأجزاء المشتركة ويجب أن يدرج هذا الجدول في الوثيقة التي ينبغي إشهارها.

الجدول الوصفي للتقسيم يمكن أن يعد في شكل عقد خاص محرر لهذا الغرض وإما في نظام الملكية المشتركة أو في دفتر الشروط يخص العقود والقرارات القضائية المتعلقة بتصرف في ملكية مشتركة عندما يتعلق الأمر إما بارتفاق أو حق إستعمال أو سكن أو إيجار كما تطبيق عندما ينتج عن العقد أو القرار إلغاء تقسيم العقار².

¹ - منى تموح : النظام القانوني للمحافظة العقارية في التشريع الجزائري ، مذكرة لنيل شهادة الماجستير ، جامعة الجزائر ،

2004 ، ص 39 .

² - جمال بوشناقة : المرجع السابق ، ص 107 .

الفصل الثاني

الفصل الثاني

دور المحافظ العقاري في عملية الشهر العقاري

المشروع أوجب على المحافظ العقاري شهر وثائق المسح، لأن عملية المسح العام للأراضي تعتبر أهم إجراء سابق لإجراءات الحفظ العقاري ولأن العملية هذه هي الأساس الميداني والقاعدي في تأسيس السجل العقاري وجب شهرها من قبل المحافظ العقاري.

كما أن المشرع الجزائري أوجب على أصحاب الحقوق العينية أن يقوموا بإشهارها ولكن ليس بأنفسهم بل عن طريق محرري العقود والقرارات والأحكام القضائية، وذلك من أجل إثباتها وكذا من أجل الاحتجاج بها في مواجهة الغير.

ومن أجل شهر وثائق المسح العقاري وكذا شهر العقود والوثائق المتضمنة حقوق أوجب المشرع الجزائري أن يتم إيداعها لدى المحافظة العقارية المختصة إقليمياً وعند قيام المحافظ العقاري بفحص ومراقبة صحة الوثائق المسحية وكذا مراقبة مدى توافر الشروط المطلوبة قانونياً في الوثائق والمحركات الخاضعة للشهر العقاري، فإذا وجد بها سبب من أسباب رفض الإيداع قام بذلك وفي الحالة المعاكسة أي في حالة قبول الإيداع يتم إيداع المحركات والوثائق وبعدها تأتي مرحلة الفحص والمراقبة، فإن كان المحرر به سبب من أسباب رفض الإجراء قام المحافظ بذلك، وفي حالة عدم وجود سبب من أسباب رفض الإجراء يتم إتمام إجراء الشهر. وقد يرتكب المحافظ العقاري أثناء معالجة ودراسة الوثائق المسحية بعض الأخطاء الجسيمة التي تضر بحقوق الأفراد وترتكب هذه الأخطاء أثناء معالجة الترقيمات العقارية. وكذا فإن للمحافظ العقاري أثناء مراقبته الأولية للعقود والوثائق المودعة للشهر سلطة إصدار قرارات رفض الإيداع وكذا قرارات رفض الإجراء بعد قبول إيداع العقود والوثائق، وقد ينجر عن قرارات الرفض هذه أضرار تلحق بحقوق الأفراد، وعلى هذا الأساس فإن المشرع منح للمتضررين حق الطعن في قرارات المحافظ العقاري أمام الجهات القضائية المختصة.

وبناءً على ما سبق سوف نقسم هذا الفصل إلى ثلاث مباحث. نخصص المبحث الأول لدور المحافظ العقاري في شهر الوثائق المسحية، أما المبحث الثاني فسوف نخصصه لدور المحافظ العقاري في شهر الوثائق الرسمية، والمبحث الثالث فنتركه لدراسة طرق الطعن في قرارات المحافظ العقاري.

المبحث الأول : دور المحافظ العقاري في شهر الوثائق المسحية

بعد القيام بالعمليات التقنية للمسح العام للأراضي يتم إفراغ ذلك في مجموعة من الوثائق المسحية التي تودع في البلدية المعنية لمدة معينة وبعد معالجة الاحتجاجات المثارة حولها عن طريق لجنة مسح الأراضي . تصبح جاهزة من أجل إيداعها على مستوى المحافظة العقارية .

وبعد استلام وثائق مسح الأراضي العام تمر عملية شهرها بعدة إجراءات على مستوى أقسام المحافظة العقارية، يقوم بها المحافظ العقاري وبشاركه في إعدادها أعوان الأقسام المختصين. وعليه سوف نتناول دراسة هذا المبحث في مطلبين المطلب الأول الإيداع القانوني لوثائق المسح ، وفي المطلب الثاني ترقيم العقارات وإعداد السجلات.

المطلب الأول : الإيداع القانوني لوثائق المسح

بعد انتهاء لجنة مسح الأراضي من معالجة الاحتجاجات والمعارضات المثارة حول الترقيعات يتم تحرير محضر لجنة مسح الأراضي الذي يعالج الشكاوى واحدة بواحدة ويتخذ قرار بشأن كل شكوى، يتم إرجاع الوثائق إلى مديرية مسح الأراضي لتصبح جاهزة لإيداعها على مستوى المحافظة العقارية وذلك من أجل تحديد حقوق الملاك وشهرها بالسجل العقاري، وقد يتم هذا الإيداع لقسم أو لمجموعات أقسام البلدية المعنية¹ ويثبت هذا الإيداع عن طريق محضر تسليم يحرره المحافظ العقاري بعد فحصه للوثائق المودعة ومعالجتها.²

الفرع الأول : استلام وثائق المسح

عند إيداع وثائق مسح الأراضي عن طريق مصالح مسح الأراضي على مستوى المحافظة العقارية، فالمحافظ العقاري بمجرد استلامه لهذه الأخيرة يقوم مباشرة بتفحصها كما ونوعا، وتكون عملية المعاينة كما يلي:

01- من حيث الكمية : على المحافظ العقاري التحقق من وجود الوثائق التالية ضمن

وثائق المسح المودعة المخططات المسحية سجل مسح الأراضي جدول الحساب

¹ - جمال بوشنافة : المرجع السابق ، ص 133.

² - المادة 08 من المرسوم التنفيذي رقم 63/76 السابق الذكر .

جدول الأقسام، البطاقات العقارات (T10) وهي الوثائق الأساسية، الواجبة الإيداع في المحافظة العقارية طبقاً للتعليمية رقم : 16 المؤرخة في : 24 ماي 1998 المتضمنة سير عمليات مسح الأراضي وترقيم العقارات. ومن الضروري توافق هذه الوثائق مع العدد الطبيعي للقطع الممسوحة، بحيث يخصص لكل قطعة بطاقة عقارية خاصة بها، ويخصص لكل قسم مساحي مخططه الخاص، ولكل مالك ورقة أو أوراق إذا لم تكفي الورقة الواحدة بتسجيل كل القطع التي تعود لنفس العقار.¹

02- من حيث النوعية : ويقصد بذلك أن تكون هذه الوثائق مؤشرة بصفة واضحة ومقروءة، ولا يكثر عليها الكشط أو التحوير، وتكون محررة بدقة وفقاً للشروط المنصوص عليها.

فحص وثائق المسح العقاري يكون فحصاً شاملاً لإحصاء النقائص التي من الممكن أن تكتشف أثناء ذلك إن هذه النقائص نادراً ما تحدث لدقة أشغال المسح العقاري وضوابطه الصارمة.²

بعد تفحص وثائق المسح العقاري المودعة، يقوم المحافظ العقاري وطبقاً لنص المادة (09) من المرسوم (63/76) ، والتعليمية رقم 16 بإعداد محضر التسليم،³ في أجل 08 أيام من تاريخ إيداع وثائق المسح العقاري والذي يصرح فيه المحافظ العقاري بتعيين تاريخ الإيداع محددًا فيه الأقسام واسم البلدية والأماكن المذكورة الممسوحة.⁴ ويكون هذا المحضر محل إشهار واسع في أجل أقصاه 08 أيام ابتداءً من تاريخ إيداع وثائق مسح الأراضي

¹ - ريم مراحي : مذكرة ماجستير ، دور المسح العقاري في إثبات الملكية العقارية في التشريع الجزائري ، المركز الجامعي تبسة ، 2007-2008 ، ص 117-118.

² - ريم مراحي : نفس المذكرة ، ص 118.

³ - الفقرة 1-1-2 من التعليمية التقنية رقم 16 المتعلقة بسير عمليات مسح الأراضي و التقييم العقاري ، تعليمية صادرة عن وزارة المالية (المديرية العامة للأموال الوطنية و العقارية) إلى مدراء أملاك الدولة لكل الولايات ، 1998 .

⁴ - عبد الغني بوزيتون : مذكرة ماجستير ، المسح العقاري في تثبيت الملكية العقارية في التشريع الجزائري ، جامعة الإخوة منتوري ، قسنطينة ، 2009 ، ص 121 .

ولمدة أربعة أشهر¹، بكل وسيلة أو دعامة مناسبة²، وذلك على مستوى كامل التراب الوطني، حيث ينشر هذا المحضر عن طريق إعلان في الجرائد الوطنية وكذا في شكل إعلانات يتم إلصاقها في مقر المحافظة العقارية والمجلس الشعبي البلدي وفي الأماكن السكنية التي توجد فيها العقارات³ وذلك بهدف إعلام المالكين وأصحاب الحقوق العينية العقارية ووجوب حضورهم للمحافظة العقارية من أجل استلام وثائق ملكياتهم وإثارة الاحتياجات من طرف من لهم مصلحة في ذلك⁴.

وتجدر الإشارة إلى أنه نجد من الناحية العملية أن المحافظ العقاري يحضر محضر تسليم وثائق المسح في أربعة نسخ متطابقة، ترسل النسخة الأولى إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي للبلدية التي أجري فيها المسح، حيث يقوم هذا الأخير بنشر إعلان عن تسلم وثائق مسح الأراضي بكافة وسائل النشر في إقليم البلدية وترسل النسخة الثانية لمدير الفرع المحلي لمسح الأراضي، وترسل النسخة الثالثة لمدير أملاك الدولة، والنسخة الرابعة يحتفظ بها في مديرية الحفظ العقاري للتأشير عليها ثم تعاد للمحافظة العقارية⁵.

الفرع الثاني : معالجة وثائق المسح

حرص المشرع الجزائري في عملية الحفظ العقاري على ضرورة توافر قاعدة الشهر المسبق وذلك لضمان الائتمان العقاري واستقرار الملكية إلا أنه واستثناء على هذا المبدأ فقد يتلقى المحافظ العقاري حالات قانونية يستعصى عليه مراقبة توافر هذه القاعدة وهو ما أدى بالمشرع الجزائري إلى ذكر حالات استثنائية ترد على هذا المبدأ، نصت عليه المادة (08) من المرسوم التنفيذي رقم (123/93).

¹ - المادة 09 من المرسوم 63/76 السابق الذكر .

² - بشير العتروس (ترجمة عبد العزيز أمقران) : " الشهر العقاري في القانون الجزائري " ، مجلة المحكمة العليا الاجتهاد القضائي للغرفة العقارية ، الجزء الأول ، 2004 ، ص 20 .

³ - جمال بوشناقة : المرجع السابق ، ص 134 .

⁴ - الفقرة 1-2-1 من التعلية التقنية رقم 16 ، السابق ذكرها ، ص 55 .

⁵ - جمال بوشناقة : المرجع السابق ، ص 134 .

فالوثائق التي يستلمها المحافظ العقاري من مصلحة مسح الأراضي من أجل إخضاعها إلى عملية الشهر العقاري بعد أن يعطي لكل عقار ممسوح رقماً معيناً ويخصص له بطاقة عقارية تشمل كافة البيانات الواردة في وثائق المسح.¹

فبعد قبول المحافظ العقاري إيداع وثائق المسح وذلك بتحريره لمحضر التسليم وشهره يقوم بعملية معالجة الوثائق المودعة بمساعدة الأعوان وذلك بمباشرة عملية البحوث اللازمة داخل المحافظة العقارية لجميع المعلومات المتوفرة ويكون ذلك إنطلاقاً من سجل مسح الأراضي المتضمن الترتيب الأبجدي للملاك بحث يأخذ أول شخص في سجل مسح الأراضي وتتم عملية البحث بالرجوع لبطاقته الأبجدية أو الشخصية لحرص كافة المعطيات التي تساعد في عملية الترقيم.²

المطلب الثاني : ترقيم العقارات وإعداد السجلات

يقوم المحافظ العقاري بمجرد استلامه لوثائق مسح الأراضي، بترقيم العقارات الممسوحة في السجل العقاري، ويعتبر الترقيم قد تم من يوم الإمضاء على محضر تسليم وثائق مسح الأراضي،³ وأثناء عملية تنظيم وترتيب هذه الوثائق المستلمة، يتم إعداد مجموعة من السجلات. وسوف نتناول ذلك في الفرعين التاليين:

الفرع الأول : ترقيم العقارات

يتم الترقيم بمجرد إمضاء محضر تسليم وثائق مسح الأراضي، ويتم تعيين الحقوق المتعلقة بالعقارات موضوع الترقيم على أساس وثائق مسح الأراضي حسب القواعد المنصوص عليها في التشريع المعمول به في مجال الملكية العقارية،⁴ وسنتطرق لكيفية بدئ الترقيم العقاري وأنواعه وكيفية تجسيد هذه الترقيمات فيما يلي:

¹ - مجيد خلفوني : نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري ، المرجع السابق ، ص 90 .

² - ريم مراحي : مذكرة ماجستير سابقة ، ص 120 .

³ - جمال بوشنافة : المرجع السابق ، ص 136 .

⁴ - عبد الغني بوزيتون : مذكرة ماجستير سابقة ، ص 123 .

أولاً: أنواع الترقيعات العقارية

نصت المواد 12 و 13 و 14 من المرسوم التنفيذي (63/76) ، والفقرات : 2/2/2 و 3/2/2 و 4/2/2 و 5/2/2 من التعليمات التقنية رقم : 16 على أن هناك نوعين من الترقيعات العقارية وهي :

أ-الترقيم النهائي: لقد نصت المادة (12) من المرسوم التنفيذي رقم: 63/76 على "يعتبر الترقيم نهائياً بالنسبة للعقارات التي يحوز مالكوها سندات أو عقود أو كل الوثائق الأخرى المقبولة طبقاً للتشريع المعمول به لا ثبات حق الملكية، فالترقيم النهائي مرتبط بنوعية السند المقدم وحجتيته،¹ فإذا كان السند القانوني ثابت لا يترك أي مجال للشك في ملكية العقار المحقق فيه فإن هذا الأخير يكون محل ترقيم نهائي.²

والسندات المقبولة في هذا النوع من الترقيعات هي السندات الرسمية وغير الرسمية المذكورة في الفقرتين: 1/2/3/3/1 و 2/2/3/3/1 من التعليمات رقم 16 ويسلم المحافظ العقاري عند الترقيم النهائي دفتر عقاري للملاك المعترف بهم،³ سواء كان هؤلاء الملاك أشخاص طبيعية أو أشخاص معنوية عمومية، مع العلم أنه في حالة الشياح يعد دفتر عقاري واحد يحتفظ به في المحافظة العقارية، أو يتفق الملاك في الشياح فيما بينهم بتعين وكيل عنهم قصد سحبه من المحافظة العقارية والاحتفاظ به، كما ينقل المحافظ العقاري عند الاقتضاء بمناسبة هذا الترقيم إجبارياً في السجل العقاري قيود الامتيازات والرهن، وحقوق التخصيص الغير مشطب عليها والتي لم تنقضي مدة صلاحيتها.⁴

ب-الترقيم المؤقت : هناك حالتين لهذا الترقيم هما :

*الحالة الأولى : الترقيم المؤقت لمدة (04 أشهر) : نصت عليها المادة (13) من المرسوم التنفيذي رقم (63-76) بقولها "يعتبر الترقيم مؤقتاً لمدة 04 أشهر يجري سريانها ابتداء من يوم الترقيم، بالنسبة للعقارات التي ليس لمالكيها الظاهرين سندات ملكية قانونية والذين يمارسون حسب المعلومات الناتجة عن وثائق مسح الأراضي حيازة تسمح لهم

¹- ريم مراحي : مذكرة ماجستير سابقة ، ص 121 .

²- الفقرة 2-2-2 من التعليمات التقنية رقم 16 السابق ذكرها ، ص 26 .

- بشير العتروس ، المقال السابق ، ص 20 .

³- عبد الغني بوزيتون : مذكرة ماجستير سابقة ، ص 126 .

⁴- المادة 12 من المرسوم التنفيذي رقم 63/76 السابق الذكر .

باكتساب الملكية عن طريق التقادم المكسب طبقاً للأحكام القانونية المعمول بها في هذا المجال، كما أكدت على نفس المبدأ الفقرة 03/2/2 من التعلية رقم 16 فلا يستفيد من هذا النوع من الترقيم إلا الملاك الظاهرين، الذي يمارسون حيازة قانونية، فالمحافظ العقاري يعطي هذا النوع من الترقيم بتوافر الشروط التالية:

- أن لا تقل مدة الحيازة 15 سنة بين تاريخ بداية الحيازة (المدون في بطاقة العقار T10) وإمضاء محضر استلام وثائق المسح¹.

- ليس لمالكها الظاهرين سندات ملكية قانونية.²

وقد أكدت الفقرة 02 من المادة 13 من نفس المرسوم على أن يصبح هذا الترقيم نهائياً بعد انقضاء 4 أشهر إذا لم يقدم أي اعتراض، أو إذا سحبت أو رفضت الاعتراضات التي قد تكون قد قدمت³، ولم يتم اللجوء إلى القضاء، في حين إذا تم اللجوء إليه فتبقى تحتفظ تلك الترقيمات على طابعها المؤقت إلى غاية صدور حكم نهائي⁴، وبعد ذلك تسليم الدفتر العقاري للمعني⁵.

