

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية
وزارة التعليم العالي و البحث العلمي
جامعة العقيد أكللي محمد أولحاج - البويرة -
كلية الحقوق والعلوم السياسية
قسم القانون الخاص



النظام القانوني للشهر العقاري في القانون الجزائري

مذكرة لنيل شهادة ماستر في القانون الخاص
تخصص: عقود ومسؤولية

*إعداد الطالب:

*إعداد الطالب:

- لعشاش محمد

- مصران ماسينيسا

لجنة المناقشة

الأستاذ : دريد مالكي رئيساً

الأستاذ : لعشاش محمد مُشرفاً ومقرراً

الأستاذ : زعادي محمد جلول ممتحناً

تاريخ المناقشة :

2016/2015

شكر وتقدير

الحمد لله رب العالمين والصلاة والسلام على نبيه الأمين، نحمده سبحانه وتعالى في هذا الشهر المبارك الكريم على توفيقه لي في إعداد هذه الرسالة، وتيسيره لي سبل إتمامها وإعانتته على ذلك.

و إعترافا بالجميل لا يسعني إلا أن أتقدم بجزيل الشكر والعرفان، وبأسمى آيات التقدير و الاحترام إلى أستاذي القدير ومشرفي الفاضل لعشاش محمد لقبوله الإشراف على هذه الرسالة، وما بذله معي من جهد وإرشاد، وما منحني من علمه ووقته طوال إعداد هذه الرسالة، فله مني كل الشكر وفائق الإحترام والتقدير

و أتقدم بالشكر الجزيل إلى مكتب التوثيق للأستاذ إيدار بلعيد بتازمالت ولاية بجاية، وجميع الطاقم العامل فيه على النصائح التي قدموها لي، وكذا المراجع التي أمدني بها لإثراء هذا البحث.

كما أتوجه بالشكر إلى السادة أعضاء اللجنة على قبولهم مناقشة هذه الرسالة.

وإلى كل من ساعدني في إنجاز هذا العمل من قريب أو بعيد.



مصران ماسينيسا

إهداء

إلى أعز الناس إلى قلبي أبي رحمه الله، الذي كان إستقامتي وركيزة عمري ووتدي في الصعاب، الذي كان لي شراعا في الحياة، أسكنه الله فسيح جنانه و آنس وحشته ورحم عزلته.

وإلى أعلى ما أملك في الوجود، وإلى من يصعب حصر جميلها و الجنة تحت أقدامها، أُمي المشكاة التي أضاءت حياتي وأنارت دربي، رمز المحبة والإجلال أطال الله في عمرها.

إلى إخوتي وأخواتي الذين ساندوني و كانوا لي خير عون ، أسأل الله تعالى أن يحفظهم و يديم شملهم.

إلى زملائي و زميلاتي بالدراسات العليا.

إلى أرواح الشهداء الطاهرة وكل محب وغيور على الجزائر.

وإلى كل من ساعدني في إنجاز هذا العمل.



مصران ماسينيسا

قائمة المختصرات:

1 – باللغة العربية

ق.م : قانون مدني

ق.إ.م.إ: قانون الإجراءات الامنية والإدارية

ج.ر: الجريدة الرسمية

ص: صفحة

ص. ص: من الصفحة إلى الصفحة

ط: الطبعة

2 – باللغة الفرنسية

P : Page

OP, CIT : Ouvrage précédemment cité.

حقك حق

الحق كما هو معروف يتنوع و يتفرع ، تبعا لمحله ومدى السلطة المخولة لصاحبه، فقد يكون الحق عينيا أصليا أو تبعيا ، وقد يكون الحق شخصيا، كذلك قد يكون الحق تاما، أو ناقصا ماديا أو معنويا .

فأهم الحقوق العينية الأصلية يتمثل في حق الملكية ، هذا الحق الذي تناول المشرع الجزائري طرق إكتسابه في الفصل الثاني من الباب الأول، في الكتاب الثالث من القانون المدني الجزائري ، حيث عدد هذا الفصل عدة طرق لإكتساب الملكية ، فنذكر من بينها على سبيل المثال الإستلاء والوصية، الالتصاق و الشفعة ، الحيازة، كما أن حق الملكية قد يكون منصبا على منقول ، أو عقار، فإذا كانت الملكية منصبة على عقار أوجب المشرع في عملية إكتساب هذه الملكية، أو انتقالها عدة مراحل، حتى يتم انتقال العقار من شخص إلى آخر، ذلك أن العقار يكتسي طابع هام وحيوي في مجال التنمية الإجتماعية و الإقتصادية، لذا تعامل معه المشرع معاملة خاصة نظرا لأهميته و مكانته .

و نظرا لأهمية حق الملكية و سائر الحقوق العينية سواء أكانت أصلية أو تبعية كونها من الحقوق التي يحتج بها في مواجهة الكافة ، فإنه لكي تكون لها هذه القوة ، لابد أن يعلم الغير بماهية هذه الحقوق و التصرفات التي ترد عليها، ذلك أن نقل هذه الحقوق بمجرد التعاقد فقط لا يحقق هذا العلم، بل قد يترتب عليه أضرار جسيمة تصيب المتعامل والغير على حد سواء، فقد يتم التعامل مع شخص على أنه مالك في حين أنه نقل ملكيته إلى غيره، الأمر الذي يؤدي إلى ضياع الحقوق و يعرقل تداول الأموال و من ثم يهدد فكرة الائتمان العقاري .

كما يعد موضوع إنتقال الملكية العقارية من أهم المواضيع القانونية، و يستمد هذا الموضوع أهميته من قيمة العقار نفسه ، فالعقار مصدر ربح هام لخزينة الدولة، تتحصل بواسطته على الضريبة المفروضة على معاملات الأفراد التي ترد على عقاراتهم، لذا نجد أن المشرع قد ميز العقار بعدة ميزات، وأهم ما تميز به العقار أنه حظي بالأهمية البالغة من الدولة من خلال سن مجموعة من النصوص القانونية والمراسيم التشريعية التي تنظم إنتقال ملكية العقار والتي تثبت هذه الملكية بسند رسمي .

و عليه فإن موضوع العقار كمحور استراتيجي، ونظرا للدور الكبير الذي يلعبه في التنمية الاقتصادية و الاجتماعية، فإنه كان من الواجب إضفاء حماية صارمة على الملكية

العقارية وإحاطتها بجملة من الضمانات الأكيدة، سواء أكانت بمبادئ دستورية أو قواعد قانونية تحقيقا للوظيفة التي يؤديها.

و قد إعتنق المشرع الجزائري في سبيل تحقيق هذا الغرض مبدأ الرسمية ، حيث أوجب المشرع ضرورة إفراغ كل التصرفات الواردة على العقار في قالب الرسمي تحت طائلة البطلان مستبعدا بذلك العقود العرفية من مجال المعاملات العقارية، إلا أن هذا الموقف لقي الكثير من الإنتقادات بين مؤيد ومعارض مما انعكس ذلك على الجهة المطبقة للقانون و لاسيما المحكمة العليا التي تمثل أعلى جهة قضائية، إلى جانب الواقع الذي وجدت فيه أوضاع في تلك الحقبة الزمنية و ممارسات بعض الأفراد المجتمع في التعاملات العقارية خارج الأحكام القانونية التي كانت متشددة و خاصة ما جاء به قانون الإحتياطات العقارية، فصدرت نصوص متفرقة، و تركت منافذ و فسحات للاجتهاد القضائي قصد إيجاد حلول للإشكالات التي كان يفرزها الواقع و التي كانت في كثير من الأحيان مسايرة له و على حساب القانون .

لأجل هذا جاء الأمر 75/74 المتضمن إعداد المسح العام للأراضي و تأسيس السجل العقاري، وغيره من القوانين والتشريعات المقننة لعملية إنتقال العقار، كل ذلك حفاظا على المراكز القانونية في حق الملكية العقارية، و تعزيزا للانتمان والسير الحسن في عملية انتقال العقار، لأجل هذا أردنا إبراز أهمية الشهر العقاري في عملية انتقال العقار ، حيث أوجب المشرع الجزائري في عملية إنتقال الملكية، تسلسل مجموعة من المراحل، تبدأ بتوثيقه إلى تسجيله، ثم عملية شهره.

و يعد شهر العقاري نظام قانوني له قواعده وإجراءات وأساسه يضمن بها حق الملكية، حيث تبنت الجزائر نظام الشهر العيني الذي تركز فيه شهر التصرفات العقارية على العين ذاتها، و الإشهار يلعب دورا مهما في التشريع الجزائري، يتمثل أساسا في إتمام نقل الملكية العقارية بين الأطراف المتعاقدة، وهو إجباري ليس فقط بين الأطراف، وإنما أيضا بالنسبة لكل طرف مشارك في العمليات الخاصة لهذا النظام، وله الحجية الكاملة في مواجهة الغير .

كما يهدف الشهر العقاري من خلال عملياته إلى تثبيت ملكية عقار أو حقوق عينية عقارية لشخص معين أو أشخاص معينين اتجاه الغير و من شأن هذا الإجراء تنظيم حق الملكية أو الحقوق العينية العقارية الأخرى الواردة عليها في سجلات معدة للاطلاع عليها .

و لقد تبنى المشرع الجزائري نظام الشهر العيني الذي يعتبر القيد هو وحده الذي ينشئ الحقوق أو يعدلها أو يزيلها، إلا أنه لم يأخذ بهذا النظام بصفة مطلقة، زيادة على أنه أبقى على

نظام الشهر الشخصي إلى حين تمام عمليات المسح العام للأراضي و هو ما خلق عدّة إشكالات برزت في الميدان العملي.

نظرا للأهمية الكبيرة والمعاملة الخاصة التي منحها المشرع لنظام الشهر في المعاملات العقارية، و إنتقال الحقوق بين طرفي التصرف، إلا أنه لا يخلو من بعض المنازعات التي قد تطل هذه الأخيرة، وعليه فإن الإشكال الذي يطرح نفسه هو كالتالي: إلى أي مدى ساهم الشهر العقاري كنظام قانوني في إنتقال الملكية العقارية؟ وماهي آثاره القانونية المترتبة عنه؟.

للإجابة على هذه الإشكالية والإلمام بجميع جوانب هذا الموضوع، قسمنا هذا البحث إلى فصلين رئيسيين، تناولنا فيهما: أحكام الشهر العقاري (الفصل الأول)، الآثار القانونية المترتبة عن الشهر العقاري ومنازعاته (الفصل الثاني)، وذلك وفق الخطة التالية:

الفصل الأول : أحكام الشهر العقاري

المبحث الأول : مفهوم الشهر العقاري

المطلب الأول: تعريف الشهر العقاري و أهميته

الفرع الأول: تعريف الشهر العقاري

الفرع الثاني: أهمية الشهر العقاري

المطلب الثاني: أنواع الشهر العقاري

الفرع الأول: نظام الشهر الشخصي

الفرع الثاني : نظام الشهر العيني

الفرع الثالث

المطلب الثالث: تطور نظام الشهر العقاري في الجزائر

الفرع الأول: مرحلة ما قبل الإستقلال

الفرع الثاني: مرحلة ما بعد الإستقلال

المبحث الثاني: قواعد الشهر العقاري واجراءاته

الفرع الأول: قاعدة الرسمية

الفرع الثاني: قاعدة الشهر المسبق

المطلب الثاني: الشروط المتعلقة بالأطراف والعقارات

الفرع الأول: الشروط المتعلقة بتعيين الأطراف

الفرع الثاني: الشروط المتعلقة بتعيين العقارات

الفصل الثاني: الآثار القانونية المترتبة عن الشهر العقاري و منازعاته

المبحث الأول: تنفيذ إجراء الشهر والآثار القانونية المترتبة عليه

المطلب الأول: تنفيذ إجراء الشهر

الفرع الأول: الإيداع القانوني للوثائق وإجراء عملية الشهر

الفرع الثاني: الإيداع غير القانوني للوثائق ورفض الإيداع والإجراء

المطلب الثاني : الأثر المنشئ والمطهر للشهر العقاري

الفرع الأول : الأثر المنشئ للشهر

الفرع الثاني : الأثر المطهر للشهر

المطلب الثالث : حجية الشهر العقاري

الفرع الأول: حجيته بين الأطراف

الفرع الثاني : حجيته اتجاه الغير

المبحث الثاني: منازعات الشهر العقاري وإشكالاته

المطلب الأول: منازعات الشهر العقاري

الفرع الأول: منازعات المسح العام

الفرع الثاني: منازعات إعداد السجل العقاري

الفرع الثالث: المنازعات المتعلقة بالحقوق المشهورة

الفرع الرابع: منازعات التحقيق العقاري

المطلب الثاني: إشكالات الشهر العقاري

الفرع الأول: الإشكالية المرتبطة بالشهر المسبق للدعوى

الفرع الثاني : الإشكالية المرتبطة بحضر أو عدم حضر التقادم المكسب

الفرع الثالث: إشكالية شهر الوعد بالبيع

الفصل الأول

أحكام الشهر العقاري

الفصل الأول

أحكام الشهر العقاري

يهدف نظام الشهر العقاري إلى إعلام الغير بالوضعية القانونية للعقارات، من أجل تحقيق فكرة الإلتئمان العقاري وضمان السير الحسن للمعاملات العقارية، ويكون ذلك بضبط الوثائق المودعة على مستوى المحافظة العقارية وحفظها بتنظيم محكم ضمانا لصحة مجموعة البطاقات العقارية، فهو يشبه إلي حد كبير بطاقة الحالة المدنية للأشخاص، لذلك نجد معظم التشريعات الحديثة قد أوجبت قوانين خاصة بشهر التصرفات والعقود القائمة بين الأفراد وذلك من أجل تنظيم هذه المعاملات، مع ضرورة إحترام الشكل الرسمي وقاعدة الإشهار المسبق، إضافة إلى البيانات الأخرى المتعلقة بالأطراف والعقار، وهذا ما سنتطرق له في هذا الفصل من خلال مبحثين : مفهوم الشهر العقاري (المبحث الأول)، قواعد الشهر العقاري وشروطه (المبحث الثاني).

المبحث الأول

مفهوم الشهر العقاري

من مميزات الحقوق العينية، أنها حقوق يحتج بها على الكافة إذا روعيت فيها صفة العلنية، فوجد ما يسمى بنظام الشهر العقاري للإعلان عن التصرفات الواقعة على هذه الحقوق من أجل حمايتها، وذلك عن طريق إخضاعها لإجراءات قانونية معينة، وقد ظهر إلى الوجود نظامين للشهر العقاري، أحدهما يعتمد على الأشخاص والثاني على العقار ذاته في قيد هذه الحقوق، وقد تطور هذا النظام في الجزائر عبر مراحل معينة من تاريخها، إلى أن إستقر عليه الحال على ما هو عليه الآن، وعليه سنحاول من خلال هذا المبحث تحديد مفهوم الشهر العقاري، وذلك بالتطرق إلى تعريفه (المطلب الأول)، أنواع الشهر العقاري (المطلب الثاني)، والوقوف على مراحل تطوره في الجزائر (المطلب الثالث).

المطلب الأول

تعريف الشهر العقاري و أهميته

تستعمل كلمة الشهر في ميادين مختلفة وبمعاني قد تكون في بعض الأحيان غير متشابهة، ولهذا الغرض والسبب سنحاول أن نتعرف على مجموعة من المفاهيم لهذه الكلمة، وأن نميز بين هذه المعاني، حيث سنحاول من خلال هذا المطلب أن نتناول: تعريف الشهر العقاري من الناحية اللغوية ومن الناحية الاصطلاحية المستعملة في الميدان القانوني بصفة خاصة (الفرع الأول). كما سنتطرق إلى الأهمية القانونية التي يكتسبها نظام الشهر العقاري (الفرع الثاني).

الفرع الأول

تعريف الشهر العقاري

الشهر العقاري عبارة مركبة من كلمتين هما الشهر والعقار، فيقصد بكلمة الشهر الإعلام والنشر، أما العقار فقد عرفته المادة 683 من القانون المدني " هو كل شيء مستقر بحيزه وثابت فيه ولا يمكن نقله منه دون تلف"¹.

وينصرف تعريف الشهر العقاري بأنه نظام قانوني يتضمن مجموعة الإجراءات والشكليات التي يقع تنفيذها على عاتق مصلحة عمومية تسمى " المحافظة العقارية "، والشهر العقاري في نظاميه الشخصي و العيني، هو إعلان للحقوق العقارية²، وذلك من خلال إثبات التصرفات التي تقع على هذه الحقوق في سجلات علنية يسهل على كل شخص الإطلاع على محتوياتها، و أخذ إفادات بما جاء فيها من بيانات. و نظام الشهر نظام عقاري لا يتسع إلا للتصرفات القانونية الواقعة على العقارات، لما لها من حيز ثابت و مستقر، عكس المنقولات التي تتميز بسرعة تداولها من يد لأخرى و نقلها من مكان لآخر.

وقد عرفه الدكتور عبد الرزاق احمد السنهوري " الحق العيني نافذ بطبيعته في حق الكافة فكان الواجب شهره، أي إيجاد طريقة تيسر لذي المصلحة من المتعاملين العام بوجوده ما دام هذا الحق نافذ في حقه حتى يعتد به ويدخله في حسابه عند التعامل مع الغير، وشهر الحقوق

1 - المادة 683 من الأمر 58/75 ، المؤرخ في 29 سبتمبر 1975 ، المتضمن ق. م، ج. ر، العدد 78، المؤرخ في

1975/09/30، المعدل والمتمم.

2 - GABRIEL Marty, PIERRE Raynaud, Philippe Jestaz. droit civil (Les sûretés, la publicité foncière), 2ème édition, 1987, p 446.

العينية يكون بإثبات التصرفات القانونية التي هي مصدر لها في سجلات يمكن للناس كافة الاطلاع على ما جاء فيها من البيانات واخذ شهادات بها¹.

ومن خلال ما سبق يمكن لنا تعريف الشهر العقاري على أنه مجموعة القواعد والإجراءات، التي تسعى إلى تنظيم وتثبيت وحماية حق الملكية العقارية أو الحقوق العينية العقارية الأخرى للأشخاص اتجاه الغير، ويكون ذلك بقيدها في سجل خاص يمسك في مصلحة إدارية خاصة يمكن الإطلاع والرجوع إليه.

الفرع الثاني

أهمية الشهر العقاري

تكمن أهمية الشهر العقاري في تأمين الحقوق العينية العقارية و كل ما يتعلق بها أو يجري عليها من تصرفات، مما يسمح لكل من له مصلحة في الاطلاع على الحقوق العينية و ما يتقلها من أعباء. فأي شخص يريد شراء عقار مثلاً ، و كان هذا العقار مثقلاً برهن ، فإن الشهر العقاري يضمن إعلامه بهذا الرهن و بالتالي ضمان عدم شرائه و هو مرهون، كما يمكن أن يعلم المشتري ما إذا كان العقار لا يزال في حوزة المشتري و لم يتصرف فيه².

كما تبرز أيضاً أهمية الشهر العقاري في منع الغش و ضمان إستقرار التعاملات العقارية والتقليل من المنازعات القضائية، الشيء الذي يبعث الطمأنينة في نفس كل شخص مقبل على شراء العقار وهو عالم بوضعيته القانونية³ ، كما يساعد الشهر العقاري أصحاب العقارات في الحصول على القروض البنكية لتمويل مشاريعهم التي تساهم في التنمية الاقتصادية ، و الاجتماعية مع ضمان حقوق الدائنين، مما ينعكس إيجاباً على الاقتصاد الوطني.

كما يعد الشهر العقاري قاعدة أساسية في عملية التطهير للملكية العقارية الخاصة ، لما يتسم به من خصائص أهمها عملية الإعلام والحجية بالنسبة لأطراف في المعاملات العقارية، أو بالنسبة للغير، كما يعطي الحجية المطلقة في مواجهة كافة الناس وحتى بين الطرفين المتعاقدين⁴.

1- أحمد عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، العقود التي تقع على الملكية، الجزء الرابع، البيع والمقايضة، دار إحياء التراث العربي، بيروت، لبنان، 1998، ص 434 .

2- إبراهيم أبو النجا، السجل العيني في التشريع المصري، دون طبعة ، دار الفكر العربي، مصر، 1978، ص15.

3 - حسين عبد اللطيف حمدان، نظام السجل العقاري، منشورات الحلبي الحقوقية، 2007 ، ص 12.

4- حسين عبد اللطيف حمدان، المرجع السابق ، ص 13.

و من خلال ما سبق تتضح لنا الأهمية القصوى لنظام الشهر العقاري، ليس للأفراد فحسب بل للدولة بأكملها فلا يمكن تحقيق التنمية و التطور دون وجود نظام شهر عقاري فعال قادر على حماية حقوق الجميع .

المطلب الثاني

أنواع الشهر العقاري

يتفاوت تحقيق الشهر العقاري لإستقرار المعاملات العقارية حسب نوع الشهر أو النظام المعمول به في شهر التصرفات العقارية، فإذا كان منصب على الأشخاص فنكون أمام نظام الشهر الشخصي (الفرع الأول)، أما إذا الشهر ينصب على العقار ذاته نكون أمام نظام الشهر العيني (الفرع الثاني)، موقف المشرع الجزائري من أنظمة الشهر العقاري (الفرع الثالث).

الفرع الأول

نظام الشهر الشخصي

أول نظام سادفي معظم دول العالم، خاصة الدول اللاتينية كبلجيكا وإيطاليا و هو النظام الذي تبنته فرنسا وعملت على تطبيقه في الجزائر، وظهر نظام الشهر الشخصي نتيجة الحاجة إلى تحصيل الضرائب، فيتم تسجيل أسماء أصحاب الأملاك العقارية في سجل للضرائب في خانة أولى، ثم العقارات التي يملكونها في خانة ثانية، و ذلك بغرض إحصاء الأملاك العقارية وتحصيل الضرائب¹. وسوف نتناول تعريفه (أولا)، ثم خصائصه (ثانيا)، وعيوب ومزاياه (ثالثا) .

أولا

تعريف نظام الشهر الشخصي

يمكن تعريف نظام الشهر الشخصي من العبارة نفسها التي تفيد بأن الشخص أو المالك محل إعتبار في شهر التصرفات العقارية، ذلك أن هذا النظام هو شهر التصرفات الواردة

1- عمر بوحلاسة، تقنيات مراقبة العقود الخاضعة للإشهار، مجلة الموثق، العدد 03 ، 2001 ، ص 33.

على العقارات طبقا لأسماء مالكيها أو أصحاب الحقوق العينية وبالتالي يكون المالك محل إعتبار و أهمية مقارنة بالعقار نفسه¹.

و لمعرفة التصرفات القانونية الواقعة على العقار، يستوجب علينا تعيين أو تشخيص المالك بالضبط، فلا يمكن معرفة الوضعية القانونية للعقار إذا لم نكن على دراية بمالكه. ويتم الشهر العقاري في هذا النظام عن طريق بطاقة هوية للشخص صاحب العقار حيث يذكر اسمه الشخصي ولقبه والمعلومات الخاصة به، وذلك حسب الترتيب الأبجدي لأسماء كل الأشخاص القائمين بمختلف التصرفات العقارية، حيث يخصص لكل حرف من الحروف الهجائية صفحة أو عدة صفحات من السجل ، وذلك حسب أسبقية الإسم من حيث الشيوخ أو الندرة ، فإن كان إسم المتصرف نادرا فيمكن أن تخصص له صفحة واحدة فقط ، ولكن إذا كان الإسم شائعا فتخصص له عدة صفحات حتى يمكن ذلك من إستيعاب كل التصرفات التي يبرهما الأشخاص الذين يحملون هذا الإسم².

كما يوضع سجل آخر يمسك التصرفات الواردة على العقار وذلك وفق الترتيب الزمني يقدم إلى المكلف بالشهر³.

ثانيا

خصائص نظام الشهر الشخصي

من خلال تعريفنا لنظام الشهر الشخصي، يمكن أن نستخلص جملة من الخصائص، نوجزها في النقاط التالية:

❖ إن نظام الشهر الشخصي هو أقدم نظام للشهر ظهر للوجود، و لذلك فإن أغلب الدول إعتمدت في تشريعاتها على هذا النظام كما هو الحال في مصر و المملكة العربية السعودية بلجيكا، إيطاليا و فرنسا، التي أخذت بنظام الشهر الشخصي إلى غاية صدور مرسوم 04 جانفي 1955 الذي أدخل الصفة العينية على نظام الشهر في فرنسا⁴.

1 - مجيد خلفوني، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري ، المرجع السابق، ص 14.

2 - جمال بوشنافة ، شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري، دار الخلدونية، الجزائر، سنة 2006 ، ص ص 15، 16 .

3 - عبد الحميد الشواربي، إجراءات الشهر العقاري في ضوء القضاء و الفقه، منشأة المعارف بالإسكندرية، مصر، 1999، ص 03.

⁴ -GABRIEL Marty, PIERRE Raynaud, Philippe Jestaz, op-cit, p 468.

- ❖ يرتكز نظام الشهر الشخصي على أسماء الأشخاص الذين تصدر عنهم التصرفات العقارية، وليس على أساس العقارات كما هو الحال في نظام الشهر العيني¹.
 - ❖ ومن خصائصه أيضاً أنه طريق للعلنية، فلا بد أن يستند إلى عقد صحيح لا تشوبه شائبة، ففي حالة ما إذا ورد على عقد باطل أو تقرر بطلانه، فإنه لا يكسب المتصرف إليه حقاً.
 - ❖ ليس لنظام الشهر الشخصي أي قوة ثبوتية، حيث أن التصرفات التي يتم شهرها لا تخضع للتدقيق و الرقابة من الموظف المسؤول عن عملية التسجيل، و يتم إشهارها حتى وإن كانت قابلة للإبطال أو الفسخ حتى بعد شهرها، مما يعطي الحق لكل ذي مصلحة الطعن فيها رغم شهرها بالإبطال أو الفسخ.
- وبالتالي فإن عملية الشهر في هذا النظام مجرد وسيلة للإشهار والعلنية وليست سبباً لنشوء الحقوق العينية وانتقالها، حيث لا تظهر عيوب التصرف و يبقى حق المتصرف إليه مهدداً بدعاوى الإبطال و الفسخ والصورية على الرغم من شهر التصرف الصادر إليه. وعلى هذا الأساس يسمى نظام الشهر الشخصي بنظام تسجيل العقود، دون إغارة أي إهتمام لصحة التصرف من عدمه.

ثالثاً

مزايا وعيوب نظام الشهر الشخصي

- يتميز نظام الشهر الشخصي بسهولة إجراءاته القانونية و إنخفاض تكاليفه المادية، مما جعل معظم الدول تأخذ به كنظام للشهر في تشريعاتها، إلا أن هذه الميزة لا تمنع من وجود الكثير من العيوب التي تجعله في غالب الحالات لا يحقق الغرض الذي وضع من أجله. من الخصائص السابقة الذكر يتبين لنا أن لهذا النظام عيوباً أكثر بكثير من مزاياه، الأمر الذي يجعلنا في هذا الصدد نبدأ بانتقاده وذكر عيوبه ثم نتطرق بعد ذلك إلى مزاياه.
- (أ) - عيوب نظام الشهر الشخصي : من خلال تعريف نظام الشهر الشخصي يظهر لنا أنه يؤدي دوره في إعلام الجمهور بوقوع تصرفات عقارية معينة، إلا أنه يحتوي في طياته مساوئ عديدة أهمها :

¹ - جمال بوشنافه، المرجع السابق، ص 16.

- ❖ لا يضمن للمتصرف إليه بثبوت حقه في العقار، أو أي حق عيني إكتسبه بصفة نهائية، و يبقى حق المتصرف إليه مهدد بزوال، و بالتالي لا يعطي أي ضمان أو إئتمان للراغبين في التعامل معه بأنه صاحب حق و يجوز له التصرف فيه¹.
- ❖ صعوبة معرفة مالك العقار الحقيقي، الذي يستوجب علينا بالضرورة الرجوع إلى نوعين من السجلات، سجل رتبت فيه التصرفات الواردة على العقارات حسب الترتيب الزمني ، وسجل رتبت فيه التصرفات المذكورة حسب الترتيب الأبجدي لأسماء المتصرفين، و هي في حقيقة الأمر مهمة صعبة، قد لا تؤدي إلى أية نتيجة في بعض الأحيان².
- ❖ لا يحضر إكتساب الملكية و الحقوق العينية الأخرى عن طريق التقادم المكسب، وبالتالي خطر ضياع الملكية.
- ❖ خطر تعارض سندات الملكية للعقار الواحد لصعوبة البحث وعدم الجدوى منه لمعرفة المالك الحقيقي لعقار معين كما رأينا سابقا ، ومؤدى ذلك أن المكلف بشهر التصرفات الواردة على العقارات، لا يتحرى ولا يتحقق من صحة أو عدم صحة التصرفات، وبالتالي يمكن أن تكون محل الطعن فيها، "فالشهر في هذا النظام لا يبطل عقدا صحيحا و لا يصحح عقدا باطلا³"، بل هو طريق للعلانية فقط، لمعرفة التصرف كما هو، صحيحا كان أو باطلا، سليما كان أو معيب.
- إن عيوب و مساوئ نظام الشهر الشخصي وآثاره السلبية على التطور الاقتصادي والاجتماعي للدول، سببه عدم التحديد الدقيق للعقارات، مما يجعلها تتنافى مع وثائق مسح الأراضي، مما يؤدي إلى تغير لأسماء المالكين لأسباب مختلفة، منها إجراءات القسمة العقارية، إكتساب الملكية بالتقادم المكسب، الميراث، مما يخلق عدم إستقرار في الملكية العقارية و بالتالي عدم الإئتمان في المعاملات العقارية، وعليه فإنه عاجز عن تحقيق الغرض والهدف الأساسي الذي من أجله تأسس الشهر العقاري⁴.

1 - خليل أحمد حسن قداد ، الوجيز في شرح القانون المدني الجزائري(عقد البيع)، الجزء الرابع، ديوان المطبوعات الجامعية، ط 1996 ، ص 116.

2 - ريم مراحي، دور المسح العقاري في إثبات الملكية العقارية في التشريع الجزائري ، دار بغدادي للطباعة و النشر و التوزيع، الجزائر، بدون طبعة، ص 84.

3 - عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، (البيع و المقايضة)، الجزء الرابع، ط 2000 ، مصر، ص 436.

4 - مجيد خلفوني، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري ، المرجع السابق، ص ص 15، 16 .

رغم ما أخذ على نظام الشهر الشخصي من عيوب فقد أخذت به فرنسا، إيطاليا ، بلجيكا، هولندا، الكويت والجزائر التي لا يزال العمل به فيها جاريا حتى الآن رغم صدور الأمر 75/74 المتعلق بالمسح العام وتأسيس السجل العقاري، لإرتباط هذا الأخير بأعمال المسح العام التي لازالت جارية.

(ب) - مزايا نظام الشهر الشخصي : بالرغم من الانتقادات التي وجهت له ، إلا أنه لا يخلو من بعض المزايا التي تجعل منه :

- ❖ نظام قائم بذاته، يساهم في إعلام الراغبين بإملاك العقار بكل التصرفات والمعاملات الواقعة على هذا الأخير.
- ❖ إحتمال أن يكون المتصرف الذي سجل التصرف هو المالك الحقيقي، وبالتالي لا تنثر مسألة الطعن في التصرفات المشهورة.
- ❖ رغم أنه لا يمنح التصرفات العقارية المشهورة الحجية المطلقة إلا أن شهر هذه الأخيرة يعد بمثابة قرينة قانونية على ملكية العقار، (قرينة قانونية بسيطة)¹.
- ❖ لا يتطلب نظام الشهر الشخصي عملية مسح عقاري، و هذا ما يجعله لا يتطلب تكاليف كبيرة ترهق كاهل الخزينة العمومية للدولة، على العكس فإنه مصدر دخل لها.
- ❖ كما أنه سد فراغًا كبيرا قبل ظهور الشهر العيني تفاديا للفوضى، وحماية للحقوق العينية.

الفرع الثاني

نظام الشهر العيني

ظهر نظام الشهر العيني *Système de la publicité réelle* والمعروف بنظام السجل العيني *Système des livres fonciers*² ، نتيجة للعيوب العديدة التي ينطوي عليها نظام الشهر الشخصي. حيث بات من الضروري إيجاد نظام كفيل بحماية حقوق أطراف

1 - حسن طوايبية ، نظام الشهر العقاري الجزائري، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2000 - 2001، ص 12.

2 - جمال بوشنافة ، المرجع السابق، ص23.

التصرف على حد سواء، والذي يهتم بمحل التصرف أكثر من شخص المتصرف، و تحقيق الهدف المتوخى من عملية الشهر العقاري¹.
و سوف نتطرق إلى تعريفه (أولاً)، ثم خصائصه (ثانياً)، و عيوب ومزاياه (ثالثاً).

أولاً

تعريف نظام الشهر العيني

إن عملية الشهر العقاري وفقاً لهذا النظام، تتركز في شهر التصرفات العقارية على العين ذاتها أي العقار موضوع التصرف، بمعنى أن السجل الذي يتم فيه الشهر لا يمسك بحسب أسماء الأشخاص بل بحسب أرقام العقارات².

فكل عقار في هذا النظام بطاقة خاصة، يسجل فيها كافة ما يرد عليه من تصرفات ومن الحقوق العينية مع تحديد موقعه، مساحته ورقمه، معالم حدوده، ويسمى العقار المعني بالوحدة العقارية، و تعتبر البطاقة المخصصة له بمثابة بطاقة تعريفه. وتشكل مجموع هذه البطاقات ما يعرف بالسجل العقاري أو السجل العيني³، وهذا ما نصت عليه المادة 12 من الأمر 74/75 السالف الذكر.

