

جامعة مولود معمري - تيزي وزو -  
كلية الحقوق والعلوم السياسية  
قسم الحقوق

## العقود التوثيقية الخاضعة للمشهر العقاري

مذكرة لنيل شهادة الماستر في القانون  
تخصص: قانون عقاري

تحت إشراف الأستاذة  
د/دحماني فريدة

إعداد الطالبة  
مدير تسعديت

### لجنة المناقشة:

- د/ نعار فتيحة، أستاذة محاضرة "أ"، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، ..... رئيسا

- د/دحماني فريدة، أستاذة محاضرة "ب"، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، ..... مشرفا ومقررا

- د/ قونان كهينة، أستاذة محاضرة "أ"، جامعة مولود معمري تيزي وزو، .....ممتحننا

السنة الجامعية: 2024-2025

## شكر و عرفان:

الحمد لله حمدا كثيرا طيبا مباركا فيه كما ينبغي لجلال وجهه وعظيم سلطانه أن  
وقفنا لإعداد هذا العمل، وصل اللهم وبارك على سيدنا مُحَمَّد وعلى آله وصحبه  
أجمعين.

يشرفنا أن نتقدم في اختتام هذا الجهد المتواضع بالشكر والعرفان والثناء الخالص  
إلى أستاذتنا "دحماني فريدة" على تفضلها وتواضعها للإشراف على هذه المذكرة .

## الإهداء :

إلى من وضع المولى - سبحانه وتعالى - الجنة تحت قدميها، ووقَّرها في كتابه العزيز...  
(أمي الحبيبة).

إلى خالد الذكر، الذي وفاته المنية ، وكان خير مثال لرب الأسرة،

والذي لم يتهاون يوم في توفير سبيل الخير والسعادة لي..

(أبي الموقر). رحمه الله وألأسكنخ فسيح جناته

إلى من أعتد عليهم في كل كبيرة وصغيرة..

(إخوتي وأخواتي).

إلى أصدقائي ومعارفي الذين أجلُّهم وأحترمهم..

إلى أساتذتي في كلية الحقوق

وإلى كل من ساهم في هذا العمل من قريب أو بعيد ولو بكلمة...شكرا لكم

## مقدمة

لقد أولى الإنسان منذ القدم اهتمامًا بالغًا بالأرض، باعتبارها مصدرًا للغذاء، ومكانًا للاستقرار، وأساسًا للثروة. ومع تطور الحياة الاجتماعية والاقتصادية، تحوّل التملك العقاري من شكل جماعي إلى فردي، مما أدى إلى ازدياد النزاعات حول الملكية، سواء بين الأفراد أو بين الدول. ومع هذا التحول، أصبحت الحاجة ملحة لتنظيم كيفية إثبات ونقل الحقوق العينية العقارية، فظهرت نظم قانونية تهدف إلى حماية الملكية العقارية وضمان استقرارها، من أبرزها العقود التوثيقية ونظام الشهر العقاري.

فالعقد التوثيقي هو الصيغة الرسمية التي تضمن وجود إرادة صحيحة ومعلنة من طرفي العقد، تُحرر من قبل موظف مختص يضفي على التصرف طابع الحجية القانونية. أما الشهر العقاري، فهو إجراء قانوني يهدف إلى إعلان التصرفات العقارية للغير عن طريق تسجيلها في سجلات عمومية. ويُعد النظام العقاري الجزائري من الأنظمة التي تبنت نظام الشهر العقاري العيني، الذي يركّز على العقار ذاته كوحدة قيد، ويمنح حماية أكبر للملكية ويُعزز استقرار المعاملات العقارية.

## أهداف البحث:

- يُراد من هذا البحث تحقيق مجموعة من الأهداف، من بينها:
- التعرف على أنواع العقود التوثيقية الخاضعة للشهر العقاري،
- التعرف على الإطار القانوني الذي ينظّم العقود التوثيقية في الجزائر، من حيث أركانها وشروطها وآثارها القانونية،
- تحليل نظام الشهر العقاري العيني المعتمد في التشريع الجزائري، وتبيان إجراءاته ومراحله القانونية،
- تحديد العلاقة بين التوثيق والشهر العقاري، وأثرهما في تحقيق الأمن العقاري.
- إبراز الإيجابيات والنقائص التي تعتري النظام العقاري في الجزائر، واقتراح توصيات من شأنها تطويره وتفعيله بشكل أفضل،

- الإسهام في توعية المتعاملين في المجال العقاري بضرورة احترام الإجراءات القانونية المتعلقة بالتوثيق والشهر، لتفادي النزاعات وضمان استقرار التصرفات العقارية.

### أهمية الموضوع:

تُعد الملكية العقارية من أهم الثروات التي يسعى الأفراد والدول إلى حمايتها وتحسينها قانونياً، نظراً لما تمثله من قيمة اقتصادية واجتماعية وإستراتيجية، ومن هذا المنطلق، تبرز أهمية دراسة العقود التوثيقية وإجراءات الشهر العقاري باعتبارهما حجر الزاوية في تنظيم التصرفات العقارية.

وتكمن أهمية هذا الموضوع في الدور الكبير الذي يلعبه كل من التوثيق والشهر العقاري في تحقيق الأمن العقاري، والحد من المنازعات المتعلقة بالملكية، وضمان الشفافية في المعاملات، وتمكين الأفراد من التصرف بأمان في ممتلكاتهم. كما أن هذه الإجراءات تُسهم في دعم الائتمان العقاري وتشجيع الاستثمار، وتُعد وسيلة فعالة لحماية حقوق المتصرفين والمتصرف إليهم، على حد سواء.

وعليه، فإن التطرق إلى هذا الموضوع له أهمية بالغة ليس فقط على الصعيد النظري القانوني، بل أيضاً على الصعيد العملي التطبيقي، لما له من ارتباط وثيق بالحياة اليومية للمواطنين، وبالأستقرار الاجتماعي والاقتصادي.

### إشكالية البحث:

انطلاقاً من هذا، تتمثل إشكالية هذه الدراسة في التساؤل الجوهرى التالي:  
" فيما تتمثل العقود التوثيقية الخاضعة للشهر العقاري وإجراءات الشهر المرتبطة بها؟"

### أسباب اختيار الموضوع:

لقد تم اختيار موضوع العقود التوثيقية الخاضعة للشهر العقاري لعدة أسباب، أهمها:

- الأهمية البالغة التي يكتسبها العقار في حياة الأفراد والدولة، باعتباره وسيلة للإنتاج والاستثمار ومورداً اقتصادياً أساسياً.

- الملاحظة المتكررة لانتشار النزاعات العقارية، خاصة المتعلقة بإثبات الملكية أو نقلها، وهو ما يبرز الحاجة لفهم آليات التوثيق والشهر العقاري كوسيلتين رئيسيتين لضمان حماية الحقوق.

- الرغبة في تسليط الضوء على الجوانب القانونية والعملية التي تحكم التوثيق والشهر العقاري في الجزائر، خاصة في ظل تبني المشرع لنظام الشهر العقاري العيني.

- قلة الدراسات الأكاديمية المعمقة التي تجمع بين النظامين - التوثيق والشهر - في معالجة موحدة، على الرغم من الترابط الوثيق بينهما.

- الاهتمام الشخصي والمهني بالمواضيع العقارية، لارتباطها بالواقع اليومي للمجتمع وبالتطورات الاقتصادية والتشريعية الحاصلة في البلاد.

### الصعوبات:

أثناء إعداد هذا البحث، واجهتنا بعض الصعوبات، من أبرزها:

- **قلة المراجع الحديثة** : رغم الأهمية البالغة للموضوع، إلا أن المكتبة القانونية الجزائرية تقتصر إلى مراجع أكاديمية حديثة ومعقدة تتناول التوثيق والشهر العقاري بشكل متكامل.

- **تشتت النصوص القانونية** : حيث أن الأحكام المتعلقة بالعقود التوثيقية والشهر العقاري موزعة على عدة قوانين (القانون المدني، قانون التوثيق، قانون الشهر العقاري...)، مما تطلب جهدًا مضاعفًا في تجميعها وتحليلها.

- **صعوبة الحصول على معطيات تطبيقية دقيقة** : كالإحصائيات أو الحالات الواقعية من الجهات الرسمية المختصة مثل المحافظات العقارية أو مكاتب التوثيق.

- **التعقيد الفني والإجرائي لبعض المسائل** : خاصة تلك المتعلقة بتقنيات الشهر العقاري، والاختلافات بين ما هو منصوص عليه قانونًا وما يتم تطبيقه فعليًا في الميدان.

### المنهج المعتمد:

تم الاعتماد على المنهج الوصفي التحليلي الذي مفاده عرض أنواع وشروط العقود التوثيقية الخاضعة للشهر العقاري، وتبيان إجراءات إخضاعها للشهر.

## خطة البحث:

تتوزع خطة الدراسة على فصلين رئيسيين، يتناول كل منهما جانباً جوهرياً من موضوع الدراسة. يخصص:

- **الفصل الأول**، لدراسة تحديد أنواع وشروط العقود التوثيقية الخاضعة للشهر العقاري، حيث يتم التطرق إلى تحديد أنواع العقود التوثيقية الخاضعة للشهر العقاري ، وتحديد الشروط القانونية الواجب توافرها في هذه العقود حتى تكون محلاً للشهر.
- **الفصل الثاني** فيتناول إخضاع العقد التوثيقي للشهر، من خلال التطرق للإجراءات شهر العقود التوثيقية ثم الآثار القانونية المترتبة عن عملية الشهر العقاري .

# الفصل الأول:

تعدد أنواع وشروط العقود

التوثيقية الخاضعة للشهر

العقاري

## الفصل الأول

### تحديد أنواع وشروط العقود التوثيقية

#### الخاضعة للشهر العقاري

يعد العقد من الركائز الأساسية في العلاقات القانونية بين الأفراد في أي نظام قانوني، فهو يشكل الوسيلة التي يتم من خلالها تحقيق الإرادة الحرة للأطراف المعنية في إطار تنظيمي محدد. وفي النظام القانوني الجزائري، تلعب العقود التوثيقية دورًا بالغ الأهمية من خلال توفير ضمانات قانونية إضافية، سواء في حماية حقوق الأفراد أو في ضمان تنفيذ هذه الحقوق.

وهي تلك العقود التي يتولى تحريرها الموثق بصفته ضابط عمومي، تتضمن تصرفا معيناً، التي تعد بمثابة أدلة إثبات ذات القوة المطلقة ما لم يتم الطعن فيها بالتزوير عملاً بأحكام المادة 324 مكرر 1 من القانون المدني.

يُعد العقد التوثيقي من العقود التي يوليها المشرع الجزائري أهمية خاصة، إذ يكتسب هذا النوع من العقود قوة تنفيذية بمجرد إبرامه أمام الجهات المختصة، مما يعزز الثقة بين الأطراف ويسهل من إجراءات تنفيذ الالتزامات المقررة فيه.

إن هذه العقود هي موضوع الدراسة وذلك من خلال تحديد جميع أو أنواع العقود التوثيقية الخاضعة للشهر العقاري أي التي يقوم الموثق بتحريرها قصد شهرها (المبحث الأول) وكذا تحديد الشروط الواجب توافرها حتى يتسنى إيداعها في المحافظة العقارية (المبحث الثاني).

## المبحث الأول

### أنواع العقود التوثيقية الخاضعة للشهر العقاري

يعني بالعقود التوثيقية تلك السندات التي يقوم بتحريها موثق بصفته ضابط عمومي يتولى تحرير العقود التي يشترط القانون إضفاء الصبغة الرسمية عليها وتلك العقود التي يريد الأطراف إعطائها هذه الصبغة. نحاول في هذه الدراسة أن نذكر جميع أنواع العقود التي يقوم الموثق بتحريها قصد شهرها والتي تتمثل في كل من العقود التي تتضمن حقوق عينية عقارية أصلية وتبعية (المطلب الأول) وتلك التي تتضمن حقوقا شخصية و الشهادة التوثيقية لنقل الملكية (المطلب الثاني).

## المطلب الأول

### شهر العقود التي تتضمن حقوق عينية

#### عقارية أصلية وتبعية

ستتصب الدراسة في هذا المطلب حول العقود التوثيقية التي يقوم الموثق بتحريها قصد شهرها في المحافظة العقارية، والتي تتعلق بالعقود التي تتضمن حقوق عينية عقارية أصلية (الفرع الأول) و تلك المتعلقة بالحقوق العينية التبعية (الفرع الثاني).

## الفرع الأول

### شهر العقود التي تتضمن حقوق عينية عقارية أصلية

تشمل كل العقود الناقلة للملكية العقارية المحررة من طرف الموثقين حسب الكيفيات والشروط المنصوص عليها في الأمر 70/91 المتعلق بالتوثيق.

إن جميع العقود التي يحررها الموثق والتي يكون محلها عقارات سواء كانت عقود ملزمة لجانبين ومعاوضة كالبيع، لو من جانب واحد كالهبة والوصية والوقف وكانت متفرعة عن حق الملكية كحق الانتفاع أو الارتفاق أو الاستعمال وحق السكن وجب إشهارها لترتيب

آثارها في ما بين المتعاقدين أو اتجاه الغير<sup>1</sup> تطبيقا للمادة 793 من القانون المدني التي تقضي على انه " لا تنتقل الملكية والحقوق العينية الأخرى في العقار سواء كان ذلك بين المتعاقدين أو في حق الغير، إلا إذا رعت الإجراءات القانونية و بالأخص القوانين التي تدير مصلحة شهر العقار"<sup>2</sup>.

نحاول في هذه الدراسة أن نذكر أنواع العقود التي تتعلق بالحقوق العينية العقارية الأصلية التي يقوم الموثق بتحريرها قصد شهرها والتي تتمثل في:

### - عقد البيع العقاري

عرفت المادة 351 من القانون المدني، البيع بأنه عقد يلتزم بمقتضاه البائع أن ينقل للمشتري ملكية شيء، أو حقا ماليا آخر في مقابل ثمن نقدي. يظهر من خلال النص أن عقد البيع عقد ملزم للجانبين، وهو يلزم البائع أن ينقل ملكية المبيع للمشتري مقابل ثمن نقدي، وهو رضائي إذ لم تشترط المادة شكلا معيناً.

غير أن هذه المادة يرد عليها استثناء إذا تعلق عقد البيع بحق عيني، إذ أخضع المشرع هذه العقود إلى شرط الرسمية تحت طائلة البطلان طبقا لنص المادة 324 مكرر 1 من القانون المدني، ورتب أن هذه العقود ليس لها أثر لا فيما بين الأطراف ولا حتى في مواجهة الغير إلا من تاريخ شهرها بالمحافظة العقارية وفق المادة 15 من الأمر 74-75 وهو ما تنص عليه أيضا المادتان 165 و 793 من القانون المدني، في أن ملكية الحق العيني لا تنتقل إلا باحترام القواعد المتعلقة بالشهر العقاري<sup>3</sup>.

وعقد البيع لا ينحصر نقله للملكية وحسب، بل يشمل جميع الحقوق العينية الأصلية الأخرى، وبصفة عامة جميع الحقوق الناقلة للملكية والحقوق العينية الأخرى، أو المنشئة لها والتي ألزم المشرع قيدها في البطاقات العقارية ولا تكون نافذة سواء بين أطرافها أو في مواجهة الغير إلا بالشهر.

<sup>1</sup> - جواهره عبد الكريم ، "المحركات الخاضعة للشهر"، مجلة النبراس للدراسات القانونية ، المجلد 06، العدد 03، 2022، ص 62 .

<sup>2</sup> - انظر المادة 16 و 17 من الأمر رقم 74-75، سالف الذكر.

<sup>3</sup> - لحسن بن الشيخ أفملوي، دراسة فقهية قانونية وقضائية مقارنة، الطبعة الرابعة، دار هومة للنشر، الجزائر 2010، ص 11.

**- عقد المقايضة:**

عرفت المادة 413 من القانون المدني المقايضة، بأنها عقد يلتزم به كل من المتعاقدين أن ينقل إلى الآخر على سبيل التبادل ملكية مال غير النقود، فيجب من خلال النص أن يكون البديلين من غير النقود، وهذا ما يميز المقايضة عن البيع، ولكن نص المادة 414 منه أجاز أن يكون الفارق بين البديلين من النقود، ولكن يجب ألا تكون هي العنصر الغالب وإلا انقلبت المقايضة إلى بيع، تسري على أحكام المقايضة الأحكام الخاصة بالبيع حسب نص المادة 415 من القانون المدني.

والمقايضة هي كالبيع عقد رضائي يتم بتوافق الإيجاب والقبول، لا يشترط فيها شكل خاص إلا إذا تعلق عقد المقايضة بحق عيني عقاري، فهنا طبقا لنص المادة 324 مكرر 1 من القانون المدني لا بد من إخضاع عقد المقايضة إلى الشكل الرسمي، وأركان المقايضة هي نفس أركان البيع وكذلك يمر من حيث إجراءات الشهر بنفس المراحل التي يمر عليها عقد البيع، باحترام المادة 793 من القانون المدني<sup>1</sup>.

**- عقد تقديم حصة عينية في الشركة أو عقد تأسيس شركة بحصص عينية متمثلة في عقار:**

باستقراء نص المادة 416 من القانون المدني التي عرفت الشركة بأنها عقد يلتزم بمقتضاه شخصان طبيعيان أو اعتباريان أو أكثر على المساهمة في نشاط مشترك بتقديم حصة من عمل أو مال أو نقد، بهدف اقتسام الربح الذي قد ينتج أو تحقيق اقتصاد أو بلوغ هدف اقتصادي ذي منفعة مشتركة.

ونص المادة 422 منه التي تقضي انه أنه إذا كانت حصة الشريك حق ملكية أو حق منفعة أو أي حق عيني آخر فإن أحكام البيع هي التي تسري فيما يخص ضمان الحصة إذا هلكت أو استحققت أو ظهر فيها عيب أو نقص.

يتضح، أن حصة الشريك الموصى إذا كانت ملكية عقار أو أي حق عيني آخر كحق الانتفاع، فإن هذا الشريك يكون ملزما بمجرد إبرام عقد الشركة بنقل الحصة إلى الشركة، ولا تنتقل هذه الحصة العقارية إلا بالشهر في المحافظة العقارية، سواء كان ذلك فيما بين

<sup>1</sup> - جواهرية عبد الكريم، مرجع سابق، ص 63.

الشريك والشركة أو بالنسبة للغير، لأن عقد تقديم حصة عينية في الشركة في هذه الحالة يعتبر عقدا ناقلًا للملكية مما يوجب شهره طبقًا لنص المادة 793 من القانون المدني والمادتين 15 و16 من الأمر 75-74.

### - الوصية

نص المشرع الجزائري على الوصية ضمن أحكام القانون المدني من المواد 775 إلى 777 وأدرجها كسبب من أسباب الملكية كما تناولها قانون الأسرة من خلال المواد 184 إلى 201 في الكتاب الرابع تحت عنوان التبرعات وعرفت المادة 184 منه على أن "الوصية تملك مضاف إلى ما بعد الموت بطريق التبرع"، فيقصد بلفظ تملك هو الوصية بالأعيان (جمع عين) من منقول وعقار، أو زراعة أرض سواء بالمال أو غيره.

إن الوصية تتم بدون عوض باعتبارها مالا أوجبه الموصى في ماله تطوعا بعد موته، كما أنها تعد تصرفا بإرادة منفردة فلا يشترط فيها القبول. فالوصية قد تكون عقارا أو منقولا أو منفعة، أوجب المشرع إشهارها وذلك لاستقرار المعاملات العقارية، تطبيقا لمبادئ الشهر العيني، فعدم شهر الوصية يؤدي إلى اضطراب المعاملات العقارية ومن شأنه عدم إعطاء صورة كاملة للملكية العقارية<sup>1</sup>.

### - عقد الهبة العقارية

نصت المادة 202 من قانون الأسرة أن الهبة بلا عوض، أي أن الهبة عقد يتصرف بمقتضاه الواهب في مال مملوك له دون عوض.

ونظرا لخطورة التصرف الذي يقدم عليه الواهب بتخليه عن أمواله بدون مقابل إلى الموهوب له، أوجب المشرع أن يصب عقد الهبة في الشكل الرسمي إذا وردت على عقار أو حق عيني عقاري، لأن عقد الهبة من عقود التبرع ويترتب عليه انتقال الملكية من الواهب إلى الموهوب إليه، لذلك أوجبت المادة 206 من القانون أعلاه إخضاع عقد الهبة للرسمية طبقا لقانون المنظم لمهنة الموثق 06-02، وهو نفسه نص المادة 324 مكرر 1 من القانون المدني.

<sup>1</sup> - فيلالي علي، الالتزامات النظرية العامة للعقد، دار موسم للنشر، الجزائر، 2013، ص 66.

غير أن إخضاع عقد الهبة للشكل الرسمي لا يكفي لانتقال ملكية الشيء الموهوب إلى الواهب له، لا بد من شهرها في مجموعة البطاقات العقارية بالمحافظة العقارية حتى يتم نقل الملكية طبقا لنص المادة 15 من الأمر 74-75 وطبقا لنص 208 من قانون الأسرة<sup>1</sup>.

### - عقد الوقف

يعتبر عقد الوقف من العقود التبرع وهو صادر بإرادة منفردة، عرفته المادة 03 من القانون رقم 10/91<sup>2</sup> المتعلق بالأوقاف على أنه: "حبس العين عن التملك على وجه التأبير، والتصدق بالمنفعة على الفقراء أو على وجه من وجوه البر والخير". يعتبر عقد الوقف الوارد على العقار من التصرفات الواردة على الحقوق العينية العقارية فلا يحتج به في مواجهة الغير إلا عن طريق الشهر<sup>3</sup>، إذ تنص المادة 41 من قانون الأوقاف على أنه "يجب على الواقف أن يقيد وقفه بعقد لدى الموثق وأن يسجله لدى المصالح المكلفة بالسجل العقاري الملزمة بتقديم إثبات له بذلك وإحالة نسخة منه إلى السلطة المكلفة بالأوقاف".

تبعاً لذلك فإن عقد الوقف لا يثبت إلا بالعقد الرسمي المحرر من قبل الموثق والمشهر لدى المحافظة العقارية.

## الفرع الثاني

### شهر العقود التي تتضمن حقوق عينية عقارية تبعية

أخضع المشرع الجزائري العقود التي تتضمن حقوق عينية عقارية تبعية للشهر العقاري استناداً لأحكام المادة 16 من الأمر رقم 74-75 المشار إليه سابقاً، هذا دون تحديد نوع هذه الحقوق، وبالرجوع إلى القواعد العامة تتمثل الحقوق العينية العقارية التبعية في الرهن الرسمي (أولاً) وحق التخصيص (ثانياً) والرهن الحيازي العقاري (ثالثاً).

<sup>1</sup> - فيلالي علي، مرجع سابق، ص 65.

<sup>2</sup> - قانون رقم 91-10 مؤرخ في 27 أفريل 1991، يتعلق بالأوقاف، ج ر عدد 21، صادر في 28 أفريل 1991.

<sup>3</sup> - دليوح مفتاح، المحاضرات في مادة الوقف، 2015.

## أولاً - الرهن الرسمي:

يقتضي لتعريف الرهن الرسمي، أن نتناوله من الجانب القانوني والجانب الفقهي.

**1- المقصود بالرهن الرسمي في القانون المدني الجزائري:** عرفت المادة 882 ق م ج<sup>1</sup>، الرهن الرسمي على النحو التالي: "الرهن الرسمي عقد يكسب به الدائن حقا عينيا، على عقار لوفاء دينه، يكون له بمقتضاه أن يتقدم على الدائنين التاليين له في المرتبة في استيفاء حقه من ثمن ذلك العقار في أي يد كان".

لقد عرّف المشرع الجزائري الرهن الرسمي بأنه عقد، دون أن يعرفه بأنه حق عيني، بمعنى أن المشرع غلب فكرة العقد على فكرة الحق الذي ينشأ عن العقد.<sup>2</sup>

**2- المقصود بالرهن الرسمي في الفقه المدني:** قدم فقهاء القانون تعريفات عديدة للرهن الرسمي، منها:

الرهن الرسمي هو حق عيني ينشأ بموجب عقد رسمي هو الرهن، ويتقرر ضمانا للوفاء بدين، وهذا الحق العيني يتقرر على عقار مملوك للمدين أو لكفيل عيني، وبموجبه يكون للدائن الحق في استيفاء دينه من ثمن هذا العقار، متقدما في ذلك على الدائنين العاديين لمالك هذا العقار، وللدائنين أصحاب الحقوق العينية على هذا العقار المتأخرين في المرتبة، ومنتبعا هذا العقار تحت يد من انتقلت له ملكيته.

الرهن الرسمي هو حق عيني تبعية يترتب على عقار مملوك للمدين أو غيره، (الكفيل العيني) بمقتضى عقد رسمي ضمانا للوفاء بالتزام، وطالما أنه حق عيني تبعية، فهو يمنح صاحبه حقا في التتبع وآخر في الأفضلية.<sup>3</sup>

يعرف العقد الرسمي بأنه عقد يكسب به الدائن حقا عينيا تبعية على عقار، ولما كان الحال كذلك فإن مصطلح الرهن يصلح للحق العيني التبعية، ويصلح كذلك لعقد الرهن الذي

<sup>1</sup> - أمر رقم 75-58، سالف الذكر.

<sup>2</sup> - آيت مجبر حسين، الرهن الرسمي في القانون المدني الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر في القانون، تخصص عقود ومسؤولية، جامعة أكلي محند أولحاج، البويرة، 2016، ص 05.

<sup>3</sup> - المرجع نفسه، ص ص 06-07.

ينشأ عنه الحق العيني التبعي، ومن هنا ميز فقهاء القانون بين خصائص الرهن الرسمي باعتباره حقا من جهة، وبين خصائص الرهن الرسمي باعتباره عقدا من جهة أخرى:<sup>1</sup>

**1- باعتباره حقا:** يتضح من النصوص المنظمة للرهن الرسمي أن هذا الأخير حق عيني، وحق تبعي، وحق عقاري لا يرد سوى على العقارات كأصل، وأنه حق غير قابل للتجزئة.<sup>2</sup>

**\*الرهن الرسمي حق عيني:** يتميز الرهن الرسمي بكل ما تتميز به الحقوق العينية الأخرى، إذ يخول لصاحبه سلطة مباشرة على الشيء موضوع الحق، تخوله هذه السلطة للحصول على حقه من قيمة ذلك الشيء.

**\*الرهن حق تبعي:** بمعنى أنه يتبع الالتزام الأصلي الذي وجد لضمانه فهو لا يقوم إلا بقيام الالتزام الأصلي، ويسير معه وجودا وعدما.

**\*الرهن الرسمي حق عقاري:** نصت المادة 866 على أنه: "لا يجوز أن ينعقد الرهن إلا على عقار ما لم يوجد نص يقضي بغير ذلك"، معناه أن الرهن لا يرد على المنقولات نظرا لصعوبة خضوعها لنظام الشهر عن طريق تسجيل التصرفات الواردة عليها في سجلات خاصة بسبب كثرتها وتمائلها وسرعة انتقالها من يد إلى أخرى.

**\*الرهن الرسمي حق غير قابل للتجزئة:** كقاعدة عامة حق الرهن الرسمي حق غير قابل للتجزئة ونصت على ذلك المادة 892 من ق م ج بأن: "كل جزء من العقار أو العقارات المرهونة ضامن لكل الدين، وكل جزء من الدين مضمون بالعقار أو العقارات المرهونة كلها، ما لم ينص القانون أو الاتفاق بغير ذلك".

يتبين من خلال هذه المادة أن قاعدة عدم قابلية الرهن الرسمي للتجزئة لها شقان، الشق الأول، عدم جواز تجزئة الرهن الرسمي من حيث العقار المرهون، والشق الثاني، عدم جواز تجزئة حق الرهن الرسمي من حيث الدين المضمون.<sup>3</sup>

<sup>1</sup>- أولمي أعر، عقد الرهن الرسمي كوسيلة ضمان لحماية حقوق الدائنين، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون، فرع

قانون العقود، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2018، ص21.

<sup>2</sup>-المرجع نفسه، ص22.

<sup>3</sup>-آيت مجبر حسين، مرجع سابق، ص ص24،23.

2- **باعتباره عقداً:** يمتاز الرهن الرسمي باعتباره عقداً بأنه عقد مسمى، وعقد ضمان عيني، وأنه عقد ملزم لجانب واحد، وأنه عقد شكلي، وأخيراً عقد معاوضة.<sup>1</sup>

\* **الرهن الرسمي عقد مسمى:** يظهر ذلك من خلال إعطاء المشرع الجزائري تسمية له، ووضع أحكام تفصيلية خاصة به، إذ بعد أن عرّفه في المادة 822، تناول أحكامه في ثلاث فصول، فتطرق في الفصل الأول إلى إنشاء الرهن الرسمي من المواد 883 إلى 893، وتناول في الفصل الثاني آثار الرهن، فقرر آثار الرهن بين المتعاقدين، وآثاره بالنسبة للغير في المواد من 894 إلى 932، وأخيراً تحدث في الفصل الثالث عن انقضاء الرهن بصفة تبعية مع الدين المضمون، وبصفة أصلية مستقلاً عن انقضاء هذا الدين في المواد من 933 إلى 936.

\* **الرهن الرسمي عقد ضمان عيني:** يعتبر الرهن الرسمي عقد ضمان، لأنه ينشأ بقصد إعطاء الدائن حق الرهن الرسمي الذي يضمن الوفاء بدينه، وهو ضمان عيني لأن الراهن سواء كان هو المدين أو الكفيل العيني يلتزم فيه بتقديم عين معينة للوفاء بالدين.

\* **الرهن الرسمي عقد ملزم لجانب واحد:** يكون الرهن الرسمي عادة عقداً يلزم الراهن فقط، دون أن يلزم الدائن المرتهن، إذ يلزم الراهن سواء كان هو المدين نفسه أو الكفيل العيني بالتزامين هما: الالتزام بإنشاء حق عيني على العقار المرهون، والالتزام بضمان سلامة حق الراهن.

\* **الرهن الرسمي عقد شكلي:** نصت المادة 883 الفقرة الأولى من ق م ج على أنه: "لا ينعقد الرهن إلا بعقد رسمي....". فإن الرهن عقد شكلي والشكالية هي الرسمية والرسمية ركن فيه لا يقوم بدونها.

\* **الرهن الرسمي عقد معاوضة:** الراهن لا يتبرع للمرتهن بالرهن، بل يقدمه له بمقابل، وقد يكون هذا المقابل هو وفاء التزام تعهد به المدين للدائن، أو هي قيام الدائن بإقراض المدين أو منحه أجلاً. ويبقى عقد الرهن الرسمي عقد معاوضة حتى ولو كان الراهن هو غير المدين أو الكفيل العيني.<sup>2</sup>

<sup>1</sup> - أولمي أعمار، مرجع سابق، ص 31.

<sup>2</sup> المرجع نفسه، ص 32، 33.

