



جامعة مولود معمري - تيزي وزو
كلية الحقوق والعلوم السياسية
قسم القانون - نظام (ل.م.و)

إجراءات انتقال الملكية العقارية في التشريع الجزائري

مذكرة لنيل شهادة ماستر في القانون الخاص

تخصص : القانون العقاري

تحت إشراف الأستاذة:

من إعداد الطالبتين:

د / أمازوز لطيفة

-قرينم ليندا

-بوهراوة فلة

لجنة المناقشة :

- د- نعار فتيحة، أستاذة محاضرة (ب) ، جامعة مولود معمري، تيزي وزو.....رئيسة
د- أمازوز لطيفة، أستاذة محاضرة (أ) ، جامعة مولود معمري، تيزي وزومشرفة و مقررة
- قونان كهينة، أستاذة مساعدة (أ) ، جامعة مولود معمري، تيزي وزو..... ممتحنة

تاريخ المناقشة: 2017/07/06

يا رب لا ترعنا نصاب بالغرور إلهنا نجحنا ولا نصاب باليأس إلهنا فشلنا،

بل فذكرنا وإلهنا بأن التسامح هو أكبر مراتب

القوة وأن الانتقام هو أول مظاهر الضعف،

يا رب إلهنا هروتنا من المالي أترك لنا الأمل

وإلهنا هروتنا من النجاح أترك لنا العناو حتى نتغلب على الفشل،

وإلهنا هروتنا من نعمة الصحة أترك لنا نعمة الإيمان،

يا رب إلهنا أعطيتنا مالا لا تأخر به سعاوتنا،

وإلهنا أعطيتنا قوة لا تأخر عقلنا،

وإلهنا أعطيتنا نجاحا لا تأخر تولدنا،

وإلهنا أعطيتنا تواضعا لا تأخر اعتزازنا بكرامتنا،

يا رب إلهنا أسأنا إلى الناس أعطنا شجاعة الاعتذار،

وإلهنا أساء الناس إلينا أعطنا شجاعة العفو والغفران،

يا رب إلهنا نسينا فلا تنسانا.

إهداء

إلى من فتحت عيناى فلم أبصر نورا قبل نور وجهها، إلى من سهرت
الليالي من أجلي، أُمي الغالية التي احترقت وهي تدعولي بصلواتها أن
يوفقني الله.

إلى من كان نور حياتي وسنري في الحياة وتحري المستحيل من أجل أن يرفع
من شأني وكنت أرى وأقرأ تقاسيم وجهه وشغفه أن يراني أصغر سلم
المجد والنجاح أبي العزيز

إلى من بهما أفتخر وعليهم أعتد إخوتي: وسيل، مين، سليم.
إلى زوجة أخي الحبيبة التي كانت بمثابة أختي التي لم يرزقها لي الله.
إلى كل الصريقات اللواتي تقاسمت معهن أجلي سنوات المسيرة الدراسية
وبالأخص: صونيا.

وأخيرا إلى كل من وقف بجانبى وساندني من أجل الوصول إلى هذا اليوم.



إهداء

أهدي ثمرة عملي

إلى المرأة التي كانت تعزيني في الحزن ورجائي في اليأس وقوتي في الضعف ولا
تنزل ... إلى من علمتني معنى الحياة ... من القلب يهواها والعمر فراها وأطلب
من الله يرعاها ... إلى أُمِّي أُمِّي أُمِّي،

إلى من زرعني على ضفاف العلم ... وناضل من أجلي وتعب للارتاح وهيا لي
أسباب النجاح ... إلى من يسرف في حياته من أجل أن يراني أرتقي صهوات المجر
والكبرياء ... إلى أبي،

إلى أخي العزيز: وسيم،

إلى من ساعدني وساندني كثيرا: نسيم،

إلى كل الأصدقاء وزملاء الدراسة وإلى كل من رافقني في درب الدراسة وفراق معي

طعم النجاح،

إلى كل من أمر لي بالمساعدة في إنجاز هذا البحث.



كلمة شكر

الحمد لله الذي أعاننا على إنجاز هذا العمل المتواضع.

برغبة نتقدم بجزيل الشكر والعرفان إلى استاوتنا الفاضلة، الأستاذة:

"أمازوز لطيفة"

التي تفضلت بالقبول على الإشراف على هذه المذكرة، وكانت لنا

عونا بتقديم إرشاداتها وتوجيهاتها أثناء العمل.

كما نتقدم بالشكر إلى كل من أمر لنا بالمساعدة والتشجيع في إنجاز

هذا البحث المتواضع.

+



مقدمة

إن سنة الله في خلقه هي غرس غريزة حب التملك في كل كائن بشري، ومن ضمن ما أحب الإنسان حب تملك المال والعقار، باعتبار أن هذا الأخير ثروة لا تزول ولا تقنى فاحتل مكانة هامة في الحياة الاجتماعية والاقتصادية والسياسية للأفراد.

يعتبر العقار ثروة حقيقية، حيث كان الإنسان يسعى دائما إلى حماية حقه في ملكيته للعقار بمختلف القوانين والشرائح التي كانت تظهر بمناسبة ظهور نزاعات حول هذا الحق.

مما لا شك فيه أن العقارات بمختلف أنواعها تعد الأرضية التي تبنى عليها الملكية العقارية، لذا خص المشرع الجزائري هذه الأخيرة، بمادة حاول من خلالها إعطاء تعريف خاص بها. حيث تنص المادة 27 من القانون رقم 25/90 المؤرخ في 18/11/1990 المتضمن التوجيه العقاري بأن: "الملكية العقارية الخاصة هي حق التمتع والتصرف في المال العقاري و/أو الحقوق العينية من أجل استعمال الأملاك وفق طبيعتها أو غرضها"¹، وهو يوافق ما أورده المشرع الجزائري في المادة 674 من التقنين المدني إذ جاء فيه "الملكية هي حق التمتع والتصرف في الأشياء بشرط ألا يستعمل استعمالا تحرمه القوانين والأنظمة"². وعليه فالملكية العقارية لا تعدو أن تكون سوى سلطة يباشرها المالك على العقار، والتي بموجبها يتسنى له استعمال واستغلال والتصرف في العين المملوكة ضمن حدود الأنظمة والقوانين الساري العمل بها.

1_ المرسوم رقم 90-25 المؤرخ في 18/11/1990 المتعلق بتوجيه العقاري، الجريدة الرسمية، العدد 49، المؤرخة في 13/12/1990.

2- الامر رقم 75-58 المؤرخ في 20 رمضان 1395 الموافق ل 26 سبتمبر المتضمن القانون المدني، الجريدة الرسمية، العدد 78، المؤرخة في 18/11/1995، المعدل المتمم.

من خلال هذا التعريف يتضح أن الملكية عند ارتباطها بعقار، يجعلها تتميز بمجموعة من العناصر، فللمالك الحق في الانتفاع والحق في الاستعمال والسكن، وكذلك حق الارتفاق، وما ينبغي الإشارة إليه أن الملكية العقارية بكل ما تتضمنه من عناصر تعتبر قابلة للنقل من مالك لآخر شريطة احترام الأنظمة المعمول بها.

وقد بين المشرع الجزائري أسباب انتقالها في المواد من 773 إلى 834 من التقنين المدني، والذي يتبين لدى استقراءها بأن الملكية العقارية تنقل وفق عدة طرق، فهي تكتسب عن طريق الواقعة المادية، إذ لا يشترط توافر الإرادة في اكتسابها إذ تحدث إما بفعل الطبيعة كالوفاة مثلا أو بفعل الإنسان كالشفعة، أيضا بالتقادم المكسب، وفق ما جاءت به المادة 827 من التقنين المدني. وكوسيلة أخرى لكسب الملكية في هذا الإطار أدرج المشرع الجزائري من خلال المادة 733 من التقنين المدني عملية الاستيلاء.

غير أنه في الكثير من الأحيان قد يحتاج الإنسان لطريق آخر لإشباع رغبته في نقل الملكية العقارية إليه، فيستلزم عليه الأمر اللجوء إلى القضاء لاستصدار حكم قضائي ليكون بمثابة سند ناقل للملكية العقارية.

تعد القرارات الإدارية الطريقة الثالثة لنقل الملكية العقارية، وتلجأ الإدارة لهذه الطريقة لتحقيق المصلحة العامة، ومن تطبيقات هذه القرارات الإدارية قرارات نزع الملكية للمنفعة العامة، في إطار القانون رقم 11/91 المؤرخ في 27 أبريل 1991 الذي يحدد القواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل الخدمة العامة.¹

1- القانون رقم 91-11 المؤرخ في 27 افريل سنة 1991 الذي يحدد القواعد العامة المتعلقة بنزع الملكية الخاصة للمنفعة العامة، الجريدة الرسمية العدد 21، المؤرخة في 1991/05/08.

والتصرف القانوني الذي يعتبر الوجه الرابع لنقل الملكية العقارية، والأكثر شيوعاً في الوسط العملي، والتصرفات القانونية الناقلة للملكية العقارية منها ما يصدر عن جانب واحد كالميراث والوصية والوقف، ومنها ما يصدر عن توافق إرادتين، كالهبة والمبادلة وعقد البيع.

يضاف إلى الطرق السالفة الذكر الرامية إلى نقل الملكية العقارية طريقة أخرى تعتبر الأكثر انتشاراً بين الأفراد، نظمها المشرع الجزائري من خلال نص المادة 792 من التقنين المدني بقوله: "تنقل الملكية وغيرها من الحقوق العينية في العقار بالعقد متى كان الشيء مملوكاً للمتصرف طبقاً للمادة 164"، وعرف المشرع عقد البيع عموماً بنص المادة 35 من التقنين المدني بما يلي: "البيع عقد يلتزم بمقتضاه البائع أن ينقل للمشتري ملكية شيء أو حقاً مالياً آخر في مقابل ثمن نقدي"¹.

يلاحظ أن عقد بيع العقار يتميز بمجموعة من المميزات التي لا تكاد تختلف عن مميزات باقي العقود البيع المنصبة على المنقولات، فهو عقد ناقل للملكية وهذه أهم خاصية من خصائص عقد البيع عامة وعقد البيع العقاري خاصة. ولتتحقق هذه الخاصية لابد أن يكون البائع مالكا له.

إن المقابل في عقد بيع العقار يجب أن يكون نقدياً وهذه هي الخاصية الثانية لعقد البيع العقاري، فهو عقد معاوضة يحصل فيه البائع على الثمن مقابل نقل ملكية المبيع للمشتري، وهذا الثمن يجب أن يكون نقداً وفقاً لنص المادة 351 من القانون المدني الجزائري، وبالتالي لا يمكن أن يكون المقابل شيئاً آخر، وإلا اعتبر عقد مقايضة وليس عقد بيع.

يتميز عقد بيع العقار بأنه عقد شكلي، فإذا كان عقد البيع بصفة عامة عقداً رضائياً، أي ينعقد بمجرد توافق الإيجاب والقبول بين البائع والمشتري، والتراضي على المبيع والثمن،

¹ - المرسوم رقم 75-58 المتضمن القانون المدني، المرجع السابق.

وهذا ما يستنتج من نص المادة 351 من التقنين المدني الجزائري، والتي لم تشترط شكلا معيناً لعقد البيع، إلا أن المشرع الجزائري اشترط بالنسبة لبيع العقار إفراغ رضا الطرفين في شكل معين. وهذا ما نصت عليه المادة 324 مكرر 1 من التقنين المدني الجزائري والتي ورد فيها ما يلي: "زيادة عن العقود التي يأمر القانون بإخضاعها إلى شكل رسمي، يجب تحت طائلة البطلان، تحرير العقود التي تتضمن نقل ملكية عقار أو حقوق عقارية ... في شكل رسمي، ويجب دفع الثمن لدى الضابط العمومي الذي حرر العقد"¹.

إن تمتع عقد بيع العقار بهذه الخصائص، جعلته من جهة يتطابق مع باقي العقود في وجوب توافر الرضا والمحل والسبب، ومن جهة أخرى جعلته يختلف عنها في وجوب إفراغه في قالب رسمي، هذا ويلاحظ أنه لا عبء في أن يكون أحد أطراف العقد شخصا عاديا أو كان شخصا عاما كالدولة، فكل عقد إداري يكون موضوعه عقار أو أي حق عيني آخر يجب أن يأخذ طابعا رسميا، حتى يتسنى اعتباره بمثابة سند ملكية، وهذه هي الطريقة الخامسة لنقل ملكية العقار، والتي يحرر عقدها في العادة مدير أملاك الدولة بصفته موثق الدولة والجماعات المحلية، أو الموثق إذا اختارت الإدارة اللجوء إليه.

ما ينبغي الإشارة عليه أن العقود الخاصة والعقود الإدارية والتي ترمي إلى كسب الملكية العقارية، استوجب المشرع الجزائري صياغتها في محرر رسمي مستوفي لكل الشروط المتطلبة قانونا، حتى يؤدي الوظيفة المناطة به.

نظرا لأهمية حق الملكية وسائر الحقوق العينية سواء أكانت أصلية أو تبعية كونها من الحقوق التي يحتج بها في مواجهة الكافة، فإنه لكي تكون لها هذه القوة، لابد أن يعلم الغير بماهية هذه الحقوق والتصرفات التي ترد عليها، ذلك أن نقل هذه الحقوق بمجرد التعاقد فقط لا

¹-المرسوم رقم 75-58 المتضمن القانون المدني، المرجع السابق.

يحقق هذا العلم، بل قد يترتب عليه أضراراً جسيمة تصيب المتعامل والغير على حد سواء، فقد يتم التعامل مع شخص على أنه مالك في حين أنه نقل ملكيته إلى غيره، الأمر الذي يؤدي إلى ضياع الحقوق ويعرقل تداول الأموال ومن ثم يهدد فكرة الائتمان العقاري.

ومن أجل ذلك فإن المشرع لم يكتف بقاعدة الرسمية فقط، فتدخل بإصدار العديد من التشريعات تهدف إلى تنظيم تسيير الشهر العقاري بما يتماشى وفكرة حماية الملكية العقارية وضمان استمراريته، فزيادة على الرسمية المستوجبة قانوناً، فإنه اعتبر نفس هذه الرسمية من مبادئ الشهر العقاري والذي بدوره لا تنتقل الملكية في العقار، وهو ما تنبأه فعلاً بموجب الأمر 74/75 المتضمن المسح العام للأراضي وتأسيس السجل العقاري ومراسيمه التطبيقية¹، لاسيما منها المرسوم 63/76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري²، الذي اشترط الرسمية في كل سند مقدم للإشهار.

إن المشرع الجزائري من خلال الأمر السابق تبنى نظام الشهر العيني، الذي يعتبر فيه القيد هو وحده الذي ينشئ الحقوق أو يعدلها أو يزيلها، إلا أنه لم يأخذ بهذا النظام بصفة مطلقة، بحيث أبقى على نظام الشهر الشخصي إلى حين تمام عمليات المسح العام للأراضي وهو ما خلق عدة إشكالات برزت في الميدان العملي.

وقد تم اختيار هذا الموضوع لمحاولة إلقاء الضوء ولو بصفة بسيطة على العقد الناقل للملكية العقارية في التشريع الجزائري، بكل ما يحتويه من شروط وإجراءات، منذ لحظة إبرامه ومروراً بتسجيله لدى مصلحة التسجيل والطابع، وانتهاءً بشهره على مستوى المحافظة العقارية،

¹ - الأمر رقم 74-75 المؤرخ في 12 / 11 / 1975 المتضمن اعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، الجريدة الرسمية، العدد 92 المؤرخة في 18 11 1975.

² - المرسوم رقم 63-76 المؤرخ في 03/197625 يتعلق بتأسيس السجل العقاري، الجريدة الرسمية، العدد 30، المؤرخة في 13/04/1976.

هاته الشروط والإجراءات نظمتها مجموعة من القوانين والأنظمة، جاءت بعد انتقال الجزائر من نظام كان يمجّد الملكية الجماعية إلى نظام يضمن الملكية الفردية.

ومن هنا يمكن لنا طرح الإشكالية المتمثلة في:

كيفية انتقال الملكية العقارية عن طريق البيع؟

للإجابة على الإشكالية المطروحة تم الاعتماد في هذا البحث على خطة مبنية وفق المنهج التقليدي، إذ سيتم التطرق إلى الإجراءات الأولية لانتقال الملكية العقارية (الفصل الأول)، والإجراءات النهائية لانتقال الملكية العقارية (الفصل الثاني).

الفصل الأول

الإجراءات الأولية للتصرف الناقل للملكية

نظرا لأهمية المال وكثرة الاختلاف حول امتلاكه، وجدت ضرورة إفراغ إرادة الأشخاص عند التعامل فيما بينهم في شكل معين، ولهذا برزت الأهمية العملية للكتابة بصفة رئيسية، وذلك لما توفره للأفراد من ضمانات وائتمان.

والحقيقة أن أول مصدر للكتابة، هو أحكام الشريعة الإسلامية وما تضمنه القرآن الكريم، إذ جاء في سورة البقرة الآية 282 "يا أيها الذين آمنوا إذا تداينتم بدين إلى أجل مسمى فاكتبوه وليكتب بينكم كاتب بالعدل".

وباعتبار أن العقار هو أكثر أهمية وأكبر قيمة بمقارنتها بالأموال الأخرى فإن معظم التشريعات أكدت على ضرورة صب التصرفات الواردة عليه في شكل معين، وعلى رأس هذه التشريعات ما اعتنقه المشرع الجزائري، حيث أنه أحاط التعامل في العقار ونقل ملكيته، بحماية قانونية صارمة، لذلك اشترط الكتابة الرسمية عند التعامل فيه تحت طائلة البطلان.

وباعتبار أن البحث يتمحور حول نقل الملكية العقارية فإن تسليط الضوء يكون حول الإجراءات الناقلة للملكية العقارية، ومن جهته المشرع وقف بالمرصاد أمام هذه التصرفات الواقعة على العقارات وذلك لوعيه بالأهمية البالغة للسوق العقارية، وهذا ما جعله يتدخل بأحكام صارمة ومضبوطة في مجال تسجيل المحررات الرسمية الناقلة للملكية العقارية ابتغاء لتحديد أهداف معينة.

وبدراستنا موضوع العقار فالتوثيق والتسجيل يعتبر أن من أهم الأسس القانونية لصحة نقل الملكية، وبناء على ذلك فإنه يتم هذا الفصل على التوثيق والذي سيكون في (المبحث الأول)، وكذا الدور الذي يلعبه التسجيل في (المبحث الثاني)¹.

¹ - بلقاضي كريمة: الكتابة الرسمية والتسجيل والشهر في نقل الملكية العقارية، مذكرة لنيل درجة الماجستير، فرع قانون خاص، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2004/2005، ص 5.

المبحث الأول

التوثيق لصحة العقد

القاعدة العامة في التعاقد طبقا للقانون الجزائري هي الرضائية، والعقد الرضائي هو العقد الذي ينعقد بمجرد تبادل التراضي بين المتعاقدين دون الحاجة إلى شكل معين، فيكفي تطابق الإرادتين لإنشاء العقد، حيث تنص المادة 59 من التقنين المدني، "يتم العقد بمجرد أن يتبادل الطرفان التعبير إرادتهما المتطابقتين دون الإخلال بالنصوص القانونية"¹، غير أن الاستثناء من الأصل يكون شكليا إذا كان الشكل ركنا لانعقاد العقد، لأن المشرع الجزائري أقر مبدأ شكلية العقود في المعاملات الواردة على العقارات، بحيث تفرغ في قالب رسمي من طرف ضابط عمومي أو موظف مختص أثبت له القانون هذه الصفة فأصبحت قاعدة رسمية مشترطة في كل المحررات الخاضعة للحفظ العقاري طبقا للأحكام نص المادة 61 من المرسوم 76-63 المتضمن تأسيس السجل العقاري التي تنص على: "كل عقد موضوع اشهار في محافظة عقارية يجب ان يقدم على شكل الرسمي"².

وعليه يتم تقسيم هذا المبحث إلى ثلاثة مطالب بحيث سوف نتطرق إلى مفهوم الرسمية (المطلب الأول)، ليليه إجراءات التوثيق والذي سيكون في (المطلب الثاني)، وفي الأخير نصل إلى الآثار المترتبة إذا ما تخلفت الرسمية في العقود التوثيقية (المطلب الثالث).

1_ المادة 59 من المرسوم رقم 75-58 المتضمن القانون المدني، المرجع السابق.

-وللمزيد من التفاصيل الرجوع الى: محمد صبري السعدي: شرح القانون المدني-النظرية للالتزامات، الجزء الأول. بدون طبعة، دار الهدى للطباعة والنشر، الجزائر، 1991/1992، ص21.

2- المرسوم رقم 76-63 يتعلق بتأسيس السجل العقاري، المرجع السابق.

المطلب الأول

مفهوم التوثيق

تعتبر الرسمية ركن لانعقاد التصرفات الواردة على العقار بموجب قانون رقم 06-02 مؤرخ في 20 فبراير 2006 المتضمن تنظيم مهنة الموثق حيث كان مبدأ الرضائية هو القاعدة العامة في التعاقد إلا أن المشرع يفرض شكلا معينا في التصرفات عندما ترد على العقار لدى فالرسمية ركن من أركان العقود الشكلية لدى سنتناول تعريف التوثيق (الفرع الأول) والشروط اللازمة لصحة السند الرسمي (الفرع الثاني).

الفرع الأول

تعريف التوثيق

الكتابة الرسمية هي وضع المحرر في قالب رسمي من قبل شخص له الصفة القانونية، وله مهمة المعاينة والتحقق بصفة رسمية عن وقائع معينة وهذا ما نص عليه المشرع الجزائري في المادة 324 من التقنين المدني الجزائري "العقد الرسمي عقد يثبت فيه موظف أو ضابط عمومي أو شكل مكلف بخدمة عامة، ما تم لديه أو من تلقاه من ذوي الشأن وذلك طبقا للأشكال القانونية وفي حدود سلطته واختصاصه"¹

أكدت المادة 1/79 من القانون التجاري الجزائري: "كل بيع اختياري أو وعد بالبيع وبالصفة اعم كل تنازل عن محل تجاري ولو كان معلق على شرط أو صادرا بموجب عقد من

¹-المرسوم رقم 75-58 المتضمن القانون المدني، المرجع السابق.

نوع آخر الو كان يقضي بالانتقال المحل التجاري بالقسمة او المزايدة او بطريق المساهمة به في راس مال شركة يجب اثباته بعقد رسمي والا كان باطلا¹.

المادة 324 مكرر من التقنين المدني الجزائري المعدل والمتمم "بضرورة توفر القاعدة الرسمية في كل عقد من شأن نقل، تعديل، إنشاء أو زوال حق الملكية وعلى كل ما يرد على الحقوق العينية الأصلية والتبعية عن طريق الإثبات هذه التصرفات في محرر ينجزه، موظف أو ضابط عمومي أو شخص مكلف بالخدمة العمومية².

وتجدر الإشارة إلى أن المقصود بالعقد في المادة 324 من التقنين المدني هو السند الرسمي أو الورقة الرسمية وليس العقد، بمفهوم "Contrat" باللغة الفرنسية، إلا أنه كان من المستحسن استعمال كلمة "ورقة" أو "سند" بدلا من كلمة "عقد" باعتبار هذا الأخير هو تصرف قانوني مفرغ فيها³.

¹ - أمر رقم 59-75 مؤرخ في 20 رمضان عام 1395 الموافق ل 26 سبتمبر سنة 1975 يتضمن القانون التجاري معدل ومتمم.

² - خالد رامول: المحافظة العقارية كآلية لحفظ العقاري في التشريع الجزائري، دون طبعة، قصر الكتاب، الجزائر، 2001، ص 34.

³ - Kara Mostef Farida née Settoute: La preuve écrite en droit civil, mémoire pour le diplôme de magister en droit (Institut des Sciences Juridique et Administratives), Université d'Alger, 1982, pp. 43 - 44.

الفرع الثاني

الشروط اللازمة لصحة السند الرسمي

من التعريف الوارد في المادة 324 من التقنين المدني نستخلص الشروط الواجب توفرها في السند الرسمي والتي تتمثل في:

أولاً: صدور المحرر من جهة مختصة

لقد خول المشرع سلطة تحرير السند الرسمي، لموظف عام أو ضابط عمومي أو شخص مكلف بخدمة عامة وذلك على النحو التالي:

(1) الموظف العمومي:

عرف المشرع الجزائري الموظف العام في المادة 04 من الأمر رقم 06-03 مؤرخ في 15 يوليو لسنة 2006 المتضمن القانون الأساسي العام للوظيفة العمومية "يعتبر موظفا كل عون في وظيفة عمومية دائمة ورسم في رتبة في السلم الإداري"¹.

ويقصد أيضا بالموظف العام الشخص الذي تعينه الدولة للقيام بإدارة شؤونها في مجال معين ولا تطلق عليه تسمية موظف إلا بعد انتهاء المدة التجريبية وتثبيته في منصب عمله، وهذا ما أكدته المادة 5 من المرسوم 59/85 المؤرخ في 23 مارس 1985 المتضمن القانون الأساسي النموذجي لعمال المؤسسات والإدارات العمومية².

