



جامعة مولود معمري تيزي وزو
كلية الحقوق والعلوم السياسية
قسم الحقوق



النظام القانوني للشهر العقاري في التشريع الجزائري

مذكرة لنيل شهادة الماستر في القانون الخاص

تخصص: قانون عقاري

تحت إشراف الأستاذ:

د/ صايب عبد النور

من إعداد الطالبتين:

- سي سالم زكية

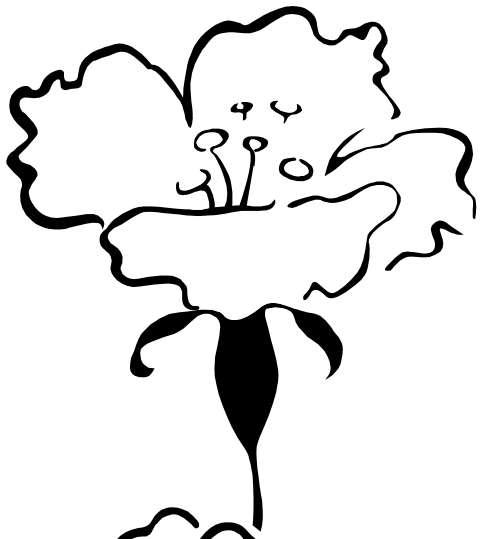
- مخلوفي مليسة

لجنة المناقشة

- د/ إدريموش أمال، أستاذة محاضرة "أ".....رئيسا
- د/ صايب عبد النور، أستاذ محاضر "أ"،.....مشرفا ومقررا
- أ/ سي محي الدين صليحة، أستاذة مساعدة "أ".....ممتحنا

تاريخ المناقشة: 2024/09/30

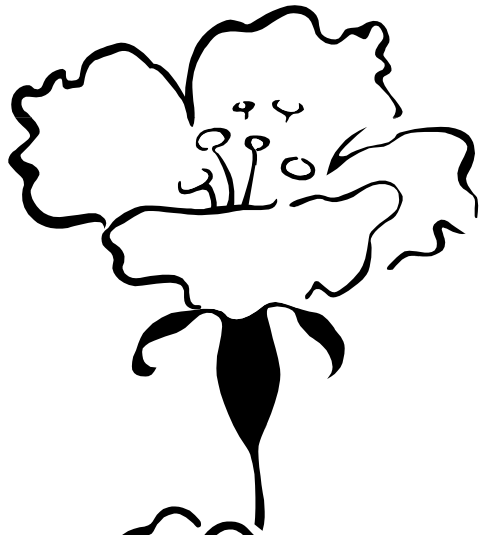
بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ



شكر وعرّفان

نشكر الله تعالى ونحمده حمدا كثيرا طيبا مباركا فيه، أما بعد يشرفنا
أن نتقدم بالشكر الجزيل والعرّفان إلى الأستاذ المشرف الدكتور
"صايب عبد النور" على تفضله بالإشراف على هذه المذكرة وعلى
كل المجهودات التي بذلها حتى أتممنا إنجاز هذا العمل، كما نتوجه
بالشكر للأساتذة أعضاء لجنة المناقشة لتفضلهم بقبول مناقشة هذه
المذكرة.

* زكية ومليسة * 



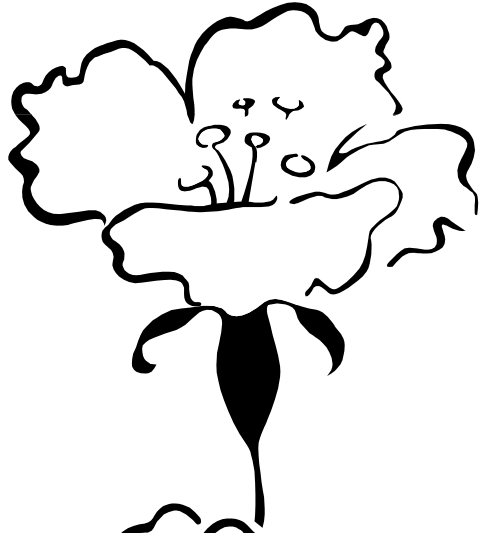
إهداء

أهدي هذا العمل المتواضع إلى:

- أمي وأبي حفظهما الرحمان.
- سندي ومن علمني كيف يكون الصبر طريقا للنجاح زوجي أحمد طه، الذي شجعني ودعمني في كل لحظة أحس فيها أنني لا أقدر على المواصلة خاصة من الجانب النفسي.
- إخواني وأخواتي: رفيق، صونية، ياسمين الذين شجعوني معنويا وصبروا علي في أيام الضغط، كما لا أنسى جدتي ويزة، خالي موح، خالي فرحات، خالي إيدير، خالتي مليكة، خالتي فاطمة، هاجر، زينب على الدعم المعنوي وكل كلمة حلوة قالوها.
- أختي وزميلتي في الدراسة مليسة التي ساهمت معي في إنجاز هذا العمل.
- كل من ساعدنا عند إنجاز هذه المذكرة سواءً من بعيد أو من قريب.
- كل أساتذتي الأفاضل.

* زكية *





إهداء

أهدي هذا العمل المتواضع إلى:

- روح والدي رحمه الله وتغمده في فسيح جنانه.
- أمي حفظها الله وأطال في عمرها.
- إخوتي وأخواتي الذين ساعدوني وسندوني.
- أختي وزميلتي في هذا العمل زكية حفظها الله
- صديقاتي اللواتي دعموني كثيرا في هذه المذكرة.
- كل أقاربي الكرام.
- كل أساتذتي الأفاضل.

مليسة



قائمة المختصرات

- ج.ر.ج.ج: جريدة رسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية.

- ص: صفحة.

- ص ص: من صفحة إلى صفحة

- ط: طبعة

مقدمة

يتمتع العقار بأهمية بالغة من الناحية الاقتصادية والاجتماعية، إذ يعد المقياس الحقيقي لتقدم الشعوب وعصرنتها وتطورها، ونظرا لزيادة حجم التعاملات الواقعية عليه، زادت الحاجة معه إلى ضرورة وجود تنظيم محكم يضبط هذه المعاملات بشكل يحفظ أصحاب الحقوق العينية، لذلك أخضعت العديد من التشريعات التعاملات في المجال العقاري لمجموعة من الإجراءات فيما يخص إنشاء أو نقل أو إنهاء الحقوق العينية العقارية عرفت بنظام الشهر العقاري¹.

لقد مر التطور التاريخي لنظام الشهر العقاري في الجزائر بمرحلتين مهمتين هما: مرحلة ما قبل الاستقلال ومرحلة ما بعد الاستقلال، وتضمن ذلك الانتقال تدريجيا من نظام الشهر الشخصي إلى نظام الشهر العيني.

تميزت المرحلة الأولى (مرحلة ما قبل الإستقلال) بإصدار العديد من القوانين والمراسيم المتنافضة، وهذا نتيجة السياسة التي إتبعتها الإدارة الفرنسية منذ دخولها الجزائر لغرض الاستيلاء على الأراضي، وبعد إستيلاء الإدارة الفرنسية على جميع الأراضي، قسم المستعمر هذه الأراضي إلى خمسة أصناف وهي أملاك الدومين العام، أملاك الدومين الخاص، العقارات المفرنسة، عقارات الملك وأراضي العرش، وسرعان ما أصدر المستعمر الفرنسي قوانين من أجل توفير الأراضي للمعمرين وأهمها المرسوم المؤرخ في 08 سبتمبر 1830 وبمقتضاه منح الحق للسلطات الفرنسية الإستحواذ على أملاك موظفي الإدارة التركية السابقة وبعض الأعيان من الكراغلة والحضر، كما ضم أراضي البايك إلى الأملاك العمومية².

1- جريبوع عبد الرؤوف، التنظيم القانوني لمهنة المحافظ العقاري في الجزائر، مذكرة لنيل شهادة الماستر في القانون، فرع

قانون الأعمال، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، 2020، ص 1.

2- طالبة ليلي، الملكية العقارية الخاصة وفقا لأحكام التشريع الجزائري، ط2، دار هومه، الجزائر، 2012، ص 15.

وكذلك الأمر المؤرخ في 01 أكتوبر 1844 والأمر الصادر بتاريخ 02 ماي 1846 والذي يرمي إلى معاينة الأملاك الشاغرة وتحويلها إلى فرنسا، كما أصدرت الإدارة الفرنسية قانونا بتاريخ 16 جوان 1851 وهو أول قانون ميز بين الدومين العام والدومين الخاص للدولة والقانون الصادر في 23 مارس 1855 والذي نص على إلزامية شهر كل التصرفات والعقود الناقلة للملكية، وكذلك قانون سيناتوس كونسولت المؤرخ في 22 أبريل 1863 والذي نص على تحويل أراضي العرش إلى ملكية فردية، وقانون فارنيه المؤرخ في 26 جويلية 1873، والذي جاء لفرنسة الأراضي الجزائرية وإلغاء القوانين الإسلامية التي كانت تحكم نظام الملكية العقارية في الجزائر، بما فيها الأراضي الوقفية حيث نصت المادة الأولى منه على أنه: " إن تأسيس الملكية العقارية في الجزائر وحفظها والانتقال التعاقدى للملكيات والحقوق العقارية مهما كان أصحابها تخضع للقانون الفرنسي"¹.

الملاحظ من الناحية العملية أنه منذ صدور قانون 26 جويلية 1873 المتمم بالقانون الصادر في 28 أبريل 1887 أن العقود المحررة باللغة العربية، بدأت تحل محلها العقود المحررة باللغة الفرنسية، وقصد وضع حد للعمليات الصعبة التي نص عليها قانون فارنيه - السالف الذكر - تم إصدار قانون بتاريخ 16 فيفري 1897 المتمم بالقانون المؤرخ في 04 أوت 1926، وأقام مقامها عملية جديدة ترجمت ميدانيا عن طريق التحقيقات الجزئية والتحقيقات الإجمالية².

ثم أصدرت فرنسا مرسوما بتاريخ 26 ماس 1956 يهدف إلى تهيئة العقارات وتشجيع التبادل الودي بغية تنظيم وتشجيع الملكية العقارية، هذا في الظاهر، أما ما كان

1- نقلا عن ويس فتحي، الشهر العقاري في القانون الجزائري والقوانين المقارنة، ط2، دار هومه، الجزائر، 2015، ص 193-194.

2- المزوار قدور، "التطور التاريخي لنظام الشهر العقاري في الجزائر وأثره على تطهير الملكية العقارية الخاصة، مجلة أفاق فكرية، المجلد 6، العدد 1، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة جيلالي ليايس، سيدي بلعباس، 2018، ص 324.

يخفيه المستعمر الفرنسي من خلال هذا المرسوم هو تجميع الملكية العقارية في يد الأوربيين دون ذكر ذلك صراحة¹.

لكن بالرغم من إصدار الإدارة الفرنسية لكل هذه القوانين إلا أنها لم تتجح في وضع نظام عقاري ناجح، وأنه في غالب الأحيان كانت هذه النصوص القانونية متعارضة غامضة، إنتهت في الأخير إلى ترك وضعية عقارية جد معقدة في الجزائر أهم ما ميزها إفتقار حائزي العقارات لسندات ملكية معترف بها من الناحية القانونية ومخططات دقيقة تحدد ملكياتهم العقارية².

حاول المشرع الجزائري التكيف مع هذه الوضعية من خلال تمديد العمل بالقوانين الفرنسية التي كانت سارية المفعول بإستثناء النصوص التي تمس بالسيادة الوطنية أو التي لها طابع إستعماري أو عنصري أو التي تطل الحريات الديمقراطية، وقد صدر قرار عن المجلس الأعلى (المحكمة العليا حاليا) بتاريخ 15 فيفري 1967 يعتبر كل القوانين الفرنسية حول الملكية العقارية متعارضة مع السيادة الوطنية ويجب عدم تطبيقها³.

تبعا لذلك تم إصدار الأمر رقم 74-75 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975، المتضمن إعداد المسح العام للأراضي وتأسيس السجل العقاري⁴، بموجبه تبنى المشرع الجزائري نظام الشهر العيني بشكل نهائي، غير أن هذا النظام لا يمكن الإعتماد عليه بصفة كاملة، إلا إذا تم مسح كل الأراضي، وهذا ما يصعب تحقيقه عمليا، لأن هذه العملية تثقل خزينة الدولة بمبالغ كبيرة، فضلا عن ما تتطلبه من إمكانيات بشرية مؤهلة لذلك إعتد المشرع الجزائري

1- طلبية ليلي، مرجع سابق، ص 17.

2- شنوف بدر، " التحقيق العقاري كآلية بديلة عن عقد الشهرة لإثبات الملكية العقارية الخاصة - دراسة تحليلية وتقييمية للقانون رقم 07-02"، مجلة الدراسات القانونية المقارنة، المجلد 08، العدد 01، كلية الحقوق والعلوم السياسية، الشلف، 2022، ص 746، المزوار قدور، مرجع سابق، ص 326.

3- ويس فتحي، مرجع سابق، ص 211، المزوار قدور، مرجع سابق، ص 326.

4- أمر رقم 74-75 مؤرخ في 12 نوفمبر 1975، المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، ج.ر.ج. عدد 92، صادر في 18 نوفمبر 1975.

في المقابل على نظام الشهر الشخصي كمرحلة إنتقالية، ومن هنا نطرح الإشكالية التالية:

كيف نظم المشرع الجزائري عملية الشهر العقاري؟

قصد الإجابة على هذه الإشكالية والإلمام بجوانب موضوع الدراسة يجب التطرق إلى دراسة الإطار المفاهيمي للشهر العقاري قصد التعرف خاصة على أنظمة الشهر الحديثة وموقف المشرع الجزائري منها (الفصل الأول)، إضافة إلى دراسة الأحكام الخاصة للشهر العقاري، أي التطرق إلى مختلف القواعد والشروط والإجراءات التي وضعها المشرع الجزائري لتنظيم مسألة الشهر العقاري (الفصل الثاني).

الفصل الأول

الإطار المفاهيمي للشهر العقاري

تطورت فكرة الشهر العقاري مع تطور تاريخ الإنسان، رغم أنها لم تكن بمفهومها الحالي، إلا أنها إزدهرت مع ظهور الشكلية في التعاقد، وذلك لتسهيل على كل الأشخاص الاطلاع على محتوياتها وأخذ بما جاء فيها من بيانات، فهو يهدف إلى إحاطة الكافة وخاصة من له مصلحة بالوضع القانوني للعقار والحقوق التي ترد عليه¹.

فأستحدث نظام الشهر العقاري أساساً من أجل تحقيق الائتمان في المعاملات العقارية، فوظيفته الأساسية هي الإعلان للغير أو تسجيل الحقوق العقارية في سجلات مكتوبة إعتماًداً على أسماء أصحاب الحقوق المشهورة وهو ما يعرف بنظام الشهر الشخصي، أو على أساس الوحدات العقارية في حد ذاتها وهو ما يعرف بنظام الشهر أو السجل العيني².

من خلال هذا الفصل سوف نحاول تحديد ماهية الشهر العقاري (المبحث الأول)، ثم التطرق لدراسة مختلف صور نظام الشهر العقاري، سواءً تعلق الأمر بالشهر الشخصي أو الشهر العيني (المبحث الثاني).

1- بزاز خليل، بسيس فاتح، الشهر العقاري في القانون الجزائري، مذكرة نهاية الدراسة لنيل شهادة الماستر في القانون العام، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد الصديق بن يحيى، جيجل، 2014، ص2.
2- عثمانة وهيبة، النظام القانوني للشهر العقاري، دراسة مقارنة بين التشريع الجزائري والفرنسي، أطروحة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه علوم في الحقوق، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة باتنة 01، 2016، ص 6.

المبحث الأول

ماهية الشهر العقاري

تتميز الحقوق العينية بأنها تحتاج للعينية حتى يحتج بها لدى الغير، لذلك وجد الشهر العقاري، للإعلان عن التصرفات الواقعة في العقار من أجل حمايتها، عن طريق إخضاعها لإجراءات قانونية معينة¹.

إذ تخضع العقارات بحكم طبيعتها لنظام قانوني خاص بإخضاع التصرفات القانونية التي من شأنها إنشاء الحقوق العينية العقارية أو نقلها أو تعديلها لإجراءات شهر معينة، ومن مجمل هذه الإجراءات يتكون ما يسمى بنظام الشهر العقاري، الذي عرف تطوراً عبر العصور متأثراً بزيادة إهتمام الإنسان بالعقار، وبالتالي يعد نظام الشهر العقاري ذا أهمية في مختلف تشريعات العالم ومنها التشريع الجزائري². لدراسة هذا النظام لابد في البحث في مفهومه (المطلب الأول)، وكذلك تحديد ودراسة مختلف مصالحة (المطلب الثاني).

المطلب الأول

مفهوم الشهر العقاري

يعتبر الشهر العقاري من أهم المبادئ والأنظمة التي تنظم وتدعم الملكية العقارية وتوفر الإنئتمان العقاري، بحيث يُمكنُ الشهر العقاري من معرفة الوضع القانوني للعقارات، وذلك لضمان الاستقرار في المعاملات العقارية، وضمان حماية التعاملات العقارية³.

1- مغالط إيمان، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، مذكرة نهاية الدراسة لنيل شهادة الماستر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الحميد بن باديس، مستغانم، 2023، ص 06.

2- بن يحي نوال، ملوكي أحلام، أحكام الشهر العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر في القانون، تخصص قانون خاص (قانون الأعمال)، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة 8 ماي 1945، قالم، 2017، ص 5.

3- بوشملة دليلة، مرابطي حبيبة، نظام الشهر العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماستر في القانون، تخصص قانون عام، قسم العلوم القانونية و الإدارية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة 8 ماي 1945 قالم، 2015، ص 5.

ودراسة هذا النظام تقودنا بداية إلى البحث في تعريفه (الفرع الأول)، ثم تحديد مختلف خصائصه في التشريع الجزائري (الفرع الثاني).

الفرع الأول

تعريف الشهر العقاري

نتطرق فيه إلى تعريف الشهر العقاري لغة (أولاً)، اصطلاحاً (ثانياً).

أولاً: تعريف الشهر العقاري لغة

كلمة الشهر العقاري عبارة مكونة من كلمتين هما الشهر والعقار، حيث أن الشهر: سمي بذلك لشهرته وظهوره وقيل إذا ظهر وقارب الكمال، والشهر العدد المعروف من الأيام سمي بذلك لأنه يشهر بالقمر وفيه علامة ابتداء هو انتهاء أشهر القوم: أتى عليهم شهر، ويقصد بذلك للإعلام والنشر.

أما العقار: فقد عرفه المشرع الجزائري في المادة 683 من القانون المدني حيث نصت على أنه: " كل شيء مستقر بحيزه وثابت فيه ولا يمكن نقله منه دون تلف فهو عقار، وكل ما عدا ذلك من الشيء فهو منقول"¹.

من تعريف المصطلحين نستنتج التعريف التالي للشهر العقاري على أنه: "إعلام ونشر للأشياء المستقرة بحيزها والثابتة فيه والتي لا يمكن نقلها بدون تلف".

ثانياً: تعريف الشهر العقاري اصطلاحاً

يتمثل الشهر العقاري اصطلاحاً في مجموعة القواعد والإجراءات التي تهدف إلى تثبيت ملكية عقارية أو حقوق عينية عقارية أو حقوق عقارية لشخص أو أشخاص معينين تجاه الغير، يهدف إلى تسجيل مختلف التصرفات الواردة على العقار بإدارة الشهر العقاري

1- أمر رقم 75-58 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975، يتضمن القانون المدني، ج.ر.ج. عدد 78، الصادر في 30 سبتمبر 1975، المعدل والمتمم.

والمتمثلة في المحافظة العقارية، لإعلام الكافة بها، وذلك من أجل تنظيم الملكية العقارية، وتأسيس استقرار المعاملات العقارية بين الأشخاص¹.

وعرف كذلك بأنه: " نظام قانوني له مجموعة من القواعد والإجراءات يضمن حق الملكية العقارية وكذا الحقوق العينية الأخرى وجميع العمليات القانونية الواردة على العقارات"².

فهو نظام قانوني يتضمن مجموعة من الإجراءات والشكليات التي يقع تنفيذها على مصلحة عمومية تسمى المحافظة العقارية، التي تعد هيئة إدارية خاضعة لوزارة المالية، يسيرها موظف عمومي يدعى المحافظ العقاري، ويسند لها شهر التصرفات العقارية، ووثائق المسح العقاري لإنشاء السجل العقاري وتسليم المعلومات³.

وعليه يمكن أن نستخلص مما سبق أن نظام الشهر العقاري يتضمن مجموعة من الإجراءات والشكليات القانونية التي تضمن حق الملكية العقارية وكذا الحقوق العينية الأخرى سواء كانت أصلية أو تبعية، والتي يتم تسجيلها بالمحافظة العقارية، وهذا يمكن الكافة من الإطلاع على مختلف التصرفات الواردة على العقار.

وتكمن أهمية الشهر العقاري فيما يلي:

- يلعب الشهر العقاري دورًا هامًا في إعلام الغير حول الوضعية القانونية لعقار ما، وأيضاً حول الثروة العقارية لشخص ما.
- يشجع الملكية الفردية والتداول الحر للأموال.
- يعتبر وسيلة لمحاربة التبادلات والتحويلات الخفية للملكية والقروض العقارية.

1- يامة إبراهيم، بن الشريف سليمان، نظام الشهر العقاري ودوره في حماية الحقوق العينية العقارية، مجلة العلوم الإنسانية، جامعة العربي بن مهيدي، أم البواقي، عدد 1، 2019، ص 49.

2- حمدي باشا عمر، نقل الملكية العقارية في ضوء آخر التعديلات وأحدث الأحكام، دار هومة، الجزائر، 2013، ص 170، مغالط إيمان، مرجع سابق، ص 08.

3- بن يحي نوال، ملوكي أحلام، مرجع سابق، ص 06.

- يؤدي إلى منع الغش واستقرار المعاملات وصون الحماية وتثبيت الملكية، وفي هذا تشجيع للتعامل في العقارات.
- يعد الشهر العقاري الوسيلة الناجعة لتنظيم المعلومات العامة الموثقة الخاصة بكل عقارات التراب الوطني، إذ صمم خصص لإنشاء خالة مدنية حقيقية للممتلكات العقارية¹.

الفرع الثاني

خصائص الشهر العقاري

يمكن من خلال تقديمنا لتعريف نظام الشهر العقاري إصطلاحا أن نخلص إلى أنه نظام إداري (أولا)، وأنه إجراء إلزامي بالنسبة لجميع التصرفات الواردة على الحقوق العينية (ثانيا)، وأنه نظام إعلامي يهدف أساسا إلى إعلان جميع التصرفات الواردة على العقار (ثالثا)، وهو نظام يثبت الملكية العقارية (رابعا)، كما أنه نظام إئتماني يهدف إلى استقرار الملكية العقارية وضبطها وبالتالي تحقيق الإئتمان اللازم من أجل التعامل بها (خامسا)، إضافة إلى ذلك يعد عملية مركبة (سادسا)، ونظام قانوني (سابعا).

أولا: الشهر العقاري نظام إداري

نصت المادة 20 من الأمر رقم 74-75 المتضمن قانون المسح العام للأراضي وتأسيس السجل العقاري² على أنه: "تحدث محافظات عقارية يسيرها محافظون عقاريون مكلفون بمسك السجل العقاري وإتمام إجراءات المتعلقة بالإشهار العقاري... «
كما نصت المادة الأولى من المرسوم التنفيذي رقم 63-76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري³ على أنه: "يحدث لدى المديرية الفرعية للولاية لشؤون أملاك الدولة والشؤون العقارية، محافظة عقارية، يسيرها محافظ عقاري".

1- علوي عمار، الملكية العقارية في الجزائر، ط3، دار هومه، الجزائر، 2006، ص 118.

2- أمر رقم 74-75، المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، مرجع سابق.

3- مرسوم رقم 63-76 مؤرخ في 25 مارس 1976، يتعلق بتأسيس السجل العقاري، ج.ج.ج عدد 30، صادر في 13 أبريل 1976، معدل ومتمم.

نستنتج مما سبق أن المشرع الجزائري أسند مسائل تنظيم عملية الشهر العقاري إلى مصلحة إدارية هي المحافظة العقارية، ويديرها موظف عمومي يسمى المحافظ العقاري، إلا أن إسناد تنظيم عملية الشهر العقاري لمصلحة تابعة إدارية لوزارة المالية لا يخدم حيادية نظام الشهر العقاري، في ظل وجود الدولة كأكبر مالك للعقار في الجزائر، حيث كان من الأجدر إسناد هذه المهمة للقاضي بما يخدم حيادية الشهر العقاري، ولعل ما دفع المشرع الجزائري إلى إسناد عملية الشهر العقاري إلى مصلحة إدارية هو عدم وجود قضاة متخصصين في هذا المجال¹.