تقيد في هذه البطاقة كافة الحقوق التي ترد على العقار و أصحاب هذه الحقوق و القيود و التغيرات التي تطرأ عليها⁴، فإذا أراد صاحب المصلحة تقريراً عن حالة العقار فليس أمامه إلا الرجوع إلى مصلحة الشهر العقاري الواقع في دائرتها موقع العقار لمعرفة صاحب العقار وجميع الحقوق التي له و التي عليه دون حدوث أي خطأ.

ثانياً

خصائص نظام الشهر العيني

يتميز نظام الشهر العيني بمجموعة من الخصائص، والتي تعد من أهم المبادئ التي يقوم عليها هذا النظام. وتتمثل هذه المبادئ في:

- 1 - خالد رمول ، المحافظة العقارية كآلية للحفظ العقاري في التشريع الجزائري ، قصر الكتاب، البلدة ، الجزائر ، 2001، ص21.
- 2 - خالد رمول ، المرجع السابق ، ص21.
- 3 - كريمة فردي ، الشهر العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة ماجستير في علم القانون الخاص، كلية الحقوق، جامعة الإخوة منتوري ، قسنطينة، 2007-2008، ص 27.
- 4 - مجيد خلفوني، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري ، المرجع السابق، ص22.

(أ) - مبدأ التخصيص : مفاده أن نظام الشهر العيني يخصص لكل عقار أو وحدة عقارية بطاقة عقارية في السجل العقاري تقيد فيها كل التصرفات الواردة على العقار ، سواء كان التصرف منشأ، معدلاً أو ناقلاً لحق الملكية، كما هو منصوص عليه في المادة 38 من المرسوم 63/76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري¹، التي تنص على ما يلي : (كل إشهار للعقود أو قرارات قضائية تتضمن إنشاء أو تعديل أو إنهاء إرتفاقات أو حقوقاً مشتركة، يجب أن يكون موضوع تأشير على بطاقة كل عقار.....)².

(ب) - مبدأ قوة الثبوتية : يسميه البعض بمبدأ الشهر³، أو كما يعرفه البعض الآخر بالثقة العامة في السجل العيني⁴، ويقصد به أن شهر التصرفات الواقعة على العقار في ظل نظام الشهر العيني تعتبر قرينة قاطعة على ملكية العقار أو الحق العيني ، بحيث يظهر التصرف المشهر من كل العيوب مهما كان مصدرها⁵.

وعليه فإن الحقوق المشهرة حقوق مؤكدة ونهائية في مواجهة الكافة، لا يجوز الطعن فيها لا بدعوى البطلان و لا بدعوى الإستحقاق أو الإسترداد، و هذا ما يعزز الثقة في بيانات السجل العقاري، ويطمئن المتعاملين ويشجع القروض المرتبطة بالرهون. و تجدر الإشارة إلى أن مبدأ القوة الثبوتية هو جوهر الشهر العيني والفكرة الفاصلة بينه وبين نظام الشهر الشخصي⁶.

(ج) - مبدأ الشرعية : يجب على المحافظ العقاري قبل شهر أي محرر أن يراقب بدقة هوية الأطراف وكذا صحة الأوراق المقدمة، وهذا ما نصت عليه المادة 22 من الأمر رقم 74/75 بنصها : (يحقق المحافظ العقاري في هوية وأهلية الأطراف الموجودين على وسائل الإثبات وكذلك في صحة الأوراق المطلوبة من أجل الإشهار).

1 - مرسوم تنفيذي 63/76 المؤرخ في 1976/03/25، المتعلق بتأسيس السجل العقاري، ج. ر، العدد 30 ، المؤرخ في

1976/04/13 ؛ مجيد خلفوني، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري ، المرجع السابق، ص 23 .

2 - حمدي باشا عمر، مجمع النصوص التشريعية والتنظيمية المتعلقة بالعقار، دار هومة ، ط 2003 ، ص 487.

3 - إبراهيم أبو النجا ، المرجع السابق ، ص 17.

4 - محمد حسنين، عقد البيع في القانون المدني الجزائري، ديوان المطبوعات الجامعية، ط الرابعة 1994، ص 90.

5 - عبد الرزاق أحمد السنهوري، المرجع السابق، ص 436.

6 - جمال بوشنافة ، المرجع السابق ، ص 31.

و هنا لا يكتفي المحافظ بالمراقبة السطحية والخفيفة للوثائق المقدمة له، بل يجب أن يتعمق فيها ليتأكد من صحة المعلومات المقدمة له¹، وهذا ما يفرق نظام الشهر العيني ونظام الشهر الشخصي.

(د) - مبدأ القيد المطلق : يقصد بالشهر في هذا النظام أنه مصدر كل الحقوق العينية العقارية أصلية كانت أم تبعية²، فهو الذي ينشئها، يعدلها، ينقلها أو يزيلها ، فلا يمكن الاحتجاج بها سواء بين الأطراف أو في مواجهة الغير إلا من تاريخ قيدها(شهرها) في السجل العقاري³.

كذلك نفس الحال بالنسبة للأحكام والقرارات القضائية المثبتة لهذه التصرفات والحقوق، فعدم وجود الإشهار العقاري، ينجم عنه عدم إمكانية الاحتجاج بها، وهذا ما نصت عليه المادة 72 من المرسوم رقم 63/76 : (لا يمكن لأي تعديل للوضعية القانونية لعقار، أن يكون موضوع نقل لمسح الأراضي إذا كان العقد أو القرار القضائي المثبت لهذا التعديل لم يتم إشهاره مسبقا في مجموعة البطاقات العقارية)⁴.

و تجدر الإشارة إلى أنه هناك إرتباط وثيق بين هذا المبدأ ومبدأ القوة الثبوتية ، حيث أن هذا الأخير يكمل المبدأ الأول ، فإذا كان نظام الشهر العيني بهذا المبدأ الأخير يوجد الثقة العامة لدى المتصرفين في العقارات ، فإن هذه الثقة لا يمكن أن تولد إلا بوجود مبدأ القيد المطلق الذي يعتبر مصدر لهذه القوة الثبوتية⁵.

(هـ) - مبدأ عدم إكتساب الحقوق المشهورة بالتقادم : إذا كان التقادم وسيلة أو سبب من أسباب إكتساب الملكية و إنتقالها ونقصد بالتقادم في هذا المقام، التقادم المكسب ، الذي يقوم على واقعة الحياة ، فإنه لا يمكن الأخذ به في إكتساب الملكية العقارية في ظل نظام الشهر العيني، لأنه يتعارض مع مبدأ القيد المطلق ومبدأ قوة الثبوت المطلقة ، وذلك لأن من

1 - رجال صليحة، الشهر العقاري في القانون الجزائري، مذكرة لنيل شهادة ماستر في الحقوق، كلية الحقوق، جامعة أكلي محند أولحاج، البويرة، 2013، ص 14.

2 - راجع المادة 793 من القانون المدني الجزائري والمادة 16 من الأمر 74/75، المرجع السابق.

3- إبراهيم أبو النجا ، المرجع السابق ، ص 47، 46.

4 - مجيد خلفوني، المرجع السابق، ص 24.

5 - جمال بوشنافة ، المرجع السابق ، ص 32

ثبت إسمه في السجل العقاري كمالك للعقار يصبح في مأمن من أن يفاجأ بإدعاء أي مغتصب يزعم أنه يملك العقار بالتقادم .

إلا أن المشرع الجزائري و بالرغم من تبنيه لنظام الشهر العيني كأساس لعملية الحفظ العقاري، لا يزال يعتد بالتقادم كسبب من أسباب إكتساب الملكية في المناطق التي لم تشملها عملية المسح ، و لم يؤسس فيها بعد السجل العقاري¹.

ثالثا

مزايا وعيوب نظام الشهر العيني

يتميز نظام الشهر العيني بمجموعة من الميزات التي تميزه عن نظام الشهر الشخصي، بحيث أنه تمكن من تحقيق الأهداف التي يقوم عليها الشهر العقاري من إستقرار للملكية ودعم للإئتمان، وذلك بإعتماده على المبادئ التي تناولناها سابقا، إلا أنه لا يخلو من بعض العيوب والانتقادات الموجهة إليه، لذلك سنتطرق أولا لمزاياه ، ثم للعيوب التي تنسب إليه.

أ) - مزايا نظام الشهر العيني : تتمثل هذه المزايا في:

❖ إن نظام الشهر العيني يوفر الحماية التامة للمتعاملين (توفيره للطمأنينة)، إذ أن كل ما هو مقيد في السجل العقاري هو الحقيقة التي لا يكتنفها الشك²، و عليه فإن المتصرف إليه ليس بحاجة إلى التحقق من إستقرار الحق وصحة التصرف القانوني³، فكل هذا خاضع لرقابة المحافظ العقاري قبل عملية قيده.

❖ معرفة الحالة القانونية للعقار: إن هذا النظام يسهل التعرف على الحالة القانونية للعقار، بمجرد الإطلاع على البطاقة العقارية الخاصة بالعقار موضوع التصرف، وذلك بكل ما يتعلق به من حيث المساحة، الموقع، الحدود و الرقم، كذلك أصل الملكية فيه و كل الأعباء التي تنقله و جميع التصرفات الواردة عليه منذ قيده لأول مرة في السجل العقاري دون إستثناء.

1 - كريمة فردي ، المرجع السابق، ص 12-13.

2 - خالد رمول ، المرجع السابق ، ص 24.

3 - جمال بوشنافة ، المرجع السابق ، ص 34.

❖ تجنب العيوب والأخطار التي قد تنتج عن تشابه الأسماء، باعتماده العقار أساسا للتسجيل في السجل العقاري، وليس إسم المالك أو صاحب الحق العيني¹، كما يضمن نظام الشهر العيني عدم تعارض سندات الملكية على أساس أنها تستخرج من مصدر واحد وهو البطاقة العقارية².

❖ لا يعتد بالتقادم في ظل نظام الشهر العيني، لأن السجل العيني لا يأخذ بالتقادم في إكتساب الملكية والحقوق العينية، وفي ذلك حماية للملكية العقارية ووقاية لها ضد المغتصبين والمعتدين عليها.³

إن مجموع هذه المزايا هي التي تحقق إستقرار الملكية العقارية وتعزز الثقة في صحة الحقوق المشهرة وسلامتها ، وهي التي تجعل من نظام الشهر العيني الأنسب للتطبيق على أرض الواقع، مما يسهل للأفراد اللجوء إلى القروض الرهنية ، التي يترتب عنها تنشيط الإئتمان العقاري وبالتالي إستثمار أكثر للأموال العقارية مما يزيد في الدخل القومي للبلاد.

(ب) - عيوب نظام الشهر العيني : على الرغم من النتائج التي حققتها هذا النظام على أرض الواقع، إلا أن هناك البعض ممن إنتقدوه و رأوا عدم ملائمته للتطبيق لعدة أسباب منها :

❖ إن العمل بنظام الشهر العيني أو السجل العقاري، يستوجب في بادئ الأمر عملية مسح شاملة للأراضي، وإجراء تحقيق لإثبات صحة الحقوق العينية المتعلقة بكل عقار تمبيدا لقيدها في السجل العقاري. الشيء الذي يتطلب الكثير من الوقت ومختصين في الميدان و تكاليف مالية ضخمة لتحقيق ذلك⁴.

❖ يتطلب هذا النظام إنشاء بطاقة عقارية لكل وحدة عقارية، سواءا كان العقار ريفيا أو حضريا، وهو الأمر الذي يصعب تحقيقه في البلدان التي تتجزأ فيها الملكية إلى أجزاء كثيرة جدا ، خاصة في حالة الميراث أو القسمة ، حيث يصبح كل شخص يملك جزء صغير جداً من العقار، مما يترتب عليه عجز نظام الشهر العيني عن تلبية متطلبات

1 - مجيد خلفوني، المرجع السابق، ص 19.

2 - إبراهيم أبو النجا ، المرجع السابق ، ص 54.

3 - ليلي لبيض ، منازعات الشهر العقاري في التشريع الجزائري، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه في العلوم القانونية، كلية الحقوق، جامعة محمد خيضر، بسكرة، 2011-2012، ص 31.

4 - خليل أحمد حسن قدارة، المرجع السابق، ص 118 ؛ خالد رمول ، المرجع السابق ، ص 25.

تخصيص بطاقة لكل وحدة عقارية، لكن يمكن تفادي ذلك بوضع حد أدنى لإعتبار قطعة الأرض وحدة عقارية، وذلك للحفاظ على الوحدة العقارية وعدم تجزئتها¹.

❖ إن إنتقال الحقوق العينية عن طريق الشهر يجعل من هذا النظام وسيلة لإغتصاب حقوق الملاك الحقيقيين والتضحية بهم، و ذلك في حالة ما إذا تمكن شخص من شهر حق عيني لا يملكه حقيقةً ، فيصبح هو المالك الحقيقي بالنسبة لنظام الشهر العيني، وبذلك يتعارض مبدأ القوة الثبوتية المطلقة مع مبادئ العدالة².

و هذه حالة قل ما تحدث أو على الأقل يقلل منها إلى حد كبير، وإن وقع هذا الخطأ فإن معظم الدول أقرت بتعويض المالك الحقيقي من جراء ضياع حقه بهذه الكيفية³.

رغم هذه الإنتقادات التي وجهت لنظام الشهر العيني، إلا أنها لم تقلل من أهميته نظرا للمزايا العديدة لهذا النظام، والدليل على ذلك أن أغلبية دول العالم أخذت بنظام الشهر العيني ، إما لأول مرة و إما عن طريق إحلاله محل نظام الشهر الشخصي.

الفرع الثالث

موقف المشرع الجزائري من أنظمة الشهر العقاري

بصدور الأمر رقم 74/75 المؤرخ في 1975/11/12 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العامو تأسيس السجل العقاري، يكون المشرع الجزائري قد أعلن صراحة عن الانتقال للعمل بنظام الشهر العيني.

و بالعودة لمواد الأمر 74/75 السالف الذكر و المرسومين التنفيذيين 62/76 المتعلق بإعداد مسح الأراضي و 63/76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري، يظهر لنا أن المشرع الجزائري أخذ بنظام الشهر العيني الذي يعتمد أساسا على المسح العام للأراضي، وذلك ما نجده في نصوص المواد 01 و 02 و 03 من الأمر 74/75 السالف الذكر⁴.

كما يظهر ذلك من خلال المادة الأولى الفقرة 01 من المرسوم رقم 63/76 التي تنص على ما يلي: (إن تصميم مسح الأراضي يكون موضوع إعداد ما يلي في كل بلدية

1 - إبراهيم أبو النجا، المرجع السابق ، ص 58.

2 - مسعود روبصات ، نظام السجل العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة ماجستير في العلوم القانونية، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2008-2009، ص 23.

3 - GABRIEL Marty, PIERRE Raynaud, Philippe Jestaz, op-cit, P50.

4 - راجع المواد 01، 02، 03 من الأمر 74/75، المرجع السابق.

1- : جدول للأقسام وسجل لقطع الأرض حيث ترتب فيها مختلف العقارات حسب الترتيب (الطبوغراف.....)، وكذلك نص المادة 15 من نفس المرسوم والذي جاء فيها ما يلي : (إن مسح الأراضي المقسم إلى أقسام وإلى أماكن معلومة يعطي التمثيل على الرسم البياني لإقليم البلدية في جميع تفصيلات تجزئته إلى أجزاء للملكية وإلى قطع الأراضي.....).
غير أن المشرع الجزائري، وفي انتظار تعميم عملية المسح في أراضي الجمهورية، وضع قواعد خاصة وشروط تضمن تنظيم عملية الإشهار العقاري والحفاظ على إستقرار الحقوق العينية العقارية¹، ومن أجل ذلك نصت المادة 27 من الأمر 74/75 على ما يلي: (إن العقود و القرارات القضائية التي تكون موضوع إشهار في محافظة عقارية و التي تخص عقارات أو حقوق عينية ريفية موجودة في بلدية لم يعد فيها بعد مسح الأراضي تفهرس بصفة إنتقالية في مجموعة بطاقات عقارية مؤقتة تمسك على الشكل الفردي.....)، وكذلك ما جاءت به الأحكام الإنتقالية في الباب السادس من المرسوم التنفيذي 63/76 المذكور سابقا حول تمديد العمل بنظام الشهر الشخصي، بحيث يقوم المحافظون العقاريون بمسك البطاقات العقارية وإشهارها بإسم المالكين وهو ما تشير إليه المادة 113 من نفس المرسوم².

إن نظام الشهر العقاري في الجزائر بعد صدور الأمر 74 /75 هو نظام مزدوج إلى غاية الإنتهاء من عملية مسح الأراضي عبر كامل التراب الوطني، وبالتالي قد أخذ المشرع الجزائري بنظام الشهر العيني كأصل عام، وكإستثناء ومرحلة إنتقالية مؤقتة أخذ بنظام الشهر الشخصي في المناطق الغير الممسوحة.

المطلب الثالث

تطور نظام الشهر العقاري في الجزائر

إرتبط نظام الشهر العقاري في الجزائر بمجموعة من العوامل، ومن أبرز هذه العوامل نظام الحكم فيها، وعليه إختلفت القوانين التي تحكم نظام الشهر من مرحلة إلى أخرى، وذلك بما يتوافق والسياسة العقارية التي تنتهجها السلطة الحاكمة في تلك المرحلة، فنجد أن نظام الشهر في الجزائر مر بمرحلتين تاريخيتين أساسيتين، والتي سوف نتطرق إليهما في هذا

1 - مسعود رويصات ، المرجع السابق ، ص 25.

2 - مجيد خلفوني، المرجع السابق، ص 35.

المطلب، وهي كالتالي: مرحلة ما قبل الإستقلال التي تشمل العهد العثماني والوجود الفرنسي (الفرع الأول) ومرحلة ما بعد الإستقلال أي الدولة الحديثة (الفرع الثاني).

الفرع الأول

مرحلة ما قبل الإستقلال

لم تتميز الجزائر عن سائر دول العالم في الفترة البدائية، أين إنعدمت القوانين و الأنظمة التي تدير المجتمع وما ساد من نظام القبيلة وطغيان المصلحة الخاصة للأقوياء في سلوك الأفراد، فجاء الفتح الإسلامي والذي أقر بمبادئ الشريعة في المعاملات بين الأفراد، وتليه مرحلة الحكم العثماني إلى غاية 1830 (أولا)، بعد ذلك تأتي مرحلة الإحتلال الفرنسي (ثانيا)¹.

أولا

العهد العثماني

خضعت الجزائر في الفترة ما بين 1518 و 1830 للحكم العثماني او ما يسمى بالعهد العثماني ، حيث تميز النظام القانوني المطبق باختلاف قواعده و تعددها تماشيا مع التركيبة المذهبية للمجتمع آنذاك، فعرف تطبيق مبادئ الشريعة الإسلامية، و هذا بإتباع كل من المذهب الحنفي لدى الأتراك، في حين أن المذهب المالكي كان هو المذهب السائد لدى السكان، إلى جانب الأعراف البربرية و الأعراف اليهودية المطبقة لدى البعض الآخر². أما فيما يخص النظام العقاري بالنسبة للدولة العثمانية فهي السبابة إلى ذلك كما اشرنا سابقا، فقد صنفّت التشريعات العقارية العثمانية الأراضي إلى عدة أصناف و هي:

1 - **أراضي الموات:** هي الأراضي البعيدة عن المناطق العمرانية والغير الصالحة للزراعة والإستغلال، لا يحوزها أي مالك و هي نظريا في حيازة للدولة، ولا تتحول إلى ملكية خاصة أو مشاعة و لا يحق للدولة أن تضع يدها عليها إلى بعد إحيائها أو استغلالها³.

1 - عمر صدقي ، شهر التصرفات العقارية في القانون الجزائري ، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في العقود والمسؤولية ، معهد العلوم القانونية والإدارية، جامعة الجزائر ، 1984، ص12.

2 - عمر صدقي، المرجع نفسه، ص 13.

3 - سماعيل شامة، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري ، دار هوم، الجزائر، 2003 ، ص 09.

2 - **أراضي الملك:** إسمها يدل على طبيعة حق الملكية فيها، حيث يتمتع أصحابها بجميع السلطات التي يخولها هذا الحق، إذ يمكنهم التصرف فيها بكل أنواع التصرفات المتاحة قانونا أو حسب أحكام الشريعة الإسلامية، وهي كثيرة الإنتشار داخل المدن الكبرى، أو على حواشيتها و كذا في المناطق الجبلية كمنطقة القبائل، و في منطقة جبال الأوراس، و في منطقة وهران وبعض مناطق السهول مثل وادي الشلف، كما تشمل الواحات في الصحراء¹.

3 - **أراضي العرش:** هي الأراضي المحاذية للأراضي الشبه الصحراوية، تخول للحائزين وواضع اليد عليها حق الإنتفاع بها فقط، بعد إقرار الحكام الأتراك لهم بذلك كسبا لتأييد العرش أو القبيلة، وللحكومة الإدارية ضبط شروط وكيفية الإنتفاع بها²، و يعود التصرف فيها إلى سكان القبيلة أو العرش، الذين يقومون باستغلالها بطريقة جماعية، ولكل بيت أو أسرة نصيب منها حسب حاجاته، كما يترك جزء من الأرض للإنتفاع ولإستغلال الجماعي ، وفي حالة إهمال أحد الأفراد لحصته في الأرض المشاعة لمدة طويلة، فإن أعيان الجماعة يتولون تسليم الأرض لمن يقوم بخدمتها، و عادة مايتولى شيخ القبيلة أو العرش تنفيذ ذلك³.

4 - **أراضي البايك:** أو ما يسمى في عصرنا الحاضر بأملاك الدولة، وهي الأراضي الشاسعة العائدة للحكام وقد كانت خاضعة لسلطة الباي، و تمثل أخصب الأراضي وأهمها⁴ ، و من بين أراضي البايك حسب الفقه الإسلامي، أراضي تعرف "بالميتة"، كونها لم يتم إستغلالها لا في الفلاحة و لا في الرعي و ليست ملكا لأحد، فيمكن للبايك ضمها إلى أملاكه الخاصة التي يحوزها بصفته مالك لها، و إما منحها عن طريق التنازل (إقطاع (للخواص قصد الإنتفاع بها⁵.

1 - سماعين شامة، المرجع نفسه ، ص ص 10-11.

2 - ليلي طلبية، الملكية العقارية الخاصة وفقا لأحكام التشريع الجزائري ، دار هومه، الجزائر، الطبعة الثانية، عام 2012 ، ص14.

3 - AMAR Aloui, Propriété et Régime Foncier En Algérie, éditions Dar Houma, Alger, 2011, p38.

4 - ليلي طلبية، المرجع السابق، ص14.

5 - AMAR Aloui, op-cit , p 42,43.

5 - **أراضي الحبوس** : تعرف أيضا بالأراضي الوقفية، و قد إنفرد الفقه الإسلامي بهذا النوع من الأراضي التي حبست لأعمال الخير والبر ، فلا يجوز تغيير هذه الطبيعة، كما يصنف إلى حبس عام (وقف خيري) والذي يعود مردوده على المصلحة العامة التي حبست من أجلها عملا بأحكام المذهب المالكي السائد بالجزائر، و حبس خاص (وقف أهلي) و الذي يحتفظ به من حبست من أجله بحق الانتفاع بها حسب ما نصت عليه وثيقة الحبس وفقا للمذهب الحنفي الذي أصبح له اتباع بعد مجيء الأتراك، ففي بعض الأحيان هناك من يستعمله من أجل حرمان الإناث من الإرث و الحفاظ على أملاكهم ضمن عائلتهم¹.

كما تجدر الإشارة إلى أن عملية مسح الأراضي عرفت لدى العثمانيين في عهد السلطان العثماني " سليمان القانوني"، الذي عين لجنة لمسح الأراضي سنة 1602 م، و التي سلمت إثر إنتهائها من عمليات المسح آنذاك سندات للمالكين تحوز قوة ثبوتية مطلقة²

ثانيا

فترة الإستعمار الفرنسي

شرع المشرع الفرنسي خلال الفترة الاستعمارية في إصدار مجموعة من القوانين والتنظيمات التي تحكم عملية الشهر العقاري في الجزائر، والتي تضمن بذلك عملية التحول من النظام الإسلامي إلى نظام الشهر العقاري بطريقة تدريجية وإختيارية في بادئ الأمر³ ، الشيء الذي صعب من مهمة الإدارة الاستعمارية كون نظام الملكية في الجزائر مستمد من أحكام الشريعة الإسلامية لاسيما نظام الخراج ، الحبوس والمواريث التي لها تأثير ملم بالملكية العقارية وهذا ما صرح به السيد / POUYANNE Maurice في كتابه **propriété foncière en Algérie** بقوله:

Personne ne l' ignore, en effet, dans la colonie : l' obstacle la infranchissable qui empêchera toujours l' indigène de se rapprocher sérieusement de nous est la religion Islamique : elle n' a pu être entamée, depuis 70 ans d' occupation, ni par

1 - حمدي باشا عمر، نقل الملكية العقارية، المرجع السابق، ص 61.

2 - حسن طوايبي، المرجع السابق، ص 16.

3 - POUYANNE Maurice, propriété foncière en Algérie, Adolphe-Jourdan , Alger, 1900, P 855.

le contact journalier des Français, ni par le spectacle de leur indifférence religieuse.

Cette religion inspire tous les actes de la vie des arabes, et les lois civiles ne sont pour eux que des conséquences des prescriptions du Coran. Nous la verrons inspirer les principales institutions de la législation immobilière, la théorie du kharadj, celle du habous, et la loi successorale, dans l'influence sur le régime de propriété est immense »¹

في حين أن جل القوانين والتنظيمات التي اضطرت الإدارة الإستعمارية إلى إصدارها، ماهي إلا وسيلة للإستلاء على القدر الكافي من الممتلكات العامة والخاصة وضمها إلى أملاك الدولة أو إعادة توزيعها على المعمرين²، ومن بين هذه القوانين والتنظيمات:

1 - المرسوم المؤرخ في 08 سبتمبر 1830 : يحدد ملكية الدولة، الذي بموجبه تم الاستحواذ على جميع أملاك موظفي الإدارة العثمانية السابقة و بعض مواليمهم من الكراغلة و الحضر وكل من فر هاربا بعد الإجتياح الفرنسي، بالإضافة إلى إدخال أراضي البايليك في أملاك الدولة³.

2 - التمليك عن طريق الأمرين الصادرين في 1 أكتوبر 1844 و 21 جويلية

1846: كان الهدف من وراء سن هذين الأمرين، الأول هو إلغاء قاعدة عدم التصرف في أموال الحبوس، مع إخضاع المنازعات المتعلقة بها للمحاكم الفرنسية، أما الثاني فيعتبر الأراضي دون مالك معين ملك للدولة الفرنسية، وكان من ورائهما الإستلاء على أراضي الحبوس والأراضي المشاعة والتي يتم إستغلالها بصفة جماعية أراضي (العرش والقبيلة)⁴.

3 - قانون 16 جوان 1851 : يعد أول قانون فرنسي ميز بين الدومين العام و الدومين الخاص للدولة، و ذلك خدمة مصالح المعمرين، بموجب هذا القانون تم إقرار قاعدة قابلية التصرف في الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة الفرنسية المقطعة من الأهالي ، وإعادة توزيعها على المعمرين⁵.

¹ - POUYANNE Maurice, op. cit, P (introduction).

2 - كريمة فردي، المرجع السابق، ص 46.

3 - ليلي طلبية، المرجع السابق، ص 15.

4 - عبد الحفيظ بن عبيدة، إثبات الملكية العقارية و الحقوق العينية العقارية في التشريع الجزائري ، دار هوم، الجزائر، ط السابعة، 2011 ، ص ص 10-09.

5 - سماعيل شامة، المرجع السابق، ص 12، 13.

كما تضمن القانون سلسلة من القواعد الأساسية تمثلت في:

- عدم جواز إنتهاك الملكية العقارية الخاصة و ذلك بإخضاعها للقانون الفرنسي¹.
- حرية المعاملات، لا سيما المعاملات التي تجرى بين الأوروبيين أو بين الأوروبيين والأهالي، والتي يتطابق فيها القانون الفرنسي، في حين يستمر إنتقال الأملاك بين الأهالي وفقا لأحكام الشريعة الإسلامية. كما تضمن أيضا تحديد قواعد نزع الملكية العقارية من أجل المنفعة العامة².

4 - قانون 23 مارس 1855 المتعلق بالشهر العقاري: الذي يقضي بضرورة إشهار جميع العقود والتصرفات القانونية الناقلة للملكية العقارية أو المترتبة عليها ديونا أو أعباء حتى تكون حجة على الغير³.

5 - قانون 21 أبريل 1863 سيناتوس كونسولت (Sénatus Consulte): صدر هذا القانون بمشورة مجلس الشيوخ الفرنسي ، وهو مستوحى من الإمبراطور نابليون الثالث، و الذي يقضي بتقسيم أراضي عرشية شاسعة إلى ممتلكات فردية وتحويل حق الإستغلال إلى حق ملكية تامة، لتسهيل عملية التصرف فيها وتحويلها إلى المعمرين بطريقة فردية، تحت سياسة فرق تسد⁴.

6 - قانون 26 جويلية 1873 (مشروع Warnier): يهدف إلى إخضاع الملكية العقارية في الجزائر إلى القانون الفرنسي، فألغى بذلك القوانين الإسلامية التي كانت تحكم الملكية العقارية بين الجزائريين، حيث نصت المادة الأولى منه : "إن تأسيس الملكية العقارية بالجزائر و حفظها، و الإنتقال التعاقدى للملكيات و الحقوق العقارية مهما كان أصحابها تخضع للقانون الفرنسي"⁵.

7 - قانون 16 فيفري 1897: بعد أن حقق المشرع الفرنسي النتائج المرجوة من القوانين السابقة، أخذ يغير من سياسته بإعطاء الأولوية لعمليات التطهير العقاري (تطهير

¹ - AMAR Aloui, op-cit , p 50.

2 - كريمة فردي، المرجع السابق، ص 47.

3 - حمدي باشا عمر، نقل الملكية العقارية، دار هومه، الجزائر، 2013 ، ص 97.

4 - عبد الحفيظ بن عبيدة، المرجع السابق ، ص 10.

5 - ليلي طلبية، المرجع السابق، ص 15.

أراضي العرش والملك)، وذلك بإستحداث لجان تقوم بإجراء تحقيقات جزئية، تمهيدا لتسليمهم سندات تثبت ملكيتهم¹.

8 - قانون 04 أوت 1926: جاء هذا القانون معمما لما جاء به قانون 16 فيفري 1897 السالف الذكر على كامل تراب الجزائر، و أساس هذا القانون هو قانون سيناتوس كونسيلت المشار إليه أعلاه، كما أتى أيضا بما يسمى بالتحقيقات الكلية أو الجماعية².

9 - المرسوم 290/56 المؤرخ في 26 مارس 1956: الهدف منه إعادة التهيئة العقارية في الجزائر و تشجيع التبادل الودي للأراضي، بغية تنظيم و تجميع الملكية، خاصة المستثمرات الفلاحية في يد المعمرين، دون ذكر ذلك صراحة³.

10 - الأمر 41/59 المؤرخ في 03 جانفي 1959 المتعلق بمسح الأراضي: كان يهدف إلى تحديد وتنظيم الملكية العقارية عن طريق المسح، الهندسة، إنشاء مخططات ورسوم بيانية. وقد ترتب عن هذا القانون نوعين من السندات، وهي السندات المحررة والمسلمة في ظل قانون 26 جويلية 1873 وهي الأكثر شيوعا، وكذلك السندات المحررة والمسلمة في ظل القانونين 1897 و 1926 المشار إليهما سابقا⁴. بموجب هذا الأمر تم إنشاء المحكمة العقارية المختصة للنظر في المنازعات العقارية المرفوعة أمام القضاء، فغالبا ما كانت أحكامها تؤدي إلى فرسة الأراضي الجزائرية و إخضاعها للقانون الفرنسي وحده⁵.

11 - المرسوم 1190/59 المؤرخ في 21 أكتوبر 1959: جاء هذا المرسوم مطابقا للمرسوم 22/55 المؤرخ في 04/01/1955 والمتضمن نظام الشهر العقاري في فرنسا، والذي أدخل بدوره تغيير جذري لنظام الشهر على المستوى التقني بوضع العديد من الإجراءات والضوابط التي تضمن صحة و تطابق المعلومات المقيمة ضمن الوثائق

1 - سماعين شامة، المرجع السابق، ص 14 ، 15.

2 - ليلي طلبية، المرجع السابق، ص 17.

3 - طلحة محمد غليسي، الشهر العقاري كآلية لحماية الملكية في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق، تخصص قانون إداري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة بسكرة، 2013/2014، ص 23.

4 - عبد الحفيظ بن عبيدة، المرجع السابق ، ص 10، 11.

5 - كريمة فردي، المرجع السابق، ص 49.

العقارية، الشئ الذي أدى إلى نشوء فهرس عقاري جديد، كما أوجب بصفة إلزامية شهر بعض العقود والشهادات التوثيقية للشهر العقاري¹.

12- المرسوم 61/52 المؤرخ في 18/01/1961 المتضمن إصلاح نظام

الشهر العقاري: طبق ابتداء من 1961/03/01 عبر كامل التراب الجزائري، عدى ولايتي الواحات و الساورة آنذاك².

بموجب هذا المرسوم تحول نظام الشهر العقاري من النظام الشخصي إلى النظام العيني في الجزائر، لكن هذا التحول ما هو إلا حبر على ورق لأن قانون 1959 لم يطبق في الجزائر إلى غاية الإستقلال³.