¹ - المادة 04 من الأمر 06 - 03 المؤرخ في 15/07/2006 المتضمن القانون الأساسي العام للوظيفة العامة، الجريدة الرسمية العدد 46، المؤرخة في 16/07/2006.

² - راجع المادة 5 من المرسوم 85 - 59 المؤرخ في 23 مارس 1985 المتضمن القانون الأساسي النموذجي لعمال المؤسسات والإدارات العمومية، الجريدة الرسمية العدد 13 المؤرخة في 24/03/1985.

ومن خلال ما تقدم له يتبين أن الموظف العمومي هو العون الذي يلتحق بالوظيفة العمومية بصفة دائمة عن طريق وسيلة قانونية تسمى التعيين، ويرسم في السلم الإداري للوظيفة العمومية ويخص القانون الاساسي العام للوظيفة العمومية.

(2) الضابط العمومي:

هو الشخص الذي يحمل أختام الدولة، ويمتلك صلاحية إصدار السندات الرسمية كالموثق الذي يعتبر ضابط عمومي مفوض من طرف السلطات العمومية كما ورد في المادة 3 من قانون التوثيق رقم 06-02، والتي تنص على: "الموثق ضابط عمومي مفوض من قبل السلطة العمومية، يتولى تحرير العقود التي يشترط فيها القانون الصبغة الرسمية، وكذا العقود التي يرغب الأشخاص إعطائها هذه الصبغة"¹.

وأیضا المحضر القضائي حيث نصت المادة 4 من قانون رقم 06-03 المتضمن مهنة المحضر القضائي على ما يلي: "المحضر القضائي ضابط عمومي مفوض من قبل السلطة العمومية يتولى تسيير مكتب عمومي لحسابه الخاص وتحت مسؤوليته، على أن يكون المكتب خاضعا لشروط ومقاييس خاصة تحدد عن طريق التنظيم"².

وتجدر الإشارة الى كلا من مهنة المحضر القضائي ومهنة الموثق تمارس بصفة مستقلة في إطار مهن حرة ومستقلة تحت المسؤولية الشخصية والمباشرة ولحسابهما الخاص.

¹ - المادة 3 من القانون رقم 06 - 02، المؤرخ في 20/02/2006، المتضمن تنظيم مهنة الموثق، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، العدد 14، المؤرخة في 18/03/2006.

² - المادة 4 من القانون رقم 06 - 03، المؤرخ في 20/02/2006 المتضمن تنظيم مهنة المحضر القضائي، الجريدة الرسمية، العدد 14، المؤرخة في 18/03/2006.

3) الشخص المكلف بخدمة عامة:

هو الشخص الذي يقدم خدمات عامة سواء كان موظف عمومي أو لا، سواء كان مأجورا أو غير مأجور، مثل رئيس المجلس الشعبي البلدي المنتخب، والخبراء الذين تعينهم المحاكم.

كما أن الأحكام القضائية النهائية الحائزة على قوة الشيء المقضي فيه والمتعلقة بمنازعات حول العقار، والواجبة الشهر في المحافظة العقارية تعتبر سندات رسمية، وهذا ما تشير إليه المادة 15 من الأمر 74-75 والمواد 62، 63، 66، 90 من المرسوم رقم 63-76 المتضمن تأسيس السجل العقاري¹.

ثانيا: سلطة الموظف في إصدار السند واختصاصه به

لا يكفي لصحة الورقة الرسمية أن يقوم بتحريرها موظف عام أو ضابط عمومي أو شخص مكلف بخدمة عامة بل يجب أيضا أن تصدر من موظف ذي صلاحية وولاية قائمة وقت تحريرها.

1) الولاية:

ويقصد بالولاية أن يكون موظف أو الضابط العمومي الولاية التامة أثناء تحريره للسند، فإذا تم عزله أو توقيفه، فإن السندات المحررة بعد علمه بتوقيفه أو عزله لا تضيف عليها طابع الرسمية².

¹ - الأمر رقم 74-75 المتضمن اعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، المرجع السابق.

- المرسوم رقم 63-76 المتضمن تأسيس السجل العقاري، المرجع السابق.

² - بومعزة رشيد: الشكلية الرسمية في العقود المدنية، مذكرة التخرج لنيل شهادة الدراسات العليا، درجة الماجستير، فرع قانون الأعمال، كلية الحقوق والسياسية، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2004/2005، ص 37.

(2) الأهلية:

يجب أن يكون مصدر السند الرسمي أهلا لإصدار هذا السند، فإذا كان مجردا من أهليته، فقد المحرر صفة الرسمية¹.

(3) الاختصاص:

يجب أن يكون مصدر المحرر الرسمي مختص اختصاصا نوعيا وإقليميا فالاختصاص النوعي أن يكون محرر السند يعود إليه أمر تحريره، فالموثق مثلا يدخل في صلاحيته تحرير عقد هبة أو بيع، لكن لا يدخل في صلاحيته تحرير شهادة وفاة أما الاختصاص الإقليمي فهو أن يكون إصدار السند لا يخرج عن الاختصاص الإقليمي لمصدره القضائي²، فقد حددت المادة 2/2 من قانون المحضر اختصاصه الإقليمي بقولها: "... يمتد الاختصاص الإقليمي لكل مكتب إلى دائرة الاختصاص الإقليمي للمجلس القضائي التابع له³.

ثالثا: مراعاة الأشكال القانونية في تحرير السند الرسمي

يجب أن تحرر الأوراق الرسمية وفق للأشكال القانونية، وهي التي تسمح بتفسير قرينة الرسمية التي تتمتع بها هذه الأوراق لأنها تضيف عليها ظاهرة يدل على صحتها، ولقد اشترط القانون ضرورة وجود بعض البيانات في الورقة الرسمية من أجل صحتها وهي على نوعين:

¹ - طلحة محمد غليسي: المرجع السابق، ص 81.

² - بلقاضي كريمة: المرجع السابق، ص 12.

³ - قانون رقم 06 - 03 مؤرخ في 15/ 07 / 2006 المتضمن القانون الأساسي العام للوظيفة العامة، الجريدة الرسمية، العدد 46، المؤرخة في 2006/07/16.

1) البيانات العامة:

يجب ان يتضمن السند الذي يحرره الموثق بعض البيانات التي تضمنتها المادة 29 من القانون 06-02 السابق الذكر ما يلي: "دون الإخلال بالبيانات التي تستلزمها بعض النصوص الخاصة، يجب أن يتضمن العقد الذي يحرره الموثق البيانات الآتية:

اسم ولقب الموثق ومقر مكتبه.

- اسم ولقب وصفة الموطن وتاريخ ومكان ولادة الأطراف وجنسياتهم.
- اسم ولقب وصفة وموطن وتاريخ ومكان ولادة الشهود عند الاقتضاء.
- اسم ولقب وموطن المترجم عند الاقتضاء.
- تحديد موضوعه.
- المكان والسنة والشهر الذي أبرم فيه.
- وكالات الأطراف المصادق عليها التي يجب أن تلحق الأصل¹.
- التنويه عن تلاوة الموثق على الأطراف النصوص الجبائي والتشريع الخاص المعمول به.
- توقيع الأطراف والشهود والموثق والمترجم عند الاقتضاء²

¹-المادة 29 من قانون رقم 06 - 02 مؤرخ في 21 محرم عام 1427 الموافق لـ 20 فبراير 2006، المتضمن تنظيم مهنة الموثق، الجريدة الرسمية، العدد 14، المؤرخة في 08 مارس 2006

²-المادة 29 من قانون رقم 06 - 02 مؤرخ في 21 محرم عام 1427 الموافق لـ 20 فبراير 2006، المتضمن تنظيم مهنة الموثق، الجريدة الرسمية، العدد 14، المؤرخة في 08 مارس 2006

(2) البيانات الخاصة:

وهي البيانات التي تتعلق بطبيعة العقد من بيع أو رهن أو هبة... الخ، لما كان كذلك التصرف القانوني واقع على عقار، فلا بد من تحديد العقار تحديدا دقيقا، بذكر الحدود والمساحة والحقوق المتعلقة به¹.

المطلب الثاني

إجراءات التوثيق

إن الأحكام التي نظمت مهنة التوثيق في الجزائر، أعطت للموثق صلاحية إبرام العقود الرسمية بين المتعاقدين، سواء أكانوا أشخاصا طبيعيين أو اعتباريين

ويمر العقد التوثيقي ليصبح جاهزا، بعدة مراحل وفي الغالب عند اتصال الأطراف بالموثق يكون القصد في إبرام للعقود صياغتها في شكل الرسمي، ومكتب الموثق حيث المبدأ هو المكان المخصص لاستقبال الزبائن وتقديم الخدمات.

حيث يتقدم الأطراف بطلب تحرير العقد امام الموثق الذي يقوم بتحرير العقد (الفرع الأول) بعد الانتهاء من تحضيره، يقوم الأطراف بتوقيعه (الفرع الثاني) وأخيرا يتم حفظه (الفرع الثالث).

¹ -فردى كريمة: الشهر العقاري في التشريع الجزائري، بحث مقدم لنيل شهادة الماجستير، في علم القانون الخاص، فرع القانون العقاري، كلية الحقوق، جامعة الإخوة منتوري، قسنطينة، 2007/2008، ص 71.

الفرع الأول

طلب تحرير العقد

إذا اتفق الأطراف وتطابق الإيجاب والقبول، يقوم الموثق بتنشيط ذلك الاتفاق في شكل قانوني رسمي، وهي المهمة التي خولتها له أحكام المادة 3 من القانون 06-02 التي تنص على "الموثق ضابط عمومي مفوض من قبل السلطة العمومية تولى تحرير العقود التي يشترط فيها القانون الصبغة الرسمية، وكذا العقود التي يرغب الأشخاص إعطائها هذه الصبغة"¹.

وبإمكان الموثق وبناء على رغبة المتعاقدين أن يقوم بتحرير عقود في شكل رسمي على الرغم من أن القانون لا يشترط فيها الشكلية، كأن يطلب الأطراف مثلاً تحرير اعتراف بدين قيمته أدى من المقدار الذي يشترط فيه القانون الشكلية أو إبرام اتفاق بشأن إعارة أدوات.

أولاً: عملية تحضير العقد

يقوم الموثق في هذه المرحلة بتجسيد توافق إرادة الأطراف في عقد يحرره وفقاً للشروط والأشكال التي ينص عليها القانون والتنظيم الجاري به العمل، فيقوم بتحرير العقود باللغة العربية في نص واحد وواضح تسهل قراءته وبدون اختصار أو نقص أو كتابة بين الأسطر، وتكتب المبالغ والسنة والشهر ويوم التوقيع على العقد بالحروف وتكتب التواريخ الأخرى بالأرقام ويصادق على الإحالات في الهامش أو أسفل الصفحات وعلى عدد الكلمات المشطوبة في العقد بالتوقيع بالأحرف من قبل كل الأطراف والشهود والموثق وهذا طبقاً لنص المادة 26 من قانون رقم 06-02 السابق الذكر و التي تنص على ما يلي : "تحرر العقود التوثيقية، تحت

¹ - المادة 03 قانون رقم 06 - 02 المتضمن تنظيم مهنة الموثق، المرجع السابق.

طائفة البطلان، باللغة العربية غي نص واحد وواضح، تسهل قراءته و بدون اختصار او بياض او نقص.

وتكتب المبالغ والسنة والشهر ويوم التوقيع على العقد بالحروف وتكتب التواريخ الأخرى بالأرقام.

ويصادق على الاحالات في الهامش، او في أسفل الصفحات، وعلى عدد الكلمات المشطوبة في العقد بالتوقيع بالأحرف الأولى من قبل الموثق، والأطراف، عند الاقتضاء الشهود والمترجم¹

ومن خلال ما تم ذكره نستنتج أن المشرع قد نص على ما يجب أن يتضمنه العقد التوثيقي من المعلومات بشأن الأطراف المتعاقدة وعلى الشكلية والشروط اللازمة لاتباع في تحرير العقد وألزم على الموثق بضرورة اتباعها واحترامها.

ولتحرير العقد يقوم الموثق بتحضير محتوى العقد الذي طلب الأطراف إنجازه وصياغة إرادتهم في شكل صحيح وقانوني

عند تحرير العقود وتراقب وتصحح المعلومات المدرجة فيها ويتم التأكد من عدم إدراج أي خطأ في العقد مما يضطر الموثق في حالة توقيعه من الأطراف إلى التشطيب والإحالة².

¹ - المادة 26 من القانون 06-02 المتضمن مهنة التوثيق، المرجع السابق.

-وللمزيد من التفاصيل في هذا الموضوع الرجوع كذلك الى: وسيلة وزاني: محامية وباحثة في القانون، وظيفة التوثيق في النظام القانون الجزائري، دراسة قانونية تحليلية، الطبعة الثانية، دار هومة، الجزائر، 2012، ص 141.

² - وسيلة وزاني: محامية وباحثة في القانون، المرجع السابق، ص 142.

الفرع الثاني

التوقيع على العقد

تعتبر هذه المرحلة من أهم المراحل والحساسية بالنسبة للمتعاقدين وبالنسبة أيضا للموثق ولهذا يجب أن يكون مضمون ما حرره الموثق هو ما أنصبت عليه إرادة الأطراف المتعاقدة والتعبير الصادر عنها ويجب أن يكون التصرف الذي يقوم به هو تصرف قانوني من خلال حرصه على:

أولاً: التأكد من هوية الأطراف الموقعة وأيضا من الوثائق المقدمة وعلاقتها بالأطراف:

تنص المادة 40 من التقنين المدني: "كل شخص بلغ سن الرشد متمتعاً بقواه العقلية، ولم يحجر عليه، يكون كامل الأهلية لمباشرة حقوقه المدنية، وسن الرشد تسعة عشر (19) سنة كاملة والتمتع بكامل الأهلية لمباشرة الحقوق المدنية".

المادة 44 من التقنين المدني "يخضع فاقد الأهلية، وناقصوها، بحسب الأحوال لأحكام الولاية، أو الوصاية أو القوامة، ضمن الشروط ووفقاً للقواعد المقررة في القانون".

المادة 73 من التقنين المدني: "إذا تم العقد بطريق النيابة، كان شخص النائب لا شخص الأصيل هو محل الاعتبار عند النظر في عيوب الرضا، أو في أثر العلم ببعض الظروف الخاصة أو افتراض العلم بها حتماً، غير أنه إذا كان النائب وكيلًا ويتصرف وفقاً لتعليمات معينة صادرة من موكله، فليس للموكل أن يتمسك بجهل النائب لظروف كان يعلمها هو، أو كان من المفروض حتماً أن يعلمها".¹

¹ - المرسوم رقم 75-58 المتضمن القانون المدني، المرجع السابق.

المادة 77 من التقنين المدني: "لا يجوز لشخص أن يتعاقد مع نفسه باسم من ينوب عنه سواءً كان التعاقد لحسابه هو أم لحساب شخص آخر دون ترخيص من الأصيل على أن يجوز للأصيل في هذه الحالة أن يجيز التعاقد كل ذلك مع مراعاة ما يخالفه، مما يقضي به القانون وقواعد التجارة".

ويقع التعبير عن الإرادة بالسبل التي نصت عليها المادة 60 من التقنين المدني: "وهي اللفظ والكتابة أو الإشارة المتداولة عرفاً كما يكون باتخاذ موقف لا يدع أي شكل في دلالاته على مقصود صاحبه"¹

وتوقع العقود التوثيقية حسب نص المادة 324 مكرر من التقنين المدني من قبل الأطراف والشهود عند الاقتضاء، وإذا كان بين الأطراف أو الشهود من لا يعرف أو لا يستطيع التوقيع، يبين الضابط العمومي في آخر العقد تصريحاتهم في هذا الشأن، ويضعون بصماتهم ما لم يكن هناك مانع قاهر. وبالرجوع إلى المادة 29 من قانون التوثيق رقم 06 - 02 يتجسد التعبير عن الإرادة في العقود التوثيقية بالتوقيع على العقد بالحروف من قبل كل الأطراف والشعوب ويثبت ذلك الموثق بتوقيعه وختمه وفي حالة عجز المتعاقد عن التوقيع بالحروف يمكنه وضع بصمته إيهام يده اليسرى ويشير إلى ذلك الموثق في العقد².

وعلى الموثق أن يأخذ ما جاء في المادة 80 من التقنين المدني في حالة الشخص ذي العاهتين «إذا كان الشخص أصم أبكم أو أعمى أصم، أو أعمى أبكم وتعذر عليه بسبب تلك العاهة

¹ - المرسوم رقم 75-58 المتضمن القانون المدني، المرجع السابق.

- وللمزيد من التفاصيل في هذا الموضوع الرجوع كذلك إلى: وسيلة وزاني: محامية وباحثة في القانون، المرجع السابق، ص 143.

² - وسيلة وزاني: محامية وباحثة في القانون، المرجع السابق، ص 143.

التعبير عن إرادته، جاز للمحكمة أن تعين له وصيا قضائيا يعاونه في التصرفات التي تقتضيها مصلحته.

ويكون قابلا للإبطال كل تصرف عين من أجله وصي قضائي إذا صدر من الموصي عليه بدون حضور الوصي بعد تقيد قرار الوصاية.¹

ثانيا: تلاوة مضمون العقد والنصوص الخاصة بالأطراف:

يقوم الموثق بقراءة مضمون العقد على الأطراف حتى يتأكد الطرفين من ان مضمون هو المتفق عليه، كبقول تلاوة النصوص الجبائية والتشريع الخاص المعمول به طبقا لنص لأحكام المادة 8/29 من قانون 06-02 سابق الذكر².

يتم التوقيع عليه من الأطراف والشهود والموثق والمترجم إن اقتضى الحال ويحتفظ به ضمن أصول المكتب وإذا اختلف الأطراف ولو في الجزئيات، لا يبرم العقد إلا إذا تطابقت إرادتهم، وفي حالة توقيع الأطراف على العقد وفقا لما يقتضيه القانون ثم تراجعوا لاحقا عن موافقهم فإنه لا يمكن تعديل بنود العقد إلا بموافقة الأطراف المتعاقدة بمقتضى اتفاق آخر و ذلك تطبيق لأحكام المادة 106 من التقنين المدني التي تنص على ما يلي "العقد شريعة المتعاقدين، فلا يجوز نقضه، ولا تعديله الا باتفاق الطرفين، او للأسباب التي يقرها القانون".³

¹ - المادة 80 من المرسوم رقم 75-58 المتضمن القانون المدني، المرجع السابق.

² - المادة 8/29 من قانون 06-02 المتضمن تنظيم مهنة الموثق "قراءة الموثق للنصوص المتعلقة بالجبائية والتشريع الخاص المعمول به".

³ - المادة 106 من المرسوم رقم 75-58 المتضمن القانون المدني، المرجع السابق.

ثالثاً: حقوق الأطراف والإرادة

تنص المادة 40 من قانون 06-02 من الفصل الثامن على ما يلي: "يقوم الموثق بتحصيل كل الحقوق والرسوم لحساب الخزينة العمومية من طرف الملزمين بتسديدها بمناسبة تحرير العقود ويدفع مباشرة لقباضات الضرائب المبالغ الواجبة على الأطراف بفعل الضريبة، ويخضع في ذلك لمراقبة المصالح المختصة للدولة وفقاً للتشريع المعمول به"¹.

الفرع الثالث

حفظ العقود

تنص الفقرة الأولى من المادة 10 من القانون رقم 06-02 المتضمن قانون التوثيق "يتولى الموثق حفظ العقود التي يحررها أو يستلمها للإيداع"²

واستناداً إلى أحكام السالفة الذكر يتعين الموثق توفير المستلزمات المادية الملائمة لتنظيم أرشيف مكتبه وحفظ أصول عقودهم على أحسن حال، والهدف من ذلك هو الحرص على ضمان بقاء العقود في مأمن من التلف أو الضياع أو إمكانية الرجوع إليها فتبادت إلى الضرورة لتسليم نسخ أو للتأكد من المضمون الأصلي للعقود.

ولهذا فالموثق إضافة إلى الفهارس والسجلات التي يمسكها والمتعلقة بالمحاسبة التوثيقية، فهو ملزم بمهمة حفظ أصل كل عقد يحرره أو أي مستند يتسلمه للإيداع ضمن أصوله، وهو مسؤول على الوثائق التي يتسلمها من زبائنه³.

¹ - المادة 40 من قانون 06-02 المتضمن تنظيم مهنة الموثق، المرجع السابق.

² - المادة 10 من قانون 06-02 المتضمن تنظيم مهنة الموثق، المرجع السابق.

_ وللزيد من المعلومات الرجوع إلى: وسيلة وزاني: محامية وباحثة في القانون، المرجع السابق، ص 147 - 148

³ - وسيلة وزاني: محامية وباحثة في القانون، المرجع السابق، ص 147-148.

المطلب الثالث

جزاء تخلف الرسمية

متى توفرت الشروط المستوجبة قانونا في المحرر الرسمي السابق الذكر، فإنه يعتبر صحيحا ومنتجا لكافة آثاره، وإذا وقع إخلال بأحد هذه الشروط، فإن المحرر يصبح باطلا، إلا أنه ينبغي تعريف الشكلية التي يستوجبها المشرع لمجرد الإثبات (الفرع الأول)، والتي يجعلها ضرورية لوجود التصرف القانوني أصلا (الفرع الثاني)، أي ركنا للانعقاد خاصة وأن مجال البحث يدور حول نقل الملكية العقارية بالذات.

الفرع الأول

الشكلية مجرد وسيلة للإثبات

إذا كان المشرع يجعل من الرسمية مجرد وسيلة للإثبات كما هو الحال بالنسبة لعقود القرض، فإن اختلال أحد الشروط، كصدور المحرر مثلا من ضابط عمومي غير مختص، لا يؤدي إلى بطلان التصرف القانوني في حد ذاته، بل يبقى قائما يمكن إثباته بكافة وسائل الإثبات الأخرى حسب الأوضاع المقررة قانونا في المادة 333 من القانون المدني: "في غيرا لمواد التجارية إذا كان التصرف القانوني تزيد قيمته على 100.000 دينار جزائري أو كان غير محدد القيمة فلا يجوز الإثبات بالشهود في وجوده أو انقضائه ما لم يوجب نص يقضي بغير ذلك¹.

¹ -المادة 333 من المرسوم رقم 75-58 المتضمن القانون المدني، المرجع السابق.

ويقدر الالتزام باعتبار قيمته وقت صدور التصرف القانوني ويجوز الإثبات بالشهود إذا كانت زيادة الالتزام على 100.000 دينار جزائري لم تأت إلا من ضم الملحقات إلى الأصل وإذا اشتملت الدعوى على طلبات متعددة ناشئة عن مصادر متعددة جاز الإثبات بالشهود في كل لا تزيد قيمته على 100.000 دينار جزائري ولو كانت هذه الطلبات في مجموعها تزيد على هذه القيمة، ولو كان منشؤها علاقات بين الخصوم أنفسهم أو تصرفات قانونية من طبيعة واحدة، وكذلك الحكم في كل وفاء لا تزيد قيمته على 100.000 دينار جزائري¹.

لكن المحرر تنزع عنه صفة الرسمية وهذا ما يؤدي بالضرورة إلى حرمان صاحب المصلحة من الاستفادة من الضمانات التي يكفلها المحرر الرسمي، غير أن المشرع جعل المحرر الذي تنتفي عنه الصفة الرسمية قيمة المحرر العرفي، ما دام كان موقعا من طرف ذوي الشأن سواء كان البطلان ناتجا عن عدم أهلية محررة أو عدم مراعاة الأوضاع الجوهرية².

الفرع الثاني

الرسمية أساسا لوجود التصرف القانوني

إذا كان المشرع يجعل من الكتابة الرسمية أساسا لوجود التصرف القانوني مثلما هو الأمر بالنسبة للعقود الناقلة للملكية العقارية أو أي حق عيني عقاري آخر، فإن تخلف أحد الشروط المستوجبة قانونيا في تحرير المحرر الرسمي، تجعله في حكم العدم وينصرف هذا الأثر كذلك إلى التصرف في حد ذاته الذي يعتبر كأن لم يكن³.

¹- المادة 333 من المرسوم رقم 75-58 المتضمن القانون المدني، المرجع السابق.

²- بلقاضي كريمة: المرجع السابق، ص 26.

³- يحي بكوش: أدلة الإثبات في القانون المدني الجزائري والفقه الإسلامي، دراسة تطبيقية ونظرية مقارنة، المؤسسة الوطنية للكتاب، الطبعة الثانية، الجزائر، 1998، ص 110.