ثانياً: الطابع الإلزامي للشهر العقاري

يعتبر الشهر في ظل نظام الشهر العيني مصدرًا للحقوق العقارية، إذ لا تنشأ ولا تنتقل ولا تتغير ولا تزول إلا من تاريخ شهرها، فالتصرفات العقارية غير المشهورة لا تنتج عنها سوى التزامات شخصية بين أطراف العقد، وذلك عند استيفائها الشكلية المطلوبة للانعقاد، لذلك جعل المشرع الجزائري من الشهر العقاري المصدر الوحيد للحقوق العينية العقارية والتي نص عليها في مجموعة من الأحكام والنصوص القانونية التي وردت في القانون المدني² والأمر رقم 74-75 المتضمن قانون المسح العام للأراضي وتأسيس السجل العقاري³، وهذا ما سنستظهره في المواد الآتية:

إذ نصت المادة 792 من القانون المدني على أنه: " تنقل الملكية وغيرها من الحقوق العينية في العقار بالعقد متى كان الشيء مملوكًا للمتصرف... "

كما نصت المادة 324 مكرر 1 من القانون المدني على أنه: " زيادة عن العقود التي يأمر القانون بإخضاعها إلى شكل رسمي، يجب، تحت طائلة البطلان، تحرير العقود التي تتضمن نقل ملكية عقار أو حقوق عقارية أو محلات تجارية أو صناعية أو كل

1- فردي كريمة، الشهر العقاري في التشريع الجزائري، بحث مقدم لنيل شهادة الماجستير في القانون الخاص، فرع القانون

العقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الإخوة منتوري، قسنطينة، 2008، ص 05.

2- أمر رقم 75-58، يتضمن القانون المدني، مرجع سابق

3- أمر رقم 75-74، المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، مرجع سابق.

عنصر من عناصرها أو التنازل عن أسهم من شركة أو حصص فيها أو عقود إيجار زراعية أو تجارية أو عقود تسيير محلات تجارية أو مؤسسات صناعية في شكل رسمي، ويجب دفع الثمن لدى الضابط العمومي الذي حرر العقد".

نصت كذلك المادة 793 من القانون المدني على أنه: "لا تنقل الملكية والحقوق العينية الأخرى في العقار سواء كان ذلك بين المتعاقدين أم في حق الغير إلا إذا رُوِّعَت الإجراءات التي نص عليها القانون، وبالأخص القوانين التي تدير مصلحة شهر العقار". نصت كذلك في هذا الخصوص المادة 15 من الأمر 75-74¹ على أنه: "كل حق الملكية وكل حق عيني آخر يتعلق بعقار 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 صاحب الحقوق العينية. كما تسري من تاريخ الوفاة أيضا الحقوق التي تم التصرف فيها من طرف المورث قيد حياته بموجب عقود في الشكل الرسمي والتي لم تشهر بعد عند يوم الوفاة. وإذا تبين أنه تصرف فيها فإنها تخضع لقانون الشهر العقاري".

أما بالنسبة للمادة 16 من الأمر نفسه فإنها نصت على أنه: "إن العقود الإدارية والاتفاقية التي ترمي إلى إنشاء أو نقل أو تصريح أو تعديل أو انقضاء حق عيني لا يكون لها أثر حق بين الأطراف إلا من تاريخ نشرها في مجموعة البطاقات العقارية".

يمكن أن نذكر أيضا نص المادة 26 من قانون التنازل من أملاك الدولة التي نصت على أنه: "يتم نقل ملكية مسكن أو محل كان موضوع عقد البيع أو دفع السعر الكلي للتنازل في حالة البيع نقداً أو أثر دفع القسط الأول في حالة البيع بالتقسيط.

وتحرر هذا العقد وتقيده إدارة أملاك الدولة والشؤون العقارية للولاية طبقاً للتنظيم المعمول

1- أمر رقم 75-74، المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، مرجع سابق.

به" (1).

كما أكد القضاء الجزائري على الطابع الإلزامي للشهر العقاري في عدة قرارات صادرة عن المحكمة العليا، نذكر منها القرار الصادر في 15 أكتوبر 2008، يتعلق بقضية (ع.ز) ضد (ع.م)، و(ع.أ) بخصوص النزاع القائم حول إنتقال الملكية العقارية²، حيث ورد في حيثياته: " حيث يلاحظ في القرار محل الطعن أنه مبني أساسا، فيما قضي به على إعتبار العقد العرفي الذي إحتجت به المطعون ضدها عقدا صحيحا نقل إليها ملكية جزء من الأرض موضوع النزاع رغم أنه عقد عرفي مؤرخ في 1987/02/08، وهو ما يخالف المادتين 324 مكرر 1 و 793 ق.م اللتين تفرضان الشكل الرسمي في العقود المتضمنة التصرف في العقار، وكذا الشهر في المحافظة العقارية، وهما شرطان غير متوفرين في العقد العرفي المذكور، خاصة وأن الورثة الآخرين أنكروه".

يمكن كذلك أن نذكر القرار الصادر عن المحكمة العليا بتاريخ 28 جوان 2000، يتعلق بقضية (ق.س) ضد (ز.ق.ش) أين أكدت على أن الرسمية لازمة تحت طائلة البطلان في جميع العقود المتضمنة نقل ملكية العقارات³.

كما أكدت المحكمة العليا على ذلك في قرار آخر بتاريخ 12 نوفمبر 2009، يتعلق بقضية وكالة التنظيم والتسيير العقاري ضد (ت.ك) ومن معه⁴، وبهذا فإن نقل الملكية العقارية في الجزائر لا يتم إلا بناء على عقد توثيقي مشهر.

1- قانون رقم 81-01، مؤرخ في 7 فبراير 1981، يتضمن التنازل عن الأملاك العقارية ذات الاستعمال السكني أو التجاري أو الحرفي التابعة للدولة والجماعات المحلية ومكاتب الترقية والتسيير العقاري والمؤسسات والهيئات والأجهزة العمومية، ج.ر.ج. عدد 6، الصادر في 10 فبراير 1981.

2- قرار المحكمة العليا، الغرفة العقارية، ملف رقم 473702 بتاريخ 15 أكتوبر 2008، مجلة المحكمة العليا، عدد خاص، الاجتهاد القضائي للغرفة العقارية، الجزء الثالث، 2010، ص ص 227-230.

3- قرار المحكمة العليا، الغرفة العقارية، ملف رقم 197347 بتاريخ 28 جوان 2000، مجلة المحكمة العليا، عدد خاص، الاجتهاد القضائي للغرفة العقارية، الجزء الثاني، 2004، ص ص 258-261.

4- قرار المحكمة العليا، الغرفة العقارية، ملف رقم 549408 بتاريخ 12 نوفمبر 2009، مجلة المحكمة العليا، عدد خاص، الاجتهاد القضائي للغرفة العقارية، الجزء الثالث، 2010، ص ص 231-239.

ثالثا: الشهر العقاري نظام إعلامي

أي أن الشهر العقاري هو وسيلة لنشر الأخبار ونقل المعلومات، وذلك فيما يتعلق بشهر الحقوق العينية أو ما يتعلق بها أو ما يجري عليها من التصرفات والوقائع القانونية، بحيث تحول إلى كل ذي مصلحة العلم بوجود الحق العيني العقاري كما يشمل من أعضاء¹.

رابعا: الشهر يكفل تثبيت الملكية

يقصد بهذه الخاصة أن نظام الشهر العقاري يقضي ويحد من المنازعات المتعلقة بتثبيت الملكية، فمن يكتسب حقا عينيا عقاريا وكان مستندا على بيانات السجل العقاري يثبت ما اكتسبه².

خامسا: الشهر العقاري نظام إنتمائي

حيث يتيح نظام الشهر العقاري لأصحاب الحقوق العينية العقارية من الحصول على القروض، وهذا يخص الحقوق العينية التبعية، كالرهن الرسمي، الرهن الإجباري، حقوق الاختصاص والامتياز، والغاية منه هو مساعدة المتعاملين على استثمار عقاراتهم للقيام بمشاريع من شأنها تبسيط الحركة الاقتصادية وتنمية الثروة الوطنية³.

سادسا: الشهر العقاري عملية مركبة

تشمل عملية الشهر العقاري على مرحلتين: الأولى تتمثل في الإيداعات المختلفة لكل السندات الخاضعة للشهر (إيداع وثائق النسخ بمناسبة عملية التزقيم لمختلف العقارات)، أما المرحلة الثانية تتمثل في تقديم المعلومات الموجودة في البطاقات العقارية الممسوكة على مستوى المحافظة العقارية والمطلوبة من كل من له مصلحة أو شأن في ذلك مقابل دفع

1- مغالط إيمان، مرجع سابق، ص 11.

2- بومغزة سلمى، النظام القانوني للشهر العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، أم البواقي، 2019، ص 6.

3- حسين عبد اللطيف حمدان، نظام الشهر العقاري، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، 2007، ص 20.

رسوم مستحقة¹.

سابعاً: الشهر العقاري نظام قانوني

فالقانون مصدر هذا النظام إذ يقوم على جملة تشريعات تحدد أهدافه وتنظم نشاطاته ومعاملاته، فنقرر إنشاء السجلات العقارية، ويحدد وظيفتها وينظم إدارتها وقيودها، وما يجب أن يسبق هذه القيود من إجراءات وما يترتب عنها من نتائج².

وأساس نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري يتمثل في النصوص القانونية

التالية:

- أمر رقم 74-75 مؤرخ في 12 نوفمبر 1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام، وتأسيس السجل العقاري³.
- مرسوم رقم 62-76 مؤرخ في 25 مارس 1976، يتضمن إعداد مسح للأراضي العام⁴.
- مرسوم رقم 63-76 مؤرخ في 25 مارس 1976، يتضمن تأسيس السجل العقاري⁵.
- مرسوم رقم 80-210 المؤرخ في 13 سبتمبر 1980⁶، يعدل ويتم المواد 15، 18، 89، من المرسوم رقم 63-76، المذكور أعلاه.
- مرسوم تنفيذي رقم 93-123، مؤرخ في 19 ماي 1993⁷، يعدل ويتم كذلك المرسوم رقم 63-76، المتضمن تأسيس السجل العقاري.

1- مغالط إيمان، مرجع سابق، ص12.

2- حسين عبد اللطيف حمدان، مرجع سابق، ص 20.

3- أمر رقم 74-75، المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، مرجع سابق.

4- مرسوم رقم 62-76 مؤرخ في 25 مارس 1976، يتضمن إعداد مسح للأراضي العام، ج.ر.ج.ج. ج. ، عدد 30، صادر في 13 أبريل 1976.

5- مرسوم رقم 63-76 مؤرخ في 25 مارس 1976، يتضمن تأسيس السجل العقاري، مرجع سابق.

6- مرسوم رقم 80-210 المؤرخ في 13 سبتمبر 1980، يعدل ويتم المواد 15، 18، 89 من المرسوم رقم 63-76 مؤرخ في 25 مارس 1976، والمتعلق بتأسيس السجل العقاري، ج.ر.ج.ج. ج. عدد 38، صادر في 6 سبتمبر 1980.

7- مرسوم تنفيذي رقم 93-123، مؤرخ في 19 ماي 1993، يعدل ويتم كذلك المرسوم رقم 63-76، والمتعلق بتأسيس السجل العقاري، ج.ر.ج.ج. ج. عدد 34، صادر في 23 ماي 1993.

المطلب الثاني

مصالح الشهر العقاري

تعد المحافظة العقارية الجهة الإدارية المختصة والمهمة التي تضمن تطبيق قواعد الحفظ العقاري وإحترام الشروط القانونية الواجب توافرها في الوثائق الخاضعة للحفظ حتى يكون لها الحجية المطلقة في مواجهة الغير بما يضمن حماية الحقوق العينية (الفرع الأول)، ويسهر على تسيير هذه الهيئة المحافظ العقاري الذي يتمتع بصلاحيات واسعة جداً في التشريع الجزائري (الفرع الثاني).

الفرع الأول

المحافظة العقاري

أوكل المشرع الجزائري مهمة تنفيذ الشهر العقاري وتأسيس السجل العقاري إلى مصلحة تدعى المحافظة العقارية لذلك سنتطرق لتحديد وضبط تعريفها (أولاً)، وطبيعتها القانونية (ثانياً)، بالإضافة إلى دراسة تنظيمها الداخلي (ثالثاً).

أولاً: تعريف المحافظة العقارية

أنشأت المحافظة العقارية بموجب الأمر رقم 75-74 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 المعدل والمتمم المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، حيث ذكر المشرع الجزائري صلاحيات وقواعد سيرها وتنظيمها دون التطرق إلى التعريف بها، نحاول في غياب ذلك تحديد مدلولها اللغوي (أ) والاصطلاحي (ب).

أ- التعريف اللغوي للمحافظة العقارية:

المحافظة العقارية بصفقتها إدارة مسح الأراضي والحفظ العقاري تسمية مركبة من

كلمتين:

- المحافظة: بمعنى حفظ، صيانة، أمانة

- **العقارية:** هي أصل كلمة عقار، وهو كل شيء مستقر وثابت في مكانه، ولا يمكن نقله من مكان إلى آخر دون تلف¹.

ب- التعريف الاصطلاحي للمحافظة العقارية:

تعد المحافظة العقارية هيئة إدارية تقوم بمسك السجل العقاري وتنفيذ الإجراءات المتعلقة بالإشهار العقاري عن طريق تحديد ومعرفة حقوق الملكية والحقوق العينية الأخرى الموجودة على العقارات، كما أنها تعتبر خزان للمعلومات بإحتفاظها على العقود والمعلومات الخاصة بالعقارات وبالأشخاص المالكين للعقارات²، فهي مصلحة عمومية وظيفتها الأصلية هي حفظ العقود ومختلف المحررات الخاضعة للشهر المتضمنة نقل أو إنشاء أو تعديل حق من حقوق الملكية والحقوق العينية الأخرى، سواءً كانت أصلية أو تبعية، وذلك بعد شهرها وقيدها في مجموعة البطاقات العقارية³.

وتتولى المحافظة العقارية إشهار العقارات التابعة لإختصاصها الإقليمي ويشرف على تسيير المحافظة العقارية محافظ عقاري رفقة أعوان مساعدين له، ويتبع إداريا مديرية أملاك الدولة، ومستقل عنها من حيث العمل، ويعتبر قاضي عقاري نظرا للصلاحيات الموكلة إليه من منع حدوث تناقضات أو خلط أثناء النقل أو الإنشاء لحق الملكية بالاعتراض عن الإشهار (رفض الإيداع أو رفض الإجراء)⁴.

ثانيا: الطبيعة القانونية للمحافظة العقارية

يمكن القول أن المحافظة العقارية هي هيئة إدارية عمومية تحت تسمية إدارة مسح الأراضي والحفظ العقاري، فهي تخضع في نزاعها إلى القضاء الإداري كأصل عام، أما

1- درليو فاطمة الزهراء، المحافظة العقارية كأداة قانونية للسياسة العقارية، رسالة ماجستير في القانون العام، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الإخوة منتوري، قسنطينة، 2009، ص 67.

2- 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، ص 20.

3- عمر تيمجدين، دور المحافظة العقارية في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق، تخصص قانون إداري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، 2014، ص 7.

4- بزاز خليل، بسيس فاتح، مرجع سابق، ص 17.

بشأن موظفيها فهم يخضعون إلى أحكام القانون الأساسي للوظيفة العمومية رقم 06-03 المؤرخ في 15 جويلية 2006¹، ولكون المحافظة العقارية لا تتمتع بالشخصية المعنوية فإن التمثيل القضائي يكون للدولة ممثلة بوزير المالية ممثلة من طرف مدير مسح الأراضي والحفظ العقاري بالولاية.

ثالثا: الهيكل التنظيمي للمحافظة العقارية

تطبيقا لأحكام المادة 17 من المرسوم التنفيذي رقم 21-293²، صدر قرار وزاري مشترك بتاريخ 11 جويلية 2022³، يحدد التنظيم الداخلي للمحافظة العقارية التي تقسم إلى خمسة أقسام: قسم الإيداع وعمليات المحاسبة، قسم مسك البطاقة العقارية والبحوث وتسليم المعلومات، قسم التقييمات العقارية، قسم مسح الأراضي، إضافة إلى قسم رقمنة أنشطة المحافظة العقارية.

أ- قسم الإيداعات وعمليات المحاسبة:

يعتبر هذا القسم من أهم أقسام المحافظة العقارية حيث يشكل الإجراء الأولي للشهر العقاري، إذ يعد تسجيل المعلومات في سجل الإيداع العملية الجوهرية التي ينطوي عليها الإشهار العقاري، فهذه العملية مهمة لشهر المحررات، كما أن هذه العملية تضمن متابعة إجراءات رفض الإيداع ورفض إجراء الشهر، بالإضافة لتحصيل الرسوم والحقوق الواجبة للإجراءات المراد القيام بها⁴.

1- أمر رقم 03-06 المؤرخ في 15 يوليو 2006، يتضمن القانون الأساسي العام للوظيفة العمومية، ج.ر.ج. عدد 46، صادر في 16 يوليو 2006، معدل ومتمم.

2- مرسوم تنفيذي رقم 21-393 مؤرخ في 18 أكتوبر 2021، يحدد تنظيم المصالح الخارجية للمديرية العامة للأموال الوطنية وصلاحياتها، ج.ر.ج. عدد 80، صادر في 20 أكتوبر 2021.

3- قرار وزاري مشترك مؤرخ في 11 جويلية 2022، يحدد التنظيم الداخلي لمفتشية أملاك الدولة والمحافظة العقارية في أقسام وصلاحيات كل قسم، ج.ر.ج. عدد 59، صادر في 08 سبتمبر 2022.

4- حيرش نور الدين، يحيوي سعاد، "النظام القانوني للمحافظة العقارية في التشريع الجزائري"، مجلة التمكين الإجتماعي، عدد 4، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عمار تليجي، الأغواط، 2019، ص 301-302.

هذا القسم يرأسه رئيس يعين من بين المفتشين المرسمين أو من بين المراقبين الذين مارسوا خدمة في الإدارة لمدة 05 سنوات على الأقل، بحيث يعمل رئيس قسم الإيداع تحت رئاسة المحافظ العقاري، هذا ما نصت المادة 8 من المرسوم التنفيذي رقم 92-116 المؤرخ في 14 مارس 1992 المعدل والمتمم، إذ ورد فيها ما يلي: " يعين رؤساء الأقسام كما يلي:

1- من المفتشين المرسمين الذين مارسوا خدمة في الإدارية خمس (5) سنوات على الأقل.

2- من بين المراقبين المرسمين، الذين مارسوا خدمة في الإدارة خمس (5) سنوات على الأقل¹.

ويكلف قسم الإيداع وعمليات المحاسبة على الخصوص بما يأتي:

- فحص الوثائق المودعة بغرض الشهر.
- مسك سجل الإيداع وإدراج التسجيلات المتعلقة بالوثائق المودعة للشهر فيه وتسليم الوصولات الخاصة بذلك.
- تحصيل الحقوق والرسوم المترتبة عن الخدمات المقدمة من طرف المحافظة العقارية.
- السهر على مسك محاسبة الإيرادات وفق قواعد المحاسبة العمومية².

ب- قسم مسك البطاقيّة العقارية والبحوث وتسليم المعلومات

يكلف قسم مسك البطاقيّة العقارية والبحوث وتسليم المعلومات على الخصوص بما

يأتي:

- مسك البطاقيّة العقارية وتحيينها.
- إجراء تصفيف الوثائق المشهورة والسهر على حفظها.
- حفظ العقود والوثائق المتعلقة بعمليات الشهر العقاري.

1-مرسوم تنفيذي رقم 92-116، مؤرخ في 14 مارس 1992، يحدد قائمة المناصب العليا في المصالح الخارجية لأملك

الدولة والحفظ العقاري، ج.ر.ج.ج عدد 21، صادر في 18 مارس 1992، معدل ومتمم.

2- المادة 9 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 11 يونيو سنة 2022، يحدد التنظيم الداخلي لمفتشية أملك الدولة

والمحافظة العقارية في أقسام وصلاحيات كل قسم، مرجع سابق

- القيام بالبحوث المترتبة عن طلبات المعلومات وإعداد كل الوضعيات أو مستخرجات أو نسخ عن الوثائق المشهورة أو عن البطاقات¹.

ج- قسم الترقيمات العقارية:

يكلف قسم الترقيمات العقارية، على الخصوص بما يأتي:

- القيام بتأسيس سجل عقاري والترقيم العقاري للعقارات الممسوحة وتسليم الدفاتر العقارية طبقاً للتشريع والتنظيم المعمول بهما.
- إتمام إجراء الشهر العقاري الواجب إعطاؤه للعقود طبقاً للتشريع والتنظيم المعمول بهما.
- التعليق على الدفاتر العقارية للحقوق العينية والتكاليف العقارية المؤسسة على العقارات الخاضعة للترقيم العقاري على جميع الإجراءات اللاحقة لهذا الترقيم².

د- قسم مسح الأراضي:

يكلف قسم مسح الأراضي على الخصوص بما يأتي:

- استغلال الوثائق المسحية المسلمة في إطار مسح الأراضي العام من المديرية الولائية لمسح الأراضي والحفظ العقاري.
- حفظ المخططات والوثائق المتعلقة بعمليات إعداد مسح الأراضي العام.
- ضمان التحيين الدائم للوثائق المسحية³.

هـ- قسم رقمنة أنشطة المحافظة العقارية:

يكلف قسم رقمنة أنشطة المحافظة العقارية على الخصوص بما يلي:

- إعداد البيانات الرقمية الخاصة بأنشطة المحافظة العقارية واستغلالها وتبادلها.

1- المادة 10 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 11 يونيو سنة 2022، يحدد التنظيم الداخلي لمفتشية أملاك الدولة والمحافظة العقارية في أقسام وصلاحيات كل قسم، مرجع سابق

2- المادة 11 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 11 يونيو سنة 2022، يحدد التنظيم الداخلي لمفتشية أملاك الدولة والمحافظة العقارية في أقسام وصلاحيات كل قسم، مرجع نفسه.

3- المادة 12 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 11 يونيو سنة 2022، يحدد التنظيم الداخلي لمفتشية أملاك الدولة والمحافظة العقارية في أقسام وصلاحيات كل قسم، مرجع نفسه

- رقمنة أرشيف ووثائق المحافظة القارية.
- تنفيذ البرامج التي تسطرها السلطة السلمية في مجال رقمنة أنشطة مسح الأراضي والحفظ العقاري¹.

الفرع الثاني

المحافظ العقاري

يعد المحافظ العقاري موظفا تابعا لنظام الوظيف العمومي، ويعين بموجب قرار وزاري يصدر عن وزير المالية، من أجل إدارة المحافظة العقارية، وهو مكلف بتنفيذ السياسية العامة للدولة في ميدان تنظيم الملكية العقارية، إذ يعتبر المحرر الأساسي في نظام الشهر العقاري²، ويلعب دورا مهما في تفعيل استقرار الملكية العقارية والحفاظ على حقوق الأشخاص³.

قصد دراسة مختلف الأحكام القانونية المتعلقة بالمحافظ العقاري باعتباره موظفا مكلفا بتسيير المحافظة العقارية كهيئة إدارية للشهر العقاري في الجزائر، يجب التطرق للشروط التي حددها المشرع الجزائري للتعيين في منصب المحافظ العقاري (أولا) والمهام والصلاحيات التي يتمتع بها (ثانيا)، إضافة إلى تحديد كيفية إنهاء مهامه (ثالثا).

أولا: شروط تعيين المحافظ العقاري

يجب أن تتوافر في المحافظ العقاري باعتباره موظفا عموميا مجموعة من الشروط العامة التي تضمنها القانون الأساسي للوظيف العمومي (أ)، إضافة إلى ضرورة توافر

1- المادة 13 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 11 يونيو سنة 2022، يحدد التنظيم الداخلي لمفتشية أملاك الدولة والمحافظة العقارية في أقسام وصلاحيات كل قسم، مرجع سابق

2- نلاحظ أن العديد من التشريعات المقارنة اختلفت بشأن تنظيم عملية الشهر العقاري، إلا أن معظمها تبنت نظام الشهر العيني وأوكلت عملية تأسيس السجل العقاري إلى قاض، غير أن المشرع الجزائري خالفها في ذلك، إذ أنه حذى حذو المشرع الفرنسي وأسند هذه المهمة إلى موظف يسمى بالمحافظ العقاري، أنظر في ذلك: بريك الطاهر، المركز القانوني للمحافظ العقاري، دراسة تحليلية، دار الهدى للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2013، ص 15.

3- جغد حسين، المحافظة العقارية ومهام ومسؤولية المحافظ العقاري وآثارها، مذكرة لنيل شهادة الماستر، تخصص القانون الخاص، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الحميد بن باديس، مستغانم، 2021، ص 9.

شروط خاصة حددها المشرع الجزائري⁽¹⁾ (ب)

أ- الشروط العامة لتعيين المحافظ العقاري:

نصت المادة 75 من الأمر رقم 06-03² المعدل والمتمم على أنه: " لا يمكن أن يوظف أي كان في وظيفة عمومية ما لم تتوفر فيه الشروط الآتية:

- أن يكون جزائري الجنسية.
- أن يكون متمتعاً بحقوقه المدنية.
- أن لا تحمل شهادة سوابقه القضائية ملاحظات تتنافى وممارسة الوظيفة المراد الالتحاق بها.
- أن يكون في وضعية قانونية تجاه الخدمة الوطنية.
- أن تتوفر فيه شروط السن والقدرة البدنية والذهنية وكذا المؤهلات المطلوبة للالتحاق بالوظيفة المراد الالتحاق بها".