**ثانيا - حق التخصيص:**

يقتضي التعرف على حق التخصيص التطرق إلى تعريفه ثم تحديد خصائصه

**1- تعريف حق التخصيص**

هو حق عيني تبعي يتقرر بأمر من القضاء حيث يجوز لكل من بيده حكم واجب التنفيذ، صادر في موضوع الدعوى، يلزم المدين بشيء معين، أن يحصل متى كان حسن على حق اختصاص بعقارات مدينة ضمانا لأصل الدين والفوائد والمصروفات<sup>1</sup>. كما يعرف بأنه حق عيني تبعي يمنحه رئيس المحكمة الابتدائية التي تقع في دائرتها العقار المراد الاختصاص به، بناء على حكم واجب التنفيذ صادر بالزام المدين بالدين على عقار أو أكثر من عقارات المدين ويستطيع الدائن بموجب هذا الحق أن يستوفي حقه في الدين متقدما على الدائنين العاديين والدائنين التاليين له في هذه المرتبة من هذه العقار أو العقارات في أي يد يكون<sup>2</sup>.

**2- خصائص حق التخصيص:****أ- حق التخصيص حق عيني:**

الحق العيني هو سلطة مباشرة لشخص على شيء معين تمنحه بعض المزايا و يعترف بها القانون يشتمل الحقوق العينية الأصلية وينشئ علاقة مباشرة بين الدائن صاحب الحق والمال المقرر عليه.

**ب- حق التخصيص حق عيني تبعي:**

يعد من التأمينات العينية أي الضمانات لاستيفاء الحق ويميز بين الدائن العادي والذي يدور في فك الذمة المالية للمدين والدائن الممتاز صاحب الضمان الخاص يطمئن على مديونيته ويؤمن جانب المدين. فلا يتصور وجود تخصيص إلا تبعا لوجود مديونيته يرغب الدائن في الاطمئنان على استيفائها في مواعيدها. يبنى على ذلك وجود علاقة بين الاختصاص والمديونية.

<sup>1</sup> - منصور محمد حسين ، نظرية الحق، دار الجامعة الجديدة للنشر، مصر، 2009، ص239.

<sup>2</sup> - عصام أنور سليم، نظرية الحق، مكتبة الوفاء القانونية، مصر، ص64.

**ج- حق التخصيص يرد على عقار:**

نصت المادة 940 من الأمر 58/75 المتضمن القانون المدني الجزائري "لا يجوز اخذ حق التخصيص إلا على عقار أو عقارات معينة مملوكة للمدين...". يفهم أن حق التخصيص لا يرد إلا على عقار مثله كالرهن الرسمي والسبب من استبعاد المنقولات وعدم إخضاعها أو توقيع حق التخصيص عليها إلى طبيعة المنقولات التي يسهل تهريبها. ذلك أن حق التخصيص بما أنه يقع على عقار يستلزم إشهاره من أجل إعلام الغير بوجوده فيكون حجة عليهم<sup>1</sup>.

**د- حق التخصيص يحفظ للمدين ملكية العقار وحيازته:**

وهذه الخاصية يشترك فيها حق التخصيص مع الرهن الرسمي إذ أن حيازة العقار الوارد عليه حق التخصيص تبقى للمدين الذي يكون له الحق في استعمال واستغلال العقار كذلك سلطة التصرف فيه كبيعه مثلا بشرط عدم الإضرار بالدائن صاحب حق التخصيص.

**ه- حق التخصيص من الإجراءات التحفظية:**

يعتبر أخذ حق التخصيص على عقارات المدين نوع من الإجراءات التحفظية التي يلجأ إليها الدائن لضمان تنفيذ الحكم الصادر له ضد مدينه بحيث أن الدائن يدرأ على نفسه الخطر الذي يتعرض له من جراء تصرف المدين في عقاراته إذ أن مزية التتبع الذي يخولها إياه حق التخصيص تغنيه عن سلوك طريق الدعوة البوليسية كما تجنبه إثبات حق غش المدين وهو ما يكون متعذرا وصعبا في كثير من الأحيان<sup>2</sup>.

**ثالثا- الرهن الحيازي العقاري:**

عرّفه المشرع الجزائري في المادة 948 من القانون المدني على أن: "الرهن الحيازي عقد يلتزم به شخص، ضمانًا لدين عليه أو على غيره، أن يُسلم إلى الدائن أو إلى أجنبي يُعيّنه المتعاقدان، شيئًا يُرتب عليه للدائن حقًا عينيًا يُخوّله حبس الشيء إلى أن يستوفي الدين، وإن يتقدم الدائنين العاديين و الدائنين التاليين له في المرتبة في أن يتقاضى حقه

<sup>1</sup> - مرقس سليمان، الحقوق العينية التبعية، ج2، ط3، المنشورات الحقوقية، لبنان، 1990، ص413.

<sup>2</sup> - المرجع نفسه، ص413.

من ثمن هذا الشيء في أي يد يكون". للرهن ثلاث معاني، فقد يكون المقصود منه العقد الذي ينشأ عنه الحق العيني للمرتهن، وقد يُقصد منه الحق نفسه المتولد عن الرهن، وقد يُقصد به الشيء المرهون الضامن للدين.<sup>1</sup>

ويلاحظ أن المشرع الجزائري عند تعريفه للرهن الحيازي استعمل لفظة "عقد الرهن الحيازي" باعتبارها مصدرًا لحق الرهن، كما استعمل عبارة "الرهن الحيازي" لتُطلق على الحق العيني الذي يُنشئه العقد، كما أنه استعمل لفظة "ثمن الشيء" بالرغم من تعلق حق الدائن بما يحل محل العقار كالتعويض ومبلغ التأمين، وكان الأجدر بالمشرع أن يستعمل لفظة أوسع مثل "المقابل المالي".<sup>2</sup>

كما يُستفاد من هذا التعريف أن الرهن الحيازي عقد رضائي لا يُشترط فيه الرسمية، ويكفي تطابق الإيجاب والقبول، لأن التراضي فيه لازم وكاف لإبرام العقد، بشرط أن يتم تسليم الشيء المرهون من الراهن إلى المرتهن أو شخص آخر يُعيّنه المتعاقدان، كالالتزام وأثر للعقد لا شرطاً لانعقاده، إلا أن الحيازة تعتبر ضرورية لمواجهة الغير، وتُخول للدائن حقاً عينياً بحبس الشيء المرهون لحين استيفاء الدين، وأن يتقدم على الدائنين العاديين التاليين له في المرتبة في اقتضاء حقه من ثمن الشيء في أي يد يكون.

وتُحسب هذه المرتبة في الرهن الحيازي إذا كان منصباً على عقار من تاريخ قيده، وإذا كان منصباً على منقول فتحسب المرتبة من وقت ثبوت تاريخ عقد الرهن، طبقاً للمادتين 966 و967 من القانون المدني الجزائري.

وبناءً على كل ما سبق، واستناداً إلى المادة 948 المذكورة أعلاه، يُعرّف الرهن الحيازي بأنه حق عيني يرد على العقار أو المنقول، يضعه المدين الراهن في يد الدائن المرتهن أو في يد شخص يتفق عليه المتعاقدان، ضماناً للوفاء بدين الدائن، ويخول هذا الأخير حق حبس الشيء المرهون إلى أن يُدفع له الدين كاملاً، وفي حالة عدم الدفع، يحق له التنفيذ على المال المرهون واستيفاء دينه بالأفضلية.

<sup>1</sup> - مرقس سليمان، مرجع سابق، ص 77.

<sup>2</sup> - المرجع نفسه.

ومن خلال هذا التعريف نستشف الطبيعة القانونية للرهن على أنه نوع من الضمان، يهدف إلى التأمين، سواء كان هذا الدين سابقاً لعقد الرهن أو معاصراً له، بحيث يكون هناك تقابل بين نشوء الدين ونشوء الرهن، فيجعل كلٌّ منهما سبباً للآخر.<sup>1</sup>

### المطلب الثاني

#### شهر العقود التي تتضمن حقوقاً شخصية

#### والشهادة التوثيقية لنقل الملكية

أخضع المشرع الحق الشخصي للشهر إذا كان محله عقاراً بالرغم أنه لا يرتب إلا التزامات شخصية وذلك نظراً لتأثير هذه التصرفات على قيمة العقار، وحتى يكون لها اثر مابين المتعاقدين ويحتج بها على الغير (الفرع الأول) هذا، وأوجب أيضاً المشرع شهر الشهادة التوثيقية لنقل الملكية التي استحدثها المشرع للحفاظ على سلسلة انتقال الملكية العقارية (الفرع الثاني).

### الفرع الأول

#### شهر العقود التي تتضمن حقوقاً شخصية

بالرغم أن التصرفات التي تنشئ حقوقاً شخصية لا يشترط فيها الشهر كأصل عام إلا أنه استثناء نص على وجوب شهر بعضها ونخص بالذكر على سبيل المثال كل من الوعد بالبيع العقاري (أولاً) وعقد الإيجار طويل المدى (ثانياً).

#### أولاً- عقد الوعد بالبيع العقاري:

##### 1- التعريف اللغوي:

الوعد لغة من وعد بعد وعوداً وموعوداً، وهو من المصادر التي جاءت على مفعول ومنفصلة وقد تواعد القوم وواعده ووعدته ونوقد أوعدته وتوعدته، وكلمة وعد اسم عربي مؤنث وهو

<sup>1</sup> رمول خالد، الجباية العقارية على العقارات المبنية، مجلة القانون العقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة البليدة2، د س ن.، ص30.

مصدر بمعنى الالتزام بالاتفاق العهد الطلب، فوعد فلان بالبيع قال أنه يجريه له أو بنيله إياه أي يبيعه الشيء الموعد به.<sup>1</sup>

وهو إخبار عن إنشاء الخبر معروفا في المستقبل، فالوعد لا بد أن يكون بمعروف فحين يكون بشرط فلا يجب الوفاء به، كما أن زمن الوفاء بالوعد هو المستقبل وليس الآن، كما ينبغي أن تكون الصيغة المستعملة في الوعد بالبيع العقاري صيغة الاستقبال المقترنة بسوف أو السين، أما اللفظ الماضي فإنه لا ينبئ عن الوعد وإنما هو يفيد الانجاز حالاً.<sup>2</sup>

الوعد بالتعاقد عقد يلتزم بمقتضاه شخص يسمى الواعد بقبول إبرام عقد آخر في المستقبل مع شخص يسمى الموعد له إذا ما أظهر هذا الأخير رغبته في التعاقد خلال فترة معينة، ومثال ذلك أن يعد شخص آخر أن يبيعه سيارته بمبلغ معين إذا أظهر رغبته في الشراء، فيقبل الموعد له الوعد فيتعقد بينهما عقد وعد بالبيع<sup>3</sup>

## 2-التعريف الفقهي:

في الفقه، الوعد التعاقدى هو التزام الشخص شخصيا بفعل شيء، إما مطلقا أو مشروطا، وفي العرفي مكن استخدامه لشيء أكثر تحديدا من ذلك، وهو التزام المعروف وفي عرف الناس اليوم هو أمر شائع ولاشك أن الوعد عوض بما وعد به، كما يسميه بعض الفقهاء عادة الوعد ببيع العقارات. هو وعد يقطعه أحد الطرفين أو كليهما بالدخول في عقد بيع نهائي في المستقبل إذا توافرت جميع شروطه وقبل أحد الطرفين العقد كما وعد.

الوعد بالبيع هو عقد يسمى فيه أحد الطرفين "البائع". يسمى الواعد الذي يتعهد بالبيع لمقاول آخر أو بشراء عقار منه، الواعد، إلا إذا أبدى الأخير رغبته في ذلك خلال مدة معينة، أو توعد الطرفان أحدهما بالبيع للآخر. ويتم الشراء إذا أبدى المتعاقدان رغبتهما في إتمام البيع خلال مدة معينة.<sup>4</sup>

<sup>1</sup> - عبد الغفار محمد، النظام القانوني للإيجار المقترن بوعد البيع، دار الكتب القانونية، مصر 2014، ص 47.

<sup>2</sup> - عدنان بوزيد، أحكام الوعد بالبيع العقاري دراسة مقارنة، أطروحة للنيل شهادة الدكتوراه كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة مستغانم، 2019، ص 13.

<sup>3</sup> - السعدي محمد صبري، الواضح في شرح القانون المدني الجزائري النظرية العامة للالتزامات مصادر الالتزام العقد و الإرادة المنفردة، الطبعة الرابعة دار الهدى الجزائر، 2008، ص 126.

<sup>4</sup> - عدنان بوزيد، مرجع سابق، ص 14.

## 3-التعريف القانوني:

مع مراعاة أحكام المادة 71 من القانون المدني الجزائري التي تنص على انه "الاتفاق الذي يعد له كلا المتعاقدين أو احدهما بإبرام عقد معين في المستقبل لا يكون له اثر إلا إذا عينت جميع المسائل الجوهرية للعقد المراد إبرامه والمدة التي يجب إبرامه فيها وإذا اشترط القانون لتمام العقد ، استيفاء شكل معين ، فهذا الشكل يطبق أيضا على الاتفاق المتضمن الوعد بالتعاقد". ونصت المادة 72 منه على انه : "إذا تعهد أحد الطرفين 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".

من هذا السلوك يعرف الوعد بالبيع بشكل عام على أنه عقد يتعهد فيه أحد الطرفين المتعاقدين (يسمى الواعد) بالدخول في عقد بيع مع شخص آخر (يسمى المستفيد أو الموعود) لبيع سلعة معينة إذا أعرب الأخير في الرغبة في الشراء خلال فترة زمنية معينة<sup>1</sup>. أما الوعد بالبيع العقاري، فإنه على ضوء ما سبق. هو عقد يلتزم بمقتضاه شخص هو الواعد، بأن يبيع عقار إلى شخص آخر هو الموعود له إذا رغب في شرائه خلال مدة معينة. وقد عرفته المحكمة العليا في قرار لما جاء فيه: الوعد بالبيع عبارة عن اتفاق على إبرام عقد في المستقبل<sup>2</sup>.

ومن خلال ما سبق يمكن أن نصل إلى أن الوعد بالبيع العقاري عقد يلتزم فيه الواعد ببيع عقار إلى الموعود له وللموعود الحق في إبداء رغبة الشراء من عدمه خلال مدة متفق عليها.

## ثانيا - عقود الإيجار طويلة المدى:

يُعتبر عقد الإيجار من العقود المسماة التي نظمها القانون المدني بشكل دقيق، حيث خصص لها عدة مواد تُحدد شروطها وآثارها والتزامات الأطراف فيها. غير أن المشرع ميّز بين عقود الإيجار قصيرة المدى وتلك التي تتجاوز مدتها تسع (9) سنوات، والتي تُعرف

<sup>1</sup>- بدري جمال، الوعد بالبيع العقاري على ضوء التشريع والقضاء الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، كلية الحقوق، جامعة الجزائر بن يوسف بن خدة، سنة 2008، ص08.

<sup>2</sup>- قرار المحكمة العليا رقم : 1127515 المؤرخ في 12 جويلية 2018.

عادة بعقود الإيجار طويلة المدى. وتكمن خصوصية هذا النوع من العقود في طبيعتها القانونية التي تتجاوز مجرد الانتفاع المؤقت، لتمس حقوقاً ذات طبيعة عقارية، خاصة حينما يتعلق الأمر بعقارات مبنية أو أراضي فلاحية أو صالحة للبناء، مملوكة للأفراد أو للدولة.

ففي حالة تجاوز مدة الإيجار التسع سنوات، تبرز ضرورة إخضاع هذا العقد لإجراءات شكلية دقيقة تضمن حجيته القانونية وفعالته تجاه الغير، لاسيما في حالة انتقال الملكية أو تسجيل الرهون. وهذا ما يجعل من عقد الإيجار طويل المدى في هذه الحالة أقرب إلى تصرف في حق عيني، وليس فقط التزاماً شخصياً بين مؤجر ومستأجر.<sup>1</sup>

من هذا المنطلق، أوجب المشرع الجزائري أن يتم إبرام عقد الإيجار طويل المدى في شكل رسمي لدى الموثق، وذلك حمايةً للمراكز القانونية للأطراف وضماناً لاستقرار المعاملات العقارية. وتكرس هذه القاعدة المادة 324 مكرر 1 من القانون المدني<sup>2</sup>، التي تشترط تحرير العقود التي تنصب على حقوق عينية عقارية، سواء تعلقت بنقلها، تعديلها، الإقرار بها أو التنازل عنها من قبل موثق، وإلا تكون باطلة بطلاناً مطلقاً.

كما أن عدم توثيق عقد الإيجار طويل المدى، أو عدم شهره لدى المحافظة العقارية، يفقده أثره القانوني تجاه الغير، بحيث لا يمكن الاحتجاج به في مواجهة مشتري العقار أو دائني المؤجر. ولهذا، فإن دور الموثق لا يقتصر فقط على تحرير العقد، بل يشمل كذلك التحقق من هوية الأطراف، وصحة البيانات العقارية، وضمان احترام الشكل القانوني الذي يضفي على العقد قوة إثباتية وتنفيذية. وبهذا، فإن العقود التوثيقية تُعد الضمان الأساسي لتحويل الإيجار طويل المدى إلى حق محمي قانوناً، يترتب عليه آثار حقيقية على الواقع العقاري، ويمكن البناء عليه في عمليات تمويل أو ضمانات رسمية.<sup>3</sup>

<sup>1</sup>- بدري جمال ، مرجع سابق، ص 77.

<sup>2</sup>- المادة 324 مكرر 1 من القانون المدني، سالف الذكر.

<sup>3</sup>- بدري جمال ، مرجع سابق، ص 78.

## الفرع الثاني

### شهر الشهادة التوثيقية لنقل الملكية

الشهر العقاري عملية تسجيل السند بالمحافظة العقارية المختصة إقليمياً، وهو إجراء يبادر به الموثق الذي تلقى السند، ويسجله محافظ عقاري مختص إقليمياً، ويعد حجة الملكية بيد المالك الجديد في مواجهة المالك السابق والغير معاً<sup>1</sup>، ويعتبر كذلك طريقاً للعينية في شهر التصرفات الواردة على العقارات والحقوق العقارية الأخرى<sup>2</sup>، إذ أن شرط الشهر العيني يعد شرطاً جوهرياً من دونه لا يمكن لأي محرر من المحررات الرسمية أن ترتب آثار عينية، وهذا ما نصت عليه المادة 793 ق م ج على أنه: «لا تنتقل الملكية والحقوق العينية الأخرى في العقار سواء كان ذلك بين المتعاقدين أم في حق الغير، إلا إذا رعيت الإجراءات التي ينص عليها القانون، وبالأخص القوانين التي تدير مصلحة شهر العقار».

وفي نفس السياق تنص المادة 165 ق م ج على أن "الالتزام بنقل الملكية أو أي حق عيني آخر من شأنه أن ينقل بحكم القانون الملكية أو الحق العيني إذا كان محل الالتزام شيئاً معيناً بالذات يملكه الملتزم وذلك مع مراعاة الأحكام المتعلقة بالشهر العقاري»، وهو نفس الحكم الذي أكدته المادة 16 من الأمر 75/74 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام، وتأسيس السجل العقاري التي تقضي أنه «أن العقود الإدارية والاتفاقات التي ترمي إلى إنشاء أو نقل أو تصريح أو تعديل أو انقضاء حق عيني، لا يكون له أثر حتى بين الأطراف إلا من تاريخ نشرها في مجموعة البطاقات العقارية».

ألزمت المادة 90 من المرسوم التنفيذي 76/63 المتعلق بإنشاء السجل العقاري الموثقين بإشهار كل العقود التي يتلقونها أو يساهمون في تحريرها حيث تنص على أنه «ينبغي على الموثقين وكتاب الضبط والسلطات الإدارية أن يعملوا على إشهار جميع العقود أو القرارات القضائية الخاضعة للإشهار والمحرة من قبلهم أو بمساعدتهم وذلك ضمن

<sup>1</sup> - بورويس زيدان، "الطرق والإجراءات العملية لتحديد عقد توثيق"، مجلة التوثيق، الغرفة الوطنية للموثقين، العدد 09، الجزائر، 2003، ص 38.

<sup>2</sup> - بوحلاسة عمر، "تقنيات مراقبة العقود الخاضعة للإشهار"، مجلة الموثق، الغرفة الوطنية للموثقين، العدد 3، الجزائر، 2001، ص 36.

الآجال المحددة في 99 وبكيفية مستقلة عن إرادة الأطراف» وأخضعت المادة 17 من نفس الأمر للإيجارات التي تفوق مدتها اثني عشر سنة 12.

إجراء الشهر العقاري يعد إجراء أساسيا في استيفاء الشكل الرسمي والقانوني للعقود المحددة أعلاه، إذ أن هذه العقود لا تنتج أثارها القانونية بين الأطراف المتعاقدة، وفي مواجهة الغير إلا بعد استكمالها لإجراءات الشهر العقاري<sup>1</sup>، حيث جاء في قرار رقم 68467 مؤرخ في 21 جانفي 1990 الصادر عن المحكمة العليا: «حيث أن عملية الشهر غير العقاري هي وحدها التي تستطيع نقل الملكية طبقا لمقتضيات المادة 793 ق م ج ( أن نقل الملكية عن طريق الوفاة يسري مفعوله من يوم وفاة أصحاب الحقوق العينية<sup>2</sup>، وهذا ما تنص عليه المادة 15 من الأمر 75/74 السالف الذكر : « كل حق للملكية وكل حق عيني آخر يتعلق بعقار لا وجود له بالنسبة للغير إلا من تاريخ يوم إظهارهما في مجموعة البطاقات العقارية، غير أن نقل الملكية عن طريق الوفاة يسري مفعوله من يوم وفاة أصحاب الحقوق العينية».

يتبين لنا أن الشهر العقاري ركن شكلي في العقود التي يكون محلها حقوق عينية لكن تخلفه لا يؤدي إلى بطلانها إذا صبت في الشكل الرسمي الذي تستوجبه المادة 324 ق م ج السالفة الذكر، وإذا كان المرسوم 76/963 المتعلق بالسجل العقاري يمنح للمحافظ العقاري أجل شهرين كاملين لمراجعة العقد وإشهاره، فإن المادة 83 و 203 ق م ج المتعلقتان ببيع المحل التجاري وتأجيله على سبيل التسيير توجب نشر ملخصها في خلال خمسة عشرة 15 يوما فقط من تاريخ إبرام العقد<sup>3</sup>.

يعتمد نظام الشهر العقاري على نظامين أساسيين أقرهما المشرع الجزائري، وهما نظام الشهر العيني والذي يركز فيه شهر التصرفات العقارية على العين ذاتها، أي يقع على العقار محل التصرف نفسه لا بالشخص المالك، وكذلك نظام الشهر الشخصي الذي يعتمد

<sup>1</sup> - بلقاضي كريمة، مرجع سابق، ص 109.

<sup>2</sup> - قرار رقم 68467 مؤرخ في 21 جانفي 1990، العدد 01، ص 63.

<sup>3</sup> - بورويس زيدان، "الشهر العقاري حجية الملكية بيد المالك الجديد"، مجلة الموثق، الغرفة الوطنية للموثقين، العدد 10 الجزائر، 2003، ص 36

في إعلان التصرفات على أساس الأشخاص القائمين بها، أي أن الشخص هو محل اعتبار<sup>1</sup>.

أما بالنسبة للبيانات التي يجب أن تتوفر في السند الذي يكون موضوع إشهار بالمحافظة العقارية، فهي تختلف بحسب ما إذا كان الشخص طبيعياً أو معنوياً، فالنسبة لشخص الطبيعي، فلا بد أن يشمل على البيانات التالية: الأسماء والألقاب، الموطن، تاريخ ومكان ولادة أصحاب الحق ومهنة الأطراف وهو ما تنص عليه المادة 62 من المرسوم 76/63 المتعلق بتأسيس السجل العقاري<sup>2</sup> على أن كل عقد أو قرار قضائي يكون موضوع إشهار في محافظة عقارية، يجب أن يشتمل على ألقاب وأسماء وتاريخ ومكان ولادة وجنسية وموطن الأطراف... لكن فيما يتعلق بالشهادة التوثيقية التي تحرر بعد الوفاة يجب الإشارة إلى الحالة المدنية للمتوفي، والتصديق عليها مع ذكر أسماء وألقاب وتاريخ ميلاد كل وارث أو الموصى لهم<sup>3</sup>، حيث تنص عليه المادة 62 على أنه «وفيما يخص الشهادات بعد الوفاة، يجب الإشارة إلى الحالة المدنية والتصديق عليها بالنسبة للمتوفى وبالنسبة لكل واحد من الورثة أو الموصى لهم».

أما بالنسبة للأشخاص المعنوية فإن تحديد بياناتها تختلف باختلاف شكلها وطبيعتها القانونية وهو ما تنص عليه المادة 63 من نفس المرسوم السالف الذكر: "كل عقد أو قرار قضائي يكون موضوع إشهار في محافظة عقارية، يجب أن يشتمل على هوية الشركات والجماعات والنقابات والأشخاص الاعتبارية الأخرى مع تسميته ويشار فضلاً عن ذلك بالنسبة للشركات شكلها القانوني ومقرها، وبالنسبة للشركات التجارية رقم تسجيلها في السجل التجاري، وبالنسبة للجمعيات مقرها وتاريخ ومكان إيداع قوانينها الأساسية."

<sup>1</sup> - مويسي عبد الله، "إشكالات العقد التوثيقي بين نظام الشهر الشخصي ونظام الشهر العيني"، مجلة الموثق، الغرفة الوطنية للموثقين، العدد 01، الجزائر، 2013، ص ص 29، 31.

<sup>2</sup> - مرسوم رقم 76/63 مؤرخ في 25/03/1976، معدل ومتمم بالمرسوم التنفيذي 93/123 مؤرخ في 05/19/1993، ج ر العدد 34 مؤرخ في 23/05/1993.

<sup>3</sup> - بلقاضي كريمة، مرجع سابق، ص 124

## المبحث الثاني

### تحديد الشروط القانونية الواجب توافرها في العقود التوثيقية الخاضعة للشهر العقاري

حتى تكون العقود التوثيقية التي تطرقنا إليها في المبحث الأول محلا للشهر على مستوى المحافظة العقارية يجب أن تتوافر فيها شروط قانونية معينة، حتى يتسنى قبول إشهارها على مستوى المحافظة العقارية من أجل تحقيق الائتمان العقاري وضمان تنظيم محكم لعملية الشهر العقاري، التي تتمثل في شرط توافر قاعدة الرسمية والشهر المسبق (المطلب الأول) بالإضافة إلى اشتراط توافر بيانات خاصة بتعيين الأشخاص والعقارات حتى يلبي نظام الشهر العقاري أهدافه المتمثلة في حماية الملكية العقارية وكذلك نقلها (المطلب الثاني).

## المطلب الثاني

### شرط توافر قاعدتي الرسمية والشهر المسبق

من أجل إتمام إجراء الشهر العقاري يراقب المحافظ العقاري مدى توافر مجموعة من القواعد في الوثائق والعقود المودعة على مستوى المحافظة العقارية التي تتمثل في قاعدة الرسمية (الفرع الأول) وقاعدة الشهر المسبق (الفرع الثاني).

## الفرع الأول

### شرط توافر قاعدة الرسمية

القاعدة العامة في التعاقد طبقا للقانون الجزائري هي الرضائية، ذلك أن تطابق الإرادتين كاف لإنشاء العقد<sup>1</sup>، فالعقد الرضائي هو الذي ينعقد بمجرد تبادل التراضي بين المتعاقدين دون حاجة إلى شكل معين<sup>2</sup>، عملا بأحكام المادة 59 من ق.م.ج التي تنص

<sup>1</sup> - رمول رمول، مرجع سابق، ص 34.

<sup>2</sup> - خلفوني مجيد، مرجع سابق، ص 85.

على أنه "يتم العقد بمجرد أن يتبادل الطرفان التعبير عن إرادتهما المتطابقتين دون الإخلال بالنصوص القانونية".

غير أنه استثناء من الأصل العام، يكون العقد شكليا إذا كان الشكل ركنا لانعقاد العقد، فأوجب إلزامية إفراغ التصرف القانوني الوارد على عقار في قالب رسمي، من طرف ضابط عمومي أو موظف مختص أثبت له القانون هذه الصفة، فأصبحت بذلك قاعدة الرسمية مشترطة في كل المحررات الخاضعة للشهر العقاري<sup>1</sup>.

ويقصد بالشكلية توثيق العقد، وذلك بأن يتقدم أطرافه أمام مكتب التوثيق لإفراغ عقدهم في قالب رسمي، وتعتبر الرسمية بذلك ركن جوهري في التعاقد يترتب عن تخلفه البطلان المطلق للعقد.

هذا وأكدت المادة 61 من المرسوم 63-76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري بان كل عقد يكون موضوع إشهار في المحافظة العقارية يجب أن يقدم في الشكل الرسمي، مما يستدعي التطرق إلى التعريف بقاعدة الرسمية (أولا) وكذا اشتراط الشكل الرسمي في العقود التوثيقية الخاضعة للشهر (ثانيا).

#### أولا- المقصود بقاعدة الرسمية

أكد المشرع الجزائري على ضرورة توافر قاعدة الرسمية في كل عقد من شأنه نقل أو تعديل أو إنشاء أو تصريح حق من الحقوق العينية العقارية وعلى كل ما يرد على الملكية العقارية من تصرف، وذلك عن طريق إثبات هذه التصرفات في عقد يحرره موظف أو ضابط عمومي و الذي من ضمنه الموثق.

يعتبر العقد التوثيقي عقدا رسميا كونه محرر أمام موثق وبالتالي منحه القانون هذه الصبغة الرسمية، وبالتالي فشرط الرسمية متوافر فيه مما يجعله محلا لعملية الإشهار حسبما تقتضيه المادة 61 من المرسوم 63/76 المذكورة أعلاه.

لقد عرفت المادة 324 من ق.م.ج العقد الرسمي بأنه " عقد يثبت فيه موظف أو ضابط عمومي أو شخص مكلف بخدمة عامة ما تم لديه أو ما تلقاه من ذوي الشأن وذلك طبقا للأشكال القانونية وفي حدود سلطته واختصاصه"، فالرسمية تعتبر من أهم شروط

<sup>1</sup> - فردي كريمة، مرجع سابق، ص 68.

العقود الواجبة الشهر، وذلك حسب نص المادة 61 من المرسوم 76-63 المتعلق بتأسيس السجل العقاري التي تنص على أنه "كل عقد يكون موضوع إشهاري في محافظة عقارية يجب أن يقدم على الشكل الرسمي".

من خلال ما سبق يتبين أن المشرع الجزائري أكد على ضرورة توافر قاعدة الرسمية في كل عقد من شأنه نقل أو تعديل أو إنشاء أو زوال حق الملكية والحقوق العينية الأصلية والتبعية الأخرى، وذلك عن طريق إثبات هذه التصرفات في محرر رسمي<sup>1</sup>، كما اشترط صفة الرسمية في جميع العقود والوثائق الخاضعة للشهر، ولم ينص على أي استثناء لهذا المبدأ، فكل عقد توثيقي لا يستوفي صفة الرسمية يكون محل رفض من قبل المحافظ العقاري، لأن هذا المبدأ لا يعتبر مجرد إجراء شكلي، بل هو في نفس درجة الشهر<sup>2</sup>.

