



جامعة أكلي محند أولحاج
كلية الحقوق والعلوم السياسية
قسم القانون العام



عملية تنظيم الشهر العقاري لنزع الملكية من أجل المنفعة العامة

مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماستر في القانون
تخصص: قانون إداري

تحت إشراف:
-أ/ بن صوط صورية

من إعداد:
- أوفريفي سارة
- ساهي صارة

لجنة المناقشة

د-عشاش محمد.....رئيساً
د- بن صوط صورية.....مشرفاً ومقرراً
د- أوتفات يوسف.....عضواً ممتحناً

تاريخ المناقشة
06 جويلية 2023

شكر و عرفان

عمداً وشكراً أولاً للذي يعطي

فلا يدخل، ويمنح دون أن يسأل إلى رب الكون نشكره ونحمده كثيراً مباركاً فيه في
أن وفقنا في هذا الانجاز.

ثانياً، نتوجه بخالص الشكر وتمنياتنا إلى الأستاذة المشرفة المحترمة "بن صوط
صورية" التي كانت لنا خيراً المرشد إلى الطريق الأمثل والمنهج الأقوم لكتابة هذه
المذكرة ونشكرها على نصائحها ودعمها كما نتوجه بالشكر والتقدير إلى لجنة
المناقشة والى جميع من دعمنا بكل جدية وإخلاصاً، وفقنا الله وإياكم إلى ما فيه
الخير والصالح، خدمة للعلم والوطن.

كما أتقدم الشكر إلى جميع أساتذة كلية الحقوق بجامعة البويرة.



إهداء

أهدي هذا العمل المتواضع

إلى نور القلوب وسيد الوجود صلى الله عليه وسلم، لا يمكن أن نقول إلا كما قاله خالقنا سبحانه وتعالى: "وقضى رّك ألا تعبدوا إلا إياه وبالوالدين إحساناً".

اهدي ثمرة عملي إلى من كان لهما الفضل في تربيّتي وتنشئتي، إلى أغلى وأعز الناس إلى أبي وجدتي أطال الله في عمرهما.

يؤنسني في وحدتي، ويحمل معي متاعب الحياة، ودعمني من كل نواحي إلى جغادر أحمد، حفظه الله ورعاه.

إلى أدم الصغير

إلى الظل الذي أحتمي تحتها، إلى من كانوا بمثابة عائلتي الثانية (عمتي وزوجها) حفظهما الله

إلى أختي وصديقتي ساهي سارة التي كانت معي في انجاز مذكرتنا بكل جدّ وتعب. وفي الأخير إهداء لكل روح طاهرة ساندتني من قريب أو بعيد.

الطالبة: أوقريفي سارة



إهداء

بسم الله الرحمن الرحيم

اولا الحمد لله الذي وفقنا لتتمين هذه الخطوة في مسيرتنا الدراسية انا وزميلتي سارة

مذكرتنا هذه ثمرة الجهد والنجاح بفضلته تعالى . مهداة الى الوالدين الكريمين حفظهم الله

وادامهما نورا لدربي .

لكل العائلة الكريمة التي ساندتني ولا تزال اختي اخي جدتي عمتي و نعم الاصدقاء الذين

قاسموا لحظاتهم ومدوا دعمهم الكامل لي رعاهم الله ووفقهم سارة الزميلة والصديقة في

نفس الوقت و حسام من اعز الناس و عبد القادر الذي كان ملهما ومشجعا لاختياري هذا

الموضوع .

والى كل الاقارب من بعيد وقريب و كل من كان لهم اثرا على حياتي والى كل من احبهم

قلبي ونسأهم قلمي .

الطالبة: ساهي صارة ♥



قائمة المختصرات:

ج: الجزء

ج ر: جريدة رسمية

د ب ن: دون بلد النشر

د ن: دون سنة النشر

د ط: دون طبعة

ص: صفحة

ص ص: من صفحة الى صفحة

ق إ م إ: قانون الاجراءات المدنية والادارية.

مقدمة

يعرف المشرع الجزائري العقار بأنه كل شيء مستقر بحيزه وثابت فيه ولا يمكن نقله منه دون تلف، ويعتبر مالاً عقارياً كل حق عيني يقع على عقار، بما في ذلك حق الملكية وكذلك كل دعوى تتعلق بحق عيني على عقار.

ينشغل الكافة باكتسابه لأنه ثروة لا تفتنى، والحصول عليه معناه لإغتناء الذمة المالية لصاحبه و بشأنه تعرف جهات القضاء العديد من الخصومات في الغالب لا يتوصل السادة القضاة إلى تسويتها إلا بعد مضي وقت طويل لتعقدها، فلا شك أن المجال العقاري مجال بالغ الأهمية وبالأخص في بلادنا.

لهذا صدرت عدة قوانين تتعلق بالعقار تحيط بشتى المجالات، تتضمن عموماً تحديد قواعد استعماله واستغلاله والتصرف فيه، وإثبات الحقوق العينية الواردة عليه وكيفية حمايته من الاعتداءات وإرساء مراقبة عند كل معاملة تسمح بانتقال الحق العيني العقاري من يد إلى أخرى، ومنها الأمر 74/75 المؤرخ في 12/11/1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري¹ وما صاحبه من مراسيم تنفيذية أهمها مرسوم رقم 62/76 المؤرخ في 25/03/1976 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام² وكذا المرسوم 63/76 المؤرخ في 25/03/1976 المتضمن بتأسيس السجل العقاري.³ أما القانون رقم 11/91 يتعلق بقواعد نزع الملكية من أجل المنفعة العامة⁴.

بههدف النفع العام لا بد من إصدار قانوني لتنظيم الملكية العقارية وما يرد عليها من حقوق عينية والحفاظ على استقرارها وإعطاء ضمانات أكثر للتصرفات المبرمة بين

¹ أمر رقم 74/75، مؤرخ في 12/11/1975، متضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، معدل ومتمم، ج.ر.ج عدد رقم 92، مؤرخة في 18/11/1975.

² مرسوم 62/76 مؤرخ في 24 ربيع الأول عام 1396 الموافق 25/03/1976، المعدل والمتمم بالمرسوم رقم 84-400 مؤرخ في أول ربيع الثاني عام 1405 الموافق 24/12/1984، عدل وتمم بالمرسوم 92-134 المؤرخ في 4 شوال عام 1412 الموافق 7 أبريل سنة 1992.

³ مرسوم 63/76 مؤرخ في 25/03/1976 المتضمن بتأسيس السجل العقاري، معدل ومتمم، ج.ر.ج عدد رقم 30، مؤرخة في 13/04/1976.

⁴ قانون رقم 11/91 مؤرخ في 27/04/1991م، يحدد القواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، معدل ومتمم، ج.ر.ج عدد رقم 21، مؤرخة في 08/05/1991.

الأشخاص المتضمنة نقل أو إنشاء أو تعديل أو تصريح أو انقضاء الحق العيني العقاري، حتى تكون حجة على الكافة بمجرد تسجيلها بإدارة الشهر العقاري. لذلك تخضع عملية الشهر للتصرفات والسندات المختلفة في السجلات والدفاتر المخصصة لعدة إجراءات متداخلة بعضها سابق لعملية الإشهار وبعضها يدخل ضمن صميم العملية، كما يتدخل في عملية الشهر طاقم بشري تتوزع سلطاته وصلاحياته بنصوص قانونية صريحة.

وهذا الوضع جعل من تعميم نظام الشهر العقاري على كل أصناف الملكية العقارية دون استثناء أمراً مطلوباً لحماية كل صنف على حسب هدفه وطبيعته مما جعل الملكية العقارية تدخل في صنف وتخرج من صنف، ولعل من أهم تحويل الملكية هي التي تكون بصدد نزع الملكية للمنفعة العامة أين يكون العقار في وصف الملكية الخاصة ويتحول إلى وصف الملكية العامة، مما يترتب إلتزامات على عاتق الإدارة المكلفة بمتابعة ذلك، ويتجسد تمام هذا التحويل بإتباع إجراءات الشهر العقاري وخضوع قرار نزع الملكية لهذه الشكلية والمطلوبة في كل عملية تحويل عقارية.

يعتبر موضوع شهر قرار نزع الملكية ذات أهمية كبيرة في هيكل النظام القانوني لأنها لا تقتصر فقط على إعلام الأطراف بهذا التصرف، وامتداده لنقل الملكية. حيث أن عنوان الموضوع يجمع بين جانبيين مهمين في الدراسة القانونية: جانب الشهر العقاري وجانب نزع الملكية من أجل المنفعة العامة.

أما الجانب العلمي، فإن صورة السلطة الجبرية للإدارة للحصول على العقار تخلق في ذهن المالك صورة غصب، وليست صورة للامتلاك العقار بطريقة مشروعة ولأغراض مشروعة أيضاً، وتقع المالك بضرورة مشاركته في الأعباء الاجتماعية بالتخلي عن نقل عقاره للدولة مقابل تعويض عادل ومسبق، مما يبرز دورها في إزالة اللبس الذي ظلّ يكتنف هذه المشاركة.

تهدف الدراسة إلى وضحي مفهوم شهر قرار نزع الملكية، وبيان اختلاف أنظمة الشهر ومدى تأثيرها مع نظام نزع الملكية، والبحث عن مدى تعلق الشهر العقاري بنظام نزع الملكية، وتبيان جميع إجراءات شهر قرار نزع الملكية.

أسباب اختيار الموضوع:

- الأسباب الذاتية:

الخلافات العديدة التي تقع بين مالك العقار والإدارة المستفيدة خوفا من ضياع حقه في مجال نزع الملكية.

- تبيان موعد انقطاع علاقة المالك العقار السابق وانتقاله للإدارة المستفيدة عند تمام حصوله على تعويض

- الحرص توفر جميع العناصر الجوهرية من أجل التمام الصحيح لشهر قرار نزع الملكية.

- الأسباب الموضوعية:

- عدم عناية مخصصة لدراسة شهر قرار نزع الملكية وآثاره على عملية نزع الملكية وتعلقه بنظام الشهر العقاري.

- وجود مصطلحات مشابهة لشهر قرار نزع الملكية مما دعى إلى دراسة الموضوع من عدة جوانب من حيث الإجراءات والشكليات .

- مساس نظام الشهر العقاري بالحقوق المشهورة بموجب قرارات نزع الملكية.

الإشكالية:

هل يحقق الشهر العقاري من أجل نزع الملكية للمنفعة العمومية حماية للملكية
العقارية؟

المنهج المتبع:

اعتمدنا على المنهج الوصفي لتوضيح الجوانب المختلفة للموضوع مع استخدام المنهج
التحليلي لتحليل التعاريف المتضمنة الدراسة.

الخطة المتبعة:

استنادا إلى الموضوع، ومن أجل الإجابة على الإشكالية المطروحة قسمنا خطة البحث إلى
فصلين وكل فصل بمبحثين، فالفصل الأول نتناول فيه: الإطار المفاهيمي لشهر نزع الملكية
من أجل المنفعة العمومية أما الفصل الثاني نتناول فيه إجراءات عملية الشهر نزع الملكية

الفصل الأول

الإطار المفاهيمي لشهر نزع الملكية من أجل

المنفعة العامة

الفصل الأول: الإطار المفاهيمي لشهر نزع الملكية من أجل

المنفعة العامة

يلعب الشهر العقاري دوراً مهماً جداً في ترسيخ استقرار الملكية العقارية، من خلال دراستنا نجد أن الشهر العقاري يهدف من ورائه إلى إخضاع الإجراءات القانونية على العقارات لنظام تأميني يحمي حقوق الأطراف التصرف وتسوية العقار نفسه. إقتضت بعض التشريعات أن لا يفلت أي تصرف من إجراءات الشهر العقاري، خاصة عندما يتعلق الأمر بنقل الملكية من فئة إلى أخرى، كما هو الحال في عملية نزع الملكية للمنفعة العامة مما يبرز أهمية شهر قرار نزع الملكية. - إن أهمية شهر قرار نزع الملكية في هيكل النظام القانوني لعملية نزع الملكية للمنفعة العامة تجعل من الضروري تحديد مفهوم له، والذي لا يقتصر على تعريفه واطهار تمييزه عن المفاهيم الأخرى، ولكن يمتد إلى تحديد خصائص نزع الملكية. إن تعريف شهر قرار نزع الملكية يقتضي بداية على معناه الفقهي ثم إلى معناه القانوني، إضافة إلى ذلك من خلال أحكام القانون رقم 11/91 إن نزع الملكية من أجل المنفعة العامة تتسم بجملة من الخصائص.

ولهذا نتناول مفهوم شهر نزع الملكية (المبحث الأول) وبعدها تمييز شهر قرار نزع الملكية عن غيره من المفاهيم.

المبحث الأول: مفهوم شهر نزع الملكية من أجل المنفعة العامة

إنّ شهر قرار نزع الملكية من المفاهيم الصعبة التي يصعب تبيانها وتحديدها، لأنه يحتوي على إجرائين مركبين الشهر وقرار نزع الملكية نظراً لنظام الشهر العقاري ونظام نزع الملكية عموماً وقرار نزع الملكية خصوصاً. وهذا ما يؤدي لنا التطرق إلى معرفة بالشهر العقاري (المطلب الأول) قبل التطرق إلى نزع الملكية ثم ذكر خصائص نزع الملكية (المطلب الثاني).

المطلب الأول: تعريف الشهر العقاري

من المتعارف عليه أنّ الشهر العقاري نظام يعمل على تحقيق الثقة اللازمة في التعاملات العقارية، ويهدف إلى تنظيم هوية كل عقار بطريقة تشبه إلى حدّ كبير بطاقة الحالة المدنية للأشخاص.

- يعتبر مصطلح الشهر العقاري من بين المصطلحات الذي تختلف تعريفها حسب اختلاف نظم الشهر العقاري، وعليه لمعرفة المقصود بهذا الإجراء إلاّ من خلال التطرق إلى ما درجه الفقهاء.

الفرع الأول: التعريف الاصطلاحي والفقهى لشهر العقاري

- في هذا الفرع سنتعرف على المدلول الاصطلاحي لشهر العقاري (أولاً)، إضافة مما وضحه بعض الفقهاء (ثانياً).

أولاً: التعريف الاصطلاحي

الشهر العقاري يتكون من كلمتين وهما الشهر والعقار. حيث أن يقصد بالشهر طريقة الإعلام ونشر التصرفات، أما العقار عرفته المادة 683 من القانون المدني الجزائري.¹

¹ مادة 683 من أمر رقم 58/75 مؤرخ في 1975/09/26 المتضمن القانون المدني معدل ومتمم، ج. رسمية، عدد78. مؤرخة في 1975/09/30.

وعند الجمع بين المصطلحين تصبح الشهر العقاري، لذلك يمكن أن نقول عملية الشهر العقاري بأنه نظام قانوني يتضمن إجراءات التي يقع تطبيقها على مستوى المحافظة العقارية.¹

ثانياً: التعريف الفقهي

إن الكلمتين الشهر العقاري هي أن الإجراء القانوني المتميز يتطلب إخضاع التصرفات القانونية على العقار بمجموعة من الإجراءات القانونية المحكمة واستنادا إلى عدد من القوانين والقرارات المنظمة للشهر العقاري نجد أن المشرع لم يفعل ذلك، وضع تعريفا محددا للشهر العقاري، يكلفه الفقه وتتوعد التعريفات

✓ حيث عرفه الدكتور حسين عبد اللطيف عدان بأنه: " ذلك النظام الذي يهدف إلى شهر التصرفات القانونية التي تهدف إلى إنشاء الحقوق العقارية ونقلها وتكليفها وإسقاطها.²

✓ وهناك من عرفه على أنه عمل فني يهدف إلى تسجيل التصرفات المختلفة للإعلام الجميع عنها، وإظهار وجودها بحيث يكون الجميع على علم بترتيبهم.³ كما يتم تعريفها على أنها مجموعة من القواعد والإجراءات التي تهدف إلى إثبات ملكية العقارات أو الحقوق العينية العقارية لشخص معين أو أشخاص معينين اتجاه الآخرين، إذ يتم للحقوق العينية إنشاؤها أو نقلها أو تعديلها أو حذفها وفق للإجراءات الشهر معينة، ومن مجمل هذه الإجراءات يتكون مما يسمى بنظام الشهر العقاري.⁴ ومن خلال هذه التعاريف المختلفة، يتضح أن جمع الدول ومنها الجزائر، لقد اعتمدت على نظامين أساسيين للشهر العقاري هما:

¹ عزوزي حازم، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة في ق ج، مذكرة ماجستير، جامعة الحاج لخضر، باتنة 2010/2009، ص38.

² حسين عبد اللطيف، أحكام الشهر العقاري، (د.ط)، (د.د.ن)، (د- س ن)، ناقلا عن غالم كهينة، تنظيم عملية الشهر العقاري في الجزائر، مذكرة لنيل شهادة ماستر، تخصص قانون عقاري، جامعة عبد الرحمان ميرة بجاية، 2016/2015، ص 11.

³ مجيد خلفوني، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري ط3، دار هومة، الجزائر، 2010، ص13.

⁴ فردي كريمة، الشهر العقاري في التشريع الجزائري، رسالة ماجستير، فرع القانون العقاري، كلية الحقوق، جامعة الإخوة منتوري، قسنطينة، 2008/2007، ص 10.

1) نظام الشهر الشخصي:

عرف إبراهيم أبو النجا نظام الشهر الشخصي بأنه: " ذلك النظام من نظم شهر المعاملات العقارية الذي يتخذ من أسماء المتصرفين محورا أساسا تدور حوله وترتكز عليه عمليات القيد في السجلات".¹

وعرفه عفيف شمس الدين بأنه: " يرتكز على إجراءات التسجيل على أساسا أسماء الملكية وأصحاب الحقوق وليس استناداً إلى موقع العقار ورقمه على الخريطة التي تضمنته في المنطقة مع غيره من العقارات".²

فإن أساس الشهر في هذا النظام هو أسماء الأشخاص الذي يصدر عنهم التصرفات بغض النظر عن العقار المتصرف فيه ومن هنا جاءت تسميته بنظام الشخصي، لهذا النظام وظيفة العلانية، وليس سببا لانتقال الملكية أو الحقوق العينية، حيث تشهر التصرفات وفقا لهذا النظام كما هي دون أن يظهر الشهر العيوب التي قد تشوب الحق الذي هو موضوع التصرف.

نظام الشهر الشخصي أقدم من نظام الشهر العيني، لذلك أغلب الدول في تشريعاتها القديمة انتهجت هذا النظام في عملية شهر الحقوق والتصرفات كما هو الحال في القانون الفرنسي وقوانين المملكة العربية ومصر.³

2) نظام الشهر العيني:

لا تتم عملية الشهر وفق هذا النظام على أساس أسماء الأشخاص الذي صدرت التصرفات منهم بل على أساس العقار الذي تم التصرف فيه، وبالتالي هو ضمان قانوني لكل المعاملات العقارية،⁴ لأنه يتطلب رقابة جيدة على العقود والحقوق المتعلقة بنقل أو إنشاء أو تعديل حق الملكية. وذلك لتحقيق الحجية في مواجهة طرفي العقد والغير على

¹ إبراهيم أبو النجا، السجل العيني المصري، (د،ط)، دار الفكر العربي، مصر، 1978، ص 27.

² عفيف شمس الدين، الوسيط في القانون العقاري، ج1، ط2 منشورات زين الحقوقية، بيروت، 2011، ص19.

³ رامول خالد، المحافظة العقارية كآلية والحفظ العقاري في التشريع الجزائري، (د، ط)، قصر الكتاب، الجزائر، (د،

س، ن) ص 17.