ويعني شرط السن أن يكون المترشح قد بلغ 18 سنة كاملة لممارسة الوظيفة، وكذا ثبوت اللياقة الصحية اللازمة لأداء الوظيفة، أما المؤهلات المطلوبة يقصد بها المؤهلات العلمية التي ينص عليها القانون الخاص بالوظيفة العمومية³.

ب- الشروط الخاصة بالمنصب بتعيين المحافظ العقاري:

حدد المشرع الجزائري شروطاً خاصة يجب توافرها في المحافظ العقاري لتعيينه وهذا ما نص عليه في المادة 06 من المرسوم التنفيذي رقم 92-116 المحدد لقائمة المناصب العليا في المصالح الخارجية لأملاك الدولة والحفظ العقاري وشروط التعيين فيها وتصنيفها⁴،

1- كواحلة سناء، مساواة هديل، مسؤولية المحافظ العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة مكملة لمتطلبات لنيل شهادة الماستر في القانون، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة 8 ماي 1945، قالمة، ص ص 24-25.

2- أمر رقم 06-03 المؤرخ في 15 يوليو 2006، يتضمن القانون الأساسي العام للوظيفة العمومية، مرجع سابق.

3- مقدم سعيد، الوظيفة العمومية بين التطور والتحول من منظور تسيير الموارد البشرية وأخلاقيات المهنة، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2010، ص 205.

4- مرسوم تنفيذي رقم 92-116، المحدد لقائمة المناصب العليا في المصالح الخارجية لأملاك الدولة والحفظ العقاري وشروط التعيين بينها وتصنيفها، مرجع سابق.

إذ ورد فيها ما يلي: " يعين رؤساء المكاتب والمحافظون العقاريون كما يأتي:

1- من بين المفتشين الرئيسيين أو المتصرفين الإداريين المرسمين الذين مارسوا خدمة في الإدارة خمس (05) سنوات على الأقل.

2- من بين المفتشين المرسمين الذين مارسوا خدمة في الإدارة خمس (05) سنوات على الأقل "

كما نصت المادة 05 من المرسوم التنفيذي رقم 63-76 يتعلق بتأسيس السجل العقاري¹ على أنه: " قبل البدء في العمل فإن المحافظين العقاريين ورؤساء مكاتب المحافظة يسجلون عملهم بقلم كتاب المجلس القضائي المختص إقليمياً ويؤدون اليمين أمام نفس المجلس القضائي من أجل القيام بالمهام التي أنيطت بهم بكل إخلاص ويقين. وتحدد بموجب مرسوم شروط التعيين في وظائف محافظ عقاري ورئيس مكتب المحافظة". تبين هذه الشروط الخاصة مدى حساسية منصب المحافظ العقاري، إذ يتطلب أشخاصا ذوي الكفاءات العالية، بالإضافة إلى خبرة في المجال العقاري².

ثانيا: صلاحيات المحافظ العقاري

يعتبر المحافظ العقاري هو المسؤول الأول على المحافظة العقارية، ويقوم بالتوجيه والإشراف على أعوان وموظفي المحافظة العقارية، وسنذكر فيما يلي أهم صلاحيات المحافظ العقاري حسب كل قسم من أقسام المحافظة العقارية³:

• قسم الإيداع وعمليات المحاسبة:

- يقوم بالإشراف على عملية مسك السجل العقاري (سجلات الإيداع، البطاقات العقارية، ... الخ)

- القيام بالمراقبة (لعملية الإيداع).

1- مرسوم رقم 63-76، يتعلق بتأسيس السجل العقاري، مرجع سابق.

2- جريبيع عبد الرؤوف، مرجع سابق، ص 12.

3- أنظر في ذلك: جريبيع عبد الرؤوف، مرجع نفسه، ص 22 وما بعدها.

- إتمام إجراء عملية الشهر العقاري (الإمضاء ووضع ختم وتأشيرة الإشهار على كل الوثائق والعقود والسندات التي خضعت لعملية الشهر العقاري).
- اتخاذ القرارات والفصل فيها وإمضاءها (رفض الإيداع- رفض الإجراء...)
- مراقبة تطبيق قواعد التهيئة والتعمير في العقود المودعة (رخصة التجزئة- الجداول الوصفية للتقسيم- شهادة المطابقة...)
- يعتبر محاسب ثانوي.
- مراقبة التوقيت والإمضاء اليومي للسجلات المحاسبية.
- مراقبة التطبيق السليم للرسوم وتحصيلها.
- **قسم قيد السجل العقاري والبحوث وتسليم المعلومات:**
- يقوم بمراقبة المعلومات المدونة بالبطاقات العقارية ومطابقتها مع الوثيقة المشهورة.
- التصحيح التلقائي للأخطاء والتأشير عليها.
- مراقبة تصنيف البطاقات العقارية في الأماكن المخصصة لها.
- المراقبة المستمرة للوثائق والأرشيف، وحث الأعوان على الحفاظ على العقود والمخططات وكذا الوثائق المتعلقة بعمليات الشهر العقاري.
- مراقبة دورية وآلية للمكان المخصص للأرشيف.
- تسليم نسخ العقود والوثائق ونسخ البطاقات العقارية بأنواعها.
- تسليم وإمضاء الشهادات العقارية (الإيجابية والسلبية).
- المساهمة في تسليم المعلومات للإدارات العمومية والأشخاص الاعتبارية العامة كالولاية
- الصندوق الوطني للسكن مديرية أملاك الدولة... الخ.
- **قسم تسجيل العقارات المحددة ضمن الأراضي:**
- المشاركة كعضو في لجنة مسح الأراضي للفصل وفض النزاعات بعد الانتهاء من عملية مسح الأراضي.
- استلام وثائق مسح الأراضي العام والقيام بالفحص الأولي والشكلي لها.

- إمضاء محضر استلام وثائق المسح والقيام بإجراءات نشره.
- المساهمة مع بقية الموظفين في ترقيم (نهائي، مؤقت)
- مراقبة إعداد الدفاتر العقارية.
- إمضاء شهادة الترقيم المؤقت.
- إجراء عملية الصلح في الترقيم العقاري تنفيذا للمادة 15 من المرسوم رقم 76-63¹.
- ولديه مهام أخرى كعضويته في عدة لجان منها على سبيل المثال:
 - عضو بلجنة الدائرة بخصوص مطابقة البيانات طبقا للقانون رقم 08-15².
 - عضو بلجنة إعداد عقود للتعمير طبقا للمرسوم التنفيذي رقم 15-19³.
- ومساهمة مع السلطة الوصية على مستوى الولاية (المديرية الولائية للحفظ العقاري) في السير الحسن للمصلحة يقوم بما يلي:
 - تبليغها بالإحصائيات والأجوبة والتقارير والإجراءات المتعلقة بعمليات الشهر العقاري.
 - تبليغها بكل المعلومات والمعطيات للقيام بالعرائض والردود والمذكرات الجوابية في النزاعات القضائية.

ثالثا: إنهاء مهام المحافظ العقاري

المحافظ العقاري هو موظف عمومي وبالتالي فإن فقدان الخدمة التام يؤدي إلى فقدان منصبه كمحافظ عقاري⁴، ويفقد المحافظ العقاري صفة الموظف في حالات أوردها قانون الوظيف العمومي الصادر بموجب الأمر رقم 06-03 - السالف الذكر - في المادة 216

1- مرسوم رقم 76-63، مؤرخ في 25 مارس 1976، يتعلق بتأسيس السجل العقاري، مرجع سابق.

2- قانون رقم 08-15 مؤرخ في 20 يوليو 2008، يحدد قواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها، ج.ر.ج. عدد 44، صادر في 03 أوت 2008.

3- مرسوم تنفيذي رقم 15-19 مؤرخ في 25 جانفي 2015، يحدد كفايات تحضير عقود التعمير وتسليمها، ج.ر.ج. عدد 07، صادر في 22 فيفري 2015، معدل ومتمم.

4- بويش عبد القادر، أنظمة الشهر العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة نهاية الدراسة لنيل شهادة الماستر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الحميد بن باديس، مستغانم، 2021، ص19.

منه، حيث نصت على أنه: "ينتج إنهاء الخدمة التام الذي يؤدي إلى فقدان صفة الموظف عن:

- فقدان الجنسية الجزائرية أو التجريد منها.
 - فقدان الحقوق المدنية.
 - الاستقالة المقبولة بصفة قانونية.
 - العزل.
 - التسريح.
 - الإحالة على التقاعد.
 - الوفاة.
- يتقرر الإنهاء التام للخدمة بنفس الأشكال التي يتم فيها التعيين " (1).

1- أمر رقم 06-03 مؤرخ في 15 يوليو سنة 2006، يتضمن القانون الأساسي العام للوظيفة العمومية، مرجع سابق

المبحث الثاني

أنظمة الشهر العقاري

تؤدي عملية الأخذ بنظام مستقر للشهر العقاري، إلى تدعيم الملكية العقارية، إذ يُمكن من التعرف على مالك العقار ومساحته وحدوده والحقوق العينية الواردة عليه، وأصحاب هذه الحقوق وتواريخ نشوئها، وهذا من أجل تنظيم الملكية العقارية وتحقيق الائتمان في المعاملات العقارية وتشجيع الاستثمار من أجل التطور الاقتصادي، وإذا كانت أغلب الدول قد أخذت بنظام الشهر العقاري، إلا أنها لم يسلك في ذلك مسلكا واحدا، ونتج عن ذلك نظامين مختلفين للشهر العقاري¹.

فهناك نظام خاص بشهر التصرفات العقارية طبقا لأسماء الأشخاص من ملاك وأصحاب الحقوق العينية وليس طبقا للعقار محل التصرف²، وهذا يستوجب سجلات يدون فيها التصرف الوارد على العقار باسم المتصرف وتخصص لهذه السجلات فهارس بأسماء المتصرفين، ويعرف هذا النظام بنظام الشهر الشخصي (المطلب الأول).

إضافة إلى وجود نظام آخر بشهر التصرفات العقارية طبقا للعقار ذاته، بمعنى أن العين محل التصرف، ويكون ذلك في صحيفة خاصة في سجل يعرف بالسجل العيني أو السجل العقاري وذلك لتقييد كل الحقوق الواردة على العقار وأصحاب هذه الحقوق من تصرفات قانونية³، ويعرف هذا النظام بنظام الشهر العيني (المطلب الثاني).

1- بوشنافة جمال، شهر التصرفات العقارية في الجزائر، دار الخلدونية للنشر والتوزيع، الجزائر، 2006، ص 13.
 2- بوراس محمد، "نظام الشهر العقاري في الجزائر: تجربة جزائرية أم تيهان تشريعي"، المجلة الجزائرية للحقوق والعلوم السياسية، المجلد 5، العدد 1، كلية الحقوق، جامعة أحمد بن يحيى الونشريسي، تيسمست، 2020، ص 52.
 3- بوشنافة جمال، مرجع سابق، ص ص 13-14.

المطلب الأول

نظام الشهر الشخصي

يعتبر نظام الشهر الشخصي أول نظام للشهر العقاري ظهر في العصر الحديث، وتبنته سابقا العديد الدول، وأخذت به فرنسا وعملت على تطبيقه في الجزائر على الأراضي المفرنسة العديد، وترجع أسباب ظهور هذا النظام إلى الحاجة إلى تحصيل الضرائب، إذ أن الدول اللاتينية كانت تدون على سجل الضرائب أسماء أصحاب الأملاك العقارية في خانة أولى، ثم تدوين العقارات التي يملكونها في خانة ثانية، وهذا بهدف إحصاء الأملاك العقارية من أجل سهولة تحصيل الضرائب من طرف الدولة، ومنه فإن شهر الحقوق العقارية في هذه الدول يكون مأخوذا من نظام الضرائب الشخصي¹، في هذا الصدد سنتطرق إلى تحديد مضمون نظام الشهر الشخصي (الفرع الأول) ودراسة مختلف المبادئ والأسس التي يقوم عليها (الفرع الثاني)، وتقييم هذا النظام (الفرع الثالث)، إضافة إلى موقف المشرع الجزائري منه (الفرع الرابع).

الفرع الأول

تحديد مضمون نظام الشهر الشخصي

قصد فهم وتحديد مضمون نظام الشهر الشخصي يتعين علينا بداية التطرق إلى ضبط تعريفه (أولا) للوصول إلى إستخلاص مختلف خصائصه ومميزاته (ثانيا)

أولا: تعريف نظام الشهر الشخصي

يعتمد نظام الشهر الشخصي على إعلان التصرفات العقارية على أساس أسماء الأشخاص القائمين بها، وليس على أساس العقار، ومن هنا جاءت تسمية هذا النظام بنظام الشهر الشخصي، أين يكون الشخص موضع اعتبار في التصرفات العقارية، وعملية الشهر تتم في نوعين من السجلات وهما سجل يمسك لتقديم العقود المتضمنة معاملات عقارية

1- بوشملة دليلة، مرابطي حبيبة، مرجع سابق، ص25.

لإجراء الشهر، وذلك حسب الترتيب الزمني، وسجل يمسك لمختلف التصرفات العقارية، وذلك حسب الترتيب الأبجدي لأسماء كل الأشخاص القائمين بها، وعليه فمن أراد معرفة عقار معين تعين عليه البحث عن إسم مالكة في السجل الخاص بذلك، والممسوك في المحافظة العقارية¹.

ثانياً: خصائص نظام الشهر الشخصي

نستنتج من خلال تعريف نظام الشهر الشخصي أنه يتميز بالخصائص التالية :

- يعد نظام الشهر الشخصي من أقدم أنظمة الشهر العقاري، لقد انتهجته سابقا العديد من الدول في تشريعاتها مثل فرنسا، بلجيكا، إيطاليا، المملكة العربية السعودية وجمهورية مصر العربية التي عملت بنظام الشهر الشخصي بموجب قانون رقم 114 سنة 1946 والذي مازال ساري المفعول إلى اليوم الحالي.
- تتم عملية الشهر في نظام الشهر الشخصي على أساس الهوية الكاملة للأشخاص القائمين بمختلف التصرفات القانونية، وليس على أساس العقار موضوع التعامل من موقع وحدود ومساحة.
- يتمثل دور نظام الشهر الشخصي في إعلام الغير وجعل السندات المشهورة نافذة بين الأطراف، حتى وإذا لم تشهر، ومنه فإن وجود الحق وصحة السندات مستقل عن عملية الشهر ولا يقوم المحافظ العقاري بالتحقيق في صحة شهر المحررات المتعلقة بالتصرفات العقارية، فإن كانت صحيحة بقيت صحيحة وإن كانت معيبة بقيت معيبة دون تصحيحها².

1- بوشنافة جمال، مرجع سابق، ص ص 15-16، بن يحي نوال، ملوكي أحلام، مرجع سابق، ص 31.

2- غالم كهينة، تنظيم عملية الشهر العقاري في الجزائر، مذكرة التخرج لنيل شهادة الماستر في الحقوق، تخصص القانون العقاري، قسم قانون الأعمال، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الرحمان ميرة، بجاية، 2016، ص ص 18-19، بومعزة سلمى، مرجع سابق، ص ص 08-09، مغالط إيمان، مرجع سابق، ص 20.

الفرع الثاني

مبادئ نظام الشهر الشخصي

يقوم نظام الشهر الشخصي على المبادئ التالية:

أولاً: يقوم نظام الشهر الشخصي على أسماء الأشخاص الذين تصدر عنهم التصرفات العقارية الواجبة الشهر، وليس على أساس العقارات كما هو الحال في نظام الشهر العيني.
ثانياً: لا يتمتع نظام الشهر الشخصي بأية قوة ثبوتية، حيث أن شهر التصرفات العقارية لا يخضع للرقابة من قبل الموظف المسؤول عن عملية التسجيل، وهذا يعد من أهم الانتقادات الموجهة لهذا النظام¹.

ويترتب عن هذه الخاصية قاعدتين أساسيتين هما:

- **القاعدة الأولى:** الشخص الذي يتصرف في حق عيني معين لا يمكن أن ينقله إلى الغير إذا كان هو لا يملكه.
- **القاعدة الثانية:** لا يستطيع الشخص أن ينقل لغيره حقوق أكثر مما يملك هو².

الفرع الثالث

تقييم نظام الشهر الشخصي

يظهر لنا من خلال التعريف بنظام الشهر العقاري، جملة من المزايا (أولاً)، والعيوب (ثانياً).

أولاً: مزايا نظام الشهر الشخصي

- ينمتع نظام الشهر الشخصي ببعض المزايا، يمكن أن نلخصها فيما يلي:
- يؤدي نظام الشهر الشخصي دوره في الحياة العملية وذلك بتحقيق العلانية بوقوع تصرفات قانونية على عقارات معينة، وذلك باعتباره نظاماً قائم بذاته.

1- بزاز خليل، بسيس فاتح، مرجع سابق، ص 32.

2- بوشملة دليلة، مرابطي حبيبة، مرجع سابق، ص 28.

- لا يتطلب نظام الشهر الشخصي تكاليف باهظة وضخمة للخزينة العمومية للدولة، وذلك باعتبار أن هذا النظام لا يستلزم فيه عملية مسح العقارات، ولا يتم فيه إعداد السجل العقاري كما هو الحال في ظل نظام الشهر العيني.
- بالرغم من أن نظام الشهر الشخصي لا يمنح التصرفات العقارية المشهورة الحجية المطلقة، إلا أن شهرها يعتبر قرينة بسيطة يجوز إثبات عكسها، كما أن افتراض بطلان التصرفات أو فسخها ناشئ عن احتمال وجود عيب في التصرف القانوني، غير أنه لا يعمم هذا الاحتمال على جميع التصرفات المشهورة¹.

ثانياً: عيوب نظام الشهر الشخصي

يعيب الفقهاء على نظام الشهر الشخصي ما يلي:

- حجية نظام الشهر الشخصي هي حجية نسبية، فجميع التصرفات التي تشهر طبقاً لهذا النظام لا يتحرى عن صحتها بل تشهر كيف ما كانت، فإذا كانت هذه التصرفات صحيحة ظلت صحيحة، أما إذا كانت هذه التصرفات معيبة فتبقي على حالها دون تصحيحها، كما أنه ليس إلا طريقاً للعلائية.
- لا يمنح نظام الشهر الشخصي أي ضمانات بثبوت الحق على العقار، أو أي حق عيني اكتسبه بصفة نهائية وبالتالي يكون المتصرف إليه مهدداً بزوال هذا الحق الذي نقل إليه.
- قيام عملية الشهر العقاري على اسم المتصرف، يجعل البحث في السجلات الهجائية صعباً في بعض الحالات، ومنه يجب أن يكون الطلب متحققاً من اسم الشخص المالك الحقيقي للعقار، وكذلك اسم أبيه وجده بالكامل، وأيضاً أسماء المالكين السابقين الحقيقيين المتداولين على هذا العقار، وأحياناً هذا لا يرمي إلى أية نتيجة.

1- بوراس محمد، مرجع سابق، 53، فردي كريمة، مرجع سابق، ص 31، مغالط إيمان، مرجع سابق، ص ص 20-21، عثمانة وهيبة، مرجع سابق، ص 18.

- وجود خطر ضياع الملكية العقارية بالتقادم المكسب، لأن هذا النظام لا يحضر اكتساب الملكية وباقي الحقوق العينية عن طريق التقادم.
- لا يواكب نظام الشهر الشخصي تطور العصر الحديث، من حيث السهولة والتيسير في الإجراءات القانونية المتبعة¹.

الفرع الرابع

موقف المشرع الجزائري من نظام الشهر الشخصي

في انتظار تعميم عملية مسح الأراضي وذلك بالحصص الدقيق للملكيات العقارية، فإن المشرع الجزائري وضع قواعد خاصة وشروط تهدف إلى تنظيم عملية الشهر العقاري وكذلك العمل على استقرار الحقوق العينية العقارية.

من أجل ذلك نصت المادة 27 من الأمر رقم 74-75 على تمديد العمل بنظام الشهر الشخصي، إذ أن العقود والقرارات القضائية موضوع إشهار في المحافظة العقارية والتي تخص عقارات أو حقوق عينية ريفية متواجدة في بلديات لم يعد فيها عملية مسح الأراضي، تفهرس بصفة انتقالية في مجموعة بطاقات عقارية مؤقتة تمسك بشكل فردي طبقا لإجراءات محددة بموجب مرسوم.

وبعد صدور المرسوم التنفيذي رقم 63-76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري، تم تقرير أحكام انتقالية في الباب السادس منه، والتي تضمنت صراحة تمديد العمل بنظام الشهر الشخصي، بحيث يتولى المحافظون العقاريون مسك بطاقات عقارية في الأراضي التي لم تخضع لعملية مسح الأراضي، وتشهر على أساس أسماء المالكين للعقارات وهذا ما تضمنته المادة 113 منه، إذ نصت على ما يلي: " خلافا لأحكام المادتين 19 و 26 من هذا المرسوم، وإلى أن يتم إعداد مسح عام لأراضي في إقليم كل بلدية، فإنه تمسك من قبل المحافظين العقاريين بالنسبة للعقارات الريفية، مجموعة بطاقات عقارية مؤقتة وكلما

1- فردي كريمة، مرجع سابق، ص 32، مغالط إيمان، مرجع سابق، ص 21-22، عثمانة وهبية، مرجع سابق، ص 19-20، بوراس محمد، مرجع سابق، 53،

تحصل إيداعات تفهرس مستخرجات الوثائق التي يتم شهرها حسب ترتيبها في المحفوظات تحت اسم كل مالك، وتتضمن مجموعة البطاقات العقارية بطاقات فردية للمالكين، طبقاً لنموذج يحدد بقرار من وزير المالية".

وأيضاً تحدثت المادة 114 من المرسوم نفسه، عن طرق تنظيم عملية الشهر العقاري وفقاً لنظام الشهر العقاري، ففي حالة غياب مخطط مسح الأراضي، فإنه يكون القرار القضائي أو العقد موضوع إشهار لدى المحافظة العقارية، إذ يجب تحديد كل من نوع العقار، موقعه ومحتوياته¹.

المطلب الثاني

نظام الشهر العيني

ينطوي نظام الشهر الشخصي على عدة عيوب وسلبات، إذ ينتج عنه، تضارب للمصالح بين الأشخاص وإغتصاب للحقوق العينية العقارية، لذلك حاولت العديد من الدول من خلال تشريعاتها، البحث عن نظام بديل كفيل بحماية حق المتصرف والمتصرف إليه على حد سواء، قصد تحقيق الهدف المتوخى من عملية الشهر العقاري.

تبعاً لذلك لجأت العديد من الدول إلى تطبيق نظام الشهر العيني²، الذي يقوم بالتسجيل على أساس العقار أو العين ذاتها، وهذا ما سوف نوضحه من خلال التعريف بهذا النظام (الفرع الأول)، الذي يتميز بعدة خصائص ومبادئ تسمح بتنظيم الملكية العقارية والمحافظة على الحقوق العينية (الفرع الثاني)، هذا يعني أن لهذا النظام عدّة مزايا ومحاسن

1- خلفوني مجيد، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، الطبعة الثالثة، دار هومة للنشر والتوزيع، الجزائر، 2007، ص 34-35.

2- ترجع نشأة السجل العقاري بمفهومه المعاصر إلى "روبرت ريتشارد تورانس"، الاسترالي الذي روج له وأرسى قواعده منذ عام 1858، وقد لمس "تورانس" أهمية هذا النظام من خلال خبرته التي إكتسبها إبان عمله مراقباً للجمارك، حيث أتاحت له فرصة الإطلاع على نظام نقل ملكية السفن، ورأى إمكانية نقل جوهر هذا النظام لمجال المعاملات الواردة على العقارات، كما سمح له عمله اللاحق كمدير للسجلات بأستراليا الجنوبية بالتعرف على مشكلات نقل الملكية العقارية، وعدم إستقرار المعاملات التي ترد عليها، فوضع مشروع السجل العيني، والذي وافق عليه البرلمان عام 1858، أنظر في ذلك: عثمانة وهيبة، مرجع سابق، ص 22، فردي كريمة، مرجع سابق، ص 22.

نوضحها عند تقييم هذا النظام (الفرع الثالث)، وترى أنه من الضروري إبراز موقف المشرع الجزائري منه (الفرع الرابع).

الفرع الأول

تعريف نظام الشهر العيني

لم يتناول المشرع الجزائري تعريف نظام الشهر العيني لا في القوانين العقارية ولا في القوانين الأخرى، مما يستلزم الرجوع إلى التعريف الفقهي، إذ هناك من عرفه على أنه: "شهر التصرفات العقارية على العين ذاتها، أي العقار موضوع التصرف ويكون ذلك في سجل يعرف بالسجل العيني أو السجل العقاري، إذ يخصص لكل عقار صفحة في سجل تعرف بالصفحة العقارية أو صفحة السجل العيني، تقيد فيه كافة الحقوق التي ترد على العقار وأصحاب هذه الحقوق والقيود والتغيرات التي تطرأ عليها"¹.