***الحالة الثانية : الترقيم المؤقت لمدة سنتين :** تنص المادة (14) من المرسوم التنفيذي رقم: 63/76 على "يعتبر الترقيم المؤقت لمدة سنتين يجري سريانها ابتداء من يوم إتمام هذا الترقيم، بالنسبة للعقارات التي ليس لها لمالكها الظاهرين سندات إثبات كافية، وعندما لا يمكن للمحافظ العقاري أن يبدي رأيه في تحديد حقوق الملكية.

فعند غياب سند كافي وعندما لا تكون عناصر التحقيق كافية لتحديد الطبيعة القانونية فما على المحافظ العقاري إلا القيام بترقيم العقار لمدة سنتين تبدأ من تاريخ تسليم وثائق المسح⁶ وبعد هذه المدة يصبح الترقيم النهائي إلا إذا ظهرت خلال هذه المدة وقائع قانونية جديدة تزيج الشك على طبيعة العقار وملكيته⁷.

¹ - ريم مراحي : مذكرة ماجستير سابقة ، ص 122 .

² - عمر حمدي باشا ، ليلي زروقي : المرجع السابق ، ص 48 .

³ - جمال بوشناقة : المرجع السابق ، ص 136 .

⁴ - عبد الغني بوزيتون : مذكرة ماجستير سابقة ، ص 124 .

⁵ - عمر حمدي باشا ، ليلي زروقي : المرجع السابق ، ص 48 .

⁶ - الفقرة 2-2-3 من التعلية التقنية رقم 16 ، السابق ذكرها ، ص 27 .

⁷ - الفقرة 2 من المادة 14 من المرسوم التنفيذي رقم 63/76 السابق الذكر .

أما بالنسبة لوضعية الملكية المجهولة المالك، وهي التي يثبت التحقيق العقاري أثناء مروره على القطعة بان مالکها مجهول فقد وردت نوعية ترقيمها في التعلیمة رقم 16 وذلك في الفقرة : 5/2/2 والتي أوجبت على المحافظ العقاري في حالة عدم مطابقة ملكية العقار الممسوح ترقيمه مؤقتا باسم الدولة لمدة سنتين تنتهي بالترقيم النهائي لفائدتها.¹ هذه هي الحالة الوحيدة التي تعفى فيها الدولة من اللجوء إلى القضاء المدني لإدراج الملكيات الشاغرة ضمن الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة وهذا دون إتباع الإجراءات المنصوص عليها بأحكام المواد 51 وما يليها من القانون 30/90 ، يدرج هذا الإجراء في الأثر المطهر للملكية الذي يتميز به نظام الشهر العيني.

صحيح أن القانون نص على أن الترقيم المؤقت يكون لمدة 4 أشهر أو لمدة سنتين حسب الحالة، إلا انه ونظرا للصعوبة الكبيرة التي تعترض عملية تحديد أملاك الخواص و بالتالي للحقوق الواجب شرها في السجل العقاري، أصبحت مدة الترقيم المؤقت عمليا تتم لمدة 5 سنوات.² وعليه خلال فترة الترقيم المؤقت، يتعين على الأطراف المعنية تقديم اعتراضاتهم خلالها، للاستفادة من الإجراءات السريعة في النظر في الاعتراض وإلا تعين عليهم اللجوء إلى العدالة.

وتكون للمحافظ العقاري في حالة الاحتجاج سلطة المصالحة بين الأطراف وتحرير محضر بذلك وتكون لاتفاقات الأطراف المدرجة في هذا المحضر قوة الإلزام الخاص.³ وفي حالة ما إذا فشلت محاولة الصلح يحزر المحافظ العقاري محضر عدم المصالحة و يبلغه للأطراف ويكون للطرف المدعي مهلة 6 أشهر من تاريخ التبليغ وهي مدة سقوط الحق في رفع الدعوى، ليقدم كل اعتراض أما الجهة القضائية المختصة، وتكون هذه الدعوى محل شهر، وتبلغ للمحافظ العقاري في نفس المهلة.⁴ ليبقى الترقيم محافظ على طابعه المؤقت.

¹ - ريم مراحي : مذكرة ماجستير سابقة ، ص 124 .

² - جمال بوشنافة : المرجع السابق ، ص 137 .

³ - المادة 15 من المرسوم التنفيذي 63/76 السابق الذكر .

⁴ - فاطمة الزهراء دريلو: مذكرة ماجستير ، المحافظة العقارية كأداة قانونية للسياسة العقارية في الجزائر ، جامعة الإخوة منتوري ، قسنطينة ، 2008 ص 92- 93.

ففي حالة عدم رفع الدعوى القضائية خلال مدة ستة أشهر من تاريخ التبليغ أو أن الدعوى تم رفعها خلال هذه المدة ولم يتم شهرها، فالترقيم يتحول من مؤقت إلى نهائي.

ثانيا : تجسيد الترقيعات العقارية

وهي العملية التي ينتج عنها تأسيس السجل العقاري المكون من مجموعة البطاقات العقارية فمبدئيا المحافظ العقاري وفور تسلمه لوثائق المسح وإمضائه لمحضر الاستلام ينشأ البطاقة العقارية ، ويتم التأشير عليها لاحقا، وهذا ما سوف نتناوله من خلال ما يلي:

أ- إنشاء البطاقة العقارية : لقد نصت المادة (2) وما بعدها من المرسوم التنفيذي

رقم: 63/76 على أنواع البطاقات العقارية وقد تم تحديد نموذج هذه البطاقات

بموجب نص تنظيمي¹ وهي :

1/ بطاقة قطع الأراضي الريفية : تنشأ بمناسبة إيداع وثائق المسح الريفي،² وتتم بمجرد

الانتهاء من عملية فرز وترتيب هذه الوثائق وإحاقها بملفات القطع الممسوحة ويقوم بهذه المهمة قسم قيد السجل العقاري والبحوث وتسليم المعلومات.³

2/ بطاقة العقارات الحضرية : ويتم إنشاؤها بمناسبة إيداع وثائق المسح الحضري، ونفس

الشيء يتم بعد عملية الفرز والترتيب⁴ وهي نوعان:

*البطاقة العامة للعقار: وتنشأ عندما يكون عقار مبني يشمل أولا أجزاء مشتركة ومخصصة للاستعمال الجماعي، والتي يؤشر عليها عند الاقتضاء التقييم المخصص للعقار حسب مقتضيات المادة (28) من المرسوم 63/76⁵ .

*البطاقة الخاصة للملكية المشتركة: وتنشأ في حالة ما إذا كان العقار موضوع نظام خاص بالملكية المشتركة وتكتب على هذه البطاقة جميع التأشيريات التي تهم الجزء المعني، أي أنها

¹ - قرار وزاري مؤرخ في 27 ماي 1976 ، يتعلق بالبطاقات العقارية المستعملة من قبل المحافظات العقارية الجريدة الرسمية ، العدد 20 ، المؤرخة في 09 مارس 1977 .

² - المذكرة رقم 689 ، السابق ذكرها ، ص 21 .

³ - سماح ورتي : مذكرة ماجستير ، المسح العقاري وإشكالاته في الجزائر ، المركز الجامعي الشيخ العربي التبسي 2006 ، ص 55 .

⁴ - المذكرة رقم 689 ، السابق ذكرها ، ص 23 .

⁵ - سماح ورتي : مذكرة ماجستير سابقة ، ص 55 .

تشمل على كل جزء مقسم من العقار الكلي أو الجماعي المملوك بهذه الصفة وذلك تطبيقاً للمادة (28) من نفس المرسوم.¹

بمناسبة إنشاء هذه البطاقات يجب إلغاء البطاقات الشخصية المتعلقة بالقطع الممسوحة التي تم انجازها طبقاً لنص المادة 113 من المرسوم التنفيذي 63/76 ، وقد تم تحديد نموذج هذه البطاقات بموجب نص قانوني.²

***بالنسبة للإلغاء الكلي:** إذا تعلق الأمر بشخص مقيد اسمه في بطاقة شخصية، يملك قطعة واحدة في الاختصاص الإقليمي للمحافظة العقارية، لها عقد مشهر مؤشر به على هذه البطاقة، ولا يوجد على هذه البطاقة سوى إجراء واحد يتعلق بالقطعة الممسوحة فتتم إلغاء البطاقة ككل ويسجل عليها في الجزء الأعلى عبارة "ملغاة بمناسبة الإجراء الأول للإشهار بتاريخ "وتحول هذه البطاقة للأرشيف.

***بالنسبة للإلغاء الجزئي:** إذا كان على هذه البطاقة أكثر من إجراء في هذه الحالة يسطر بالحبر الأحمر على الإجراء المتعلق بالمنطقة الممسوحة إشارة إلى الإلغاء ويؤشر في خانة الملاحظات المقابلة للإجراء المعني عبارة: "ملغاة بمناسبة الإجراء الأول للإشهار بتاريخ ارجع إلى البطاقة رقم ... قسم ... بلدية..." وتطبق نفس العملية كلما وجد أن أحد الإجراءات المدونة على هذه البطاقة يتعلق بقطعة ممسوحة واردة في وثائق المسح إلى أن يصل إلى آخر إجراء وبذلك تلغى البطاقة ككل كما ذكر في الحالة الأولى.³

ب- التأشير على البطاقة العقارية : يتم التأشير على البطاقة العقارية بكيفية واضحة ومقروءة بالحبر الأسود الذي لا يمحي ماعدا التأشير التي تخضع إلى التجديد فتكتب بالحبر الأحمر الذي لا يمحي.⁴ فلا بد أن يظهر في كل عملية تأشير تاريخ الإشهار ومراجعته، مع ضرورة استعمال المختصرات الجارية في قيد المعلومات واستعمال الأختام.⁵

¹ - سماح ورتي : مذكرة ماجستير سابقة ، ص 55 .

² - قرار وزاري مؤرخ في 27 ماي 1976 ، يتعلق بنموذج البطاقات الشخصية المستعملة من قبل المحافظات العقارية الجريدة الرسمية ، العدد 20 ، المؤرخة في 09 مارس 1977 .

³ - ريم مراحي : مذكرة ماجستير سابقة ، ص 128 .

⁴ - المادة 33 من المرسوم التنفيذي رقم 63/76 السابق الذكر .

⁵ - ريم مراحي : مذكرة ماجستير سابقة ، ص 129 .

ومن أجل التفرقة بين التأشير والحقوق المقيدة على البطاقات العقارية، ألزم المشرع وضع خط بالحبر الأحمر تحت كل عملية إجراء جديد، على النحو الذي بشأنه تفقد عملية التأشير السابقة أثارها القانونية.¹ أما إذا تعلق الأمر بعملية تسجيل أو رهن أو امتياز وارد على عدة عقارات فإنه في هذه الحالة لا بد من التأشير بهذا الإجراء على جميع البطاقات التي تتضمن العقارات المتعلقة بالرهن أو الامتياز في العمود الخاص بالملاحظات.²

الفرع الثاني : إعداد السجلات

بعد إمضاء محضر استلام وثائق مسح الأراضي يتم إعداد مجموعة من السجلات سيتم التعرض إليها فيما يلي:

أولاً: سجل ترقيم العقارات الممسوحة : لكل بلدية سجل خاص بها يسلم من قبل المديرية الولائية للحفظ العقاري للمحافظة العقارية المختصة وهذا السجل مؤشر وموقع من طرف المدير الولائي للحفظ العقاري حيث يقوم العون المكلف في قسم ترقيم العقارات الممسوحة بكتابة أو بنقل المعلومات الموجودة في سجل مسح الأراضي إلى هذا السجل كما يلي:

- في العمود الأول رقم الترتيب (رقم ترتيب الملاك في السجل يعطي الأول مسجل رقم "0001" وتأخذ التسجيلات المتتالية الأرقام المتتالية وهذا الترتيب يخص الملاك .
- في العمود الثاني اسم ولقب وعنوان المالك المسجلين في سجل مسح الأراضي.
- في العمود الثالث المذكور تحت عنوان مراجع العقار مقسم بدوره إلى خمسة أعمدة يذكر فيها رقم القسم ورقم مجموعة الملكية ، رقم القطعة والجزء أن وجد وفي العمود الأخير تذكر مساحة العقار .

هذا بالنسبة إلى الصفحة الأولى، أما الثانية والتي يتم إعدادها بمناسبة معالجة الترقيم فهي تحتوي على خمسة أعمدة رئيسية.

- العمود الأول مخصص لمراجع جدول الإجراء الأول به عمودان، العمود الأول مخصص إلى الرقم الترتيبي بإيداع الجدول والعمود الثاني مخصص إلى تاريخ إيداعه.

¹ - المادة 36 من المرسوم التنفيذي رقم 63/76 السابق الذكر .

² - المادة 37 من نفس المرسوم .

- العمود الثاني مخصص لمراجع التقييم المؤقت به عمودان، يذكر في العمود الأول رقم البطاقة وفي العمود الثاني تاريخها.

- العمود الثالث مخصص للاعتراضات المسجلة على العقار، وينقسم إلى ثلاثة أعمدة الأولى يذكر فيها رقم الاعتراض، والثانية تاريخه والثالثة يذكر الرد على الاعتراض.

- العمود الرابع مخصص إلى مراجع التقييم النهائي وهذا الأخير مقسم إلى عمودين يذكر في الأول رقم البطاقة وفي الثانية تاريخها.

أما العمود الخامس والأخير فهو مخصص إلى الملاحظات التي يدونها المحافظ العقاري بخصوص هذا التقييم أن أراد ذلك.

ثانياً: إعداد سجل الاعتراضات : يفتح سجل الاعتراضات داخل الاختصاص الإقليمي لنفس المحافظة العقارية يسلم لها من طرف المديرية مؤشرا و موقعا من طرف المدير، يمسك هذا السجل من طرف العون المكلف الذي يتولى تسجيل المعارضة فيه على النحو التالي :

- في العمود الأول : ترتيب المعارضة في السجل .
 - في العمود الثاني : تاريخ تسجيل المعارضة .
 - في العمود الثالث : اسم و لقب وصفة المعارض .
 - في الأعمدة من 4 إلى 7 تعيين العقار موضوع المعارضة (البلدية القسم رقم القطعة المساحة).
 - في العمود الثامن : طبيعة الاعتراض ونوعية الوثائق المقدمة .
 - في العمود التاسع والأخير (الملاحظات) :الذي تدون كل التوجهات والردود¹ .
- تتعلق الاعتراضات المسجلة في هذا التسجيل بالتقييم المؤقت أو التقييم النهائي للعقارات و تبلغ هذه الاعتراضات كتابيا للمحافظ العقاري والطرف الخصم² .
- يولي المحافظ العقاري أهمية بالغة لأجال المعارضات ، ذلك أن إثارة الاعتراضات خارج الأجال القانونية تحول التقييم من مؤقت إلى نهائي .
- لا يبقى للمعترضين في هذه الحالة إلا التوجه إلى الجهات القضائية المختصة³ .

¹ - ريم مراحي : مذكرة الماجستير سابقة ، ص 130 ، 131 .

² - المادة 15 الفقرة 01 من المرسوم التنفيذي رقم 63/76 السابق الذكر .

³ - المادة 16 من نفس المرسوم .

ويكتب في خانة المعارضات في سجل المعارضة أمام هذه المعارضة عبارة " وجه للقضاء " ويتم إخبار المعارض بهذا القرار .

أما إذا أثبتت الاعتراضات على الترقيم المؤقت في الآجال القانونية ، وللمحافظ العقاري سلطة جمع الأطراف المتنازعة لإجراء محاولة صلح لتقريب وجهات نظر الطرفين وبعد نهاية جلسة الصلح يخلص المحافظ إلى احد النتائج التالية :

1-محاولة الصلح المثمر :

إذا خلصت محاولات الصلح إلى اتفاق الأطراف يحرر المحافظ العقاري محضر للصلح¹ يدون فيه بدقة الاتفاق . ويصبح لهذا المحضر قوة إلزام خاصة .² ولا يؤثر هذا المحضر على الطابع المؤقت للتقريب إلا إذا ظهرت وثائق ومستندات قانونية جديد أثناء جلسة الصلح . وبعد الانتهاء من هذه الجلسة يحول المحافظ العقاري هذا الملف من ملف " معارضات مسجلة " ، إلى إحدى الملفات التالية حسب الحالة ، ملف ترقيم مؤقت لمدة سنتين ، إذا لم ينتهي اجل السنتين ، ملف ترقيم مؤقت لمدة أربعة أشهر إذا لم ينتهي اجل الأربعة الأشهر وملف ترقيم نهائي إذا انتهت أجال الترقيم المؤقت وفي حالة ظهور وثائق جديدة .

ويقوم العون المكلف بضبط سجل المعارضات بتدوين في خانة المعارضات المقابلة لتسجيل المعارضة المعنية ، مراجع محضر الصلح ، تاريخه ، مع وضع نسخة منه في الملف المعني .³

2-محاولة الصلح الغير مثمرة :

إذا باءت محاولة الصلح بين الأطراف بالفشل، يحرر المحافظ العقاري محضرا بعدم الصلح⁴ . يسلمه ويبلغه للإطراف ، ويضع نسخة منه في الملف ويسجل في خانة الملاحظات ، عبارة (نزاع قضائي) . وتكون للطرف المدعي مهلة 06 أشهر ابتداء من تاريخ التبليغ الذي يتلقاه من المحافظ العقاري لرفع دعوى قضائية ، يبلغ بها الطرف الآخر⁵ ويبقى الترقيم معلق إلى أن يصدر حكم أو قرار نهائي حائز للقوة الشيء المقضي فيه ، أما إذا لم يتلقى المحافظ خلال مدة 06 أشهر أي تبليغ وتعتبر المعارضة

¹ - عبد الغني بوزيتون : مذكرة ماجستير سابقة ، ص 128 .

² - المادة 15 الفقرة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 63/76 السابق الذكر .

³ - ريم مراحي : مذكرة الماجستير سابقة ، ص 132 .