⁴ رامول خالد، مرجع نفسه، ص 17.

الحد سواء،¹ومن أجل تحقيق هذه الحجية العائدة له بما يطلق عليه مبدأ التخصيص تعد هذه تذكرة هوية للعقار على وصفه من الناحية القانونية والواقعية.

- لا يتم شهر التصرفات إلا بعد التأكد والتحقق من صحتها ومن كافة المستندات التي تجري عملية الشهر، حتى لا يقيد في السجل العقاري إلا الحقوق المشروعة وهو ما يسمى بمبدأ المشروعية.

- ويظهر لنا النظام الشهر الشخصي أدنى مرتبة من هذا النظام سواء من الناحية الفنية أو من حيث الدور القانوني المنوط بالشهر.²

الفرع الثاني: تعريف نزع الملكية من أجل المنفعة العامة

ذكر الفقهاء تعريفات عديدة لقرار نزع الملكية، وحاولوا تعديل هذا التعريف في ضوء خصوصية النظام القانوني لنزع الملكية. ولهذا سنتناول تعريفا فقهما (أولا) ثم تعريفا قانونيا (ثانيا).

أولا: التعريف الفقهي

نزع الملكية يعرف على أنه إجراء إداري يلزم فيه الفرد بالتنازل عن ملكيته العقارية أو حقوقه العينية العقارية بغرض تحقيق أهداف النفع العام.³ كما يعتبر بأنه يؤدي ذلك حرمان مالك العقار من حقوقه وتعويضه جبرا لكن يتوجب أن تكون هناك مبررات مقنعة تتصل بالمصلحة العامة لتبرير هذا الإجراء رغم اعتباره وسيلة جبرية. مع ذلك فإن نزع الملكية يشترط توفر تعويضات عادلة ومنصفة للأفراد المتضررين نتيجة لفقدان الأفراد ملكيتهم.

¹ وسيلة وزاني، وظيفة التوثيق في نظام القانوني الجزائري، دراسة تحليلية، (د، ط)، دار هومة، الجزائر، 2009، ص125.

² حكيمة عمورة، شهر قرار نزع الملكية في التشريع الجزائري والتشريعات المقارنة، أطروحة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه علوم في العلوم القانونية تخصص عقاري، كلية الحقوق، قسم الحقوق، جامعة باتنة 1، 2017/ 2018، ص20.

³ لعشاش محمد، آليات نزع الملكية من أجل المنفعة العامة في التشريع الجزائري، تخصص إداري ومالية، مطبوعة موجهة لطلبة السنة الثانية ماستر، كلية الحقوق، البويرة، ص 05.

العملية التي وصفها تعرف بنقل الملكية العامة إنها عملية قانونية تتم بموجب قرار يسمح بنقل ملكية عقار خاص لشخص عام بغرض خدمة المصلحة العامة وبمقابل عادل لصاحب العقار.

يتم تطبيق هذه الإجراءات لحماية المصلحة العامة ولتنفيذ مشاريع تطوير المجتمع مع ذلك يتوجب أن يكون التعويض عادلاً للمالك العقار الذي تم تخصيصه ويجب أن يكون هذا التعويض يعكس القيمة الحقيقية للملكية المستولى عليها.

هو عملية سلب الملكية في ممتلكات شخص رغماً عنه، وذلك من أجل تحقيق مصلحة عامة مرجوة، وفي هذه الحالة يتم تعويض المالك عن الضرر الذي تكبده. يتحقق نزع الملكية عن طريق قوانين وإجراءات إدارية، حيث يتم اضطلاع الإدارة بحق الإكراه لملاك العقار من أجل تحقيق النفع العام، يجب أن يكون التعويض عادلاً ومنصفاً مما يعادل قيمة العقار المستولى عليه.

يمكن للدولة أن تستخدم امتياز إداري لحرمان مالك العقار من ملكه جبراً من أجل المنفعة العامة مقابل تعويض.¹

ثانياً: التعريف القانوني

حسب القانون رقم 91-11 يعتبر نزع الملكية طريقة استثنائية يتم من خلالها اكتساب الملكية لأغراض المنفعة العامة يتم تطبيق هذا النوع من النزع فقط في حالة عدم توفر بدائل أخرى مقبولة، هذا يعني أنه يجب استثناء كل الوسائل الأخرى المتاحة قبل التقدم بطلب النزع وأن النتائج السلبية الناشئة من ذلك يجب أن تكون واضحة ومقنعة. يقتضي الأمر 75-58 المتضمن في القانون المدني المعدل والمتمم أحكاماً بشأن إجراءات نزع الملكية دون تعريفها، وتتص على أنه لا يجوز حرمان أي شخص من ملكيته إلا في الحالات والشروط المبينة في القانون وبصفة عامة يحق للإدارة أن تنفذ إجراءات نزع الملكية العقارية بقاء تعويض منصف وعادل لصاحب العقار، في حين وجد خلاف حول مبلغ التعويض يتم تحديد هذا المبلغ عن طريق حكم قضائي ويجب أن لا يتشكل مانعاً لحيازة الأملاك المنزوعة.²

¹ لعشاش محمد، مرجع سابق، ص 06.

² لعشاش محمد، مرجع نفسه، ص 08.

المطلب الثاني: خصائص نزع الملكية من أجل المنفعة العامة

استنتجنا من قانون رقم 91-11 إن آلية نزع الملكية تتسم بخصائص باعتبارها إجراء خطير في المرسوم 93-186 المحدد لكيفيات تطبيق قانون السابق الذكر: باعتباره إجراء استثنائي جبري، إجراء هادف للمنفعة العمومية مقابل تعويض، إجراء يقع على العقارات دون المقولات.

الفرع الأول: إجراء استثنائي إجباري

اعتبر نزع الملكية ذو طبيعة استثنائية وهذا النسب راجع إلى خطورة هذا الإجراء الذي يشمل على ملكية الأفراد وهذا ما جعله تتسم بقيود تجبر الإدارة يمر اعتبارها قبل الشروع في هذه الآلية، وهذا ما يهيم أن الإدارة قبل القيام بهذه الآلية يكون بعد استفاد للطرق الودية القانونية التي تعين انتقال ملكية خاصة إلى أملاك وطنية.¹

وهذا ما تم فهمه من المادة 281 من المرسوم التنفيذي رقم 93/186.²

ومن هذا المفهوم لا يمكن بأي طريقة اعتماد أو اللجوء لنزع ملكية الأفراد إلى التوجه أولاً للطريق التراضي المعبر بالطريقة الودية. لهذا جعل المشرع نزع الملكية من الوسائل أو الطرق الاستثنائية في أن تكون الحافظة العقارية للأموال الوطنية، ومن جهة أخرى نطاق تطبيق الآلية ينطبق على الملكية العقارية الخاصة في مفهوم المخالفة أي تستبعد تطبيقه على الملكية العقارية الوطنية وأيضاً الملكية العقارية الوقفية.³

إذ نستنتج أن الطريقة الاستثنائية أو اللجوء إلى التراضي بين الجهة المستفيدة صاحبة المشروع أو صاحب الأملاك المعنية بالنزع خطوة من النظام العام فعند تجاوزها يعتبر

¹ سمية رميلي، سميح حفار، نزع الملكية من أجل المنفعة العامة، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماستر للقانون، تخصص منازعات إدارية، كلية الحقوق، جامعة 08 ماي قالمه، 2015/2014، ص 13.

² مادة 281 من مرسوم تنفيذي رقم 93/186، مؤرخ في 1993/07/27، يحدد كيفيات تطبيق القانون رقم 91/11، مؤرخ في 1991/04/27، الذي يحدد القواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، معدل ومتمم، ج ر عدد رقم 51، مؤرخة في 1993/08/01.

³ لعيمري ياسين، اليات نزع الملكية للمنفعة العامة، مطبوعة مقدمة للطلبة السنة الثانية ماستر، تخصص قانون اداري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة اكلي محند اولحاج البويرة، 2021/2020، ص11، ص12.

مخالفة للقانون فهنا مصلحة الجماعة أولى بينها وبين مصلحة الأفراد عند تواجد خلافات أو تعارض بين المصلحتين.¹

أما فيما يخص باعتباره أسلوب إجباري أي أن تأخذ الأملاك الوطنية بالقوة القانونية وعدم وجود رضا متبادل بين كلا الطرفين حتى عند تماسك الأفراد بأملهم. إلا أن هذا لا يمنع من إتمام العملية لأنها تسبب من توقف أو تعطل للمصلحة العامة للأفراد وأخذ أو ترك الأمر حسب مزاجية الأملاك العقارية فلم تتمكن أبدا الإدارة المستفيدة أو أصحاب المشروع من اخذ الحصول وإتمام لعملية نزع الملكية وذلك ما يسبب في عدم وجود مشاريع عامة وهذا ليس فقط يسبب من تعطل المشاريع بل أيضا يسبب في فقدان لمصلحة من مصالح المجتمع بأكمله.²

فالإدارة تتمتع بالسلطة التقديرية في استعمال الطريقة الجبرية لنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية وهذا كله راجع إلى الامتيازات التي تتمتع بها الإدارة وهي امتيازات السلطة العامة لاعتبارها وحرصها بتحقيق منفعة عمومية، فكلما جاءت محاولات اقتناء الأملاك أو العقارات بطريقة ودية أي بالتراضي والنتيجة السلبية فالإدارة كلها اقتناء ذلك بالطريقة الجبرية ومقابل تعويض حتى وأنها تعتبر مساسا للملكية الخاصة، فالقانون أعطى لها الحق واعتباره تعدي شرعي وقانونياً وهذا راجع إلى الامتيازات السلطة العامة.³

الفرع الثاني: إجراء هادف للمنفعة العمومية مقابل تعويض

إن مجالات المنفعة العمومية واسعة فمفهومها يتسع ويشمل تطبيقات عديدة يتم من خلالها تكريس الحق العام في تقيد الملكية الخاصة، فحسب طبيعة المشروع المراد الانجاز قد تكون سياحية، فلاحية، اقتصادية عند نزع الملكية فتحقيقها يكفي أن يكون المشروع نافعاً وخادماً لمصلحة المجتمع بمختلف نواحيه والذي تشرف عليه السلطة العامة من حيث التسيير ومن حيث التمويل.⁴

¹ لعشاش محمد، مرجع سابق، ص 09.

² لعشاش محمد، مرجع سابق، ص 09.

³ لعشاش محمد، مرجع نفسه، ص 10.

⁴ لعميري ياسين، مرجع سابق، ص 13.

هنا بطبيعة الحال فإن نزع الملكية الهدف منه تحقيق منفعة وهذا من الخصائص المتوفرة في مفهوم نزع الملكية إذ لا يعقل أن يكون هناك سلب عقار من أجل تحقيق منفعة خاصة. كسلب قطعة ارض من أجل شخص معين لتحقيق منفعة خاصة أو مثلا من أجل أن يستفيد منه الوزير أو والي أو رئيس بلدية، فهذا يعتبر تعسفا فلا يكون حرمان أفراد وحرمانهم من أملاكهم إلا من أجل تحقيق غاية شخصية. فطبقا للمادة 10 من المرسوم التنفيذي رقم 93-186 أن يتطلب وجود مرسوم يبين فيه تصريحاً للمنفعة العمومية كالأهداف ومساحة الأملاك وموقعها وتوفر الاعتمادات التي تغطي عملية النزع... الخ¹

إذ أن المبرر الواحد والجوهري عند تجرأ الإدارة بالمساس بالملكية الخاصة باعتبارها تستجيب لحاجات للصالح العام كالتعمير والتهيئة العمرانية والتخطيط طبقاً لأحكام قانون نزع الملكية رقم 91-11.²

أما بالنسبة لخاصية مقابل تعويض باعتباره انه لا يمكن اخذ حقوق وأملاك الأفراد من دون تعويض أو مقابل باعتبارها تعدي على الملكية الخاصة والتي يحميها الدستور، ويجب أن يكون هذا التعويض عادل ومنصف وقبلي حسب ما نص عليه القانون وهذا ما يجعل حقيقة وجود اعتمادات المالية الكافية لتغطية المشروع المرجع الانجاز ومنه مبلغ التعويض المتمثلة في حق المعنيين ووجب إيداع المبلغ في الخزينة الولاية في نفس الوقت عند تبليغ قرار قابلية التنازل عن الأملاك والحقوق العينية العقارية وبطبيعة الحال يجب أن يتحقق ذلك قبل صدور قرار نزع الملكية إذ انه يتعين أن الإدارة قبل أن توفر المبلغ قبل وضع يدها على الأملاك ويقرر ثمن العقار بالقيمة الحقيقية له حسب طبيعته واستعماله الفعلي ومشتملاته وهذا التقدير يكون بفعل الهيئة الإدارية المحولة بموجب القانون إدارة أملاك الدولة و يتعين عن تخطيطه كل ما لحق أصحاب الأملاك من ضرر أو ما فاتهم من كسب جراء هذه العملية بإنصاف مبلغ التعويض.³

¹ ياقوت عليوات، نزع الملكية من أجل المنفعة العامة، مجلة الشريعة والاقتصاد، جامعة المسيلة، مجلد 5، عدد 9، 2016، ص 111.

² لعشاش محمد، مرجع سابق، ص 10.

³ لعشاش محمد، مرجع نفسه، ص 11.

وهذا ما يحقق إقناع المالك وموافقته ونزع رضا المالك قبل نزع أملاكه وذلك بكل الإجراءات الودية والقضائية .¹

الفرع الثالث: إجراء يقع على العقارات دون المنقولات

حسب القانون المدني في مادته 683 من القانون المدني السالف الذكر يعتبر العقار بين مستقر بحيزه وثابت فيه ولا يمكن نقله دون تلف فهو عقار.²

فنزع الملكية للمنفعة العمومية تنصب على العقار كله أو على جزء منه³

باعتبار أن موضوع النزع يرد على عقارات فقط فلا تشترط صفة خاصة فيهم.⁴

سواء تكون هذه العقارات مبنية، عارية، فلاحية أو حضارية، سياحية أو صناعية وأيضا الحقوق العقارية الأخرى كحقوق الارتفاع والانتفاع دون المنقولات لان الهدف هو نزع الملكية يهدف إلى قبول مشاريع ذات المنفعة العامة. لكن إذا كانت المنقولات جاءت لخدمة عقار بالطبيعة وجاءت تحديداً لذات العقار هنا تصبح عقارات بالتخصيص لذلك لا يكون هناك مانع في أن يشمل الفرع أيضا أي العقارات بالتخصيص باعتبار أن الفرع يتبع الأصل.⁵

¹ ياسين لعميري، مرجع سابق، ص13.

² المادة 83 من القانون المدني، مرجع سالف الذكر.

³ سمية رميلي، سامي حفار، مرجع سابق، ص 26.

⁴ ياقوت عليوات، مرجع سابق، ص103.

⁵ محمد لعشاش، مرجع سابق، ص11.

المبحث الثاني: تمييز شهر قرار نزع الملكية عن غيره من المفاهيم

يهدف الشهر العقاري إلى إعلام الكافة بوجود التصرف القانوني؛ لذلك قد يحدث خلط بينه وبين الكثير من الإجراءات القانونية والوسائل التي وضع لها المشرع دورا في اكتمال صورة الإعلام أو رتب عليها آثار تجعلها تقارب من حيث مضمونها مع مضمون الشهر وان اختلفوا أصلا.

فوسائل العلم بالقرار الإداري ابسط صورة لذلك، حيث يجتمع فيها هدف الإعلام بوجود القرار الإداري، كما ان إجراءات التسجيل والشكلية في التصرفات القانونية الواردة على العقار لها علاقة مباشرة بنظام الشهر العقاري، بما فيها قرار نزع الملكية، ما يدعو للبحث عن الفرق بين شهر قرار نزع الملكية ووسائل العلم بالقرار الإداري كذلك الشكلية في إبرام التصرفات القانونية وسنحاول تفصيل ذلك في المطلبين التاليين:

المطلب الأول: تمييز شهر قرار نزع الملكية عن وسائل العلم بالقرار الإداري.

المطلب الثاني: تمييز شهر قرار نزع الملكية عن الشكلية في إبرام التصرفات القانونية.

المطلب الأول: تمييز شهر قرار نزع الملكية ووسائل العلم بالقرار

هناك إجراءات قانونية أو وسائل قد وضع لها المشرع هدف في أن تكتمل صورة الإعلام، لذا دائما ما يكون هناك تشابه بينهم، وبين الشهر العقاري باعتباره يسعى إلى إعلام الأفراد أو الناس بوجود تصرف قانوني ما خصوصا من حيث المضمون، إذ أنهما يجتمعان في هدف معين وهو الإعلام.

وهذا ما يدعو للبحث عن الفرق بين هذه وسائل العلم بالقرار الإداري وبين قرار شهر نزع الملكية، وهذا ما سنحاول معرفته والفرق بين شهر قرار نزع الملكية والتبليغ (الفرع الأول)، وشهر قرار نزع الملكية والنشر (الفرع الثاني).

الفرع الأول: شهر قرار نزع الملكية والتبليغ

لعل من أهم وسائل العلم بالقرارات الإدارية التبليغ باعتباره إجراء لنهاذ القرارات الإدارية، إذ تسري القرارات الإدارية في حق المعنيين بها من تاريخ التبليغ إذا كانت قرارات فردية.

أولاً: مضمون تبليغ القرارات الإدارية

يعرف عمار بوضياف تبليغ القرار الإداري بأنه: "إخطار المعني أو المعنيين بالقرار رسمياً بالنسخة منه بالكيفية التي حددها القانون، أو بالكيفية المعتمدة داخل الدولة".¹ ويتعلق التبليغ بالقرارات الإدارية الفردية دون القرارات التنظيمية التي تخضع لشكلية النص. فالتبليغ لا يعتبر قاعدة عامة ذو شكلية محددة أو خاصة فهو يستدعي فقط أن يحمل القرار بكل محتواه إلى علم الجمهور أو علم الموجه إليه، إعلاناً صحيحاً، ويكون العلم بالقرار الإداري عن طريق التبليغ الشخصي للشخص المعني كاملاً وشاملاً من حيث مضمونه، وهذا ما يشترطه القضاء الإداري، هذه الميزة في تبليغ القرار الإداري لإمكانية الاحتجاج بهذه القرارات على المعنيين والمخاطبين بها، وإمكانية بداية ميعاد التظلم الإداري وبداية ميعاد دعوى الإلغاء ضد القرارات الفردية.

هنا الإدارة حرة في طريقة التبليغ حسب ما تقرره سواء عن طريق البريد، أو التسليم عن طريق موظف إداري مختص، أو عن طريق محضر قضائي أي العلم اليقيني. يشترط في التبليغ توفر أساسيات تتمثل في:

- اسم الجهة الصادرة عنها.
- توجيههم من طرف موظف مختص إلى ذوي الشأن شخصياً إذا كانوا من كامل الأهلية أو من ينوب عليهم إذا كانوا من ناقصي الأهلية.
- أن يكون القرار كاملاً على عناصر القرار من أجل تحديد موقف المخاطب به.
- لا يكون الإعلان ساري لميعاد الطعن بالإلغاء عند توفر خطأ جوهري التي من أساسها يمكن أن يحدد موقفه من القرار.

¹ عمار بوضياف، القرار الإداري دراسة تشريعية قضائية فقهية، ط1، جسور للنشر والتوزيع، الجزائر، 2007، ص 185.