تبعا لذلك يقوم نظام الشهر العيني على خلاف نظام الشهر الشخصي في شهر التصرفات العقارية على أساس العقارات لا الأشخاص، فتشكل ما يعرف بالسجل العقاري، حيث تخصص لكل عقار تقريبا صفحة كاملة يذكر فيها جميع التصرفات الواردة على العقار مع تحديد مساحته وموقعه، ويتولى هذا السجل قاضي السجل بحيث لا يدرج أي تصرف إلا بأمره، وذلك باتخاذ احتياطات التحقيق من الصفحة².

يمكن القول أن الشهر في هذا النظام ينصب على الحقوق لا على التصرفات والوقائع القانونية ويكون في هذه الحالة وسيلة لإثبات الحق وشرطا لوجوده³.

1- قونان كهينة، "نظام الشهر العيني كأساس لتأسيس السجل العقاري القائم على مسك الدفاتر العقارية"، المجلة الأكاديمية للبحث القانوني، المجلد 11، العدد 04، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الرحمان ميرة، بجاية، 2020، ص 504، فردي كريمة، مرجع سابق، ص 23.

2- عمارة صليحة، "نظام الشهر العقاري الجزائري"، مجلة القانون والعلوم السياسية، العدد 4، معهد الحقوق والعلوم السياسية، المركز الجامعي صالحى أحمد، النعامة، 2016، ص 502، قونان كهينة، مرجع سابق، ص 504.

3- أمير بركات سعود، شرح التشريعات العقارية السورية، السجل العقاري، التحسين العقاري، دراسة مقارنة، د.د.ن، 1994، ص 153، عثمان وهيب، مرجع سابق، ص 21.

الفرع الثاني

مبادئ نظام الشهر العيني

يقوم نظام الشهر العيني على جملة من المبادئ والأسس باعتباره المشروع الذي تسعى العديد من الدول إلى انتهاجه وتطبيقه من أجل ضمان المحافظة على الملكية العقارية والحقوق العينية، إذ يقوم على مبدأ التخصيص (أولاً)، مبدأ القوة الثبوتية المطلقة (ثانياً)، مبدأ الشرعية (ثالثاً)، مبدأ القيد المطلق (رابعاً)، إضافة إلى عدم إكتساب الحقوق المشهورة بالتقادم المكسب (خامساً).

أولاً: مبدأ التخصيص

كرس المشرع الجزائري مبدأ التخصيص في المادة 12 من الأمر رقم 74-75¹، والتي نصت على ما يلي: " إن السجل العقاري المحدد بموجب المادة 3 أعلاه، يمسك في كل بلدية على شكل مجموعة البطاقات العقارية"، كما نص عليه أيضا في المادة 13 من الأمر نفسه إذ ورد ما يلي: " يجب على المعنيين أن يودعوا لزوماً من أجل تأسيس مجموعة البطاقات العقارية، لدى المصلحة المكلفة بالسجل العقاري، جدولاً محرراً على نسختين...".

كما أكد على موقفه من مبدأ التخصيص، من خلال المرسوم رقم 63-76² وذلك من خلال المادة 25 التي نصت على أنه: " كل تغيير لحدود وحدة عقارية يكون موضوع إعداد بطاقات مطابقة وذلك بعد ترقيم الوحدات الجديدة ويؤشر على البطاقات الأصلية والجديدة بعبارة يكون كمرجع فيما بينها".

1- أمر رقم 74-75 مؤرخ في 12 نوفمبر 1975، المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، مرجع سابق

2- مرسوم رقم 63-76، يتعلق بتأسيس السجل العقاري، مرجع سابق.

وكذلك من خلال المادة 38 من المرسوم نفسه التي نصت على أنه: " كل إشهار لعقود أو قرارات قضائية تتضمن إنشاء أو تعديل أو إنهاء ارتفاقات أو حقوق مشتركة، يجب أن تكون موضوع تأشير على بطاقة على عقار".

ومفاد مبدأ التخصيص أن يتخذ العقار أساسا للشهر، حيث تخصص لكل وحدة عقارية بطاقة عقارية يقيد فيها جميع التصرفات الواردة على العقار، ومن مجموع هذه البطاقات يتكون السجل العيني¹.

ثانيا: مبدأ القوة الثبوتية المطلقة

يقصد بمبدأ القوة الثبوتية المطلقة أن إثبات الملكية العقارية يستحيل على الأشخاص غير المقيدين في السجل العيني، وبالنتيجة تنشأ قرينة قاطعة لا تقبل إثبات العكس على ملكية العقار أو الحق العيني عليه للمتصرف إليه، وأن هذا التصرف صحيح وخال من العيوب التي قد تلحق به، لأن نظام الشهر العيني يقوم بتطهير التصرفات من العيوب. وعليه يكون المتصرف إليه في مأمّن من جميع الدعاوى المرفوعة ضده بخصوص تصرفه، وهذا خلافا لنظام الشهر الشخصي الذي يسمح بالطعن في التصرفات المشهورة، مما ينتج عن هذا المبدأ أن جميع الحقوق العينية المشهورة طبقا لهذا النظام تعتبر حجية مطلقة في مواجهة الكافة، مما يؤدي إلى توفير الثقة في بيانات السجل العقاري وذلك لضمان استقرار الملكية العقارية².

ثالثا: مبدأ الشرعية

يقضي مبدأ الشرعية وجوب تأكد وتحقق الموظف المكلف بعملية الشهر أو القيد في السجل العيني من جميع السندات التي يجري القيد في السجل بموجبها حتى لا يشهر إلا الحقوق المشروعة فعلا، كالتحقق من توافر أركان التصرف القانوني وشروط صحته،

1- بوراس محمد، مرجع سابق، ص 53، رحال صليحة، الشهر العقاري في القانون الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر في القانون، تخصص عقود ومسئولية، قسم الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة ألكلي محند أولحاج، البويرة، 2013، ص 24.

2- بوشنافة جمال، مرجع سابق، ص 30-31، درار غالم، مرجع سابق، ص 17.

والتحقق من وجود الأهلية القانونية لدى المتصرفين وعدم وجود أي عيب، كما يتثبت من سند ملكية المتصرف للحق المتصرف فيه¹.

وعليه فإن مبدأ الشرعية في نظام الشهر العيني لا يسمح بشهر التصرفات الباطلة أو القابلة للإبطال، وإن حدث وتم شهر تصرف مشوب بعيب فإنه يؤدي إلى إهدار حقوق أصحابها، وهذا نادرا ما يحدث.

والجدير بالذكر وأن الدول التي تبنت هذا النظام أنشأت صندوقًا للتأمين والضمان بغرض تعويض المتضررين من جراء ضياع حقوقهم بسبب عدم القدرة على رفع دعوى قضائية ضد الموظف المختص بالشهر من أجل المطالبة بالتعويض عن الأضرار الناتجة عن ذلك والدولة هي التي تقوم بدفع مبلغ التعويض².

رابعاً: مبدأ القيد المطلق

يقصد بهذا المبدأ أن التسجيل بإدارة الشهر العقاري هو مصدر كل الحقوق العينية العقارية، فهي التي تعدلها أو تنقلها أو تزيلها أو تنتسئها، إذ يمكن لصاحب السند المشهر الاحتجاج به أمام الكافة سواءً أطراف العقد أو الغير، فشهر حق الشخص بإدارة الشهر العقاري يكسب صفة مطلقة ونهائية³.

كما يعتبر مبدأ القيد المطلق مكملاً لمبدأ المشروعية، فتسجيل التصرف بعد التأكد من صحته له حجية كاملة ومطلقة، فبمجرد القيد تنتقل الملكية والحقوق العينية لمن قيد بصفته مالكا أو صاحب حق على الوحدة العقارية، ثم أن تقرير القوة المطلقة للقيد يضمن الثقة والائتمان في بيانات السجل العيني وهو ما يميز هذا النظام، والاستثناء الوارد على ذلك

1- حسن عبد الباسط جمعي، الشهر العقاري في القانون المصري، دار التعاون للطباعة، القاهرة، 2004، ص 73،

أنظر أيضاً: رجال صليحة، مرجع سابق، ص 24.

2- بوشنافة جمال، المرجع السابق، ص ص 31-32.

3- بوزيدي راضية، بوزيدي نجوة، نظام الشهر العقاري في الجزائر، مذكرة ماستر تخصص قانون أعمال، قسم الحقوق،

كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، 2022، ص 37.

ويرمي إلى زوال الثقة الواجب توافرها في السجل العيني التي تدفع بالناس إلى أن يتخذوا الحيطة والحذر على تسجيل عقودهم¹.

خامسا: عدم اكتساب الحقوق المشهورة بالتقادم المكسب

بداية ما دام الشهر العيني هو مصدر كل الحقوق العينية فإن كل الطرق الأخرى لإكتسابها مستبعدة ومنها التقادم ذلك أن نظام الشهر العيني يقضي بأن كل من ثبت إسمه في السجل العيني كمالك للعقار أو صاحب حق عليه يصبح في مأمن أن يفاجأ بإدعاء أي مغتصب يزعم أنه تملك العقار بواسطة التقادم².

ونظرا للأهمية الكبيرة لهذا المبدأ في ضمان واستقرار المعاملات العقارية، فإن أغلب التشريعات العالمية التي تبنت نظام الشهر العيني وضعت قواعد قانونية خاصة تقضي بأن العقارات التي شملتها عملية المسح العام للأراضي غير قابلة للاكتساب بالتقادم المكسب على أساس أن المسح العام للأراضي يحدد الوضع المادي والحقوق لصاحب العقار، واعتمادا على وثائق المسح تم تأسيس السجل العقاري³.

إلا أن المشرع الجزائري لم ينص صراحة على عدم إمكانية تملك الحقوق العينية المملوكة بسند رسمي بالتقادم، بالرغم من أنه يعتبر من المبادئ الأساسية التي يقوم عليها نظام الشهر العيني، والملاحظ أن الاجتهاد القضائي للمحكمة العليا بهذا الخصوص لم يستقر على موقف واحد، إذ صدرت عنها قرارات تجيز الأخذ بالتقادم المكسب في مواجهة صاحب الحقوق المشهورة إعمالا للمواد المنظمة للتقادم في القانون المدني، بينما نجد هناك قرارات تحظر ذلك.

1- غالم كهينة، مرجع سابق، ص 25.

2- معوض عبد التواب، الشهر العقاري والتوثيق علما وعملا، دار الفكر الجامعي، القاهرة، 1998، ص 50، أنظر أيضا: رجال صليحة، مرجع سابق، ص 27.

3- خلفوني مجيد، مرجع سابق، ص 27، مغالط إيمان، مرجع سابق، ص 25.

من بين القرارات التي أقرت فيها المحكمة العليا بجواز تملك العقارات التي لها سندات ملكية بالتقادم، القرار الصادر عنها بتاريخ 16 جويلية 1998¹، وأيضا ما قضت به في قرار لاحق صادر عنها بتاريخ 15 أكتوبر 2008² والذي جاء فيه ما يلي: " حيث من الثابت ما نصت عليه المادة 827 من القانون المدني أن من حاز عقارا دون أن يكون مالكا أو خاصا به صار له ذلك ملكا إذا إستمرت حيازته له مدة خمسة عشرة سنة بدون إنقطاع أي أن الحيازة هي سبب من أسباب كسب الملكية العقارية حتى في مواجهة من له سند صحيح، لأن هذا النص لا يستثنى العقارات التي لها عقود مشهورة....".

إلا أن المحكمة العليا سلكت مسلكا مغايرا في قرارات قضائية أخرى منها ما قضت به في قرار صادر عنها بتاريخ 10 ديسمبر 2009³ والذي جاء فيه ما يلي: " إذا كان المشرع قد أجاز لكل شخص أن يكتسب عن طريق التقادم المكتسب، إلا أنه أوجب أن يكون العقار في منطقة لم يشملها عملية المسح، وأن لا يكون قد حرر بشأنه عقد رسمي عملا بالمادة 39 من قانون التوجيه العقاري".

الفرع الثالث

تقييم نظام الشهر العيني

حاول واضعوا نظام الشهر العيني تجنب العيوب التي يتسم بها نظام الشهر الشخصي، لذلك تضمن نظام الشهر العيني عدة مبادئ وأسس وأحكام مخالفة تماما لتلك التي تقوم عليها نظام الشهر الشخصي، ليجمع من المزايا والمحاسن التي تجعله أفضل من نظام الشهر الشخصي (أولا)، إلا أن نظام الشهر العيني كنظام منافس لنظام الشهر

1- قرار المحكمة العليا، الغرفة العقارية، ملف رقم 423832، بتاريخ 16 جويلية 1998، المجلة القضائية، عدد خاص، الجزء الثالث، 2010، ص ص 274-279.

2- قرار المحكمة العليا، الغرفة العقارية، ملف رقم 479371، بتاريخ 15 أكتوبر 2008، مجلة المحكمة العليا، العدد 2، 2008، ص ص 273-276.

3- قرار المحكمة العليا، الغرفة العقارية، ملف رقم 565212، بتاريخ 10 ديسمبر 2009، المجلة القضائية، عدد خاص، الجزء الثالث، 2010، ص ص 296-304.

الشخصي تضمن بعض العيوب والسلبيات (ثانياً).

أولاً: مزايا نظام الشهر العيني

- يتميز نظام الشهر العيني بمجموعة من المزايا والمحسن، نلخصها فيما يلي:
- يعد السجل العيني في نظام الشهر العيني ثورة كاملة، ينتج عن الأخذ به تغيير جذري في أنظمة التسجيل القائمة.
- يمنح نظام الشهر العيني الحماية الكاملة للمتعاقدين، إذ أن كل شخص قيد حقوقه العينية في السجل العقاري يكون لها حجية مطلقة في مواجهة الغير، وعلى ذلك فكل من يتعاقد مع صاحب الحق العيني المقيد ليس بحاجة إلى التأكد من استقرار الحق العيني، وليس ملزماً على البحث والتحري في التصرف القانوني.
- يوفر نظام الشهر العيني الطمأنينة والثقة لكل من يتعامل على العقار اعتماداً على القيود والبيانات المدونة في السجل العقاري، مما توفر هذه القيود والبيانات الحجية المطلقة.
- يسهل نظام السجل العيني على معرفة الوضعية القانونية للعقار بمجرد العودة والاطلاع على الصحيفة الخاصة بالعقار موضوع التصرف بغرض معرفة كل ما يتعلق بهذا الأخير من حيث الموقع والحدود والرقم والمساحة، ويوفر له الحماية ولكل أجزاءه من أي اعتداء، كما يضع حداً للمنازعات التي قد تنشأ بشأن هذه الحدود.
- يتجنب نظام الشهر العيني كل الأخطاء والعيوب بتشابه الأسماء بالاعتماد على العقار للشهر والتسجيل في السجل العقاري، دون الاعتماد على إسم المالك أو صاحب الحق العيني.
- يستدعي نظام الشهر العيني تعييناً دقيقاً للعقار، مما يساعد على تحديد وعاء الضرائب والرسوم العقارية بطريقة سلمية.

- ارتفاع قيمة العقارات يعتبر نتيجة طبيعية لوجود مبادئ نظام الشهر العيني، وتشجيع المتعاملين العقاريين على الاقتراض والرهن العقاري وذلك بضمان العقارات المشهورة¹.

ثانيا: عيوب نظام الشهر العيني

إن سلبيات نظام الشهر العيني قليلة جدا بالنسبة للفوائد الكثيرة التي تترتب عنه، وتتمثل هذه السلبيات فيما يلي:

- كثرة النفقات اللازمة لتطبيق نظام الشهر العيني:

ذلك أن الإجراءات الأولية الواجب اتخاذها من أجل إشهار الحقوق العينية العقارية، تستوجب وقتا طويلا وتكاليفا مالية باهظة وضخمة من أجل إكمال عملية المسح العام للأراضي لتحديد العقارات بشكل دقيق، ذلك أن هذه العملية تستوجب إجراء تحقيق ميداني فني على مستوى إقليم كل بلدية من أجل أن يكون الناطق الطبيعي للعقارات الممسوحة وأساسا ماديا للسجل العقاري الذي يتم تأسيسه على مستوى كل دائرة للشهر العقاري، هذا ما أكدته المادة 02 من الأمر رقم 75-74² التي نصت على أنه: " مسح الأراضي العام يحدد ويعرف الناطق الطبيعي للعقارات ويكون أساسا ماديا للسجل العقاري".

بالنظر إلى متطلبات عملية مسح الأراضي العام من نفقات ضخمة على عاتق الخزينة العمومية، جعل بعض الدول تأخذ بالنظام الاختياري للشهر العقاري مثل دولة استراليا والتي يقضي تشريعها على أن كل مالك للعقار يريد الاستفادة من فوائد هذا النظام أن يطلب اتخاذ الإجراءات الخاصة به وأن يتحمل تكاليفه الباهظة.

إلا أن ذلك لا يمكن أن ينظر إليه كعيب قائم في ذاته بل يستوجب على الدولة أن تسهر على توفير القدر اللازم من الأموال من أجل تعميم تطبيقه في كامل التراب الوطني لضمان استقرار الملكية العقارية، باعتبار مرآة تعكس حالة العقار القانونية والمادية، هذا

1- غالم كهينة، مرجع سابق، ص 34.

2- أمر رقم 75-74، مؤرخ في 12 نوفمبر 1975، المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، مرجع سابق.

فضلا عن أن التحديد الدقيق للعقارات يمكنها من إحصاء أصحاب العقارات، ويسهل لها عملية فرض الرسوم على ملاكها مما يشكل بدوره فوائد بالغة للخزينة العمومية¹.

- إمكانية إغتصاب حق المالك الحقيقي:

إن إنتقال الملكية العقارية عن طريق الشهر وحده، قد يجعل هذا النظام وسيلة لإغتصاب حقوق الملاك الحقيقيين، إذ يمكن أن يقيد حق عيني لا يملكه حقيقة الشخص، فيصبح هو المالك له، ولا يمكن للمالك الحقيقي منازعته في ذلك².

- تفتيت الملكية العقارية:

كما سبق أن أشرنا إليه فإن نظام الشهر العيني يقوم على أساس إنشاء بطاقات هوية خاصة بكل وحدة عقارية أو عدة بطاقات لكل وحدة، ويترتب على ذلك تفتيت الملكية العقارية إلى أجزاء، خاصة في حالات إنتقال الملكية عن طريق الميراث، ومع ذلك هناك من يرى أن هذا العيب يمكن تفاديه بوضع حد أدنى للمساحة التي تعتبر وحدة عقارية³.

الفرع الرابع

موقف المشرع الجزائري من نظام الشهر العيني

أعلن المشرع الجزائري بعد صدور الأمر رقم 75-74 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري⁴، الانتقال من نظام الشهر الشخصي إلى نظام الشهر العيني، حيث أنه ويفحص المواد الواردة في الأمر -السالف الذكر- والمرسوم التنفيذي رقم 76-62 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام⁵، والمرسوم التنفيذي رقم 76-63 المتعلق بتأسيس السجل العقاري⁶، يظهر أن الجزائر قد انتهجت نظام الشهر العيني الذي يقوم على مسح

1- خلفوني مجيد، مرجع سابق، ص ص 21-22.

2- عبد الوهاب عرفة، الوجيز في السجل العقاري، دار المطبوعات الجامعية، القاهرة، 2006، ص ص 14-15.

3- عثمانة وهيبة، مرجع سابق، ص 22.

4- أمر رقم 75-74، مؤرخ في 12 نوفمبر 1975، المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، مرجع سابق.

5- مرسوم تنفيذي رقم 76-62 مؤرخ في 25 مارس 1976، يتعلق بإعداد مسح الأراضي العام، مرجع سابق.

6- مرسوم رقم 76-63، مؤرخ في 25 مارس 1976، يتعلق بتأسيس السجل العقاري، مرجع سابق.

الأراضي كأساس مادي والسجل العيني كأساس قانوني.

هذا واضح من خلال المواد 1، 2، 3 من الأمر رقم 74-75 -السابق الذكر- فمثلا نصت المادة 2 منه على أنه: " إن مسح الأراضي العام يحدد ويعرف النطاق الطبيعي للعقارات ويكون أساسا ماديا للسجل العقاري"، وعليه فقد أخذ المشرع الجزائري بنظام الشهر العيني كأصل عام، وكإستثناء وكمرحلة إنتقالية ومؤقتة أخذ بنظام الشهر الشخصي في المناطق غير المسموحة، لذلك يمكن أن نقول أن نظام الشهر العقاري في الجزائر هو نظام مزدوج، إذ يشمل نظام الشهر العيني ونظام الشهر الشخصي.

الفصل الثاني

الأحكام الخاصة بالشهر العقاري

أولى المشرع الجزائري على غرار التشريعات الأخرى أهمية قصوى لحماية الملكية العقارية، وسن قواعد وشروط لتنظيمها، كما أنه أوجب إجراءات في إطار القيام بحمايتها على أكمل وجه¹.

لذلك أسند المشرع الجزائري مسائل تنظيم الشهر العقاري إلى هيئة إدارية تعرف بالمحافظة العقارية التي يديرها المحافظ العقاري الذي يتولى فحص مختلف الوثائق المقدمة من أجل الشهر ومدى مطابقتها للقواعد وللشروط التي نصت عليها القوانين المنظمة لشهر العقاري بالنسبة لجميع العقود الخاضعة للشهر العقاري (المبحث الأول).

كما منح المشرع الجزائري سلطة واسعة للمحافظ العقاري في مجال مراقبة عملية الشهر العقاري وهذا ما سوف يتضح لنا عند دراسة إجراءات الشهر العقاري والآثار المترتبة عنه (المبحث الثاني).

1- زابدي جميلة، إجراءات نقل الملكية في عقد بيع العقار في التشريع الجزائري، دار الهدى للطباعة والنشر والتوزيع، عين ميلة، 2014، ص5.

المبحث الأول

قواعد وشروط تنظيم الشهر العقاري

قصد حماية الملكية العقارية وتحقيق فكرة الإلتئمان العقاري، يجب الأخذ بنظام محكم ومستقر لحفظ الوثائق وشهرها على مستوى المحافظة العقارية، ضمانا لصحة مجموعة البطاقات العقارية، حتى يتمكن من يريد التعامل في عقار معين من العلم بما يتقل العقار من أعباء¹، لذلك وضع المشرع الجزائري قواعد خاصة لتنظيم عملية الشهر العقاري (المطلب الأول) واشترط مجموعة من الشروط القانونية الواجب توافرها في الوثائق المشهورة (المطلب الثاني).

المطلب الأول

قواعد تنظيم عملية الشهر العقاري

تخضع عملية الشهر العقاري لقواعد أساسية، يجب التقيد بها في كل الوثائق الخاضعة للشهر العقاري، وإهمال هذه القواعد يؤدي إلى رفض إجراء الشهر، تتمثل هذه القواعد في قاعدة الرسمية (الفرع الأول)، وقاعدة الشهر المسبق (الفرع الثاني)

الفرع الأول

قاعدة الرسمية

القاعدة العامة التي تحكم مجال التعاقد في القانون الجزائري هي الرضائية، وذلك أن تطابق الإرادتين كاف لإنشاء العقد، ما لم ينص القانون على خلاف ذلك، في هذا الصدد نصت المادة 59 من القانون المدني الجزائري على أنه: " يتم العقد بمجرد أن يتبادل الطرفان التعبير عن إرادتهما المتطابقتين دون الإخلال بالنصوص القانونية".

بالمقابل وكإستثناء كرس المشرع الجزائري، مبدأ شكلية العقود في بعض التصرفات القانونية، مثلها المعاملات الواردة على العقار، إذ يشترط أن تفرغ في شكل رسمي من طرف

1- زايدي جميلة، مرجع سابق، ص139، رجال صليحة، مرجع سابق، ص 45.

ضابط عمومي أو موظف مختص وهذا ما سوف نوضحه عند التعريف بقاعدة الرسمية (أولاً)، ويجب أن نوضح كذلك الشروط الواجب توافرها في العقود الرسمية (ثانياً).

أولاً: تعريف قاعدة الرسمية

نصت المادة 61 من المرسوم التنفيذي رقم 76-63 يتعلق بتأسيس السجل العقاري على أنه: " كل عقد يكون موضوع إشهار في محافظة عقارية يجب أن يقدم في الشكل الرسمي".

نلاحظ من خلال هذا النص أن المشرع الجزائري اشترط قاعدة الرسمية في جميع العقود والوثائق الخاضعة للشهر، ولم ينص على أي إستثناء لهذا المبدأ، تبعاً لذلك فكل عقد لا يستوفي صفة الرسمية يكون محلاً للرفض من قبل المحافظ العقاري، لأن هذا المبدأ لا يعتبر مجرد إجراء بل هو في نفس درجة الشهر¹.

كما كرس المشرع الجزائري قاعدة الرسمية في نص المادة 29 من القانون رقم 90-25 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 المتضمن قانون التوجيه العقاري المعدل والمتمم²، إذ ورد فيها ما يلي: " يثبت الملكية الخاصة للأملاك العقارية والحقوق العينية عقد رسمي يخضع لقواعد الإشهار العقاري".

ولقد عرفت المادة 324 من القانون المدني الجزائري العقد الرسمي على أنه: "العقد الرسمي عقد يثبت فيه موظف أو ضابط عمومي أو شخص مكلف بخدمة عامة، ما تم لديه أو ما تلقاه من ذوي الشأن، وذلك طبقاً للأشكال القانونية في حدود سلطته واختصاصه".