⁴ - الفقرة 2/3/2 من التعلية التقنية رقم 16 السابقة الذكر .

⁵ - المادة 15 الفقرة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 63/76 السابق الذكر .

كان لم تكن ويسجل في خانة الملاحظات عبارة " معارضة ملغاة " أما في حالة وجود دعوى مقدمة وصدور حكم نهائي أو قرار قضائي نهائي يحول الملف من ملف " قضايا منازعات " إلى إحدى الملفات التالية : ملف الترقيم المؤقت لمدة سنتين إذا لم تنتهي أجل السنتين ملف ترقيم المؤقت لمدة أربعة أشهر إذا لم ينتهي أجل أربعة أشهر ، ملف ترقيم نهائي إذا انتهت أجل الترقيم المؤقت وفي حالة ظهور سندات ووثائق قانونية أثناء المحاكمة .

3- حالة عدم الاستجابة لاستدعاء المحافظ العقاري : وهذه الحالة كثيرا ما تحدث وتجعل المحافظ العقاري في ريبة وشتات في نوعية القرار الواجب اتخاذه ، وفي إطار السلطة المخولة له ، يرسل المحافظ العقاري ثلاثة استدعاءات¹ متتالية في أوقات مختلفة " كل أسبوع مثلا " لعقد جلسة الصلح ، فان لم يحضر الطرفين المعارض والمعارض ضده أو احدهما (وغالبا ما يكون المعارض ضده) بعد الاستدعاء الثالث يقوم المحافظ العقاري بتحرير محضر بغياب الطرفين أو احدهما يبين فيه بان محاولات الصلح باءت بالفشل ويبلغ هذا المحضر إلى الطرفين مع تنبيه الطرف المعارض بالأجل المسقط لرفع الدعوى والمحدد بـ 06 أشهر² .

يقوم العون المكلف بضبط سجلات المعارضات وذلك بتسجيل في خانة الملاحظات عبارة " نزاع قضائي " مع وضع نسخة من محضر غياب الطرفين في الملف ، وفي حالة عدم تبليغ المحافظ بإقامة دعوى ، تعتبر المعارضة كأن لم تكن وتسجل في خانة الملاحظات " معارضة ملغاة " . أما في حالة وجود حكم أو قرار نهائي فاصل في الدعوى ، هنا يحول الملف من ملف قضائي منازعات إلى إحدى الملفات الثلاث (التي سبق ذكرها عند حالة محاولة الصالح الغير مثمرة) .

ثالثا : إعداد سجل تسجيل جداول الإجراء الأول للإشهار العقاري :

يفتح هذا السجل لتسجيل إيداعات جداول الإجراء الأول للإشهار بالمحافظة المختصة إقليميا سلم هذا السجل من طرف المديرية بعد التأشير والتوقيع عليه من طرف المدير الولائي للحفظ العقاري ، وقبل التطرق لهذا السجل نتعرض للجدول الخاص بالإجراء الأول للإشهار وذلك أن هذا الجدول هو أداة استدرابية الهدف منها هو استدراك النقائص التي تحدث أثناء

¹ تم تخفيضها إلى استدعائين بموجب المذكرة رقم 7285 المؤرخة في 2014/07/15 ، المتعلقة بكيفية معالجة حالة غياب المعارض أو المعارض ضده أثناء جلسة الصلح ، الصادرة عن المديرية العامة للأماكن الوطنية .

² ريم مراحي : مذكرة الماجستير سابقة ، ص 133 .

عملية التحقيق ويظهر دورها بصورة رئيسية بالنسبة للعقارات التي تخضع للترقيعات المؤقتة ، ذلك إن وثائق المسح المودعة بها معلومات قد تكون ناقصة¹ ويحتاج بذلك المحافظ أثناء تجسيد الترقيعات لمعلومات قد ترد في هذا الجدول منها :

- وصف العقارات وصف دقيق (تعيين الأطراف المالك) التي غالبا ما تكون عناصرها ناقصة (مثلا كحالة فولان ومن معه) .

- المعلومات الخاصة بالقيود على عقار كالامتيازات والرهن العقارية والتي عادة ما تفتقد ووثائق المسح العقاري لتأكيداتها ، وهو ما يتطلب تأكيدها أو عدمه من الحائزين .

ولقد اجزم المشرع الجزائري المعنيين أي ينبغي على كل مالك إيداع هذه الجداول لدى المحافظة العقارية² . وذلك لتسليمهم وثائق تشهد على حقهم على العقار الممسوح وهو الدفتر العقاري ، ويحرر هذا الجدول على وثيقة تسلمها الإدارة ، من الأفضل أن تحرر بمساعدة مختص كالموثق مثلا سعيا لدقة المعلومات، كما يمكن أن يعد هذا الجدول بمساعدة مصالح المحافظة العقارية³ .

يكون هذا الجدول مرفقا بالوثائق الرسمية الخاصة بتعيين المالك والعقار ، يمضى هذا الجدول من طرف المعني بالأمر مع المصادقة على توقيعه، إذا اقتضى الأمر تأشيرة السلطة التي شاركت في تحرير الجدول⁴ . بمجرد استلام هذا الجدول يتم تسجيلها في سجل الإجراء الأول للإشهار في وقته ، وبعد الانتهاء من التسجيل يسلم للقائم بالإيداع وصلا يثبت ذلك ، يحمل التاريخ ورقم الإيداع ثم يقوم بترتيب كل جدول ومرفقاته في الملف المناسب المطابق لرقم القطعة .

وبما أن الإجراء الأول للإشهار العقاري بمناسبة إيداع وثائق المسح، هو إجراء مثله مثل باقي الإجراءات الأخرى المحدثة بمناسبة إيداع العقود والسندات الأخرى . طبقا لنص المادة 41 من المرسوم التنفيذي رقم 63/76 ، إلا انه عمليا فان عدد كبير من المالكين لا يودعون الجداول الوصفية للعقارات ، الذي يمكن المحافظ العقاري من الإدلاء برأيه بشكل

¹ - ريم مراحي : مذكرة ماجستير سابقة ، ص 135 .

² - المادة 13 من الأمر رقم 74/75 المؤرخ في 12/11/1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري ، الجريدة الرسمية ، العدد 92 ، المؤرخة في 18/11/1975 .

³ - الفقرة 2/1/2 من التعلية التقنية رقم 16 السابقة الذكر .

⁴ - ريم مراحي : مذكرة ماجستير سابقة ، ص 135 .

مناسب في تحديد حقوق الملكية المتعلقة بالعقارات الممسوحة¹ . وعليه فان المحافظ العقاري يشهر الحقوق المتعلقة بالعقارات على أساس البيانات الموجودة في وثائق المسح المودعة² .

المطلب الثالث : الآثار القانونية لشهر وثائق المسح

تتمثل الآثار القانونية لشهر وثائق المسح في الدفتر العقاري الذي يعتبر الوثيقة الرسمية المثبتة للملكية العقارية ولقد استعمل المشرع الجزائري هذا المصطلح لأول مرة بمقتضى نص المادة 32 من المرسوم رقم 32/73 المؤرخ في 1973/01/05 المتعلق بإثبات حق الملكية الخاصة الذي صدر تنفيذا لأحكام الأمر 73/71 المؤرخ في 1971/11/08 المتضمن قانون الثروة الزراعية ، جاء في هذه المادة بأنه " بعد الانتهاء من عملية المسح العام للأراضي ، كما هو منصوص عليه بالمادة 25 من الأمر رقم 73/71 يسلم للمالكين دفترا عقاريا بدلا من شهادات الملكية ويشكل السند الوحيد لإقامة الدليل في شأن الملكية العقارية"³ .

الفرع الأول : مفهوم وبيانات الدفتر العقاري

لم يتطرق المشرع الجزائري إلى تعريف الدفتر العقاري لكن بالرجوع للفقرة نجدهم قد اختلفوا في تعريفه ومن بين هذه التعاريف نذكر ما يلي :

- الدفتر العقاري هو الناطق الطبيعي للوضعية القانونية الحالية للعقارات لا يسلم لصاحب العقار إلا بعد تحقيق ميداني⁴ .
- سند قانوني تقيد فيه جميع الحقوق العقارية وما يرد عليها من أعباء⁵ .
- هو سند ملكية الشخص للحق العيني العقاري⁶ .

¹ - ريم مراحي : مذكرة ماجستير سابقة ، ص 135 .

² - الفقرة 2/1/2 من التعلية التقنية رقم 16 السالفة الذكر .

³ - ريم مراحي : مذكرة الماجستير سابقة ، ص 136 .

⁴ - مجيد خلفوني : المرجع السابق ، ص 15 .

⁵ - جمال بوشناق : المرجع السابق ، ص 195 .

⁶ - إسمهان مزعاش : مذكرة ماجستير ، التجربة الجزائرية في مجال الشهر العقاري ، بن عكنون ، الجزائر 2005 -

2006 ، ص 26 .

- دفتر العقاري هو ناطق طبيعي للوضعية القانونية للعقار يستمد روحه من الوثائق المسحية ، ينشا استنادا على البطاقات العقارية ويسلمه المحافظ العقاري للمالك إثباتا لحقوقه ، ويعد السند الوحيد المثبت للملكية¹.
- هو سند إداري يشكل دليل قويا مثبتا للملكية العقارية طبقا للمادة الأولى من المرسوم التنفيذي رقم 63/76 يسلم إلى مالك العقار الممسوح ، يكون مطابق لنموذج المحدد بموجب قرار من وزير المالية².
- و بأنه وثيقة كاملة ومضبوطة ترسم الوضعية القانونية للعقار حيث تنتسخ فيه البيانات الموجودة في البطاقات العقارية³.

ثانيا: بيانات دفتر العقاري

بالرجوع إلى نص المادة (45) فقرة (01) من المرسوم 63/76 ، نجد أن المشرع الجزائري قد ترك للوزير المكلف بالمالية مبادرة تحديد نموذج دفتر العقاري الذي يشمل على إطار علوي و 6 جداول :

- **الإطار العلوي:** مهياً بطريقة مبسطة جميع العناصر التي تقيد تعين العقار وعلى الخصوص بلدية موقع العقار. المكان المعلوم أو الشارع ورقمه ومساحته ورقم مجموعة الملكية ورقم القطعة عند الاقتضاء⁴.
- **الجدول الأول:** يعتبر الجدول الأول مكملا للبيانات التي يتضمنها الإطار العلوي، حيث يستقبل طبيعة العقار ومشملاته (أرض رعوية أو فلاحية، سكني أو تجاري). كل هذه المعلومات تنقل في جدول بمجرد الإطلاع على الوثيقة المودعة بمناسبة إحداث بطاقة العقار المطابقة.
- **الجدول الثاني:** يحمل هذا الجدول عنوان الملكية وهو مهياً لأجل إستقبال نفس الإجراءات المتعلقة بالملكية التي يستقبلها الجدول من بطاقة قطع الأراضي.

¹ - ريم مراحي : مذكرة ماجستير سابقة ، ص 143 .

² - سماح ورتي : مذكرة ماجستير سابقة ، ص 56 .

³ - منى تموح : مذكرة ماجستير سابقة ، ص 75 .

⁴ - محمد بوركي : (الإشهار العقاري) . مجلة الموثق - العدد (3) ، سنة 2001 ، ص 28.

- **الجدول الثالث:** هذا الجدول مهياً ليستقبل نفس الإجراءات المتعلقة بحقوق الاشتراك بالفاصل، وممارسة الارتفاقات السلبية الإيجابية المنقولة في الجدول الثالث من بطاقة قطع الأراضي بمناسبة إحداث هذه الأخيرة والتأشير عليها¹.
- **الجدول الرابع:** وهو مهياً ليستقبل نفس الإجراءات التي تنقل في الجدول الرابع في بطاقة قطاع الأراضي.
- **الجدول الخامس:** مهياً خصيصاً لاستقبال نفس التأشير التي تنقل في الجدول الرابع في بطاقة قطع الأراضي سواء بمناسبة إحداث هذه الأخيرة أو بمناسبة التأشير عليها .
- **الجدول السادس:** مهياً خصيصاً للاستقبال البيانات المتعلقة بتسليم الدفتر العقاري وبضبطه ومطابقته مع وجوب ذكر تاريخ الإجراء والنص القانوني المناسب.

الفرع الثاني : إجراءات تسليم الدفتر العقاري وحجته

يسلم للملاك أصحاب العقارات المكرسة حقوقهم عليها بصفة نهائية دفترًا عقاريًا وتخضع إجراءات تسليمه للمرسوم التنفيذي رقم: 63/76 ، وبإتباع هذه الإجراءات يصبح الدفتر العقاري له حجية مطلقة في الإثبات.

أولاً: إجراءات تسليم الدفتر العقاري: إن مسألة تسليم الدفتر العقاري تكون من طرف هيئة إدارية مختصة بذلك، حسب أحكام الأمر: 74/75 والمرسوم التنفيذي رقم: 63/76 تمثل هذه الهيئة في المحافظة العقارية والتي يشرف عليها محافظ عقاري، وقد ألزم المشرع هذا الأخير بمراعاة حالات الترقيم وهي:

1. **حالة الترقيم النهائي:** التي يحوز مالكوها سندات أو عقود مثبتة للملكية .
2. **حالة الترقيم المؤقت:** وتكون إما لمدة أربعة أشهر أو لمدة سنتين ويكون نهائياً بانقضاء المدة، وفي حالة وجود احتجاج أو اعتراض بإدعاء حق الملكية على العقار الممسوح، يكون دور المحافظ العقاري هو إجراء محاولة صلح بين الأطراف وإذا باءت بالفشل يحرر محضر بذلك، ويكون للطرف المعترض مدة ستة أشهر من يوم تبليغه لرفع دعوى أمام القضاء، وبانتهاء هذه المهلة يسقط حق المعترض في مباشرة أية دعوى قضائية بشأن هذا العقار.

¹ - مجيد خلفوني : (الدفتر العقاري) . مجلة الموثق - العدد (8) ، الغرفة الوطنية للموثقين ، 2002 ، ص 25 .

بعد مدة الاعتراض المنصوص عليها في المادتين 13 و 14 يصبح التزقيم نهائياً و يعد الدفتر العقاري على مستوى المحافظة العقارية ليمنح للمالك بمجرد طلبه وبعد إيداع جداول الإجراء الأول للإشهار العقاري يلزم المالك الذي ثبت حقه على العقار الممسوح بتسديد رسم عقاري، وقد استحدث هذا الإجراء بموجب قانون المالية لسنة 1992.¹

إلا أن قيمة الرسم المطبق في هذا القانون تم رفعها بموجب قانون المالية لسنة 2004.² وبقت قيمة الرسم المطبق مستقرة بموجب قانون المالية لسنة 2008³، إلى غاية صدور نص المادة: 23 من قانون المالية لسنة 2015 حيث تم رفع هذه الرسوم من جديد .

كما أضاف قانون المالية لسنة 2008 وجوب تطبيق هذه الرسوم على العقود المبرمة طبقاً للقانون : 02/07 وذلك من خلال مادته 15 فقرة 5 بقولها: " رسوم ثابتة كما هي محددة أدناه بالنسبة للإجراء الأول في السجل العقاري والمتعلق بالعقارات الممسوحة والذي يشكل إما ترقيماً مؤقتاً أو ترقيماً نهائياً ، وكذا عقود الملكية المبرمة تطبيقاً للقانون : 02/07 المؤرخ في 2007/02/27 والمتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري " .

وقد نصت كل القوانين السابقة الذكر على إعفاء الدولة، الولاية، البلدية والمؤسسات العمومية ذات الطابع الإداري والموضوعة تحت وصايتها من رسم الإشهار العقاري⁴ ويدفع الرسم المطبق على الإجراء الأول في السجل العقاري حين تسليم الدفتر العقاري إلى صاحبه،⁵ أما عن كيفية تسليم الدفتر العقاري فإن الأمر يختلف باختلاف عدد الأشخاص أصحاب الحقوق، فمبدأً وحدوية الدفتر العقاري المنصوص عليه في المادة (18) من الأمر رقم: 74/75 والذي تناولته المادة (46) فقرة (2) من المرسوم التنفيذي رقم: 63/76 ، لا

¹ - القانون 25/91 المتضمن قانون المالية لسنة 1992 ، المؤرخ في 1991/12/16 ، الجريدة الرسمية ، العدد 65 المؤرخة في 1991/12/18 .

² - القانون 22/03 المتضمن قانون المالية لسنة 2004 ، المؤرخ في 2003/12/28 ، الجريدة الرسمية ، العدد 83 المؤرخة في 2003/12/29 .

³ - القانون رقم 07-12 يتضمن قانون المالية لسنة 2008 ، المؤرخ في 2007/12/30، الجريدة الرسمية ، العدد 82 المؤرخة في 2007/12/31 .

⁴ - المادة 16 من نفس القانون .

⁵ - المادة 67 من القانون : 25/91 السابق الذكر .