فتاريخ استلام ووصول القرار هو العبرة وليست تاريخ إرساله أجل تحديد تاريخ الميعاد عند وجود أي تأخير إلى المبلغ له.¹

وقد نصت المادة 829 من القانون رقم 09/08 المؤرخ في 25 فيفري 2008 م المتضمن الإجراءات المدنية والإدارية الجزائري على أن يحدّد أجل الطعن أمام المحكمة الإدارية بأربعة أشهر تسري من تاريخ التبليغ الشخصي بنسخة من القرار الإداري الفردي أو من تاريخ نشر القرار الإداري الجماعي.²

ويصنف قرار نزع الملكية ضمن القرارات الإدارية الفردية لتعلقه بشخص معين بالذات أو بأشخاص معينين بذواتهم.

ثانيا: الفرق بين شهر قرار نزع الملكية وتبليغه

صحيح أنهم من وسائل الإعلام بالقرار إلا أن هناك اختلافات، فالشهر يرتب الإعلام بالتغيير الحاصل في المراكز القانونية للأطراف المعنية بالعقار محل الشهر، حتى وإن كان صاحب المصلحة لا علم له بهذا القرار على التبليغ الذي يشترط على الإدارة أن تبلغ محتوى القرار بوضوح إلى المعنيين بشكل كامل ودقيق، وأعد تبليغ قرار نزع الملكية لمالك العقار والمستطيع في أجل شهر من تاريخ التبليغ.

التبليغ في القرار الإداري لا يعيبه لأنه ليس ركنا في القرار من الإدارة فقط تتخذ هذا الإجراء من أجل مواجهة الأفراد به فيستحيل أن تواجههم بقرار لا علم للمستغل به لا يمكن المطالبة بالمنزوع ملكية بالعقارات المراد نزعها وأيضا باعتبار أنها مقيدة باحترام وانتظار أجل التبليغ من أجل ضمان الحيابة.³

¹ لعلاونية سليمان، نظرية العلم اليقيني في القضاء الإداري الجزائري، مذكرة مكملة من متطلبات نيل شهادة ماستر في الحقوق، تخصص قانون إداري، جامعة محمد خيضر، بسكرة، 2012/2011، ص، ص 11-12.

² قانون رقم 09/08 مؤرخ في 18 صفر 1429 هـ الموافق لـ 25 فبراير 2008، يتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، ج ر عدد 21، مؤرخة في 08/05/1991، ص 78.

³ حكيمة عمورة، شهر قرار نزع الملكية في التشريع الجزائري والتشريعات المقارنة، أطروحة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه في العلوم القانونية، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2018/2017، ص، ص 40-42.

الفرع الثاني: شهر قرار نزع الملكية والنشر

يرتبط النشر بالقرارات التنظيمية التي عادة ما يتم نشرها في الجريدة الرسمية بالنسبة للمراسيم الرئاسية، مراسيم تنفيذية، والقرارات الوزارية بالنسبة للقرارات ذات الأهمية أو نشرها في النشرات الخاصة بكل وزارة أو المنشورات أو الدوريات الخاصة بكل جهة إدارية.

أولاً: مضمون نشر القرارات الإدارية

النشر هو إجراء الذي يعتد به ليبيد سريان ميعاد الطعن بالإلغاء في القرارات الإدارية التنظيمية بصفة أساسية، ويقوم النشر على أساس أن الإدارة تنفذ الشكليات المقررة لكي تعلم الأفراد بالقرار.¹

ويعرف ماهر صالح علاوي الجبوري بأنه وسيلة لإعلام الأفراد بقرار تنظيمي، فهي طريقة غير شخصية وغير فردية في الإعلان عن القرار الإداري.² ويشترط على الإدارة إتباع التي يقرر ما كموعده النشر وطريقة النشر سواء في الجريدة الرسمية أو إحدى الجرائد الوطنية أو في الأماكن العمومية.

وما يميز النشر باعتباره وسيلة تساعد على إعلام عدد كبير من الأفراد بالقرار ومضمونه عكس التبليغ الذي ينحصر فقط في تبليغ المعني بالقرار الإداري، فالنشر بذاته يخاطب مجموعات من الأفراد ومجموعة من المراكز القانونية، ولكن إذا رأت الإدارة أن القرار ذو أهمية بالغة الذي يستدعي النشر علماً بذلك بأن تنشره تى وإن لم يلزمها المشرع بل بإرادتها المنفردة وسلطانها التقديرية.³

ولا يعتد بالقرار إلا إذا تم النشر وعلم الأفراد بالطريقة المقررة له ومن أجل أن يكون القرار منتجاً لآثاره لا بد من النشر يكون سليماً ويكون كالتالي:

- يجب أن يجري النشر وفقاً لنص إذا وجد نص يقضي بشكل معين أو بشروط معينة للنشر فيجب اتخاذ هذه الإجراءات والشكليات من طرف الإدارة لأن وجوب اتباع الإدارة

¹ لعلاونية سليمان، مرجع سابق، ص 7.

² ماهر صالح العلاوي الجبوري، مبادئ القانون الإداري، دراسة مقارنة، المكتبة القانونية، العراق، 2008، ص 205 نقلاً

عن حكيمة عمورة، مرجع سابق، ص 44.

³ حكيمة عمورة، مرجع سابق، ص 44.

لنص القانون المنظم أو الطريقة التي يتم بها النشر هو من يحدّد مدى مراعاة الإدارة لهذه النصوص في نشرها للقرارات الإدارية التنظيمية.

- يجب أن يكون القرار كاشف للمضمون الموجود في القرار:

أي أن يقع على عاتق الإدارة أن تضمن نشر كل ما يحتويه هذا القرار دون أي نقص باعتبار أن له أهمية بالغة من أجل أن يسمح لذوي الشأن من مشروعية القرار وأن يتهياً للطعن.¹

وهذا ما أكدّه الأستاذ محمد الصغير بعلي: "أن الإدارة بعد إصدارها للقرار الإداري يجب أن تعتمد إلى نشره وفق الشكليات والطرق التي تحددها القوانين والأنظمة، حيث لا آثار القرار ولا تتربت عليه الحقوق والالتزامات اتجاه الأفراد إلا بنشره وفقاً للطريقة الواردة بالقانون، ذلك أن سلطتها تكون مقيدة وفي غياب النص القانوني تكون للإدارة السلطة التقديرية في اختيار الوسيلة الملائمة لنشر قراراتها بما يكفل إعلام الجمهور بها مثل ذلك، الجرائد، الإذاعة، الإنترنت وغيرها من وسائل النشر الحديثة."²

وأما فيما يخص على الطاعن بالقرار فيقع عاتق الإثبات على الإدارة، حيث يجب أن تتعين وجود لوحة نشر الإعلانات وأن القرار قد نشر فعلاً على تلك اللوحة وعلى طريقة كاشفة لا لبس ولا غموض فيها يصوره يمكن من صاحب الشأن أن يحدّد موقفه من القرار بكل دقة.³

وإذا رأت الجهة الإدارية أن يكون النشر مقصوراً على ملخص القرار وحسب، فيجب أن يكون الملخص وافياً يغني عن نشر القرار كاملاً، وأن يكون خالياً من العبارات المجملّة والغامضة من أجل أن يتسنى للمعني بالشأن فهمه.

وفيما يخص الآثار المترتبة على نشر القرارات الإدارية نجد:

- حصر عام الفئات المخاطبة بالقرار مع قيام فرضية علم كل المعنيين بمضمونه وبمجرد حدوث ذلك يدخل القرار حيز التطبيق في مواجهة كل الأشخاص الذين يشملهم وحتى الغير.

¹ لعلاونية سليمان، مرجع سابق، ص ص 09-10.

² محمد الصغير بعلي، القرارات الإدارية، (د،ط)، دار العلوم للنشر والتوزيع، عنابة، 2005، ص 105.

³ لعلاونية سليمان، مرجع سابق، ص 11.

- بدء سريان الآجال القانونية سواء ما تعلق منها بمخاطبة القرار الإداري أما القضاء وأمام الجهة القضائية مصدره القرار تاريخ بدء احتساب الغرامات التهديدية في حال امتناع المعنيين بالقرار عن تنفيذه، أو آجال تنفيذ عقوبات قد نص عليها القرار في حال عدم تنفيذه في الفترة المحددة.¹

وفي مجال نزع الملكية فإن المشرع نص على النشر إذا أوجب نشر قرار التصريح بالمنفعة العمومية في الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية أو في مدونة القرارات الإدارية الخاصة بالولاية،² حسب المادة 11 من قانون 91-11 المؤرخ في 27 أبريل 1991م المحدد للقواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العامة.³ يبين القرار المتضمن التصريح بالمنفعة العمومية تحت طائلة البطلان ما يلي:

- أهداف نزع الملكية المزمع تنفيذه

- مساحة العقارات وموقعها ومواصفاتها،

- مشتملات الأشغال المزمع القيام بها،

- تقدير النفقات التي تغطي عملية نزع الملكية،

كما يجب أن: " يبين القرار الأجل الأقصى المحدد لإنجاز نزع الملكية، ولا يمكن أن يتجاوز هذا الأجل أربع (4) سنوات، ويمكن تجديده مرة واحدة بنفس المدة إذا تعلق الأمر بعملية كبيرة ذات منفعة عمومية وهذا ما أكدته المادة 10 من نفس القانون السالف الذكر.⁴"

ثانياً: تمييز شهر قرار نزع الملكية والنشر

باعتبار أن قرار نزع الملكية له أهمية بالغة لذا قد أوجب المشرع شهره كما ذكرنا سابقاً سبب خطورته على حقوق المواطنين، ويتحدد الاختلاف بين الشهر والنشر ذلك أن

¹ مارية العقون، سريان القرارات الإدارية في مواجهة المخاطبين بها، مجلة انسنه للبحوث والدراسات، المجلد 08، عدد 02، 2007، ص ص 513-514.

² تاجر محمد، بدء سريان ميعاد رفع دعوى الإلغاء، مجلة نقدية، كلية الحقوق، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، مجلد 01، عدد 01، 2006، ص 142..

³ مادة 11 من قانون 11/91، مرجع سالف الذكر.

⁴ مادة 10 من قانون 11/91، مرجع سالف الذكر.

أجل شهر قرار نزع الملكية المنصوص عليه في المادة 99 من المرسوم 63/76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري الجزائري 8 أيام من تاريخ صدوره.¹

في حين أن المادة 41 من المرسوم التنفيذي رقم 186/93 الذي يحدد كيفية تطبيق القانون رقم 11/91² الذي يحدد القواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية قد حدد أجل شهر قرار نزع الملكية بشهر من تاريخ تبليغه، ويفهم بأن الشهر يكون من الشهر لقرار نزع الملكية.³

¹ مادة 99 من مرسوم 63/76، مؤرخ في 1976/03/25، المتعلق بتأسيس السجل العقاري معدل ومتمم، ج ر ج عدد رقم 30، مؤرخة في 1975/04/13.

² مادة 41 من قانون 186/93، مرجع سالف الذكر.

³ حكمة عمورة، مرجع سابق، ص 46.

المطلب الثاني: تمييز شهر قرار نزع الملكية عن غيره من المفاهيم

لقد اشترط شرط شكلية بعض التصرفات القانونية لحماية إرادة الأطراف، وتبنيه المتعاقدين إلى خطورة الآثار المترتبة على التصرف الذي يبرمونه، ويتم التمييز بين الإجراءات الشكلية في إبرام التصرفات ولجراءات الشهر العقاري، وبالضبط الشهر العقاري باعتبار أن هذه الإجراءات تهدف إلى حماية الأطراف المتعاقدة وترتيب آثار بعض التصرفات التي يشملها هذا الأجراء.

الفرع الأول: الشكلية في إبرام التصرفات القانونية.

هناك أشكال ومظاهر عديدة للشكل في القانون، ولا يأتي تعريف الشكلية إلا من خلال توضيح أهميتها وبيان محتواها وضرورتها في الإجراءات القانونية، مما يوضح خصوصيته إجراءات الشهر العقاري.

أولاً: مضمون الشكلية في التصرفات القانونية.

لقد أشار الشرع الجزائري اخذ مبدأ الإرادة كأصل عام في التصرفات القانونية وجعل لها أهمية بالغة لإتمام صحة العقد، ألا انه أورد استثناء على هذا المبدأ ألا وهو الشكلية.¹ فالشكل ليس أكثر من استثناء لمبدأ التوافق وليس له دور في العقل إلا بناء على إرادة الشرع التي تظهر بنص شرعي عند تدخله بفرض على صحة بعض الإجراءات للوفاء بها، شكلية محددة، أو لإحداث آثارها أو إثباتها بطريقة خاصة.²

- وتظهر الشكلية في صورتين هما: الشكلية المباشرة الشكل الكتابي، سواء كانت الكتابة الرسمية أو عادية، فتصنف العقود من حيث الشكلية إلى عقود رسمية أو عقود شكلية يكون فيها الشكل ركناً من أركان لتصرف القانوني.³

¹ شلابي مشرية، الشكلية في التصرفات القانونية، مذكرة تخرج لنيل شهادة ماستر في الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مستغانم، 2018/2017، ص 8.

² حكيم عمورة، مرجع سابق، ص 48.

³ حرحوز حسينة، الرسمية في التعاقدات المدنية، مذكرة مقدمة لنيل شهادة ماستر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق، جامعة مسيلة، 2022/2021، ص 09.

أما الشكلية غير المباشرة هي مجموعة من الأشكال التي تطلبها القواعد القانونية التي تتعلق بصحته السلوك القانوني، أي لا تتضمن ركيزة فيها.¹

وبالتالي يضل التصرف توافقيا ويرتبط بالإجراء الشكلي بالسند الذي تم إثباته فيه ومن أمثلها: الأشكال الخاصة بالإثبات، الشهر، أو حماية ناقصي الأهلية، وعلى ذلك يتضح لنا أن إجراءات الشهر العقاري في حدد ذاتها تتمثل صورة من صور الشكلية، وبالرغم من ذلك هناك اختلاف بينهما.

التي يطلبها القانون لحماية الأطراف، فلا يكون القرار الإداري مشروعاً إلا إذا توفرت فيه كل عناصر المشروعية واستوفى أركانه، وقد اشترط الشرع الجزائري على الوالي أن يحرر قرار نزع الملكية.²

يبقى تمييز هذه الشكلية التي تباشر بمناسبة إجراءات نزع الملكية عن شهر قرار نزع الملكية على قدر كبير من الأهمية يقتضي التفصيل فيه.

الفرع الثاني: تمييز شهر قرار نزع الملكية عن إجراءات الشكلية.

يعتبر الشهر العقاري صورة من صور الشكلية التي تمر عليها التصرفات القانونية، وعلى رغم من ذلك هناك فرق بين شهر قرار نزع الملكية وإجراءات الشكلية، وهو ما ينعكس في ترتيب الإجراءات الشكلية من حيث الأسبقية، واعتباره شرط لشهر قرار نزع الملكية.

أولاً: الشكلية اسبق من الشهر:

تعد الكتابة صورة من صور الشكلية، فالكتابة سواء كانت رسمية أو عرفية وجدت للحفاظ على الالتزامات ونجد ان تعريف قرار نزع الملكية جاء من عدة نظرات مختلفة، حيث إن المشرع الجزائري حدد حالات صدور القرار وطبيعته القانونية، واتفق معه المشرع المصري في ذلك إلا أضاف إليه الآثار المترتبة على شهره.³

الحقوق التي تتضمنها، لذا فكل تصرف ذو أهمية يكون موضوع كتابة حتى وان كانت غير ضرورية لوجوده أو إنشائه.⁴ ومع ذلك، فان كتابة التصرفات القانونية في العقارات هي

¹ حكيمة عمورة، مرجع سابق، ص 48.

² مادة 29 من قانون رقم 11/91، مرجع سالف الذكر.

³ حكيمة عمورة، مرجع سابق، ص 35.

⁴ ميدي احمد، الكتابة الرسمية كدليل للإثبات في القانون المدني الجزائري، (د،ط)، دار هومة، الجزائر، 2005، ص، ص

شرط في تشكيل التصرف القانوني، فهي ركن للانعقاد وبتخلفه يكون باطلا ولا يفيد اي اثر قانوني.

عكسا لذلك، إن إجراءات الشهر العقاري لا علاقته لها بذلك فهي لاحقة على تكوين التصرف القانوني، وعليه، إن صدور قرار نزع الملكية في غير صورته المشترطة قانونا يعرضه لعدم المشروعية و بالتالي إلغاءه في حين أن عدم شهره لا يمس بأي حال سلامته والذي يظل سليما ومنتجا لكافة أثاره ما عدا نا تعلق بنقل الملكية والذي يتراضى على حين شهره وهذا بالنسبة للتشريعيين الجزائري والمصري.¹

ثانيا: الشكلية شرط لشهر قرار نزع الملكية.

يمكن أن يمارس الشكل وظيفة إجراءات الشهر، بالإضافة إلى وظيفته الأساسية في حماية أطراف التصرف، الشكل هو احد صور العلانية، لكنه يقتصر على الوثيقة التي تدلي فيها إرادة الأطراف، والتي يمكن استظهاره وتحقيق العلانية، وبالتالي فان العلانية محدودة ومرتبطة بالأطراف الذين بدورهم لهم الحق في توسيع نطاقها.²

أما الشهر ليحل محل الشكلية فهو فرض غير متصور بل ومستحيل، لان شهر الإجراءات القانونية لا تستغني عن خضوعها للإجراءات الشكلية التي لها دور في إيجادها، لذلك لا يتصور إشهار عن سلوك غير موجود، ولا تغني الشكلية عن الشهر لمحدودية وظيفتها ولاختلافها عنها.

فالشكلية شرط في إصدار قرار نزع الملكية في التشريع الجزائري، على الرغم من التحقق من ذلك، غير كافية لنقل الملكية لضرورة شهر القرار قيدا على نقل الملكية،³ فهنا يمكن أن نقول ان الشكلية قامت بجزء من دور إجراءات الشهر.

¹ حكيمة عمورة، مرجع سابق، ص 50.

² حكيمة عمورة، مرجع نفسه، ص 51.

³ قرار المحكمة العليا رقم 70/473 مؤرخ في 2008/10/15، الذي أكد على إلزامية الشهر العقاري والشكل الرسمي للعقود الناقلة للملكية العقارية، مجلة المحكمة العليا، عدد خاص الاجتهاد القضائي للغرفة العقار 14، الجزء3، قسم الوثائق 2010 ص 230/227.

الفصل الثاني

إجراءات عملية شهر نزع الملكية من أجل المنفعة

العامة

الفصل الثاني: إجراءات عملية شهر نزاع الملكية من أجل المنفعة العامة

حددت مجموعة من الإجراءات في التشريع للإعلان عن قرار نزاع الملكية، يخضع بعضها لمعظم الإجراءات الخاضعة للشهر وبعضها تتعلق بقرار نزاع الملكية.

ونرى جوانب من خصوصية هذه الإجراءات تتميز عن غيرها من خلال فحص نظام الشهر ومعرفة ما يشكل ضمانا للحق والحفاظ على التصرف المعلن، خاصة أن قرار نزاع الملكية يرتب تسوية للعقار محل الخلاف وأنه وسيلة مهمة لتجسيد دور الدولة في تنظيم العقارات.