1- رجال صليحة، مرجع سابق، ص 46.

2- قانون رقم 90-25 مؤرخ في 18 نوفمبر 1990، يتضمن التوجيه العقاري، ج.ج.ج عدد 49، صادر في 18 نوفمبر 1990، معدل ومتمم.

يتبين لنا من خلال هذا النص أن العقود الرسمية متنوعة ومختلفة بإختلاف الجهة المختصة بإصدارها، وهي حسب نص هذه المادة العقود التي يصدرها موظف أو ضابط عمومي أو شخص مكلف بخدمة عامة¹.

ثانياً: شروط العقد الرسمي

يتضح من خلال المادة 324 من القانون المدني الجزائري أنه ينبغي لصحة السند الرسمي توافر ثلاثة شروط أساسية، وهي أن يصدر العقد الرسمي عن موظف أو ضابط عمومي أو شخص مكلف بخدمة عامة (1)، مراعاة سلطة وإختصاص الموظف أو الضابط العمومي أو الشخص المكلف بالخدمة العامة (2)، إضافة إلى ضرورة مراعاة الأشكال المقررة قانوناً عند تحرير العقد الرسمي (3).

1- أن يحرر العقد موظف أو ضابط عمومي أو شخص مكلف بخدمة عامة:

حدد المشرع الجزائري الأشخاص المؤهلين لتحرير العقود الرسمية، وهي تختلف بحسب الوثائق المحررة، تتمثل في الموظف العمومي (أ)، الضابط العمومي (ب)، بالإضافة إلى الشخص المكلف بخدمة عامة (ج).

أ- الموظف العمومي:

عرف المشرع الجزائري الموظف العام في نص المادة 4 من الأمر رقم 06-03 المتضمن القانون الأساسي العامة للتوظيف العمومية، إذ ورد فيها ما يلي: "يعتبر موظفاً كل عون عين في وظيفة عمومية دائمة ورسم في رتبة السلم الإداري".

يتبين لنا من خلال هذا التعريف بأن الموظف العمومي هو العون الذي يلتحق بالوظيفة العمومية بصفة دائمة عن طريق وسيلة قانونية تسمى التعيين، ويرسم في السلم الإداري للوظيفة العمومية، ويخضع للقانون الأساسي للوظيفة العمومية، فالعقود المحررة من مدير أملاك الدولة بصفته ممثلاً للدولة هي سندات رسمية².

1- بن يحي نوال، ملوكي أحلام، مرجع سابق، ص 48.

2- طلحة محمد غليسي، مرجع سابق، ص 79.

ب- الضابط العمومي:

تثبت صفة الضابط العمومي لكل شخص حامل لأختام الدولة، وله صلاحيات إعداد مختلف المحررات، حيث تكتسب بذلك صفة الرسمية ومثالها الأوراق والمحاضر التي يحررها الموثق الذي يعتبر ضابطاً عمومياً مفوضاً من طرف السلطات العمومية حسب نص المادة الثالثة من القانون المتضمن تنظيم مهنة الموثق¹، إذ ورد ما يلي: " الموثق ضابط عمومي مفوضا من قبل السلطة، يتولى فيها تحرير العقود التي يشترط فيها القانون الصبغة الرسمية، وكذا العقود التي يرغب الأشخاص إعطائها هذه الصبغة".

وأيضاً المحضر القضائي حيث نصت المادة الرابعة من القانون المتضمن تنظيم مهنة المحضر القضائي²، على أنه: " المحضر القضائي ضابط عمومي موظف من قبل السلطة العمومية يتولى تسيير مكتب عمومي لحسابه الخاص وتحت مسؤوليته، على أن يكون المكتب خاضعاً لشروط ومقاييس خاصة تحدد عن طريق التنظيم".

ج- الشخص المكلف بخدمة عامة:

هو الشخص الذي يقدم خدمات عامة سواءً كان موظفاً عمومياً أو لا، سواءً كان مأجوراً أو غير مأجور، مثل رئيس المجلس الشعبي البلدي المنتخب، والخبراء الذين تم تعيينهم من طرف المحاكم³.

كما أن الأحكام النهائية الجائزة على قوة الشيء المقضي فيه، والمتعلقة بمنازعات حول العقار، والواجبة الشهر في المحافظة العقارية تعتبر سندات رسمية، وهذا حسب أحكام نص المادة 15 من الأمر رقم 74-75⁴ والمواد 62، 63، 66، 90 من المرسوم

1- قانون رقم 02-06 مؤرخ في 20 فيفري 2006، المتضمن تنظيم مهنة الموثق، ج.ر.ج. عدد 14، صادر في 18 مارس 2006.

2- قانون رقم 03-06 مؤرخ في 20 فيفري 2006، المتضمن تنظيم مهنة المحضر القضائي، ج.ر.ج. عدد 14، صادر في 18 مارس 2006.

3- بن يحي نوال، ملوكي أحلام، مرجع سابق، ص 51.

4- أمر رقم 74-75 مؤرخ في 12 نوفمبر 1975، المتضمن إعداد المسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، مرجع سابق.

رقم 76-63¹.**2- سلطة أو إختصاص الموظف العمومي أو الشخص المكلف بخدمة عامة:**

نصت الفقرة الأخيرة من نص المادة 324 من القانون المدني الجزائري على أنه: "وذلك طبقا الأشكال القانونية وفي حدود سلطته وإختصاصه"، والمقصود بسلطة هؤلاء عند تحرير السند الرسمي هي الولاية الكاملة لتحديد العقود الرسمية، بالإضافة إلى تمتعهم بالأهلية في ذلك في حدود الاختصاص الواجب قانونا²، ويمكن أن نلخص ذلك فيما يلي:

- يجب أن تكون ولاية الموظف العمومي أو الضابط العمومي أو الشخص المكلف بخدمة عامة قائمة وقت تحريرهم للسند الرسمي، فإذا كان الموظف قد عزل من منصبه أو وقف عن عمله أو نقل منه، أو حل غيره محله فإن ولايته تزول.
- يجب أن يكون محرر السند الرسمي أهلا للتصرف الذي يقوم به، فإذا كان محروما من هذه الأهلية أو محررا منها فإن السند لا يد صحيحا ويفقد طابعه الرسمي ، ولا يتمتع بالتالي بأي حجية.

- يجب أن يكون محرر العقد الرسمي مختصا نوعيا وإقليميا، فالإختصاص النوعي يعني أن يكون تحرير السند يدخل ضمن صلاحياته، أما بالنسبة للإختصاص الإقليمي فإنه يعني عدم الخروج عن الإختصاص الإقليمي لمصدره القضائي.

3- مراعاة الأوضاع والأشكال المقررة قانونا في تحرير السند الرسمي:

يقصد بالأوضاع والأشكال المقررة قانونا، أن يحترم محرر السندات الشكليات المفروضة من قبل المشرع لإعطاء هذا السند طابع الرسمية، فالموثق عند تحريره لعقد بيع يجب أن يتأكد من هوية الأطراف عن طريق شهادات الميلاد وبطاقة التعريف الوطنية، والتأكد كذلك من محتوى أصل الملكية وذلك تبيان أسماء المالكين السابقين، وأن يكون

1- مرسوم رقم 63-76 مؤرخ في 25 مارس 1976، يتعلق بتأسيس السجل العقاري، مرجع سابق.

2- بن يحي نوال، ملوكي أحلام، مرجع سابق، ص 51-52.

العقار محددًا تحديداً كافياً، كما يتوجب عليه أن يوقع العقد جميع الأطراف المتعاقدة والشهود¹.

الفرع الثاني

قاعدة الشهر المسبق

يشترط قبل القيام بإجراء شهر أي تصرف وارد على العقار لدى المحافظة العقارية القيام بالشهر المسبق، وهذا ما سوف نبينه عند دراسة مفهوم قاعدة الشهر المسبق (أولاً)، غير أن هذه القاعدة لا يمكن إعمالها على كافة المحررات لورود عدّة إستثناءات على هذه القاعدة (ثانياً).

أولاً: مفهوم قاعدة الشهر المسبق

تعتبر قاعدة الشهر المسبق للتصرفات والمعاملات القانونية الواردة على العقارات من الضمانات الأساسية لتسلسل انتقال الحقوق العقارية، كما أنها تمنع خلق روابط موازية لها من شأنها إحداث إلتباس وتشابك في انتقال الحقوق، وأكدت المادة 88 من المرسوم رقم 63-76²، على هذه القاعدة إذ نصت على أنه: " لا يمكن القيام بأي إجراء للإشهار في المحافظة العقارية في حالة عدم وجود إشهار مسبق أو مقارنة للعقد أو القرار القضائي أو لشهادة الإنتقال عن طريق الوفاة يثبت حق التصرف أو صاحب الحق الأخير".

يتضح من خلال هذه المادة أنه لا يمكن للمحافظ العقاري شهر أية وثيقة ناقلة للملكية العقارية ما لم يكن لها أصل ثابت في مجموعة البطاقات العقارية تثبت حق المتصرف الأخير في العقار، بحيث تنتقل الملكية العقارية بطريقة واضحة لا لبس فيها، من خلال معرفة جميع الملاك السابقين الذين تداولوا على الملكية وهذا من شأنه الحيلولة دون وقوع تصرفات مزدوجة على نفس العقار³.

1- مغالط إيمان، مرج ساق، ص 56.

2- مرسوم رقم 63-76 مؤرخ في 25 مارس 1976، يتعلق بتأسيس السجل العقاري، مرجع سابق.

3- بن يحي نوال، ملوكي أحلام، مرجع سابق، ص 54.

ونلاحظ حرص المشرع الجزائري على إعطاء الطابع الإلزامي لهذه القاعدة لضمان فكرة الائتمان العقاري، إذ ألزم محرر العقد بإجراءات الشهر ولو بدون رضا الأطراف، حيث نصت المادة 90 من المرسوم نفسه على أنه: " ينبغي على الموثقين وكتاب الضبط والسلطات الإدارية أن يعملوا على إشهار جميع العقود أو القرارات القضائية الخاضعة للإشهار والمحركة من قبلهم أو بمساعدتهم وذلك في الآجال المحددة".

والعقود الإدارية التي تخضع لذلك هي العقود الناقلة فعلا للملكية وبالتالي إستبعاد عقود التخصيص، ومداومات المجلس الشعبي البلدي والقرارات الإدارية الصادرة عن رئيس المجلس الشعبي البلدي، وكذلك محاضر تعيين قطعة أرض لإنجاز مشروع¹.

ثانيا: الاستثناءات الواردة على قاعدة الشهر المسبق

وردت هذه الاستثناءات في المرسوم رقم 63-76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري، وكذا في مختلف النصوص التشريعات العقارية الأخرى وهذا ما سوف نوضحه على النحو التالي:

أ- الاستثناء المتعلق بالإجراء الأول الخاص بشهر الحقوق العقارية في السجل العقاري:

جاء هذا الاستثناء لتقديم حلول للصعوبات الملحوظة بعد النتائج الأولية لعمليات مسح الأراضي العام، حيث تبين في بعض بلديات الوطن أن عددا كبيرا من الوحدات العقارية المحددة مملوكة بدون وثائق رسمية وسندات قانونية، الأمر الذي يصعب تحديد المالكين الشرعيين بصفة دقيقة².

ب- الاستثناء المتعلق بالعقود التي إكتسبت تاريخا ثابتا قبل 1971/01/01:

من خلال هذا الاستثناء أصبح بالإمكان شهر العقود والوثائق التي يتم تحريرها بصفة مؤكدة قبل هذا التاريخ من طرف القضاء سابقا، والتي لم أصحابها ملزمون بشهرها بالإضافة إلى ذلك العقود العرفية التي تم تسجيلها من قبل الأطراف لإعطائها تاريخا ثابتا.

1- رجال صليحة، مرجع سابق، ص 54.

2- مغالط إيمان، مرجع سابق، ص 57.

وفيما يخص العقود التوثيقية ذات الطابع التصريحي المتضمنة إيداع العقود العرفية التي اكتسبت تاريخا ثابتا قبل الفاتح جانفي 1971 أن تحمل عبارة: أن الحقوق العينية قد يتم ثبوتها بواسطة وثائق معدة قبل 1971/01/01 إلا أنه يستوجب بصفة إجبارية ذكر أصل الملكية على اعتبار أن هذه الحالة هي استثناء من قاعدة الأثر النسبي للمادة 89 من المرسوم رقم 63-76، غير أنه يتعين إبراز التعيين الدقيق للعقار المعني، وذلك كل الأشخاص المذكورين في هذا العقد العرفي دون استثناء¹.

ج- شهر عقود ملكية الأراضي المتنازل عنها في إطار حيازة الملكية العقارية الفلاحية بالاستصلاح:

تنص المادة الأولى من القانون رقم 83-83 المؤرخ في 13/08/1983² على أنه: " يهدف هذا القانون إلى تحديد القواعد المتعلقة بحيازة الملكية العقارية الفلاحية باستصلاح الأراضي وكذا شروط نقل الملكية المتعلقة بالأراضي الخاصة الفلاحية والقابلة للفلاحة ".

نشير إلى أن القانون - السالف الذكر - يهدف إلى تشجيع المواطنين على الهجرة إلى الجنوب لتعمير أراضيها واستصلاحها لتصبح قابلة للفلاحة لتحقيق التوازن بين الشمال والجنوب من حيث الكثافة السكانية، ومن حيث التنمية الإقتصادية والإجتماعية³.

د- شهادة الحيازة:

نظم المشرع الجزائري شهادة الحيازة بموجب المرسوم التنفيذي رقم 91-254 الذي يحدد كفاءات إعداد شهادة الحيازة وتسليمها⁴، والذي يهمننا في هذا المجال أنها تعتبر من

1- زايدي جميلة، مرجع سابق، ص 142.

2- قانون رقم 83-83 مؤرخ في 13 أوت 1983، المتعلق بحيازة الملكية العقارية، ج.ر.ج. عدد 34، صادر في 18 أوت 1983.

3- بن عبيدة عبد الحفيظ، إثبات الملكية العقارية والحقوق العينية العقارية في التشريع الجزائري، دار هوم، الجزائر، 2004، ص 115.

4- مرسوم تنفيذي رقم 91-254 مؤرخ في 27 جوان 1991، يحدد كفاءات إعداد شهادة الحيازة وتسليمها، ج.ر.ج. عدد 07، صادر في 31 جويلية 1991

السندات الإدارية الرسمية المعفاة من قاعدة الشهر المسبق، ذلك أنها تحرر في أراضي الملكية الخاصة التي لم تحرر عقودها بعد، وذلك لأن أغلب أصحاب الأراضي ليست لديهم سندات رسمية تبين ملكيتهم أو حيازتهم القانونية لها¹.

هـ - إشهار شهادة اكتساب الملكية بالتقادم المكسب "عقد الشهرة":

تقضي المادة الأولى من المرسوم رقم 83-352 المؤرخ في 21 ماي 1983، يسن إجراءات لإثبات التقادم المكسب وإعداد عقد الشهرة المتضمن الاعتراف بالملكية²، على ما يلي: " كل شخص يحوز في تراب البلديات التي لم تخضع حتى الآن للإجراء المحدث بالأمر رقم 75-74 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 المذكور أعلاه، عقارا من نوع الملك، حيازة مستمرة غير منقطعة ولا متنازع عليها، وعلائية وليست مشوبة بلبس طبقا لأحكام الأمر رقم 75-58 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 والمتضمن القانون المدني يمكنه أن يطلب من الموثق المسؤول عن مكتب التوثيق المختص إقليميا عقد شهرة يتضمن الاعتراف بالملكية".

وعند توافر الشروط المنصوص عليها في هذه المادة، يتجه المعنى مباشرة إلى الموثق المسؤول عن مكتب التوثيق المختص إقليميا، فيقدم له كل المعلومات اللازمة عن طبيعة الملكية وموقعها ومشتملاتها ومساحتها وكذلك الرسوم والتكاليف المترتبة عليها مع تعيين ذوي الحقوق والمستفيدين³.

وعندما يتأكد الموثق من صحة المعلومات والوثائق المقدمة إليه، ومن عدم وجود اعتراض وبحضور الطالب أو الطالبين وشاهدين، يقوم بتدوين تاريخ العقد والإجراءات التي

1- درار غالم، إجراءات الشهر العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر، تخصص القانون القضائي، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الحميد بن باديس، مستغانم، 2021، ص 27، زايدي جميلة، مرجع سابق، ص 144.

2- مرسوم رقم 83-352 مؤرخ في 21 ماي 1983، يسن إجراءات لإثبات التقادم المكسب وإعداد عقد الشهرة المتضمن الاعتراف بالملكية، ج.ر.ج. عدد 21، صادر في 24 ماي 1983، (ملغى)
3- المادة 2 من المرسوم رقم 83-352، مرجع نفسه.

تمت من كتابه وإلصاق ونشر تاريخها، ثم الإشارة إلى عدم وجود اعتراض في الأجل القانوني وتدوين هوية الطالب الحائز والشاهدين وتعيين العقار بموقعه ومساحته وحدوده ويحرر العقد في نسختين يحتفظ بالأصل الذي يوقع عليه الموثق والشاهدين ويسلم النسخة الثانية بعد إتمام إجراءات التسجيل والشهر بالمحافظة العقارية¹.

غير أن هذا الإجراء طرح عدّة إشكالات من الناحية العلمية، إذ تبين بأنه أستغل بطريقة تعسفية لتسوية عمليات غير قانونية، وكذا إستبعاد بعض الورثة من التركة، كما أستعمل هذا الإجراء للإستيلاء على الأملاك العمومية والوقفية والأملاك الخاصة²، لهذا طرحت عدة قضايا أمام القضاء الجزائري بهذا الخصوص³.

لذلك قام المشرع الجزائري بإلغاء المرسوم رقم 83-352 واستبداله بالقانون رقم 07-02 المؤرخ في 27 فيفري 2007 المتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري⁴، والمرسوم التنفيذي رقم 08-147 المؤرخ في 19 ماي 2008 يتعلق بعمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية⁵.

المطلب الثاني

الشروط القانونية الواجب توافرها في الوثائق المشهورة

يهدف إيداع الوثائق العقارية قصد شهرها إلى نقل الحقوق العينية الأصلية والتبعية أو ترتيب حقوق عليها، ولكي تنتقل هذه الحقوق، لا بد أن يكون التصرف صادراً عن المالك

- 1- بن عبيدة عبد الحفيظ، مرجع سابق، ص 103 وما بعدها، درار غالم، مرجع سابق، ص 29.
- 2- مزيان محمد أمين، "طرق إكتساب الملكية العقارية في التشريع الجزائري"، مجلة القانون العقاري والبيئة، المجلد 2، العدد 1، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الحميد بن باديس، مستغانم، 2014، ص 12.
- 3- قرار مجلس الدولة، الغرفة الرابعة، ملف رقم 6580 بتاريخ 11 فيفري 2002، مجلة مجلس الدولة، العدد 2، 2002، ص 195، قرار المحكمة العليا، الغرفة المدنية، ملف رقم 71952 بتاريخ 24 سبتمبر 1990، المجلة القضائية، العدد 2، 1992، ص ص 35-38.
- 4- قانون رقم 07-02 المؤرخ في 27 فيفري 2007 المتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري، ج.ر.ج. عدد 15، صادر في 28 فيفري 2007.
- 5- مرسوم تنفيذي رقم 08-147 المؤرخ في 19 ماي 2008 يتعلق بعمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية، ج.ر.ج. عدد 26، صادر في 25 ماي 2008.

الحقيقي ومشتتملا على كل المعلومات المتعلقة بالتحقيق من هوية الأطراف (الفرع الأول)،
 وضرورة تعيين العقارات محل التصرف القانوني (الفرع الثاني).

الفرع الأول

التحقيق في هوية الأطراف

يجب أن يتم التحقق من هوية أطراف أصحاب الحقوق الخاضعة للشهر بصفة دقيقة
 سواءً تعلق الأمر بالأشخاص الطبيعية (أولا)، أو بالأشخاص المعنوية (ثانيا)، من قبل
 الأشخاص المخولة لها التصديق على هوية الأطراف (ثالثا).

أولا: البيانات الخاصة بالأشخاص الطبيعية

يجب أن تحتوي البيانات المتعلقة بهوية الأشخاص الطبيعية على العناصر الآتية:

- الألقاب، الأسماء، وتاريخ ومكان الولادة.
- الجنسية والموطن.
- مهنة الأطراف.
- أسماء الزوجات (عند اللزوم).
- الحالة المدنية والتصديق عليها لكل واحد من الورثة أو الموصى لهم بالنسبة للشهادات
 التوثيقية التي تعد بعد الوفاة.

كما يجب الإشارة إلى جميع العناصر التي تسمح بتجديد الشرط الشخصي لكل

الأطراف أصحاب المصلحة (الأهلية المدنية للأطراف)¹.

ثانيا: البيانات الخاصة بالأشخاص المعنوية

حددت المادة 63 من المرسوم رقم 63-76 المتضمن تأسيس السجل العقاري²

البيانات المتعلقة بتعيين الأشخاص المعنوية حسب شكل الشخص المعنوي وطبيعته القانونية

1- الصديق رحمانى، "تحيين عملية التوثيق العقاري في الجزائر"، مجلة الفكر، عدد 14، كلية الحقوق والعلوم السياسية،
 جامعة محمد خيضر، بسكرة، 2017، ص 401.

2- مرسوم رقم 63-76، المتضمن تأسيس السجل العقاري، مرجع سابق.

وهي كالآتي:

- **الشركات المدنية:** تسميتها، شكلها القانوني ومقرها.
 - **الشركات التجارية:** تسميتها، شكلها القانوني، مقرها، رقم تسجيلها في السجل التجاري.
 - **الجمعيات:** تسميتها، مقرها، تاريخ ومكان تصريحها.
 - **النقابات:** تسميتها، مقرها، تاريخ ومكان إيداع قوانينها الأساسية.
 - **الجماعات المحلية:** تسمية البلدية أو الولاية.
 - **أملاك الدولة:** يتم تثبيتها على اسم الدولة.
- بما أنه يمكن للأطراف أن يغيروا من عناصر هويتهم كالأسماء والألقاب، سواءً بالنسبة للأشخاص الطبيعية أو المعنوية (التسمية أو المقر) بين إجراءين متتابعين للشهر، لذلك فإنه عندما يمس التغيير عنصر من عناصر هوية الأطراف، فلا بد أن يشهر مرة ثانية في نفس المحافظة العقارية من أجل حماية الملكية والحقوق العينية الأخرى ولضمان استقرار المعاملات العقارية يتم ذلك عن طريق إيداع عقد رسمي تصحيحي أو عقد لفيف¹، تطابق شخصي حسب الحالة، من طرف محرري العقود الرسمية في نسختين مع تحديد وتوضيح التغيير بموجب إعلان لدى نفس المحافظة العقارية مع التبرير وعند توفر هذه العناصر يتم شهر المحرر وفقاً لهذا التحيين.

ثالثاً: الأشخاص المخولة لها التصديق على هوية الأطراف

أوكل المشرع الجزائري مهمة التصديق على هوية الأطراف إلى أشخاص دون غيرهم وذلك لما يتوفر فيهم من خبرة ودراية في هذا المجال، نظراً لأهمية المعلومات التي تتضمنها الوثائق الخاضعة للشهر خاصة ما يتعلق بالموضوع، بحيث كل خطأ في تعيين الهوية قد يؤدي إلى ضياع ومساس بحقوق الأفراد ويتم التصديق من أشخاص مؤهلون هم:

1- عقد اللفيف هو من العقود التصريحية، وهو عقد يحرر أمام الموثق يثبت فيه تصريحات الأطراف والشهود فقط، أنظر في ذلك: حمدي باشا عمر، حماية الملكية العقارية الخاصة، دار هومة، الجزائر، 2003، ص 63، أنظر أيضاً: الصديق رحمانى، مرجع سابق، ص 384.

- الموثقون.
- كتاب الضبط أو السلطات الإدارية حسب نص المادة 63 الفقرة 02 من المرسوم رقم 63-76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري¹.
- الوزراء أو الولاة ورؤساء المجالس الشعبية البلدية بالنسبة للعقود التي يستلمونها من أجل التسجيلات التي يطلبونها وجميع العقود المتعلقة بها.
- قضاة النيابة العامة.
- مدير الوكالة القضائية.
- موظفو مديريات المصالح المالية برتبة مفتش رئيسي.
- محاسبو الخزينة وجميع المحاسبين العموميين.
- يشار لزوما في تأشيرة شهادة الهوية إلى الموطن والموقع الذي يجب أن يبلغ له الرفض عند الاقتضاء².

الفرع الثاني

الشروط القانونية الخاصة بالعقار

ترتبط هذه الشروط أساسا بتعيين العقارات، حيث تعتبر البيانات الخاصة بكل عقار ضرورية لتمييزه عن باقي العقارات، وتسمح بتعيينه تعيينا دقيقا كما يتم على أساسها التأشير على البطاقات العقارية، وتختلف هذه البيانات من عقار لآخر ممسوحا كان أم لا، ملكية فردية أو مشتركة، حضاريا كان أم ريفيا، حيث أوجد المشرع الجزائري أحكاما إنتقالية سمحت بتعيين العقارات غير مسموحة وبالتالي هناك شروطا مشتركة بالنسبة لتعيين كل العقارات (أولا)، وشروطا خاصة بتعيين بعض العقارات (ثانيا).