يسمح بتسليم لكل مالك في حالة الشيوخ دفتر عقاري.¹ ودائماً يتم إعداد دفتر عقاري واحد يودع لدى المحافظة العقارية، وفي حالة اتفاق الشركاء على تعيين وكيل يقدم له هذا الدفتر العقاري، ويؤشر على البطاقة العقارية المطابقة إلى الشخص الذي آل إليه الدفتر العقاري.² وفي حالة قسمة مجموعة ملكية إلى حصص بأرقام جديدة، فإن المحافظ العقاري يقوم بإنشاء بطاقات عقارية خاصة بكل قطعة ويحدث لها دفترا عقاريا. وعليه أن يتلف الدفتر العقاري السابق ويشير إلى هذا الإتلاف على البطاقة العقارية.³

ثانياً: الحجية القانونية للدفتر العقاري : إن عملية الشهر العقاري للوثائق الناتجة عن عملية مسح الأراضي، والتي ينتج عنها سجل عقاري⁴ يغني بقدر الإمكان عن أية وسيلة أخرى لإثبات الملكية، إذ يعتبر السند الوحيد والأقوى في إثبات الحق العيني العقاري الأصلي، يترتب عليه تطهير التصرفات من كل العيوب وإقرار مبدأ الثقة والائتمان واستقرار الملكية العقارية.⁵

والمشرع الجزائري وحد سند إثبات الملكية العقارية، وهو ما نصت عليه المادة (33) من المرسوم التنفيذي رقم 32/73 والمتعلق بحق الملكية الخاصة: "إن الدفاتر العقارية الموضوعة على أساس مجموعة البطاقات العقارية المنجزة من طرف البلدية وإدارة مسح الأراضي المحدثه حسب الكيفيات التي ستحدد في نصوص لاحقة تعد المنطلق الجديد والوحيد لإقامة البيئة في شأن الملكية العقارية، من هذا النص يتضح جليا لنا أن الدفتر العقاري في يد مالكة، وهو عنوان الحقيقة في إثبات الملكية العقارية وصدور الأمر رقم 74/75 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري إلا تأكيد على ذلك إذ كرس هذا المبدأ المادة (19) من نفس الأمر بقولها: "تسجل جميع الحقوق الموجودة على عقار ما وقت الإشهار في السجل العقاري والدفتر العقاري الذي يشكل سند ملكيته". وقد انتهج القضاء نفس المبدأ، وذلك بالرجوع إلى القرار الصادر في الملف رقم: 197920 بتاريخ 2000/06/28 من المحكمة العليا الغرفة العقارية إذا جاء فيه.

¹ - إسمهان مزعاش : مذكرة ماجستير سابقة ، ص 34 .

² - جمال بوشنافة : المرجع السابق ، ص 195 .

³ - ريم مراحي : مذكرة ماجستير سابقة ، ص 163 .

⁴ - عبد الغني بوزيتون : مذكرة ماجستير سابقة ، ص 136 .

⁵ - جمال بوشنافة : المرجع السابق ، ص 31 .

"الدفتري العقاري المحرر على أساس مجموعة البطاقات العقارية للبلدية ومسح الأراضي يشكل المنطلق الوحيد لإقامة البيئة في نشأة الملكية العقارية، ولما لم يعتبر قضاة المجلس في قضية الحال الدفتري العقاري المستظهر به سند لإثبات الملكية يكونوا قد خالفوا القانون وقد أسس قضاة المحكمة العليا قرارهم على نصوص المواد 33 من المرسوم التنفيذي رقم 32/73 و المادة 19 من الأمر رقم 74/75 السابق الذكر معرضي بذلك القرار الصادر عن مجلس قضاة "تيزي وزو" في ذات القضية للنقض والذي أسسوه على انعدام وجود دليل إثبات من الرغم من استظهار الدفتري العقاري والذي لم يعتدوا به كسند لإثبات الملكية¹. كذلك القرار رقم 367715 المؤرخ في 2005/11/15 الصادر عن الغرفة العقارية للمحكمة العليا والذي جاء فيه "تعطى شهادة الترقيم المؤقت لصاحبها صفة المالك الظاهر، وبالتالي صفة التقاضي وتؤدي إلى حصوله على الدفتري العقاري ذي القوة الإثباتية طالما لم يطعن فيه قضائيا، وقد أسس القضاة قرارهم على أنه لم يتم الاعتراض على شهادة الترقيم المؤقت ومحضر التحديد المستخرج من إدارة المسح في الآجال القانونية مما أدى إلى تسليم الدفتري العقاري الذي يعتبر على رأس المستندات الرسمية في إثبات الملكية إذا لم يقع الطعن فيه². وتأسيسا على ذلك يتضح مسابرة القضاء للمشرع الجزائري من حيث التأكيد بشكل واضح وصريح على الحجية المطلقة للدفتري العقاري في مجال إثبات الملكية العقارية من خلال اعتبار السند القوي في إثبات الملكية العقارية³.

¹ - المجلة القضائية - الصادرة عن المحكمة العليا - الاجتهاد القضائي للغرفة العقارية ، قسم الوثائق ، الجزء الأول 2004 ، ص 171 و 175 .

² - مجلة المحكمة العليا - الصادرة عن قسم الوثائق ، العدد الثاني ، الجزائر ، 2006 ، ص 413 .

³ - أ.د/ جمال عبد الناصر مانع : (الاختصاص القضائي في إلغاء الدفتري العقاري في التشريع الجزائري) ، مجلة العلوم الاجتماعية والإنسانية ، عنابة ، دون سنة ، ص 21 .

المبحث الثاني : دور المحافظ العقاري في شهر الوثائق الرسمية

في حالة الشهر العقاري يسهر المحافظ العقاري على مراقبة مدى توافر قاعدتي الرسمية والشهر المسبق في المحررات المقدمة للإشهار العقاري¹ ، فإذا توافرت هذه الشروط يتم قبول الإيداع ويترتب على ذلك تنفيذ إجراء الشهر، وإذا تبين للمحافظ العقاري أن هناك نقص أو خلل في الوثائق والعقود الخاضعة للشهر العقاري قام برفض عملية الإيداع أو الإجراء بعد قبول عملية الإيداع، مع الأخذ بعين الاعتبار أن هذه العقود ومختلف الوثائق الرسمية قبل القيام بعملية إيداعها بالمحافظة العقارية المختصة يجب القيام بتسجيلها بمصلحة التسجيل والطابع المختصة² . حسب الأمر رقم 105/76 المؤرخ في 1976/12/09 المتضمن قانون التسجيل المعدل والمتمم .

وعموما تعد عملية التسجيل إجراء إداريا يقوم به موظف عمومي يكون مؤهلا قانونا بتسجيل جميع التصرفات القانونية مقابل دفع حقوق التسجيل³ .

المطلب الأول : الإيداع القانوني ومدى تنفيذ إجراء الشهر في المحافظة العقارية

يستوجب تسجيل العقود من قبل محررها قبل إيداعها لدى المحافظة العقارية وبعد تحقيق هذا الشرط الجوهري الذي بموجبه تكتسب الوثائق المحررة تاريخا ثابتا في هذه الحالة يمكن أن تكون محلا للإيداع الذي يتم على مستوى المحافظة العقارية، مع مراعاة الآجال المحددة لذلك، ويعتبر إيداع المحررات بالمحافظة العقارية عمل قانوني أولي لازم في كل سند يستوجب إخضاعه إلى عملية الإشهار العقاري⁴ .

الفرع الأول : الإيداع القانوني للوثائق الرسمية

أولا- الإيداع : نصت المادة 90 من المرسوم 63/76 على "ينبغي على الموثقين وكتاب الضبط والسلطات الإدارية أن يعملوا على إشهار جميع العقود أو القرارات القضائية

¹ - مجيد خلفوني : نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري ، المرجع السابق ، ص 21 .

² - عبد الغني عبان : مذكرة ماجستير سابقة ، ص 124 .

³ - د/ خالد رمول ، أ/ دوة أسيا : الإطار القانوني والتنظيمي لتسجيل العقارات في التشريع الجزائري ، دار هومة الجزائر 2008 ، ص 20 .

⁴ - عبد الغني عبان : مذكرة ماجستير سابقة ، ص 125 .

الخاضعة للإشهار، والمحررة من قبلهم أو بمساعدتهم وذلك ضمن الآجال المحددة في المادة (99) وبكيفية مستقلة عن إدارة الأطراف". فمن خلال هذه المادة يتضح بأن القائمين بعملية الإيداع هم الأشخاص الذين تثبت لهم صفة تحرير الوثائق والعقود الرسمية مثل: كتاب الضبط والموثقين والسلطات الإدارية، غير أن الإيداع يمكن أن يتم كذلك من طرف أحد المساعدين التابعين لهم ويكون تعيينهم بوثيقة رسمية تثبت هذه الصفة يستظهرها عند عملية إيداع الوثائق أو سحبها تجنباً لظاهرة انتحال شخصية الغير، كما يجب التأكد من أن هذا الإجراء تم لدى المحافظة العقارية المختصة إقليمياً التي يقع العقار محل التصرف في دائرة اختصاصها¹.

أما فيما يتعلق بالأوقات المحددة للإيداع فيتم كل أيام الأسبوع طوال اليوم مع مراعاة الأوقات الرسمية للعمل علماً أن قبول الإيداع يتوقف ساعة واحدة قبل غلق المصلحة وذلك لإتاحة مهلة للمحافظ لتسجيل الوثائق المسلمة له في يومها على سجل الإيداع.

وحسب المادة 92 من المرسوم 63/76 تستدعي لزوم إيداع في آن واحد لصورتين رسميتين أو نسخ للعقود والقرارات موضوع الشهر حيث ترجع واحدة من هذه الصور أو النسخ إلى القائم بالإيداع بعد أن يؤشر عليها المحافظ مما يدل على صلاحيتها وعدم وجود أي نقص فيها وبالتالي ختمها بختم الإشهار. أما الصورة الثانية يحتفظ بها لدى المحافظة العقارية وترتب ضمن الأرشيف بعد كتابة تاريخ شهرها وحجمه ورقمه.

وقد أكد المشرع في بعض الحالات على ضرورة إرفاق وثائق أخرى مع النسختين تتمثل في الجدول الوصفي عندما يتعلق العقد بجزء من عقار مملوك على سبيل الملكية المشتركة، مستخرج مسح الأراضي إذا كان العقار ممسوحاً، وثيقة القياس إذا تعلق العقد بتغيير في حدود الملكية، قرار تجزئة إذا تعلق الأمر بعملية التجزئة².

وينبغي على الموثقين وكتاب الضبط والسلطات الإدارية أن يعملوا على شهر جميع العقود والقرارات القضائية المحررة من قبلهم وذلك ضمن الآجال المحددة³.

وتختلف هذه الآجال باختلاف طبيعة العقد المودع قصد الإشهار كما يلي :

¹ - مجيد خلفوني : نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري ، المرجع السابق ، ص 125 .

² - جمال بوشنافة : المرجع السابق ، ص 182 .

³ - المادة 353 مكرر من الأمر رقم : 105/76 السابق الذكر .

- 1- بالنسبة للشهادات بعد الوفاة: ثلاثة أشهر ابتداء من تاريخ المحرر ويمدد هذا الأجل إلى خمس أشهر إذا كان أحد المعنيين مقيماً في الخارج ويمكن إقامة المسؤولية المدنية للمالكين الجدد حالة تقديم الالتماس إلى الموثق بعد مرور أكثر من ستة (06) أشهر من الوفاة.
- 2- بالنسبة للأحكام القضائية: ثلاثة أشهر من اليوم الذي أصبحت فيه نهائية.
- 3- بالنسبة للعقود الأخرى والوثائق: شهرين من تاريخ تحريرها، وفي حالة ما إذا كان الشهر يتم في محافظة عقارية أو أكثر تمدد الآجال المنصوص عليها بخمسة عشر يوماً (15) بالنسبة لكل محافظة عقارية زيادة على الأجل الأول.
- وهذه الآجال تعتبر من النظام العام وأن عدم احترامها يعرض مودع العقد إلى غرامة مالية قدرها: 1000 دج¹.
- ثانياً: مسك سجل الإيداع :** تنص المادة (41) من المرسوم 63/76 على ما يلي: "ينبغي على المحافظ أن يكون لديه سجل الإيداع يسجل فيه يوماً بيوم وحسب الترتيب العددي تسليمات العقود والقرارات القضائية وبصفة عامة جداول الوثائق المودعة قصد الإجراء الخاص بالإشهار".
- تنص هذه المادة على السجل اليومي وهو سجل متمم ومكمل لسجل البطاقات العقارية يثبت فيه المحافظ العقاري إيداع الوثائق المراد شهرها.
- وتنص المادة (11) من المرسوم التنفيذي رقم 63/76 على "ينبغي على المحافظ العقاري أن يكون لديه سجل الإيداع يسجل فيه يوماً بيوم وحسب الترتيب العددي تسليمات العقود والقرارات القضائية وبصفة عامة جداول الوثائق المودعة قصد تنفيذ إجراء خاص بالإشهار.
- ونظراً لأهمية سجل الإيداع ودوره في تحديد الأسبقية الخاصة بالإيداعات، وضع المشرع قواعد إجرائية تحدد عملية مسكه وحفظه بما يجعله بمنأى عن أي مساس أو تزوير ومن بين هذه الإجراءات هي:
- يجب أن يرقم ويوقع من قبل رئيس المحكمة التي توجد المحافظة العقارية في دائرة إختصاصها.

¹ - بشير العتروس : المقال السابق ، ص 30 .

- ضرورة التأشير عليه فور إيداع الوثيقة الخاضعة للشهر دون ترك بياض أو كتابة بين الأسطر.
- ضرورة قفله كل يوم من طرف المحافظ العقاري¹.
- ضرورة إعداده في نسختين حتى تودع في كل سنة نسخ من سجلات الإيداع المقفلة أثناء السنة المنصرمة بدون مصاريف لدى قلم كتاب المجلس القضائي المختص إقليمياً².
- وهذا كإجراء احتياطي لضمان وجود نسخة ثانية في حالة هلاك أو ضياع النسخة وكي يقبل المحافظ لابد أن يتأكد أن الوثيقة تتضمن مراجع أصل الملكية السابقة عملاً بقاعدة الشهر المسبق بالإضافة إلى مراجع التسجيل طبقاً للمواد من 93 إلى 100 من الأمر 105/76 المتضمن قانون التسجيل المعدل والمتمم³. وعليه أن يطلع على فقرة الثمن أو التقييم من أجل تحديد قيمة رسم الشهر العقاري الواجب تحصيلها وهذا طبقاً للمادة (55) من القانون رقم 09/79 المؤرخ في 1979/12/31 المتضمن قانون المالية لسنة 1980⁴ والإجراءات الخاضعة لرسم الشهر العقاري هي :
- العقود والقرارات المتضمنة نقل أو تكوين أو تصريح بحق ملكية عقارية أو غيرها من الوثائق الخاضعة للإشهار العقاري بموجب التشريع المعمول به.
- قيد الرهون القانونية أو الاتفاقية أو حقوق التخصيص الرهنى.
- كتابات الاستبدال والتخفيض والشطب الكلي أو الجزئي التي تكون على هامش التسجيلات الموجودة⁵.

¹ - المادة 43 من المرسوم التنفيذي رقم 63/76 السابق الذكر .

² - قرار وزاري مشترك مؤرخ في 07 مارس 1977 يتضمن تحديد شروط إعداد نسخ من سجلات الإيداع التي يمسكها المحافظون العقاريون والمحافظه عليها ، الجريدة الرسمية ، العدد 36 ، المؤرخة في 1977/05/04 .

³ - تم إحداث المادة : 93 مكرر من الأمر رقم 105/76 بموجب المادة 23 من قانون المالية لسنة 2000 ، وتم إلغاء المادة 97 من الأمر رقم 105/76 ، بموجب المادة 22 من قانون المالية لسنة 2011 .

⁴ - أحدثت المواد (01 - 353) إلى (16 - 353) من الأمر رقم 105/76 ، وتم تعديل المواد (01-353) إلى (13-353) من الأمر رقم 105/76 بموجب المادة 10 من قانون المالية لسنة 2004 .

⁵ - أنظر المادة (01 - 353) من الأمر 105/76 ، المعدل بالمادة 55 من القانون رقم 09/79 المؤرخ في : 1979/12/21 المتضمن قانون المالية لسنة 1980 ، و المادة 10 من قانون المالية لسنة 2004 .

فمنها ما يطبق عليها رسم نسبي مقدر بـ 1% وأخرى رسم نسبي مقدر بـ 0.5% وهناك الخاضعة لرسم ثابت مقدر بـ (3000 آلاف دينار جزائري) أو (1000 دينار جزائري)¹. كما أن عملية التقييم العقاري تخضع لرسوم ثابتة حسب مساحة العقار وكذا الطبيعة القانونية له سواء كان حضري أو ريفي، مبني أو غير مبني وهذا الرسم يتراوح ما بين (500 دينار جزائري و 8000 آلاف دينار جزائري)² غير أن المحافظ العقاري عليه أن يراعي الإيداعات المعفاة من رسم الشهر العقاري المذكورة على سبيل الحصر وهي:

- جميع إجراءات الإشهار والقيود التي تقع مصاريفها على عاتق الدولة والولاية والبلدية والمؤسسات العمومية ذات الطابع الإداري والموضوعة تحت وصايتها.
- العقود المحررة والإجراءات المنجزة تطبيقاً للتشريع المتعلق بأموال الوقف.
- العقود المحررة والإجراءات المنجزة في إطار التشريع المتعلق بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية.
- إجراءات القيد والاستبدال والتخفيض والشطب الخاصة بالامتيازات القانونية.
- كل الإجراءات المطلوبة من طرف ملتزم المساعدة القضائية.
- العقود المتعلقة باقتناء العقارات المنجزة من قبل البنوك والمؤسسات المالية التي يحكمها الأمر رقم 11/03 المؤرخ في 26 أوت 2003، والمتعلق بالنقد والقرض في إطار الإيجار العقاري أو أي قرض عقاري مشابه موجه لتمويل الاستثمارات المنجزة من قبل المتعاملين الاقتصاديين للاستعمال التجاري أو الصناعي أو الفلاحي أو لممارسة مهنة حرة.
- العقود المحررة على أساس المادة 12 و 46 من القانون رقم 19/87 المؤرخ في 08 ديسمبر 1987، الذي يحدد كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الوطنية وتحديد حقوق المنتجين وواجباتهم.

¹ - أنظر المادة (353 - 02) من الأمر 105/76 ، المعدل بالمادة 55 من القانون رقم 09/79 المؤرخ في : 1979/12/21 المتضمن قانون المالية لسنة 1980 ، و المادة 10 من قانون المالية لسنة 2004 .