أن عملية الإصلاح العقاري التي تبنتها السلطات الإستعمارية، والسياسية العقارية منذ البداية كان هدفها إخضاع النظام العقاري الجزائري إلى القانون الفرنسي، هذا الإخضاع الذي لم يكن له قيمة مقنعة سواء على الصعيد القانوني أو الإجتماعي أو الإقتصادي، و الذي أدى إلى بروز نظام هجين، إتسم بالتعقيد و بروز وضعية قانونية عقارية غامضة غداة الإستقلال تتلخص فيما يلي⁴:

- أراضي ذات سندات "مفرنس" 4.969.102 هكتار
- أراضي "ملك" بدون سندات 4.406.356 هكتار
- أراضي "عرش" بدون سندات 2.071.582 هكتار
- أملاك الدولة 4.694.214 هكتار
- أملاك البلدية 4.179.050 هكتار

1 - خالد رمول ، المرجع السابق ، ص 27.

2 - حمدي باشا عمر، نقل الملكية العقارية، المرجع السابق، ص 103.

3 - جمال بوشنافة، الرجوع السابق، ص 46.

4 - AMAR Aloui, op-cit, p p 67-68.

الفرع الثاني

مرحلة ما بعد الإستقلال

إنتمت الملكية العقارية في الجزائر غداة الإستقلال بشيئ من الغموض فرضتها المرحلة الإستعمارية، فكان من الطبيعي و كمرحلة إنتقالية وتقاديا للفراغ القانوني، تمديد العمل بالقوانين الفرنسية إلا ما كان منها مخالفا للسيادة الوطنية إلى غاية صدور الأمر 74/75 السالف الذكر، وعليه سنقسم هذه المرحلة إلى: فترة ما قبل 1975 (أولا)، فترة ما بعد 1975 (ثانيا).

أولا

فترة ما قبل سنة 1975

عمدت السلطات الجزائرية إلى إيجاد النظم و الوسائل التي تعمل بواسطتها على حماية الملكية العقارية و الحفاظ عليها، و هو ما توصل إليه المجلس الوطني للثورة الجزائرية من خلال إجتماعه المنعقد بطرابلس في جوان 1962 حيث أكد على جملة من المبادئ أهمها:

- الحصر الفوري لكل الصفقات العقارية.
- نزع ملكية الأراضي التي تتجاوز مساحتها الحد الأقصى المسموح به.

و نفس هذه المبادئ تم التأكيد عليها في ميثاق الجزائر لسنة 1962، و ما صدر بعده من أوامر و مراسيم تهدف إلى تنظيم و تسيير الأملاك الشاغرة التي تركها المستعمر الفرنسي¹، ومن أهمها نذكر:

1 - الأمر رقم 20/62 المؤرخ في 24 أوت 1962 المتعلق بحماية وتسيير

الأملاك الشاغرة: ينص هذا القانون على مجموعة الإجراءات والتدابير المناسبة لحماية و حفظ الأملاك الشاغرة، التي نتجت عن الهجرة الجماعية للمعمرين بعد الإستقلال مباشرة²، وأمام الفوضى التي سادت البلاد في هذه الفترة، دفعت بالسلطات الجزائرية لإصدار المرسوم 03/62 المؤرخ في 23 أكتوبر 1962 الذي يمنع كل المعاملات المنقولة وغير المنقولة في الأملاك الشاغرة، و تعتبر باطلة حسب المادة الأولى منه كل المعاملات

1 - خالد رامول، المرجع السابق، ص ص 28، 29.

2 - حمدي باشا عمر، نقل الملكية العقاري، المرجع السابق، ص 107.

المبرمة بعد 01 جويلية 1962 ، كما فرض على الجزائريين الذين إشتروا من الفرنسيين قبل هذا التاريخ تسجيل عقودهم في البلدية في ظرف خمسة عشر يوم من تاريخ نشر هذا الإعلان تحت طائلة البطلان¹.

2 - الأمر رقم 91/70 المؤرخ في 15 ديسمبر 1970 المتضمن مهنة التوثيق:

الذي دخل حيز التنفيذ في الفاتح جانفي 1971، وقد إشتراط صراحة الرسمية في العقود الواردة على الحقوق العقارية في المادة 12 منه: "زيادة عن العقود التي يأمر القانون بإخضاعها إلى شكل رسمي يجب، تحت طائلة البطلان تحرير العقود التي تتضمن ملكية عقار أو حقوق عقارية في شكل رسمي و يجب دفع الثمن لدى الضابط العمومي الذي حرر العقد"².

3 - الأمر رقم 73/71 المؤرخ في 08 نوفمبر 1971 المتضمن قانون الثورة

الزراعية : بموجب هذا القانون قامت السلطات الجزائرية بتأميم الأملاك العقارية الفلاحية في إطار الثورة الزراعية³، وتوزيعها على المواطنين في شكل تعاونيات فلاحية. ليتم إستغلالها بطريقة جماعية من منظور هذا النظام الجديد، معاكسا بذلك قانون سيناتوس كونسولت الصادر في الفترة الإستعمارية، والذي يقضي بإنهاء حالة الشيوع والإستغلال الجماعي في أراضي العرش⁴.

كما تم استحداث صندوق وطني للثورة الزراعية يتكون من الأراضي الزراعية أو المعدة للزراعة ، و تأسيس خزانة للبطاقات العقارية على مستوى كل بلدية لكنه لم ينص على الهيئة المكلفة بذاك⁵.

1 - طلحة محمد غليسي، المرجع السابق ، ص 26.

2 - محمد بوركي، مقال " التوثيق و الإشهار العقاري"، ج 1 ، مجلة الموثق، العدد 05 ، الغرفة الوطنية للموثقين، 1998، ص 31.

3 - المواد 18-24 من الأمر 73/71، المؤرخ في 08 نوفمبر 1971، المتعلق بقانون الثورة الزراعية، ج. ر ، العدد 97، المؤرخ في 1971/11/30.

4 - عبد الحفيظ بن عبيدة، المرجع السابق ، ص 19.

5 - ريم مراحي، المرجع السابق، ص 92.

يعاب على تأمين الأراضي في إطار الثورة الزراعية، أنها تمت بسرعة و بطريقة غير موضوعية، وغير شرعية أحيانا أخرى، لعدم دفع تعويضات عادلة و منصفة للمواطنين المعنيين بالعملية، مما أدى إلى ظهور نزاع عقاري زادت من حدته الأسباب التالية¹ :

- عدم تنفيذ الولاة للقرارات الصادرة عن لجان الطعن و التي تقي بالإسترجاع الكلي أو الجزئي للأراضي المؤممة.

- عدم تبليغ قرارات التأمين للمعنيين بالأمر، مما تعذر معه تقديم الطعون و المطالبة بالتعويض.

- تأمين أراضي مواطنين لا تعنيهم الثورة الزراعية.

- عدم التطابق بين المساحات الحقيقية المصرح بها و المساحات المؤممة.

4 - المرسوم 32/73 المؤرخ في 05 جانفي 1973 المتعلق بإثبات حق

الملكية الخاصة²: تم بموجبه تسليم شهادات ملكية سجلت و أشهرت مجانا ليستفيد منها الأشخاص غير الحائزين على سندات مثبتة لحقوقهم³.

5 - الأمر 26/74 المؤرخ في 20 فيفري 1974 المتضمن الاحتياطات العقارية

للبلدية: منح هذا الأمر وكذا المراسيم التطبيقية له للبلديات إمكانية تحويل وضم الأراضي الواقعة في المدن و المناطق العمرانية أو القابلة للتعمير إلى إحتياطاتها العقارية، مع دفع تعويض للملاك ومراعات إحتياجاتهم العائلية، و منع التداول فيها بين الأشخاص ما لم تكن البلدية طرفا في العقد، وهذا ما نصت عليه المادة 06 و 07 من هذا الأمر⁴.

كان المشرع يهدف من وراء جميع هذه القوانين والتنظيمات إلى حماية المواطنين من المضاربة في أسعار الأراضي المعدة للبناء من طرف مالكيها وسماسرة العقار، حيث جاء في نص المادة 11 منه: (يجوز للبلديات أن تقوم بتقسيم الأراضي قطاعا معدة للبناء و أن

1 - سماعين شامة، المرجع السابق، ص 19.

2 - مرسوم تنفيذي 32/73 المؤرخ في 05 جانفي 1973، المتعلق بإثبات حق الملكية الخاصة، ج. ر، العدد 15، المؤرخ في 1973/02/20.

3 - طلحة محمد غليسي، المرجع السابق، ص 26.

4 - المواد 06-07 من الأمر 26/74، المؤرخ في 20 فيفري 1974، المتعلق بالإحتياطيات العقارية للبلدية، ج. ر، العدد 19، المؤرخ في 1974/03/05.

تبيعها حسب تقويم من مصلحة الدومين ، و يتم البيع بصفة علنية بمشاركة المترشحين المسجلين في قائمة مفتوحة و معلنة للجمهور)¹.

ثانيا

فترة ما بعد سنة 1975

أهم ما ميز هذه الفترة هو صدور مجموعة من القوانين ذات الصبغة الجزائية، ولعل أبرزها وأهمها الأمر 58/75 المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم المذكور سابقا، والذي أعطى من خلاله المشرع مفاهيم مستقرة لحق الملكية، و حدد شروط التعامل فيها، كما إشتراط ضرورة مراعاة قواعد الشهر العقاري في التصرفات القانونية الواقعة على العقارات، حيث نصت المادة 793 من القانون المدني على: (لا تنتقل الملكية و الحقوق العينية الأخرى في العقار سواء كان ذلك بين المتعاقدين أم في حق الغير إلا إذا روعيت الإجراءات التي ينص عليها القانون وبالأخص القوانين التي تدير مصلحة الشهر العقاري)².

بعدها جاء الأمر 74/75 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري، الذي أعلن عن تبني الجزائر نظام الشهر العيني، وما صاحبه من مراسيم تطبيقية أهمها: المرسوم 62/76 المؤرخ في 25 مارس 1976 والمتضمن إعداد مسح الأراضي العام المعدل والمتم بالمرسوم التنفيذي 134/93 المؤرخ في 07 أفريل 1992³، والمرسوم 63/76 المتضمن تأسيس السجل العقاري السالف الذكر، المعدل و المتمم بالمرسوم 210/80 المؤرخ في 13 سبتمبر 1980، والمرسوم التنفيذي 123/93 المؤرخ في 19 ماي 1993⁴.

كما أبقى المشرع الجزائري على نظام الشهر الشخصي بصفة مؤقتة في إنتظار الإنتهاء من عملية المسح العام على مستوى التراب الوطني، لما تعرفه هذه العملية من بطء والتكاليف الباهضة التي تتطلبها العملية من جهة أخرى.

1 - حمدي باشا عمر، نقل الملكية العقاري ، المرجع السابق، ص 79، 78.

2 - AMAR Aloui, op-cit, p 83.

3 - مرسوم 62/76 المؤرخ في 25 مارس 1976 والمتضمن إعداد مسح الأراضي العام، ج. ر، العدد 30، المؤرخ في 1976/04/13، معدل ومتمم.

4 - خالد رامول، المرجع السابق، ص ص 30.

المبحث الثاني

قواعد الشهر العقاري و إجراءاته

من أجل تحقيق فكرة الإلتئمان العقاري، وضمان صحة وسلامة عملية الشهر العقاري ، منح المشرع الجزائري صلاحيات واسعة للمحافظ العقاري، في التحقق والتأكد من صحة كل العقود والوثائق المودعة قبل إشهارها في السجل العقاري، حيث لا يتم شهر إلا الحقوق المشروعة، وذلك تجسيدا لمبدأ الشرعية، وتنفيذا لهذه العملية فقد إشتراط القانون ضرورة تقديم العقد موضوع الشهر في شكل رسمي كشرط أولي، وإلى وجوب إحترام قاعدة الأثر النسبي للشهر كشرط ثاني (المطلب الأول)، قصد ضمان سلامة محتوى هذه العقود والوثائق من أي عيب أو نقص.

كما للمحافظ العقاري أن يتفحص ويراقب الشروط المتعلقة بهوية الأطراف وتعيين العقارات محل الإشهار في السند المراد شهره (المطلب الثاني).

المطلب الأول

قواعد عملية الشهر العقاري

لضمان صحة وسلامة المعلومات الواردة في البطاقة العقارية المخصصة لكل عقار، أوجب المشرع الجزائري على المحافظ العقاري الفحص الجيد والدقيق لمحتوى العقود والوثائق الخاضعة للإشهار، و ما مدى مطابقتها شكلاً ومضموناً للقانون، كون الوضعية القانونية للعقارات تتصف بعدم الإستقرار نتيجة التغيرات التي قد تطرأ عليها، وحتى لا يفقد السجل العقاري ميزته، كونه يعكس الوضعية القانونية والحالية للعقارات، وعليه فإن المشرع أقر قاعدتين أساسيتين للشهر العقاري وهما : قاعدة الرسمية (الفرع الأول) و قاعدة الشهر المسبق (الفرع الثاني).

الفرع الأول

قاعدة الرسمية

القاعدة العامة في التعاقد طبقاً للتشريع الجزائري هي الرضائية، فالعقد شريعة المتعاقدين، ذلك أن تطابق الإرادتين كاف لانعقاد العقد دون حاجة إلى شكل معين¹، و كاستثناء عن

1 - المادة 69 من الأمر 58/75، المرجع السابق.

الأصل يكون العقد شكليا إذا كان الشكل ركنا لانعقاده¹، لذلك أوجب المشرع إفراغه في قالب رسمي يحرره ضابط أثب له القانون هذه الصفة²، وعليه سنتناول تعريف السند الرسمي (أولا)، ثم شروط الواجب توافرها فيه (ثانيا).

أولا

تعريف السند الرسمي

عرفت المادة 324 من القانون المدني الجزائري ، العقد الرسمي بأنه : (عقد يثبت فيه موظف أو ضابط عمومي أو شخص مكلف بخدمة عامة ما تم لديه أو ما تلقاه من ذوي الشأن و ذلك طبقاً للأشكال القانونية في حدود سلطته و إختصاصه).

من خلال هذا التعريف ، نلاحظ أن العقود الرسمية يجب أن تفرغ في طابع رسمي من قبل موظف عمومي أو شخص مكلف بخدمة عامة، وفق شروط قانونية وفي حدود سلطته وإختصاصه³، و هذا ما أكد عليه أيضا نص المادة 37 من القانون 25/90 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 المتضمن قانون التوجيه العقاري المعدل والمتمم⁴، الذي جاء فيها: (يثبت الملكية الخاصة للأموال العقارية والحقوق العينية عقد رسمي يخضع لقواعد الإشهار العقاري) كما تتنوع هذه العقود وتختلف بحسب الجهة المختصة في إصدارها، فنجد هناك عقود يحررها الموظف العام، والضابط العمومي، والشخص المكلف بخدمة عامة.

ثانيا

شروط السند الرسمي

من خلال التعريف الوارد في المادة 232 من القانون المدني نستخلص الشروط الواجب توافرها في السند الرسمي و هي :

- صدور السند من موظف أو ضابط عمومي أو شخص مكلف بخدمة عامة.

1 - مجيد خلفوني، نظام الشهر العقاري في التشريع الجزائري ، المرجع السابق، ص 85.

2 - المادة 16 من المرسوم 63/76، المرجع السابق .

3 - يحيى بكوش، أدلة الإثبات في القانون المدني الجزائري والفقهاء الإسلامي، الشركة الوطنية للنشر والتوزيع، الجزائر، 1981، ص 91.

4 - القانون 25/90 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 المتضمن قانون التوجيه العقاري ، ج. ر، العدد 49 ، المؤرخ في 1990/11/18، معدل ومتمم.

- سلطة واختصاص الموظف العام أو الضابط العمومي أو الشخص المكلف بالخدمة العامة في إضفاء صفة الرسمية.

- مراعاة الأوضاع والأشكال المقررة قانونا في تحرير السند الرسمي¹.

1- صدور المحرر من موظف عام أو ضابط عمومي أو شخص مكلف بخدمة

عامة : لقد خول المشرع الجزائري سلطة تحرير السند الرسمي لثلاث أشخاص و هم:

(أ) - الموظف العمومي : عرف المشرع الجزائري الموظف العام في المادة 04 من الأمر رقم :06-03 المؤرخ في 15 يوليو 2006 المتضمن القانون الأساسي العام للوظيفة العمومية والتي تنص على: "يعتبر موظفاً كل عون عيّن في وظيفة عمومية دائمة ورسم في رتبة في السلم الإداري"².

و من خلال هذا التعريف يتبين أن الموظف العمومي هو العون الذي تعينه الدولة للقيام بإدارة شؤونها في مجال معين بصفة دائمة، و يرسم في السلم الإداري للوظيفة العمومية و يخضع للقانون الأساسي العام للوظيفة العمومية، ويدخل في هذا الإطار كذاك كل من كتاب الضبط، ومدراء أملاك الدولة بالنسبة للعقود التي يتم تحريرها من قبلهم وتكون الدولة طرفا فيها، كالعقود المتضمنة بيع الأملاك العقارية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة، و تأجيرها أو التنازل عنها وفقا للشروط و الأشكال القانونية المحددة بموجب التشريع³، وكذلك الولاية ورجال الدرك و الشرطة، كل في حدود اختصاصه⁴.

فالعقود المحررة من طرف مدير أملاك الدولة بصفته ممثلا للدولة، هي سندات رسمية.

(ب) - الضابط العمومي : يمارس مهمته في إطار القانون ويحترم الشكليات الواجبة، إضافة إلى أنه يحرر العقد ضمن اختصاصه، وبصفة عامة فإن كل شخص حامل لأختام الدولة وله صلاحية إعداد مختلف المحررات التي يحدد القانون صيغتها الرسمية، يعد ضابط عمومي خوله القانون الصلاحيات اللازمة لتلقي العقود والوثائق التي تتعلق بإدارة الأشخاص، وهو

1 - الغوثي بن ملح، قواعد وطرق الإثبات ومباشرتها في النظام القانوني الجزائري ، الديوان الوطني للأشغال التربوية، الجزائر، 2001، ص 36.

2 - أمر 03/06 المؤرخ في 15 يوليو 2006 المتضمن القانون الأساسي العام للوظيفة العمومية، ج، ر، العدد 46 ، المؤرخ في 2006/07/16.

3 - حمدي باشا عمر، مجمع النصوص التشريعية و التنظيمية المتعلقة بالعقار، المرجع السابق، ص 105.

4 - خالد رامول، المرجع السابق، ص 36.

يمارس جزء من السلطة العمومية التي فوضتها له الدولة، حيث أنه يضيف الصيغة الرسمية على العقود التي يتلقاها والصيغة التنفيذية كلما اقتضت الحاجة¹.

فالموثق يعتبر ضابط عمومي مفوض من طرف السلطات العمومية حسب المادة 03 من القانون 02/06 المتضمن قانون التوثيق والتي تنص على: "الموثق ضابط عمومي مفوض من قبل السلطة العمومية، يتولى تحرير العقود التي يشترط فيها القانون الصيغة الرسمية، و كذا العقود التي يرغب الأشخاص إعطاءها هذه الصيغة"².

ونفس الشيء لمحضر القضائي حيث نصت المادة الرابعة من قانون رقم 03/06 المتضمن

تنظيم مهنة المحضر القضائي على ما يلي : (المحضر القضائي ضابط عمومي مفوض من قبل السلطة العمومية، يتولى تسيير مكتب عمومي لحسابه الخاص و تحت مسؤوليته، على أن يكون المكتب خاضعا لشروط و مقاييس خاصة تحدد عن طريق التنظيم)³.

(ج) - الشخص المكلف بخدمة عامة : هو الشخص الذي يقدم خدمات عامة سواء كان موظف عمومي أو لا، سواء كان مأجور أو غير مأجور، مثل رئيس المجلس الشعبي البلدي المنتخب، و الخبراء الذين تعينهم المحاكم.

إضافة إلى السندات والمحركات التي يقوم بتحريرها الأشخاص المعينين أعلاه، نجد الأحكام القضائية النهائية الحائزة على قوة الشيء المقضي فيه و المتعلقة بالمنازعات العقارية، و الواجبة الشهر في المحافظة العقارية تعتبر سندات رسمية، و هذا ما تشير إليه المادة 15 من الأمر 74/75 المذكور سابقا، والمواد 62،63،66،90 من المرسوم التنفيذي 63/76⁴.

1 - مجيد خلفوني المرجع السابق، ص 83.

2 - قانون 02/06 المؤرخ في 20 فيفري 2006 المتضمن قانون تنظيم مهنة التوثيق، ج. ر، العدد 14 ، المؤرخ في 2006/03/18.

3 - قانون 03/06 المؤرخ في 20 فيفري 2006 المتضمن قانون تنظيم مهنة المحضر القضائي، ج. ر ، العدد 14 ، المؤرخ في 2006/03/18.

4 - المادة 85 من المرسوم 63/76، المرجع السابق ؛

BACHIR, Latrous "cours de droit civil- sûretés et publicité foncière, office des publications universitaires , Alger, 1982-1983, p134.

2 - سلطة واختصاص الموظف العام أو الضابط العمومي أو الشخص المكلف

بالخدمة العامة في إضفاء صفة الرسمية: إن صدور المحرر من موظف عام أو ضابط عمومي أو شخص مكلف بخدمة عامة شرط غير كافي لإضفاء صفة الرسمية على السند المحرر، ولا تكون بياناته ذات حجية ملزمة، إلا إذا كان هذا الموظف صاحب الإختصاص بكتابات¹، أي أن تكون له سلطة لتحريرها بأن يكون الموظف العام في ممارسة قانونية لوظيفته، و لا يكون قد عزل أو أوقف عن عمله، أو حل موظف آخر محله، أو أحيل على التقاعد، ففي كل هذه الأحوال لا يجوز له مباشرة عمله و بالتالي لا تصح الورقة الرسمية التي قام بتحريرها، إلا إذا كان الأطراف و الموظف يجهلون ذلك، أي على نية حسنة وذلك حماية للوضع الظاهر.

كما لا يصح المحرر الرسمي إذا كان خارج دائرة الإختصاص الإقليمي للموظف أو الضابط العمومي الذي قام بتحريره، كأوراق المحاضر التي يعدها المحضر القضائي، و التي ألزمه القانون أن تكون في دائرة الإختصاص الإقليمي للمجلس القضائي الذي ينتمي إليه مكتبه، وذلك بموجب المادة 02 من القانون 03/06 المؤرخ في 20 فيفري 2006 المتضمن تنظيم مهنة المحضر القضائي²، كذلك الأوراق الرسمية التي يعدها الولاية و رؤساء البلديات لا تكون ذات حجية ملزمة خارج دائرة إختصاص ولاياتهم أو بلدياتهم، و في مقابل ذلك نجد أن الموثق بإعتباره ضابط عمومي يعتبر صاحب الإختصاص في تحرير جميع العقود لا سيما العقود الناقلة للملكية العقارية، و يمتد اختصاصه الإقليمي في تحريرها إلى كامل التراب الوطني، وهذا ما أكدته المادة 02 من قانون 02/06 المؤرخ في 20 فيفري 2006 المتضمن تنظيم مهنة الموثق³.

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

نظم أوضاعا وقواعد لمختلف أنواع الأوراق الرسمية، والتي يلتزم بها الموظف العام أو الضابط العمومي المختص عند تحريرها، حتى تصبح هذه الأوراق الرسمية صحيحة و ترتب كل آثارها القانونية، و يقصد بالأوضاع و الأشكال المقررة قانونا، أن يحترم محرر السند

1 - يحيى بكوش، المرجع السابق، ص 96.

2 - المادة 02 من قانون 03/06، المرجع السابق.

3 - المادة 02 من قانون 02/06، المرجع السابق.

الشكليات المفروضة لإعطاء هذا السند طابع الرسمية، هذه الشكليات هي التي تسمح بتفسير قرينة الرسمية التي تتمتع بها هذه المحررات¹.

الفرع الثاني

قاعدة الشهر المسبق

من أجل ضمان مشروعية التصرف القانوني وإستمروية سلسلة إنتقال الملكية العقارية، إشتراط المشرع إلى جانب قاعدة الرسمية قاعدة ثانية، تتمثل في قاعدة الشهر المسبق للحقوق والمعاملات الواردة على العقارات، والتي لا تقل أهمية عن قاعدة الرسمية في تدعيم فكرة الإلتئمان العقاري، ولذلك سنتعرض في هذا الفرع لتعريف هذه القاعدة (أولا) والإستثناءات الواردة عليها (ثانيا).

أولا

تعريف قاعدة الشهر المسبق

تعتبر هذه القاعدة من الضمانات الأساسية للحفاظ على سلسلة إنتقال الحقوق العقارية، كما أنها تمنع وجود روابط موازية من شأنها إحداث إلتباس في إنتقال الحقوق²، بالإضافة إلى كونها تحمي صاحب الحق الجديد، من حيث أنها تمنع المتصرف السابق من التصرف في العقار أو التنازل عنه مرة أخرى، وذلك إبتداء من تاريخ الشهر، لذلك فإنه لا يمكن القيام بأي إجراء للإشهار في حالة غياب قاعدة الشهر المسبق، و ذلك ما نصت عليه المادة 88 من المرسوم 63/ 76 المتضمن تأسيس السجل العقاري بقولها: " لا يمكن القيام بأي إجراء للإشهار في المحافظة العقارية في حالة عدم وجود إشهار مسبق أو مقارن للعقد أو القرار القضائي أو لشهادة الإنتقال عن طريق الوفاة، يثبت حق المتصرف أو صاحب الحق الأخير..."³.

بناء على ما ورد في المادة المذكورة أعلاه فإن المحافظ العقاري لا يمكنه شهر أي وثيقة رسمية تتضمن تصرف وارد على عقار، ما لم يكن له أصل ثابت في مجموعة البطاقات العقارية، و هو ما يعرف بأصل الملكية أو السند الرسمي الذي كان سببا في اكتساب العقار

1 - مجيد خلفوني، المرجع السابق، ص 84.

2 - عبد الحميد الشواربي، المرجع السابق، ص 53.

3 - ليلي زروقي، حمدي باشا عمر، المنازعات العقارية، دار هوم، ط 2003، ص 219.

المتصرف فيه من طرف صاحب الحق الأخير، الذي يكون حقه قد تم تحويله أو تعديله أو تثبيته أو ترتيب حقوق عليه أو انقضاؤه بموجب الإجراء الذي طلب إجراء الشهر من أجله¹. فالشهر المسبق للمحرر يحقق الطمأنينة في المعاملات العقارية، ويبين صاحب الحق الأخير الوارد على العقار، كما يسهل التصرف عليه لمجرد الإطلاع على البطاقة العقارية الخاصة به، ومنه تظهر فكرة تسلسل الملكية العقارية، بحيث تنتقل الملكية من المتصرف إلى المتصرف إليه بطريقة يمكن من خلالها معرفة جميع المالكين السابقين الذين تداولوا على ملكية العقار².

للمحافظ العقاري الحق في رفض إيداع المحرر، و رفض إجراء الشهر إذا تبين له تخلف قاعدة الشهر المسبق بموجب السلطات المخولة له قانونا، مع مراعاة الإستثناءات الواردة على هذه القاعدة³.

ثانيا

الإستثناءات الواردة على قاعدة الشهر المسبق

لا يمكن للمحافظ العقاري أن يقوم بتطبيق قاعدة الشهر المسبق على جميع السندات والمحركات محل الإشهار، كون بعضها يعد بمثابة الإجراء الأول، أو لحالات اقتضتها الضرورة في عملية التحول من لنظام الشهر الشخصي إلى نظام نظام الشهر العيني بموجب الأمر 74/75 السالف الذكر⁴، ومن بين هذه الإستثناءات:

1 - الإستثناءات التي نص عنها المرسوم 63/76 المتعلق بتأسيس السجل

العقاري: جاء في نص المادة 89 من المرسوم 63/76، والمعدلة بموجب المرسوم رقم 123/93⁵ إستثناءان هما:

أ - الإستثناء المتعلق بالإجراء الأول الخاص بشهر الحقوق العقارية في

السجل العقاري: يأتي هذا الإستثناء لتقديم حلول للصعوبات الملحوظة بعد النتائج الأولية

1 - جمال بوشنافة، الرجع السابق، ص 150.

2 - لبيض ليلي، المرجع السابق، ص 113.

3 - المادة 101 من المرسوم 63/76، المرجع السابق.

4 - ليلي زروقي، حمدي باشا عمر، المرجع السابق، ص 221.

5 - مرسوم تنفيذي 123/93 المؤرخ في 19 ماي 1993 المعدل والمتمم للمرسوم 63/76 المتضمن تأسيس السجل العقاري، ج. ر، العدد 34، المؤرخة في 1993/05/23.

لعمليات المسح العام للأراضي لبعض بلديات الوطن ، الذي أثبت أن عددا كبيرا من الوحدات العقارية المحددة مملوكة بدون وثائق قانونية ، و هذا ما صعب تحديد المالكين الشرعيين لها بصفة أكيدة لأن أغلبية البيانات المتعلقة بالوحدات العقارية المدونة في وثائق المسح تتكون من ممتلكات عائلية

إنقلت إليها عن طريق الإرث المتعاقب، و لم تخضع من قبل إلى أحكام القانون المدني الفرنسي، أو ممتلكات تم الإستيلاء عليها بطرق عرفية.

كما أن هناك عدد من المالكين لا يودعون الجدول الوصفي للعقارات التي تمكن المحافظ العقاري من الإدلاء برأيه بشكل مناسب في تحديد حقوق الملكية المتعلقة بالعقارات الممسوحة، وعليه فان المحافظ العقاري يشهر الحقوق المتعلقة بالعقارات على أساس البيانات الموجودة في

وثائق المسح المودعة لديه¹.

(ب) - الإستثناء المتعلق بالعقود التي إكتسبت تاريخ ثابت قبل 1971/01/01:

جاء هذا الإستثناء في المرسوم 210/80²، المؤرخ في 1980/05/13 بالنسبة للسندات التي إكتسبت تاريخا ثابتا قبل 1963/03/01 والذي مدد بالمرسوم 123/93 المؤرخ في 19 ماي 1993 ليصبح قبل 1971/01/01.

من خلال هذا الإستثناء يمكن شهر السندات التي تم تحريرها بصفة مؤكدة قبل هذا التاريخ، لأن هناك عدد كبير من العقود العرفية التي قد تم تسجيلها من قبل الأطراف لإعطائها تاريخا ثابتا، و للتأكد من صحة التاريخ ينبغي الرجوع لتأشيرة مصلحة الطابع و التسجيل التي عادة ما توضع على العقود من هذا النوع، كما يمكن التحقق من التاريخ بواسطة وسائل إثبات أخرى مشار إليها في المادة 328 من القانون المدني.

إشترط المشرع في هذه العقود أو السندات عند شهرها أن تحمل في صلبها عبارة تقرر أن الحقوق العقارية المعنية قد تم ثبوتها بواسطة وثائق معدة قبل 1970/01/01، لأنه لا يلزم التطرق إلى أصل الملكية، مع التعيين الدقيق للعقار وذكر كل الأشخاص الموجودين في العقد

1 - خالد رامول، المرجع السابق، ص 52.

2 - مرسوم تنفيذي 210/80 المؤرخ في 13 ماي 1980 المعدل للمرسوم 63/76 المتضمن تأسيس السجل العقاري ، ج. ر، العدد 38 ، المؤرخ في 1980/05/15.

العرفي بدون إستثناء (المتعاقدين ، الشهود عند الإقتضاء)، وهذا لتسهيل عملية ضبط البطاقات العقارية على مستوى المحافظة العقارية¹.

يتم إشهار هذه العقود عن طريق اللجوء إلى الموثق لتحرير عقد إيداع بشأنها، الذي يقوم بشهرها بالمحافظة العقارية المختصة، و يكفي فيه محرر العقد الذي يعفى من ذكر أصل الملكية، بالتعيين الدقيق للعقار، و كل الأشخاص المذكورين في العقد العرفي بدون إستثناء - المتعاقدين والشهود - لتسهيل عملية ضبط البطاقة العقارية، ومن بين مبررات تطبيق هذا الإستثناء هو أن عملية الشهر في تلك الفترة كانت أمرا إختياريا بالنسبة للأطراف².

أما فيما يخص العقود العرفية التي لم تكتسب تاريخ ثابت قبل 1971/01/01، لا يمكن أن تعفي من قاعدة الشهر المسبق، وبالتالي لا يمكن شهرها، وما على أصحابها إلا اللجوء إلى القضاء لإثبات حجيتها³.

2 - الإستثناءات المنصوص عليها في التشريعات العقارية: بالإضافة إلى ما سبق

ذكره، فإن النصوص التشريعية المنظمة للملكية العقارية قد أوردت إستثناءات أخرى على قاعدة الشهر المسبق تتمثل في:

أ) - عقد الشهرة: أقر المشرع عقد الشهرة بموجب المرسوم 352/83 المؤرخ في 21

ماي 1983، المتعلق بإثبات التقادم المكسب وإعداد عقد الشهرة المتضمن الاعتراف بالملكية⁴، كما يعتبر عقد الشهرة أحد الاستثناءات الواردة على قاعدة الشهر المسبق لكونه يحرر على الأراضي الغير الخاضعة لعملية مسح الأراضي العام، ولم يحرر بشأنها عقود كما يشترط تحرير عقد الشهرة في أراضي الملكية الخاصة، و يعتبر عقد الشهرة بمثابة شهادة ميلاد للحق العيني، لكونه الإجراء الأول الذي ورد على هذا العقار في المحافظة العقارية⁵.

ب) - شهر عقود ملكية الأراضي المتنازل عنها في إطار حيازة الملكية العقارية

الفلاحية: إن إشهار مثل هذه العقود لايتطلب التحقق من وجود أصل الملكية، لقد جاء

1 - رويصات مسعود، المرجع السابق ، ص 96.