1- مرسوم رقم 63-76، المتضمن تأسيس السجل العقاري، مرجع سابق.

2- غالم كهينة، مرجع سابق، ص ص 49-50.

أولاً: الشروط المشتركة لتعيين كل العقارات

وضع المشرع الجزائري في نص المادة 66 من المرسوم رقم 76-63¹ عناصر

أساسية لتعيين العقار تسمح بتمييزه عن عقار آخر، وتتمثل هذه العناصر فيما يلي:

1- تحديد نوع العقار: يقصد به ما إذا كان العقار المعني عبارة عن أرض عارية (فضاء) أو مبنية، فلاحية، غابية².

2- تحديد البلدية التي يقع فيها العقار: لتعيين عقار معين لابد من تحديد البلدية التي يقع بها، ولهذا التعيين أهمية بالغة من الناحية العملية، إذ بموجبه يمكن تحديد القيمة التجارية للعقار، الجهة القضائية المختصة في حالة وجود نزاع، وكذلك لمعرفة مدى تقدم عملية المسح على مستوى هذه البلدية³.

3- قسم مخطط المسح: القسم المساحي هو جزء من إقليم البلدية المحددة بطريقة ما، ينقل على ورقة مخطط مسح الأراضي، ويشترط أن يكون محيطه قد تم تأسيسه بناءً على حدود لها طابع الثبات الكافي⁴.

4- رقم مخطط المسح: إن مخطط مسح الأراضي يعكس التمثيل البياني لإقليم البلدية كل التفاصيل الأخرى المتعلقة بالمكان المسمى -إن وجد- القسم، القطعة والوحدة العقارية، ويتم ترقيم مخطط مسح الأراضي بوضع رقم ترتيبي خاص به، حتى يسهل عملية مطابقة الوثائق المودعة مع هذا المخطط.

5- تحديد المكان المذكور: يطلق عليه أيضاً المكان المسمى، وهو بمثابة تجمع لمجموعات الملكية الواقعة في إقليم بلدية ما، ويطلق عليه السكان تسمية خاصة، وهذا على وجه

1- مرسوم رقم 76-63، المتضمن تأسيس السجل العقاري، مرجع سابق.

2- تشير إلى أن الغاية من ذكر نوع العقار هي أنه معرض للتغيير والتعديل فقد يتحول من عقار فضاء إلى عقار مبني، لذلك يجب تحديد نوعه في كل مرة يتم إبرام التصرف بشأنه، أنظر في ذلك: درار غالم، مرجع سابق، ص 33، أنظر أيضاً: بوشنافة جمال، مرجع سابق، ص 172.

3- درار غالم، مرجع سابق، ص 33.

4- بن يحي نوال، ملوكي أحلام، مرجع سابق، ص 66.

الخصوص في المناطق الريفية، أما في المناطق الحضرية، فيتم استبدال المكان المسمى باسم ورقم الشارع¹.

6-محتوى وثائق المسح: أو ما يعرف بالقوام المساحي، والذي يعتبر من العناصر الأساسية المعتمد عليها في تعيين العقارات، لأنه بواسطته يتم ضبط كل البيانات المتعلقة بالبطاقات العقارية، ولهذا الغرض فرض المشرع على محرري العقود والوثائق الخاضعة للشهر ضرورة إرفاق مستخرج المسح بالمحرر المودع قصد إجراء الشهر².

الفرع الثاني

الشروط الخاصة لتعيين بعض العقارات

في انتظار تعميم نظام الشهر العيني المكرس بموجب الأمر رقم 74-75 عبر جميع التراب الوطني، وضع المشرع الجزائري أحكاما انتقالية تحدد بموجبها تعيين العقارات الواقعة في المناطق غير الممسوحة ضمن الوثائق التي تكون موضوعا للشهر بالمحافظة العقارية. تختلف شروط هذا التعيين باختلاف موقع العقارات سواء في المناطق الريفية غير الممسوحة (أولا)، أو في المناطق الحضرية غير الممسوحة (ثانيا)، أو في المناطق الخاضعة لنظام الملكية المشتركة (ثالثا).

أولا: شروط تعيين العقارات الريفية غير الممسوحة

أوجد المشرع الجزائري أحكاما انتقالية بالنسبة للعقارات الريفية الواقعة في بلديات لم تكتمل فيها عملية المسح بعد³، حيث نصت المادة 114 من المرسوم رقم 76-63⁴ بهذا الخصوص على ما يلي: " خلافا لأحكام المادة 66 من هذا المرسوم وعند عدم وجود مخطط لمسح الأراضي، فإن كل عقد أو قرار قضائي يكون موضوع إشهار في محافظة عقارية، يجب أن يبين فيه بالنسبة لكل عقار ريفي مشار إليه في المادة السابقة ما يلي:

1- زايدي جميلة، مرجع سابق، ص 150

2- بن يحي نوال، ملوكي أحلام، مرجع سابق، ص 67.

3- زايدي جميلة، مرجع سابق، ص 151.

4- مرسوم رقم 76-63، المتضمن تأسيس السجل العقاري، مرجع سابق.

- نوع العقار

- موقعه

- محتوياته

وفضلا عن ذلك أرقام المخطط به بصفة نظامية في مصالح مسح الأراضي والمحافظات العقارية وفي حالة عدم وجود ذلك، أسماء المالكين المجاورين".

غير أنه إلى أن يتم إعداد مسح عام للأراضي في إقليم كل بلدية، يتولى المحافظون العقاريون مسك مجموعة البطاقات العقارية بصفة مؤقتة، تكون فردية للمالكين حسب نموذج معد لذلك مسبقا وتفهرس مستخرجات الوثائق التي تم إظهارها حسب ترتيبها في المحفوظات حسب إسم كل مالك¹.

ثانيا: شروط تعيين العقارات الحضرية غير الممسوحة

يمكن التعرف بسهولة على العقارات الحضرية في العقود الخاضعة للإشهار عن طريق الإشارة إلى الشارع والرقم بالإضافة إلى تحديد طبيعة العقار ومساحته، وذلك طبقا للمادتين 21 و 27 من المرسوم رقم 63-76 المتضمن تأسيس السجل العقاري².

إذ نصت المادة 21 من هذا المرسوم على أنه: "تعتبر كعقارات حضرية وتكون موضوع إحداث بطاقات عقارية كما هو منصوص عليها في المادة 20 أعلاه، العقارات المبنية وغير المبنية الموجودة على الطرقات المرقمة بصفة نظامية للجهات السكنية التابعة للبلديات التي يزيد سكانها عن 2000 نسمة.

ويتم التعرف على هذه العقارات في الجداول أو المستخرجات أو النسخ أو الصور المودعة عن طريق الإشارة إلى الشارع والرقم.

أما جميع العقارات الأخرى فتعتبر عقارات ريفية".

1- درار غالم، مرجع سابق، ص 33.

2- مرسوم رقم 63-76، المتضمن تأسيس السجل العقاري، مرجع سابق.

وحسب نص المادة 27 من المرسوم نفسه فإنه تعد بطاقة عقارية لكل عقار حضري ولكل جزء من عقار حضري حسب مفهوم المادة 21، وتعد بطاقة العقار الحضري حتى في حالة عدم وجود مسح للأراضي، وفي هذه الحالة يعين العقار بالاستناد إلى البلدية التي يقع فيها وإلى اسم الشارع والرقم.

ثالثاً: شروط تعيين العقارات المبنية على سبيل الملكية المشتركة

عرفت المادة 743 من القانون المدني الجزائري¹ الملكية المشتركة بأنها الحالة القانونية التي يكون عليها العقار المبنى أو مجموعة العقارات المبنية والتي تكون ملكيتها مقسمة حصصاً بين عدّة أشخاص تشتمل كل واحدة منها على جزء خاص ونصيب من الأجزاء المشتركة.

يفهم من خلال هذه المادة أنه حتى نكون أمام ملكية مشتركة في بناء ما فإن ذلك يستدعي بالضرورة أن يكون هذا البناء متكون من أجزاء خاصة مثل الشقق وما بداخلها مما أعد للإستعمال الخاص لمالك الشقة، ومن أجزاء مشتركة معدة للإستعمال من قبل جميع سكان البناء مثل الأرض المقام عليها البناء والجدران الرئيسي والمدخل الرئيسي للبناء².

هذا عن تعريف الملكية المشتركة أما فيما يخص عملية تعيين العقارات المبنية بصفة مشتركة تخضع إلى طرق وإجراءات خاصة أملتتها الطبيعة القانونية للملكية المشتركة، حيث نصت المادتين 66 و67 من المرسوم رقم 76-63 السابق ذكره، على أن تعيين الجزء يتم وفقاً للجدول الوصفي³ الذي يتضمن الأعمدة التالية فقط:

أ- رقم قطعة الأرض، حسب الترتيب التصاعدي للأرقام.

1- أمر رقم 75-85 مؤرخ في 26 سبتمبر 1975، المتضمن القانون المدني، مرجع سابق.

2- رجال صليحة، مرجع سابق، ص 68.

3- الجدول الوصفي للتقسيم هو عبارة عن وثيقة تقنية يبين بموجبها زيادة على تعيين العمارة أو مجموعة البيانات تعيين كل حصة بشكل دقيق، وذلك بتحديد الرقم، مكونات الأجزاء الخاصة، مقدار النسب في الأجزاء المشتركة، أنظر في ذلك: بعبع الهام، حماية الملكية العقارية الخاصة المدنية والجنائية، مذكرة ماجستير في القانون الخاص، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الإخوة منتوري، قسنطينة، 2007، ص 70، أنظر أيضاً: درار غالم، مرجع سابق، ص 35.

ب- العمارة

ج- الدرج

د- الطابق

هـ- نوع قطعة الأرض

و- الحصة في ملكية الأرض.

يجب أن يدرج هذا الجدول في الوثيقة التي ينبغي إظهارها من جهة، وعلى أن كل جزء يتم التعرف عليه عن طريق موقعه الذي هو محدد استناداً لمخطط تكون نسخة منه مرفقة بالوثيقة الخاضعة للإشهار¹.

والجدير بالذكر فإن الجدول الوصفي للتقسيم يمكن أن يوجد إما في عقد خاص محرر لهذا الغرض، وإما في نظام الملكية المشتركة أو في دفتر الشروط، وإما في أي عقد آخر أو قرار قضائي، ويعد جدول وصفي واحد عندما تكون عدّة عمارات موضوع ملكيات خاصة قد تم بناؤها على أرض واحدة تكون ملكيتها خاضعة لنظام الشيوخ².

1- الوافي العقبة، البطاقات العقارية في التشريع الجزائري، مذكرة مقدمة ضمن متطلبات نيل شهادة ماستر، تخصص

قانون عقاري، جامعة العربي التبسي، تبسة، 2021، ص 48.

2- أنظر المادة 67 الفقرة الأولى من المرسوم رقم 76-63، المؤرخ في 25 مارس 1976، يتعلق بتأسيس السجل العقاري، مرجع سابق.

المبحث الثاني

إجراءات الشهر العقاري والآثار المترتبة عنه

يهدف الشهر العقاري بالدرجة الأولى إلى إعلام الأشخاص بالأوضاع القانونية المختلفة للعقارات من أجل تحقيق فكرة الائتمان العقاري، والتي يجب أن تكون مصحوبة بمراقبة المستندات المودعة على مستوى المحافظة العقارية وحفظها بتنظيم محكم ضمانا لصحة تحصيل البطاقات العقارية، ولهذا الغرض نص القانون على ضرورة وجود شكل رسمي في بيع العقود الخاضعة للشهر العقاري¹.

لذلك منح المشرع الجزائري المحافظ العقاري سلطة واسعة في مجال مراقبة عملية الشهر، حيث يتحقق من هوية وأهلية الأطراف ومن صحة الأوراق المطلوبة قصد الشهر، وإذا تبين له وجود نقص أو خلل في الوثائق المودعة إليه قام برفض الإيداع ورفض إجراء الشهر، وللطرف المتضرر الحق في الطعن ضد قرارات المحافظ العقاري، هذا ما سوف نوضحه عند دراسة إجراءات الشهر العقاري² (المطلب الأول)، ولا تظهر قيمة الإعلان العقاري إلا من خلال الآثار التي تترتب عليه، ولذلك لا بد من معرفة حقيقة هذه الآثار والحجية التي يربتها التصرف المعلن عنه بين ذوي الشأن³ (المطلب الثاني).

المطلب الأول

إجراءات الشهر العقاري

يلعب المحافظ العقاري دورا رئيسيا في عملية الشهر والفحص ورقابة التصرفات العقارية من خلال عملية الإيداع القانوني لدى المحافظة العقارية، فحول له المشرع جملة من السلطات منها ما هو مرتبط بعملية مسح الأراضي وترقيم العقارات المسوحة، ومنها

1- نوري فتيحة، زهدور كوثر، "إجراءات الشهر العقاري والآثار المترتبة عنه"، مجلة القانون العقاري والبيئة، المجلد 10،

العدد 01، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الحميد ابن باديس، مستغانم، 2022، ص 476.

2- رجال صليحة، مرجع سابق، ص 69.

3- المرجع نفسه، ص 83.

ما يتعلق برفض الإيداع ورفض الإجراء، بحيث يتعلق الأمر بجميع التصرفات والحقوق والسندات التي أوجب المشرع تسجيلها ونشرها في مجموعة البطاقات العقارية في المحافظة العقارية، سواءً تعلق الأمر بالحقوق العينية أو الشخصية أو بالأحكام والقرارات الإدارية والقضائية، وتتم عملية التسجيل عبر مجموعة من الإجراءات¹.

التي تبدأ بإيداع الوثائق لدى المحافظة العقارية (الفرع الأول)، إلا أنه يتعين على المحافظ العقاري رفض الإيداع إذا كان المحرر لا يستوفي الشروط القانونية (الفرع الثاني)، أما في حالة توافر هذه الشروط على المحافظ العقاري الإنتقال إلى تنفيذ إجراء الشهر ، ومع ذلك يلتزم برفض الإجراء حالات معينة (الفرع الثالث).

الفرع الأول

إيداع الوثائق في المحافظة العقارية

سنتناول في هذا الفرع كيفية إيداع الوثائق في المحافظة العقارية (أولاً)، وتنفيذ إجراء الإيداع(ثانياً).

أولاً: كيفية إيداع الوثائق في المحافظة العقارية

يتم إيداع الوثائق المراد شهرها على مستوى المحافظة العقارية وهذا في قسم الإيداع وعمليات المحاسبة، مع مراعاة الآجال المحددة لذلك، وبالتالي فالإيداع هو تسليم الوثائق التي يجب أن تسلم إلى العون حتى يدقق فيها ويسجل الحقوق المرتبطة بالشهر². نستخلص من ذلك أن المشرع الجزائري خص أشخاصاً دون غيرهم، وجعلهم مكلفين بإيداع العقود والوثائق بالمحافظة العقارية المختصة إقليمياً، وهو الأشخاص المؤهلين لتحرير العقود والوثائق الرسمية أي كتاب الضبط والموثقين والسلطات الإدارية³.

1- بوشملة دليلة، مرابطي حبيبة، مرجع سابق، ص ص 75-76.

2- درار غالم، مرجع سابق، ص 52.

3- زايدي جميلة، مرجع سابق، ص 171.

أما فيما يتعلق بالأوقات المحددة للإيداع فإنه يتم على كل أيام الأسبوع مع مراعاة الأوقات الرسمية للعمل، علماً أن قبول الإيداع يتوقف قبل ساعة من إغلاق المصلحة وهذا من أجل إعطاء وقت للمحافظ العقاري لتسجيل المستندات المقدمة إليه في ذلك اليوم في سجل الإيداع، والذي يتم تسجيله يوماً بيوم وبحسب الترتيب الرقمي، تسليمات العقود والقرارات القضائية، وبصفة عامة جداول الوثائق المودعة قصد تنفيذ إجراء خاص بالإشهار وهذا ما نصت عليه المادة 41 من المرسوم رقم 76-63¹.

ثانياً: تنفيذ إجراء الإيداع

يجب على المحافظ العقاري خلال مدة 15 يوم من تاريخ الإيداع أن يبلغ للموقع على التصديق برفض الإيداع أو بقبوله، وفي حالة القبول يتم إجراء الشهر العقاري على الوثيقة المودعة، والذي يأخذ تاريخ ابتداءً من ذلك اليوم، بمعنى أن تاريخ الشهر ليس له أثر رجعي ولا ترجع آثاره إلى تاريخ إبرام التصرف ويترتب على ذلك مجموعة من الآثار ومن بينها:

- وجود الحق العيني لا يتحقق إلا من تاريخ تمام إجراء الشهر، أما قبل ذلك فإن الحق العيني يبقى كما هو، ولا يعتبر المتصرف إليه مالكا للعقار المتصرف فيه، بل يظل هذا الأخير ملكا لما تصرف فيه، مما يعطي للدائن المتصرف الحق في مباشرة إجراءات التنفيذ على أموال مدينه باعتباره ليس مالكا له.
- يرتب البيع غير المشهر حقا شخصيا للبائع الذي يلتزم بنقل الملكية إلى المشتري، غير أن التصرفات والإجراءات التي تتم بعلم البائع، أو المتخذة ضده، لا تكون نافذة في حق المشتري ولا يمكن الإحتجاج عليه، حيث أن البائع يضل صاحب العقار والمسؤول عن كل شيء يحدث، أما إذا تم الإعلان عن عقد البيع تنتقل الملكية إلى المشتري ليصبح المالك الوحيد لكل ما يتعلق بهذا العقار، وجميع التصرفات التي تتم على العقار من قبل البائع بعد ذلك تعد باطلة ولا أثر لها، وأن إجراء الشهر وحده لا يكفي لكي يرتب هذه

1- مرسوم رقم 76-63، مؤرخ في 25 مارس 1976، يتعلق بتأسيس السجل العقاري، مرجع سابق.

الآثار، وإنما لابد من التأشير بالحقوق المكتسبة على مجموعة البطاقات العقارية التي تم إعدادها خصيصاً لذلك¹.

الفرع الثاني

رفض الإيداع

يقرر المحافظ العقاري رفض الإيداع إذ تبين له وجود خلل في الشروط الشخصية للأطراف أو في البيانات الوصفية أو عند نقص الوثائق²، ونرى أنه من الضروري التطرق إلى أسباب رفض الإيداع (أولاً) وكيفيات رفض الإيداع (ثانياً).

أولاً: أسباب رفض الإيداع

حسب المادة 100 من المرسوم رقم 63-76³ يرفض الإيداع في حالة عدم تقديم إلى المحافظ العقاري ما يلي:

- دفتر العقاري
- مستخرج مسح الأراضي وفي حالة تغيير حدود الملكية وثنائى القياس
- ويعتبر مماثلاً لحالة عدم تقديم مستخرج مسح الأراضي، السهر على هذا الأخير
- بذكر واحد من العقارات المذكورة في الوثيقة المودعة أو تقديم مستخرج يرجع تاريخه إلى أكثر من ستة أشهر.

كما يرفض الإيداع على الخصوص في الحالات التالية:

- في حالة التصديق على هوية الأطراف، وعند الاقتضاء على الشرط الشخصي، لم يثبت ضمن الشروط الواردة في المواد من 62 إلى 65 والمادتين 102 و 103.
- في حالة وجوب تسليم وثيقة إلى المحافظ العقاري ولم تقدم له أو لم تعط الإثبات المطلوب.

1- مرسوم رقم 63-76، مؤرخ في 25 مارس 1976، يتعلق بتأسيس السجل العقاري، مرجع سابق.

2- مغالط إيمان، مرجع سابق، ص 72.

3- مرسوم رقم 63-76، مؤرخ في 25 مارس 1976، يتعلق بتأسيس السجل العقاري، مرجع سابق.

- في حالة عدم استجابة تعيين العقارات لأحكام المادة 66.
- عندما تكون الجداول التي نص على إيداعها بموجب المواد 93 و95 و98 لا تحتوي على البيانات المطلوبة أو عندما تكون هذه الجداول غير محررة على الاستثمارات المقدمة من طرف الإدارة.
- حالة ظهور الصور الرسمية أو النسخ المودعة قصد الإجراء أن العقد المقدم للشهر غير صحيح من حيث الشكل، أو في حالة عدم توفر في هذه الصور أو النسخ الشروط الشكلية المنصوص عليها في التنظيم المعمول به.
- حالة مخالفة أحكام المواد من 67 إلى 71.

نلاحظ من خلال عرض أسباب رفض الإيداع أن المشرع الجزائري قد عددها على سبيل الحصر دون أن يأخذ بعين الاعتبار بعض الحالات التي أن تكون سببا من أسباب رفض الإيداع كصدور قانون جديد ما بين فترة إيداع الوثيقة وفترة دراستها يمنع التصرف الذي تنطوي عليه الوثيقة محل الإيداع، وإسقاط الأسبقية فيه، وهي الحالة التي أوردتها كل من المشرع الفرنسي والمصري ضمن حالات رفض الإيداع¹.

ثانيا: كيفية رفض الإيداع

يبلغ قرار رفض الإيداع إلى المعني بواسطة رسالة موصى عليها مع إشعار بالوصول أو بواسطة التسليم الشخصي للموقع على التصديق مقابل إقرار بالاستلام، ويكون ذلك خلال مدة 15 يوما من تاريخ الإيداع حسب ما هو منصوص عليه في المادة 107 من المرسوم رقم 76-63 المتعلق بتأسيس السجل العقاري.

لكن نلاحظ أن هذه المدّة قصيرة جدًا، وفي كثير من الأحيان لا يتم التقيد بها بسبب الضغط الذي تعاني منه مصلحة الحفظ، فبعدم تسلم الأطراف قرار رفض الإيداع تمنح لهم

1- طالبة أنور، الشهر العقاري والمفاضلة بين التصرفات، دار الثقافة، بيروت، 1989، ص 361، أنظر كذلك: بن حضرة زعيبة، مسؤولية المحافظ العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون الخاص، فرع العقود والمسؤولية، كلية الحقوق، بن عكنون، الجزائر، 2007، ص ص 47-48، بن يحي نوال، ملوكي أحلام، مرجع سابق، ص 82.

مدة 15 يوما من تاريخ التبليغ سواء بطريقة مباشرة أو عن طريق الإشعار بالاستلام حتى يقوم بتصحيح الأخطاء التي أدت إلى رفض الإيداع¹.

ويمسك المحافظ العقاري ملف الرفض، وينقسم إلى أربعة ملفات فرعية، وهي ملف خاص بقضايا في انتظار قرار الرفض، ملف خاص بقضايا المنازعات للحفظ، ملف خاص بالرفض النهائي، ملف خاص بقضايا المنازعات، وعندما يصدر المحافظ العقاري قرارا برفض الإيداع فعليه التأشير به على الملف الخاص بقضايا في انتظار الرفض، مع ذكر تاريخه وسببه، والنص القانوني الذي استند عليه لرفض الإيداع، والمهلة القانونية الممنوحة لصاحب الشأن والمقدرة بأربعة أشهر للطعن قضائيا ضد قرار رفض الإيداع أمام المحكمة الإدارية.

فإذا تجاوزت هذه المدة، يتم ترتيب الملف الفرعي للرفض ضمن ملف الرفض النهائي، وعندما يستأنف الطرف المتضرر ضد قرار الرفض خلال المواعيد القانونية المذكورة، يتم ترتيب الملف الفرعي للمنازعات التي تنتظر الفصل بصدور الحكم النهائي، وإذا صدر الحكم لصالح المعني أي يقضي بإلغاء قرار المحافظ العقاري، فإن المحافظ عليه إتمام إجراءات الشهر العقاري بصورة عادية².

الفرع الثالث

رفض الإجراء

حدد المشرع الجزائري أسباب رفض الإجراء (أولا) وكيفية رفض الإجراء (ثانيا).

أولا: أسباب رفض الإجراء

نصت المادة 101 من المرسوم رقم 63-76³ أنه عندما يقبل المحافظ الإيداع ويسجل الإجراء في سجل الإيداع، فإنه يوقف تنفيذ الإجراء ويباشر في عملية التسوية المنصوص

1- كواحلة سناء، مسوافة هديل، مرجع سابق، ص 32.

2- زايدي جميلة، مرجع سابق، ص 180-181.

3- مرسوم رقم 63-76، مؤرخ في 25 مارس 1976، يتعلق بتأسيس السجل العقاري، مرجع سابق.

عليها في المادة 107 في الحالات التالية:

- عندما تكون الوثائق المودعة والأوراق المرفقة بها غير متوافقة.
- عندما يكون مرجع الإجراء السابق المطلوب بموجب المادة 1/95 غير صحيح
- عندما يكون تعيين الأطراف وتعيين العقارات أو الشرط الشخصي كما هو محدود في المادة 65 غير متوافق مع البيانات المذكورة في البطاقات العقارية.
- عندما تكون صفة المتصرف أو الحائز الأخير للشخص المذكور كما هي موجودة في الوثائق المودعة، متناقضة مع البيانات الموجودة في البطاقة العقارية.
- عندما يكون التحقيق المنصوص عليه في المادة 104 يكشف بأن الحق غير قابل للتصرف.
- يكون العقد الذي قدم للإشهار مشوباً بأحد أسباب البطلان المشار إليها في المادة 105.
- عندما يظهر وقت التأشير على الإجراءات بأن الإيداع كان من الواجب رفضه وما يمكن ملاحظته من خلال عرض أسباب رفض الإجراء هو أن المشرع الجزائري قد عددها على سبيل الحصر، فيكون بذلك قد قيد سلطة المحافظ العقاري في مجال رفض الإجراء، وهذا بخلاف المشرع الفرنسي الذي وسع مجال أسباب رفض الإجراء، حيث منح السلطة الكاملة لمحافظ الرهون في تقدير الأسباب التي يرى فيها مانعاً لرفض تنفيذ الإجراء¹.