² - أنظر المادة (353 - 05) من الأمر 105/76 ، المعدل بالمادة 55 من القانون رقم 09/79 المؤرخ في : 1979/12/21 المتضمن قانون المالية لسنة 1980 ، و المادة 08 من قانون المالية لسنة 1990 و المادة 38 من قانون المالية لسنة 1997 ، و المادة 24 من قانون المالية لسنة 1998 ، و المادة 30 من قانون المالية لسنة 1999 و المادة 10 من قانون المالية لسنة 2004 ، و المادة 15 من قانون المالية لسنة 2008 و المادة 23 من قانون المالية لسنة 2015 .

- العقود والوثائق المبرمة من الجمعيات التعاضدية.
- إشهار العقود المتعلقة بتأسيس الارتفاق المقرر في القانون الساري المفعول على الكهرباء والغاز.
- العقود المتضمنة اقتناء المتعهدين بالترقية العموميين أو الخواص أراضي الوعاء الموجهة إلى إنجاز برامج السكن المستفيدة من الدعم المالي من الخزينة العمومية ولاسيما منها السكن الاجتماعي التساهمي والسكن في إطار البيع بالإيجار والسكن الريفي¹.
- بيانات الحلول الاتفاقي في حقوق الرهن لفائدة البنوك والمؤسسات المالية في إطار عمليات إعادة التمويل الرهني².
- المادة 06/353 تعفى كذلك من الرسم المنصوص عليه في المادة 02/353 أعلاه :
- القيود والتشطيبات الخاصة بالرهون القانونية المعدة لفائدة البنوك والمؤسسات المالية، ضمانا للقروض الممنوحة للفلاحين المنتجين لتمويل نشاطاتهم الفلاحية.
- القيود والتشطيبات الخاصة بالرهون القانونية المعدة لفائدة البنوك والمؤسسات المالية ضمانا للقروض الممنوحة للخواص فرادى أو منظمين ضمن تعاونيات عقارية لغرض بناء مساكن، غير أن الرسم يحصل تلقائيا في حالة إعادة التنازل على العقار على حاله دون إنجاز هذا البناء.
- العقود التي تقدم التعاونيات العقارية التي أنشئت في إطار الأمر رقم 92/76 المؤرخ في 23 أكتوبر 1976 على إبرامها وفقا للغرض الذي شكلت من أجله.
- العقود المتضمنة بيع المساكن إلى المدخرين والمبينة في إطار الادخار السكني من قبل الهيئات العمومية المختصة.
- عقود المبادلات المتعلقة بالأراضي الفلاحية أو ذات الوجهة الفلاحية.
- العقود المتعلقة بنقل الملكية التي حررتها المؤسسات والهيئات العمومية على أساس التسوية في إطار تطهير الممتلكات العقارية.

¹ - المادة (353 - 05 فقرة 10 و 11) من الأمر رقم 105/76 ، محدثان بموجب المادة 22 من قانون المالية لسنة 2005 .

² - المادة (353 - 05 فقرة 12) من الأمر رقم 105/76 محدثة بموجب المادة 23 من قانون المالية لسنة 2005 .

- العقود المعدة تطبيقاً للمادة 86 من القانون رقم 25/90 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 المعدل والمتمم والمتضمن التوجيه العقاري لتسوية العمليات المبادر بها في إطار الأمر رقم 26/74 المؤرخ في 20 فيفري 1974 والمتضمن تكوين احتياطات عقارية لفائدة البلديات.
- عمليات التنازل عن الأملاك العقارية ذات الاستعمال السكني المنجزة في إطار المرسوم التنفيذي رقم 269/03 المؤرخ في 08 جمادى الثانية عام 1424 الموافق لـ 07 سبتمبر سنة 2003 الذي يحدد شروط وكيفيات التنازل عن الأملاك العقارية التابعة للدولة ولدواوين الترقية والتسيير العقاري الموضوعة حيز الاستغلال قبل أول جانفي سنة 2004.
- عمليات إقتناء المتعهدين بالترقية العموميين أو الخواص أراض مستعملة كوعاء لإنجاز برامج سكنية تستفيد من الدعم المالي من الدولة.
- عمليات التنازل عن أصول المؤسسات العمومية والمؤسسات العمومية ذات الطابع الصناعي والتجاري المحلة لفائدة العمال وكذا تلك المنجزة في إطار عمليات الخصخصة¹.
- عقود الملكية المبرمة في حالة عملية جماعية للتحقيق العقاري في إطار القانون 02/07 المؤرخ في 27 فيفري سنة 2007 والمتضمن تأسيس إجراء المعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري.
- الإجراء الأول الذي يتم السجل العقاري والمتعلق بالمحلات ذات الاستعمال السكني الممسوحة والتابعة لدواوين الترقية والتسيير العقاري والقابلة للتنازل في إطار المرسوم التنفيذي 269/03 المؤرخ في 07 سبتمبر 2003 الذي يحدد شروط وكيفية التنازل عن الأملاك العقارية التابعة للدولة ولدواوين الترقية والتسيير العقاري والموضوعة قيد الاستغلال قبل 01 جانفي سنة 2004.

¹ - المادة (353 - 06 الفقرات من 09 إلى 11) من الأمر رقم 105/76 محدثة بموجب المادة 24 من قانون المالية لسنة 2005 .

الفرع الثاني : تنفيذ إجراء الشهر

بعد توفر الشروط القانونية لعملية الإيداع، يقوم المحافظ بتنفيذ عملية الشهر بإتباعه جملة من الإجراءات التي تجعل التصرف نافذ في مواجهة الغير والأطراف وتتمثل في:

- إنشاء مجموعة البطاقات العقارية:

1- البطاقة العقارية الأبجدية: في الأراضي الريفية غير الممسوحة ينشأ المحافظ العقاري ويمسك بطاقات عقارية أبجدية شخصية حسب كل مالك¹.
تتضمن كل بطاقة على الخصوص أصحاب الحقوق المذكورين، ويجب أن يبين فيها حسب المادة 114 من المرسوم رقم: 63/76 بالنسبة لكل عقار غير مسموح نوع العقار موقعه ومحتوياته.

لكن عمليا يتم إنشاء هذه البطاقات حتى في المناطق الحضرية غير الممسوحة.

2- البطاقة العقارية العينية (غير الأبجدية) يمسك المحافظ العقاري في أراضي البلديات الممسوحة، بطاقات عقارية عينية يدون فيها الحالة القانونية والوصفية للعقار تنشأ بعد إيداع وثائق المسح لدى المحافظة العقارية، وكل تصرف يرد على العقار ويؤشر المحافظ العقاري به على البطاقة المنشأة وعلى الدفتر العقاري على السواء².

- التأشير على البطاقات العقارية: عند شهر أي وثيقة في المحافظة العقارية فإن ذلك يتطلب التأشير على البطاقات العقارية المعنية، حيث أن عملية التأشير تختلف باختلاف نوع البطاقة العقارية سواء كان إجراء أو قيادا. ويتم التأشير على البطاقات العقارية طبقا لنص المادتين (33 و 34) من المرسوم (63/76) حيث يجب أن يظهر تاريخ الشهر ومراجعته بالإضافة إلى البيانات التالية:

- 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 الإدارة الصادرة منها الوثيقة.
- الثمن الأساسي أو التقديري أو المعدل.

¹ - المادة 27 من الأمر رقم 74/75 السابق الذكر .

² - مجيد خلفوني : نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري ، المرجع السابق ، ص 126 .

• مبلغ الدين ومجموع الملحقات المضمونة.

أما عن كيفية التأشير فإنه لا بد أن يتم بكيفية واضحة، مقروءة، مختصرة، بالحبر الأسود الذي لا يمحي ما عدا التأشيريات المتعلقة بالتسجيلات التي تستفيد من نظام خاص بالتجديد فإنها تتم بالحبر الأحمر الذي لا يمحي¹.

مع ضرورة استعمال المختصرات الجارية في قيد المعلومات واستعمال الأختام والأرقام المؤرخة وتفادي الكشط أو المحو لما لهم من تأثير على المظهر الخارجي للبطاقة العقارية. يجب تسطر الخطوط بالمسطرة ومن أجل التفرقة ما بين التأشيريات والحقوق المقيدة على البطاقات العقارية. ألزم المشرع وضع خط بالحبر الأحمر تحت كل عملية إجراء جديدة على النحو الذي من شأنه أن تفقد عملية التأشير السابقة آثارها القانونية.²

أما فيما يتعلق الأمر بتسجيل رهن أو إمتياز يثقل عدة عقارات لاسيما على أثر التقسيم فإنه يؤشر على كل البطاقات المطابقة وتكتب في عمود الملاحظات.³ اتجاه التسجيل في كل بطاقة عبارة "مخصص مع عقارات أخرى".

أما إذا تعلق الأمر بعملية إشهار عقود أو شهادات موثقة بعد الوفاة، يثبت إنتقال الأملاك باسم الورثة أو الموصى لهم أو بالحصصة التي تعود لكل واحد منهم، في مثل هذه الحالات لا بد على العون المكلف بعملية التأشير أن يتقيد بما هو وارد في الشهادة التوثيقية المشهورة.⁴ أما إذا تعلق التأشير باسم عديم الأهلية فيجب أن يبين فيه نوع عدم الأهلية (القصر المنع) على البطاقة المؤشر عليها، وبمجرد انتهاء حالة عدم الأهلية فإن عديم الأهلية الذي أصبح ذا أهلية يمكنه الحصول على شطب البيانات الخاصة بعدم أهليته التي سبق تقييدها على البطاقة العقارية.⁵

ويلاحظ أن الأغلاط التي يمكن معاينتها في التأشيريات على البطاقات العقارية بعد تقديم السجل العقاري يمكن تصحيحها إما بمبادرة المحافظ العقاري، أو بمبادرة من مالك الدفتر العقاري (الحائز للسجل العقاري).

¹ - جمال بوشنافة : المرجع السابق ، ص 194 .

² - خالد رمول : المرجع السابق ، ص 116 .

³ - المادة 37 من المرسوم التنفيذي رقم 63/76 السابق الذكر .

⁴ - المادة : 39 من نفس المرسوم .

⁵ - المادة : 40 من نفس المرسوم .

وفي كل الحالات فإن التأشير الأولي تبقى على حالها والتصحيحات مسجلة بتاريخها مع احتفاظ التأشير الخاطئة بصورتها الحقيقية على البطاقات العقارية.¹ وعندما يتعلق الإجراء بعقار ممسوح فالمحافظ العقاري يقوم بالتأشير على الدفتر العقاري وضبطه بنفس طريقة التأشير على البطاقة العقارية. والدفتر العقاري يعتبر المرآة العاكسة للبطاقة العقارية.

المطلب الثاني : الإيداع الغير قانوني وسلطة المحافظ في رفضه

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

أما إذا لم يستوفي السند الشروط المطلوبة، تعين على المحافظ العقاري رفض إيداعه بعد فحصه لمجمل الوثائق الخاضعة للإشهار العقاري والأوراق المرفقة لها، مع تبيان وجه النقص والخلل فيها.

وقد يقوم المحافظ العقاري برفض الإجراء، بعد قبوله 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.⁴

¹ - المادة 33 فقرة 03 و 04 من المرسوم التنفيذي رقم 63/76 السابق الذكر .

² - مجيد خلفوني : المحافظ العقارية كآلية للحفظ العقاري في التشريع الجزائري ، المرجع السابق ، ص 128 .

³ - جمال بوشنافة : المرجع السابق ، ص 205 .

⁴ - خالد رمول : المرجع السابق ، ص 128 .

الفرع الأول : رفض الإيداع

المحافظ العقاري مطالب خلال مدة : 15 يوم من تاريخ الإيداع تبليغ الموقع على التصديق ما ظهر له من نقص البيانات أو عدم إظهار المحررات المرتكز عليها في عملية التصرف. وهذا لا يكون إلا بعد قيامه بمراقبة سريعة ودقيقة للوثيقة المودعة.¹ إن رفض الإيداع 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 الإيداع الجزئي وهي.

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

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

إذا كانت الوثيقة المودعة تتضمن امتيازات أو رهونا، أو نسخة من التتبيه المساوي للحجز، وتتضمن في نفس الوقت خلافات في التعيين الخاص بالعقارات المرتب عليها بعض الحقوق أو الحجز، فإن الإجراء يقبل بالنسبة للعقار الذي يكون تعيينه مطابقا للشروط القانونية أما حالة الرفض فإنها تطبق على العقارات التي يكون تعيينها ناقص². هذا عن حالة الرفض الجزئي أما عن حالة الرفض الكلي سوف يتم دراسة أسباب رفض الإيداع وكذلك كفيات رفض الإيداع.

أولا: أسباب رفض الإيداع:

تختلف أسباب رفض الإيداع منها ما هو متعلق بغياب أحد الوثائق أو البيانات المطلوبة في عقود الوثائق المودعة، ومنها ما هو متعلق بنقص أو خطأ في تعيين الأطراف

¹ - فاطمة الزهراء دريلو : مذكرة ماجستير سابقة ، ص 98 .

² - المادة 106 من المرسوم التنفيذي رقم 63/76 السابق الذكر .

والعقارات¹. هذه الأسباب تم تحديدها في المادة 100 من المرسوم التنفيذي رقم 63/76 ويمكن إجمالها في النقاط التالية:

- عدم تقديم للمحافظ العقاري الدفتر العائلي.
- عدم تقديم مستخرج عن مسح الأراضي وفي حالة تغيير حدود الملكية وثائق القياس هاتين الوثيقتين تطلبان إذا تعلق الأمر بعقارات واقعة في منطقة ممسوحة، ويعتبر مماثلاً بحالة عدم تقديم مستخرج لمسح الأراضي السهر على هذا الأخير بذكر واحد من العقارات المذكورة في الوثيقة المودعة أو تقديم مستخرج يرجع تاريخه إلى أكثر من ستة أشهر.²
- عندما يكون التصديق على هوية الأطراف وعند الاقتضاء على الشرط لم يتم ولم يثبت ضمن الشروط المنصوص عليها في المواد 62 إلى 65 والمادتين 102 و 103 من المرسوم رقم 63/76 .
- عندما تكون أي وثيقة من الواجب تسليمها إلى المحافظ العقاري لم تقدم له أو لأجل قبول الإيداع.
- عندما يكون تعيين العقارات لا يستجيب لأحكام المادة (66) من المرسوم 63/76.
- عندما تكون الجداول المودعة من أجل قيد الرهون والامتيازات لا تحتوي على البيانات المطلوبة والمحددة في المواد من 93 إلى 95 و 98 من المرسوم رقم 63/76 أو تكون غير محررة على النماذج الخاصة بذلك.
- عندما تظهر الصورة الرسمية أو النسخ المودعة قصد إجراء الشهر بأن 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 والمتعلقة بكيفيات وأشكال إعداد الجداول الوصفية للتقسيم والبيانات المطلوبة فيه في التصرفات الواقعة على عقار مبني على سبيل الملكية المشتركة.³

¹ - منى تموح : مذكرة ماجستير سابقة ، ص 47 .

² - جمال بوشنافة : المرجع السابق ، ص 206 .

³ - المادة 100 من المرسوم التنفيذي رقم 63/76 السابق الذكر .

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

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

ثانياً: كيفية 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 يوماً من تاريخ الإيداع¹.

فإذا قام محرر العقد بتدارك الخطأ الذي أبلغه به المحافظ العقاري والذي كان سبباً للرفض وتأكد ذلك التصحيح للمحافظ العقاري، قام بقبول الإيداع وتنفيذ إجراء الشهر، إن رأى محرر العقد أن المحافظ العقاري مخطئ في قراره فإن القانون قد منح له مهلة شهرين للطعن في قرار المحافظ العقاري أمام القضاء.²

الفرع الثاني : رفض إجراء الإشهار

رفض الإجراء يتطلب مراقبة دقيقة وفحصاً معمقاً للوثيقة التي تم قبول إيداعها مع ضرورة مقارنتها بالبيانات المقيدة على مجموعة البطاقات العقارية.³ فإن تبين من خلال ذلك وجود خلل أو نقص في الوثائق المقبولة، يمكن للمحافظ العقاري إصدار قرار برفض الإجراء يبلغه إلى الموقع على التصديق وعليه سنتناول في هذا الفرع أسباب رفض الإجراء وكيفية رفضه.

¹ - خالد رمول : المرجع السابق ، ص 132 .

² - جمال بوشنافة : المرجع السابق ، ص 201 .

³ - جمال بوشنافة : نفس المرجع ، ص 208 .

أولاً: أسباب رفض إجراء الإشهار :

- إن أسباب رفض الإجراء تعد من الضمانات القانونية.¹ التي سنها المشرع حماية للمتعاملين وقد نص عليها في المادة 101 من المرسوم التنفيذي رقم 63/76 وهي :
- عندما تكون الوثائق المودعة والأوراق المرفقة غير متطابقة وغير متوافقة.
 - عندما تكون مراجع الإجراء السابق والخاصة بالوثائق وجدول قيد الرهون والامتيازات غير متطابقة مع الوثائق المودعة قصد الشهر.
 - عندما يكون تعيين الأطراف والعقارات أو الشرط الشخصي كما هو محدد في المادة (65) من المرسوم رقم 63/76 غير متطابق مع البيانات المقيدة على البطاقة العقارية.
 - عندما يكون التحقيق المنجز بموجب المادة 104 من المرسوم رقم 63/76 يكشف بأن الحق غير قابل للتصرف.
 - عندما يظهر وقت التأشير على الإجراء لأن الإيداع كان من الواجب رفضه.
 - عندما يكون موضوع العقد أو المحرر المراد شهره غير مشروع ومخالف للنظام العام.