وفي مجال العقود التي تبرم بين الأفراد مثلا إذا أقدم شخصان على إبرام عقد بيع محله قطعة أرض، واتجها إلى المحضر القضائي وذلك ليعطي الصيغة الرسمية على عقدهما، كونه يتمتع بصفة الضبطية وفقا للمادة 324 من القانون المدني، فإن هذا المحرر لا أثر له كمحرر رسمي ويسري هذا الحكم أيضا على عقد البيع حيث يعتبر في حكم العدم وبالتالي باطلا بطلانا مطلقا، وذلك لتخلف الاختصاص في محرر العقد المنصوص عليه في المادة السالفة الذكر، أما بالنسبة للعقود الإدارية الناقلة للملكية العقارية والتي تكون الدولة طرفا فيها، فإنها لا تكتسي صفة الرسمية، إذا لم تصدر عن الموظف المختص وهو مدير أملاك الدولة.¹

غير انه في الكثير من الحالات لا يكون النص القانوني واضحا حاسما فيما إذا كانت الكتابة المذكورة فيه مستوجبة لانعقاد التصرف القانوني، فما هو الحكم في ذلك؟

يذهب جانب الفقه الى القول انه إذا استنفذ القاضي وسائل التفسير، ولم يتبين ما إذا كان المشرع أراد الشكل لانعقاد أم للإثبات، فالأولى أن يكون الشكل لانعقاد لا للإثبات، ولا يجوز أن يقال أن الأصل في العقد أن يكون رضائيا، فإن هذا الأصل إنما يصدق بالنسبة للمتعاقدين لا بالنسبة للمشرع، ولا يصح أن نسلم في يسر أن المتعاقدين أرادوا خلق شكل لا يوجد العقد دونه، إلا إذا نصوا صراحة على ذلك.

أما المشرع فسلطانه كامل في خلق الشكل الذي يريد، ومتى فرض شكلا ولم يقم دليلا على أنه مقرر للإثبات، فالمفروض أنه مقرر لانعقاد العقد.²

¹-بلقاضي كريمة: المرجع السابق، ص 26 - 27.

²- عبد الرزاق السنهوري: الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، نظرية الالتزام بوجه عام الاثبات وأثار الالتزام، الجزء الثاني، دار النشر للجامعات المصرية، دون سنة.

أما الجانب الآخر من الفقه يرى أنه: إذا كان النص لا يفصح عن وظيفة الشكل المطلوب، و لا يمكن الوصول إلى تحديد هذه الوظيفة بطريقة من طرق التفسير المعروفة، فإن الكتابة تكون للإثبات.

وذلك لأن الأصل في التصرفات أن تكون رضائية، و ما نص عليه المشرع من تصرفات شكلية إنما جاء على سبيل الاستثناء¹.

و هذا هو الرأي الصائب في الحقيقة و ذلك لأن الأصل في التصرفات هو الرضائية، سواء بالنسبة للمشرع أو بالنسبة للمتعاقدين، و من ثم لا ينبغي الخروج عن هذا الأصل، إلا إذا تضمن النص أو الاتفاق ما يدل على اشتراط الكتابة للانعقاد لا للإثبات.

وعليه فإن المشرع الجزائري استوجب تحت طائلة البطلان إبرام التصرفات الناقلة للملكية العقارية في شكل رسمي، حتى ترتب آثارها القانونية ولاسيما الالتزام بنقل الملكية العقارية.

ونحن في صدد الحديث عن نقل الملكية العقارية، فإن الكتابة الرسمية ركنا للانعقاد وليس شرطا للإثبات، وذلك ما نص عليه القانون صراحة وفقا للمادة 324 مكرر 1 من القانون المدني: "زيادة عن العقود التي يأمر بها القانون بإخضاعها إلى شكل رسمي يجب تحت طائلة البطلان تحرير العقود التي تتضمن نقل ملكية حقوق عقارية أو محلات تجارية أو صناعية أو كل 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.

¹-عبد المنعم فرج الصده: الإثبات في المواد المدنية، الطبعة الثانية، بدون دار النشر، دون بلد، سنة 1955، ص75.

كما يجب تحت طائلة البطلان إثبات العقود المؤسدة أو المعدلة للشركة بعقد رسمي وتودع الأموال الناتجة عن هذه العمليات لدى الضابط العمومي المحرر للعقد¹.

المبحث الثاني

التسجيل كإجراء جبائي

جاء التسجيل بمجموعة من المبادئ والتنظيمات التي تسيّر حقوق التسجيل على أساس وقائع قانونية ينشأ عنها الحق سواء كانت مادية أو تصرفات قانونية، فتداول هذه الأموال يتم اتباع إجراءات قانونية وتنظيمية من بينها التسجيل الذي يعتبر كالخطوة التي تهدف إلى تحصيل الجانب الضريبي².

ولهذا سوف نتحدث في هذا المبحث على مفهوم التسجيل (المطلب الأول)، وإجراءاته (المطلب الثاني).

المطلب الأول

مفهوم التسجيل

لم يعط المشرع الجزائري من خلال النصوص القانونية الواردة في موضوع التسجيل تعريفا جامعاً مانعاً له بل اقتصر فقط على تبيان أهميته القانونية وإجراءاته، ولهذا سنحاول

¹ - المادة 341 مكرر 1 من الامر 58_75 المتضمن القانون المدني، المرجع السابق.

-وللمزيد من المعلومات الرجوع الى: بلقاضي كريمة: المرجع السابق، ص 26 - 27.

² - بلقاضي كريمة: المرجع السابق، ص 85.

إعطاء بعض التعاريف الخاصة به (الفرع الأول)، وكذا الجهة المختصة (الفرع الثاني)، وأخيرا أنواع رسوم التسجيل (الفرع الثالث).

الفرع الأول

تعريف التسجيل

من خلال النصوص القانونية الواردة في موضوع التسجيل، نرى أن المشرع الجزائري لم يعطي تعريفا جامعاً مانعاً لإجراء التسجيل بل اقتصر على تبيان أهميته ولهذا السبب سنحاول إعطاء بعض التعاريف الخاصة به ونركز خاصة على تلك المتعلقة بتسجيل العقارات¹.

فيعرف التسجيل على: "أنه إجراء يتمثل في تدوين عقد في سجل رسمي يمسكه موظفوا التسجيل الذين يقبضون في جراء ذلك رسماً جبائياً"².

كما يعرف أنه: "التسجيل هو عملية جبائية منظمة من طرف مصلحة إدارة الضرائب وفق قواعد وضوابط محددة قانوناً، يتم من خلالها تأدية الرسم المستحق لحساب الخزينة العمومية"³.

وعرف أيضاً أنه: "إجراء إداري يقوم به الموظف العام في هيئة عمومية بواسطة يحفظ أثر العملية القانونية التي تقوم بها الأشخاص الطبيعية أو المعنوية، والتي ينجم عنها دفع ضريبة إلى الموظف، هذه الضريبة بحق التسجيل"، ومنه يمكن تعريف التسجيل على أنه إجراء

¹ - حشود نعيمة: الشكليات في البيع العقاري، دراسة تحليلية لنيل شهادة الماجستير، فرع عقود ومسؤولية، جامعة الجزائر، كلية الحقوق، 2007، ص 5.

² - رغايسة سعاد، رغايسة حميدة، عزالدين وفاء: نظام التسجيل العقاري في البيوع العقارية، مذكر تخرج مقدمة لنيل شهادة اللسانس في العلوم القانونية الإدارية، كلية الحقوق والآداب والعلوم الاجتماعية قسم العلوم القانونية والإدارية، جامعة 08 ماي، دفعة 2009_2010.

³ - زيدان بدروس: الطرق والإجراءات لتحرير عقد توثيقي، مجلة الموثق، العدد 08، سنة 2002، ص 33.

إداري يقوم به موظف عمومي مؤهل قانونيا لتسجيل جميع التصرفات القانونية الواردة على العقارات مقابل دفع أتاوى، حسب كيفيات متعددة يحددها القانون¹.

الفرع الثاني

الجهة المختصة بالتسجيل

تعتبر مفتشية التسجيل والطابع المصلحة القائمة على عملية التسجيل سواء تعلق الأمر بتسجيل التصرفات المرتبطة بأموال عقارية أو منقولة.

وتعد جزء من الإدارة العامة للضرائب تكون مختصة إقليميا، فيها يتم تحصيل الضرائب المباشرة وغير المباشرة، يوجد بها مكتب التسجيل، حيث يتم تقدير التصريحات والعقود من طرف المعنيين ثم تبعث هذه التسجيلات إلى المديرية الولائية للضرائب وهي مصلحة المراقبة، وهذه الأخيرة هي التي تقيم العقود والتصريحات، وذلك بتكييف العقد تكييفاً جديداً أو إصدار عقوبات في حالة كانت هناك مبالغة وكذا مراقبة التصريحات المقدمة².

فبالنسبة للعقود التوثيقية فقد نصت المادة 1/75 من الامر 105-76 المؤرخ في 1976/12/09 المتضمن قانونا لتسجيل الجريدة الرسمية العدد 81، المؤرخة في 1976/12/18 على ما

¹ - خالد رمول، آسيا دولة: الإطار القانوني والتنظيمي لتسجيل العقارات في التشريع الجزائري، دون طبعة، دار هومة للنشر، الجزائر، 2008، ص 19.

² - بن رزقة زينب، بوجمعة حميدة: إجراءات التسجيل والشهر العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة نهاية الدراسة للحصول على شهادة الليسانس، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق، جامعة يحي فارس بالمدينة، 2013/2012، ص 3.

يلي: "لا يمكن للموثقين أن يسجلوا عقودهم إلا في مكتب التسجيل التابع للدائرة أو عند الاقتضاء في مكتب الولاية الذي يوجد بها مكتبهم"¹.

أما فيما يخص العقود القضائية والإدارية، فإن التسجيل يكون من طرف كتاب الضبط وكتاب الإدارات المركزية والمحلية في المكتب التابع للدائرة، أو عند الاقتضاء في المكتب الموجود في نطاق الولاية التي يمارسون بها مهامهم وذلك وفق للمادة 3/75 من قانون التسجيل سالف الذكر².

كما يجري التصريح بالنقل الشفوي للعقارات في المكتب الخاص موقع العقارات، وذلك ما نصت عليه المادة 77 من نفس القانون التي تنص على ما يلي: "إن تسجيل العقود غير العقود التي تتضمن نقل الملكية أو حق الانتفاع أو حق التمتع للأموال العقارية أو لمحات تجارية أو لزبائن، وكذلك تسجيل عقود التنازل عن حق في الإيجار أو الاستفادة من وعد الإيجار يشمل كل العقار أو جزءا منه يتم في المكتب التابع لمحل سكن أحد الأطراف المتعاقدة"³.

وهذا ما نصت عليه المادة 80 من نفس القانون في فحواها على: يسجل نقل الملكية عن طريق الوفاة في المكتب التابع لمحل سكن المتوفي مهما كانت حالة القيم العقارية التي يجب التصريح بها

¹-الامر رقم 67-105 المؤرخ في 1976/12/09 المتضمن قانون التسجيل الجريدة الرسمية، العدد 81، المؤرخة في 1976/12/18

²- المادة 3/75 من نفس الامر، "يسجل كتاب الضبط وكتاب الإدارات المركزية والمحلية العقود التي يجب عليهم أن يخضعوها لهذا الإجراء في المصلحة الموجودة في نطاق الدائرة التي يمارسون بها مهامهم".

³- المادة 77 من أمر رقم 76 - 105، المتضمن قانون التسجيل، المرجع السابق.

وعند عدم وجود محل السكن في الجزائر فإن التصريح يتم في المكتب التابع لمكان الوفاة وإذا لم يكن الوفاة وقعت في الجزائر يتم التصريح في المكاتب التي تعينها إدارة الضرائب¹.

الفرع الثالث

أنواع رسوم التسجيل

أولاً: الرسم النسبي

هو ذلك الوسم المفروض على جميع المعاملات الناقلة للملكية بمقابل أو حق الانتفاع. وتكون هذه الرسوم ممثلة بنسب مئوية ثابتة ومن أهم المعاملات التي تخضع لمثل هذا الرسم هي:

(1) **مبادلة العقارات:** حيث يخضع تبادل الأموال العقارية لحق قدره 2.5%، ويحصل هذا الحق على قيمة حصة واحدة عندما تكون الحصص المتبادلة متساوية القيمة، وإذا كان الفائض أو فارق بين حصة وأخرى يحصل أيضاً الحق الخاص على التحويلات بمقابل عن الفارق أو الفائض.

(2) **قيمة الأموال العقارية والمنقولة:** والتي تخضع لحق قدره 1.5%.²

¹ - المادة 80 من أمر رقم 76 - 105، المتضمن قانون التسجيل، المرجع السابق.

² - بلقاضي كريمة: المرجع السابق، ص 85.

ثانياً: الرسم الثابت

يطبق هذا الرسم على جميع العقود التي تقدم طوعية للإجراء التسجيل حتى ولو كانت معفاة منه، وهو لا يتعلق بقيمة العقار بل هو نفسه بالنسبة لجميع العمليات من نفس النوع بإلصاق طابع جبائي على العقود ذو قيمة تتناسب العملية المنجزة، ويحصل هذا الرسم حسب المعدلات التالية:

(1) عقود خاضعة لرسم ثابت قدره 500 دج تخضع له كل العقود التي تحدد تعرفتها بأي مادة من هذا القانون والتي لا يمكن أن يترتب عنها تحصيل على رسم نسبي أو رسم تصاعدي.

(2) عقود خاضعة لرسم ثابت قدره 300 دج.

(3) عقود خاضعة لرسم ثابت مبلغه 100.000 دج.

ثالثاً: الرسم التدريجي أو التصاعدي

هو في الأصل رسم تناسبي إلا أنه له ميزة خاصة، حيث يخضع لمبدأ التدرج حسب قيمة العقار فكلما زادت هذه القيمة زادت معها نسبة الرسم، وتتم هذه الزيادة بالمجال أو الشريحة، وأكثر تطبيقاً لهذا النوع من الرسوم نجده في عمليات نقل الملكية دون مقابل مثل الهبات.¹

¹ - بلقاضي كريمة: المرجع السابق، ص 85.

رابعاً: رسم التسجيل القضائي

تخضع له الأحكام والقرارات الصادرة في المجال المدني والتجاري والإداري عندما لا يتضمن أي حكم عليه رسم نسبي أو تدريجي أو يكون الرسم النسبي أو الرسم التدريجي لا يصل على مبلغ الرسم المنصوص عليه أدناه.

ويحدد مبلغ الرسم بالنسب لمختلف الدعاوى العقارية على النحو التالي:

- إذا كانت الدعاوى مطروحة أمام المحاكم فإن الرسم يحدد بـ 1000 دج.
- وإذا كانت مطروحة أمام المجالس القضائية فإن الرسم المستحق يقدر بـ 1500 دج
- أما إذا كانت مطروحة أمام المحكمة العليا فإن الرسم المستحق يكون مقدراً بقيمة 2000 دج.¹

المطلب الثاني

الإجراءات القانونية لتسجيل العقارات

يقوم مفتش التسجيل بإجراء التسجيل مباشرة بعد عملية الإيداع لمحركات الموثق، حيث لا يمكن له تأجيل تسجيل العقود ونقل الملكيات التي دفعت رسومها بأي حال من الأحوال ولو كان الأمر يتعلق بإجراء خبرة، وله الحق في الاحتفاظ بالعقد طيلة 24 ساعة وهذا حسب نص المادة 180 من قانون التسجيل. وبالتالي في هذا المطلب سوف نتطرق إلى الوثائق المودعة بمفتشية التسجيل (الفرع الأول)، ثم الآجال القانونية لإيداعها (الفرع الثاني) ثم في الأخير سوف يكون تنفيذ إجراءات التسجيل (الفرع الثالث).

¹ - بلقاضي كريمة: المرجع السابق، ص 86.

الفرع الأول

إيداع الوثائق اللازمة أدى مفتشية التسجيل

يتم إيداع الوثائق من طرف أشخاص لهم صفة تحرير الوثائق والعقود الرسمية يلتزمون بإيداع جميع الوثائق طبقاً لنص المادة 09 من قانون التسجيل سالف الذكر والتي تنص على: "تسجل العقود المدنية والعقود غير القضائية، على النسخ الأصلية أو البراءات أو الأصول،

وتخضع أيضاً التسجيل على النسخ الأصلية أو الأصول، العقود القضائية في القضايا المدنية والاحكام في القضايا الجنائية والجنحة والمخالفات.

غير انه فيما يخص العقود-باستثناء العقود العرفية-والاحكام المشار في المقطعين السابقين، تلخص مسبقاً من قبل المحررين على كشوف وتعطى الحق، عند الاقتضاء في اعداد مستخرجات تحليلية من قبل هؤلاء المحررين.

وتقدم هذه الجداول والمستخرجات الى مصلحة التسجيل في نفس الوقت الذي تقدم فيه النسخ الأصلية أو البراءات"¹.

ويجب أن تحتوي على المعلومات اللازمة وفي حالة عدم احترام هذه الشروط يرفض إجراء التسجيل وسنتناول الوثائق المودعة بمصلحة التسجيل والبيانات اللازمة².

¹ - المادة 09 من الامر رقم 76-105 المتضمن قانون التسجيل، المرجع السابق.

² - بن رزقة زينب، بوجميلة حميدة: المرجع السابق ص 11.

أولاً: الكشف الإجمالي

إن ايداع الكشف الاجمالية للعقود والأحكام هو إجراء ضروري يلتزم به محرر العقود والوثائق وكما نصت المادة 153 من قانون التسجيل: "إن الكشف المشار إليها في المادة 09 من هذا القانون، يعدها الموثقون وكتاب الضبط وأعوان التنفيذ التابعون لكتابات الضبط وكتاب الإدارات المركزية او المحلية، على استثمارات تسلمها إدارة الضرائب مجاناً ويذكرون فيها المعلومات التالية:

- تاريخ ورقم العقود والأحكام الموجودة في الفهرس.
- ألقاب وأسماء الأطراف ومسكنهم.
- نوع العقود والأحكام.
- المبالغ أو القيم الخاضعة للرسوم.
- مبلغ الرسوم الثابتة أو الرسوم النسبية المستحقة والمتضمنة قرار بمبلغ الرسوم المدفوعة موقعة بصفة قانونية¹.
- وهناك كشف إجمالية متعلقة بالعقود والأحكام التي يعدها كتاب الضبط وأعوان التنفيذ للمحكمة، المجلس القضائي أو المحكمة العليا، كما توجد كشف إجمالية متعلقة بحالة العقود المودعة من طرف الموثقين، وعادة تعد الكشف الإجمالية من صورتين حيث تودع واحدة لدى مكتب التسجيل المختص وفقاً لآجال القانونية المحددة بموجب قانون التسجيل، أما الثانية فترجع إلى القائم بالإيداع².

¹ - المادة 153 من الامر رقم 76-105 المتضمن قانون التسجيل، المرجع السابق.

² - رغايسة سعاد، رغايسة حميدة، عز الدين وفاء: المرجع السابق، ص 50.

ثانيا: النسخ الأصلية

نصت عليها المادة 1/9 من قانون التسجيل¹، حيث يقوم مفتش التسجيل بتحليل النسخ الأصلية وتكييفها من أجل استيفاء حقوق التسجيل.

ثالثا: الملخصات

يلتزم كذلك محرر العقود والنسخ بإيداع ملخصات العقود أو الأحكام وهذا ما نصت عليه المادة 3/9 من قانون التسجيل²، وهي عبارة عن ملخص تحليلي على استمارة تسلمها الإدارة مجانا، حيث تلخص فيه الأحكام الرئيسية للعقد أو الحكم وتحرير في نسختين، عندما يتضمن العقد أو الحكم إما بنقل أو إنشاء ملكية عقار³، أو محل تجاري أو عناصر محل تجاري، وإما بيع أسهم أو حصص في شركة وإما نقل ملكية حق التمتع بهذه الأموال نفسها، وهذا تطبيقا لنص المادة 2/153 من قانون التسجيل المذكورة سابقا.

الفرع الثاني

الآجال القانونية لإيداع الوثائق

تختلف الآجال القانونية لإيداع الوثائق حسب طبيعة العقد وموضوعه وكذا حسب ما كانت هذه العقود خاضعة لرسم نسبي أو رسم ثابت.

¹ - المادة 1/9 من الأمر رقم 76 - 105 المؤرخ في 1976/12/09 المتضمن قانون التسجيل تنص "تسجل العقود المدنية والعقود غير القضائية على النسخ الأصلية أو الرأى أو الأصول وتخضع أيضا للتسجيل على النسخ الأصلية أو أصول العقود القضايا المدنية والأحكام في القضايا الجنائية والجنحية والمخالفات".

² - المادة 3/9 من قانون التسجيل: "تقدم هذه الجداول والمستخرجات إلى مصلحة التسجيل في نفس الوقت الذي تقدم فيه النسخ الأصلية والبراءات".

³ - رغايسة سعاد، رغايسة رحيمة، عز الدين وفاء: المرجع السابق، ص 55.

أولاً: بالنسبة للتصرفات الخاضعة لرسم ثابت

طبقاً لنص المادة 2 من المرسوم رقم 76-105 المتضمن قانون التسجيل فإن حقوق التسجيل والتي لا يمكن كذلك أن تخضع أو يترتب عنها رسم نسبي، وهذا تطبيقاً لنص المادة 208 من قانون التسجيل، ومن بين التصرفات المنصبة على عقار وليس لها تعريف في قانون التسجيل الرهون الرسمية، حق التخصيص، عقد الشهرة، شهادة الملكية وكذلك شهادة الحياة، وتسجل خلال الشهر الذي يلي شهر إعدادها وهذا تطبيقاً لنص المادة 59، 60 من قانون التسجيل حيث تنص المادة 59 منه على أن: "العقود الموثقة التي تفتح الحق في الرسوم الثابتة تقدم من أجل تأشيرة التسجيل خلال الشهر الذي يلي شهر إعداد هذه العقود..."، أما المادة 60 من نفس القانون تنص على أنه: "يجب أن تسجل عقود الموثقين وأعاون التنفيذ التابعين لكتابات الضبط وكذلك القرارات القضائية خلال الشهر الذي يلي شهر إعدادها"¹.

ثانياً: بالنسبة للتصرفات الخاضعة لرسم نسبي

هي تلك التصرفات التي تنقل الملكية أو حق الانتفاع أو التمتع بالأموال المنقولة أو العقارية وغيرها وهذا تطبيقاً لنص المادة 4 من قانون التسجيل، والحق النسبي هو حق يمثل نسبة مئوية ثابتة تطبق على جميع عمليات نقل الملكية المحددة بموجب المادة السابقة الذكر وهذه التصرفات تسجل في الآجال التالية²

¹ - الأمر رقم 76-105 المتضمن قانون التسجيل، المرجع السابق.

- ولمزيد من التفصيل الرجوع إلى: بلقاضي كريمة: المرجع السابق ص 12 - 13

² - بن زرقة زينب، روجمعة حميدة: المرجع السابق، ص 13.

حسب ما نصت عليه المادة 58 من قانون التسجيل: "يجب أن تسجل عقود الموثقين في أجل شهر ابتداء من تاريخها باستثناء الحالة المنصوص عليها في المادة 64 أدناه ... وتسجل على الخصوص في الآجال المنصوص عليه في المقطع أعلاه العقود التالية:

- العقود التي تتناول نقل الملكية أو حق الانتفاع للأموال العقارية والمحلات التجارية والزبائن أو التنازل عن إيجار أو عن الاستفادة بوعده بالإيجار يتضمن الكل أو البعض من العقار.

- العقود التي تتضمن نقل حق التمتع بالأموال العقارية والمحلات التجارية.

- العقود التي تتناول تكوين شركة ومد آجالها ودمجها أو حلها وزيادة أو استهلاك أو تخفيض رأسمالها وكذلك التنازلات عن الاسهم والحصص في الشركة.

- العقود التي تتناول قسمة ومبادلة الأموال العقارية بأي صفة كانت¹.

- تسجل التصريحات التي يجب على الورثة أو الموصى لهم تقديمها عن الأموال المستحقة لهم أو التي انتقلت عن طريق الوفاة في أجل سنة واحدة، ابتداء من يوم الوفاة وهذا تطبيقاً لنص المادة 65 من قانون التسجيل، وأيضاً تنص المادة 66 عن الآجال القانونية بالنسبة للمحكوم عليه "لا يتعدى آجال ثلاثة أشهر إلا من يوم وضع سبب كان أو تركة مدافع الوطن إذا توفي وهو يؤدي واجبه وأخيراً تركة من تركها شخص الشيع مع الدولة".

أما بالنسبة للأموال الأشخاص الذين توفروا بالخارج فقد نصت المادة 67 من قانون التسجيل على ما يلي: "إذا حاز الورثة الأموال قبل ثلاثة أشهر الأخيرة للآجال المحددة فيما يخص التصريح بتركات الأشخاص المتوفين في الخارج فإنه لا يبقى أجل آخر لتقديم التصريح إلا في أجل ثلاثة أشهر ابتداء من يوم الجنازة"

¹ - المادة 58 من الأمر رقم 76 - 105، المتضمن قانون التسجيل، المرجع السابق.