ثانياً: كيفية رفض الإجراء

حتى يكون الغير على علم برفض الإجراء على المحافظ العقاري تبليغ قراره إلى الموقع على التصديق برسالة موصى عليها مع الإشعار بالاستلام، أو بالتسليم الشخصي مقابل الإقرار بذلك، يعطي مهلة 15 يوم لتصحيح الوثيقة المفروضة اعتباراً من تاريخ الإخطار بالاستلام أو من تاريخ الإخطار برفض الرسالة الموصى بها².

1- درار غالم، مرجع سابق، ص 61.

2- زايدي جميلة، مرجع سابق، ص 182.

ويقرر المحافظ العقاري رفض الإجراء ويثبت هذا الرفض في سجل الإيداع، وإذا لزم الأمر على البطاقة العقارية والدفتر العقاري، ويبلغ قراره خلال 8 أيام بعد الموعد النهائي، وفقاً للتفاصيل المنصوص عليها في المادة 101، ويبلغ قراره وفقاً للإجراءات المنصوص عليها في المادة 108، وكما يجب على المحافظ العقاري إرجاع إحدى النسخ المعتمدة المطلوب شهرها والمستندات المرفقة بها إلى الموقع.

إضافة إلى ذلك فإن المادة 109 من المرسوم التنفيذي رقم 63-76 جاءت بحالة خاصة للرفض وهي الحالة التي لا يكشف فيها المحافظ العقاري الخلل المنسوب إلى الأطراف إلا بعد إتمام الشهر وفي هذه الحالة يمكن للمحافظ العقاري إخطار الموقع على شهادة الهوية بذلك ودعوته لتصحيح الخطأ أو العيب، مع تنبيهه إلى أنه إذا لم يستجب لذلك فلن يتم تنفيذ أي إجراء شهر لاحق فيما يتعلق بالحق المكتسب بالوثيقة الموثقة المعلن عنها والمشار إليها في الوثيقة الخاطئة¹.

وقد فصلت فيما يتعلق بنطق الرفض المادة 106 من المرسوم رقم 63-76 على أنه: " في جميع الحالات التي يرفض فيها المحافظ الإيداع أو يرفض فيها الإجراء فإن الرفض في كلا الحالتين يعني الإجراء الذي طلب من أجله الإشهار حتى ولو كان السهو أو عدم الصحة أو الخلاف الذي تم اكتشافه يعني فقط بعض البيانات أو الأطراف أو بعض العقارات المذكورة في الوثيقة التي يجب إشهارها"².

وتجدر الإشارة إلى أن قرار المحافظ العقاري برفض الإجراء يجوز الطعن عليه أمام الجهات القضائية الواقعة في نطاق اختصاص المحافظة العقارية، وذلك خلال مدة أربعة أشهر، تبدأ من تاريخ إخطاره باستلام الرسالة الموصى عليها أو تاريخ رفض الرسالة

1- بوفاتيس نسيم، مامو سامية، منازعات الشهر العقاري، مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق، تخصص القانون العقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2016، ص 33، أنظر كذلك بوشملة دليلة، مرابطي حبيبة، مرجع سابق، ص 84.

2- المادة 106 من المرسوم رقم 63-76، مرجع سابق، ص 511.

الموصى عليها أو تاريخ الاعتراف المشار إليه¹.

المطلب الثاني

الآثار القانونية المترتبة عن الشهر العقاري

إن التصرفات التي تتم على العقار لا يكون لها أي أثر، حتى بين المتعاقدين أنفسهم، إلا من تاريخ إشهارها في المحافظة العقارية، فنظام الشهر العقاري منسئ للحقوق العينية، ومطهر للتصرفات الواقعة على العقار من عيوب، فلا تأثير لأي تصرف يتعلق بعقار إلا من تاريخ إشهاره في المحافظة العقارية، لذلك فإن نظام الشهر العقاري له الأثر المنسئ، كما يضمن عدم انتقال العقار مثقل بأي عيب أي أن له أثر مطهر² (الفرع الأول)، كما يكون له حجية بين الأطراف والغير (الفرع الثاني)

الفرع الأول

الأثر المنسئ والمطهر للشهر العقاري

سننتاول في هذا الفرع الأثر المنسئ للشهر العقاري (أولاً)، والأثر المطهر للشهر العقاري (ثانياً).

أولاً: الأثر المنسئ للشهر العقاري

يختلف أثر القيد في السجل العقاري العيني من دولة لأخرى، أما المشرع الجزائري فقد نص في المادة 15 من الأمر رقم 74-75 المتضمن إعداد مسح الأراضي وتأسيس السجل العقاري³ على ما يلي: "كل حق للملكية وكل حق عيني آخر يتعلق بعقار 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".

1- بوفاتيس نسيمية، مامو سامية، مرجع سابق، ص ص 33-34.

2- نواري فتيحة، زهدور كوثر، مرجع سابق، ص 759.

3- أمر رقم 74-75، المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، مرجع سابق

كما أضافت المادة 16 من الأمر نفسه: " أن العقود الإدارية 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"¹.

نستنتج من خلال المادتين 15 و 16 أن المشرع الجزائري اعتمد في السجل العقاري على مبدأ الأثر المنشئ للقيود، فجميع الحقوق الممنوحة للعقار لا أثر لها حتى بين المتعاقدين أنفسهم، إلا من تاريخ شهرها في المحافظة العقارية، فإذا أعلن التصرف اعتبر الحق العيني موجودا وينطبق على الجميع، وأما التصرف غير المعلن فيبقى معلقا إلى حين إشهاره.

ويتضمن مبدأ الأثر المنشئ للقيود الذي كرسه المشرع الجزائري عدّة محاسن، يمكن أن نلخصها فيما يلي:

- يضمن مبدأ الأثر المنشئ للقيود تطابق القيود المسجلة في المحافظة العقارية مع الوضعية القانونية للعقار، فكل من كان مسجلا بالمحافظة العقارية يعتبر مالكا.
- يساعد مبدأ الأثر المنشئ للعقد في إسراع شهر التصرفات العقارية، والسماح لكل ذي مصلحة الاطلاع عليها.
- يوفر مبدأ الأثر المنشئ للقيود الاتساق والاستقرار في المعاملات العقارية، ويوفر الأمان وهذا يزيد الثقة في عمليات الإقراض والاقتراض، وهذا يعود بالنفع والاستثمار وزيادة الدخل الفردي.

وجدير بالذكر أن المشرع الجزائري قد استثنى حالة حقوق الميراث، حيث تنتقل ملكية العقارات إلى الورثة بمجرد حدوث الوفاة حتى لا يبقى العقار بدون مالك خلال الفترة ما بين وقوع الوفاة والقيود في السجل العقاري، فيستفيد الورثة من حق الإدارة الاستثمار دون حق التصرف فيه، والمشرع لم يسمح للورثة بالتصرف في الممتلكات الموروثة عند الوفاة إلا

1- أمر رقم 75-74، المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، مرجع سابق.

بوسيلة تدعى الشهادة التوثيقية، والتي يشهر بموجبها حق الميراث في المحافظة العقارية¹.

ثانياً: الأثر المطهر للشهر العقاري

يُقصد بالتطهير في نظام الشهر العيني انتقال العقار إلى مالكة الجديد خالياً من كافة العيوب غير المعلنة التي تؤثر على العقار، أما إذا تم شهر التصرف الوارد على العقار معيباً بأحد عيوب الرضا مثلاً، فإن هذه التصرفات معرضة للبطلان ولا يمكن الاحتجاج بها، وما دام صدر هذا التصرف بناءً على قوة الإثبات فلا يجوز إبطاله إلا بدعوى قضائية². يتولى المحافظ العقاري التأكد من عملية التطهير في نظام الشهر العقاري وهذا ما نصت عليه المادة 22 من الأمر رقم 74-75، إذ ورد فيها ما يلي: "يحقّق المحافظ في هوية وأهلية الأطراف الموجودين على وسائل الإثبات وكذلك في صحة الأوراق المطلوبة من أجل الإشهار"³.

كما يتحقّق المحافظ العقاري من أن مضمون العقد لا يتعارض من الآداب العامة والنظام العام وهذا ما نصت عليه المادة 105 من المرسوم رقم 63-76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري إذ ورد فيها ما يلي: "يحقّق المحافظ بمجرد اطلاعه على البيانات الموجودة في الوثيقة المودعة بأن موضوع أو سبب العقد ليس غير مشروع أو مناف للأخلاق أو مخالفة للنظام العام بكل وضوح"⁴.

ويهدف الأثر المطهر بصفة عامة إلى حماية العقار واستمرار المعاملات العقارية من خلال ضمان انتقال العقارات دون عيوب، وأن إمكانية الطعن في الحقوق التي سبق شهرها قائمة بناءً على ما يفهم من نص المادة 85 من المرسوم رقم 63-76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري والمادة 17 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجديد.

1- فردي كريمة، مرجع سابق، ص 131، طلحة محمد غليسي، مرجع سابق، ص 102.

2- بوغرة نوال، جزاءات مخالفة الشروط المحددة في السندات الخاضعة للشهر، مذكرة مكملة لنيل شهادة الماستر في

الحقوق، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة العربي التبسي، تبسة، 2020، ص 71.

3- المادة 22 من الأمر رقم 74-75، مرجع سابق.

4- المادة 105 من المرسوم رقم 63-76، مرجع سابق.

كما أن المشرع الجزائري ذكر بأنه لا يراعي مبدأ الأثر المطهر للشهر من خلال نص المادة 85 من المرسوم رقم 63-76 التي نصت على أنه الدعاوي القضائية تهدف إلى إعلان فسخ أو إبطال أو إلغاء أو نقض حقوق ناتجة من وثائق تم إشهارها مسبقاً للمادة 14 الفقرة 4 من الأمر رقم 74-75 المتضمن إعداد مسح الأراضي وتأسيس السجل العقاري، وكما أكدت على هذا الموقف المادة 86 من المرسوم نفسه.

وعليه نستنتج أن الطعن في التصرفات والحقوق المشهورة جائز في القانون الجزائري بدون أي قيود، وأن المشرع لم يشترط سوء النية في التصرف المطعون فيه، إذ يجوز الطعن حتى ضد الغير حسن النية، وذلك بإحدى الدعاوي المنصوص عليها في المادة 85 من المرسوم رقم 63-76¹، وهي كالتالي:

1- دعوى الفسخ: والتي ترفع في حالة إخلال أحد المتقاعدين بالتزاماته، كأن يتمتع المشتري عن تسديد ثمن العقار المتبقي في ذمته، إذا كانت عملية البيع قد تمت بالتقسيط.

2- دعوى الإبطال: ترفع في حالة ما إذا إختلت شروط صحة العقد، كإعدام الأهلية، أو عيب من عيوب الإرادة كالتدليس، الإكراه، الغلط والغبن.

3- دعوى الإلغاء: تهدف إلى إلغاء عقد إداري ناقل للملكية العقارية، باعتبار أن العقد الإداري يعتبر من بين الوسائل القانونية لنقل الملكية العقارية في التشريع الجزائري.

4- دعوى النقض: ترفع في حالة المطالبة بنقض القسمة الودية الخاصة بالتراضي، إذا أثبت أحد المتقاسمين أنه لحقه منها غبن يزيد عن الخمس، على أن تكون العبرة في التقدير وقت القسمة، كما يجب أن ترفع هذه الدعوى خلال السنة التالية للقسمة إعمالاً بنص المادة 732 من القانون المدني².

1- بوغرارة نوال، مرجع سابق، ص 72.

2- بن يحيى نوال، ملوكي أحلام، مرجع سابق، ص 72.

الفرع الثاني

حجية الشهر العقاري

يهدف الشهر العقاري بالدرجة الأولى إلى إعلام الغير بالتصرف القانوني الجاري على العقار، حتى يكون على بينة وإطلاع كامل بالحالة القانونية لهذا العقار، تبعاً لذلك فإن كل تصرف قانوني جاري على العقار لا يترتب أثره العيني فيما بين الأطراف ولا بالنسبة للغير إلا من تاريخ إجراء الشهر ولا يترد أثره إلى تاريخ إبرام التصرف، لذلك كان من الضروري الوقوف على حقيقة حجية الشهر العقاري فيما بين الأطراف العقد (أولاً)، واتجاه الغير (ثانياً).

أولاً: حجية الشهر العقاري فيما بين الأطراف

بالرجوع إلى المادة 793 من القانون المدني، والمادة 16 من الأمر رقم 74-75 فإن الحق العيني لا وجود له ولا تنتقل الملكية بين الأطراف إلا بعد انتهاء الشهر العقاري، أما قبل ذلك أي خلال الفترة الممتدة من تاريخ إبرام التصرف إلى الساعة التي تسبق الشهر، فإن الحق العيني يبقى على الحالة التي كان عليها قبل إبرام التصرف القانوني، أي ملكية العقار محل التصرف لا تنتقل إلى المتصرف إليه، بل يبقى العقار مملوكاً للشخص الذي تصرف فيه، ويتمتع بجميع منافع ملكيته من تصرف واستغلال واستعمال، كما يتحمل كافة التكاليف المتعلقة بالعقار، وهذا ما يخول لدائن المتصرف الحق في مباشرة إجراءات التنفيذ على العقار باعتبار المدين لم يعد يملك العقار¹.

فالعقد الذي موضوعه عقار وتم إبرامه بين طرفين ولم يعلن عنه بعد تكون له جميع آثاره القانونية ما دام مستوفياً لجميع آثار العقد العامة من رضا محل وسبب لإفراغه في قالب رسمي وفقاً لنص المادة 324 مكرر 1 من القانون المدني، إلا أن الأثر العيني الذي

1- بلحو نسيم، "أثر الشهر العقاري في انتقال الملكية العقارية بين القانون والتطبيق"، مجلة الأستاذ الباحث والدراسات القانونية والسياسية، جامعة محمد بوضياف، المجلد 1، العدد 08، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد بوضياف، المسيلة، 2017، ص 322.

ينشأ عن العقد لا يكون إلا بعد نشره، مثلاً عقد البيع غير المعلن، يترتب في ذمة المشتري الالتزام بدفع الثمن وبالمقابل يرتب في ذمة البائع نقل ملكية المبيع إلى المشتري¹.

ثانياً: حجية الشهر العقاري بالنسبة للغير

نصت المادة 15 من الأمر 74-75 المتضمن إعداد مسح الأراضي وتأسيس السجل العقاري على أنه: " كل حق للملكية وكل حق عيني آخر يتعلق بعقار لا وجود له بالنسبة للغير إلا من تاريخ يوم إشهارها في مجموعة البطاقات العقارية، غير أن نقل الملكية عن طريق الوفاة يسري مفعوله من يوم وفاة أصحاب الحقوق العينية"².

تبعا لذلك يعتبر الشهر العقاري وسيلة تمكن الغير من معرفة الحقوق العينية والتي لا يمكنهم العلم بها لو لا وجود الشهر العقاري، ويلعب التسجيل القانوني دورا هاما في إعلام كل مالك يرغب في معرفة الوضع القانوني الحقيقي للعقار، وبهذا المفهوم يتيح التسجيل لكل من يسعى إلى الحصول على حق على عقار الامتناع عن التعامل إذا علم من خلال بيانات السجل العقاري أن شخصا آخر قد سبق أن اكتسب هذا الحق، ولتحقيق هذا الهدف يجب شهر الحقوق المكتسبة للعقار أو ما عليه من أعباء، بحيث لا يجوز الاحتجاج بالحق العيني المتعلق به والذي لم يصرح به في البطاقة العقارية على الغير³.

ونلاحظ أن المشرع الجزائري في نص المادة أعلاه لم يحدد المقصود بمصطلح الغير، مما يوجب الرجوع إلى المبادئ العامة للقانون، والتي تعتبر الغير جميع الأشخاص الذين ليسوا طرفاً في العقد، وفي مجال الشهر العقاري يعتبر من الغير كل شخص لم يكن طرفاً في عقد غير مشهر، وله مصلحة في استبعاد تنفيذ هذا العقد بالاستناد إلى حق عيني مترتب له على العقار أو لأي سبب آخر مشروع، فيعد من الغير الذين إكتسبوا حقوقا على العقار وكذا الدائنون العاديون، وجماعة الدائنين في حالة إفلاس صاحب الحق على العقار،

1- رجال صليحة، مرجع سابق، ص 87.

2- المادة 15 من الأمر رقم 74-75، مرجع سابق.

3- بالمختار خالد، أنظمة الشهر العقاري، مذكرة نهاية الدراسة نيل شهادة الماستر، تخصص قانون قضائي، قسم الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الحميد بن باديس، مستغانم، 2019، ص 28.

كون أن الدائن العادي يستطيع التمسك بعدم نفاذ التصرف الجاري على العقار غير المشهر في السجل العقاري، وهذا كله من أجل تنفيذه على المدين مالك العقار، وأن يقوم بالحجز على العقار¹.

أما بالنسبة للورثة أو الموصي لهم بوجه عام فلا يعتبرون في الأصل من الغير، إذ أنهم يحلون محل مورثهم في التصرفات التي أجراها ويلزمون بالتالي تنفيذ جميع التصرفات الصادرة عنه، بما لا يتجاوز قيمة الحصة التي آلت إليهم، فإذا باع مورثهم عقار ولم يشهر هذا البيع في السجل العيني، فإنهم يلزمون بإجراء هذا الشهر بعد الحل محلّه، وبالتالي لا يعتبر الورثة من الغير².

في مقابل ذلك فإن الحقوق العينية العقارية غير المشهورة لا يتكون موجودة بالنسبة للغير، فلا يمكن بالتالي لأصحاب تلك الحقوق الإحتجاج بها إتجاه الغير، ولا يقتصر هذا المبدأ على الحقوق العينية العقارية فحسب، بل يشمل كذلك كل تعديل أو تغيير يطرأ على الكيان المادي للعقار³.

ويهدف المشرع الجزائري من هذا الإجراء إلى الحفاظ على استقرار المعاملات العقارية بين الأفراد، باعتبار المحافظة العقارية المصدر الرئيسي والوحيد للوضع القانوني للعقار في الجزائر، فكل معاملة غير معلنة لا يمكن للغير الاطلاع عليها غير موجود إطلاقاً⁴.

1- رجال صليحة، مرجع سابق، ص 88.

2- بوشملة دليلة، مرابطي حبيبة، مرجع سابق، ص ص 91-92.

3- رجال صليحة، مرجع سابق، ص 89.

4- طلحة محمد غليسي، مرجع سابق، ص 105.

خاتمة:

يتضح لنا من خلال هذه الدراسة أن نظام الشهر العقاري أستحدث من أجل تحقيق الإئتمان في المعاملات العقارية، فوظيفته الأساسية الإعلام للغير أو تسجيل الحقوق العقارية في سجلات مكتوبة إعتقاداً على أسماء أصحاب الحقوق المشهورة في ظل نظام الشهر الشخصي أو على أساس الوحدات العقارية في حد ذاتها في ظل الشهر العيني، لذلك إختلفت الأنظمة المعتمدة للشهر العقاري من دولة إلى أخرى، ويمكن تلخيص أهم النتائج التي توصلنا إليها من خلال هذا البحث على النحو التالي:

- تضمن نظام الشهر الشخصي بعض المزايا، إذ أنه لا يتطلب تكاليف باهظة وضخمة للخزينة العمومية للدولة، وذلك بإعتبار أنه لا يستلزم القيام بعملية مسح العقارات ولا يتم فيه إعداد السجل العقاري كما هو الحال في نظام الشهر العيني، ويحقق دوره في إعلام الغير إلا أنه لا يتمتع بأية قوة ثبوتية مطلقة، حيث أن شهر التصرفات العقارية لا يخضع للرقابة والتدقيق والبحث عن مدى صحتها بل تشهر كما هي.

- ينطوي نظام الشهر الشخصي على عدّة عيوب وسلبيات، إذ نتج عنه تضارب للمصالح بين الأشخاص وإغتصاب للحقوق العينية العقارية، نظراً لوجود خطر ضياع الملكية العقارية بالتقادم المكسب، إذ أنه لا يحضر إكتساب الملكية وباقي الحقوق العينية بالتقادم، ويمكن القول بأنه نظام عاجز تماماً عن تحقيق الغرض الذي من أجله تأسس الشهر العقاري، لذلك لجأت العديد من الدول إلى تطبيق نظام الشهر العيني قصد حماية حق المتصرف والمتصرف إليه على حد سواء وتحقيق الهدف المتوخى من عملية الشهر العقاري.

- تضمن نظام الشهر العيني عدّة مبادئ وأسس وأحكام مخالفة تمام لتلك التي يقوم عليها نظام الشهر الشخصي، إذ يقوم على مبدأ التخصيص، مبدأ القوة الثبوتية المطلقة، مبدأ الشرعية، مبدأ القيد المطلق، إضافة إلى عدم إكتساب الحقوق المشهورة بالتقادم.

- يجمع نظام الشهر العيني من المزايا والمحاسن التي تجعله أفضل من نظام الشهر الشخصي، إذ أنه يمنح الحماية الكاملة للمتعاقدين ويوفر الثقة لكل من يتعامل على العقارات اعتماداً على القيود والبيانات المدونة في السجل العقاري، نظراً لتمتع جميع الحقوق العينية المشهورة بحجية مطلقة في مواجهة الكافة.
- تبنى المشرع الجزائري نظام الشهر العيني وأسند مسائل تنظيم الشهر العقاري إلى هيئة إدارية تعرف بالمحافظة العقارية، والتي يديرها المحافظ العقاري الذي يتمتع بسلطة واسعة في مجال مراقبة عملية الشهر، حيث يتحقق من هوية وأهلية الأطراف، ويفحص مختلف الوثائق من أجل الشهر ومدى مطابقتها للقواعد والشروط التي نصت عليها القوانين المنظمة للشهر العقاري، وإذا تبين له وجود نقص أو خلل بهذا الخصوص قام رفض الإيداع أو رفض إجراء الشهر، وللطرف المتضرر الطعن ضد قرارات المحافظ العقاري أمام القضاء الإداري.
- كرّس المشرع الجزائري بعض المبادئ والأسس التي يقوم عليها نظام الشهر العيني كمبدأ التخصيص ومبدأ الشرعية، بحيث تخضع عملية الشهر لقاعدة الرسمية وقاعدة الشهر المسبق التي ترد عليها عدّة إستثناءات، إلا أنه لم يكرّس مبدأ القوة الثبوتية بصفة مطلقة، إذ أجاز الطعن في التصرفات والحقوق المشهورة أمام القضاء، ونرى أن هذا يعدّ مساساً بمصادقية السجل العقاري.
- يعاب على النظام العقاري في الجزائر عدم أخذه صراحةً بمبدأ حظر التقادم المكسب كأصل عام، رغم أنه يعدّ من أهم مبادئ وأسس نظام الشهر العيني، حتى وإن كان يفهم من بعض النصوص القانونية التي تناولت تنظيم العقار في الجزائر حضر هذا التقادم المكسب في المناطق الممسوحة، إلا أن هذا غير كاف، لذلك يجب النص صراحةً على هذا المبدأ، خاصة وأن إجتهد المحكمة العليا غير مستقر بهذا الخصوص.
- إعتد المشرع الجزائري على الأثر المنشئ للقيود في الشهر العقاري، فجميع الحقوق الممنوحة على العقار لا أثر لها حتى فيما بين المتعاقدين أنفسهم إلا من تاريخ شهرها

في المحافظة العقارية، وأكد أن ذلك ساعد على وجود الاستقرار في مجال المعاملات العقارية، خاصة في ظل النزاعات العديدة المطروحة أمام القضاء الجزائري بخصوص العقار.

- ينتقل العقار إلى مالكة الجديد خاليا من العيوب غير المعلنة التي تؤثر على العقار، أما إذا تم شهر التصرف الوارد على العقار معيبا بأحد عيوب الرضا مثلا فإن هذه التصرفات تكون قابلة للإبطال ولا يمكن الاحتجاج بها، ومادام أن هذا التصرف صادر بناءً على مبدأ القوة الثبوتية فلا يجوز إبطاله إلا بواسطة دعوى قضائية.

- يصعب الحكم على مدى نجاح نظام الشهر العقاري في الجزائر كآلية لحماية الملكية العقارية الخاصة في ظل مواصلة العمل بنظام شهر عقاري مزدوج، لأن المشرع الجزائري أخذ بنظام الشهر العيني كأصل عام، وكإستثناء ومرحلة إنتقالية أخذ بنظام الشهر الشخصي في المناطق غير الممسوحة، وعملية التقييم الحقيقية لذلك تبدأ بعد الإنتهاء من عمليات مسح الأراضي والحصر الدقيق للملكيات العقارية عبر كامل التراب الوطني.