ثانياً: كيفية رفض إجراء الإشهار :

قبل إجراء الإشهار العقاري يتولى المحافظ مع أعاونيه تفحص مدى صحة الوثائق المقدمة من أجل الإشهار ويبلغ المعنيين بالأمر خلال أجل (15يوما) من تاريخ الإيداع بالعيب الموجود المكشف على الوثائق للقيام بتصحيحها أو استكمال النقص أو إيداع الوثائق التعديلية، ويؤشر على البطاقة العقارية بعبارة (إجراء قيد الانتظار).²

بعد إتمام الوثائق يؤشر على هذه البطاقة العقارية التي تحمل الإجراء قيد الانتظار بالإجراء النهائي ويكون له أثر رجعي إلى تاريخ الإيداع من أجل الترتيب في سجل الإيداع، وإذا لم يقم المودع للوثائق خلال أجل (15يوما) الممنوحة للتسوية ابتداءً من تاريخ التبليغ بإصلاح العيب أو إيداع الوثائق التعديلية، فإن المحافظ العقاري يرفض إجراء الشهر العقاري ويكتب عبارة الرفض في العمود المتخصص للملاحظات في سجل الإيداع و يوضح فيها تاريخ قرار الرفض والنص الذي يبرر القرار.³

¹ - خالد رمول : المرجع السابق ، ص 133 .

² - مجيد خلفوني : نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري ، المرجع السابق ، ص 131 .

³ - المادة 107 من المرسوم التنفيذي رقم 63/76 السابق الذكر .

أما إذا تعلق الأمر بتصحيح الأخطاء الواردة في وثيقة تم إشهارها فيتم إيداع وثيقة جديدة معدة ضمن الأشكال القانونية ترمي إلى تعديل الوثيقة التي تم إشهارها والمشوبة بالأخطاء، ويؤشر بذلك في البطاقة العقارية، وفي دفتر العقاري قصد الإشارة إلى التعديلات الحاصلة ، وفي حالة عدم إيداع هذه الوثائق التعديلية يبلغ المحافظ قرار رفض عملية الإشهار العقاري للإجراء الجديد فيما يخص الحق المشار إليه في الوثيقة الخاطئة وذلك عندما يكشف المحافظ العقاري خطأ في وثيقة تم إشهارها، فإنه يعلم الموقع على شهادة الهوية بهذا الخطأ ويعلمه بأنه في حالة عدم تعديله فإنه لا يتم تنفيذ أي إجراء لكن ذلك لا يعيق إشهار عقد محرر أو قرار قضائي نطق به بدون مساعدة صاحب الحق أو ضده.¹

¹ - المادة 109 من المرسوم التنفيذي رقم 63/76 السابق الذكر .

المبحث الثالث : الطعن في قرارات المحافظ العقاري

بما أن قرارات المحافظ العقاري تختلف من قرار إلى آخر فهناك قرارات تصدر بمناسبة معالجة الترقيعات العقارية وهناك قرارات تصدر بمناسبة فحص السندات الخاضعة للشهر العقاري، لذلك فإن إجراءات الطعن تختلف حسب كل حالة. وأوجب المشرع على المحافظ العقاري تبليغ قراراته إلى الأطراف حتى يتمكن هؤلاء من الطعن فيها أمام القضاء المختص، وسوف نتناول هذا المبحث في:

المطلب الأول : الطعن في قرارات المحافظ العقاري الخاصة بالترقيم العقاري

رغم صدور أعمال الترقيم العقاري (المؤقت والنهائي) من جهة إدارية واحدة وهي المحافظة العقارية إلا أن الطعن فيها يختلف ويتراوح بين جهتين قضائيتين مختلفتين هما: القضاء الإداري وجهة القضاء العادي .

الفرع الأول : الطعن في الترقيم المؤقت

بعد الترقيم المؤقت للعقارات بفتح سجل خلال الفترة المحددة في أحكام المادة 13 و14 من المرسوم التنفيذي 63/76 أي خلال مدة أربعة (04) أشهر ومدة (02) سنتين للترقيم المؤقت لتسجيل أي اعتراضات مخصصة لهذا الغرض حتى يتمكن المعنيون من تسجيل اعتراضاتهم حول الترقيم المؤقت عملا بنص المادة: 14 من ذات المرسوم التنفيذي 63/76 .

تبلغ هذه الاحتجاجات إلى المحافظ العقاري وإلى الخصم وفقا لنص المادة 02/14 من المرسوم التنفيذي 63/76 ثم يقوم المحافظ العقاري بإجراء مصالحة بين الأطراف وتحضير محضر المصلحة في حالة توصله إلى التوفيق بينهم ويكون للاتفاقات المدرجة في المحضر قوة إلزام خاص وبذلك فلا يمكن التراجع عن هذه الاتفاقات.

وفي حالة عدم توصل المحافظ العقاري إلى التوفيق بين الأطراف المتنازعة يحرر محضر بعدم المصالحة ويبلغه إلى الأطراف وفقا لنص 03/15 من المرسوم التنفيذي رقم 63/76 ويمنح مدة ستة (06) أشهر من التبليغ للأطراف لرفع دعوى قضائية أمام الجهات القضائية المختصة وفقا لنص المادة 04/15 من نفس المرسوم.

لم يحدد المرسوم الجهة القضائية المختصة، هل هي القضاء العادي أم القضاء الإداري، الشيء الذي كان محل جدل إلى غاية صدور قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجديد، إذ كان الاختصاص القضائي يسند إلى القضاء العادي وليس القضاء الإداري لأن أطراف الدعوى هم أشخاص القانون الخاص، وترفع الدعوى من المعارض على الترقيم ضد الشخص الذي رقم العقار ترقيميا باسمه وليس بين المعارض والمحافظ العقاري¹.

المحكمة المختصة محليا هي المحكمة التي يقع العقار في دائرة اختصاصها وهو الحكم الذي كرسه المادة 516 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية والتي جاء فيها: "ينظر القسم العقاري في المنازعات المتعلقة بالترقيم المؤقت في السجل العقاري القائمة بين الأشخاص الخاضعين للقانون الخاص"، وعليه فإذا تعلقت المنازعة في الترقيم المؤقت بين أشخاص القانون الخاص يكون الاختصاص للقضاء العادي وإذا تعلقت بأحد أشخاص القانون العام فيؤول الاختصاص للقضاء الإداري.

الفرع الثاني : الطعن في الترقيم النهائي

جاء في نص المادة 16 من المرسوم التنفيذي رقم 63/76 بأنه لا يمكن إعادة النظر في الحقوق الناتجة عن الترقيم النهائي الذي تم بموجب المواد 12 و13 و14 من المرسوم التنفيذي 63/76 إلا عن طريق القضاء ويتعلق الأمر إذن بالترقيم النهائي الذي يقوم به المحافظ العقاري لعقارات يحوز أصحابها سندات ملكية أو وثائق مقبولة طبقا للتشريع المعمول به لإثبات حق الملكية، وكذا بالنسبة للعقارات المرقمة ترقيميا مؤقتا لمدة أربعة (04) أشهر ولمدة سنتين بعد فوات الأجل المذكور دون تسجيل أي اعتراض ضد الترقيم المؤقت والذي أصبح بذلك ترقيميا نهائيا، وهو الترقيم الذي لا يجوز إعادة النظر فيه إلا عن طريق القضاء.

إن المادة 16 من المرسوم التنفيذي 63/76 اكتفت بالذكر بأن إعادة النظر في الترقيم النهائي يكون عن طريق القضاء دون تحديد الجهة القضائية المختصة، هل هي القضاء العادي أم القضاء الإداري؟

¹ - لبيض ليلي : رسالة دكتوراه في العلوم القانونية ، منازعات الشهر العقاري في التشريع الجزائري ، كلية الحقوق والعلوم السياسية ، جامعة محمد خيضر ، بسكرة ، 2011-2012 ، ص 120 ، 121 .

إن غموض النص أدى إلى تدخل الاجتهاد القضائي لتحديد الجهة المختصة بالقول بأن يؤول الاختصاص للقضاء الإداري لأن الترقيم النهائي هو قرار إداري يؤول الاختصاص للنظر فيه للقضاء الإداري وليس القضاء العادي هذا من جهة¹ ، ومن جهة أخرى فإن الدعوى الرامية إلى إلغاء الترقيم النهائي ترفع ضد وزير المالية ممثلاً من قبل السيد المدير الولائي للحفظ العقاري المختص إقليمياً لأن الترقيم النهائي ليس جعل الحقوق المشهورة نافذة في حق الغير وإنما يجعلها بذلك سند للملكية والترقيم النهائي يضيف القوة الإثباتية للعقد الرسمي وفقاً لنص المادة 324 مكرر (05) من القانون المدني ولا يمكن إعادة النظر فيه إلا عن طريق القضاء² .

إن الترقيم النهائي الصادر من المحافظ العقاري ينتج عنه إعداد الدفتر العقاري الذي نصت عليه المادة 19 من الأمر 74/75 والتي جاء فيها: "تسجل جميع الحقوق الموجودة على عقار ما وقت الإشهار في السجل العقاري والدفتر العقاري الذي يشكل سنداً للملكية". يعد الدفتر العقاري شهادة ميلاد العقار ولقد كرست المحكمة العليا ذلك في عدة اجتهادات منها: القرار رقم 197920 المؤرخ في 2000/06/08 ، والذي جاء فيه: "أن الدفاتر العقارية الموضوعة على أساس مجموعة البطاقة العقارية البلدية ومسح الأراضي المحدث تشكل المنطلق الوحيد لإقامة البنية في نشأة الملكية العقارية، وفي قضية الحال لما اعتبر قضاة المجلس أن الدفتر العقاري المستظهر به لا يعتبر سنداً لإثبات الملكية يكونون قد خالفوا القانون³ .

المطلب الثاني : الطعن في قرارات رفض الإيداع ورفض إجراء الإشهار

أمام احتمالات تعسف المحافظ العقاري لدى إعماله لسلطاته الرقابية برفض الإيداع والإجراء والشهر فتح المشرع للمتضررين من ذلك باب المنازعة عن طريق الطعن في قرارات المحافظ العقاري للمطالبة بإلغائها .

¹ - لبيض ليلي : رسالة دكتوراة سابقة ، ص 121 و 122 .

² - بشير العتروس : المقال السابق ، ص 22 .

³ - لبيض ليلي : رسالة دكتوراة سابقة ، ص 122 .

الفرع الأول : مراحل صدور قرارات رفض الإيداع ورفض إجراء الإشهار

يقوم المحافظ العقاري بعملية تفحص سريعة لمختلف الوثائق إذا لاحظ عدم صحة أو خلافات أو عدم إشهار سند المتصرف أو شهادة نقل الملكية عن طريق الوفاة فإنه لا يقوم بالتأشير على البطاقة العقارية و يبلغ المودع في أجل خمسة عشر يوما (15) من تاريخ الإيداع بواسطة الشخص الذي وقع على شهادة الهوية أسفل الصور أو النسخ أو الجداول ويؤشر في البطاقة العقارية بعبارة: "إجراء قيد الانتظار" وفقا لنص المادة 02/107 من المرسوم التنفيذي رقم 63/76 .

وقد أوردت المادة 03/107 احتمال عدم ورود تبليغ قرار المحافظ العقاري للموقع على شهادة الهوية شخصيا أو حالة رفض هذا الاعتراف بالتبليغ، وأوجدت سبلا لإعادة تبليغه بموجب رسالة موصى عليها مع الإشعار بالاستلام، ترسل إلى الموطن الذي أشار إليه الموقع المذكور في الوثيقة المودعة خلال أجل 15 يوم من تاريخ الإيداع.

يتم فتح أجل قدره 15 يوم يحسب من تاريخ التبليغ المباشر للمعني، أو تاريخ الإشعار المسلم له بموجب البريد المضمون أو من تاريخ رفضه للإشهار حسب الحالة، وهذا من أجل إتمام الوثيقة غير الصحيحة أو إيداع وثيقة تعديلية وفقا لنص المادة 04/107 من نفس المرسوم.

في جميع الحالات فإن البطاقة التي يجب أن يؤشر عليها بالإجراء النهائي هي البطاقة التي تحمل عبارة "إجراء قيد الانتظار"، والإجراء يأخذ رتبة ذات أثر رجعي من تاريخ الإيداع ويتم تثبيت تاريخ تنفيذه الفعلي عن طريق التسجيل من أجل الترتيب في سجل الإيداع.

إذا لم يتم الموقع على شهادة الهوية خلال أجل (15) يوما ابتداء من تاريخ التبليغ بإصلاح السهو أو إيداع الوثائق التعديلية، أو إذا كان قبل انقضاء هذا الأجل قد أخبر المحافظ العقاري عن رفضه أو عدم قدرته على القيام بذلك، فإن المحافظ العقاري يقوم برفض الإجراء مع التحفظات المنصوص عليها في نص المادة 106 من المرسوم التنفيذي 63/76 وتكتب عبارة الرفض من قبل المحافظ تجاه تسجيل الإيداع في سجل الإيداع في العمود المخصص (للملاحظات)، وعند الاقتضاء في البطاقة العقارية وفي الدفتر العقاري حسب نص المادة 06/107 من نفس المرسوم التنفيذي¹ .

¹ - لبيض ليلي : رسالة دكتوراة سابقة ، ص 128 و 129 .

وتكتب عبارة الرفض فيسجل الإيداع في العمود المخصص للملاحظات وكذا في البطاقة العقارية المخصص للملاحظات، وكذا في البطاقة العقارية، وكذا في دفتر العقاري ويبلغ قرار الرفض خلال 08 أيام من انقضاء الأجل المشار إليه في الفقرة السابقة وفقا لنص المادة 07/107 من المرسوم التنفيذي رقم 63/76.

يجب على المحافظ العقاري في جميع الحالات التي يرفض فيها الإيداع أو يرفض الإجراء تبليغ قراره إلى الموقع على الهوية وفقا لنص المادة (108) من نفس المرسوم التنفيذي كما يجب تسبب الرفض تسبباً قانونياً وفقاً لنص المادة (02/108) من المرسوم التنفيذي 63/76 ، ثم تبليغه إما مباشرة أو بواسطة رسالة موصى عليها مع الإشعار بالاستلام يوجه إلى الموطن المشار إليه في الوثيقة موضوع الرفض، ثم يتم إرجاع إحدى نسخ الوثيقة والأوراق المرفقة إلى الموقع لقاء مخالفة قانونية مع وضع تأشيرة المحافظ عليها مؤرخة وموقعة يوضح فيها تاريخ قرار الرفض، النص الذي يبرر الرفض.

الفرع الثاني : إجراءات الطعن في قرارات رفض الإيداع ورفض إجراء الإشهار

إن كل القرارات التي يصدرها المحافظ العقاري قابلة للطعن فيها أمام الجهات القضائية سواء تعلق الأمر بقرار رفض الإيداع أو برفض إجراء الشهر بعد إكماله إذا وجد خطأ في الوثائق محل الإشهار، وهذا استناداً إلى نص المادة 24 من الأمر رقم 74/75 التي جاء فيها: "تكون قرارات المحافظ العقاري قابلة للطعن أمام الجهات القضائية المختصة إقليمياً".

ترفع الدعوى القضائية ضد قرارات المحافظ العقاري خلال أجل حدده المادة 03/110 شهرين تحسب من تاريخ رفض الرسالة الموصى عليها أو تاريخ الاعتراف بالاستلام، إذا سلم للمعني شخصياً¹.

في حين أن نص المادة : 829 من القانون 09/08 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية تنص على تحديد مدة : 04 أشهر كأجل لطعن في القرارات الإدارية هذا التناقض يتطلب تعديل نص المادة : 110 من المرسوم التنفيذي 63/76 وتمديد أجل الطعن في

¹ - لبيض ليلي : نفس رسالة الدكتورة ، ص 130 .

قرارات المحافظ العقاري ، لتصبح 04 أشهر ، طالما أن قرارات المحافظ العقاري هي قرارات إدارية .

ترفع دعاوى الإلغاء ضد قرارات المحافظ العقاري القاضية برفض الإيداع أو الإجراء وتوجه الدعوى ضد مدير الحفظ العقاري بصفته ممثلاً لوزير المالية وفقاً لإجراءات التمثيل القضائي المشار إليها، أما في حالة صدور قرار رفض الإجراء النهائي بعد اكتشاف أنه تم إشهار الوثيقة خطأ فإن قرار الرفض النهائي الصادر عن المحافظ العقاري يبلغ إلى المدير الولائي، وهذا الأخير هو الذي يباشر دعوى إلغاء القرار الإداري استناداً لأحكام المادة (10) من المرسوم رقم 65/91 المؤرخ في 1991/03/02 والمذكرة رقم 4318 المؤرخة في 1998/03/27 التي تلزم المحافظين العقاريين بالإلغاء في الحين وبدون أي شرط لكل العقود المشهورة خرقاً للأحكام التشريعية والتنظيمية المعمول بها وإبلاغ المدير الولائي بهذا الإلغاء، ففي هذه الحالة يكون للمدير الولائي صفة التمثيل كمدع أمام الجهة القضائية للطعن في إلغاء الحقوق المشهورة كما يكون للمتضرر من قرار إلغاء الحق في رفع دعوى قضائية ضد هذا الأخير .