كما نصت على ذلك المادة 324 مكرر 1 من ق.م.ج بأن العقود التي تتضمن نقل ملكية عقار أو حقوق عقارية يجب أن تحرر في شكل رسمي مع دفع الثمن 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 مهنته في إطار القانون ويحترم الشكليات الواجبة، إضافة إلى أن الموظف العمومي يجب أن يحرر العقد ضمن اختصاصه.

كما انه تطبيقا للمادة 324 من القانون المدني لا يكفي أن يكون العقد صادرا من الموثق بصفته ضابط عمومي لكي يكسب العقد الصبغة الرسمية، وإنما يجب أن يكون الموثق قد تولى تحرير العقد في حدود سلطته<sup>3</sup> واختصاصه<sup>4</sup> وان يراعي الموثق الأوضاع القانونية التي قررها القانون 06-02 المنظم لمهنة الموثق في تحريره للعقد التوثيقي<sup>5</sup> حتى يكسب الحجية في الإثبات والتنفيذ طبقا للمادة 324 مكرر 5 من القانون المدني<sup>6</sup>.

<sup>1</sup> - رمول خالد، مرجع سابق، ص 34.

<sup>2</sup> - بوشناق حمال، مرجع سابق، ص 140.

<sup>3</sup> - انظر المواد 7، 8، 19، 20، 23 من القانون رقم 06-02، سالف الذكر.

<sup>4</sup> - انظر المادتين 2 و 3 من القانون نفسه

<sup>5</sup> - انظر المادتين 26 و 29 من القانون نفسه، و المادة 1/324. مكرر 2 ومكرر 4 من القانون المدني، سالف الذكر.

<sup>6</sup> - انظر في هذا الشأن: مردود نعيمة، السندات المحررة من قبل الموثق، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماستر في القانون، عقود ومسؤولية، جامعة العقيد أكلي محند اولحاج، البويرة، 2015، ص ص 34-56.

ويهدف المشرع من وراء اشتراط إخضاع العقود التي تكون موضوع شهر إلى قاعدة الرسمية، تمكين الدولة من إحكام مراقبتها على السوق العقارية، وتمكين الخزينة العمومية من مداخل مالية معتبرة، كما يعتبر حماية للأطراف المتعاقدة وذلك بتنبههم على خطورة ما هم مقدمون عليه، كما أن تدخل الموثق في تحرير العقد، يزيد من قانونية المحرر وحجيته، إذ يعطيه المشرع حجية كاملة على ما تضمنته، إلى أن يتم الطعن فيها بالتزوير.

هذا فضلا أن إسناد التصرف بين يدي الموثق 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 75-74 وأحكام المرسوم التنفيذي رقم 76-63<sup>1</sup>.

#### ثانيا- اشتراط الشكل الرسمي في العقود التوثيقية الخاضعة للشهر العقاري

يجب أن يكون كل عقد مودع للإشهار أن يحزر بالشكل الرسمي، والمقصود برسمية العقود هو كونها محررة من طرف الموثقين المؤهلين للقيام بذلك مهما كان نوع العقد. وقد نصت قاعدة رسمية للعقود الموضوعة للإشهار عدة نصوص قانونية نذكر أهمها المادة 61 من المرسوم رقم 63/76 التي تنص على انه: "كل عقد يكون موضوع إشهار في المحافظة العقارية يجب أن يقدم على الشكل الرسمي".<sup>(2)</sup>

وكذلك المادة 90 من المرسوم رقم 63/76 التي تنص على انه: "ينبغي على الموثقين وكتاب الضبط والسلطات الإدارية أن يعملوا على إشهار جميع العقود أو القرارات القضائية الخاضعة للإشهار و المحررة من قبلهم أو بمساعدتهم وذلك ضمن الآجال المحددة".

كذلك نصت المادة 91 من نفس المرسوم أعلاه والتي تضمنت في فقرتها الأولى على انتقال الحقوق العينية بعد الوفاة لا يتم إلا بوجود شهادة توثيقية ثبتت ذلك في الآجال المحددة في المادة 99 من المرسوم.

كما أن قانون التوثيق يوجب حتما كل العقود المتعلقة بنقل العقارات والحقوق العينية العقارية الأخرى أن تكون رسمية<sup>(1)</sup>.

<sup>1</sup> - مجيد خلفوني، مرجع سابق، ص ص 87-86.

واستنادا لذلك اشترط المشرع لانتقال الملكية في العقارات أن يتم إشهار السند المثبت لها في المحافظة العقارية، وإشهار التصرفات اشترط الرسمية كركن لانعقاد العقد واحترام مبدأ الأثر الإضافي للشهر باستثناء ما أورده المادة 88 (2) من المرسوم 63/76 و التي تنص على أنه: " لا يمكن القيام بأي إجراء للإشهار في محافظة عقارية في حالة عدم وجود إشهار مسبق أو مقارن للعقد أو للقرار القضائي أو لشهادة الانتقال عن طريق الوفاة، يثبت حق التصرف، أو صاحب الحق الأخير و ذلك مع مراعاة لأحكام المادة 89 من نفس المرسوم."

والمتصرف أو صاحب الحق الأخير يعني الشخص الذي يكون حقه قد تم تحويله أو تعديله أو تثبيته أو ترتيب حقوق عليه أو انقضائه بموجب الإجراء الذي طلب الإشهار من أجله.

إنه وابتداء من الإشهار المعطى للعقد أو القرار القضائي أو للشهادة الموثقة المثبتة الحق لصاحبه الجديد، لا يمكن القيام بأي إجراء من قبل الشخص الرئيسي أو ضد صاحب السابق لهذا الحق دون الإخلال بإشهار الطلبات القضائية الرامية إلى فسخ أو إبطال أو إلغاء أو نقض حق عيني عقاري (3).

باعتبار أن الموثق يتولى تحرير العقود الرسمية الخاضعة للشهر، والمتعلقة بالتصرفات الواردة على العقارات ولكي تكون هذه العقود صحيحة ومنتجة لآثارها، يجب على الموثق أن يحررها في شكل خاص مع وضع البيانات التي حددها القانون، خاصة المحددة في المواد 324 وما يليها من القانون المدني، إضافة إلى احترام القواعد والشروط المذكورة في المواد 26 إلى 29 من القانون 02-06 سالف الذكر والمتعلقة بأشكال العقود ومضمونها<sup>1</sup>.

كما يجب على الموثق احترام الصيغة والشكليات القانونية، حيث يجب أن تحرر العقود باللغة العربية في نص واضح ويمنع فيه كل بياض أو نقص أو اختصار أو كتابة بين الأسطر، وتكتب فيه المبالغ والسنة والشهر ويوم التوقيع على العقد بالحروف، وتكتب التواريخ بالأرقام، أما الإحالات فيصادق عليها في الهامش<sup>2</sup>.

1 - رويصات مسعود، مرجع سابق، ص 92.

2 - رجال صليحة، مرجع سابق، ص 49.

وعليه، فإن التوثيق يعتبر خطوة أولية لاتخاذ إجراءات الشهر للاحتجاج بالعقد على الغير، غير أن عدم إتباع الشروط الشكلية والموضوعية يؤدي إلى بطلان العقد بطلانا مطلقا، ولا يمكن شهره في المحافظة العقارية.

وتكتسي البيانات المدونة بالورقة الطابع الرسمي، وتكون حجة على ما تضمنته إلى أن يطعن فيها بالتزوير، ويعتبر نافذ في كامل التراب الوطني<sup>1</sup>.

## الفرع الثاني

### شرط قاعدة الشهر المسبق

زيادة إلى اشتراط المشرع شكلا رسميا للعقود المودعة للإشهار، فإنه اشترط أيضا شهرا مسبقا للحقوق والمعاملات الواردة على العقارات التي هي محل العقود المودعة<sup>2</sup>، حيث يعتبر الشهر المسبق أو الأثر النسبي للشهر شرطا قانونيا وضمانا أساسيا في استمرار انتقال الحقوق العقارية، وبالتالي منع نشوء معاملات أو روابط موازية من شأنها أن تحدث التباسات وغموض في تطور انتقال الحقوق بين الأفراد.

هذا المبدأ يعطي للشهر نوعا من التماسك والاستمرارية، الشيء الذي يسمح بمتابعة تطور المعاملات العقارية ومصادرها، بالإضافة إلى كونه يحمي صاحب الحق الجديد<sup>3</sup>، وقد نصت المادة 88 من المرسوم 76-63 المتضمن تأسيس السجل العقاري على هذه القاعدة بنصها على أنه " لا يمكن القيام بأي إجراء للإشهار في المحافظة العقارية في حالة عدم وجود إشهار مسبق أو مقارن للعقد أو القرار القضائي أو شهادة الانتقال عن طريق الوفاة، يثبت حق المتصرف أو صاحب الحق الأخير...".

نوضح فيما يلي، المقصود بقاعد الشهر المسبق (أولا) وكذا الاستثناءات الواردة عليها (ثانيا) ثم الهدف من اشتراط هذه القاعدة (ثالثا):

<sup>1</sup> - بوتشيشة الجمعي، الشهر العقاري في الجزائر على ضوء نظام السجل التجاري، مذكرة نهاية التبرص لنيل مهنة التوثيق، الغرفة الجهوية لموتقي الشرق، سطيف، 2008، ص ص 17-16.

<sup>2</sup> - بوشاقة جمال، مرجع سابق، ص 149.

<sup>3</sup> - بوتشيشة الجمعي، مرجع سابق، ص 19.

**أولاً- المقصود بقاعدة الشهر المسبق:**

قيد المشرع الجزائري عملية الشهر العقاري بقاعدة الشهر المسبق أو الأثر النسبي للشهر، وذلك بغرض ضمان فكرة الائتمان العقاري، وبمقتضى هذه القاعدة لا يستطيع المحافظ العقاري إجراء شهر أي تصرف وارد على عقار ما لم يكن هناك شهر مسبق للعقد المحرر الذي على أساسه تم التصرف في العقار.

وهذا الشرط أقرته المادة 88 من المرسوم 63/76 بنصها على أنه: " لا يمكن القيام بأي إجراء للإشهار في المحافظة العقارية في حالة عدم وجود إشهار مسبق أو مقارنة للعقد أو القرار القضائي أو شهادة الانتقال عن طريق الوفاة، يثبت حق المتصرف أو صاحب الحق الأخير".

أين يتضح من هذه المادة فكرة تسلسل الملكية العقارية، بحيث تنتقل الملكية من المتصرف إلى المتصرف إليه بطريقة قانونية واضحة، يمكن عن طريقها معرفة جميع الملاك السابقين الذين تداولوا على ملكية هذا العقار، ومنه يمكن التصدي و تفادي ظاهرة التصرفات المزدوجة التي كثيرا ما تحدث في الحياة العملية<sup>1</sup>.

واحتراما لهذه القاعدة منح المشرع المحافظ العقاري سلطة واسعة لمراقبة كل وثيقة أو عقد يكون محل إيداع على مستوى مصلحته، فإذا تبين له من خلال مراقبته للعقد أنه لم يكن محل شهر مسبق له أن يرفض قيدها طبقا لما قضت به الفقرة الأولى من المادة 101 من المرسوم 63/76. أما إذا قبل إيداع العقد و تبين له بعد ذلك أن مراجع الإشهار الأولى متناقضة مع مراجع الإشهار اللاحق فله أيضا رفض إجراء الإشهار لضمان تسلسل الملكية العقارية.

**ثانيا - الاستثناءات الواردة على قاعدة شرط الشهر المسبق:**

وإن كانت هذه القاعدة شرط ضروري و إلزامي لشهر أي عقد كان إلا أن هذه القاعدة لا يمكن تطبيقها في جميع الحالات، ذلك أن المحافظ العقاري وإن كان يستطيع مقارنة العقود محل الشهر مع العقود التي سبق شهرها المحتفظ بنسخ منها لدى المحافظة العقارية، إلا أنه في بعض الأحيان يصعب الأمر، نظرا لكون الشهر قد يكون أول إجراء، أو في

<sup>1</sup> - الشواربي عبد الحميد، إجراءات الشهر العقاري في ضوء القضاء والفقهاء، منشأة المعارف، الإسكندرية، ص53.

حالات تطلبتها عملية التحول من نظام الشهر الشخصي إلى نظام الشهر العيني<sup>1</sup>، وهذا ما جعل المشرع يستثني صراحة حالتين لا يمكن فيهما الأعمال بقاعدة الأثر النسبي للشهر، ورد النص عليها بالمادة 89 من المرسوم 63/76 التي استثنت القاعدة المدرجة بالفقرة الأولى من المادة 88 المذكورة أعلاه في حالتين:

### 1- عند الإجراء الأولي الخاص بشهر الحقوق العقارية في السجل العقاري

يأتي هذا الاستثناء لتقديم حلول للصعوبات الملحوظة بعد النتائج الأولية لعمليات المسح العام للأراضي لبعض بلديات الوطن، الذي أثبت أن عددا كبيرا من الوحدات العقارية المحددة مملوكة دون وثائق قانونية، وهذا ما صعب تحديد المالكين الشرعيين لها بصفة أكيدة، لأن أغلبية البيانات المتعلقة بالوحدات العقارية المدونة في وثائق المسح تتكون من ممتلكات عائلية انتقلت إليها عن طريق الإرث المتعاقب، ولم تخضع من قبل إلى أحكام القانون المدني الفرنسي، أو ممتلكات تم الاستيلاء عليها بطرق عرفية.

كما أن هناك عدد من المالكين لا يودعون الجدول الوصفي للعقارات التي تمكن المحافظ العقاري من الإدلاء برأيه بشكل مناسب في تحديد حقوق الملكية المتعلقة بالعقارات المسووحة، وعليه، فإن المحافظ العقاري يشهر الحقوق المتعلقة بالعقارات على أساس البيانات الموجودة في وثائق المسح المودعة لديه، الأمر الذي يعد استثناء على قاعدة الشهر المسبق<sup>2</sup>. ولقد نصت المادة 89 من المرسوم 63-76 المعدلة بموجب المرسوم رقم 93-123 على هذا الاستثناء بنصها على أنه "تستثنى القاعدة المدرجة في الفقرة الأولى من المادة 88 أعلاه عند الإجراء الأولي الخاص بشهر الحقوق العقارية في السجل العقاري والذي يتم تطبيقا للمواد من 08 إلى 18 من هذا المرسوم...".

والملاحظ إن تطبيق هذا الاستثناء في بعض الحالات، قد يضر بأصحاب الحقوق الغائبين، أو الذين منعوا من التصرف أثناء إجراء المسح، وبحقوق الدولة العائدة على قطع الأراضي المسووحة، هذا ما دفع بالمشرع الجزائري إلى وضع مدة قانونية مقدرة بسنتين، قيد من خلالها عملية الشهر وما يترتب عليها من آثار، والتي تمت استنادا على وثائق مسح

<sup>1</sup> - رمول خالد، قاعدة الأثر النسبي، مجلة الموثق، العدد 5، 2002، ص23.

<sup>2</sup> - رجال صليحة، مرجع سابق، ص 55-56.

الأراضي، حيث يبدأ حسابها من تاريخ تسليم محاضر وثائق مسح الأراضي لدى المحافظة العقارية<sup>1</sup>.

بالرجوع إلى المواد من 8 إلى 18 من المرسوم 63/76 نجدتها تنظم إيداع وثائق مسح الأراضي العام على مستوى المحافظة العقارية بعد الانتهاء من عملية المسح ، ومما لا شك فيه أن هذه الوثائق المسلمة للمحافظ العقاري من طرف مصلحة مسح الأراضي مقابل محضر تسليم، تكون بغرض إشهارها بعد أن يعطي لكل عقار ممسوح رقما معيناً و يخصص له بطاقة عقارية تشتمل على كافة بياناته على أساس وثائق مسح الأراضي. وبالتالي لا يمكن تصور اشتراط توافر قاعدة الشهر المسبق، ذلك أن الهدف من عملية المسح العام للأراضي في حد ذاتها إنما هو تأسيس السجل العقاري.

**2- عندما يكون حق المتصرف أو صاحب الحق الأخير ناتجا عن سند اكتسب تاريخا ثابتا قبل 01 تاريخ جانفي 1971.**

وضع هذا الاستثناء لكي يحدد الإطار القانوني، ويعطي الحجية اللازمة للعقود والشهادات التوثيقية المحررة من قبل القضاة سابقا، و التي تكن خاضعة لعملية الشهر العقاري بشكل إلزامي، ويلحق بها كذلك العقود العرفية المسجلة بغية إعطائها تاريخ ثابت، ولقد تم النص على هذا الاستثناء في المادة 89 من المرسوم رقم 76-63 التي تقضي انه: "لا تطبق أحكام المادة 88 على العقود الخاضعة للإشهار العقاري عند الإجراء الأول".

عدلت هذه المادة بموجب المادة 03 من المرسوم رقم 80-210 المعدل والمتمم للمرسوم رقم 76-63 المتعلق بتأسيس السجل التجاري وأصبحت على النحو التالي "عند الإجراء الأولي الخاص بشهر الحقوق العينية العقارية في السجل العقاري والذي يتم تطبيقا للمواد من 08 إلى 18 من هذا المرسوم... عندما يكون حق المتصرف أو صاحب الحق الأخير ناتجا من سند اكتسب تاريخا ثابتا قبل أول مارس 1961"، لكن بموجب المرسوم 93-123 تم تمديد فترة 01 مارس 1961 إلى 01 جانفي 1971.

ومن بين مبررات تطبيق هذا الاستثناء، أنه قبل تاريخ 01 جانفي 1971 كانت عملية شهر مختلف العقود التوثيقية أمرا اختياريا<sup>2</sup>.

<sup>1</sup> - رمول خالد، مرجع السابق، ص 52.

<sup>2</sup> - المرجع نفسه، ص 50 - 51.

وعليه، فإن العقود العرفية الثابتة التاريخ قبل 01 جانفي 1971 لا يكون لها حجة على الغير إلا إذا كان لها تاريخ ثابت، ويكون تاريخ العقد ثابت ابتداء من:

- يوم تسجيله.

- يوم ثبوت مضمونه في عقد آخر حرره موظف عام
- يوم التأشير عليه على يد ضابط عام مختص.
- يوم وفاة أحد الذين لهم على العقد خط أو إمضاء<sup>1</sup>.

إذن المشرع لم يبين في هذه الحالة ما إذا كان العقد العرفي الثابت التاريخ يحتاج إلى إجراء آخر لإخضاعه لعملية الشهر العقاري أم هو قابل للشهر بحالته؟ غير أن أحكام قانون الشهر العقاري، أوجبت إفراغ هذا المحرر في قالب رسمي محرر من طرف الموثق، حتى يكون قابلا للشهر بالمحافظة العقارية، وبالتالي يكون حجة على الغير بما تضمنه<sup>2</sup>.

أما بالنسبة إلى العقود العرفية التي ليس لها تاريخ ثابت، فإنه لا يمكن إثبات حجيتها إلا عن طريق القضاء، هذا ما أكدته المذكرة رقم 1251 المؤرخة في 29 مارس 1994 الصادرة من المديرية العامة للأموال الوطنية، وكذا قرار المحكمة العليا تحت رقم 53931 المؤرخ في 08 ماي 1990<sup>3</sup>.

علاوة على الاستثناءين الواردين بالمادة 89 المشار إليها، أنفا، نجد أن هناك تشريعات عقارية متفرقة أوردت استثناءات أخرى على قاعدة الشهر المسبق، لعل أهمها ما يلي:

- إشهار عقد الشهرة المستحدث بموجب المرسوم 352/83 المؤرخ في 21/05/19823 الذي يبين إجراءات التقادم المكسب وإعداد عقد الشهرة المتضمن الاعتراف بالملكية.

- إشهار شهادة الحياة التي نص عليها المشرع بالمادتين 39 و40 من القانون 25/90 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 المعدل والمتمم المتضمن قانون التوجيه العقاري، والمحدد كفاءات إعدادها والحصول على هذا السند بالمرسوم التنفيذي 254/91 المؤرخ في 27 جويلية 1991 المحدد لكفاءات إعداد شهادة الحياة و تسليمها .

<sup>1</sup> - المادة 328 من القانون المدني، سالف الذكر.

<sup>2</sup> - خلفوني مجيد، مرجع سابق، ص ص 93-94.

<sup>3</sup> - مول خالد، مرجع سابق، ص 51.

- إشهار عقود الملكية للأراضي المتنازل عليها في إطار عملية استصلاح الأراضي طبقا لنص المادة 1 من القانون رقم 18/83 المؤرخ في 18 أوت 1983 المتعلق بحياسة الملكية العقارية الفلاحية من حيث تحويل عقود الاستفادة إلى عقود ملكية في الأراضي الصحراوية.

- كذلك الاستثناء الذي جاء به المرسوم التنفيذي رقم 483/97 المؤرخ في 15 ديسمبر 1997 المحدد لكيفيات منح حق امتياز قطع أرضية من الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة في المساحات الاستصلاحية و أعبائه و شروطه المعدل والمتمم بالمرسوم رقم 372/98 المؤرخ في 23 نوفمبر 1998 وغيرها من الاستثناءات الواردة في نصوص متفرقة.

### ثالثا- الهدف من اشتراط قاعدة الشهر المسبق:

ترمي هذه القاعدة إلى ضمان دوام علاقة التسجيلات في مجموعة البطاقات العقارية، وتسلسل الملكية العقارية عن طريق معرفة جميع المتصرفين السابقين الذين تداولوا على ملكية العقار، ومنه يمكن التصدي لظاهرة التصرفات المزدوجة التي كثيرا ما تحدث في الحياة العملية والتي من شأنها إحداث التباس في انتقال الحقوق.

ويظهر حرص المشرع على ضرورة توافر قاعدة الشهر المسبق لضمان فكرة الائتمان العقاري من خلال إعطاء الطابع الإلزامي لهذه القاعدة لشهر كل التصرفات الواردة على العقار في المحافظة العقارية، فيقوم محرر العقد بإجراءات الشهر ولو دون رضا الأطراف<sup>1</sup>، حيث تنص المادة 90 من المرسوم 63/76 على أنه "ينبغي على الموثقين وكتاب الضبط والسلطات الإدارية أن يعملوا على إشهار جميع العقود أو القرارات القضائية الخاضعة للإشهار والمحرة من قبلهم أو بمساعدتهم وذلك ضمن الآجال المحددة".

<sup>1</sup> - تموح منى، النظام القانوني للمحافظة العقارية في التشريع الجزائري، بحث مقدم لنيل شهادة الماجستير في القانون، جامعة الجزائر، 2004، ص 37.

## المطلب الثاني

### الشروط القانونية المتعلقة بتعيين الأطراف والعقارات

بين المشرع الجزائري مجموعة من الشروط القانونية الواجب توافرها في العقود التوثيقية الخاضعة للشهر وألزم على الموثق مراعاتها في كل عملية شهر لهذه العقود تحت طائلة البطلان، وذلك من أجل إتمام إجراءات الشهر بطريقة سليمة. من الشروط ما هو متعلق بتعيين الأطراف في العقود التوثيقية الخاضعة للشهر (الفرع الأول)، وتعيين العقارات محل التصرف من حيث تبيان موقعها، مساحتها، وحدودها وغيرها (الفرع الثاني).

### الفرع الأول

#### الشروط القانونية المتعلقة بتعيين الأطراف

إن الشخص في القانون، قد يكون طبيعياً وقد يكون معنوياً، وهذا الأخير قد يكون خاصاً أو عاماً، يتمتع بجميع الحقوق إلا ما كان منها لازماً لصفة الإنسان، وذلك في الحدود التي يقرها القانون<sup>1</sup>، فالمادة 22 من الأمر 74-75 تضع على عاتق المحافظ العقاري، صلاحية التحقق من هوية وأهلية الأطراف المذكورين على وسائل الإثبات، وأيضاً في صحة الأوراق المطلوبة، التي تخص كل من الشخص الطبيعي والمعنوي.

طبقاً للمواد 62 إلى 65 من المرسوم رقم 63-76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري يعتبر التعيين الدقيق للأطراف أصحاب الحقوق شرطاً ضرورياً لقبول إيداع العقود التوثيقية، علماً أن عملية تعيين الأطراف، تختلف باختلاف أشخاص الحق سواء كان الأطراف أشخاصاً طبيعيين (أولاً) أو معنويين (ثانياً).

**أولاً- بالنسبة للطرف الشخص الطبيعي:** يتضمن العقد المودع قصد الإشهار بالنسبة للطرف الشخص الطبيعي مجموعة من البيانات الخاصة بتبينها بالخصوص الفقرتين الأولى والثانية من المادة 62 من المرسوم 63-76 وهي كالتالي:

<sup>1</sup> - المادة 49 من القانون المدني الجزائري، مرجع سابق.

- الألقاب والأسماء، تاريخ ومكان الولادة جنسية وموطن ومهنة الأطراف، ويجب أن يصادق على هذه البيانات، موثق، في أسفل كل جدول أو مستخرج أو صورة أصلية أو نسخة مودعة من أجل تنفيذ الإجراء<sup>1</sup>.

- فيما يخص الشهادات الموثقة المحررة من طرف الموثقين بعد الوفاة، فإنه يجب الإشارة إلى الحالة المدنية والتصديق عليها بالنسبة للمتوفى، وبالنسبة لكل واحد من الورثة أو الموصى لهم، كما يؤخذ بعين الاعتبار الحالة المدنية الكاملة للأطراف المتعاقدة بصفة شخصية، ولا تتصرف آثار السند المشهر إلى من ينوب عنهم قانونا كالوكيل، القيم أو الوصي إذ يقتصر التعيين على ذكر أسمائهم، ألقابهم وسنهم دون بقية عناصر التعيين الأخرى<sup>2</sup>.

كل هذه البيانات تعرف في التشريع الجزائري بالشرط الشخصي للأطراف، والذي أكدته المادة 65 من المرسوم 76-63 بنصها على أنه: " إن العقود والقرارات والجدول فيما يخص الأشخاص الطبيعيين يجب أن تتضمن الإشارة إلى جميع العناصر التي تسمح بتحديد الشرط الشخصي للأطراف"، ويقصد بالشرط الشخصي، الأهلية المدنية للأطراف. وقد تم تعديل الشروط التي نصت عليها المادة 62 سابقة الذكر بموجب المادة الأولى من المرسوم التنفيذي رقم 93-123 المؤرخ في 19 ماي 1993 المعدل والمتمم للمرسوم 76-63 سالف الذكر، حيث تم إضافة عنصر جنسية الأطراف للشرط الشخصي، وتم الاستغناء عن ذكر أسماء زوجاتهم<sup>3</sup>.

وتجدر الإشارة أن مصطلح الأطراف قد ينصرف إلى طرف واحد كما في إذا تعلق الأمر بالتصرفات بإرادة منفردة كالوصية، هبة العقار، الوقف. ثانيا- بالنسبة للطرف الشخص المعنوي: الشخص المعنوي هو مجموعة الأشخاص والأموال التي تقوم بتحقيق غرض معين، ويمنح لها القانون الشخصية القانونية بالقدر اللازم لتحقيق الغرض، فتحدد وتعيين عناصر الأشخاص المعنوية يختلف باختلاف شكلها وطبيعتها القانونية.

<sup>1</sup> - بوتشيشة الجمعي، مرجع سابق، ص 47.

<sup>2</sup> - خلفوني مجيد، مرجع سابق، ص 100.

<sup>3</sup> - رمول خالد، مرجع سابق، ص 58.

فعندما يتعلق الأمر بالأشخاص المعنوية، فإن العقد يتضمن مجموعة من البيانات تختلف عن تلك المذكورة بالنسبة للأشخاص الطبيعية، ويتأكد المحافظ العقاري من صحة المعلومات خلال فحصه للوثائق المودعة لديه قصد الإشهار<sup>1</sup>.  
وقد نصت المادة 63 من المرسوم رقم 63-76 على أن كل عقد يكون أحد أطرافه أشخاص معنوية، ويكون محل إشهار بالمحافظة العقارية، لا بد أن يشتمل على العناصر التالية:

- بالنسبة للشركات المدنية والتجارية: لا بد من تحديد تسميتها، وشكلها القانوني ومقرها، وكذا رقم التسجيل في السجل التجاري إذا كانت شركة تجارية.
- بالنسبة للجمعيات تسميتها مقرها تاريخ ومكان تصريحها.
- بالنسبة إلى النقابات تسميتها، مقرها، تاريخ ومكان إيداع قوانينها الأساسية.
- بالنسبة إلى الجماعات المحلية: تسمية البلدية أو الولاية.
- بالنسبة إلى أملاك الدولة : لا بد من تثبيت اسم الدولة<sup>2</sup>.

وعند التأكد من توفر كل عناصر التعيين المطلوبة، فإنه يتم الشهر وفقا لهذا التعيين، وكل تغيير يطرأ فيما بعد كتغيير أسماء وألقاب بطرفي العقد، المقر والقوانين الأساسية ، يجب أن يكون موضوع شهر جديد لدى نفس المحافظة العقارية، لاستقرار المعاملات و لحماية حق الملكية.

إلى جانب كل ما تقدم فإنه للتأكد من صحة البيانات أو المعلومات التي تتضمنها العقود التوثيقية التي تكون موضوع عملية شهر أكد المشرع على ضرورة تصديق الموثق على هوية الأطراف مع الإشارة في تأشيرة هوية الأطراف إلى موطن الموثق حتى يبلغ له الرفض.

من أجل تنفيذ إجراء الشهر بالمحافظة العقارية لمختلف العقود، لا بد أن تكون جداول المستخرجات والصورة الأصلية أو أي نسخة أخرى مصادق عليها، أو على هوية الأطراف ضمن الشروط المنصوص عليها في المادتين 63 و 64 من المرسوم 63/76 والتي أشارت

<sup>1</sup> - بوتشيثة الجمعي، مرجع سابق، ص 48.

<sup>2</sup> - رويصات مسعود، مرجع سابق، ص 100.

إلى الأشخاص المؤهلين للتصديق على هوية الأطراف (موثق، كاتب الضبط، قضاة النيابة العامة)<sup>1</sup>.

يقع على عاتق المكلف بالحفظ العقاري المتواجد بدائرتها موقع العقار المتصرف فيه ، مراقبة مدى استيفاء التصرف الوارد على العقار لشروطه الشكلية .والمشرع الجزائري بموجب المادة 324 مكرر 04 من القانون المدني ، يوجب على الموثق أن يبين طبيعة وحالات ومضمون وحدود العقارات، بصورة دقيقة نافية للجهالة<sup>2</sup>، و تختلف البيانات التي يحتويها العقد بحسب ما إذا كان العقار ممسوحا أم لا.