وبالنسبة لأموال الموصى بها للولايات والمؤسسات العمومية أو ذات النفع العام، فقد نصت المادة 69 من قانون التسجيل على ما يلي: "فيما يخص جميع الأموال الموصى بها إلى الولايات وجميع المؤسسات العمومية الأخرى ذات النفع العام فإن الأجل فيما يخص دفع رسوم نقل الملكية" عن طريق الوفاة، لا يسري مفعوله بالنسبة لجميع الورثة أو الموصى لهم المعنيين بالتركة إلا من يوم الذي تكون فيه السلطة المختصة قد ثبتت في طلب الترخيص في قبول الوصاية من دون أن يؤجل دفع الرسوم إلا بعد سنتين ابداء من وفاة صاحب الشركة¹."

أما فيما يتعلق بالأوقات المحددة للإيداع فقد نصت المادة 73 من قانون التسجيل على

ما يلي: "تفتح مكاتب التسجيل إلى العموم حسب الساعة التي تحددها الإدارة ما عدا:

- أيام الجمعة وبعد الظهر من كل يوم خميس.
- أيام الأعياد المحددة بموجب القانون.
- عند اقتضاء بعد اليوم الذي تحدده الإدارة من أجل قفل الشهر للمحركات المحاسبية ويغلق أيام وساعات الافتتاح والغلق على باب كل مصلحة²."

الفرع الثالث

تنفيذ إجراءات التسجيل

بعد الانتهاء من عملية إيداع الوثائق، يقوم مفتش التسجيل بعملية التسجيل إلا أنه له الحق في رفض إجراء عملية التسجيل في حالة عدم احترام الشروط والإجراءات المنصوص عليها قانوناً³.

¹ - المواد 66 و 67 و 69 من الأمر رقم 76-105، المتضمن قانون التسجيل، المرجع السابق.

² - المادة 73 من الأمر رقم 76 - 105، المتضمن قانون التسجيل، المرجع السابق.

³ - حمدي باشا: نقل الملكية العقارية وآخر التعديلات وأحدث الأحكام، الطبعة الثانية، دار هومة للنشر و التوزيع ،الجزائر ، 2000 ، ص 47.

أولاً: الإجراءات الأولية في تسجيل العقود

تتمثل الإجراءات الأولية في تسجيل العقود من خلال:

(1) مراقبة الكشوفات الإجمالية:

يجب على مفتش التسجيل بعد أن يقوم بنقل تأشيرة التسجيل على العقد المسجل أو على التصريح بالتركة أو على مستخرج العقد العرفي المحتفظ به في مكتب التسجيل ويبين فيه المعلومات بالسجل مثل كتابة التاريخ والرقم مع مبلغ الرسوم المدفوعة بالأحرف بدلا من الأرقام تجنباً لتحرير وسهولة التزوير وطبقاً للمادة 180 من قانون التسجيل عليه أن يراقب الكشوف الإجمالية للعقود من طرف الموثقين والتأكد من صحة من جميع المعلومات والبيانات المذكورة فيها كالتاريخ وأنواع العقود من المبالغ أو القيم الخاضعة لرسم وكذلك ألقاب وأسماء أطراف العقد ومساكنهم،¹ حيث تكون هذه البيانات مطابقة للنسخ الأصلية أو البراءات الخاصة بالعقود والمسجلة فيها معد دفع رسوم مستحقة وفي حالة الرفض يمكن لمفتش التسجيل الاحتفاظ بالعقد طيلة 24 ساعة فقط لكي يتمكن من مراجعته من حيث الشكل ما عدا التكرار عند الاقتضاء ويطبق كذلك هذا التعيين على العقود العرفية التي تقدم إلى التسجيل.²

كما يلتزم مفتش التسجيل بعدم تقديم أو تسليم مستخرجات من سجلاتهم وذلك إلا بأمر من رئيس المحكمة وهذا في حالة ملئ إذا كان طلب هذه المستخرجات غير الأطراف المتعاقدة.

¹ - بن زرقة زينب، بوجميلة حميدة: المرجع السابق، ص 16.

² - بن زرقة زينب، بوجميلة حميدة: المرجع السابق، ص 16.

1) تجنب التأخير في تسجيل العقود:

يعتبر مفتش التسجيل الشخص الوحيد المخول له قانونا بتسجيل العقود سواء تعلق الأمر بالتسجيل التصرفات المرتبطة بأموال عقارية أو منقولة والتي أخضعها القانون للإجراء التسجيل بصفة إجبارية والغرض منها إعطائها تاريخا ثابتا.

وعليه نجد من بين التزامات مفتش التسجيل عدم الامتناع أو التأخير في تسجيل العقود الناقلة للملكية من العقود الرسمية في آجال محددة، ولكن هناك استثناء يقع على العقود العرفية التي يتولى الموثق بتقديمها إلى مصلحة التسجيل من أجل تسجيلها.

وفي هذه الحالة يحتفظ مفتش التسجيل بالعقد لمدة 24 ساعة للتمكين من مراجعة من حيث المضمون والشكل كما أنه يمنع على مفتش التسجيل بتسجيل العقود العرفية الناقلة للأموال والحقوق العقارية عملا بالمادة 63 من القانون 91 - 25 المؤرخ في 16/12/1991، المتضمن قانون المالية 1992 التي تمنع مفتش التسجيل من إجراء تسجيل العقود العرفية المضمنة للأموال العقارية أو المحلات، التجارية أو الصناعية أو كل عنصر يكون التنازل عن الأسهم والحصص للشركات و الإجراءات التجارية، المحلات التجارية أو المؤسسات الصناعية أو العقود التجارية أو تعديل الشركات علما أن هذه المادة جاءت لكي تقضي على المعاملات، نتيجة كما أفرزته من مشاكل في الحياة العلمية ويظهر التأمين من خلال هذه المادة أنها تأكد على أن يقوم المفتش بتسجيل العقود في المواعيد دون أن يتعرض لعقوبة التأخير في التسجيل، أما بالنسبة للموثقين يرفق محضر مفتش التسجيل بغرامة مالية إجمالية لكل فهارس تقدر بـ 500.000 دج وأساسا هذه التفرقة أن الموثق موظف لدى الدولة وإنما يعمل لحسابه الخاص.¹

¹ - أ. حمدي باشا: نقل الملكية العقارية وآخر التعديلات وأحدث الأحكام، المرجع السابق، ص 47.

ثانيا: تحديد وتحصيل حقوق التسجيل

يمكن تحديد رسوم التسجيل حسب طبيعة العقود المقدمة للتسجيل والتي نجد منها رسوم ثابتة ورسوم نسبية كما تخضع هذه الرسوم إلى مراقبتهم من طرف مفتش التسجيل، وتحصيل هذه الحقوق عن طريق الأمر بالدفع المقدم إلى الموثقين أما المدنيين المكلفين بتسديد هذه الرسوم لفائدة خزينة الدولة وهذا ما سنوضحه في مرحلتين:

1. تحديد رسوم التسجيل حسب نوع العقد:

قد يلتزم مفتش التسجيل بتطبيق أحكام التسجيل المتعلقة بتحديد الرسوم المختلفة حسب طبيعة العقود المقدمة للتسجيل، ولا يمكن التخفيض أو الزيادة في رسم التسجيل تطبيقا لنص المادة 1/184 من قانون التسجيل التي تنص على: أنه لا يمكن لأي سلطة عمومية أن تمنح تخفيضا في الرسوم المؤسسة بموجب أحكام هذا القانون، كما تنص نفس المادة في الفقرة الثانية على أنه في حالة غش وبناء على طلب المكلفين بالضريبة تعود إلى المدير الجهوي للضرائب بعد أخذ رأي اللجنة المشكلة لهذا الغرض عندما يتجاوز مبلغ الغرامة 1500.00 دج وما يساويها".¹

حيث تكون القرارات التي يتخذها المدير الولائي للضرائب المختصة إقليميا، كما أن كل اقتراح يقدم بمناسبة مراقبة "جبائية" يكون باطلا إذا لم يبين المكلف بالضريبة بأن له الحق في الاستعانة بمستشار يختاره هو لمناقشة هذا الاقتراح والرد عليه.²

¹-المادة 1/184 من الامر رقم 76-150 المتضمن قانون التسجيل، المرجع السابق.

²- نصيرة طهراوي: عملية تسجيل العقارات في التشريع الجزائري، مذكرة نهاية الدراسة للحصول على شهادة الليسانس، جامعة الدكتور يحي فارس، كلية الحقوق، المدينة، دفعة 2010/2009، ص 41 - 42.

2. تحصيل المستحقات عن طريق الأمر بالدفع:

يتم تحصيل حقوق التسجيل بعد مجموعة الديون الواجبة للإتمام عملية التسجيل، وأن مفتش التسجيل هو الشخص الوحيد الذي يصادف ويؤشر على وثيقة أمر الدفع بعد مراقبة محتوياتها من جميع الجوانب كاسم الموثق، المدين بهذا الرسم، وكذلك قيمة الرسم المستحقة مع تحديد طبيعة العقود (عقود عرفية، عقود مهنية...)، ثم يقوم الموثق بدفع المستحقات مقابل حصوله على وصل مخالصة يثبت به براءة المدين لدى مصلحة التسجيل، وفي هذه الحالة يلتزم مفتش التسجيل بإثبات التسديد على صفحات العقود،¹ وهذا ما أكدته المادة 188 من قانون التسجيل التي تنص على ما يلي: "إن تسديد الرسوم الواجبة الأداء على العقود المعدة في المادة 207 أدناه، يثبتته الموثقون العموميون على نسخ ومسودات العقود بواسطة تأشيرة توضع في الزاوية العليا من الصفحة عن طريق وضع طابع منفصلة" وكذلك الرقم الذي يسجل به العقد في الفهرس المطابق وبالنسبة للعقود المسلمة من دون الاحتفاظ بصورها وخاضعة للرسوم فإن التأشيرة توضع على العقد نفسه من نفس الشرط².

¹ - بن رزقة زينب، بوجميلة حميدة: المرجع السابق، ص 17.

² - المادة 188 من الامر رقم 76-105 المتضمن قانون التسجيل، المرجع السابق.

الفصل الثاني

الإجراء النهائي لنقل الملكية العقارية

إن من المسائل التي تؤدي إلى تدعيم الملكية العقارية وتؤكد الانتماء العقاري هو تبني نظام معين للشهر يمكن من خلاله إحاطة الغير علما بالوضع القانوني للعقار ومساحته وحدوده وكل ما يترتب عليه من حقوق، فالشهر العقاري يهدف إلى تنظيم هوية كل عقار بطريقة تشبه إلى حد كبير بطاقة الحالة المدنية للأشخاص¹.

ولقد أدى التطور الذي عرفته الدول في شتى المجالات الاقتصادية والقانونية والاجتماعية والسياسية إلى ظهور نوعين من أنظمة الشهر العقاري حسب نظام كل دولة وسياستها العقارية، فهناك نظام ينبنى على شهر التصرفات باسم المالك وهو نظام الشهر الشخصي، ونظام يبني على شهر التصرفات اعتمادا على بيانات العقار وهو نظام الشهر العيني².

وبناء على ذلك سوف نتناول في هذا الفصل دراسة ماهية الشهر العقاري (المبحث الأول)، وكذا إجراءات الشهر العقاري وآثاره (المبحث الثاني).

¹ - جمال بوشناق، شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري، دار الخلدونية، الجزائر، 2006، ص 13.

² - ثابتي وليد، التقادم المكسب للملكية في ظل نظام الشهر العيني، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير في القانون العقاري،

كلية الحقوق قسم العلوم القانونية و الإدارية ، جامعة الحاج لخضر، باتنة ، 2004 / 2005، ص 102.

المبحث الأول

ماهية الشهر العقاري

من مميزات الحقوق العينية، أنها حقوق يحتج بها على كافة ولذلك كان من الضروري إيجاد طريقة تيسر على أطراف العلاقة القانونية العلم بوجود الحق العيني¹، وهذا العلم لا يتحقق إلا إذا تم شهر هذا الحق العيني.

إلا أن عملية شهر الحقوق العينية تختلف في تشريعات مختلف دول العالم، التي عرفت نظامين كأساس لإعلام الغير بمختلف التصرفات القانونية الواقعة على العقارات، وهذين النظامين هما: نظام الشهر الشخصي ونظام الشهر العيني.

عليه تقسيم هذا المبحث إلى ثلاثة مطالب بحيث سوف نتطرق إلى مفهوم الشهر العقاري (المطلب الأول)، يليه أنواع الشهر العقاري (المطلب الثاني)، وفي الأخير نصل إلى موقف المشرع الجزائري (المطلب الثالث).

المطلب الأول

مفهوم الشهر العقاري

سوف نتعرض بدراسة من خلال هذا المطلب تحديد تعريف نظام الشهر العقاري وكذلك أهمية الشهر العقاري وذلك خلال الفروع التالية:

¹ زهدي يكن : السجل العقاري، الجزء الثاني، بدون طبعة، دار الثقافة، بيروت، لبنان، 1962، ص 50.

من المتعارف عليه أن الشهر العقاري نظام يعمل على تحقيق الثقة اللازمة في التعاملات العقارية يضمن استقرارها واستمراريتها لتجسيد على الواقع روح الائتمان العقاري، ومن هنا سنتناول تعريف الشهر العقاري (الفرع الأول)، وأهمية الشهر العقاري (الفرع الثاني).

الفرع الأول

تعريف الشهر العقاري

الشهر العقاري هو نظام قانوني قائم بذاته يتكون من مجموعة من الإجراءات ، التي يقع تنفيذها على عاتق مصلحة عمومية تسمى المحافظة العقارية¹، وهو نظام يتضمن حماية الملكية العقارية والحقوق العينية العقارية، كما له دور في إعلام الغير بالوضعية القانونية للعقار².

يعرف الشهر العقاري بأنه: "نظام قانوني له مجموعة من القواعد والإجراءات يضمن بها حق الملكية العقارية وكذا الحقوق العينية العقارية الأخرى، وجميع العمليات القانونية الواردة على العقارات"³.

وقد عرف الدكتور خليل أحمد حسن قدارة الشهر العقاري على أنه: "عبارة عن وسيلة للإعلان وشهر التصرفات القانونية المتعلقة بالحقوق العقارية الأصلية، كحق الملكية وما يتفرع

¹ -Zerouk Kaddour : La nature juridique de la vente immobilière en droit Algérien, Une thèse pour doctorat, Université d'Alger, 1986, p.48.

² - الوافي فيصل : السندات الإدارية المثبتة للملكية العقارية في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، جامعة الشيخ العربي التبسي، تبسة ، 2008، ص 80.

³ - عمر حمدي باشا : الملكية العقارية في ضوء آخر التعديلات وأحدث الأحكام القضائية، الطبعة الثانية، دار هومة لنشر و التوزيع، الجزائر ، ص 118.

عنه من حقوق، كالحق في الارتفاق وحق الانتفاع وحق السكن والاستعمال وحق الحكر... الخ، أما بالنسبة للحقوق العينية التبعية فلا تخضع لإجراء التسجيل وإنما إلى إجراء القيد¹ كما أشارت إليه المادتين 905، 906 من التقنين المدني.

وعرفه الدكتور سمير عبد السيد تناغو بقوله: "جميع التصرفات التي من شأنها إنشاء حق من الحقوق العينية العقارية الأصلية أو نقله أو تغييره أو زواله وكذلك الأحكام النهائية المثبتة لشيء من ذلك يجب شهرها بطريق التسجيل ويدخل في هذه التصرفات الوقف والوصية، ويترتب على عدم التسجيل أن الحقوق المشار إليها لا تنشأ ولا تنتقل ولا تتغير ولا تزول ما بين ذوي الشأن ولا بالنسبة لغيرهم والسبب في اشتراط التسجيل هو شهر الحق العيني الأصلي الوارد على العقار ولا يمكن الاحتجاج به في مواجهة الغير"².

إضافة إلى ما تم قوله نجد أن الدكتور منذر عبد الحسين الفضل يقول بأن الهدف الذي دفع المشرع العراقي في فرض طريقة نقل الملكية في العقار، أي التسجيل في الدائرة المختصة واعتبار هذه الشكلية من أركان انعقاد العقد هو تحقيق المصلحة العامة واستقرار المعاملات في المجتمع وتفادي المنازعات بتأشير التصرفات القانونية التي ترد على عقار في سجل عقاري للإعلام الغير بها حفاظاً على حقوقهم³.

يمكن تعريف الشهر العقاري بأنه نظام قانوني يتكون من مجموعة من الإجراءات التي اختص بها المشرع لمزاولة هيئة عمومية هي المحافظة العقارية بواسطة مسك سجل عقاري يسيره

¹ - خليل أحمد حسن قدامة: الوجيز في شرح القانون المدني الجزائري، الجزء الرابع، الطبعة الثالثة، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2003، ص ص 114 - 115.

² - سمير عبد السيد تناغو: عقد البيع، بدون طبعة، مكتبة الوفاء القانونية، الاسكندرية، دون سنة، ص 115.

³ - منذر عبد الحسين الفضل: "التعهد بنقل الملكية العقار وموقف القضاء العراقي منه"، مجلة الحقوق والعلوم الإدارية، مجلة نصف سنوية، العدد 3، جامعة عنابة، مارس 1985، ص 13.

محافظ عقاري، ويهدف هذا النظام إلى تحديد هوية العقار من جهة وتثبيت ملكيته من جهة أخرى.

الفرع الثاني

أهمية الشهر العقاري

تكمن أهمية الشهر العقاري في تأمين قيد الحقوق العينية العقارية وكل ما يتعلق بها أو يجري عليها من تصرفات، مما يتيح لكل ذي مصلحة الاطلاع على الحقوق العينية و ما ينقلها من أعباء.

فأي شخص يريد شراء عقارا مثلا، وكان هذا العقار مثقلا برهن، فإن الشهر العقاري يضمن إعلامه بهذا الرهن وبالتالي ضمان عدم شراؤه وهو مرهون، كما يمكن أن يعلم المشتري ما إذا كان العقار لا يزال في حوزة المشتري ولم يتصرف فيه، وهنا تكمن أهمية نظام الشهر العقاري في منع الغش وضمان استقرار التعاملات العقارية والتقليل من المنازعات القضائية، حيث لا يقدم أي شخص على التعامل في عقار معين دون علم بوضعيته القانونية¹.

كما يساعد الشهر العقاري أصحاب العقارات في الحصول على القروض التي تساهم وتنمية الحركة الاقتصادية والاجتماعية مع ضمان حقوق الدائنين، مما ينعكس إيجابا على الاقتصاد الوطني، ويسهل عملية التداول الأموال العقارية وتشجيع الائتمان العقاري.

¹ - حسين عبد اللطيف : أحكام الشهر العقاري، بدون طبعة ، الدار الجامعية، لبنان، بدون سنة، ص 11.

إن نظام الشهر هو أحسن وسيلة لتنظيم وحفظ المعلومات المتعلقة بكل العقارات عبر التراب خاصة في ظل وجود المسح العام¹.

ومن خلال ما سبق تتضح الأهمية القصوى لنظام الشهر العقاري، ليس للأفراد فحسب بل لدولة بأكملها فلا يمكن تحقيق التنمية والتطور دون وجود نظام شهر عقاري فعال قادر على حماية حقوق الجميع.

المطلب الثاني

أنواع الشهر العقاري

تتخذ تشريعات الدول المختلفة في العالم لشهر التصرفات العقارية أحد النظامين المعروفين أساسا لإعلام الغير بحدوث تصرفات موضوعها حقوق عينية أصلية أو تبعية ذلك لأن الشهر العقاري كما هو معروف يعمل على تحقيق الثقة اللازمة في التعاملات العقارية، كما يضمن استقرارها واستمراريتها²، ومن أجل ذلك وجد نظامان أساسيان للشهر العقاري هما نظام الشهر الشخصي ونظام الشهر العيني.

ولما كان لكل نظام مجموعة من الخصائص والمميزات تميزه عن غيره في عملية شهر الحقوق العقارية وقيدتها في السجل العقاري، فإننا سنحاول التطرق إلى نظامي الشهر العقاري (الفرع الأول) وموقف المشرع الجزائري من النظامين (الفرع الثاني).

¹ - فردي كريمة، المرجع السابق، ص 16.

² - Gabriel Marty et Pierre Raymand, Les sûretés, La publicité foncière, Tonne 03, 1^{er} Volume, Sireg, Paris, 1971, p. 386.

الفرع الأول

نظام الشهر الشخصي

ظهر هذا النظام منذ سنة 1855 بالدول اللاتينية منها فرنسا وإيطاليا وكان ذلك لغرض تحصيل الضرائب، حيث كانت الدول اللاتينية تسجل أصحاب الأملاك العقارية في سجل الضرائب في خانة أولى ثم المساحات العقارية المملوكة لهم في خانة ثانية¹.

والمفهوم الرئيسي في هذا النظام، هو شهر التصرفات الواردة على العقارات وفق الأسماء الشخصية للمتصرفين، حيث أنه تم إنشاء سجل عام أو سجلات محلية في مختلف أقاليم الدولة، ويتألف هذا السجل من قوائم للأسماء المتصرفين، بحيث إذا أراد صاحب الشأن التأكد من خلو العقار الذي يريد شراءه، أن يطلب من المكلف بالتسجيل تقديم له تقريراً عن كل التصرفات التي أقبل عليها مالك العقار واتصلت بالعقار الذي يملكه. وبذلك متى توفر اسمه ضمن الأسماء الموجودة في السجل فهذا دليل على أن صاحب العقار صدر عنه تصرفات في العقار، ومن لم يوجد له اسم في السجل فهذا الدليل على عدم صدور أي تصرف من ماله².

ويكون التسجيل في نوعين من السجلات سجل أبجدي يضم أسماء الأشخاص يخصص عدد من الصفحات لكل حرف من الأحرف الهجائية، أما السجل الثاني فهو زمني يتم فيه قيد التصرفات طبقاً للترتيب الزمني لتقديم المحررات للشهر³.

¹ - عمر بوحلاسة : "مراقبة العقود الخاضعة للإشهار"، مجلة الموثق، العدد 10، سنة 2003، ص 37.

² - عبد الحميد الشواربي : إجراءات الشهر العقاري في ضوء القضاء والفقه، بدون طبعة ، منشأة المعارف بالإسكندرية، مصر، طبعة 1999، ص 3.

³ - إبراهيم أبو النجا : السجل العيني في التشريع المصري، دون ذكر دار النشر، مصر، طبعة 1978، ص ص 48 - 49.

ويتميز الشهر وفقا لهذا النظام أنه ليست له قوة ثبوتية فهو مجرد إجراء يهدف إلى العلانية، إذ أن التصرفات التي تشهر في ظله لا يتحرى عادة عن صحتها بل تشهر كما هي، فإذا كانت صحيحة تبقى صحيحة وإذا كانت معيبة فتبقى كذلك.

كما أن دور المحافظ العقاري في ظل هذا النظام سلبي، إذ تقتصر وظيفته على شهر التصرفات كما هي، ويكون من الشهر قرينة بسيطة قابلة لإثبات العكس، أمام سلبية دور المحافظ العقاري تظهر صلاحية القاضي الواسعة في مراقبة مدى صحة التصرفات كما يعاب على هذا النظام صعوبة التصرف على المالك إذا ما كثرت التصرفات على العقار زيادة على خطر ضياع الملكية بالتقادم¹، وعليه نظرا لأن الشهر الشخصي لا يصح عقدا باطلا ولا يبطل عقدا صحيحا وكذا عجزه عن تحقيق الفرض الذي أنشئ من أجله، ذلك لصعوبة معرفة المالك الحقيقي وخطر ضياع الملكية بالتقادم زيادة على قابلية التصرفات المسجلة للطعن، فقد وصفه الدكتور السنهوري بأنه نظام متأخر مبرره في ذلك أنه حتى يكون نظام الشهر سديد يجب أن يكون محكما في ترتيبه وحجته²

الفرع الثاني

نظام الشهر العيني

ظهر هذا النظام نتيجة العيوب والنقائص التي وجهت لنظام الشهر الشخصي، وظهر لأول مرة في أستراليا وعرف باسم مبتكره "روبارت ريشار تورنس" 1881، ويرتكز الشهر في

¹ - معرض عبد التواب : السجل العيني علما وعملا، منشأة المعارف الاسكندرية، مصر، طبعة 1986، ص 15.

² - عبد الرزاق أحمد السنهوري : الوسيط في شرح القانون المدني أسباب اكتساب الملكية، الجزء التاسع، دار المنشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، لبنان، سنة 1998، ص 476.

هذا النظام على أساس شهر التصرفات القانونية وفقا للعقارات وليس وفق للأسماء المتصرفين، فلا حاجة في هذا النظام للبحث عن أسماء الأشخاص الذين تصرفوا في عقاراتهم، بل يكفي الرجوع إلى البطاقة العقارية المخصصة لكل عقار في منطقة معينة لمعرفة التصرفات الواردة عليه، فلكل عقار بطاقة خاصة به تسجل فيها كافة ما يرد عليه من تصرفات ومن حقوق عينية مع تحديد موقعه، مساحته ورقمه ومعالم حدوده ويسمى العقار المعني بالوحدة العقارية، وتعتبر البطاقة المخصصة له بمثابة بطاقة تعريفية.