تنتهي المنازعة القضائية المنصبة حول الطعن بإلغاء قرارات المحافظ العقاري، بصور حكم نهائي يقضي إما بإلغاء قرار المحافظ العقاري أي مؤبداً لطلبات المدعي والذي يجب عليه استمرار عمليات الشهر التي سبق له رفضها بموجب قراره الذي ألغي من طرف القضاء، و إما برفض دعوى المدعي ومنه الإبقاء على قرار المحافظ العقاري وبذلك يصبح رفضه نهائياً، وهذا ما عبرت عنه المادة 03/112 من المرسوم التنفيذي رقم 63/76 بنصها إن الإجراء الشكلي المتنازع فيه حسب الحالة إما يحتفظ به أو يشطب عليه أو يرفض نهائياً، وإما ينفذ ضمن الشروط العادية بمجرد ما يكون القرار القضائي الخاص به قد حاز قوة الشيء المقضي فيه ، وبذلك فإن القضاء الإداري قد يبقى على قرار المحافظ العقاري أو يقدم على إلغائه ويكون قراره قابلاً للاستئناف أمام مجلس الدولة ويتم تنفيذ القرار الإداري القاضي بإلغاء بعد حيازة الحكم القضائي بإلغاء للقوة الشيء المقضي فيه أي بعد استنفاد طرق الطعن فيه العادية ، غير أن السؤال الذي يطرح هل يأخذ الإيداع أو الإجراء رتبته

الأولى التي تم قيده فيها أم رتبة جديدة ؟ وما مصير الإيداعات التي قيدت خلال الفترة التي استغرقها الفصل في النزاع القضائي الطويل الذي انتهى لصالح المودع بعد قبول دعواه¹ .
 لقد رأينا أنه إذا قبل المحافظ العقاري إيداع الوثائق موضوع الشهر فإنه يتم التأشير بالإيداع على سجل الإيداع على الفور من دون ترك بياض أو كتابة بين الأسطر، وفقا لنص المادة 43 من المرسوم التنفيذي رقم 63/76، والغرض من قيد الإيداع هو تحديد الأسبقية الخاصة بالنزاعات التي يكون اللجوء إليها ضروريا لحل مختلف المنازعات المثارة حول أسبقية القيد أو أفضليته.

كذلك عندما يلاحظ المحافظ العقاري عدم الصحة أو خلاقات أو عدم إشهار سند المتصرف، وشهادة نقل الملكية عن طريق الوفاة ، فإنه لا يقوم بالتأشير على البطاقة العقارية ، ويبلغ في أجل أقصاه 15 يوما من تاريخ الإيداع الشخصي الذي وقع شهادة الهوية ويؤشر على البطاقة العقارية بعبارة (إجراء قيد الانتظار) وفق المادة : 107 فقرة 02 من المرسوم التنفيذي : 63/76 .

في جميع الحالات فان البطاقة التي يجب أن يؤشر عليها بالإجراء النهائي هي البطاقة التي تحمل عبارة (إجراء قيد الانتظار) والإجراء يأخذ رتبة ذات اثر رجعي من تاريخ الإيداع وهذا ما أكدته المادة : 107 فقرة 05 من نفس المرسوم التنفيذي وعليه فإنه إذا قضت الجهة القضائية بإلغاء قرار الرفض فان استمرار عملية الشهر تستمر ويأخذ القيد رتبة من تاريخ الإيداع وبأثر رجعي .

إن القاعدة من الأثر الرجعي للقيد التي تسمح بأخذ مرتبة من تاريخ قيد بسجل الإيداع يصلح تطبيقها في حالة إلغاء قرار رفض الإجراء ، أما إذا كان القرار الملغى يتعلق برفض الإيداع ، فكيف يتم تطبيق قاعدة الأثر الرجعي ما دام أن الإيداع قد رفض أصلا وهو بذلك غير مقيد بسجل الإيداع ؟

هذه الحالة لم ترد ضمن أحكام الأمر رقم : 74/75 ولا المرسوم التنفيذي رقم 63/76 ، وهنا ليس للمودع الذي صدر ضده قرار برفض الإيداع أي حق في الاستفادة من أحكام الأثر الرجعي للقيد بعد قبول دعواه والقضاء بإلغاء قرار المحافظ العقاري القاضي

¹ - لبيض ليلي : رسالة دكتوراة سابقة ، ص 130 و 131 .

برفض الإيداع ، ولا يبقى أمامه سوى القيام بإيداع جديد يأخذ مرتبته من تاريخ قيده في سجل الإيداع بعد قبوله من طرف المحافظ العقاري¹ .

وإذا حصل وان قيد الغير حقوقه على ذات العقار أثناء فترة النزاع القضائي الذي انتهى لصالح المودع فليس لهذا الأخير الحق في منازعة الغير الذي أشهرت حقوقه ، ولا مزاحمته ولا التمسك بأسبقية قيده طالما أن قيده لم يكن محل تأشير بالبطاقة العقارية بعبارة (إجراء قيد الانتظار) ففي هذه الحالة لا يبقى أمام المودع إلا رفع دعوى التعويض ضد الدولة عن الخطأ الذي ارتكبه المحافظ العقاري ، بعد إثبات الضرر الذي أصابه والعلاقة السببية بينهما وهذا عملاً بأحكام المادة : 23 من الأمر رقم : 74/75 .

أما عن حقوق الغير الذي اكتسب حقوقاً على ذات العقار خلال فترة المنازعة القضائية، فإن حقوقهم تكون تالية في المرتبة التي أصبح فيها المودع بعد إلغاء قرار الرفض، والتي تعود إلى تاريخ إيداع وثائقه لدى المحافظة العقارية إعمالاً بقاعدة الأثر الرجعي للقيد الذي كان (إجراء قيد الانتظار)² .

¹ - لبيض ليلي : رسالة دكتوراه سابقة ، ص 131 .

² - لبيض ليلي : نفس رسالة الدكتوراه، ص 131 .

الخطامسة

لقد أوكل المشرع الجزائري مهمة الإشراف على عمليات الشهر العقاري إلى هيئة عمومية إدارية خاضعة لوصاية وزير المالية، تسمى بالمحافظة العقارية التي أنشأت بموجب نص المادة 20 من الأمر : 74/75 المؤرخ في 12/11/1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي وتأسيس السجل العقاري ، ويسيرها موظف عمومي يسمى بالمحافظ العقاري الذي يفحص التصرفات فحصا دقيقا قبل شهرها حيث يقوم بمراقبة وفحص العقود المراد شهرها، وكذا النظر في شرعية المعاملات سواء بالنسبة للأشخاص أو بالنسبة للعقارات، فأشرف المحافظة العقارية على عملية الشهر العقاري توكل لهذه الأخيرة مهمة تطبيق قواعد الحفظ العقاري وكذا السهر على تطبيق واحترام الشروط القانونية الواجب توفرها في المستندات الخاضعة لشهر العقاري، من أجل الاحتجاج بها في مواجهة الأطراف وكذا الغير ، لان الشهر العقاري يعتبر مجموعة من الإجراءات التي تهدف إلى تحقيق الثقة اللازمة في التعاملات العقارية بما يضمن استقرارها واستمراريتها لذلك اوجب المشرع الجزائري قاعدتي نظما بهما الشهر العقاري تتمثلان في قاعدة الرسمية، فحسب نص المادة : 324 مكرر من القانون المدني " إذ تثبت صفة الرسمية لمختلف المحررات التي يتم إعدادها من طرف موظف عام، أو ضابط عمومي ، أو شخص مكلف بخدمة عامة " .

وتأتي في المرتبة الثانية قاعدة الأثر النسبي، أو ما يطلق عليها بقاعدة الشهر المسبق وذلك من اجل ضمان استمرارية سلسلة نقل الحقوق العقارية ومنع وجود سلسلة موازية لها مخالفة لهذه القاعدة ، لكن هذه القاعدة لا يمكن إعمالها دوما ، بل أورد عليها المشرع الجزائري بعض الاستثناءات وذلك من اجل ضمان حقوق الأفراد وكذا تسوية الوضعية القانونية للحائزين بصفة قانونية وهذا ما تم التطرق إليه سابقا .

كما أن السندات الرسمية الخاضعة للشهر العقاري، هي السندات التوثيقية سواء تعلقت بشهر الحقوق العينية الأصلية (سواء كانت بتطابق الإرادتين أو بالإرادة المنفردة) أو الحقوق العينية التبعية ، وكذا السندات الإدارية والسندات القضائية ، كما أن هناك بعض النصوص القانونية التي نصت على شهر بعض المحررات مثل قانون الإجراءات المدنية والإدارية، والمرسوم التنفيذي رقم : (63/76) اللذان نصا على شهر الدعاوى القضائية الناطقة بإلغاء أو تعديل أو إبطال أو فسخ حقوق عينية عقارية مشهورة مسبقا ، كما أن قانون الإجراءات المدنية نص على شهر أوامر الحجز العقاري .

السندات الرسمية لا يمكن شهرها دون توفر شروط فيها سواء تعلقت هذه الشروط بالعقارات الممسوحة أو غير الممسوحة ، أو شروط متعلقة بالأشخاص سواء كانوا طبيعيين أو معنويين .

كما أن المحافظ العقاري يلعب دور كبير في شهر الوثائق المسحية المعدة من طرف الوكالة الوطنية لمسح الأراضي من تاريخ استلام هذه الوثائق إلى غاية إصدار الدفتر العقاري وتسليمه إلى صاحبه .

بالإضافة إلى دور المحافظ العقاري عند شهره لمختلف الوثائق الرسمية، فله سلطة قبول الإجراء وشهره، كما أن له سلطة رد الإجراء سواء برفض إيداعه أو رفض إجراء إشهاره وذلك إعمالاً للنصوص القانونية التي تحكم ذلك، وسلطة المحافظ العقاري في معالجة الترقيعات وكذا سلطته في رفض الإيداع وسلطته في رفض إجراء إشهار قد تشوبها تجاوزات، سواء كانت بقصد أو دون قصد وللمتضرر من ذلك حق اللجوء للقضاء من أجل إعادة النظر في قرارات المحافظ العقاري، سواء كانت أمام القضاء العادي أو القضاء الإداري .

من خلال دراستنا لهذا الموضوع استخلصنا بعض النتائج الهامة وكذا توصلنا، إلى جملة من الاقتراحات و التوصيات التي تهدف إلى تحسين عمل المحافظة العقارية :

1/ النتائج المتوصل إليها :

- المكلف بعملية الشهر العقاري للسندات الرسمية هي المحافظة العقارية التي تعمل تحت وصاية وزارة المالية ، واستحدثت هذه الهيئة بموجب المادة 20 من الأمر : 74/75 المؤرخ في 1975/11/12 المتضمن إعداد مسح الأراضي وتأسيس السجل العقاري .
- المحافظ العقاري يتمتع بصلاحيات واسعة أثناء شهره للسندات الرسمية فله سلطة شهرها كما له سلطة رفضها، سواء برفض إيداعها أو رفض إجراء إشهارها، وذلك إعمالاً للنصوص القانونية التي تحكم كل حالة على حدى ، كما أن المحافظ العقاري المكلف الوحيد باستلام ومعالجة وترقيم وشهر الوثائق المسحية وبالتالي ، إنشاء السجل العقاري الذي يخلص إلى إعداد الدفتر العقاري وتسليمه إلى أصحاب الشأن .
- قرارات المحافظ العقاري غير محصنة من الطعن فيها إذا تعسف أو تجاوز الأطر القانونية في معالجة الترقيعات، أو أثناء شهره للمستندات ، فالمشرع الجزائري ، أعطى الحق للأفراد

المتضررين من تلك القرارات إلى اللجوء إلى القضاء من اجل الطعن فيها والظعن يكون أمام القضاء الإداري كجهة أصلية، عندما يتعلق الأمر بإلغاء قراره لان هذا الأخير يعتبر قرار إداري ، كما أن الاختصاص قد يؤول إلى القضاء العادي و عند الطعن في محضر عدم الصلح المحرر من قبل المحافظ العقاري بين الأشخاص الطبيعيين

2/ التوصيات المقترحة :

- ضرورة إصدار قانون جديد يتضمن تأسيس السجل العقاري، لان المرسوم التنفيذي رقم (63/76) لم يعد يواكب التغيرات الاقتصادية و السياسية السائدة في الجزائر التي اتجهت إلى اقتصاد السوق .
- بما أن المهام المنوطة بالمحافظ العقاري هي مهام قانونية أكثر منها إدارية و تتضح من خلال الدور و المهام المسندة إليه ، وعليه نقترح أن يكون من يتولى هذا المنصب رجل قانون ، حائز شهادة ماجستير في القانون على الأقل ، كما يجب إخضاعه إلى دورات تكوينية تضمن تحسين المستوى، و كذا مواكبة النصوص التشريعية الجديدة، كما نقترح تحسين المستوى المعيشي لهذا الموظف، نظرا لحساسية و خطورة هذا المنصب .
- تفعيل نظام رقمنة وثائق المحافظات العقارية المحدث و تطويره أكثر، و هذا من اجل النهوض بعمل المحافظات العقارية ، وكذا من أجل الإسراع في عملية الشهر العقاري التي تعاني البطء .
- تعديل المادة 110 من المرسوم التنفيذي (63/76) بزيادة المدة الممنوحة لمحرر السند المرفوض من شهرين إلى أربعة أشهر، من اجل الطعن في قرارات المحافظ العقاري باعتبار أن قرار المحافظ العقاري قرار إداري ، و هذا تماشيا مع نص المادة 829 من القانون رقم 09/08 المتضمن قانون الإجراءات المدنية و الإدارية، و التي تنص على تحديد مدة أربعة أشهر كأجل للطعن في القرارات الإدارية .

قائمة المصادر والمراجع

قائمة المصادر والمراجع

أولاً : قائمة النصوص القانونية

01- الأوامر و القوانين :

1. الأمر 51/73 المؤرخ في 01/10/1973 يتضمن تعديل صلاحية وثائق الحالة المدنية الجريدة الرسمية ، العدد 81 ، المؤرخة في 09/10/1973 .
2. أمر رقم 26/74 المؤرخ في 20/02/1974 المتعلق بالاحتياجات العقارية البلدية الجريدة الرسمية ، العدد 19 ، المؤرخة في 05/03/1974 .
3. أمر رقم 58/75 المؤرخ في 26/09/1975 المتضمن القانون المدني ، الجريدة الرسمية ، العدد 78 ، المؤرخة في 30/01/1975 المعدل والمتمم .
4. الأمر رقم 74/75 المؤرخ في 12/11/1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري ، الجريدة الرسمية ، العدد 92 ، المؤرخة في 18/11/1975 المعدل والمتمم .
5. أمر رقم 105/76 المؤرخ في 09/12/1976 المتضمن قانون التسجيل ، الجريدة الرسمية ، العدد 81 ، المؤرخة في 18/12/1976 المعدل والمتمم .
6. الأمر 26/95 المؤرخ في 25/09/1995 يعدل ويتمم القانون 90-25 المؤرخ في 18/11/1990 المتضمن التوجيه العقاري ، الجريدة الرسمية ، العدد 55 ، المؤرخة في 27/09/1995 .
7. الأمر رقم 03/06 المؤرخ في 15/07/2006 المتضمن القانون الأساسي للوظيفة العمومية ، الجريدة الرسمية ، العدد 46 ، المؤرخة في 16/07/2006 .
8. القانون رقم 79-09 المؤرخ في 31/12/1979 يتضمن قانون المالية لسنة 1980 الجريدة الرسمية ، العدد 53 ، المؤرخة في 31/12/1979 .
9. قانون رقم 83/83 المؤرخ في 18/08/1983 المتعلق بحياسة الملكية العقارية الفلاحية ، الجريدة الرسمية ، العدد 34 ، المؤرخة في 16/08/1983 .
10. القانون 11/84 المؤرخ في 09/06/1984 المتضمن قانون الأسرة ، الجريدة الرسمية ، العدد 24 ، المؤرخة في 12/06/1984 المعدل والمتمم .
11. قانون 25/90 المؤرخ في 18/11/1990 المتضمن التوجيه العقاري ، الجريدة الرسمية ، العدد 49 ، المؤرخة في 18/11/1990 .

12. قانون 30/90 المؤرخ في 1990/12/01 المتضمن قانون الأملاك الوطنية الجريدة الرسمية ، العدد 52 ، المؤرخة في 1990/12/02 .
13. القانون رقم 10/91 المؤرخ في 1991/04/27 المتعلق بالأوقاف ، الجريدة الرسمية ، العدد 21 ، المؤرخة في 1991/05/08 المعدل والمتمم .
14. قانون رقم 11/91 المؤرخ في 1991/04/27 المتضمن نزع الملكية للمنفعة العمومية ، الجريدة الرسمية ، العدد 21 ، المؤرخة في 1991/05/08 .
15. القانون رقم 25/91 المؤرخ في 1991/12/16 المتضمن قانون المالية لسنة 1992 ، الجريدة الرسمية ، العدد 65 ، المؤرخة في 1991/12/18 .
16. القانون رقم 02-97 المؤرخ في 1997/12/31 يتضمن قانون المالية لسنة 1998 ، الجريدة الرسمية ، العدد 89 ، المؤرخة في 1997/12/31 .
17. القانون رقم 12-98 المؤرخ في 1998/12/31 يتضمن قانون المالية لسنة 1999 ، الجريدة الرسمية ، العدد 98 ، المؤرخة في 1998/12/31 .
18. القانون رقم 11-99 المؤرخ في 1999/12/23 يتضمن قانون المالية لسنة 2000 ، الجريدة الرسمية ، العدد 92 ، المؤرخة في 1999/12/25 .
19. القانون رقم 22/03 المؤرخ في 2003/12/28 المتضمن قانون المالية لسنة 2004 ، الجريدة الرسمية ، العدد 83 ، المؤرخة في 2003/12/29 .
20. القانون رقم 01-21 المؤرخ في 2004/12/29 ، يتضمن قانون المالية لسنة 2005 ، الجريدة الرسمية ، العدد 85 ، المؤرخة في 2004/12/30 .
21. القانون 02/06 المؤرخ في 2006/02/20 يتضمن تنظيم مهنة التوثيق ، الجريدة الرسمية ، العدد 14 ، المؤرخة في 2006/03/18 .
22. قانون رقم 03/06 المؤرخ في 2006/02/20 المتضمن تنظيم مهنة المحضر القضائي ، الجريدة الرسمية ، العدد 14 ، المؤرخة في 2006/03/08 .
23. القانون رقم 02/07 المؤرخ في 2007/02/27 المتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية و تسليم سند الملكية عن طريق التحقيق العقاري ، الجريدة الرسمية ، العدد 15 ، المؤرخة في 2007/02/28 .
24. القانون رقم 12-07 المؤرخ في 2007/12/30 يتضمن قانون المالية لسنة 2008 ، الجريدة الرسمية ، العدد 82 ، المؤرخة في 2007/12/31 .