## الفرع الثاني

### الشروط القانونية المتعلقة بتعيين العقارات

اشتراط المشرع في العقود الخاضعة للشهر ضرورة تعيين العقارات تعيينا دقيقا، منافيا للجهالة، وذلك بغية إعطاء مختلف التأشيرات المقيدة ضمن السجل العقاري حجية قانونية مطلقة يسمح بتكوين فهرس عقاري محكم يعكس الحالة القانونية للعقار، غير أن عناصر تعيين العقارات تختلف باختلاف موقع العقار المعين، نوعه وقوامه وهو ما حددته المواد 21، 27، 66 إلى غاية 71، والمادة 114 من المرسوم رقم 63/76 سالف الذكر<sup>3</sup>، فيما يلي تفصيل فيما إذا كان العقار ممسوح (أولا) أو غير الممسوح (ثانيا).

**أولا- بالنسبة للقواعد الخاصة بتعيين العقارات الواقعة في منطقة ممسوحة:**

يتضح من نص المادة 66 من المرسوم 63/76 التي تقضي أن: " كل عقد أو قرار قضائي موضوع إشهار في محافظة عقارية، يجب أن يبين فيه بالنسبة لكل عقار يعينه النوع والبلدية التي يقع فيها وتعيين (القسم ورقم المخطط والمكان المذكور)، وما يحتوي عليه من مسح الأراضي"، أن من بين العناصر الأساسية الواجب توافرها لتعيين العقارات الواقعة في المناطق الممسوحة هي:

<sup>1</sup> - فردي كريمة، مرجع سابق، ص96.

<sup>2</sup> - بلعالم رشيد، إجراءات الشهر العقاري، مذكرة لنيل شهادة الماستر، القانون الخاص، جامعة عبد الحميد بن باديس، مستغانم، 2021، ص 54

<sup>3</sup> - تموح منى، مرجع سابق، ص 33.

- تحديد نوع العقار،
- تحديد البلدية التي يقع فيها العقار،
- تعيين قسم مخطط المسح،
- تعيين رقم مخطط المسح،
- تعيين المكان المذكور،
- محتوى وثائق مسح الأراضي.<sup>1</sup>

ثانيا- بالنسبة للقواعد الخاصة بتعيين العقارات الواقعة في منطقة غير ممسوحة:

في انتظار تعميم عمليات المسح المحدث بموجب الأمر 74/75 في كامل التراب الوطني، فإن المشرع الجزائري قد وضع أحكاما انتقالية تحدد بموجبها معالم تعيين العقارات الواقعة في المناطق التي لم يمسه المسح بعد، وذلك في الوثائق والعقود التي تكون واجبة الشهر بالمحافظة العقارية، وهذا التعيين يختلف باختلاف موقع العقار، إن كان ريفي أو حضري، أو كان يخضع لنظام الملكية المشتركة.

#### 1- بالنسبة للقواعد الخاصة بتعيين العقار الريفي غير الممسوح:

تخضع العقارات الريفية الواقعة في البلديات غير الممسوحة إلى نظام انتقالي في التعيين خلافا لأحكام المادة 66 من المرسوم 63/76، فحسب نص المادة 114 من نفس المرسوم فإنه عند عدم وجود مخطط مسح الأراضي، فإن كل عقد يكون موضوع إشهار في المحافظة العقارية، يجب أن يبين فيه بالنسبة إلى كل عقار ريفي نوع العقار، موقعه محتوياته. بالإضافة إلى أصول أو نسخ المخططات المحتفظ بها بصفة نظامية عند مصالح مسح الأراضي والمحافظة العقارية، فهناك بعض المناطق الريفية، كانت موضوع عمليات مسح للأراضي أثناء الفترة الاستعمارية ووثائقها لا تزال محفوظة، يتم الرجوع إليها وقت الحاجة، وفي حالة عدم وجودها يذكر أسماء المالكين المجاورين.<sup>2</sup>

كما أنه يوجد في بعض الحالات عقارات ريفية مساحتها غير محددة بدقة، ففي هذه الحالة يقوم الخبير العقاري بإعداد مخطط<sup>3</sup> تطبيقا لنص المادة 703 من ق.م.ج، وذلك

<sup>1</sup> - لمزيد من التفاصيل راجع: بلعالم رشيد، مرجع سابق، ص 55-56.

<sup>2</sup> - خلفوني مجيد، مرجع سابق، ص 102.

<sup>3</sup> - رمول خالد، مرجع سابق، ص 69.

بنصها على أنه: " لكل مالك أن يجبر جاره على وضع حدود لأملاكهما المتلاصقة وتكون نفقات التحديد مشتركة بينهما".

## 2- بالنسبة للقواعد الخاصة بتعيين العقار الحضري غير الممسوح:

يقصد بالعقارات الحضرية طبقا للمادة 21 من المرسوم رقم 63/76 العقارات المبنية، وغير المبنية والمرقمة بصفة نظامية، والواقعة في المناطق السكنية التابعة للبلديات التي يزيد عدد سكانها عن 2000 نسمة<sup>1</sup>، أما جميع العقارات الأخرى فتعتبر عقارات ريفية. وعليه فإنه يمكن التعرف وبسهولة على العقارات الحضرية حسب نص المادة 27 من نفس المرسوم عن طريق الإشارة إلى اسم الشارع والرقم وذكر البلدية التي يقع فيها العقار، وتكون العقارات الحضرية موضوع إعداد بطاقات عقارية حتى في حالة عدم وجود مسح الأراضي، إضافة إلى تحديد طبيعة العقار ومساحته طبقا للمادتين 21 و66 من نفس المرسوم<sup>2</sup>.

## 3 - بالنسبة للقواعد الخاصة بتعيين العقارات المبنية الخاضعة لنظام الملكية المشتركة :

تخضع العقارات المبنية بصفة مشتركة إلى طرق وإجراءات خاصة أملتتها الطبيعة القانونية للملكية المشتركة، الأمر الذي دفع المشرع الجزائري إلى سن قواعد قانونية وإجرائية لتنظيمها وذلك عملا بالواد من 66 إلى 71 من المرسوم رقم 63-76. عرف الملكية المشتركة نص المادة 743 من ق.م.ج بأنها : "الملكية المشتركة هي 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".

باستقراء المادة يفهم 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 للاستعمال الخاص لمالك الشقة، ومن أجزاء مشتركة معدة للاستعمال المشترك من قبل جميع سكان البناء، مثل الأرض المقام عليها البناء والجدران الرئيسية والمدخل الرئيسي

<sup>1</sup> - بوتشيثة الجمعي، مرجع سابق، ص 54.

<sup>2</sup> - رجال صليحة ، مرجع سابق، ص 68.

للبنية<sup>1</sup>، وبالتالي فإنه يكون لكل شريك في الملكية الحق في التمتع واستعمال الأجزاء الخاصة التابعة لحصته، بالإضافة إلى حقه في الانتفاع بالأجزاء المشتركة بشرط عدم المساس بحقوق الشركاء الآخرين، أو إلحاق أي ضرر بالعقار<sup>2</sup>.

هذا عن تعريف الملكية المشتركة، أما فيما يخص تعيين العقار الخاضع لنظام الملكية المشتركة، فإنه بالرجوع للمواد 66، 67، 68 من المرسوم 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 وتضاف إليها البيانات الخاصة الواردة في الجدول الوصفي للتقسيم المتضمن في المحرر الرسمي نفسه أو الملحق به، ويتضمن ستة (06) أعمدة تشمل 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<sup>3</sup>.

وتجدر الإشارة إلى أن 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 استعمال، أو بسكن أو إيجار، كما تطبق عندما ينتج عن العقد أو القرار إلغاء تقسيم العقار<sup>4</sup>.

<sup>1</sup> - عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، ج 8، حق الملكية، دار النهضة العربية، مصر، 1968، ص 797.

<sup>2</sup> - المادة 749 من القانون المدني الجزائري، سالف الذكر.

<sup>3</sup> - رويصات مسعود، مرجع سابق، ص 107. بلعالم رشيد، مرجع سابق، ص 58-59.

<sup>4</sup> - رجال صليحة، مرجع سابق، ص 69.

### خلاصة الفصل

يكشف هذا الفصل عن الدور المحوري للشهر العقاري في إضفاء الحجية القانونية على العقود المتعلقة بالملكية العقارية، سواء من حيث نوع الحق محل التعاقد أو من حيث الإجراءات الواجب اتباعها. يتضح أن العقود لا تكتسب فعاليتها القانونية إلا إذا استوفت شكليتي الرسمية والشهر، ما يعكس التوازن بين حماية الأفراد وضمان استقرار المعاملات. كما أن دقة تحديد الأطراف والعقارات لا تُعد مسألة شكلية بل جوهرية لحماية الحقوق ومنع النزاعات. ويبرز من خلال التحليل أن الشهر العقاري لم يعد مجرد إجراء توثيقي بل أداة قانونية جوهرية لحماية الملكية. ومن ثم، فإن الإخلال بهذه الشروط لا يُنتج فقط ضعفًا في العقد، بل يُفقد آثاره القانونية في مواجهة الغير.

# الفصل الثاني

إخضاع العقود التوثيقية للشهر

العقاري

## الفصل الثاني

### إخضاع العقود التوثيقية للشهر العقاري

إن الهدف الأساسي للحفظ العقاري هو شهر وإعلان التصرفات الخاصة بالحقوق العقارية، حتى تلقى الحجية المطلقة والحماية التامة في حالة النزاع بشأنها. ولكي تنتقل هذه الحقوق، لا بد أن يكون التصرف صادرا من المالك الحقيقي، مشمول بكل المعلومات المنافية للجهالة، ذلك أن الملكية العقارية لا تنتقل بمجرد الشهر وحده، بل هي تنتقل بأمرين أحدهما أصلي وأساسي وهو العقد الصحيح الناقل للملكية، وثانيهما تبعي ومكمل، وهو توفر قواعد وشروط الحفظ العقاري، لذلك ومن أجل مراقبة صحة التصرفات وسلامتها، وضع المشرع هذه القواعد والشروط، وقد أعطى المشرع للمحافظ العقاري صلاحيات تخوله لمراقبة إجراء الشهر.

فالتصرفات الواقعة على الحقوق العينية العقارية التي لا تخضع لإجراءات الشهر العقاري لا أثر لها أمام الغير إلا من تاريخ شهرها بالمحافظة العقارية، وأثناء قيام هذه الأخيرة بمهامها، قد تنشأ منازعات متعلقة بعملية مسح الأراضي وتأسيس السجل العقاري، مما يستدعي اللجوء إلى القضاء.

سوف نحاول في هذا الفصل الإحاطة بإجراءات شهر العقد التوثيقي (المبحث الأول) ثم الآثار القانونية المترتبة عن الشهر (المبحث الثاني).

## المبحث الأول

### إجراءات شهر العقود التوثيقية

من أجل تحقيق فكرة الائتمان العقاري، وضمان تنظيم محكم لعملية الشهر العقاري، أوجد المشرع قاعدتين أساسيتين، اشترط توفرهما في جميع العقود التوثيقية الخاضعة لعملية الشهر، كما اشترط في هذه العقود أن تشمل على كل المعلومات المتعلقة بالأطراف، ومعلومات خاصة بالعقار محل التصرف، وهذا قصد ضبط إجراءات الشهر بطريقة سليمة ومضمونة. وقد أوكل المشرع مهمة تنفيذ إجراءات الشهر العقاري، وتأسيس السجل العقاري إلى موظف عمومي يسمى المحافظ العقاري، ومنحه صلاحيات تنفيذ ومراقبة إجراء الشهر العقاري.

وفي هذا المقام، سوف نتطرق إلى كيفية إيداع العقود التوثيقية بالمحافظة العقارية وتنفيذ إجراء الشهر (المطلب الأول) ثم إلى صلاحيات المحافظ العقاري في مراقبة إجراء الشهر العقاري (المطلب الثاني).

## المطلب الأول

### إيداع العقود التوثيقية بالمحافظة العقارية

#### وتنفيذ عملية الشهر

أوجب المشرع الجزائري على الموثق محرر العقود الخاضعة لعملية الشهر، القيام بتسجيلها لدى مصلحة التسجيل والطابع حتى تكتسب تاريخا ثابتا، وتكون بعد ذلك محلا للإيداع على مستوى المحافظة العقارية (الفرع الأول) وبعد تأكد المحافظ العقاري من الإيداع القانوني للوثائق، يقوم بشهرها أي تنفيذ إجراء الشهر، فتكتسب بذلك الحجية الكاملة في مواجهة الغير بما يحقق استقرار المعاملات العقارية (الفرع الثاني).

## الفرع الأول

## إيداع العقود التوثيقية بالمحافظة العقارية

الإيداع هو إجراء قانوني أولي لازم في كل عملية شهر، له محل وأجال قانونية يجب احترامها والتقيد بها، كما يجب على الموثق محرر العقود الخاضعة لعملية الشهر قبل إيداعها لدى المحافظة العقارية المختصة إقليمياً تسجيلها بمصلحة التسجيل المختصة، وبعد تحقق هذا الشرط الجوهري، والذي بموجبه تكتسب الوثائق المحررة تاريخاً ثابتاً، يمكن في هذه الحالة أن تكون محلاً للإيداع على مستوى المحافظة العقارية قصد شهرها وفق إجراءات محددة (أولاً)، كما أن هناك سجل خاص بالإيداع (ثانياً).

**أولاً - إجراءات الإيداع:** إن عملية إيداع العقود التوثيقية من أجل إجراء شهرها يتم على مستوى المحافظة العقارية المعنية، وبالضبط على مستوى قسم الإيداع وعمليات المحاسبة، مع ضرورة مراعاة الآجال المحددة لذلك<sup>1</sup>، حيث تنص المادة 90 من المرسوم 63/76 على أنه: "ينبغي على الموثقين وكتاب الضبط والسلطات الإدارية أن يعملوا على إشهار جميع العقود أو القرارات القضائية الخاضعة للإشهار والمحرة من قبلهم أو بمساعدتهم، وذلك ضمن الآجال المحددة في المادة 99 وبكيفية ومستقلة عن إرادة الأطراف".

من خلال هذه المادة يتضح أن القائم بعملية الإيداع هو الموثق، غير أن الإيداع يمكن أن يتم كذلك من طرف مساعد تابع له، ويكون تعيينه بوثيقة رسمية تثبت هذه الصفة يتم استظهارها عند عملية إيداع الوثائق أو سحبها، تجنبا لظاهرة انتحال شخصية الغير.

كما يجب التأكد من أن هذا الإجراء تم لدى المحافظة العقارية المختصة إقليمياً التي يقع العقار محل التصرف في دائرة اختصاصها<sup>2</sup>، أما فيما يتعلق بالأوقات المحددة للإيداع فيتم كل أيام الأسبوع طول اليوم، مع مراعاة الأوقات الرسمية للعمل، علماً أن قبول الإيداع يتوقف ساعة واحدة قبل غلق المصلحة الرابعة مساءً من السبت إلى الثلاثاء، والثالثة مساءً

<sup>1</sup> - رجال صليحة ، مرجع سابق، ص 70.

<sup>2</sup> - خلفوني مجيد، مرجع سابق، ص 125.

يوم الأربعاء، وذلك لإتاحة مهلة للمحافظ العقاري لتسجيل الوثائق المسلمة له في يومها على سجل الإيداع<sup>1</sup>.

وحسب المادة 92 من المرسوم 63/76 تستدعي لزوم إيداع صورتين رسميتين أو نسخ للعقود أو القرار موضوع عملية الشهر في آن واحد، 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 وحجمها ورقمها.

بالإضافة إلى ذلك، 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 التجزئة<sup>2</sup>.

وينبغي على الموثق، أن يعمل على شهر جميع العقود والقرارات القضائية المحررة من قبله، وذلك ضمن الآجال المحددة<sup>3</sup>، وتختلف هذه الآجال باختلاف طبيعة العقد المودع قصد الإشهار كما يلي:

- بالنسبة للشهادات بعد الوفاة ثلاثة (03) أشهر ابتداء من تاريخ المحرر، ويمدد هذا الأجل إلى خمسة (05) أشهر، إذا كان أحد المعنيين مقيماً في الخارج، ويمكن إقامة المسؤولية المدنية للمالكين الجدد في حالة تقديم الالتماس إلى الموثق بعد مرور أكثر من ستة (06) أشهر من الوفاة.

- بالنسبة للعقود الأخرى: شهرين من تاريخ تحريرها ، وفي حالة ما إذا كان الشهر يتم في محافظة عقارية أو أكثر ، تمدد الآجال المنصوص عليها بخمسة عشرة (15) يوماً بالنسبة لكل محافظة عقارية زيادة عن الأجل الأول، وهذه الآجال تعتبر من النظام العام وأن

<sup>1</sup> - رمول خالد، مرجع سابق، ص 102.

<sup>2</sup> - بوشناقة جمال، مرجع سابق، ص 82.

<sup>3</sup> - المادة 353 مكرر من الأمر 76-105 المؤرخ في 9 ديسمبر 1976، المتضمن قانون التسجيل، ج ر عدد 81 ،

صادر في 18 ديسمبر 1976.

عدم احترامها يعرض مودعي العقود إلى دفع غرامة مالية قدرها 1000 دج، بموجب المادة 31 من قانون المالية لسنة 1999<sup>1</sup>.

ثانيا- مسك سجل الإيداع: تنص المادة 41 من المرسوم 63/76 على ما يلي " ينبغي على المحافظ أن يكون لديه سجل للإيداع يسجل فيه يوما 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، وذلك بالتأشير فيه حسب ترتيب ورودها، قصد تسهيل عملية الإشهار.

حيث تبدو أهميته في أنه يعين الأسبقية في القيود، فيكون العقد المسجل أولا في المرتبة الأولى، والمسجل ثانيا تاليا له في المرتبة، ومسألة الترتيب هذه في غاية الأهمية حيث تحسم الحالات التي يتنازع شخصان على أحقية حق مقيد، فيكون السابق إلى القيد هو صاحب الحق، ويقوم المحافظ العقاري بتسلم السندات والعقود والقرارات وجميع المحررات المؤيدة للحقوق المراد إشهارها، ويسلم المحافظ مقابل تلك المحررات وصلا إلى ملتصق الإشهار، حيث أسماه المشرع سندا يشار فيه إلى مراجع سجل الإيداع، وإذا قدم للمحافظ العقاري وثائق تخص نفس العقار، في نفس اليوم، فيجب الإشارة إلى هذه الحالة في سجل الإيداع والبطاقة العقارية<sup>2</sup>.

ونظرا لأهمية سجل الإيداع ودوره في تحديد الأسبقية الخاصة بالإيداعات، وضعت قواعد إجرائية تحدد عملية مسكه، وحفظه مما يجعله بعيدا عن أي مساس، أو تزوير، ومن بين هذه الإجراءات، ضرورة التأشير عليه فور إيداع الوثيقة دون ترك بياض أو كتابة بين الأسطر مع ضرورة توقيفه كل يوم من طرف المحافظ العقاري، كما يجب أن يرقم ويوقع من طرف قاضي المحكمة التابعة لاختصاص المحافظة العقارية.

<sup>1</sup> - قانون رقم 99-11 مؤرخ في 23 ديسمبر 1999، يتضمن قانون المالية لسنة 2000، ج ر عدد 92، صادر في 17

رمضان 1420 هـ. انظر في هذا الشأن: رمول خالد، مرجع سابق، ص ص 105-106

<sup>2</sup> - رجال صليحة، مرجع سابق، ص 72.

ويتم إيداع سجلات الإيداع بعد نهاية كل سنة أمام قلم كتاب المجلس القضائي المختص إقليمياً، حسب نص المادة 43 من المرسوم 63/76 وهذا كإجراء احتياطي لضمان وجود نسخة ثانية في حالة هلاك أو ضياع النسخة الموجودة في المحافظة العقارية<sup>1</sup>.

## الفرع الثاني

### تنفيذ عملية الشهر

يتعين على المحافظ العقاري بعد أن يتأكد من الإيداع القانوني للوثائق، أن يقوم بعملية الشهر خلال خمسة عشر (15) يوم التالية لتاريخ الإيداع، فيكون للشهر العقاري أثر فوري، فلا يرتد أثره إلى تاريخ إبرام التصرف القانوني، وبه ينشأ الحق العيني، إذ لا وجود لحق الملكية وسائر الحقوق العينية الأخرى سواء فيما بين الأطراف المتعاقدة أو اتجاه الغير، إلا من تاريخ شهرها بالمحافظة العقارية، كما نصت على ذلك المادتين 15 و16 من الأمر 74/75 سالف الذكر، وينتج عن إجراء الشهر إنشاء البطاقات العقارية وتسليم الدفتر العقاري<sup>2</sup>، تفصل فيهما فيما يلي:

أ- إنشاء البطاقات العقارية: هناك عدة صور للبطاقات العقارية تتمثل في:

#### 1- البطاقات العقارية الأبجدية:

في الأراضي الريفية غير الممسوحة، ينشئ المحافظ العقاري ويمسك بطاقات عقارية أبجدية شخصية حسب كل مالك، طبقاً لنموذج خاص تحدد بقرار من وزير المالية، كما تشير إليه المادة 27 من الأمر رقم 74/75 التي تنص على أنه "إن العقود والقرارات القضائية التي تكون موضوع إشهار في محافظة عقارية والتي تخص عقارات أو حقوق عينية ريفية موجودة في بلدية لم يعد فيها بعد مسح الأراضي تفهرس بصفة انتقالية في مجموعة بطاقات عقارية مؤقتة تمسك على الشكل الفردي طبقاً لكيفيات تحدد بموجب مرسوم".

<sup>1</sup> - رويصات مسعود، مرجع سابق، ص 89.

<sup>2</sup> - خلفوني مجيد، مرجع سابق، ص 125 - 126.

حيث تشتمل كل بطاقة على البيانات الكافية لتعيين أصحاب الحقوق والعقارات محل التصرف، إذ يجب أن يبين فيها بالنسبة لكل عقار غير ممسوح، نوع العقار، موقعه، ومحتواه<sup>1</sup> حسب ما جاء في المادة 114 من المرسوم 63/76.

أما عن الشكل الخارجي للبطاقة فهي مقسمة إلى قسمين، القسم العلوي، تقيد فيه كل البيانات الخاصة بهوية أصحاب الحقوق سواء كانوا أشخاص طبيعيين أو معنويين، والقسم السفلي، وهو عبارة عن جدول مخصص لتحديد عناصر تعيين العقار تعيينا دقيقا، وترتب البطاقات العقارية الشخصية بشكل منظم، حيث يتم ترتيب البطاقات الخاصة بالأشخاص الطبيعية حسب الترتيب الأبجدي لألقاب أصحاب الحقوق وتواريخ الشهر، أما البطاقات الخاصة بالأشخاص الاعتبارية، فترتب ضمن مجموعة خاصة حسب الترتيب العددي لهذه البطاقات، وينتج عن ترتيب مجموعة البطاقات العقارية الشخصية بهذا الشكل، إنشاء ما يعرف بالفهرس الأبجدي<sup>2</sup>.

وتجدر الإشارة إلى أن اغلب الفهارس الأبجدية المتواجدة على مستوى المحافظات العقارية، تعرف وضعية سيئة للغاية، وذلك باعتبارها موروثا عن الفترة الاستعمارية من جهة، والظروف الصعبة التي تحيط بكيفيات استعمالها وحفظها من جهة أخرى، مما جعل المديرية العامة للأموال الوطنية، تتدخل بموجب مذكرة مؤرخة في 05 ماي 2002 تحت رقم 2742 تدعو فيها للتدخل العاجل من أجل تجديد هذه الفهارس، ونقل محتواها إلى فهارس جديدة تمت طباعتها لهذا الغرض، وفق خطوات تم تحديدها بموجب هذه المذكرة<sup>3</sup>.

## 2- البطاقات العقارية العينية (غير الأبجدية):

يمسك المحافظ العقاري في أراضي البلديات الممسوحة، بطاقات عقارية عينية، يدون فيها الحالة القانونية والوصفية للعقار، وتنشئ هذه البطاقات بعد إيداع وثائق المسح بالمحافظة العقارية، وكل تصرف قانوني يرد على عقار، يؤشر به من طرف المحافظ العقاري على البطاقة المنشأة وعلى دفتر العقاري على حد سواء، وتتضمن البطاقات

<sup>1</sup> - فردي كريمة، مرجع سابق، ص 116.

<sup>2</sup> - رمول خالد، مرجع سابق، ص 113.

<sup>3</sup> - فردي كريمة، مرجع سابق، ص 117.

العقارية بالنسبة لكل بلدية تابعة لاختصاص المحافظة العقارية، بطاقات قطع الأراضي، وبطاقات العقارات الحضرية<sup>1</sup>، كما نصت عليه المادة 20 من المرسوم 63/76 التي تقضي " إن بطاقات العقارات تتضمن بالنسبة لكل بلدية تابعة لاختصاص المحافظة العقارية بطاقة قطع الأراضي، بطاقة العقارات الحضرية".

أ) **بطاقات قطع الأراضي:** توضع بطاقة قطع الأراضي بالنسبة لكل وحدة عقارية موجودة في مسح الأراضي العام الذي تم إعداده وتعرف الوحدة العقارية بأنها مجموع القطع المجاورة التي تشكل ملكية واحدة أو ملكية على الشيوع والمثقلة بنفس الحقوق والأعباء، وترتب في كل محافظة عقارية ضمن مجموعة متميزة حسب كل بلدية وحسب الترتيب الأبجدي للأقسام وترتيب كل قسم يتم حسب الترتيب التصاعدي لأرقام مخطط مسح الأراضي<sup>2</sup>، وهذا ما نصت عليه المادة 26 من المرسوم 63/76 سالف الذكر .

ب) **بطاقات العقارات الحضرية:** تعد بالنسبة لكل عقار ،حضري بطاقة عقارية تنقسم إلى نوعين:

- **بطاقات عقارية عامة:** تحدث عندما يكون عقار مبني قد يشتمل أو لا يشتمل أجزاء مشتركة ومخصصة للاستعمال الجماعي، ويدرج فيها كافة البيانات والإجراءات والتصرفات الواردة على مجموع أجزاء العقار ، وترتب في كل محافظة عقارية ضمن مجموعة متميزة في كل بلدية حسب الشوارع والأرقام، وعند الاقتضاء في البلديات التي يوجد بها مسح للأراضي القسم ورقم مخطط المسح العام للأراضي وفق ما نصت عليه المادة 32 من المرسوم 63/76.

- **بطاقات عقارية خاصة بالملكية المشتركة:** تحدث لكل عقار تم تقسيمه وتجزئته من العقار الكلي أو الجماعي المملوك بهذه الصفة، وترتب البطاقات الخاصة حسب المادة 32 من المرسوم سالف الذكر تبعا للبطاقة العامة، وحسب الترتيب العددي للقطع<sup>3</sup>.

<sup>1</sup> - خلفوني مجيد، مرجع سابق، ص 126.

<sup>2</sup> - فردي كريمة، مرجع سابق، ص 118.

<sup>3</sup> - رمول خالد، مرجع سابق، ص 115.

أما فيما يتعلق بكيفيات التأشير على البطاقة العقارية، فقد نصت المادة 34 من المرسوم 63/76 سالف الذكر على أنه كل عملية تأشير خاصة بالإجراء، يجب أن تشمل على البيانات التالية :

- تاريخ العقود والوثائق، أو القرارات القضائية التي تم شهرها.
- تاريخ الاتفاقيات، أو الشروط، أو التسجيلات التي تم شهرها.
- اسم الموثق، أو السلطة القضائية، أو الإدارية الصادرة منها الوثيقة.
- الثمن الأساسي أو التقديري أو المعدل.
- مبلغ الدين، ومجموع الملحقات المضمونة.

كما أنه لا بد أن يظهر في عملية تأشير تاريخ الشهر ومراجعته<sup>1</sup>، وتتم عملية التأشير بكيفية واضحة ومقروءة، بالحبر الأسود الذي لا يمحي، مع ضرورة استعمال المختصرات الجارية، واستعمال الأختام والأرقام المؤرخة، وتسطر الخطوط بالمسطرة مع تفادي التحشير والكشط، لما لهم من تأثير على المظهر الخارجي للبطاقة العقارية، ومن أجل التفرقة بين التأشير والحقوق المقيدة على البطاقات العقارية، ألزم المشرع وضع خط بالحبر الأحمر تحت كل عملية إجراء جديدة، على النحو الذي من شأنه أن يفقد عملية التأشير السابقة آثارها القانونية<sup>2</sup>.

#### ب- تسليم الدفتر العقاري:

يعتبر الدفتر العقاري سندا قانونيا ذو حجية قوية تقيد فيه جميع الحقوق العقارية وما يرد عليها من تصرفات على العقارات الواقعة في المناطق الممسوحة، ويعد الدفتر العقاري الذي يسلم إلى مالك العقار، وفق النموذج المحدد بموجب القرار الصادر عن وزير المالية بتاريخ 27 ماي 1976 المتضمن تحديد نموذج الدفتر العقاري، هذا المالك الذي يكون حقه قائما بمناسبة إنشاء البطاقات العقارية، فيدون في الدفتر العقاري كافة البيانات والمعلومات الموجودة في البطاقة من هوية صاحب الحق العيني، ووصف للعقار وما يتقله من أعباء،

<sup>1</sup> - بوتشيصة الجمعي، مرجع سابق، ص 31.

<sup>2</sup> - رمول خالد، مرجع سابق، ص ص 116-117.

وكل تصرف عقاري جديد للمالك صاحب الدفتر العقاري، سواء كان هذا التصرف منشىء، أو معدل، أو ملغي لحق الملكية.

ينتج عنه ضبط جديد للدفتر العقاري والذي يودعه المالك السابق، ويتسلمه المتصرف إليه باعتباره المالك الجديد من المحافظة العقارية المختصة، بعد أن يؤشر عليه بكيفية واضحة ومقروءة، بالحبر الأسود الذي لا يمحو دون كشط أو تحشير كما سبق ذكره، فتصحح الأخطاء المادية في حالة وجودها من طرف الأعوان المكلفين بعملية التأشير، عن طريق الإحالات التي لا بد على المحافظ العقاري معاينتها، والإشهاد بصحتها<sup>1</sup>، وفقا لما حددته المادة 45 من المرسوم 63/76 سالف الذكر.

ومن أجل أن تكون عملية التأشير بعيدة عن أي لبس أو غموض، ألزم المشرع أن تكون كتابة الأسماء العائلية للأطراف بأحرف كبيرة، والأسماء الشخصية بأحرف صغيرة، وذلك على الخانة المخصصة لذلك، وللتأكد من الجداول المقيدة عليها المعلومات، سواء تعلق الأمر بتعيين الأطراف أو العقارات، فإنه لا بد أن تكون هذه الجداول مرقمة وموقعة مع ضرورة وضع خط بالحبر بعد كل عملية إجراء، وهذا لتفادي التزوير والإضافات غير المبررة.