2 - كريمة فردي، المرجع السابق، ص 77.

3 - جمال بوشنافة، المرجع السابق، ص 155.

4 - مرسوم 352/83 المؤرخ في 21 ماي 1983، المتعلق بإثبات التقادم المكسب وإعداد عقد الشهرة المتضمن الاعتراف بالملكية، ج. ر، العدد 24 ، المؤرخة في 1980/05/04. (ملغى)

5 - مجيد خلفوني، العقار في القانون الجزائري ، دار الخلدونية، الجزائر، ط 2012 ، ص 132.

القانون 18/83 المؤرخ في 1983/08/13 المتضمن حيازة الملكية العقارية الفلاحية¹، والمرسوم التنفيذي له 724/83 المؤرخ في 1983/12/10، يمكن الأفراد من القيام بعملية إستصلاح للأراضي التابعة للأمولاك الوطنية الخاصة و الواقعة في المناطق الصحراوية أو المنطوية على مميزات مماثلة ، وذلك بواسطة وسائلهم وإمكانياتهم الخاصة بهدف جعل هذه الأراضي ذات طبيعة فلاحية، حيث بعد معاينة عملية الإستصلاح يحضر مدير أملاك الدولة عقود التنازل للأفراد، وذلك بمقابل دفع الدينار الرمزي، وتخضع هذه العقود للتسجيل والشهر العقاري، ولا يراعي فيها المحافظ العقاري قاعدة الشهر المسبق².

ج - شهادة الحيازة: أقرها المشرع بموجب المادة 27 من القانون 25/90 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 المتضمن التوجيه العقاري³، فهي بدورها مستثناة من قاعدة شهر المسبق، مثلها مثل عقد الشهرة، وهي أن يمارس شخص ملكية على أرض شريطة أن تكون هذه الملكية هادئة، مستقرة، مستمرة، غير منقطعة وعملانية لمدة سنة على الأقل يسلمها رئيس المجلس الشعبي البلدي. ويحدد إجراءات الحصول على هذا السند المرسوم 254/91 المؤرخ في 27 جويلية 1991⁴، الذي يحدد كيفية إعداد شهادة الحيازة وتسليمها، فهي تحرر على الأرض التي لم يحضر بشأنها أي عقد، ولا تقع بالأقاليم الخاضعة لعملية مسح الأراضي العام، كما يجب أن يكون طالب سند "شهادة الحيازة" واضع يده على هذه الأرض لمدة لا تقل عن سنة وذلك للمساهمة ولو بصفة غير مباشرة في تكوين السجل العقاري⁵.

تعد هذه الشهادة و تسلم من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي الذي يعمل على تسجيلها بمصلحة الطابع والتسجيل وإشهارها على مستوى المحافظة العقارية المختصة إقليمياً، ويكون هذا الشهر الإجراء الأول فيما يخص العقار المعني⁶.

1 - قانون 18/83 المؤرخ في 1983/08/13، المتضمن حيازة الملكية العقارية الفلاحية ، ج. ر، العدد 34 ، المؤرخة في 1983/08/16.

2 - مجيد خلفوني، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري ، المرجع السابق ، ص98، 99.

3 - قانون 25/90 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990، المتضمن التوجيه العقاري ، ج. ر، العدد 49 ، المؤرخة في 1990/11/18.

4 - المرسوم 254/91 المؤرخ في 27 جويلية 1991، الذي يحدد كيفية إعداد شهادة الحيازة وتسليمها ، الجريدة الرسمية ، العدد 36 ، المؤرخة في 1991/07/31.

5 - مجيد خلفوني، العقار في القانون الجزائري ، المرجع السابق ، ص 132.

6 - جمال بوشنافة، المرجع السابق، ص 159.

3 - الإستثناء الوارد في المادة 117 من المرسوم التشريعي رقم 93-18 المؤرخ في 29 ديسمبر 1993 و المتضمن قانون المالية لسنة 199¹: في إطار سياسة الدولة لإستصلاح الأراضي وما نصت عليه المادة 117 من المرسوم 18/93، وما جاءت به المادة 148 من الأمر 27/95 المؤرخ في 30 ديسمبر 1995²، المتضمن قانون المالية لسنة 1996، التي أشار من خلالها المشرع إلى إمكانية منح الأراضي التابعة للأمولاك الوطنية الخاصة بالدولة للأشخاص المعنويين والطبعيين بمقتضى عقد الإمتياز من أجل تلبية حاجيات عامة والتي تكتسي طابع المنفعة العامة، و لكون عقد الامتياز المنصوص عليه في المادة 117 المعدلة يتم بمقتضى عقد إداري يحرره مدير أملاك الدولة لفائدة المستفيد، و يخضع لإجراءات الشهر العقاري، ينشأ حق عيني عقاري، يعتبر إجراء أول يستثنى من قاعدة الأثر النسبي³.

4 - الإستثناء المنصوص عليه بموجب المرسوم التنفيذي 147/08 المؤرخ في 19 ماي 2008، المتعلق بعمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية⁴، حيث جاء في نص المادة 20 منه ما يلي (يتم إشهار مقرر التقييم بالتأشير على مجموعة البطاقات العقارية المؤقتة، ويشكل إجراء الإشهار المنفذ هذا بمفهوم المادة 88 من المرسوم 63/76 المؤرخ في 25 مارس سنة 1976 والمذكور أعلاه، نقطة الإنطلاق لحق الملكية التي يكرسها) و قد جاء تطبيقا للقانون 02/07 المؤرخ في 27 فيفري 2007⁵، المتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري، حيث أنه وبعد الإنتهاء من إجراءات التحقيق يتم إعداد مقرر تقيم عقاري ، يقر بثبوت الحقوق العينية العقارية لفائدة الحائزين أصحاب طلبات التحقيق العقاري .

1 - المرسوم التشريعي 93-18 المؤرخ في 29 ديسمبر 1993 و المتضمن قانون المالية لسنة 1994، الجريدة الرسمية ، العدد 88 ، المؤرخة في 1993/12/30.

2 - الأمر 27/95 المؤرخ في 30 ديسمبر 1995، المتضمن قانون المالية لسنة 1996، الجريدة الرسمية، العدد 82 ، المؤرخة في 1991/12/31.

3 - طلحة محمد غليسي، المرجع السابق ، ص 99.

4 - مرسوم تنفيذي 147/08 المؤرخ في 19 ماي 2008، المتعلق بعمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية ، ج. ر ، العدد 26 ، المؤرخ في 2008/05/25.

5 - قانون 02/07 المؤرخ في 27 فيفري 2007، المتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري ، ج. ر ، العدد 15 ، المؤرخ في 2007/02/28.

يصدر المدير الولائي للحفظ العقاري هذا المقرر ويرسله للمحافظ العقاري للإشهار الذي يقوم بالتأشير على مجموعة البطاقات العقارية المؤقتة ومن ثمة تسليم سند الملكية، و يعتبر هذا الإجراء ، طبقاً لأحكام المادة 88 من المرسوم 63/76 نقطة الانطلاق الأولى لسلسلة إنتقال حق الملكية المكرس بهذه العملية ، وهذا ما يشكل إستثناء على قاعدة الشهر المسبق¹.

المطلب الثاني

الشروط المتعلقة بالأطراف والعقارات

من أجل تمام عملية شهر التصرفات الخاصة بالحقوق العقارية العينية الأصلية منها والتبعية، ومنحها الحجية المطلقة فيما بين المتعاقدين أو تجاه الغير في حالة المنازعة في صحتها، أوجب المشرع على محرري العقود الناقلة للملكية العقارية على ضرورة تعيين الدقيق لهوية الأطراف والعقارات محل التصرف، كما ألزم المحافظ العقاري على التدقيق في مراقبة مدى صحة وسلامة جميع المعلومات التي تضمنها هذا التصرف قبل قيده في السجل العقاري، فللمحافظ العقاري السلطة الكاملة للتحقيق في الشروط المتعلقة بتعيين الأطراف (الفرع الأول)، وكذا الخاصة بتعيين العقارات (الفرع الثاني).

الفرع الأول

الشروط المتعلقة بتعيين الأطراف

منح المشرع الجزائري للمحافظ العقاري السلطة الكاملة للتحقيق في البيانات المتعلقة بهوية الأطراف الموجودين في العقد المودع لدى المحافظة العقارية قصد إشهاره، وذلك من خلال المادة 22 من الأمر 74/75 المذكور سابقاً بقولها: (يحقق المحافظ في هوية و أهلية الأطراف الموجودين على وسائل الإثبات و كذلك في صحة الأوراق المطلوبة من أجل الإشهار) .

و عليه سنحدد في هذا الفرع بيانات تعيين هوية الأطراف (أولاً)، والتصديق على هوية الأطراف (ثانياً).

1 - رجال صليحة، المرجع السابق ، ص 60.

أولا

بيانات تعيين هوية الأطراف

تختلف عناصر تحديد وتعيين هوية الأطراف باختلاف طبيعة الأشخاص طرفي العقد المطلوب إشهاره.

1 - البيانات المتعلقة بهوية الأشخاص الطبيعية: إن قاعدة تعيين الأطراف الطبيعية

(الأشخاص الطبيعية) أوردتها المشرع في المادة 62 من المرسوم 63/76 السالف الذكر، على أن كل عقد أو قرار قضائي موضوع إشهار عقاري يجب أن يحتوي في مضمونه على هذه العناصر: الألقاب ، الأسماء ، تاريخ و مكان الولادة ، مهنة أصحاب الحق، أسماء الزوجات¹، أما فيما يخص الشهادات التوثيقية بعد الوفاة يجب الإشارة إلى الحالة المدنية و التصديق عليها بالنسبة للمتوفي و بالنسبة لكل واحد من الورثة أو الموصى لهم²، وقد تم تعديل الشروط القانونية التي تضمنتها المادة 62 من المرسوم 63/76 السالف الذكر ، بموجب المادة الأولى من المرسوم التنفيذي 123/93 السالف الذكر³، وذلك بإضافة عنصر جنسية الأطراف والإستغناء عن ذكر أسماء زوجاتهم⁴.

إن جميع العقود والقرارات التي تتعلق بالأشخاص الطبيعية، يجب أن تتضمن الإشارة إلى جميع العناصر المحددة للشرط الشخصي لكل الأطراف أصحاب المصلحة، و يقصد بالشرط الشخصي هنا، الأهلية المدنية لأطراف العقد⁵.

2 - البيانات المتعلقة بهوية الأشخاص المعنوية: تختلف عناصر تحديد وتعيين

هوية الأشخاص المعنوية عن الأشخاص الطبيعية، وذلك مراعاة للشكل والطبيعة القانونية للشخص المعنوي، بحيث إشتراط المشرع مجموعة من البيانات فيما يخص هذا الأخير، والتي نصت عليها المادة 63 من المرسوم 63/76 السالف الذكر⁶ ، وهي كالتالي:

1 - BACHIR Latrous, op-cit, p 127.

2 - مجيد خلفوني، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري ، المرجع السابق ، ص 96.

3 - راجع المادة 62/ ف2 و3 من المرسوم 63/76، المرجع السابق.

4 - كريمة فردي، المرجع السابق، ص 84.

5 - راجع المادة 2/65 من المرسوم 63/76، المرجع السابق.

6 - راجع المادة 63 ، نفس المرجع.

- 6 بالنسبة للشركات المدنية و التجارية : تسميتها ، شكلها القانوني، مقرها، وإذا كانت الشركة تجارية لابد من رقم تسجيلها في السجل التجاري.
- 7 بالنسبة للجمعيات : تسميتها ، مقرها ، تاريخ و مكان تصريحها.
- 8 بالنسبة للنقابات : تسميتها ، مقرها ، تاريخ و مكان إيداع قوانينها الأساسية.
- 09-بالنسبة للجماعات المحلية : تسمية البلدية أو الولاية.
- 10-بالنسبة لأملاك الدولة : تثبت على إسم الدولة.
- أي تغيير يطرأ على المحررات المشهرة بالنسبة للأشخاص المعنوية، ويمس أسماء و ألقاب طرفي العقد، المقر أو القوانين الأساسية، يجب أن يكون موضوع إشهار جديد لدى نفس المحافظة العقارية، وذلك بإيداع عقد رسمي تصحيحي يكون تابعا للإشهار الأول و مصححا له، وهذا حماية للملكية و إستقرار المعاملات العقارية¹.

ثانيا

التصديق على هوية الأطراف

نصت المادة 64 من المرسوم 63/67 على ما يلي: (كل جدول أو مستخرج أو صورة أصلية أو نسخة مودعة في محافظة عقارية قصد تنفيذ إجراء، يجب أن يحمل تأشيرة موقعة من قبل محرر العقد أو من قبل سلطة إدارية تشهد بهوية الأطراف) .

و يجب أن تكون هذه التأشيرة مطابقة للنموذج المحدد بموجب قرار من وزير المالية.....".

نستنتج من خلال هذه المادة أن التصديق على هوية الأطراف يعتبر ضمانا كافيا لصحة كل عنصر من عناصر هوية الأطراف أصحاب الحقوق، وبالتالي ضمان سلامة إجراء الشهر من كل العيوب، ويتم التصديق في أسفل الوثيقة المعدة للإشهار بواسطة تأشيرة تشهد بهوية الأطراف والتي يجب أن تكون مؤرخة وموقعة من قبل المصدق وأن تكون هذه التأشيرة مطابقة للنموذج المحدد بموجب القرار من الوزير المالية²، ولما للتصديق من أهمية

1 - خالد رامول، المرجع السابق، ص 59، 60.

2 - المادة 01 من قرار وزير المالية الصادر بتاريخ 1976/05/27 المتعلق بتأشيرة شهادة الهوية على الأطراف، ج. ر، العدد 02، المؤرخ في 1977/03/09.

على هوية الأطراف، فإن المشرع الجزائري حدد أشخاص وكلفهم بهذه المهمة، ووضع وثائق ومستندات

يعتمد عليها في التصديق¹.

1 - الأشخاص المخول لهم التصديق على هوية الأطراف

التصديق على هوية الأطراف لا يتم فقط بواسطة الموثقين أو الأشخاص أو كاتب الضبط أو السلطة الإدارية مثلما نصت عليه المادة 2/62 من المرسوم 63/76، وإنما يختص به أيضا الوزراء، الولاة، رؤساء المجالس الشعبية، وكذا قضاة النيابة العامة، مدير الوكالة القضائية للخزينة، موظفو مديريات الولايات للمصالح المالية الذين لهم درجة مفتش، رئيس ومحاسبو الخزينة وجميع المحاسبين العموميين عملا بنص المادة 64 الفقرة الأخيرة من المرسوم 63/76 السالف الذكر².

2 - المستندات المعتمد عليها في التصديق

يقوم المحافظ العقاري بالتحقيق في هوية الأطراف بمجرد الإطلاع على البطاقة التي بموجبها تم التصديق عليها، وتقدم معها في أن واحد الوثيقة التي يجب شؤها في المحافظة العقارية، وتختلف المستندات المعتمد عليها في التصديق باختلاف طبيعة الأشخاص فيما إذا كانوا أشخاص طبيعية أو معنوية، فبالنسبة للأشخاص الطبيعية يتم التصديق على هويتهم بمجرد تقديم مستخرج من شهادة الميلاد أو إصدار القرار القضائي، وكل وثيقة رسمية تثبت الجنسية³.

أما بالنسبة للأشخاص الاعتبارية والتي يوجد مقرها في الجزائر فيتم إعداد شهادة الهوية بمجرد تقديم أصل صورة رسمية أو نسخة مراجعة لكل عقد يثبت تسميتها وشكلها القانوني ومقرها الحالي. في حين أن الأشخاص الاعتبارية التي يوجد مقرها خارج الجزائر، يتم التصديق على هويتها عن طريق تقديم نفس الوثائق، شرط أن يكون مصادقا عليها من قبل السلطة الإدارية أو الموظف الدبلوماسي أو القنصل الذي يمثل الدولة الجزائرية في مكان

1 - مجيد خلفوني، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، المرجع السابق، ص 97.

2 - المادتين 62 و 64 من المرسوم 63/76 المتضمن تأسيس السجل العقاري، المرجع السابق.

3 - رويصات مسعود، المرجع السابق، ص 101.

المقر، وتكون هذه الوثائق مرفوقة بترجمة باللغة العربية مصادق عليها إذ كانت محررة بلغة أجنبية¹.

الفرع الثاني

الشروط المتعلقة بتعيين العقارات

يعتمد نظام السجل العقاري في شهر التصرفات العقارية على العقار كعنصر أساسي في إتمام هذه العملية، فمن الضروري تعيين العقار وتحديد جميع البيانات والمعلومات الخاصة به والتي تختلف من عقار لآخر ممسوحا كان أم لا، ملكية فردية أم مشتركة، حضريا كان أم ريفيا، وبالتالي هناك شروط مشتركة بالنسبة لتعيين كل العقارات (أولا)، وشروط خاصة ببعض العقارات (ثانيا).

أولا

شروط مشتركة بالنسبة لكل العقارات

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

من خلال نص المادة يمكننا تحديد العناصر الأساسية التي أوجبها المشرع في العقد أو القرار القضائي من أجل تعيين العقار تعيينا دقيقا وتمييزه عن باقي العقارات الأخرى، وهي كالتالي:

1 - تحديد طبيعة و نوع العقار: أو بمعنى آخر، تحديد العقار إذا ما كان فضاء (قطعة أرض عارية) أم مبنية، مسكن، فلاحية، غابية، مصنع.... إلخ.

2 - تحديد البلدية التي يقع فيها العقار: ألزم المشرع على محرري العقود تحديد اسم البلدية التي يوجد بها موقع العقار، الذي بموجبه يتم تحديد المحافظة العقارية المختصة

¹ - رجال صليحة، المرجع السابق ، ص 64.

إقليمياً، والجهة القضائية المختصة في حالة وجود نزاع¹، مع مراعاة التقسيم الإقليمي للبلاد فيما يخص الشوارع وحدود البلديات².

3- تحديد قسم مخطط المسح: هو جزء من الإقليم البلدي المحدد بطريقة ما، بحيث يمكن نقله على ورقة من مخطط مسح الأراضي ويفضل أن يكون محيطه مؤسساً بناءً على الحدود التي لها طابع الثبات الكافي³. خصص لكل قسم صحيفة من مخطط مسح الأراضي الذي لا يتعدى الفاصل الزمني بين إعدادهِ وتحرير العقد 06 أشهر، وهذا حتى يتسنى تعيين العقارات في العقد بصفة دقيقة ومطابقة لوضعها الحالي⁴.

4 - تحديد رقم مخطط مسح الأراضي: يتم ترقيم مخطط مسح الأراضي بوضع رقم ترتيب خاص به حتى تسهل عملية مطابقة الوثائق المودعة مع هذا المخطط.

6 - تحديد المكان المسمى: ويسمى أيضاً بالمكان المعلوم، وهو عبارة عن اسم يطلقه عادة سكان المناطق الريفية على جمع مجموعات الملكية التي تقع ضمن إقليم بلدية ما، أما في المناطق العمرانية والحضرية، يستبدل المكان المسمى باسم الحي أو باسم الشارع⁵.

7 - تحديد سعة المسح (القوام المسحي): يعتبر محتوى وثائق مسح الأراضي العنصر الجوهري الذي يعتمد عليه في تعيين العقارات، يتم بواسطته ضبط كل البيانات المتعلقة بالبطاقة العقارية، لذا ألزم المشرع محرري العقود والوثائق الخاضعة للشهر، إرفاق مستخرج مسح الأراضي بالمحرر المودع لدى المحافظة العقارية⁶.

1 - جمال بوشناف، المرجع السابق، ص 172.

2 - قانون 09/84 المؤرخ في 04 فيفري 1984، المتعلق بالتنظيم الإقليمي للبلاد، ج. ر، العدد 06، المؤرخ في 1984/02/07.

3 - حسن طوايبي، المرجع السابق، ص 38.

- المادة 15/ ف2 من المرسوم 62/76، المرجع السابق.

4 - مجيد خلفوني، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، المرجع السابق، ص 98.

5 - المادة 15/ ف3 من المرسوم 62/76، المرجع السابق.

6 - خالد رامول، المرجع السابق، ص 67.

- المادة 100 من المرسوم 63/76، المرجع السابق.

ثانيا

شروط خاصة بتعيين بعض العقارات

في إنتظار تعميم عملية المسح عبر كامل تراب الجمهورية وتطبيق نظام الشهر العيني، أقر المشرع الجزائري مجموعة من النصوص والأحكام الإنتقالية التي سوف يتم العمل بها في المناطق غير الممسوحة أو التي لم تكتمل فيها عملية المسح، كما حدد شروط خاصة في تعيين أجزاء العقارات المبنية على سبيل الملكية المشتركة. وهذا ما نصت عليه المواد من 66 إلى 71 والمادة 114 من المرسوم 63/76.

1 - شروط تعيين العقارات الريفية غير الممسوحة: خلافا لأحكام المادة 66 من المرسوم 63/76 وبمقتضى المادة 114 منه، فإن جميع العقود والقرارات القضائية موضوع الإشهار في المحافظة العقارية، والتي تقع في المناطق الريفية غير الممسوحة يجب أن يتم تعيينه وفقا: لنوعه، موقعه، محتوياته وأرقام المخططات النظامية القديمة، وفي حالة عدم وجود ذلك نذكر أسماء المالكين المجاورين¹.

في بعض الحالات الخاصة نجد أن المساحة غير محددة، وعلى سبيل المثال نجد تعبير "الحقوق المشاعة والمفرزة"، فإنه يمكن تحديد المساحة عن طريق مخطط يعده خبير عقاري عملا بنص المادة 703 ق م التي تنص على: "لكل مالك أن يجبر جاره على وضع حدود لأملكهما المتلاصقة و تكون نفقات التحديد مشتركة بينهما» ، في هذه الحالة فإن عملية التحديد تعتبر قد تمت بصفة حضورية ويمكن الإحتجاج بها على كل الأطراف².

2 - شروط تعيين العقارات الحضرية غير الممسوحة: تعتبر كعقارات حضرية وتكون موضوع إحداث بطاقات عقارية ، كل العقارات المبنية أو غير المبنية الموجودة على الطرقات المرقمة بصفة نظامية للجهات السكنية التابعة للبلديات التي يزيد عدد سكانها عن 2000 نسمة، ويتم التعرف على هذه العقارات في الجداول أو المستخرجات أو النسخ أو الصور المودعة عن طريق الإشارة إلى الشارع والرقم³.

1 - المادة 114 من المرسوم 63/76 ، نفس المرجع.

2 - مجيد خلفوني، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري ، المرجع السابق ، ص 99.

- المذكرة رقم 689، الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية بتاريخ 1995/02/12 ، بعنوان: يوم دراسي حول الإشهار العقاري.

3 - المادة 27 من المرسوم 63/76 ، المرجع السابق.

أما جميع العقارات الأخرى فتعتبر عقارات ريفية، وهذا وفقا لنص المادة 21 المرسوم 63/76.

3 - شروط تعيين العقارات المبنية على سبيل الملكية المشتركة: عملية تعيين العقارات المبنية بصفة مشتركة تخضع إلى طرق، وإجراءات خاصة أملتها الطبيعة القانونية للملكية المشتركة، حيث نصت عليها المادة 66 الفقرة (3،4،5)، والمواد 67 إلى 71 من المرسوم 63/76، على أن يكون تعيين الجزء عن طريق ذكر البيانات العامة المتعلقة باسم البلدية، الشارع، الرقم، المساحة، تضاف إليها البيانات الخاصة الواردة في الجدول الوصفي للتقسيم هذا من جهة، و على أن كل جزء يتم التعرف عليه عن طريق موقعه الذي هو محدد إستنادا لمخطط تكون نسخة منه مرفقة بالوثيقة الخاضعة للإشهار من جهة أخرى¹. والجدير بالذكر، أن مهمة إعداد وتصميم الجدول الوصفي للتقسيم بإعتباره عمل تقني ، تعود للمهندس الخبير العقاري، الذي يحدد الأجزاء الخاصة وما يقابله من نسب في الأجزاء المشتركة وذلك طبقاً للقرار المؤرخ في 1976/07/17 ، الذي يحدد الكيفيات والأشخاص المؤهلين لأعداد المخطط المرفق بالجدول الوصفي للتقسيم الخاص بالملكية المشتركة²، أما بالنسبة للجدول الوصفي للتقسيم الخاصة بالعقارات المبنية التابعة للدولة فيتم إعدادها و تحريرها من طرف إدارة أملاك الدولة بإعتبارها موثق الدولة².

1 - المذكرة رقم 689، المرجع السابق.

2 - رويصات مسعود، المرجع السابق ، ص 107.

خلاصة الفصل الأول:

عرف الإنسان فكرة الشهر العقاري منذ القدم ، و إرتبطت على مر العصور بفكرة الملكية بنوعيتها الجماعية و الفردية، فتطور الشهر العقاري بتطور المجتمع إلى أن أصبح نظام قائم بحد ذاته، وقد ظهر في العصر الحديث نظامان للشهر العقاري هما النظام الشخصي الذي يتخذ من الشخص كأساس لتسجيل التصرفات الواقعة على العقار، و نظام الشهر العيني الذي يقوم على العقار كأساس لتسجيل المعاملات العقارية.

فالشهر العقاري في نظاميه الشخصي والعيني، نظام قانوني يتضمن مجموعة من القواعد والإجراءات التي تسهر على تنفيذها مصلحة المحافظة العقارية، بحيث يعد وسيلة لإعلان التصرفات القانونية الواقعة على الملكية العقارية و حماية الحقوق العينية العقارية الأخرى. وتكمن أهمية الشهر العقاري في إعلام كل ذي مصلحة بالطبيعة القانونية للعقار و ما يتقله من أعباء، ويعمل على منع الغش وتأمين الحقوق العينية العقارية و كل ما يتعلق بها، وتيسير المعاملات العقارية بين الأشخاص وضمان إستقرارها.

الفصل الثاني

الآثار القانونية المترتبة عن الشهر

العقاري و منازعاته

الفصل الثاني

الآثار القانونية المترتبة عن الشهر العقاري و منازعاته

بعد دراستنا لمفهوم الشهر العقاري ومراحل تطوره في الجزائر والشروط والقواعد التي تنظمه، سنحاول من خلال دراستنا لهذا الفصل الوقوف على عملية تنفيذ الشهر والآثار القانونية المترتبة عن هذه العملية، والمنازعات التي تثار بمناسبة الطعن في الحقوق المشهورة، هذه الأخيرة التي تعد النهاية الطبيعية والنتيجة الحتمية للشهر العقاري، والتي تكتسي أهمية كبيرة لاسيما وأنها تؤدي إلى إلغاء سلطان الإرادة في التصرفات المتعلقة بالملكية العقارية والحقوق العينية الأخرى اعتمادا على القيد وحده في إنشاء الحقوق والإعتراف بوجود التصرفات الواردة عليها ، حيث قسمنا هذا الفصل إلى مبحثين: سنتناول تنفيذ إجراء الشهر والآثار القانونية المترتبة عليه (المبحث الأول)، وكما سنتطرق إلى المنازعات المتعلقة بعملية الشهر والإشكالات التي تصاحبه (المبحث الثاني).

المبحث الأول

تنفيذ إجراء الشهر والآثار القانونية المترتبة عليه

بالإضافة إلى أعمال المراقبة التي يقوم بها المحافظ العقاري من أجل ضمان صحة المحررات المودعة لديه قصد القيام بشهرها، وإستقائها لجميع الشروط القانونية الواجبة لعملية الشهر، فهو يقوم كذلك بجملة من الإجراءات القانونية لتنفيذ عملية الشهر العقاري، مع بسط رقابته على السير الحسن لهذه الإجراءات إلى غاية شهرها في مجموعة البطاقات العقارية (المطلب الأول)، وبعد تمام إجراء الشهر العقاري وقيدته في السجل العقاري ترتب عليها مجموعة من الآثار القانونية المتمثلة في الأثر المنشأ والأثر المطهر للشهر العقاري (المطلب الثاني)، بالإضافة إلى ذلك يصبح السند المشهر ذو حجية قانونية (المطلب الثالث).

المطلب الأول

تنفيذ إجراء الشهر

أوجب المشرع على محرري العقود والوثائق الأخرى الخاضعة لعملية الشهر، القيام بتسجيلها لدى مصلحة التسجيل والطابع، حتى تكتسب تاريخا ثابتا، وتكون بعد ذلك محلا للإيداع على مستوى المحافظة العقارية قصد شهرها، لكنه وقبل تنفيذ عملية الشهر يقوم المحافظ العقاري بالتحقيق والتدقيق فيها، ومراقبة مدى توفرها على الشروط القانونية الواجبة، فإذا إستوفت جميع الشروط نكون أمام إيداع قانوني يستوجب إتمام عملية الشهر (الفرع الأول)، أما إذا تخلف شرط من شروطها يتم رفض الإيداع وعدم تنفيذ عملية الشهر (الفرع الثاني).

الفرع الأول

الإيداع القانوني للوثائق و إجراء عملية الشهر

متى كانت المحررات المودعة بالمحافظة العقارية المختصة إقليميا لغرض شهرها، مستوفية لكافة الشروط والقواعد القانونية التي أوجبها المشرع الجزائري، ومرفقة بالوثائق المطلوبة، قام المحافظ العقاري بإتمام عملية الشهر التي تتم عبر ثلاثة مراحل وهي: إيداع الوثائق المراد شهرها (أولا)، أين يتم مسكها في سجل خاص (ثانيا)، وبعد المراقبة والتدقيق تخضع لعملية الشهر (ثالثا).

أولا

إيداع العقود والوثائق الخاضعة للشهر لدى المحافظة العقارية

يتم الإيداع على مستوى المحافظة العقارية، وبالضبط على مستوى قسم الإيداع وعمليات المحاسبة مع مراعاة الآجال المحددة لذلك والشكل الرسمي لها¹، حيث تنص المادة 91 من المرسوم 63/76 السالف الذكر على ما يلي: (ينبغي على الموثقين وكتاب الضبط والسلطات الإدارية أن يعملوا على إشهار جميع العقود أو القرارات القضائية الخاضعة للإشهار والمحرة من قبلهم أو بمساعدتهم وذلك ضمن الآجال المحددة في المادة 99 وبكيفية مستقلة عن إرادة الأطراف).

¹ - GABRIEL Marty, PIERRE Raynaud, Philippe Jestaz, op-cit, page : 480.

من خلال نص المادة يتبين لنا أن المشرع ألزم الأشخاص الذين تثبت لهم صفة تحرير الوثائق والعقود الرسمية مثل كتاب الضبط، والموثقين والسلطات الإدارية، على القيام بعملية إيداع جميع المحررات الخاضعة للإشهار لدى المحافظة العقارية.

غير أن الإيداع يمكن أن يتم كذلك من طرف أحد المساعدين التابعين لهم ويكون تعيينهم بوثيقة رسمية تثبت هذه الصفة، يستظهرها عند عملية إيداع الوثائق أو سحبها تجنباً لظاهرة إنتحال شخصية الغير، كما يجب التأكد من أن هذا الإجراء تم لدى المحافظة العقارية المختصة إقليمياً التي يقع العقار محل التصرف في دائرة اختصاصها¹.

أ) - الوثائق الخاضعة لعملية الشهر: "تنص المادة 16 من الأمر 74/75 على: (أن العقود الإدارية و الإتفاقات التي ترمي إلى إنشاء أو نقل أو تصريح أو تعديل أو إنقضاء حق عيني، لا يكون لها أثر حتى بين الأطراف إلا من تاريخ نشرها في مجموعة البطاقات العقارية)².

حدد المشرع الجزائري في نص هذه المادة السندات الرسمية الواجبة الشهر في المحافظة العقارية، وهي السندات الرامية إلى إنشاء أو نقل أو تصريح أو تعديل أو انقضاء حق عيني، فهي لا تنتج أي أثر حتى بين المتعاقدين أنفسهم إلا من تاريخ قيدها في السجل العقاري³. تنقسم هذه السندات حسب الجهة المحررة أو المصدرة لها إلى سندات توثيقية، سندات إدارية و سندات قضائية.

1 - السندات التوثيقية: بموجب الصلاحيات التي منحها القانون للموثق في إعداد العقود ذات الصيغة الرسمية والعقود التي أراد أطرافها إعطائها هذه الصيغة⁴، فإن الموثق مؤهل لإعطاء صبغة الرسمية على العقود التعاقدية والتصريحية.

- السندات الرسمية التعاقدية : يتم إعدادها في الشكل الرسمي بعد تطابق الإرادتين أو بالإرادة المنفردة، فيستوجب في السندات الصادرة بتطابق الإرادتين الإيجاب والقبول، و من أهم هذه العقود:

1 - خالد رامول، المرجع السابق، ص 102.

2 - المادة 16 من الأمر 74/75، المرجع السابق.

3 - جمال بوشنافة، المرجع السابق، ص 67.

4 - محمد سباع، التوثيق والعقود الرسمية، مجلة الموثق، العدد 05، الغرفة الوطنية للموثقين، الجزائر، 1998، ص 21.

◀ **عقد البيع:** يلزم البائع بنقل ملكية المبيع إلى المشتري مقابل إلتزام هذا الأخير بدفع الثمن، حيث تنشأ هذه الإلتزامات الشخصية فور إبرام العقد، والشهر ليس شرطاً لنشئها غير أنه شرط وجوبي إستلزمه القانون لنفاذها، وذلك تطبيقاً لنص المادة 793 من القانون المدني التي توجب مراعاة إجراءات الشهر العقاري¹ ، أما بصدد الوعد ببيع العقار فقد ثار خلاف حول مسألة شهره، فكان هناك رأي يقول بأن الوعد ببيع العقار لا يشهر، وذلك باعتباره لا يرتب سوى حق شخصي لصالح الموعود له قبل إيداع رغبته و ليس حق عيني، و المحافظة العقارية لا تقوم بالشهر إلا بالنسبة للحقوق العينية الأصلية و التبعية، ولهذا السبب لا يشهر الوعد ببيع العقار².