25. القانون رقم 09/08 المؤرخ في 25/02/2008 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية ، الجريدة الرسمية ، العدد 21 ، المؤرخة في 23/04/2008 .
26. القانون رقم 14/08 المؤرخ في 20/07/2008 يعدل ويتم القانون رقم 30/90 المؤرخ في 01/12/1990 المتضمن قانون الأملاك الوطنية ، الجريدة الرسمية العدد 44 ، المؤرخة في 03/09/2008 .
27. القانون رقم 10-13 المؤرخ في 29/12/2010 يتضمن قانون المالية لسنة 2011 ، الجريدة الرسمية ، العدد 80 ، المؤرخة في 30/12/2010 .
28. قانون رقم 07/12 المؤرخ في 21/02/2012 المتضمن قانون الولاية ، الجريدة الرسمية ، العدد 12 ، المؤرخة في 29/02/2012 .
29. القانون رقم 08/14 المؤرخ في 09/08/2014 يعدل ويتم الأمر رقم 20/70 المؤرخ في 19/02/1970 المتعلق بالحالة المدنية ، الجريدة الرسمية ، العدد 49 المؤرخة في 20/09/2014 .
30. القانون رقم 10-14 المؤرخ في 30/12/2014 يتضمن قانون المالية لسنة 2015 ، الجريدة الرسمية ، العدد 78 ، المؤرخة في 30/12/2014 .

02/ المراسيم الرئاسية :

1. المرسوم رقم 352/83 المؤرخ في 21/05/1983 المتضمن إجراءات التقادم المكسب و إعداد عقد الشهرة المتضمن الاعتراف بالملكية ، الجريدة الرسمية ، العدد 21 المؤرخة في 04/05/1983 .
2. المرسوم التنظيمي رقم 212/85 المؤرخ في 18/08/1985 يحدد شروط تسوية أوضاع الذين يشغلون أراضي عمومية أو خصوصية كانت محل عقود أو مباني غير مطابقة للقواعد المعمول بها ، الجريدة الرسمية ، العدد 34 ، المؤرخة في 14/09/1985 .
3. المرسوم رقم 65/91 المؤرخ في 02/03/1991 المتضمن تنظيم المصالح الخارجية لأملاك الدولة و الحفظ العقاري ، الجريدة الرسمية ، العدد 10 ، المؤرخة في 06/03/1991 .

03/ المراسيم التنفيذية :

1. المرسوم التنفيذي رقم 63/76 المؤرخ في 25/03/1976 المتعلق بتأسيس السجل العقاري ، الجريدة الرسمية ، العدد 30 ، المؤرخة في 13/04/1976 .
2. المرسوم التنفيذي رقم 210/80 المؤرخ في 13/09/1980 يعدل ويتم المواد 15 و 18 و 89 من المرسوم التنفيذي رقم 63/76 المؤرخ في 25/03/1976 المتعلق بتأسيس السجل العقاري، الجريدة الرسمية، العدد 38 ، المؤرخة في 16/09/1980 .
3. المرسوم التنفيذي رقم 231/90 المؤرخ في 28/07/1990 ، يتضمن القانون الأساسي الخاص الذي يطبق على موظفي كتابات الضبط للجهات القضائية ، الجريدة الرسمية العدد 32 ، المؤرخة في 01/09/1990 .
4. المرسوم التنفيذي رقم 254/91 المؤرخ في 27/07/1991 يحدد كفاءات إعداد شهادة الحيازة و تسليمها ، الجريدة الرسمية ، العدد 46 ، المؤرخة في 31/01/1991 .
5. المرسوم التنفيذي رقم 123/93 المؤرخ في 19/05/1993 يعدل ويتم المرسوم التنفيذي رقم 63/76 المؤرخ في 25/03/1976 المتعلق بتأسيس السجل العقاري الجريدة الرسمية ، العدد 34 ، المؤرخة في 23/05/1993 .
6. المرسوم التنفيذي رقم 147/08 المؤرخ في 19/05/2008 المتعلق بعمليات التحقيق العقاري و تسليم سندات الملكية ، الجريدة الرسمية ، العدد 26 ، المؤرخة في 25/05/2008 .
7. المرسوم التنفيذي رقم 427/12 المؤرخ في 16/12/2012 يحدد شروط إدارة و تسيير الأملاك العمومية الخاصة التابعة للدولة ، الجريدة الرسمية ، العدد 69 ، المؤرخة في 19/12/2012 .

04/ القرارات :

1. قرار وزاري مؤرخ في 27 ماي 1976 ، يتعلق بالبطاقات العقارية المستعملة من قبل المحافظات العقارية ، الجريدة الرسمية، العدد 20 ، المؤرخة في 09 مارس 1977 .
2. قرار وزاري مؤرخ في 27 ماي 1976 ، يتعلق بنموذج البطاقات الشخصية المستعملة من قبل المحافظات العقارية الجريدة الرسمية ، العدد 20 ، المؤرخة في 09 مارس 1977 .
3. القرار الوزاري المؤرخ في 27/05/1976 المتضمن تحديد نموذج دفتر العقاري الجريدة الرسمية ، العدد 20 ، المؤرخة في 09/03/1977 .

4. قرار وزاري مشترك مؤرخ في 07 مارس 1977 يتضمن تحديد شروط إعداد نسخ من سجلات الإيداع التي يمسكها المحافظون العقاريون والمحافضة عليها ، الجريدة الرسمية ، العدد 36 ، المؤرخة في 1977/05/04 .

05/ التعليمات :

1. المذكرة رقم 4123 المؤرخة في 14/10/1991 الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية بعنوان إعداد شهادات الحياة .
2. مذكرة رقم 689 المؤرخة في 12/02/1995 الصادرة عن مديرية أملاك الدولة المتضمنة يوم دراسي حول الإشهار العقاري ، وزارة المالية ، مجموعة المذكرات و التعليمات و المناشير الخاصة لأموال الدولة و الحفظ العقاري ، 1990 - 1995 .
3. التعليمات التقنية رقم 16 المتعلقة بسير عمليات مسح الأراضي و التقييم العقاري تعليمات صادرة عن وزارة المالية (المديرية العامة للأموال الوطنية و العقارية) إلى مدراء أملاك الدولة لكل الولايات ، 1998 .
4. مطبوعة التكوين في المهام الرئيسية للمديرية العامة للأموال الوطنية " تقنيات حفظ مسح الأراضي " كتيب في التخصص ، أبريل 2007 .
5. مذكرة رقم 7285 المؤرخة في 15/07/2014 الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية المتضمنة كيفية معالجة حالة غياب المعارض أو المعارض ضده أثناء جلسة الصلح ، وزارة المالية ، مجموعة النصوص - تعليمات - منشورات - مذكرات - خاصة بأموال الدولة و الحفظ العقاري ، سنة 2014 .

ثانيا/ قائمة المراجع العلمية :

01/ المؤلفات :

1. جمال بوشنافة ، شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري ، دار الخلدونية الجزائر طبعة 2006 .
2. د/ خالد رمول ، أ دوة آسيا : الإطار القانوني و التنظيمي لتسجيل العقارات في التشريع الجزائري ، دار هومة ، الجزائر ، 2008 .
3. خالد رمول ، المحافظة العقارية كآلية للحفظ العقاري في التشريع الجزائري ، قصر الكتاب ، الجزائر ، 2001 .

4. سماعين شامة : النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري ، دون طبعة ، دار هومة للطباعة و النشر ، الجزائر ، 2002 .
5. عبد الحفيظ بن عبيدة : إثبات الملكية العقارية و الحقوق العينية العقارية في التشريع الجزائري ، دار هومة ، الجزائر ، 2003 .
6. د/ عبد الحميد الشواربي : إجراءات الشهر العقاري في ضوء القضاء و الفقه ، منشأة المعارف ، الإسكندرية ، مصر ، طبعة 1999 .
7. عبد السلام ذيب : قانون الإجراءات الإدارية و المدنية (ترجمة للمحكمة العادلة) - EDITOON ENAG - وزارة العدل ، الجزائر ، 2009 .
8. عبد العزيز محمودي و عيسى حاج علي : إجراءات تفعيل الحياة العقارية كآلية لتسليم عقود الملكية في القانون الجزائري ، منشورات بغدادي ، الجزائر ، 2012 .
9. عمر حمدي باشا : نقل الملكية العقارية في التشريع الجزائري ، الطبعة الأولى ، دار العلوم للنشر و التوزيع ، الجزائر ، 2000 .
10. عمر حمدي باشا ، ليلي زروقي : المنازعات العقارية ، طبعة 11 ، دار هومة الجزائر 2009 .
11. عمر حمدي باشا : حماية الملكية العقارية الخاصة، دار هومة ، الجزائر، 2004 .
12. عمر حمدي باشا : آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة ، دار هومة ، الجزائر 2013 .
13. د/ عمار عوابدي : نظرية القرارات الإدارية بين علم الإدارة العامة و القانون الإداري ، دار هومة للطباعة و النشر ، الجزائر ، 2003 .
14. مجيد خلفوني : نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري ، الطبعة الأولى ، دار هومة ، الجزائر ، 2007 .
15. مجيد خلفوني : شهر التصرفات العقارية في العقاري الجزائري - مدعم بقرارات - الطبعة الأولى ، الجزء 01 ، الديوان الوطني للأشغال التربوية ، الجزائر ، 2004 .
16. د/ محمد صبري السعدي : شرح القانون المدني الجزائري - النظرية العامة للالتزامات-، الجزء 01، دار الهدى للطباعة و النشر، الجزائر، طبعة 1991 ، 1992 .
17. مدحت محمد الحسيني : إجراءات الشهر العقاري ، دار المطبعة الجامعية الإسكندرية ، 1999 .

18. يحيى بكوش : أدلة الإثبات في القانون المدني الجزائري والفقہ الإسلامي ، الشركة الوطنية للنشر والتوزيع ، الجزائر ، 1981 .

02/ الرسائل الجامعية :

1. اسمهان مزعاش : مذكرة ماجستير ، التجربة الجزائرية في مجال الشهر العقاري ، بن عكنون ، الجزائر ، 2005-2006 .
2. الهادي سليمي : مذكرة ماجستير ، إجراءات نقل الملكية العقارية في التشريع الجزائري ، جامعة العربي التبسي ، تبسة ، 2007-2008 .
3. بن عمار زهرة : مذكرة ماجستير ، دور المحافظة العقارية في نظام الشهر العقاري و منازعاته أمام القضاء الجزائري ، جامعة باجي مختار ، عنابة ، 2010-2011 .
4. ريم مراحي : مذكرة ماجستير ، دور المسح العقاري في إثبات الملكية العقارية في التشريع الجزائري ، المركز الجامعي تبسة ، 2007-2008 .
5. سماح ورتي : مذكرة ماجستير ، المسح العقاري و إشكالاته في الجزائر ، جامعة العربي التبسي ، تبسة ، 2006 .
6. عبد الغني بوزيتون : مذكرة ماجستير ، المسح العقاري في تثبيت الملكية العقارية في التشريع الجزائري ، جامعة الإخوة منتوري قسنطينة ، 2009 .
7. عبد الغني عبان : مذكرة ماجستير ، قواعد تنظيم الشهر العقاري في التشريع الجزائري جامعة العربي التبسي ، تبسة ، 2009-2010 .
8. فاطمة الزهراء دريلو : مذكرة ماجستير ، المحافظة العقارية كأداة قانونية للسياسة العقارية في الجزائر ، جامعة الإخوة منتوري ، قسنطينة ، 2008 .
9. ليلي لبيض : رسالة دكتوراه في العلوم القانونية ، منازعات الشهر العقاري في التشريع الجزائري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر ، بسكرة 2011-2012 .
10. منى تموح : مذكرة ماجستير ، النظام القانوني للمحافظة العقارية في التشريع الجزائري ، جامعة الجزائر ، الجزائر ، 2004 .

03/ المجالات القضائية

1. مجلة المحكمة العليا ، العدد الثاني ، الجزائر ، 1990 .
2. مجلة المحكمة العليا ، العدد الأول ، الجزائر ، 1992 .

3. مجلة المحكمة العليا ، العدد الثاني ، الجزائر ، 1990 .
4. مجلة المحكمة العليا ، العدد الأول ، الجزائر ، 2001 .

04/ المجلات و المقالات :

1. بشير العتروس (ترجمة عبد العزيز أمقران) : "الشهر العقاري في القانون الجزائري" مجلة المحكمة العليا ، الاجتهاد القضائي للغرفة العقارية ، الجزء الأول ، 2004 ص 15 إلى 41 .
2. أ.د/ جمال عبد الناصر مانع : "الاختصاص القضائي في إلغاء الدفتر العقاري في التشريع الجزائري" ، مجلة العلوم الاجتماعية و الإنسانية ، عناية ، دون ذكر السنة ص 07 إلى 34 .
3. مجيد خلفوني : "الدفتر العقاري" ، مجلة الموثق ، مجلة قانونية دورية ، العدد 08 الصادرة عن الغرفة الوطنية للموثقين ، 2002 ، ص 15 إلى 16 .
4. محمد بوركي : "الإشهار العقاري" ، مجلة الموثق ، العدد 03 ، الغرفة الوطنية للموثقين ، الجزائر ، 2001 .
5. محمد سباع : "التوثيق و العقود الرسمية" ، مجلة الموثق ، العدد 05 ، الغرفة الوطنية للموثقين ، الجزائر ، 1998 .

05 / المداخلات :

- محمد عيواج : الشروط الواجب توفرها في السندات الخاضعة للإشهار العقاري و الجزاءات المترتبة عن مخالفتها ، مداخلة مصالح الحفظ العقاري لولاية باتنة في اليوم الدراسي المنظم بمعية مصالح العدالة للمجلس القضائي بباتنة و الغرفة الجهوية للموثقين لناحية الشرق بتاريخ 2004/04/15 ، ورقة ، ص 01 إلى 24 .

ألفه ريس

الفهرس

رقم الصفحة	المحتوى
01	مقدمة
05	الفصل الأول: القواعد القانونية التي تنظم الشهر العقاري والسندات واجبة الشهر.
06	المبحث الأول : القواعد القانونية التي تنظم عملية الشهر العقاري .
06	المطلب الأول : قاعدة الرسمية .
06	الفرع الأول : مفهوم قاعدة الرسمية .
10	الفرع الثاني : مزايا قاعدة الرسمية .
11	المطلب الثاني : قاعدة الأثر النسبي (الشهر المسبق) .
12	الفرع الأول : مفهوم الشهر المسبق .
13	الفرع الثاني : الاستثناءات الواردة على قاعدة الشهر المسبق .
22	المبحث الثاني : السندات الرسمية واجبة الشهر .
22	المطلب الأول : السندات التوثيقية .
22	الفرع الأول : شهر الحقوق العينية الأصلية .
27	الفرع الثاني : شهر الحقوق العينية التبعية .
30	المطلب الثاني : السندات الإدارية .
30	الفرع الأول : العقود الإدارية .
32	الفرع الثاني : القرارات الإدارية .
35	الفرع الثالث : المحاضر المعدة من قبل مصالح مسح الأراضي الخاضعة للإشهار .
37	المطلب الثالث : الأحكام القضائية .
44	المبحث الثالث : البنود الواجب توفرها في السندات الخاضعة لعملية الشهر العقاري.
44	المطلب الأول : الشروط القانونية المتعلقة بالأطراف .
44	الفرع الأول : البيانات الخاصة بتعيين هوية الأطراف .
46	الفرع الثاني : التصديق على هوية الأطراف .
49	المطلب الثاني : الشروط القانونية المتعلقة بالعقارات .
49	الفرع الأول : الشروط المشتركة بالنسبة لتعيين كل العقارات .
51	الفرع الثاني : الشروط الخاصة في تعيين بعض العقارات .
54	الفصل الثاني : دور المحافظ العقاري في عملية الشهر العقاري .
55	المبحث الأول : دور المحافظ العقاري في شهر الوثائق المسحية .
55	المطلب الأول : الإيداع القانوني لوثائق المسح .

55	الفرع الأول : استلام وثائق المسح .
57	الفرع الثاني : معالجة وثائق المسح .
58	المطلب الثاني : ترقيم العقارات وإعداد السجلات .
58	الفرع الأول : ترقيم العقارات .
64	الفرع الثاني : إعداد السجلات .
69	المطلب الثالث : الآثار القانونية لشهر وثائق المسح العقاري .
69	الفرع الأول : مفهوم وبيانات الدفتر العقاري .
71	الفرع الثاني : إجراءات تسليم الدفتر العقاري وحجيته .
75	المبحث الثاني : دور المحافظ العقاري في شهر الوثائق الرسمية .
75	المطلب الأول: الإيداع القانوني ومدى تنفيذ إجراء الشهر في المحافظة العقارية.
75	الفرع الأول : الإيداع القانوني للوثائق الرسمية .
82	الفرع الثاني : تنفيذ إجراء الشهر .
84	المطلب الثاني : الإيداع الغير قانوني وسلطة المحافظ في رفضه .
85	الفرع الأول : رفض الإيداع .
87	الفرع الثاني : رفض إجراء الإشهار .
90	المبحث الثالث : الطعن في قرارات المحافظ العقاري .
90	المطلب الأول : الطعن في قرارات المحافظ العقاري الخاصة بالترقيم العقاري .
90	الفرع الأول : الطعن في الترقيم المؤقت .
91	الفرع الثاني : الطعن في الترقيم النهائي .
92	المطلب الثاني : الطعن في قرارات رفض الإيداع ورفض إجراء الإشهار .
93	الفرع الأول : مراحل صدور قرارات رفض الإيداع ورفض إجراء إشهار .
94	الفرع الثاني : إجراءات الطعن في قرارات رفض الإيداع و إجراء الإشهار .
98	الخاتمة
قائمة المصادر و المراجع	