كما أن اختصاص الجهة المنوطة بالشهر في إجراء عملية التصرف وتتبع تفاصيل خضوع قرار نزاع الملكية لمتطلبات نشر التصرفات القانونية له تأثير مباشر على سريان شهر القرار ومدى اكتمالها، إذ نرى أهمية قصوى في التثبيت من هذه الإجراءات في الحق موضوع الشهر وتحديد أملاك وطبيعة العقار وحدوده، إذا واجب الدقة والضبط حتى تؤدي الهدف. وسنتناول ذلك في المبحثين التاليين:

المبحث الأول: مراحل شهر قرار نزاع الملكية من أجل المنفعة العامة

يتطلب شهر قرار نزاع الملكية مراحل أو شروط بإتمامها يجوز القرار وبغيابها تترتب الكثير من الآثار والتي قد تصل إلى حد رفض شهر قرار وتعود أهمية هذه الشروط حفاظا على نظام الشهر وتحقيق أهدافه وهذا ما سنبينه في المطلبين:

المطلب الأول: متطلبات شهر قرار نزاع الملكية

من أجل تحقيق فكرة الائتمان العقاري وضمان تنظيم محكم لعملية الشهر العقاري اوجد المشروع قاعدتين أساسيتين واشترط توفرهما في جميع العقود والوثائق الرسمية الخاضعة لعملية الشهر.

الفرع الأول: خضوع قرار نزاع الملكية للشكالية الرسمية

حسب المادة 61 من المرسوم 63/76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري¹ وجوب توفر في كل عقد أن يكون موضوع إشهاره بالمحافظة العقارية. فنلاحظ من خلال هذا النص أن المشرع قد اشترط صفة الرسمية في جميع العقود والوثائق الخاضعة للشهر دون وجود اي استثناء، فكل عقد لا يستوفي صفة الرسمية يكون محل رفع الإيداع من قبل المحافظ العقاري عند توفر أي عقد دون اعتماده على الرسمية يكون قابل للرفض من طرف المحافظ العقاري، باعتبار هذا الأساس يتساوى في درجة مع الشهر.²

أولا : صدور قرار نزاع الملكية من الجهة المختصة

نص عليه القانون وفقا لأشكال المطلوبة قانونا والتي تعني صدوره من جهة مختصة مع وجوب إتباع كل الإجراءات القانونية لهذه العملية منهم تعيين الجهة المستفيدة وتقييم التعويض وصاحب الحق فيه³ ويصدر قرار نزاع الملكية عن الوالي المختص حسب التشريع الجزائري ويكون وفق مانصت عليه المادة 29 من القانون 91/11.⁴

1- الأشخاص المؤهلين لتحرير العقود الرسمية:

¹ مادة 61 من مرسوم رقم 63-76، مرجع سالف الذكر.

² جمال بوشنافة، مرجع سابق، ص140.

³ حكيمة عمورة، مرجع سابق، ص91.

⁴ المادة 29 من قانون رقم 91-11 مرجع السالف الذكر.

من أجل اعتبار السندات العقارية الرسمية القابلة للإيداع والشهر تتطلب التحرير من طرف أشخاص مؤهلين قانونا بحسب نوع الوثائق، و أن يضيف لهم الصبغة الرسمية وكذا العقود التي يريد الأطراف إعطائها هذه الصبغة.¹

ويتولى المحافظ استلام أصول جميع العقود التي يريد الأطراف إعطائها هذه الصبغة، كما يتولى استلام أصول جميع العقود والوثائق للإيداع التي حدد لها القانون هذه الصبغة أو التي يود الحائز حفظها، و من اغلب هذه العقود تكون قصد الشهر في المحافظة العقارية.² كتاب الضبط طبقا للمادة 47 من المرسوم لتنفيذي 08-409 مؤرخ في 24-12-2008 يتضمن القانون الأساسي بمستخدمي أمانات الضبط للجهات القضائية³، كما تثبت الصفة أيضا للعقود التي يحررها مدراء أملاك الدولة والتي تكون الدولة طرفا فيها مثل العقود المتضمنة بيع أملاك العقارية التابعة لأملاك الوطنية الخاصة وتأجيرها أو التنازل عنها وفقا لشروط والأشكال القانونية المحددة بموجب التشريع.

إما صفة الضابط العمومي فإنها تثبت لكل شخص حامل لأختام الدولة وله صلاحية إعداد مختلف المحررات حيث تكتسب ذلك صفة رسمية ومثالها الأوراق والمحاضر التي يعدها المحضر القضائي ويلحق بصفة الضابط العمومي.

قد اعتبر المشرع الجزائري بعض العقود الموثقة من بين السندات التنفيذية طبقا لنص المادة 600 من تقنين الإجراءات المدنية،⁴ إما الأوراق المحررة من الشخص المكلف بخدمة عامة والتي يضيف عليها الصفة الرسمية كالتقارير التي يحررها الخبير الذي يعينه القاضي طبقا لأحكام مادتين 125-126 من قانون إجراءات مدنية و إدارية⁵ والأحكام والقرارات القضائية النهائية والحائزة الشيء المقضي فيه والتي يستدعي القانون شهرها في المحافظة العقارية المختصة إقليميا وذلك إذا كانت متعلقة بنزاعات عقارية، وللمحمررات الصادرة من

¹ شكري كواشي، الشهر كاجراء في نقل الملكية العقارية في التشريع الجزائري، مذكرة ماستر في الحقوق، تخصص قانون أعمال، جامعة ام البواقي، الجزائر، 2016-2017، ص29.

² جمال بوشنافة، الشهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري، (د ط) دار الخلدونية، الجزائر، 2006، ص143.

³ المادة 47 من مرسوم تنفيذي رقم 08-409 الموافق ل 24/12/2008 يتضمن القانون الأساسي الخاص بمستخدمين أمانات الضبط للجهات القضائية، مؤرخ في 26 ذي الحجة عام 1429.

⁴ مادة 600 من قانون رقم 09/08 المتعلق بالإجراءات المدنية والإدارية، مرجع سالف الذكر.

⁵ مادتين 126/125 من قانون رقم 09/08، مرجع سالف الذكر.

السلطات الأجنبية والقنصلية صفة الرسمية، بعد ترجمتها إلى اللغة العربية والمصادق عليها من طرف السلطة المختصة.¹ والعقد الرسمي كما عرفته المادة 324 من القانون المدني² بأنه عقد يثبت فيه موظف أو ضابط عمومي أو شخص مكلف بخدمة عامة ما ثم لديه أو ما تلقاه من ذوي الشأن وذلك طبقاً للأشكال القانونية في حدود سلطته واختصاصه.³ إذن فإن العقود الرسمية متنوعة وتختلف باختلاف الجهة المختصة في إصدارها.⁴

الفرع الثاني: قاعدة الشهر المسبق

سنتناول تعريف للقاعدة والاستثناءات الواردة عليه:

أولاً: معنى قاعدة الشهر المسبق

هي التصرفات والأحكام القضائية لا يمكن أن تكون موضوع شهر بالصحيفة العينية إلا إذا كان سند صاحب الحق الأخير سبق شهره.⁵

فنظام الشهر العيني يؤمن الاستقرار اللازم للتصرفات العقارية والمحافظة عليه. لان السجل العقاري المؤسس يعطي صورة صادقة للوضع والمادي للعقار، لذا فلا يمكن للمحافظ العقاري إجراء شهر أي تصرف وارد على عقار ما لم يكن هناك شهر مسبق للمحرر الذي على أساسه تم التصرف في العقار بأي شكل من أشكال التصرف. فالشهر المسبق للمحرر يحقق الطمأنينة في المعاملات العقارية ويبين صاحب الحق الأخير الوارد على عقار الذي يمكن معرفته بمجرد الاطلاع على البطاقة العقارية الممسوكة بمصلحة الشهر العقاري.⁶

وهذا ما أكدته المادة 88 من مرسوم رقم 63/76 المتعلق بتأسيس للسجل العقاري الجزائري على انه "لا يمكن القيام بأي إجراء للإشهار في محتفظة عقارية في حالة عدم وجود إشهار مسبق أو مسبق مقارن للعقد أو للقرار القضائي أو لشهادة الانتقال عن طريق الوفاة يثبت حق التصرف أو صاحب الحق الأخير وذلك مع مراعاة المادة 89"⁷

¹ مفيدة المزري، آليات إشهار العقود في التشريع الجزائري، مجلة الفقه القانوني والسياسي، مجلد الأول، العدد 1، ص 94.

² مادة 324 من قانون مدني، مرجع سالف ذكر.

³ مادة 24 من القانون المدني، مرجع سالف الذكر.

⁴ جمال بوشنافة، مرجع سابق، ص 141.

⁵ حكيمة عمورة، مرجع سابق، ص 96.

⁶ مجيد خلفوني، نفس مرجع سابق، ص 92.

⁷ مادة 88 من المرسوم 63/76، مرجع سالف الذكر.

(1) الاستثناءات الواردة على قاعدة الشهر المسبق:

تسوية بعض الحالات والمشاكل التي نتجت عن مرحلة التحول من نظام الشهر الشخصي إلى نظام الشهر العيني المؤسس بالأمر رقم 74/75 المؤرخ في 12/11/1975¹، والذي يعتمد على المسح العام للأراضي وفي انتظار تعميم عمليات المسح على كامل البلديات في التراب الوطني، ونظرا لحالة الغموض والاستقرار التي عرفتها الملكية العقارية أثناء الاستعمار الفرنسي والتي امتدت أثارها حتى بعد الاستقلال والى يومنا هذا فقد تدخل المشرع وحاول إعادة تنظيم الملكية العقارية ومن بين ما أورده في هذا المجال هو النص على بعض الاستثناءات على مبدأ الشهر المسبق منها ما وردت في المرسوم 63/76 التعلق بتأسيس السجل العقاري ومنها ما وردت متفرقة في مختلف نصوص التشريعات العقارية.²

(2) الاستثناءات المنصوص عليها في مرسوم 63/76 المؤرخ في 25/03/1976

المتعلق بتأسيس السجل العقاري:

لقد نص المشرع عليها في نص المادة 88 من مرسوم 63/76 المعدل والمتمم في مواده 89، 18، 15 بمرسوم رقم 210/80 المؤرخ في 13/09/1980 والمعدلة كذلك بمرسوم 123/93 والتي تنص "لا تطبق القاعدة المدرجة في الفقرة الأولى من المادة 88 أعلاه."³

عند الأجراء الأولي بشهر الحقوق العقارية في السجل العقاري والذي يتم تطبيق للمواد من 08 إلى 18 من المرسوم 63/76.⁴

عندما يكون حق المتصرف أو صاحب الحق الأخير ناتجا عن سند اكتسب تاريخا ثابتا قبل أول يناير 1971.¹

¹ أمر رقم 74/75 المؤرخ في 12 / 11 / 1975، يتضمن إعداد مسح الأراضي وتأسيس السجل العقاري الجزائري المعدل والمتمم، ج، ج ج، عدد 92، مؤرخة في 15 / 11 / 1975.

² جمال بوشنافة، مرجع سابق، ص152.

³ مادة 88 من المرسوم رقم 93-123 مؤرخ في 27 ذي القعدة عام 1413 الموافق لـ 19/05/1993، يعدل ويتمم المرسوم رقم 76-63 المؤرخ في 24 ربيع الأول عام 1396 الموافق لـ 25/03/1976، الذي يتعلق بتأسيس العقاري.

⁴ مواد 08 إلى 18 من مرسوم رقم 63/76، مرجع سالف الذكر.

3) الاستثناءات المتعلقة بالإجراء الأول الخاص بشهر الحقوق العقارية في السجل

العقاري:

لقد جاء هذا الاستثناء لتقديم حلول للصعوبات الملحوظة بعد النتائج الأولية لعمليات المسح العام للأراضي المحدث بموجب الأمر 74/75 المؤرخ في 12/11/1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي² العام وتأسيس السجل العقاري والمرسوم رقم 62/76 المؤرخ في 25/03/1976 المتعلق بإعداد المسح العام للأراضي،³ حيث تبين أن في بعض البلديات ان عددا كبيرا من الوحدات العقارية المحددة مشغولة من قبل الأفراد وبدون وثائق رسمية والتي تكون مجهولة المالك ، ودون أي عنوان قانوني، الأمر الذي يصعب تحديد المالكين الشرعيين بصفة دقيقة. لهذا وتسهيلا لمهمة المساحين فان المشرع في قانون الشهر العقاري سمح للمحافظ العقاري بترقيم هذه العقارات باسم الشخص الحائز دون اشتراط توافر قاعدة الشهر المسبق.

وهذا لان أغلبية البيانات المتعلقة بالوحدات العقارية المدونة في وثائق المسح تتكون سواء من ممتلكات عائلية انتقلت إلى أصحابها عن طريق الإرث المتعاقب، والتي لم تكن تخضع من قبل إلى أحكام القانون المدني الفرنسي أو ممتلكات تم الاستيلاء عليها بطرق عرفية.

وهو نفس الأمر الذي طبق على الملاك الذين لم يحضروا المستندات الخاصة بتحديد هويتهم وطبيعة ملكيتهم. عند إيداع وثائق المسح لدى المحافظة العقارية⁴ طبقا للمادة 10 من المرسوم 63/76.⁵

¹ حشود نسيمية، التزام المحافظ العقاري بتنفيذ إجراء الشهر ومدى مسؤوليته وفقا للتشريع الجزائري، د ط، دار الجامعية الجديدة، الجزائر، 2008، ص ص 106-107.

² أمر رقم 74-75 المؤرخ في 08 ذي القعدة عام 1395 الموافق ل 12 / 11 / 1975، يتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس سجل العقاري.

³ مرسوم رقم 62/76 المؤرخ في 24 ربيع الأول عام 1396 الموافق ل 25 مارس سنة 1976 عدل وتم بمرسوم رقم 400/84 المؤرخ في أول ربيع الثاني عام 1405 الموافق ل 24 / 12 / 1984 عدل وتم بالمرسوم 134/92 المؤرخ في

4 شوال عام 1412 الموافق ل 7 / 04 / 1992.

⁴ حشود نسيمية، مرجع سابق، ص ص 107-108.

⁵ المادة 10 من المرسوم 63/76 المتعلق بسجل العقاري، مرجع سالف الذكر.

كما أن عددا كبيرا من المالكين لا يودعون الجدول الوصفي للعقارات الذي يمكن للمحافظ العقاري من الإدلاء برأيه بشكل مناسب في تحديد حقوق الملكية بالنسبة للعقارات المسوَّحة وعليه فإن المحافظ العقاري يشهر الحقوق المتعلقة بالعقارات على أساس البيانات الموجودة في وثائق المسح المودعة لدى المحافظة العقارية الأمر الذي بعد استثناء قاعدة الشهر المسبق.

وبالإضافة إلى أن التطبيق الحرفي لهذا الإجراء يمكن أن يلحق ضررا بالمالكين الغائبين أو الذين يمنعون من التصرف خلال هذا الإجراء. ولتدارك هذا الوضع وفي حالة عدم توفر أدلة إثبات الكافية فإن المحافظ العقاري يلجا إلى الترقيم المؤقت على أساس البيانات الموجودة في وثائق المسح العام للأراضي وهذا الترقيم لا يصبح نهائيا إلا بعد انقضاء مدة سنتين من تاريخ الإمضاء على محاضر تسليم وثائق المسح، إلا إذا سمحت وقائع قانونية من التثبيت بصفة مؤكدة من الحقوق العينية الواجب شهرها في السجل العقاري يكون قد طلع عليها في غضون ذلك عن طريق أي شخص معني¹.

فقد تم النص على هذا الاستثناء في المادة 89 من مرسوم 53²/76 المعدلة بموجب مرسوم رقم 123/93 المؤرخ في 19/05/1993 بنصها على ما يلي: "تستثنى القاعدة المدرجة في الفقرة الأولى من المادة 88 أعلاه.

1- عند الإجراء الأولي الخاص بشهر الحقوق العقارية في السجل العقاري والذي تم تطبيقا للمواد من 08 إلى 18 من هذا المرسوم...

2- العقود المحررة قبل تاريخ 1970/01/01 هذا الاستثناء وضع كي يحدد الاطار القانوني ويمنح الحجية اللازمة للعقود والشهادات التوثيقية المحررة من قبل القضاة سابقا والتي لم يكن أصحابها ملزمون بشهرها.

وبالإضافة إلى ذلك العقود المسجلة من قبل الأطراف بغية إعطائها تاريخا ثابتا، وللتأكيد من صحة التاريخ يجب مراقبة مدى وجود تأشيرة مصلحة التسجيل.³

¹ جمال بوشنافة، مرجع سابق، ص 153.

² مادة 89 من مرسوم تنفيذي رقم 123/93 المؤرخ في 27 ذي القعدة عام 1413 الموافق لـ 19/05/1993، يعدل ويتم مرسوم رقم 63/76 المؤرخ في 24 ربيع الأول 1396 الموافق لـ 25/03/1976، الذي يتعلق بتأسيس السجل العقاري .

³ حشود نسيمية، مرجع سابق، ص 108.

التي توضع على هذا النوع من العقود كما يمكن التحقق من التاريخ بواسطة وسائل الإثبات أخرى نص عليها المشرع في المادة 328 من قانون المدني وذلك بقولها: " لا يكون العقد العرفي حجة على الغير في تاريخه إلا منذ أن يكون له تاريخ ثابت ويكون تاريخ العقد ثابتاً ابتداءً:

- من يوم تسجيله

- من يوم ثبوت مضمونه في عقد آخر حرره موظف عام

- من يوم وفاة التأشير على يد ضابط عام مختص

- من يوم وفاة احد الذين لهم على العقد خط أو إمضاء.¹

ولقد تم النص على هذا الاستثناء في المادة 89 من مرسوم: "63/76 لا تطبق أحكام المادة 88 على العقود الخاضعة للإشهار العقاري عند الإجراء الأول" وعدلت هذه المادة بموجب المادة 03 من مرسوم رقم 210/80² المؤرخ في 13/09/1980 وأصبحت كالتالي: " عند الإجراء الأولي الخاص بشهر الحقوق العينية العقارية في السجل العقاري والذي تم تطبيقاً للمواد من 8 إلى 18 من هذا المرسوم، عندما يكون حق المتصرف أو صاحب الحق الأخير ناتجا عن سند اكتسب تاريخاً ثابتاً قبل أو مارس 1961"

ولكن بموجب مرسوم 123/93 المؤرخ في 19/05/1993 المعدل والمتمم للمرسوم 63/76 السالف الذكر تم تمديد فترة 1961/3/1 إلى الأول من شهر يناير 1971.⁴ ولعل مبرر تطبيق هذا الاستثناء هو أن عملية الشهر في تلك الفترة كانت مسألة اختيارية بالنسبة للأطراف⁵، إما بمفهوم المخالفة لهذا الاستثناء أي العقود العرفية التي لم تكتسب تاريخاً ثابتاً قبل 1971/01/01 فإنه لا يمكن أن تعفى من مبدأ الشهر المسبق بالتالي لا يمكن شهرها، وان أراد أصحابها إثبات حجيتها وما عليهم إلا اللجوء إلى القضاء.

¹ مادة 328 من القانون المدني، مرجع سالف الذكر.

² مادة 3 من مرسوم رقم 210/80 مؤرخ في 13/09/1980، معدل ومتمم للمرسوم 63/76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري، ج ر عدد 38، صادرة في 16/09/1980.

³ مرسوم تنفيذي رقم 123/93 مؤرخ في 27 ذي القعدة عام 1413 الموافق لـ 19/05/1993، يعدل ويتمم مرسوم رقم 63/76 مؤرخ في 25/03/1976، المتعلق بتأسيس السجل العقاري.

⁴ حشود نسيمية، مرجع سابق، ص 107.

⁵ حشود نسيمية، مرجع نفسه، ص 109.