ولقد أخذت بهذا النظام الدول العربية المغرب، ليبيا، سوريا والجزائر التي تبنته بموجبها الأمر **75 - 74** المتعلق بمسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري¹.

أما عن خصائص هذا النظام تتمثل في

- (1) مبدأ التخصيص:** حيث أنه نظام يخصص لكل تصرف وارد على عقار بطاقة عقارية عينية، تفيد فيها جميع المعلومات الواردة عليه، وذلك بعد التحري بدقة عن موقع العقار وحدوده ومساحته وأسماء المتصرفين وحالتهم القانونية وكذلك امتلاكهم للعقار.
- (2) الشهر العقاري مصدر الحق العيني:** أي أن الحق العيني لا ينشأ ولا يعدل ولا يزول ولا ينقل، إلا إذا أخضع إلى عملية الإشهار العقاري، وهذا ما تؤكدته المادة 793 من التقنين المدني الجزائري².

- بلقاضي كريمة، المرجع السابق، ص116.

² - تنص المادة 793 من الامر 58-75 المتضمن القانون المدني : "لا تنتقل الملكية والحقوق العينية الأخرى في العقار سواء بين المتعاقدين أم في حق الغير إلا إذا روعيت الإجراءات التي ينص عليها القانون وبالأخص القوانين التي تدير مصلحة شهر العقار".
-للمزيد من التفاصيل الرجوع الى: رغايسة سعاد ، رغايسة حميدة ، عز الدين وفاء: المرجع السابق، ص40.

- (3) مبدأ القيد المطلق أو القوة الثبوتية: كل حق مقيد يعتبر الحقيقة ولا يمكن لأحد أن ينازع في ذلك، لذلك تكسب هذه الحقوق قوة إثبات مطلقة في مواجهة كافة، وعليه فإن الحقوق لا تنشأ و لا تنتقل و لا تزول إلا بالقيد، و القيد وحده له الأثر المنشأ لهذه الحقوق.
- (4) مبدأ مشروعية: مفادها أن الموظف المكلف بالقيد أو التسجيل يتحقق من توافرها كل الأركان أو الشروط المطلوبة لصحة التصرف المراد تسجيله أو قيده، و لا تدون التصرفات التي تقع على العقار معين إلا بعد سلسلة من التحريات التي يقوم بها المحافظ العقاري و تدوينها بعد ذلك يكون دليل على صحتها و شرعيتها¹.
- (5) مبدأ عدم اكتساب الحقوق الغير المقيد بالتقادم: إن التقادم يعتبر سبب من أسباب اكتساب الملكية العقارية، ونظرا لأهمية هذا المبدأ قامت العديد من التشريعات بتأكيد عليه. وبناء على ما تقدم نجد أن هذا النظام يتميز بكونه يوفر حماية للأشخاص في تصرفاتهم المنصبة على العقارات، لأن كل حق مقيد يتمتع بحصانة تامة وكل تصرف قبل قيده يخضع لرقابة المكلف بالشهر، مما يسهل التعرف على الحالة القانونية للعقار وأصل الملكية فيه، وكل الأعباء التي تثقله، ولا يمكن بذلك إخفاؤها زيادة على ذلك تجنب خطر اكتساب بالتقادم أو تعارض سندات الملكية أو تشابه الأسماء مما يرفع من قيمة العقار ويسهل التعامل فيه².

¹ - صداقي عمر : شهر التصرفات العقارية في القانون الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، معهد العلوم القانونية والإدارية، جامعة الجزائر، 1984، ص ص 37 - 39.

-الرجوع في تفاصيل ذلك إلى المواد 22.23.24 من القانون السجل العقاري.

² - ليلي زروقي، محاضرة بعنوان: نظام الشهر العقاري وإجراءاته، مجلة مجلس الدولة، العدد 2، مارس 2002، ص 64.

المطلب الثالث

موقف المشرع الجزائري من نظامي الشهر

أوجب المشرع الجزائري مراعاة الإجراءات المتعلقة بالإشهار العقاري في كل التصرفات الواردة على عقار بحيث لا يكون لها أثر حق فيما بين الأطراف المتعاقدة ما لم يتم إشهارها بالمحافظة العقارية، ومن هذا المعنى تنص المادة 29 من القانون 95-90 المؤرخ في 18/11/1990 المتضمن قانون التوجيه العقاري، بأن كل إثبات للملكية الخاصة للأموال العقارية والحقوق العينية، يتم بموجب عقد رسمي يخضع لقواعد الإشهار العقاري فإذن سنحاول في هذا المطلب التطرق إلى موقف المشرع الجزائري من نظام الشهر الشخصي (الفرع الأول) وموقف المشرع الجزائري من نظام الشهر العيني (الفرع الثاني).

الفرع الأول

موقف المشرع الجزائري من نظام الشهر الشخصي

بتفحص التطور التاريخي لنظام الشهر العقاري في الجزائر، نجد أن المشرع الجزائري بعد الاستقلال مباشرة اعتمد على نظام الشهر الشخصي، وهذا لعدة اعتبارات أهمها صدور القانون رقم 62 - 153 المؤرخ في 31/12/1962 القاضي بتمديد العمل بالقوانين الفرنسية إلا ما كان منها مخالفا للسيادة الوطنية، هذا بالإضافة للأوضاع الصعبة التي كانت تعرفها الجزائر والتي تسمح بتبني نظام الشهر العيني¹.

¹ - فردي كريمة: المرجع السابق، ص 61.

وبصدور الأمر رقم 75 - 74 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري الذي تلاه المرسومين التنفيذي 76 - 63 و 76-62، أعلن المشرع الجزائري عن تبني نظام الشهر العيني كنظام للشهر العقاري في الجزائر¹.

غير أن المشرع الجزائري ووعيا منه بصعوبة تجسيد نظام الشهر العيني على أرض الواقع، بسبب المدة الزمنية التي تتطلبها عملية مسح الأراضي، والمبالغ المالية الكبيرة التي تستدعيها، أقر العمل بالنظام الشهر الشخصي في المناطق غير الممسوحة، حيث ورد في المادة 27 من الأمر 75 - 74: "إن العقود والقرارات القضائية التي تكون موضوع إشهار في محافظة عقارية والتي تخص عقارات أو حقوق عينية ريفية موجودة في بلدية لم يعد فيها بعد مسح الأراضي، تفهرس بصفة انتقالية في مجموعة بطاقات عقارية مؤقتة تمسك على الشكل الفردي طبقا لكيفيات محددة بموجب مرسوم"².

والمرسوم التنفيذي رقم 76 - 63 المتضمن تأسيس السجل العقاري تضمن أحكام انتقالية في الباب السادس تتضمن صراحة تمديد العمل بنظام الشهر الشخصي، ومنها المادة 113 التي تشير إلى قيام المحافظون العقاريين بتمسك بطاقات عقارية في الأراضي التي لم يشملها عملية مسح الأراضي ويتم إشهارها باسم المالكين لعقارات³، حيث جاء فيها: "خلافا للأحكام المادتين 19 و 26 من هذا المرسوم، وإلى أن يتم إعداد مسح عام للأراضي في إقليم كل بلدية، فإنه تمسك من قبل المحافظين العقاريين بالنسبة للعقارات الريفية، مجموعة بطاقات

¹ - أنظر المواد 1 - 2 - 3 من الأمر 75 - 74 المؤرخ في 12/11/1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، المرجع السابق.

² - المادة 27 من نفس الأمر.

³ - مجيد فلفوني: نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، الطبعة الأولى، دار هومة، الجزائر، 2007، ص 35.

عقارية مؤقتة وكلما تحصل إيداعات تفهرس مستخرجات الوثائق التي تم إشهاره حسب ترتيبها في المحفوظات تحت اسم كل مالك.

وتتضمن مجموعة البطاقات العقارية بطاقات فردية للمالكين، طبقا لنموذج يحدد بقرار من وزير المالية¹.

كما أن القانون المدني مازال يكرس اكتساب الملكية عن طريق التقادم المكسب بموجب المادة 823 منه².

المشروع الجزائري بعد سنة 1975، رغم صدور الأمر 76-74 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام تأسيس السجل العقاري، الذي يؤكد انتهاج الجزائر لنظام الشهر العقاري العيني إلا أنه أبقى على نظام الشهر العقاري الشخصي واعتمده بصفة استثنائية وإلى حين استكمال المسح العام عبر كامل التراب الوطني، وهذا أمر طبيعي في ظل الظروف التي كانت تعرفها الجزائر.

¹ - المادة 113 من المرسوم 76 - 63 المتضمن تأسيس السجل العقاري، المرجع السابق.

² - تنص المادة 823 من الامر رقم 75-58: "الحائز لحق يفرض انه صاحب لهذا الحق حتى يتبين خلاف ذلك " - للمزيد من المعلومات الرجوع الى: عمر حمدي باشاويلي زروقي : المنازعات العقارية، الطبعة 11، دار هومة، الجزائر، 2009، ص51.

الفرع الثاني

موقف المشرع الجزائري من نظام الشهر العيني

بصدور الأمر: 75 - 74 المؤرخ في 12/11/1975 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، يكون المشرع الجزائري قد أعلن صراحة عن انتقال لنظام الشهر العقاري إن تفحص المواد الواردة في الأمر 75 - 74 السالف الذكر والمرسومين التنفيذي 76 - 62 المتعلق بإعداد مسح الأراضي و 76 - 63 المتعلق بتأسيس السجل العقاري، يظهر جليا انتهاج المشرع الجزائري لنظام الشهر العيني الذي يعتمد على مسح الأراضي كأساس له وهذا يظهر جليا من خلال المواد 01، 02 و 03 من الأمر 75 - 74¹.

وبالتالي فإن نظام الشهر العقاري في الجزائر بعد صدور الأمر 75 - 74 هو نظام مزدوج إلى غاية الانتهاء من عملية مسح الأراضي عبر كامل التراب الوطني، نظام الشهر العيني كأصل عام وكإستثناء وكمرحلة انتقالية ومؤقتة أخذ بنظام الشهر الشخص في المناطق غير الممسوحة².

ويمكن القول أن المشرع الجزائري يأخذ بنظام الشهر المختلط والذي يجمع بين عناصر الشهر الشخصي ونظام الشهر العيني³

¹ - المواد 01، 02، 03 من الأمر 75 - 74 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، المرجع السابق.

² - جمال بوشناق : المرجع السابق، ص ص 39 - 40.

³ - العتروس بشير : مقال بعنوان "الشهر العقاري في القانون الجزائري"، مجلة الاجتهاد القضائي للغرفة العقارية، الجزء الأول، قسم الوثائق، 2004، ص 16.

المبحث الثاني

إجراءات الشهر العقاري

إضافة إلى صلاحياته في مراقبة صحة التصرفات القانونية، والمعلومات التي تتضمنها الوثائق المودعة بالمحافظة العقارية، يتولى المحافظ العقاري القيام بجملة من الإجراءات القانونية لتنفيذ عملية الشهر، مع بسط رقابته على السير الحسن لهذه الإجراءات.

وبتمام هذه الإجراءات القانونية تتم عملية الشهر، التي ترتب آثار قانونية نرى من الضروري التطرق إليها من خلال هذا المبحث، الذي قسمناه إلى مطلبين يتضمن المطلب الأول تنفيذ إجراء الشهر، أما المطلب الثاني يتناول الآثار المترتبة على عملية الشهر.

المطلب الأول

الإيداع القانوني للوثائق وعملية الشهر

أوجب المشرع الجزائري على محرري العقود والوثائق الأخرى الخاضعة لعملية الشهر، القيام بتسجيلها لدى مصلحة التسجيل والطابع¹، حتى تكتسب تاريخا ثابتا، وتكون بعد ذلك محلا للإيداع على مستوى المحافظة العقارية قصد شهرها، فتكتسب بذلك الحجية الكاملة بما يحقق استقرار المعاملات العقارية.

¹ - راجع المواد 192، 195 من الأمر 76 - 105 المتضمن قانون التسجيل، المرجع السابق.

وباعتبار الايداع إجراء قانوني ضروري في كل عملية شهر، فلهذا الغرض سوف نتناوله بشيء من التفصيل ضمن فرعين مستقلين للايداع القانوني للوثائق المحافظة العقارية (الفرع الأول)، وإجراء عملية الشهر (الفرع الثاني).

الفرع الأول

الايداع القانوني للوثائق بالمحافظة العقارية

تودع الوثائق الخاضعة للشهر العقاري بقسم الايداع وعمليات المحاسبة على مستوى المحافظة العقارية، يقيد فيه يوما بيوم الوثائق المودعة قصد إجراء الشهر حسب ترتيبها، ويعتبر الايداع عمل قانوني أولي لازم في كل سند يستوجب إخضاعه إلى عملية الإشهار العقاري، وتنص المادة 90 من مرسوم 76-63 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 ضمن الآجال المحددة".

يتضح من خلال هذه المادة أن القائمين بالإيداع هم الأشخاص الذين تثبت لهم صفة تحرير العقود والوثائق الرسمية، غير أن الايداع يمكن أن يتم من طرف أحد المساعدين التابعين لهم، وذلك بموجب وثيقة رسمية يستظهرها هؤلاء الأعوان والمساعدين عند كل عملية ايداع أو سحب لهذه السندات والوثائق أما فيما يتعلق بالأوقات المحددة للإيداع، فإنه يتم كل أيام الأسبوع طول النهار مع مراعاة الأوقات الرسمية للعمر¹، علما أن قبول الايداع يتوقف ساعة قبل غلق

¹ - فردي كريمة: المرجع السابق، ص 11.

المصلحة وذلك لإتاحة مهلة للمحافظ العقاري لتسجيل العقود والوثائق المسلمة له في يومها على سجل الإيداع¹.

أولا: محل الإيداع:

إن الإيداع بالمحافظة العقارية بمقتضى المادة 92 من المرسوم رقم 76-63 المتضمن تأسيس السجل العقاري²، يستوجب لزوما إيداع في آن واحد لصورتين رسميتين، أو نسخ للعقود، أو القرارات القضائية التي ينبغي شهرها، وبعد أن يقوم المحافظ العقاري بتأشير على هذين النسختين، مثبتا بذلك انتهاء الإجراء ترد نسخة واحدة من هذين النسختين إلى المودع، أما النسخة الثانية، والتي تشترط أن تحمل تأشير التصديق على الهوية وعلى الشرط الشخصي للأطراف، يحتفظ بها لدى المحافظة العقارية المعينة، وترتب ضمن الأرشيف بعد كتابة تاريخها شهرها، الحجم والرقم في الإطار المخصص لذلك.

ومن أجل تسهيل عملية الإيداع، ألزم المشرع الجزائري محرري العقود، بإفراغ النسختين الرسميتين في مستخرج يعرف بـ (Publicité réel m06) أو نموذج (PR6^R)* وعدم توفر هذه الشكلية يؤدي إلى رفض الإيداع³.

كما أنه وتسهيلا لعملية الشهر، والمراقبة الدقيقة لموضوع الإيداع، قد يطلب المحافظ العقاري أي وثيقة أخرى ملحقه، من شأنها مساعدته على التأكد والتحقق من الحالة المدنية الكاملة للأشخاص والتعيين الدقيق للعقار نذكر من بين هذه الوثائق:

¹ - فردي كريمة: المرجع السابق، ص ص 110-111.

² - المادة 92 من المرسوم رقم 76-63 المتضمن بتأسيس السجل العقاري، المرجع السابق.

³ - فردي كريمة: المرجع السابق، ص 111.

-* نموذج (pr6) يعد من الناحية العملية من طرف محرري العقود يحتوي على اطارين يخصص الإطار الأول لمحرر العقد اما الإطار الثاني فيخصص للمحافظ العقاري.

- الجدول الوضعي للتقسيم: عندما يتعلق محل العقد بجزء من عقار مبني على شكل ملكية مشتركة، من أجل تحديد الوحدة العقارية محل التصرف.
- مستخرج مسح الأراضي: إذا كان محل العقد عقار واقع في منطقة تمت فيها عملية المسح.
- وثيقة القياس: وذلك عندما يتضمن عقد التعديل أو التغيير في الحدود والمساحة ومنه تغيير معالم الوحدة العقارية.
- قرار تجزئة الأراضي: عندما يتعلق الأمر بعملية التجزئة، حيث يتم شهر دفتر الأعباء والقائمة الشكلية لمختلف الوحدات العقارية.

غير أنه في الآونة الأخيرة، أصبح لا يستوجب على المودعين إرفاق رخصة كاملة من الوثائق الأصلية المعتمدة عليها في تحرير العقد، بل يكفي كتابة المراجع الكاملة لمدة الوثائق (تاريخ، رقم الشهادة، أو الرخصة والجهة التي سلمتها ... الخ)، مع الاحتفاظ بتلك الوثائق في مكاتبهم وتحت مسؤوليتهم¹.

ثانياً: سجل الإيداع

حسب المادة 41 من الرسوم 76 - 63²، على أنه ينبغي على المحافظ العقاري أن يمسك سجل الإيداع يسجل فيه يوماً بيوم وحسب الترتيب العددي، تسليمات العقود والقرارات القضائية وكذا الجداول والوثائق المودعة قصد تنفيذ إجراء الشهر، ويسلم إلى المودع وصل الاستلام، يشار فيه إلى مراجع الإيداع، وتاريخه ومرتبته بما يضمن عملية الإيداع، ويحفظ حقوق الأفراد وهذا ما أكدته المذكرة الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية بتاريخ

¹ - فردي كريمة: المرجع السابق، ص 112.

² - المادة 41 من المرسوم رقم 76-63 المتضمن تأسيس السجل العقاري، المرجع السابق.

1994/03/29 تحت رقم 1251، إذا ألزمت التقيد بالمادة 41 من المرسوم 76 - 63، مع التأكيد على تسليم وصل الاستلام لمودعي الوثائق قصد شهرها.

ولعملية التسجيل في سجل الإيداع أهمية كبيرة، لما تهدف إليه في التأكد من الأسبقية في عمليات الإيداع، خاصة إذا تم تسليم وثائق تخص نفس العقار في نفس اليوم، أي كأن يكون هناك أكثر من تصرف قانوني وارد على نفس العقار، ففي هذه الحالة لابد من التحقق من أسبقية الإيداع وإجراء الشهر لكلا التصرفين، وعلى المحافظ العقاري في مثل هذه الحالة أن يشير إلى ذلك في سجل الإيداع والبطاقة العقارية، وعلى وصل الاستلام¹، وكل ذلك من أجل إجراء الشهر في ظروف عادية، وتقاديا لأي نزاع قد يثار بشأن ذلك.

ونظرا للدور الهام لسجل الإيداع، فقد وضع المشرع الجزائري قواعد إجرائية دقيقة تحدد عملية مسكه، وحفظه بما يجعله يمانع عن أي تزوير، ومن بين هذه الإجراءات ضرورة التأشير عليه فور إيداع الوثيقة دون ترك بياض أو كتابة بين الأسطر، ويقفل كل يوم من قبل المحافظ العقاري ويرقم ويوقع من قاضي المحكمة التابعة للاختصاص المحافظة العقارية².

كما أنه وتجنباً لضياع أو هلاك سجل الإيداع، تودع كل سنة نسخ من هذه السجلات المقفلة أمام فلم كتاب المجلس القضائي المختص إقليمياً، وهذا ما أكدت عليه المادة 43 من المرسوم 76 - 63³.

¹ - راجع المادة 42 من المرسوم 76 - 63 المتضمن تأسيس السجل العقاري، المرجع السابق.

- للمزيد من المعلومات الرجوع إلى: عمر حمدي باشا: مجمع النصوص التشريعية والتنظيمية المتعلقة بالعقار، دار هومة، طبعة 2003، الجزائر، ص ص 529 - 530.

² - فردي كريمة: المرجع السابق، ص 114.

³ - المادة 43 من المرسوم رقم 76-63 المتضمن بتأسيس السجل العقاري، المرجع السابق.

إذا فلكي يتم قبول إيداع من قبل المحافظ العقاري، فإنه يستلزم على هذا الأخير التأكد من أن الوثيقة المودعة تتضمن مراجع أصل الملكية تطبيقاً لقاعدة الشهر المسبق بإضافة إلى مراجع التسجيل طبقاً للمواد 93 إلى 100 من الأمر 76 - 105 المتضمن قانون التسجيل¹، وله كذلك أن يطلع على فقرة الثمن أو التقييم يتسنى له تحديد قيمة رسم الشهر العقاري الواجب تحصيله² إذن فبمجرد قبول الإيداع من طرف المحافظ العقاري، لينتقل هذا الأخير إلى مرحلة تنفيذ إجراء الشهر.

الفرع الثاني

إجراء عملية الشهر

يتعين على المحافظ العقاري بعد أن يتأكد من الإيداع القانوني للوثائق أن يقوم بعملية الشهر خلال مدة خمسة عشر يوماً التالية لتاريخ الإيداع، فيكون للشهر العقاري أثر فوري، فلا يترد أثره إلى تاريخ إبرام التصرف القانوني، وبه ينشأ الحق العيني، إذ لا وجود لحق الملكية وسائر الحقوق العينية الأخرى، سواء فيما بين الأطراف المتعاقدة أو اتجاه الغير، إلا من تاريخ شهرها بالمحافظة العقارية، كما ورد في المادتين 15 و 16 من الأمر 75 - 74 السالف الذكر.

وينشأ عن إجراء الشهر إنشاء البطاقات العقارية وتسليم الدفتر العقاري.

¹ - خالد رمول: المحافظة العقارية كآلية للحفظ العقاري في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص 108.

² - تجدر الإشارة إلى أن قيمة الرسوم الشهر العقاري تتغير بتغير قانون المالية، مع مراعاة الإيداعات المعفاة من هذا المرسوم.

- للمزيد من المعلومات الرجوع إلى: فردي كريمة، المرجع السابق، ص 115.

أولاً: إنشاء البطاقات العقارية:

البطاقة العقارية أداة مستحدثة تهدف إلى تنظيم عملية الشهر لتوصل بسهولة إلى معرفة الحالة القانونية والمادية للعقار، وتكون في مجموعها ما يعرف بالسجل العقاري، كما نصت على ذلك المادة 12 من الأمر 75 - 74 بقولها: "إن السجل العقاري المحدد بموجب المادة 3 أعلاه يمسك في كل بلدية على شكل مجموعة البطاقات العقارية"، وعرفه المشرع المصري بأنه مجموعة الصفائف التي تبين أوصاف كل عقار وتبين حالته القانونية وتنص على الحقوق المترتبة له وعليه تبين المعاملات والتعديلات المتعلقة به¹.

ويضم السجل العقاري نوعين من البطاقات العقارية، بطاقات عقارية مؤقتة ممسوكة في شكل فردي، وبطاقات عقارية عينية، هذه البطاقات التي تختلف باختلاف مواقع العقارات موضوع التصرف، ما إذا كانت واقعة في منطقة ممسوحة أو غير ممسوحة².

1) البطاقات العقارية الشخصية:

في الأراضي الريفية غير الممسوحة، فإن المحافظ العقاري مكلف بمسك مجموعة بطاقات عقارية مؤقتة وشخصية، وفقاً للترتيب الأبجدي لأصحاب الحقوق التي تم شهرها وطبقاً للنموذج خاص يحدد قرار من وزارة المالية، كما نصت المادة 27 من الأمر 75 - 74 السالف الذكر بقولها: "إن العقود والقرارات القضائية التي تكون موضوع إشهار بالمحافظة العقارية، والتي تخص عقارات أو حقوق عينية ريفية موجودة في بلدية لم يعد فيها بعد مسح الأراضي

¹ - فردي كريمة : المرجع السابق، ص ص 115 - 116.

² - عبد الحميد الشواربي : المرجع السابق، ص 163.

³ - نموذج البطاقة العقارية الشخصية، الملحق رقم 01.

تفهرس بصفة انتقالية في مجموعة بطاقات عقارية مؤقتة تمسك على الشكل الفردي طبقاً لكيفيات تعدد بموجب المرسوم¹.

وتشمل كل بطاقة على البيانات الكافية لتعيين أصحاب الحقوق والعقارات محل التصرف، إذ يجب أن يبين فيها بالنسبة لكل عقار غير ممسوح، نوع العقار، موقعه، ومحتواه، حسب ما جاء في المادة 114 من المرسوم 76 - 63¹.

وترتب البطاقات العقارية الشخصية بشكل منظم، حيث يتم ترتيب البطاقات الخاصة بالأشخاص الطبيعية، حسب الترتيب الأبجدي لألقاب أصحاب الحقوق وتواريخ الشهر، أما البطاقات الخاصة للأشخاص الاعتبارية، فترتب ضمن مجموعة خاصة حسب الترتيب العددي لهذه البطاقات وينتج عن ترتيب مجموعة البطاقات العقارية الشخصية بهذا الشكل إنشاء ما يعرف بالفهرس الأبجدي، وتجدر الإشارة إلى أن أغلب الفهارس بالأبجدية المتواجدة على مستوى المحافظات العقارية تعرف وضعية سيئة للغاية، باعتبارها موروثه عن العهد الاستعماري من جهة، ومن جهة أخرى الظروف الصعبة التي تحيط بالكيفيات استعمالها وحفظها وهذا ما جعل المديرية العامة للأموال الوطنية، تتدخل بموجب مذكرة مؤرخة في 2002/05/05، تحت رقم 2742 تدعو فيها التدخل العاجل من أجل تجديد هذه الفهارس ونقل محتواها إلى فهارس جديدة طباعتها لهذا الغرض وفق خطوات تم تحديدها بموجب هذه المذكرة².