أما الرأي الثاني فيقول بأن الوعد ببيع العقار يشهر، و ذلك لعدة اعتبارات أهمها أن الوعد ببيع العقار المشهر لا يرتب فقط التزاماً شخصياً بل يتعداه إلى التنفيذ العيني، ، و ذلك ما أكدته المادة 72 من القانون المدني أن الحكم يقوم مقام العقد المباشر مادامت كل الشروط متوفرة³.

كما أن الوعد ببيع العقار يرتب آثاراً بالنسبة للغير ولا يكون ذلك إلا بعد شهره في المحافظة العقارية، لأن الوعد بالبيع هو قيد على تصرف المالك في العقار يلزمه ببيعه للموعود له متى توافرت الشروط المنصوص عليها في العقد، و لا يمكن التنازل عنه للغير إلا إذا تحلل من إلتزامه في مواجهة الموعود له.

◀ **عقد المبادلة أو عقد المقايضة:** ورد تعريفه في المادة 413 من القانون المدني: "المقايضة عقد به يلتزم كل من المتعاقدين أن ينقل إلى الآخر على سبيل التبادل مال ليس من النقود، ومن هذا التعريف يتضح أن عقد المقايضة هو مبادلة شيء بشيء آخر غير النقود، و هذه المبادلة لا تكون بالضرورة بين ملكيتين، فقد تكون بين الحقوق كأن يتنازل أحد الطرفين عن حق الانتفاع الدائم، مقابل تنازل الطرف الآخر عن حقه في ملكية الرقبة⁴.

يجوز للمتعاقدين أن يتفقا على منح أحدهما للآخر مبلغ من النقود لتحقيق توازن الفرق بين قيمة الشيئين المتقايز فيهما، و هذا ما أجازته المادة 414 من القانون المدني: "إذا

1 - جمال بوشنافة، المرجع السابق، ص 16 - 19.

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

3 - المادة 72 من الأمر 58/75، المرجع السابق.

4 - جمال بوشنافة، المرجع السابق، ص 106 - 108.

كانت الأشياء المقايض فيها مختلفة القيم في تقدير المتعاقدين، جاز تعويض الفقر بمبلغ من النقود¹.

◀ **عقد الهبة:** عرفها المشرع الجزائري في المادة 202 من قانون الأحوال الشخصية، على أنها تملك العين في الحال، فهي منحة من الواهب إلى الموهوب له مجاناً، و قد ينصب عقد الهبة على كل الممتلكات، و ما يميزها عن الوصية هي أنها تتم بين الأحياء². يتم تحرير عقد الهبة في الشكل الرسمي من طرف الموثق، وإخضاعه لإجراءات الشهر العقاري، وهذا وفق المادة 206 من قانون الأحوال الشخصية: "تتعد الهبة بالإيجاب والقبول وتتم الحياة ومراعاة أحكام قانون التوثيق في العقارات والإجراءات الخاصة في المنقولات وإذا إختل أحد القيود السابقة بطلت الهبة". أما فيما يخص السندات الصادرة عن إرادة منفردة، فهي السندات الرسمية الملزمة الشخص الصادرة منه، وتتمثل في:

◀ **عقد الوصية:** هي تصرف إرادي مضاف إلى ما بعد الموت، يترتب عنها انتقال الملكية من الموصي إلى الموصى إليه، عند تحقق واقعة الوفاة، و تجوز الوصية في العقارات والمنقولات على أن لا تتجاوز نسبتها الثلث، و هذا وفق ما ورد في المادة 662 من القانون المدني (يسري على الوصية قانون الأحوال الشخصية، و النصوص المتعلقة بها)، و جاء في المادة 185 من قانون الأحوال الشخصية، (تكون الوصية في حدود ثلث التركة، و ما زاد على الثلث تتوقف على إجازة الورثة)³.

و تصدر الوصية في شكل تصرف إرادي منشئ للحق العيني، بناء على أحكام الأمر 74/75 المذكور سابقاً والمراسيم التنفيذية التي تليه، حيث تحرر الوصية في الشكل الرسمي من طرف موثق و تشهر بالمحافظة العقارية⁴.

1 - المادة 414 من الأمر 58/75، المرجع السابق.

2 - عبد الحفيظ بن عبيدة، المرجع السابق، ص 152.

3 - المادة 185 من القانون 11/84، المؤرخ في 1984/06/09، المتضمن قانون الأسرة، ج. ر، العدد 24، المؤرخ في 1984/06/12، المعدل والمتمم.

4 - جمال بوشنافة، المرجع السابق، ص ص 135 - 144.

◀ **الوقف:** قد نصت عليه المادة 41 من القانون رقم: 91-10 المؤرخ في 1991/04/27 المتعلق بالأوقاف على ما يلي: "يجب على الواقف أن يقيد الوقف بعقد لدى الموثق، و أن يسجله لدى المصالح المكلفة بالسجل العقاري الملزمة بتقديم إثبات له بذلك"¹.

و الهدف من إشهار عقود الوقف هو حماية الأملاك الوقفية من تعدي الغير، كما يمكن للدولة من بسط رقابتها على الأملاك الوقفية.

- **السندات الرسمية التصريحية :** هي السندات التي يقتصر فيها دور الموثق على تحرير السند الرسمي بناء على تصريح الطالب، و من أهم السندات التصريحية: الشهادة التوثيقية وعقد الشهرة .

◀ **الشهادة التوثيقية :** يكون إنتقال التركة من المورث إلى الوارث بحدوث الوفاة، وعليه فإن الإرث لا يعد حقا عينيا حسب المادة 2/15 من الأمر 74/75، وإنتقال الملكية عن طريق الوفاة يسري مفعولها من يوم وفاة أصحاب الحقوق العينية²، أي تتم بمجرد حدوث الوفاة، دون الحاجة لأي إجراء شكلي، و بالتالي عدم خضوعها لإجراءات الشهر العقاري³. لكن المشرع الجزائري إشتراط على الورثة أن يستصدروا شهادة توثيقة تثبت إنتقال الحقوق العقارية، و تخضع هذه الشهادة للشهر العقاري، حيث نصت المادة 91 من المرسوم 63/76 المتضمن تأسيس السجل العقاري على ما يلي: (كل إنتقال أو إنشاء لحقوق عينية عقارية بمناسبة أو بفعل الوفاة ضمن الآجال المحددة في المادة 99 يجب أن يثبت بموجب شهادة موثقة).

كما نصت المادة 39 من نفس المرسوم: "عندما يتم إشهار شهادة موثقة بعد وفاة تثبت إنتقال المشاع للأملاك باسم مختلف الورثة أو الموصى لهم، فإنه يؤشر على بطاقة العقار بأسماء جميع المالكين على الشيع و بالحصة التي تعود لكل واحد منهم عندما يكون ذلك مبين في الشهادة".

1 - المادة 41 من القانون 91-10 المؤرخ في 1991/04/27 المتعلق بالأوقاف ، ج. ر، العدد 21 ، المؤرخ في 1991/05/08.

2 - المادة 2/15 من الأمر 74/75، المرجع السابق.

3 - جمال بوشنافة، المرجع السابق، ص ص 227 - 228.

فموجب هذه المواد لا يستطيع الورثة التصرف في الأملاك العقارية المنتقلة إليهم بسبب الوفاة إلا بعد تحرير شهادة موثقة عند مكتب توثيق، تخضع هذه الشهادة لإجراءات الشهر العقاري¹.

➤ **عقد الشهرة** : عقد الشهرة المعد من الموثق يتضمن الاعتراف بالملكية العقارية، و بالتالي فهو خاضع لإجراءات الشهر العقاري المنصوص عليها في المادة 793 من القانون المدني، كما ورد في المادة 93 من المرسوم 352 / 83 السالف الذكر: "يودع لدى المحافظة العقارية قصد النشر عقد الشهرة المتضمن الاعتراف بالملكية الذي أعده الموثق المسؤول عن مكتب التوثيق..."².

2 - السندات الإدارية : السندات الإدارية هي تلك السندات التي تكون الإدارة العمومية طرفا فيها، فهذه السندات تخضع لإجراءات الشهر العقاري، و تنقسم إلى قسمين هما العقود الإدارية و القرارات الإدارية.

- **العقود الإدارية** : العقد الإداري هو عقد يبرمه شخص عام، من أجل تسيير مرفق عام وفق إجراءات القانون العام، حيث يتضمن شروط استثنائية غير مألوفة في القانون الخاص، وتبرم هذه العقود عند التصرف في الأملاك العقارية التابعة للأملاك الوطنية، حيث أصدر المشرع الجزائري مجموعة من النصوص القانونية التي تنظم هذه العقود، و تخضعها لإجراءات الشهر العقاري، و نذكر منها:

➤ **عقود التنازل عن القطع الأرضية بمقتضى الأمر 26/74 المؤرخ في 1974/02/20، المتضمن إنشاء احتياطات عقارية للبلديات** : تضمن هذا الأمر ضم المناطق الواقعة في المدن والمناطق العمرانية والقابلة للتعمير إلى البلديات، تمهيدا لبيعها للمؤسسات العمومية أو الخواص، وفقا لشروط معينة، من أهمها مداولة المجلس الشعبي البلدي، و كذا الشهر العقاري. حسب ما ورد في المادة 11 من الأمر 26/74³.

1 - جمال بوشنافة، المرجع نفسه ، ص 229.

2 - عبد الحفيظ بن عبيدة، المرجع السابق، ص ص 99-108.

- جمال بوشنافة، المرجع السابق، ص ص 229 - 232.

3 - المادة 74 من الأمر 26/74، المؤرخ في 1974/02/20، المتضمن إنشاء احتياطات عقارية للبلديات، ج. ر، العدد 19، المؤرخ في 1974/03/05.

◀ عقود التنازل المحررة طبقا للقانون 01/81 المؤرخ في 1981/02/07، المتضمن التنازل عن الأملاك العقارية ذات الإستعمال السكني أو المهني أو الحرفي أو التجاري التابعة للدولة أو الجماعات المحلية ومكاتب الترقية والتسيير العقاري والمؤسسات والهيئات والأجهزة العمومية: تضمن هذا القانون الكيفيات و الإجراءات اللازمة للتنازل عن تلك الأملاك العقارية، حيث تخضع للشهر العقاري، إلا أن هذا القانون ألغي بموجب القانون رقم 06/2000 المؤرخ في 2000/12/23 المتضمن قانون المالية لسنة 2001¹.

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

◀ عقود البيع الإدارية المبرمة طبقا للقانون 30/90 المؤرخ في 1990/12/01 المتضمن قانون الأملاك الوطنية : وفق التحول الذي طرأ على النظام الإيديولوجي السياسي الاجتماعي و الاقتصادي للدولة بموجب دستور 1989، صدر القانون 30/90 المتضمن الأملاك الوطنية، الذي قسم الأملاك الوطنية إلى أملاك وطنية عمومية و أملاك وطنية خاصة³.

بصدور القانون رقم 30/90 المتضمن الأملاك الوطنية، أباح المشرع الجزائري التصرف في الأملاك الوطنية الخاصة بمقتضى عقد بيع لأي شخص، وهذا بعد إلغاء تخصيصها لعدم قابلية هذه الأملاك أداء الوظيفة العمومية، طبقا للمادة 89 من القانون والتي جاء فيها: (يمكن بيع الأملاك العقارية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة والجماعات الإقليمية بعد إلغاء تخصيصها إذا ورد إحتمال قابليتها لتأدية وظيفتها في عمل المصالح

1 - عمر حمدي باشا ، حماية الملكية العقارية الخاصة، المرجع السابق، ص 44.

2 - المادة 06 من القانون 18/83، المرجع السابق.

3 - المواد 17 إلى 20 و 52 من القانون 30/90 المؤرخ في 1990/12/01، المتضمن قانون الأملاك الوطنية، ج. ر، العدد 21، المؤرخ في 1983/05/24، المعدل والمتمم بالقانون 04/18 المؤرخ في 2008/07/20، ج. ر، العدد 44، المؤرخ في 2008/08/03.

والمؤسسات العمومية...) ، و يتم تحرير عقد البيع من طرف مدير أملاك الدولة بصفته موثق الدولة و إفراغه في قالب الرسمي، و إخضاعه لإجراءات التسجيل و الشهر العقاري¹.

- القرارات الإدارية : عمل قانوني إنفرادي يصدر بإرادة إحدى السلطات الإدارية في الدولة و يحدث آثار قانونية بإنشاء وضع قانوني جديد أو تعديل أو إلغاء وضع قانوني قائم، و من هذه القرارات من ينجم عنه انتقال الملكية العقارية، مما ألزم إخضاعها لإجراءات الشهر العقاري، و من هذه القرارات نذكر قرار نزع الملكية للمنفعة العامة وشهادة الحياة.

◀ قرار نزع الملكية للمنفعة العامة : أجاز المشرع للسلطة الإدارية إستثناء، اللجوء إلى الحصول على ممتلكات الأفراد، و هذا ضمانا لإستمرار المرفق العام و حسن أداء مهامه مقابل تعويض مادي، حيث ورد في المادة 677 من القانون المدني : (لا يجوز حرمان أي أحد من ملكيته إلا في الأحوال و الشروط المنصوص عليه في القانون، غير أن للإدارة الحق في نزع جميع الملكية العقارية أو بعضها، أو نزع الحقوق العينية العقارية للمنفعة العامة مقابل تعويض منصف و عادل)².

وقد صدرت مجموعة من القوانين التي تنظم عملية نزع الملكية للمنفعة العامة، آخرها القانون 11/91 المؤرخ في 1991/04/27³، الذي يحدد القواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية²، و الذي تضمن الإجراءات الواجب إتباعها قبل إصدار قرار نزع الملكية للمنفعة العامة، الذي ينبغي إخضاعه لإجراءات الشهر العقاري حسبما جاء في نص المادة 30 من القانون 11/91: " يبلغ القرار الإداري الخاص بنزع الملكية إلى المنزع منه و إلى المستفيد، و يخضع للشكليات القانونية المطلوبة في مجال التحويل العقاري، و عندئذ يلزم المعنيون بإخلاء الأماكن".

◀ شهادة الحياة : نصت المادة 39 من قانون التوجيه العقاري على إمكانية تسليم سند حيازي يسمى شهادة الحياة من طرف رئيس البلدية المختص إقليميا، لكل حائز لعقار بمفهوم المادة

1 - جمال بوشنافة، المرجع السابق، ص ص 79 - 90.

2 - جمال بوشنافة، المرجع السابق، ص ص 151 - 152.

3 - قانون 11/91 المؤرخ في 1991/04/27، يحدد القواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، ج. ر، العدد 21، المؤرخة في 1991/05/08، المعدل والمتمم.

823 من ق. م، واشترطت نفس المادة أن لا تمنح هذه الشهادة إلا في أراضي الملكية الخاصة، التي لم تحرر عقودها و لم يشرع فيها عملية مسح الأراضي¹.

كما جاءت المواد اللاحقة لتحدد الشروط الموضوعية و الشكلية التي يجب توفرها في العقار المعني و في من يريد الحصول على شهادة الحيازة، ثم صدر المرسوم التنفيذي 254/91 المؤرخ في 1991/07/27، والذي الذي جاء تطبيقا للمادة 39 من قانون التوجيه العقاري، والذي ضبط بدقة إجراءات طلب إعداد و تسليم شهادة الحيازة، سواء تعلق الأمر بالإجراء الفردي أو الجماعي ، كما تضمن نموذج لشهادة الحيازة².

◀ **سند الملكية الذي يسلم في إطار التحقيق العقاري :** صدر القانون 02-07 المؤرخ في

2007/02/27 و المتضمن تأسيس إجر ا رء لمعينة حق الملكية العقارية و تسليم سندات

الملكية عن طريق تحقيق عقاري، كبديل عن عقد الشهرة المنظم بالمرسوم رقم 83-352.

و تجدر الإشارة إلى أن عملية تسجيل العقود الإدارية لدى مصلحة التسجيل و الطابع و شهرها في المحافظة العقارية، هي من إختصاص الإدارة البائعة محررة العقد، إذ تكون ملزمة بالقيام بجميع الشكليات، أما في حالة إمتناعها عن إتمام شكليات التسجيل و الشهر العقاري، فإنه يمكن وإستثناء لمبدأ الفصل بين السلطات، وعدم جواز توجيه أوامر للإدارة من طرف القاضي، أن يلجأ المشتري إلى القاضي الإداري لتوجيه أوامر للإدارة لإتمام هذه الإجراءات.

ذلك إذا إعتبر القضاء الإداري الجزائي رفض الإدارة البائعة القيام بشكليات التسجيل و الشهر يدخل ضمن حالات التعدي، التي يجوز فيها للقاضي الإداري توجيه أوامر للإدارة و إلزامها بإتمام تسجيل و شهر العقد الإداري موضوع المطالبة القضائية³.

3 - القرارات القضائية : تعد الأحكام الصادرة عن مختلف الجهات القضائية، في عدد

من الحالات سندات رسمية تحل محل عقود الملكية المنصبة على الملكية العقارية⁴، وهذه الأحكام القضائية التي تتناول الحق العيني العقاري سواء أكان حقا عينيا أصليا أو تبعيا، وسواء تناولته إنشاء أو نقلا أو تعديلا، ففي كل هذه الأحوال يتعين شهر الحكم القضائي، حتى تكون له حجية في مواجهة الغير.

1 - المادة 39 من القانون 25/90، المرجع السابق.

2 - ليلي زروقي، عمر حمدي باشا ، المرجع السابق ، ص 87.

3 - حمدي باشا عمر، حماية الملكية العقارية الخاصة، المرجع السابق، ص 50.

4 - حمدي باشا عمر، نفس المرجع ، ص 55.

و لقد أوجب المشرع شهر الأحكام القضائية ضمن المادة 38 من المرسوم 63/76 السالف الذكر، حيث جاء فيها: (كل إشهار لعقود أو قرارات قضائية تتضمن إنشاء أو تعديل أو إنهاء إرتفاقات أو حقوقا مشتركة يجب أن يكون موضوع تأشير على بطاقة كل عقار". كما أشارت المادة 62 من نفس المرسوم للأحكام القضائية بقوله: " كل عقد أو قرار قضائي يكون موضوع إشهار في محافظة عقارية، يجب أن يشتمل...".

كما تجدر الإشارة إلى أن الأحكام القضائية الواجبة الشهر هي الأحكام النهائية الحائزة لقوة الشيء المقضي فيه.

ب) – الآجال القانونية لإيداع الوثائق الواجبة الشهر:

يتم الإيداع كل أيام الأسبوع مع مراعاة الأوقات الرسمية للعمل علما أن قبول الإيداع يتوقف ساعة واحدة قبل غلق المصلحة وذلك لإتاحة المهمة للمحافظ العقاري لتسجيل الوثائق المسلمة له في يومها على سجل الإيداع.

كما أوجب المشرع على محرري العقود شهر جميع العقود والقرارات القضائية المحررة من قبلهم وذلك ضمن الآجال المحددة قانونا، والتي تختلف باختلاف طبيعة العقد المودع قصد الإشهار وهو ما تؤكدته المادة 99 من المرسوم 63/76¹، كما عدلت هذه الآجال بموجب المادة 31 من قانون المالية لسنة 1999 والمعدلة بحد ذاتها بموجب المادة 353 من قانون المالية لسنة 2004². كما تعتبر هذه الآجال من النظام العام وأن عدم إحترامها يعرض مودعي العقود إلى دفع غرامة مالية قدرها 1000 دج بعدما كانت 100 دج³.

ثانيا

سجل الإيداع

نصت المادة 41 من المرسوم 63/76 السالف الذكر، على ما يلي: (ينبغي على المحافظ أن يكون لديه سجل للإيداع يسجل فيه يوما بيوم وحسب الترتيب العددي،

1 - المادة 99 من المرسوم 63/76، المرجع السابق.

2 - كريمة فردي، المرجع السابق، ص 109.

3 - بشير العتروس، الشهر العقاري في القانون الجزائري، مقال منشور بمجلة الاجتهاد القضائي للغرفة العقارية، الجزء

الأول، دورية تصدر المحكمة العليا، قسم الوثائق، 2004، ص 30.

تسليمات العقود والقرارات القضائية وبصفة عامة جداول الوثائق المودعة قصد الإجراء الخاص بالإشهار) .

جاء في نص هذه المادة أنه على المحافظ العقاري أن يمكّن سجل الإيداع، الذي هو سجل متمم ومكمل لسجل البطاقات العقارية، يثبت فيه المحافظ العقاري إيداع الوثائق المراد شهرها يوما بيوم وحسب الترتيب العددي والأسبقية في الإيداع، مع تسليم وصل بالإستلام لمودعي العقود ، وذلك قصد تسهيل عملية الإشهار أولا بأول¹.

تظهر أهمية عملية التسجيل في سجل الإيداع، لما تهدف إليه في التأكد من الأسبقية في عمليات الإيداع، خاصة إذا تعلق الإيداع لوثائق تخص نفس العقار في نفس اليوم، أي كأن يكون هناك أكثر من تصرف قانوني وارد على نفس العقار، ففي هذه الحالة لا بد من التأكد من أسبقية الإيداع ، و على المحافظ العقاري في مثل هذه الحالة أن يشير إلى ذلك في سجل الإيداع و البطاقة العقارية، وعلى وصل الإستلام².

نظرا للدور الكبير الذي يلعبه سجل الإيداع، نجد أن المشرع الجزائري قد وضع قواعد إجرائية دقيقة تحدد عملية مسكه، وحفظه بما يجعله بمنأى عن أي مساس أو تزوير، ومن بين هذه الإجراءات ضرورة التأشير عليه فور إيداع الوثيقة دون ترك بياض، أو كتابة بين الأسطر، و يقفل كل يوم من قبل المحافظ العقاري، ويرقم و يوقع من قاضي المحكمة التابعة لإختصاص المحافظة العقارية³.

وتجنبنا لأي هلاك أو ضياع لسجل الإيداع، يتم إيداع كل سنة نسخ من هذه السجلات المقفلة أمام قلم كتاب المجلس القضائي المختص إقليميا، و هذا ما نصت عليه المادة 43 من المرسوم 63/76 المذكور سالفا، وذلك كإجراء إحتياطي لعدم ضياع أو تلف السجل وضمانا لوجود نسخة ثانية⁴.

1 - جمال بوشنافة، المرجع السابق، ص ص 185 - 186.

- حمزة قتال، المرجع السابق، ص 65.

2 - حمدي باشا عمر، مجمع النصوص التشريعية و التنظيمية المتعلقة بالعقار، المرجع السابق، ص 529، 530 .

- GABRIEL Marty, PIERRE Raynaud, Philippe Jestaz, Op-cit, p 483.

3 - مسعود رويصات، المرجع السابق، ص 89.

4 - المادة 43 من المرسوم 63/76، المرجع السابق.

ثالثا

تنفيذ عملية الشهر

بعد أن يتأكد المحافظ العقاري من الإيداع القانوني للوثائق، عليه أن يقوم بعملية الشهر خلال مدة خمسة عشر يوما التالية لتاريخ الإيداع، فيكون للشهر العقاري أثر فوري، فلا يرتد أثره إلى تاريخ إبرام التصرف القانوني، وذلك بإتباعه جملة من الإجراءات التي تضيف على الشهر الصفة الكاملة والنهائية والتي تتمثل في:

1 - التأشير على البطاقات العقارية

حتى تعكس البطاقات العقارية الوضعية الحقيقية للعقار، لا بد أن تمسك بكيفية صحيحة ويؤشر عليها بطريقة واضحة، تبعد كل شك أو ريب، ومن أجل ذلك نص المشرع الجزائري على جملة من المواد، تضبط عملية التأشير لما لها من أهمية قصوى في تقرير حقوق الملاك، ومن ذلك المادة 33 من المرسوم 63/76 المذكور أعلاه، التي نصت على أن يؤشر على البطاقات بكيفية واضحة ومقروءة بالحبر الأسود الذي لا يمحي، ماعدا التأشيرات المتعلقة بالتسجيلات التي تستفيد من نظام خاص، فيما يخص التحديد فإنها تتم بالحبر الأحمر الذي لا يمحي¹.

تحرر التأشيرات بكيفية واضحة ومختصرة، وأن إستعمال الأختام أو أختام الأرقام والتاريخ مرخص به، وكذلك إستعمال المختصرات الجارية إلى جانب ضرورة تسطير الخطوط بالمسطرة، ومنع التحشير والكشط، ثم يجب أن يسطر خط بالحبر بعد كل إجراء. هذا وقد أضافت المادة 34 من المرسوم نفسه²، على أن كل عملية تأشير خاصة بالإجراء يجب أن تشمل وجوبا، على جملة من البيانات تتمثل أساسا في:

- تاريخ العقود و الوثائق أو القرارات القضائية التي تم شهرها.
- تاريخ الإتفاقيات أو الشروط أو التسجيلات التي تم شهرها.
- إسم الموثق أو السلطة القضائية أو الإدارية الصادرة منها الوثيقة.
- الثمن الأساسي أو التقديري أو المعدل.
- مبلغ الدين و مجموع الملحقات المضمونة.

1 - بشير العتروس، المرجع السابق، ص 32.

2 - المادة 33 من المرسوم 63/76، المرجع السابق.

كما أنه لا بد أن يظهر في كل عملية تأشير تاريخ الشهر و مراجعه¹.

و من أجل التفرقة بين التأشير و الحقوق المقيدة على البطاقات العقارية، ألزم المشرع وضع خط بالحبر الأحمر تحت كل عملية إجراء جديدة، على النحو الذي من شأنه أن يفقد عملية التأشير السابقة آثارها القانونية².

من خلال المادتين السابقتين يتضح أن المشرع الجزائري أراد أن يضبط التأشير الجارية على البطاقات العقارية بصرامة كبيرة خوفا من إهدار حقوق الناس، وما إستعمال أنواع معينة من الأحبار وألوان محددة وإتباع أسلوب معين للتأشير، من خلال منع الحشر والكشط وطبيعة المعلومات المدونة إلا دليل على ذلك.

فقد أوعز المشرع للقائمين على عملية التأشير، أن يضعوا خطا أحمر بالحبر الذي لا يمى تحت كل عملية إجراء جديدة، في أعلى البطاقة أو في أحد جداولها في حالة ما إذا فقد التأشير أثره القانوني ، نظرا لإشهار سابق أو لوثيقة أخرى أو نظرا لأثر القانون مع توضيح هذا السبب في العمود المخصص للعمليات .إن ضرورة هذا الإجراء أدى بالمديرية العامة للأموال الوطنية إلى إصدار تعليمة حملت الرقم 2650 المؤرخة في 1999/05/26، تضمنت ضبط الوثائق العقارية، وكانت تهدف في فحواها إلى محاولة الملاءمة بين المعلومات المسجلة في المحافظات العقارية والوضعية القانونية الحالية للعقارات³.

أما إذا تعلق الأمر بتسجيل رهن أو إمتياز وارد على عدة عقارات لا سيما على إثر التقسيم فلا بد من التأشير بهذا الإجراء على جميع البطاقات العقارية المطابقة وذلك في العمود الخاص بالملاحظات تجاه كل تسجيل، ونكتب في كل بطاقة عبارة "مخصص مع عقارات أخرى".

2 - التأشير على الدفتر العقاري

يعتبر الدفتر العقاري سندا قانونيا ذو حجية قوية، تفرغ فيه جميع البيانات الموجودة ضمن البطاقة العقارية، من حق الملكية والحقوق العينية الأصلية، وعند الإقتضاء القيود الواردة على العقار من حقوق عينية تبعية، حيث تكون هذه المعلومات وما تحتويه العقود

1 - خالد رامول، المرجع السابق، ص 116.

2 - خالد رامول، المرجع نفسه، ص 117.

3 - ليلي زروقي، حمدي باشا عمر، المرجع السابق ، ص 373.

والمستندات التي تثبت أحقية الملكيات مدونة على البطاقة العقارية التي تم ترقيمها و ترتيبها ضمن البطاقات العقارية الأخرى، ويصادق عليه المحافظ العقاري ويسلم لصاحبه سواء كان شخصا طبيعيا أو معنوي، وعندما تكون الملكية مشاعة، فإن الدفتر العقاري يحتفظ به على مستوى المحافظة العقارية أو يعينون من ينوب عنهم لإستلام الدفتر، أو يسلم المحافظ العقاري شهادة إدارية لكل مالك على الشيوخ (ملخص إشهار)¹.

و كل تصرف عقاري جديد للمالك صاحب الدفتر العقاري، سواء كان هذا التصرف منشئ أو معدل أو ملغي لحق الملكية، ينتج عنه ضبط جديد للدفتر العقاري، و الذي يودعه المالك السابق، و يتسلمه المتصرف إليه بإعتباره المالك الجديد من المحافظة العقارية المختصة، بعد أن يؤشر عليه بكيفية واضحة و مقروءة، بالحبر الأسود الذي لا يمحي، دون كشط أو تحشير²، فتصحح الأخطاء المادية في حالة وجودها من طرف الأعوان المكلفين بعملية التأشير، عن طريق الإحالات التي لا بد على المحافظ العقاري معاينتها و الإشهاد بصحتها، وفقا لما حددته المادة 45 من المرسوم 63/76 السالف الذكر³.

و حتى تكون عملية التأشير واضحة بعيدة عن اللبس والإبهام ألزم المشرع أن تكون كتابة الأسماء العائلية للأطراف بالأحرف الكبيرة أما الأسماء الشخصية بالأحرف الصغيرة وذلك على الخانة المخصصة لذلك والبياض يشطب عليه بخط والجداول مرقمة وموقعة ووضع خط بالحبر بعد كل عملية إجراء وهذا لتفادي عملية التزوير والإضافات غير المبررة⁴. و في حالة ضياع الدفتر العقاري من صاحبه يستطيع الحصول على دفتر جديد بعد أن يقدم طلب مكتوب ومسبب للمحافظ العقاري.

الفرع الثاني

الإيداع غير القانوني للوثائق ورفض الإيداع والإجراء

خول المشرع للمحافظ العقاري صلاحيات واسعة في مراقبة مدى إستفاء المحررات المودعة لديه قصد إشهارها للشروط القانونية، كما خوله سلطة رفض الإيداع في حالة تخلف الشرط الشخصي للأطراف أو البيانات الوصفية للعقار أو عند نقص الوثائق (أولا)،

1 - حمدي باشا عمر، مجمع النصوص التشريعية و التنظيمية المتعلقة بالعقار، المرجع السابق، ص557.

2 - BACHIR Latrous, op-cit, p 140.

3 - المادة 45 من المرسوم 63/76، المرجع السابق.

4 - خالد رامول، المرجع السابق، ص 119.

قبول الإيداع ورفض إجراء الإشهار (ثانيا)، كما سنحاول التمييز بين قرار رفض الإيداع وقرار رفض إجراء الإشهار (ثالثا) .

أولا

رفض الإيداع

يتم رفض الإيداع من قبل المحافظ العقاري مباشرة بعد إيداع المحرر المراد شهره في المحافظة العقارية المختصة إقليميا¹، وذلك بعد مراقبة سريعة ودقيقة للوثيقة المودعة التي لاحظ فيها نقص في البيانات أو عدم شهر المحررات المرتكز عليها في التصرف، ويكون تبليغ قرار الرفض للمعني خلال 15 يوم من تاريخ الإيداع².

كما أوجب المشرع على المحافظ أن يكون قرار الرفض كلي، بحيث يشمل جميع جوانب الوثيقة المودعة لتفادي رفض الإيداع مرة ثانية والقيام بعملية التسوية مرة واحدة³.

1 - أسباب رفض الإيداع : يتم رفض الإيداع في حالات أوردها المادة 100 من

المرسوم التنفيذي 63/76 السالف الذكر على سبيل الحصر وهي كالتالي:

- عدم تقديم الدفتر العقاري إذا تعلقت العملية بعقار ممسوح.
- عدم وجود مستخرج مسح الأراضي، و في حالة تغيير حدود الملكية، وثائق القياس، أو إغفال ذكر أحد العقارات الممسوحة في المستخرج، أو في حالة تقديم مستخرج يعود تاريخه لأكثر من ستة أشهر.
- عندما يكون التصديق على هوية الأطراف، و على الشرط الشخصي لم يتم و لم يثبت ضمن الشروط المنصوص عليها في المواد من 62 إلى 65 و المادتين 102 و 103 من المرسوم 63/76.
- عندما يكون تعيين العقارات لا يستجيب للمادة 66 من المرسوم 63/76.
- عندما تكون الجداول المنصوص عليها في المواد 93 و 95 و 98، لا تحتوي على أي من البيانات المطلوبة بموجب المواد المذكورة أو تكون هذه الجداول غير محررة على الإستمارات المقدمة من طرف الإدارة.

1 - GABRIEL Marty, PIERRE Raynaud, Philippe Jestaz, op-cit, p 485.

2 - المادة 107 من المرسوم 63/76، المرجع السابق.

- مجيد خلفوني، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري ، المرجع السابق ، ص 129.

3 - مجيد خلفوني، العقار في القانون الجزائري ، المرجع السابق ، ص 126.

◀ عندما تظهر الصور الرسمية أو النسخ المودعة قصد الإجراء بأن العقد الذي قدم إلى الإشهار غير صحيح من حيث الشكل، أو في حالة عدم توفر الصور أو النسخ على الشروط الشكلية.

◀ في حالة مخالفة المواد من 67 إلى 71 و المتعلقة باستيفاء البيان الوصفي للتقسيم.