إما العقود التوثيقية ذات الطابع التصريحي المتضمنة إيداع العقود العرفية التي اكتسبت تاريخاً ثابتاً قبل الفاتح جانفي 1971، فقد اشترط المشرع أن تحمل عبارة تقرر أن الحقوق المعنية قد تم ثبوتها بواسطة وثائق معدة قبل 1971/01/01 إلا أنه لا يستوجب بصفة إجبارية ذكر أصل الملكية على اعتبار أن هذه الحالة هي استثناء من قاعدة الأثر النسبي للمادة 89 من مرسوم 63/76 غير أنه يتعين إبراز التعيين الدقيق للعقار المعني وكذا كل الأشخاص المذكورين في العقد العرفي بدون استثناء (المتعاقدين والشهود عند الاقتضاء) وهذا لتسهيل عملية ضبط البطاقات العقارية على مستوى المحافظة العقارية.¹

المطلب الثاني : إيداع قرار نزع الملكية وعملية الشهر

إن قرار نزع الملكية يخضع لإجراءات الشهر بصفة عامة، التي تعتبر مهمة لتمام إيداع وتمام الشهر وهذا ما سنبينه في هذا المطلب الذي قسمناه إلى فرعين لتبيان الجهة المختصة والشروط المتعلقة بالأطراف والعقارات .

الفرع الأول : الجهة المختصة بتنظيم قرار نزع الملكية وطلب شهره:

عند تحديد الجهة المختصة له أهمية ودور كبير باعتباره يساعد المالك من تتبع عملية الشهر حقه من جهة وأيضا توفر مسؤولية الشهر من جهة أخرى.

¹ جمال بوشنافة ، نفس مرجع سابق، 156/155.

أولا : الجهة المختصة بإيداع قرار نزع الملكية ومكان إيداعه:

لقد نصت المادة 90 من مرسوم رقم 63/76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري الجزائري يجب على الموثقين وكتاب الضبط والسلطات الإدارية أن يعملوا على إشهار جميع العقود والقرارات القضائية الخاضعة للإشهار والمحررة من قبلهما وبمساعدهم وذلك ضمنا لآجال المحددة في المادة 99 وبكيفية مستقلة عن الأطراف¹.

وعلى ذلك يقع الالتزام بإيداع قرار نزع الملكية في أجله المحددة قانونا على عاتق الوالي، حسب المادة 40 من مرسوم التنفيذي 186/93 المتعلق بكيفيات تطبيق قانون 11/91² الذي يحدد قواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية المختص إقليميا بكونه مصدر قرار نزع الملكية وترتبط الجهة المختصة بإيداع قرار نزع الملكية بغرض شهره بأجال يتوجب احترامها وأيضا احترام إجراءات اتمام الإيداع³.

ثانيا : آجال إيداع قرار نزع الملكية وشكله :

حدد المشرع الجزائري آجال إيداع قرار نزع الملكية لدى المحافظة العقارية ب 8 أيام من تاريخ صدوره حسب المادة 99 من مرسوم 63/76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري⁴. وفكرة السرعة في الإتمام لما تأخذه هذه الإجراءات من وقت، فضلا عن استمرارية إجراءات نزع الملكية لوقت طويل فيه مساس بمصلحة المالك⁵.

أما فيما يخص شكل قرار نزع الملكية حسب المادة 41 من مرسوم رقم 63/76 نصت على: "ينبغي على المحافظ العقاري أن يكون لديه سجلا لإيداع يسجل فيه يوما بيوم وحسب الترتيب العددي تسليمات العقود والقرارات القضائية وبصفة عامة جدا ولوثائق المودعة قصد إجراء خاص بالإشهار ويسلم إلى الملتمس سند يشار فيه إلى المراجع سجلا لإيداع التي سجل بموجبه كل تسلّم. وينفذ الإجراءات ب تاريخ هذه التسليمات وحسب ترتيبها⁶".

¹ مادة 90 من مرسوم رقم 63/76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري، مرجع سالف الذكر.

² مادة 40 من مرسوم التنفيذي 186/93، مرجع سالف الذكر.

³ حكيمة عمورة، مرجع سابق، ص 103.

⁴ مادة 99 من مرسوم 63/76 المتعلق بالسجل العقاري، مرجع سالف الذكر.

⁵ حكيمة عمورة، نفس مرجع سابق، ص 106.

⁶ مادة 41 من مرسوم 63/76 المتعلق بالسجل العقاري، مرجع سالف الذكر.

يستنتج من هذه المادة إن المشرع ألزم المحافظ العقاري بضرورة مسك سجل يسمى سجلا لإيداع يقيد فيه يوما بيوم كل الوثائق الخاضعة للشهر، وتسليم المودع وصل استلام بذلك يشير فيه إلى مراجع الإيداع وتاريخه و مرتبته.¹

فيمسك المحافظ العقاري سجلا يسجل فيه هذه المعلومات والمرفقات المقدمة مع النسختين².

الفرع الثاني : فحص الشروط المتعلقة بالأطراف والعقارات:

إن إيداع الوثائق العقارية قصد شهرها يهدف إلى نقل الحقوق العينية الأصلية والتبعية أو ترتيب حقوق عليها . ولكي تنتقل هذه الحقوق لابد إن يكون التصرف صادرا عن المالك الحقيقي ومشملا على كل المعلومات المتعلقة بأطراف التصرف والعقار محل التصرف من أجل إتمام الشهر بشكل صحيح ومضمون إذ لابد من توفر جملة من الشروط وضعها المشرع.

أولا : التحقيق من هوية الأطراف ومراقبة القواعد المتعلقة بالعقارات:

يجب أن يتم التحقيق من هوية الأطراف أصحاب الحقوق الخاضعة للشهر بصفة دقيقة، من أجل أن يسمح للغير التصرف على وضعية الممتلكات العقارية لشخص معين.³ وقد نصت المادة 22 من أمر رقم 74/75 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 المتضمن إعداد المسح العامل لأراضي وتأسيس السجل العقاري، على مايلي " : يحقق المحافظ العقاري من هوية وأهلية الأطراف الموجودين على وسائل الإثبات وكذلك في صحة الأوراق المطلوبة من أجل الإشهار وسيحدد مرسوم كفايات تطبيق هذه المادة . وقد صدر مرسوم 63/76 وأكد على ضرورة تعيين هوية الأطراف تعيينا دقيقا في العقود والوثائق الخاضعة للشهر وإلا تم الرفض من طرف المحافظ العقاري⁵

¹ جمال بوشنافة، مرجع سابق، ص186.

² حكيمة عمورة، مرجع سابق، ص107.

³ جمال بوشنافة، مرجع نفسه، ص162.

⁴ مادة 22 من أمر رقم 74/75 مؤرخ في 12/11/1975، المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، معدل ومتمم، ج ر ج عدد رقم 92، مؤرخة في 18/11/1975.

⁵ جمال بوشنافة، مرجع نفسه، ص163.

1 - البيانات الخاصة بتعيين هوية الأطراف:

البيانات المتعلقة بهوية الأشخاص الطبيعية: عند إيداع عقد أو قرار قضائي لدى المحافظة العقارية قصد إشهار هو تعلق الأمر بشخص طبيعي ألزم المشرع احتوائها على عناصر التعيين حسب المادة 62¹ وهما: الأسماء والألقاب، الموطن، تاريخ ومكان ولادة ومهنة أصحاب الحق، وأسماء زوجاتهم .

إما بالنسبة للشهادات التوثيقية التي تعد بعد الوفاة يجب فيها الإشارة إلى الحالة المدنية للمتوفي والتصديق عليها مع ذكر كل الأسماء والألقاب ومواطن وتاريخ الولادة ومهنة كل وارث وتعرف هذه البيانات بالشرط الشخصي للأطراف وهذا ما أكدته المادة 65 من المرسوم بقولها: " إن العقود والقرارات والجداول فيما يخص الأشخاص الطبيعيين يجب أن تتضمن الإشارة إلى جميع العناصر التي تسمح بتحديد الشرط الشخصي للأطراف."

وقد تم تعديل الشروط التي تطلبها المادة 62 السابقة الذكر بموجب المادة الأولى من مرسوم التنفيذي رقم 123/93 .² تم إضافة عنصر جنسية الأطراف إلى الشرط الشخصي والاستغناء عن ذكر أسماء زوجاتهم.

وعبارة الأطراف الواردة في نص المادة 62 تنصرف إلى طرفي العقد مباشرة أو الأطراف التي حددها القرار القضائي أو الورثة في حالة وجود شهادة توثيقية ولا تنصرف إلى الوكيل، القيم الوصي إذ في هذه الحالة يكمن التعيين على ذكر الأسماء والألقاب والسنوات الاستغناء عن بقية العناصر الأخرى بشرط ذكر السند الذي يثبت لهم هذه الصفة وإرفاقه بالمحرر عند إيداعه لدى المحافظة العقارية³.

البيانات المتعلقة بالأشخاص المعنوية:

تنص المادة 63 من مرسوم 63/76 على أن كل عقد أو قرار قضائي موضوع إشهار في محافظة عقارية، وجوب اشتغال عقد أو قرار قضائي موضوع إشهار في المحافظة العقارية على عدة عناصر:

. هوية الشركات والجماعات والنقابات والأشخاص الاعتبارية الأخرى مع تسميتها.

¹ مادة 62 من مرسوم التنفيذي رقم 63/76 المتعلق بالسجل العقاري، مرجع سالف الذكر.

² مادة 01 من مرسوم التنفيذي رقم 123/93 ، مرجع سالف الذكر.

³ شكري كواشي، نفس مرجع سابق، ص47.

. المقر والشكل القانوني للشركات.
 . رقم التسجيل في السجل التجاري بالنسبة للشركات التجارية.
 . مقر الجمعيات وتاريخ مكان تصريحها.
 . مقر وتاريخ ومكان إيداع القوانين الأساسية بالنسبة للنفائات¹.
 كل جدول أو مستخرج أو صورة أصلية أو نسخة مودعة في محافظة عقارية قصد تنفيذ إجراء الشهر، يجب أن يحمل تأشيرة موقعة من قبل المحرر للعقد أو من قبل سلطة إدارية تشهد بهوية الأطراف، وهذه التأشيرة يجب أن تكون مطابقة للنموذج المحدد بموجب قرار من وزير المالية . وفي حالة غيابها للمحافظ العقاري سلطة رفض الإيداع واللامتناع عن إجراء الشهر العقاري حسب المادة 100 فقرة 03 و 04 من مرسوم 63/76 يتم رفض الإيداع على وجه الخصوص عندما لا يتم تأكيد هوية الأطراف وعند اقتضاء على الشرط الشخصي ولم يتم إثباتها وفقا لشروط المنصوص عليها في المواد 62 إلى 65 وكذلك المادتين 103/102 وبشكل عام، عند عدم تقديم أي مستند يجب تسليمه إلى المحافظ أو عدم تقديم الإثبات المطلوب.²

2-مراقبة القواعد المتعلقة بالعقارات :

يقع على عاتق المكلف بالحفظ العقاري على مستوى الجهة التي تقع بدائرتها العقار المتصرف فيه، مراقبة مدى استيفاء التصرف الوارد على عقار لشروطه الشكلية، ويعتبر الحصر الدقيق للعقار من خلال بياناته الطبيعية من موقع ومساحة . وما ورد عليه من تصرفات قانونية، من المميزات الأساسية لنظام الشهر العيني بحيث يمكن من يريد التعامل في العقار، أن يكون على بصيرة من أمر هاذ لا يتقدم إلى إنشاء أو تعديل أة إبرام أي تصرف إلا إنشاء أو تعديل أو إبرام أي تصرف إلا وهو عارف بحالته و وجوب ذكر هذه البيانات في المحور يؤدي إلى ضبط الملكية العقارية ويمكن للمحافظ العقاري من متابعة العقار المتصرف فيه على الخرائط و وثائق المسجل معرفة تسلسل الملكية تسلسل الملكية في هو حسب المادة 324 مكرر 04 من التقنين المدني، يوجب على الضابط العمومي

¹ مادة 63 من مرسوم 63/76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري، مرجع سالف الذكر .

² مجيد خلفوني، مرجع سابق، ص150.

الذي يتلقى تحرير العقود الناقلة للملكية أو المتعلقة عن ملكية عقارية أن بين طبيعة وحالات مضمون وحدود العقارات¹.

وقد نصت المواد من 21 إلى 27 وكذا المواد 66 إلى 71 والمادة 114 من مرسوم رقم 63/76 المؤرخ في 1976/03/25 المتضمن تأسيس السجل العقاري والمعدل في بعض مواد بموجب مرسوم 123/93 على جميعا لبيانات والمعلومات التي يجب ذكرها في الوثائق محل الشهر المرتبطة أساسا بتعيين العقارات، الذي تم على أساسها التأشير على البطاقات العقارية وإعطاء المعلومات من طرف المحافظ العقاري².

بالنسبة للعقار الممسوح:

يبين فيه طبقا للمادة 66 من نفس مرسوم 63/76 في كل عقد أو قرار قضائي موضوع إشهار في المحافظة العقارية، بالنسبة لكل عقار يعينه، نوع العقار والبلدية التي يقع فيها العقار وتعيين القسم المساحي لك لجزء من إقليم البلدية المحددة ورقم مخطط المسح والمكان المذكور .

بالنسبة للعقار الريفي:

تقضي المادة 14 من نفس مرسوم على انه بالنسبة للمناطق التي لم تعد فيها مخطط لمسح الأراضي، فإن كل قرار قضائي أو قرار يكون موضوع إشهار في محافظة عقارية، يجب ان يبين فيه بالنسبة لكل عقار ريفي إلى :

نوع العقار ، موقعه، محتوياته، بالإضافة إلى الأصول أو نسخ المخططات المحتفظ بها بصفة نظامية في مصالح مسح الأراضي والمحافظة العقارية، ذلك أنه أثناء الوجود الاستعماري تمت في بعض المناطق الريفية عملية مسح الأراضي، وثائقه لا تزال محفوظة يرجع إليها وقت الحاجة وفي حالة عدم وجودها يذكر أسماء المالكين المجاورين وعندما يتم إعداد مسح عامل لأراضي في إقليم كل بلدية يتولى المحافظون العقاريين مسك مجموعة البطاقات العقارية بصفة مؤقتة تكون فردية للمالكين حسب نموذج معد لذلك وت فهرس مستخرجات الوثائق التي تم إشهارها حسب ترتيبها في المحفوظات تحت اسم كل مالك³.

¹ مجيد خلفوني، مرجع سابق، ص 101.

² جمال بوشنافة، مرجع سابق، ص 171.

³ مجيد خلفوني، مرجع سابق، ص 102.

بالنسبة للعقار الحضاري : لقد ورد تعريف حسب المادة 21 من مرسوم 63/76 كما يلي " :تعتبر كعقارات حضارية وتكون موضوع إحداث بطاقات عقارية كما هو منصوص عليها في المادة 20 العقارات المبنية أو الغير المبنية الموجودة على الطرقات المرقمة بصفة نظامية للجهات السكنية التابعة للبلديات التي يزيد سكانها عن 2000 نسمة.¹ وبذلك فإن عناصر التعيين التي يجب الإشارة إليها في العقار الحضري هي: اسم البلدية الشارع، الرقم منجهة وطبيعة العقار ومساحته من جهة أخرى حسب نص المادة 66 من مرسوم 63/76.

بالنسبة للعقارات المبنية الخاضعة لنظام الملكية المشتركة :

لقد ورد تعريف الملكية المشتركة في القانون المدني تحت عنوان العقارات المبنية وكذلك في المواد 743 و772 ، وحسب المادة 743 أن الملكية المشتركة 743 تعتبر الحالة القانونية التي يكون عليها العقار المبنى أو مجموعة العقارات المبنية والتي تكون ملكيتها مقسمة حصصا بين عدة أشخاص تشتم لكل واحدة منها على جزء خاص ونصيب في الأجزاء المشتركة.² فالملكية المشتركة حالة قانونية، يشترط إضافة إلى البيانات العامة المتعلقة باسم البلدية، الشارع ' الرقم، المساحة، المعلومات الخاصة الواردة في الجدول الوصفي للتقسيم، وهي رقم الحصة حسب الترتيب التصاعدي للأرقام، العمارة، الدرج، الطابق، نوع الحصة، والنسبة في الأجزاء المشتركة طبقا للمادة 67 من مرسوم رقم 63/76 وفي حالة ما إذا وقعت عدل في قطعة ما، فإنه يتعين إعداد جدول وصفي تعديلي في قطعة ما، يمنح بمقتضاه أرقام جديدة للقطع الناشئة فمثلا عمارة ذات ملكية مشتركة عدد قطعها 20 ووقع تقسيم القطعة خمسة إلى قطعتين، فالجدول الوصفي للتقسيم التعديل يتغير من 20 إلى 22، ويختفي رقم القطعة الخامسة طبقا للمادة 68 من نفس المرسوم . ويتعين إشهار هذا العقد ويكون للتقسيم مرفقا بنسخة من المخطط الوصفي³ .

¹ مادة 21 من مرسوم 63/76 مرجع سالف الذكر.

² مادة 743 من قانون مدني مرجع سالف الذكر .

³ مجيد خلفوني، مرجع سابق، ص103.

ثانيا: الإيداع القانوني للسندات العقارية وتنفيذ إجراء الشهر:

من أجل قبول الإيداع للعقود والوثائق العقارية من قبل المحافظ العقاري منوط مراعاته لشروطه القانونية المطلوبة لذلك حسب التشريع المنوط بمراعاتها للشروط القانونية المطلوبة لذلك حسب التشريع المعمول به. فمتى تحقق ذلك قام المحافظ العقاري بقبول الإيداع و تنفيذ إجراء الشهر.

1. الإيداع القانوني للسندات العقارية:

يعتبر إيداع المحررات بالمحافظة العقارية عمل قانوني أولى لازم في كل سند يستوجب إخضاعها لعملية الإشهار العقاري ولها أجال قانونية يجب احترامها والتقييد بها ومن ثم سلامة بقية إجراءات الشهر، فتتم هذه العملية على مستوى المحافظة العقارية وبالضبط في قسم الإيداع وعمليات المحاسبة، وذلك مع احترام الآجال المحددة قانونا، وتودع الوثائق المراد شهرها في شكلها الرسمي، ويكون الإيداع بالمحافظة العقارية المختصة إقليميا أي المصلحة التي يقع العقار محل التصرف في دائرة اختصاصها، وبكيفية مستقلة عن إرادة الأطراف المتعاقدة وقد أكد المشرع الجزائري على قاعدة الاختصاص في المادة 04 من مرسوم 63/76 لما لها من أهمية في مراقبة الملكية العقارية في إطار قانوني سليم. إلا أنه من الناحية العملية، فإن قاعدة الاختصاص تعد عائقا يقف أمام سرعة مباشرة إجراء الشهر خاصة إذا كان موطن المالك بعيدا عن موقع العقار¹.

وحسب التشريع الجزائري يؤشر المحافظ العقاري، على البطاقة العقارية والدفتر العقاري بذكر تاريخ صدور قرار نزع الملكية والجهة الإدارية المصدرة لهو مقدار التعويض المدفوع للمنزوعة ملكيته، ويتم ذلك بالحبر الأسود الذي لا يمحي مع تجنب وجود كشط أو كشطب فيقوم المحافظ العقاري ويسلم الدفتر العقاري للمالك وهذا ما أكدته المواد 33 إلى 47 من مرسوم 63/76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري².