ونظرا لأهمية البيانات التي يتضمنها الدفتر العقاري، فقد أوجب المشرع الجزائري أن تكون الوثائق المودعة بالمحافظة العقارية قصد شهرها مصحوبة بالدفتر العقاري تحت طائلة رفض الإجراء، غير أنه في بعض الأحيان أجاز المشرع للمحافظ العقاري إجراء عملية الشهر من دون أن يطلب الدفتر العقاري، إذا تعلق الأمر :

- بالعقود المشار إليها في المادة 13 من الأمر 74/75 سالف الذكر.
  - بالعقود المحررة، أو القرارات القضائية الصادرة دون مساعدة المالك أو ضده.
  - بتسجيل امتياز، أو رهن قانوني أو قضائي<sup>2</sup>.
- وعلى المحافظ العقاري في هذه الحالات المشار إليها أعلاه، أن يبلغ بتنفيذ إجراء الشهر إلى حائز الدفتر العقاري بموجب رسالة موصى عليها مع إشعار بالاستلام، يتضمن

<sup>1</sup> - فردي كريمة، مرجع سابق، ص ص 119 - 120.

<sup>2</sup> - رمول خالد، مرجع سابق، ص ص 119 - 120.

إنذار المعني بضرورة إيداعه للدفتري العقاري لدى المحافظة العقارية المختص، في أجل خمسة عشر (15) يوم من تاريخ إشعار استلام الرسالة الموصى عليها، وذلك قصد ضبط الدفتري العقاري، أما في حالة عدم تقديم المالك -البائع - الدفتري العقاري للمحافظ عند نقل ملكية العقار من أجل التأشير عليه بالتصرف، فإنه يمكن في هذه الحالة للمحافظ تسليم المالك الجديد دفتري عقاري آخر، مع الإشارة في البطاقة العقارية الخاصة بهذا العقار على الدفتري المحصل عليه<sup>1</sup>.

وتختلف كفيات تسليم الدفتري العقاري باختلاف عدد الأشخاص أصحاب الحقوق العينية، ففي الحالة التي يكون فيها صاحب الحق العيني شخصا واحدا، فإن عملية التسليم تتم له شخصيا، أما إذا كان هناك شخصان أو أكثر أصحاب حقوق على الشيوع، فإنه في هذه الحالة يتعين عليهم تعيين وكيل من بينهم، بموجب وكالة قانونية لتسلم الدفتري العقاري، وعلى المحافظ العقاري في هذه الحالة الإشارة على البطاقة العقارية التي تخص نفس العقار، الجهة التي آلي إليها الدفتري العقاري، واسم مستلمه، وذلك لتجنب ضياعه<sup>2</sup>.

غير أنه في حالة ضياع الدفتري العقاري أو تلفه، فإن المشرع أجاز للمالك بموجب أحكام المادة 52 من المرسوم 63/76 أن يتحصل على دفتري عقاري جديد، وذلك بعد أن يقدم طلب مكتوب ومسبب للمحافظ للحصول على هذا الدفتري، كما أنه على المحافظ العقاري في هذه الحالة، إعداد دفتري عقاري جديد، وأن يعمل على إتلاف الدفتري العقاري السابق، مع الإشارة على هذا الإتلاف في البطاقة العقارية الخاصة بذات العقار<sup>3</sup>.

<sup>1</sup> - فردي كريمة، مرجع سابق، ص 121.

<sup>2</sup> - المرجع نفسه، ص 121.

<sup>3</sup> - رمول خالد، مرجع سابق، ص 120.

## المطلب الثاني

### صلاحيات المحافظ العقاري في مراقبة إجراء الشهر العقاري

خول المشرع للمحافظ العقاري صلاحيات واسعة في مراقبة مدى استيفاء المحرر المراد شهره بالمحافظة العقارية على شروطه القانونية، فهو يحقق في هوية الأطراف وأهليتهم، وفي صحة الأوراق المطلوبة من أجل الشهر، ويترتب عنه إما رفضه الإيداع، وبالتالي استحالة إجراء الشهر (الفرع الأول)، وإما قبوله إيداعها ورفض تنفيذ إجراء الشهر (الفرع الثاني).

## الفرع الأول

### صلاحية المحافظ العقاري في رفض الإيداع

بعد الفحص الأولي للعقود التوثيقية المودعة قصد الإشهار، والوثائق المرفقة بها، إذا لاحظ المحافظ العقاري نقصاً في الوثائق بحيث يسهل اكتشافه، يقرر رفض الإيداع، لكن قبل أن يبلغ قرار الرفض للمعني، يقوم بالبحث عن أسباب أخرى، وذلك بعد تفحص دقيق لتفادي رفض الإيداع مرة ثانية، وهذا من أجل القيام بعملية التسوية مرة واحدة<sup>1</sup>، نتناول فيما يلي أسباب رفض الإيداع (أولاً) ثم كيفية رفضه (ثانياً).

#### أولاً- أسباب رفض الإيداع :

حددت المادة 100 من المرسوم 63/76 أسباب رفض الإيداع، ويمكن إجمالها فيما يلي:

- عدم تقديم الدفتر العقاري للمحافظ العقاري، أو مستخرج مسح الأراضي، إذا تعلق الأمر بعقارات واقعة في مناطق ممسوحة، وعدم تقديم وثيقة القياس في حالة تغيير حدود الملكية. عندما يكون التصديق على هوية الأطراف، وعلى الشرط الشخصي مخالفاً للشروط والكيفيات التي نص عليها القانون.

- إذا كان تعيين العقارات لا يستجيب لأحكام المادة 66 من المرسوم 63/76.

<sup>1</sup> - رجال صليحة، مرجع سابق، ص 76.

- عندما تكون الجداول المتعلقة بتسجيل الامتيازات والرهن، لا تحتوي على البيانات المطلوبة في المواد 93،95،98 من المرسوم رقم 76-63، أو عندما تكون غير محررة على النماذج الخاصة بذلك.

- عندما تظهر الصورة الرسمية أو النسخة المودعة بأن العقد الذي قدم للإشهار من حيث الشكل.

- عند مخالفة أحكام المواد من 67 إلى 71 من المرسوم 63/76، والمتعلقة بكيفيات وأشكال إعداد الجداول الوصفية للتقديم في حالة ما إذا كانت الوثيقة المودعة تتعلق بملكية الطبقات<sup>1</sup>.

إضافة إلى هذه الأسباب، نصت المادة 353 من قانون التسجيل على سببين لرفض الإيداع، وهما :

- حالة غياب التصريح التقييمي للعقار موضوع التصرف، بمعنى عدم تحديد القيمة التجارية للمعاملة.

- عدم الدفع المسبق لرسوم الشهر العقاري من طرف ملتزم الإيداع. وهكذا يكون إذن رفض الإيداع فورياً، لأنه قرار يتخذه المحافظ العقاري بمجرد الفحص السريع للوثيقة المودعة للإشهار، وكلي لأن الرفض يعني الإجراء ككل الذي طلب من أجله الإشهار<sup>2</sup>.

### ثانياً: كيفية رفض الإيداع

يقوم المحافظ العقاري بتجسيد قراره بالرفض بواسطة رسالة مكتوبة توجه للموثق، تحدد بموجبها تاريخ الرفض، أسبابه، والنص القانوني الذي يبرره، مع ضرورة توقيع المحافظ وشهادته بذلك، ويبلغ هذا القرار إلى الموقع على التصديق، وعلى المحافظ التقيد بالمدة القانونية المسموح بها لتبليغ قرار الرفض

فبالرجوع إلى نص المادة 107 من المرسوم 63/76 فإن مدة التبليغ هي خمسة عشر (15) يوم من تاريخ الإيداع، أما فيما يتعلق بإجراءات التبليغ، فإنها تتم إما برسالة موصى

<sup>1</sup> - تموح منى، مرجع سابق، ص ص 47-46.

<sup>2</sup> - طلحة محمد غليسي، مرجع سابق، ص 75.

عليها مع إشعار بالوصول، أو بواسطة التسليم الشخصي للموقع على التصديق، مقابل إقرار بالاستلام، غير أن هذه المدة غير محترمة من الناحية العملية، بسبب كثرة وكثافة الوثائق المودعة على مستوى مصلحة الحفظ<sup>1</sup>.

وقد خول المشرع الجزائري للموثق في حالة رفض الإيداع من قبل المحافظ العقاري، أن يقدم طلب إيداع جديد بعد تصحيحه للوثيقة محل الرفض، ولا تتم عملية الشهر إلا بعد الإيداع الجديد، إذا تم من قبل المودع، وتمت الموافقة عليه من طرف المحافظ العقاري. أما إذا اعتبر الموثق قرار رفض الإيداع الصادر عن المحافظ العقاري جائر في حقه، ففي هذه الحالة له مهلة شهرين للطعن في قرار الرفض أمام الجهة القضائية المختصة، والتي يكون حكمها إما مؤيد لقرار المحافظ العقاري، أو ملغي له، وفي هذه الحالة الأخيرة على المحافظ العقاري إتمام إجراءات الشهر بطريقة عادية<sup>2</sup>.

## الفرع الثاني

### رفض إجراء الشهر

على عكس رفض الإيداع الذي يستوجب فحصا شاملا وسريعا للوثيقة المودعة، فإن رفض الإجراء يتطلب مراقبة وفحص معمق للوثيقة التي تم قبول إيداعها، مع ضرورة مقارنتها بالبيانات المقيدة على مجموعة البطاقات العقارية، فإذا تبين من خلال ذلك وجود خلل، أو نقص في الوثيقة المقبولة، يمكن للمحافظ إصدار قرار يقضي برفض الإجراء، يبلغه إلى الموقع على التصديق وفقا للإجراءات والكيفيات المحددة في رفض الإيداع، نتطرق هنا لأسباب رفض إجراء الشهر (أولا) ثم لكيفية رفض إجراء الشهر (ثانيا).

#### أولا - أسباب رفض إجراء الشهر:

إن أسباب رفض الإجراء، تعد من بين الضمانات القانونية التي سنها المشرع حماية للمتعاملين، وقد أشار إليها في المادة 101 من المرسوم رقم 63/76، وتتمثل في عدة حالات، وهي:

<sup>1</sup> - رمول خالد، مرجع سابق، ص 132.

<sup>2</sup> - فردي كريمة، مرجع سابق، ص 124.

- عندما تكون الوثائق المودعة، والوثائق المرفقة بها غير متطابقة، وغير متوافقة.
- عندما تكون مراجع الإجراء السابق المطلوب بموجب المادة 95 من نفس المرسوم الخاصة بالوثائق وجداول قيد الرهون، والامتيازات غير متطابقة مع الوثائق المودعة قصد الشهر العقاري.
- عندما يكون تعيين الأطراف والعقارات أو الشرط الشخصي، كما هو محدد في المادة 65 من نفس المرسوم، غير متطابق مع البيانات المقيدة على البطاقات العقارية.
- عندما تكون صفة المتصرف أو الحائز الأخير، والمحددة في الوثائق المودعة، متناقضة مع البيانات الموجودة على البطاقات العقارية.
- عندما يكشف التحقيق المنجز من قبل المحافظ العقاري طبقاً للمادة 104 من نفس المرسوم، بأن الحق غير قابل للتصرف.
- عندما يظهر وقت التأشير على الإجراء، أن الإيداع كان من الواجب رفضه.
- عندما يكون موضوع العقد أو المحرر المراد شهره غير مشروع، ومخالف للنظام العام حسب نص المادة 105 من نفس المرسوم<sup>1</sup>.

### ثانياً - كيفية رفض إجراء الشهر

إذا قرر المحافظ العقاري رفض الإجراء، وذلك في حالة توفر سبب من الأسباب المذكورة أعلاه، فإنه يقوم بتوقيف إجراء الشهر، و تبليغ هذا القرار للمعني بالأمر خلال خمسة عشر (15) يوماً ابتداء من تاريخ الإيداع، مع إخباره بالعيب الموجود، ويتم هذا التبليغ بواسطة رسالة موصى عليها مع إشعار بالاستلام، أو عن طريق التسليم الشخصي، مقابل إقرار بالاستلام، وذلك إلى الموطن الذي أشار إليه الموقع المذكور في الوثيقة المودعة<sup>2</sup>.

ومن أجل تسوية الوضعية، فإنه تعطى للمودع مهلة خمسة عشر (15) يوم من تاريخ التبليغ المباشر، أو تاريخ الإشعار بالاستلام، أو تاريخ الإشعار برفض الرسالة الموصى عليها، حتى يتسنى له إتمام الوثيقة الناقصة، أو إيداع الوثيقة التعديلية، فإذا قام الموثق

<sup>1</sup> - رمول خالد، مرجع سابق، ص 134.

<sup>2</sup> - بوشنافة جمال، مرجع سابق، ص 209.

بإتمام الوثيقة الناقصة، أو إيداع الوثيقة التعديلية خلال هذه المدة، يقوم المحافظ العقاري بتنفيذ الإجراء على البطاقة العقارية التي تحمل عبارة "إجراء قيد الانتظار"، و يكون له أثر رجعي من تاريخ الإيداع<sup>1</sup>.

أما إذا لم يتم المعنى بالأمر خلال خمسة عشر (15) يوم من تاريخ التبليغ بإصلاح العيب، أو إيداع الوثيقة التعديلية، فإن المحافظ العقاري يرفض إجراء الشهر، ويكتب عبارة الرفض في العمود المخصص للملاحظات في سجل الإيداع يوضح فيها:

- تاريخ قرار الرفض.

- النص الذي يبرر هذا القرار<sup>2</sup>.

ثم يقوم المحافظ العقاري بتبليغ هذا القرار خلال ثمانية أيام (8) أيام من تاريخ انقضاء مهلة خمسة عشر (15) يوم الممنوحة للمودع، مع إرجاعه الوثيقة محل الرفض، إما مباشرة، أو عن طريق رسالة موصى عليها مع إشعار بالاستلام، ويوضح على الوثيقة تاريخ قرار الرفض، والنص المبرر لهذا القرار سابق الذكر<sup>3</sup>.

و تجدر الإشارة إلى أن قرار رفض المحافظ العقاري للإجراء، يمكن أن يكون موضوع طعن أمام الجهات القضائية، الواقعة في دائرة اختصاصها المحافظة العقارية، وذلك خلال مهلة شهرين من تاريخ الإشعار بالاستلام أو تاريخ رفض الرسالة الموصى عليها<sup>4</sup>.

<sup>1</sup> - رجال صليحة، مرجع سابق، ص ص 80-79.

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

<sup>3</sup> - بوشناق جمال، مرجع سابق، ص 201.

<sup>4</sup> - رمول خالد، مرجع سابق، ص 137.

## المبحث الثاني

### الآثار القانونية المترتبة عن الشهر العقاري

إن التصرفات الواقعة على عقار، ليس لها آثار حتى بين المتعاقدين أنفسهم إلا من تاريخ شهرها بالمحافظة العقارية، فنظام الشهر العقاري منشئ للحقوق العينية، ومطهر للتصرفات الواقعة على العقار من العيوب.

في هذا المقام نتطرق إلى دراسة الأثر المنشئ والمطهر للشهر العقاري (المطلب الأول) بعدها نتناول حجية الشهر العقاري (المطلب الثاني).

### المطلب الأول

#### الأثر المنشئ والمطهر للشهر العقاري

إن الشهر العقاري في ظل نظام الشهر العيني، يعتبر مصدر الحقوق العقارية، إذ لا تنشأ ولا تنتقل، ولا تتغير ولا تزول إلا من تاريخ شهرها، فلا تنتج عن التصرفات العقارية التي لم تشهر، سوى التزامات شخصية بين أطراف العقد، متى استوفى هذا الأخير الشكلية المطلوبة لانعقاده (الفرع الأول)، كما أن الحقوق العقارية وبعد شهرها، تنتقل إلى أصحابها خالية من العيوب مهما كان مصدرها، نتيجة القوة الثبوتية لنظام الشهر العيني (الفرع الثاني).

### الفرع الأول

#### الأثر المنشئ للشهر العقاري

جعل المشرع من الشهر المصدر الوحيد للحقوق العينية العقارية، ونستشف ذلك من خلال المادتين 15 و 16 من الأمر 74/75 سابق الذكر<sup>1</sup>، حيث نصت المادة 15 منه على أن " كل حق للملكية و كل حق عيني آخر يتعلق بعقار، و لا وجود له بالنسبة للغير إلا من تاريخ يوم إشهارهما في مجموعة البطاقات العقارية، غير أن نقل الملكية عن طريق الوفاة يسري مفعوله من يوم وفاة أصحاب الحقوق العينية"، كما نصت المادة 16

<sup>1</sup> - صنوبر أحمد رضا ، مرجع سابق ، ص 118.

منه على " إن العقود الإرادية والاتفاقات التي ترمي إلى إنشاء أو نقل أو تصريح أو تعديل أو انقضاء حق عيني، لا يكون لها أثر حتى بين الأطراف، إلا من تاريخ نشرها في مجموعة البطاقات العقارية".

يفهم من خلال هاتين المادتين أن المشرع الذي أخذ بنظام الشهر العيني، لم يعترف بغير الشهر للدعاء بالملكية في الحقوق العينية، فإذا تم شهر هذه الحقوق، فإنها تسري في مواجهة الكافة من تاريخ شهرها، فبالصرف المشهر يصبح الحق العيني بمقتضاه موجودا و ثابتا، بينما التصرف غير المشهر، يبقى حق صاحبه معلقا إلى أن يتم الشهر، وهذا هو الأثر المنشئ للشهر، حيث لا ينتقل الحق العيني، ولا يسقط إلا بموجب الشهر وحده، ما عدا في الحقوق الميراثية، والتي تنتقل فيها الملكية العقارية إلى الورثة بمجرد حدوث واقعة الوفاة.

إن المشرع بالرغم من جعله الملكية العقارية تنتقل بمجرد الوفاة، فإنه لم يجز للوارث التصرف في نصيبه من التركة، إلا بعد إعادة الشهادة التوثيقية، والتي تعد الوسيلة و الأداة الفنية لشهر حق الإرث في مجموعة البطاقات العقارية<sup>1</sup>، وهذا حتى لا تبقى العقارات دون مالك خلال الفترة ما بين حدوث الوفاة و القيد في السجل العقاري، فيستفيد الورثة من حق الإدارة والاستثمار دون حق التصرف.

والقول أن الشهر هو مصدر الحقوق العينية العقارية في ظل نظام الشهر العيني، لا يعني هذا أن قيمة التصرف القانوني المبرم تسقط بإجراء عملية الشهر، ففي عقد بيع العقار مثلا، فإن انتقال الملكية من البائع إلى المشتري لا تتم بناء على مجرد الشهر، لأنه لا ينقل الملكية بمفرده، بل لا بد أن يستند إلى عقد بيع صحيح ونافذ، فكيف يمكن للمحافظ العقاري أن يقوم بشهر حق من الحقوق دون أن يكون هناك سند قانوني يبرره، فالمحافظ العقاري لا يبادر بإجراء الشهر إلا إذا تأكد من هوية الأطراف، ومن صحة الوثائق المدلى بها، تأييدا لطلب الشهر شكلا و جوهرا<sup>2</sup>.

<sup>1</sup> - فردي كريمة، مرجع سابق، ص 131.

<sup>2</sup> - طلحة محمد غليسي، مرجع سابق، ص ص 101-102.

و المفعول الإنشائي للشهر له أهمية بالغة في دفع المتعاقدين إلى الإسراع في شهر عقودهم لتثبيت ملكيتهم، مما يؤمن شهر المعاملات العقارية، و يتيح لكل ذي مصلحة الاطلاع عليها لمعرفة مدى حقوق من يتعاقد معه، ويضمن لخزينة الدولة جباية الرسوم المترتبة عن هذه المعاملات، كما أن المفعول الإنشائي للشهر يوفر للملكية العقارية ما تحتاج إليه من ثبات واستقرار لأداء وظيفتها الاجتماعية، ولكي تحظى بالثقة العامة التي تجعل منها ضمانا هاما لعمليات الاقتراض التي تساعد على الاستثمار، وبالتالي زيادة الدخل الوطني<sup>1</sup>.

إذن، فالشهر هو الوسيلة الوحيدة التي يعتد بها لنقل الملكية و سائر الحقوق العينية الأخرى، كما أن الحق العيني المشهر ينتقل إلى صاحبه بغض النظر عن التصرف القانوني الذي أدى إلى شهره عما إذا كان تصرفا صحيحا أو معيبا<sup>2</sup>.

## الفرع الثاني

### الأثر المطهر للشهر العقاري

يقصد بالتطهير في ظل نظام الشهر العيني أي وجود الحقوق العينية يكون بالقيود وحده، ولا وجود لها دونه، أي أن الحق المقيد في السجل العيني يمكن الاحتجاج به تجاه الكافة، ولا يمكن ولا يسمح لأي كان أن يطعن فيه مهما كان سببه، كما أن الحق المقيد في السجل العيني ينتقل إلى صاحبه خاليا من كل الحقوق العينية الأخرى التي كانت عالقة به قبل القيد، كما ينتقل إلى صاحبه بغض النظر عن التصرف الذي أدى إلى قيده، فلا عبء بما إذا كان التصرف صحيحا أو معيبا.

وعليه إذا قيد حق عيني في السجل العيني وكان هذا الحق قبل قيده محملا بحقوق عينية كحق الرهن مثلا، ولم يكن هذا الرهن مقيدا، فإن الحق العيني المقيد ينتقل إلى صاحبه صافيا و طاهرا من الرهن غير المقيد<sup>3</sup>، حيث ينتقل الحق العيني المقيد وحده دون الحق العيني غير المقيد، وقد يقيد حق عيني ولا يكون مثقلا بحقوق عينية أخرى، ولكن

<sup>1</sup> - حمدان حسن عبد اللطيف، مرجع سابق، ص ص 377-375.

<sup>2</sup> - فردي كريمة، مرجع سابق، ص 133.

<sup>3</sup> - رجال صليحة، مرجع سابق، ص ص 86-85.

التصرف الذي أدى إلى قيده كان معيبا بعبء من عيوب الرضا، كالغلط أو التدليس أو الإكراه، أو كان شخص المتصرف ناقص الأهلية.

فالأصل أن مثل هذه التصرفات تكون قابلة للإبطال من طرف المتصرف إليه، ومع ذلك لا يمكن الاحتجاج بهذه العيوب ما دام التصرف القانوني قد أشهر، استنادا لمبدأ القوة الثبوتية التي يقوم عليها نظام الشهر العيني<sup>1</sup>.

وعليه، فلا يمكن للمتصرف في حق عيني تم قيده الطعن فيه لا بدعوى البطلان، ولا بدعوى الاستحقاق، أو الاسترداد، فيكون صاحبه مالكا لهذا الحق على وجه نهائي، وفي مأمّن تام من المنازعات القضائية، فلا يبقى أمام رافع الدعوى سوى حقه في التعويض لاستحالة استرداده حقه عينا<sup>2</sup>.

والأثر المطهر للشهر إنما هو أمر طبيعي، ذلك أن المحافظ العقاري لا يجري عملية الشهر إلا بعد التدقيق في هوية الأطراف وأهليتهم، من خلال الوثائق الموجودة بين يديه، ويتأكد من رسمية الوثيقة المراد شهرها، كما نصت عليه المادة 22 من الأمر 74/75 "يحقق المحافظ في هوية وأهلية الأطراف الموجودين على وسائل الإثبات وكذلك في صحة الأوراق المطلوبة من أجل الإشهار".

كما عليه التحقق من أن المعاملة العقارية غير مخالفة للنظام العام والآداب العامة، طبقا لنص المادة 105 من المرسوم 63/76، فالأثر المطهر للشهر يهدف بالدرجة الأولى إلى المحافظة على استقرار المعاملات العقارية، وتدعيم الائتمان العقاري، وتشجيع القروض المرتبطة بالرهون<sup>3</sup>.

غير أن مبدأ القوة الثبوتية التي يقوم عليها نظام الشهر العيني في التشريع الجزائري، ليست قوة ثبوتية مطلقة، بل نسبية، ذلك أن المشرع أجاز الطعن في الحقوق العينية الناتجة عن وثائق تم إشهارها، حسب نص المادة 88 من المرسوم 63/76 التي تقضي "إن دعاوى القضاء الرامية إلى النطق بفسخ، أو إبطال، أو إلغاء، أو نقض حقوق ناتجة عن وثائق

1 - حمدي باشا عمر، مرجع سابق، ص 332.

2 - المادة 176 من القانون المدني الجزائري، مرجع سابق.

3 - رجال صليحة، مرجع سابق، ص 86.

تم إشهارها، لا يمكن قبولها إذا تم إشهارها مسبقاً" ، فقد أعطى المشرع الحق للأطراف المتعاقدة الطعن قضائياً في الحقوق العينية المشهورة بإحدى الدعاوى المنصوص عليها في المادة 85 سابقة الذكر، وهي كالتالي:

- دعوى الفسخ التي ترفع في حالة إخلال أحد المتعاقدين بالتزاماته.  
- دعوى الإبطال، وتمارس في حالة ما إذا اختل شرط من شروط صحة العقد كإعدام الأهلية.

- دعوى الإلغاء، والتي تنصب على إلغاء عقد إداري ناقل للملكية العقارية.  
- دعوى النقص، والتي ترفع في حالة المطالبة بنقض القسمة الودية الحاصلة بالتراضي، إذا أثبت أحد المتقاسمين أنه لحقه منها غبن يزيد على الخمس وقت القسمة، كما يجب أن ترفع هذه الدعوى خلال السنة التالية للقسمة حسب نص المادة 732 من ق.م.ج.<sup>1</sup>.

وعليه، وإضافة إلى أن الشهر العقاري أثر منشئ ومطهر للحقوق العينية العقارية المقيدة في مجموعة البطاقات العقارية، فإنه أيضاً يعطيها الحجية الكاملة سواء فيما بين الأطراف المتعاقدة، أو اتجاه الغير.

### المطلب الثاني

#### حجية الشهر العقاري

إن التصرفات العقارية ترتب آثارها من تاريخ قيدها في السجل العقاري، وليس من تاريخ صدورهما، مما يعطي حجية للشهر العقاري بين الأطراف (الفرع الأول) وفي مواجهة الغير (الفرع الثاني).

#### الفرع الأول

##### حجية الشهر العقاري فيما بين الأطراف

لما كان انتقال الحق العيني، أو نشوئه، أو تغييره، أو زواله من أهم الآثار المترتبة على الشهر العقاري، فإن وجودها لا يتحقق إلا من تمامه، أما قبل ذلك فإن الحق العيني

<sup>1</sup> - فردي كريمة، مرجع سابق، ص 134.

يظل على الحالة التي كان عليها قبل إبرام التصرف القانوني، أي أن ملكية العقار موضوع التصرف لا تنتقل إلى المتصرف إليه، بل يبقى العقار مملوكا للمتصرف الذي يتمتع بكافة مزايا ملكيته، من تصرف واستغلال واستعمال كما يترتب عليه كافة التكاليف المتعلقة بالعقار.

وهذا ما يخول لدائن المتصرف الحق في مباشرة إجراءات التنفيذ على عقار مدينه، أي المتصرف، في حين لا يحق لدائن المتصرف إليه مباشرة إجراءات التنفيذ على العقار، باعتبار أن المتصرف إليه أي المدين، لم يعد مالكا للعقار بعد<sup>1</sup>.

فالعقد الذي محله عقار، ومبرم بين طرفين ولم يتم شهره بعد، يرتب جميع الآثار القانونية متى استوفى العقد جميع الأركان العامة من رضا ومحل وسبب، إضافة إلى إفراغه في الشكل الرسمي طبقا لنص المادة 324 مكرر 1 من ق.م.ج، إلا الأثر العيني الذي لا يترتب على العقد إلا بعد شهره فعقد البيع غير المشهر، يترتب في ذمة المشتري الالتزام بدفع ثمن العقار المبيع، وفي مقابل ذلك يترتب في ذمة البائع حقا شخصيا، حيث يلتزم بنقل ملكية المبيع إلى المشتري.

وهذا الالتزام يبقى من أهم الالتزامات التي تقع على عاتق البائع، إذ لا تظهر أهمية الالتزامات الأخرى إلا إذا تم انتقال حق الملكية بواسطة عملية الشهر، ليصبح المشتري بعدها وحده صاحب الصفة في كل ما يتعلق بهذا العقار، وكل التصرفات الصادرة من البائع بعد ذلك تعد عديمة الأثر، لأنها تعتبر تصرفات في ملك الغير<sup>2</sup>.

## الفرع الثاني

### حجية الشهر العقاري اتجاه الغير

إن الغاية الأساسية من إجراء الشهر، هو تبيان الحالة القانونية والمادية للعقار، حتى يتمكن الغير الذي يريد التعاقد بصدده، أو القيام بإجراء حوله من الوقوف على الحقوق العائدة له والأعباء المترتبة عليه، هذا ما أكده المشرع في نص المادة 15 من الأمر

<sup>1</sup> - رمول خالد، مرجع سابق، ص 111.

<sup>2</sup> - رحال صليحة، مرجع سابق، ص 88.

74/75 التي تنص على انه " كل حق للملكية وكل حق عيني آخر يتعلق بعقار لا وجود له بالنسبة للغير إلا من تاريخ يوم إشهارهما في مجموعة البطاقات العقارية".  
ويقصد بالغير كل الأشخاص الذين لم يكونوا أطرافا في العقد، أو التصرف غير المشهر في السجل العيني، وتحققت بهم مصلحة في استبعاده بالاستناد إلى حق عيني ترتب لهم على عقار، أو إلى سبب آخر مشروع، فيعد من الغير الذين اكتسبوا حقوقا على العقار، وكذا الدائنون العاديون، وجماعة الدائنين في حالة الإفلاس صاحب الحق في العقار، كون أن الدائن العادي يستطيع التمسك بعدم نفاذ التصرف الجاري على العقار غير المشهر في السجل العقاري، وهذا كله من أجل تمكينه من التنفيذ على المدين مالك العقار، وأن يقوم بحجز العقار<sup>1</sup>.

أما الورثة أو الموصي لهم بوجه عام، فلا يعتبرون في الأصل من الغير، إذ أنهم يحلون محل مورثهم في التصرفات التي أجزاها هذا الأخير، ويلزمون بالتالي بتنفيذ جميع التصرفات الصادرة عنه، بما لا يتجاوز قيمة الحصة التي آلت إليهم، فإذا باع مورثهم عقار، ولم يشهر هذا البيع، فإنهم ملزمون بإجراء هذا الشهر، بعد أن حلوا محل مورثهم في ملكية العقار المبيع، إلا أن الأمر يختلف إذا كان المورث قد أجرى تصرف بالتركة عن طريق الوصية أو الهبة بأكثر من النصاب الشرعي الذي يحق له التصرف به، ففي هذه الحالة لا تسري تصرفات المورث على الورثة الذين يعتبرون من الغير في ما زاد عن النصاب المذكور<sup>2</sup>.

وفي مقابل ذلك، فإن الحقوق العينية العقارية غير المشهورة، لا تكون موجودة بالنسبة للغير، فلا يمكن بالتالي لأصحاب تلك الحقوق الاحتجاج بها اتجاه الغير، ولا يقتصر هذا المبدأ على الحقوق العينية العقارية فحسب، بل يشمل كذلك كل تعديل أو تغيير يطرأ على الكيان المادي للعقار، وذلك حتى تبقى البطاقة العقارية للعقار المرآة التي تعكس حقيقته المادية والقانونية، بحيث يكفي لمن يرغب في إجراء أي تعامل على هذا العقار، أن يلقي نظرة على البطاقة العقارية، لكي يقف على كل ما تعلق به من تصرفات.