إضافة على الحالات الواردة في المادة 100 من المرسوم التنفيذي رقم 63/76 السالف الذكر أوردت المادة 353 من قانون التسجيل حالتين هما:

◀ عدم تقديم التصريح التقييمي للعقار.

◀ عدم دفع رسوم الشهر العقاري من طرف مودع العقار¹.

من الملاحظ أن المشرع قد حدد حالات رفض الإيداع في المادة 100 من المرسوم 63/76 السالف الذكر، دون أن يأخذ بعين الاعتبار حالات أخرى بإمكانها أن تكون سببا في رفض الإيداع، كصدور قانون جديد ما بين فترة إيداع الوثيقة و فترة دراستها يمنع التصرف الذي

تتطوي عليه الوثيقة موضوع الإيداع².

و الأصل أن رفض الإيداع إجراء كلي، إلا أنه في بعض الأحيان يكون رفض المحافظ العقاري للإيداع رفضا جزئيا إذا تعلق الأمر بالحالات التي نصت عليها المادة 106 من المرسوم 63/76 المذكور أعلاه³، و يتعلق الأمر بـ:

◀ حالة نزع الملكية من أجل المنفعة العامة، حيث أن الوثيقة المودعة في مثل هذه الحالة تتضمن إجراءات كثيرة و متميزة بمثل عدد المالكين أو مجموعات المالكين على الشياخ، فيمكن أن يكون الرفض على بعضهم دون آخر.

◀ حالة المزايدات حسب قطع الأرض، أو البيوع المتميزة المنجزة بموجب عقد واحد، ففي هذه الحالة فإن الوثيقة المودعة تتضمن إجراءات كثيرة بمثل عدد قطع الأرض التي تمت عليها المزايدات أو البيوع المتميزة.

◀ حالة ما إذا كانت الوثائق المودعة قصد شهرها إمتيازات أو رهون أو نسخة من التنبيه المساوي للحجز، وتتضمن خلافات في تعيين بعض العقارات المرتب عليها بعض الحقوق

1 - رجال صليحة، المرجع السابق ، ص 77.

2 - خالد رامول، المرجع السابق، ص 131.

3 - المادة 106 من المرسوم 63/76، المرجع السابق.

أو الحجز، فإن الإجراء يقبل بالنسبة للعقار الذي يكون تعيينه مطابقا للشروط التي نص عليها القانون، و الرفض بالنسبة للعقارات التي يكون تعيينها ناقصا أو مخالفا لهذه الشروط.

2 - كيفية رفض الإيداع : في حالة رفض الإيداع من قبل المحافظ العقاري، يتعين عليه أن يبلغ للموقع على التصديق ما ظهر له من عدم صحة البيانات أو الخلافات أو عدم إشهار السندات المرتكز عليها، خلال خمسة عشر يوما (15) من تاريخ الإيداع، وأن يكون قراره مسببا¹.

إذا لم يتم التبليغ المنصوص عليه مباشرة للموقع على التصديق نفسه يتعين أن يتم برسالة موصى عليها مع الإشعار بالوصول، حيث توجه الرسالة خلال خمسة عشر يوما من الإيداع إلى موطن موقع التصديق المبين في الوثيقة وعلى هذا الأخير قبل انقضاء 15 يوما من تاريخ التبليغ المباشر أو الإشعار بالوصول، أو من الإشعار برفض الاستيلاء، أن يقوم بتكلمة الوثيق أو بإيداع وثيقة معدلة².

ف نجد أن المشرع الجزائري قد خول للمودع أن يقدم طلب إيداع جديد بعد تصحيحه للوثيقة محل الرفض، و في إنتظار ذلك فإنه لا يتم تسجيل الوثيقة المودعة في سجل الإيداع، ولا تتم عملية الشهر إلا بعد الإيداع الجديد، إذا تم من قبل المودع، وتمت الموافقة عليه من طرف المحافظ العقاري³.

وفي حالة تصحيح أو تعديل الوثيقة يقوم المحافظ العقاري بتنفيذ الإجراء الذي يأخذ مرتبته بأثر رجعي من تاريخ الإيداع، أما في حالة عدم قيام موقع التصديق بتصحيح ما طلب منه أو لم يقم بإيداع الوثيقة المعدلة أو إعلام المحافظ العقاري برفض أو استحالة القيام بذلك ولو قبل انقضاء الأجل، فإنه يرفض الإجراء⁴.

أما إذا إعتبر المودع قرار رفض الإيداع الصادر عن المحافظ العقاري جائر في حقه، فإن له في هذه الحالة مهلة شهرين للطعن في قرار الرفض أمام الجهة القضائية المختصة، والتي

1 - المادة 107 من المرسوم 63/76، المرجع السابق.

2 - مجيد خلفوني، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري ، المرجع السابق ، ص 126-127.

3 - GABRIEL Marty, PIERRE Raynaud, Philippe Jestaz, op-cit, p 485.

4 - محمد بوركي، الاشهار العقاري، مجلة الموثق، العدد 03، 2001، ص 30.

يكون حكمها إما مؤيد لقرار المحافظ العقاري، أو ملغي له و في هذه الحالة الأخيرة على المحافظ العقاري إتمام إجراءات الشهر بطريقة عادية¹.

ثانيا

رفض الإجراء

بعد قبول الإيداع وتسجيله في سجل الإيداع، يكون المحافظ العقاري ملزم بتنفيذ إجراء الإشهار إذا استوفت الوثائق المودعة شروط تنفيذه بعد الفحص الدقيق و المعمق للوثيقة المراد شهورها ، ومقارنتها بالبيانات المقيدة على مجموعة البطاقات العقارية.

كما يمكنه رفض إتمام إجراء الشهر إذا تبين له بأن الوثائق المودعة مشوبة بعيب من العيوب، سواء تعلق الأمر بعدم التعيين الدقيق للأطراف أو العقارات، أو عند عدم إرفاق بعض الوثائق التي طلب إستكمالها، أو أن التصرف الذي يحمله المحرر مخالف للنظام العام

و الآداب العامة².

1- أسباب رفض إجراء الإشهار: قد يحدث أن يقبل المحافظ العقاري إيداع الوثائق بمصلحته إلا أنه يرفض إجراء عملية الشهر، إذا ما توفرت أحد الأسباب التي عدتها المادة 101 من المرسوم 63/76 على سبيل الحصر، وهي كالتالي:

- ◀ عندما تكون الوثائق المودعة و الأوراق المرفقة غير متوافقة.
- ◀ عندما يكون مرجع الإجراء السابق المطلوب بموجب المادة 1/95 من المرسوم 63/76 غير صحيح.
- ◀ عندما يكون تعيين الأطراف و تعيين العقارات أو الشرط الشخصي، كما هو محدد في المادة 65 من المرسوم 63/76 غير متطابق مع البيانات المقيدة على البطاقات العقارية.
- ◀ عندما تكون صفة المتصرف أو الحائز الأخير، و المحددة في الوثائق المودعة متناقضة مع البيانات الموجودة على البطاقات العقارية.

1 - مجيد خلفوني، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري ، المرجع السابق ، ص 129.

2 - مجيد خلفوني، المرجع السابق ، ص 127.

◀ عندما يكون التحقيق المنصوص عليه في المادة 104 من المرسوم 63/76 يكشف بأن الحق غير قابل للتصرف¹.

◀ عندما يكون العقد الذي قدم للإشهار غير مشروع، أو مخالف للنظام العام و الآداب العامة حسب نص المادة 105 من المرسوم 63/76².

◀ عندما يظهر وقت التأشير على الإجراء بأن الإيداع كان من الواجب رفضه.

2 - كيفية رفض الإجراء :

في حالة توفر سبب من الأسباب المذكورة أعلاه، فإن المحافظ العقاري يصدر قرار رفض الإجراء ويقوم بتوقيف إجراء الشهر وتبليغ هذا القرار للمعني بالأمر خلال خمسة عشرة (15) يوما ابتداء من تاريخ الإيداع ويعلمه بالعيب الموجود، ويتم هذا التبليغ بواسطة رسالة موصى عليها مع إشعار بالاستلام أو عن طريق التسليم الشخصي مقابل إقرار بالاستلام، وذلك إلى الموطن الذي أشار إليه الموقع المذكور في الوثيقة المودعة³.

فالمشرع قد منح للمودع مهلة من أجل تسوية الوضعية تقدر بخمسة عشرة (15) يوما تبدأ من تاريخ التبليغ المباشر أو تاريخ الإشعار بالاستلام أو تاريخ الإشعار برفض الرسالة الموصى عليها حتى يتسنى له إتمام الوثيقة الناقصة أو إيداع الوثيقة التعديلية، كما يؤشر على البطاقة العقارية بعبارة "إجراء قيد الانتظار"⁴.

فإذا قام المودع بتدارك العيوب بإتمام الوثيقة الناقصة أو إيداع الوثيقة التعديلية، يتم تنفيذ الإجراء و التأشير على البطاقة العقارية التي تحمل عبارة "إجراء قيد الانتظار" و يكون بأثر رجعي إلى تاريخ الإيداع من أجل الترتيب في سجل الإيداع، شريطة أن يكون خلال مدة خمسة عشرة (15) يوم الموالية للتبليغ.

1 - تنص المادة 104 من المرسوم التنفيذي 63/76 على ما يلي: " يحق المحافظ بأن البطاقة غير مؤشر عليها بأي سبب يقيد حرية التصرف في الحق من قبل صاحبه الأخير"، و يقصد بعبارة " بسبب يقيد حرية التصرف "أي قيد يمنع صاحب الحق الأخير بالتصرف فيه كالحجز القضائي مثلا.

2 - تنص المادة 105 من المرسوم التنفيذي 63/76 على ما يلي: " يحق المحافظ العقاري بمجرد اطلاعه على البيانات الموجودة في الوثيقة المودعة بان موضوع أو سبب العقد ليس غير مشروع أو مناف للأخلاق أو مخالف للنظام العام بكل وضوح".

3 - المادة 108 من المرسوم 63/76، المرجع السابق.

4 - جمال بوشنافة، المرجع السابق، ص 209.

أما إذا لم يقم المعني بإيداع وثيقة تعديلية ضمن الآجال القانونية (15 يوم من تاريخ تبليغه بالعيب)، فإن المحافظ العقاري يرفض إجراء الإشهار العقاري مراعيًا في ذلك أحكام المادة 106 من المرسوم 63/76 السالف الذكر¹، و يكتب عبارة الرفض في العمود المخصص للملاحظات في سجل الإيداع و عند الإقتضاء في البطاقة العقارية و في الدفتر العقاري، حيث يوضح فيها:

- تاريخ قرار الرفض.

- النص الذي يبرر هذا القرار².

يقوم المحافظ العقاري بتبليغ قرار الرفض للمعني خلال 08 أيام من تاريخ انقضاء مهلة الخمسة عشرة (15) يوم الممنوحة للمعني، مع إرجاع الوثيقة محل الرفض، إما مباشرة أو عن طريق رسالة موصى عليها مع إشعار بالاستلام، ويوضح على الوثيقة تاريخ قرار الرفض والنص الذي يبرر هذا القرار³.

و تجدر الإشارة أنه في بعض الأحيان يتلقى المحافظ العقاري عقود و وثائق مرت مدة طويلة من شهرها، و يتبين له بعد ذلك أن الإجراء كان من المفروض رفضه، فعليه في مثل هذه الحالات أن يتخذ قرار الرفض النهائي للوثيقة، دون إتباعه للإجراءات المبينة أعلاه، مع إبلاغ المدير الولائي بهذا الرفض، حتى يتسنى له رفع دعوى قضائية إستنادًا للصلاحيات الممنوحة له، يطلب فيها إبطال آثار شهر الوثيقة لمخالفتها للقوانين و التنظيمات المتعلقة بالشهر العقاري، مع شهر الدعوى حماية لحقوق الغير في إنتظار صدور الحكم نهائي⁴. في الأخير يمكن أن يكون قرار رفض المحافظ العقاري للإجراء موضوع طعن أمام الجهات القضائية الواقعة في دائرة اختصاصها المحافظة العقارية، وذلك خلال مهلة شهرين من تاريخ الإشعار بالاستلام أو تاريخ رفض الرسالة الموصى عليها وهو ما سنتناوله بالتفصيل لاحقًا.

1 - المادة 106 من المرسوم 63/76، المرجع السابق.

2 - مجيد خلفوني، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، المرجع السابق، ص 129.

3 - جمال بوشنافة، المرجع السابق، ص 210.

4 - خالد رامول، المرجع السابق، ص 136، 137.

ثالثا

التمييز بين قرار رفض الإيداع و قرار رفض الإجراء

إن التمييز بين رفض الإيداع ورفض الإجراء يظهر من خلال تدخل المحافظ العقاري في مراقبة الوثائق المودعة لدى مصالحه من أجل إشهارها، فيكون التدخل الأول من خلال مراقبة سطحية وبسيطة لمختلف الوثائق المودعة، تظهر من خلالها مختلف المخالفات الواضحة كعدم التصديق على هوية الأطراف (الشرط الشخصي) أو عدم تقديم الوثائق المثبتة، أو عدم تعيين العقارات أو عدم صحة العقد المقدم للإشهار شكلا، وهي الحالات التي حددتها المادة 100 من المرسوم 63/76¹.

إن مجرد الرقابة والفحص الأولي للوثائق يكشف هذه المخالفات والتي ينجر عنها إصدار قرار برفض إيداعها ، أما رفض الإجراء، فإنه يتطلب تدخل المحافظ العقاري بإجراءات رقابية دقيقة وتفحص عميق لمختلف الوثائق التي تم قبول إيداعها سابقا والتي لا يمكن إكتشافها من خلال المراقبة الأولية التي تليها عملية قبول الإيداع، وتتمثل هذه المخالفات في عدم تطابق الوثائق المودعة مع الوثائق المرفقة بها وعدم توافقها، عدم قابلية الحق للتصرف أو أنه كان من الواجب رفض الإيداع، أو أن المحرر المراد شهره قائم على سبب غير مشروع، وهي حالات لا يمكن إكتشافها إلا بعملية رقابة عميقة لمختلف الوثائق المودعة قصد الإشهار

المطلب الثاني

الآثر المنشئ و المطهر للشهر العقاري

يعتبر الشهر العقاري في ظل نظام الشهر العيني مصدر من مصادر الحقوق العقارية، إذ لا تنشأ ولا تنتقل و لا تتغير و لا تزول إلا من تاريخ شهرها في مجموعة البطاقات العقارية، فلا تنتج عن التصرفات العقارية التي لم تشهر سوى إلتزامات شخصية بين أطراف العقد، متى إستوفى هذا الأخير الشكلية المطلوبة لإنعقاده²، كذلك فإن الحقوق العقارية و بعد شهرها تنتقل

1 - لبيض ليلي ، المرجع السابق، ص 140.

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

إلى أصحابها خالية من العيوب مهما كان مصدرها، نتيجة القوة الثبوتية لنظام الشهر العيني، وعليه فإن عملية الشهر العقاري ينتج عنها إما: الأثر المنشئ (الفرع الأول)، و إما الأثر المطهر (الفرع الثاني).

الفرع الأول

الأثر المنشئ للشهر

لقد أقر المشرع الجزائري بمبدأ الأثر المنشئ للشهر العقاري و جعله المصدر الوحيد للحقوق العينية، وهذا ما نصت عليه المادة 793 من القانون المدني: " لا تنتقل الملكية والحقوق العينية الأخرى في العقار سواء كان ذلك بين المتعاقدين أم في حق الغير إلا إذا روعيت الإجراءات التي ينص عليها القانون و بالأخص القوانين التي تدير مصلحة الشهر العقاري".

كما جاءت المادة 15 و 16 من الأمر 74-75 المذكور سابقاً¹، بشكل أوضح وأكثر دلالة على تطبيق الأثر المنشئ للشهر حيث نصت المادة 15 على: " كل حق للملكية وكل حق عيني آخر يتعلق بعقار لا وجود له بالنسبة للغير إلا من تاريخ يوم إشهارهما في مجموعة البطاقات العقارية، غير أن نقل الملكية عن طريق الوفاة يسري مفعوله يوم وفاة أصحاب الحقوق العينية". وتكملة لنطاق قاعدة الأثر المنشئ ليشمل أيضاً الأطراف، نصت المادة 16 من نفس الأمر المذكور أعلاه: " إن العقود الإدارية و الإتفاقيات التي ترمي إلى إنشاء أو نقل أو تصريح أو تعديل أو إنقضاء حق عيني، لا يكون لها أثر حتى بين الأطراف إلا من تاريخ نشرها في مجموعة البطاقات العقارية".

يفهم من خلال هاذين النصين أن المشرع أخذ بنظام الشهر العيني الذي لا يعترف بغير الشهر للإدعاء بالملكية في الحقوق العينية، فإذا تم شهر هذه الحقوق فإنها تسري في مواجهة كافة من تاريخ القيد، حيث لا ينتقل الحق العيني و لا يسقط إلا بموجب الشهر وحده، ماعدا الحقوق الوراثية التي تنتقل الملكية فيها بالوفاة و ليس بالشهر ، وعليه اشترط المشرع شهر أي إجراء أو دعوى من شئنها تهديد المراكز القانونية لأصحاب الحقوق الواجبة الشهر أو تقييد التصرف فيها لترتيب حقوق في مواجهة الغير².

1 - BACHIR Latrous, op-cit, p 142 – 143.

2 - جمال بوشنافة، المرجع السابق، ص 163.

كما نجد أن المشرع الجزائري رأيه رأي غالبية الفقه في إستبعاد أي أثر رجعي للشهر، وتقديره أن إنشاء أو انتقال أو تغيير أو زوال الحقوق العينية العقارية لا يتم إلا من تاريخ شهر المحرر المتضمن لأي حق من هذه الحقوق دون أن يكون للشهر أثر ينسحب إلى تاريخ سابق، إلا في الحالة التي حددها القانون في آخر نص المادة 15 من الأمر رقم 74/75، والتي تتعلق بنقل الملكية عن فعل الوفاة التي يسري مفعولها من يوم وفاة أصحاب الحقوق العينية¹.

فالشهر (القيد) في ظل نظام الشهر العيني يؤدي إلى إلغاء مبدأ سلطان الإدارة إذ أن الأطراف الحاملين للمحررات الناقلة للملكية العقارية ملزمين قانوناً بشهرها حتى تحدث أثرها العيني و لا يخضع الأمر لإرادتهم، فالشهر هو المنشئ للحقوق و هو الذي يزيلها و يعدلها، ومن النتائج المترتبة عن هذا المبدأ :

- بالنسبة لاستثناء الريع : فإذا لم يقيد العقار باسم المشتري فإن هذا الأخير لا يعتبر مالكا ولا يكسب أي حق من الحقوق المتفرعة عن الملكية ، فلا يجوز له التصرف في العقار ولا استثماره بقبض فوائده.

- في حالة هلاك العقار قبل شهر عقد البيع فإن تبعية الهلاك تكون على البائع ويبقى ملتزماً بمنح التعويض وضمان العيوب الخفية مادام لم يسجل ولم يشهر العقد.

- القول أن الشهر هو الذي ينقل الملكية معناه أن الحق لا ينتقل بأثر رجعي لما قبل الشهر، فالعبرة بالشهر وليس بتاريخ إنعقاد العقد، ومن تم فإنه تبقى الحقوق العينية على ذمة المتصرف فيها (بائع) من فترة التعاقد إلى غاية الشهر والمشتري لا يعتبر مالك إلا من تاريخ القيد وليس من تاريخ العقد ، كما أن الالتزامات التي تقع على البائع من تسليم العقار وضمان منع التعرض والاستحقاق والعيوب الخفية تبدأ من تاريخ الشهر وليس من تاريخ إبرام العقد.

والمفعول الإنشائي للشهر أهمية بالغة في دفع المتعاقدين إلى الإسراع في شهر عقودهم لتثبيت ملكيتهم، ويتيح لكل ذي مصلحة الاطلاع عليها لمعرفة مدى حقوق من يتعاقد معه، ويضمن لخزينة الدولة جباية الرسوم المترتبة على هذه المعاملات².

1 - جمال بوشنافة، الأثر المنشئ للشهر وأثره على العقد كأحد أهم أسباب كسب الملكية العقارية، دراسة تحليلية على ضوء التشريع والاجتهاد القضائي الجزائري، مجلة دفاتر السياسة والقانون، العدد 04، جامعة يحي فارس ، المدية، 2011، ص 113.

2 - حسين عبد اللطيف حمدان ، المرجع السابق، ص 377.

رغم أن الشهر العقاري هو مصدر الحقوق العينية العقارية في ظل نظام الشهر العيني، إلا أنه لا يمكن تجاهل قيمة التصرف القانوني المبرم بين الطرفين، ففي عقد البيع الواقع على عقار مثلاً، إنتقال الملكية من البائع إلى المشتري لا تتم بناء على مجرد الشهر، لأن إجراء الشهر بمفرده لا ينقل الملكية، بل لا بد أن يستند إلى عقد بيع صحيح و نافذ، فكيف يمكن للمحافظ العقاري أن يقوم بشهر حق من الحقوق دون أن يكون هناك سند قانوني يبرره، فالمحافظ العقاري لا يبادر بإجراء الشهر إلا إذا تأكد من هوية الأطراف، ومن صحة الوثائق المدلى بها تأييداً لطلب الشهر شكلاً و جوهراً¹.

من خلال ما سبق نلاحظ أن هذا المبدأ يحقق استقرار التعامل و يطمئن المتعاقدين و الغير، وما على الطرف الذي يريد أن يحمي نفسه إلا أن يبادر بالشهر، وإن التزام مواصلة إجراءات البيع لأجل نقل ملكية العين المبيعة في المادة العقارية في التشريع الجزائري يقع على عاتق محرر العقد سواء أكان التصرف محرر بيد الضابط العمومي في مكتب التوثيق²، أو بيد الموظف العمومي بمديرية أملاك الدولة وهذا دون إرادة الأطراف أو تدخل منهم.

كما تجدر الإشارة إلى أن طبيعة التزام الموثق المتمثلة في نقل الملكية العقارية بإخضاع التصرف العقاري إلى الإشهار العقاري بالمحافظة العقارية، هو التزام بتحقيق نتيجة وليس ببذل عناية، ويكمن هذا الالتزام في تمكين الأطراف المتعاقدة بالحصول على مبتغاهم، وذلك بإشهار التصرف حتى يولد أثره القانوني وذلك بنشأة الحق العيني العقاري لأن الإشهار العقاري هو الذي ينشئ الحق³.

الفرع الثاني

الآثر المظهر للشهر

يقصد بالتطهير تنظيف الشيء من كل ما قد يتعلق به أو يشوبه أو يلحق به⁴، و التطهير في ظل نظام الشهر العيني يسمح بنقل الحقوق العينية المقيدة في مجموعة البطاقات العقارية إلى المتصرف إليه، دون أن تثقلها الحقوق العينية الأخرى غير المشهورة الواقعة على العقار موضوع التصرف.

1 - كريمة فردي، المرجع السابق، ص 131.

2 - المادة 10 من القانون 02/06، المتضمن قانون تنظيم مهنة التوثيق، المرجع السابق.

3 - جمال بوشنافة، مقال الأثر المنشئ للشهر وأثره على العقد كأحد أهم أسباب كسب الملكية العقارية، ص 116.

4 - صداقي عمر، المرجع السابق، ص 110.

كما يمكن للحق العيني المشهر أن ينتقل رغم كون التصرف القانوني المشهر معيب بعيب من عيوب الرضا مثلا، أو كون المتصرف ناقص الأهلية، فالأصل في هذه الحالات تكون التصرفات قابلة للإبطال من طرف المتصرف إليه، ومع ذلك لا يمكن الإحتجاج بهذه العيوب، ما دام التصرف القانوني قد أشهر إستنادا لمبدأ القوة الثبوتية التي يقوم عليها نظام الشهر العيني¹.

بعد شهر الحق العيني و قيده في السجل العقاري، ينتقل إلى المتصرف إليه ويكون موجودا بالنسبة للكافة، كما يظهره من جميع العيوب التي قد تشوبه أو تتعلق به مهما كان مصدرها، فلا يمكن الطعن فيه لا بدعوى البطلان ولا بدعوى الإستحقاق أو الإسترداد، فيكون المتصرف إليه مالكا له بصفة نهائية و في مأمن عن المنازعات القضائية، وعليه فإن رافع الدعوى لم يبقى أمامه سوى حق المطالبة بالتعويض لإستحالة إسترداد حقه عينا².

إن الأثر المطهر ما هو إلا نتيجة حتمية وطبيعية لعملية الشهر العقاري، فالمحافظ العقاري لا يقوم بعملية الشهر إلا بعد التحقيق والتدقيق في هوية الأطراف و أهليتهم من خلال الوثائق المودعة بين يديه، ولا يصادق عليها إلا بعد التأكد من رسمية الوثائق المراد شهرها، وذلك حسب نص المادة 22 من الأمر 74/75 السالف الذكر: (يحقق المحافظ في هوية و أهلية الأطراف الموجودين على وسائل الإثبات و كذلك في صحة الأوراق المطلوبة من أجل الإشهار...)³.

كما ألزمه القانون كذلك بالتحقيق في المعاملات العقارية المعروضة أمامه، وما مدى مراعاتها للنظام العام و الآداب العامة، وذلك طبقا لنص المادة 105 من المرسوم 63/76 المذكور سابقا⁴.

إن مبدأ القوة الثبوتية التي يقوم عليها نظام الشهر العيني في التشريع الجزائري ليست بقوة ثبوتية مطلقة بل نسبية، ذلك أن المشرع الجزائري أجاز للأطراف المتعاقدة الطعن قضائيا في الحقوق العينية المشهرة، حسب ما جاء في نص المادة 85 من المرسوم 63/76

1 - ليلي زروقي، حمدي باشا عمر، المرجع السابق ، ص 332.

2 - المادة 176 من الأمر 58/75، المرجع السابق. ؛ ليلي زروقي، حمدي باشا عمر، المرجع السابق ، ص 46.

3 - رجال صليحة، المرجع السابق ، ص 86.

4 - المادة 105 من المرسوم 63/76، المرجع السابق.

بقولها: (إن دعاوى القضاء الرامية إلى النطق بفسخ أو إبطال أو إلغاء أو نقض حقوق ناتجة عن وثائق تم إشهارها لا يمكن قبولها إذا تم إشهارها مسبقاً...).

كما حدد المشرع الجزائري دعاوى الطعن في الحقوق العينية المشهرة في نفس المادة المذكورة أعلاه وهي كالتالي¹:

1 - دعوى الفسخ : يرفعها أحد المتعاقدين في حالة إخلال المتعاقد الآخر بالتزاماته، كأن يتمتع المشتري عن تسديد ثمن العقار المبيع المتبقي في ذمته، إذا كانت عملية البيع قد تمت بالتقسيط.

2 - دعوى الإبطال: تمارس في حالة ما إذا أخل شرط من شروط صحة العقد، كإنعدام الأهلية، أو عيب من عيوب الإرادة كالتدليس، الإكراه، الغلط و الغبن.

3 - دعوى الإلغاء: تنصب على إلغاء عقد إداري ناقل للملكية العقارية، بإعتبار أن العقد الإداري يشكل إحدى وسائل نقل الملكية العقارية في التشريع الجزائري.

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

الأثر المطهر للشهر العقاري يساعد على ثبات المعاملات العقارية و إستقرارها، من خلال ضمان انتقال العقارات دون عيوب، وتدعيم الائتمان العقاري وتشجيع القروض المرتبطة بالرهون.

المطلب الثالث

حجية الشهر العقاري

إن التصرفات العقارية المودعة بالمحافظة العقارية قصد إشهارها ،لا ترتب أثرها العيني فيما بين أطراف التصرف و لا بالنسبة للغير إلا من تاريخ قيدها في مجموعة البطاقات العقارية، و لا يرتد أثره إلى تاريخ إبرام التصرف، فالهدف من عملية الشهر العقاري هو إعلام الغير بالحالة القانونية للعقار وبالتصرفات القانونية الواقعة عليه، حتى يكون المتصرف إليه على بينة من أمره قبل الشروع فيما هو مقبل عليه، ففي حالة إتمام عملية الشهر فإنه يصبح

1 - ليلي زروقي، حمدي باشا عمر، المرجع السابق ، ص 331، 332 .

للمحرم حجية تامة بين أطراف التصرف (الفرع الأول)، وحجية نافذة تجاه الغير (الفرع الثاني).

الفرع الأول

حجيته بين الأطراف

يبقى الحق العيني في الفترة الممتدة ما بين تاريخ إبرام التصرف إلى غاية قيده في السجل العقاري على الحالة التي هو عليه قبل إبرام هذا الأخير، أي أنه في حالة إبرام عقد بيع مثلاً يبقى العقار ملكاً للبائع الذي يتمتع بكافة مزايا ملكيته من تصرف و إستغلال و إستعمال، كما ترتب عليه كافة التكاليف المتعلقة بالعقار¹، وهذا ما يخول لدائن المتصرف الحق في مباشرة إجراءات التنفيذ على عقار مدينه أي البائع، في حين لا يحق لدائن المتصرف إليه مباشرة إجراءات التنفيذ على العقار، باعتبار أن المتصرف إليه أي المدين لم يعد مالكا للعقار بعد². إن العقود الناقلة للحق العيني المبرمة بين الطرفين و الغير مشهر بالمحافظة العقارية، تترتب جميع آثارها ما بين الطرفين متى توفرت أركانها المتمثلة في الرضا و المحل و السبب، إضافة إلى إفراغها في الشكل الرسمي كما نصت على ذلك المادة 324 مكرر¹ من القانون المدني³، فيرتب إلزاماً تجاه المشتري بتسديد ثمن العقار، في مقابل إلزام شخصي من البائع بتسليم العقار، و يتم هذا بعد إشهار عقد البيع في المحافظة العقارية، و حينها تنتقل ملكية العقار و يتمتع المشتري بكافة إمتيازات حق الملكية، كما تصبح التصرفات الصادرة عن البائع بعد ذلك عديمة الأثر لأنها تعتبر تصرفات في ملك الغير⁴. فالحقوق العينية العقارية المشهورة لا تكون لها حجية فيما بين أطراف التصرف القانوني فقط، بل تتعداه إلى كل شخص من الغير لم يكن من أطرافه.

1 - طلحة محمد غليسي، المرجع السابق، ص 104.

2 - خالد رامول، المرجع السابق، ص 111.

3 - المادة 324 مكرر¹ من الأمر 58/75، المرجع السابق.

4 - صداقي عمر، المرجع السابق، ص 118.

الفرع الثاني

حجيته اتجاه الغير

زيادة على الوظيفة الأساسية التي يلعبها الشهر العقاري في إنتقال الملكية بين الطرفين المتعاقدين وترتيبه للأثر العيني للعقود المشهورة، فإنه يبين الحالة القانونية والمادية للعقار حتى يتمكن الغير الذي يريد التعاقد بصدده أو القيام بإجراء حوله من الإحاطة والإطلاع على الوضعية الحقيقية للعقار و هذا ما أكدته المشرع في نص المادة 15 من الأمر 74/75 السالف الذكر¹.

و يقصد بالغير كل الأشخاص الذين لم يكونوا أطرافا في العقد أو التصرف المشهر في السجل العيني²، وتحققت بهم مصلحة في إستبعاده بالإستناد إلى حق عيني ترتب لهم على عقار أو إلى سبب آخر مشروع.

فيعتبر من الغير، الخلف الخاص و الدائن العادي الذي يحق له التذرع بعدم شهر العقد الذي أجراه المدين، و كذا جماعة الدائنين في حالة إفلاس صاحب الحق في العقار، ذلك أن الدائن العادي يستطيع التمسك بعدم نفاذ التصرف الجاري على عقار المدين غير المشهر في حقه، لأجل إستفاء هذا العقار في ذمة مدينه، و التنفيذ عليه بطريقة الحجز العقاري و الذي يكتسب بموجبه الدائن الحاجز حقا عينيا على العقار موضوع الحجز بعد شهره³.

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

1 - راجع المادة 15 من الأمر 74/75، المرجع السابق.

2 - حسين عبد اللطيف حمدان، المرجع السابق، ص 402.

3 - جمال بوشنافة، المرجع السابق، ص 240.

تسري تصرفات المورث على الورثة، الذين يعتبرون من الغير في ما زاد عن النصاب المذكور¹.

نستخلص من نص المادة 15 من الأمر 74/75 المذكور أعلاه، أن كل حق للملكية أو أي حق عيني آخر متعلق بعقار بما فيه تعديل أو تغيير يطرأ على الكيان المادي للعقار، و لم يشهر بالمحافظة العقارية، يعتبر أمام الغير في حكم المعدوم أي كأنه لم يتم أصلاً. يهدف المشرع من هذا الإجراء إلى المحافظة على إستقرار المعاملات العقارية بين الأفراد، من خلال اعتبار المحافظة العقارية المصدر الرئيسي والوحيد للوضعية القانونية للعقار في الجزائر، فكل تصرف غير مشهر لا يمكن للغير الاطلاع عليه، فهو غير موجود أصلاً².

كما اشترطت المادة 85 من المرسوم 63/76 على ضرورة إشهار الدعاوي القضائية الرامية إلى النطق بالفسخ، أو الإبطال، وأوجب إثبات الإشهار فيها بموجب شهادة يسلمها المحافظ العقاري، وبينت المادتين 86 و 87 من المرسوم 63/76 المذكور أعلاه الآثار المترتبة عن عدم إشهار هذه الدعاوي، وكذلك عدم إشهار الشرط الذي بمقتضاه حصل فسخ أو إبطال أو إلغاء الحقوق التي سبق إشهارها، وذلك بعدم سريان لا الشرط ولا الحكم الذي يقرره في مواجهة الخلف الخاص لصاحب الحق المهدر، فإذا صدر حكم بإبطال البيع مثلاً وكان المشتري قد تعامل مع البائع استناداً للقيد وقام بإشهار حقه ثم تبين أن المالك ممنوع من التصرف بشرط كان قد وقعه بعد القيد لحقه ولم يشهره، فلا يكون لذلك أي أثر في مواجهة المشتري.