(2) البطاقات العقارية العينية:

يمسك المحافظ العقاري في أراضي البلديات التي شملتها عملية المسح، بطاقات عقارية عينية، يدون فيها الحالة القانونية والوصفية للعقار، وتتسأ هذه البطاقات بعد إيداع وثائق المسح

¹ - المادة 114 من المرسوم رقم 76-63 المتضمن تأسيس السجل العقاري، المرجع السابق.

² - فردي كريمة: المرجع السابق، ص 117.

بالمحافظة العقارية، وكل تصرف قانوني يرد على عقار، يؤشر به من طرف المحافظ العقاري على البطاقة المنشأة وعلى الدفتر العقاري على حد سواء¹، وتتضمن البطاقات العقارية بالنسبة لكل بلدية تابعة للاختصاص المحافظة العقارية بطاقات قطع الأراضي، وبطاقات العقارات الحضرية، كما نصت على ذلك المادة 20 من المرسوم 76 - 63 حيث جاء فيها: "إن بطاقات العقارات تتضمن بالنسبة لكل بلدية تابعة للاختصاص المحافظة العقارية بطاقات قطع الأراضي، بطاقات العقارات الحضرية".

أ- بطاقات قطع الأراضي:

تحدث بطاقة قطع الأراضي²، بالنسبة لكل وحدة عقارية موجودة في مسح الأراضي في العام الذي تم إعداده، وتعرف الوحدة العقارية بأنها مجموع القطع المجاورة التي تشكل ملكية واحدة أو ملكية الشيوخ والمثقلة بنفس الحقوق والأعباء³، وترتب ضمن مجموعة متميزة حسب كل بلدية وحسب الترتيب الأبجدي للأقسام، وترتيب كل قسم حسب الترتيب التصاعدي لأرقام مخطط مسح الأراضي، كما ورد في المادة 26 من المرسوم 76 - 63⁴.

ب- البطاقات العقارية الحضرية:

عرفت المادة 21 من المرسوم 76 - 63 العقارات الحضرية بقولها: "تعتبر كعقارات حضرية وتكون موضوع إحداث بطاقات عقارية كما هو منصوص عليها في المادة 20 أعلاه،

¹ - مجيد خلفوني: المرجع السابق، ص 124.

² - نموذج بطاقة قطع الأراضي: انظر ملحق رقم 02.

³ - راجع المادة 23 من المرسوم 76 - المتضمن تأسيس السجل العقاري 63، المرجع السابق.

⁴ - المادة 26 من المرسوم رقم 76-63 المتضمن تأسيس السجل العقاري، المرجع السابق.

العقارات المبنية أو غير المبنية الموجودة على الطرقات المرقمة بصفة نظامية للجهات السكنية التابعة للبلديات التي يزيد سكانها عن 2000 نسمة".

ويتعين على المحافظ العقاري التمييز بين نوعين من هذه البطاقات في عملية ترتيبها:

- فهناك بطاقات عقارية عامة، تحدث عندما يكون عقار مبني مخصص للاستعمال الجماعي، ويدرج فيها كافة البيانات والإجراءات والتصرفات الواردة على مجموع أجزاء العقار.

- وكذلك بطاقات عقارية خاصة بالملكية المشتركة، تحدث لكل عقار تم تقسيمه وتجزئته من العقار الكلي أو الجماعي المملوك بهذه الصفة.

وترتب البطاقات الخاصة تبعا لترتيب البطاقات العامة المطابقة وحسب الترتيب العددي للقطع، كما أشارت إلى ذلك المادة 2/32 من المرسوم 63-76.¹

أما فيما يتعلق بكيفيات التأشير على البطاقة العقارية، قد نصت المادة 34 من المرسوم 63-76، على أن كل عملية تأشير خاصة بإجراء، يجب أن تشمل على البيانات التالية:

- تاريخ العقود والوثائق أو القرارات القضائية التي تم شهرها.
- تاريخ الاتفاقيات أو الشروط أو التسجيلات التي تم شهرها.
- اسم الموثق أو السلطة القضائية أو الإدارية الصادرة منها الوثيقة.
- الثمن الأساسي أو التقديري أو المعدل.
- مبلغ الدين ومجموع الملحقات المضمونة².

¹ -المادة 2/32 من المرسوم رقم 63-76 التضمن تأسيس السجل العقاري، المرجع السابق.

² - فردي كريمة: المرجع السابق، ص 117.

كما أنه لابد أن يظهر في كل عملية تأشير تاريخ الشهر ومراجعته، وتتم عملية التأشير بكيفية واضحة ومقروءة، بالحبر الأسود الذي لا يمحو مع ضرورة استعمال المختصرات الجارية، واستعمال الأختام والأرقام المؤرخة، وتسطر الخطوط بالمسطرة مع تقادي التكشير والكشط لما لهم من تأثير على المظهر الخارجي للبطاقة العقارية، ومن أجل التفرقة بين التأشيرات والحقوق المقيدة على البطاقات العقارية، ألزم المشرع وضع خط بالحبر الأحمر تحت كل عملية إجراء جديدة، على النحو الذي من شأنه أن يفقد عملية التأشير السابقة آثارها القانونية¹.

ثانيا :تسليم الدفتر العقاري:

بعد تبني المشرع الجزائري لنظام الشهر العيني، جاء الأمر 75 - 74² السالف الذكر، وما صاحبه من مراسيم تنفيذ به، بأحكام تفضي بأنه في المناطق التي شملتها عملية المسح الأراضي، بعد الدفتر العقاري سنداً قانونياً للملكية العقارية، ذو حجية قوية، يرسم بوضوح الوضعية القانونية للعقار موضوع التصرف إذ تسجل فيه جميع الحقوق العقارية وما يرد عليها من تصرفات قانونية وبعد الدفتر العقاري³ الذي يسلم إلى مالك العقار، وفق النموذج المحدد بموجب القرار الصادر عن وزير المالية بتاريخ 1976/05/27 المتضمن تحديد نموذج الدفتر العقاري⁴، هذا المالك الذي يكون حقه قائماً بمناسبة بإنشاء البطاقات العقارية في الدفتر العقاري كافة البيانات والمعلومات الموجودة في البطاقة العقارية، من هوية صاحب الحق

¹ - خالد رمول : المحافظة العقارية كآلية للحفظ العقاري في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص 117.

² - راجع المادتين 18 و 19 من الأمر 75 - 74 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل التجاري، المرجع السابق.

³ - نموذج الدفتر العقاري: انظر ملحق رقم 03..

⁴ - حمدي باشا عمر : مجمع النصوص التشريعية والتنظيمية المتعلقة بالعقار، المرجع السابق، ص 557.

العيني، ووصف للعقار وما يتقله من أعباء، وكل تصرف عقاري جديد للمالك صاحب الدفتر العقاري، سواء كان هذا التصرف منشئ أو معدل أو ملغي كحق الملكية، ينتج عنه ضبط جديد للدفتر العقاري، والذي يودعه المالك السابق، ويتسلمه المتصرف إليه باعتباره المالك الجديد من المحافظة العقارية المختصة، بعد أن يؤشر عليه بكيفية واضحة ومقروءة، بالحبر الأسود الذي لا يمحي دون كشط أو تأشير¹، فتصح الأخطاء المادية في حالة وجودها من طرف الأعوان المكلفين بعملية التأشير، عن طريق الإحالات التي لابد على المحافظ العقاري معاينتها والإشهاد بصحتها، وفقا لما حددته المادة 45 من المرسوم 76 - 63².

وحتى تكون عملية التأشير بعيدة عن أي لبس أو غموض، ألزم المشرع أن تكون كتابة الأسماء العائلية للأطراف بأحرف كبيرة، والأسماء الشخصية بأحرف صغيرة وذلك على الخانة المخصصة لذلك، والتأكد من الجداول المقيدة عليها المعلومات، سواء تعلق الأمر بالأطراف أو العقارات، فإنه لابد أن تكون هذه الجداول مرقمة وموقعة، مع ضرورة وضع خط بالحبر بعد كل عملية الإجراء، وهذا لتفادي التزوير والإضافات غير المبررة³.

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

¹ - فردي كريمة : المرجع السابق، ص 117.

² - المادة 45 من المرسوم رقم 76-63 المتضمن تأسيس السجل العقاري، المرجع السابق.

³ - خالد رمول : المحافظة العقارية كآلية للحفظ العقاري في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص 119.

- بأحد العقود المشار إليها في المادة 13 من الأمر 75 - 74 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 والمتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري.
- بعقد محرر أو قرار قضائي صدر بدون مساعدة المالك أو ضده.
- بتسجيل امتياز أو رهن قانون أو قضائي.

وعلى المحافظ العقاري في هذه الحالات المشار إليها أعلاه، أن يبلغ بتنفيذ إجراء الشهر إلى حائز الدفتر العقاري، بموجب رسالة موصى عليها مع إشعار بالاستلام يتضمن إنذار المعني، بضرورة إيداعه للدفتر العقاري لدى المحافظة العقارية المختصة في أجل خمسة عشر يوما من تاريخ إشعار استلام الرسالة الموصى عليها قصد ضبط الدفتر العقاري أما إذا بقي الإنذار دون نتيجة، وكان هناك تصرف قانوني ناقل للملكية، ولم يودع المالك المتصرف للدفتر العقاري لدى المحافظة العقارية قصد التأثير عليه بالتصرف القانوني، فإنه يمكن للمحافظ العقاري في هذه الحالة أن يسلم المالك الجديد أي المتصرف إليه دفتر عقاري آخر، ويشير في البطاقة العقارية الخاصة، لهذا العقار على الدفتر المحصل عليه¹.

وتختلف كفاءات تسليم الدفتر العقاري باختلاف عدد الأشخاص أصحاب الحقوق العينية ففي الحالة التي يكون فيها صاحب الحق العيني شخصا واحدا فإن عملية التسليم تتم له شخصيا أما إذا كان هناك شخصان أو أكثر أصحاب حقوق على الشيوع فإنه في هذه الحالة يتعين عليهم تعيين وكيل من بينهم، بموجب وكالة قانونية لتسلم الدفتر العقاري، وعلى المحافظ العقاري في هذه الحالة الإشارة على البطاقة العقارية التي تخص نفس العقار، الجهة التي آل إليها الدفتر العقاري واسم مستلمه تجنباً لضياعه².

¹ - راجع المادة 50 من المرسوم 76 - 63 المتضمن تأسيس السجل العقاري، المرجع السابق.

² - راجع المادة 47 من المرسوم 76 - 63 المتضمن تأسيس السجل العقاري، المرجع السابق.

إلا أنه في حالة ضياع الدفتر العقاري أو تلفه، قد أجاز المشرع للمالك بموجب أحكام المادة 52 من المرسوم 76 - 63 السالف الذكر، أن يتحصل على دفتر عقاري جديد، وذلك بعدما يقدم طلب مكتوب ومسبب للمحافظ على الحصول على هذا الدفتر، كما أنه على المحافظة العقارية في حالة إعداد الدفتر العقاري الجديد، أن يعمل على إتلاف الدفتر السابق، وأن يشير لهذا الإتلاف على البطاقة العقارية خاصة بذات العقار¹.

أما فيما يخص الجهة القضائية المختصة بطعن المقدم من أجل إلغاء الدفتر العقاري، غير أن الاجتهاد القضائي الثابت والمستقر لمجلس الدولة، ذهب عكس ذلك وخول الاختصاص في النظر لمثل هذه الدعاوى إلى القاضي الإداري، على أساس أن الدفتر العقاري يعد بمثابة قرار إداري صادر عن المحافظ العقاري².

وتجدر الإشارة في الأخير أنه بعد الانتهاء من المسح الشامل لكافة أراضي الجمهورية فإن الدفتر العقاري سيكون الدليل الوحيد لإثبات الملكية العقارية، عملا بالمادة 19 من الأمر 75 - 74 السالف الذكر، والمادتين 32 و 33 من المرسوم 73-62 المؤرخ في 1973/01/05 المتعلق بإثبات حق الملكية الخاصة³، حيث نصت على التوالي:

- المادة 32: "تستبدل شهادات الملكية بدفاتر عقارية بمجرد إحداث المسح العام للأراضي البلاد ...".

¹ - راجع المادة 49 من المرسوم 76 - 63 المتضمن تأسيس السجل العقاري، المرجع السابق.

² - حمدي باشا عمر: القضاء العقاري في ضوء أحدث القرارات الصادرة عن مجلس الدولة والمحكمة العليا، دار هومة، الجزائر، طبعة 2003، ص 115.

³ - المرسوم 73 - 32 المؤرخ في 1973/01/05 المتعلق بإثبات حق الملكية الخاصة، الجريدة الرسمية، العدد 15، المؤرخة في 1973/02/20.

- المادة 33: "إن الدفاتر العقارية الموضوعة على أساس مجموعة البطاقات العقارية البلدية ومسح الأراضي المحدث سيشكل حسب الكيفيات التي ستحدد في نصوص لاحقة المنطلق الجديد والوحيد للإقامة البينة في شأن الملكية العقارية".

وهو ما أكدته كذلك مضمون القرار 197920 المؤرخ في 2000/06/28¹، حيث جاء فيه: "حيث يتضح من خلال مراجعة القرار الطعن أن قضاة المجلس أسسوا قرارهم على انعدام وجود دليل الإثبات في الدعوى وذهبوا إلى القول" أن الدفتر العقاري المستظهر به من طرف المدعي لا يقوم مقام سند الملكية" لكن حيث من الثابت أن القانون ينص على خلاف ذلك، ويعتبر الدفتر العقاري بأنه سيكون الدليل الوحيد لإثبات الملكية العقارية، عملا بالمادة 19 من الأمر 75 - 74 وكذلك المادتين 32 و33 من المرسوم 73 - 32 السالف الذكر.

المطلب الثاني

سلطة ومسؤولية المحافظ العقاري في رفض الإيداع الغير القانوني

خول المشرع الجزائري للمحافظ العقاري صلاحيات واسعة في مراقبة مدى استيفاء المحررات المراد شهرها للشروط والقواعد التي نص عليها القانون، وأعطى له سلطة رفضه للإيداع إذا تبين له بعد الفحص السريع لمجمل الوثائق نقص أو خلل فيها، وسلطة رفض

¹ - المجلة القضائية العدد 1، السنة 2001، ص 252.

- للمزيد من المعلومات الرجوع إلى: محمد باشا عمر: القضاء العقاري في ضوء أحدث القرارات الصادرة عن مجلس الدولة و المحكمة العليا، دار هومة، الجزائر، طبعة 2003، ص 34.

الإجراء بعد قبوله للإيداع، إذ يتعين عليه في هذه الحالة الفحص الدقيق المعمق للمحرر المودع قصد شهره¹.

إلا أن هذه السلطات الواسعة التي يتمتع بها المحافظ العقاري في إطار مهنته، تجعله أكثر المهنيين عرضه للأخطاء وبالتالي أكثرهم تحملاً للمسؤولية وللتفصيل أكثر سوف نقسم هذا المطلب إلى فرعين مستقلين الإيداع غير القانوني للوثائق بالمحافظة العقارية (الفرع الأول)، ومسؤولية المحافظ العقاري (الفرع الثاني).

الفرع الأول

سلطة المحافظ العقاري في رفض الإيداع الغير القانوني

من أجل مراقبة دقيقة و مهمة للمحرر المراد شهره، منح المشرع للمحافظ العقاري سلطة رفض الإيداع أو رفض الإجراء في حالة قبول الإيداع. و ذلك على النحو التالي :

أولاً: رفض الإيداع

يقرر المحافظ العقاري وفقاً لسلطة الممنوحة له قانوناً رفض الإيداع² إذا تبين له وجود خلل في الشرط الشخصي للأطراف أو في البيانات الوصفية للعقار أو عند نقص الوثائق، وتمنح المادة 100 من مرسوم 76 - 63 هذه الصلاحية في الحالات التالية:

1. عدم وجود الدفتر العقاري.

2. عدم وجود مستخرج مسح الأراضي.

¹ - فردي كريمة: المرجع السابق، ص 123.

² - نموذج رفض الإيداع: انظر ملحق رقم 04.

3. عندما يتم التصديق على هوية الأطراف وعند الاقتضاء على الشرط الشخصي لم يثبت ضمن الشروط المنصوص عليها في المواد 62 إلى 65 و 102 و 103 من المرسوم 76 - 63.
4. عندما يكون تعيين العقارات لا يستجيب لأحكام المادة 66 من المرسوم 76 - 63¹.
5. عندما تكون الجداول المتعلقة بتسجيل المرهون والامتيازات لا تحتوي على أي من البيانات المطلوبة.
6. عند تظهر الصور الرسمية أو النسخ المودعة قصد الإجراء بأن العقد الذي قدم إلى الإشهار غير صحيح من حيث الشكل.
7. في حالة عدم استيفاء البيان الوصفي للتقسيم على شروطه طبقاً للأحكام المواد 67 إلى 71 من المرسوم 76 - 63 ويبلغ المحافظ العقاري قراره بالرفض في أجل 15 يوماً تسري ابتداء من تاريخ رفض الإيداع وللمعني بالأمر مهلة شهرين للطعن القضائي في قرار الرفض أمام الفرقة الإدارية².

ثانياً: قبول إيداع الوثائق ورفض إجراء الشهر العقاري

قد يحدث أن يقبل المحافظ العقاري إيداع الوثائق بمصلحته إلا أنه يرفض إجراء³ عملية الإشهار العقاري، إذا تبين له بعد فحصه الدقيق والكلي للوثائق المراد بشهرها بأنها قد شابها عيب من العيوب سواء عند عدم تعيين الأطراف والعقارات بكيفية نافية للجهالة أو عند عدم إرفاق بعد الوثائق التي طلب استكمالها أو أن التصرف الذي يحمله المحرر مخالف للنظام

¹ - المرسوم رقم 76-63 المتضمن بتأسيس السجل العقاري ، المرجع السابق.

² -رغاية سعاد ،رغاية رحيمة، عز الدين وفاء : المرجع السابق، ص ص89-90.

³ -نموذج رفض الاجراء: انظر ملحق رقم 05.

العام والآداب العامة، وهو ما نشير إليه المادة 105 من المرسوم 76-63 التي تنص على مايلي: "يحق للمحافظ بمجرد اطلاعه على البيانات الموجودة في الوثيقة المودعة بان موضوع او سبب العقد ليس غير مشروع او مناف للأخلاق او مخالف لنظام العام بكل وضوح".

أما عن أسباب رفض إجراء الشهر العقاري فهي:

1. انعدام التوافق بين الوثائق المودعة والأوراق المرفقة بها.
2. عدم صحة مراجع الإشهار السابق التي تتطلبها المادة 95 من المرسوم 76 - 63، وهذا يخص تسجيلات الرهون والامتيازات المحددة مثل: الأثر النسبي وأصل الملكية.
3. أن يكون العقد مشوب بأحد أسباب البطلان المشار له في المادة 105 من المرسوم 76 - 63.
4. إذا كان الحق غير قابل التصرف فيه بموجب التحقيق المنصوص عليه في المادة 104 من المرسوم 76 - 63.
5. إذا ظهر وقت التأشير على الإجراء بأن الإيداع كان من الواجب رفضه¹.

أما عن كيفية رفض إجراء الشهر العقاري فإنه في حالة اكتشاف المحافظ العقاري لأحد العيوب التي ذكرناها بعد تسجيل طلب الإيداع في سجل الإيداع فإنه يتوقف على إتمام تنفيذ الإجراء ويلزمه اتخاذ إجراءات التسوية المنصوص عليها في المادة 107 من المرسوم 76 - 63 ففي هذه الحالة لا يقوم المحافظ العقاري بتأشير على البطاقة العقارية ولهذا الغرض يقوم

¹ - مجيد خلفوني: المرجع السابق، ص 128-130.

بإبلاغ ذوي الشأن برفض الإجراء مباشرة أو عن طريق رسالة موصى عليها مع إشعار باستلام الرفض مع ذكر الأسباب وذكر تاريخ قرار الرفض إلى الشخص الذي وقع شهادة الهوية في الموطن المشار إليه في الوثيقة محل النزاع خلال خمسة عشر 15 يوما من تاريخ التبليغ المباشر أو تاريخ الإشعار بالاستلام أو تاريخ الإشعار بالرفض يطلب من خلاله من ملتمس طلب الإشهار إتمام الوثيقة واستكمال النقص أو تصحيح العيب أو الخطأ في الوقت الذي يكون فيه المحافظة العقارية قد أشر على بطاقة خاصة تحمل عبارة "إجراء قيد الانتظار"¹.

ويتم تعديل واستكمال النقص وتصحيح الأخطاء عن طريق إيداع وثيقة جديدة قصد إشهارها معدة ضمن الأشكال القانونية أو عن طريق إضافة وثائق معدلة قبل فوات الأجل أي 15 يوما فإذا قام ذوي الشأن بما يلزم لتصحيح الوثائق واستكمالها فإن المحافظ العقاري يقوم بإجراء تنفيذ القيد النهائي على البطاقة العقارية أو إعلام المحافظ عن عدم استطاعتهم القيام بالتصحيح واستكمال النقص في هذه الحالة يتخذ المحافظ قراره برفض الإجراء ويبلغه لهم خلال 8 أيام ابتداءً من انتهاء المهلة الضرورية لتصحيح أو استكمال ملف الايداع حتى يتسنى تحديد تاريخ انطلاق ميعاد الطعن².

الفرع الثاني

مسؤولية المحافظ العقاري

يعد المحافظ العقاري المحور الأساسي في نظام الشهر العقاري لاسيما نظام الشهر العيني إذ يلعب دورا هاما في تفعيل استقرار الملكية العقارية والحفاظ على حقوق الأفراد، فيكون

¹ - رغايسية سعاد، رغايسية رحيمة، عز الدين وفاء: المرجع السابق، ص 93.

² - رغايسية سعاد، رغايسية رحيمة، عز الدين وفاء: المرجع نفسه.

من الطبيعي أن تتقرر مسؤوليته، ولهذا فهو مطالب أكثر من غيره من المهنيين باليقظة والدقة، مع استعمال كامل السلطات التي منحه إياها المشرع الجزائري، إلا أنه في مقابل ذلك منح الأشخاص المتضررين من قرارات وأخطاء المحافظ العقاري الحق في الطعن فيها أمام الجهات القضائية المختصة¹.

أولاً: الطعن في قرارات المحافظ العقاري

إن قرارات المحافظ العقاري المتعلقة برفض الإيداع أو رفض الإجراء قابلة للطعن فيها أمام الجهات القضائية المختصة إقليمياً، حسب ما ورد المادة 24 من الأمر 75 - 74²، باعتبار أن المحافظ العقاري هو سلطة ولائية فإن المعيار العضوي متوفر حسب المادة 7 من قانون الإجراءات المدنية، لينعقد الاختصاص في مثل هذه النزاعات إلى الغرفة الإدارية.

أما عن ميعاد رفع الدعوى، فقد حددته المادة 11 من المرسوم 76 - 63 بمدة شهرين تسري ابتداءً من تاريخ تبليغ قرار الرفض، وعلى الشخص المتضرر أن يبين في العريضة الافتتاحية الأسباب القانونية التي دفعته للطعن في القرار الصادر عن المحافظ العقاري، كأن يكون غير مؤسس قانوناً، أو لم تراعي فيه إجراءات التبليغ³.

وقد نصت المادة 111 من المرسوم 76 - 63 السالف الذكر على ما يلي: "تمثل الدولة محلياً في العدالة من قبل الوالي، يساعده في ذلك رئيس مصلحة في الولاية مكلف بشؤون أملاك الدولة والشؤون العقارية..."، إذن ففيما يخص التمثيل القضائي أمام العدالة، فقد منح في بداية الأمر إلى الوالي المختص إقليمياً، يساعده في ذلك رئيس مصلحة بالولاية

¹ - مجيد خلفوني، المرجع السابق، ص 129.

² - المادة 24 من الأمر رقم 75 - 74 المتضمن اعداد مسح الاراضي العام و تاسيس السجل العقاري، المرجع السابق.

³ - فردي كريمة: المرجع السابق، ص 128.

مكلف بأمالك الدولة والشؤون العقارية، غير أنه بصدر القرار المؤرخ في 20 فيفري 1999¹، وبموجب المادة الثانية منه، أسندت صفة التمثيل القضائي إلى مديري الحفظ العقاري كلا حسب اختصاصاه الإقليمي، كما أسند هذا القرار صفة التمثيل القضائي إلى المدير العام على المستوى المركزي، لمتابعة المنازعات المتعلقة بالأمالك الدولة والحفظ العقاري المرفوعة أمام مجلس الدولة، والقرارات القضائية الصادرة عن الجهة المختصة، تكون إما لصالح المدعي رافع الدعوى وتقضي ببطالان قرار الرفض الصادر عن المحافظ العقاري، والذي عليه في هذه الحالة إتمام عملية الشهر، أو أن يكون مؤيدا لقرار الرفض الذي أصدر المحافظ وفي هذه الحالة على المحافظ العقاري تأشير هذا الحكم على جميع الوثائق العقارية التي تخص العقار موضوع الشهر².