<sup>1</sup> - بوشناقة جمال، مرجع سابق، ص 240.

<sup>2</sup> - المرجع نفسه، ص 240.

كما رتب المشرع عن شهر الدعاوى العينية العقارية آثارا قانونية تسري اتجاه الغير من يوم شهرها بالمحافظة العقارية، تتمثل هذه الآثار فيما يلي:

- حفظ حقوق المدعي، فالهدف الأساسي من شهر الدعوى العينية العقارية، هو الحفاظ على حقوق المدعي في حالة صدور الحكم لصالحه، حيث أنه لا يمكنه الاحتجاج بالحكم الصادر لفائدته ضد الغير، الذي اكتسب حقا عينيا على العقار موضوع المطالبة القضائية، وتم شهره قبل شهر الدعوى، وذلك حسب ما نصت عليه المادة 86 من المرسوم 63/76، فمن خلال هذه المادة، فإن عدم شهر الدعوى، أو عدم شهر الشرط الذي بمقتضاه حصل فسخ، أو إبطال، أو إلغاء، أو نقض الحقوق التي سبق شهرها، وذلك بعدم سريان الشرط ولا الحكم الذي يقرره في مواجهة الخلف الخاص لصاحب الحق المهودور<sup>1</sup>.

- عدم إيقاف إجراءات الشهر لمكنة التصرف في العقار، فإذا كان شهر الدعوى العينية العقارية يحفظ حقوق المدعي، فإنه لا يمنع المدعى عليه من التصرف في العقار محل النزاع بأي تصرف آخر ناقل للملكية، وعلى المحافظ العقاري في هذه الحالة أن يعلم الموقع على التصديق بأن العقار محل التصرف القانوني، هو موضوع مطالبة قضائية، دون أن يمتنع عن شهر أي تصرف قانوني وارد على العقار الذي أشهرت بشأنه الدعوى. حيث أنه قد يلتبس الأمر على بعض المحافظين العقاريين، إذ بمجرد شهر العريضة الافتتاحية، أو تلقيهم طلبات من المواطنين، تتضمن التماس لإيقاف إجراء الشهر لتصرف قانوني محله عقار محل نزاع، يمتنعون عن إتمام عملية الشهر لأي تصرف قانوني آخر محله نفس العقار<sup>2</sup>.

هذا ما جعل المديرية العامة للأموال الوطنية تتدخل بموجب مذكرة مؤرخة في 22 مارس 1993، تحت رقم 3875، توضح فيها بأن شهر الدعاوى إنما شرع من أجل المحافظة على حقوق المدعي لا غير، وإذا أراد هذا الأخير أن يوقف أي تصرف آخر وارد على العقار بعد أن يكون قد قام بشهر دعواه أن يرفع دعوى قضائية أخرى أمام القضاء لاستعجالي، وذلك من أجل المطالبة بوقف التصرف على العقار المتنازع عليه، إلى حين

<sup>1</sup> حمدي باشا عمر، مرجع سابق، ص 237.

<sup>2</sup> - المرجع نفسه، ص 238.

الفصل النهائي في الدعوى المرفوعة أمام قضاء الموضوع، مع إمكانية شهر هذا الأمر الاستعجال.

إلا أن هذا الموقف غير صائب، ذلك أن حق التصرف في العقار هو حق محمي من طرف القانون، والحالة الوحيدة التي توقف تنفيذ العقد الرسمي في التشريع الجزائري، هي الطعن فيه بالتزوير<sup>1</sup>، كما نصت على ذلك المادة 324 مكرر 6 من ق.م.ج.

<sup>1</sup> - كريمة فردي، مرجع سابق، ص 137.

### خلاصة الفصل

يكشف هذا الفصل عن الطبيعة القانونية والإجرائية التي تحكم عملية إخضاع العقود التوثيقية للشهر العقاري، موضحاً أن مجرد إبرام العقد لا يكفي، بل لا بد من إيداعه وتنفيذ عملية الشهر وفق ضوابط محددة. تظهر أهمية الدور الرقابي للمحافظ العقاري، الذي يمتلك سلطة رفض الإيداع أو الشهر عند وجود مخالفات قانونية. كما يوضح الفصل أن الشهر العقاري لا يقتصر على كونه إجراء شكلي، بل يُنتج آثاراً قانونية جوهرية، منها الأثر المنشئ للحق العيني والأثر المطهر من العيوب. ويترتب على الشهر كذلك حجية مطلقة للعقد، سواء بين أطرافه أو في مواجهة الغير، مما يعزز الأمن القانوني والمعاملاتي. ومن ثمّ، فإن الشهر العقاري يعد ركيزة أساسية في تنظيم وحماية الملكية العقارية.

## خاتمة:

خصت هذه الدراسة العقود التوثيقية الخاضعة للشهر العقاري، مع تحديد الشروط القانونية حتى يتسنى إيداعها في المحافظة العقارية، وإذا تخلف شهر هذه العقود، من شأنه أن يسقط عنها الحجية مع إيقاف ترتيب الأثر العيني.

إذ حدد قواعد تنظيم الشهر العقاري شروطاً في العقود التوثيقية الخاضعة للشهر، وأهمها شرط الرسمية، إضافة إلى شرط الشهر المسبق الذي فرض لضمان استمرارية نقل الحقوق العينية العقارية، بالإضافة إلى شرط تعيين العقار تعييناً دقيقاً وتحديد هوية الأطراف تحديداً دقيقاً. وباستيفاء العقود التوثيقية الخاضعة للشهر على هذه الشروط المطلوبة فإنها تصبح صالحة من أجل إتمام عملية الشهر.

وقد أسفر هذا البحث على مجموعة من النتائج والاقتراحات:

## أولاً: النتائج

-أسند المشرع للموثق مهمة تحرير العقود والإجراءات التي تقترن بها، باعتباره ضابط عمومي مفوض من قبل السلطة العمومية، فهو مكلف بكتابة العقود وفقاً للأشكال القانونية ويشهرها بالمحافظة العقارية إذا استدعى الأمر لكي تكتسب القوة التنفيذية.

-الشهر العقاري هو مجموعة من القواعد والإجراءات التي تهدف إلى تثبيت حقوق الملكية العقارية.

-يجب أن تكون العقود التوثيقية الناقلة للملكية العقارية في شكل رسمي معدة أمام الموثق، وأن يكون مشهراً في المحافظة العقارية.

-العقود التوثيقية الخاضعة للشهر العقاري عقود يتطلب شهرها لكي تكون نافذة قانوناً وتنتج آثارها القانونية بين الأطراف وفي مواجهة الغير.

-أعطى المشرع المحافظ العقاري صلاحية تخوله مراقبة إجراء الشهر من خلال مراقبة مدى استيفاء العقد على الشروط القانونية المطلوبة عن طريق فحص العقود والوثائق الخاضعة للشهر والتحقق من مدى صحتها قصد إتمام إجراء الإشهار العقاري.

- إعادة النظر في نص المادة 16 من المرسوم 76/63 بهدف إعطاء القوة الثبوتية المطلقة للبيانات المدونة في السجل العقاري، بجعل التقييم النهائي فيها غير قابل للنزاع، فلا يبقى أمام المالك التي أهدرت حقوقه سوى المطالبة بالتعويض.

-إلغاء نص المادة 85 من المرسوم 76/63، والتي تجيز الطعن في التصرفات المشهورة، مع العلم أن من مبادئ نظام الشهر العيني عدم إمكانية الطعن في التصرفات المشهورة لأن الشهر في ظل هذا النظام يطهر التصرفات من العيوب التي تلحق بها.

-فصل المحافظة العقارية عن وزارة المالية بصفة عامة، وعن مديرية أملاك الدولة بصفة خاصة، وهذا لمنحها أكثر استقلالية.

-ضرورة تزويد المحافظات العقارية بالإمكانيات المادية لاسيما منها أجهزة الإعلام الآلي لتسهيل مباشرة المهام التي أنيطت بها، بالإضافة إلى تكوين الأعوان وتكثيف اللقاءات بينهم عن طريق عقد ملتقيات دورية، من أجل تحسيسهم بأهمية الوظيفة التي يؤدونها يومياً والتي لها انعكاس مباشر على الحياة الاقتصادية والاجتماعية للمواطن.





العدد:  
التاريخ:

مكتب عمومي للتوثيق بذراع الميزان  
الاستاذة مدير نصيرة

**إيداع حكم قضائي لتلقي صيغة  
الشهر العقاري (يتضمن فرز حصة)**

أمام الأستاذة مدير نصيرة، الموثقة بمكتب التوثيق الكائن مقره بشارع لالة فاطمة الطابق الأول رقم 23 ،  
بلدية و دائرة ذراع الميزان ، الممقعة أسفله ،

السلولود بتاريخ: 1978/07/23 بذراع الميزان .  
الوطنية رقم: 101000915، الصادرة عن بلدية ذراع الميزان-ثيزي وزو ، بتاريخ: 2016/09/29، من جنسية  
جزائرية.  
رقم التعريف الوطني: 109780494011570009  
- حضر أمام الموثقة الموقعة أدناه والتمس لصالحه إيداع حكم قضائي لتلقي صيغة الشهر العقاري وعرض  
علينا مايلي:-

**العرض**

بموجب عريضة رجوع الدعوى بعد خبرة مودعة لدى أمانة ضبط المحكمة القسم العقاري بتاريخ  
2017/02/26 و المسجلة تحت رقم 468/17 أعاد المدعي لوئيس رزيق المباشر للخصام بواسطة الأستاذة  
غربي دعوى ضد المدعي عليه لعمالي حمزة القائمة في حقه الأستاذة بزران كهيبة، بحضور المدخلين في  
الخصام خيمود فاطمة ، لعمالي جوهر، لعمالي ميزان، لعمالي لويبة القائمة في حقهم الأستاذة فوغالي حساني  
مفادها أن المدعي اشترى حقوق عقارية مشاعة من المدعي عليه كما هو ثابت من عقد البيع المحرر لدى  
مكتب التوثيق الأستاذ زعموم حسين، مأخوذة من قطعة أرض أكبر تقع بالمكان المسمى شرطيط بلدية ذراع  
الميزان، و للخروج من حالة الشبوع رفع المدعي دعوى انتهت إلى صدور حكم بتاريخ: 2017/04/13، رقم  
الجدول: 17/00468، رقم الفهرس: 17/00854، ممهور بصيغة تنفيذية ، يتضمن قسمة الملك المشاع .  
وأحضر السيد المذكور أعلاه المستندات التالية :-  
1 - نسخة تنفيذية للحكم القضائي الصادر عن محكمة ذراع الميزان ، بتاريخ: 17/04/13، رقم الجدول:  
17/00468، رقم الفهرس: 17/00854، ممهور بصيغة تنفيذية .  
2- عقد بيع محرر بتاريخ: 02/17 و 2011/03/08 من طرف الأستاذ زعموم حسين موثق ببوغني ، المشهر  
بالمحافظة العقارية لذراع الميزان بتاريخ: 2011/04/12 ، مجلد 158 ، رقم: 27، ايداع رقم 684، حجم 15.--  
3- وثيقة القياس الحاملة للرقم التسلسلي 22، التي تتضمن إنشاء الحصص المحررة من طرف الأستاذ صغير  
محمد مهندس خبير عقاري بذراع الميزان بتاريخ: 2024/04/21، مؤشر ومصادق عليها من طرف مديرية  
مسح الأراضي والحفظ العقاري لولاية تيزي وزو.

صيغة الشهر العقاري  
الموقعة والتاريخ

قلم ذراع الميزان  
مكتب التوثيق

4- تقرير خبرة المهندس صغير غلال مختص في الهندسة المعمارية والتعمير وخبير عقاري معتمد ومختلف لدى المجلس والمحكمة المودع لدى أمانة ضبط المحكمة بتاريخ: 2016/12/25 ، إيداع رقم S44 والمصادق عليه من طرف محكمة ذراع الميزان  
5- شهادة عدم رفع معارضة أو استئناف الصادرة عن رئاسة أمانة ضبط محكمة ذراع الميزان تحت رقم 16/64، بتاريخ: 2016/02/11

### الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

باسم الشعب الجزائري

مجلس قضاء تيزي وزو

محكمة ذراع الميزان

القسم العقاري

### حكم

باجلسة العلنية المنعقدة بصغر محكمة ذراع الميزان بتاريخ: الثالث عشر من شهر أفريل سنة ألفين وسبعة عشر برئاسة السيد (ع): قاسي أمال وبمساعدة السيد(ة): عندي وهيبة أمين ضبط قاضي

رقم الجنون: 17/00468

رقم الظهير: 17/00854

تاريخ الحكم: 17/04/13

مبلغ الرسوم: 1500 دج

### صدر الحكم الآتي بيانه

- بين /  
لونيس رزيق بن اسعيد  
1 : لونيس رزيق بن اسعيد  
العنوان : حي 200 مسكن ذراع الميزان  
المباشر للخصام بواسطة الأستاذ(ة): غربي فريدة زوجة بوشعيب  
مدعى  
حاضر
- عبد /  
لعمالي حمزة علي بن رايح  
1 : لعمالي حمزة علي بن رايح  
العنوان: شارع عيسات ادير بلدية ذراع الميزان  
المباشر للخصومة بواسطة الأستاذ(ة): بوزان كهينة  
مدعى عليه  
حاضر
- عبد /  
لعمالي جوهر بنت رايح  
2 : خيمود فطيمة بنت علي ارملة لعمالي رايح  
العنوان: شارع عيسات ادير بلدية ذراع الميزان  
المباشر للخصومة بواسطة الأستاذ (ة): حساني فوغالي ل  
مدخل في الخصام  
حاضر
- عبد /  
لعمالي مزيان بن رايح  
3 : لعمالي جوهر بنت رايح  
العنوان: شارع عيسات ادير بلدية ذراع الميزان  
المباشر للخصومة بواسطة الأستاذ (ة): حساني فوغالي ل  
مدخل في الخصام  
حاضر
- عبد /  
لعمالي مزيان بن رايح  
4 : لعمالي مزيان بن رايح  
العنوان: شارع عيسات ادير بلدية ذراع الميزان  
المباشر للخصومة بواسطة الأستاذ (ة): حساني فوغالي ل  
مدخل في الخصام  
حاضر
- عبد /  
لعمالي لويبة بنت رايح  
5 : لعمالي لويبة بنت رايح  
العنوان: شارع عيسات ادير بلدية ذراع الميزان  
المباشر للخصومة بواسطة الأستاذ (ة): حساني فوغالي ل  
مدخل في الخصام  
حاضر

### \*\* بيان وقائع الدعوى \*\*

بموجب عريضة رجوع الدعوى بعد خبرة مودعة لدى أمانة ضبط المحكمة القسم العقاري بتاريخ 26/02/2017 و المسجلة تحت رقم 468/17 أعاد المدعي لونيس رزيق المباشر للخصام بواسطة الأستاذة غربي دعوى ضد المدعى عليه لعمالي حمزة القائمة في حقه الأستاذة بوزان كهينة ، بحضور المدخلين في الخصام خيمود فاطمة، لعمالي جوهر، لعمالي مزيان، لعمالي لويبة القائمة في حقه الأستاذة فوغالي حساني، مقادها أن المدعي اشترى حقوق عقارية من المدعى عليه كما هو ثابت من عقد البيع المحرر لدى مكتب التوثيق الأستاذ زعموم حسين ،

مأخوذة من قطعة أرض أكبر تقع بالمكان المسمى شرطيطة بلدية ذراع الميزان ، و للخروج من حالة الشروع رفع المدعي دعوى انتهت إلى صدور حكم بتاريخ 17/11/2016 ، يقضي بتعيين الخبير صغير غلال، و بعد ان قام الخبير بالمهام المسندة إليه أعد تقرير بذلك و توصل من خلاله إلى فرز القطعة الأرضية محل عقد البيع و تحديد حدودها ، و لهذه الأسباب يلتمس المدعي إفراغ الحكم الصادر بتاريخ 17/11/2016 ، و المصادقة على تقرير الخبرة المنجز من طرف الخبير صغير غلال المودع بتاريخ 25/12/2016 ، و بالنسبة فرز القطعة الأرضية محل عقد البيع حسب تقرير الخبرة .

- أحاب المدعي عليه بواسطة دفاعه بموجب مذكرة جوابية مؤرخة في 30/03/2017 و التمس إفراغ الحكم الصادر بتاريخ 17/11/2016 ، و المصادقة على تقرير الخبرة المنجز من طرف الخبير صغير غلال المودع بتاريخ 25/12/2016 ، و بالنتيجة فرز القطعة الأرضية محل عقد البيع حسب تقرير الخبرة .  
- أحاب المدخلون في الخصام بواسطة دفاعهم بموجب مذكرة جوابية مؤرخة في 03/03/2017 و التمس إفراغ الحكم الصادر بتاريخ 17/11/2016 ، و المصادقة على تقرير الخبرة المنجز من طرف الخبير صغير غلال المودع بتاريخ 25/12/2016 ، و بالنتيجة فرز القطعة الأرضية محل عقد البيع حسب تقرير الخبرة .  
و عند هذا الحد و بعد تمكين الطرفين من تبادل العرائض ، تم قفل المرافعات ، و أدرجت القضية للنظر و النطق بالحكم بجلسة 13/04/2017 .

#### **\*\*وعليه فإن المحكمة\*\***

بعد الاطلاع على عريضة الرجوع بعد الخبرة، و المذكرات الجوابية ، و الوثائق المرفقة .  
بعد الاطلاع على قانون الإجراءات المدنية و الإدارية لا سيما المواد : 03 ، 15 ، 14 ، 13 ، 419 ، 994 .  
بعد الاطلاع على القانون المدني لا سيما المواد 722 ، 723 و ما يلها .

بعد النظر وفقا للقانون  
من حيث الشكل:

حيث أن دعوى الرجوع بعد الخبرة جاءت وفقا للأشكال و الإجراءات المنوّه عنها قانونا مما يتعين معه التصريح بقبولها .

من حيث الموضوع:

حيث أن المدعي أعاد السير في الدعوى ضد المدعى عليه ملتتمسا القضاء بإفراغ الحكم الصادر بتاريخ 17/11/2016 ، و المصادقة على تقرير الخبرة المنجز من طرف الخبير صغير غلال المودع بتاريخ 25/12/2016 ، و بالنتيجة فرز القطعة الأرضية محل عقد البيع حسب تقرير الخبرة .

حيث أن المدعي عليه التمس إفراغ الحكم الصادر بتاريخ 17/11/2016 ، و المصادقة على تقرير الخبرة المنجز من طرف الخبير صغير غلال المودع بتاريخ 25/12/2016 ، و بالنتيجة فرز القطعة الأرضية محل عقد البيع حسب تقرير الخبرة .

حيث أن المدخلين في الخصام التمسوا إفراغ الحكم الصادر بتاريخ 17/11/2016 و المصادقة على تقرير الخبرة المنجز من طرف الخبير صغير غلال المودع بتاريخ 25/12/2016 ، و بالنتيجة فرز القطعة الأرضية محل عقد البيع حسب تقرير الخبرة .

حيث أن موضوع النزاع ينصب حول فرز الملكية العقارية المشاعة .

حيث انه تبين للمحكمة من خلال الإطلاع على ملف الدعوى انه بموجب الحكم المؤرخ في 17/11/2016 تحت رقم 2686/16 ، تم تعيين الخبير بالخبير صغير غلال و أسندت له مهمة الاطلاع على عقد البيع المحرر من طرف الموثق الأستاذ زعموم حسين بتاريخ 17/02 و 08/03/2011 رقم 419 ، و المشهر لدى المحافظة العقارية لذراع الميزان بتاريخ 12/04/2011 إيداع رقم 648 ، حجم 15 .

- الانتقال الى القطعة الأرضية محل عقد البيع و المأخوذة من قطعة أرض أكبر تقع بالمكان المسمى شرطيطة بلدية ذراع الميزان ، لمعاينتها ، و فرزها لإنهاء حالة الشروع و ذلك بتحديد مساحتها و معالم حدودها بدقة و تقييمها نقدا، و فرز الجزء المتبقي من القطعة الأرضية ، تحديد الارتفاقات إن وجدت ، توضيح ذلك بمخطط بياني .

حيث أن الخبير أودع تقريره لدى أمانة ضبط المحكمة بتاريخ 25/12/2016 تحت رقم 544/16 .

حيث ثبت للمحكمة بعد اطلاعها على تقرير الخبرة أن الخبير قام بالمهام المسندة إليه و أجاب على أسئلة المحكمة، بعد أن تلقى تصريحات الطرفين و انتقل الى القطعة الأرضية محل عقد البيع توصل بعد المعاينة إلى فرزها و تحديد حدودها ميدانيا و بدقة، و حدد قيمتها نقدا، و وضح ذلك بمخطط البياني، و حدد من خلال المخطط ممر مشترك يربط القطعة الأرضية بالطريق الوطني رقم 25 .



حيث أنه من المقرر قانونا وطبقا للمادة 722 من القانون المدني أنه لكل شريك أن يطالب بقسمة المال الشائع ما لم يكن مجبرا على البقاء في الشبوع بمقتضى نص أو اتفاق.  
حيث أنه من المقرر قانونا وطبقا للمادة 144 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية أنه يمكن للقاضي أن يؤسس حكمه على نتائج الخبرة.  
حيث أنه و بناء على ما تقدم لا سيما النتائج التي توصل إليها الخبير فإن طلب المدعي الرامي إلى قزل القطعة الأرضية محل عقد البيع مؤسس قانونا يتعين على المحكمة الاستحابة له ، و تحديده حسب ما هو وارد في تقرير الخبرة و المحدد أدناه.  
حيث أن المصاريف القضائية يتحملها المدعي طبقا للمادة 419 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية .

### **\*\*ولـهذه الأسباب\*\***

حكمت المحكمة حال فصلها في القضايا العقارية حكما غلنيا ، ابتدائيا ، حضوريا في الشكل: قبول دعوى الرجوع بعد الخبرة.  
في الموضوع: القضاء بإفراغ الحكم الصادر بتاريخ 17/11/2016 تحت رقم فهرس 02686/16، و المصادقة على تقرير الخبرة المنجزة من طرف الخبير صغير علال المودع لدى أمانة ضبط المحكمة بتاريخ 25/12/2016 تحت رقم 544/16. بالنتيجة الحكم بفرز القطعة الأرضية محل عقد البيع المحرر من طرف الموثق الأستاذ زعموم حسين بتاريخ 17/02 و 08/03/2011 تحت رقم 419، و المشهر لدى المحافظة العقارية لذراع الميزان بتاريخ 12/04/2011 إيداع رقم 680، حجم 15 ، و الكائنة بالمكان المسمى شرطيطة بلدية ذراع الميزان ، و تتمثل القطعة الأرضية (أ) من مخطط الفرز المرفق بالتقرير المقدرة مساحتها بـ 350,00 م<sup>2</sup>، و تقدر قيمتها نقدا بـ 700.000,00 دج - حدودها كما يلي:  
من الشمال: مجموعة ملكية رقم 47 قسم 09، من مخطط مسح الأراضي لبلدية ذراع الميزان،  
من الجنوب : ممر مشترك بين الأجزاء المشاعة المتبقية من مجموعة ملكية 48 قسم 09 من مخطط مسح الأراضي لبلدية ذراع الميزان سابقا، مجموعة ملكية 96 قسم 09 من مخطط مسح الأراضي لبلدية ذراع الميزان حسب وثيقة القياس.  
من الشرق : باقي الحصة المشاعة ب من مجموعة ملكية 48 قسم 09 من مخطط مسح الأراضي لبلدية ذراع الميزان سابقا، مجموعة ملكية 96 قسم 09 من مخطط مسح الأراضي لبلدية ذراع الميزان حسب وثيقة القياس.  
من الغرب : باقي الحصة المشاعة ب من مجموعة ملكية 48 قسم 09 من مخطط مسح الأراضي لبلدية ذراع الميزان سابقا، مجموعة ملكية 96 قسم 09 من مخطط مسح الأراضي لبلدية ذراع الميزان حسب وثيقة القياس.  
- باقي المساحة بعد الفرز : القطعة الأرضية (ب) من مخطط الفرز باقي المساحة المشاعة المقدرة مساحتها بـ 18.025,00 م<sup>2</sup> ، من مجموعة ملكية 48 قسم 09 من مخطط مسح الأراضي لبلدية ذراع الميزان سابقا، مجموعة ملكية 96 قسم 09 من مخطط مسح الأراضي لبلدية ذراع الميزان حسب وثيقة القياس.  
- الارتفاقات : ممر مشترك يتوسط القطعة الأرضية من مجموعة ملكية 48 قسم 09 من مخطط مسح الأراضي لبلدية ذراع الميزان سابقا، مجموعة ملكية 96 قسم 09 من مخطط مسح الأراضي لبلدية ذراع الميزان حسب وثيقة القياس يوزع أجزائها و يربطها بالطريق الوطني رقم 25.  
و تحميل المدعي المصاريف القضائية و التي تشمل الرسوم المقدرة بـ 1500 دج ، و مصاريف الخبرة المقدرة بـ 20.000 دج ( عشرون ألف دينار جزائري).  
و بدأ صدر هذا الحكم في الجلسة العلنية المنعقدة بالتاريخ المذكور أعلاه و أمضي أصل الحكم من طرف الرئيس و أمين الضبط.

أمين الضبط

الرئيس (5)



**الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية**

مجلس قضاء: تيزي وزو

محكمة: ذراع الميزان

رقم الملف: 17/00854

تاريخ (الحكم، الأمر): 2017/04/13

رقم 2018/166

باسم الشعب الجزائري

**صيغة تنفيذية**

المادة 601 من ق.م.ا.

وبناء على ما تقدم، فإن الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، تدعو وتأمّر جميع المحضرين وكذا كل الأعوان الذين طلب إليهم ذلك، تنفيذ هذا الحكم وعلى النواب العامين ووكلاء الجمهورية لدى المحاكم مد يد المساعدة اللازمة لتنفيذه، وعلى جميع قادة وضباط القوة العمومية تقديم المساعدة اللازمة لتنفيذ بالقوة عند الاقتضاء، إذا طلب إليهم ذلك بصفة قانونية. وبناء عليه وقع هذا الحكم

**الختم**

رئيس أمانة الضبط

\* التسجيل:

- حكم مسجل بمفتشية التسجيل والطابع بزراع الميزان ، بتاريخ: 2018/02/27 ، حجم: H2N2 ، فوليو 55 ، قسيمة رقم 100774.

**التعيين القديم حسب عقد بيع**

- حقوق عقارية مشاعة تشغل مساحة تقدر بثلاثمائة وخمسين متر مربع (350.00م<sup>2</sup>)، تؤخذ من حقوق عقارية مشاعة تقدر ب 48/14 والتي تؤخذ بدورها من حقوق عقارية مشاعة تقدر ب 18075.00 م<sup>2</sup>، والتي تؤخذ من مجموعة ملكية ذات طابع زراعة تقليدية ( Cultures Traditionnelles ) تقع بالمكان المسمى "شرطيظ" إقليم بلدية و دائرة ذراع الميزان ولاية تيزي وزو، ذات مساحة إجمالية تقدر بـهكتار واحد ، ثلاثة وثمانون آر و خمسة وسبعون سنتييار ( 01 ها، 83 آر و 75 سا ) و هي تحمل رقم 48 قسم 09 من مخطط مسح الأراضي لبلدية ذراع الميزان.

- كما أن الحقوق العقارية المذكورة موجودة، ممتدة و متواصلة و معروفة جيدا من طرف المشتري الذي صرح بذلك.

**التعيين الجديد حسب المستندات**

1- التعيين بناء على تقرير الخبرة:

\* حصّة السيد: لونيس رزيق بن اسعيد:

- حصّة الفرز: قطعة أرض غير مبنية تحمل رقم (أ) من مخطط الفرز شكل 02 تقع بالمكان المسمى شرطيظ بلدية ذراع الميزان مساحتها تقدر بثلاثمائة وخمسين متر مربع (350 م<sup>2</sup>) وهي محددة كما يلي:

- من الشمال: مجموعة ملكية رقم 47، قسم 09، من مخطط مسح الأراضي لبلدية ذراع الميزان.

- من الجنوب: ممر مشترك مشاع و باقي المساحة المشاعة رقم (ب) من مجموعة ملكية رقم 48، قسم 09 سابقا، مجموعة ملكية رقم 96، قسم 09 حسب وثيقة القياس من مخطط مسح الأراضي لبلدية ذراع الميزان.

- من الشرق: باقي المساحة المشاعة رقم (ب) من مجموعة ملكية 48 قسم 09 سابقا، مجموعة ملكية رقم 96، قسم 09 حسب وثيقة القياس من مخطط مسح الأراضي لبلدية ذراع الميزان.

- من الغرب: باقي المساحة المشاعة رقم (ب) من مجموعة ملكية 48 قسم 09 سابقا، مجموعة ملكية رقم 96، قسم 09 حسب وثيقة القياس من مخطط مسح الأراضي لبلدية ذراع الميزان.





الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية  
المجلس الأعلى للتوثيق  
الغرفة الوطنية للموثقين  
الغرفة الجهوية لموثقي الوسط

نسخة  
EXPÉDITION



العدد:  
التاريخ

المكتب العمومي للتوثيق بذراع الميزان  
الأستاذة : مدير نصيرة

عقد تكريس وعد بالبيع والشراء

أمام الأستاذة مدير نصيرة الموثقة بمكتب التوثيق الكائن مقره بشارع لالة فاطمة، الطابق الأول رقم 23 بلدية ودائرة ذراع الميزان والموقعة أسفله، حضر:

المولود بتاريخ: 1975/10/21 بفرنسا، حسب شهادة ميلاده رقم: 670، الساكن ببنطواز (فرنسا)، الحامل لبطاقة التعريف الوطنية رقم: 111596304، الصادرة عن بنطواز-وزارة الشؤون الخارجية، بتاريخ: 2018/11/09، من جنسية جزائرية.  
- رقم التعريف الوطني: 500120006064903306.  
- متخذًا موطنًا مختارًا له لمخاطبته فيه عند الضرورة بتجزئة بن عامر بلدية ذراع الميزان.  
- الحاضر أصالة عن نفسه ونسابة عن: السيد:

المولودة بتاريخ: 1951/03/28  
- السيد:  
بأولاد عيسى، حسب شهادة ميلاده رقم: 0114، الساكنة ببنطواز (فرنسا)، من جنسية جزائرية.  
- رقم التعريف الوطني: 119510494001140108.  
- متخذة موطنًا مختارًا لها لمخاطبتها فيه عند الضرورة بتجزئة بن عامر بلدية ذراع الميزان.  
- بموجب وكالة قنصلية محررة بتاريخ 2024/09/27، تحت رقم: 13259/2024، ومصادق عليها من طرف القنصلية العامة الجزائرية ببنطواز، والتي ستلحق بأصل هذا العقد.  
- السيد: A المولود بتاريخ: 1977/06/24 بفرنسا،

حسب شهادة ميلاده رقم: 0114، الساكن ببنطواز (فرنسا)، من جنسية جزائرية.  
- رقم التعريف الوطني: 500190006001840103.  
- متخذًا موطنًا مختارًا له لمخاطبته فيه عند الضرورة بتجزئة بن عامر بلدية ذراع الميزان.  
- بموجب وكالة قنصلية محررة بتاريخ 2024/09/27، تحت رقم: 13260/2024، ومصادق عليها من طرف القنصلية العامة الجزائرية ببنطواز، والتي ستلحق بأصل هذا العقد.