¹ مسلمي عبد الرحيم، براسي محمد، آية الشهر العقاري في انتقال الملكية العقارية على ضوء التشريع الجزائري، مجلة الأستاذ الباحث للدراسات القانونية والسياسية، جامعة مسيلة، مجلد 4، عدد 2، 2019، ص 210.

² حكيمة عمورة، مرجع سابق، ص 116.

محل الإيداع للسندات العقارية:

حسب مادة 92 من نفس مرسوم الذكور أعلاه بأن يتم إيداع صورتين رسميتين أو نسخ للعقد أو القرار القضائي الذي ينبغي إشهاره، وترجع واحدة من هذه الصور أو النسخ للمودع بعد أن يؤشر عليها المحافظ مثبتا بذلك انقضاء الإجراء، إما الثانية والتي يجب أن تحمل تأشيرة التصديق على الهوية وعند الاقتضاء على الشرط الشخصي للأطراف يحتفظ بها في المحافظة العقارية وترىص من الوثائق ويتم قيد عملية الإيداع في سجل المعدل ذلك أي سجل الإيداع يوما بيوم حسب الترتيب العددي لتسليمات العقود والقرارات القضائية وكذا الجداول والوثائق المودعة مقابل سند استلام يشار فيه إلى مراجع الإيداع ومرتبة للتأكد من مدى أسبقية القيد إذا تعلق الأمر بتصرفات واردة على ذات العقار¹.

أجال الإيداع للسندات العقارية:

تختلف أجال إيداع مختلف الوثائق لدى مصالح الحفظ العقاري بحسب نوع هذه الوثائق وبالنظر إلى مدى إلزامية شهرها، كما انه على محرر العقود والوثائق الالتزام بإيداعها في الآجال المحددة قانونا أو التي تختلف باختلاف طبيعة العقد وموضوعه وعدم احترام هذه الآجال القانونية من طرف مودع بالعقود.

يعرض أصحابها إلى دفع غرامة مالية مدنية، يتم احتسابها ابتداء من يوم تاريخ التحرير إلى تاريخ الإيداع دون الأخذ بعين الاعتبار المدة التي قضاها المحرر في مصلحة التسجيل والطابع، أما فيما يخص الأوقات المحددة للإيداع فإنه يتعين على المحافظات العقارية أن تفتح أبوابها لمودع بالعقود والوثائق المراد شهرها طوال أيام الأسبوع مع مراعاة الأوقات الرسمية للعمل، إلا أن قبول الإيداع يتوقف ساعة واحدة قبل غلق المصلحة، وذلك لإيتاح مهلة للمحافظ العقاري لتسجيل الوثائق المسلمة له في يومها على سجل الإيداع.

سجل الإيداع للسندات العقارية:

لعملية التسجيل في سجل الإيداع أهمية كبيرة لما تهدف من أسبقية في عمليات الإيداع، خاصة إذا تم تسليم وثائق تخص نفس العقار في نفس اليوم، أي كأن يكون هناك تصرف قانوني وارد على نفس العقار ففي هذه الحالة لا بد من التأكد من أسبقية الإيداع

¹ سلمى بومعزة، نظام القانوني للشهر العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة ماستر في الحقوق، تخصص قانون أعمال، جامعة العربي بن مهيدي، أم البواقي، 2018-2019، ص54.

ولجراء الشهر لكلا التصرفين وعلى المحافظ العقاري أن يشير إلى ذلك في سجل الإيداع والبطاقة العقارية، وعلى وصل الاستلام، كل ذلك من أجل إجراء الشهر في ظروف عادية وتقاديا لكل نزاع يقوم بشأن ذلك لهذا وضع المشرع الجزائري، قواعد إجرائية دقيقة تحدد عملية مسكه وحفظه ومن بينها ضرورة التأشير عليه فور الإيداع للوثيقة دون ترك بياض أو كتابة بينا لأسطر . يرقم من قبل قاضي المحكمة التابع له اختصاص المحافظة العقارية وتجنب لأي ضياع تودع كل سنة نسخ من هذه السجلات المقفلة أمام قلم كتاب مجلس القضاة المختص إقليميا¹

المكلفون بالإيداع :

نص المشرع أشخاصا وجعلهم مؤهلين لتحضير العقود والوثائق الرسمية وهم كتاب الضبط والوثقون والسلطات الإدارية، زيادة عن ذلك مكلفون بإيداع هذه العقود والوثائق بالمحافظة العقارية المختصة وذلك إما مباشرة ولما عن طريق البريد، لكن يلاحظ في الحياة العملية أنه غالبا ما يتم الإيداع مباشرة ومن طرف أعوان أو مساعدين، يعينهم هؤلاء بموجب وثيقة رسمية عند كل عملية إيداع أو سحب لهذه العقود والوثائق. وفي حالة رفض الإيداع أو الإجراء فإنه يتم إعادة الوثائق إلى محررها صاحب التوقيع² .

ثانيا :تنفيذ إجراء الشهر

بعد قيام المحافظ العقاري بمهمة التأكد من توفر جميع الشروط، تقديم الوثائق القانونية التي يتطلب القانون إيداعها من أجل إجراء الإشهار، من أن البطاقة غير مؤشر عليها بأي سبب يقيد حرية التصرف في الحق . التحقيق في هوية الأطراف بالنظر إلى المصادقة على الشرط الشخصي والتأكد من سبب محل وموضوع العقد المطلوب إشهاره أن كان مخالف النظام العام أم لا يتولى عملية الإشهار خلال مدة 15 يوما التالية لتاريخ الإيداع ومن ثم يكون للشهر العقاري أثر فوري، ينتج عنه إنشاء البطاقة العقارية وتسليم الدفتر العقاري³ .

¹ مسلمي عبد الرحيم، براسي محمد، مرجع سابق، ، ص11.

² جمال بوشنافة، مرجع سابق، ص181.

³ عمارة صليحة، نظام الشهر العقاري الجزائري، باحثة دكتوراه ، أستاذة بكلية الحقوق والعلوم السياسية، مجلة القانون والعلوم السياسية ، العدد الرابع، 2016، ص 506.

التأشير على البطاقة العقارية :

في كل عملية تأشير على البطاقة العقارية يجب توفرها على البيانات المنصوصة عليها في المادة 34 من مرسوم 63/76:

- . تاريخ العقود والقرارات القضائية أو الوثائق.
- . نوع الاتفاقات أو الشروط أو التسجيلات التي تم شهرها.
- . الموثق أو السلطة الإدارية أو القضائية.
- . المبلغ الأساسي للثمن أو التقدير أو المعدل.
- . مبلغ الدين ومجموع الملحقات المضمونة .

ونية المشرع من اشتراط توافر جميع هذه البيانات في البطاقة العقارية، هي تحقيق الغرض الإعلاني للشهر، مما تجدر الإشارة إليه أن القواعد المتعلقة بشكل وكيفيات التأشير المنصوص عليها في المواد 33 إلى 40 هي قواعد مشتركة تطبق على جميع أنواع البطاقات العقارية¹.

ويكون التأشير على البطاقة العقارية بالحبر الأسود الذي لا يمحي و بكيفية واضحة ومقروءة بإستثناء التأشيرات المتعلقة بالتسجيلات التي تستفيد من نظام خاص فيما يخص التجديد فإنها تتم بالحبر الأحمر لا يمحي و يرخص عند تحرير التأشيرات استعمال الأختام أو أختام الأرقام والتاريخ وكذلك استعمال المختصرات الجارية، كما يمنع التأشير والتحشير والكشط، في جب تسطير الخطوط بالمسطرة بحيث تنتهي بخط نهائي عقب كل إجراء².

وفي حالة حدوث خطأ أو غلط يتم فحص التأشيرات على البطاقات بعد تقديم السجل العقاري الذي تسلمه منصوص عليه في المادة 8 من أمر رقم 74/75 المؤرخ في ذي القعدة عام 1395 الموافق ل 12 نوفمبر سنة 1975 والمتضمن إعداد مسح الأراضي العام والتأسيس السجل العقاري، يمكن أن يصحح إما من طرف المحافظ من تلقاء نفسه أو يكون

¹ سلمى بومعزة، مرجع سابق، ص56.

² بواشري بلقاسم، مذكرة لنيل ماجستير في القانون الخاص، فرع عقود ومسؤولية، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، سنة

بطلب من حائز السجل العقاري ففي جميع الحالات فان التأشيرات تظل كما هي والتصحيحات المسجلة في تاريخها¹.

حسب المادة 40 من نفس المرسوم عندما يتم التأشير باسم عديم الأهلية يتم الإشارة الى نوع عدم الأهلية ويبين ذلك في البطاقة حسب المادة 44 من نفس مرسوم، وعند الانتقال من حالة عدم الأهلية أو انتهائها يمكنه الحصول على حذف البيانات الخاصة بحالات عديم الأهلية .

وزيادة عن ذلك فالمادة 35 نصت على انه يتم نقل جميع الحقوق العينية والالتزامات العقارية والاجارات التي تزيد عن 12 سنة 35 الموجودة على العقارات المقسمة او المجموعة إلى البطاقة الجديدة طبقاً للمادتين 25 و 31، وتختتم عملية التأشير بكتابة المبلغ الأساسي للثمن أو التقدير أو المعدل أو مبلغ الدين ومجموعة الملحقات المضمونة، وذلك بحسب طبيعة الوثيقة المشهورة² . وحسب المواد 19 إلى 32 يبين أنواع البطاقات العقارية حسب مرسوم. 63/76 .

التأشير على الدفتر العقاري :

يعتبر الدفتر العقاري سند إداري يسلم إلى أصحاب العقارات الثابتة حقوقه مبدد الإنهاء من عملية المسح العام للأراضي وتأسيس السجل العقاري، وبعد هذا الدفتر العقاري كنتيجة لإنشاء كل بطاقة عقارية، يقدم إلى مالك العقار وتنتسخ فيه كل البيانات الموجودة في مجموعة البطاقات العقارية ويكون مطابق للنموذج المحدد بموجب قرار من وزير المالية، ويعتبر سندا قانوني اقوي الملكية فلا يمكن أن يسجل أي إجراء في السجل العقاري من دون هو كل تأشير على البطاقة العينية ينبغي ان ينقل إلى الدفتر العقاري حتى يرسم الوضعية القانونية للعقار.

هذا في المناطق الممسوحة فعندما يتصرف المالك صاحب الدفتر العقاري تصرف ناقلا للملكية يضبط دفتره ويؤشر عليه بهذا التصرف ويتم تسليمه للمالك الجديد . وإذا أعد المحافظ العقاري دفترًا جديدًا فإنه يعمل على إتلاف الدفتر السابق مشيرًا إلى ذلك في بطاقته

¹ المادة 33 من مرسوم 63/76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري، مرجع سالف الذكر .

² سلمى بومعزة، مرجع سابق، ص58.

العقارية¹. وقد نصت المادة 45 من نفس المرسوم على أن الدفتر العقاري المنصوص حسب أمر رقم 74/75 المؤرخ في 8 ذي القعدة عام 1395 الموافق ل 12 نوفمبر سنة 1975 يكون متطابق نموذجاً حسب ما حدد قرار من وزير المالية. فهو محدد أو مؤشر عليه بكيفية واضحة ومقروءة بالحبر الأسود الذي لايمحى والبياض يشطب عليه بخط والجدول مرقمة وموقعة.

وتكتب الأسماء العائلية للأطراف بأحرف كبيرة والأسماء الشخصية بأحرف صغيرة. ويمنع التحشير والكشط، والأغلاط أو السهو تصحح عن طريق الحالات. وان الكلمات و الأرقام المشطوب عليها وكذلك الإحالات تكون مرقمة ومسجلة بعد التأشير الذي يعينها وموافق عليها من قبل المحافظ . ويسطر خط الحبر بعد كالأجراء. ويوضح المحافظ تاريخ التسليم والنص الذي بمقتضاه تم هذا التسليم، ويشهد بصحة كل إشارة أو تأشير عن طريق توقيعه و وضع خاتم المحافظة.²

¹ براسي محمد، مرجع سابق، ص215.

² مادة 45 من مرسوم 63/76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري، مرجع سالف الذكر.

المبحث الثاني: سلطات المحافظ العقاري أثناء شهر قرار نزع الملكية في رفض الإيداع

للمحافظ العقاري سلطة الإشراف على إجراءات شهر قرار نزع الملكية، ويتم تحديد هذا الأخير بما يتناسب مع الدور الممنوح لهم قبل نظام الشهر العقاري. قد تختلف هذه الرقابة في الشكل والنطاق، لكنها متشابهة من حيث محتواها في التشريع قيد الدراسة وتستند إلى جانب رئيسيين في التحكم في شكليات شهر التصرفات القانونية عموماً.

ومع وجود هذه السلطة لا تحجي حقوق المعنيين في الرقابة أيضاً على رقابة المحافظ العقاري، إذ ينبغي لهم الحق في الطعن في تصرفاته متى جاز ذلك، وهذا الجواز يحدده المشرع انطلاقاً من تحديده لسلطات المحافظ العقاري. وسنحاول توضيح ذلك في المطلبين التاليين:

المطلب الأول: الإيداع غير القانوني وسلطة المحافظ العقاري في رفضه.

سند المشرع الجزائري للمحافظ العقاري دوراً وأهميته البالغة في مراقبة وفحص كل الوثائق الرسمية الخاضعة لعملية الشهر، ولا تنحصر هذه المراقبة في مدى استيفاء هذه العقود للشروط المتعلقة بالرسمية أو الشهر المسبق، ودقة البيانات الخاصة بهوية الأطراف وتعيين العقارات، وإنما يتعدى ذلك إلى مدى شرعية التصرفات الواردة على العقارات وعدم معارضتها للنظام العام والآداب العامة.

وخلافاً لما ينتج عن إيداع الوثائق في حالتها القانونية من إتمام إجراء الشهر، فإن الإيداع غير القانوني ينتج عنه إما رفض الإيداع أو رفض الإجراء، وذلك حسب النقائص التي يكتشفها المحافظ.

وبذلك سنتناول دراسة هذا المطلب في فرعين نخصص الفرع الأول لرفض الإيداع والفرع الثاني لرفع الإجراء.

الفرع الأول: رفض الإيداع

المحافظ العقاري مطالب خلال مدة 15 يوم من تاريخ الإيداع بتبليغ الموقع على التصديق ما ظهر له من نقص في البيانات أو عدم إشهار المحررات المرتكز عليها في عملية التصرف، وهذا لا يكون إلى بعد قيامه بمراقبة سرية وحقيقة الوثيقة المودعة. حيث أن رفض الإيداع هو إجراء فوري وكلي، يخص الوثيقة المودعة بأكملها حتى لو كان عدم الصحة يخص فقط بعض البيانات في الوثيقة المودعة، غير أن لهذه القاعدة إنشاء صحته المادة 106 من مرسوم رقم 63-76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري، التي أوضحت الحالات التي يكون فيها رفض الإيداع .

في حالة عدم تقديم إلى المحافظ ما يلي :

- حالة نزاع الملكية من أجل المنفعة العامة، لان الوثيقة المودعة في مثل هذه الحالة تتضمن إجراءات كثيرة وتمييزة

يمثل عدد المالكين حيث يمكن ان يكون الرفض على بعضهم دون الآخر.

- حالة المزايدات حسب قطع الأرض، أو البيوع المتميزة بموجب عقد واحد.
- حالة الامتيازات والرهن أو تنبيه نوع الملكية.¹

أولاً: أسباب رفض الإيداع

هناك ثمة أسباب تدفع بالمحافظ العقاري إلى رفض إيداع المحرر منها ما هو متعلق بالحد الوثائق المطلوبة في الوثائق المودعة ومنها ما متعلق بوجود نقصه خلل²، فهذه الأسباب حددتها المادة 100 من مرسوم رقم 63/ 76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري نصت على أنه يتم رفض الإيداع في حالة عدم تقديم إلى المحافظ العقار كما يلي:

- إما الدفتر العقاري.
- إما مستخرج منح الأراضي إذا تعلق الأمر بعقارات واقعة في مناطق ممنوحة.
- عندما يكون التصديق على هوية الأطراف وعلى الشرط الشخصي مخالف لشروط المنصوصة عليها في المواد من 62 إلى 65 والمادتين 102 و 105.
- عندما عدم تقديم أي وثيقة تكون واجبة السلم للمحافظ العقاري لأجل قبول الإيداع .

¹ مادة 106 من المرسوم 63/76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري، مرجع سالف الذكر .

² جمال بوشنافة، مرجع سابق، ص ص 205-206.

- عندما يكون تعيين العقارات (لا يستجيب لأحكام المادة 66 من المرسوم رقم 63/76.

- عندما تكون الجداول التي تنص على إيداعها بموجب المواد 93 و 95 و 98 لا تحتوي على أي من البيانات المطلوبة بموجب المواد المذكورة أو عندما تكون هذه الجداول غير محررة على النماذج الخاصة بذلك.

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

- في حالة مخالفة أحكام المواد 67 إلى 71.¹

ثانياً: كيفية رفض الإيداع

قبل أن يتخذ المحافظ قراره القاضي برفض الإيداع، لا بد عليه أن يحصر جميع صور المخالفات أو النقائص التي تنطوي عليها الوثائق المودعة وهذا من أجل تجنب حالات رفض الإيداع المتكررة، وبالتالي يستطيع المودع وتصحيح الوثيقة محل الرفض في أقرب الآجال الممكنة، إما عن كيفية رفض الإيداع، فلا بد أن يجسد بواسطة رسالة.

مكتوبة توجه لمودعي العقود أو المحررات يحددها بموجبها تاريخ الرفض، أسبابه، والنص القانوني الذي يبرره مع ضرورة توقع المحافظ وشهادته بذلك، ويبلغ قرار الرفض إلى الموقع على التصديق الذي يعتبر في نفس الوقت بمثابة تبليغ موجه للأطراف بطريقة غير مباشرة.

وعلى المحافظة العقارية التقيد بالمدة القانونية المسموح بها لتبليغ قرار الرفض، وإن كان المشرع الجزائري لم ينص عليها صراحة في مرسوم رقم 63/76، غير أنه بالرجوع إلى نص المادة 107 من نفس المرسوم نلاحظ أن مدة التبليغ هي 15 يوم من تاريخ الإيداع وإن كانت هذه المدة غير معتبرة من الناحية العلمية بسبب كثرة الوثائق المودعة على مستوى مصلحة الحفظ.²

فإذا قام محرر العقد يتدارك الخطأ الذي ابلغه به المحافظ العقاري والذي كان سبباً للرفض، وتؤكد ذلك التصحيح للمحافظ العقاري، قام بقبول الإيداع وتنفيذ إجراء الشهر، وإذا

¹ مادة 100 من مرسوم 73/76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري، مرجع سالف الذكر.

² رامول خالد، مرجع سابق، ص ص 131-132.