قائمة المراجع

أولاً: الكتب

- 1- أمير بركات سعود، شرح التشريعات العقارية السورية، السجل العقاري، التحسين العقاري، دراسة مقارنة، د.د.ن، 1994.
- 2- بريك الطاهر، المركز القانوني للمحافظ العقاري، دراسة تحليلية، دار الهدى للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2013.
- 3- بن عبدة عبد الحفيظ، إثبات الملكية العقارية والحقوق العينية العقارية في التشريع الجزائري، دار هومه، الجزائر، 2004.
- 4- بوشنافة جمال، شهر التصرفات العقارية في الجزائر، دار الخلدونية للنشر والتوزيع، الجزائر، 2006.
- 5- حسن عبد الباسط جميعي، الشهر العقاري في القانون المصري، دار التعاون للطباعة، القاهرة، 2004.
- 6- حسين عبد اللطيف حمدان، نظام الشهر العقاري، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، 2007.
- 7- حمدي باشا عمر، حماية الملكية العقارية الخاصة، دار هومة، الجزائر، 2003.
- 8- حمدي باشا عمر، نقل الملكية العقارية في ضوء آخر التعديلات وأحدث الأحكام، دار هومة، الجزائر، 2013.
- 9- خلفوني مجيد، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، الطبعة الثالثة، دار هومة للنشر والتوزيع، الجزائر، 2007.
- 10- زايدي جميلة، إجراءات نقل الملكية في عقد بيع العقار في التشريع الجزائري، دار الهدى للطباعة والنشر والتوزيع، عين مليلة، 2014.
- 11- طلبة أنور، الشهر العقاري والمفاضلة بين التصرفات، دار الثقافة، بيروت، 1989.
- 12- طلبة ليلي، الملكية العقارية الخاصة وفقا لأحكام التشريع الجزائري، ط2، دار هومه، الجزائر، 2012.

13- عبد الوهاب عرفة، الوجيز في السجل العقاري، دار المطبوعات الجامعية، القاهرة، 2006.

14- علوي عمار، الملكية العقارية في الجزائر، ط3، دار هوم، الجزائر، 2006.

15- معوض عبد التواب، الشهر العقاري والتوثيق علم وعملا، دار الفكر الجامعي، القاهرة، 1998.

16- مقدم سعيد، الوظيفة العمومية بين التطور والتحول من منظور تسيير الموارد البشرية وأخلاقيات المهنة، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2010.

17- ويس فتحي، الشهر العقاري في القانون الجزائري والقوانين المقارنة، ط2، دار هوم، الجزائر، 2015.

ثانيا: الأطروحات والمذكرات الجامعية

أ- أطروحات:

1- عثمانة وهبية، النظام القانوني للشهر العقاري، دراسة مقارنة بين التشريع الجزائري والفرنسي، أطروحة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه علوم في الحقوق، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة باتنة 01، 2016.

ب- مذكرات الماجستير:

1- بعبع الهام، حماية الملكية العقارية الخاصة المدنية والجنائية، مذكرة ماجستير في القانون الخاص، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الإخوة منتوري، قسنطينة، 2007.

2- بن حضرة زعيبة، مسؤولية المحافظ العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون الخاص، فرع العقود والمسؤولية، كلية الحقوق، بن عكنون، الجزائر، 2007.

3- درليو فاطمة الزهراء، المحافظة العقارية كأداة قانونية للسياسة العقارية، رسالة ماجستير في القانون العام، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الإخوة منتوري، قسنطينة، 2009.

4-فردى كرىمة، الشهر العقارى فى التشرىع الجزائرى، بحث مقدم لنلل شهادة الماجسئر فى القانون الخاص، فرع القانون العقارى، كلفة الحقوق والعلوم السلساسفة، جامعة الإخوة منثورى، قسنطفنة، 2008.

ج- مذكرات الماسئر :

1-بالمخئر خالد، أنظمة الشهر العقارى، مذكرة نهاية الدراسة نلل شهادة الماسئر، تخصص قانون قضائى، قسم الحقوق، كلفة الحقوق والعلوم السلساسفة، جامعة عبد الحمفد بن بادفس، مسئغانم، 2019.

2-بزاز خللل، بسفس فاتح، الشهر العقارى فى القانون الجزائرى، مذكرة نهاية الدراسة لنلل شهادة الماسئر فى القانون العام، كلفة الحقوق والعلوم السلساسفة، جامعة محمد الصدفق بن ففى، جفجل، 2014.

3-بن ففى نوال، ملوكى أحلام، أحكام الشهر العقارى فى التشرىع الجزائرى، مذكرة لنلل شهادة الماسئر فى القانون، تخصص قانون خاص(قانون الأعمال)، كلفة الحقوق والعلوم السلساسفة، جامعة 8 ماى 1945، قالمة، 2017.

4-بوزفدف راضفة، بوزفدف نجوة، نظام الشهر العقارى فى الجزائر، مذكرة ماسئر تخصص قانون أعمال، قسم الحقوق، كلفة الحقوق والعلوم السلساسفة، جامعة محمد ففضر، بسكرة، 2022.

5-بوشملة دلفة، مرابطى حبفبة، نظام الشهر العقارى فى التشرىع الجزائرى، مذكرة فخرج لنلل شهادة الماسئر فى القانون، تخصص قانون عام، منازعات إدارفة، كلفة الحقوق والعلوم السلساسفة، جامعة 8 ماى 1945، قالمة، 2015.

6-بوغرارة نوال، جزاءات مخالفة الشروط المحددة فى السندات الخاضعة للشهر، مذكرة مكملة لنلل شهادة الماسئر فى الحقوق، تخصص قانون عقارى، كلفة الحقوق والعلوم السلساسفة، جامعة العربى التفسى، فسبة، 2020.

7-بوفاتيس نسيمة، مامو سامية، منازعات الشهر العقاري، مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق، تخصص القانون العقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2016.

8-بومغزة سلمى، النظام القانوني للشهر العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، أم البواقي، 2019.

9-بويش عبد القادر، أنظمة الشهر العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة نهاية الدراسة لنيل شهادة الماستر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الحميد بن باديس، مستغانم، 2021.

10- جريبوع عبد الرؤوف، التنظيم القانوني لمهنة المحافظ العقاري في الجزائر، مذكرة لنيل شهادة الماستر في القانون، فرع قانون الأعمال، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، 2020.

11- جغدم حسين، المحافظة العقارية ومهام ومسؤولية المحافظ العقاري وآثارها، مذكرة لنيل شهادة الماستر، تخصص القانون الخاص، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الحميد بن باديس، مستغانم، 2021.

12- درار غالم، إجراءات الشهر العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر، تخصص القانون القضائي، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الحميد بن باديس، مستغانم، 2021.

13- رحال صليحة، الشهر العقاري في القانون الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر في القانون، تخصص عقود ومسؤولية، قسم الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة أكلي محند أولحاج، البويرة، 2013.

14- 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.

15- عمر تيمجدين، دور المحافظة العقارية في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق، تخصص قانون إداري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، 2014.

16- غالم كهينة، تنظيم عملية الشهر العقاري في الجزائر، مذكرة التخرج لنيل شهادة الماستر في الحقوق، تخصص القانون العقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الرحمان ميرة، بجاية، 2016.

17- كواحة سناء، مساواة هديل، مسؤولية المحافظ العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة مكملة لمتطلبات لنيل شهادة الماستر في القانون، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة 8 ماي 1945، قالمة، 2012.

18- مغالط إيمان، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، مذكرة نهاية الدراسة لنيل شهادة الماستر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الحميد بن باديس، مستغانم، 2023.

19- الوافي العقبة، البطاقات العقارية في التشريع الجزائري، مذكرة مقدمة ضمن متطلبات نيل شهادة ماستر، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة العربي التبسي، تبسة، 2021.

ثالثا: المقالات

1- بلحو نسيم، "أثر الشهر العقاري في انتقال الملكية العقارية بين القانون والتطبيق"، مجلة الأستاذ الباحث والدراسات القانونية والسياسية، جامعة محمد بوضياف، المجلد 1، العدد 08، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد بوضياف، المسيلة، 2017، ص ص 311-325

2- بوراس محمد، " نظام الشهر العقاري في الجزائر: تجربة جزائرية أم تيهان تشريعي"، المجلة الجزائرية للحقوق والعلوم السياسية، المجلد 5، العدد 1، كلية الحقوق، جامعة أحمد بن يحيى الونشريسي، تيسمسلت، 2020، ص ص 50-61.

3- حيرش نور الدين، يحيوي سعاد، "النظام القانوني للمحافظة العقارية في التشريع الجزائري"، مجلة التمكين الإجتماعي، عدد 4، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عمار ثليجي، الأغواط، 2019، ص ص 278-306.

4- شنوف بدر، " التحقيق العقاري كآلية بديلة عن عقد الشهرة لإثبات الملكية العقارية الخاصة - دراسة تحليلية وتقييمية للقانون رقم 07-02"، مجلة الدراسات القانونية المقارنة، المجلد 08، العدد 01، كلية الحقوق والعلوم السياسية، الشلف، 2022، ص ص 745-770.

5- الصديق رحماني، "تحيين عملية التوثيق العقاري في الجزائر"، مجلة الفكر، عدد 14، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، 2017، ص ص 399-417.

6- عمارة صليحة، "نظام الشهر العقاري الجزائري"، مجلة القانون والعلوم السياسية، العدد 4، معهد الحقوق والعلوم السياسية، المركز الجامعي صالحى أحمد ، النعامة، 2016، ص ص 498-516.

7- قونان كهينة، " نظام الشهر العيني كأساس لتأسيس السجل العقاري القائم علي مسك الدفاتر العقارية"، المجلة الأكاديمية للبحث القانوني، المجلد 11، العدد 04، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الرحمن ميرة، بجاية، 2020، ص ص 500-520.

8- المزوار قدور، "التطور التاريخي لنظام الشهر العقاري في الجزائر وأثره على تطهير الملكية العقارية الخاصة"، مجلة أفاق فكرية، المجلد 6، العدد 1، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة جيلالي ليايس، سيدي بلعباس، 2018، ص ص 318-333.

9- مزيان محمد أمين، "طرق إكتساب الملكية العقارية في التشريع الجزائري"، مجلة القانون العقاري والبيئة، المجلد 2، العدد 1، كلية الحقوق واللوم السياسية، جامعة عبد الحميد بن باديس، مستغانم، 2014، ص ص 8-19.

10- نواري فتيحة، زهدور كوثر، "إجراءات الشهر العقاري والآثار المترتبة عنه"، مجلة القانون العقاري والبيئة، المجلد 10، العدد 01، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الحميد ابن باديس، مستغانم، 2022، ص ص 746-767.

11- يامة إبراهيم، بن الشريف سليمان، نظام الشهر العقاري ودوره في حماية الحقوق العينية العقارية، مجلة العلوم الإنسانية، المجلد 6، العدد 1، جامعة العربي بن مهيدي، أم البواقي، 2019، ص ص 47-67.

رابعاً: النصوص القانونية

أ- النصوص التشريعية:

1- أمر رقم 75-58 مؤرخ في 26 سبتمبر 1975، يتضمن القانون المدني، ج.ر.ج.ج عدد 78، الصادر في 30 سبتمبر 1975، (معدل ومتمم).

2- أمر رقم 75-74 مؤرخ في 12 نوفمبر 1975، المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، ج.ر.ج.ج عدد 92، الصادر في 18 نوفمبر 1975.

3- قانون رقم 81-01، مؤرخ في 7 فبراير 1981، يتضمن التنازل عن الأملاك العقارية ذات الاستعمال السكني أو التجاري أو الحرفي التابعة للدولة والجماعات المحلية ومكاتب الترقية والتسيير العقاري والمؤسسات والهيئات والأجهزة العمومية، ج.ر.ج.ج عدد 6، الصادر في 10 فبراير 1981.

4- قانون رقم 83-13 مؤرخ في 13 أوت 1983، المتعلق بحيازة الملكية العقارية، ج.ر.ج.ج عدد 34، صادر في 18 أوت 1983.

5- قانون رقم 90-25 مؤرخ في 18 نوفمبر 1990، يتضمن التوجيه العقاري، ج.ر.ج.ج عدد 49، صادر في 18 نوفمبر 1990، معدل ومتمم.

6- قانون رقم 06-02 مؤرخ في 20 فيفري 2006، المتضمن تنظيم مهنة الموثق، ج.ر.ج.ج عدد 14، صادر في 18 مارس 2006.

7- قانون رقم 06-03 مؤرخ في 20 فيفري 2006، المتضمن تنظيم مهنة المحضر القضائي، ج.ر.ج.ج عدد 14، صادر في 18 مارس 2006.

8-أمر رقم 03-06 مؤرخ في 15 يوليو 2006، يتضمن القانون الأساسي العام للوظيفة العمومية، ج.ر.ج.ج عدد 46، صادر في 16 يوليو 2006، معدل ومتمم.

9-قانون رقم 02-07 مؤرخ في 27 فيفري 2007 المتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري، ج.ر.ج.ج عدد 15، صادر في 28 فيفري 2007.

10- قانون رقم 15-08 مؤرخ في 20 يوليو 2008، يحدد قواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها، ج.ر.ج.ج عدد 44، صادر في 03 أوت 2008.

ب- النصوص التنظيمية:

1-مرسوم رقم 62-76 مؤرخ في 25 مارس 1976، يتضمن إعداد مسح للأراضي العام، ج.ر.ج.ج ، عدد 30، صادر في 13 أبريل 1976.

2-مرسوم رقم 63-76 مؤرخ في 25 مارس 1976، يتعلق بتأسيس السجل العقاري، ج.ر.ج.ج عدد 30، صادر في 13 أبريل 1976.

3-مرسوم رقم 210-80 مؤرخ في 13 سبتمبر 1980، يعدل ويتمم المواد 15، 18، 89 من المرسوم رقم 63-76 مؤرخ في 25 مارس 1976، والمتعلق بتأسيس السجل العقاري، ج.ر.ج.ج عدد 38، صادر في 6 سبتمبر 1980.

4-مرسوم رقم 352-83 مؤرخ في 21 ماي 1983، يسن إجراءات لإثبات التقادم المكسب وإعداد عقد الشهرة المتضمن الاعتراف بالملكية، ج.ر.ج.ج عدد 21، صادر في 24 ماي 1983، (ملغى).

5-مرسوم تنفيذي رقم 254-91 مؤرخ في 27 جوان 1991، يحدد كفاءات إعداد شهادة الحيازة وتسليمها، ج.ر.ج.ج عدد 07، صادر في 31 جويلية 1991.

6-مرسوم تنفيذي رقم 116-92، مؤرخ في 14 مارس 1992، يحدد قائمة المناصب العليا في المصالح الخارجية لأملاك الدولة والحفظ العقاري، ج.ر.ج.ج عدد 21، صادر بتاريخ 18 مارس 1992، معدل ومتمم.

7-مرسوم تنفيذي رقم 93-123، مؤرخ في 19 ماي 1993، يعدل ويتم كذلك المرسوم رقم 76-63، والمتعلق بتأسيس السجل العقاري، ج.ر.ج. عدد 34، صادر في 23 ماي 1993.

8-مرسوم تنفيذي رقم 08-147 مؤرخ في 19 ماي 2008 يتعلق بعمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية، ج.ر.ج. عدد 26، صادر في 25 ماي 2008.

9-مرسوم تنفيذي رقم 15-19 مؤرخ في 25 جانفي 2015، يحدد كفاءات تحضير عقود التعمير وتسليمها، ج.ر.ج. عدد 07، صادر في 22 فيفري 2015، معدل ومتمم.

10- مرسوم تنفيذي رقم 21-393 مؤرخ في 18 أكتوبر 2021، يحدد تنظيم المصالح الخارجية للمديرية العامة للأماكن الوطنية وصلاحياتها، ج.ر.ج. عدد 80، صادر في 20 أكتوبر 2021.

ج- القرارات الوزارية

1-قرار وزاري مشترك مؤرخ في 11 يونيو 2022، يحدد التنظيم الداخلي لمفتشية أملاك الدولة والمحافظات العقارية في أقسام وصلاحيات كل قسم، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، عدد 59، صادر في 08 سبتمبر 2022.

خامسا: الاجتهادات القضائية

1-قرار المحكمة العليا، الغرفة العقارية، ملف رقم 473702 بتاريخ 15 أكتوبر 2008، مجلة المحكمة العليا، عدد خاص، الاجتهاد القضائي للغرفة العقارية، الجزء الثالث، 2010.

2-قرار المحكمة العليا، الغرفة العقارية، ملف رقم 197347 بتاريخ 28 جوان 2000، مجلة المحكمة العليا، عدد خاص، الاجتهاد القضائي للغرفة العقارية، الجزء الثاني، 2004.

3-قرار المحكمة العليا، الغرفة العقارية، ملف رقم 549408 بتاريخ 12 نوفمبر 2009، مجلة المحكمة العليا، عدد خاص، الاجتهاد القضائي للغرفة العقارية، الجزء الثالث، 2010.

- 4- قرار المحكمة العليا، الغرفة القارية، ملف رقم 423832، بتاريخ 16 جويلية 1998،
المجلة القضائية، عدد خاص، الجزء الثالث، 2010.
- 5- قرار المحكمة العليا، الغرفة العقارية، ملف رقم 479371، بتاريخ 15 أكتوبر 2008،
مجلة المحكمة العليا، العدد 2، 2008.
- 6- قرار المحكمة العليا، الغرفة العقارية، ملف رقم 565212، بتاريخ 10 ديسمبر 2009،
المجلة القضائية، عدد خاص، الجزء الثالث، 2010.
- 7- قرار مجلس الدولة، الغرفة الرابعة، ملف رقم 6580 بتاريخ 11 فيفري 2002، مجلة
مجلس الدولة، العدد 2، 2002.
- 8- قرار المحكمة العليا، الغرفة المدنية، ملف رقم 71952 بتاريخ 24 سبتمبر 1990،
المجلة القضائية، العدد 2، 1992.

01.....	مقدمة.....
05.....	الفصل الأول: الإطار المفاهيمي للشهر العقاري.....
06.....	المبحث الأول: ماهية الشهر العقاري.....
06.....	المطلب الأول: مفهوم الشهر العقاري.....
07.....	الفرع الأول: تعريف الشهر العقاري.....
07.....	أولاً: تعريف الشهر العقاري لغة.....
07.....	ثانياً: تعريف الشهر العقاري إصطلاحاً.....
09.....	الفرع الثاني: خصائص الشهر العقاري.....
09.....	أولاً: الشهر العقاري نظام إداري.....
10.....	ثانياً: الطابع الإلزامي للشهر العقاري.....
13.....	ثالثاً: الشهر العقاري نظام إعلامي.....
13.....	رابعاً: الشهر يكفل تثبيت الملكية.....
13.....	خامساً: الشهر العقاري نظام إنتمائي.....
13.....	سادساً: الشهر العقاري عملية مركبة.....
14.....	سابعاً: الشهر العقاري نظام قانوني.....
15.....	المطلب الثاني: مصالح الشهر العقاري.....
15.....	الفرع الأول: المحافظة العقاري.....
15.....	أولاً: تعريف المحافظة العقارية.....
16.....	ثانياً: الطبيعة القانونية للمحافظة العقارية.....
17.....	ثالثاً: الهيكل التنظيمي للمحافظة العقارية.....
20.....	الفرع الثاني: المحافظ العقاري.....
20.....	أولاً: شروط تعيين المحافظ العقاري.....
22.....	ثانياً: صلاحيات المحافظ العقاري.....

24.....	ثالثا: إنهاء مهام المحافظ العقاري.....
26.....	المبحث الثاني: أنظمة الشهر العقاري.....
27.....	المطلب الأول: نظام الشهر الشخصي.....
27.....	الفرع الأول: تحديد مضمون نظام الشهر الشخصي.....
27.....	أولا: تعريف نظام الشهر الشخصي.....
28.....	ثانيا: خصائص نظام الشهر الشخصي.....
29.....	الفرع الثاني: مبادئ نظام الشهر الشخصي.....
29.....	الفرع الثالث: تقييم نظام الشهر الشخصي.....
29.....	أولا: مزايا نظام الشهر الشخصي.....
30.....	ثانيا: عيوب نظام الشهر الشخصي.....
31.....	الفرع الرابع: موقف المشرع الجزائري من نظام الشهر الشخصي.....
32.....	المطلب الثاني: نظام الشهر العيني.....
33.....	الفرع الأول: تعريف نظام الشهر العيني.....
34.....	الفرع الثاني: مبادئ نظام الشهر العيني.....
34.....	أولا: مبدأ التخصيص.....
35.....	ثانيا: مبدأ القوة الثبوتية المطلقة.....
35.....	ثالثا: مبدأ الشرعية.....
36.....	رابعا: مبدأ القيد المطلق.....
37.....	خامسا: عدم اكتساب الحقوق المشهورة بالتقادم المكسب.....
38.....	الفرع الثالث: تقييم نظام الشهر العيني.....
39.....	أولا: مزايا نظام الشهر العيني.....
40.....	ثانيا: عيوب نظام الشهر العيني.....
41.....	الفرع الرابع: موقف المشرع الجزائري من نظام الشهر العيني.....

43.....	الفصل الثاني: الأحكام الخاصة بالشهر العقاري
44.....	المبحث الأول: قواعد وشروط تنظيم الشهر العقاري
44.....	المطلب الأول: قواعد تنظيم عملية الشهر العقاري
44.....	الفرع الأول: قاعدة الرسمية
45.....	أولاً: تعريف القاعدة الرسمية
46.....	ثانياً: شروط العقد الرسمي
49.....	الفرع الثاني: قاعدة الشهر المسبق
49.....	أولاً: مفهوم قاعدة الشهر المسبق
50.....	ثانياً: الاستثناءات الواردة على قاعدة الشهر المسبق
53.....	المطلب الثاني: الشروط القانونية الواجب توافرها في الوثائق المشهورة
54.....	الفرع الأول: التحقيق في هوية الأطراف
54.....	أولاً: البيانات الخاصة بالأشخاص الطبيعية
54.....	ثانياً: البيانات الخاصة بالأشخاص المعنوية
55.....	ثالثاً: الأشخاص المخولة لها التصديق على هوية الأطراف
56.....	الفرع الثاني: الشروط القانونية الخاصة بالعقار
57.....	أولاً: الشروط مشتركة لتعيين كل العقارات
58.....	الفرع الثاني: الشروط الخاصة بتعيين بعض العقارات
58.....	أولاً: شروط تعيين العقارات الريفية غير الممسوحة
59.....	ثانياً: شروط تعيين العقارات الحضرية غير الممسوحة
60.....	ثالثاً: شروط تعيين العقارات المبنية على سبيل الملكية المشتركة
62.....	المبحث الثاني: إجراءات الشهر العقاري والآثار المترتبة عنه
62.....	المطلب الأول: إجراءات الشهر العقاري
63.....	الفرع الأول: إيداع الوثائق في المحافظة العقارية
63.....	أولاً: كيفية إيداع الوثائق في المحافظة العقارية

64.....	ثانيا: تنفيذ إجراء الإيداع.
65.....	الفرع الثاني: رفض الإيداع.
65.....	أولا: أسباب رفض الإيداع.
66.....	ثانيا: كيفية رفض الإيداع.
67.....	الفرع الثالث: رفض الإجراء.
67.....	أولا: أسباب رفض الإجراء.
68.....	ثانيا: كيفية رفض الإجراء.
70.....	المطلب الثاني: الآثار القانونية المترتبة عن الشهر العقاري.
70.....	الفرع الأول: الأثر المنشئ والمطهر للشهر العقاري.
70.....	أولا: الأثر المنشئ للشهر العقاري.
72.....	ثانيا: الأثر المطهر للشهر العقاري.
74.....	الفرع الثاني: حجية الشهر العقاري.
74.....	أولا: حجية الشهر العقاري فيما بين الأطراف.
75.....	ثانيا: حجية الشهر العقاري بالنسبة للغير.
77.....	خاتمة.
80.....	قائمة المراجع.
91.....	الفهرس.

الملخص

تبنى المشرع الجزائري نظام الشهر العيني وأخذ به كأصل عام، لأنه نظام يجمع العديد من المزايا والمحسن التي تجعله أفضل من نظام الشهر الشخصي، فأسند مسائل تنظيم الشهر العقاري إلى هيئة إدارية تعرف بالمحافظة العقارية، والتي يديرها المحافظ العقاري الذي يتمتع بسلطات واسعة في هذا المجال.

بالمقابل أخذ المشرع الجزائري إستثناءً بنظام الشهر الشخصي في المناطق غير الممسوحة، لذلك يصعب الحكم على مدى نجاعة نظام الشهر العقاري كآلية لحماية الملكية العقارية الخاصة في ظل مواصلة العمل بنظام شهر عقاري مزدوج، فعملية التقييم الحقيقية لذلك تبدأ بعد الإنتهاء من عمليات مسح الأراضي في الجزائر.

الكلمات المفتاحية:

الملكية العقارية؛ الشهر العقاري؛ الشهر الشخصي؛ الشهر العيني؛ المحافظة العقارية؛ المحافظ العقاري؛ التقادم المكسب؛ مسح الأراضي