و قد أكدت ذلك المادة 87 من المرسوم 63/76 بالنسبة لكل القيود على حق التصرف أو المنع من التصرف إذا أبرمت بعقود خاصة، فلا تكون نافذة في حق الخلف الخاص الذي أشهر حقه إلا إذا تم إشهارها مسبقاً عن الإشهار الذي اكتسب به حقه³.

وقد تدخلت المديرية العامة للأملاك الوطنية بموجب مذكرة مؤرخة في 22 مارس 1993، تحت رقم 3875، توضح فيها بأن شهر الدعاوى شرع من أجل المحافظة على حقوق المدعي

1 - جمال بوشنافة، نفس المرجع ، ص 240.

2 - حسين عبد اللطيف حمدان، المرجع السابق، ص 402، 403.

3 - رجال صليحة، المرجع السابق ، ص 89.

لا غير¹، و إذا أراد هذا الأخير أن يوقف أي تصرف آخر وارد على العقار بعد أن يكون قد قام بشهر دعواه، أن يرفع دعوى قضائية أخرى أمام القضاء الإستعجالي للمطالبة بوقف التصرف على العقار المتنازع عليه، مع إمكانية شهر هذا الأمر الإستعجالي.

إلا أن هذا الموقف غير صائب ذلك أن حق التصرف في العقار هو حق محمي من طرف القانون، والحالة الوحيدة التي توقف تنفيذ العقد الرسمي في التشريع الجزائري، هي الطعن فيه بالتزوير كما نصت على ذلك المادة 324 مكرر 6 من القانون المدني².

المبحث الثاني

منازعات الشهر العقاري وإشكالاته

رغم جميع الإجراءات التي إتخذها المشرع في سبيل تنظيم المجال العقاري و السير الحسن في المعاملات العقارية، وتحقيق الإلتئام العقاري بين المتعاملين، وضمان حقوق الأشخاص وتقادي الإعتداء على حق الملكية، وبعث الإستقرار في هذه المعاملات، إلا أنه لا يخلو في العديد من الحالات من منازعات حول الحق العيني بين الأفراد أنفسهم أو بين الإدارة، وإشكالات يمكنها في بعض الأحيان أن تطال الحق العيني.

من أجل فض هذه النزاعات والإشكالات سمح المشرع بطرحها أمام الجهات القضائية المختصة للنظر والفصل فيها، ورتأينا أن نقوم في هذا المبحث بدراسة منازعات الشهر العقاري (المطلب الأول)، كما سنتطرق كذلك إلى إشكالات الشهر العقاري (المطلب الثاني).

المطلب الأول

منازعات الشهر العقاري

يسعى المشرع من خلال نظام الشهر العقاري إلى التقليل من المنازعات المتعلقة بالحقوق العقارية، والتي تختلف الجهة القضائية المختصة للنظر فيها على إختلاف هذه النزاعات، فيكون من إختصاص القضاء الإداري كل المنازعات المتعلقة بقرارات المحافظ العقاري، كما يختص القضاء العادي في المنازعات المتعلقة بالأفراد، ومن بين هذه المنازعات نذكر: منازعات المسح العام (الفرع الأول)، منازعات إعداد السجل العقاري (الفرع الثاني)،

1 - ليلي زروقي، حمدي باشا عمر، المرجع السابق ، ص 238.

2 - كريمة فردي، المرجع السابق، ص 137.

المنازعات المتعلقة بالحقوق المشهرة (الفرع الثالث)، المنازعات المتعلقة بالتحقيق العقاري (الفرع الرابع).

الفرع الأول

منازعات المسح العام

لضمان السير الحسن لعمليات المسح العام للأراضي، ولتفادي الصعوبات التي قد تواجه أعوان المسح في الميدان، لابد من مراعاة بعض القواعد الضرورية لذلك، من ذلك إحترام المدة القانونية المقدرة بشهر بين صدور قرار الوالي وانطلاق هذه العمليات، و تبليغه إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي للبلدية المعنية والبلديات المجاورة، وكذا أصحاب العقارات بانطلاق العمليات عن طريق الإعلانات في مقر الدائرة والبلدية في أجل 15 يوما قبل افتتاحها¹.

فممكن المشرع الجزائري أصحاب الحقوق من فرصة الطعن في وثائق مسح الأراضي عبر مرحلتين : المرحلة الإدارية (أولا) ، المرحلة القضائية (ثانيا).

أولا

المرحلة الإدارية

حرص المشرع على أن تودع وثائق المسح، بمجرد الإنتهاء من العمليات التقنية بمقر البلدية لمدة شهر، حتى يتمكن الجمهور من الإطلاع عليها وتقديم شكاويهم في حالة المساس بحقوقهم المتمثلة إما في أخطاء القياس وحساب المساحات، تسجيل عقارات في حساب مجهول أو إعداد عقود شهرة بعد صدور قرار الوالي، وذلك إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي، أو رئيس فرقة المسح، ويسجل هذا الإحتجاج في سجل خاص يقدم إلى لجنة المسح².

تقوم لجنة المسح بالدراسة والتأكد من مدى مطابقة هذه الإحتجاجات مع النتائج المدونة بوثائق المسح، كما تقوم بعقد إجتماع تصالحي مع المعنيين لحل الخلاف والنزاع القائم بينهم، وفي حالة عدم التوصل لحل توافقي بينهم يمنح أجل ثلاثة (03) أشهر للجوء إلى القضاء

1 - بوزيتون عبد الغني، المسح العقاري في تثبيت الملكية العقارية في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة ماجستير في الحقوق، كلية الحقوق، جامعة الإخوة منتوري ، قسنطينة، 2009-2010، ص 145.

2 - المادة 11 من المرسوم 62/76 ، المرجع السابق.

وهذا ما جاءت به المادة 14 من المرسوم 62/76 السالف الذكر¹، و عند انقضاء الأجل تصبح الحدود نهائية².

ثانيا

المرحلة القضائية

يتراوح الاختصاص بالفصل في المنازعات المتعلقة بالشهر العقاري بين القضاء العادي والقضاء الإداري، بحيث يختص القضاء الإداري للنظر في المنازعات العقارية المتعلقة بالشهر العقاري التي تكون الدولة أو الولاية أو البلدية أو إحدى المؤسسات العمومية ذات الصبغة الإدارية طرفا فيها وفقا لنص المادة 800 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية³، ينظر القاضي الإداري في هذه المنازعات وهو مطالب بالتوفيق بين المصلحة الفردية والمصلحة العامة.

كما يؤول الإختصاص في المنازعات الواقعة بين الأشخاص العاديين إلى القسم العقاري الذي إستحدثته وزارة العدل في المحاكم الابتدائية بموجب القرار الوزاري المؤرخ في 1994/04/01 المعدل والمتمم بموجب القرار الوزاري المؤرخ في 1996/09/15⁴، فيختص القسم العقاري حسب المادة 511 من ق إ م إ بالنظر في المنازعات المتعلقة بالأموال العقارية⁵، وعليه فإن دور القاضي الإداري الناظر في هذه المنازعات هو أكثر تعقيدا من القاضي العادي (العقاري) الذي يحرص على التوفيق بين مصلحتين شخصيتين ليس إلا. أما فيما يخص الإختصاص الإقليمي فهو يؤول إلى المحكمة التي يوجد فيها موقع العقار المتنازع فيه وذلك حسب نص المادة 40 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية⁶.

1 - المادة 14 من المرسوم 62/76، نفس المرجع.

2 - ريم مراحي، المرجع السابق، ص 74.

3 - المادة 800 من القانون 09/08 المؤرخ في 2008/02/25، المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، ج. ر، العدد 21 المؤرخ في 2008/04/23.

4 - لبيض ليلي، المرجع السابق، ص 250.

5 - المادة 511 من القانون 09-08، المرجع السابق.

6 - المادة 40 من القانون 09-08، نفس المرجع.

الفرع الثاني

منازعات إعداد السجل العقاري

يصدر المحافظ العقاري جملة من القرارات منها رفض الإيداع ورفض الإجراءات، وترقيم العقارات إما ترقيما نهائيا ينجم عنه تسليم الدفتر العقاري أو ترقيما مؤقتا لمدة أربعة (04) أشهر أو عامين، و هذا بموجب عمليات الترقيم العقاري الناتجة عن عملية مسح الأراضي المنصوص عليها بموجب الأمر 75/74 والمرسوم التنفيذي له 62/76، فأقر المشرع لصاحب الحق الطعن في القرارات المتعلقة بالترقيم العقاري (أولا)، والقرارات المتعلقة برفض الإيداع والإجراء (ثانيا).

أولا

المنازعات المتعلقة بالترقيم العقاري

يعمل المحافظ العقاري على ترقيم العقارات إما ترقيما مؤقتا لمدة أربعة (04) أشهر أو عامين، أو ترقيما نهائيا يسلم على إثره الدفتر العقاري للمعني، ويكون ذلك بمجرد إيداع وثائق مسح الأراضي بالمحافظة العقاري¹.

1 - المنازعات المتعلقة بالترقيم المؤقت: إن ما يقوم به المحافظ العقاري، أثناء هذا القيد الأول قد يحدث أثارا قانونية، تلحق بالأشخاص، يمكنها أن تتسبب لهم في إهدار حقوقهم العينية، التي لم يتمكنوا من إثباتها أثناء سير عمليات المسح، لهذا السبب ومن أجل درء النزاعات المحتملة، وضع المشرع الجزائري عن طريق المرسوم 63/76 السالف الذكر، مجموعة من القواعد الموضوعية الواجب اعتمادها من طرف الشخص، الذي يرى أنه تضرر من الترقيم الأول، الذي قام به المحافظ العقاري، ومنحه الحق في طلب مراجعتها وفق قواعد إجرائية خاصة.

يقوم صاحب الحق المتضرر بتقديم الطعن أو الاحتجاج بواسطة رسالة مضمونة أو مسجلة في سجل خاص، فيقوم المحافظ العقاري باستدعاء الأطراف و محاولة إجراء الصلح بينهما. فإذا كانت محاولة الصلح من طرف المحافظ العقاري ناجحة، يحرر محضر الصلح الذي يتمتع بقوة إلزام و يمضى من جميع الأطراف، و يقوم المحافظ العقاري بتبليغ هذا

1 - المادة 15 من المرسوم 63/76، المرجع السابق.

المحضر إلى مصالح مسح الأراضي إذا أدت نتيجة المصالحة إلى تغيير العناصر المحتواة في وثائق المسح¹.

أما إن فشل في مسعاه، فإنه يحزر أيضا محضرا بعدم المصالحة، يعمل على تبليغه للأطراف. حينها تمنح لهم مهلة ستة (06) أشهر ابتداء من تاريخ التبليغ هذا، لإتباع إجراءات الخصومة القضائية، إن رغبوا في ذلك².

يذكر أن المدعي عند لجوئه للقضاء لا يخاصم المحافظ العقاري، و إنما يخاصم الطرف المسجل العقار باسمه ترقيما مؤقتا.

ما يلاحظ على هذا النزاع أنه ذو طبيعة إزدواجية، و ذلك حسب طبيعة أطرافه، فإذا كان أحد طرفي النزاع إدارة يؤول الإختصاص إلى القضاء الإداري، أما إذا كان طرفي النزاع يحكمهم القانون الخاص فيؤول النزاع إلى القضاء العادي (القسم العقاري³)،

أما في حالة ورود الاعتراضات خارج الآجال القانونية فإن الترقيم يصبح نهائيا، ويبقى للمعترضين اللجوء للقضاء.

2 - المنازعات المتعلقة بالترقيم النهائي: يعتبر الترقيم نهائيا إذا كان المالك يحوز

على سند أو عقد مقبول طبقا للتشريع، أو عند انتهاء آجال الترقيم المؤقت و المقدرة بأربعة أشهر أو سنتين ويسلم المحافظ العقاري الدفتر العقاري للمعني، و في هذه الحالة لا يوجد حل أمام أي شخص يرغب في الطعن في الترقيم النهائي سوى اللجوء إلى القضاء، وهذا ما جاء به نص المادة 16 من المرسوم التنفيذي 63/76 الذي حصر طرق إعادة النظر في الحقوق الناتجة عن الترقيم النهائي في الطعن القضائي⁴.

تعتبر دعوى الطعن في الترقيم النهائي هي دعوى إلغاء للدفتر العقاري، والذي يعتبر قرارا إداريا صادرا عن المحافظ العقاري لتوفر جميع أركان القرار الإداري، فالدفتر العقاري صادر

1 - رويصات مسعود، المرجع السابق ، ص 81.

2 - المادة 15/ الفقرة الأخيرة من المرسوم 63/76، مرجع سابق.

3 - معاشو عمار، إشكالات التقاضي في النزاع العقاري أمام القضاء الإداري ،. مقال بمجلة مجلس الدولة ، مجلس الدولة و منشورات الساحل، الجزائر، العدد 08، 2006، ص 145.

4 - المادة 16 من المرسوم 63/76، المرجع السابق.

عن مسؤول المحافظة العقارية والتي هي تحت وصاية وزارة المالية، و الذي من خلاله تنشأ حقوق عينية¹.

إن دعوى إلغاء الدفتر العقاري هي من إختصاص القضاء الإداري، وهذا ما أكدته قرار مجلس الدولة رقم 34825 الصادر بتاريخ 2007/07/25، والذي جاء فيه " حيث أن الدفاتر العقارية الصادرة عن المحافظ العقاري هي مستندات ذات صبغة إدارية يرجع مجال الاختصاص في إلغائها لإختصاص الغرفة الإدارية الجهوية بناء على المادة 11 من قانون الإجراءات المدنية و اجتهاد مجلس الدولة"، وهو ما أيدته مذكرة المديرية العامة للأموال الوطنية رقم 9108 الصادرة بتاريخ 2007/12/02 و التي جاء فيها " إن مجلس الدولة قد استقر في اجتهاد له على مسألة اختصاص الغرف الإدارية الجهوية بالمجالس القضائية نوعياً للفصل في الدعاوى المتعلقة بطلبات إلغاء الدفاتر العقاري"².

ترفع دعوى إلغاء الدفتر العقاري ضد السيد مدير الحفظ العقاري على المستوى المحلي بصفته ممثلاً لوزير المالية، و هذا بموجب القرار الوزاري رقم 10 المؤرخ في 1999/02/20 الذي يؤهل أعوان إدارة أملاك الدولة لتمثيل الوزير المكلف بالمالية أمام العدالة³.

كما أوجب المشرع بنص المادة 85 من المرسوم 63/76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري المعدل و المتمم⁴، ضرورة إشهار الدعاوي الرامية للنطق بفسخ أو إبطال أو إلغاء أو نقض حقوق ناتجة عن وثائق مشهورة، بحيث لا يمكن أن تقبل إلا إذا تم شهرها بالمحافظة العقارية، وهو الأمر الذي تعززه المادتين 17 و 519 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية⁵.

بعد صدور القرار القضائي القاضي بإلغاء الدفتر العقاري، يقوم المحافظ العقاري بإتلاف الدفتر العقاري الملغى و تحرير دفتر عقاري جديد باسم المالك الجديد، وذلك بعد مراقبة القرار المودع وإتخاذ جميع الإجراءات اللازمة، كما يقوم بالتأشير في البطاقة العقارية الخاصة بالعقار⁶.

1 - ريم مراحي، المرجع السابق ، ص 128، 131.

2 - طلحة محمد غليسي، المرجع السابق ، ص 109.

3 - قرار وزاري رقم 10 المؤرخ في 1999/02/20، الذي يؤهل أعوان إدارة أملاك الدولة و الحفظ العقاري لتمثيل الوزير المكلف بالمالية في الدعاوى المرفوعة أمام العدالة، ج. ر، العدد 20 ، المؤرخة في 1999/03/24، ص 09.

4 - المادة 85 من المرسوم 63/76، المرجع السابق.

5 - المادتين 17 و 519 من القانون 08-09، المرجع السابق.

6 - ريم مراحي، مرجع سابق ، ص 166.

ثانيا

المنازعات المتعلقة برفض الإيداع والإجراء

من أهم الصلاحيات الممنوحة للمحافظ العقاري، رفض الإيداع و رفض الإجراء ، فأصدارها يعني توقيف عملية الشهر العقاري لتصرف معين، و تفاديا لتعسف المحافظ العقاري في استخدام هذه الصلاحية، جعل المشرع هذه القرارات عرضة للطعن أمام القضاء.

من خلال المادة 110 من المرسوم التنفيذي 63/76 المتضمن تأسيس السجل العقاري المعدل و المتمم، فإن المحافظ العقاري يبلغ محرر السند المقدم للشهر العقاري بقرار الرفض بموجب رسالة موصى عليها مع طلب إشعار بالاستلام، أو عن طريق التسليم للمرسل مباشرة مقابل إقرار بالقبول، و تمنح له مدة شهرين للطعن في قرار المحافظ العقاري أمام المحكمة المختصة¹.

ترفع دعوى الإلغاء ضد قرارات المحافظ العقاري القاضية برفض الإيداع أو الإجراء، وتوجه الدعوى ضد مدير الحفظ العقاري بصفته ممثلا لوزير المالية وفقا لإجراءات التمثيل القضائي المبينة أعلاه².

بالتالي فإن الحكم الصادر في دعوى إلغاء قرار المحافظ العقاري المتعلق برفض الإيداع أو الإجراء سيتضمن إما رفض الدعوى و بالتالي تثبيت قرار المحافظ العقاري، و إما إلغاء قرار الرفض وإتمام إجراءات الشهر العقاري، و ذلك حسب ما تشير إليه الفقرة الثالثة من المادة 112 من المرسوم التنفيذي 63/76 والتي تنص على: "إن الإجراء الشكلي المتنازع فيه، حسب الحالة، إما يحتفظ به أو تشطب عليه، أو يرفض نهائيا وإما ينفذ ضمن الشروط العادية بمجرد ما يكون القرار القضائي الخاص به قد حاز قوة الشيء المقضي فيه".

الفرع الثالث

المنازعات المتعلقة بالحقوق المشهورة

إن المنازعات المتعلقة بالحقوق المشهورة هي منازعات غالبا ما تكون بين الأفراد، أي أن المحافظ العقاري لا يكون طرفا فيها إلا في حالة حدوث خطأ في إجراءات الشهر العقاري، وعليه فإن المشرع الجزائري قد منح للمتضرر حق الطعن في الحقوق المشهورة بالمحافظة

1 - BACHIR Latrous, op-cit, p 148.

2 - قرار وزاري رقم 10 المؤرخ في 1999/02/20، المرجع السابق.

العقارية وذلك بموجب المادة 85 من المرسوم التنفيذي 63/76، كما أنه إشتراط أن ترمي هذه الدعاوى إلى النطق بفسخ أو إبطال أو إلغاء أو نقض حقوق ناتجة عن وثائق تم شهرها مسبقا بالمحافظة العقاري، كما إشتراط إشهار هذه الدعاوى بالمحافظة العقارية¹.

ترفع دعاوى المنازعات المتعلقة بالحقوق المشهرة بالقسم العقاري للمحاكم العادية وهذا بموجب نص المادة 519 من القانون 08-09 المذكور سابقا، و التي حددت بدورها أنواع الدعاوى الواجبة الشهر بالمحافظة العقارية، و هي الرامية إلى النطق بفسخ أو إبطال أو إلغاء أو نقض حقوق ناتجة عن وثائق تم شهرها مسبقا²، و هذا حتى و إن كانت المادة 17 من نفس القانون إشتطت إشهار جميع الدعاوى المتعلقة بالعقار تحت طائلة رفض الدعوى شكلا³.

الفرع الرابع

منازعات التحقيق العقاري

تسليم سند الملكية في إطار التحقيق العقاري الذي ينظمه القانون رقم 02/07 المؤرخ في 2007/02/27، والمرسوم التنفيذي 147/08 المؤرخ في 2008/05/19، يهدف إلى إنشاء حقوق عقارية عينية في مناطق لا تخضع لإجراءات مسح الأراضي، و قد تم إستحداث هذا السند كبديل عن عقد الشهرة، فهذه العملية لا تخلو من المنازعات، لذلك قام المشرع الجزائري بتنظيمها، فمنها ما هو من اختصاص القضاء الإداري (أولا)، و منها ما هو من اختصاص القضاء العادي (ثانيا).

أولا

المنازعات التي يختص النظر فيه القضاء الإداري

تتجم المنازعات التي يختص بها القضاء الإداري في العملية الخاصة بتسليم سند الملكية في إطار التحقيق العقاري في حالتين هما حالة الطعن في قرار رفض الترقيم العقاري وحالة دعوى إلغاء الترقيم العقاري.

1 - طلحة محمد غليسي، المرجع السابق ، ص 111.

2 - المادة 519 من القانون 08-09، المرجع السابق.

3 - المادة 17 ، نفس المرجع.

1 - الطعن في قرار رفض التقييم العقاري : عند انتهاء التحقيق العقاري، و إذا كانت نتيجته لا تثبت حق المعني في التقييم العقاري، يحرر مدير الحفظ العقاري مقرر مسببا يتضمن رفض التقييم العقاري، و يبلغ هذا المقرر إلى المعني في أجل أقصاه ستة (06) أشهر من تاريخ إيداع طلب فتح التحقيق العقاري¹.

و يحق للمعني الطعن في قرار مدير الحفظ العقاري خلال مدة أربعة (04) أشهر ابتداء من تاريخ تبليغه بالمقرر، بموجب دعوى إلغاء أمام المحكمة الإدارية المختصة²، و هذا طبقا للمادة 829 من قانون الإجراءات المدنية الإدارية رقم 08-09.

2 - دعوى إلغاء التقييم العقاري : المادة 18 من القانون رقم 02/07 تنص على " في حالة اكتشاف ترقيم تم على أساس تصريحات غير صحيحة أو تقديم وثائق مزورة، يقوم مسئول مصالح الحفظ العقاري الولائي، برفع دعوى قضائية للمطالبة بإلغاء التقييم العقاري للمعني وبقدم شكوى أمام وكيل الجمهورية لتحريك الدعوى العمومية".

من خلال نص المادة السابقة فإن المشرع منح لمدير الحفظ العقاري صلاحية اللجوء إلى القضاء إذا تم التقييم على أساس وثائق مزورة أو بناء على تصريحات غير صحيحة، فيقوم برفع دعوى قضائية تهدف لإلغاء التقييم العقاري الذي إستفاد منه المعني، كما يعمل مدير الحفظ العقاري على إيداع شكوى أمام وكيل الجمهورية ضد المعني، بغية تحريك الدعوى العمومية نتيجة لتصريحات كاذبة أو وثائق مزورة.

ثانيا

المنازعات التي يختص النظر فيها القضاء العادي

أثناء مراحل التحقيق العقاري الذي يقوم به المحقق العقاري، و بعد تحرير محضر التقييم المؤقت والذي يعلق بمقر البلدية، تمنح مدة 30 يوم ابتداء من الثمانية أيام المالية من يوم لصق محضر التقييم المؤقت لتقديم الاعتراضات³.

في حالة وجود أي إعتراض، يتعين على المحقق العقاري أن يحدد جلسة صلح و يحرر على إثرها محضر صلح أو محضر عدم الصلح ، أما في حالة عدم الوصول اتفاق بين

1 - المادة 17 من 02/07، مرجع سابق.

2 - حمدي باشا عمر، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة، المرجع السابق، ص 177.

3 - المادة 10 من القانون 02/07، مرجع سابق.

الطرفين يحزر محضر عدم الصلح و يبلغ الطرفين بذلك، و تمنح للمدعي مدة شهرين لجوء إلى القضاء¹.

في هذه الحالة يرفع المدعي دعوى قضائية في القسم العقاري في المحكمة الابتدائية التي تشهر بالمحافظة العقارية، و يؤشر المحافظ العقاري على هامش البطاقة العقاري المؤقتة المنشأة، و يعمل مدير الحفظ العقاري على تبليغ الملتمس بتعليق إجراءات التحقيق العقاري إلى غاية صدور حكم قضائي نهائي، أما في حالة التحقيق العقاري الجماعي فإنه يتم تبليغ الوالي و رئيس المجلس الشعبي البلدي².

في حالة عدم إشهار الدعوى في الآجال المحددة، يعلم مدير الحفظ العقاري الملتمس بمواصلة إجراءات التحقيق العقاري³.

المطلب الثاني

إشكالات الشهر العقاري

رغم أن المشرع أخذ بنظام الشهر العيني و أعطى للقيد الأثر المنشئ للحقوق العينية المنصبة على العقار، إلا أنه لم يحسم الكثير من الأمور لا من خلال أحكام قانون الشهر العقاري و لا حتى القانون المدني، فنجد أن هناك الكثير من الإشكالات التي ثارت حول عملية الشهر العقاري وإختلف الفقه والقضاء حول طبيعتها القانونية، ومن بين هذه الإشكالات سنتطرق إلى الإشكالية المرتبطة بالشهر المسبق للدعاوي (الفرع الأول) ، والإشكالية المرتبطة بحضر أو عدم حضر التقادم المكسب (الفرع الثاني) ، والإشكالية المرتبطة بشهر الوعد بالبيع (الفرع الثالث).

الفرع الأول

الإشكالية المرتبطة بالشهر المسبق للدعاوي

و هو ما نصت عليه المادة 85 من المرسوم 63/76 التي إشتطت الشهر المسبق للدعاوي الرامية إلى النطق بفسخ أو إبطال أو إلغاء أو نقض حقوق ناتجة عن وثائق تم إشهارها، بنصها : (أن دعاوي القضاء الرامية إلى النطق بفسخ أو إبطال أو إلغاء أو

1 - المادة 12 ، نفس المرجع.

2 - حمدي باشا عمر، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة، المرجع السابق، ص 168.

3 - حمدي باشا عمر، نفس المرجع ، ص 169.

نقض حقوق ناتجة عن وثائق تم إشهارها لا يمكن قبولها إلا إذا تم إشهارها مسبقا وفقا للمادة 4/14 من الأمر 74/75....).

يلاحظ من خلال نص المادة أن المشرع خص بعض أنواع الدعاوي العقارية و أوجب شهرها و هذا بشهر العريضة الافتتاحية في مجموعة البطاقات العقارية مع تقديم إثبات لذلك، إما بشهادة تسلم من قبل المحافظ العقاري الكائن بدائرة العقار المتنازع عليه أو بالتأشير في أسفل العريضة على الإشهار¹.

كما يفهم أيضا من هذه المادة أن هذا الشهر هو قيد إجرائي فرضه المرسوم 63/76 تطبيقا لأحكام ومقتضيات نظام الشهر العيني المعلن عنه بموجب الأمر 74/75 المذكور سابقا، إلا أن ذلك لم يلقى قبولا تاما واختلف الرأي في ذلك بين :

أولا

الاتجاه الأول

يري بأن الشهر الدعاوي في المحافظة العقارية لا يعد قيدا على رفع الدعوى وذهبت الغرفة المدنية بالمحكمة العليا لتبرير ذلك إلى:

- أن قانون الإجراءات المدنية حدد الإطار العام والشروط الواجب التقيد بها عند رفع الدعاوي أمام القضاء، وأن المادة 85 من المرسوم السابق جاءت تتعارض مع هذه المبادئ ولاسيما المادة 459 ق. إ. م. إ فضلا على أن شهر الدعاوي شرع لمصلحة أو لحماية رافعها كي يعلم الغير بأن العقار محل نزاع، دون أن تكون مفروضة عليه ومن هذا المنطلق فإن عدم إشهار العريضة الافتتاحية لا يصح أن يعود عليه بضرر ولا بنفع للمدعي عليه².

- إن عدم إشهار العريضة الافتتاحية طبقا للمادة 85 من المرسوم أعلاه لا يترتب عليه عدم قبول الدعوى شكلا، مادامت قد إحتزمت قواعد قانون الإجراءات المدنية طبقا لمبدأ تدرج القوانين لاسيما أن المادة السابقة قد وردت ضمن مرسوم تطبيقي وأن قانون الإجراءات المدنية لم ينص على هذا القيد³.

1 - ليلي زروقي، حمدي باشا عمر، المرجع السابق، ص 218.

2 - حمدي باشا عمر، نقل الملكية العقارية في ضوء آخر التعديلات و أحدث الأحكام، دار همومة، طبعة 2002 ، ص 124.

3 - ليلي زروقي، حمدي باشا عمر، المرجع السابق، ص 221.

ثانيا

الإتجاه الثاني

يرى بأن شهر العريضة الإفتتاحية يعد قيد على رفع الدعاوي ما دامت المادة 85 السابقة قد نصت صراحة على ذلك تحت طائلة عدم قبول الدعوة (لا يمكن قبولها)، وهو ما أقرته المحكمة العليا في قرارها المؤرخ في 16/1994 تحت رقم: 108200 حيث جاء فيه : (من المقرر قانونا أن دعاوي القضاء الرامية إلى النطق بفسخ أو إلغاء أو نقض حقوق ناتجة عن وثائق تم إشهارها لا يمكن قبولها إلا إذا تم إشهارها...)¹.

- زيادة على ذلك فإن كل من القانون التجاري و قانون الأحوال الشخصية وكذا القوانين الاجتماعية فرضت قواعد تخرج عن ما هو مألوف وفقا لما جاء به قانون الإجراءات المدنية، ومع ذلك فإن تطبيق هذه القواعد لم ينتقد، فمثلا في الدعاوي الاجتماعية الخاصة بمنازعات العمل الفردية لا تقبل شكلا إلا إذا أرفقت العريضة الإفتتاحية بمحضر عدم المصالحة المتعلقة بالنزاعات الفردية للعمل.

- كما أن لشهر العريضة أهمية كبيرة تعود على رافع الدعوى في حالة صدور حكم لصالحه إذ لا يمكنه أن يحتج (المدعي) بالحكم الصادر لصالحه ضد الغير الذي كسب حقا عينيا على العقار موضوع النزاع وتم شهره قبل شهر الدعوى، وهو ما نصت عليه المادة 86 من المرسوم 63/76 المذكور أعلاه².

حسب هذا الرأي فإن شهر الدعاوى المحددة في المادة 85 من المرسوم 63/76 هو قيد إجرائي على رفع الدعوى ويترتب على تخلفه عدم قبول الدعوى شكلا لعدم استيفاء القيد، وهذا الإجراء واجب التطبيق سواء تعلق الأمر بعقار كائن بمناطق ممسوحة أم لا، فالعبرة بالشهر لا بالمسح.

1 - قرار المحكمة العليا المؤرخ في 16/03/1994 تحت رقم: 108200، المجلة القضائية، عدد 02، سنة 1995.

2 - المادة 86 من المرسوم 63/76، المرجع السابق.

الفرع الثاني

الإشكالية المرتبطة بحضر أو عدم حضر التقادم المكسب

إنقسم الرأي أيضا حول هذه المسألة إلى اتجاهين، فهناك من ينادي بحضر التقادم المكسب بمجرد القيد النهائي للحقوق، وهناك من يرى بجواز التقادم إذا كانت الحياة قانونية.

أولا

الاتجاه الأول

يعتبر أنه عند القيد النهائي تصبح الحقوق مكرسة في السجل العقاري ويسلم إثره الدفتر العقاري الذي يعتبر السند الوحيد لإثبات الملكية العقارية يدون فيه كل مايرد على العقار من أعباء وقيود وهو ما أكدته المحكمة العليا في قرارها المؤرخ في 20/06/2000 تحت رقم 197920 والذي جاء فيه: (أن قضاة المجلس أخطأوا عندما توصلوا في حكمهم أنه لا يوجد دليل لإثبات الملكية العقارية رغم إستظهار الدفتر العقاري...)¹.

بذلك إعتبرت المحكمة العليا أن هذا الدفتر العقاري هو الدليل الوحيد والقاطع في شأن إثبات الملكية العقارية، يحتج به على الكافة بما في ذلك الحائز كون أن القيد له قوة ثبوتية مطلقة، ومن ثم فإنه لا يمكن الحصول على عقد شهرة أو شهادة الحياة في مناطق مسحا المسح العام للأراضي وتحصل أصحابها على دفاتر عقارية.

فلا مجال لتطبيق أحكام المادة 827 من القانون المدني في هذه المناطق ، وهو ما أقرته المادة 39 من القانون رقم 25/90 المتعلق بالتوجيه العقاري²، التي نصت على أنه يمكن للحائز المتوفر فيه الشروط أن يحصل على سند حيازي يسمى شهادة حياة وذلك في المناطق التي لم يتم فيها المسح العام وإعداد سجل العقاري.

بالإعتماد على مبدأ القوة الثبوتية المطلقة للشهر، فإنه لا يمكن إكتساب الملكية بالتقادم في المناطق الممسوحة أو تم فيها قيد الحقوق بعد المسح، ولكنه ممكن قبل أو عند القيد الأول

1 - قرار المحكمة العليا رقم 197920، المؤرخ في 20/06/2000 ، مجلة الإجتهد القضائي للغرفة العقارية، عدد

01، سنة 2001.

2 - المادة 39 من القانون 25/90، المرجع السابق.

شرط أن يفرغ في تصرف قانوني كعقد شهرة أو حكم يثبت إكتساب الملكية بالتقادم أو شهادة الحيازة¹.