رأى محرر العقد ان المحافظ العقاري مخطئ في قراره، فان القانون قد منحه مهلة شهرين للطعن في قرار المحافظ العقاري أمام القضاء، فإذا أيد القضاء قرار المحافظ العقاري القاضي برفض الإيداع يصبح الرفض نهائياً، وأما إذا ألغى قرار المحافظ العقاري، وجب على هذا الأخير قبول الإيداع وتنفيذ إجراء الشهر.¹

الفرع الثاني: رفض الإجراء

لا يقوم المحافظ العقاري برفض الإجراء إلا بعد الفحص الدقيق والشامل للوثائق المودعة لدينا وجود وغياب شرط من الشروط المنصوص عليها في مرسوم 73/76 المذكور أعلاه أو في النصوص التشريعية الأخرى كما أن رفض الإجراءات يتطلب في بعض الأحيان مقارنة مع الوثائق التي إشتهرها من قبل في مجموعة البطاقات العقارية.²

أولاً: أسباب رفض الإجراء

بعد قبول الإيداع يقوم المحافظ العقاري بتسجيله في سجل الإيداع القانوني في عملية الفحص الدقيق والشامل للعقود والوثائق المودعة وذلك للوصول إلى احد الأسباب التي يمكن أن تؤدي إلى رفض الإجراء، المنصوص عليها في المادة 101 من مرسوم 63/76 السالف الذكر وهي:

- عدم تطابق معلومات الوثائق المودعة.
- عندما يكون مراجع الإجراء السابق (أصل الملكية) المطلوب بموجب المادة 1/95 من مرسوم 63/76 غير صحيحة والملاحظات أن هذه المادة تخص الجدولين الخاصين بتجديد قيد الرهن والامتيازات فإذا كانت هذه الأخيرة غير متطابقة مع الوثائق المودعة تصد الشهر يتم رفض الإجراء.
- عندما يكون تعيين الأطراف والعقارات أو الشرط الشخصي كما هو محدد في المادة 65 من مرسوم 63/76 غير متوافق مع البيانات المذكورة في البطاقات العقارية.
- عندما يظهر وقت التأشير على الإجراء بان الإيداع كان من الواجب رفضه.
- عندما تكون صفة المتصرف، أو الحاجز الأخير الموجود في الوثائق المودعة، متناقصة مع البيانات الموجودة في البطاقات العقارية.

¹ جمال بوشنافة، مرجع سابق، ص 208.

² جمال بوشنافة ، مرجع نفسه، ص 208.

■ عندما يكون موضوع العقد المراد شهرة غير مشروع ومخالفة النظام العام والآداب العامة.¹

- يعد التطرق إلى أسباب رفض الإجراء، يتبين أن المشرع الجزائري حدد على سبيل الحصر أسباب رفض الإجراء عكس الشرع العقاري الذي توسع في تعداد لأسباب، حيث منح السلطة الكاملة لمحافظ لتقدير هذه الأسباب وتقديره لرفض، ومن جهة أخرى وضح وحدة ضمانات كحماية المتعاملين من تعسف المحافظ العقاري، وحدة على سبيل الحصر سلطات المحافظ العقاري من أجل إحصاء أعمال للرقابة القضائية.²

- يجب على المحافظ العقاري الإشارة إلى ذكر البيانات أثناء إصدار قرار رفض الإجراء المتمثلة في:

- أسباب رفض الإجراء

- السند القانوني

- عدم تجزئة رفض الإجراء

- تاريخ قرار رفض الإجراء

- توقيع وختم المحافظ العقاري

ثانيا: كفاءات رفض الإجراء

يقوم المحافظ العقاري قبل إجراء عملية الشهر بمعينة أعوانه بتحقق من مدى صحة الوثائق المقدمة للشهر.

فإذا تبين لهم عيب من العيوب دافع لرفض الإجراء.³

أما إذ يقيم المعني بتعديل أو تصحيح الوثائق الناقصة وإخبار المحافظ العقاري عن رفضه وعدم قدرته على القيام بالتزاماته فإن الإجراء يرفض مع التحفظات المنصوص عليها

¹ بريك الطاهر، المركز القانوني للمحافظ العقاري، دراسة تحليلية وصفية، (ط، د)، دار الهدى، الجزائر، (د س ن)، ص 119-120.

² بريك طاهر، مرجع نفسه، ص ص 120-121.

³ رامول خالد، مرجع سابق، ص 135.

في المادة 106 من مرسوم رقم 63/76 وتكتب عبارة الرفض في سجل الإيداع وعند الاقتضاء في البطاقة العقارية والدفتر العقاري.¹

عندما يصبح رفض الإجراء نهائياً يقوم المحافظ العقاري بتبليغ قرار رفض الإجراء النهائي الموقع على شهادة الهوية خلال 8 أيام الموالية لمهلة 15 يوم الممنوحة للتسوية مع إرجاعه الوثيقة محل الرفض بعد وضع عليها تأشيرة مؤرخة وموقعة مع توضيح قرار رفض الإجراء ويكون مباشراً أو عن طريق رسالة موصى عليها مع إشهار بالاستسلام.²

الفرع الثالث: التمييز بين قرار رفض الإيداع ورفض الإجراء

يختلف رفض الإيداع قرار نزع الملكية عن رفض إجراء شهرة لأنهما سلطتان متميزتان يمارسهما المحافظ العقاري لتشكيل مضمون سيطرته على عملية الإعلان عن هذا القرار. - حيث أن الفرق بينهما يظهر من خلال تدخل المحافظ العقاري في الوثائق المودعة لدى مصالحه من أجل إشهارها.

فيكون التدخل الأول (رفض الإيداع) من خلال مراقبة سطحية وبسيطة.

لمختلف الوثائق تظهر من خلالها المخالفات الواضحة كعدم التصديق على هوية الأطراف (الشرط الشخصي)، أو عدم تقديم الوثائق المثبتة أو عدم تعيين العقارات أو عدم صحة العقد للإشهار شكلاً وهي الحالات التي حددتها المادة 100 من ذات المرسوم.

- أن مجرد الرقابة والفحص الأول للوثائق يكشف هذه المخالفات والذي ينجز عنها

إصدار قرار برفض إيداعها.

- إما رفض الإجراء، فيتطلب تدخل المحافظ العقاري بإجراءات رقابة دقيقة وتفحص عميق

لمختلف الوثائق والتي يكون إيداعها سابقاً، والتي لا يمكن اكتشافها من خلال المراقبة

الأولية التي تليها عملية قبول الإيداع وهذه المخالفات هي ما أشارت إليه المادة 101 من

ذات المرسوم.³

¹ زهيرة بن خضرة، مسؤولية المحافظ العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة تخرج لنيل شهادة ماجستير في القانون الخاص، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2007/2006 ص 55.

² بريك الطاهر، مرجع سابق، ص 122.

³ مادة 100 من مرسوم 63/76، مرجع سابق.

المطلب الثاني: الطعن في قرارات المحافظ العقاري

كفل التشريع في الدراسة للمحافظ العقاري صلاحيات محددة في إطار رفض إيداع أو إجراء شهر قرار نزع الملكية، ومكّن المعنيين بالشهر بالطعن في قرارات المحافظ الصادرة في الشأن، انسجاماً مع ضرورة حفظ حقوقهم من جهة وضرورة صيانتهم وتحسين إجراءات الشهر من جهة أخرى.

ويتم ذلك وفقاً لإجراءات معينة تهدف من خلالها فرض رقابة قانونية على أعمال المحافظ العقاري، وتمكين المعنيين بالشهر من الحفاظ على حقوقهم في شهر قرار نزع الملكية استكمالاً للإجراءات نزع الملكية ومنعاً لأي تأخير يمس بانجاز مشروعه المنفعة العامة لاسيما وأن معظم التشريعات جعله إعلان قرار نزع الملكية بشرط للحيازة، ويتناول ذلك في الفرعي الأنسب.¹

الفرع الأول: آجال الطعن ضد قرارات المحافظ العقاري.

قيد المشرع المعنيين بشهر قرار نزع الملكية بآجال معينة اشتركت في تحديدها قوانين الشهر العقاري من جهة وقوانين نزع الملكية من جهة أخرى بحسب اختلاف التشريعات محل الدراسة.

أولاً: بالنسبة لقرار رفض الإيداع

أجازت المادة 24 من أمر رقم 75/74 المتعلق بمسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري على أنه: تكون قرارات المحافظ العقاري قابلة للطعن أمام الجهات القضائية المختصة إقليمياً.²

- وضع المشرع الجزائري أجل شهرين للطعن في قرار المحافظ العقاري برفض الإيداع، ويحتسب من تاريخ الإشعار بوصول قرار المحافظ العقاري بالرفض أو من تاريخ رفض الرسالة الموصى عليها أو من تاريخ إخبار الموقع على شهادة الهوية للمحافظ العقاري عن رفضه أو عدم قدرته على القيام بالتزاماته.³

¹ حكيمة عمورة، مرجع سابق، ص 138

² مادة 24 من الأمر رقم 75/74 المتعلق بمسح الأراضي العام وتأسيس سجل العقاري، مرجع سالف الذكر.

³ مادة 107 من المرسوم رقم 63/76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري، مرجع سابق.

ثانيا: بالنسبة لرفض الإجراء

وحد المشرع الجزائري بموجب المادة 110 من مرسوم رقم 63/76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري أجل الطعن في قرارات المحافظ العقاري برفض الإيداع ورفض إجراء الشهر، والموقف نفسه للمشرع الذي ترجمته المادة 26 من مرسوم رقم 22/55 المتضمن قانون إصلاح الشهر العقاري، ويعود هذا التوحيد إلى أن الأمر يتعلق بطعن قضائي قرارات المحافظ العقاري ولا علاقة له بمضمون القرار وبالتبعية لا ضرورة لاختلاف الآجال القانونية.¹

الفرع الثاني: الجهة المختصة بنظر الطعن ضد قرارات المحافظ العقاري

لقد أجازت المادة 24 من أمر رقم 75/74 المتعلق بمسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري الجزائري الطعن في قرارات المحافظ العقاري أمام الجهات القضائية الإدارية باعتبار أن قرارات المحافظ العقاري برفض الإيداع ورفض الإجراء هي قرارات إدارية، لأنه موظف عام تابع لنظام الوظيفة العمومية وعلاقته بالإدارة العامة علاقة لائحية.²

وبالرجوع إلى المادة 801 من القانون رقم 09/08 المتعلق بالإجراءات المدنية والإدارية الجزائري تختص المحاكم³ بالفصل في الدعاوي إلغاء وتفسير وفحص مشروعية قرارات المحافظ العقاري برفض الإيداع أو إجراء شهر قرار نزاع الملكية، لان هذه الأخيرة عبارة عن قرارات إدارية ولائية صادرة عن المحافظة العقارية باعتبارها مصلحة إدارية تابعة للولاية⁴ وقد منحت صفة التمثيل القضائي بمقتضى القرار الوزاري المؤرخ في 1999/2/20 الذي يؤهل أعوان إدارة أملاك الدولة والحفظ العقاري تمثيل الوزير المكلف بالمالية في الدعاوي المرفوعة أمام العدالة ويتم رفع الدعوة ضد مدير الحفظ العقاري الولائي.

- يعد الأمر رقم 75/74 المتعلق بمنح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري الجزائري التشريع الوحيد الذي منح الاختصاص بنظر هذه الطعن ضد قرارات المحافظ

¹ حكيمة عمورة، مرجع سابق، ص 140.

² مجيد خلفوني، مرجع سابق، ص 124.

³ مادة 101 من قانون رقم 09/08 م.إج، مرجع سالف الذكر.

⁴ رشيد خلفوني، مرجع سابق، ص 299.

العقاري برفض إيداع قرار نزع الملكية أو رفض إجراء شهره إما القضاء الإداري ويرجع ذلك للطبيعة الإدارية للمحافظة العقارية، وبالتبعية اختصاص القضاء الإداري بذلك.¹

الفرع الثالث: إجراءات الطعن ضد القرارات المحافظ العقاري وصدور الحكم:

- يلزم المهنيين بالطعن في قرارات المحافظ العقاري برفض للإيداع أو إجراء شهر قرار نزع الملكية بجملة من الشكليات لرفع الدعوى القضائية تختلف باختلاف الجهة المختصة بنظر الطعن، وعلى أساس مضمون الدعوى وما يقدمه الأطراف يصدر القاضي المختص قراره.

أولاً: إجراءات الطعن ضد قرارات المحافظ العقاري

- يستوجب على رافع الدعوى أن يلتزم شكل عريضة الدعوى وتضمنها من المعلومات والوثائق ما تطلبه القوانين التي تحكم المنازعات الإدارية أو العادية بحسب حال.

(1) شكل عريضة الدعوى:

لقد ألزمت المادة 815 من قانون رقم 09/08 المتعلق بالإجراءات المدنية والإدارية الجزائري أن يتم الطعن في قرار المحافظ العقاري برفض إيداع قرار نزع الملكية أو إجراء شهره بواسطة عريضة مؤسسة وموقعة من محام وتودع لدى أمانة ضبط المحكمة الإدارية.² ويمكننا أن نجمل بيانات عريضة الدعوى فيما يلي:

- اسم ولقب المدعي والمدعي عليه وموطنهما ومهنتهما وشهرتهما، بيان موجز للوقائع وطلبات والنقاط المؤسس عليهما العريضة، الإشارة إلى المسندات المرفقة بالعريضة، مع ذكر الجهة القضائية المرفوع أمامها الدعوى.³

كما تودع العريضة في نسخ بعدد الخصوم، وتقوم بقيدها، كتابة الضبط في التشريع الجزائري وفقا للمادة 820 من قانون رقم 09/08 المتعلق بالإجراءات المدنية والإدارية الجزائري.⁴

¹ حكيمة عمورة، مرجع سابق، ص 143.

² مادة 815 من القانون، ا م ا ج، مرجع سالف الذكر.

³ حكيمة عمورة، نفس مرجع سابق، ص 146.

⁴ مادة 820 من القانون رقم 09/08، المتعلق ب ا م ا ج، مرجع سالف الذكر.

- ويشترط القانون لقبول دعوى الإلغاء أو التعويض عن قرارات المحافظ العقاري، توافر مجموعة من الشروط منها ما هو مشترك بينها وبين الدعاوي الأخرى، فهذه الدعوى تقتضي توافر شروط لقبولها أمام القضاء ويترتب على تخلفها عدم قبول الدعوى ويمكن تقييم هذه الشروط إلى عامة وخاصة حيث أن الشروط العامة تتمثل في الفئة المصلحة وشرط الأهلية التي نصت عليه المادة 13 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية بالإضافة إلى تقديم القرار الإداري المطعون فيه ما لم يوجد مانع مبرر.¹

فالمحافظ العقاري ملزم بالتحقق أيضا من محتوى العريضة، إضافة إلى ما نصت عليه المادة 15 من القانون السابق الذكر، يجب عليه التحقق من احتواء العريضة على التعيين الدقيق للعقار موضوع النزاع، ورقم القسم، ورقم المجموعة الملكية والمساحة، ورقم القطعة احتماليا.

- و حتى يتم قبول عريضة افتتاح الدعوى القضائية من طرف المحافظ العقاري، يجب أيضا أن تقيد لدى أمانة ضبط الجهة القضائية المختصة، ويعطي لها رقم وتاريخ الجلسة، فتكون الدعوى قد نشأت بذلك ويمكن إيداعها قصد إخضاعها للإشهار بالمحافظة العقارية المختصة إقليميا.²

(2) المسندات المرفقية للعريضة

الأصل أن العريضة ترفق بجملة من الوثائق تعزز موقف المدعي، وتتفق التشريعات محل الدراسة حول ضرورة إرفاق الدعوى بها، فمن المنطق أن تشمل هذه المستندات على قرار نزع الملكية الذي كان محل رفض الإيداع ورفض الإجراء وان يشمل أي وثيقة أخرى تبرر أن المحافظ العقاري قد أخطأ قراره.

بما أن المنازعة موضوعها يتعلق بإلغاء قرار إداري فعلى رافع الدعوى أن يسعى إلى إثبات أن القرار المطعون فيه مشوب بعيوب من العيوب التي تبطل القرار الإداري، ويجبر

¹ بن صابر فتيحة، الطعن في قرارات المحافظ العقاري أمام القضاء الإداري، مجلة صوت القانون، المجلد 8، العدد 2، كلية الحقوق والعلوم السياسية، الجزائر، 2022، ص 877.

² بوجمعة بوصبع، رقابة المحافظ العقاري على الدعاوي العقارية المودعة للإشهار والأحكام القضائية المتعلقة بها، مجلة البحوث والدراسات القانونية والسياسية، مجلد 5، العدد 2، 2021، ص 206.

المدعي بإرفاق العريضة بعدد من النسخ من الوثائق المرفقة لتمكين المدعي عليه والقاضي من معرفتها.

وبذلك خرج من الأحكام الشكلية للطعن ف قرارات المحافظ العقاري عن الأحكام العامة للطعن في القرارات الإدارية مع الأخذ بعين الاعتبار خصوصية الجهة المختصة بنظر الطعن.¹

ثانيا: صدور الحكم القضائي.

القاضي المختص له سلطة كاملة للنظر في الدعوى واتخاذ الإجراءات الحكم المناسب للقضية، ويبقى للمعنيين إمكانية الطعن في هذا الأخير في الآجال المحددة قانونا.

1. مضمون الحكم الصادر في قرارات المحافظ العقاري:

يترتب على فصل الجهة القضائية المختصة في موضوع الدعاوي المرفوعة ضد قرارات المحافظ العقاري برفض إيداع قرار نزع الملكية أو إجراء شهر أحد الفرضين:

أ. اقتناع القاضي بأن الاستئناف قد تم البث فيه ويوافق القاضي على قرار المحافظ العقاري برفض الإيداع أو إجراء الشهر، ويتوجب على المستأنف إجراء إيداع جديد أو تسوية وضعيته،² ويلزم المحافظ العقاري بالتأشير بمقتضى هذا الحكم على جميع الوثائق الخاصة بالعقار موضوع شهره.³

ب. إلغاء القاضي قرار المحافظ العقاري برفض الإيداع أو إجراء الشهر، و ألزم حينئذ المحافظ العقاري واعتبارا من تاريخ ورود المعاملة، إجراء الشهر، فإذا كان الطعن مرفوعا ضد قراره برفض الإيداع فإنه ملتزم بالشروع في فحص المحرر المودع والتأكد من توفر الشروط القانونية من أجل إشهارة، وإن كان منصبا على قرار رفض الشهر فإن قراره ذلك يعني إلزامه بشهر المحرر.⁴

¹ حكيمة عمورة ، مرجع سابق، 147.

² حكيمة عمورة، مرجع نفسه، ص 142.

³ جمال بوشنافة، مرجع سابق، ص 214.

⁴ حكيمة عمورة، مرجع نفسه، ص 149.

2. مدى إمكانية استئناف الحكم الفاصل في الطعن:

أخضع المشرع الجزائري الطعن في قرارات المحافظ العقاري برفض إيداع قرار نزاع الملكية وإجراء شهره للقواعد العامة التي نص عليها قانون الإجراءات المدنية والإدارية. القرارات القضائية الصادرة عن المحاكم الإدارية قابلة للاستئناف أمام مجلس الدولة بموجب المادة 902 منه تنص على أن: "يختص مجلس الدولة بالفصل في استئناف الأحكام والأوامر الصادرة عن المحاكم الإدارية".¹

كما جاء في الماجة رقم 10 من قانون العضوي رقم 01/98 المؤرخ في 30 مايو 1998 المتعلق باختصاصات مجلس الدولة وتنظيمه وعمله الجزائري. "يفصل مجلس الدولة في استئناف القرارات الصادرة ابتدائيا من قبل المحاكم الإدارية في جميع الحالات ما لم ينص القانون على ذلك.

كما تختص أيضا كجهة استئناف بالقضايا المخولة له بموجب نصوص خاصة.² وباختتام إجراءات شهر نزاع الملكية تكون الإدارة قد تمكنت من الحصول على العقار المنوعة ملكيته لمباشرتها للمشرع، غير أن شهر قرار نزاع الملكية لا يمنح الميزات نفسها في التشريعات محل الدراسة مما يولد اختلافا في آثار شهره.