من جهة أولى



OPPO A74

2025.06.09 13:53

- السيد: هـ  
حسب شهادة ميلاده رقم: 02021، الساكن بشارع الإستقلال بلدية ذراع الميزان، الحامل لطاقة التعريف الوطنية رقم: 103580935، الصادرة عن بلدية ذراع الميزان-تيزي وزو، بتاريخ: 2017/02/26، من جنسية جزائرية.  
رقم التعريف الوطني: 109860539020210006.

ولود بتاريخ: 1997/03/02 بذراع الميزان،  
حسب شهادة ميلاده رقم: 0241، الساكن بشارع الإستقلال بلدية ذراع الميزان، الحامل لطاقة التعريف الوطنية رقم: 102630300، الصادرة عن بلدية ذراع الميزان-تيزي وزو، بتاريخ: 2017/01/08، من جنسية جزائرية.  
رقم التعريف الوطني: 109970494002410009.

#### من جهة ثانية

- حضر الأطراف أمام الموثقة الممضية أسفله وهم يتمتعون بكامل أهليتهم وقواهم العقلية والبدنية كما بدا ذلك للموثقة وإلتمسا وطلبا منها تكريس عقد وعد بالبيع والشراء المبرم بينهم والمحلل في العرض التالي:

#### العرض

- بموجب عقد وعد بالبيع والشراء محرر أمام الأستاذة الموقعة أدناه، بتاريخ 2024/09/30، د  
2024/455، المسجل بذراع الميزان بتاريخ 29/09/2024، رقم التسجيل: 1010005،  
راني بن لونس، أصالة عن نفسه ونيابة عن السيد

لهنا،، الحاضر الأول وعدا قاطعا ببيع قطعتين ارضيتين عاريتين المعينة أسفله للحاضر الثاني السادة:  
ملتزمان بكل الشروط والالتزامات العادية والقانونية لاسيما  
أحكام المواد من 1098 و 1099 من قانون المسح والقياس من  
مثل هذه التصرفات والقابلان للعقارات الأتي تعيينها:-----

#### تكريس البيع

- بموجب هذا العقد يتم تنفيذ الوعد بالبيع والشراء المذكور أعلاه بين الأطراف و بطريقة رضائية:-----

#### التعيين

01- مجموعة ملكية تقع بذراع الميزان، بلدية ذراع الميزان المكان المسمى "تحصيص بن عامر" وهي عبارة عن قطعة أرض عارية تقدر مساحتها الإجمالية بثلاثة آر وأربعة وتسعين سنتيار (394,00م<sup>2</sup>) والكل يمثل قسم 35، مجموعة ملكية رقم 01.  
02- مجموعة ملكية تقع في بلدية ذراع الميزان في المكان المسمى بلاد حاج قاسي و هي عبارة عن قطعة أرض عارية ذات مساحة إجمالية تقدر بمائتين وإثنين وأربعون متر مربع (242,00م<sup>2</sup>) والكل يمثل قسم 35، مجموعة ملكية رقم 05.

#### أصل الملكية

- العقارات المعينة أعلاه ملك للواعدين بالبيع:-----  
01- بموجب الإجراء الأول في السجل العقاري بتاريخ: 2010/10/19، حجم 03، تربية 487، طبقا لعقد بيع محرر من طرف الأستاذ بلونيس موثق بذراع الميزان بتاريخ: 2001/01/23، والمشهد بالمحافظة العقارية لذراع الميزان بتاريخ: 2001/11/17، مجلد 32، رقم 16، كما هو مؤشر عليه في الدفتر العقاري رقم: 605/13، المشهر بالمحافظة العقارية لذراع الميزان بتاريخ: 2013/10/13، إيداع رقم 562، حجم 20.

مدرسة الطابع  
القائمة الخريجة



OPPO A74

2025.06.09 13:55

02- بموجب الإجراء الأول في السجل العقاري بتاريخ: 2010/10/19، حجم 03، تربية 491، طبقا لعقد بيع محرر بتاريخ: 2003/04/27 و 2004/03/21، من طرف الأستاذ غلاب رشيد موثق بتميزي وزو، و مشهر بالمحافظة العقارية لذراع الميزان بتاريخ: 2004/05/05، مجلد 40، رقم 11، كما هو مؤشر عليه في الدفتر العقاري رقم: 3186/2024، المشهر بالمحافظة العقارية لذراع الميزان بتاريخ: 2023/07/11، إيداع رقم 615، حجم 31.

### التمن

- تم تكريس البيع و الشراء وقيل من الأطراف مقابل ثمن أصلي قدره خمسة عشر مليون دينار جزائري (15.000.000,00 دج) ولقد دفع المشتري مبلغ (7.500.000,00 دج) من الثمن المتفق عليه بموجب شيك رقم 7078428 الصادر عن Societe generale algerie، بقيمة 5.000.000,00 دج، و شيك رقم 3044987 الصادر عن Societe generale algerie، بقيمة 2.500.000,00 دج، لفائدة البائع ..... و أودع الخمس (5/1) من ثمن البيع بموجب شيك رقم 3191384، المقدر بثلاثة مليون دينار جزائري (3.000.000,00 دج) الصادر عن القرض الشعبي الجزائري، الذي ستودعه الموثقة بدورها في حسابها بالحزينة العمومية وذلك وفقا لأحكام المادة 256 من قانون التسجيل، في انتظار انتهاء الإجراءات القانونية لتسلم للبائع وبذلك أبرئت ذمة المشتري إبراء تاما.

### الملكية والانتفاع

- سيكون المشتريان هنا مالكان للعقار المبيع أعلاه وجميع الحقوق المرتبطة به بموجب هذا العقد وابتداء من تاريخ اشهاره طبقا للماد 793 من القانون المدني، كما سيكون لهما حق الانتفاع به ابتداء من هذا اليوم كذلك بحيازته الفعلية وتسلمه لصالحهما، بحيث أن الأملاك والحقوق حرة وخالية من أية حيازة من الغير كما صرح بذلك الأطراف.

### التكاليف والشروط

- تم هذا البيع وقيل من الأطراف بالشروط والتكاليف العادية والقانونية في مثل هذه المواد وخاصة:-----  
- أن يأخذ المشتريان العقار والحقوق المبيعة هنا على حالتها الراهنة التي عاينها عليه بدون الرجوع على البائع بسبب خطأ في التعيين أو غيره إلا في حالة الغش أو التدليس .-----  
- أن يلتزم البائع بكل ما هو لازم وضروري لنقل المبيع ويمتنع عن كل ما من شأنه جعل هذا الانتقال عسيرا.  
- أن يتحمل المشتري حقوق الارتفاق الظاهرة و الباطنة الجارية والمتوقفة المترتبة حاليا على المبيع أو التي ستترتب عليه فيما بعد .-----  
- كما ينتفع بحقوق في الارتفاق الموضوعة للمبيع وكل ذلك تحت مسؤوليته الشخصية ودون الرجوع على البائع في هذا الشأن .-----  
- أن يلتزم المشتري بدفع الرسوم والمصاريف المترتبة على العقد ودفع الضرائب والرسوم والغرامات مهما كانت طبيعتها التي ستترتب على الأملاك المبيعة وتوابعها ابتداء من بدء الانتفاع.-----

### التصريح بالحالة المدنية وغيرها

- صرح البائع تحت طائلة العقوبات القانونية واقسم بأنه من جنسية جزائرية خاضعا لنظام القانون العام وليس وصي لقاصر أو محجور عليه أو مكلفا بوظيفة تستوجب الرهن الشرعي على الأملاك وأنه ليس محل متابعة بسبب أرباح غير شرعية أو خيانة وطنية قد تؤدي إلى مصادرة كل أو جزء من أملاكه بموجب الأمر الصادر في 14 أوت 1964 وأن الأملاك المبيعة هذه حرة وخالية من أية ديون أو تأميمات عينية اتفاقية أو قضائية وانه لم تكن أبدا موضوع تصريح بالشعور سابقا ولم تحصن ضمن أملاك الدولة التي لا يجوز التنازل عنها .-----



### المستندات

- سيستلم البائع للمشتري بعد إتمام إجراءات التسجيل و شهر العقد الحالي ، كل الوثائق و المستندات المرتبطة بالعقار المبيع .

### قراءة القوانين الجنائية والتأكدات

- قبل إنهاء العقد قرأت الوثيقة الممضية أسفله على الأطراف الحاضرين والمعترفين بذلك أحكام المواد 113-119-133-134 من قانون التسجيل ، والمادة 38 مكرر 3 من قانون الإجراءات الجنائية ، وكذلك أحكام المادتين 216-217 من قانون العقوبات وأحكام الفقرة الثالثة من المادة 276 من الأمر الصادر في 31 ديسمبر 1974 المتضمن قانون المالية لسنة 1975 المعدل بقانون المالية لسنة 1977 وتؤكد الوثيقة انه حسب علمها فان العقد الحالي لم يعدل أو ينقص بأي مستند مضاد مشتمل على رفع لقيمة العقار المصحح به هنا كما أكد كل طرف تحت طائلة العقوبات المنصوص عليها في المادة 113 من قانون التسجيل والمادة 134 من قانون الضرائب أن هذا العقد ينص على القيمة الحقيقية للعقار المبيع .

### التسجيل والشهر العقاري

- سيسجل أصل هذا العقد بإدارة التسجيل على يد الوثيقة الممضية أسفله كما ستشهر نسخة منه لدى المحافظة العقارية المختصة، فان ظهر انه مرهون أو عليه امتياز أو أي تأمين عيني آخر، فانه يتعين على البائع الحصول على شهادة فك الرهون و شطب التأمينات على نفقته الخاصة خلال شهر من إشعاره بذلك في موطنه المختار المذكور أدناه.

### تفويض

- يخول طرفي العقد المذكورين أعلاه الوثيقة الممضية أدناه للقيام بتصحيح و تعديل كل الأخطاء المادية التي قد ترد في إبطار تحرير العقد و كذا إضافة المعلومات اللازمة لعرض إتمام إجراءات التسجيل و الشهر العقاري دون المساس بجوهر العقد .

### الموطن

- من أجل تنفيذ أحكام هذا العقد وتوابعه اختار الطرفين مقر سكناهما كموطن مختار لهما.

### إثباتا لما ذكر

- حرر و إنعقد هذا العقد أمام الأستاذة مدير نصيرة .  
- سنة الفين وأربعة وعشرون وفي يوم الخامس والعشرون من شهر ديسمبر .  
- وبعد أن قرأنا على الحاضرين مضمون العقد و فهموه، أمضوا معنا في الأصل .  
- عقد مسجل بدارع الميزان بتاريخ: 2024/12/31، قسيمة رقم 102942

الموثقة

الأستاذة مديرة نصيرة  
موثقة

رقم القسيمة	33
رقم الميزان	665
تاريخ التسجيل	04 MAI 2025
رقم القسيمة	91
رقم الميزان	327
الطرف	ماتية ديمسور آلان
الطرف	ديتة و جيفل توري
المساحة	150.000.00

المحافظة العقارية  
مدير نصيرة



العدد:  
التاريخ:

المكتب العمومي للتوثيق بـذراع الميزان  
الأستاذة: مدير نصيرة

### شهادة توثيقية بعد الوفاة للمرحوم بإذن الله

أمام الأستاذة مدير نصيرة الموثقة بمكتب التوثيق الكائن مقره بشارع لالة فاطمة الطابق الأول رقم 23 بلدية  
ودائرة ذراع الميزان ، والموقعة أسفله.....

حضر:

- السيد: المولود بتاريخ: 1986/12/09 بذراع  
ذراع الميزان ، الحامل لبطاقة التعريف  
بوضعية رقم: 406676858. الصادرة عن بلدية ذراع الميزان-تيزي وزو ، بتاريخ: 2023/08/21 ، من جنسية  
جزائرية.

- رقم التعريف الوطني: 109860494015940003.

وعرض علينا ما يلي:

حيث أنه بتاريخ: 2023/07/08 بذراع الميزان ، توفي المرحوم بإذن الله / [REDACTED] ، حسب شهادة  
الوفاة رقم: 0176. المولود بتاريخ: 1945/05/31 بأولاد عيسى ، حسب شهادة ميلاده رقم: 0106 ، من جنسية  
جزائرية.

#### نصرا

- النسخة المرفقة بأصل هذا العقد طبقا لعقد الفريضة المحرر أمام الأستاذ تراح رشيد موثق بذراع الميزان ،  
بتاريخ: 2023/08/13 ، والذي يستخلص منه أن المرحوم بإذن الله / [REDACTED] المتوفي حسب ما  
تقدمه ترك الورثة الآتية أسماؤهم حسب النسب المذكورة أدناه .....

ورثته الشرعيين: -

ولاد: أرملته: -

- السيدة: هـ ، المولودة بتاريخ: 1953/04/03 ،  
سبدي نعمان ، من جنسية  
جزائرية.

- رقم التعريف الوطني: 119530534006380005

ثانيا: إبنته: -

- السيد: المولود بتاريخ: 1993/10/30 بحسين  
ذاي ، من جنسية جزائرية.

- رقم التعريف الوطني: 109930580043410005



\* تلك الأسهم التي صحت منها الفريضة و على نسبتها يقع التقسيم على كل تركة المرحوم بإذن الله تعالى. عقارا  
كان، أو منقولاً أو مبنياً مالياً.....  
\* حيث أن ورثة المرحوم بإذن الله / ب بن رابع ، المشار إليهم أعلاه من جنسية جزائرية و متخذين  
الإسلام ديناً.....  
\* وبناءاً على تدخل ابن المرحوم بإذن الله / السيد : عنه ، أنه أعلاه و الذي صرح أن له  
حق الميراث طبقاً للفريضة المحللة أعلاه في تركة المرحوم بإذن الله / بج ، في العقار التالي  
تعيينه:

#### التعيين

1- مجموعة ملكية تقع بـذراع الميزان ، بلدية ذراع الميزان المكان المسمى " تخصيص الجنوب " شيدت عليها بناية  
في طور الانجاز تقدر مساحتها الإجمالية بأربعة مائة و ستة و سبعين متر مربع، من قسم 37 ، مجموعة ملكية رقم  
30  
2- مجموعة ملكية ذات طابع أرض سباخي تقع بالمكان المسمى أولاد عيسى إقليم بلدية ذراع الميزان ذات مساحة  
تقدر بواحد آر و سبعون سنتيار (2م170) من قسم 20 ، مجموعة ملكية رقم 823.....  
3- مجموعة ملكية ذات طابع أرض سباخي تقع بالمكان المسمى أولاد عيسى إقليم بلدية ذراع الميزان ذات مساحة  
تقدر بخمسة آر و ثلاثة و ستون سنتيار (2م563) من قسم 20 ، مجموعة ملكية رقم 826.....

#### أصل الملكية

\* إن العقارات المعينة أعلاه ، تعود ملكيته أصلاً للمرحوم بإذن الله / بنا ، بناءً على:.....  
1- الإجراء الأول في السجل العقاري ، بتاريخ: 2011/08/24 ، حـ طبقاً لعقد اداري محرر  
من طرف رئيس بلدية ذراع الميزان بتاريخ : 1995/08/06 ، و مشهر بالمحافظة العقارية لذراع الميزان بتاريخ:  
2006/11/20 ، مجلد 48 ، رقم 41 ، كما هو مؤشر عليه في الدفتر العقاري رقم: 764/14 ، والمشهر بالمحافظة  
العقارية لذراع الميزان ، بتاريخ : 2014/04/23 ، ايداع رقم: 850 ، حجم: 21 ، والمسلم بتاريخ: 2014/05/05.....  
2- الإجراء الأول في السجل العقاري ، بتاريخ: 2020/03/15 ، حجم 01 تربيعة 2011 ، طبقاً لايداع جزني لحكم  
قضائي للإشهار يتضمن قسمة قضائية محرر بتاريخ 2017/11/19 من طرف الأستاذ ترباح رشيد موثق بذراع  
الميزان مشهر بالمحافظة العقارية لذراع الميزان بتاريخ 2020/03/15 ، ايداع رقم 141 حجم 28 مجلد 280 رقم  
73 كما هو مؤشر عليه في الدفتر العقاري رقم 1776/22 ، والمسلم بتاريخ 2022/02/07.....  
3- الإجراء الأول في السجل العقاري ، بتاريخ: 2020/03/15 ، حجم 01 تربيعة 2013 ، طبقاً لايداع جزني لحكم  
قضائي للإشهار يتضمن قسمة قضائية محرر بتاريخ 2017/11/19 أمام الأستاذ ترباح رشيد موثق بذراع الميزان  
والمشهر بتاريخ 2020/03/15 ، ايداع رقم 141 حجم 28 مجلد 280 رقم 73 ، كما هو مؤشر عليه في الدفتر  
العقاري رقم 1775/22 ، والمسلم بتاريخ 2022/02/07.....

#### التأمين

\* أكتب المتدخل تأميناً ضد الكوارث الطبيعية حسب بوليصة التأمين المسلم له من طرف الشركة الوطنية للتأمين  
SAA وكالة ذراع الميزان ، رمز: 2005 ، بوليصة رقم: 1200007338-2005 ، بتاريخ : 2023/12/02.....

#### التقويم

\* قومت الحقوق العقارية موضوع هذا العقد بمبلغ قدره خمسمائة ألف دينار جزائري (500.000,00 دج).....

#### انتقال الملكية

\* أشهد أن الحقوق العقارية المعينة أعلاه انتقلت إلى ورثة المرحوم / بج ، عملاً بأحكام المادة 91  
من المرسوم رقم 63/76 المؤرخ في 1976/03/25 المتضمن تأسيس سجل العقاري على النسب التالية:.....  
- السيدة بن سعيد ..... 128/16  
- السيد: بن أمير ..... 128/14  
- السيد: مر ..... 128/14  
- السيد: مر ..... 128/14  
- السيد: مر ..... 128/14  
- السيد: مر ..... 128/14  
- السيد: مر ..... 128/14



PPO A74

25.06.09 13:18

السيدة -  
السيدة -  
السيدة -  
السيدة -  
المجموع

أعمر -  
أعمر -  
أعمر -  
أعمر -  
128/128

128/07  
128/07  
128/07  
128/07

### التسجيل والإشهار

\* سيسجل أصل هذا العقد بمفتشية التسجيل طبقاً لأحكام المادة 208 من قانون التسجيل و شهر نسخة منه في المحافظة العقارية المختصة بسعي من الموثقة في الأحوال المقررة قانوناً.

### الموطن

\* من أجل تنفيذ أحكام هذا العقد وتوابعه اختار المتدخل مقر سكناه كموطن مختار له.

### تفويض

\* يخول المتدخل في العقد المذكور أعلاه الموثقة الممضية أدناه للقيام بتصحيح و تعديل كل الأخطاء المادية التي قد ترد في إيطار تحرير العقد وكذا إضافة المعلومات اللازمة لغرض إتمام إجراءات التسجيل و الشهر العقاري دون المساس بجوهر العقد.

### إثباتاً لما ذكر

- حرر و انعقد هذا العقد ، بذراع الميزان أمام الأستاذة مدير نصيرة ،  
- سنة ألفين وثلاثة وعشرون و في يوم الثاني من شهر ديسمبر .  
- تم العقد بحضور الشهود التالية أسمائهم :  
الشاهد الأول / السيد قبي ، المولود مفترض عام 1958 ببوغني ، الساكن تحصيل واد طاقة  
درارية الجزائر ، الحامل 401571506 ، الصادرة عن بلدية الداراية-الجزائر ، بتاريخ :  
2022/04/30 ، من جنسية جزائرية .  
- رقم التعريف الوطني : 20961053900222301 .  
الشاهد الثاني / السيد : أعمر ، المولود بتاريخ : 1980/01/23 بذراع الميزان ، الساكن بحي 60  
مسكن بلدية ذراع الميزان : رقم التعريف الوطنية رقم : 109118725 ، الصادرة عن بلدية ذراع الميزان-  
تيزي وزو ، بتاريخ : 2018/05/05 ، من جنسية جزائرية .  
- رقم التعريف الوطني : 109800494001430004 .  
وبعد التلاوة أئصم ووقع المتدخل والشهود مع الموثقة ،  
- عقد مسجل بذراع الميزان بتاريخ 2023/12/07 ، حجم 01 ، صفحة 82 ، رقم 92.

الموثقة

الأستاذة : مدير نصيرة  
موثقة

الرسم	769	رقم	33
الجزء	1	الخدمات	328
التاريخ	18 MAI 2023	رقم	69
المسجل	أ. نصيرة ديار جزائري	رقم	328
المسجل	أ. نصيرة ديار جزائري	رقم	328

PPO A74

25.06.09 13:18

ثالثا: أبنائه و

- السيد: ب

بذراع الميزان، حسب شهادة ميلاده رقم: 01162، الساكن بجزيرة الجنوب بلدية ذراع الميزان، من جنسية جزائرية.

- رقم التعريف الوطني: 100660494011620007

- السيد:

بذراع الميزان، من جنسية جزائرية.

- رقم التعريف الوطني: 100740494011620003

- السيد:

بذراع الميزان، من جنسية جزائرية.

- رقم التعريف الوطني: 109790494004580005

- السيدة:

بذراع الميزان، من جنسية جزائرية.

- رقم التعريف الوطني: 119680494012700001

- السيدة:

بذراع الميزان، من جنسية جزائرية.

- رقم التعريف الوطني: 119710494000670004

- السيدة:

بذراع الميزان، من جنسية جزائرية.

- رقم التعريف الوطني: 119720494004620003

- السيد:

بذراع الميزان، من جنسية جزائرية.

- رقم التعريف الوطني: 1098304940116200000

- السيد:

بذراع الميزان، من جنسية جزائرية.

- رقم التعريف الوطني: 119840494016510007

- السيد:

بذراع الميزان، من جنسية جزائرية.

- رقم التعريف الوطني: 109860494015940003

- السيد:

بذراع الميزان، من جنسية جزائرية.

- رقم التعريف الوطني: 109860494015940003

- السيد:

بذراع الميزان، من جنسية جزائرية.

- رقم التعريف الوطني: 109860494015940003

- السيد:

بذراع الميزان، من جنسية جزائرية.

- رقم التعريف الوطني: 109860494015940003

- السيد:

بذراع الميزان، من جنسية جزائرية.

- رقم التعريف الوطني: 109860494015940003

- السيد:

بذراع الميزان، من جنسية جزائرية.

- رقم التعريف الوطني: 109860494015940003

- السيد:

بذراع الميزان، من جنسية جزائرية.

- رقم التعريف الوطني: 109860494015940003

- السيد:

بذراع الميزان، من جنسية جزائرية.

- رقم التعريف الوطني: 109860494015940003

- السيد:

بذراع الميزان، من جنسية جزائرية.

- رقم التعريف الوطني: 109860494015940003

- السيد:

بذراع الميزان، من جنسية جزائرية.

- رقم التعريف الوطني: 109860494015940003

- السيد:

بذراع الميزان، من جنسية جزائرية.

- رقم التعريف الوطني: 109860494015940003

- السيد:

بذراع الميزان، من جنسية جزائرية.

- رقم التعريف الوطني: 109860494015940003

- السيد:

بذراع الميزان، من جنسية جزائرية.

- رقم التعريف الوطني: 109860494015940003

- السيد:

بذراع الميزان، من جنسية جزائرية.

- رقم التعريف الوطني: 109860494015940003

- السيد:

بذراع الميزان، من جنسية جزائرية.

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة العدل

المجلس الأعلى للتوثيق

الغرفة الوطنية للموثقين

الغرفة الجهوية للموثقين الوسط

نسخة  
EXPÉDITION



العدد:  
التاريخ:

المكتب العمومي للتوثيق بـذراع الميزان  
الأستاذة مدير نصيرة

### عقد مبادلة عقارات

أمام الأستاذة / مدير نصيرة موثقة بمكتب التوثيق الكائن مقره بشارع لالة فاطمة الطابق الأول ، رقم 23 بلدية و دائرة ذراع الميزان ، والموقعة أسفله.

حضر:

- السيدة : المولودة بتاريخ: 1953/04/03

سيدة نعد ، ههده ميلادها رقم: 0638 ، الساكنة بتجزئة الجنوب بلدية ذراع الميزان ، الحاملة

لبطاقة التعريف الوطنية رقم: 407297497 ، الصادرة عن بلدية ذراع الميزان-تيزي وزو ، بتاريخ:

2023/10/15 ، من جنسية جزائرية .

رقم التعريف الوطني: 110520521006280005

- السيد: المولود بتاريخ: BEI

السكن بـذراع الميزان ، حسب شهادة ميلاده رقم: 01162 ، الساكن بتجزئة الجنوب بلدية ذراع الميزان ،

الحامل لبطاقة التعريف الوطنية رقم: 402517558 ، الصادرة عن بلدية ذراع الميزان-تيزي وزو ، بتاريخ:

2022/08/02 ، من جنسية جزائرية .

رقم التعريف الوطني: 109660494011620007

- السيد: المولود بتاريخ: 1974/09/26 بـذراع

الميزان ، حسب شهادة ميلاده رقم: 114454297 ، الصادرة عن بلدية ذراع الميزان-تيزي وزو ، بتاريخ: 2019/04/26 ، من

جنسية جزائرية .

رقم التعريف الوطني: 109740494012360003

ضريبة الطابع  
للمادة الجزائرية



A74

06.09 13:22

- السيدة:   
بذراع الميزان ، حسب شهادة ميلاده رقم: 0458، الساكن بتجزئة الجنوب بلدية ذراع الميزان ، الحاملة لبطاقة  
التعريف الوطنية رقم: 112669508، الصادرة عن بلدية ذراع الميزان-تيزي وزو ، بتاريخ: 2019/01/04، من  
جنسية جزائرية.

- رقم التعريف الوطني: 109790494004580005 - المظهر:   
- السيد:   
المولود بتاريخ: 1993/10/30 بحسين  
داي، ساكن بتجزئة الجنوب بلدية ذراع الميزان ، الحامل لبطاقة التعريف  
الوطنية رقم: 110959126، الصادرة عن بلدية ذراع الميزان-تيزي وزو ، بتاريخ: 2018/10/10، من جنسية  
جزائرية.

- رقم التعريف الوطني: 109930580043410005 -   
- السيدة: يا   
بأولاد عمسي ساكن بتجزئة الغامسور ولاية الجزائر ، الحاملة لبطاقة  
التعريف الوطنية رقم: 401560821، الصادرة عن بلدية الدوارية-الجزائر ، بتاريخ: 2022/04/28، من جنسية  
جزائرية.

- رقم التعريف الوطني: 119680494012700001 -   
- السيدة:   
بذراع الميزان ، الحاملة لبطاقة  
التعريف الوطنية رقم: 400604149، الصادرة عن بلدية ذراع الميزان-تيزي وزو ، بتاريخ: 2022/02/10، من  
جنسية جزائرية.

- رقم التعريف الوطني: 119710494000670004 -   
- السيدة:   
بذراع الميزان ، الحاملة لبطاقة  
التعريف الوطنية رقم: 111418903، الصادرة عن بلدية ذراع الميزان-تيزي وزو ، بتاريخ: 2018/10/30، من  
جنسية جزائرية.

- رقم التعريف الوطني: 119720494004620003 -   
- السيدة:   
بذراع الميزان ، الحاملة لبطاقة  
التعريف الوطنية رقم: 105548461، الصادرة عن بلدية ذراع الميزان-تيزي وزو ، بتاريخ: 2017/07/17، من جنسية  
جزائرية.

- رقم التعريف الوطني: 119840494016510007

من جهة أولى

ضريبة الطابع  
الغائبة الخزينة



O A74

06.09 13:23

- السيد: يا  
بذراع الميزان ،  
التعريف الوطنية رقم: 400531387، الصادرة عن بلدية ذراع الميزان-تيزي وزو ، بتاريخ: 2022/02/03، من  
جنسية جزائرية  
- رقم التعريف الوطني: 109830494017900002  
- السيد  
المولود بتاريخ: 1986/12/09 بذراع  
الميزان ،  
التعريف الوطنية رقم: 406676858، الصادرة عن بلدية ذراع الميزان-تيزي وزو ، بتاريخ: 2023/08/21، من جنسية  
جزائرية  
- رقم التعريف الوطني: 109860494015940003

#### من جهة ثانية

الحاضرون بمجلس هذا العقد الذين قبلوا التبادل بينهم و الذي سيأتي بيانه .  
01- يتنازل السادة والسيدات : ص  
بن  
أعمر  
ت أعمر ،  
الطرف الأول المذكورين أعلاه بموجب هذا العقد على  
وجه التبادل ، بكافة الضمانات القانونية و العادية الجارية في هذا الموضوع إلى :-  
- السيدان  
القطعتين الارضيتين التالي تسميتهما:

#### التعيين

1- مجموعة ملكية ذات طابع أرض سباخي تقع بالمكان المسمى أولاد عيسى إقليم بلدية ذراع الميزان ذات  
مساحة تقدر بواحد آر و سبعون سنتييار (170م<sup>2</sup>) من قسم 20 ، مجموعة ملكية رقم 823.  
2- مجموعة ملكية ذات طابع أرض سباخي تقع بالمكان المسمى أولاد عيسى إقليم بلدية ذراع الميزان ذات  
مساحة تقدر بخمسة آر و ثلاثة و ستون سنتييار (563م<sup>2</sup>) من قسم 20 ، مجموعة ملكية رقم 826.  
02- يتنازل السيدان : بليبيز مونير بن أعمر ، بليبيز ناصر بن أعمر ، **الطرف الثاني** المذكورين أعلاه بموجب  
هذا العقد على وجه التبادل ، ملتزمان بكافة الضمانات القانونية و العادية الجارية في هذا الموضوع إلى :-  
- السادة والسيدات :  
بليبيز نجوة بنت أعمر، **الطرف الأول** المذكورين أعلاه و الذين قبلوا القطعة الأرضية التالي  
تسميتها:

#### التعيين

3- مجموعة ملكية تقع بذراع الميزان ، بلدية ذراع الميزان المكان المسمى " تحصيل الجنوب " شيدت عليها  
بناية في طور الانجاز تقدر مساحتها الإجمالية بأربعة مائة و ستة و سبعين متر مربع، من قسم 37 ، مجموعة  
ملكية رقم 30



OPPO A74

2025.06.09 13:26

#### أصل الملكية

\* العقارات المعنية أعلاه ملك للسادة والسيدات المذكور أعلاه .  
بموجب عقد شهادة توثيقية بعد الوفاة للمرحوم بإذن راجح المحرز أمام الأستاذ الموقفة  
الموقعة أدناه بتاريخ: 2023/12/02. والذي سيسجل ويشهر مع أو بعد هذا العقد

#### أصل الملكية السابقة

إن العقارات المعنية أعلاه ، تعود ملكيته أصلا للمرحوم بإذن الله/ بنا، على  
1- الإجراء الأول في السجل العقاري ، بتاريخ: 2020/03/15 ، حجم 01 تريعة 2011، طبقا لإيداع جزئي  
لحكم قضائي للإشهار يتضمن قسمة فضائية محرز بتاريخ 2017/11/19 من طرف الأستاذ تزيح رشيد موقف  
بذراع الميزان مشهر بالمحافظة العقارية لذراع الميزان بتاريخ 2020/03/15 ، ايداع رقم 141 حجم 28 محدد  
280 رقم 73 كما هو مؤشر عليه في الدفتر العقاري رقم 1776/22، والمسلم بتاريخ 2022/02/07.  
2- الإجراء الأول في السجل العقاري ، بتاريخ: 2020/03/15 ، حجم 01 تريعة 2013، طبقا لإيداع جزئي  
لحكم قضائي للإشهار يتضمن قسمة فضائية محرز بتاريخ 2017/11/19 أمام الأستاذ تزيح رشيد موقف بذراع  
الميزان والمشهر بتاريخ 2020/03/15 ، ايداع رقم 141 حجم 28 محدد 280 رقم 73 ، كما هو مؤشر عليه في  
الدفتر العقاري رقم 1775/22. والمسلم بتاريخ 2022/02/07.  
3- الإجراء الأول في السجل العقاري ، بتاريخ: 2011/08/24 ، حجم 04 تريعة 737 ، طبقا لعقد إداري  
محرر من طرف رئيس بلدية ذراع الميزان بتاريخ: 1995/08/06 ، و مشهر بالمحافظة العقارية لذراع الميزان  
بتاريخ 2006/11/20 ، مجلد 48، رقم 41، كما هو مؤشر عليه في الدفتر العقاري رقم: 764/14، والمشهر  
بالمحافظة العقارية لذراع الميزان. بتاريخ: 2014/04/23 . ايداع رقم: 850، حجم: 21، والمسلم بتاريخ:  
2014/05/05

\* ملاحظة: لقد تم ترخيص السادة فريق بلبيض، بإبرام عقد مبادلة الحقوق العقارية المعنية أعلاه وهذا بناء  
على المرحيص الصادر عن بلدية ذراع الميزان بتاريخ: 2025/04/15، تحت رقم: 77/BP/2025.