ثانيا: الطعن في أخطاء المحافظ العقاري

إن المشرع الجزائري أعطى الحق لشخص المتضرر، الطعن في الأخطاء المرتكبة من قبل المحافظ العقاري حتى يحث هذا الأخير على الكثير من اليقظة والرؤية أثناء ممارسته للمهام الموكلة له، وعلى الشخص المتضرر في هذه الحالة أن يثبت قيام المسؤولية، التي لا تتقرر إلا إذا نجم عن الخطأ المرتكب ضررا مع شرط قيام العلاقة السببية بينهما، وطبيعة العلاقة الوظيفية التي تربط المحافظ العقاري بالإدارة ينتج عنها حتما التمييز بين المسؤولية الشخصية التي ترتب عن الخطأ الشخصي³ للمحافظ، ومسؤولية الدولة التي تترتب عن الخطأ المرفقي أما

¹ - القرار المؤرخ في 1999/02/20، يؤهل أعوان إدارة أمالك الدولة والحفظ العقاري لتمثيل الوزير المكلف بالمالية في الدعاوى المرفوعة أمام العدالة، الجريدة الرسمية العدد 20، المؤرخة في 1999/03/26.

² - خالد رمول: المحافظة العقارية كآلية للحفظ العقاري في التشريع الجزائري، ص 141.

³ - فردي كريمة: المرجع السابق، ص 129.

عن ميعاد تحريك دعوى المسؤولية فإن ذلك يكون في أجل سنة ابتداء من اكتشاف فعل الضرر، وتتقادم هذه الدعوى بمرور خمسة عشر سنة من ارتكاب الخطأ.

وإذا تبين أن الخطأ المرتكب من طرف المحافظ العقاري خطأ جسيم ومتعمد فإن للدولة حق الرجوع عليه بالتعويض عن طريق رفع دعوى قضائية يحركها ضده مدير الحفظ العقاري المختص اقليمياً¹، إذ أن الشخص المتضرر من خطأ جسيم مرتكب من قبل المحافظ العقاري لا يمكنه أن يرفع الدعوى ضد المحافظ مباشرة، بصفته الشخص المكلف بإدارة مصلحة الشهر العقاري، وإنما يتعين عليه أن يوجه دعواه ضد الدولة الممثلة في ذلك من طرف وزير المالية للمطالبة بجبر الضرر، وتعد الغرفة الإدارية المحلية في هذه الحالة هي صاحبة الاختصاص للنظر في مثل هذه الدعاوى.

غير أنه إذا كان الخطأ جسيم المرتكب من طرف المحافظ العقاري هو خطأ شخصي ذو وصف جزائي، كما هو الحال بالنسبة لجريمة التزوير، ففي هذه الحالة تحرك إجراءات الدعوى العمومية ضد شخص المحافظ فلا يتصور مطلقاً إمكانية حاول الممثل القانوني عن الدولة محل المحافظ العقاري لتحمل عبء المتابعة الجزائية، كما هو الشأن بالنسبة لتعمل مجمل التعويضات عن دعوى المسؤولية المدنية².

وتجدر الإشارة في الأخير إلى أنه ونظراً لاعتبار المحافظ العقاري أكثر المهنيين عرضه للأخطاء، وأكثرهم تحملاً للمسؤولية، فإن ذلك قد يؤدي في الوقت نفسه إلى حمله على التردد والحذر الشديدين في إجراء الشهر لمختلف المعاملات العقارية، خشية الوقوع في المسؤولية، الأمر الذي يعود بالضرر على المتعاملين أصحاب العلاقة، كما أنه قد يؤدي ذلك إلى حمل

¹ - خالد رمول، المحافظة العقارية كآلية للحفظ العقاري في التشريع الجزائري، ص 140.

² - مجيد خلفوني، المرجع السابق، ص 136 - 137.

أصحاب الكفاءات عن الظروف على قبول مثل هذه الوظائف العقارية، إذن فمتى تم تنفيذ إجراء الشهر لمختلف التصرفات القانونية الواقعة على العقارات، وفق الشروط والكيفيات التي حددها القانون، فإنها بذلك ترتب آثار قانونية وتكون لها الحجية الكاملة سواء فيما بين الأطراف المتعاقدة أو اتجاه الغير، هذه الآثار القانونية التي سوف نتناولها في مطلب مستقل.

المطلب الثالث

الآثار القانونية المترتبة على عملية الشهر

لا تظهر قيمة الشهر العقاري إلا من خلال الآثار التي يربتها هذا الأخير، ولذلك نرى من الضروري الوقوف على حقيقة هذه الآثار، والحجية التي يربتها التصرف المشهر فيما بين ذوي الشأن واتجاه الغير، وذلك ضمن فرعين مستقلين، نخصص الفرع الأول لدراسة الأثر المنشئ والمطهر للشهر العقاري، ونخصص الفرع الثاني لدراسة حجية الشهر العقاري.

الفرع الأول

الأثر المنشئ والمطهر للشهر العقاري

إن الشهر في ظل نظام الشهر العيني يعتبر مصدرا للحقوق العقارية، إذ لا تنشأ ولا تنتقل ولا تتغير ولا تزول إلا من تاريخ شهرها، فلا تنتج عن التصرفات العقارية التي لم تشهر سوى التزامات شخصية بين أطراف العقد، متى استوفى هذا الأخير الشكلية المطلوبة لانعقاده¹،

¹ - ليلي زروقي، حمدي باشا عمر، المرجع السابق، ص 67.

كذلك فإن الحقوق العقارية وبعد شهرها تنتقل إلى أصحابها خالية من العيوب مهما كان مصدرها، نتيجة الثبوتية لنظام الشهر العيني¹.

أولاً: الأثر المنشئ للشهر العقاري

جعل المشرع الجزائري من الشهر المصدر الوحيد للحقوق العينية العقارية، ويستشف ذلك من نص المادتين 15 و 16 من الأمر 75 - 74 السالف الذكر²، فالتشريع الجزائري الذي أخذ بنظام الشهر العيني لم يعترف بغير الشهر للدعاء بالملكية في الحقوق العينية، فإذا تم شهر هذه الحقوق، فإنها تسري في مواجهة كافة من تاريخ شهرها، فالتصرف المشهر يصبح الحق العيني، بمقتضاه موجودا وثابتا بينما التصرف غير المشهر، يبقى حق صاحبه معلقا إلى أن يتم الشهر، وهذا هو الأثر المنشئ للشهر بوجهيه الإيجابي والسلبي، حيث لا ينتقل العين ولا يسقط إلا بموجب الشهر وحده ما عدا في الحقوق الميراثية، التي تنتقل فيها الملكية العقارية إلى الورثة بمجرد حدوث واقعة الوفاة.

إن المشرع الجزائري بالرغم من جعله الملكية العقارية تنتقل بمجرد الوفاة، فإنه لم يجز للوارث التصرف في نصيبه من التركة، إلا بعد إعداد الشهادة التوثيقية، التي تعد الوسيلة والأداة الفنية لشهر حق الإرث في مجموعة البطاقات العقارية، والقول أن الشهر هو مصدر الحقوق العينية العقارية في ظل نظام الشهر العيني، لا يعني هذه أن قيمة التصرف المبرم تسقط بإجراء عملية الشهر، ففي عقد البيع الواقع على عقار مثلا، انتقال الملكية من البائع إلى المشتري لا تتم بناءً على مجرد الشهر، لأن إجراء الشهر بمفرده لا ينقل الملكية، بل لابد أن يستند إلى عقد البيع صحيح ونافذ، فكيف يمكن للمحافظ العقاري أن يقوم بشهر حق من

¹ - فردي كريمة: المرجع السابق، ص 131.

² - المادة 15 و 16 من الأمر رقم 75-74 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري، المرجع السابق.

الحقوق دون أن يكون هناك سند قانوني يبرره، فالمحافظ العقاري لا يبادر بإجراء الشهر إلا إذا تأكد من هوية الأطراف، ومن صحة الوثائق المدلى بها تأييد لطلب الشهر شكلاً وجوهرًا¹.

والمفعول الإنشائي لشهر أهمية بالغة في دفع المتعاقدين إلى الإسراع في شهر عقدهم لتثبيت ملكيتهم، مما يؤمن شهر المعاملات العقارية، ويتيح لكل ذوي مصلحة الاطلاع عليها لمعرفة مدى حقوق من يتعاقد معه، ويضمن الخزينة الدولة جباية الرسوم المترتبة على هذه المعاملات، كما أن المفعول الإنشائي للشهر يوفر للملكية العقارية مما تحتاج إليه من ثبات واستقرار لأداء وظيفتها الاجتماعية، ولكي تحظى بالثقة العامة التي تجعل منها ضمانها ما للعمليات الاقتراض، التي تساعد على الاستثمار وبالتالي زيادة الدخل الوطني².

ونجد أن الأثر المنشئ للشهر العقاري لم تأخذ به كل التشريعات، فالتشريع التونسي مثلاً رغم تبنيه لنظام الشهر العيني، إلا أنه يعتبر أن الحقوق العينية العينية تنتقل بين المتعاقدين بمجرد بتوقيع العقد، بدون قيدها في السجل العقاري، لكن لا يحق لأصحاب هذه الحقوق أن يحتجوا بها على الغير إلا من تاريخ شهرها، وهذا يعني أن القانون التونسي يعتبر العقد لا الشهر هو المنشئ للحق العيني، وأن الشهر ما هو إلا وسيلة إعلانية للحق العيني، تمكن صاحبه من الاحتجاج به على الغير، ويبدو أن القانون التونسي والقوانين التي حذت حذوه، ترى أن القول بالمفعول الإنشائي للشهر بعد ارتداد إلى عقلية العصور القديمة، التي كانت تتمسك بالشكليات في إبرام العقود ولا تتفق مع مبدأ سلطان الإرادة الذي كرسه القوانين الحديثة، ولذلك

¹ - فردي كريمة: المرجع السابق، ص 131-132.

² - حسين عبد اللطيف حمدان، نظام السجل العقاري، منشورات الحلبي الحقوقية، دون طبعة، بيروت، لبنان، 2003، ص 377.

اعتبرت أن الحقوق العينية كغيرها من الحقوق تنتقل بين المتعاقدين بمجرد تعاقد ولكنها لا تسري على الغير إلا من تاريخ نشره¹.

إذن فالشهر هو الوسيلة الوحيدة التي يعتد بها لنقل الملكية وسائر الحقوق العينية الأخرى، كما أن الحق العيني الشهر ينتقل إلى صاحبه بغض النظر عن التصرف القانوني الذي أدى إلى شهره، كما إذا كان تصرفاً صحيحاً أو معيباً².

ثانياً: الأثر المطهر للشهر العقاري

التطهير هو طرح وتنظيف شيء معين من كل ما يشوبه أو يلحق به³، والتطهير في ظل نظام الشهر العيني يجعل من الحق المقيد في مجموعة البطاقات العقارات، ينتقل إلى صاحبه خالياً من الحقوق العينية الأخرى غير المشهرة التي تنقل العقار موضوع التصرف، كما يمكن أن ينتقل الحق العيني المشهر دون أن يكون العقار مثقلاً بحقوق عينية عالقة به، ولكن التصرف القانوني الذي أدى إلى شهره معيباً بعيوب الرضا مثلاً، أو كان الشخص المتصرف ناقص الأهلية، فالأصل أن مثل هذه التصرفات تكون قابلة للإبطال من طرف المتصرف إليه، ومع ذلك لا يمكن التدرع والاحتجاج بهذه العيوب، ما دام التصرف القانوني قد أشهر استناداً لمبدأ القوة الثبوتية التي تقوم عليها نظام الشهر العيني، والتي تجعل الحق العيني ينتقل إلى المتصرف إليه خالياً، ومطهراً من العيوب مهما كان مصدرها، فيصبح الحق العيني المقيد موجوداً بالنسبة للكافة، ولا يمكن الطعن فيه لا بدعوى البطلان ولا بدعوى الاستحقاق أو

¹ - حسنين عبد اللطيف حمدان، أحكام الشهر العقاري، دون طبعة، دار الجامعية، لبنان، دون سنة النشر، ص 375.

² - فردي كريمة: المرجع السابق، ص 132.

³ - عمر الصداقي، المرجع السابق، ص 110.

الاسترداد فيكون صاحبه مالكا لهذا الحق على وجه نهائي وفي مأمن تام من المنازعات القضائية، فلا يبقى أمام رفع الدعوى سوى حقه في التعويض لاستحالة استرداد حقه عينا.¹

والأثر المطهر للشهر أمر طبيعي طالما أن المحافظ العقاري، لا يجري عملية الشهر إلا بعد التدقيق في هوية الأطراف وأهليتهم من خلال وثائق الموجودة بين يديه، ويتأكد من رسمية الوثيقة المراد شهرها، كما نصت على ذلك المادة 22 من الأمر 74-75 بقولها: "يحق المحافظ في هوية وأهلية الأطراف الموجودين على وسائل الإثبات وكذلك في صحة الأوراق المطلوبة في أجل الإشهار..."، كما عليه الحق من أن المعاملة العقارية غير مخالفة للنظام العام والآداب العامة، طبقا لما نصت عليه المادة 105 من المرسوم 63-76 السالف الذكر.²

فالأثر المطهر للشهر يهدف بالدرجة الأولى إلى المحافظة على استقرار المعاملات العقارية وتدعيم الائتمان العقاري، مع طمأنة المتعاملين الاقتصاديين وتشجيع القروض المرتبطة بالرهون.³

غير أن مبدأ القوة الثبوتية التي يقوم عليها نظام الشهر العيني في التشريع الجزائري، ليست قوة ثبوتية مطلقة بل نسبية، ذلك أن المشرع الجزائري أجاز الطعن في الحقوق العينية الناتجة عن وثائق مشهورة، كما نصت المادة 85 من المرسوم 63-76 بقولها: "إن دعوى القضاة إلزامية إلى النطق بفسخ أو إبطال أو إلغاء أو نقض حقوق ناتجة عن وثائق تم إشهارها لا يمكن قبولها إذا تم إشهارها مسبقا...".

¹ - ليلي زروقي، حمدي باشا عمر، المرجع السابق، ص 46.

² - المادة 105 من المرسوم رقم 76 - 63 المتضمن إعداد السجل العقاري، المرجع السابق.

³ - فردي كريمة: المرجع السابق، ص 133.

فقد أعطى المشرع الجزائري الحق للأطراف المتعاقدة الطعن قضائيا في الحقوق العينية المشهورة بإحدى الدعاوى المنصوص عليها في المادة 85 من المرسوم 76-63 السالف الذكر، وهي كالتالي¹:

(1) **دعوى الفسخ:** والتي ترفع في حالة إخلال أحد المتعاقدين بالتزاماته، كأن يمتنع المشتري عن تسديد ثمن العقار المبيع المتبقي في ذمته، إذا كانت عملية البيع قد تمت بالتقسيط.

(2) **دعوى الإبطال:** وتمارس في حالة ما إذا اختل شرط من شروط صحة العقد، كإنعدام الأهلية أو عيب من عيوب الإرادة كالتدليس، الإكراه، الغلط والغبن.

(3) **دعوى الإلغاء:** والتي تنصب على إلغاء عقد إداري ناقل للملكية العقارية، باعتبار أن العقد الإداري يشكل إحدى وسائل نقل الملكية العقارية في التشريع الجزائري.

(4) **دعوى النقض:** والتي ترفع في حالة المطالبة بنقض القسمة الودية الحاصلة بالتراضي إذا أثبت أحد المتقاسمين أنه لحقه منها غبن يزيد على الخمس، على أن تكون العبرة في التقدير بقيمة الشيء وقت القسمة كما يجب أن ترفع هذه الدعوى خلال السنة التالية، للقسمة إعمالا لنص المادة 732 من التقنين المدني.

وعليه فإذا كان الشهر العقاري أثر منشئ ومطهر الحقوق العينية العقارية المقيدة في مجموعة البطاقات العقارية، فإنه إضافة على ذلك يعطيها الحجية الكاملة سواء فيما بين الأطراف المتعاقدة أو اتجاه الغير².

¹ - ليلي زروقي، حمدي باشا عمر، المرجع السابق، ص ص 231 - 232.

² - فردي كريمة: المرجع السابق، ص 133.

الفرع الثاني

حجية الشهر العقاري

إن التصرف القانوني الجاري على عقار لا يترتب أثره العيني فيما بين أطراف التصرف ولا بالنسبة للغير، إلا من يوم تمام إجراء الشهر، ولا يترد أثره إلى تاريخ إبرام التصرف فالشهر العقاري يهدف بالدرجة الأولى إلى إعلام الغير بالتصرف القانوني الجاري على العقار، حتى يكون على بينة وإطلاع كامل بالحالة القانونية لهذا العقار¹.

أولاً: حجية الشهر فيما بين الأطراف

لما كان انتقال الحق العيني أو نشوءه أو تغييره أو زواله من أهم الآثار المترتبة على الشهر، فإن وجودها لا يتحقق إلا من تمامه، أما قبل ذلك أي خلال الفترة الممتدة من تاريخ إبرام التصرف إلى الساعة السابقة على الشهر فإن الحق العيني يظل على الحالة التي كان عليها قبل إبرام التصرف القانوني، أي أن ملكية العقار موضوع التصرف لا تنتقل إلى المتصرف إليه، بل يبقى العقار مملوكاً للمتصرف الذي يتمتع بكافة مزايا ملكيته، من تصرف واستغلال واستعمار كما يترتب عليه تحمل كافة التكاليف المتعلقة بالعقار² وهذا ما يخول للدائن المتصرف حق في مباشرة إجراءات التنفيذ على عقار مدينه أي المتصرف في حين لا يحق للدائن المتصرف إليه مباشرة إجراءات التنفيذ على العقار، باعتبار أن المتصرف إليه أي المدين لم يعد مالكا للعقار بعد³.

¹ - فردي كريمة: المرجع السابق، ص 135.

² - فردي كريمة: المرجع نفسه.

³ - خالد رمول: المحافظة العقارية كآلية للحفظ العقاري في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص 111.

فالعقد الذي محله عقار ومبرم بين طرفين ولم يتم شهره بعد، يرتب جميع الآثار القانونية متى استوفى جميع أركان العقد العامة من رضا، وحمل سبب، إضافة إلى إفراغه في الشكل القانوني استنادا لنص المادة 324 مكرر¹ من التقنين المدني، إلا الأثر العيني الذي لا يترتب على العقد إلا بعد شهره، فعقد البيع غير المشهر مثلا، يرتب في ذمة المشتري الالتزام بدفع الثمن العقار المبيع، وفي المقابل ذلك يترتب في ذمة البائع حقا شخصيا، إذ يلتزم بنقل ملكية المبيع إلى المشتري، ويبقى هذا الالتزام من أهم الالتزامات التي تقع على عاتق البائع، إذ لا تظهر أهمية الالتزامات الأخرى إلا إذا تم انتقال حق الملكية بواسطة عملية الشهر، ليصبح المشتري بعدها وحده صاحب الصفة في كل ما يتعلق، لهذا العقار وكل التصرفات الصادرة من البائع بعد ذلك تعد عديمة الأثر، لأنها من قبيل التصرفات في ملك الغي¹.

والحقوق العينية العقارية المشهورة لا تكون لها حجية فيما بين أطراف التصرف القانوني فقط بل تتعداه إلى كل شخص من الغير لم يكن من أطرافه².

ثانيا: حجية الشهر اتجاه الغير

إن الغاية الأساسية من إنشاء السجل العقاري، هي شهر المعاملات القانونية المتعلقة بكل عقار، لتمكين الغير من الاطلاع عليها والإحاطة بالحالة الحقيقية للعقار، إذا ما شاء إجراء أي اتفاق بشأنه، ولذا أوجب المشرع الجزائري شهر كل ما لعقار من حقوق، وما عليه من أخبار، حتى يمكن الاحتجاج بها على الغير كما نصت على ذلك المادة 15 من الأمر 75-74 السالف الذكر.

¹ - فردي كريمة: المرجع السابق، ص 136.

² - فردي كريمة: المرجع نفسه.

ويقصد بالغير في هذا المقام، حسب المبادئ القانون العامة، كل شخص لم يكن طرفاً في التصرف القانوني وفي مجال الشهر العقاري يعتبر من الغير، كل شخص لم يكن طرفاً في العقد غير المشهر، وله مصلحة في استبعاد تنفيذ هذا العقد، بالاستناد إلى حق عيني مترتب له على العقار أو أي سبب آخر مشروع¹، وتطبيقاً لهذا المعنى يعتبر من "الغير"، الخلف الخاص والدائن العادي الذي يحق له التذرع بعدم لشهر العقد الذي أجراه المدين، وكذا جماعة الدائنين في حالة إفلاس صاحب الحق في العقار، ذلك أن الدائن العادي يستطيع التمسك بعدم نفاذ التصرف الجاري على عقار المدين غير المشهر في حقه لأجل استيفاء هذا العقار في ذمة مدينه، والتنفيذ عليه بطريقة الحجز العقاري والذي بعد شهره، يكتسب بموجبه الدائن الحاجز حقاً عينياً على العقار موضوع الحجز².

أما الورثة أو الموصى لهم بوجه عام فلا يعتبرون في الأصل من الغير، إذ أنهم يحلون محل مورثهم في التصرفات التي أجراها هذا الأخير، ويلزمون بالتالي تنفيذ جميع التصرفات الصادرة عنه لما لا يتجاوز قيمة الحصة التي آلت إليهم، فإذا باع مورثهم عقار، ولم يشهر هذا البيع فإنهم ملزمون بإجراء هذا الشهر بعد أن حلوا محل مورثهم في ملكية العقار المبيع، إلا أن الأمر يختلف إذا كان المورث قد أجرى تصرف بالتركة عن طريق الوصية أو الهبة بأكثر من النصاب الشرعي أو القانوني الذي يحق له التصرف به، ففي هذه الحالة لا تسري تصرفات المورث على الورثة، الذين يعتبرون من الغير في ما زاد عن النصاب المذكور³.

وفي مقابل ذلك فإن الحقوق العينية العقارية غير المشهورة لا تكون موجودة بالنسبة للغير فلا يمكن بالتالي لأصحاب تلك الحقوق الاحتجاج بها اتجاه الغير، ولا يقتصر هذا المبدأ على

¹ - حسنين عبد اللطيف حمدان، نظام السجل العقاري، المرجع السابق، ص 402.

² - فردي كريمة: المرجع السابق، ص 136.

³ - جمال بوشناق: المرجع السابق، ص 240.

الحقوق العينية العقارية فحسب، بل يشمل كذلك كل تعديل أو تغيير يطرأ على الكيان المادي العقار، وذلك لكي تبقى البطاقة العقارية للعقار، المرآة التي تعكس حقيقة المادية والقانونية، بحيث يكفي لمن يرغب في إجراء أي تعامل على هذا العقار أن يلقي نظرة البطاقة العقارية لكي يقف على كل ما يتعلق به، ويحاط علماً بكل ما هو جاري عليه من تصرفات¹.

كما رتب المشرع عن شهر الدعاوى العينية العقارية آثاراً قانونية، تسري اتجاه الغير من يوم شهرها بالمحافظة العقارية، هذه الآثار التي يمكن تلخيصها في النقاط التالية:

• حفظ حقوق المدعي:

فالهدف الأساسي من شهر الدعاوى العينية العقارية هو الحفاظ على حقوق المدعي في حالة صدور الحكم لصالحه، حيث أنه لا يمكنه الاحتجاج بالحكم الصادر لفائدته ضد الغير، الذي اكتسب حقاً عينياً على العقار موضوع المطالبة القضائية وتم شهره قبل شهر الدعاوى، كما نصت على تلك المادة 86 من المرسوم 76 - 63 السالف الذكر بقولها "إن نسخ الحقوق العينية العقارية أو إبطالها أو إلغائها أو نقضها عندما ينتج أثر رجعي لا يحتج به الخلف الخاص لصاحب الحق المهدور، إلا إذا كان الشرط الذي بمقتضاه تصل ذلك الفسخ أو الإبطال أو الإلغاء أو النقض بحكم قانوني تطبيق للقانون".

ويستشف من نص هذه المادة أن عدم شهر الدعاوى أو عدم شهر الشرط الذي بمقتضاه حصل الفسخ أو الإبطال أو إلغائها أو النقض الحقوق التي سبق شهرها، وذلك بعدم سريان الشرط ولا الحكم الذي يقرره في مواجهة الخلف الخاص لصاحب الحق المهدور².

¹ - حسنين عبد اللطيف حمدان: نظام السجل العقاري، المرجع السابق، ص 403 - 404.