ثانيا

الاتجاه الثاني

فإنه يرى جواز التقادم المكسب متى كانت الحيازة قانونية ومتوفرة على شروطها ومقتزنة بالمدة المطلوبة، كما يرى أن المشرع لم يحسم في هذه المسألة ولم يفرق بين المناطق الممسوحة أو الغير الممسوحة ، سواءا كان لأصحابها عقود مشهرة أو لهم سند رسمي فقط أو عرفي، وبالتالي فإنه يجوز الأعمال بالتقادم المكسب لعدة مبررات:

- إن الهدف من الحيازة هو حماية الأوضاع الظاهرة ، فالحيازة هي كمجازاة عن إهمال المالك لخدمة العقار وظهور الحائز باستغلاله كمالك حقيقي.
- إكتساب الحائز ملكية العقار محل الحيازة بغض النظر ما إذا كان الحائز مالكا أم لا، فالحيازة متى إستغرقت المدة المقررة قانونا رتبت أثارها بصرف النظر إذا كان العقار محرر بشأنه سند رسمي أو عرفي مشهر أو غير مشهر.
- بإعتبار التقادم المكسب هو طريق إستثنائي لكسب الملكية فإنه لا مانع أن ترد عقود شهرة على سندات لها عقود مشهرة معتمدين في ذلك على المادة 824 وما يليها من القانون المدني²، لم تستثني العقار المملوك بسند رسمي مشهر بالمحافظة العقارية، والإستثناء الوحيد الذي أورده المشرع بنفس القانون هو العقارات التي تملكها الدولة وذلك بموجب المادة 689 من القانون المدني³.
- كما أن المادة 02 من المرسوم 352/83 المتعلق بإعداد عقد الشهرة المتضمن الاعتراف بالملكية إشتطت لإعداد هذا العقد ممارسة الحيازة طبقا لأحكام المادة 827 من ق. م ولم تبدي أي تحفظ في تطبيق هذه المادة ، و لم تفرق بين العقارات الممسوحة وغير الممسوحة

1 - ليلي زروقي، حمدي باشا عمر، المرجع السابق، ص 225.

2 - المادة 824 وما يليها من الأمر 58/75، المرجع السابق.

3 - المادة 689 من الأمر 58/75، المرجع السابق.

، ومن ثم فلا يمكن الإعمال بقاعدة الخاص يقيد العام كون أن المرسوم أدنى درجة من القانون¹.

- زيادة على ذلك فإن المرسوم 352/83 السابق، وظيفته التقريرية تتمثل في إشهار الحياة وليس للمحافظ العقاري أن يرفض إشهار هذا المحرر مادام تتوفر فيه الشروط المقررة قانونا وكان سليما من الناحية المادية، مبررا ذلك بوجود سند رسمي مشهر.
- إن المشرع الجزائري لم يضع نصا يستثني به العقارات المشهرة سندات من مبدأ التقادم المكسب ومن ثم فلا مجال للخروج عن القاعدة العامة الواردة في المادة 827 من ق. م، ونظرا لأهمية القيد في نظام الشهر العيني لما له من قوة ثبوتية تستدعي إزاحة كل ما من شأنه التشكيك فيه، وأمام غياب نصوص قانونية تحظر التقادم المكسب فإنه من الضروري تدخل المشرع في ذلك إما بالإبقاء على التقادم أو حصره .

الفرع الثالث

إشكالية شهر الوعد بالبيع

ثار خلاف حول مسألة شهره الوعد بالبيع، فهناك من يرى بأن الوعد بالبيع يسجل لدى مصلحة التسجيل والطبع لتحصيل الجانب الضريبي لصالح الخزينة العمومية لكنه لا يشهر بالمحافظة العقارية لأن الإلتزام الذي يترتب في ذمة الواعد هو إلتزام بعمل، و هذا العمل هو أن يبرم عقد نهائي مع الموعد له إذا ما أظهر هذا الأخير رغبته في الشراء خلال المدة المحددة بالوعد من ثم فحق الموعد له في هذه المرحلة أي قبل ظهور الرغبة حق شخصي لا حق عيني لهذا السبب لا يشهر الوعد بالبيع العقاري في المحافظة العقارية، إذ أن هذه الأخيرة لا تقوم إلا بشهر الحقوق العينية الأصلية و التبعية².

أما الرأي الثاني يرى بوجود شهر الوعد بالبيع المنصب على عقار لعدة إعتبارات:

- أن الوعد بالبيع المشهر لا يترتب فقط إلتزام شخصي بل يتعداه إلى التنفيذ العيني المباشر إذ نصت المادة 72 من القانون على أن الحكم يقوم مقام العقد مادامت كل الشروط متوفرة و ذلك بنصها : (إذا وعد شخص بإبرام عقد ثم نكل وقضاه مع متعاقد آخر و قضاه المتعاقد الآخر طالبا تنفيذ الوعد وكانت الشروط اللازمة لتتمام العقد و خاصة ما

1 - عمر حمدي باشا ، نقل الملكية العقارية في ضوء آخر التعديلات و أحدث الأحكام، المرجع السابق، ص 126.

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

يتعلق منها بالشكل متوفرة قام الحكم مقام العقد) ، و هو ما أكدته أيضا المادة 165 من القانون المدني بنصها على أن: (الإلتزام بنقل الملكية أو أي حق عيني آخر من شأنه أن ينقل بحكم القانون الملكية أو الحق العيني إذا كان محل الإلتزام شيئا معيناً بالذات يملكه الملتزم و ذلك مع مراعاة الأحكام المتعلقة بالإشهار العقاري)¹. هذا بالنسبة إلى طرفي العقد ، إلى جانب ذلك فإن الوعد بالبيع يترتب أثارا أيضا بالنسبة للغير ، و لا يكون ذلك إلا بعد إشهاره في المحافظة العقارية.

فالوعد بالبيع هو قيد على تصرف المالك في العقار يلزمه ببيعه للموعد له متى توافرت الشروط المنصوص عليها في العقد و لا يمكن له التنازل عنه للغير إلا إذا تحلل من الإلتزامه في مواجهة الموعد له إذ جاء نص المادة 104 من المرسوم 63/76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري على أن المحافظ العقاري يتحقق من أن البطاقة غير مؤشر عليها بأي سبب يقيد حرية التصرف في الحق من قبل صاحبه الأخير ، و نصت المادة 101 منه أيضا أنه وفي هذه الحالة يؤجل المحافظ العقاري الشهر و يطلب من صاحب الحق إثبات أن القيد على التصرف زال ، فالمحافظ العقاري لا يمكنه أن يجيز للواعد بالبيع في العقار التصرف فيه لفائدة الغير إلا إذا ما أثبت بأنه تحلل من الوعد بالبيع المشهر ، و إذا ما خالف المحافظ العقاري ذلك فإنه يعد قد ارتكب خطأ يترتب مسؤوليته طبقا لأحكام المادة 23 من الأمر 74/75².

أما بخصوص مسألة التنفيذ العيني، فإنه إذا كان العقار محل إلتزام بالوعد بالبيع مازال في ذمة البائع فلا حرج في ذلك إذ يمكن التنفيذ العيني عليه جبرا، لكن إذا ما تصرف في العقار لفائدة الغير بعقد رسمي مشهر فإن التنفيذ عليه أصبح غير ممكن و لا يمكن الإحتجاج بالحكم القاضي بإتمام إجراءات البيع،

وفي حالة عدم إمكانية التنفيذ العيني على العقار، فإنه يمكن الرجوع على الواعد بالبيع لمطالبته بالتعويض نقدا، كما يمكنه الرجوع على المحافظ العقاري لمطالبته بالتعويض عن إهدار حقه العيني، لأنه أجاز التصرف في العقار لصاحب حق مقيد يلزمه بنقل ملكيته إليه بموجب وعد بالبيع مشهر بالمحافظة العقارية .

1 - المادة 165 من القانون المدني.

2 - المادة 23 من الأمر 74/75، المرجع السابق.

كما يمكنه رفع دعوى على الخلف الخاص طبقاً لأحكام المادة 87 من المرسوم رقم 63/76، لأن العقد الذي اكتسب به هذا الأخير العقار تم إشهارة بعد إشهارة الوعد بالبيع المقيد لتصرف صاحبه، و يتمسك بهذا الحق طبقاً للمادة 85 من نفس المرسوم¹.
غير أن المشرع حسم الأمر وقضى على الخلاف الموجود بنصه على شهر الوعد ببيع العقار صراحة، و ذلك بموجب المادة 10 من قانون رقم 22-03 المؤرخ في 2003/12/28، المتضمن قانون المالية لسنة 2004²، و يكون الشهر بالتأشير مباشرة في حالة رفض الموعد له الشراء، و كذا في حالة إنتهاء المدة المحددة دون إبداء الرغبة من طرف الموعد له.

1 - المادتين 85 و 87 من المرسوم 63/76، المرجع السابق.

2 - المادة 10 من القانون رقم 22-03 المؤرخ في 2003/12/28، المتضمن قانون المالية لسنة 2004، ج. ر، العدد 83، المؤرخ في 2003/12/29.

خلاصة الفصل الثاني

منح المشرع الجزائري للمحافظ العقاري مجموعة من الصلاحيات تهدف في مجملها إلى ضمان السير الحسن للمحافظة العقارية ولإجراءات الشهر العقاري، و من أهم هذه الصلاحيات مسك السجل العقاري، و إجراء محاولات الصلح المتعلقة بالشكاوى المقدمة في إطار عمليات مسح الأراضي، و إصدار قرارات رفض الإيداع و رفض إجراء الشهر و تنفيذه.

كما أن عمليات المراقبة الدقيقة التي تتم على مستوى المحافظة العقارية تحت إشراف المحافظ العقاري، والذي يقوم بتنفيذ إجراء الشهر، من شأنه تطهير العقارات محل التصرفات من العيوب و إنشاء حقوق عينية، فالحقوق العقارية وفق التشريع الجزائري لا تنشأ إلا من تاريخ قيدها في السجل العقاري.

إن نظام الشهر العقاري الذي تسعى من خلاله جل التشريعات إلى تحقيق الإئتمان العقاري، وضمان السير الحسن في التصرفات العقارية، لا يخلو من المنازعات التي تقوم بين الأشخاص حول الحقوق العقارية، فتختلف الجهة القضائية المختصة للنظر في النزاع، فمنها ما يختص به القضاء الإداري لاسيما المنازعات التي يكون فيها أحد الطرفين من اشخاص القانون العام كالمنازعات المتعلقة بقرارات رفض الإيداع ورفض الإجراء و دعاوى إلغاء الدفتر العقاري، و منها ما يختص به القضاء العادي إذا كان طرفا النزاع من أشخاص القانون الخاص، مثل منازعات مسح الأراضي والترقيم المؤقت والحقوق المشهورة.

خاتمة

لقد إهتمت معظم تشريعات العالم بتنظيم الملكية العقارية عن طريق سن قواعد قانونية تنظم كل التصرفات والتعاملات التي ترد عليها، وذلك بواسطة وضع قواعد تبين قوامها المادي من حيث طبيعتها ومساحتها وموقعها وكذا تنظيم كيفية التعامل فيها ، وباعتبار أن المعاملات الواردة على المنقولات تخضع لقاعدة الحيازة في المنقول سند الملكية ، فإنه يمكن لهذه القاعدة أن تؤدي دورها في إعلام الغير بهذه المعاملات عن طريق الحيازة.

أما بالنسبة للعقارات وبحكم طبيعتها وتميزها بالإستقرار والثبات، فقد إقتضى الأمر إلى إيجاد نظام قانوني خاص بها يتماشى مع طبيعتها، يؤدي دوره في إعلام الغير بكل التصرفات الواقعة عليها وبالملاك الحقيقيين لها، هذا النظام يعرف بنظام الشهر العقاري والذي تبنته مختلف التشريعات العقارية في العالم ، و يقصد به مجموعة القواعد والإجراءات التي تهدف إلى تثبيت ملكية عقار أو حقوق عينية لشخص معين والتي من شأنها تنظيم شهر حق الملكية أو الحقوق العينية العقارية الأخرى الواردة عليها، في سجلات مخصصة لإعلام الكافة.

و أخذت أغلب دول العالم المتحضرة بنظام الشهر العقاري لما له من أهمية بالغة ، لكنها لم تسلك نفس الطريق في تحقيق هذا النظام، مما أدى إلى ظهور نظامين للشهر العقاري ، نظام يعتمد على أسماء أصحاب الحقوق أساسا للشهر ويعرف بالنظام الشهر الشخصي، ونظام يعتمد على العقار أساسا لهذا الشهر ويعرف بنظام الشهر العيني أو نظام السجل العقاري (العيني) ، ولكثرة عيوب نظام الشهر الشخصي ، بدأت عدة دول بالتخلي عنه واتجهت للأخذ بنظام السجل العقاري والتي من بينها الجزائر.

حيث بادرت الجزائر غداة الإستقلال إلى الإهتمام بإيجاد تشريع عقاري ، من شأنه معالجة الوضعية العقارية الموروثة عن الإستعمار بواسطة مسح الأراضي العام وتطهير الملكية العقارية ، ومن ثم تأسيس قواعد نظام شهر عقاري فعال، يتماشى والسياسة العامة للدولة في مختلف ميادينها الإجتماعية والإقتصادية ، حيث أصدر المشرع الجزائري الأمر 74/75 المؤرخ في 1975/1/12 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، الذي يهدف إلى التطهير الشامل للملكية العقارية، الذي حدد مهمتان رئيسيتان لقيام نظام السجل العقاري، هما إعداد مسح الأراضي العام، وتأسيس السجل العقاري، الأمر الذي يتطلب تجنيد إمكانيات، ووسائل بشرية ومادية هامة ، ووقتاً طويلاً.

زيادة على الوظيفة الإعلامية التي يلعبها الإشهار العقاري حول الوضعية العقارية لعقار ما، فهو يلعب دور مهم في انتقال الملكية بين الطرفين المتعاقدين وفق التشريع

الجزائر حسب ما جاءت به المواد 793، 904، 947، 950 من القانون المدني الجزائري والمواد 15 و 16 من الأمر 74/75 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري.

فالشهر له وظيفة هامة في نظامها القانوني هي ترتيب الأثر العيني، فبالنسبة للعقود والاتفاقات الرامية إلى إنشاء أو تعديل أو انقضاء حق عيني عقاري لا تنتج هذه الأخيرة آثارها حتى فيما بين المتعاقدين فضلا عن الغير إلا من تاريخ الشهر، حيث ينتقل الحق العيني إلى المتصرف له ليس بناء على التصرف الناقل وإنما بناء على شهر الحق، وإذا وجد عيب في التصرف ولم يكتشف إلا بعد التسجيل أو القيد فإن العيب يتطهر ويزول لأن التسجيل طهره من هذا العيب.

بالنظر لخاصية قوة الإثبات التي يميز بها القانون العقد المشهر لدى المحافظة العقارية، فإن هذا الأخير لا يكون موضوع احتجاج إلا عن طريق القضاء، وبالتالي فإن الدعاوى القضائية التي من شأنها إلغاء أو إبطال أو تغيير أو تصحيح حقوق عينية عقارية لا يمكن قبولها إلا إذا تم إشهارها مسبقا لدى المحافظة العقارية مكان إشهار العقود موضوع الاحتجاج، وهو ما أكدته المادة 519 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

قائمة المراجع

قائمة المراجع

أولا - المراجع باللغة العربية:

أ - الكتب:

1. إبراهيم أبو النجا، السجل العيني في التشريع المصري، دون طبعة ، دار الفكر العربي، مصر، 1978.
2. أحمد عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد (البيع والمقايضة)، الجزء الرابع، مصر، 2000 .
3. بشير العتروس، الشهر العقاري في القانون الجزائري ، الاجتهاد القضائي للمغرفة العقارية، الجزء الأول، الجزائر، 2004.
4. جمال بوشناف، شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري، دار الخلدونية، الجزائر، 2006.
5. حسين عبد اللطيف حمدان، نظام السجل العقاري، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، لبنان، 2003.
6. خالد رامول، المحافظة العقارية كآلية للحفظ العقاري في التشريع الجزائري، قصر الكتاب، 2001.
7. خليل أحمد حسن قدارة، الوجيز في شرح القانون المدني الجديد(عقد البيع)، الجزء الرابع، ديوان المطبوعات الجامعية، 1996.
8. ريم مراحي، دور المسح العقاري في إثبات الملكية العقارية في التشريع الجزائري ، دار بغداد للطباعة و النشر و التوزيع، الجزائر، بدون طبعة.
9. سماعيل شامة، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري، دار هومه، 2003 .
10. عبد الحفيظ بن عبيدة، إثبات الملكية العقارية و الحقوق العينية العقارية في التشريع الجزائري، دار هومه، 2003.
11. عبد الحميد الشواربي، إجراءات الشهر العقاري (في ضوء القضاء و الفقه)، منشأة المعارف الإسكندرية، مصر 1999 .
12. عمر حمدي باشا ، نقل الملكية العقارية في ضوء آخر التعديلات و أحدث الأحكام، دار همومة، 2002.

13. عمر حمدي باشا ، نقل الملكية العقارية، دار هومه، طبعة 2002.
 14. عمر حمدي باشا ، حماية الملكية العقارية الخاصة، دار هومة، الجزائر، 2003.
 15. عمر حمدي باشا ، مجمع النصوص التشريعية و التنظيمية المتعلقة بالعقار، دار هومه، 2003.
 16. عمر حمدي باشا ، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة، دار هومة، الجزائر، 2013.
 17. الغوثي بن ملح، قواعد وطرق الإثبات ومباشرتها في النظام القانوني الجزائري ، الديوان الوطني للأشغال التربوية، الجزائر، 2001.
 18. ليلي زروقي، حمدي باشا عمر، المنازعات العقارية، دار هومه، 2003.
 19. ليلي طلبة، الملكية العقارية الخاصة وفقا لأحكام التشريع الجزائري ، دار هومه، الجزائر، الطبعة الثانية، 2012.
 20. مجيد خلفوني، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، الديوان الوطني للأشغال التربوية، الطبعة الأولى، الجزائر، 2003 .
 21. محمد حسنين، عقد البيع في القانون المدني الجزائري، ديوان المطبوعات الجامعية، الطبعة الرابعة، 1994.
 22. يحيى بكوش، أدلة الإثبات في القانون المدني الجزائري و الفقه الإسلامي، الشركة الوطنية للنشر و التوزيع، الجزائر، 1981 .
- ب - الرسائل والمذكرات الجامعية:**

الرسائل:

1. ليلي لبيض، منازعات الشهر العقاري في التشريع الجزائري، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه في العلوم القانونية ، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة محمد خيضر بسكرة، 2012/2011.
2. بوزيتون عبد الغني، المسح العقاري في تثبيت الملكية العقارية في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة ماجستير في الحقوق، كلية الحقوق، جامعة الإخوة منتوري ، قسنطينة، 2010-2009.
3. حسن طوايبيبة، نظام الشهر العقاري الجزائري، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2002 .

4. حمزة قتال، شهر عريضة الدعوى العقارية، مذكرة لنيل شهادة ماجستير في القانون، فرع عقود ومسؤولية ، كلية العلوم القانونية والتجارية، جامعة بومرداس، 2006.
5. عمر صداقي، شهر التصرفات العقارية في القانون الجزائري، رسالة ماجستير، معهد العلوم القانونية و الإدارية، جامعة الجزائر، 1982.
6. كريمة فردي، الشهر العقاري في التشريع الجزائري ، رسالة ماجستير في الحقوق، تخصص قانون خاص، فرع القانون العقاري، كلية الحقوق و العلوم السياسية جامعة الإخوة منتوري قسنطينة، 2008.
7. مسعود رويصات ، نظام السجل العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة ماجستير في العلوم القانونية، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2008-2009.

المذكرات:

1. صليحة رحال ، الشهر العقاري في القانون الجزائري، مذكرة لنيل شهادة ماستر في الحقوق، كلية الحقوق، جامعة أكلي محند أولحاج، البويرة، 2013.
2. طلحة محمد غليسي، الشهر العقاري كآلية لحماية الملكية في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق، تخصص قانون إداري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة بسكرة، 2013/2014.

ج- المقالات

1. بشير العتروس، الشهر العقاري في القانون الجزائري، مقال منشور بمجلة الاجتهاد القضائي للغرفة العقارية، الجزء الأول، دورية تصدر المحكمة العليا، قسم الوثائق، 2004 .
2. جمال بوشنافة، الأثر المنشئ للشهر وأثره على العقد كأحد أهم أسباب كسب الملكية العقارية، دراسة تحليلية على ضوء التشريع والاجتهاد القضائي الجزائري، مجلة دفاتر السياسة والقانون، العدد 04، جامعة يحي فارس ، المدية، 2011.
3. عمر بوحلاسة، تقنيات مراقبة العقود الخاضعة للإشهار، مجلة الموثق، العدد 03 ، الغرفة الوطنية للموثقين، 2001.
4. محمد بوركي، الاشهار العقاري، مجلة الموثق، العدد 03، 2001.
5. محمد سباع، التوثيق والعقود الرسمية، مجلة الموثق، العدد 05 ، الغرفة الوطنية للموثقين، الجزائر، 1998.

6. معاشو عمار (إشكالات التقاضي في النزاع العقاري أمام القضاء الإداري.) مقال
بمجلة مجلس الدولة ، مجلس الدولة ومنشورات الساحل، الجزائر، العدد 08، 2006.

د - القرارات

1- الوزارية

1. القرار الوزاري المؤرخ في 1976/05/27، المتعلق بتأشيرة شهادة الهوية على الأطراف،
الجريدة الرسمية، العدد 02، المؤرخة في 1977/03/09.
2. القرار الوزاري رقم 10 المؤرخ في 1999/02/20، الذي يؤهل أعوان إدارة أملاك الدولة
و الحفظ العقاري لتمثيل الوزير المكلف بالمالية في الدعاوى المرفوعة أمام العدالة، الجريدة
الرسمية ، العدد 20، المؤرخة في 1999/03/24.

2 – القضائية

- 01- قرار المحكمة العليا المؤرخ في 1994/03/16 تحت رقم: 108200، المجلة القضائية، عدد 02،
سنة 1995.
- 02- قرار المحكمة العليا المؤرخ في 2000/06/20 تحت رقم 197920 ، مجلة الإجتهد القضائي للغرفة
العقارية، عدد 01، سنة 2001 .

هـ – المذكرات

- المذكرة الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية بتاريخ 1995/02/12 تحت رقم 689 ، بعنوان :
يوم دراسي حول الإشهار العقاري.

و - النصوص التشريعية و التنظيمية:

أولاً: النصوص التشريعية

1. الأمر 26/74، المؤرخ في 1974/02/20، المتضمن إنشاء احتياطات عقارية للبلديات،
الجريدة الرسمية، العدد 19، المؤرخة في 1974/03/05.
2. الأمر 58/75 المؤرخ في 1975/09/26 المتضمن القانون المدني ، الجريدة الرسمية،
العدد 78، المؤرخة في 1975/09/30.
3. الأمر 74/75 المؤرخ في 1975/11/12 يتضمن إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس
السجل العقاري، الجريدة الرسمية، العدد 92، المؤرخة في 1975/11/18.
4. القانون 18/83 المؤرخ في 1983/08/13، المتضمن حيازة الملكية العقارية الفلاحية ،
الجريدة الرسمية ، العدد 34 ، المؤرخة في 1983/08/16.

5. القانون 09/84 المؤرخ في 04 فيفري 1984، المتعلق بالتنظيم الإقليمي للبلاد، الجريدة الرسمية ، العدد 06 ، المؤرخة في 1984/02/07.
6. القانون 11/84، المؤرخ في 09/06/1984، المتضمن قانون الأسرة المعدل والمتمم، الجريدة الرسمية، العدد 24 ، المؤرخة في 1984/06/12.
7. القانون 25/90 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990، المتضمن التوجيه العقاري ، الجريدة الرسمية ، العدد 49 ، المؤرخة في 1990/11/18.
8. القانون 30/90 المؤرخ في 01/12/1990، المتضمن قانون الأملاك الوطنية، الجريدة الرسمية، العدد 21، المؤرخة في 24/05/1983، المعدل والمتمم بالقانون 04/18 المؤرخ في 20/07/2008، الجريدة الرسمية، العدد 44، المؤرخة في 03/08/2008.
- 09 القانون 10-91 المؤرخ في 27/04/1991 المتعلق بالأوقاف ، الجريدة الرسمية، العدد 21 ، المؤرخة في 1991/05/08.
- 10 القانون 11/91 المؤرخ في 27/04/1991، الذي يحدد القواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، الجريدة الرسمية، العدد 21، المؤرخة في 1991/05/08.
- 11 الأمر 27/95 المؤرخ في 30 ديسمبر 1995، المتضمن قانون المالية لسنة 1996، الجريدة الرسمية، العدد 82 ، المؤرخة في 1995/12/31.
- 12 القانون رقم 03-22 المؤرخ في 28/12/2003، المتضمن قانون المالية لسنة 2004، الجريدة الرسمية، العدد 83، المؤرخة في 29/12/2003.
- 13 القانون 02/06 المؤرخ في 20 فيفري 2006 المتضمن قانون تنظيم مهنة التوثيق ، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، العدد 14 ، المؤرخة في 18/03/2006 القانون 03/06 المؤرخ في 20 فيفري 2006 المتضمن قانون تنظيم مهنة المحضر القضائي ، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، العدد 14 ، المؤرخة في 18/03/2006
- 14 القانون 02/07 المؤرخ في 27 فيفري 2007، المتضمن تأسيس إجراء لمعaine حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري ، الجريدة الرسمية، العدد 15 ، المؤرخة في 28/02/2007.
- 15 القانون 09/08 المؤرخ في 25/02/2008، المتضمن قانون الإجراءات المدنية و الإدارية، الجريدة الرسمية، العدد 21 المؤرخة في 23/04/2008.

ثانيا:النصوص التنظيمية

1. المرسوم 352/83 المؤرخ في 21 ماي 1983، المتعلق بإثبات التقادم المكسب وإعداد عقد الشهرة المتضمن الاعتراف بالملكية، الجريدة الرسمية ، العدد 24 ، المؤرخة في 1980/05/04.
2. المرسوم التنفيذي 210/80 المؤرخ في 13 ماي 1980 المعدل بالمرسوم 63/76 المتضمن تأسيس السجل العقاري ، الجريدة الرسمية ، العدد 38 ، المؤرخة في 1980/05/15.
3. المرسوم 254/91 المؤرخ في 27 جويلية 1991¹، الذي يحدد كيفية إعداد شهادة الحيازة وتسليمها ، الجريدة الرسمية ، العدد 36 ، المؤرخة في 1991/07/31.
4. المرسوم التنفيذي 123/93 المؤرخ في 19 ماي 1993 المعدل والمتمم للمرسوم 63/76 المتضمن تأسيس السجل العقاري ، الجريدة الرسمية ، العدد 34 ، المؤرخة في 1993/05/23.
5. المرسوم التشريعي 93-18 المؤرخ في 29 ديسمبر 1993 و المتضمن قانون المالية لسنة 1994، الجريدة الرسمية ، العدد 88 ، المؤرخة في 1993/12/30.
6. المرسوم التنفيذي 147/08 المؤرخ في 19 ماي 2008، المتعلق بعمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية ، الجريدة الرسمية ، العدد 26 ، المؤرخة في 2008/05/25.

ثالثا: المراجع باللغة الفرنسية:

1. AMAR Aloui, Propriété et Régime Foncier En Algérie, Editions Houma, Algérie, 2011.
2. BACHIR Latrous, Cours de droit civil, sûretés et publicité foncière, office des publications universitaires, Alger, année 1982-1983.
3. GABRIEL Marty, PIERRE Raynaud, Philippe Jestaz. droit civil (Les sûretés, la publicité foncière), 2ème édition, Sirey, 1987.
4. GABRIEL Marty et PIERRE Raynaud, "les sûretés - et publicité foncière", tome III volume 01 Sirey, 1971.
5. HENRI et LEON Mazeaud, JEAN Mazeaud, François Chabas, Leçons de droit civil, (Sûreté, publicité foncière), Tome III, premier volume, éditions montchrestien.
6. MOHAND TAHAR Alloum, Le régime foncier en Algérie, Impression Moderne, Algérie, 2005.

فخر سر

01.....	<u>مقدمة</u>
02.....	<u>الفصل الأول: أحكام الشهر العقاري</u>
04.....	<u>المبحث الأول: مفهوم الشهر العقاري</u>
09.....	<u>المطلب الأول: تعريف الشهر العقاري و أهميته</u>
09.....	<u>الفرع الأول: تعريف الشهر العقاري</u>
10.....	<u>الفرع الثاني: أهمية الشهر العقاري</u>
11.....	<u>المطلب الثاني: أنواع الشهر العقاري</u>
11.....	<u>الفرع الأول: نظام الشهر الشخصي</u>
11.....	<u>أولا : تعريف نظام الشهر الشخصي</u>
12.....	<u>ثانيا: خصائص نظام الشهر الشخصي</u>
13.....	<u>ثالثا: مزايا وعيوب نظام الشهر الشخصي</u>
15.....	<u>الفرع الثاني : نظام الشهر العيني</u>
16.....	<u>أولا : تعريف نظام الشهر العيني</u>
16.....	<u>ثانيا: خصائص نظام الشهر العيني</u>
19.....	<u>ثالثا : مزايا وعيوب نظام الشهر العيني</u>
21.....	<u>الفرع الثالث: موقف المشرع الجزائري من أنظمة الشهر العقاري</u>
22.....	<u>المطلب الثالث: تطور نظام الشهر العقاري في الجزائر</u>
23.....	<u>الفرع الأول: مرحلة ما قبل الإستقلال</u>
23.....	<u>أولاً: العهد العثماني</u>
25.....	<u>ثانيا: فترة الإستعمار الفرنسي</u>
30.....	<u>الفرع الثاني: مرحلة ما بعد الإستقلال</u>
30.....	<u>أولاً: فترة ما قبل 1975</u>
33.....	<u>ثانيا: فترة ما بعد 1975</u>

34.....	المبحث الثاني: قواعد الشهر العقاري وإجراءاته:
34.....	المطلب الأول: قواعد عملية الشهر العقاري
34.....	الفرع الأول: قاعدة الرسمية
35.....	أولاً: تعريف السند الرسمي
35.....	ثانياً: شروط السند الرسمي
39.....	الفرع الثاني: قاعدة الشهر المسبق
39.....	أولاً: تعريف قاعدة الشهر المسبق
40.....	ثانياً: الاستثناءات الواردة على قاعدة الشهر المسبق
45.....	المطلب الثاني: الشروط المتعلقة بالأطراف والعقارات
45.....	الفرع الأول: الشروط المتعلقة بتعيين الأطراف
46.....	أولاً: بيانات تعيين هوية الأطراف
47.....	ثانياً: التصديق على هوية الأطراف
49.....	الفرع الثاني: الشروط المتعلقة بتعيين العقارات
49.....	أولاً: شروط مشتركة بالنسبة لكل العقارات
51.....	ثانياً: شروط خاصة بتعيين بعض العقارات
53.....	خلاصة الفصل الأول
55.....	الفصل الثاني: الآثار القانونية المترتبة عن الشهر العقاري و منازعاته
56.....	المبحث الأول: تنفيذ إجراء الشهر والآثار القانونية المترتبة عليه
57.....	المطلب الأول: تنفيذ إجراء الشهر
57.....	الفرع الأول: الإيداع القانوني للوثائق وإجراء عملية الشهر
57.....	أولاً: إيداع العقود والوثائق الخاضعة للشهر لدى المحافظة العقارية:
67.....	ثانياً: سجل الإيداع
68.....	ثالثاً: تنفيذ عملية الشهر
71.....	الفرع الثاني: الإيداع غير القانوني للوثائق ورفض الإيداع والإجراء

71.....	أولاً: رفض الإيداع
74.....	ثانياً: رفض الإجراء
77.....	ثالثاً: التمييز بين قرار رفض الإيداع و قرار رفض الإجراء
78.....	المطلب الثاني : الأثر المنشئ والمطهر للشهر العقاري
78.....	الفرع الأول : الأثر المنشئ للشهر
81.....	الفرع الثاني : الأثر المطهر للشهر
83.....	المطلب الثالث : حجية الشهر العقاري
83.....	الفرع الأول: حجته بين الأطراف
84.....	الفرع الثاني: حجته اتجاه الغير
87.....	المبحث الثاني: منازعات الشهر العقاري وإشكالاته
87.....	المطلب الأول: منازعات الشهر العقاري
88.....	الفرع الأول: منازعات المسح العام
88.....	أولاً: المرحلة الإدارية
89.....	ثانياً: المرحلة القضائية
90.....	الفرع الثاني: منازعات إعداد السجل العقاري
90.....	أولاً: المنازعات المتعلقة بالترقيم العقاري
93.....	ثانياً: المنازعات المتعلقة برفض الإيداع والإجراء
94.....	الفرع الثالث: المنازعات المتعلقة بالحقوق المشهورة
94.....	الفرع الرابع: منازعات التحقيق العقاري
94.....	أولاً: المنازعات التي يختص النظر فيها القضاء الإداري
95.....	ثانياً: المنازعات التي يختص النظر فيها القضاء العادي
96.....	المطلب الثاني: إشكالات الشهر العقاري
97.....	الفرع الأول: الإشكالية المرتبطة بالشهر المسبق للدعوى
97.....	أولاً: الاتجاه الأول

98.....	<u>ثانيا :الاتجاه الثاني</u>
99.....	<u>الفرع الثاني: الإشكالية المرتبطة بحضر أو عدم حضر التقادم المكسب</u>
99.....	<u>أولا :الاتجاه الأول</u>
100.....	<u>ثانيا :الاتجاه الثاني</u>
104.....	<u>الفرع الثالث: إشكالية شهر الوعد بالبيع</u>
104.....	<u>خلاصة الفصل الثاني</u>
104.....	<u>خاتمة</u>
104.....	<u>قائمة المصادر و المراجع</u>
114.....	<u>الفهرس</u>