#### التأمين

\* أكتتب المتدخلون تأميننا ضد الكوارث الطبيعية حسب بوليص التأمين المسلم له من طرف الشركة الوطنية  
للتأمين SAA وكالة ذراع الميزان ، رمز: 2005 ، بوليص رقم: 1200007338- 2005 ، بتاريخ :  
2023/12/02.

#### الملكية والإستغلال

يسمح السادة والسيدات: بلبيض . من يوم شهر العقد عملا بأحكام المادة 793 من القانون المدني ما لكون  
لعقارات المذكورة أعلاه و نهم إستغلالها بالحياة الحقيقية و العينية على أن العقار المتنازل عليه سالم من كل  
إستيلاء.



### الشروط و التكاليف

- إن التبادل الحالي وقع تحت الشروط و التكاليف العادية و القانونية المعمول بها في مثل هذا الموضوع الذي يتعهد كل من المتبادلين بالعمل على تنفيذها و الأتي ذكرها .....
- 01- أن يأخذ العقارات موضوع التبادل فيهما على الحالة التي هي حاليا بدون ضمان المتبادلين لأي سبب كان من أجل رداءة سطح الأرض أو فساد في البناء أو خطأ في التعيين أو في المحتويات المذكورة حيث أن الفرق بين المساحة الحقيقية و المساحة المذكورة سواء كان بالزيادة أو بالنقصان بنسبة جزء واحد من عشرين سيكون لصالح المتبادلين أو على حسابهما .....
- 02- أنهم يتحملون حقوق الإرتفاق الظاهرة أو الباطنية الجارية أو المتوقفة المترتبة على العقارات المتبادلة ما لم يمتنعا عنها و ينتفعا بالتي هي موضوعة لصالحهما إن وجدت وذلك تحت مسؤوليتيهما من غير أن يقوموا على بعضهما البعض .....
- وفي هذا الصدد صرح المتبادلون أنهما لم ينشئ أي حق إرتفاق و لم يتركا لغيرهما أن يكتسب أي حق من ذلك القبيل على العقارات موضوع التبادل و أنها لا توجد حسب علمهما حقوق إرتفاق غير التي يمكن أن تغير من حالة العقارات الطبيعية بموجب القانون .....
- 03- أن يتكفوا بتنفيذ ما بالإمكان أنه وقع الإتفاق بين المتبادلين و المالكين السالفين من الإشتراكات و التعهدات أو بإبطالها لاسيما فيما يخص مصلحة المياه و الغاز و الكهرباء و الهاتف في العقارات بحيث لا يكون المتبادلون متابعون أبدا في شأن ذلك .....
- 04- أن يؤدوا من اليوم الذي فيه العقارات موضوع التبادل جميع الأدوات و الواجبات الناتجة من الإشتراكات و التعهدات و التأمين إن كانت و كذلك سائر الأداءات و الضرائب و غير ذلك من التكاليف التي من الجائز أن توضع على العقارات موضوع التبادل .....
- 05- أن يسددوا جميع المصاريف و الرسوم التوثيقية الناشئة عن هذا العقد و التي تكون تابعة لهم أو تنتج عنهم .....

ضريبة الطابع  
المساعدة الخيرية

### التقويم

- من أجل قبض رسوم الشهر العقاري و التسجيل و التوثيق فقد قوم الأطراف: .....
- + العقار المتنازل عنه لفائدة السادة والسيدات :
- بن أحمد  
بن عمير ، بليبيز  
بن عمير ، بليبيز
- جزائري (500.000,00 دج) .....
- + العقار المتنازل عنه لفائدة السيد  
الف دينار جزائري ( 500.000,00 دج) .....
- + العقار المتنازل عنه لفائدة السيدان  
الف دينار جزائري ( 500.000,00 دج) .....
- أي مجموع قيمة الحقوق العقارية تقدر بمليون وخمسمائة الف دينار جزائري (1.500.000,00 دج) .....



### حول فرق القيمة

- أن الأطراف المتعاقدة تؤكد صراحة أنه لا يوجد فرق القيمة بين الحصص المتبادلة .....

### التسجيل و الشهر العقاري

- سيسجل أصل هذا العقد لدى مديرية التسجيل المختصة و في الأجل القانونية و منشهر نسخة من هذا العقد على يد الموثقة الممضية أدناه بالمحافظة العقارية لدرع الميزان وإن ظهر عند إتمام هذا الإجراء أو بعده قيد على العقارات موضوع التبادل ديون تجعلها مرهونة فإنه يجب على المتبادلان إحضار رسوم فك الرهن و شهادات محوها في الشهر الذي يقع فيه إشعاره بتلك الديون في موطنهما المحتر المذكور أسفله .....

### الحالة المدنية

- ذكر المتبادلون أنهما من جنسية جزائرية و أنهم ليسوا في حالة حجر أو إفلاس أو تسوية قضائية أو توقف عن الأداء و لم يطلبوا الإنتفاع بتسوية ودية للمصادقة عليها و أنهما بريئان مما نصت عليه القوانين الجاري بها العمل و الخاصة بالتراث الوطني و ليس في الإمكان محاكمتهم من أجل ذلك و أن العقارات موضوع التبادل سالمة من أي دين أو رهن أو التزام و أنهما لا يدخلان في إطار القوانين الخاصة بالأموال الشاغرة .....

### تسليم المستندات

- لا يسلم المتبادلان أي سند ملكية قديم لبعضهما البعض إلا بعد تحيين الدفاتر العقارية طبقاً للقانون .....

### الموطن

- اختار كل من الطرفين من أجل تنفيذ هذا العقد و تبايعه موطنهما القانوني في مسكنهما المذكور أعلاه و نوها بالإشعار إليه عند الحاجة .....

### تلاوة القوانين و التأكيدات

- قبل إنهاء العقد قرأت الموثقة الممضية أسفله على الأطراف الحاضرين و المعترفين بذلك أحكام المواد 113-119-133-134 من قانون التسجيل ، و المادة 38 مكرر 3 من قانون الإجراءات الجنائية ، و كذلك أحكام المادتين 216-217 من قانون العقوبات و أحكام الفقرة الثالثة من المادة 276 من الأمر الصادر في 31 ديسمبر 1974 المتضمن قانون المالية لسنة 1975 المعدل بقانون المالية لسنة 1977 و تؤكد الموثقة أنه حسب علمها فان العقد الحالي لم يعدل أو ينقص بأي مستند مضاد مشتمل على رفع لقيمة العقار المصرح به هنا كما أكد كل طرف تحت طائلة العقوبات المنصوص عليها في المادة 113 من قانون التسجيل و المادة 134 من قانون الضرائب أن هذا العقد ينص على القيمة الحقيقية للعقار المباع .....

### تفويض

- يحول طرفي العقد المذكورين أعلاه الموثقة الممضية أدناه للقيام بتصحيح و تعديل كل الأخطاء المادية التي قد ترد في إيظار تحرير هذا العقد و كذا إضافة المعلومات اللازمة لغرض إتمام إجراءات التسجيل و الشهر العقاري دون المساس بجوهر العقد .....

### ثباتاً لما ذكر

- حرر و انعقد هذا العقد ، بدرع الميزان أمام الأستاذة مدير نصيرة .  
- سنة الضيف و ثلاثة و عشرون و في يوم الثاني و العاشر من شهر ديسمبر .  
- و بعد التلاوة أجمع و وقع الأطراف مع الموثقة .  
- عقد مسجل بدرع الميزان بتاريخ 2023/12/25 ، قسيمة رقم 43864 .....

ضريبة الطابع  
لجاندة الخريفة

الموثقة  
الأستاذة: مدير نصيرة  
موثقة

الوزارة العمومية  
المديرية العامة للتسجيل  
المحافظة العقارية لدرع الميزان  
الجزائر

رقم التسجيل 15880  
الطابع رقم 710  
العدد 33  
18 MAI 2023  
70 رقم 328  
الجزء  
الصفحة  
القيمة  
15000.00  
القيمة  
القيمة  
القيمة



العدد:  
التاريخ:

المكتب العمومي للتوثيق بذراع الميزان  
الأستاذة مدير نصيرة

### عقد هبة حقوق عقارية مشاعة

أمام الأستاذة : مدير نصيرة موثقة بمكتب التوثيق الكائن مقره بشارع لالة فاطمة الطابق الأول ،  
رقم 23 بلدية و دائرة ذراع الميزان ، والموقعة أسفله.

حضر:

- السيد: ف  
FOt ، المولود بتاريخ:  
1946/10/11 بمعمر، حسب شهادة ميلاده رقم: 240، الساكن بقرية معمر بلدية ذراع الميزان ،  
الحامل لبطاقة التعريف الوطنية رقم: 105549375، الصادرة عن بلدية ذراع الميزان-تيزي وزو،  
بتاريخ: 2017/07/17 ، من جنسية جزائرية.  
- رقم التعريف الوطني: 109460494002400106.  
- سليم أهلية التعاقد.  
- الحاضر بمجلس العقد والذي صرح وهو يتمتع بكامل أهليته المدنية والعقلية أنه وهب بدون  
مقابل وبين الأحياء طبقا لأحكام المادة 202 و 208 من القانون 11/84 المتضمن قانون الأسرة  
المعدل و المتمم و بموجب هذا العقد ملتزم بكافة الضمانات العادية والقانونية في مثل هذه  
المواد الر. انه:

- ال  
المولود بتاريخ: 1984/12/10  
بذراع الميزان ، حسب شهادة ميلاده رقم: 01700 ، الساكن ببلدية ذراع الميزان، الحامل  
لبطاقة التعريف الوطنية رقم: 110959542، الصادرة بتاريخ: 2018/10/10، عن بلدية ذراع  
الميزان-تيزي وزو ، من جنسية جزائرية.  
رقم التعريف الوطني: 109840494017660000.  
الحاضر والقابل للحقوق العقارية المشاعة التالية تعيينها:

#### التعيين

- حقوق عقارية مشاعة تتمثل في قطعة أرض ذات مساحة ثابتة تقدر بثلاثمائة وسبعة وثمانون مترا  
مربعاً (387,00م<sup>2</sup>) مأخوذة من مجموعة ملكية ذات طابع زراعة تقليدية (Cultures  
traditionnelles) تقع بإقليم بلدية ذراع الميزان ولاية تيزي وزو بالمكان المسمى "شرطيظ  
Chertit" ذات مساحة إجمالية تقدر بهكتار واحد و ثمانية وسبعين آر وخمسة و سبعين سنتيوار  
(01هكتار 78 آر 75 سآر) ، وهي تشكل قسم (09) ، مجموعة ملكية رقم (49).  
- زيادة على أن هذه الحقوق العقارية موجودة ممتدة ومتواصلة ومعروفة جيدا من المشتري الذي  
صرح أنه عاينها لهذا الغرض.



ضريبة الطابع  
لفائدة الخزينة

O A74

06.09 13:34

### أصل الملكية

- الحقوق العقارية المشاعة المعينة أعلاه ، تعود ملكيتها للسيد:  
- بموجب عقد بيع محرر بتاريخ: 2009/03/22، تحت رقم : 2009/565، من طرف الأستاذة  
سالمي فريدة موثقة ببوغني ، المشهر بالمحافظة العقارية للذراع الميزان بتاريخ: 2009/05/20،  
إيداع رقم 3803، حجم 11، مجلد 116، رقم 77، كما هو مؤشر عليه في الدفتر العقاري رقم  
02/96، المقيد بالسجل العقاري للمحافظة العقارية للذراع الميزان (الإجراء الأول) بتاريخ  
1997/12/31، تربية 878، حجم 01، المشهر بالمحافظة العقارية للذراع الميزان بتاريخ:  
2002/08/04، إيداع رقم 358، حجم 06.

### التقييم

\* قومت الحقوق العقارية موضوع هذا العقد بمبلغ قدره خمسمائة ألف دينار جزائري  
(500.000,00 دج)

### الملكية والانتفاع

- بمقتضى هذا العقد و ابتداء من يوم شهر العقد طبقا للمادة (793) من القانون المدني يعتبر  
الموهوب لها مالكة للحقوق العقارية المذكورة و السابق التعيين محل الهبة و يتمتع بكل ما ينجر  
عن الملكية الفعلية و الحقيقية من حق الاستغلال و الانتفاع و التصرف دون قيد أو تحفظ كالرهن و  
الإيجار أو الحيازة من طرف الغير، كما صرح بذلك الأطراف .

### التكاليف والشروط

- تمت هذه الهبة بتطابق الإيجاب و القبول من الأطراف بالشروط و التكاليف العادية و القانونية في  
مثل هذه المواد و خاصة:-  
- يتسلم الموهوب له العقار محل الهبة على حالته الراهنة التي عاينها عليه بدون الرجوع على  
الواهب بسبب خطأ في التعيين أو غيره إلا في حالة الغش أو التدليس.  
- أن يتحمل الموهوب له حقوق الارتفاق الظاهرة و الباطنة الجارية و المتوقفة المترتبة حاليا على  
العقار الموهوب أو التي ستترتب عليه فيما بعد .  
- كما ينتفع بحقوق في الارتفاق الموضوعة للعقار الموهوب و كل ذلك تحت مسؤوليته الشخصية  
و دون الرجوع على الواهب في هذا الشأن .  
- أن يلتزم الموهوب له بدفع الرسوم و المصاريف المترتبة على العقد و دفع الضرائب و الرسوم  
و الغرامات مهما كانت طبيعتها التي ستترتب على العقار الموهوب و توابعها ابتداء من بدء الانتفاع .

### التصريح بالحالة المدنية وغيرها

- صرح الواهب تحت طائلة العقوبات القانونية و اقسام بأنه من جنسية جزائرية و أنه مولود كما ذكر  
أعلاه و لم يغير له اسما ولا لقباً منذ ولادته حتى يومنا هذا و أنه من جنسية جزائرية ، و كامل أهلية  
التعاقد و ليس تحت طائلة الحجز أو التوقف عن الأداء أو الإفلاس و وفقاً لأحكام المرسوم التنفيذي  
76/63 المؤرخ في 1976/03/25 المعدل و المتمم .

### المستندات

- لن يسلم للموهوب له مستندات أخرى حتى يتسلم نسخة من العقد الحالي بعد إتمام إجراءات  
التسجيل و الشهر.

ضريبة الطابع  
لغائبة الجزائرية



DPPO A74

025.06.09 13:34



## قائمة المراجع

## أولاً: الكتب

- 1- السعدي محمد صبري، الواضح في شرح القانون المدني الجزائري النظرية العامة للالتزامات مصادر الالتزام العقد والإرادة المنفردة، الطبعة الرابعة، دار الهدى الجزائر، 2008.
- 2- السنهوري عبد الرزاق، الوسيط في شرح القانون المدني، حق الملكية، دار النهضة العربية، مصر، 1968.
- 3- الشواربي عبد الحميد، إجراءات الشهر العقاري ، في ضوء القضاء والفقهاء ، منشأة المعارف الإسكندرية.
- 4- أفملوي لحسن بن الشيخ ، الملتقى في عقد البيع، دراسة فقهية قانونية وقضائية مقارنة، الطبعة الرابعة، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع ، الجزائر، 2010 .
- 5- حمدي باشا عمر، طرق التنفيذ وفقا للقانون 09/08 المؤرخ في 25 فيفري 2008 ، المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع ، الجزائر.
- 6- حمدي باشا عمر ، نقل الملكية العقارية في ضوء أحدث التعديلات وأحدث الأحكام، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع ، 2000 .
- 7- حمدي باشا عمر، حماية الملكية الخاصة ، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع ، 2003.
- 8- حمدان حسن عبد اللطيف، أحكام الشهر العقاري، الدار الجامعية، بيروت، لبنان، 1994.
- 9- خلفوني مجيد، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، الديوان الوطني للأشغال التربوية، د ب ن، 2003.
- 10- زروقي ليلي، حمدي باشا عمر، المنازعات العقارية، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع ، 2002.

- 11- عصام أنور سليم، نظرية الحق، مكتبة الوفاء القانونية، مصر.
- 12- فيلاي علي، الالتزامات نظرية العامة للعقد، دار موسم، للنشر، الجزائر، 2013.
- 13- مليحي احمد، التنفيذ وفقا للنصوص قانون المرافعات معلقا عليها بأراء الفقه وأحكام النقض، مكتبة دار النهضة العربية، القاهرة، توزيع دار الفكر العربي.
- 14- منصور محمد حسين، نظرية الحق، دار الجامعة الجديدة للنشر، مصر، 2009.
- 15- مرقس سليمان، الحقوق العينية التبعية، ط3، المنشورات الحقوقية، لبنان، 1990.
- 16- محمد عبد الغفار، النظام القانوني للإيجار المقترن بوعد البيع، دار الكتب القانونية،<sup>1</sup> مصر 2014.
- 17- والي فتحي، التنفيذ الجبري، دار النهضة العربية، 1971.

#### ثانيا: الرسائل والمذكرات الجامعية:

##### أ- رسائل الدكتوراه:

- 1- عدنان بوزيد، أحكام الوعد بالبيع العقاري دراسة مقارنة ، أطروحة للنيل شهادة الدكتوراه، كلية الحقوق و العلوم السياسية ، جامعة مستغانم، 2019.
- 2- صنوبر أحمد رضا، الحماية القانونية لحق الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، رسالة لنيل شهادة الدكتوراه في القانون الخاص، كلية الحقوق، جامعة أبي بكر بلقايد، تلمسان، 2017.

##### ب- مذكرات الماجستير

- 1- أولمي أعمار، عقد الرهن الرسمي كوسيلة ضمان لحماية حقوق الدائنين، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون، فرع قانون العقود، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2018.
- 2- بدري جمال، الوعد بالبيع العقاري على ضوء التشريع والقضاء الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، كلية الحقوق، جامعة الجزائر بن يوسف بن خدة، 2008 .
- 3- تموح منى، النظام القانوني للمحافظة العقارية في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون، جامعة الجزائر، 2004.
- 4- رويصات مسعود، نظام السجل العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في العلوم القانونية، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق، جامعة باتنة، 2009.

5- **فردى كريمة**، الشهر العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في علم القانون الخاص، فرع القانون العقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الإخوة منتوري، قسنطينة، 2008.

#### ب- مذكرات الماستر

- 1- **آيت مجبر حسين**، الرهن الرسمي في القانون المدني الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر في القانون، تخصص عقود ومسؤولية، جامعة أكلي محند أولحاج، البويرة، 2016،
- 2- **بوتشيشة الجمعي**، الشهر العقاري في الجزائر على ضوء نظام السجل التجاري، مذكرة نهاية التربص لنيل مهنة التوثيق، الغرفة الجهوية لموثقي الشرق، سطيف، 2008.
- 3- **بلعالم رشيد**، إجراءات الشهر العقاري، مذكرة لنيل شهادة الماستر، القانون الخاص، جامعة عبد الحميد بن باديس، مستغانم، 2021،
- 4- **رجال صليحة**، الشهر العقاري في القانون الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر في القانون، جامعة أكلي محند أولحاج، البويرة، 2013.
- 5- **طلحة محمد غليسي**، الشهر العقاري كآلية لحماية الملكية في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق، تخصص قانون إداري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، 2014.
- 6- **مردود نعيمة**، السندات المحررة من قبل الموثق، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماستر في القانون ، عقود ومسؤولية، جامعة العقيد أكلي محند اولحاج ، البويرة، 2015

#### ثالثا - المقالات

- 1- **بوشنافة جمال**، الأثر المنشئ للشهر وأثره على العقد كأحد أهم أسباب كسب الملكية العقارية دراسة تحليلية على ضوء التشريع والاجتهاد القضائي الجزائري، مجلة دفاتر السياسة والقانون، العدد4، 2011.
- 2- **بوركي محمود**، التوثيق والإشهار العقاري، مجلة الموثق، العدد 6 ، 1998.

- 3- بورويس زيدان، "الطرق والإجراءات العملية لتحضير عقد توثيقي"، مجلة التوثيق، الغرفة الوطنية للموثقين، العدد 09، الجزائر، 2003، ص 38.
- 4- بوحلاسة عمر، "تقنيات مراقبة العقود الخاضعة للإشهار"، مجلة الموثق، الغرفة الوطنية للموثقين، العدد3، الجزائر، 2001، ص36.
- 5- بلقاضي كريمة، "الحماية القانونية للحق في الصورة في التشريع الجزائري"، مجلة الدراسات القانونية، المجلد8، العدد01، 2022،
- 6- بورويس زيدان، "الشهر العقاري حجية الملكية بيد المالك الجديد"، مجلة الموثق، الغرفة الوطنية للموثقين، العدد 10 الجزائر، 2003
- 7- حمد باشا عمر، عقد الشهرة ، مجلة الموثق، العدد 4، 2000.
- 8- جواهره عبد الكريم، "المحركات الخاضعة للشهر"، مجلة النبراس للدراسات القانونية ، المجلد06، العدد 03، 2022، ص ص 60-83.
- 9- رمول خالد، الجباية العقارية على العقارات المبنية، مجلة القانون العقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة البليدة2، د س ن.
- 4- رمول خالد، قاعدة الأثر النسبي ، مجلة الموثق، العدد5، 2002، العدد5.
- 5- سباغ محمد ، التوثيق والعقود الرسمية، مجلة الموثق، العدد5، 1998 .
- 6- سباغ محمد ، التوثيق والعقود الرسمية، مجلة الموثق، العدد 6 ، 1999.
- 7-علي خوجة خيرة، "انعكاسات مبدأ حسن النية على العقد"، مجلة البحوث القانونية والاقتصادية، المجلد06، العدد02، 2023.

8- مسعود عبيد الله ، الموثق وحجية العقد التوثيقي، مجلة الموثق، العدد 6 ، 1999.

رابعا- النصوص القانونية:

أ-النصوص التشريعية:

- 1- أمر رقم 66-154 مؤرخ في 06 جوان 1966، يتضمن قانون الإجراءات المدنية، ج ر عدد 47 ، صادر في 09 جوان 1966.

2- أمر رقم 75-58 مؤرخ في 26 سبتمبر 1975 ، يتضمن القانون المدني المعدل والمتمم.

3- أمر رقم 76-105 مؤرخ في 09 ديسمبر 1976، يتضمن قانون التسجيل.

القانون 06-02 المتضمن تنظيم مهنة التوثيق الجريدة الرسمية 14 المؤرخ في 20 فيفري 2006.

1- قانون 90-30 مؤرخ في 01 جاتقي 1990، يتضمن قانون الأملاك الوطنية.

2- قانون 88-27 مؤرخ في 12 جويلية 1988 ، يتضمن قانون التوثيق. ج ر عدد 28، صادر في 13 جويلية 1988، الملغى بدوره بموجب القانون رقم 06-02 المتضمن تنظيم مهنة الموثق، ج ر عدد 14، صادر في 20 فيفري 2006.

#### ب-النصوص التنظيمية:

1- مرسوم رقم 63-76 مؤرخ في 25 مارس 1976، يتعلق بتأسيس السجل العقاري. معدل ومتم بالمرسوم التنفيذي 123-93 مؤرخ في 19 ماي 993 ، ج ر عدد 34 صادر في 23 ماي 1993 .

2- مرسوم رقم 91-454 مؤرخ في 23 نوفمبر 1991، يحدد شروط إدارة الأملاك الخاصة التابعة للدولة وتسييرها ويضبط كفيات ذلك.

3- مرسوم رقم 80-210 مؤرخ في 13 سبتمبر 1980،

4- مرسوم تنفيذي رقم 93-123 مؤرخ في 19 مايو سنة 1993، المتعلق بتأسيس السجل العقاري .

5- مرسوم تنفيذي 97-483 مؤرخ في 15 ديسمبر، 1997، يحدد كفيات منح حق امتياز قطع أرضية من الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة في المساحات الاستصلاحية، ج ر عدد 83، صادرة في 1997 المعدل والمتم بالمرسوم التنفيذي رقم 372-98 المؤرخ في 23 نوفمبر 1998، ج ر عدد 88 ، صادرة في 1998.

6- مرسوم تنفيذي رقم 98-372 مؤرخ في 23 نوفمبر 1998 يعدل ويتم المرسوم التنفيذي رقم 97-483 المؤرخ في 15 ديسمبر سنة 1997 الذي يحدد كفيات منح حق

امتياز قطع أرضية من الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة في المساحات الاستصلاحية، وأعبائه وشروطه.

7- مرسوم تنفيذي رقم 08 - 242 مؤرخ في 3 غشت سنة 2008، يحدد شروط الالتحاق بمهنة الموثق وممارستها ونظامها التأديبي وقواعد تنظيمها.

## فهرس المحتويات

الصفحة	الموضوعات
//	شكر وتقدير
//	الإهداء
1	مقدمة
<b>الفصل الأول: تحديد أنواع وشروط العقود التوثيقية الخاضعة للشهر العقاري</b>	
6	المبحث الأول: أنواع العقود التوثيقية الخاضعة للشهر العقاري
6	المطلب الأول: شهر العقود التي تتضمن حقوق عينية عقارية أصلية وتبعية
6	الفرع الأول: شهر العقود التي تتضمن حقوق عينية عقارية أصلية
10	الفرع الثاني: شهر العقود التي تتضمن حقوق عينية عقارية تبعية
17	المطلب الثاني: شهر العقود التي تتضمن حقوقا شخصية والشهادة التوثيقية لنقل الملكية
17	الفرع الأول: شهر العقود التي تتضمن حقوقا شخصية
21	الفرع الثاني: شهر الشهادة التوثيقية لنقل الملكية
24	المبحث الثاني: تحديد الشروط القانونية الواجب توافرها في العقود التوثيقية الخاضعة للشهر العقاري
24	المطلب الأول: شرط توافر قاعدتي الرسمية والشهر المسبق
24	الفرع الأول: شرط توافر قاعدة الرسمية
29	الفرع الثاني: شرط توافر قاعدة الشهر المسبق
35	المطلب الثاني: الشروط القانونية المتعلقة بتعيين الأطراف والعقارات
35	الفرع الأول: الشروط القانونية المتعلقة بتعيين الأطراف

38	الفرع الثاني: الشروط القانونية المتعلقة بتعيين العقارات
43	خلاصة الفصل
<b>الفصل الثاني: إخضاع العقد التوثيقي للشهر</b>	
45	المبحث الأول: إجراءات شهر العقود التوثيقية
45	المطلب الأول: إيداع العقود التوثيقية بالمحافظة العقارية وتنفيذ عملية الشهر
46	الفرع الأول: إيداع العقود التوثيقية بالمحافظة العقارية
49	الفرع الثاني: تنفيذ عملية الشهر
55	المطلب الثاني: صلاحيات المحافظ العقاري في مراقبة إجراء الشهر العقاري
55	الفرع الأول: صلاحية المحافظ العقاري في رفض الإيداع
57	الفرع الثاني: رفض إجراء الشهر
60	المبحث الثاني: الآثار القانونية المترتبة عن الشهر العقاري
60	المطلب الأول: الأثر المنشئ والمطهر للشهر العقاري
60	الفرع الأول: الأثر المنشئ للشهر العقاري
62	الفرع الثاني: الأثر المطهر للشهر العقاري
64	المطلب الثاني: حجية الشهر العقاري
64	الفرع الأول: حجية الشهر العقاري فيما بين الأطراف
65	الفرع الثاني: حجية الشهر العقاري اتجاه الغير
69	خلاصة الفصل
70	خاتمة
73	قائمة المراجع
79	الفهرس

## ملخص:

تُعد الملكية العقارية من أهم الثروات التي يسعى الأفراد والدول إلى حمايتها وتحسينها قانونياً، نظراً لما تمثله من قيمة اقتصادية واجتماعية وإستراتيجية، ومن هذا المنطلق، تبرز أهمية دراسة العقود التوثيقية وإجراءات الشهر العقاري باعتبارهما حجر الزاوية في تنظيم التصرفات العقارية.

وتكمن أهمية هذا الموضوع في الدور الكبير الذي يلعبه كل من التوثيق والشهر العقاري في تحقيق الأمن العقاري، والحد من المنازعات المتعلقة بالملكية، وضمان الشفافية في المعاملات، وتمكين الأفراد من التصرف بأمان في ممتلكاتهم. كما أن هذه الإجراءات تُسهم في دعم الائتمان العقاري وتشجيع الاستثمار، وتُعد وسيلة فعالة لحماية حقوق المتصرفين والمتصرف إليهم، على حد سواء.

**الكلمات الدالة:** الملكية العقارية، العقود التوثيقية، الشهر العقاري، الاستثمار، الحماية، التصرفات العقارية