¹ المادة 902 من قانون رقم 09/08، مرجع سابق

² حكيمة عمورة، مرجع سابق، ص 149.

خاتمة

نُخاتمة

استقرار الملكية العقارية في الجزائر تعتبر كفالة أو ضمانه سبل مطلب للدولة والفرد. ويظفر ذلك من خلال تسعى الدولة إلى مراقبة وتتبع جميع إجراءات القانونية من أجل الحصول على العقار. عن طريق تنظيم العديد والتقني ومن كل الجوانب لتنظيم عملية الشهر العقاري كما هو الحال:

في شهر قرار نزع الملكية لمشاريع المنفعة العامة في إطار عملية نزع الملكية. ويتطوير القانون التشريعي وكل التوجيهات المساهمة في استقرار الملكية العقارية التي تتبعها الدولة أصبح لها دور فعال في هذه المساهمة أجلا من أجل استقرار الملكية العقارية وثانيا من أجل تحقيق المنفعة العمومية ومن أهم النتائج المتوصل فيها في هذه البحث العلمي المتمثل في تنظيم عملية الشهر العقاري انتزاع الملكية من أجل المنفعة العمومية لم تعطي التشريعات قيمة لقرار نزع الملكية على الرغم من أهميته في انتقال الملكية العقارية من الملكية الخاصة إلى الملكية العامة وأيضا عدم وجود تعريفا لقرار نزع الملكية مقارنة بالدول الأخرى وخصوصاً مصر. الذي أعطى أهمية لقرار نزع الملكية وتفصيلات مهمة مقارنة بالتشريع الجزائري وأخيرا خلاصة القول أن شهر قرار نزع الملكية يعتبر من بين الوسائل الإعلامية واسعة النطاق لكونه يدخل في إطار العلنية لحماية المراكز القانونية وحماية العقار. وانه إجراء إلزامي باعتبار، تصرف ضمن التصرفات الناقلة الواجبة الشهر.

مما سبق ذكره في هذا الموضوع نذكر بعض النتائج التي استنتجناها من خلال

دراستنا:

- عدم العناية بقيمة قرار نزع الملكية بالرغم من أنه حلقة مهمة ووسيلة تحبس انتقال الملكية العقارية للدولة، وأن أهمية شهر هذا القرار يفرضها الواقع الذي يعيش فيه الفرد.
- عدم وجود تعريف مخصص لشهر نزع الملكية.
- يعتبر شهر قرار نزع الملكية وسيلة إعلامية واسعة النطاق تتجاوز فكرة العلم بالقرار الإداري.
- عدم احتكار السلطة الإدارية بإصدار قرار نزع الملكية واختصاص القضاء بدوره بذلك.
- خضوع قرار نزع الملكية للشكلية الرسمية وقاعدة الشهر المسبق واستثناء من قاعدة الشهر المسبق.

- تختص الجهة الإدارية بالنظر في الطعن في قرارات المحافظ العقاري برفض الإجراء أو الإيداع في التشريع الجزائري.
- يمكننا طرح مجموعة من الاقتراحات التالية:
- إيجاد آليات على حمل الإدارة على مباشرة إجراءات شهر قرار نزع الملكية، من خلال تقرير مسؤولية شديدة على الجهة المحررة للقرار في آجاله القانونية للشهر، وإيضاح مضمون مسؤولية عن إغفال ذلك.
- فرض رقابة دقيقة على ممارسة الإدارة لتنفيذ قرار نزع الملكية للمحافظ العقاري.
- منح سلطات للمحافظ في إطار التحقيق في هوية الملاك وتحديد الأملاك المعنية بالنزع في توجيه المعنيين لتسوية وضعياتهم القانونية للتمكن مما يفرض تكويننا متخصصا في المجالين الفني والقانوني للتمكن من الاطلاع على السندات المقدمة من المطلوب نزع ملكيتهم لتأسي قرار نزع الملكية على وضعيات سليمة ماديا وقانونيا.
- منح إدارة أملاك الدولة بالتعاون مع المحافظة العقارية الحق في تسوية وضعية العقارات التي تفتقد لقاعدة الشهر المسبق والمعنية بنزع الملكية بغية تسهيل تطهير الملكية.
- الإسراع بشهر قرارات نزع الملكية غير المشهورة لتفادي الآثار المترتبة على إغفال ذلك، وبالتالي تسهيل تسوية الوعاء الضريبي.
- تحسين قرار نزع الملكية المشهر من الطعن فيه، لقيامه على أسس جدية ومعطيات قانونية تحول دون إشهار أي قرار غير قانوني، مع تقرير جواز المطالبة بالتعويض عن الحقوق المشهورة في هذا الإطار.

قائمة المراجع

1- كتب :

- إبراهيم أبو النجا، السجل العيني المصري، (د،ط)، دار الفكر العربي، مصر، 1978.
- بريك الطاهر، المركز القانوني للمحافظ العقاري، دراسة تحليلية وصفية، (ط، د)، دار الهدى، الجزائر، (د س ن).
- جمال بوشنافة، الشهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري، (د ط) دار الخلدونية، الجزائر، 2006، ص143.
- حشود نسيمة، التزام المحافظ العقاري بتنفيذ إجراء الشهر ومدى مسؤوليته وفقا للتشريع الجزائري، د ط، دار الجامعة الجديدة، الجزائر، 2008.
- رامول خالد، المحافظة العقارية كآلية والحفظ العقاري في التشريع الجزائري، (د، ط)، قصر الكتاب، الجزائر، (د، س، ن).
- عفيف شمس الدين، الوسيط في القانون العقاري، ج1، ط2 منشورات زين الحقوقية، بيروت، 2011.
- عمار بوضياف، القرار الإداري دراسة تشريعية قضائية فقهية، ط1، جسور للنشر والتوزيع، الجزائر، 2007.
- محمد الصغير بعلي، القرارات الإدارية، (د،ط)، دار العلوم للنشر والتوزيع، عنابة، 2005.
- ميدي احمد، الكتابة الرسمية كدليل للإثبات في القانون المدني الجزائري، (د،ط)، دار هومة، الجزائر، 2005.
- ماهر صالح العلاوي الجبوري، مبادئ القانون الإداري، دراسة مقارنة، المكتبة القانونية، العراق، 2008.
- مجيد خلفوني، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري ط3، دار هومة، الجزائر، 2010.
- وسيلة وزاني، وظيفة التوثيق في نظام القانوني الجزائري، دراسة تحليلية، (د، ط)، دار هومة، الجزائر، 2009.

2- الرسائل الجامعية:

أ- أطروحات الدكتوراه:

- حكيمة عمورة، شهر قرار نزع الملكية في التشريع الجزائري والتشريعات المقارنة، أطروحة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه في العلوم القانونية، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2018/2017.

ب- رسائل ماجستير:

- بواشري بلقاسم، مذكرة لنيل ماجستير في القانون الخاص، فرع عقود ومسؤولية، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، سنة 2013-2014.

- زهيرة بن خضرة، مسؤولية المحافظ العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة تخرج لنيل شهادة ماجستير في القانون الخاص، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2007/2006.

- عزوزي حازم، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة في ق ج، مذكرة ماجستير، جامعة الحاج لخضر، باتنة 2010/2009.

- فردي كريمة، الشهر العقاري في التشريع الجزائري، رسالة ماجستير، فرع القانون العقاري، كلية الحقوق، جامعة الإخوة منتوري، قسنطينة، 2008/2007.

ج- مذكرات ماستر:

- حرحوز حسينة، الرسمية في التعاقدات المدنية، مذكرة مقدمة لنيل شهادة ماستر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق، جامعة مسيلة، 2022/2021 .

- حسين عبد اللطيف، أحكام الشهر العقاري، (د.ط)، (د.د.ن)، (د- س ن)، ناقلا عن غالم كهينة، تنظيم عملية الشهر العقاري في الجزائر، مذكرة لنيل شهادة ماستر، تخصص قانون عقاري، جامعة عبد الرحمان ميرة بجاية، 2016/2015.

- سلمى بومعزة، نظام القانوني للشهر العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة ماستر في الحقوق، تخصص قانون أعمال، جامعة العربي بن مهيدي، أم البواقي، 2018-2019.

- سمية رميلي، سميح حفار، نزع الملكية من أجل المنفعة العامة، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماستر للقانون، تخصص منازعات إدارية، كلية الحقوق، جامعة 08 ماي قالمية، 2015/2014.

- شكري كواشي، الشهر كاجراء في نقل الملكية العقارية في التشريع الجزائري، مذكرة ماستر في الحقوق، تخصص قانون أعمال، جامعة ام البواقي، الجزائر، 2016-2017.
- شلابي مشرية، الشكلية في التصرفات القانونية، مذكرة تخرج لنيل شهادة ماستر في الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مستغانم، 2018/2017 .
- لعلاونية سليمان، نظرية العلم اليقيني في القضاء الإداري الجزائري، مذكرة مكملة من متطلبات نيل شهادة ماستر في الحقوق، تخصص قانون إداري، جامعة محمد خيضر، بسكرة، 2012/2011.
- 3-المقالات العلمية:**
- بن صابر فتيحة، الطعن في قرارات المحافظ العقاري امام القضاء الإداري، مجلة صوت القانون، المجلد 8، العدد 2، كلية الحقوق والعلوم السياسية، الجزائر، 2022، ص877.
- بوجمعة بوصبع، رقابة المحافظ العقاري على الدعاوي العقارية المودعة للإشهار والأحكام القضائية المتعلقة بها، مجلة البحوث والدراسات القانونية والسياسية، مجلد 5، العدد 2، 2021 ، ص206.
- تاجر محمد، بدء سريان ميعاد رفع دعوى الإلغاء، مجلة نقدية، كلية الحقوق، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، مجلد 01، عدد 01، 2006.
- عمارة صليحة، نظام الشهر العقاري الجزائري، باحثة دكتوراه ، أستاذة بكلية الحقوق والعلوم السياسية، مجلة القانون والعلوم السياسية ، العدد الرابع، 2016.
- مارية العقون، سريان القرارات الإدارية في مواجهة المخاطبين بها، مجلة انسنة للبحوث والدراسات، المجلد 08، عدد 02، 2007.
- مسلمي عبد الرحيم، براسي محمد، آلية الشهر العقاري في انتقال الملكية العقارية على ضوء التشريع الجزائري، مجلة الأستاذ الباحث للدراسات القانونية والسياسية، جامعة مسيلة، مجلد 4، عدد 2، 2019.
- مفيدة المزري، آليات إشهار العقود في التشريع الجزائري، مجلة الفقه القانوني والسياسي، مجلد الأول، العدد 1 .

- قرار المحكمة العليا رقم 70/473 مؤرخ في 2008/10/15، الذي أكد على إلزامية الشهر العقاري والشكل الرسمي للعقود الناقلة للملكية العقارية، مجلة المحكمة العليا، عدد خاص الاجتهاد القضائي للغرفة العقار 14، الجزء3، قسم الوثائق 2010 .

- ياقوت عليوات، نزع الملكية من أجل المنفعة العامة، مجلة الشريعة والاقتصاد، مجلد 5، عدد 9، 2016.

4- محاضرات:

- لعشاش محمد، آليات نزع الملكية من أجل المنفعة العامة في التشريع الجزائري، تخصص إداري ومالية، مطبوعة موجهة لطلبة السنة الثانية ماستر، كلية الحقوق، البويرة، ص 05.

- لعميري ياسين، آليات نزع الملكية للمنفعة العامة، مطبوعة مقدمة للطلبة السنة الثانية ماستر، تخصص قانون اداري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة اكلي محند اولحاج البويرة، 2021/2020، ص11، ص12.

5- النصوص التشريعية والتنظيمية:

أ- الأوامر والقوانين:

- أمر رقم 74-75 المؤرخ في 08 ذي القعدة عام 1395 الموافق ل 12 نوفمبر سنة 1975، يتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس سجل العقاري.

- أمر رقم 75- 58 الموافق في 20 رمضان 1395، الموافق ل 26 سبتمبر 1975 المتضمن القانون المدني معدل ومتم.

- أمر رقم 58/75 مؤرخ في 26/09/1975 المتضمن القانون المدني معدل ومتم، ج. رسمية، عدد78. مؤرخة في 30/09/1975.

- أمر رقم 74/75، مؤرخ في 12/11/1975، يتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، معدل ومتم، ج.ر.. ج عدد رقم 92، مؤرخة في 18/11/1975.

- قانون رقم 11/91 مؤرخ في 27/04/1991م، يحدد القواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، معدل ومتم، ج.ر. ج عدد رقم 21، مؤرخة في 08/05/1991.

- قانون رقم 09/08 مؤرخ في 18 صفر 1429 هـ الموافق ل 25 فبراير 2008 ، يتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، ج ر عدد 21، مؤرخة في 08/05/1991.

ب- المراسيم:

- المرسوم رقم 93-123 مؤرخ في 27 ذي القعدة عام 1413 الموافق ل 19 مايو 1993، يعدل ويتم المرسوم رقم 76-63 المؤرخ في 24 ربيع الأول عام 1396 الموافق ل 25 مارس سنة 1976، الذي يتعلق بتأسيس العقاري.

- مرسوم رقم 62/76 المؤرخ في 24 ربيع الأول عام 1396 الموافق ل 25 مارس سنة 1976 عدل وتمت بمرسوم رقم 400/84 المؤرخ في أول ربيع الثاني عام 1405 الموافق ل 24 ديسمبر 1984 عدل وتمت بالمرسوم 134/92 المؤرخ في 4 شوال عام 1412 الموافق ل 7 افريل 1992

- مرسوم 62/76 مؤرخ في 24 ربيع الأول عام 1396 موافق 03/25/1976، المعدل والمتمم بالمرسوم رقم 84-400 مؤرخ في أول ربيع الثاني عام 1405 الموافق 24 /12/ 1984، عدل وتمت بالمرسوم 92-134 المؤرخ في 4 شوال عام 1412 الموافق 7 أبريل 1992.

- مرسوم 63/76 مؤرخ في 1976/03/25 المتضمن بتأسيس السجل العقاري، معدل ومتمم، ج.ر.ج عدد رقم 30، مؤرخة في 1976/04/13.

- مرسوم تنفيذي رقم 210/80 مؤرخ في 13 سبتمبر 1980، معدل ومتمم للمرسوم 63/76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري، ج ر عدد 38، صادرة في 1980/09/16.

- مرسوم تنفيذي رقم 186/93، مؤرخ في 1993/07/27، يحدد كيفية تطبيق القانون رقم 11/91، مؤرخ في 1991/04/27، الذي يحدد القواعد المتعلقة بنزع الملكية من اجل المنفعة العمومية، معدل ومتمم، ج ر عدد رقم 51، مؤرخة في 1993/08/01.

- مرسوم تنفيذي رقم 08-409 الموافق ل 2008/12/24 يتضمن القانون الأساسي الخاص بمستخدمين أمانات الضبط للجهات القضائية، مؤرخ في 26 ذي الحجة عام 1429.



فهرس المحتويات

فهرس المحتويات

رقم الصفحة	قائمة المحتويات
	شكر وعرهان
	إهداء
03	مقدمة
الفصل الأول: الإطار المفاهيمي لشهر قرار نزع الملكية من أجل منفعة عامة	
09	المبحث الأول: مفهوم شهر قرار نزع الملكية من أجل منفعة عامة
09	المطلب الأول: تعريف الشهر العقاري
09	الفرع الأول: التعريف الاصطلاحي والفقهى
09	أولاً: التعريف الاصطلاحي
10	ثانياً: التعريف الفقهى
12	الفرع الثاني: تعريف قرار نزع الملكية من أجل المنفعة العامة
12	أولاً: التعريف الفقهى
13	ثانياً: التعريف القانونى
14	المطلب الثاني: خصائص نزع الملكية من أجل المنفعة العامة
14	الفرع الأول: إجراء استثنائى إجبارى
15	الفرع الثاني: إجراء هادف للمنفعة العمومية مقابل تعويض
17	الفرع الثالث: إجراء يقع على العقارات دون المنقولات
18	المبحث الثاني : تمييز شهر قرار نزع الملكية عن غيره من المفاهيم
19	المطلب الأول: شهر قرار نزع الملكية ووسائل العلم بالقرار الإدارى
20	الفرع الأول: شهر قرار نزع الملكية والتبليغ
20	أولاً: مضمون تبليغ القرارات الإدارية

21	ثانيا: الفرق بين شهر قرار نزع الملكية وتبليغه
22	الفرع الثاني: شهر قرار الملكية والشهر
22	أولا: مضمون شهر القرارات الإدارية
24	ثانيا: تمييز شهر قرار نزع الملكية ونشره
26	المطلب الثاني: تمييز شهر قرار نزع الملكية عن الشكالية في إبرام التصرفات القانونية
26	الفرع الأول: الشكالية في إبرام التصرفات القانونية
26	أولا: مضمون الشكالية في أبرام التصرفات القانونية
26	ثانيا: الإجراءات الشكالية لقرار نزع الملكية
27	الفرع الثاني: تمييز شهر قرار نزع الملكية عن اجراءات الشكالية
27	أولا: الشكالية اسبق من الشهر
28	ثانيا: الشكالية شرط لشهر قرار نزع الملكية
الفصل الثاني : إجراءات عملية شهر قرار نزع الملكية	
31	المبحث الأول: مراحل شهر قرار نزع الملكية
31	المطلب الأول: متطلبات شهر قرار نزع الملكية
31	الفرع الأول: خضوع قرار نزع الملكية للشكالية الرسمية
33	الفرع الثاني: قاعدة شهر المسبق
33	أولا: معنى قاعدة الشهر المسبق
34	ثانيا: الاستثناءات الواردة على قاعدة الشهر المسبق
38	المطلب الثاني: إيداع قرار نزع الملكية وعملية الشهر
38	الفرع الأول: الجهة المختصة بتقديم قرار نزع الملكية وطلب شهره
39	أولا: الجهة المختصة بإيداع قرار نزع الملكية
39	ثانيا: أجل إيداع قرار نزع الملكية وشكله
40	الفرع الثاني: فحص الشروط المتعلقة بالأطراف والعقارات
40	أولا: التحقيق من هوية الأطراف ومراقبة القواعد المتعلقة بالعقارات

45	ثانيا: الإيداع القانوني للسندات العقارية وتنفيذ إجراء الشهر
51	المبحث الثاني: السلطات المحافظ العقاري اثناء شهر قرار نزع الملكية
52	المطلب الأول: الإيداع غير القانوني وسلطة المحافظ العقاري في رفضه
52	الفرع الأول: رفض الإيداع
52	أولا: أسباب رفض الإيداع
53	ثانيا: كيفية رفض الإيداع
54	الفرع الثاني: رفض الإجراء
54	أولا: أسباب رفض الإجراء
55	ثانيا: كيفية رفض الإجراء
56	الفرع الثالث: التمييز بين قرار رفض الإيداع و رفض الإجراء
57	المطلب الثاني: الطعن في تصرفات المحافظ العقاري
57	الفرع الأول: أجال الطعن في قرارات المحافظ العقاري
57	أولا: بالنسبة لقرار رفض الإيداع
58	ثانيا: بالنسبة لرفض الإجراء
58	الفرع الثاني: الجهة المختصة بالنظر الطعن في تصرفات المحافظ العقاري
59	الفرع الثالث: إجراءات الطعن في تصرفات المحافظ وصدور الحكم
59	أولا: إجراءات الطعن ضد قرارات المحافظ العقاري
61	ثانيا: صدور الحكم القضائي
64	الخاتمة
68	قائمة المراجع
74	فهرس المحتويات