² - ليلي زروقي، حمدي باشا عمر: المرجع السابق، ص 237.

• عدم إيقاف الإجراءات الشهر مكنة التصرف في العقار:

إذا كان شهر الدعوى العينية العقارية بحفظ حقوق المدعي، فإنه لا يمنع المدعى عليه من التصرف في العقار محل النزاع بأي تصرف آخر ناقل الملكية، وفي هذه الحالة على المحافظ العقاري أن يعلم الموقع على التصديق بأن العقار محل التصرف القانوني هو مصنوع مطالبة قضائية، دون أن يتمتع عن شهر أي تصرف قانوني وارد على العقار الذي أشهرت بشأنه الدعوى، حيث أنه قد يلتبس الأمر على بعض المحافظين العقاريين، إذ بمجرد شهر العريضة الافتتاحية أو تلقيهم طلبات من المواطنين، تتضمن التماس إيقاف إجراء شهر التصرف القانوني محله عقار محل النزاع، يمتنعون عن إتمام عملية الشهر لأي تصرف قانوني آخر محله ذات العقار¹.

وهذا ما جعل المديرية العامة للأموال الوطنية تتدخل بموجب مذكرة مؤرخة في 22 مارس 1993، تحت رقم 3875، توضح فيها بأن شهر الدعاوى شرع من أجل المحافظة على حقوق المدعي لا غير، وإذا أراد هذا الأخير أن يوقف أي تصرف آخر وارد على العقار بعد أن يكون قد قام بشهر دعواه، أن يرفع دعوى قضائية أخرى أمام القضاء الاستعجالي للمطالبة بوقف التصرف على العقار المتنازع عليه، إلى حين الفصل النهائي في الدعوى المرفوعة أمام قضاء الموضوع، مع إمكانية شهر هذا الأمر الاستعجالي إلا أن هذا الموقف غير صائب ذلك أن حق التصرف في العقار هو حق محمي من طرف القانون والحالة الوحيدة التي توقف تنفيذ العقد الرسمي في التشريع الجزائري².

¹ - فردي كريمة: المرجع السابق، ص 137.

² - فردي كريمة: المرجع نفسه.

خاتمة

يمكن القول أن العقد الناقل للملكية العقارية يخضع لجملة من الشروط الشكلية والموضوعية، وذلك من خلال المراحل الثلاثة التي يمر بها، وهي إبرام العقد امام الموثق وهذا بالنسبة للعقود الناقلة لأمالك الخواص فيما بينهم، ولدى مدير أملاك الدولة بالنسبة للأمالك العقارية التابعة لهذه الأخيرة باعتباره موثق الدولة، ثم تسجيله لدى "مصلحة التسجيل والطابع" بمفتشية الضرائب قصد تحصيل مداخيل لخزينة الدولة، وأخيرا شهره بالمحافظة العقارية حتى ينتج العقد أثره العيني والمتمثل في نقل الملكية العقارية، ولا يهم في ذلك إن تعددت أوجه عقود البيع الناقلة للملكية العقارية، سواء تعلق الأمر بعقد بيع عادي (تقليدي)، أو عقد بيع بالإيجار، أو عقد البيع على التصاميم.

والمشروع الجزائري يأخذ بكل من الرسمية والشهر كآليتين يستوجب توافرها لنقل الملكية العقارية، قد أحسن صنعا ذلك أن تسوية وضعية العقار في الجزائر لا تكون إلا بتطهير الملكية العقارية، في إطار ما يعرف بمشروع التوثيق العام تماشيا مع إرادة الدولة في التحكم بالقضاء العقاري، كما أنه لا وجود لسوق عقارية ولا تداول فيها، بدون وضوح مسألة السندات العقارية المثبتة لها، وهو ما حاول المشروع الجزائري معالجته بفرضه الرسمية في كل التصرفات الواردة على العقار كركن للانعقاد وبدونها ينعدم العقد، وقد تأخر القضاء في مجاراته لهذه الصرامة،

فلم يستقر موقف المحكمة العليا لاعتماد الشكلية كركن للانعقاد، وبالتالي استبعاد العقود العرفية إلا بعد اجتماع جميع غرفها بتاريخ 1997/02/20 بأمر من الرئيس الأول لها.

لم يكتف المشرع الجزائري بقاعدة الرسمية لوحدها، بل اشترط الشهر كشرط وجوبي لنقل الملكية العقارية، إلا أنه لم يسلك في تحقيق ذلك سبيلا واحدا، فقد تبنى غداة الاستقلال نظام الشهر الشخصي الذي ورثه عن الحقبة الاستعمارية، هو نظام يعتمد على أسماء أصحاب الحقوق أساسا للشهر، غير أن بموجب الأمر 74-75 السالف الذكر والمراسيم التطبيقية له وكذا نصوص القانون الشهر العيني، فبمجرد شهر التصرف في السجل العيني تنتقل الملكية العقارية من طرف لآخر، هذا ويلاحظ أنه في انتظار إتمام عملية المسح العام للأراضي والذي يشكل الأساس المادي للسجل العيني، أخذ بنظام الشهر الشخصي في البلديات التي لم يمسه المسح، وقد أعطى المشرع الجزائري للقيود في نظام الشهر العيني الذي تبناه الأثر المنشئ لكل الحقوق العينية متأثرا في ذلك بأنظمة الشهر الحديثة، لاسيما مع التحولات العميقة التي فرضتها مرحلة التحول إلى نظام اقتصاد السوق.

كما ألزم المشرع الجزائري الموثقين وكتاب الضبط والسلطات الإدارية كل في حدود اختصاصه القيام بإشهار جميع العقود والقرارات الخاضعة للشهر، بإيداعها لدى المحافظة العقارية في الآجال المنصوص عليها قانونا وبكيفية مستقلة عن إرادة الأطراف وبهذا كلما تم

إشهار المحرر الناقل للملكية العقارية لدى المحافظة العقارية أنشأ الحق العيني وانتقلت الملكية إلى صاحبها الجديد وأصبحت حجة على الغير.

وبين ركن الرسمية وإجراء الشهر العقاري فرض المشرع زيادة عن ذلك ضرورة تسجيل المحررات الرسمية الناقلة للملكية العقارية، هذا الأخير الذي لا يتعدى أن يكون مجرد إجراء جبائي ليس إلا، استوجبه المشرع لتحصيل الجباية العقارية، وبذلك عدم استيفائه لا يترتب عنه بطلان التصرف المفرغ في المحرر الرسمي، ولا يترتب عن ذلك إرجاع إدارة الضرائب لرسم التسجيل الذي تم دفعه بل تنفي محفظة به إلا أنه يعد التزاما قانونيا يقع على عاتق كل من الموثق بالنسبة للعقود التي تبرم بين الأفراد وكتاب الضبط بالنسبة للأحكام والقرارات القضائية، ولذلك متى تم تأخير القيام بهذا الالتزام ترتبت عن ذلك عقوبات جبائية وتأديبية يتعرضون لها.

وبهذا يمكن القول أن نقل الملكية العقارية في التشريع الجزائري يمر وجوبا بمرحلة تحريره في شكل رسمي من طرف من له صلاحية القيام بذلك قانونا ثم تسجيله لدى مصلحة الضرائب في المكتب الخاص بذلك وأخيرا إشهاره بالمحافظة العقارية.

الملاحق

الملحق رقم 10 المتمثل في بطاقة عقارية شخصية (Série P.R.N°10)

IMMATRICULATION DU (Départ : Volume Cas :)

بلدية :
 قسم :
 Section :
 Ilot de propriétés N° :
 Lieu dit :
 Contenance cadastrale :

I - تجميع مجموعة الملكة

II- DÉSIGNATION DE L'ÎLOT DE PROPRIÉTÉ

II- PROPRIÉTÉ

الملحق رقم 02 المتمثل في بطاقة قطع الأراضي (Série P.R.N°1)

II - المايعة

إحداثيات المالكين (المالكين)	Coordonnées propriétaires
حالة الشخصية	Qualité personnelle
الهوية	Identité
إعلانات (إشهادية أو زكائية أو نسبية الحالة الشخصية) Formalités (document constatant le transfert de propriété relatif à la condition personnelle)	
Designation des propriétés successives	

96

WILAYA DE : ولاية
.....
CONSERVATION FONCIÈRE المحافظة العقارية
DE : ب

دفتر عقاري
LIVRET FONCIER

رقم : N°

COMMUNE : بلدية
LOCALITÉ : المنطقة
QUARTIER : الحي
LIEU DIT : المكان المذكور
RUE ET N° : الشارع و الرقم
SECTION : قسم
ILOT DE PROPRIÉTÉ N° : مجموعة ملكية رقم
CONTENANCE CADASTRALE : سعة المسح
LOT N° : Eventuellement - إحتماليا رقم القطعة

الملحق رقم 03 المتمثل في الصفحة الأولى من الدفتر العقاري

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة المالية
المفتشية الجهوية لناحية ورقلة
مديرية الحفظ العقاري الوادي
المحافظة العقارية بالمغـير

المغير في:.....
المحافظ العقاري
إلى السيد:.....
.....

الموضوع: رفض الإيداع

المرجع: عقدكم المؤرخ في.....رقم.....

يشرفني أن أحيطكم علما أنه بعد مراجعة عقدكم المشار إليه في المراجع أعلاه اتضح ما

يلي:

وعلى أساس ما تقدم ذكره يؤسفني رفض إيداع هذا العقد طبقا للمادة {101/100} من
المرسوم 63/76 المؤرخ في 25 مارس 1976 وعليه تم اقتطاع مبلغ 100 د ج طبقا للمادة 353-
11 من قانون التسجيل من الرسم المودع ويتم تحصيل نفس المبلغ عند إيداع العقد بعد تصحيحه.

المحافظ العقاري

الملحق رقم 04 المتمثل في نسخة من رفض الإيداع

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

المغير في:.....	وزارة المالية
المحافظ العقاري	المفتشية الجهوية لناحية ورقلة
إلى السيد:.....	مديرية الحفظ العقاري الوادي
.....	المحافظة العقارية بالمغیر

الموضوع: رفض الإجراء

المرجع: عقدكم المؤرخ في.....رقم.....

يشرفني أن أحيطكم علما أنه بعد مراجعة عقدكم المشار إليه في المراجع أعلاه اتضح ما

يلي:.....

.....
.....
.....
.....
.....

وعلى أساس ما تقدم ذكره يؤسفني رفض إيداع هذا العقد طبقا للمادة {101/100} من المرسوم 63/76 المؤرخ في 25 مارس 1976 وعليه تم اقتطاع مبلغ 100 د ج طبقا للمادة 353-11 من قانون التسجيل من الرسم المودع ويتم تحصيل نفس المبلغ عند إيداع العقد بعد تصحيحه.

المحافظ العقاري

الملحق رقم 05 المتمثل في نسخة من رفض الإجراء

قائمة المراجع

أولاً: المراجع باللغة العربية:

(1) الكتب:

أ - الكتب العامة:

- 1- إبراهيم أبو النجا: السجل العيني في التشريع المصري، دون ذكر دار النشر، مصر، طبعة 1978.
- 2- تيسير عبد الله المكيد العساف: السجل العقاري دراسة قانونية مقارنة، الطبعة الأولى، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، لبنان، 2009.
- 3- حسنين عبد اللطيف حمدان: نظام السجل العقاري، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، لبنان، 2003.
- 4- خالد رمول: المحافظة العقارية كالية لحفظ العقاري في التشريع الجزائري، قصر الكتاب، الجزائر، 2001.
- 5- خليل احمد حسن قدارة: الوجيز في شرح القانون المدني الجزائري، الجزء الرابع، الطبعة الثالثة، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2003.
- 6- زهدي يكن: السجل العقاري، الجزء الثاني، بدون طبعة، دار الثقافية، بيروت، 1962.
- 7- سمير عبد السيد تناغو: عقد البيع، بدون طبعة، مكتبة الوفاء القانونية، الاسكندرية، دون سنة.
- 8- عبد الرزاق السنهوري: الوسيط في شرح القانون المدني الجديد (أسباب اكتساب الملكية)، الجزء التاسع، دار المنشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، لبنان، 1998.
- 9- عبد الرزاق السنهوري: الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، نظرية الالتزام بوجه عام الاثبات و اثار الالتزام، الجزء الثاني، دار النشر للجامعات المصرية، دون سنة.
- 10- عبد المنعم الصده: لاثبات في المواد المدنية، الطبعة الثانية، دون دار النشر، دون بلد، سنة 1955.

- 11- عمر حمدي باشا:نقل الملكية العقارية في ضوء اخر التعديلات واحداث الأحكام القضائية، الطبعة الثانية، دار هومة لنشر والتوزيع ، الجزائر، 2000.
- 12- عمر حمدي باشا:مجمع النصوص التشريعية و التنظيمية المتعلقة بالعقار، دار هومة، طبعة 2003.
- 13- عمر حمدي باشا:القضاء العقاري في ضوء احداث القرارات الصادرة عن مجلس الدولة و المحكمة العليا، دار هومة، الجزائر، طبعة 2003.
- 14- عمر حمدي باشا،ليلي زروقي: المنازعات العقارية، الطبعة 11، دار هومة، الجزائر، 2009.
- 15- محمد صبري السعدي:شرح القانون المدني-النظرية العامة للالتزامات-، الجزء الاول، دار الهدى للطباعة و النشر، الجزائر، طبعة 1991-1992.
- 16- معوض عبد التواب:السجل العيني علما و عملا، منشأة المعارف بالإسكندرية، مصر، طبعة 1986.
- 17- يحيى يكوش:أدلة الإثبات في القانون المدني الجزائري و الفقه الإسلامي ، دراسة تطبيقية و نظرية مقارنة، الطبعة الثانية، المؤسسة الوطنية للكتاب، الجزائر، 1988.

ب-الكتب المتخصصة:

- 1-جمال بوشناقة:شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري، بدون طبعة، دار الخلدونية، الجزائر، 2006.
- 2-حسين عبد اللطيف:أحكام الشهر العقاري، بدون طبعة، الدار الجامعية، لبنان، دون سنة.
- 3-خالد رمول، دولة أسيا:الايطار القانوني و التنظيمي لتسجيل العقارات في التشريع الجزائري، دون طبعة، دار هومة لنشر، الجزائر، 2008.
- 4-مجيد خلفوني:نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، الطبعة الاولى، دار هومة ، الجزائر، 2007.
- 5-عبد الحميد الشواربي: اجراءات الشهر العقاري في ضوء القضاء و الفقه ، منشأة المعارف بالاسكندرية، مصر، 1999.

6-وسيلة وزاني:محاميه وباحثة في القانون،وظيفة التوثيق في نظام القانون الجزائري،
دراسة قانونية تحليلية،الطبعة الثانية،دار هومة، الجزائر،2012.

(2)الرسائل الجامعية:

أ-مذكرات الماجستير:

- 1-الوافي فيصل:السندات الادارية المثبتة للملكية العقارية في التشريع الجزائري،مذكرة لنيل شهادة الماجستير،جامعة الشيخ العربي التبسي، تبسة،2008.
- 2-بلقاضي كريمة:الكتابة الرسمية و التسجيل و الشهر في نقل الملكية العقارية،مذكرة لنيل درجة الماجستير،فرع القانون الخاص، كلية الحقوق ،جامعة الجزائر، 2004/2005.
- 3-بن عمارة زهرة: دور المحافظة العقارية في نظام الشهري العقاري و منازعته أمام القضاء الجزائري، مذكرة تخرج مقدمة لنيل شهادة الماجستير في إطار مدرسة الدكتوراه، تخصص قانون إداري،كلية حقوق قسم القانون العام،جامعة باجي مختار،عنابة،
2010/2011.
- 4-بومعزة رشيد:الشكلية الرسمية في العقود المدنية،مذكرة لنيل شهادة الماجستير،فرع قانون الأعمال، كلية الحقوق،جامعة الحاج لخضر،باتنة،2004/2005.
- 5-ثابتي وليد: التقادم المكسب للملكية في ظل نظام شهر العيني،مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير في القانون العقاري،كلية الحقوق قسم العلوم القانونية و الإدارية،جامعة الحاج لخضر،باتنة،2008/2009.
- 6-حشود نعيمة :الشكلية في البيع العقاري،دراسة تحليلية لنيل شهادة الماجستير،فرع عقود المسؤولية،كلية الحقوق،جامعة الجزائر،2007.
- 7-صداقي عمر:شهر التصرفات العقارية في القانون الجزائري،مذكرة لنيل شهادة الماجستير، معهد العلوم القانونية و الإدارية،جامعة الجزائر،1984.
- 8-فردى كريمة: الشهر العقاري في التشريع الجزائري بحث مقدم لنيل شهادة الماجستير في علم القانون الخاص،فرع قانون العقاري،كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة الاخوة منتوري،قسنطينة،2008.

ب-مذكرة الماستر:

1-طلحة محمد غليسي:الشهر العقاري كآلية لحماية الملكية في التشريع الجزائري،مذكرة مكملّة من متطلبات نيل شهادة الماستر في الحقوق،تخصص قانون إداري،كلية الحقوق و العلوم السياسية،قسم الحقوق،جامعة الحاج لخضر،بسكرة،2013/2014.

ج-مذكرات الليسانس:

1-بن رزقة زينب،بوجميلة حميدة:إجراءات التسجيل و الشهر العقاري في التشريع الجزائري،مذكرة نهاية الدراسة للحصول على شهادة الليسانس،تخصص قانون عقاري،كلية الحقوق،جامعة الدكتور يحيا فارس،المدينة،2012/2013.

2-ر غايسية سعاد،ر غايسية رحيمة،عز الدين وفاء:نظام التسجيل و الشهر العقاري في البيوع العقارية،مذكرة التخرج مقدمة لنيل شهادة الليسانس في العلوم القانونية و الإدارية،جامعة08ماي 1945،دفعه2009/2010.

3-طهراوي نصيرة:عملية تسجيل العقارات في التشريع الجزائري،مذكرة نهاية الدراسة للحصول على شهادة الليسانس، كلية الحقوق،جامعة الدكتور يحيا فارس،المدينة،2009/2010.

(3)النصوص القانونية:

ا-النصوص التشريعية:

1-الأمر رقم 75-58 المؤرخ في 20 رمضان عام 1395 الموافق ل 26 سبتمبر سنة 1975 المتضمن القانون المدني،الجريدة الرسمية،العدد 78، المؤرخة في 18/11/1975، المعدل و المتمم.

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

3-الامر 76-105 المؤرخ في 09/12/1976 المتضمن قانون التسجيل،الجريدة الرسمية، العدد 81، المؤرخة في 18/12/1976.

4- الامر رقم 02-06 المؤرخ في 20/02/2006 المتضمن تنظيم مهنة التوثيق، الجريدة الرسمية، العدد14، المؤرخة في 08/03/2006.

5- الامر رقم 03-06 المؤرخ في 15/07/2006 المتضمن القانون الاساسي العام للوظيفة العامة، الجريدة الرسمية، العدد46، المؤرخة في 16/07/2006.

6- القانون رقم 91-11 المؤرخ في 27 افريل سنة 1991 الذي يحدد القواعد العامة المتعلقة بنزع الملكية الخاصة للمنفعة العامة، الجريدة الرسمية العدد 21، المؤرخة في 08/05/1991.

ب- النصوص التنظيمية:

1- المرسوم رقم 32-73 المؤرخ في 05/01/1973 المتعلق بإثبات حق الملكية الخاصة، الجريدة الرسمية، العدد51، المؤرخة في 20/02/1973.

2- المرسوم رقم 63-76 المؤرخ في 25/03/1976 يتعلق بتأسيس السجل العقاري، الجريدة الرسمية، العدد 30، المؤرخة 13/04/1976.

3- المرسوم رقم 80-210 يعدل و يتم المرسوم 63-76 المؤرخ في 13/09/1980، الجريدة الرسمية، العدد 38، المؤرخة في 15/05/1980.

4- المرسوم رقم 85-59 المؤرخ في 23 مارس 1985 المتضمن بالقانون الاساسي النموذجي لعمال المؤسسات و الإدارات العمومية، الجريدة الرسمية، العدد 13، المؤرخة في 24 مارس 1985.

4) المجلة القضائية:

1- المجلة القضائية، العدد1، سنة 2001.

5) المجالات المتخصصة و المقالات:

1- بشير العتروس (ترجمة عبد العزيز امقران) : "الشهر العقاري في القانون الجزائري"، مجلة المحكمة العليا، الاجتهاد القضائي لغرفة العقارية، الجزء الأول، 2004، ص ص 15-41.

2- زيدان بدروس: الطرق و الإجراءات لتحريير عقد توثيقي، مجلة الموثق، العدد08، سنة 2002.

3-عمر حمدي باشا:"منازعات حول إثبات و نقل الملكية العقارية"، مجلة الموثق مجلة قانونية دورية،تصدر عن الغرفة الرسمية الوطنية للموثقين ،العدد01،ماي،جوان،2001، ص ص 19-22.

4-عمر بوحلاسة:"مراقبة العقود الخاضعة للإشهار"، مجلة الموثق،العدد10،سنة2003.

5-ليلى زروقي:محلضرة بعنوان: نظام الشهر العقاري واجراءاته،مجلة مجلس الدولة، العدد02، مارس 2002.

6-منذر عبد الحسين الفضل:"التعهد بنقل الملكية العقار وموقف العراقي منه"، مجلة الحقوق و العلوم الادارية، مجلة نصف سنوية ،العدد3،جامعة عنابة، مارس1985، ص ص 3-33.

ثانيا:المراجع باللغة الفرنسية:

1)Ouvrages :

1-Gabriel Marty & Pierre Raynaud : Les Sûretés La Publicité Foncière, Tone03,1^{er} Volume, Sirey, Paris,1971.

2-Marie Noelle Jobard,Bachelier Vincent Bermond : Droit Civil, sûretés Publicité Foncière ,16^{eme} Edition, Dalloz, Paris,2009.

2)thèse et mémoire :

A-thèse :

1-Zerouk Kaddour : La Nature Juridique De La Vente Immobilière En Droit Algérien , Thèse De Doctorat ,Université D'Alger,1986.

B-Mémoire :

1-kara Mostefa Farida Née Settouti : La Preuve Ecrite En Droit Civil Algérien ,Mémoire Pour L'obtention De Diplôme De Magister En Droit , Institut Des Science Juridique Et Administratives, Université D'Alger,1982.

01	مقدمة:
07	:
08	المبحث الأول: التوثيق لصحة العقد
09	المطلب الأول: مفهوم الرسمية
09	الفرع الأول: تعريف التوثيق
11	الفرع الثاني: الشروط اللازمة لصحة السند الرسمي
16	المطلب الثاني: إجراءات التوثيق
17	الفرع الأول: طلب تحرير العقد
19	الفرع الثاني: التوقيع على العقد
22	الفرع الثالث: حفظ العقد
23	المطلب الثالث: جزاء تخلف الرسمية
23	الفرع الأول: الرسمية مجرد وسيلة للإثبات
24	الفرع الثاني: الرسمية أساس لوجود التصرف القانوني
27	المبحث الثاني: التسجيل كإجراء جبائي
27	المطلب الأول: مفهوم التسجيل
28	الفرع الأول: تعريف التسجيل
29	الفرع الثاني: الجهة المختصة بالتسجيل
31	الفرع الثالث: أنواع رسوم التسجيل

33	المطلب الثاني: إجراءات التسجيل
34	الفرع الأول: ايداع الوثائق اللازمة لدى مفتشية التسجيل
34	الفرع الثاني: الآجال القانونية لإيداع الوثائق
36	الفرع الثالث: تنفيذ إجراءات التسجيل
44	:
45	المبحث الأول: ماهية الشهر العقاري
45	المطلب الأول: مفهوم الشهر العقاري
46	الفرع الأول: تعريف الشهر العقاري
48	الفرع الثاني: أهمية الشهر العقاري
49	المطلب الثاني: أنواع الشهر العقاري
50	الفرع الأول: نظام الشهر الشخصي
51	الفرع الثاني: نظام الشهر العيني
54	المطلب الثالث: موقف المشرع من النظامين
54	الفرع الأول: موقف المشرع الجزائري من نظام الشهر الشخصي
57	الفرع الثاني: موقف المشرع الجزائري من نظام الشهر العيني
58	المبحث الثاني: إجراءات الشهر العقاري
59	المطلب الأول: الإيداع القانوني للوثائق وعملية الشهر

63	الفرع الأول: الإيداع القانوني للوثائق بالمحافظة العقارية
72	الفرع الثاني: عملية الشهر
72	المطلب الثاني: سلطة ومسؤولية المحافظ العقاري في رفض الإيداع غير القانوني
73	الفرع الأول: سلطة المحافظ العقاري في رفض غير الإيداع
76	الفرع الثاني: مسؤولية المحافظ العقاري
80	المطلب الثالث: الآثار القانونية المترتبة على عملية الشهر
80	الفرع الأول: الأثر المنشئ والمطهر للشهر العقاري
86	الفرع الثاني: حجية الشهر العقاري
91	خاتمة:
94	الملاحق:
100	قائمة المراجع:
106	الفهرس: