

العقار ثروة لا تزول و حب إمتلاكه وجد منذ أن خلق الإنسان وغرس فيه حب المال والتملك . غير أن التنافس في طلب ملكيته أدى إلى ظهور العديد من الخلافات نجم عنها في غالب الأحيان نزاعات كثيرة و متعددة و معقدة .

و هذا ما دفع بالدول إلى إيجاد عن طريق تشريعاتها الإطار الأمثل الذي يتم بموجبه تنظيم ملكية الشخص للعقار و المحافظة عليه ، مدركة في نفس الوقت أن حق الملكية و سائر الحقوق العينية الأخرى سواء أصلية أو تبعية من الحقوق التي يحتج بها في مواجهة كافة الأشخاص ، ولكي تكون لها قوة الإحتجاج لا بد أن يعلم الغير بماهية هذه الحقوق و التصرفات التي ترد عليها ، و كذا الأشخاص الذين تثبت لهم ، ذلك أن نقل هذه الحقوق بمجرد التعاقد فقط لا يحقق هذا العلم ، بل قد يترتب عليه أضرار جسيمة تصيب المتعامل و الغير على حد سواء ، إذ قد يتم التعامل مع شخص على أنه المالك في حين أنه نقل هذه الملكية إلى غيره ، الأمر الذي يؤدي إلى ضياع الحقوق و يعرقل تداول الأموال و من ثم يهدد فكرة الائتمان العقاري .

و من أجل ذلك أولى المشرع الجزائري كامل الإهتمام بالملكية العقارية و ما يرد عليها من تصرفات و معاملات ، و ذلك من خلال إصداره للعديد من التشريعات تهدف إلى تنظيم الحفظ العقاري ، بما يتماشى و فكرة حماية الملكية العقارية و ضمان إستمراريتها .

لتحقيق ذلك وضع العديد من الآليات تعمل في نفس الإتجاه . بما يكرس أكثر الثقة في التعاملات العقارية و يضمن إستقرارها . منها ما هو في شكل مديريات قائمة بذاتها مثل مديرية أملاك الدولة. مديرية الحفظ العقاري و مديرية الضرائب على مستوى الولايات ، و منها ما هو على شكل مفتشيات كما هو عليه الحال بالنسبة إلى مفتشية أملاك الدولة ، مفتشية الضرائب على مستوى البلديات ، و منها ما هو في شكل مصالح عمومية موضوعة تحت وصاية وزارة المالية ، مصالح التسجيل ، مصالح المسح و المحافظات العقارية على المستوى المحلي .

و عليه فإن موضوع الشهر العقاري في التشريع الجزائري له أهمية بالغة ، و ما زاد من أهميته جملة من الإعتبارات لعل من أهمها طبيعة المشكلة العقارية في التشريع الجزائري من جهة ، وإستفحال و تعقد المعاملات العقارية من جهة أخرى ، خاصة إذا أخذنا بعين الإعتبار التغيرات الإقتصادية و السياسية التي عرفتها الجزائر في الآونة الأخيرة . لاسيما مع فتح الباب على مصراعيه لنظام إقتصاد

السوق الذي يتطلب تشجيع الإستثمار ، و دعم نضام القروض بالإضافة إلى مختلف التحفيزات التي كثيرا ما تكون مشروطة بكفالة أو رهون أو ضمانات عقارية أخرى ، يجهل العديد من الأفراد مدى تعقد إجراءاتها و خطورة الإقدام عليها في بعض الحالات.¹

و من هذا المنطلق نجد أن نظام الملكية العقارية قد عرف تطورا تاريخيا من حيث ثقافته القانونية ، و إن الحكام الأتراك بالجزائر قاموا بإحضار الملكية للمطالب المخزنية ، اذ اقتصر تنظيمهم للأراضي على مراجعة النظام الجبائي و تطويره بهدف التبادل التجاري مع البلدان الأوربية ، و كذا الحاجة إليها للاستهلاك المحلي هذا من جهة ، أما من جهة أخرى فإن ملكية الرقبة في الملكية العروشية تبقى للحكومة الإدارية و القاعدة فيها أن كل فرد من أفراد القبيلة له الحق في الانتفاع بقدر ما يستطيع تعميره منها ، و لا يصوغ أن يرتب عليها حق من حقوق الملكية كالإيجار ، و المبادلة و الرهن و غير ذلك، وكما أن الأملاك المباحة أي التي لا مالك لها تعود ملكيتها لأملاك الدولة ، وعلى هذا الأساس حدث تغيير في السياسة العقارية المنتهجة من طرف المستعمر الفرنسي ، حيث تم تحويل الأراضي إلى المعمرين و وضعها تحت النظام الفرنسي ، إذ كان نظام الإشهار العقاري المطبق نظاما شخصيا و كانت الوثائق الموجودة بمحافضة الرهون العقارية تتميز بنقائص راجعة لعدم وضوح تعيين الأملاك في العقود المشهورة ، و ذلك لعدم وجود نص قانوني يلزم جميع الملاك بإشهار حقوقهم و هذا كله راجع لعدم وجود نضام عام لمسح الأراضي .

نتج عنه فقدان ثلاثة أرباع من الأملاك إلى سندات ملكية و مخططات ، أما التعاقد في مجال نقل الملكية العقارية و الحقوق العقارية كان يخضع للشكل العرفي فلا يشترط فيه الرسمية . غير أن تاريخ العقد لا يثبت إلا من يوم تسجيله لدى مصلحة التسجيل و لا يحتج به في مواجهة الغير إلا بعد إشهاره في مكتب الرهون - المحافضة العقارية حاليا - . و بالتالي فإن العقود الناقلة للملكية في تلك الفترة كانت تحرر إما عن طريق مكاتب التوثيق التي يشرف عليها الموثق و التي بدورها تسجل و تشهر بمكتب الرهون . و إما من طرف المحاكم الشرعية و التي يشرف عليها القاضي الشرعي بنفس المهام المناطة إلى الموثق .

¹ راجع في ذلك : أ . رمول خالد . المحافضة العقارية كآلية للحفاظ العقاري في التشريع الجزائري . دار النشر البليلة . الطبعة الأولى سنة 2001 . ص 7.

أما فيما يتعلق بالمرحلة الانتقالية . فقد شهدت الجزائر في مجال نقل الملكية العقارية مراحل تشريعية وهذا بالرجوع إلى مختلف القواعد التي تحكم العقار في بلادنا و تخصيص جهة قضائية من أجل الفصل في المنازعات المتعلقة بهذا الشأن . والمساهمة بشكل فعال في استقرار الملكية العقارية¹ .

و هذا يدفعنا إلى البحث و التقصي في موضوع العقار بشكل عام و إشهاره بشكل خاص نظرا لأهميته في الحياة العملية و لتفاهم النزاعات فيه أمام المحاكم الجزائرية راجع سببه لمحدودية الثقافة القانونية من جهة . و تمسك الكثير من الأشخاص بالعقود العرفية في نقل الملكية العقارية ومواجهة الغير، و لذلك سوف نتطرق إلى دراسة موضوع - الشهر العقاري في التشريع الجزائري - الغاية منه التعريف بنظام الشهر العقاري و آلياته في التشريع الجزائري و موقف المشرع الجزائري منه ، ضف إلى ذلك ضبط القواعد و الشروط الواجب توافرها في المحررات الخاضعة للشهر العقاري . مع التعريف بالمحافظة العقارية التي من شأنها العمل على حماية الملكية العقارية . بدءا بتحديد المهام الموكلة لكل قسم فيها ووصولاً إلى تباين دورها في نظر بعض الأحكام التشريعية و التنظيمية . مبرزين في ذلك الإجراءات المتبعة في حفظ الوثائق العقارية وكيفية قبول إيداعها .

و الأهم مما ذكر هو محاولة الإجابة على التساؤلات الأساسية المطروحة حول هذا النوع من الموضوعات، والمتمثلة فيما إذا كان نظام الإشهار العقاري الذي تبناه المشرع الجزائري كفيلا بحماية الملكية العقارية في الجزائر أم لا.؟

... و هل وضع المحافظة العقارية باعتبارها أحد الآليات المهمة في الحفظ العقاري تحت وصاية وزارة المالية من شأنه أن يحقق ضبط القاعدة المثلى في الملكية العقارية .؟

... أم أنها في حاجة إلى هيكلية جديدة حتى تسير التطورات الاقتصادية و السياسية التي تعرفها الجزائر .

ومن التساؤلات أيضا،... مدى كفاية السلطات التي منحت للمحافظ العقاري باعتباره المسؤول الأول في مراقبة الوثائق الخاضعة للشهر العقاري لضمان الحماية التامة للمعاملات العقارية.؟

¹ راجع في ذلك: ممدوح الدرکشلي، أحكام الشهر العقاري في القانون السوري، مقال من مجموعة من اعمال الحلقة الدراسية لقوانين الشهر العقاري في الدول العربية لسنة 1972، قسم البحوث و الدراسات القانونية و الشرعية، جامعة الدول العربية، ص 154 .

وللإجابة عن هذه التساؤلات و البحث على تلك المعاني و جلاء مضمونها ، إرتأينا دراسة هذا الموضوع مختارين منهجية الوصف و التحليل للنصوص و الوثائق المرفقة في فصلين ، بحيث سنتناول في الفصل الأول النظرية العامة في الشهر العقاري في التشريع الجزائري و ذلك من خلال التعريف بالملكية العقارية و تصنيفاتها ، ثم بعد ذلك التطرق إلى نظامي الشهر العقاري و موقف المشرع الجزائري منهما . وصولا إلى قواعد و شروط تنظيم و تسيير الشهر العقاري في التشريع الجزائري ، أما الفصل الثاني سيكون بحثنا منصبا على آليات الشهر العقاري في التشريع الجزائري متناولين في ذلك جهاز تسيير الشهر العقاري و المتمثل في المحافظة العقارية . ثم التنظيم الداخلي للمحافظة العقارية و سلطة الوصية عليها و أخيرا استعراض الخطوات المتبعة إبان عملية الشهر العقاري و أثارها . و يعتبر هذا الأخير فصلا عملي بحيث نحدد بموجبه كيفية إيداع المحررات و العقود داخل المحافظة العقارية و أساليب دراستها و فحصها. مبرزين في ذلك نتائج الإيداع القانوني و الغير قانوني ثم الآثار المترتبة عن عملية الشهر العقاري.

و أملنا الكبير أن نكون قد ساهمنا بهذا العمل المتواضع في إثراء الثقافة القانونية ، و لعله يحدث صدى كبير في أوساط الأسرة القانونية و يتم ترسيخها في أذهان طلبة العلوم القانونية، لاسيما أن الواقع يشهد بخلو مكتباتنا من المراجع تعالج النظام القانوني في هذا المجال .

الفصل الأول:

النظرية العامة للشهر

العقاري في التشريع الجزائري

مما لا شك فيه أن المجال العقاري بالغ الأهمية و بالأخص في بلادنا، و ذلك للاعتبارات التاريخية و السياسية والاجتماعية و الاقتصادية.....، و من أجل العقار قام الإستعمار بتجريد الجزائريين و سلبهم أملاكهم و أراضيهم، خاصة الأراضي الخصبة منها.

زد على ذلك ، أن قيمة العقار في تزايد مستمر ، ينشغل الكافة لإكتسابه لأنه كنز لا يفنى ، والحصول عليه معناه إغتناء الذمة المالية لصاحبه، وبشأنه تعرف جهات القضاء العديد من الخصومات ، و في الغالب لا يتوصل السادة القضاة إلى تسويتها إلا بعد مضي وقت طويل ذلك لتعقدها .

وعلى غرار باقي التشريعات في العالم، صدرت في بلادنا عدت قوانين تتعلق بالعقار وتحيط بشتى المجالات، وتتضمن عموما التعريف به، وتصنيفاته، وتحديد إجراءات وقواعد استعماله واستغلاله و التصرف فيه، و إثبات الحقوق العينية الواردة عليه. وكيفية حمايته وغيرها.¹

و على هذا الأساس إرتأينا أن نتعرض إلى المفهوم العام للشهر العقاري في التشريع الجزائري و مختلف المحاور المتعلقة به من خلال معرفة أولا و قبل كل شيء ماهية الملكية العقارية و تصنيفاتها في التشريع الجزائري (المبحث الأول) ، على أن يتم التطرق إلى نظامي الشهر العقاري و موقف المشرع الجزائري من هاذين النظامين (المبحث الثاني) . ووصولاً إلى تنظيم و تسيير الشهر العقاري في التشريع الجزائري (المبحث الثالث) .

¹ راجع في ذلك: مجيد خلفوني . نظام الشهر العقاري في التشريع الجزائري . بدون دار النشر . الطبعة الأولى . سنة 2003 .

المبحث الأول:

ماهية الملكية العقارية

و تصنيفاتها في التشريع الجزائري

لقد نصت المادة 674¹ من القانون المدني الجزائري على أن " الملكية هي حق التمتع والتصرف في الأشياء بشرط ألا تستعمل استعمال تحرمه القوانين و الأنظمة" ، و على هذا الأساس يمكن تقسيم هذه الأشياء إلى نوعين ، وهما أشياء منقولة و أخرى عقارية².

بحيث تنص المادة 683³ من القانون المدني الجزائري على أن "كل شيء مستقر بحيزه وثابت فيه . و لا يمكنه نقله دون تلف فهو عقار . و كل ما عدى ذلك من شيء فهو منقول "

و قد إشتراط المشرع الجزائري في حق نقل ملكية العقار الشكل التوثيقي للعقد . و إلزامية القيام بإجراءات الشهر العقاري . و هذا ما نصت عليه المادة 793 من القانون المدني الجزائري . "لا تنقل الملكية و الحقوق العينة الأخرى في العقار سواء بين المتعاقدين أو في حق الغير إلا إذا روعيت الإجراءات التي ينص عليها القانون و بالأخص القوانين التي تدير مصلحة الشهر العقاري .

و لجلاء و بيان تلك المعاني و المفاهيم حول ماهية الملكية العقارية و تصنيفاتها في التشريع الجزائري من خلال التعرض أولا إلى التمييز بين العقار و المنقول (المطلب الأول) على أن يتم التطرق إلى عملية التنظيم الملكية العقارية (المطلب الثاني)

¹ راجع في ذلك : المادة 674 من القانون المدني الجزائري.

² راجع في ذلك: ممدوح الدرکشلي ، المرجع السابق، ص156

³ راجع في ذلك : المادة 683 من القانون المدني الجزائري .

المطلب الأول:

التمييز بين العقار

و المنقول و خصائص كل منهما

حتى يتسنى لنا الحديث عن العقار و عملية تنظيمه (الشهر العقاري) ، كان لابد من التعريف بالملكية للحقوق و نوعيتها، وعليه فإن العقار بخلاف المنقول الذي يعد بحكم طبيعته قابلا للنقل والحركة ، لذا نجد أن المشرع الجزائري قد ميز في قانون الإجراءات المدنية بين المنقول و العقار في الباب الخاص بالاختصاص القضائي فأرجع ولاية النظر في القضايا المتعلقة بالعقارات والحقوق العينية العقارية إلى موطن العقار ، أما في المواد المنقولة فالحكمة التي يؤول الاختصاص إليها هي موطن المدعى عليه ، باعتبار أن المنقول ليس له موقع ثابت بحكم طبيعته ، و هذا ما أكدته المادة الثانية من الإجراءات المدنية .

و قد سبق أن عرف المشرع الجزائري في المادة 674 من التقنين المدني الجزائري ماهية العقار و حق المالكين في التصرف ، و مدى إستعمالاته ، و أضاف في المادة 684 من نفس القانون إلى التمييز بين العقار و المنقول ، مستدلة في ذلك بما يلي " أن كل شيء ثابت و مستقر في حيزه هو عقار ، و ما دون ذلك فهو منقول " .

و لجلاء بيان كل تلك المعطيات السابقة ، سنتطرق إلى أهمية التمييز بين العقار و المنقول (الفرع الأول) ، على أن نتعرض إلى خصائص و أنواع كل منهما على حدى (الفرع الثاني) .

الفرع الأول:

أهمية التمييز بين العقار والمنقول

تقسم الأشياء من حيث ثباتها أو عدم ثباتها إلى عقارات و منقولات ، و أهمية هذا التقسيم تكمن في مسائل عديدة نذكر منها¹ :

* بسبب ثبات العقارات لابد من إخضاع كل تصرف فيها إلى إجراءات خاصة و هي الشهر العقاري ، أما بالنسبة للمنقول فلا يمكن تصور إجراءات شهر مماثلة نظرا لعدم استقرارها وسرعة تداولها .

* عدم استقرار المنقولات يجعلها تخضع لقاعدة الحيازة "الحيازة في المنقول سند الحائز حسن النية" ، فالحيازة في المنقول قرينة على توافر السبب الصحيح للحيازة ، بينما يختلف الأمر عن ذلك في العقارات بالرجوع إلى دفاتر تسجيلها التي تبين بوضوح كل تصرف صدر بشأنها : بيع ، رهن ، ... ، و من ثم يقع على الحائز عبئ إثبات السبب الصحيح للحيازة .

* إن قاعدة التي تقضي بأن الحق العيني (أصليا كان أو تبعيا) يخول صاحبه سلطة تتبع الشيء في أي يد يكون ليست قاعدة مطلقة ، فهي متصلة بطبيعة الشيء محل الحق العيني ، و هل هو عقار أو منقول؟.

* فبينما يعط العقار لصاحبه سلطة تتبعه في أي يد يوجد على أساس وجود سند صحيح للمالك ، فبالنسبة للمنقول سلطة التتبع فيه تصطدم بقاعدة الحيازة في المنقول سند الحائز ، التي تمكن الحائز من دفع أي تعرض له من الغير ، هذا فيما يخص الحقوق العينية الأصلية .

* أما بالنسبة للحقوق العينية التبعية كحق الرهن مثلا ، فيمكن قيام حق التتبع فيها بمجرد إجراء الشهر العقاري و القيد في السجل العقاري ، بينما في الحقوق العينية التبعية الواردة على المنقول يحتاج الأمر إلى حيازة أصحاب هذه الحقوق لها ، خوفا من سهولة تهريبها واستحالة أو صعوبة تتبعها ، كما هو الشأن في الرهن الحيازي الوارد على منقول ، رهن سيارة مثلا ضمان لدين .

¹ راجع في ذلك : د. هجيرة دنوني بن الشيخ الحسين . النظرية العامة للحق . دار النشر الجزائر، الطبعة الأولى . سنة 1992 .

* يترتب على ثبات العقار إقرار اختصاص محلي في الدعاوي المرفوعة بشأنه ، فتكون المحكمة المختصة بشأن العقار هي المحكمة الواقع بدائرة اختصاصها العقار .

أما تحديد الاختصاص المحلي بشأن المنقول فهو صعب، نظرا لتنقل المنقول، و لذلك فقد قرر المشرع في ذلك أن يكون الاختصاص للمحكمة التي تقع في دائرة المدعى عليه.

الفرع الثاني:

خصائص و أنواع كل من العقار والمنقول

أولا: العقارات

رأينا عند تعريف العقار أنه كل شيء ثابت لا يمكن نقله دون تلف، فالثبات داخل في طبيعة هذه الأشياء مما يفسح المجال لفئة أخرى من العقارات لا تستند في تعريفها إلى طبيعتها.

و هذا ما جعل المشرع الجزائري يعتبر بعض المنقولات عقارات إستثناء من طبيعتها و ذلك إذا خصصت لخدمة عقار أو استغلاله ، فتعتبر حينئذ عقارات بالتخصيص .

و عليه يمكن تقسيم العقارات إلى ثلاثة أنواع :

1- **العقارات بطبيعتها** : هي كل الأشياء المادية التي يكون لها بالنظر على كيانها موقع ثابت غير مستقل ، فتشتمل بذلك الأرض و ما يتصل بها على وجه الاستقرار من مباني و نباتات وأشجار ، و من هذا النوع الأراضي (زراعية، بنائية) و ما يكون في جوفها من مناجم و محاجر ، و ما يثبت على سطحها من نباتات أو مزروعات أو أشجار تكون جذورها ممتدة فيها ، و تعتبر عقارات كل البناءات و المنشآت الثابتة المقامة على الأرض أو في جوفها حتى و لو كانت مؤقتة البناء .

أما البناءات غير الثابتة التي يمكن نقلها دون تلف كخيام البدو والمخيمات الصيفية فهي منقولات و ما دام معيار العقار هو صفة الثبات في الأرض ، فإن العقارات تفقد هذه الصفة بمجرد انفصالها على الأرض ، و قيامها بصفة مستقلة، فتعتبر بذلك منقولا ، كأنقاض للبناء المهدم واستخراج المناجم و المحاجر¹ .

¹ راجع في ذلك: د. هجيرة دنوبي بن الشيخ الحسين . المرجع السابق. ص 186 .

2- العقارات بالتخصيص: إن العقارات بالتخصيص هي منقولات منحت على سبيل المجاز صفة العقار، لأنها معدة لخدمة أو استغلاله أو مخصصة له.

و لهذا جاء في الفقرة 02 من المادة 683 من القانون المدني تعريفا لها: " غير أن المنقول الذي يضعه صاحبه في عقار يملكه رصيذا على خدمة هذا العقار أو استغلاله يعتبر عقارا بالتخصيص " .

و فكرة العقار بالتخصيص هي فكرة وردت في القانون عن طريق الافتراض أو الحيلة القانونية، توصلنا إلى شمول أحكام العقار على المنقولات لخدمته أو استغلاله لتأمين الاستمرار بخدمته أو باستغلاله ومنع له يترتب على بقاء طبيعتها المنقولة من أحكام و فصلها عن العقار المرصد لخدمته ، و هذا ما يعرقل أو يعطل منفعة العقار أو استغلاله¹.

إذن هناك أشياء منقولة بطبيعتها و لكن القانون يعتبرها عقارا إذا توفرت فيها شروط و التي وردت في نص المادة السابقة الذكر، و التي يستخلص منها ما يلي:

- أن يكون هناك منقولا بطبيعته، و عقارا بتخصيصه.
- أن يكون مالك العقار هو مالك المنقول في نفس الوقت.
- أن ترصد هذه المنقولات لخدمة العقار أو استغلاله من جانب المالك.
- توفر رغبة مالك العقار في أن يخلق رابطة بين العقار و المنقول.

ونعطي مثال للعقار بالتخصيص ، امتلاك شخص أرضا زراعية عليها مواشي و آلات لازمة لخدمتها أو استغلالها ، فكل من المواشي والآلات عقارات بالتخصيص ، طالما هي خصصت لخدمة الأرض ، فالمواشي تكون عقارات بالتخصيص إذا كانت خيولا مثلا تستعمل لنقل محصول الأرض، أما إذا كانت معدة للركوب أو للمسابقات فهي منقولات .

و تزول صفة العقار بالتخصيص بمجرد انتهاء تخصيصه لخدمة العقار، و كذلك إذا انتقلت ملكة المنقول إلى شخص آخر، بينما يبقى العقار الأصلي لصاحبه و لو بقي المنقول لخدمة هذا العقار².

¹ راجع في ذلك: د. هجيرة دنوني بن الشيخ الحسين . المرجع السابق. ص 187 .

² راجع في ذلك: أنظر ممدوح الدرکشلي ، المرجع السابق ، ص، 160.

3- العقارات بحسب موضوعها : عرفتها المادة 684 من القانون المدني الجزائري بقولها : " يعتبر مالا عقاريا كل حق عيني على عقار بما في ذلك الملكية و كذلك كل دعوى تتعلق بحق عيني على عقار ".

فالحقوق العينية الأصلية كحق الإنتفاع، حق الملكية ، حق الإرتفاق ، حق الإستعمال وحق السكن ، أما الحقوق العينية التبعية كالرهن الرسمي ، الرهن الحيازي ، حق التخصيص و حقوق الإمتياز تعتبر عقارا إذا كان موضوعها منقولا .

ثانيا: المنقولات

إن المشرع الجزائري لم يعرف المنقول، بل تركه يستنبط عن طريق الاستبعاد و ذلك في المادة 683/ق. م. ج " كل شيء..... و كل ما عدا ذلك من شيء فهو منقول ".

و معنى النص أن كل شيء لم تتوفر فيه صفة الاستقرار و الثبات في حيزه فهو منقول، و يعتبر بهذه الصفة منقولا بطبيعته ، و هذه القاعدة العامة ترد عليها استثناءات و هي المنقول بحسب المآل.

1. المنقول بطبيعته: هو كل شيء يمكن نقله من موقعه دون تلف، سواء أن يتم هذا النقل بقدرة الشيء الطبيعية أو بتدخل قوة خارجية.

2. المنقول بالمآل : هو شيء يعتبر بحسب طبيعته عقارا بالطبيعة ، و لكن القانون يعتبره منقولا لما سيؤول إليه في المستقبل و منها المباني المعدة للهدم ، و الأشجار المعدة للقطع ... فهي عقارات بطبيعتها في حالتها الراهنة، و لكن القانون يعاملها معاملة المنقول على أساس أنها ستصير كذلك بعد فترة زمنية معينة أي حينما تفقد صفة الثبات.

3. المنقولات المعنوية: الأصل أن الأشياء المعنوية لا يمكن اعتبارها لا عقارات و لا منقولات على اعتبار أن مناطق التمييز هو صفة الثبات وعدم التحرك، و هذه الصفة لا يمكن أن ترد إلا على الأشياء المادية ، إلا أنها تعد من المنقولات ، كون أن المشرع يعتبر منقولا كل ما ليس عقار¹.

¹ راجع في ذلك : د. هجيرة دنوني ، المرجع السابق ، ص 189 .

المطلب الثاني:

تنظيم الملكية العقارية

من خلال استقراء المادة 793/ق. م. ج.¹ يتضح لنا أن المشرع الجزائري اشترط في نقل حق ملكية العقار الشكل التوثيقي للعقد و إلزامية القيام بإجراءات الشهر العقاري ، مع مراعاة قوانينها و خاصة تلك القوانين التي تدير مصلحة الشهر العقاري و هذا إن دل على شيء إنما يدل صراحة على أنه تنظيم للملكية العقارية ، و المتمثل أساسا في الشهر العقاري .

و عليه يعتبر الشهر العقاري نظام قانوني له مجموعة من القواعد و الإجراءات ، يضمن بها حق الملكية العقارية و كذا الحقوق العينية العقارية الأخرى و جميع العمليات القانونية الواردة على العقارات .

و لجلاء و بيان كل تلك المعاني ، سوف نتعرض إلى الغرض من الشهر العقاري و دوره (الفرع الأول) ، على أن يتم التطرق إلى تميز الشكل عن الشهر التصرف و مجالات الشهر العقاري (الفرع الثاني) و صولا إلى كيفية شهر دعاوي القضاية المتعلقة بالنزاعات العقارية (الفرع الثالث) .

الفرع الأول:

الغرض من الإشهار العقاري و دوره

لضمان الحقوق العينية العقارية سواء كانت أصلية أو تبعية أكد المشرع الجزائري على وجوب الخضوع للإجراءات والقواعد القانونية التي تحافظ بدورها على الملكية العقارية ، وهذا هو الغرض الأساسي من الإشهار العقاري و الذي يمكن أن نجسده في النقاط التالية²:

- أن يعلم الغير بما يرد على العقارات من حقوق عينية .
- ضمان الثقة و الائتمان في المعاهدات العقارية.

¹ راجع في ذلك : المادة 793 من القانون المدني الجزائري.

² راجع في ذلك : محمد لبيب شنب ، إكتساب الملكية بالتقادم في ظل نظام الشهر الشخصي والعيني ، مقال من مجموعة الحلقة الدراسية لقوانين الشهر العقاري في الدول العربية لسنة 1972 ، قسم البحوث والدراسات القانونية و الشرعية . جامعة الدول العربية مصر ص 606

• إستقرار الملكية العقارية وتدعيم الائتمان العقاري.

• التأكد من الوضعية القانونية للعقارات .

و بالنسبة لدور الإشهار العقاري¹، فإنه يلعب دورا هاما يتمثل في إعلام الغير حول الوضعية القانونية لعقار ما و أيضا حول الثروة العقارية لشخص ما ، فضلا على أنه يلعب دور مهما في التشريع الجزائري يتمثل أساسا في إتمام نقل الملكية العقارية حتى بين الطرفين المتعاقدين .

و من جهة أخرى يبقى الإشهار العقاري إجباري ليس فقط على طرفي العقد ، و إنما بالنسبة لكل طرف مشارك في العمليات الخاضعة لهذا النظام أو ما نسميهم بالمحررين " السلطات الإدارية و كاتب الضبط ،القنصلية " ، و هذا طبقا لنص المادة 90 من المرسوم 63/76 المؤرخ في 25-03-1976².

و إستنادا لأحكام المادة 14 من الأمر 75/74³ يكون الشهر إلزاميا بالنسبة للعقود التالية :

1- كافة العقود الرسمية المنشأة أو الناقلة أو المعلنة أو المعدلة، الواردة على الملكية العقارية المعدة بعد تأسيس مجموع البطاقات العقارية و تشمل هذه العقود:

* العقود المنشأة للحقوق العينية العقارية : مثل حق الانتفاع ، الارتفاق ، الرهن الحيازي .

* العقود الناقلة للملكية: البيع والهبة و المبادلة.

* الشهادات الوثيقية لنقل الملكية بعد الوفاة و العقود الكاشفة : مثل قسمة الصلح ، الشفعة عقد الشهرة و شهادة الحياة ...

* العقود المعدلة أو المسقطه : العدول ، التخلي.

¹ راجع في ذلك: حمدي باشا، نقل الملكية العقارية، بدون دار النشر، الطبعة الأولى، ص 119..

² تنص المادة 90 من المرسوم التنفيذي رقم 63/76 المؤرخ في 25-03-1976 المتعلق بتأسيس السجل العقاري ، الجريدة الرسمية العدد 30 على ما يلي : "ينبغي على الموثقين و كتاب الضبط و السلطات الإدارية أن يعملوا على إشهار جميع العقود أو القرارات القضائية الخاضعة للإشهار و المحررة من قبلهم أو بمساعدتهم و ذلك ضمن الآجال المحددة".

³ راجع في ذلك: المادة 14 من الأمر 75/74 المؤرخ في 12-11-1975 ، المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري ، الجريدة الرسمية العدد 92.

2- كافة العقود والأحكام القضائية اللاحقة للآراء الأول الذي كان محل تأسيس لمجموعة البطاقات الخاضعة للإشهار العقاري بمقتضى التشريع الجاري العمل به، و كذا تسجيل الرهون والامتيازات .

3- المحاضر المعدة من قبل مصلحة مسح الأراضي و المثبتة للتعديلات التي تخص العقارات المسجلة في مجموعة البطاقات العقارية.

4- وبصفة عامة كل التعديلات للوضعية القانونية لعقار محدد ومسجل في مجموعة البطاقات العقارية .

وبالإضافة إلى ذلك أوجب المشرع شهر نوع من العقود تعلق بالحقوق الشخصية ، و هو الأمر الذي نصت عليه المادة 17 من الأمر 75/74 المؤرخ في 12-11-1975¹ بقولها : " إن الاجازات لمدة 12 سنة لا يكون لها أثر بين الأطراف و لا اتجاه الغير في حالة عدم إشهارها " .

و فيما يتعلق بآجال الشهر، ألزمت المادة 9 من المرسوم 63/76² الموثق بإيداع الحقوق لدى المحافظ العقارية في الآجال التي حددتها المادة 99 من نفس المرسوم³ ، و هذه المدة هي شهرين يبدأ سريانها من تاريخ إبرام العقد .

و بالتالي نخلص إلى أنه لا يتم إنتقال الملكية إلا بعد إتخاذ الإجراءات المنصوص عليها قانونا، خلافا لما عليه الحال في القانون المدني الفرنسي الذي يجعل الملكية تتم سواء في المنقول أو العقار بمجرد انعقاد العقد.

¹ راجع في ذلك: المادة 17 من الأمر 75/74 المؤرخ في 12-11-1975 ، المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري ، الجريدة الرسمية العدد 92، ص 488

² راجع في ذلك: نص المادة 09 من المرسوم التنفيذي رقم 63/76 المؤرخ في 25-03-1976 المتعلق بتأسيس السجل العقاري، الجريدة الرسمية العدد 32 على ما يلي: " إن آجال إتمام الإجراء تحدد كما يلي:

1- بالنسبة للشهادات الموثقة شهران ابتداء من اليوم الذي قدم الالتماس إلى الموثق و يرجع هذا الأجل على أربعة أشهر إذا كان احد المعنيين يسكن بالخارج..."

³ راجع في ذلك: نص المادة 99 من المرسوم التنفيذي رقم 63/76 المؤرخ في 25-03-1976 المتعلق بتأسيس السجل العقاري، الجريدة الرسمية العدد 32.

و عليه في حالة تراحم المشتريين ، فإن الملكية تنتقل إلى من إتخذ إجراءات الإشهار قبل الآخر و لو بساعات محدودة ، فمثلا لو باع الشخص (أ) عقار إلى الشخص (ب) بموجب عقد توثيقي مؤرخ في 02-12-1999 و لم يتم شهره ، ثم أعاد بيع الشخص (أ) نفس العقار إلى الشخص (ج) بموجب عقد توثيقي مؤرخ في 02-12-1999 تم شهره في المحافظة العقارية في 31-12-1999 فإن المشتري الثاني (ج) هو الذي تنتقل إليه الملكية ما دام أن عقده تم شهره على خلاف المشتري الأول، والذي رغم أنه سابق في تاريخ إبرام العقد و لكن عقده لم يشهر ، وبالتالي فما عليه سوى الرجوع إلى البائع لاسترداد الثمن على أساسا أحكام الدفع الغير المستحق و التعويض عن الأجال بالالتزام الشخصي .

الفرع الثاني:

تميز الشكل عن شهر التصرف و مجالات الشهر العقاري

1. تميز الشكل عن شهر التصرف:

من المعروف أن الشكل هو ركن في التصرفات التي تستلزم القانون إلbas الإرادة فيها ثوب لشكلية بحيث إذا اختلف هذا الركن كان التصرف باطلا بطلانا مطلقا، فالشكل عنصر من العناصر المكونة للتصرف القانوني في بعض التصرفات¹.

و أما شهر التصرف فهو إجراء يتطلبه القانون أساسا بغية إعلام الغير بحصول هذا التصرف و حتى يكون حجة عليهم ، فضلا على انه في التشريع الجزائري يعتبر الشهر ليس ركنا في التصرف ، لأن التصرف يعتبر قائما و صحيحا و من آثاره فيما بين المتعاقدين ما عدا الأثر العيني .

و تختلف طريقة شهر التصرفات العقارية باختلاف ما إذا كان موضوعها حق عيني أصلي أو حق عيني تبعي ، فالتصرفات التي ترد على الحقوق العينية الأصلية و على رأسها حق الملكية ، حق الانتفاع و حق الارتفاق و حق الاستعمال و السكن تشهر بالتسجيل ، أي ينقل التصرف بأكمله إلى السجل حتى يتيسر لكل ذوي مصلحة معرفة جميع ما ورد في التصرف ، أما الحقوق العينية التبعية كالرهن الرسمي أو الحيازي ، حق التخصيص، حق الامتياز فتشهر بالقيد"904-966

¹ راجع في ذلك : د. محمد حسنين، الوجيز في نظرية الحق بوجه عام، بدون دار النشر، الطبعة الأولى سنة 1985، ص 206.

ق.م.ج ، أي ينقل ملخص التصرف و ذلك بتدوين مبلغ الدين و تعيين العقار المثقل بإحدى الحقوق العينية التبعية واسم الدائن و المدين .

فضلا عن ذلك هناك وسيلة ثالثة للشهر العقاري وهي التأشير الهامشي للدعاوي القضائية العقارية التي ترمي إلى الطعن في صحة التصرف التي تضمنه التصرف المشهر ، فمثل هذه الدعاوي لا تكون مقبولة و لا يمكن الاحتجاج بالحكم الصادر فيها ضد الغير الذي كسب حقا ، تم شهره قبل شهر الدعوى " قبل التأشير بالدعوى على هامش المحرر المشهر " .

2 - مجالات الشهر العقاري

2-1- الحقوق الخاضعة للشهر العقاري :

لم يلجأ المشرع الجزائري الى تحديد الحقوق الخاضعة للشهر العقاري و لكن أشار إليها بصفة عامة في المادة 14 من الأمر 75/74 المؤرخ في 12-11-1975¹، حيث تنص على أن: " تلزم الإشارة من اجل مسك مجموعة البطاقات العقارية على ما يلي " :

- 1- جميع العقود الرسمية المنشئة أو الناقلة أو المvrحة أو المعدلة المتعلقة بالملكية العقارية التي ستعد بعد تأسيس السجل لمجموعة البطاقات العقارية.
- 2- جميع العقود و القرارات القضائية اللاحقة للإجراء الأول الذي كان موضوع تأسيس لمجموعة البطاقات العقارية ، و الخاضعة للإشهار العقاري بمقتضى التشريع الجاري به العمل و كذلك تسجيلات الرهون أو الامتيازات .
- 3- المحاضر المعدة من قبل مصلحة مسح الأراضي و المثبتة للتعديلات التي تخص العقارات المسجلة في مجموعة البطاقات العقارية.
- 4- و بصفة عامة، كالتعديلات للوضعية القانونية لعقار محدد و مسجل في مجموعة البطاقات العقارية، فضلا عن هذا، تثبت المادة 24 من المرسوم 63/76 المؤرخ في 25-03-1976¹ ، أن الجهات المكونة للسجل العقاري يشار فيها عند الشهر العقاري :

¹ راجع في ذلك : المادة 14 من الأمر 75/74 المؤرخ في 12-11-1975 ، المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري ، الجريدة الرسمية العدد 92، ص 487.

- الحقوق و الملكية.
- الحقوق المشتركة ، الارتفاقات السلبية والايجابية .
- الحقوق و الأعباء العقارية ، و الإجازات و الإمتيازات و الرهون و كذلك التعديلات والتنشيطات المتعلقة بهذه الحقوق نفسها .

2-2- العقود الخاضعة للشهر العقاري :

يمكن تصنيف هذه العقود الخاضعة للإشهار العقاري إلى أربعة أصناف :

1. العقود بمقابل ، والعقود المجانية .
2. عقود ما بين الأحياء أو بسبب الموت.
3. العقود الناقلة و المنشئة أو المصروفة.
4. العقود الإدارية.
5. القرارات القضائية - دعاوي القضاء -².

الفرع الثالث:

كيفية شهر الدعاوي القضائية المتعلقة بالنزاعات العقارية :

من مبادئ الشهر العقاري أنها تقتضي شهر الدعاوي العقارية التي ترمي إلى فسخ أو تعديل أو تصريح أو إلغاء ... الحق العيني العقاري حتى تجعل المتعامل في العقار على علم بحالته القانونية ، و قد قرر المشرع الجزائري إلزامية شهر الدعاوي العقارية بالمادة 85 من المرسوم 63/76 المؤرخ في 25-03-1976³ ، المتضمن تأسيس السجل العقاري ، ونصها كالتالي : " إن دعاوي القضاء

¹ راجع في ذلك : المادة 24 من المرسوم 63/76 المؤرخ في 25-03-1976 ، المتعلق بإعداد تأسيس السجل العقاري ، الجريدة الرسمية العدد 30.

² راجع في ذلك: محمد لبيب شنب ، المرجع السابق ، ص 609.

³ راجع في ذلك : المادة 85 من المرسوم التنفيذي 63/76 المؤرخ في 25-03-1976 ، المتعلق بإعداد تأسيس السجل العقاري ، الجريدة الرسمية العدد 30.

الرامية إلى النطق بفسخ أو إبطال أو إلغاء أو نقص حقوق نتيجة عن وثائق تم إشهارها ، لا يمكن قبولها إلا إذا تم إشهارها مسبقا طبقا للمادة 14 الفقرة 4 من الأمر رقم 75/74 المؤرخ في 12-11-1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري ، و إذا تم إثبات هذا الإشهار بموجب شهادة من المحافظ أو تقديم نسخة من الطلب الموجود عليه تأشير الإشهار ."

مما لا شك فيه ، أن الهدف الأساسي الذي يرمي إليه المشرع من خلال نص المادة السابقة (85 من المرسوم 63/76) هو الحفاظ على الحقوق الثابتة بالشهر تفاديا للفوضى و عدم الاستقرار في المعاملات العقارية ، بحيث تجعل المتعامل في العقار عالما بحالته علما يقينا ، فإذا أقدم على شراؤه فإنه يكون مقبدا على شراء حق متنازع فيه ، وانه من المحتمل أن ينزع منه بعد صدور الحكم القضائي بشأنه ، و إعادته إلى من صدر الحكم لفائدته الذي له أن يتمسك بسوء نية الغير الحائز بالعقار¹.

و هذه المادة وضعت شرطا يتمثل في أن الدعاوي العقارية ، ينبغي أن تكون منصبة على حقوق عينية عقارية مشهورة ، أما إذا لم تكن هذه الحقوق كذلك فالأصل أن الدعوى العقارية لا تسمع أصلا من طرف الجهة القضائية ، و لا يتصور إخضاعها إلى الإشهار بالمحافظة العقارية طالما أن الحق العيني الذي تتمحور عليه الخصوم القضائية غير مشهور و هو ما يعمل به المشرع الفرنسي ، بحيث قرر بأن الدعوى الغير مشهورة بمحافظه الرهون تقع تحت طائلة عدم القبول من الجهة القضائية المرفوع إليها النزاع، و السؤال الذي يطرح نفسه : هل أن إشهار الدعوى العقارية يترتب عنه إيقاف عملية الإشهار العقاري للسند ؟

فالجواب على هذا السؤال يكون بالنفي ، ذلك أن شهر الدعوى العقارية طبقا للمادة السالفة الذكر، لا يترتب عنه إمتناع المحافظ العقاري وجوبا عن مواصلة إجراءات الشهر العقاري للسند المقدم إليه من أجل إشهاره على مستواه ، ذلك أن مهام المحافظ العقاري مهام مستقلة عن إرادة أطراف الدعوى الذين لهم الحق في مواصلة إجراءات الدعوى والاتفاق فيما بينهم على حل آخر لفض نزاعهم .

¹ راجع في ذلك : مجيد خلوي ، المرجع السابق الذكر ، ص 40.

و في المقابل إذا سلمنا بأن يد المحافظ العقاري تغل عن مواصلة شهر التصرفات العقارية بمجرد شهر الدعاوي العقارية ، لما أصبح على هوى الأشخاص و تحت رحمة المتقاضين في مجال التسجيل و القيد بالمحافظة العقارية ، و يرتبط تدخله بمصالح الخواص مما ينجم عنه لا محالة زعزعة إستقرار الحقوق العينية العقارية وهو ما يكلف أصحابها و الدولة كثيرا .

و في هذا المجال ، صدرت مذكرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية¹ تؤكد ما سبق ذكره وتدعو المحافظون العقاريون بإتمام إجراءات الإشهار العقاري بالرغم من وجود نزاع بشأنه دعوى قضائية و محتواها كما يلي :

الموضوع: (طلبات إيقاف تنفيذ إجراء إشهار العقود الواردة من طرف الخواص)

لقد لوحظ أن بعض المحافظين العقاريين قاموا بتعدد حول تنفيذ إجراء إشهار العقود الخاضعة للإشهار العقاري نتيجة طلبات من أحد الأشخاص يخصه فحوى الحقوق التي تضمنها العقد.

و عن ذلك ألفت إنتباه السادة مديري الحفظ العقاري إلى أن الطلبات الخاصة المتعلقة بإيقاف إجراء إشهار عقد متضمن نقل حقوق عقارية لا يمكن إيقاف تنفيذ إشهاره نتيجة لهذه الطلبات ، كما أنه لا يمكن أن يكون لها أثر، و مهما يكن ، فإن الطلبات التي تؤخذ بعين الاعتبار في هذا الصدد هي الطلبات التالية : الدعاوي القضائية ، الدعاوى الإستعجالية .

1- الدعاوى القضائية : و هذه الدعاوى تشهر في المحافظة العقارية لغرض حفظ حق المدعى في حالة صدور الحكم لصالحه و لا توقف إجراء إشهار أي تصرف لاحق .

2- الدعاوى الاستعجالية : يجب إشهار هذه الأوامر وإيقاف أي تصرف لاحق على العقار المنصب عليه النزاع، و أن الإيقاف يكون لأجل محدود، هنا يلزم الإشهار إلى حتمية تحديد مدة الإيقاف في نص الأمر ولو إلى غاية صدور الحكم النهائي، وعليه فإن الطلبات غير المؤسسة تلزم المحافظين العقاريين إفادة ذويها بجواب رسمي مقنع من أن طلباتهم غير مؤسسة و لا يكون لها جدوى، وإذا ما أراد أصحابها إيقاف العملية المزعومة فعليهم التوجه إلى الجهة القضائية المختصة².

¹ راجع في ذلك: المذكرة رقم 01385 المؤرخة في 25-03-1993 ، الموجهة إلى السادة مديري الحفظ العقاري في كل الولايات .

² راجع في ذلك : مجيد خلوفي ، المرجع السابق الذكر ، ص 54.

المبحث الثاني :

نظاما الشهر العقاري

و موقف المشرع الجزائري منهما

الشهر العقاري عمل فني يهدف إلى تسجيل مختلف التصرفات الواردة على العقارات بإدارة الشهر العقاري لإعلام الكافة بها وإظهار بوجودها ليكون الجميع على بينة من أمرها ، و يعتبر من الأهداف التي ترمي إليها معظم تشريعات العالم من اجل تنظيم الملكية العقارية و تأمين إستقرارا المعاملات العقارية ، و منع المضاربة و تحقيق الثقة اللازمة فيها .

و قد أدى التطور الذي عرفته الشعوب في شتى مجالات الحياة الاقتصادية و الاجتماعية والسياسية ... إلى ظهور نظامين أساسين للشهر العقاري، يسمى النظام الأول : بالشهر الشخصي و الذي يعتمد على المالك أساسا في عملية الشهر، و النظام الثاني يطلق عليه نظام الشهر العيني و هو يعتمد على بيانات العقار أساسا في عملية الإشهار العقاري¹ .

و لما كان لكل نظام مجموعة من الخصائص و المميزات تميزه عن غيره في عملية شهر الحقوق العقارية وقيدها في السجل العقاري² ، فإننا سنحاول في هذا المبحث التطرق إلى كل نظام على حدى متعرضين إلى تعريفهما، مميزتهما، خصائصهما، لنصل إلى تقييمهما، مع رؤية وموقف المشرع الجزائري إزاء كل منهما .

و لجلاء و بيان كل تلك المعاني سنتعرض أولا إلى نظامي الشهر العقاري (المطلب الأول) على أن يتم التطرق إلى موقف المشرع الجزائري من كليهما (المطلب الثاني)..

المطلب الأول:

نظاما الشهر العقاري

¹ راجع في ذلك : مجيد خلوفي ، المرجع السابق الذكر ، ص 13.

² راجع في ذلك : رمول خالد ، المرجع السابق الذكر ، ص 15.

من المعروف أن الشهر العقاري يعمل على تحقيق الثقة اللازمة في المعاملات العقارية بما يضمن استقرارها واستمرارها و من أجل ذلك وجد نظامان أساسيان للشهر العقاري ، بحيث يمكن تقسيم إلى نوعين أولهما نظام الشهر الشخصي (الفرع الأول) و ثانيهما نظام الشهر العيني (الفرع الثاني) .

الفرع الثاني :

نظام الشهر الشخصي

يعتبر نظام الشهر الشخصي من أقدم أنظمة الشهر العقاري المعروفة بعد إقرار مبدأ شكلية العقود حيث اتخذته اغلب الدول أساسا للحفاظ العقاري و شهر المعاملات العقارية. و عليه سوف نتناول فيه ماهية نظام الشهر الشخصي، و ذلك من خلال تعريفه، و بيان خصائصه و تحديد محاسنه، و مساوئه.

أولا: مفهوم نظام الشهر الشخصي

عملية الشهر وفق هذا النظام، تتم على أساس أسماء طرفي التصرف الذي أنشأ الحق أو نقله دون مراكز الإقليم تقيدها فيها كل التصرفات المنشئة ، الناقلة ، المعدلة أو المسقطه للحقوق العينية سواء كانت أصلية أو تبعية .

و يتم في هذا النظام القيد باسم المتصرف، حيث تعد فهارس مرتبة بأسماء المتصرفين حتى يستطلع الغير عليها متى إستدعت الضرورة ذلك، بناء على طلب يقدمه المعني إلى المحافظ العقاري، و ذلك من أجل معرفة ما إذا كان العقار الذي يهمله لا يزال باسم المالك الذي يريد التعاقد معه، أم تم التصرف فيه سواء بالبيع أو الرهن أو الامتياز...الخ¹

ثانيا : خصائص نظام الشهر الشخصي

¹ راجع في ذلك : رمول خالد ، المرجع السابق ، ص 17

لكل نظام خصائص تجعله متميزا عن غيره من الأنظمة، فمن خصائص نظام الشهر الشخصي نذكر النقاط التالية :

* أساس الشهر في هذا النظام هو أسماء الأشخاص الذين تصدر عنهم التصرفات بغض النظر على العقار المتصرف فيه، و من هذه الخاصية إستمد هذا النظام تسميته .

* لهذا النظام وظيفة العلانية ، فالملكية و الحقوق العينية سواء كانت أصلية أو تبعية تنتقل بمجرد تراضي الطرفين .

* التصرفات وفقا لهذا النظام تشهر كما هي، دون أن يظهر الشهر العيوب التي قد تشوب الحق الذي هو موضوع التصرف، كأن يكون قابل للإبطال أو الفسخ أو مثقلا بأعباء عينية .

* نظام الشهر الشخصي أقدم من نظام الشهر العيني، لذلك أغلب الدول في تشريعاتها القديمة إنتهجت هذا النظام في عملية الحقوق و التصرفات كما هو عليه الحال في القانون الفرنسي وقوانين المملكة العربية السعودية و مصر¹ .

ثانيا: تقييم نظام الشهر الشخصي

من خلال ما تقدم، نستطيع القول أن نظام الشهر الشخصي يتميز بسهولة إجراءاته وعدم نعقده ، غير أن هذا لا يمنع من وجود بعض المساوئ التي يتميز بها هذا النظام، والتي في كثير من الأحيان طغت على محاسنه، بل جعلته في بعض الحالات لا يحقق الغرض الذي وضع من اجله² .

1- محاسنه:

* في نظام الشهر الشخصي ، يتم التحقق من الشخص المالك الحقيقي للعقار المراد التعامل فيه، و إسم أبيه و جده بالكامل، مع الوقوف على أسماء المالكين السابقين الذين تداولوا على هذا العقار خلال المدة المطلوبة .

¹ راجع في ذلك : عبد المجيد الشواربي ، إجراءات الشهر العقاري في ضوء القضاء و الفقه ، بدون دار النشر ، الطبعة الأولى سنة 1999، ص 03.

² راجع في ذلك : رمول خالد ، المرجع السابق ، ص 18.

و بالتالي يكون للتعامل فرصة الاطلاع على مستندات ملكية من يريد التعامل معه و فحصها والتحق من مدى سلامتها و كفايتها .

* كما أن نظام الشهر الشخصي لا يتطلب عملية مسح الأراضي ، مقارنة بنظم الشهر العيني الذي يجعلها شرطا لقيامه ، و هذا ما جعل هذا النظام يتميز بالسهولة إجرائه و انخفاض تكلفته
2- مساوئه :

* نظام الشهر الشخصي معيب من حيث الترتيب، و من حيث الحجية، فصاحب المصلحة ، أو المشتري ، أو المستفيد من التعاقد لا يعرف إلا اسم الشخص الذي تصرف في العقار ، بغض النظر عما يثقل العقار من أعباء أو ما يلحقه من عيوب، فقيام عملية الشهر العقاري على اسم المتصرف، يجعل البحث في السجلات الهجائية صعبا أو مستعصيا في بعض الحالات ، خاصة إذا أخذنا بعين الاعتبار ظاهرة تشابه الأسماء عندما يسجل الاسم العائلي إلى جانب الاسم الشخصي، وبالتالي على الطالب أن يكون متحققا من اسم الشخص المالك الحقيقي لهذا العقار ، و اسم ابيه، و جده بالكامل ، و أسماء المالكين الحقيقيين الذين تداولوا على هذا العقار خلال المدة المطلوبة، و هي في حقيقة الأمر مهمة شاقة ، قد لا تؤدي إلى أي نتيجة في بعض الأحيان .

* فضلا عن ذلك فان هذا النظام لا يعطي المتصرف إليه ضمانا بثبوت محل المتصرفيه بصفة نهائية،ويجعله عرضة للمنازعة في أي وقت ،بل عرضة للحكم بزوال الحق محل التصرف ، وهذا انطلاقا من كونه لا يبطل عقدا صحيحا، و لا يصحح عقدا باطلا ، فالتصرفات تشهر كما هي، فان كانت صحيحة بقيت على حالها، و إن كانت معيبة أو مزورة فلا تصحح مما يجعلها قابلة للظعن في أي لحظة .

و من خلال ما تقدم يتضح أن نظام الشهر الشخصي لا يحقق الغرض الذي وجد من أجله ، وهذا لإطغاء عيوبه على محاسنه، و بالتالي وجدت الدول التي اعتمدته كنظام للشهر العقاري أنها حادت عن الهدف الأسمى للشهر، و هو تأمين الغير ضد ضياع الحقوق، و جعل التعاقد مع صاحب الحق العيني الظاهر على العقار في مأمن تام على أن هذا الأخير هو فعلا صاحب الحق المتصرف فيه ، و بالتالي تجسيد فكرة الائتمان العقاري على أرض الواقع¹ .

¹ راجع في ذلك : رمول خالد ، المرجع السابق ، ص 15.

لاشك أن العيوب و مساوئ نظام الشهر العقاري أثر سلبيا على التطور الاقتصادي والاجتماعي للدول ، الأمر الذي دفعها إلى الشروع في نظام جديد للإشهار العقاري ، قصد تنظيم الملكية العقارية أحسن تنظيم ، و تجعل من هو مقدم على التصرف العقاري سواء بالإنشاء أو التعديل أو النقص ... عالما بحقيقته منذ إقدامه على التصرف ، و ذلك بمجرد الاطلاع على البطاقة العقارية المحدثه بعد إتمام عملية المسح العام للأراضي ، الممسوكة على مستوى إدارة الشهر العقاري¹ ، و قد اتخذ هذا النظام كبديل للنظام السابق (الشهر الشخصي) ، و هذا ما سوف نتناوله في الفرع الثاني .

الفرع الثاني:

نظام الشهر العيني

يعتبر نظام الشهر العيني ، النظام الكفيل بحماية حق المتصرف إليه على حد سواء، نظرا لما يتميز به من خصائص و محاسن تجعله يحقق الهدف المتوخى من عملية الشهر العقاري . و عليه سوف يكون حديثنا عن ماهية نظام الشهر الشخصي من خلال تعريفه ، و بيان خصائصه ، و تقييمه (محاسنه و مساوئه).

أولا : مفهوم نظام الشهر العيني

إن عملية الشعر وفقا لهذا النظام ، لا تتم على أساس أسماء الأشخاص الصادرة عنهم التصرفات بل على أساسا العقارات المتصرف فيها، و بالتالي فهو تأمين قانوني لكل المعاملات العقارية ، لأنه يتطلب قبل إشهارها مراقبة جيدة للعقود و الحقوق المتضمنة نقل أو إنشاء أو تعديل حق الملكية بما يحقق الحجية في مواجهة طرفي العقد و الغير على حد سواء. و حتى يحقق هذه الحجية يشترط في التصرف أن لا يكون مشوبا بعيب يتعلق بوجوده ، صحته أو نفاذه مع ضرورة توفر حسن النية لدى أطرافه².

¹ راجع في ذلك : مجيد خلوفي ، المرجع السابق ، ص 15.

² راجع في ذلك : أمين بركات ، القيد في السجلات العينية ، المجلة القضائية الجزائرية ، العدد الثاني ، سنة 1995 ، ص 41.

و وفقا لهذا النظام، تخصص بطاقة عقارية خاصة متعلقة بكل عقار ، تسجل فيها اسم المستفيد وقت إجراء الشهر، و اسم أول متصرف إليه بعد إجراء الشهر الثاني لتثبيت عليها بعد ذلك أولا بأول كل ما يرد على هذا العقار من تصرفات تكون واجبة الشهر ، بحيث بمجرد الاطلاع على هذه البطاقة يمكن تحديد وضعية هذا العقار ، و وضعية الملاك الذين تعاقبوا عليه ونوعية التصرفات التي صدرت عن كل واحد منهم.

ثانيا : خصائص نظام الشهر العيني

لنظام الشهر العيني مجموعة من الخصائص جعلته يتميز بها على نظام الشهر الشخصي، والتي تتجسد في جملة من المبادئ يمكن حصرها فيما يلي¹:

1. **مبدأ التخصيص** : بمعنى أن كل تصرف وارد على عقار ، سواء كان هذا التصرف منشئا أو معدلا أو ناقلا لحق الملكية ، تخصص له بطاقة عقارية عينية ، تقيد فيها التصرفات الواردة عن هذا العقار ، و مجموعة هذه البطاقات تكون ما يعرف بالسجل العيني الذي استمد منه نظام الشهر العيني تسميته .

2. **مبدأ القيد المطلق** : من الخصائص المميزة لنظام الشهر العيني أن جميع التصرفات والأحكام المنشئة أو الناقلة ، المغيرة ، المسقطه لحق الملكية و الحقوق العينية الأخرى ، سواء أصلية أو تبعية لا يمكن الاحتجاج بها في مواجهة الغير إلا من تاريخ قيدها في السجل العقاري ، و من هنا تكتسب هذه الحقوق قوة الإثبات المطلقة في مواجهة الكافة و ذلك بغض النظر على الاستثناءات الواردة على هذا المبدأ .

3. **مبدأ المشروعية** : و مضمونه هو إجراء مراقبة عامة ، و مراجعة سابقة لجميع الوثائق التي تكون محلا للإيداع من أجل شهرها ، حتى لا يقيد في السجل العقاري إلا الحقوق المشروعة فعلا، و بالتالي إجتنب شهر الادعاءات المشكوك فيها التي لا تستند إلى أساس قانوني سليم .

و بناء عليه ، يمكن للمحافظ العقاري مراقبة الشروط القانونية الاولية الواجب توافرها في الوثائق الخاضعة لعملية الحفظ العقاري .

¹ راجع في ذلك : رمول خالد ، المرجع السابق ، ص 22.

4. مبدأ عدم سريان التقادم : كل تصرف مقيد ضمن مجموعة البطاقات العقارية وفقا لهذا النظام يكسبه حجية في مواجهة كافة الأفراد و بالتالي يصبح في مأمن تام عن أي تعدي صادر من الغير .
و إن هذا المبدأ بعد خروجنا عن القواعد العامة المتعارف عليها ، و التي تقضي أنه في المناطق التي لم يؤسس فيها السجل العقاري ، و لم تعد فيها عملية مسح الأراضي فان التقادم يعتبر سببا من أسباب اكتساب الملكية العقارية ، و ضرورة تفتضيها مصلحة الجماعة، ونظرا لأهمية هذا المبدأ قامت العديد من التشريعات بالتأكيد عليه من بينها التشريعات الجزائرية ، و ذلك من خلال المرسوم رقم 83-352 المؤرخ في 21-05-1983¹ الذي يحدد إجراءات التقادم المكسب وإعداد عقد الشهرة المتضمن الاعتراف بالملكية .

ثالثا : تقييم نظام الشهر العيني

يكاد يجمع الفقه على أن نظام الشهر العيني يضمن استقرار الملكية العقارية و تسلسلها ، بما يحقق الحفاظ على المعاملات العقارية و يعززونها ، و الملاحظ انه على الرغم ، محاسنه إلا انه لم يخل أيضا من المساوئ².

1- محاسنه : لنظم الشهر العيني جملة من المحاسن يمكن حصرها في النقاط التالية :

- تزوير الحماية التامة للمتعاملين، فكل ما هو مقيد في السجل العقاري يعتبر عنوانا للحقيقة بالنسبة للغير .
- يعمل على استقرار الملكية العقارية ، و بالتالي تفعيل فكرة الائتمان العقاري على ارض الواقع .
- انتقال الملكية وفق هذا التزام لا تتم إلا بعد التحقق من المحررات المودعة و مدى صحتها وخلوها من أي عيب شكلي أو موضوعي.
- هذا النظام يعكس الحالة الحقيقية للعقار المراد التعامل فيه، و بالتالي تفادي الكثير من النزاعات التي يمكن أن تثار في هذا الموضوع مستقبلا.

¹ راجع في ذلك : المرسوم رقم 325/83 المؤرخ في 21-05-1983 المتعلق بإجراءات التقادم المكسب و إعداد عقد الشهرة المتضمن الاعتراف بالملكية ، الجريدة الرسمية العدد 21.

² راجع في ذلك : الأستاذ رمول خالد ، المرجع السابق ، ص 24.

* الشهر العيني يستدعي تعيينا دقيقا للعقار من حيث مساحة حدوده، و موقعه ، الأمر الذي يسهل على الدولة تحديد وعاء الضريبة العقارية بطريقة صحيحة و متجانسة، بما يضمن تنمية اقتصادها .

* الشهر العيني يحفز المتعاملين العقاريين الإقدام على الافتراض والرهن العقاري.

و بالرغم من هذه المحاسن التي يتميز بها نظام الشهر العيني ، إلا أننا مع ذلك نسجل عوائق في تنييقه و عراقيل تقف أمام تعميمه و توسيعه .

2- مساوئه :

* إن العمل بنظام الشهر العيني ، يستدعي أولا و قبل كل شيء إعداد مسح عام و شامل لعقارات البلد مع تحديد موقع كل عقار منه ، مساحته و بيان حدوده و قوامه و تحديد هوية مالكه، و هذا ما يتطلب وقتا طويلا و إمكانيات ضخمة .

* كما أن هذا النظام يتطلب إنشاء بطاقة عقارية لكل عقار على حد سواء ، أكان هذا العقار ريفيا أو حضاريا و مجموع هذه البطاقات تشكل ما يعرف بالسجل العقاري ، غير أن إنشاء هذه البطاقات و عملية تنظيمها و جمعها ، يتطلب ميزانية ضخمة من خزينة الدولة ، و هذا ما زاد في تأخر تفعيل هذا النظم .

إلا أنه و على الرغم من هذه العراقيل و الحواجز التي تعيق تطبيق هذا النظام ، نجد العديد من الدول اعتمدته كأساس لعملية الحفظ ، و حماية الملكية العقارية¹ ، و ذلك نظرا لما يحققه من ثقة وطمأنينة لدى المتعاملين في العقار بصفة عامة .

¹ راجع في ذلك : د. محمد فاروق عبد الحميد، التطور المعاصر لنظرية الأموال العامة في التشريع الجزائري ، بدون دار النشر ، الطبعة الأولى سنة 1998 ، ص 40.

المطلب الثاني:

موقف المشرع الجزائري من نظامي الشهر العقاري

أوجب المشرع الجزائري مراعاة الإجراءات المتعلقة بالإشهار العقاري في كل التصرفات الواردة على عقار ، بحيث لا يكون لها أي اثر حتى فيما بين الأطراف المتعاقدة ما لم يتم إشهارها بالمحافظة العقارية و في هذا المعنى تنص المادة 29 من القانون رقم 25/90 المؤرخ في 18-11-1990¹ المتضمن قانون التوجيه العقاري ، بأن كل إثبات للملكية الخاصة للأملاك العقارية والحقوق العينية يتم بموجب عقد رسمي يخضع لقواعد الإشهار العقاري².

و نظرا لحالة الغموض التي عرفتها الملكية العقارية في الجزائر إبان الاستعمار الفرنسي و التي من آثارها ما زالت موجود إلى يومنا هذا ، كان من الطبيعي و كمرحلة إنتقالية أن ينتهج المشرع الجزائري نظام الشهر الشخصي في انتظار تعميم عملية مسح الأراضي حتى تتسع دائرة تطبيق نظام الشهر العيني³.

و لجلاء و بيان كل تلك المعاني ، سنتعرض أولا إلى تحديد موقف المشرع الجزائري من نظام الحفظ العقاري في الجزائر قبل سنة 1975 (الفرع الأول) و كذا موقفه من هذا النظام (الحفظ العقاري) بعد هذه السنة (الفرع الثاني) .

¹ تنص المادة 29 من القانون رقم 25/90 المؤرخ في 18-11-90 المتعلق بالتوجيه العقاري، الجريدة الرسمية، العدد 49، المعدل و المتمم بالأمر 29/95 المؤرخ في 26-09-1995 ، الجريدة الرسمية، العدد 55 على انه : " يثبت الملكية الخاصة للأملاك العقارية و الحقوق العينية عقد رسمي يخضع لقواعد الإشهار العقاري " .

² راجع في ذلك : مجيد خلوفي ، المرجع السابق ، ص 32.

³ راجع في ذلك : رمول خالد ، المرجع السابق ، ص 26.

الفرع الأول :

نظام الحفظ العقاري في الجزائر قبل سنة 1975

تتميز هذه المراحل بتطبيق نظام الشهر الشخصي بكل خصائصه وعيوبه ، باعتبار أن عملية مسح الأراضي لم تتم بعد ، و إن كانت بعض المحاولات قد شرع فيها المشرع الفرنسي أثناء الفترة الاستعمارية .

و حتى نعطي لهذا العنصر حقه في البحث ، كان واجبا علينا التطرق إلى الفترة الاستعمارية و ما أصدره المشرع الفرنسي من قوانين و تنظيمات تحكم عملية الحفظ العقاري خلال هذه الحقبة ، و من أهمها المرسوم رقم 1190/59 المؤرخ في 21-10-1959¹ الذي حددت مهلة تطبيقه ابتداء من الفاتح مارس 1961 و هذا بموجب المرسوم رقم 53/61 المؤرخ في 18-01-1961.

و للعلم إن المرسوم رقم 190/59 السابق الذكر طبق على العقارات و الحقوق العينية التي نظمها القانون المدني الفرنسي ، لذلك جاء هذا المرسوم مطابقا للإجراءات و القواعد التي نظمها المرسوم رقم 22/55 المؤرخ في 14-01-1955 المتضمن نظام الشهر العقاري في فرنسا و الذي أدخل تغيير جذريا لنظام الشهر على المستوى التقني و القانوني .

فعلى المستوى التقني وضعت العديد من الإجراءات والضوابط تتضمن صحة و تطابق المعلومات المقيدة ضمن الوثائق العقارية ، و هو ما يترتب عليه وجود فهرس عقاري دقيق وشامل يعكس البيانات المتعلقة بالعقارات و الأطراف .

و على المستوى القانوني فقد أخضع بصفة إلزامية بعض العقود لعملية الشهر، من بينها الانجازات التي تفوق مدتها اثني عشرة سنة ، و كذا الجداول الوصفية للتقييم و باقي الشهادات المتضمنة نقل أو إنشاء حقوق عقارية عن طريق لوفاة .

و تم إصدار مرسوم رقم 1486/59 المؤرخ في 28-12-1959 و الذي كان يهدف إلى عملية الشهر العقاري في منطق التطوير العقاري، حيث صدرت بموجبه تعليمات لمحافظة الرهون

¹ راجع في ذلك : المرسوم رقم 1190/59 المؤرخ في 21-10-1951 المتضمن التغيير الجذري لنظام الشهر العقاري بالجزائر ، الجريدة الرسمية العدد 03.

تلتزمهم بضرورة مسك و إعداد فهرس عقاري، و تقييد كل تصرف يغير من العقارات المتصرف فيها سواء كانت هذه التصرفات معدلة أو ناقلة أو مجزئة لحق الملكية¹.

الفرع الثاني:

نظام الحفظ العقاري في الجزائر بعد سنة 1975

إستمر الأخذ بنظام الشهر الشخصي إلى غاية صدور الأمر رقم 74/75 المؤرخ في

12-11-1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري²، و ما صاحبه من مراسيم تطبيقية تؤكد على أن المشرع الجزائري تبنى نظاما جديدا للحفظ العقاري يعرف بنظام الشهر العيني، إلى جانب تطبيق نظام الشهر الشخصي في انتظار الانتهاء من عملية المسح لكل أراضي الجمهورية باعتباره أداة لحصر جميع الملكيات العقارية سواء كان حضرية أو ريفية، و هذا ما نستشفه من خلال المواد 2-4-15 من الأمر رقم 74/75 المذكور أعلاه حيث تنص³:

- المادة 2 على أنه: " إن مسح الأراضي العام يحدد و يعرف النطاق الطبيعي للعقارات و يكون أساسا ماديا للسجل العقاري".

- المادة 4 على أنه: "يتم على مجموع التراب الوطني، تحديد الملكيات قصد إعداد مخطط منظم و تأسيس مسح الأراضي".

- المادة 15 على أنه: " كل حق للملكية و كل حق عيني آخر يتعلق بعقار لا وجود له بالنسبة للغير إلا من تاريخ يوم إشهارهما في مجموعة البطاقات العقارية، غير أن نقل الملكية عن طريق الوفاة يسري مفعوله من يوم وفاة أصحاب الحقوق العينية".

و بناء على الأمر المذكور أعلاه، صدرت مراسيم تضع الإطار العام لتفعيل الشهر العيني وتوسيعه، أهمها المرسوم رقم 62/76 المؤرخ في 25-03-1972 المتضمن إعداد مسح الأراضي

¹ راجع في ذلك: الدكتور محمد كامل مرسي، شهر التصرفات العقارية التسجيل و القيد، دون طبعة، منشأة المعارف بالإسكندرية، مصر 1999، ص 59.

² راجع في ذلك: الأمر 74/75 المؤرخ في 12-11-1975 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل التجاري العقاري، الجريدة الرسمية، العدد 92، ص 994.

³ راجع في ذلك: المواد (2-4-15) من الأمر 74/75 المؤرخ في 12-11-1975 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل التجاري العقاري، الجريدة الرسمية، العدد 92.

العام¹، المعدل و المتمم بموجب المرسوم التنفيذي 134/92 المؤرخ في 07-04-1992²، كما صدر في ذات الإطار المرسوم رقم 63/76 المتضمن تأسيس السجل العقاري، المعدل و المتمم بالمرسوم رقم 210/80 المؤرخ في 13-09-1980³، و المرسوم التنفيذي رقم 123/93 المؤرخ في 19/05/1993⁴.

و من أجل تجسيد نظام الشهر العيني، و ضمان سلامة نظام الشهر الشخصي في إنتظار تعميم عملية مسح الأراضي عبر كامل إقليم الجمهورية، مع الحصر الكلي لجميع الملكيات وضع المشرع الجزائري قواعد و شروط تهدف إلى تنظيم الحفظ العقاري و تسييره كي يضمن الحماية التامة للملكية العقارية، مما يحقق استمراريته و تسلسلها.

و من الأهمية بما كان، أن نشير إلى أن هذه القواعد و الشروط تعتبر بمثابة أداة للمراقبة السابقة لجميع المحررات و الوثائق الخاضعة للإيداع بالمحافظة العقارية من أجل شهرها بل تعتبر من بين الشروط الأولية لحفظ الوثائق العقارية، و إن عدم توفرها يؤدي بالضرورة إلى عدم قبول إيداعها، و هذا ما سنتعرض له في المبحث الثالث من هذا الفصل.

المبحث الثالث :

¹ راجع في ذلك : المرسوم رقم 62/76 المؤرخ في 25-03-1976 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام، الجريدة الرسمية، العدد30، ص 397.

² راجع في ذلك : المرسوم رقم 143/92 المؤرخ في 07-04-1992 المعدل و المتمم للمرسوم 62/76، الجريدة الرسمية العدد26، ص626.

³ راجع في ذلك : المرسوم التنفيذي رقم 210/80 المؤرخ في 19-05-1993 المعدل و المتمم للمرسوم 62/76، الجريدة الرسمية العدد38، ص11.

⁴ راجع في ذلك : المرسوم رقم 123/93 المؤرخ في 13-09-1980 المعدل و المتمم للمرسوم 62/76، الجريدة الرسمية العدد34.

تنظيم و تسيير الشهر العقاري في التشريع الجزائري

إن حفظ الوثائق العقارية قصد شهرها ، يهدف إلى نقل الحقوق العينية الأصلية والتبعية ، والاحتجاج بها في مواجهة كافة أفراد المجتمع ، ولكي تنقل هذه الحقوق لابد من أن يكون التصرف صادرا من المالك الحقيقي جديا غير معيبا و مشمولا بكل المعلومات المنافية لجهالته ، وذلك أن الملكية العقارية لا تنتقل بمجرد الشهر وحده ، بل هي تنتقل بأمرين اثنين ، أحدهما أصلي وأساسي ، و هو العقد الصحيح الناقل للملكية * . و الآخر تبعي و مكمل و هو توفر قواعد و شروط الحفظ العقاري ، فإذا انعدم الأصلي فلا يغني عنه مجرد الشهر¹ .

و من بين المسائل التي تؤدي إلى تنظيم و حماية الملكية العقارية وتحقق فكرة الائتمان العقاري ، الأخذ بتنظيم محكم و مستقر لحفظ الوثائق و شهرها ، حتى يتمكن من يريد التعامل بشأن عقار معين أن يعلم ما يثقل هذا العقار من أعباء و حقوق وبالتالي تسهيل عملية تداول الحقوق العقارية و ضمان استمراريتها . و لذلك و من أجل صحة التصرفات و سلامتها ، وضع المشرع الجزائري قواعد و شروط تنظيم و تسيير عملية حفظ الوثائق العقارية من أجل ضمان حقوق الأفراد من جهة ، و حق الدولة في تحصيل رسوم التسجيل والشهر العقاري من جهة أخرى² ، إذن في ماذا تتمثل هذه الشروط و القواعد القانونية الواجب توفرها في المحررات الخاضعة للشهر العقاري حتى تسهل عملية تداول الوثائق العقارية .

و لجلاء و بيان كل تلك المعاني سنعرض أولا إلى الشروط القانونية السابقة الواجب توافرها في المحررات الخاضعة للشهر العقاري (المطلب الأول) على أن يتم التطرق إلى الشروط القانوني اللاحقة الواجب توافرها في المحررات الخاضعة للشهر العقاري (المطلب الثاني) .

المطلب الأول:

* يقصد بالعقد الصحيح : هو العقد الذي يتبادل فيه الطرفان التغيير عن إرادتهما المطابقتين ، و هذا ما أكده قرار المحكمة العليا 1440 المؤرخ في 11-11-1987 ، راجع في ذلك : المجلة القضائية ، وزارة العدل ، العدد الأول ، سنة 1992 ، ص 07 .

¹ راجع في ذلك : رمول خالد ، المحافظة ، المرجع السابق ، ص32 .

² راجع في ذلك : س جلول ، مذكرة تخرج لنيل شهادة الليسانس في العلوم القانونية و الإدارية : " نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري " الدفعة 1996 ، ص03

الشروط القانونية السابقة

الواجب توافرها في المحررات الخاضعة للشهر العقاري

لكي يكون العقد قابلا للإشهار يجب أن يتوفر على شرطين أوليين أو سابقين ، و على هذا الأساس فقد أوجد المشرع الجزائري قاعدتين لتنظيم الشهر العقاري و أوجبهما في جميع المحررات و الوثائق التي تكون خاضعة للشهر العقاري ، حتى يضمن المراقبة الشكلية لها و يصبح العقد قابلا للإشهار ، الشرط الأول هو أن يجرر العقد في صفة رسمية و هذا ما يعرف بقاعدة الرسمية ، أما الثاني هو أن يكون أصل الملكية السابقة قد أشهر ، حتى تتفادى نقل الملكية الغير ثابت ، أو أن لا يكون هناك خلل في سلسلة نقل الملكية ، و هذا الشرط معروف بقاعدة الأثر النسبي أو قاعدة الشهر المسبق¹.

و هذا ما سوف نتناوله من خلال فرعين ، نخصص الأول لقاعدة الرسمية ، أما الثاني فإننا سنخصصه لقاعدة الأثر النسبي أو كما اصطلح على تسميتها بالشهر المسبق .

الفرع الأول :

قاعدة الرسمية

القاعدة العامة في التعاقد طبقا للقانون الجزائري هي الرضائية ، ذلك أن تطابق الإرادتين كاف لإنشاء العقد ، ما لم يقض بغير ذلك نص خاص ، حيث تنص المادة 59 القانون المدني الجزائري² على أنه : "يتم العقد بمجرد أن يتبادل الطرفان التعبير عن إرادتهما المتطابقتين دون الإخلال بالنصوص القانونية".

و في مقابل ذلك ، فقد أقر المشرع الجزائري مبدأ شكلية العقود في بعض التصرفات، مثلها المعاملات الواردة على العقارات ، تفرغ هذه المعاملات في شكل رسمي من طرف ضابط عمومي أو موظف مختص أثبت له القانون هذه الصفة ، فأصبحت قاعدة الرسمية مشترطة في كل المحررات الخاضعة للحفظ العقاري.

¹ راجع في ذلك: محمد كامل مرسي نالمرجع السابق ، ص 10

² راجع في ذلك : المادة 59 من القانون المدني الجزائري.

و نظرا لأهمية هذه القاعدة ، سوف نتطرق إلى مدلولها و مزاياها ، لنصل بعد ذلك إلى حصر المحررات الرسمية الخاضعة للحفظ العقاري ، و التي سبق ذكرها في المبحث الأول فيما يخص مجال الشهر العقاري .

أولا : مدلول قاعدة الرسمية :

أكدت المادة 79 الفقرة الأولى من التقنين التجاري ، و المادة 324 مكرر من التقنين المدني المعدل و المتمم¹ على ضرورة توفر قاعدة الرسمية في كل عقد من شأنه نقل ، تعديل ، إنشاء أو زوال حق الملكية و على كل ما يرد على الحقوق العينية الأصلية و التبعية ، و ذلك عن طريق إثبات هذه التصرفات في محرر ينجزه موظف أو ضابط عمومي أو شخص مكلف بخدمة عامة .

و يلاحظ أن النص القديم للمادة 324 مكرر المذكور أعلاه، أوردت عبارة - الورقة الرسمية- غير أنه سرعان ما استبدلت هذه العبارة و تم تعويضها في النص الجديد " العقد الرسمي " و لعل المشرع الجزائري قد رأى فيها ترجمة صحيحة لكلم "acte" الواردة في النص الفرنسي، غير أنه كان يستحسن في رأينا الإبقاء على لفظ - الورقة الرسمية- بدلا من كلمة "العقد" باعتبار أن هذا الأخير تصرف قانوني مفرغ فيها² و للإشارة حتى تثبت الصفة الرسمية لمختلف المحررات يجب أن يتم إعدادها من طرف الأشخاص المكلفين بذلك .

فصفة الموظف العمومي تثبت لكل مستخدم في منصب عمله بعد إنتهائه من المدة التجريبية، و هذا ما أكدته المادة 05 من المرسوم رقم 95/85 المؤرخ في 23-07-1985³ المتضمن القانون الأساسي النموذجي لعمال إدارات و المؤسسات العمومية .

¹ تنص المادة 324 من القانون المدني ، من الامر رقم 58/75 المؤرخ في 26-09-1975 المتضمن قانون المدني المعدل و المتمم ، الجريدة الرسمية ، العدد 78، ص 990 على انه : " تلحق صفة العقد الرسمي في كل عقد يثبت فيه موظف أو ضابط عمومي أو شخص مكلف بخدمة عامة ما ... ما يرد على الحقوق العينية " .

² راجع في ذلك : رمول خالد ، المجلة القضائية، وزارة العدل ، العدد 04 ، ص32.

³ راجع في ذلك : المادة 05 مكرر من المرسوم رقم 59/85 المؤرخ في 23-07-1985 المتضمن قانون الأساسي النموذجي لعمال إدارات و المؤسسات العمومية ، الجريدة الرسمية، العدد 13، ص 333.

و كما تبثت الصفة لكتاب الضبط، طبقا لنص المادة 22 من المرسوم التنفيذي رقم 231/90 المؤرخ في 30-07-1990¹ المتضمن القانون الأساسي لموظفي كتاب الضبط للجهات القضائية .

و كما تبثت أيضا الصفة الرسمية للعقود التي يجرها أملاك الدولة والتي الدولة طرفا فيها ، مثل العقود المتضمنة بيع أملاك العقارية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة و تأجيرها أو التنازل عنها وفقا للشروط و الأشكال القانونية المحددة بموجب التشريع².

و أما الأوراق المحررة بين الشخص المكلف بخدمة عامة و التي يضمن عليها الصفة الرسمية، نذكر التي يجرها الخبير المعين من طرف القاضي طبقا لتقنين الإجراءات المدنية و المقيد ضمن جدول الخبراء المعتمدين قضائيا .

و من خلال ما سبق يمكن تضييق المحررات الرسمية إلى أربع فئات بالنظر إلى طبيعة و صفة محرريها و هي كالتالي³.

* المحررات و العقود المحررة من طرف الموثقين و التي تشكل أغلب الوثائق المودعة لدى المحافظة العقارية .

* التقارير التي يجرها المحضر القضائي في حدود اختصاصاته و سلطاته .

* القرارات و الأحكام القضائية الحائزة لقوة الشيء المقضي فيه بإنشاء، إسقاط أو تجزئة أو قسمة حق الملكية و سائر الحقوق العينية الأخرى.

* العقود الإدارية و محاضر البيع بالمزاد العلني، و كذلك عقود اكتساب الملكية العقارية أو تأجيرها والتي تعدها مديرية أملاك الدولة، البلدية، مفتشية أملاك الدولة، كل في حدود اختصاصاته و سلطاته .

¹ راجع في ذلك : المادة 22 من المرسوم التنفيذي رقم 231/90 المؤرخ في 30-07-1990 المتضمن قانون الأساسي لموظفي الضبط للجهات القضائية ، الجريدة الرسمية ، العدد 04.

² راجع في ذلك : المواد (89-90-91) من القانون رقم 30/90 المؤرخ في 01-12-1990 المتضمن قانون الاملاك الوطنية ، الجريدة الرسمية ، العدد 52، ص 1416.

³ راجع في ذلك : رمول خالد ، المرجع السابق ، ص 32.

* العقود الإدارية و المحررات الأخرى المعدة من طرف السلطات الإدارية القنصلية في حدود اختصاصاتها.

* العقود الإدارية و المحررات الأخرى المعدة من طرف السلطات الأجنبية تحت حفظ بعض الشروط

1 .

مما تقدم يتضح لنا أن قاعدة الرسمية تلعب دورا مهما في أنظمة الدولة، و ذلك باعتبارها وسيلة لترقية المعاملات القانونية و ضمانه قوية لاستقرارها، خاصة بالنظر لما تنطوي عليه من مزايا كثيرة و متنوعة.

ثانيا : مزايا قاعدة الرسمية :

إن وجوب إخضاع المحررات الخاضعة للشهر العقاري إلى قاعدة الرسمية له عدة مزايا، فهو يعتبر حماية للأطراف المتعاقدة لتنبههم على خطورة ما هم مقدمون عليه.

و كما أن تدخل الموظف العام أو الضابط العمومي في تحرير العقد يزيد قانونية المحرر و حجتيه، إذ يعطيها المشرع حجية كاملة على ما تضمنته إلى أن يتم طعنها بالتزوير.

و يضاف إلى كل ذلك أن قاعدة الرسمية تمكن الدولة من بسط و إحكام مراقبتها على السوق العقارية و التدخل للتقليل من المضاربة غير المشروعة في المعاملات العقارية، و تمكينها أيضا بتحصيل مستحقات الخزينة العمومية².

ثالثا : المحررات الرسمية الخاضعة للحفظ العقاري في التشريع الجزائري

طبقا للمرسوم رقم 63/76 المؤرخ في 25-03-1976³ المؤسس للسجل العقاري يتضح أن المحررات الخاضعة للحفظ العقاري كثيرة و متنوعة بتنوع التصرفات سواء كانت صادرة من جانب واحد كالهبة ، الوقف و الوصية أو تضمنت التزامات من جانبين مثل البيع ، المبادلة أو الإيجار

¹ راجع في ذلك: أعمار الحضري، الأحكام التشريعية و التنظيمية المتعلقة بالتوثيق، بدون دار النشر، الطبعة 1997، ص 08.

² راجع في ذلك: رمول خالد ، المرجع السابق ، ص 38.

³ راجع في ذلك: المرسوم التنفيذي رقم 63/76 المؤرخ في 25-03-1976 المتضمن تأسيس السجل العقاري، الجريدة الرسمية، العدد 30.

الواردة على حق الملكية أو الحقوق العينية المتفرعة عنه ، كحق الانتفاع ، الارتفاق أو ملكية الرقابة ، بالإضافة إلى التصرفات و الأحكام المنشئة ، الناقلة، المعدلة أو المنهية لحق الملكية .
و هو أكده المشرع الجزائري من خلال المواد 14-15-16 من الأمر 74/75 المؤرخ في 12-11-1975¹ المتضمن إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري ، و الذي قد سبق ذكرها ، و يمكن ترتيب المحررات الرسمية الخاضعة لعملية الحفظ العقاري حسب درجة قوتها على النحو التالي :

*التصرفات و الأحكام المنشئة للحقوق العينية الأصلية مثل عقد البيع و المبادلة، المقايضة أو الهبة (الإرادة المزدوجة)، الوقف و الوصية (الإرادة المنفردة) (المادة 793 من القانون المدني).
* التصرفات و الأحكام الكاشفة أو المقررة لحق من الحقوق العينية الأصلية ، مثالها القسمة الرضائية أو عقد الصلح أو الإقرار للغير بملكية الغير أو إقرار صادر من الغير أو إجازة العقد القابل للإبطال أو ترك الحق في التقادم .
* التصرفات و الأحكام المنشئة أو المقررة لحقوق عينية تبعية ، مثالها عقد الرهن الرسمي عقد الرهن الحيازي ، حق التخصيص و حق الامتياز .
* شهر حق الإرث حق الإرث يكون خاضعا لعملية الشهر، إذا اشتملت التركة على حقوق عينية عقارية، أما المنقولة فلا يخضع لذلك (المادة 15 من الأمر 74/75).
* شهر بعض المحررات لحق شخصي، مثالها الإيجارات التي تزيد مدتها عن 12 سنة (المادة 17 من الأمر 74/75 المذكور أعلاه).

* شهر بعض التصرفات الإدارية ، مثالها إبرام مديرية أملاك الدولة العديد من التصرفات لتسيير محفظتها العقارية ، سواء عن طريق عقود الاقضاء أو الإيجار أو المبادلة (المادة 175 من المرسوم

¹ راجع في ذلك: المواد (14-15-16) من الأمر رقم 74/75 المؤرخ في 12-11-1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري ، الجريدة الرسمية ، العدد 92.

التنفيذي رقم 454/91)¹ ، و مثالها أيضا الأعمال التي تقوم بها البلدية لتسيير محفظتها العقارية ، وذلك للسلطات الممنوحة لرئيس م. ش. البلدي (المادة 60 من القانون رقم 08/90)² و من هنا يتبين لنا أن المشرع الجزائري أولى لقاعدة الرسمية أهمية بالغة في إطار تسيير الحفظ العقاري بما يحقق الاستقرار حماية المعاملات العقارية.

الفرع الثاني:

قاعدة الأثر النسبي - الشهر المسبق -

لضمان الاستمرارية في سلسلة نقل الحقوق العقارية ، و منع وجود سلسلة موازية لها مخالفة لقواعد الإشهار السابق ، قيد المشرع الجزائري عملية الحفظ العقاري بقاعدة ثانية لا تقل أهمية عن الأولى ، تعرف هذه الأخيرة بقاعدة الأثر النسبي ، و سوف نتناولها في هذا الفرع محددتين مدلولها والاستثناءات الواردة عليها³.

أولا : مدلول قاعدة الاثر النسبي - الشهر المسبق -

حماية لحق الملكية للمالك الجديد التي يعكسها السجل العقاري، حرص المشرع الجزائري في عملية الحفظ على ضرورة توافر قاعدة الشهر المسبق لضمان فكرة الائتمان العقاري ، حيث نصت المادة 88 من المرسوم رقم 63/76⁴ على ما يلي : " لا يمكن القيام بأي إجراء للإشهار في المحافظة العقارية في حالة عدم وجود إشهار مسبق أو مقارن للعقد أو للقرار القضائي أو لشهادة الانتقال عن طريق الوفاة ، يثبت حق المتصرف أو صاحب الحق الأخير ...".

و يظهر جليا من نص هذه المادة أنه لا يمكن بأي شكل من الأشكال القيام بإجراء إشهار محرر يتضمن تصرف وارد على عقار، ما لم يكن هناك شهر مسبق للمحرر الذي كان سببا في اكتساب العقار المتصرف فيه.

¹ راجع في ذلك : المادة 175 من المرسوم التنفيذي رقم 454/91 المؤرخ في 23-11-1993 المتعلق بتحديد شروط إدارة أملاك الدولة العامة و الخاصة ، و تسييرها و كفاءات ذلك ، الجريدة الرسمية ، العدد 60، ص 1919.

² راجع في ذلك: المادة 60 من القانون رقم 08/90 المؤرخ في 07-04-1990 المتعلق بقانون البلدية، الجريدة الرسمية، العدد 15، ص 420.

³ راجع في ذلك : رمول خالد ، المرجع السابق، ص (41-48)

⁴ راجع في ذلك: المادة 88 من المرسوم التنفيذي رقم 63/76 المؤرخ في 25-03-1976 المتعلق بتأسيس السجل العقاري، الجريدة الرسمية، العدد 30

و من هنا تظهر فكرة تسلسل الملكية العقارية ، بحيث تنتقل الملكية من المتصرف إلى المصرف إليه بطريقة قانونية واضحة ، بحيث يمكن عن طريقها معرفة جميع الملاك السابقين والذين تداولوا على ملكية هذا العقار ، و منه يمكن التصدي لظاهرة التصرفات المزدوجة التي كثيرا ما تحدث في الحياة العملية .

و لمراقبة حسن تطبيق هذه القاعدة منح المشرع الجزائري للمحافظ العقاري سلطة كاملة لمراقبة كل وثيقة تكون محل الإيداع على مستوى مصلحته ، قصد التأكد من احتوائها على مراجع الإجراء السابق ، و في حالة غياب هذه البيانات فإن الإيداع يرفض طبقا للمادة 101 الفقرة 01 من المرسوم رقم 63/76¹ و عند قبول الإيداع ، و تبين بعد أن مراجع الإشهار الأول متناقضة مع مراجع الإشهار اللاحق فإنه في هذه الحالة يمكن للمحافظ العقاري رفض إجراء الإشهار ، و ذلك لضمان تسلسل الملكية العقارية و تقوية الطابع الإلزامي للشهر العقاري .

غير أنه لا يمكن إعمال هذه القاعدة في جميع الحالات نظرا لوجود استثناءات ترد عليها نذكر منها :

ثانيا : الاستثناءات الواردة على قاعدة الأثر النسبي :

إن قاعدة الشهر المسبق (الأثر النسبي) تطبق في الحالات العادية ، و التي يمكن من خلالها للمحافظ العقاري مقارنة الوثائق محل إجراء الشهر مع المحررات التي سبق شهرها و المحتفظ بنسخ منها لدى المحافظة العقارية ، غير أنه في بعض الأحيان يتلقى المحافظ حالات قانونية يستعصي عليه مراقبة الشهر المسبق ، و ذلك باعتبارها أول إجراء أو أنها حالات تطلبتها عملية التحول من نظام الشهر الشخصي إلى نظام الشهر العيني².

¹ تنص المادة 101 فقرة 01 من المرسوم التنفيذي رقم 63/76 المؤرخ في 25-03-1976 المتعلق بتأسيس السجل العقاري، الجريدة الرسمية ، العدد 30 على ما يلي : " عندما يقبل محافظ الإيداع و يسجل الأجزاء في سجل الإيداع فإنه يوقف تنفيذ الإجراء و يباشر في عملية التسوية المنصوص عليها في المادة 107 عندما على الخصوص : تكون الوثائق المودعة و الأوراق المرفقة غير متوافقة..."

² راجع في ذلك : رمول خالد، المرجع السابق، ص 49.

و عليه فقد إستثنى المشرع الجزائري صراحة حالتين لا يمكن فيهما الأعمال بقاعدة الأثر النسبي للشهر ، قررتهما المادة 88 السابقة الذكر و التي أحالت إلى تطبيق المادة 89 من المرسوم رقم 63/76¹ و نصها كالتالي : " تستثنى القاعدة المدرجة في الفقرة الأولى من المادة 88 أعلاه .

* عند الإجراء الأولي الخاص بشهر الحقوق العقارية في السجل العقاري و الذي يتم تطبيقا للمواد من 8 إلى 18 من هذا المرسوم
* عندما يكون حق المتصرف أو صاحب الحق الأخير ناتجا عن سند اكتسب تاريخا ثابتا قبل أول سنة 1971".

الاستثناء الأول: العقود المحررة قبل 01 يناير 1971 (العقود العرفية)

هذا الاستثناء يهدف مبدئيا إلى السماح باشهار العقود في محافظة عقارية أو الحقوق الناتجة عن عقود حررت بصفة أكيدة قبل 01-01-1971.

و لهذا الغرض ، نجد أن الكثير من العقود والقرارات القضائية و الشهادات التوثيقية مثل شهادة الفريضة المحررة من طرف القضاة ، التي لم تكن تخضع لإلزاميا إلى الإشهار ، و من بين هذه الوثائق يمكن ذكر الأوراق العرفية المسجلة بغية إعطائها تاريخ ثابت ، و في حين أن المادة 89 من المرسوم 63/76 المعدلة بموجب المرسوم 123/93² و الكاملة ، تنص هذا الاستثناء لقاعدة الأثر النسبي (الشهر المسبق) لمثل هذه الوثائق بشرط أن يكون لها تاريخ ثابت قبل 01-01-1971 .
و قبل هذا التاريخ كان الإشهار العقاري اختياري بالنسبة لعقود القضاة، وبعض القرارات القضائية المتعلقة بالعقارات أو الحقوق العينية العقارية الغير منظمة من طرف القانون المدني الفرنسي ، أيضا بالنسبة للعقود العرفية .

و من الملاحظ أن مختلف الأسباب التي أدت بالمشرع إلى تقرير هذا الاستثناء هي أن التاريخ الثابت يفسر أو يثبت عن طريق مصلحة التسجيل الموضوعية على العقود المودعة للإشهار ، إذ أن مجموع الحقوق العقارية الناتجة عن طريق العقود المحررة قبل 01 يناير 1971 يمكن أن تشهر عن

¹ راجع في ذلك: المادة 89 من المرسوم رقم 63/76 المؤرخ في 25-03-1976 المتعلق بتحديد بتأسيس السجل العقاري ، الجريدة الرسمية ، العدد 30.

² راجع في ذلك: المادة 89 من المرسوم رقم 123/93 المؤرخ في 19-53-1993 المعدل و المتمم للمرسوم رقم 63/76 ، الجريدة الرسمية ، العدد 30.

طريق ايداعها للموثقين ، فطبيعتها أنها كاشفة و تدل على أن الحقوق العقارية محل الإشهار قد تم إثباتها عن طريق عقود حررت قبل 01 يناير 1971¹.

الاستثناء الثاني : الاجراء الاول في السجل العقاري (ترقيم العقارات الممسوحة)

عند إستقرار نصوص المواد من 08 إلى 17 من المرسوم التنفيذي رقم 63/76² ، نجد بأن هذه المواد تتعلق بإيداع وثائق مسح الاراضي العام على مستوى المحافظة العقارية بعد الانتهاء من عملية المسح، و من البديهي أن هذه الوثائق التي يتسلمها المحافظ العقاري من مصلحة مسح الاراضي مقابل محضر تسليم، هي من أجل اخضاعها إلى عملية الاشهار العقاري بعد أن يعطي لكل عقار ممسوح رقم معين و يخصص له بطاقة عقارية ، تشمل على كافة بياناته على أساس وثائق مسح الأراضي .

إن الإجراء الأولي الرامي إلى إيداع وثائق العقارات الممسوحة ليست بحاجة إلى إشهار مسبق كي يتم تسجيلها بالمحافظة العقارية ، ذلك لأن الهدف من عملية المسح العام للأراضي إنما هو لتأسيس السجل العقاري ، الذي يمثل النطاق الطبيعي للوضعية القانونية الحالية للعقارات³.

و إلى جانب هذه الاستثناءات المذكورة صراحة من طرف المشرع الجزائري في المرسوم رقم 63/76 إلا أن هناك بعض الاستثناءات على هذه القاعدة التي وردت في المرسوم رقم 210/80 المؤرخ في 1980/09/13⁴ المعدل بموجب المرسوم رقم 123/93 المؤرخ في 1993-05-19 و المتمثلة فيما يلي :

الاستثناء الثالث : إشهار شهادة إكتساب الملكية العقارية بالتقادم المكسب - عقد الشهرة-
بالرجوع إلى المرسوم رقم 352/83 المؤرخ في 1983-05-01⁵ الذي يسن إجراءات التقادم المكسب و إعداد عقد الشهرة المتضمن الاعتراف بالملكية ، أكدت المادة الأولى منه أن كل شخص

¹ راجع في ذلك .:

² راجع في ذلك: المواد من (8 إلى 17) من المرسوم التنفيذي رقم 63/76 المؤرخ في 25-03-1976 المتضمن تأسيس السجل العقاري، الجريدة الرسمية، العدد 30.

³ راجع في ذلك : مجيد خلوي ، المرجع السابق ، ص 90.

⁴ راجع في ذلك: المرسوم التنفيذي رقم 210/80 المؤرخ في 13-09-1980 المعدل و المتمم للمواد (15-18-89) من المرسوم رقم 63/76 ، الجريدة الرسمية ، العدد 38.

⁵ راجع في ذلك : المرسوم التنفيذي رقم 253/83 المؤرخ في 21-05-1983 المتعلق بإجراءات التقادم المكسب و إعداد عقد الشهرة المتضمن الاعتراف بالملكية، الجريدة الرسمية ، العدد 21، ص 987.

يجوز في تراب البلديات الغير المسووحة عقارا من نوع الملكية حيازة مستمرة ، علانية ، غير منقطعة ، غير متنازع فيها و ليست مشوبة بلبس يمكن أن يطلب من الموثق إعداد عقد الشهرة يتضمن الاعتراف بالملكية .

و هذا الإجراء وضع، من أجل معالجة حالات التي يكون فيها الأشخاص الذين يمارسون الحيازة على عقار ما بدون سند وفقا للقواعد العامة التي أقرها التقنين المدني الجزائري .

غير أن هذا المرسوم وضع شروطا خاصة لتحرير مثل هذه العقود ، التي من بينها ضرورة توافر رد مديرية أملاك الدولة الذي يجب أن يبين أن الملك لا يدخل بأي شكل من الأشكال ضمن الأملاك التابعة للدولة ، بالإضافة إلى ضرورة توفر رد البلدية الذي يجب أن يشير بأن هذا الملك لا يدخل ضمن الأملاك التابعة للبلدية و علما أن هذه الردود يجب أن تكون خلال مدة قانونية محددة بأربعة أشهر من يوم وصول الطلب إلى المديرية أو البلدية ، و بالإضافة نشره في إحدى الجرائد اليومية و في لوحات الإلصاق المتواجدة بمقر البلدية موقع العقار و ذلك حتى يتأكد محرر العقد من عدم وجود أي إعتراض على إعداد هذا العقد، و ذلك في مدة أربعة أشهر .

و في نفس السياق أصدرت الغرفة الإدارية بالمحكمة العليا القرار رقم 146 المؤرخ في 09-03-1998 و الذي أكدت بواسطته على أن العقار الذي يكون موضوع طلب إعداد عقد الشهرة لا يكون بأي شكل من الأشكال محلا لسند رسمي مشهر بالمحافظة العقارية¹.

و إن تحرير عقد الشهرة طبقا لهذه الشروط يعد في حد ذاته أول إجراء بالنسبة للعقار و هذا ما دفع بالمشرع الجزائري من إستثنائه من قاعدة الشهر المسبق .

الاستثناء الرابع : إشهار عقود الملكية للأراضي المتنازل عنها في إطار عملية

إستصلاح الأراضي

طبقا لنص المادة الأولى من القانون رقم 83/18 المؤرخ في 18-08-1983² المتعلق بجيازة الملكية العقارية الفلاحية، يمكن للأفراد الإستفادة من قطع أراضي قصد إستصلاحها و تحويلها إلى

¹ راجع في ذلك : التعلية رقم 873 بجمع النصوص لسنة 1998 الصادرة عن وزارة العدل المديرية العامة لاملاك الوطنية ، بتاريخ 21-02-1999 .

² راجع في ذلك : المادة 01 من القانون رقم 83/18 المؤرخ في 18-08-1983 المتعلق بجيازة الملكية العقارية الفلاحية، الجريدة الرسمية ، العدد 34. ص 1373 على ما يلي : " يهدف القانون إلى تحديد القواعد العامة المتعلقة بجيازة الملكية العقارية الفلاحية باستصلاح الأراضي ، و كذا شروط نقل الملكية المتعلقة بالأراضي الفلاحية و القابلة للفلاحة".

أراضي فلاحية و تمنح لهم عقود إستفادة وفقا للنموذج المحدد من طرف وزارة المالية ، و الذي أقره بعد ذلك المرسوم رقم 724/83 المؤرخ في 10-12-1983.

إن شهر هذه الحقوق يعتبر بمثابة إجراء أولي لا يتطلب توافر قاعدة الشهر المسبق، و هنا يتجلى الاستثناء الذي أقره المشرع على هذه القاعدة .

الاستثناء الخامس : شهر شهادة الحيازة

لقد نص المشرع على شهادة الحيازة في المادتين 39 و 40 من القانون رقم 25/90 المؤرخ في 18-11-1990¹ المتضمن التوجيه العقاري ، اللتان تؤكدان أن كل شخص يمارس على عقار حيازة مستمرة، غير منقطعة هادئة ، علانية ، لا يشوبها شبهة عملا بالمادة 823 من التقنين المدني يحصل على سند رسمي يعرف ب" شهادة الحلازة" يخضع لشكليات التسجيل، و الشهر العقاري علما أن إجراءات الحصول على هذا السند ، بينما المرسوم التنفيذي رقم 254/91 المؤرخ في 27-07-1991² المحدد لكيفيات إعداد شهادة الحيازة و تسليمها .

و من خلال شروط إعداد شهادة الحيازة يتضح أنها تقترب بل تتشابه بكثير مع تلك المتطلبة في عقد الشهرة، غير أن وجه الخلاف بينهما هو أن شهادة الحيازة سند إسمي لا يسمح لصاحبه التصرف في عقار موضوع السند، و أنه في حالة وفاته يجوز لورثته أو المشتركين الآخرين في الحيازة أن يقدموا طلبا جديدا باسمه و ذلك خلال مدة سنة واحدة من تاريخ الوفاة ، و اذا إنقضت هذه المدة دون تقسيم الطلب يتم إلغاء هذا السند بقوة القانون ، باعتبار أن شهادة الحيازة إجراء إستثنائي ومؤقت ، شرع لتسوية حالة العقارات التي هي بدون سند في إنتظار الإنتهاء من عملية مسح الأراضي، و منح الدفتر العقاري³.

و عليه تعتبر شهادة الحيازة من السندات الإدارية الرسمية المعفاة من قاعدة الشهر المسبق ، ذلك أنها تحرر في أراضي الملكية الخاصة التي لم تحرر عقودها بعد، و التي تهدف المشرع من ورائها إلى تسوية وضعية العقارات لأن الواقع الاجتماعي الجزائري يشهد بأن أغلب أصحاب الأراضي ليس بايديهم

¹ راجع في ذلك : المرسوم التنفيذي رقم 253/83 المؤرخ في 21-05-1983 المتعلق بالتوجيه العقاري، الجريدة الرسمية، العدد 49، ص 1332.

² راجع في ذلك : المرسوم التنفيذي رقم 254/91 المؤرخ في 27-07-1991 المتعلق بتحديد الكيفيات إعداد شهادة الحيازة و تسليمها ، الجريدة الرسمية، العدد 46، ص 1116

³ راجع في ذلك : رمول خالد ، المرجع السابق ، ص 55.

سندات رسمية، تبين ملكيتهم او حازتهم القانونية لها ، كما انه بموجبها يمكن الحصول على رخصة بناء و الوصول على قروض من البنوك من اجل الاستثمار¹.

المطلب الثاني : الشروط القانونية اللاحقة الواجب

توافرها في المحررات الخاضعة للشهر العقاري

إن الهدف الأساسي للحفاظ العقاري هو شهر و إعلان التصرفات الخاصة بالحقوق العقارية ، سواء كانت حقوق عينية أصلية أوتبعية، و حتى تلقى الحجية المطلقة ، و الحماية التامة من قبل السلطات العمومية للدولة في حالة وجود نزاع بشأنها .

و لتحقيق هذا الهدف كان من الضروري التأكد أن كل المعلومات التي تتضمنها الوثائق الخاضعة للحفاظ العقاري هي معلومات صحيحة و سليمة و تعكس بالفعل واقع التصرف وأطرافه .

و لهذه الأسباب سن المشرع الجزائري مجموعة من الشروط القانونية و ألزم مراعاتها في كل عملية تحرير رسمية تحت طائلة البطلان ، فمنها ما هو متعلق بتحديد طرفي التصرف تحديدا كاملا منافيا للجهالة ،ومنها ما هو متعلق بتعيين العقارات موضوع التصرف من حيث تبيان موقعها، مساحتها و حدودها².

و هذا ما سوف نتطرق إليه بشيء من التفصيل في هذا المطلب ،و الذي خصصناه لتحديد شروط تعيين الاطراف في الوثائق الخاضعة للحفاظ العقاري في الفرع الأول ، وكذلك لشرح شروط تعيين العقارات في الوثائق الخاضعة للحفاظ العقاري (الفرع الثاني) .

الفرع الأول :

الشروط الخاصة بتعيين الاطراف

يعد الشخص ركنا أساسيا من أركان الحق ، و قد وقع حوله إجماع في الأوساط الفقهية على أنه أحد أطراف العلاقة القانونية المخاطبين بنص التشريع ، سواء أقر القانون لهم حقوقا أو أوجب عليهم القيام بالتزام معين نحو صاحب الحق ، علما أنه هناك نوعين من الأشخاص : أشخاص طبيعية و أخرى معنوية.

¹ راجع في ذلك : مجيد خلوفي ، المرجع السابق ، ص 93.

² راجع في ذلك : رمول خالد ، المرجع السابق ، ص 55.

الفرع الأول

الشروط الخاصة بتعيين الأطراف

يعد الشخص ركنا أساسيا من أركان الحق . و قد وقع حوله إجماع من الأوساط الفقهية على أنه أحد أطراف العلاقة القانونية المخاطبين بنص التشريع . سواء أقر القانون لهم حقوقا أو أوجب عليهم القيام بالتزام معين نحو صاحب الحق. علما أن هناك نوعين من الأشخاص. أشخاص طبيعية و أشخاص معنوية.

و حتى تعكس الوثائق الخاضعة للحفظ العقاري حقيقة أشخاص الحق أو طرفي العقد. وضع المشرع الجزائري مجموعة من الشروط القانونية و التي يتم بموجبها تحديد كل البيانات الدالة على هوية كل طرف .

و عليه سوف نتناول في هذا الفرع مفهوم تعيين الأطراف، و كيفية التصديق على هويتهم، و من هم الأشخاص المؤهلون للتصديق على هويتهم، و الوثائق المستعملة في ذلك.

أولا * مفهوم تعيين الأطراف:

إن التحقيق في هوية الأطراف أصحاب الحقوق من قبل أصحاب محرري العقود و التصديق عليها يضمن قانونية العقد و سلامته، و هذا ما أكدته المواد من 62 إلى 65 من المرسوم رقم ¹ 63/76، المتعلق بتأسيس السجل العقاري .

و طبقا لهذه المواد ، يعتبر التعيين الدقيق للأشخاص أصحاب الحقوق شرطا ضروريا لقبول إيداع الوثائق ، و منه أداة فعالة تسهل على المحافظ العقاري عند طلب المعلومات بشأن إجراء معين الرد عليه و تسليمه في الأجال القانونية .

و علما أن عملية تعيين الأطراف تختلف باختلاف أشخاص الحق ، سواء كانوا أشخاص طبيعيين أو معنويين .

¹ راجع في ذلك : المواد من (62 إلى 65) من المرسوم التنفيذي رقم 63/76 المؤرخ في 25-03-1976 المتضمن تأسيس السجل العقاري ، الجريدة الرسمية ، العدد 30.

*عناصر التعيين بالنسبة للأشخاص الطبيعيين

بالرجوع إلى نص المادة 62 من المرسوم 63/76¹، يتضح لنا أن كل عقد أو قرار قضائي قبل أن يكون موضوع إشهار بالمحافظة العقارية لا بد أن يشتمل على العناصر التالية :

- الأسماء، الألقاب، الموطن، تاريخ و مكان الولادة و مهنة أصحاب الحق و أسماء زوجاتهم .

و أما بالنسبة للشهادات الثوثيقية التي تعد بعد الوفاة . يجب الإشارة فيها إلى الحالة المدنية للمتوفي و التصديق عليها مع ذكر كل من أسماء و ألقاب و تاريخ الولادة و مهنة كل وارث .

كل هذه البيانات تعرف في التشريع الجزائري بالشرط الشخصي للأطراف ، و الذي أكدته المادة 65 من المرسوم 63/76 بنصها على ما يلي : " إن العقود و القرارات و الجداول فيما يخص الأشخاص الطبيعيين يجب أن تتضمن الإشارة إلى جميع العناصر التي تسمح بتحديد الشرط الشخصي للأطراف "، و قد تم تعديل الشروط التي تطلبها المادة 62 سابقة الذكر بموجب المادة الأولى من المرسوم التنفيذي رقم 123/93 المؤرخ في 19-05-1993 ، المعدل و المتمم المرسوم 63/76² ، حيث تم إضافة عنصر جنسية الأطراف للشرط الشخصي و الإستغناء عن ذكر أسماء زوجاتهم .

و يلاحظ أن عبارة الأطراف الواردة في نص المادة 62 من المرسوم 76/63 تنصرف إلى طرفي العقد مباشرة أو الأطراف التي حددها القرار القضائي ، أوالمستفيدين من الميراث في حالة وجود شهادة ثوثيقية فقط، و لا يمكن أن تنصرف إلى الوكيل القيم أوالوطني في هذه الحالة، و يقتصر التعيين على ذكر أسمائهم ، ألقابهم ، سنهم و الاستغناء على بقية عناصر التعيين الأخرى ، شريطة ذكرنوع السند الذي يثبت لهم هذه الصفة ، مع ضرورة إرفاقهم بالحرر عند إيداعه بالمحافظة العقارية من أجل شهره .

¹ تنص المادة 62 من المرسوم التنفيذي رقم 63/76 المؤرخ في 25-03-1976 المتعلق بتأسيس السجل العقاري، الجريدة الرسمية ، العدد 30 على ما يلي : " كل عقد او قرار قضائي يكون موضوع إشهار في محافظة عقارية يجب أن يشمل على ألقاب و أسماء و تاريخ و مكان ولادة و جنسية و موطن و مهنة الأطراف ..." الفقرة الأولى .

² راجع في ذلك: المرسوم التنفيذي رقم 123/93 المؤرخ في 19-05-1993 المعدل و المتمم للمرسوم 63/76 المؤرخ في 25-03-1976 المتعلق بتأسيس السجل العقاري ، الجريدة الرسمية، العدد 30، ص 11.

و كما أن مصطلح الأطراف قد ينصرف إلى طرف واحد، و ذلك في حالة ما إذا تعلق الأمر بالتصرفات الصادرة بارادة منفردة ، كما هو عليه الشأن في الوصايا أو التبرعات الواردة على العقار و الوقف.

*** عناصر التعيين بالنسبة للأشخاص المعنويين :**

الشخص المعنوي هو مجموعة من الأشخاص أو الأموال تقوم لتحقيق غرض معين و يمنح لها القانون الشخصية القانونية بالقدر اللازم لتحقيق الغرض¹.

فعناصر تحديد و تعيين الأشخاص المعنوية ، تختلف باختلاف شكلها و طبيعتها القانونية، و في هذا الصدد أشارت المادة 63 من المرسوم رقم 63/76² ألى أن كل عقد أو قرار قضائي يكون أحد أطرافه أشخاص معنوية، و يكون محل إشهار بالمحافظة العقارية ، لابد أن يشتمل على عناصر التعيين التالية :

* بالنسبة للشركات المدنية و التجارية: لابد من تحديد تسميتها ، و شكلها القانوني و مقرها، و كذا رقم التسجيل في السجل التجاري إذا كانت شركة تجارية.

* بالنسبة للجمعيات : تسميتها، مقرها ، تاريخ و مكان تصريحها .

* بالنسبة للنقابات تسميتها، مقرها ، تاريخ و مكان إيداع قوانينها الأساسية .

* بالنسبة إلى الجماعات المحلية: تسمية البلدية أو الولاية.

* بالنسبة إلى أملاك الدول : لابد من تثبيت اسم الدولة*

و عند التأكد من توفر كل هذه العناصر التعيين المطلوبة قانونا ، يتم شهرهذه المحرات وفقا لهذا التعيين و كل تغيير يطرأ عليها لاحقا كتغيير لا أسماء أوألقاب بطرقي العقد، المقرر أوالقوانين الأساسية إذا تعلق الأمر بالأشخاص المعنوية ، يجب أن يكون موضوع إشهار جديد لدى نفس المحافظة العقارية ، حماية لحق الملكية و إستقرار المعاملات العقارية ، و هذا التغيير من الناحية العملية يكون عن طريق ايداع عقد رسمي تصحيحي أو لفيف أو تطابق شخصي ، الذي يكون تابعا للإشهار

¹ راجع في ذلك : رمول خالد ، المرجع السابق ، ص 59.

² راجع في ذلك: المادة 63 من المرسوم التنفيذي رقم 63/76 المؤرخ في 25-03-1976 المتعلق بتأسيس السجل العقاري، الجريدة الرسمية، العدد 30، ص535.

* و يكون هذا التأكيد خاصة على العقود التي تتضمن التنازل عن سكنات و محلات تجارية لصالح الخواص .

الأول ومصححا له ، و لتفادي الوقوع في الأخطاء عند تعيين الأطراف ألزم المشرع الجزائري على ضرورة التصديق على هويتهم.

ثانيا : التصديق على هوية الأطراف:

من أجل تنفيذ إجراء الشهر بالمحافظة العقارية لمختلف المحررات و العقود، لابد أن تكون الجداول و المستخرجات و الصور الأصلية أو أي نسخ أخرى المرفقة بها موقعة من قبل محرريها، أو من قبل السلطة الإدارية التي تشهد بصحة هوية الأطراف.

و في مقابل ذلك ، إذا كانت مراجع التأشيرة غير صحيحة أو غامضة يمكن للمحافظ العقاري أن يقوم برفض الايداع أو رفض الإجراء بعد قبوله ، باعتبار أن صحة التصديق يضمن سلامة المحرر الرسمي، و يحمي الحقوق،ولهذه الأسباب أوكل المشرع هذه المهمة إلى فئة معينة من الأشخاص دون غيرهم .

ثالثا : الأشخاص المؤهلون للتصديق على هوية الأطراف والوثائق المستعملة في ذلك

للتأكد من صحة المعاملات التي تتضمنها المحررات الرسمة التي تكون موضوع عملية الشهر ، أوكلت مهمة التصديق على هوي الأطراف إلى فئة معينة من الأشخاص دون غيرهم ، لما لهم من دراية و خبرة و إحاطة كاملة بالشؤون القانونية في هذا المجال¹.

فطبقا للمادة 64 من المرسوم رقم 63/76² يؤهل للتصديق على هوية الأطراف :

*الموثقون

* كتاب الضبط.

* قضاة النيابة العام.

* مدراء الوكالة القضائية للخرينة .

* موظفوا مديريات الولايات للمصلح المالية الذين لهم درجة مفتشون رئيسي .

* محاسبوا الخزينة و جميع المحاسبين العموميين.

¹ راجع في ذلك : رمول خالد، المرجع السابق ، ص 61.

² راجع في ذلك : المادة 64 (الفقرة الاخيرة) من المرسوم التنفيذي رقم 63/76 المؤرخ في 25-03-1976 المتعلق بتأسيس السجل العقاري، الجريدة الرسمية ، ص 536.

و يلحق بهذه الفئة الأشخاص القائمون على الجماعات المحلية مثلا: الوزراء و الولاة و رؤساء المجالس الشعبية البلدية بالنسبة للعقود التي يستلمونها.

و من أجل إلحاق الخطأ بالقائم بالتصديق ، أوجب المشرع الجزائري أن يشار لزوما في تأشيرة هوية الاطراف إلى موطن محرر العقد حتى يبلغ له الرفض ، أما بالنسبة للوثائق التي تستعمل في عملية التصديق فهي تختلف باختلاف عناصر التعيين ذاتها ، حيث تنص المادة 102 من المرسوم 63/76 على ما يلي: " يحقق في هوية الأطراف بمجرد الإطلاع على البطاقة التي بموجبها تم التصديق عليها و تقدم هذه البطاقة إلى المحافظ العقاري في آن واحد مع الوثيقة التي يجب إشهارها " .

و من الناحية العملية ، فإن الوثائق المرفقة مع المحرر قصد إشهارها و التي بموجب التصديق على هوية الأطراف ، ترجع إلى موديعيها بعد إجراء الشهر تجنباً لتراكم الأرشيف بالمحافظة العقارية و خوفاً من ضياعها .

إن إحترام شروط تعيين الأطراف في الوثائق الخاضعة لعملية الشهر يحقق الحماية التامة للمعاملات العقارية و يعكس حقيقة المركز القانوني لأصحاب الحقوق ، و بالتالي بما يمكنهم الإحتجاج بها في مواجهة الغير و لتدعيم حجية السند المشهر ، إشتراط المشرع التعيين الدقيق للعقارات موضوع التصرف .

الفرع الثاني:

الشروط الخاصة بتعيين العقارات

بعد إعمال الشهر العيني المحدث بموجب الأمر 74/75 السالف الذكر ، إشتراط المشرع الجزائري في الوثائق الخاضعة للشهر ضرورة تعيين العقارات تعيينا دقيقا ، منافيا للجهالة بغية إعطاء مختلف التأشيرات المقيدة ضمن السجل العقاري حجية قانونية مطلقة ، يسمح بتكوين فهرس عقاري يعكس الحالة القانونية للعقار¹ .

غير أن عناصر تعيين العقارات تختلف باختلاف موقع العقار المعين، نوعه و قوامه، و هو ما حددته المواد (21-27-66) إلى غاية (71-114) من المرسوم 63/76 المؤرخ في

25-03-1976²

¹ راجع في ذلك : رمول خالد، المرجع السابق ، ص 65.

² راجع في ذلك المواد (21-27-66-71-114) من المرسوم التنفيذي رقم 63/76 المؤرخ في 25-03-1976 المتعلق

بتأسيس السجل العقاري، الجريدة الرسمية، العدد 30.

أولا : القواعد الخاصة بتعيين العقارات الواقعة في منطقة ممسوحة

تنص المادة 66 من المرسوم رقم 63/76 على مايلي : " كل عقد او قرار قضائي موضوع اشهار في محافظة عقارية ، يجب ، يبين فيه بالنسبة لكل عقار يعينه النوع و البلدي التي يقع فيها و تعين القسم و رقم المخطط و المكان المذكور و ما يحتوي عليه من مسح الأراضي " ، و يتضح من هذه المادة أن من بين العناصر الأساسية الواجب توافرها لتعيين العقارات الواقعة في المناطق الممسوحة هي :

* تحديد طبيعة العقار : عبر عنه المشرع في المادة 66 المذكورة آنفا " بالنوع" و يقصد بهذا المصطلح تحديد ما إذا كان العقار المعني عبارة عن أرض عارية، مبنية ، فلاحية ، أو غابية ... علما أن تحديد طبيعة العقار له أهمية بالغة و هذا لتعرضه لتعديلات و تغيرات أكثر من العناصر الأخرى¹

* تحديد البلدية التي يقع فيها العقار : يشترط في تعيين العقار تحديد البلدية التي يقع في دائرة اختصاصها و يجب مراعاة في ذلك التقسيم الاقليمي للبلاد المحددة بموجب القانون رقم 09/84 المؤرخ في 4-02-1984² ، و لهذا التعين أهمية كبيرة من الناحية العلمية، حيث بموجبه يمكن تحديد القيمة التجارية للعقار و الجهة المختصة في حالة وجود نزاع و مدى تقدم أعمال المسح على مستوى هذه البلدية .

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

* قسم مخطط المسح: القسم المساحي هو جزء من إقليم البلدية المحددة بطريقة ما ، يتم نقله على ورقة من مخطط مسح الأراضي و يشترط أن يكون محيطه مؤسسا بناءا على الحدود التي لها طابع الثبات الكافي³.

¹ راجع في ذلك المادة 04 من المرسوم التنفيذي رقم 400/84 المؤرخ في 24-12-1984 المتعلق بتحديد طبيعة العقار، الجريدة الرسمية، العدد71، ص 2518.

² راجع في ذلك: القانون رقم 09/84 المؤرخ في 04-02-1984 المتعلق بالتنظيم الإقليمي للبلاد ، الجريدة الرسمية ، العدد06 ، ص 139.

³ راجع في ذلك : المادة 15 من المرسوم 62/76 المؤرخ في 25-03-1976 المتعلق باعداد مسح الاراضي العام، الجريدة الرسمية ، العدد 30 ، ص 151.

* تحديد المكان المسمى : يسمى أيضا بالمكان المعلوم، كما ورد ذكره في المادة 15 من الفقرة الثانية من المرسوم 63/76 بحيث يمكن أن يطلق على تجمعاً من القطع الأرضية الواقعة في إقليم بلدية ما اسماً يحدده سكان تلك البلدية الذي يجب أن يذكر في الوثيقة المودعة ، أما إذا كان مجموع هذه القطع الأرضية في منطقة حضرية ، يمكن إستبدال اسم المكان المسمى باسم الحي أو الشارع إن وجد .

* محتوى وثائق مسح الأراضي : يعتبر محتوى مسح الأراضي، أو القوام المساحي من العناصر الأساسية المعتمد عليها في تعيين العقارات لأنه بواسطته يتم ضبط كل البيانات المتعلقة بالبطاقة العقارية ، لهذا الغرض ألزم المشرع محري العقود و الوثائق الخاضعة للشهر بضرورة إرفاق مستخرج المسح بالمحرر لدى مصلحة الحفظ .

و من خلال تحديد العناصر الواجب توافرها لتعيين العقارات الواقعة في المناطق المسووحة ، يتضح أنها عناصر دقيقة تطلبتها عمليات المسح ذاتها بما يتماشى ونظام الشهر العيني .

ثانيا : القواعد الخاصة بتعيين العقارات الواقعة في منطقة غير ممسووحة

* في إنتظار تعميم نظام الشهر العيني المحدث بموجب الأمر رقم 74/75 عبر جميع التراب الوطني وضع المشرع الجزائري أحكام إنتقالية تحدد بموجبها معالم تعيين العقارات الواقعة في المناطق غير الممسوحة ضمن الوثائق التي تكون موضوع شهر بالمحافظة العقارية .

و هذا التعيين يختلف باختلاف موقع العقار ، سواء في المناطق الريفية أو الحضرية .

* القواعد الخاصة بتعيين العقارات الريفية غير الممسوحة : تخضع العقارات الريفية الواقعة في البلديات غير الممسوحة إلى نظام إنتقالي في التعيين خلافات لأحكام المادة 66 من المرسوم 63/76 السابق الذكر و عند عدم وجود مخطط مسح الأراضي، فإن كل عقد أو قرارا قضائي يكون موضوع إشهار في المحافظة العقارية يجب أن يبين فيه بالنسبة إلى كل عقار ريفي ما يلي : نوع العقار، موقعه ، محتوياته . و بالإضافة إلى مراجع نظام المخطط المحتفظ به بصفة نظامية عند مصالح مسح الأراضي، و في حالة عدم وجوده يذكر أسماء المالكين المجاورين طبقاً للمادة 114 من المرسوم 63/76¹.

¹ راجع في ذلك : المادة 114 من المرسوم رقم 63/76 المؤرخ في 25-03-1976 المتعلق بتأسيس السجل العقاري، الجريدة الرسمية، العدد30.

و للعلم أن هناك بعض المناطق الريفية، كانت موضوع عمليات مسح غير تامة أثناء الفترة الإستعمارية ، مما إستوجب وجود مخططات نظامية قدمة يمكن الرجوع إليها في عمليات التحديد¹

* القواعد الخاصة بتعيين العقارات الحضرية غير الممسوحة :

يقصد بالعقارات الحضرية، طبقا للمادة 21 من المرسوم رقم 63/76² العقارات المبنية ، و غير مبنية و المرقمة بصفة نظامية، و الواقعة في المناطق السكنية التابعة للبلديات التي يزيد عدد سكانها عن 2000 نسمة .

و من بين العناصر المتطلبة أيضا لتعيين مثل هذه العقارات نشير إلى ضرورة ذكر إسم البلدية ، الشارع الواقعة فيه، الرقم، طبيعة العقار ، و مساحته .
و بناء على تلك المعلومات ، تعد بطاقة عقارية حضرية للعقار المعين مثلما أكدته المادة 27 من المرسوم 63/76 بنصها على ما يلي : " ... تعد بطاقة العقار الحضري حتى في حالة عدم وجود مسح للأراضي و في هذه الحالة يعين العقار بالإستناد إلى البلدية التي يقع فيها و إلى اسم الشارع و الرقم ".
و كما أن تعيين العقارات المبنية ، تختلف باختلاف نوع البناية، و النظام الذي يخضع إليه كما هو الشأن في نظام العقارات المبنية المشتركة .

ثالثا : تعيين العقارات المبنية بصفة الملكية المشتركة

عملية تعيين العقارات المبنية بصفة مشتركة تخضع إلى طرق ، و إجراءات خاصة أملتتها الطبيعة القانونية للملكية المشتركة، الأمر الذي دفع المشرع الجزائري إلى سن قواعد قانونية و إجرائية لتنظيمها، و ذلك عملا بالمواد من 66 إلى 71 من المرسوم 63/76³ السالف الذكر .

* احكام الملكية المشتركة : نظم المشرع الملكية المشتركة في المواد 743 إلى 772 من التقنين المدني الجزائري ، حيث عرفها المادة 743 كما يلي: " الملكية المشتركة هي الحالة التي يكون عليها العقار

¹ راجع في ذلك : المذكرة رقم 389 المؤرخة في 12-02-1995 المتعلقة باملاك الدولة و الحفظ العقاري، مجمع المذكرات و التعليمات و المناشير، الصادرة في 1995 ، عن المديرية العامة للاملاك الوطنية، وزارة المالية.

² راجع في ذلك : المادة 21 من المرسوم رقم 63/76 المؤرخ في 25-03-1976 المتعلق بتأسيس السجل العقاري، الجريدة الرسمية، العدد30.

³ راجع في ذلك : المواد (66 الى 71) من المرسوم رقم 63/76 المؤرخ في 25-03-1976 المتعلق بتأسيس السجل العقاري، الجريدة الرسمية، العدد30.

المبني أو مجموعة العقارات المبنية، و التي تكون ملكيتها مقسمة حصصا بين عدة أشخاص تشمل كل وحدة على جزء خاص ونصيب في الأجزاء المشتركة .¹ ، يتضح من التعريف أن العقارات المبنية و الخاضعة لنظام الملكية المشتركة تحتوي على أجزاء خاصة ، و أجزاء مشتركة .

و بموجب هذا النظام ، يكون لكل شريك في الملكية الحق في التمتع و إستعمال الأجزاء الخاصة التابعة لحصته ، بالاضافة إلى حقه في الإنتفاع بالأجزاء المشتركة بشرط أن لا يمس بحقوق الشركاء الآخرين، أو يلحق ضررا بالعقار¹ .

و تعد الأجزاء المشتركة بمفهوم المادة 745 من التقنين المدني² ، العقارات المبنية وغير المبنية و التي تكون ملكا على الشيوع، بحيث يكون للشريك فيها الحق في الإنتفاع بها و إستعمالها مع مراعاة حقوق بقية الملاك ، أو إلحاق ضررا بما أعد له العقار ، و لا بد من مراعاة هذه الأجزاء أيضا في كل عملية تصرف أو شهر يخص العقارات المبنية بهذه الصفة .

وبالنسبة للأجزاء الخاصة، فقد حددتها المادة 744 من التقنين المدني³ و يقصد بها العقارات المبنية و غير المبنية المملوكة بالتقسيم حيث لكل مالك فيها الحق في إستعمالها إستعمالا شخصيا و خاص ، و لقد حول القانون لكل مالك الحق في التمتع بالأجزاء الخاصة و إستعمالها و التصرف فيها و هذا إما بايجارها أو رهنها، أو بيعها ، و إن كان قد ألزم مراعاة الشروط القانونية المنظمة لذلك ، و التي من بينها ضرورة إعداد جدول وصفي للتقسيم و هذا ما أشارت إليه المادة 03 من لمرسوم رقم 143/76 المؤرخ في 23-10-1976⁴ ، الذي كان يجبر الملاك المشتركين في الملكية - حالة وجود عمارة- مثلا ، إعداد عقد في شكل رسمي يتضمن نظام الملكية المشتراة على شكل جدول وصفي للتقسيم ، يخضع لاجراءات الشهر العقاري و منه نستنتج أن نظام الملكية المشتركة وفقا لهذا المرسوم، كان يعتبر بمثابة إتفاقية جماعية تحدد بموجبها شروط الإنتفاع بالأجزاء الخاصة، و الأجزاء المشتركة .

¹ راجع في ذلك المادة 749 من التقنين المدني، المعدلة و المتممة بموجب القانون رقم 01/83 المؤرخ في 29-01-1983 ، الجريدة الرسمية، العدد 05، ص 201.

² راجع في ذلك : المادة 745 من القانون المدني الجزائري.

³ راجع في ذلك : المادة 744 من القانون المدني الجزائري.

⁴ راجع في ذلك : المرسوم التنفيذي رقم 143/76 المؤرخ في 19-05-1977 المتعلق باعداد الجدول الوصفي للتقسيم ، الجريدة الرسمية، العدد 32.

و غير أنه بصدور المرسوم 666/83 المؤرخ في 12-11-1983 ، أصبح إشهار نظام الملكية المشتركة أمر إختياري طبقا للمواد 61 و 62 منه ذلك أن قواعد إدارة و تسيير العقارات المبنية ، و الخاضعة لهذا النظام تطبق بقوة القانون على كل المالكين بهذه الصفة¹

و لكن من الناحية العلمية ، تبقى ضرورة إعداد جدول وصفي للتقسيم أمر إجباري باعتبار وثيقة تقنية يبين بموجبها زيادة على تعيين العمارة تعيين كل حصة بشكل دقيق و ذلك بتحديد الرقم، مكونات الأجزاء الخاصة، و مقدار النسب في الأجزاء المشتركة، و من شروط إعداد الجدول الوصفي للتقسيم ، أن يكون العقد أو القرار القضائي لا يعين قسمة في ملكية أرض ينتج عنها تغيير في الحدود، و لا يتعلق كذلك بحق إرتفاق، إستعمال سكني أو إيجار لمدة أكثر من إثني عشرة سنة . و لقد حددت المادة 67 من المرسوم رقم 63/76²، صور إعداد الجدول الوصفي للتقسيم حيث يمكن أن يكون في شكل عقد خاص محرر لهذا الغرض ، أو في شكل نظام الملكية المشتركة ، أو دفتر الشروط يخص التنظيم والتسيير الجماعي للعقارات .

و أما عن الشكليات المطلوبة في تحريره ، ألزم المشرع أن يكون على شكل جدول يتضمن أعمدة خاصة بالبيانات التالية :

* رقم قطعة الأرض حسب الترتيب التصاعدي لأرقام.

* العمارة .

* الدرج

* الطابق.

* نوع قطعة الارض .

الحصة في الملكية المشتركة :

في حالة ما إذا طرأ تعديل في حصة ما ، فإنه يتعين إعداد جدل وصفي تعديلي تمنح بمقتضاه أرقام جديدة للقطع الناشئة منه ، مثلا عمارة خاضعة لنظام الملكية المشتركة بها عشرين حصة و قام أحد

¹ راجع في ذلك: المذكرة رقم 4389 المؤرخة في 24-11-1998 المتعلقة بأموال الدولة و الحفظ العقاري، مجمع المذكرات و التعليمات و المناشير، الصادرة في 1995 ، عن المديرية العامة للأموال الوطنية ، وزارة المالية، ص 74.

² راجع في ذلك المادة 67 المرسوم التنفيذي رقم 63/76 المؤرخ في 25-03-1976 المتعلق بتأسيس السجل العقاري، الجريدة الرسمية، العدد 30.

الملاك بتقسيم حصته التي تحمل رقم 30 إلى حصتين ، فالجدول الوصفي للتقسيم التعديلي تضاف له الحصص الجديدة المتمثل في الحصة رقم 20 و 10 ، و تختفي منه القطعة رقم 03 المقسمة¹ .
و من خلال دراسة القواعد و الشروط القانونية الواجب توافرها في الوثائق الخاضعة للحفظ العقاري يتضح أنها كافية لحماية الملكية العقارية إذا تم إحترامها و عمل بها عند تحرير مختلف الوثائق الخاضعة للايداع قصد شهرها*

و لمراقبة ذلك بشكل جيد ، أوجد المشرع الجزائري نظام المحافظات العقارية كأحد الأليات المهمة و الأساسية في عملية الحفظ العقاري و التي يباشر بموجبها عمليات المراقبة لجميع المحررات و الوثائق التي تكون حلا للايداع و الشهر بها بما يضمن حماية ملكية الأفراد و الدولة على حد سواء² ، و نظرا لأهمية هذه الآلية إرتائنا التطرق إليها بشيء من التفصيل في الفصل الثاني من هذا البحث .

¹ راجع في ذلك المادة 67 من المرسوم التنفيذي رقم 63/76 المؤرخ في 25-03-1976 المتعلق بتأسيس السجل العقاري، الجريدة الرسمية، العدد 30.

* و هو نفس ما أكده المشرع الفرنسي بالنسبة إلى الوثائق المودعة لدى المحافظة الرهون .

² راجع في ذلك : رمول خالد ، المرجع السابق ، ص 74.

الفصل الثاني :

آليات الشهر

العقاري في التشريع الجزائري

لقد اختلفت تشريعات العالم في تحديد الجهة المكلفة بعملية الإشهار العقاري ، غير أن المشرع الجزائري قد اعتبر المحافظ العقاري المحور الأساسي في نظام الشهر ، بحيث تعتبر المحافظة العقارية التي يديرها المحافظ الدعامة الأساسية في ضبط و استقرار الملكية العقارية و حماية الحقوق و بعث الإئتمان العقاري¹.

زد على ذلك تعتبر المحافظة العقارية إحدى الآليات المهمة التي تضمن تطبيق قواعد الشهر العقاري و إحترام الشروط القانونية الواجب توافرها في الوثائق الخاضعة للإشهار ، حتى يكون لها الحجية المطلقة في مواجهة الغير بما يضمن حماية حقوق الغير من التعدي².

و نظرا للدور الهام الذي تلعبه هذه المصلحة باعتبارها إحدى آليات الشهر العقاري، فهل من شأنها أن تحقق الهدف المرجو منها و خاصة في حماية الملكية العقارية ، و على أساس هذا خصصنا هذا الفصل لدراستها كما قسمناه إلى ثلاثة مباحث ، بحيث سوف نتطرق إلى عرض جهاز تسيير الشهر العقاري في التشريع الجزائري (المبحث الأول) ، على أن يتم الحديث عن التنظيم الداخلي للمحافظة العقارية و السلطة الوصية عليها (المبحث الثاني) ، وصولا إلى الخطوات المتبعة إبان عملية الشهر العقاري و أثارها (المبحث الثالث) .

المبحث الأول:

¹ راجع في ذلك : مجيد خلوفي ، نظام الشهر العقاري في التشريع الجزائري، بدون دار النشر ، الطبعة الأولى سنة 2003 ، ص 69.
² راجع في ذلك : رمول خالد ، المحافظة العقارية كآلية للفظ العقاري في التشريع الجزائري، بدون النشر ، الطبعة الأولى سنة 2003 ، ص 69.

جهاز تسيير الشهر

العقاري في التشريع الجزائري

إن إجراءات الشهر العقاري تتولاها هيئة إدارية ، نظمها المشرع الجزائري و حدد صلاحياتها و إختصاصها الإقليمي ، و بالرجوع إلى أحكام الأمر رقم 74/75 المؤرخ في 12-11-1975¹ المتضمن إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري ، يتضح بأن المشرع الجزائري لم يأت بأي تعريف خاص بالمحافظة العقارية و لم يبين كيفية تنظيمها هياكلها الداخلية .

و من هذا المنطلق نستدرك أن الجهاز الذي يسهر على عملية الشهر العقاري (في التشريع الجزائري) إنما هو مصلحة إدارية عمومية هي : " المحافظة العقارية " ، يشرف على تسييرها محافظ عقاري يضطلع بمجموعة من المهام حولها إياه التشريع الجزائري² .

و لجلاء و بيان تلك المعاني حول الهيئة المكلفة بالشهر العقاري، بدءا بتعريفها و تحديد المهام المناطة لها و وصولا إلى حصر دورها في إطار بعض الأحكام ، و هذا من خلال التطرق أولا إلى ماهية المحافظة العقارية و مهامها (المطلب الأول) ، على أن يتم التطرق إلى دور المحافظة العقارية في نظر بعض الأحكام التشريعية و التنظيمية - البناء و التعمير - (المطلب الثاني) .

المطلب الأول:

¹ راجع في ذلك : الأمر 74/75 المؤرخ في 12-11-1975 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، الجريدة الرسمية العدد 92، ص 76.

² راجع في ذلك: رسول خالد، المرجع السابق، ص 76.

ماهية المحافظة العقارية و مهامها

كانت المحافظة العقارية عبارة عن مكتب تابع للمديرية الفرعية الولائية لشؤون أملاك الدولة و الشؤون العقارية تحت وصاية وزارة المالية ، غير أنه بموجب المرسوم التنفيذي رقم 65/91 المؤرخ في 02-03-1991¹ أصبحت المحافظة العقارية مصلحة عمومية تابعة لمديرية الحفظ العقاري على مستوى الولاية تحت وصاية المديرية العامة للأملاك الوطنية ، التي مهمتها مراقبة أعمال المحافظات العقارية الدائرة في إختصاصها الإقليمي و السهر على حفظ العقود والتصاميم و جميع الوثائق المودعة على مستواها².

و لأجل بيان تلك المعاني ، سنتطرق أولاً إلى مدلولات المحافظة العقارية (الفرع الأول) ، على أن يتم تحديد مهام المحافظة العقارية في التشريع الجزائري (الفرع الثاني).

الفرع الأول :

مدلولات المحافظ العقاري

امتدت المحافظة العقارية تسميتها من مدلولها اللغوي ، و إن كان لها مدلول آخر من الناحية الاصطلاحية .

1- المدلول اللغوي للمحافظة العقارية :

المحافظة العقارية تسمية من أصل كلمتان هما : المحافظة - العقارية .

* **المحافظة** la conservation : بمعنى الحفظ و الصيانة ، الإحتفاظ و الأمانة ، البيت الأمين و القائم بعملية الحفظ فيها يسمى المحافظ العقاري le conservateur ، و اق مقاوم للتغيير .. و المحافظ يطلق عليه أمين الرهون و أمين مكتب الشهر العقاري ، أمين السجل العقاري ...، و هو إداري و موظف و يرأس مكتب الرهون ، تنحصر مسؤوليته في تنفيذ الإجراءات المقررة لأجل شهر الامتيازات والرهون و حفظها بالقيود ، و لأجل شهر الملكية العقارية و حفظها بالتسجيل و تحصيل الرسوم المقررة لتنفيذ الإجراءات³.

¹راجع في ذلك : المرسوم التنفيذي رقم 65/91 المؤرخ في 02.03.1991، المتعلق بتنظيم المصالح الخارجية للأملاك الدولة والحفظ العقاري بالجريدة الرسمية ، العدد 10.

²راجع في ذلك:

³ راجع في ذلك، مجيد خلفوني، المرجع السابق، ص70.

* محافظة الرهون: مصطلح كثيرا ما كان يستعمل أثناء الفترة الاستعمارية، وما زال الى يومنا هذا يستعمل في التشريع الفرنسي

* العقارية: foncière أصل كلمة عقار هو كل شيء يشغل حيز ثابت، لا يمكن نقله .

2- المدلول الاصطلاحي للمحافظة العقارية:

*المحافظة العقارية : la conservation foncière هي مصلحة عمومية ، وظيفتها الأصلية تتمثل في حفظ العقود و مختلف المحررات الخاضعة للشهر المتضمنة نقل ، أو إنشاء أو تعديل حق من حقوق الملكية و الحقوق العينية الأخرى ، سواء كانت أصلية أو تبعية و ذلك بعد شهرها و قيدها في مجموعة البطاقات العقارية ، و تعرف كذلك باسم : "محافظة الرهون " conservation des hypothèques

الفرع الثاني:

مهام المحافظة

العقارية في التسريع الجزائري

للمحافظة العقارية مجموعة من المهام* ، تهدف من خلالها إلى حماية الملكية العقارية والمعاملات الواردة عليها، فهي تقوم بحفظ الوثائق العقارية و ترتيبها مع قيدها في مجموعة البطاقات العقارية ، كما لها دور إعلام الغير بمختلف المعاملات التي تم شهرها على مستواها ومثال ذلك ردها على طلبات الأفراد المتعلقة بالإجراءات السلبية و الايجابية الواردة على العقارات وتسليمه للدفاتر العقارية في المناطق التي تمت فيها عملية مسح الأراضي².

و بالإضافة إلى ما سبق ، تضطلع المحافظة العقارية بمهمة أساسية تتمثل في إعداد وضبط السجل العقاري الذي يعكس الهوية الحقيقية للعقار و بالرجوع إلى مختلف النصوص القانونية والتنظيمية المتعلقة بالحفظ العقاري في التشريع الجزائري ، نلاحظ أن المشرع الجزائري لم يحصر المهام الموكلة لهذه المصلحة ، بل ركز على مهام معينة في بعض النصوص القانونية و أهمل البعض الآخر.

و بغية تغطية مجمل المهام الموكلة للمحافظة العقارية ، ارتأينا التطرق إلى أهم النصوص القانونية الصادرة في هذا المجال ، حيث نتناول أولا تحديد مهام المحافظة العقارية في إطار الأمر 74/75 المؤرخ في 12-11-1975³ ، أما ثانيا فسنناول مهامها في إطار المرسوم 63/76 المؤرخ في 25-03-

* و هي نفس المهام التي حددتها اغلب التشريعات التي أخذت بنظام المحافظة العقارية.

² راجع في ذلك، رمول خالد ، المرجع السابق،ص81.

³ راجع في ذلك، الأمر رقم 74/75 المؤرخ في 12-11-1975 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام ، و تأسيس السجل العقاري ، الجريدة الرسمية، العدد 92.

1976¹، لنصل بعد ذلك إلى تحديد مهامها في إطار المرسوم التنفيذي 65/91 المؤرخ في 02-03-1991².

أولا : مهام المحافظة العقارية في إطار الأمر 74/75

بناء على الأمر رقم 74/75 المؤرخ في 12-11-1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العامة و تأسيس السجل العقاري ، يتضح أن المشرع لم يحصر من خلاله مهام الموكله للمحافظة العقارية و ذلك رغم أن هذا الأمر أو نص قانوني محدث في نظام المحافظة العقارية في ظل نظام الإشهار الجديد³ ، بل نجده في بعض مواد هذا الأمر يحيل إلى تشريعات قانونية أخرى سوف تصدر لاحقا في هذا المجال ، هذا ما نلاحظه في المادتين 21 و 22⁴ ، حيث نصت المادة الأولى(21) على ما يلي : " إن تنظيم المحافظات العقارية و قواعد سيرها و كذلك الصلاحيات و شروط تعيين المحافظين ، سيحدد بموجب مرسوم " .

و كما نصت المادة الثانية (2) على ما يلي: " يحقق في هوية أهلية الأطراف الموجودة على وسائل الإثبات، و كذلك في صحة الأوراق المطلوبة من أجل الإشهار ، و سيحدد المرسوم كيفية تطبيق هذه المادة" .

و في مقابل ذلك ، و من خلال استقراء المادتين 10 و 12⁵ من نفس الأمر ، نجد أن المشرع قد أشار إلى مهمة أساسية للمحافظة معتبرا إياها محور عملية الحفظ ألا و هي مهمة مسك السجل العقاري ، و هي نفس المهمة التي ركز عليها المشرع المصري و اعتبرها مناط الحفظ العقاري ،

¹ راجع في ذلك : المرسوم التنفيذي رقم 63/76 المؤرخ في 25-11-1976، المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري ، الجريدة الرسمية ، العدد 30.

² راجع في ذلك : المرسوم التنفيذي رقم 65/91 المؤرخ في 02.03.1991، المتعلق بتنظيم المصالح الخارجية لأملاك الدولة والحفظ العقاري بالجريدة الرسمية، العدد 10.

³ تنص المادة 20 من الأمر 74/75 المؤرخ في 12-11-1975 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري ، الجريدة الرسمية، العدد 92 على أنه : " تحدث محافظات عقارية يسيروها محافظون عقاريون مكلفون بمسك السجل العقاري ، و إتمام الإجراءات المتعلقة بالإشهار العقاري ، و ذلك من أجل الشروع في نظام الإشهار الجديد المؤسس بموجب هذا الأمر .

⁴ راجع في ذلك : المواد (21-22) من الأمر رقم 74/75 المؤرخ في 12-11-1975 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري ، الجريدة الرسمية ، العدد 92.

⁵ تنص المادة 10 من الأمر 74/785 المؤرخ في 12-11-1975 ، المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري ، الجريدة الرسمية، العدد 92 على أنه : " عند اختتام عملية مسح الأراضي في كل بلدية تودع لدى المصلحة المكلفة بمسك السجل العقاري نسخ ثانية لجميع الوثائق الخاصة بمسح الأراضي ، كما تودع نسخة من هذه الوثائق بمقر كل بلدية " كما تنص المادة 13 : " يجب على المعنيين أو يودعوا لزوما من تأسيس مجموعة البطاقات العقارية لدى المصلحة المكلفة بالسجل العقاري..."

لكن هذه لم يمنع المشرع من التنويه لبعض المهام الأخرى ذلك من خلال المواد 15، 16، 17 و المتمثلة في مهمة الشهر و مسك مجموع البطاقات العقارية¹.

و لاسيما أنه و قد سبق له و أن أشار في نص المادة 793 من الأمر رقم 58/75 المؤرخ في 26-11-1975² المتضمن التقنيين المدني المعدل و المتمم ، إلي أن كل حق ملكية و كل حق عيني آخر يتعلق بالعقار لا قوة له بالنسبة للغير إلا من تاريخ إشهارها لدى المصلحة المكلفة بذلك .

و إستنادا على ما سبق ذكره ، يتضح أن المشرع الجزائري قد ركز في هذا الأمر على مهمة مسك السجل العقاري باعتبارها مناط الحفظ العقاري و أساسه و مدركا القيد في السجل العقاري هو الذي ينشأ الحق العيني ، ذلك أنه لا يكفي بانتقال الحقوق العقارية وجود مصدر الحق فقط ، بل لابد من قيد هذه الحقوق في السجل العقاري حتى تكسب الحجية.

ثانيا : مهام المحافظة العقارية في إطار المرسوم 63/76

لقد توسع المشرع الجزائري في المرسوم رقم 63/76 المؤرخ في 25-03-1976³ المتعلق بتأسيس السجل العقاري في تعداد المهام الموكلة للمحافظة العقارية و ذلك بشكل صريح ، و ما يلاحظ على المشرع أنه ربط هذه المهام بالمهام المسندة إلى المحافظ العقاري ، باعتباره المسؤول الأول و الأخير داخل هذه المصلحة .

و هذا ما يتجلى بشكل صريح في المادة 03 من هذا المرسوم حيث يقوم المحافظ العقاري بمجموعة من المهام نوردتها في النقاط التالية:

- إعداد و مسك مجموعة البطاقات العقارية.
- إعطاء الإجراءات اللازمة لطلبات الأشهر بمختلف الوثائق و المحررات .
- فحص العقود و التأكد من مدى توافره على الشروط الشكلية و الموضوعية.
- كتابات البيانات على السجلات العقارية الخاصة بمختلف الحقوق.

¹ راجع في ذلك: المواد (15-16-17) من الأمر رقم 74/75 المؤرخ في 12-11-1975 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري ، الجريدة الرسمية ، العدد 92.

² تنص المادة 793 من الأمر 58/75 المؤرخ في 26-09-1975 المتضمن القانون المدني الجزائري ، الجريدة الرسمية ، العدد 78 على انه : " لا تنتقل الملكية و الحقوق العينية الأخرى في العقار سواء كان ذلك بين العاقدين أم حق الغير إلا إذا روعيت الإجراءات التي ينص عليها القانون و بالأخص القوانين التي تدير مصلحة الشهر العقاري".

³ راجع في ذلك : المرسوم التنفيذي رقم 63/76 المؤرخ في 25-03-1976، المتعلق بتأسيس السجل العقاري ، الجريدة الرسمية ، العدد 30.

- حفظ العقود و المخططات ، و جميع الوثائق المتعلقة بالعقارات الخاضعة للاشهار .
 - إعطاء المعلومات إلى الجمهور عند طلبها .
- و بالإضافة إلى هذه المهام ، أوكلت للمحافظ العقاري مهام أخرى تطلبها نظام الشهر العيني و مسح الأراضي و هي كالآتي¹ :
- ترقيم العقارات الممسوحة في السجل التجاري .
 - إستلام وثائق مسح الأراضي .
 - تبليغ مصلحة مسح الأراضي بكل التحولات العقارية المشهورة خلال عمليات مسح الأراضي.
 - تسليم الدفاتر العقارية لأصحابها² .
- و في هذا الإطار ، نلاحظ أن المهام المحددة في هذا المرسوم هي نفس الأهداف التي جاء بها المشرع الفرنسي ، في المرسوم رقم 22/55 المؤرخ في 14-01-1955 ، و إن كان هذا الأخير لم يعددها ، بل أجملها في أربعة أهداف أساسية هي :
- * الحفظ العقاري شرط من شروط نقل الملكية .
 - * الحفظ العقاري وسيلة لحل النزاعات المتعلقة بالحقوق العينية العقارية .
 - * الحفظ العقاري يكسب الحجية للوثائق المشهورة في مواجهة الغير .
 - * الحفظ العقاري يقدم بخدمة إعلامية للجمهور .

ثالثا : مهام المحافظة العقارية في إطار المرسوم التنفيذي رقم 65/91

بالرجوع إلى المرسوم التنفيذي رقم 65/91 المؤرخ في 02/03/1991³ والمتضمن تنظيم المصلحة الخارجية لأملاك الدولة و الحفظ العقاري، يتضح لنا بأن المشرع الجزائري أراد أن يحدد الإطار العام لعملية الحفظ العقاري من خلال حصر جميع المهام الموكلة لهذه المصلحة بشكل دقيق ومتدرج

¹ راجع في ذلك : رمول خالد، المرجع السابق، ص86

² راجع في ذلك: المواد (11-17-41-45) من المرسوم التنفيذي رقم 63/76 المؤرخ في 25-03-1976 المتعلق بتأسيس السجل العقاري ، الجريدة الرسمية ، العدد 30.

³ راجع في ذلك : المرسوم التنفيذي رقم 65/91 المؤرخ في 02-03-1991، المتعلق بتنظيم المصالح الخارجية لأملاك الدولة و الحفظ العقاري ، الجريدة الرسمية ، العدد 38.

مراعيًا في ذلك دقة الإجراءات المتبعة في عملية الشهر الوثائق المودعة، هذا ما سنستكشفه من خلال نص المادة 16 من هذا المرسوم، حيث أسند للحفظ العقاري المهام التالية¹:

- القيام بإجراء مختلف العقود التي استوفت الشروط الشكلية و الموضوعية .
- إعداد و مسك السجل العقاري.
- التأشير على الدفاتر العقارية .
- حفظ العقود و المخططات ، و جميع الوثائق المتعلقة بعمليات الشهر العقاري .
- تبليغ المعلومات و إعلام الجمهور عن محفوظاتها .
- تحصيل الحقوق و الرسوم المتعلقة بالشهر العقاري .

و هناك بعض المهام وردت في هذا المرسوم ، أوكلت لمديرية الحفظ العقاري باعتبارها الجهة الإدارية المشرفة على أعمال المحافظات العقارية التابعة لاختصاصها الإقليمي ، غير أن بعض منها تضطلع به المحافظات العقارية في نفس الوقت و هذا ما نلمسه في المادة 10² من المرسوم المذكور أعلاه بنصها على ما يلي : "تتولى مديرية الحفظ العقاري في الولاية بما يأتي :

*تنظيم تنفيذ العمليات المتعلقة بتأسيس السجل العقاري و ضبطه باستمرار و انتظام .

* تسهر على تنظيم إطار تدخل عمليات الشهر العقاري .

* تأمر بضمان حفظ العقود، و التصاميم، و جميع الوثائق المودعة لدى مصالح الحفظ العقاري و سلامتها ..."

و من خلال توضيحنا لمهام الوكالة للحفظ العقاري ، باعتبارها مصلحة عمومية تقوم بحفظ الوثائق العقارية، نلاحظ أن المشرع الجزائري قد عددها بطريقة عفوية غير منظمة عبر العديد من النصوص القانونية السابقة الذكر و هو ما انعكس سلبا على تحديد المهام الوكالة لهذه المصلحة بصفة دقيقة و مضبوطة حيث أنه لم يرقم بإلحاق كل مهمة بالقسم الخاص بها داخل المحافظة

¹ راجع في ذلك: المادة 16 من المرسوم التنفيذي رقم 65/91 المؤرخ في 02-03-1991، المتعلق بتنظيم المصالح الخارجية

لأملاك الدولة و الحفظ العقاري، الجريدة الرسمية ، العدد 10

² راجع في ذلك : المادة 10 من المرسوم التنفيذي رقم 65/91 المؤرخ في 02-03-1991، المتعلق بتنظيم المصالح الخارجية

لأملاك الدولة و الحفظ العقاري، الجريدة الرسمية ، العدد 10

* استعمل المشرع الجزائري في هذه مصطلح الحفظ العقاري بدلا من المحافظة العقارية ، و هذا دليل على أن الحفظ العقاري يتضمن مجموعة من الإجراءات تهدف إلى نقل الملكية ، و من بينها إجراء الشهر العقاري.

العقارية ، و لعل سبب ذلك يرجع إلى كونه لم يتطرق في هذه النصوص إلى التنظيم الداخلي لهذه المصلحة و ترك مهمة ذلك إلى نصوص قانونية تنظيمية صدرت لاحقا في هذا المجال .

و نخلص إلى القول أن عدم تحديد المهام بشكل دقيق و حصري في النصوص القانونية السابقة الذكر ، و التي تعتبر أول النصوص المنشأة و المحدثه للحفاظ العقاري في الجزائر إنجر عنه غموض عند العديد من المتعاملين مع هذه المصلحة و من ثم تمخض عنه عدم إدراكهم الجيد لمختلف الإجراءات الواجب إتباعها في عملية الإيداع و الشهر .

و لهذه الأسباب، ارتأينا أن نترك التنظيم الداخلي للمحافظة العقارية للمبحث الثاني من هذا الفصل ، نظرا لتوسع محتواه و أفكاره .

المطلب الثاني :

دور المحافظة العقارية

في نظربعض الأحكام التشريعية التنظيمية

إضافة إلى الدور الذي تلعبه المحافظة العقارية في حماية الحقوق العامة و الحقوق الخاصة العقارية منها و العينية و كذا إعطاء المعلومات للطالبن عليها ، باعتبارها بنك معلوماتي ، يتضح لنا أن المحافظة العقارية تلعب دورا هاما أيضا في نظر بعض الأحكام التشريعية والتنظيمية لاسيما منها البناء و التعمير ، حيث تراقب المحافظة العقارية كل تغيير في طبيعة العقار، بمعنى تحويل عقار

عاري إلى عقار مبني و العكس أو تقسيمه و تحويل تخصيصه و هذا بموجب إرفاق العقود المودعة لدى المحافظة العقارية بشهادات ورخص تبين التغيرات المذكورة أعلاه¹.

و كل هذا سيتم توضيحه بالكيفيات المحدودة من فروع ثلاث ، بحيث سنخصص الفرع الأول بالحديث عن كيفية رخصة التجزئة ، والفرع الثاني عن كيفية شهادة التقسيم ، على أن نحدد كيفية رخصة البناء بشهادة المطابقة في الفرع الثالث .

الفرع الأول:

رخصة التجزئة

بموجب أحكام المادة 57 من القانون 29/90 المؤرخ في 01-12-1990² المتعلق بالتهيئة العمرانية و التعمير فإنه : " تشترط رخصة التجزئة لكل عملية تقسيم لإثنين أو عدة قطع من ملكية عقارية واحدة أو عدة ملكيات مهما كان موقعها " .

و بالنسبة لقواعد الإشهار العقاري تعد رخصة التجزئة المسلمة في شكل قرار بمثابة وثيقة تفصح عن الرخصة الممنوحة من قبل السلطة الإدارية المختصة لإجراء قسمة قطعة أرض معينة تشكل وحدة عقارية (تعود ملكيتها لشخص طبيعي أو معنوي و عام أو خاص ، أو مملوكة في الشيعاء) إلى وحدتين عقاريتين أو أكثر .

و تطبيقاً لأحكام المادة 23 فقرة 06 من المرسوم رقم 176/91 المؤرخ في 28-05-1991³ بحيث يجب إشهار رخصة التجزئة للمحافظة العقارية و إرفاقها بثلاثة وثائق

هي كالآتي:

- 1- مخطط التجزئة على سلم 1/2000 أو 1/5000 .
- 2- استمارة تتضمن قائمة الأجزاء و كذا أرقامها و مساحتها.
- 3- دفتر شروط التجزئة .

¹ راجع في ذلك: مديرية الحفظ العقاري، مجموعة النصوص (التعليمات و المناشير و المذكرات الخاصة بأمالك الدولة و الحفظ العقاري، دار النشر الجزائر، الطبعة الأولى سنة 2000، ص 139.

² راجع في ذلك: المادة 57 من القانون رقم 29/90 المؤرخ في 01-12-1990، المتعلق بالتهيئة و التعمير، الجريدة الرسمية ، العدد 22.

³ راجع في ذلك: المادة 23 ف 06 من المرسوم التنفيذي رقم 176/91 المؤرخ في 28-03-1991، المتعلق بتحديد التجزئة و رخصة البناء و شهادة المطابقة و رخصة الهدم و تسليم ذلك، الجريدة الرسمية ، العدد 25.

و يجب أن يحتوي مخطط التجزئة على تأشيرة الموافقة من طرف مصلحة التعمير، ترتب هذه الوثائق ثلاثة و تحفظ على حدى بالمحافظة العقارية.

و يخول القرار المتضمن رخصة التجزئة لصاحبه الحق في التجزئة دون التصريح له بالوجود الفعلي للوحدات العقارية الجديدة الناجمة عن القسمة ، و يبقى الوجود المادي للوحدات العقارية الجديدة عالقا بإنجاز أشغال التجزئة في أجل محدد لثلاث سنوات ، طبقا للتنظيم العمراني و إلا سقطت رخصة التجزئة إن لم تنجز هذه الأشغال .

و في هذا الصدد ، يجب الإشارة إلى أن المادة 25 من المرسوم رقم 176/91 المؤرخ في 28-05-1991¹ تعلق عمليات بيع أو إيجار القطع الأرضية المتضمنة في التجزئة على تسليم من طرف السلطة المصدرة لرخصة التجزئة شهادة تصرح بتنفيذ الأشغال و التعليمات المفروضة في القرار المتضمن رخصة التجزئة ، إذ تنص الفقرة الثالثة من هذه المادة على ذكر مراجع شهادة تنفيذ الأشغال ضمن عقد بيع قطع التجزئة .

و ينجم عن رخصة التجزئة المتبوع بشهادة تنفيذ الأشغال تغير قطعة الأرض لما تكون وحدة عقارية مجزأة إلى وحدتين عقاريتين أو أكثر ، بحيث تؤدي ذلك إلى إختفاء وحدة عقارية و إنشاء وحدتين عقاريتين جديدتين أو أكثر و تغيير الحدود و الشكل و المساحة .

و يتعين مما سبق ، أنه يجب على المحافظ العقاري قبل إجراء إشهار كل العقود المتضمنة تنازل عن جزء مفرز يفصل من قطعة أكبر مساحة ، أن يشترط تقديم رخصة التجزئة ومراجعة شهادة تنفيذ الأشغال . و أما على مستوى بلدية ممسوحة يتوقف إشهار الحقوق المتعلقة بجزء مفصول من قطعة أكبر مساحة بالنظر إلى المادة 78 من المرسوم 63/76 المؤرخ في

25-03-1976² المتعلق بتأسيس السجل العقاري ، بتقديم وثيقة القياس الممثلة لمخطط التجزئة ، لهذا يمنح لكل قطعة منها رقم مساحي بمجرد نقل الملكية أو قطعة الأرض ، وعندما يتم

¹ راجع في ذلك: المادة 25 من المرسوم التنفيذي رقم 176/91 المؤرخ في 28-03-1991، المتعلق بتحديد التجزئة و رخصة البناء و شهادة المطابقة و رخصة الهدم و تسليم ذلك، الجريدة الرسمية ، العدد 25.

² راجع في ذلك : المادة 78 من المرسوم التنفيذي رقم 63/76 المؤرخ في 25-03-1976، المتعلق بتأسيس السجل العقاري، الجريدة الرسمية ، العدد 30

إعداد وثيقة القياس بمناسبة هذا النقل للملكية فإنه تعين قسمة الحصة كلها للتجزئة التي تم تنفيذ أشغال التهيئة بها¹.

شهادة التقسيم:

بمفهوم المادة 59 من القانون 29/90 المؤرخ في 01-12-1990² فإن شهادة التقسيم تسلم في شكل قرار صادر عن رئيس المجلس الشعبي البلدي لكل عملية تقسيم ملكية عقارية مبنية إلى قسمين أو عدة أقسام ، و أن إشهار هذه الوثيقة بالمحافظة العقارية له كأثر قانوني اختفاء وحدة عقارية و إنشاء وحدتين أو عدة وحدات عقارية جديدة .
و تكمن خصوصية شهادة التقسيم، في كون أن الهدف الذي ترمي إليه هو إنشاء حصص مبنية أو غير مبنية .

و تبعا لأحكام المادة 28 من المرسوم التنفيذي رقم 1976/91 المؤرخ في 28/05/1991³ فإن شهادة التقسيم عند إيداعها قصد إشهارها بالمحافظة العقارية يجب أن تكون مرفقة بمخطط معد على سلم 2000/1 أو 5000/1 يمثل جل الملكية العقارية المبنية موضوع التقسيم ، و مشيرا إلى الحدود و المساحات للحصص الناجمة عن هذه القسمة .
و يجب أن تدرج سواء على نفس شهادة التقسيم أو على مذكرة ملحقة فقرة تتضمن قائمة الحصص ، تكون معينة بمراجعتها الموجودة بالتقسيم مع ذكر مساحة كل واحدة منها، ففي هذه الحالة لا يوجد إلزام قانوني في إعداد دفتر لشروط .

و على غرار ما هو منصوص عليه بالنسبة لرخصة التجزئة فإن مخطط التقسيم يجب أن يكون مؤشرا عليه مسبقا من طرف مصلحة التعمير قبل تنفيذ إجراء إشهاره ، و يرسل فيما بعد إلى مصلحة محافظة وثائق مسح الأراضي أو يحفظ بالمحافظة العقارية حسب الحالة و (عقار مسموح أو غير مسموح) .

¹ راجع في ذلك: مديرية الحفظ العقاري، مجموعة النصوص (التعليمات و المناشير و المذكرات الخاصة بأملاك الدولة و الحفظ العقاري، دار النشر الجزائر ، الطبعة الأولى سنة 2000، ص 141.

² راجع في ذلك: المادة 29 من القانون رقم 29/90 المؤرخ في 01-12-1990، المتعلق بالتهيئة و التعمير، الجريدة الرسمية ، العدد 22.

³ راجع في ذلك : المادة 28 من المرسوم التنفيذي رقم 176/91 المؤرخ في 28-05-1991، المتعلق بتحديد كفاءات تحضير شهادة التعمير و رخصة التجزئة و رخصة البناء و شهادة المطابقة و رخصة الهدم و تسليم ذلك ، الجريدة الرسمية ، العدد 25.

الفرع الثالث :

رخصة البناء - شهادة المطابقة-

تنص المادة 52 من القانون 29/90 المؤرخ في 1-12-1990¹، على ما يلي :

" تشترط رخصة البناء من أجل تشييد البنايات الجديدة مهما كان إستعمالها ، و لتمديد البنايات الموجودة و لتغيير البناء الذي يمس الحيطان الضخمة منه أو الواجهات المفضية على الساحة العمومية و لانجاز جدار صلب للتدعيم أو التسيج ."

و تصرح رخصة البناء على أنه تم الترخيص بتشديد البنايات ، و لكن هذا لا يعني أنها تنبث أنجازها و مطابقتها للمعايير التقنية ، و لهذا ألزمت المادة 54 من المرسوم التنفيذي رقم 176/91 المؤرخ في 28-05-1991² على المستفيد من رخصة البناء أن تسلم له عند إتمام أشغال البناء شهادة مطابقة أشغال المنجزة بأحكام رخصة البناء .

و يتبين من الأحكام القانونية التي تم التذكير بها أعلاه ، أنه يجب على المحافظ العقاري أن يتحقق من أن شهادة المطابقة قد سلمت مسبقا قبل القيام بإشهار أي وثيقة تدل على وجود بنايات منجزة ، و التي لم تذكر في الوثيقة المشهورة من قبل المحافظ العقارية المتعلقة بنفس العقار، و بالفعل و بما أن العقد الرسمي المودع قصد الإشهار يتضمن تغيير بالنسبة للمحتويات المادية للعقار موضوع العقد و هذا مقارنة بالعقد المنشأ لأصل حق الملكية الفوري ، فإن المحافظ العقاري من واجبه أن يتحقق من تغيير هذا إذا أجري بصفة قانونية و في غياب شهادة المطابقة ، فإن المحافظ العقاري ملزم برفض الإيداع .

زد على ذلك ، يجب ذكر شهادة المطابقة و كل مراجعها الأساسية(السلطة التي سلمتها ، رقمها و تاريخها) ضمن نص الوثيقة المودعة للإشهار و يمكن أن تكون هذه الأخيرة سواء عقد تحويل ملكية(بيع- مبادلة - قسمة - شهادة بعد الوفاة أو غير ذلك) ، أو بمجرد تصريح في شكل رسمي طلبه المالك بخبر بانجاز بيانات جديدة³.

¹ راجع في ذلك : المادة 52 من القانون رقم 29/90 المؤرخ في 01-12-1990، المتعلق بالتهيئة و التعمير ،الجريدة الرسمية ، العدد 22.

² راجع في ذلك : المادة 54 من القانون رقم 176/91 المؤرخ في 28-05-1991، المتعلق بتحديد كفايات تحضير شهادة التعمير و رخصة التجزئة و رخصة البناء و شهادة المطابقة و رخصة الهدم و تسليم ذلك ، الجريدة الرسمية ، العدد 25.

³ راجع في ذلك : مديرية الحفظ العقاري، مجموعة النصوص (التعليمات و المناشير و المذكرات الخاصة بأمالك الدولة و الحفظ العقاري، دار النشر الجزائر ، الطبعة الأولى سنة 2000، ص 143.

و أنه من غير الضروري أن ترفق شهادة المطابقة بأكملها بالوثيقة المودعة للإشهار و في هذه الحالة يقتصر محرر العقد على ذكر تبعا للفقرة المتعلقة بشهادة المطابقة على أنها مرتبة ومحفوظة بأصوله .

و هنا يجب التنبيه إلى خصوصية التنازلات الودية بأسعار إمتيازية للعقارات التابعة لأملاك الدولة لفائدة المراقين و التعاونيات العقارية ، و التي تمت تطبيقا لأحكام المادة 12 من المرسوم رقم 454/91 المؤرخ في 23-11-1991¹ المعدل و المتمم، و المحدد لشروط إدارة أملاك الدولة الخاصة و العامة التابعة للدولة و تسييرها و يضبط كفيات ذلك .

و في هذا المجال ، فإن شروط إستعمال الأراضي (طبيعة أو محتوى المشروع المراد إنجازها ،أجال الانجاز) من طرف المستفيدين هي المحددة في دفاتر الشروط التنظيمية، التي تحتوي لاسيما على الشرط المانع لإعادة بيع قطع الأرض المعنية على حالها، مع الإشارة إلى أن هذا الشرط قد نقل صراحة في عقد البيع الإداري.

ولذا كان من الضروري ، في حالة إعادة بيع العقار أصلا تابع لأملاك الدولة أستفيد به في إطار الأحكام التنظيمية المذكورة أنفا ،التأكد قبل تكريسه نهائيا أن المشروع الذي من أجله قبلت الدولة عملية التنازل قد أنجز فعلا.

وإن ضرورة التأكد من الإنجاز الفعلي للمشروع ، ينبثق كذلك من قاعدة عامة في القانون والمنصوص عليها في المادة 106² من القانون المدني ألا وهي "العقد شريعة المتعاقدين"، علما أن المستفيد بوضع توقيعه على العقد الإداري المسلم له من طرف إدارة أملاك الدولة، قد تعهد في مقابل التنازل ومن البديهي ، أن غياب شهادة المطابقة يبعد العقد المتضمن إعادة البيع عن الإشهار بالمحافظة العقارية.

¹راجع في ذلك : المادة 12 من المرسوم التنفيذي رقم 454/91 المؤرخ في 23-11-1991، المعدل و المتمم المتعلق

بتحديد شروط أملاك الدولة الخاصة و العامة التابعة للدولة و تسييرها و كفيات ذلك ، الجريدة الرسمية ، العدد 60.

²راجع في ذلك : المادة 106 من القانون المدني الجزائري.

المبحث الثاني :

التنظيم الداخلي
للمحافظة العقارية و السلطة الوصية عليها

أحدثت المحافظات العقارية بمقتضى المادة 20 من الأمر رقم 74/75 المؤرخ في 12-11-1975¹، و يرمي غرض إنشائها إلى مسك السجل العقاري و إتمام الإجراءات اللازمة المتعلقة بالإشهار العقاري، و تقسم حسب المادة 04 من المرسوم 63/76 المؤرخ في 25-03-1976² المتضمن تأسيس السجل العقاري المعدل و المتمم بالمرسوم 123/93 المتعلق بتأسيس السجل العقاري إلى مكاتب محافظة في كل بلدية و بصفة إنتقالية، فإن إختصاص كل مكتب يمكن أن يمتد إلى عدة بلديات، و في الحالة يحدد وزير المالية بمقتضى قرار الإقامة و الإختصاص الإقليمي لكل مكتب محافظة عقارية، و يسير مكتب المحافظة العقارية من قبل رئيس مكتب المحافظة يوضع لنفس الواجبات و المسؤوليات التي يخضع لها المحافظون العقاريون.

و أما الأقسام الداخلية للمحافظات العقارية، فقد أشارت إليها المادة 17 من المرسوم رقم 65/91 المؤرخ في 02-03-1991³ بقولها: " يبين التنظيم الداخلي لمفتشيات أملاك الدولة و الحفظ العقاري في شكل أقسام و شروط يسيرها بقرار من الوزير المكلف بالمالية"، و أما المادة 12 من نفس المرسوم تنص على أن مديرية الحفظ العقاري في الولاية تضم مصلحتين اثنتين⁴.

و لجلاء و بيان كل تلك المعاني حول تحديد التنظيم الداخلي لمفتشيات أملاك الدولة و المحافظة العقارية سوف نتناول أولا مكتب المحافظة و شروطه القانونية (المطلب الأول)، على أن يتم التطرق إلى أقسام المحافظة العقارية و السلطة الوصية عليها (المطلب الثاني).

المطلب الأول:

مكتب المحافظ العقاري و شروطه القانونية

¹ راجع في ذلك: المادة 20 من الأمر رقم 74/75 المؤرخ في 12-11-1975 المتعلق بإعداد مسح الأراضي و تأسيس السجل العقاري، الجريدة الرسمية، العدد 92.

² راجع في ذلك: المادة 04 من المرسوم التنفيذي رقم 63/76 المؤرخ في 25-03-1976، المتعلق بتأسيس السجل العقاري، الجريدة الرسمية، العدد 30.

³ راجع في ذلك: المواد (17-12) من المرسوم التنفيذي رقم 65/91 المؤرخ في 02-03-1991 المتعلق بتنظيم المصالح الخارجية لأملاك الدولة و الحفظ العقاري، الجريدة الرسمية، العدد 10.

⁴ راجع في ذلك: الأستاذ مجيد خلفوني، المرجع السابق، ص 75.

للعلم أنه في الجزائر يسير المحافظات العقارية محافظون عقاريون مكلفون بمسك السجل العقاري و إتمام الإجراءات المتعلقة بالإشهار العقاري ، و هو موظف يخضع إلى قانون الوظيفة العمومية.

و هذا طبقا للمادة 20 من الأمر رقم 74/75 المؤرخ في 12-11-1975¹ ، المتضمن إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري، و المادة 04 من المرسوم رقم 63/76 المؤرخ في 25-03-1976²، المتعلق بتأسيس السجل العقاري ، يتضح أن مهمة تسيير المحافظة العقارية أوكلت للمحافظ العقاري باعتباره المسؤول الأول في عملية حفظ الوثائق العقارية، إلا أنه يشترط في ذلك أن تثبت له هذه الصفة و تتحقق في شخصه كل الشروط الواجبة ، التي إشتراطها المرسوم التنفيذي رقم 116/92 المؤرخ في 14-03-1992³ المحدد لقائمة الشروط و القبول في تعيين المناصب العليا للمصالح الخارجية لأملاك الدولة و الحفظ العقاري.

و لمعرفة التفاصيل حول هذا المكتب و المسير له و الشروط القانونية التي أوجبها المشرع الجزائري في تكوينه و ممارسة مهام الموظف التي أوكلت له ، سنتعرض أولا إلى شروط تعيين المحافظ العقاري (الفرع الأول) ، على أن يتم التطرق إلى تلك المهام الموكلة للمحافظ العقاري (الفرع الثاني).

الفرع الأول :

شروط تعيين المحافظ العقاري

¹تنص المادة 20 من الأمر 58/75 المؤرخ في 12-11-1975 المتعلق باعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري، الجريدة الرسمية ، العدد 92 على أنه : " تحدث محافظات عقارية يسيرها محافظون عقاريون مكلفون بمسك السجل العقاري".

²تنص المادة 04 من المرسوم 76/63 المؤرخ في 25-03-1976 المتعلق بتأسيس السجل العقاري، الجريدة الرسمية ، العدد 30 على أنه : " تقسم المحافظة العقارية الى مكاتب محافظة ... فإن اختصاص مكتب يمكن أن يمتد إلى عدة بلديات...".

³راجع في ذلك : المرسوم التنفيذي رقم 116/92 المؤرخ في 14-03-1992، المتعلق بتحديد قائمة و شروط القبول و التعيين في المناصب العليا في المصالح الخارجية لأملاك الدولة و الحفظ العقاري، الجريدة الرسمية ، العدد 92.

نصت المادة 06 من المرسوم رقم 121/88 المؤرخ في 31-10-1988¹ المتضمن شروط التعيين في المناصب العليا بالهيكل المحلية التابعة لوزارة المالية و تصنيفها، على أن المحافظون العقاريون و الوكلاء المفوضون و المراقبون الماليون المساعدون ورؤساء المكاتب يعينون من بين الموظفين المرتبين في صنف 14 فأكثر ، الذين ينتمون إلى سلك متخصص في شعبة نشاط المنصب العالي و قضوا ثلاث سنوات على الأقل الخدمة في إدارة المالية ، و من بين الموظفين في صنف 12 الذين ينتمون إلى متخصص في شعبة نشاط المنصب العالي و قضوا ثلاث سنوات على الأقل الخدمة في إدارة المالية .
و أما بعد صدور المرسوم التنفيذي رقم 116/92 المؤرخ في 14-03-1963² ، الذي يحدد قائمة المناصب العليا في المصالح الخارجية لأملاك الدولة و الحفظ العقاري و شروط التعيين فيها و تصنيفها.

فإن المادة 02 منه إعتبرت منصب المحافظ العقاري أعلى منصب في المصالح الخارجية في أملاك الدولة و الحفظ العقاري، ويأتي في المرتبة الرابعة حسب قائمة المناصب العليا المحددة و نصها كالتالي :
" تحدد قائمة المناصب العليا في المصالح الخارجية لأملاك الدولة و الحفظ العقاري كما يأتي : -رئيس مصلحة - رئيس قسم مكتب محافظ عقاري - رئيس مفتشية - رئيس قسم - رئيس الفرقة التقنية".
و من هذا المنطلق فإن وظيفة المحافظ العقاري تعتبر وظيفة عليا، طبقا للمرسوم التنفيذي رقم 116/92 المذكور أعلاه ، ومن أجل ذلك حددت شروط قانونية يجب توافرها لتولي هذا المنصب نذكر من بينها³.

* أن يكون المترشح من رتبة مفتش رئيسي ، أو متصرف إداري مثبت بهذه الصفة و حامل لأقدمية خمس (05) سنوات على الأقل في مصالح الحفظ العقاري أو أملاك الدولة .
* أو أن يكون المترشح من بين المفتشين المثبتين بهذه الصفة و لهم أقدمية خمس سنوات على الأقل في مصالح الحفظ العقاري أو أملاك الدولة¹.

¹راجع في ذلك : المادة 06 من المرسوم رقم 212/88 الغي بموجب المرسوم رقم 116/92 المؤرخ في 14-03-1992 المتعلق بتحديد قائمة المناصب العليا في المصالح الخارجية لأملاك الدولة و الحفظ العقاري و شروط التعيين فيها و تصنيفها ، الجريدة الرسمية ، العدد 21.

²راجع في ذلك : المرسوم التنفيذي رقم 116/92 المؤرخ في 14-03-1992، المتعلق بتحديد شروط القبول في المناصب العليا في المصالح الخارجية لأملاك الدولة و الحفظ العقاري، الجريدة الرسمية ، العدد 92.

³راجع في ذلك : مجيد خلوفي ، المرجع السابق ، ص 77.

و هذا بالإضافة إلى شرطي الكفاءة المهنية ، و روح المسؤولية الواجب توافرها لدى المتشريح، لذلك إشترتت المادة 05 من المرسوم 63/76² المذكور سابقا ، قبل مباشرة وظيفة المحافظ العقاري على المتشريح أن يسجل عمله بقلم كتاب المجلس القضائي المختص إقليميا ، و أن يؤدي اليمين أمام نفس المجلس و ذلك من أجل القيام بمهامه المستقبلية بكل نزاهة و إخلاص .

و فيما يخص طريقة تعيين رؤساء المكاتب و المحافظون العقاريون في مناصبهم يتم ذلك بموجب قرارات التعيين يتخذها الوزير المكلف بالمالية، و يعين مدير الحفظ العقاري في الولاية بمرسوم تنفيذي بناء على إقتراح الوزير المكلف بالمالية³.

الفرع الثاني :

المهام الموكلة لمحافظ العقار

مما لا شك فيه أن للمحافظ العقاري مهام عليا ، تتجلى أساس في مسك السجل العقاري كما تشير إليه المادة 10 من الأمر 74/75 التي تنص على ما يلي : " عند إختتام عمليات مسح الأراضي في كل

¹راجع في ذلك : المادة 04 من المرسوم التنفيذي رقم 63/76 المؤرخ في 25-03-1976، المتعلق بتأسيس السجل العقاري، الجريدة الرسمية ، العدد 30.

²تنص المادة 05 من المرسوم 63/76 المؤرخ في 25-03-1976 المتعلق بتأسيس السجل العقاري، الجريدة الرسمية ، العدد 30 على انه : " قبل البدء في العمل فان المحافظين العقاريين و رؤساء مكاتب المحافظة ، يسجلون عملهم بقلم كتاب المجلس القضائي المختص اقليميا و يؤدون اليمين امام نفس المجلس القضائي من اجل القيام بالمهام التي انطت به بكل اخلاص و يقين".

³راجع في ذلك : مجيد خلوفي ، المرجع السابق ، ص 102.

بلدية تودع لدى المصلحة المكلفة بمسك السجل العقاري نسخ ثانية لجميع الوثائق الخاصة بمسح الأراضي...".

و لقد أصاب المشرع الجزائري عندما حدد المهام الموكلة للمحافظ العقاري على سبيل الحصر ، و ذلك بموجب المادة 03 من المرسوم 63/76¹ ، بإعتبره المسؤول الأول في عملية الحفظ العقاري ، و إن كان في تعداده هذا لم يراع مراحل و إجراءات الحفظ ، و على كل يمكن تحديد هذه المهام في النقاط التالية :

- * يقوم المحافظ العقاري بإعداد و مسك مجموعة البطاقات العقارية كاملة .
- * ينفذ الإجراءات اللازمة لطلبات إشهار العقود .
- * يفحص العقود و مختلف الوثائق الخاضعة للشهر .
- * يؤشر على السجلات العقارية الخاصة بالحقوق العينية، و التكاليف العقارية المؤسسة على العقارات الخاضعة للإشهار ، و جميع الشكليات اللاحقة لهذا الإشهار .
- * يحافظ على العقود و المخططات، و جميع الوثائق المتعلقة بعملية الشهر .
- * تقدم المعلومات للجمهور عند طلبها .

و بالإضافة إلى هذه المهام، هناك مهام أخرى يباشرها المحافظ العقاري بحكم علاقاته المتعددة و اليومية مع المصالح الأخرى المكلفة بالحفظ العقاري مثل مصلحة مسح الأراضي² ، لذلك فهو يقوم أيضا بترقيم العقارات المسوحة في السجل العقاري مباشرة بعد إستلامه وثائق مسح الأراضي، و إذا تبين أن هذه الوثائق غير مطابقة مع البطاقات العقارية المشهورة على مستوى مصلحته، يقوم بإبلاغ مصالح المسح بذلك قصد إتخاذ إجراءات التسوية في أقرب الأجل و أخيرا فهو مكلف أيضا بإعداد الدفاتر العقارية، و تسليمها لأصحابها عند الإنتهاء من عملية المسح .

¹راجع في ذلك : المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 63/76 المؤرخ في 25-03-1976، المتعلق بتأسيس السجل العقاري، الجريدة الرسمية ، العدد 30.

²راجع في ذلك : المادة 11 من المرسوم التنفيذي رقم 63/76 المؤرخ في 25-03-1976، المتعلق بتأسيس السجل العقاري، الجريدة الرسمية ، العدد 30.

و في حالة وقوع مانع للمحافظ العقاري يحول دون مباشرته المهام الموكلة له، تحوّل النيابة إلى أحد المحافظين العقاريين، و ذلك في إطار الاختصاص الإقليمي لمديرية الحفظ العقاري، باعتبارها الجهة الإدارية المشرفة على المحافظات العقارية* .

و الجدير بالإشارة إليه في الأخير أنه يساعد المحافظ العقاري في أداء مختلف مهامه، على مستوى المحافظة العقارية ثلاثة أقسام أساسية نتناولها بالتفصيل في المطلب الثاني .

* صدرت في هذا الإطار التعليمية رقم 06025 المؤرخة في 10-12-1995 المتعلقة بمجمع النصوصو ، وزارة المالية ، المديرية العامة للاملاك الوطنية ، الصادرة سنة 1995 ، تؤكد ان النيابة في المحافظات العقارية تسلم الى المحافظين العقاريين لنفس المديرية الولائية ، و ذلك بناء على قرار يتخذه المدير.

المطلب الثاني :

أقسام المحافظة العقارية و السلطة الوصية عليها

بموجب قرار لاحق، حددت المادة 03 منه أقسام المحافظة العقارية كما يلي : " يتكون الحفظ العقاري تحت سلطة المحافظ العقاري من : - قسم الإيداعات و عمليات المحاسبة - قسم قيد السجل العقاري و البحوث و تسليم المعلومات - قسم تسجيل العقارات المحددة ضمن مسح الأراضي " أما مهام مصالح و مكاتب مديريات الحفظ العقاري على مستوى الولايات و أقسام الحفظ العقاري على مستوى البلديات فلم يتعرض لها ¹.

و بالرجوع إلى نص المادة 04 من القرار المؤرخ في 04-06-1991²، يتضح أن المحافظة العقارية تتكون من ثلاثة أقسام : قسم الإيداع و عمليات المحاسبة ، قسم مسك السجل العقاري و تسليم المعلومات - قسم ترقيم العقارات المسوَّحة ، يسير كل قسم من طرف رئيس يعين من بين الموظفين الذين يشغلون في هذه المصلحة³.

و على هذا الأساس سنتطرق إلى أقسام المحافظة العقارية كل قسم على حدى (الفرع الأول) ، على أن يتم التحدث على السلطة الوصية على المحافظة العقارية (الفرع الثاني) .

الفرع الأول :

أقسام المحافظة العقارية

كما سبق الذكر و بناء على المادة 04 من القرار المذكور أعلاه، أنه على مستوى المحافظة العقارية ثلاثة أقسام أساسية نتناولها بالتفصيل فيما يلي :

أولاً : قسم الإيداع و عمليات المحاسبة

يعتبر هذا القسم من بين أهم أقسام المحافظة العقارية ، حيث يتم بواسطته مباشرة الإجراءات الأولية الخاصة بالشهر العقاري ، كما يعتبر القسم المسؤول عن عملية قبول أو رفض إيداع الوثائق الخاضعة للحفظ العقاري.

¹راجع في ذلك : مجيد خلوفي ، المرجع السابق ، ص 76

²راجع في ذلك : المادة 04 من القرار المؤرخ في 04-06-1991، المتعلق بالتنظيم الداخلي لمفتشيات املاك الدولة و المحافظات العقارية ، الجريدة الرسمية ، العدد 38.

³راجع في ذلك : رمول خالد ، المرجع السابق ، ص 92.

و يسير هذا القسم من قبل رئيس يختار من بين الموظفين الذين تتوفر فيهم الشروط القانونية التي ينص عليها المرسوم التنفيذي رقم 116/92 المؤرخ في 14-03-1992¹، حيث يجب أن يكون المتشريح لهذا المنصب من بين المفتشين أو المراقبين المثبتين بهذه الصفة، الذين لهم أقدمية خمس سنوات على الأقل داخل إدارة أملاك الدولة أو الحفظ العقاري، لكون هذا المنصب يتطلب دراية كاملة بكل الأمور القانونية المتعلقة بعملية الإيداع و تحصيل الرسوم .

و تعتبر الأعمال المؤكدة لهذا القسم بمثابة الإجازة الأولى لعملية حفظ الوثائق العقارية، فهو مكلف بفحص العقود و الوثائق المودعة بعد تسجيلها في سجل الوصول الخاص بذلك . لتأتي بعد ذلك مرحلة الدراسة الشكلية لها، فإذا استوفت كامل الشروط المتطلبة قانونا فإن الإيداع يقبل، ليشرع بعد ذلك في الدراسة الموضوعية و في حالة إكتشاف أي نقص أو خلل من الناحية الشكلية فإن الإيداع يرفض.²

و فضلا عن ذلك، يكلف هذا القسم بمتابعة تحصيل الرسوم الخاصة بعملية الشهر العقاري، و مسك سجل الإيداع و البطاقات الخاصة للضباط العموميين أو بقية المحررين .

ثانيا : قسم مسك السجل العقاري و تسليم المعلومات

يشرف على هذا القسم رئيس قسم، يخضع في تعيينه لنفس الشروط القانونية الواردة في المرسوم التنفيذي رقم 116/92 المؤرخ في 14-03-1992 المذكور أعلاه، و يتكلف هذا القسم بترتيب و تنظيم مختلف العقود و الوثائق التي تم شهرها ضمن مصنفات الأحجام الخاصة بذلك، بالإضافة إلى مسك السجل العقاري و تعيينه و إستفائه، حتى يصبح دليلا ماديا وقانونيا لكل المعاملات الواردة على الملكية العقارية أو الحقوق العينية الأخرى سواء كانت أصلية أو تبعية .

و كما يتولى هذا القسم أيضا، البحث عن المعلومات التي تكون محلا لطلبات الأفراد و تسليمها لهم و إعداد المستخرجات على الوثائق المشهورة عن طريق نسخها مقابل رسم ثابت .

¹راجع في ذلك : المادة 08 من المرسوم التنفيذي رقم 116/92 المؤرخ في 14-03-1992، المتعلق بتحديد شروط القبول و التعيين في المناصب العليا للمصالح الخارجية لأملاك الدولة و الحفظ العقاري، الجريدة الرسمية، العدد 92.

²راجع في ذلك : رمول خالد، المرجع السابق، ص 93

ثالثا : قسم ترقيم العقارات الممسوحة

هذا القسم لا يقل أهمية عن سابقه، خاصة و أن الجزائر بصدد مسح أراضيها و تحديد كل الملكيات التي هي بدون سند قانوني، يشرف على هذا التقسم رئيس يخضع في تعيينه لنفس الشروط القانونية السابقة الذكر¹.

و يقوم هذا القسم بمتابعة إيداع الوثائق المساحية و المساهمة في التحقيقات العقارية المنجزة أثناء عمليات إعداد مسح الاراضي² مع متابعة للمنازعات الناتجة عن عمليات الترقيم العقاري، ناهيك عن دوره في إعداد و تسليم الدفتر العقاري لأصحابه بعد الإنتهاء من عمليات المسح المحدثة بموجب الأمر رقم 62/76 المؤرخ في 25-03-1976³.

و الجدير بالإشارة إليه في الأخير ، و لأجل مراقبة حسن سير المهام الموكلة لهذه الأقسام و التنسيق فيما بينها على مستوى إقليم الجمهورية، وضعت المحافظات العقارية تحت وصاية إدارة مركزية تتمثل في المديرية العامة للأموال الوطنية العامة التابعة لوزارة المالية ، وهذا ما سوف نتعرض إليه في الفرع الموالي .

الفرع الثاني :

السلطة الوصية على المحافظة العقارية

وضعت المحافظات العقارية تحت وصاية المديرية العامة للأموال الوطنية التابعة لوزارة المالية، و ذلك لمراقبة أعمالها في مجال الحفظ، علما أنه سابقا كانت المحافظات العقارية تحت وصاية المديرية العامة للضرائب و التسجيل التابعة لوزارة الإقتصاد⁴ و ذلك إلى غاية اواخر التسعينيات لتوضع بعد ذلك تحت وصاية المديرية العامة للأموال الوطنية و الشؤون العقارية ، و لتصبح مؤخرا و بموجب

¹ راجع في ذلك : المادة 08 من المرسوم التنفيذي رقم 116/92 المؤرخ في 14-03-1992، المتعلق بتحديد شروط القبول و

التعيين في المناصب العليا للمصالح الخارجية لأملاك الدولة و الحفظ العقاري، الجريدة الرسمية ، العدد 92.

² راجع في ذلك : المذكرة رقم 00358 المؤرخة في 17-09-1990 المتعلق بمجمع المذكرات و التعليمات و المناشير الخاصة

بأملاك الدولة و الحفظ العقاري ، وزارة المالية ، المديرية العامة للأموال الوطنية ، الصادر سنة 1995.

³ راجع في ذلك : المرسوم التنفيذي رقم 62/76 المؤرخ في 25-03-1976، المتعلق باعداد مسح الاراضي العام ، الجريدة الرسمية

، العدد 30.

⁴ راجع في ذلك : المرسوم التنفيذي رقم 189/90 المؤرخ في 23-06-1990، المتعلق بتحديد صلاحيات وزير الاقتصاد،

الجريدة الرسمية ، العدد 26.

المرسوم التنفيذي رقم 54/95 المؤرخ في 15-02-1995¹ تحت وصاية المديرية العامة للأموال الوطنية .

و تضم المديرية العامة للأموال الوطنية عدة مديريات فرعية، من بينها مديرية الحفظ العقاري و مسح الأراضي ، يتم بواسطتها مراقبة أعمال و نشاطات المحافظات العقارية على المستوى الوطني .
و بناء على المرسومين رقم 54/95 و رقم 55/95 المؤرخين في 15-02-1995² ،
يمكن تحدد مهام المديرية الفرعية للحفظ العقاري و مسح الأراضي في مجال الوصاية و التدخل على مستوى المحافظات العقارية و ذلك في النقاط التالية³ :

- * إقتراح النصوص التشريعية و تحضير النصوص التنظيمية المتعلقة بالحفظ العقاري .
- * توحيد طرق العمل في مجال الحفظ العقاري عبر كامل التراب الوطني .
- * المساهمة و التعاون مع القطاعات الأخرى، التي لها علاقة بمجالات الحفظ العقاري مثل وزارة العدل الداخلية ، الفلاحة و البناء .
- * دراسة التقارير التي تعدها المحافظات العقارية المنتشرة عبر قطر الجمهورية و إعداد حوصلة عامة في مجال إشهار الوثائق ، قيد رهون ، و الإمتيازات، شطبها، ترقيم العقارات الممسوحة ، تسليم الدفاتر العقارية ، شهادات التقييم المؤقت و تقييم حصيلة المداخل .
- * تبادل المديرية الفرعية للحفظ العقاري و مسح الأراضي بكل الإجراءات التي من شأنها إستدراك النقائص ، و تقويم مسار العمل داخل المحافظات العقارية بناء على التقارير المعدة من طرف مديريات الحفظ العقاري في إطار عمليات التفتيش .
- * مراقبة عمليات مسح الأراضي عبر البلديات التي شملتها الإجراءات المحدثة بموجب الأمر رقم 74/75 المقدر ب 1541 بلدية، و تسليم الدفاتر العقارية في البلديات التي إنتهت فيها عملية مسح الأراضي ، و هي مقدره حاليا ب 300 بلدية .

و لممارسة سلطة الوصاية على المحافظات العقارية بشكل محكم وضعت وزارة المالية عدة مكنائزات تساعدها في مجال المراقبة من بينها طريقة التفتيشات الفجائية المحافظات العقارية، التي

¹راجع في ذلك : المرسوم التنفيذي رقم 54/95 المؤرخ في 15-02-1995، المتعلق بتحديد صلاحيات وزير المالية، الجريدة الرسمية ، العدد 15.

²راجع في ذلك : المرسوم التنفيذي رقم 55/95 المؤرخ في 15-02-1995، المتعلق بتنظيم الادارة المركزية بوزارة المالية، الجريدة الرسمية ، العدد 15.

³راجع في ذلك : رمول خالد ، المرجع السابق ، ص 96

يكلف بها كل من مديرية الحفظ العقاري على المستوى الولائي و المفتشية الجهوية لأملاك الدولة و الحفظ العقاري .

و في الأخير حتى تكتسب مختلف المحررات و الوثائق المودعة لدى مصلحة الحفظ الحجية في مواجهة الغير ، لابد من إتباع الإجراءات القانونية اللازمة في هذا المجال، و هذا ما سوف نستعرضه في المبحث الثالث من هذا الفصل .

المبحث الثالث:

الخطوات المتبعة

إبان عملية الشهر العقاري و آثارها

ما يمكن القول هنا ، أن المحافظة العقارية هيئة عمومية يسيرها محافظ عقاري و يسهر على مراقبة مدى توافر قاعدتي الرسمية و الشهر المسبق في المحررات المقدمة إليه من أجل إخضاعها إلى عملية الشهر العقاري، و يتولى إنشاء مجموعة البطاقات العقارية و تأسيس السجل العقاري بعد تأكده من مدى توافر الشروط اللازمة في عملية الإشهار العقاري¹، إذن حتى تكتسب مختلف هذا الوثائق و المحررات المودعة لدى المحافظة العقارية باعتبارها مصلحة مكلفة بخدمة عمومية تتمثل أساسا في تحديد حقوق الملكية و الحقوق العينية الأخرى ، لا بد من الإجراءات القانونية في عملية الشهر العقاري، و ذلك أن نشاط المحافظ العقاري لا يكمن في شهر العقود و المحررات فقط ، و إنما له كذلك التحقق في مختلف صحة التصرفات و المعلومات المقدمة له باعتباره ملما بجميع القوانين و التنظيمات المتعلقة بالشهر العقاري و ذلك وفقا لإجراءات منصوص عليها في القانون . و لجلاء و بيان تلك المعاني حول هذه الخطوات و الإجراءات المحددة في عملية الشهر العقاري، سوف نتطرق أولا إلى اتمام إجراءات الشهر العقاري و سلطة المحافظ العقاري في مراقبة ذلك (المطلب الأول) ، على أن يتم التعرض إلى آثار عملية الشهر العقاري (المطلب الثاني) .

المطلب الأول :

إتمام اجراءات الشهر العقاري

¹راجع في ذلك : الملحق رقم 01 الخاص بالجهة الوصية على المحافظة العقارية .

و سلطة المحافظ العقاري في مراقبة ذلك

المحافظة العقارية كما سبق ذكره، مصلحة مكلفة بخدمة عمومية مناطها إضفاء الحجية على العقود التي أخضعها المشرع الجزائري لهذه الشكلية و من ثم فإن نشاط المحافظ العقاري له علاقة بكل القوانين و التنظيمات المتعلقة بالحفظ، ذلك أن المحافظ ليس فقط مشهر للعقود أو المحررات الأخرى، بل يجب أن يكون كذلك متحققا من صحة التصرفات و المعلومات المتضمنة في الوثيقة المودعة لذلك منحه المشرع سلطة طلب تصحيح الوثائق غير الكاملة مع تقديم النصيحة، و ترتيب وجهات نظر الأطراف وإبرام الصلح فيما بينهم، كل ذلك من أجل تأمين المعاملات العقارية و حماية حقوق الأشخاص¹.

و الجدير بالإشارة أن المحافظ العقاري يمارس تلك السلطات من خلال مراقبته لعملية سير إجراءات الحفظ العقاري ، و هو ما سوف نتناوله في هذا المبحث الذي ركزنا فيه على الجانب التقني نظرا لأهميته البالغة و ذلك بإعتبار جزء لا يتجزأ من الوظائف اليومية للمحافظة العقارية .
و لهذا الغرض قسمنا هذا المبحث إلى فرعين، بحيث سنتعرض أولا إلى عملية الإيداع القانوني للوثائق و مدى تنفيذ اجراءات الشهر العقاري (الفرع الاول)، على أن يتم التطرق ثانيا إلى سلطة المحافظ العقاري في رفض الإيداع غير القانوني (الفرع الثاني) .

الفرع الاول:

الإيداع القانوني و مدى

تنفيذ إجراء الشهر بالمحافظة العقارية

يجب على محرري العقود و الوثائق الخاضعة للشهر قبل إيداعها لدى المحافظة العقارية المختصة إقليميا القيام بتسجيلها بمصلحة التسجيل المختصة عملا بأحكام المواد 195-192 من الأمر رقم 105/76 المؤرخ في 09-12-1976² المتضمن قانون التسجيل المعدل و المتمم.
و بعد تحقق هذا الشرط الجوهري و الذي بموجبه تكتسب الوثائق المحررة تاريخا ثابتا ، يمكن في هذه الحالة أن تكون محلا للإيداع على مستوى المحافظة العقارية قصد شهرها ، و هذا ما يكسبها

¹راجع في ذلك : رمول خالد ، المرجع السابق ، ص 99.

²راجع في ذلك : المواد (195-192) من الامر رقم 105/76 المؤرخ في 09-12-1976 ، المتعلق بقانون التسجيل ،

الجريدة الرسمية ، العدد 8.

حجية في مواجهة الغير بما يحقق إستقرار المعاملات العقارية، و منه الصالح العام بعيدا عن كل تخوف

و نظرا إلى الأثار القانونية المهمة التي تترتب عن عملية الإيداع ، إرتأينا التطرق أولا إلى إيداع الوثائق بالمحافظة العقارية، على أن يتم التطرق ثانيا إلى تنفيذ إجراء الشهر العقاري .

أولا : إيداع الوثائق بالمحافظة العقارية

الإيداع هو إجراء قانوني أولي لازم في كل عملية شهر ، له محل و أجال قانونية يجب إحترامها و التقييد بها، و ذلك لسلامة بقية إجراءات الحفظ العقاري كإجراء الشهر و قبض الرسوم و الغرامات التأخرية، القيد في السجل العقاري و تسليم المعلومات .

1- مفهوم الإيداع : عملية إيداع الوثائق من أجل شهرها يتم على مستوى المحافظة العقارية المعنية و بالضبط على مستوى قسم الإيداع و عمليات المحاسبة¹، مع ضرورة مراعاة الأجال المحددة لذلك ، حيث تنص المادة 90 من المرسوم رقم 76/63 على ما يلي : " ينبغي على الموثقين و كتاب الضبط و السلطات الإدارية أن يعملوا على إشهار جميع العقود أو القرارات القضائية الخاضعة للإشهار و المحررة من قبلهم أو بمساعدتهم و ذلك ضمن الأجال المحددة في المادة 99 و بكيفية مستقلة عن إرادة الأطراف " .

و من خلال هذه المادة يتضح أن القائمين بعملية الإيداع هم الأشخاص الذين تثبت لهم صفة تحرير الوثائق و العقود الرسمية مثل : كتاب الضبط الموثقون و السلطات الإدارية ، غير أن الإيداع يمكن أن يتم كذلك من طرف أحد المساعدين التابعين لهم، و في هذه الحالة لا بد أن يكون تعيين هذه الفئة بوثيقة رسمية تثبت هذه الصفة يستظهر بها سواء عند عملية إيداع الوثائق أو سحبها و هذا لتجنب ظاهرة إنتحال شخصية الغير، و بالتالي ضياع الوثائق المودعة أو إستعمالها لأغراض غير قانونية .

و لعملية الإيداع في بعض التشريعات نفس القوة القانونية لعملية الشهر مثلما هو عليه الحال في التشريع المصري، بحيث يعبر عنها بعملية إجراء الشهر عن طريق الإيداع ، و الجدير بالذكر أنه لا بد على القائمين بعملية الإيداع التأكد من أن هذا الإجراء تم لدى المحافظة العقارية المختصة إقليميا ،

¹راجع في ذلك : المقرر المؤرخ في 04-06-1991 ، المتضمن التنظيم الداخلي لمفتشيات أملاك الدولة و المحافظة العقارية ، الجريدة الرسمية ، العدد 38.

أي المصلحة التي يقع العقار محل التصرف في دائرة إختصاصها ، فلا يعقل أن يتم ايداع عقد يتضمن بيع عقار معين واقع في بلدية الجزائر على مستوى محافظة البلدية لعدم اختصاصها .
و الملاحظ أن المشرع الجزائري أكد على هذه القاعدة في المادة 04 من المرسوم رقم 63/76¹ لما لها من أهمية في حماية الملكية العقارية و مراقبتها في إطار قانوني سليم و إن كانت قاعدة الإختصاص من الناحية العملية تعد عائقا يقف أمام سرعة مباشرة إجراء الشهر خاصة إذا كان موطن المالك بعيدا عن موقع العقار ، ناهيك عن كون إجراءات بيع هذا العقار و شهره تتطلب منه وقتا طويلا و مصاريف كبيرة .

و فيما يتعلق بأوقات محددة للإيداع ، فإنه يتم كل أيام الأسبوع طول النهار مع مراعاة الأوقات الرسمية للعمل، علما أن قبول الايداع يتوقف ساعة واحدة قبل غلق المصلحة
- الرابعة مساء من السبت إلى الثلاثاء و الثالثة مساء يوم الأربعاء -، و ذلك لإتاحة مهلة للمحافظ العقاري لتجيل الوثائق المسلمة له في يومها على سجل الايداع².

2- محل الإيداع :

الإيداع بالمحافظة العقارية ح ما أكدته المادة 92 من المرسوم رقم 63/76³ تستدعي لزوما إيداع في أن واحد لصورتين رسميتين أو نسخ للعقود أو القرارات موضوع عملية الإشهار حيث ترجع واحدة من هذه الصور أو النسخ أى القائم بايداع بعد أن يؤشر عليها المحافظ العقاري مما يدل على صلاحيتها و عدم وجود أي نقص بها ، و بالتالي شهرها بختم الاشهار .
و الصورة الثانية التي يشترط أن تحمل تأشيرة التصديق على الهوية و على الشرط الشخصي للأطراف يحتفظ بها لدى المحافظة العقارية المعنية و ترتب ضمن الأرشيف بعد كتابة تاريخ شهرها ، حجمه و رقمه في الإطار المخصص لذلك.

¹راجع في ذلك : المادة 04 من المرسوم رقم 63/76 المؤرخ في 25-03-1976 و المتعلق باعداد مسح الاراضي العام ، الجريدة الرسمية ، العدد 38.

²راجع في ذلك : المذكرة رقم 1251 المؤرخة في 29-03-1994 المتعلق بمجمع المذكرات و التعليمات و المناشير الخاصة باملاك الدولة و الحفظ العقاري ، وزارة المالية ، المديرية العامة للاملاك الوطنية ، الصادر سنة 1995.

³راجع في ذلك : المادة 92 من المرسوم رقم 63/76 المؤرخ في 25-03-1976 و المتعلق باعداد مسح الاراضي العام ، الجريدة الرسمية ، العدد 30.

و من أجل تسهيل عملية الإيداع ألزم المشرع الجزائري محرري العقود بإفراغ الصورتين الرسميتين في مستخرج خاص يعرف بـ : " puplicité réel N6. و من ثم فإن عدم توفر هذه الشكلية يكون سببا في رفض الإيداع .

و من الناحية العملية، يمكن أن يضم الإيداع عدة وثائق ملحقة حتى يتمكن المحافظ العقاري من مراقبة موضوع الإيداع بشكل جيد و دقيق، و مطابقتها مع مختلف المعلومات و البيانات التي تتضمنها الوثائق و المحررات محل الإشهار مثل :

* الجدول الوصفي للتقسيم ، و ذلك عندما يكون محل العقد يتعلق بجزء من عقار مبني على شكل ملكية مشتركة من أجل تحديد الوحدة العقارية محل التصرف .

* مستخرج العقد، أو مستخرج المسح، إذا تعلق محل العقد بقطعة أرض واقعة في منطقة تمت فيها عملية المسح ، إن إشتراط إرفاق هذه الوثيقة الهدف منه ضبط الوثائق المساحية .

* قرار التجزئة، و ذلك عندما يتعلق الأمر بعملية التجزئة ، حيث يتم شهر دفتر الأعباء، والقائمة الكلية لمختلف الوحدات العقارية¹ .

3- أجال الإيداع :

على محرري العقود و الوثائق الخاضعة لعملية الشهر العقاري القيام بإيداعها ضمن الأجال و المواعيد المحددة قانونا، و هي تختلف باختلاف طبيعة العقد و موضوعه، و هذا ما أكدته المادة 99 من المرسوم رقم : 63/76² و هي كالاتي :

* بالنسبة إلى الشهادات التوثيقية المتضمنة نقل الملكية عن طريق الوفاة، لا بد أن تودع خلال شهرين إبتداء من اليوم الذي قدم الإلتماس إلى الموثق و يمدد هذا الأجل إلى أربعة أشهر ، إذا كان احد المعنين مقيما بالخارج، و يكون اصحاب الحقوق العينية الجدد مسؤولين مدنيا اذا قدم الإلتماس الى الموثق في اكثر من 06 أشهر بعد الوفاة .

* بالنسبة لأوامر نزع الملكية، ثمانية أيام من تاريخها .

* بالنسبة للقرارات القضائية ، شهرين من اليوم الذي أصبحت فيه نهائية .

* بالنسبة للعقود الأخرى من يوم تاريخها .

¹ راجع في ذلك : المادة 31 من قانون المالية لسنة 1999 ، ، الجريدة الرسمية ، العدد 98.

² راجع في ذلك: المادة 99 ، من المرسوم رقم 63/76 ، المؤرخ في 25-03-1976 ، المتعلق بتأسيس السجل العقاري الجريدة الرسمية ، العدد 30.

وغير أن هذه الأجال سرعان ما عدلت بموجب المادة 31 من قانون المالية لسنة 1999 وأصبحت على النحو التالي¹.

* بالنسبة إلى الشهادات بعد الوفاة لا بد أن تودع خلال ثلاثة أشهر ابتداء من تاريخ المحرر و يمدد هذا الأجل إلى خمسة أشهر إذا كان أحد المعنيين مقيما في الخارج و يمكن إنتقال المسؤولية المدنية للمالكين الجدد للحقوق العينية إذا كان تسخير المحرر أكثر من ستة أشهر بعد الوفاة .

* بالنسبة لايداع الأحكام القضائية ، يكون خلال ثلاثة أشهر من اليوم الذي أصبحت فيه نهائية .

* بالنسبة لايداع العقود الأخرى و الوثائق، لا بد أن يكون خلال مدة شهرين من تاريخ تحريرها

* في الحالة التي يجب أن يتم فيها الشهر في أكثر من محافظة عقارية ،تمدد الأجل المشار إليها أعلاه إلى خمسة عشر يوما كاملة لكل محافظة عقارية* .

و من الأهمية بما كان أن نشير إلى أن هذه الأجال تعتبر من النظام العام، و إن عدم إحترامها يعرض مودعي العقود إلى دفع غرامة مالية مدنية حددت قيمتها حسب المادة 99 بمائة دج و نظرا لهذا المبلغ الرمزي مقارنة مع قيمة العقار العقار محل التصرف رفعت قيمة هذه الغرامة إلى ألف دج. بموجب المادة 31 من قانون المالية لسنة 1999.

و عن كيفية حساب الغرامة المدنية ، فيكون ابتداء من يوم تاريخ التحرير² إلى تاريخ الإيداع دون الأخذ بعين الإعتبار المدة التي قضاها المحرر في مصلحة التسجيل .

4- التأشير على سجل الإيداع :

التشريع الجزائري كغيره من التشريعات المقارنة ، ألزم المحافظ العقاري أن يمسك سجل الإيداع و يقيده فيه يوما بيوم و ذلك حسب الترتيب العددي لتسليمات العقود، و القرارات القضائية، و كذا الجداول و الوثائق المودعة قصد تنفيذ الإجراء ، و ذلك لأجل تسليم للمودع سند الإستلام يشار فيه إلى مراجع الإيداع و تاريخه و مرتبته بما يضمن عملية الإيداع* .

و إن الغاية من هذا القيد، هو التحقق من الأسبقية في عمليات الإيداع خاصة إذا أخذنا بعين الإعتبار ، أنه يمكن أن يوجد أكثر من تصرف وارد على عقار واحد كأن يوجد إيداع عقد بيع عقار

¹راجع في ذلك :المادة 31من قانون المالية المؤرخ في 31-12-1998،الجريدة الرسمية العدد 98.

* عندما يكون العقار في إختصاص إقليمي لأكثر من محافظة، في هذه الحالة إما تم الشهر في المحافظة الاولى لا بد على المحافظ الإقليمي القائم بعملية الشهر أن يبلغ المحافظ العقاري في المحافظة الثانية

²راجع في ذلك :رمول خالد،امرجع السابق،ص106.

*أنظر النموذج الخاص بوصول الإستلام الملحق رقم 03.

كائن ببلدية الجزائر ، و إيداع عقد هبة في نفس اليوم على نفس العقار، في هذه الحالة لا بد من التأكد على أسبقية الإيداع و إجراء الشهر لكلا التصرفين بحيث لا يمكن للشخص أن يتصرف في عقار ما لم تنتقل الملكية له، لأن العبرة في إكتساب الحقوق العينية سواء كانت أصلية أو تبعية تكون بالشهر و القيد على البطاقات العقارية.

و لهذه الأسباب ألزم المشرع الجزائري كل المحافظين العقاريين في مثل هذه الحالات بضرورة الإشارة إليها في سجل الإيداع، و البطاقة العقارية، و على وصل الإستلام، كل ذلك من أجل إجراء الشهر في ظروف عادية و تفاديا لأي نزاع قد يثار .

و نظرا لأهمية سجل الإيداع، و دروره في تحديد الأسبقية الخاصة بالإيداعات، وضعت قواعد إجرائية تحدد عملية مسكه و حفظه ، بما يجعله بعيد عن أي مساس أو تزوير و من بين هذه الإجراءات ، ضرورة التأشير عليه فور إيداع الوثيقة دون ترك بياض ، أو كتابة بين الأسطر مع ضرورة توقيعه كل يوم من طرف المحافظ العقاري* ، كما يجب أن يرقم و يوقع من طرف قاضي المحكمة التابعة لإختصاص المحافظة العقارية، و إعداده في نسختين¹.

حتى تودع في كل سنة النسخ المنتهية والمقفلة أمام قلم كتاب المجلس القضائي المختص إقليميا ، وذلك كإجراء احتياطي في حالة ضياعها أو هلاكها وهي نفس الإجراءات التي أخذ بها المشرع الفرنسي ، غير أنه اضاف لها طريقة إستنساخ سجلات الإيداع بواسطة الأفلام المصغرة (micro film) و لكي يقبل المحافظ الإيداع ، لا بد أن يتأكد أن الوثيقة المودعة تتضمن مراجع أصل الملكية السابقة عملا بقاعدة الشهر المسبق بالإضافة إلى مراجع التسجيل طبقا للمواد من 93 إلى 100 من الأمر رقم 105/76² المتضمن قانون التسجيل.

و له أن يطلع على فقرة الثمن أو التقييم حتى يتسنى له تحديد قيمة رسم الشهر العقاري الواجب تحصيله، تطبيقا لنص المادة 55 من القانون رقم 09/79 المؤرخ في 31-12-1979 المتضمن قانون المالية لسنة 1980.

* لا بد ان تكون مبالغ الرسوم المحصلة خلال يوم معين موقعة بالحروف و الارقام ،أما بالنسبة للعطل الرسمية و الأعياد ،لا بد علي المحافظ العقاري أن يوقف السجل بيوم قبل حلولها.انظر في ذلك النموذج الخاص بسجل الإيداع الملحق رقم 04.مكرر.
راجع في ذلك:المادة 43 من المرسوم رقم 63/76 ، المؤرخ في 25-03-1976 ،المتعلق بتأسيس السجل العقاري ،الجريدة الرسمية العدد30 القرار الوزاري المشترك و المؤرخ 07-03-1977.ص.639.

² راجع في ذلك المواد من 93إلي 100 من الامر رقم 105/76 المؤرخ في 09-12-1976 المتضمن قانون التسجيل ،الجريدة الرسمية العدد 12.

- و المنشور الوزاري رقم: 691 المؤرخ في 10-02-1980 المطبق لأحكام قانون المالية لسنة 1980* غير أن المحافظ العقاري، و في بعض الحالات لا بد أن يراعي الإيداعات المعفاة من رسوم الشهر العقاري، التي يمكن تحديدها فيما يلي :
- * جميع الإيداعات التي تقع مصاريفها على عاتق الدولة، الولاية، البلدية، أو التي يطلبها المستفيد من المساعدة القضائية .
- * عقود إكتساب الملكية العقارية لصالح القطاع العمومي.
- * العقود المحررة في إطار القانون 11/91 المؤرخ في 27/04/1991¹ الذي يحدد قواعد نزع الملكية للمصلحة العامة، وكذا العقود المشار إليها في المادة 313 من قانون التسجيل .
- * إيداع الوثائق المساحية المعدة بموجب الأمر رقم : 74/75².
- * العقود المتعلقة بالشراءات و التنازعات، التي تقوم بها البلديات بخصوص الإحتياطات العقارية المؤسسة بموجب الأمر رقم: 26/74 المؤرخ في: 20/02/1974³.
- *العقود المتضمنة أملاك الوقف.
- *التسجيلات المتعلقة بحقوق الإمتياز العقارية والمنصوص عليها في المادة 282 من القانون المدني وما بعدها.
- *العقود الإدارية المعدة تنفيذا لأحكام المادة 76 من القانون رقم: 25/90 المؤرخ في 18/11/1990 المعدل والمتمم المتضمن قانون التوجيه العقاري⁴ .
- تسجيلات الرهون وإلغائها التي تقوم بها البنوك لضمان القروض التي تمنحها للمستفيدين لتمويل نشاطاتهم
- * العقود المعدة بموجب المواد من 12 إلى 46 من القانون رقم 19/87¹ .

* لا يمكن الإسهاب في هذه النقطة باعتبار أن قيمة رسوم الشهر العقاري تتغير بتغير قوانين المالية لكل سنة

¹راجع في ذلك القانون رقم 11/91 المؤرخ في 27-04-1991، المتضمن نزع الملكية للمصلحة العمومية، الجريدة الرسمية، العدد 21، ص 599.

²راجع في ذلك الامر رقم 74/75 المؤرخ في 12-11-1975 المعلق بإعداد مسح الاراضي العام وتأسيس السجل العقاري الجريدة الرسمية العدد 92 ص 994

³راجع في ذلك الامر رقم 26/74 المؤرخ في 20-02-1974 المتضمن الإحتياطات العقارية البلدية الجريدة الرسمية، العدد 19 ص 226.

⁴راجع في ذلك القانون رقم 25/90، المؤرخ في 18-11-1990، المتضمن التوجيه العقاري الجريدة الرسمية، العدد 49.

- * العقود المتضمنة إنشاء تعاونيات عقارية في إطار الأمر رقم 92/76² والتي وضعت وفقا للغرض الذي أنشئت من أجله.
- * العقود المتضمنة بيع المساكن الجاهزة إلى المدخرين في إطار عملية الإدخار السكني لدى الهيئات المختصة.
- * العقود والإتفاقيات التي تبرمها الجمعيات التضامنية.
- * عقود الملكية المعدة ، في إطار عمليات التسوية لتطهير الملكية العقارية للشركات والمؤسسات العمومية .

ثانيا : تنفيذ إجراء الشهر العقاري

على المحافظ العقاري خلال مدة خمسة عشر يوما من تاريخ الإيداع أن يبلغ للموقع على التصديق برفض على الوثيقة المودعة ، الذي يأخذ تاريخه إبتداء من ذلك اليوم بمعنى أن تاريخ الشهر ليس له أثر رجعي ، آثاره لا ترتد إلى تاريخ إبرام التصرف و من الآثار المترتبة على هذه الطريقة نذكر :

لما كان إنتقال الحق العيني أو نشوئه أو تغييره أو زواله من أهم الآثار المترتبة على الشهر ، فإن وجودها لا يتحقق إلا من يوم تمامه ، أما قبل ذلك أي خلال الفترة الممتدة من تاريخ إبرام التصرف إلى الساعة السابقة على الشهر ، فإنه يظل الحق العيني على الحالة التي كان عليها قبل تاريخ التصرف و يترتب على ذلك أن المتصرف إليه لا يعتبر مالكا للعقار محل التصرف بل هذا الأخير يبقى مملوكا للمتصرف و هذا ما يخول لدائن البائع الحق في مباشرة إجراءات التنفيذ على عقارات مدينه أي البائع، و في مقابل ذلك ، لا يجوز لدائن المشتري مباشرة إجراءات التنفيذ على عقارات مدينه أي المشتري، بإعتبار أن هذا الأخير لم يعد مالكا .

* البيع غير المشهر يرتب حقا شخصيا في ذمة البائع الذي يلتزم بنقل الملكية إلى المشتري غير أن التصرفات و الإجراءات التي تبشر بمعرفة البائع ، أو تتخذ ضده ، لا تنفذ في حق المشتري و لا يحتج عليه بها ، إذ يظل البائع هو المالك للعقار و صاحب الصفة في كل ما يتعلق به، غير أنه إذا أشهر عقد البيع إنتقلت الملكية إلى المشتري ليصبح وحده صاحب الصفة في كل ما يتعلق بهذا العقار، و كل التصرفات الصادرة من البائع تعتبر باطلة و عديمة الأثر لأنها من قبيل التصرفات في

¹راجع في ذلك القانون رقم 19/87، المؤرخ في 08-12-1987، المتضمن كيفية إستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للاملاك الوطنية وتحديد حقوق المنحين وواجباتهم، الجريدة الرسمية العدد 50.

²راجع في ذلك : الأمر رقم 92/76، المؤرخ في 23-10-1976، المتضمن إنشاء التعاونيات العقارية، الجريدة الرسمية العدد 12.

ملك الغير، و إجراء الشهر لا يكفي وحده لكي يرتب هذه الآثار، و إنما لابد من التأشير بالحقوق المكتسبة على مجموع البطاقات العقارية المخصصة لذلك.

1- إنشاء مجموع البطاقات العقارية الأبجدية :

نصت المادة 27 من الأمر رقم : 74/75¹ على ما يلي : "إن العقود و القرارات القضائية التي تكون موضوع إشهار بالمحافظة العقارية ، 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 طبقا لكيفيات تحدد بموجب المرسوم "

و من ثم فإن المحافظ العقاري طبقا لهذه المادة مكلف بمسك مجموعة البطاقات العقارية وفقا للترتيب الأبجدي لأصحاب الحقوق التي تم شهرها ، و من الأهمية نشير إلى أنه يشترط أن تشتمل كل بطاقة على البيانات الكافية لتعين أصحاب الحقوق.

و العقارات محل التصرف، عملا بالمادة 44 من المرسوم رقم : 63/76²، أما عن الشكل الخارجي للبطاقة فهي مقسمة إلى قسمين :

* القسم العلوي : تقيّد فيه كل البيانات الخاصة بهوية أصحاب الحقوق سواء كانوا أشخاص طبيعيين أو معنويين ..

* القسم السفلي: و هو عبارة عن جدول مخصص لتحديد عناصر تعيين العقار تعينا دقيقا* .
و أما عن عملية ترتيب هذه البطاقات لابد أن تتم بشكل منظم ،وذلك حتى يسهل علي الأعوان إجراء عمليات البحث حيث يتم ترتيب البطاقات الخاصة بالأشخاص الطبيعيين ضمن مجموعة معينة، و حسب الترتيب الأبجدي لألقاب أصحاب الحقوق و تواريخ الشهر.

و أما بالنسبة للبطاقات الخاصة بالأشخاص الاعتباريين ، فهي ترتب ضمن مجموعة أخرى مميزة حسب الترتيب العددي لهذه البطاقات و من أجل ضمان تعيين و ضبط هذه البطاقات ، يقوم المحافظ العقاري بالتأكد من المعلومات المقيدة ضمنها، إلغاء بعضها إذا إستدعى الأمر، مع ذكر الأسباب

¹راجع ذلك:المادة27 من الأمر رقم 74/75 ،المؤرخ في 12-11-1975 ،المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري ،الجريدة الرسمية العدد92.

² نصت المادة 44 من المرسوم رقم 63/76،المؤرخ في 25-03-1976،المتضمن تأسيس السجل العقاري ،الجريدة الرسمية و العدد 30 علي مايلي: "فضلا عن سجل الإيداع المنصوص عليها في المادة 41، فإن المحافظ يمسك مجموعة بطاقات التسلسل الأبجدي لأصحاب الحقوق التي تم إشهارها ،وتشمل كل بطاقة علي الخصوص تعيين أصحاب الحقوق المذكورين ،وكذا لك بالنسبة للأشخاص الطبيعيين شروطهم شخصيا والمراجع الخاصة لبطاقات العقارات ".
*أنظر النموذج الخاص بالبطاقة الأبجدية ،الملحق رقم 05.

الداعية لذلك في الخانة المخصصة للملاحظات إن ترتيب البطاقات العقارية بهذا الشكل ينتج عنه إنشاء فهرس أبجدي مشكل من مجموعة البطاقات العقارية الشخصية، و هو نفس النظام الذي أخذ به المشرع الفرنسي في هذا المجال بما يتماشى ونظام الشهر الشخصي .

2- التأشير على البطاقات العقارية :

كل وثيقة تشهر بالمحافظة العقارية تتبعها عملية التأشير و القيد على مجموعة البطاقات العقارية ، غير أنه إذا خص الإجراء المتعلق بالشهر العقاري عقارا مسموحا ، فإنه في هذه الحالة لا بد أن يودع الدفتر العقاري في نفس اليوم الذي تودع فيه الوثيقة المطلوبة من أجل إجراء شهرها و ينبغي على المحافظ في هذه الحالة القيام بالتأشير على الدفتر العقاري و ضبطه قبل رده للمودع علما أن عملية التأشير تختلف باختلاف نوع البطاقة العقارية المطلوبة في إجراء القيد¹ ، و هو ما يؤدي بنا إلى بيان كفاءات التأشير.

2-1- كفاءات ترتيب البطاقات و تأشيرها :

يتكون السجل العقاري من مجموعة البطاقات العينية، و المؤقتة الممسوكة في شكل فردي الأمر الذي يفسر إختلاف هذه البطاقات بإختلاف مواقع العقارات موضوع التصرف حيث، نصت المادة 20 من المرسوم رقم : 63/76 السابق الذكر على ما يلي : " إن بطاقات العقارات تتضمن بالنسبة لكل بلدية تابعة لاختصاص المحافظة العقارية بطاقة قطع الأراضي ، بطاقة العقارات الحضرية . " و من ثم فإنه يتضح من نص المادة المذكور أعلاه أنه يوجد نوعان من البطاقات العقارية تفرض على المحافظ العقاري ضرورة مراعاة كل نوع في عملية الترتيب .

فبالنسبة إلى بطاقة قطع الأراضي، ترتب ضمن مجموعة متميزة حسب كل بلدية و حسب الترتيب الأبجدي للأقسام و ترتيب كل قسم يتم حسب الترتيب التصاعدي لأرقام مخطط مسح الأراضي² .
* أما بالنسبة إلى عملية ترتيب بطاقات الملكية الخاصة بالعقارات الحضرية ، فإنه بتعين على المحافظ التمييز ما بين نوعين : * - بطاقات عامة : تنشأ لتشمل كافة البيانات و الإجراءات و التصرفات الواردة على مجموع أجزاء العقار. ** .

¹ راجع في ذلك: رمول خالد، المرجع السابق، ص114.

² راجع في ذلك: المادة 20 من المرسوم رقم 63/76 المؤرخ في 25-03-1976، المتعلق بتأسيس السجل العقاري، الجريدة الرسمية، العدد 30،

*تعد عقارات حضرية وتكون موضوع إحداث بطاقات عقارية كل العقارات المبنية وغير المبنية التي يزيد عددها عن 2000 نسمة.

**أنظر في ذلك: النموذج الخاص بالبطاقة العامة الملحق رقم 06 .

* بطاقات خاصة : بالملكية المشتركة، تنشأ لتشمل كل جزء منقسم من العقار الكلي أو الجماعي المملوك بهذه الصفة .***

* و علما بأن عملية ترتيب البطاقات الخاصة ، يتم تبعا لترتيب البطاقة العامة المطابقة و حسب الترتيب العددي للقطع و هذا ما أشارت إليه الفقرة الأخيرة من المادة 32 من المرسوم رقم : 63/76¹.

و في إنتظار إتمام عملية مسح الأراضي عبر كامل التراب الوطني ، أورد المشرع الجزائري حكما إنتقاليا مفاده ضرورة مسك بطاقات عقارية مؤقتة تخص العقارات الريفية غير الممسوحة غير أنه كلما أودعت الوثائق المتعلقة بمسح الأراضي تفهرس مستخرجاتها في بطاقات خاصة حسب كل مالك، حيث صدر في هذا الإطار القرار المؤرخ في : 27-05-1976 المتعلق بتحديد نموذج البطاقات الشخصية المستعمل من قبل المحافظات العقارية .*

و من أجل تدعيم عملية مسح الأراضي، و تفعيل نظام الشهر العيني أورد المشرع حكما آخر مفاده أنه بعد إتمام عمليات مسح الأراضي في كل بلدية يحل السجل العقاري محل مجموعة البطاقات العقارية المؤقتة، و هذا ما أكدته المادة 115 من المرسوم رقم : 63/76² المذكور آنفا بنصها على ما يلي :

" إن السجل العقاري المعد طبقا لأحكام هذا المرسوم يحل محل مجموعة البطاقات العقارية المؤقتة المشار إليها في المادة 113 بمجرد إعداد مسح الأراضي "

و فيما يتعلق بكيفيات التأشير و ضبط البطاقات العقارية حددتها المادتين 33 و 34 من المرسوم رقم : 63/76، حيث إشتطت ضرورة أن تشمل كل عملية تأشير خاصة بإجراء البيانات التالية :

- * 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 الإدارة الصادرة منها الوثيقة .
- * الثمن الأساسي ، أو التقديري أو المعدل .

*** أنظرا في ذلك:النموذج الخاص بالبطاقة الخاصة بالملكية المشتركة الملحق رقم 07.

¹تنص المادة 32 الفقرة الأخيرة من المرسوم رقم 63/76، المؤرخ في 25-03-1976، المتضمن تأسيس السجل العقاري، الجريدة الرسمية، العدد30.علي مايلي: "...وترتيب البطاقات الخاصة تبعا للبطاقة العامة وحسب الترتيب العددي للقطع".

^{*}أنظر في ذلك:النموذج الخاص بالبطاقة العقارية الشخصية الملحق رقم 08.

²راجع في ذلك:المادة 115 من المرسوم 63/76، المؤرخ في 25-03-1976، المتضمن تأسيس السجل العقاري ج، العدد30

* مبلغ الدين ، و مجموع الملحقات المضمونة .

و بالإضافة إلى ذلك ، لا بد أن يظهر في كل عملية تأشير تاريخ الإشهار و مراجعه، أما عن كيفية التأشير فلا بد أن تحرر بكيفية واضحة، و مقروءة بالحبر الأسود الذي لا يمحي، مع ضرورة إستعمال المختصرات الجارية في قيد المعلومات و إستعمال الأختام و الأرقام المؤرخة و تفادي الكشط و المحو لما لهم من تأثير على المظهر الخارجي للبطاقة العقارية .

و من أجل التفرقة ما 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 تفقد عملية التأشير السابقة أثارها القانونية*

و إذا تعلق الأمر بعملية تسجيل رهن أو إمتياز وارد على عدة عقارات ، فإنه في هذه الحالة لا بد من التأشير بهذا الإجراء على جميع البطاقات العقارية المطابقة التي تتضمن عقارات مثقلة بالرهن أو الإمتياز في العمود الخاص بالملاحظات¹.

أما إذا تعلق التأشير بعملية إشهار العقود أو شهادات موثقة بعد الوفاة يثبت إنتقال الأملاك بإسم مختلف الورثة أو الموصى لهم بالحصة التي تعود لكل واحد منهم ، و في مثل هذه الحالات لا بد على

العون المكلف بعملية التأشير أن يتقيد بما هو وارد في الشهادة التوثيقية المشهورة².

و إذا تعلق التأشير بإسم عديم الأهلية ، فلا بد على القائم به تبيان نوع عدم الأهلية على البطاقة المؤشر عليها ، غير أنه بمجرد إنتهاء حالة عدم الأهلية، أو سببه يستطيع ذا الأهلية من الحصول على شطب البيانات الخاصة بعدم الأهلية و التي سبق تفسيرها على البطاقة العقارية³.

* راجع في ذلك:التعليمية رقم 265، المؤرخة في 26-05-1999، المتعلقة بضبط الوثائق العقارية عن وزارة المالية، عن المديرية العامة لأملاك الدولة، الصادرة سنة 1999.

1 تنص المادة 37، من المرسوم 63/76، المؤرخ في 25-03-1976، المتعلقة بتأسيس السجل العقاري، الجريدة الرسمية، العدد 30 علي ما يلي "عندما يكون تسجيل رهن أو إمتياز يثقل او ياتي ليثقل عدة عقارات ولاسيما علي إثر التقسيم "

2 تنص المادة 37 من المرسوم 63/76، المؤرخ في 25-03-1976، المتعلقة بتأسيس السجل العقاري، الجريدة الرسمية العدد 30 علي مايلي "عندما يتم إشهار شهادة الموثقة بعد وفاة تثبت الإنتقال المشاع للأملاك بإسم مختلف الورثة او الموصي لهم ، فإنه يؤشر علي بطاقة العقار باسماء جميع المالكين علي الشياخ و بالحصة التي تعود لكل واحد منهم لما يكون مبين بالشهادة."

3 راجع في ذلك:المادة 40 من المرسوم رقم 63/76، المؤرخ في 25-03-1976، المتعلقة بتأسيس السجل العقاري ج.العدد 30

و الجدير بالذكر أن عملية التأشير طبقا لكيفيات السابقة الذكر يمكن ان تكون عرضة للعديد من الأخطاء المادية ، التي تنسب لاعوان المحافظات العقارية المكلفين بهذه العملية ، غير أنه و مع ذلك يمكن تصحيحها إما بمبادرة من المحافظ العقاري او بناء على طلب الحائز للسجل العقاري الذي إكتشف الخطأ المادي غير أنه للقيام بهذه التصحيحات يشترط أن تكون الأخطاء المسجلة هي أخطاء مادية بعيدة عن تواطؤ الأعوان و غشهم لأنه في حالة ثبوت ذلك يجوز للمتضرر اللجوء إلى العدالة للمطالبة بالتعويض عن الضرر الذي لحقه بسبب ذلك، و في كل الأحوال تجدر الإشارة إلى العمليات التصحيحية تتم بتاريخها مع إحتفاظ التأشيرات الخاطئة بصورتها الحقيقية على البطاقات العقارية¹.

3- التأشير على الدفتر العقاري :

يعتبر الدفتر العقاري سندا قانونيا ذو حجية قوية تقيد فيه جميع الحقوق العقارية و ما يرد عليها من تصرفات على العقارات الواقعة في المناطق المسووحة، و هو ما يسلم إلى كل مالك يكون حقه قائما بمناسبة إنشاء البطاقات العقارية علما أنه قد تم تحديد نموذج خاص به بموجب القرار المؤرخ في 27-05-1976².

و الجدير بالذكر أن كل إنشاء، أو تعديل أوإلغاء لحق الملكية ينتج عنه ضبط جديد للدفتر العقاري و الذي يودعه المالك السابق، و يتسلمه المالك الجدد من المحافظة العقارية المختصة ، أما فيما يتعلق بكيفيات التأشير و قد حددتها المادة 45 من المرسوم رقم 63/76 ألزمت أن تكون عملية التأشير بكيفيات واضحة و مقروءة بالحبر الأسود الذي لا يمحو ، و في حالة وجود أخطاء مادية ، يتعين على الأعوان المكلفين بعملية التأشير الإبتعاد عن عدم كشطها أو شطبها ، كما عليهم القيام بعملية التصحيحات عن طريق الإحالات التي لا بد على المحافظ العقاري أن يعاينها و يشهد بصحتها³.

و حتى تكون عملية التأشير واضحة بعيدة عن اللبس و الإبهام ، ألزم المشرع أن تكون كتابة الأسماء العائلية للأطراف بالأحرف الكبيرة أما الأسماء الشخصية بالأحرف الصغيرة و ذلك على الخانة المخصصة لذلك ، و للتأكد من الجداول المقيدة عليها المعلومات سواء تعلق الأمر بتعيين الأطراف أو العقارات لا بد أن تكون مرقمة و موقعة، مع ضرورة وضع خط بالحبر بعد كل عملية إجراء، و هذا

¹ راجع في ذلك:د،أنور طلبة،الشهر العقاري والمفاضلة بين التصرفات،دار الكتب القانونية طبعة 2003.

² راجع في ذلك:المادة 47من المرسوم رقم 63/76المؤرخ في 25-03-1976،المتعلقة بتأسيس السجل العقاري ج،العدد30

³ راجع في ذلك:المادة 45من المرسوم رقم 63/76المؤرخ في 25-03-1976 ،المتعلق بتأسيس السجل العقاري الجريدة الرسمية

،العدد30.

لتفادي عمليات التزوير، و بالإضافة غير مبررة ، كما أنه يتعين على المحافظ العقاري أن يضع تاريخ التسليم بعد كل عملية تأشير و النص الذي بمقتضاه تم هذا التسليم للأطراف¹.

و حتى تكون كل البيانات المؤشرة على الدفتر العقاري صحيحة، و مطابقة لعمليات التصرف الواردة على العقارات ، لا بد من نقل كل التأشيرات التي تمت على البطاقة العقارية و ذلك على الدفتر المقدم أو الدفتر الجديد علما أن هذا الأخير لا يعتبر تاما إلا عند حلول تاريخ آخر شهادة تطابق يوقع عليها المحافظ العقاري في إطار مخصص لذلك* .

أما عن كيفية تسليم الدفتر العقاري فإن الأمر يختلف باختلاف عدد أشخاص أصحاب الحقوق فإن كان شخصا واحد ، فإنه في هذه الحالة لا يطرح أي إشكال قانوني ذلك أن عملية التسليم تتم له شخصيا ، أمام إذا كان هناك شخصان أو أكثر من أصحاب الحقوق في الشئوع فإنه في هذه الحالة عليهم تعيين وكيل من بينهم بموجب وكالة قانونية لتسليم الدفتر العقاري مع إلزام المحافظ العقاري و الإشارة على البطاقة العقارية التي تخص نفس العقار ، غير أنه في حالة ضياع الدفتر العقاري من صاحبه يستطيع هذا الأخير الحصول على دفتر عقاري جديد، بعدما يقدم طلب مكتوب و مسبب للمحافظ العقاري، الذي عليه أن يتأكد من مدى تطابق هذا الطلب مع هوية الشخص و البطاقة العقارية الخاصة بذات العقار ، أما إذا تم التأشير عليها ، فعلى المحافظ العقاري في مثل هذه الحالات العمل على إتلاف الدفاتر العقارية السابقة و الإشارة بذلك على البطاقات العقارية².

و نظرا لأهمية الدفتر العقاري و ما يتضمنه من معلومات ألزم المشرع تقديمه في كل عملية تحت طائلة رفض الإجراء بنص المادة 50 من المرسوم رقم 63/76 غير أن لهذه القاعدة إستثناءات وردت في الفقرة 02 من المادة 50 السالفة الذكر حيث تتم عملية تنفيذ إجراء دون طلبها نذكرها على النحو التالي :

¹ راجع في ذلك: المادة 31 من الأمر 74/75 المؤرخ في 12-11-1975، المتعلق بإعداد مسح الاراضي العام وتأسيس السجل العقاري، الجريدة الرسمية، العدد 92.

* أنظر في ذلك: النموذج الخاص بالدفتر العقاري، الملحق رقم 09.

² راجع في ذلك: المادة 49 من الأمر رقم 74/75 المؤرخ في 12-11-1975، المتعلق بإعداد مسح الاراضي وتأسيس السجل العقاري، الجريدة الرسمية، العدد 92.

* العقود المشار إليها في المادة 13 من الامر رقم 74/75 المؤرخ في 12-11-1975¹ المتضمن إعداد مسح الأراضي العام، و تأسيس السجل العقاري .

* العقود المحررة أو القرارات القضائية التي صدرت بدون مساعدة المالك أو ضده .

* تسجيل إمتياز أو رهن قانوني او قضائي .

و الجدير بالإشارة إليه في الأخير أنه بعد تنفيذ إجراء الشهر لهذه الحالات طبقا للكيفيات السابقة الذكر ، على المحافظ العقاري أن يبلغ بهذا التنفيذ إلى الحائز للدفتري العقاري ، و ذلك بموجب رسالة موحى عليها مع إشهار بالإستلام يتضمن إنذار المعني بضرورة إيداعه للدفتري العقاري لدى المحافظة العقارية المختصة ، قصد ضبطه و إستفائه ، أما في حالة عدم تقديم المالك - البائع - الدفتري العقاري للمحافظ عند نقل ملكية العقار من أجل التأشير عليه بالتصرف فإنه يمكن في هذه الحالة للمحافظ أن يسلم للمالك الجديد لدفتري عقاري آخر ، مع الإشارة في البطاقة العقارية الخاصة بهذا العقار لمراجعة الدفتري المسلم² .

الفرع الثاني :

الإيداع غير القانوني

و سلطة المحافظ العقاري في رفضه

متى كان المحرر المراد شهره بالمحافظة العقارية المختصة إقليميا مستفيا لكافة الشروط و القواعد السابق ذكرها، ومرفقا بالمستندات المطلوبة قام المحافظ العقاري بإجراء الشهر مراعي في ذلك مرتبة أسبقية الإيداع ، أما إذا كان المحرر غير مستوف لشيء من ذلك ، يتعين على المحافظ العقاري رفض إيداعه بعد فحصه لجمل الوثائق الخاضعة للإشهار العقاري و الأوراق المرفقة بها و تبيان وجه النقص و الخلل فيها .

و قد يقوم المحافظ العقاري برفض الإجراء بعد قبول الإيداع ، و يتعين عليه في هذه الحالة إجراء فحص دقيق للمحرور، و الكشف عن وجه الإختلاف في الوثائق المشهورة أو حالات السهو في التأشير

¹ تنص المادة 13 من الأمر رقم 74/75 المؤرخ في 12-11-1975، المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري

ج،ر، العدد 92 علي أنه "يجب علي المعين أن يودع ولزوما من اجل تأسيس مجموعة البطاقات لدى المصلحة المكلفة بالسجل العقاري وجدولا محررا علي نسختين حسب الحالة من قبل الموثق او كاتب عقود إدارية او كاتب ظبط و هذا الجدول المرفق بجميع السندات والعقود المثبتة لملكية العقارات أو الحقوق العينية الاخرى المقدمة للإشهار يجب ان يتضمن وصف العقارات العينية، هوية أهلية أصحاب الحقوق الأعباء المثقلة بهذه العقارات"

² راجع في ذلك: رمول خالد، المرجع السابق، ص 127.

على بعض البيانات¹ و في كلتا الحالتين ، يتعين على المحافظ العقاري التبليغ بحالة الإيداع غير القانوني لمودعي المحررات والوثائق وفقا لإجراءات معينة، و ذلك حتى يتسنى لهم بعد ذلك الطعن في قرارات المحافظ، و هذا ما سوف نتطرق إليه من خلال هذا الفرع .

أولا : رفض الإيداع

إن رفض الإيداع هو إجراء فوري و كلي ، يخص الوثيقة المودعة بأكملها حتى لو كان السهو أو عدم الصحة يخص فقط بعض البيانات في الوثيقة المودعة ، غير أن لهذه القاعدة إستثناء حددته المادة 106 من المرسوم رقم 63/76 التي أوضحت الحالات التي يكون فيها رفض الإيداع جزئي وهي :

- * حالة نزع الملكية من أجل المنفعة العامة ، لأن الوثيقة المودعة في مثل هذه الحالة تتضمن إجراءات كثيرة و متميزة بمثل عدد المالكين حيث يمكن أن يكون الرفض على بعضهم دون الآخر.
- * حالة المزايدات حسب قطع الأراضي ، أو بيوع المتميزة بموجب عقد واحد في هذه الحالة تعتبر الوثيقة المودعة الشاملة متضمنة إجراءات كثيرة بكثرة عدد قطع الأراضي التي تمت عليها المزايدات أو البيوع المتميزة .

فإذا كانت الوثيقة المودعة تتضمن إمتيازات أو رهون أو نسخة من المساوي للحجز و تتضمن في نفس الوقت خلافات في التعيين الخاص بالعقارات المرتب عليها بعض الحقوق أو الحجز ، فإن الإجراء يقبل بالنسبة للعقار الذي يكون تعيينه مطابقا للشروط القانونية ، أما حالة الرفض فإنها تطبق على العقارات التي يكون تعيينها ناقص .

1 - أسباب رفض الإيداع :

ثمة هناك أسباب تدفع بالمحافظ العقاري إلى رفض الإيداع المحرر ، منها ما هو متعلق بغياب أحد الوثائق أو البيانات المطلوبة في الوثائق المودعة، و منها ما هو متعلق بوجود نقص ، أو خلل في تعيين الأطراف و العقارات في المحرر المودع ، هذه الأسباب تم تحديدها في المادة 100 من المرسوم رقم 63/76 و يمكن إجمالها في النقاط التالية :

- * في حالة عدم تقديم للمحافظ العقاري الدفتر العقاري أو مستخرج مسح الأراضي إذا تعلق الأمر بعقارات واقعة في مناطق ممسوحة .

¹ راجع في ذلك:المواد "111.110" من المرسوم التنفيذي رقم 63/76 المؤرخ في 1976.03.25 ،المتعلق بتأسيس السجل العقاري الجريدة الرسمية،العدد30.

* عندما يكون التصديق على هوية الأطراف و على الشرط الشخصي مخالفا للشروط و الكيفيات السابقة الذكر.

* عند عدم تقديم أي وثيقة تكون واجبة التسليم للمحافظ العقاري لأجل قبول الإيداع .

* إذا كان تعيين العقارات لا يستجيب لأحكام المادة 66 من المرسوم رقم 63/76¹

* عندما تكون الجداول المودعة من أجل قيد رهون و الإمتيازات ، التي لا تحتوي على البيانات المطلوبة و المحددة في المواد 93 إلى 95.98 من المرسوم رقم 63/76 أو تكون غير محررة على النتائج الخاصة بذلك .

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

* عند مخالفة أحكام المواد من 67 إلى 71 من المرسوم رقم 63/76² و المتعلقة بكيفيات و أشكال إعداد الجداول الوصفية للتقسيم في حالة ما إذا كانت الوثيقة المودعة تتعلق بملكية الطبقات .

و عليه فإنه و من خلال عرض أسباب رفض الإيداع نلاحظ أن المشرع الجزائري قد عددها على سبيل الحصر دون أن يأخذ بعين الإعتبار بعض الحالات التي يمكن أن تكون كذلك سببا في رفض الإيداع كصدور قانون جديد ما بين فترة إيداع الوثيقة و فترة دراستها بمنع التصرف الذي تنطوي عليه الوثيقة موضوع الإيداع، و هي الحالة التي أوردها المشرع الفرنسي و المصري ضمن حالات رفض الإيداع ، إسقاط الأسبقية فيه .

و بالإضافة إلى هذه الحالات، هناك حالات أخرى ورد النص عليها في المادة 353 من قانون التسجيل، يمكن إجمالها فيما يلي:

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

* عدم الدفع المسبق لرسوم الإشهار العقاري من طرف ملتزم الإيداع .

¹ راجع في ذلك: المادة 66 من المرسوم 63/76، المؤرخ في 25-03-1976، المتعلق بتأسيس السجل العقاري . ج. عدد 30

² راجع في ذلك: المواد 71 إلى 76 من المرسوم رقم 63/76 المؤرخ في 25-03-1976، المتعلق بتأسيس السجل العقاري الجريدة الرسمية، العدد، 30.

1- كفيات رفض الإيداع : قبل أن يتخذ المحافظ قراره القاضي برفض الإيداع ، لابد عليه أن يحصر جميع صور المخالفات أو النقائص التي تنطوي عليها الوثائق المودعة، و هذا من أجل تجنب حالات رفض الإيداع المتكررة وبالتالي يستطيع المودع تصحيح الوثيقة محل الرفض في أقرب الأجال الممكنة .
وعن كيفية رفض الإيداع فلا بد من أن يجسد بواسطة رسالة مكتوبة توجه لمودعي العقود أو المحررات يحدد بموجبها تاريخ الرفض، و أسبابه و النص القانوني الذي يبرره مع ضرورة توقيع المحافظ و شهادته بذلك ، و يبلغ قرار الرفض إلى الموقع على التصديق الذي يعتبر في نفس الوقت بمثابة تبليغ موجه للأطرف بطريقة غير مباشرة* و على المحافظ العقاري التقييد بالمدة القانونية المسموح بها لتبليغ قرار الرفض إن كان المشرع الجزائري لم ينص عليها صراحة في المرسوم رقم 63/76 غير أنه بالرجوع إلى نص المادة 107 من نفس المرسوم نلاحظ أن مدة تبليغ قرار الرفض هي خمسة عشر يوما من تاريخ الإيداع و إن كانت هذه المدة غير محترمة من الناحية العملية بسبب كثرة و كثافة الوثائق المودعة على مستوى مصلحة الحفظ¹.

و فيما يتعلق بإجراءات التبليغ فإنها تتم إما برسالة موصى مع إشعار بالوصول ، أو بواسطة التسليم الشخصي للموقع على التصديق مقابل إقرارا بالإستلام .
و عن كيفية مسك ملف الرفض من طرف المحافظ العقاري ، فإن هذا الإطار يقسم إلى أربعة ملفات فرعية ، ملف فرعي خاص بقضايا في إنتظار الرفض ، ملف فرعي خاص بقضايا مرفوضة للحفظ، ملف فرعي خاص برفض نهائي، ملف خاص بقضايا المنازعات، فعند إتخاذ المحافظ قراره برفض الإيداع عليه التأشير به على الملف الخاص بقضايا في إنتظار الرفض مع ذكر تاريخه و سببه و النص القانوني الذي أسند إليه، و إذا تجاوز المدة القانونية الخاصة بالطعن في قرار الرفض و المقدرة بشهرين، فإن الملف الفرعي الخاص بالرفض يرتب ضمن الملف الخاص بالرفض النهائي ، و في حالة قيام المتضرر بالطعن في قرار الرفض خلال الأجال القانونية المحددة أعلاه ، فالملف يرتب في الملف الفرعي الخاص بالمنازعات في إنتظار صدور الحكم النهائي الذي يقر أحد الحلين²:

* يقصد بالأطراف طرفي العقد أو بقية الأطراف التي لها علاقة بموضوع التصرف مثلا القيم، الورثة.

¹ تنص المادة 107 من المرسوم رقم 63/76 المؤرخ في 25-03-1976، المتعلق بتأسيس السجل العقاري، الجريدة الرسمية، العدد 30 علي أنه "عندما يلاحظ المحافظ عدم الصحة أو الخلافات أو عدم إشها سند المتصرف أو شهادة نقل الملكية عن طريق الوفاة لصالحه فإنه لا يقوم بتأشير تعلي البطاقة العقارية و يبلغ في أقصى أجل قدره 15 يوما من تاريخ الإيداع"
² راجع في ذلك: رمول خالد، المرجع السابق، ص 133.

* إما أن يؤيد قرار المحافظ العقاري القاضي برفض الإيداع و بالتالي الملف في هذه الحالة يرتب في الملف الفرعي النهائي، إذا كان الحكم يلغي قرار المحافظ العقاري ، فإن على الأخير إتمام إجراءات الشهر بطريقة عادية .

ثانيا : رفض الإجراء

على عكس رفض الإيداع الذي يستوجب فحصا شاملا و سريعا للوثيقة المودعة، فإن رفض الإجراء يتطلب مراقبة دقيقة و فحصا معمقا للوثيقة التي تم قبول إيدعها مع ضرورة مقارنتها بالبيانات المقيدة على مجموعة البطاقات العقارية، فإذا تبين من خلال ذلك وجود خلل، أو نقص في الوثيقة المقبولة يمكن للمحافظ إصدار قرار يقضي برفض الإجراء يبلغه إلى الموقع على التصديق وفقا للإجراءات و الكيفيات المحددة في رفض الإيداع .

1- أسباب رفض الإجراء:

- إن أسباب رفض الإجراء ، تعد من بين الضمانات القانونية التي سنها المشرع، حماية للمتعالين و قد أشار إليها في نص المادة 101 من المرسوم رقم 63/76¹ حيث يمكن تعدادها في النقاط التالية:
- * عندما تكون الوثائق المودعة و الوثائق المرفقة بها غير متطابقة و غير متوافقة .
 - * عندما تكون مراجع الإجراء السابق والخاصة بالوثائق و جداول قيد الرهون، و الإمتيازات غير متطابقة مع الوثائق المودعة قصد الشهر².
 - * عندما يكون تعيين الأطراف و العقارات أو الشرط الشخصي كما هو محدد في المادة 65 من المرسوم رقم 63/76 غير متطابق مع البيانات المقيدة على البطاقات العقارية .
 - * عندما تكون صفة المتصرف أو الحائز الأخير في الوثائق المودعة متناقضة مع البيانات الموجودة في البطاقت العقارية .
 - * عندما يكون التحقيق المنجز بموجب المادة 104 من المرسوم رقم 63/76³ يكشف بأن الحق غير قابل للتصرف .

¹ راجع في ذلك: المادة 101 من المرسوم رقم 63/76 المؤرخ في 25-03-1976، المتعلق بتأسيس السجل العقاري، الجريدة الرسمية، العدد 30.

² راجع في ذلك: المادة 95 من المرسوم رقم 63/76، المؤرخ في 25-03-1976، المتعلق بتأسيس السجل العقاري، الجريدة الرسمية، العدد 30.

³ تنص المادة 104 من المرسوم 63/76 المؤرخ في 25-03-1976 المتعلق بتأسيس السجل العقاري، الجريدة الرسمية، العدد 30 علي أنه "يحقق المحافظ بأن البطاقة غير مشير إليها بأي سبب يقيد حرية التصرف في الحق من قبل صاحبه الاخير"

* عندما يظهر وقت التأشير على الأجراء أن الإيداع كان من الواجب رفضه .
 * عندما يكون موضوع العقد أو المحرر المراد شهره غير مشروع و مخالف للنظام العام .
 و ما يلاحظ على المشرع الجزائري ، أنه أورد أسباب رفض الإجراء على سبيل الحصر عكس المشرع الفرنسي الذي توسع في تعداد أسباب رفض الإجراء حيث أعطى السلطة الكاملة لمحافظ الرهون في تقدير أي سبب يرى من خلاله أنه دافع للرفض .

2- كفاءات رفض الإجراء :

بعد قبول الإيداع والتأشير بالإجراء في سجل الإيداع يقوم المحافظ العقاري بمعية الأعوان المكلفين بدراسة الوثائق بالتحقق من مدى صحتها وخلوها من أي عيب يكون دافعا لرفضها، غير أنه إذا تبين لهم أثناء ذلك وجود سبب دافع لرفض الإجراء ، فإن هذا الأخير يوقف و يباشر بعد ذلك إجراءات التسوية المنصوص عليها في المادة 107 من المرسوم رقم 63/76 و حتى يعلم الغير بهذا الرفض ، لا بد على المحافظ أن يبلغ قرار رفض الإجراء إلى الموقع على التصديق بواسطة رسالة موصى عليها مع إشعار بالإستلام أو عن طريق التسليم الشخصي مقابل إقرار بذلك ، و ليكون للموقع على التصديق الحق في تصريح الوثيقة المرفوضة تمنح له مهلة 15 يوما إبتداء من تاريخ تبليغ قرار الرفض ، سواء كان التبليغ مباشرا أو من تاريخ الإشعار بالإستلام، أو، تاريخ إشعار رفض الرسالة الموصى عليها* .
 و على الموقع على التصديق إتخاذ أحد الحلين :

إما القيام بإيداع وثيقة تعديلية ضمن الآجال القانونية الممنوحة له أي خلال مدة خمسة عشرة يوما من رفض الإجراء، حيث أنه في هذه الحالة يقوم المحافظ العقاري بتنفيذ الإجراء الذي يأخذ مرتبة بأثر رجعي من تاريخ الإيداع الأول ، بالإضافة إلى التأشير بذلك علي البطاقة العقارية التي تحمل عبارة إجراء قيد الإنتظار .

إما أن يرفض إيداع تعديله ضمن الآجال القانونية الممنوحة أو يعلن عدم قدرته على التصحيح حيث في هذه الحالة ، يقوم المحافظ العقاري بتثبيت قراره و يصبح رفض الإجراء نهائيا مراعيًا في ذلك أحكام المادة 106 من المرسوم رقم 63/76¹ المتعلقة بحالات الرفض الجزئي، و على المحافظ التأكيد

* المشرع الفرنسي منح للمعوقين علي التصديق مهلة شهر لتصحيح الوثائق محل رفض الإجراء

¹ راجع في ذلك: المادة 106 من المرسوم رقم 63/76 المؤرخ في 25-03-1976 المتعلق بتأسيس السجل العقاري، الجريدة الرسمية

علي هذا الرفض في السجل الإيداع في الخانة المخصصة للملاحظات و عند الإقتضاء على البطاقة العقارية والدفتر العقاري المتعلقة بنفس العقار .

والمحافظ ملزم أيضا بتبليغ قرار رفض الإجراء النهائي للموقع علي التصديق خلال مدة ثمانية أيام الموالية لمهلة خمسة عشر يوما الممنوحة للتسوية ،وعليه إرجاع الوثيقة محل الرفض إلي الموقع علي التصديق برسالة موصى عليها أو شطبها من مصنفات العقود لتفادي القياس عليها في حالة الإشهارات المتتالية لنفس العقار.

و غير أنه من الناحية العملية، قد يتلقى المحافظ العقاري حالات أين تكون فيها العقود و الوثائق المشهورة قد مرت عليها مدة طويلة من شهرها، و تبين له بعد ذلك أن الإجراء كان من الواجب رفضه في مثل هذه الحالات، على المحافظ إتخاذ الرفض النهائي للوثيقة دون إتباعه إجراءات رفض الإجراء النهائي*

مع ضرورة إبلاغ المدير الولائي بهذا الرفض حتى يتسنى له رفع دعوى قضائية إستنادا للصلاحيات الممنوحة له بموجب المادة 10 من المرسوم رقم 65/91 المؤرخ في 02-03-1991¹ يطلب عن طريقها إبطال آثار شهر الوثيقة لمخالفتها القوانين و التنظيمات المتعلقة بالحفظ العقاري، و يتبع إجراء رفع الدعوى إيداع الحكم عريضة لدى نفس المحافظة العقارية المختصة من أجل شهرها حماية لحقوق الغير في إنتظار صدور الحكم النهائي و رفض الإجراء النهائي في مثل هذه الحالات يستمد أساسه القانوني من المذكرة رقم 4318 المؤرخة في 27-10-1998² التي تلزم المحافظين العقاريين الإلغاء في الحين و بدون أي شرط لكل العقود المشهورة المخالفة للأحكام التشريعية و التنظيمية المعمول بها مع ضرورة إبلاغ المدير الولائي بهذا الإلغاء، كي يقوم بإرسال تقرير حول كل قضية إلى الإدارة المركزية . و في كل الأحوال، مهما كانت قرارات المحافظ العقاري القاضية برفض الإيداع أو الإجراء ، فإنها تكون قابلة للطعن أمام الجهات القضائية المختصة و هذا ما سوف نتطرق له من خلال هذا المطلب، مع تعرضنا في ذلك لآثار إجراءات عملية الشهر العقاري في التشريع الجزائري.

ثالثا : الطعن في قرارات و أخطاء المحافظ العقاري :

* لأن شروط غير متوافرة في مثل هذه الحالات خاصة المتعلقة بالمدة.

¹ راجع في ذلك المذكرة رقم 4318 المؤرخة في 27-10-1998، المتعلقة بالأموال الوطنية، بجمع النصوص، عن وزارة المالية

، المديرية العامة لأموال الدولة، الصادرة سنة 1998

² راجع في ذلك: المادة 10 من المرسوم رقم 65/91 المؤرخ في 02-03-1991، المتعلق بتنظيم المصالح الخارجية لأموال الدولة و

الحفظ العقاري نالجريدة الرسمية العدد 10

إن مهنة المحافظ العقاري تتسم بالأخطار و المشاكل، نظرا لتشعب مهامها وز دقتها ، حيث تجعل منه مشهرا للعقود، و مسيرا إداريا للمصلحة ، و مسؤولا عن حماية حقوق الأفراد و أملاكهم في نفس الوقت و بذلك فهو يعد أكثر المهنيين عرضة للأخطاء و أكثرهم تحملا للمسؤولية و عليه فهو مطالب أكثر من غيره باليقظة و روح المسؤولية و الدقة لتفادي كل ما من شأنه الإساءة إلى سمعته المهنية، و من أجل ذلك منح له المشرع الجزائري السلطة الكاملة في رفض إيداع أو إجراء ، و خوفا من تعسف المحافظ العقاري¹. في إستعمال هذه السلطات ،منح للأفراد الحق في الطعن ضد قرارات وأخطاء المحافظ العقاري

3-1. الطعن في قرارات المحافظ العقاري :

نصت المادة 24 من الأمر رقم 74/75 المؤرخ في 12-11-1975² المتضمن إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري على ما يلي: " تكون قرارات المحافظ العقاري قابلة للطعن أمام الجهات القضائية المختصة إقليميا " يتضح من نص المادة المذكورة أعلاه ، أن قرارات المحافظ العقاري سواء تعلق برفض الإيداع، أو رفض إجراء تكون قابلة للطعن أمام محكمة إختصاص وجود العقار علما أن إجراءات الطعن تحرك وفق المادة 07 من قانون الإجراءات المدنية³ التي نصت على ما يلي : " تختص المجالس القضائية بالفصل إبتدائيا بحكم قابل للإستئناف أمام المحكمة العليا في جميع القضايا أيا كانت طبيعتها التي تكون الدولة أو الولايات أو إحدى المؤسسات العمومية ذات الصبغة الإدارية طرفا فيها و ذلك حسب قواعد الإختصاص".

و فيما يتعلق بميعاد رفع الدعوى، يكون خلال مدة شهرين من يوم تاريخ الإخطار الخاص بقرار الرفض.

و الملاحظ أنه من الناحية العملية، كثيرا من المتضررين و قبل لجوئهم إلى القضاء يقدمون شكاوي إلى المديرية الولائية للحفظ العقاري و ذلك بصفتها المسؤولة الأولى عن أعمال المحافظات العقارية الدائرة في إختصاصها الإقليمي ، و حتى تكون قرارات المحافظ العقاري قابلة للطعن لابد على المتضرر أن يثبت وجه التعسف و التجاوز في إصدار هذا القرار كأن يكون غير مؤسس قانونيا أو لم تراع فيه إجراءات التبليغ السابقة الذكر ، حيث بعد ذلك يقوم المتضرر بإيداع عريضة مكتوبة و موقعة من

¹ راجع في ذلك: رمول خالد، المرجع السابق، ص137.

² راجع في ذلك: المادة 24 من الامر رقم 74/75 المؤرخ في 12-11-1975، المتعلق بإعداد مسح الاراضي العام وتأسيس السجل العقاري الجريدة الرسمية، العدد 92.

³ راجع في ذلك: المادة 07 من قانون الإجراءات المدنية

قبله أو أحد ممثليه أمام قلم كتاب الضبط للجهة القضائية المختصة¹ إن رفع دعوى بهذه الطريقة لا يمنع المحافظ العقاري من مواصلة إجراءات الشهر العقاري في ظروف جد عادية ، غير أنه حماية الحق المتضرر ألزم المشرع شهر عريضة إفتتاح الدعوى أمام المحافظة العقارية المختصة في إنتظار صدور الحكم النهائي* .

3-2. الطعن في أخطاء المحافظ العقاري:

للمتضرر كذلك حق الطعن ضد الأخطاء المرتكبة من طرف المحافظ العقاري و ذلك بعد التأكد من توافر أركان المسؤولية الخطيئة التي تستدعي قيام الخطأ التقصيري مرتكب من طرف المحافظ يترتب عليه ضرر يلحق بالمدعي أو المتضرر بالإضافة إلى وجود علاقة سببية ما بين الخطأ و الضرر ، أما عن ميعاد تحريك دعوى المسؤولية ، يكون في أجل عام إبتداء من إكتشاف فعل الضرر و تتقادم هذه الدعوى بمرور 15 سنة من إرتكاب الخطأ .

و إذا تبين أن الخطأ المرتكب من طرف المحافظ العقاري خطأ جسيم و متعمد للدولة حق الرجوع عليه بالتعويض طريق رفع دعوى قضائية يحكمها ضده مدير الحفظ العقاري المختص إقليمياً² .

و وفقاً للمادة 23 من الأمر رقم 74/75 المؤرخ في 12-11-1975³ و التي نصت على ما يلي : " تكون للدولة مسؤولية بسبب الأخطاء المضرة بالغير، و التي يرتكبها المحافظ العقاري أثناء ممارسته لمهامه و دعوى المسؤولية المحركة ضد الدولة، يجب أن ترفع في أجل عام ، يحدد إبتداء من إكتشاف فعل الضرر و إلا سقطت الدعوى. و تتقادم الدعوى بمرور خمسة عشر يوماً ، إبتداء من إرتكاب الخطأ و للدولة الحق في رفع دعوى الرجوع في حق المحافظ العقاري في حالة الخطأ الجسيم لهذا الأخير " .

و ما يلاحظ على هذه الإجراءات هي نفسها التي إعتمدها المشرع الفرنسي كل ما هنالك أنه إشتراط إضافة لذلك التسبب الكامل والكافي بما يفيد تواطؤ المحافظ العقاري مع الغير وإثبات سوء نيته في إرتكابه للخطأ .

3.3. صفة التمثيل القضائي و إجراءاته :

¹ راجع في ذلك: المادة 112 من المرسوم رقم 63/76 المؤرخ في 25-03-1976، المتعلقة بتأسيس السجل العقاري ، ج.ر عدد 30

* أكدت التعليم رقم 1385 المؤرخة في 22-03-1993 المتعلق بأمالك الدولة مجمع النصوص عن وزارة المالية الصادرة سنة

1995 على ضرورة شهر دعاوي القضائية لحفظ حق المدعي في حالة صدور الحكم "

² راجع في ذلك: المادة 10 من المرسوم رقم 63/76 المتعلق بالسجل العقاري ج.ر عدد 92

³ راجع: المادة 23 من الامر رقم 74/75 المؤرخ في 12-11-1975، المتعلق بمسح الاراضي العام الجريدة الرسمية العدد 92.

مرت عملية التمثيل القضائي بثلاث مراحل أساسية، في المرحلة الأولى منحت للوالي المختص إقليميا يساعده في ذلك رئيس مصلحة بالولاية مكلف بأمالك الدولة و الشؤون العقارية، و هذا ما أكدته المادة 111 من المرسوم رقم 63/76¹ بنصها على ما يلي: " تمثل الدولة محليا في العدالة من قبل الوالي يساعده في ذلك رئيس مصلحة بالولاية مكلف بشؤون أملاك الدولة الشؤون العقارية " غير أنه بصدور القرار الصادر في 02-11-1992² أصبحت صفة التمثيل ممنوحة مدراء أملاك الدولة المختصين إقليميا ، حيث أصبح لهم الحق في إصدار توكيلات للأعوان المكلفين بمكتب المنازعات، و ذلك لتمثيل الوزير المكلف بالمالية في الدعاوي المرفوعة ضده سواء كانت مباشرة أو غير مباشرة ، علما أنه قد تم إلغاء هذا القرار بموجب المادة الثانية من القرار المؤرخ في 20/02/1999³، حيث منحت كذلك بموجب صفة التمثيل القضائي إلى مديري الحفظ العقاري كلاحسب إختصاصه الإقليمي، كما منح هذا القرار صفة التمثيل إلى المدير العام على المستوى المركزي لمتابعة المنازعات المتعلقة بأمالك الدولة و الحفظ العقاري المرفوعة أمام المحكمة العليا ، مجلس الدولة ، الغرفة الإدارية ، المحكمة العليا سابقا ، أو على مستوى التنازع المحدثه بموجب القانون العضوي رقم 03/98 المؤرخ في 03/1998/0006/03 المتعلق بتحديد إختصاصات محكمة التنازع و تنظيمها .

و الجدير بالإشارة إليه في الأخير أنه يتعين على الجهة القضائية المختصة البت في الدعاوي المرفوعة أمامها في هذا الإطار وفقا لتقنين الإجراءات المدنية .

3-4- قرارات الجهة القضائية المختصة :

تختلف أحكام الجهة القضائية المختصة ، بإختلاف موضوع الطعن المقدم أمامها فإذا كانت الطعون مرفوعة ضد قرارات المحافظ العقاري ، فإن الحكم الصادر ، إما أن يكون مؤيد لمطالب المدعى و بالتالي بطلان قرار الرفض الصادر من المحافظ العقاري، و في هذه الحالة على هذا الأخير مواصلة إجراءات الشهر العقاري بطريقة عادية ، أما إذا كان الحكم الصادر مؤيدا لقرار الرفض الصادر من المحافظ فإنه في هذه الحالة عليه القيام بالتأشير علي هذا الحكم على جميع الوثائق العقارية الخاصة بالعقار موضوع الشهر ، أما إذا رفعت الدعوى ضد المحافظ لإرتكابه أخطاء أثناء إجراء عملية الشهر و كانت الأخطاء

¹ راجع المادة 111 من المرسوم رقم 63/76 المؤرخ في 25-03-1976، المتعلق بتأسيس لسجل العقاري ج.ر عدد 30.

² راجع القرار المؤرخ في 02-11-1992، المتعلق بتأهيل أعوان إدارة أملاك الدولة لتمثيل الوزير المكلف بالمالية ، أمام العدالة ج.ر العدد 14.

³ راجع المادة 02 من القرار المؤرخ في 20-02-1999 ، المتعلق بتأهيل أعوان إدارة أملاك الدولة لتمثيل الوزير المكلف بالمالية ، أمام العدالة الجريدة الرسمية العدد 20.

غير عمدية ، فإن الحكم الصادر يلزم المحافظ بتدارك أخطائه، و إتخاذ إجراءات التسوية و التصحيح على الوثائق المشهورة ، أما إذا ثبت الأخطاء المرتكبة من طرف المحافظ العقاري هي عمدية تنطوي على نية الغش و التواطؤ فإن الحكم الصادر يلزمه بإلغاء جميع الحقوق المكتسبة بهذه الصفة¹ .

و غير أنه في بعض الحالات يمكن أن يتحول مركز المحافظ العقاري من المدعى إلى المدعي عليه ، كأن يتبين له أثناء قيامه بإجراءات الشهر أنه إرتكب خطأ في شهر محرر ما مثلاً : كقيامه بإجراء شهر عقد شهرة وفقاً لقواعد التقادم المكسب على أرض ملك للدولة* ، في مثل هذه الحالة و إنطلاقاً من كون المحافظ العقاري يعد المسؤول الأول في حماية أملاك الدولة و الأفراد على حد السواء ، فهو مطالب برفض إجراء نهائي لكل وثيقة مشهورة من طرفه خطأ ، غير أنه بالنظر لكون إكتشاف الخطأ كان بعد عدة سنوات من إجراء الشهر ، أي بعد أن أصبحت الحقوق مكتسبة ، فإنه لم يبق إلا طريق القضاء للمطالبة بإلغاء حيث يبادر برفع دعوى قضائية، و ذلك بإيداع عريضة مكتوبة و موقعة من طرفه أمام قلم كتاب الضبط الجهة القضائية المختصة إقليمياً يشرح بموجبها وجه الخطأ المرتكب، و أسباب المطالبة بإلغاء ، و بالموازاة مع ذلك، عليه شهر نفس العريضة المودعة لدى مصلحته، حماية لحقوق الغير و ذلك في إنتظار صدور الحكم النهائي و بعد صدور هذا الأخير ، عليه التأكد في الوثائق العقارية خاصة البطاقات العقارية* ، مع ضرورة قيامه بتبليغ الحكم الصادر و القاضي بإلغاء الوثيقة المشهورة إلى الموقع على التصديق الذي بدوره يقوم بإبلاغ أصحاب الحقوق المكتسبة ، غير أن لجوء المحافظين العقاريين إلى القضاء للمطالبة بإلغاء المحررات و الوثائق المشهورة من طرفهم خطأ أمراً نادراً ما يحدث من الناحية العملية لما له من تأثير على نفسياتهم ، و سمعتهم المهنية ، إن كان من الناحية القانونية هذا الإجراء هو الوحيد والكفيل يتجنب المحافظين العقاريين مسؤولية أخطائهم ، و التي قد تنجر عنها مشاكل لا يحمد عقباه .

¹ راجع في ذلك : المذكرة رقم 1868 المؤرخة في 12-05-1998 ، المتعلقة بمجمع النصوص ن عن وزارة المالية ن المحررية العامة للاملاك الوطنية الصادرة سنة 1998.

* هذه الحالات كثيراً من تحدث في الحيات العملية خاصة عندما يكون رد من البلدية و مديرية املاك الدولة بعد مدة 04 اشهر و هي المدة التي يقوم خلالها الملتمس بطلب اشهاره عقده.

* حيث يقوم المحافظ العقاري بشطب أسماء أصحاب الحقوق المكتسبة المقيدة على البطاقة العقارية ، مع ارسال عقود المشهورة خطأ إلى الموقع على التصديق برسالة موصى عليها و إشعار بالاستلام.

المطلب الثاني :

أثار إجراءات عملية

الشهر العقاري في التشريع الجزائري

إستنادا لنص المادة 85 من المرسوم رقم 63/76 المؤرخ في 1976/03/25¹ المتعلق بتأسيس السجل العقاري و التي جاء فيها : " إن دعاوي القضاء الرامية إلى النطق بفسخ أو إبطال أو إلغاء أو

¹ راجع في ذلك : المادة 85 من المرسوم رقم 74/75 المؤرخ في 12-11-1975 المتعلق باعداد مسح الاراضي العام و تأسيس السجل العقاري، الجريدة الرسمية، العدد 92.

نقص حقوق ناتجة عن وثائق تم إشهارها، لا يمكن قبولها إلا إذا تم إشهارها مسبقا طبقا للمادة 04/14 من الأمر رقم 74/75 المؤرخ في 08 ذي القعدة عام 1395 الموافق ل 12-11-1975 و المتضمن إعداد مسح الأراضي العام ، و تأسيس السجل العقاري إذ يتم إثبات هذا الإشهار بموجب وضع ختم المحافظ العقاري على أصل النسخة" .

و قد لاحظنا من خلال الممارسة القضائية قيام بعض المتقاضين بإدخال المحافظ العقاري في الخصومة القضائية بدلا من إشهار الدعوى العقارية بإحدى الوسيلتين المنصوص عليها في المادة 85 ، و عليه سوف نتطرق إلى موقف القضاء الجزائري (الفرع الاول) على أن يتم التطرق إلى موقف المحكمة العليا (الفرع الثاني) وصولا إلى مدى إيقاف إجراءات الشهر ممكنة التصرف في العقار (الفرع الثالث).

الفرع الأول :

موقف القضاء الجزائري

لقد إنقسم القضاء الجزائري بشأن وجوب إشهار الدعوى العقارية إلى إجتاهين :
 الإجتاه الأول : يرى أن شهر الدعوى في المحافظة العقارية لا يعد قييدا على رفع الدعوى ، لأن المادة 85 من الرسوم رقم 63/76 تتعارض مع القواعد العامة المتعلقة برفع الدعوى الواردة في المادة 459 من قانون الإجراءات المدنية و التي تشترط الأهلية و المصلحة الصفة فقط في رافع الدعوى ، فضلا على أن شهر الدعوى إنما شرع لحماية رافعها، فهي حماية مقررة لصالحه و صونا لحقوقه كي يعلم الغير

أن العقار محل النزاع أمام ساحة القضاء ، و لكنها ليست مفروضة عليه ، و بالتالي عدم حصوله لا يصح أن يعود بضرر عليه و لا ينفع المدعى عليه .

و عليه ، فحسب هذا الإتجاه يجوز للمدعى أن يرفع دعوى يطالب فيها بإبطال أو فسخ عقد منصب على عقار دون حاجة إلى أن يشهر دعواه في المحافظة العقارية و لا يجوز للمدعي عليه أن يدفع بعدم شهر الدعوى أو إثارة المحكمة لهذه المسألة من تلقاء نفسها .

الإتجاه الثاني : يذهب إلى شهر الدعاوى العقارية يعد قيذا على رفع الدعوى ، وذلك ما نستنتجه من نص المادة 85 من المرسوم رقم 63/76¹ المتعلق بتأسيس السجل العقاري تحت طائلة عدم القبول، حيث جاء فيها : " إن دعاوى القضاء الرامية إلى النطق بفسخ أو إبطال أو إلغاء أو نقص حقوق ناتجة من وثائق تم إشهارها ، لا يمكن قبولها " .

الفرع الثاني :

موقف المحكمة العليا

تبنت المحكمة العليا الإتجاه الثاني و هذا ما يستشف من القرار رقم 108/200 المؤرخ في : 16-03-1994 أما فيما يخص دعوى تثبيت حق الشفعة ، فذهبت المحكمة العليا ، إلى نقض القرار الذي إعتبر أن دعوى الأخذ بالشفعة يجب أن يشهر بالمحافظة العقارية² .

¹ راجع في ذلك : المادة 85 من المرسوم رقم 63/76 المتعلق بتأسيس السجل التجاري ، العدد 30.

² راجع في ذلك : محمد لبيب أبو شنب ، المرجع السابق ، ص 31.

و بالنسبة لدعوى تكملة الثمن ، فمن رأينا أن مصلحة البائع أن يقوم بشهر هذه الدعوى بطريق التأثير الهامشي على هامش عقد البيع، و ذلك لإعلام من يتعاقد مع المشتري بوجود هذا الدين .
و من الأهمية يمكن الإشارة إلى الآثار القانونية المترتبة على شهر الدعاوى العقارية، و التي يمكن تلخيصها فيما يلي :

* حفظ حقوق المدعى :

الهدف الأساسي من شهر الدعاوى في المحافظة العقارية هو الحفاظ على حقوق المدعى في حالة صدور الحكم لصالحه ، لأنه لا يمكن للمدعى أن يحتج بالحكم الصادر لفائدته ضد الغير الذي كسب حقا عينيا على العقار موضوع الطلب القضائي الذي تم شهره قبل شهر الدعوى، و هذا ما يستنتج من أحكام المادة 86 من المرسوم رقم 63/76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري : " أن فسخ الحقوق العينية العقارية أو إبطالها أو إلغائها أو نقضها عندما ينتج أثرا رجعيا لا يحتج به على الخلف الخاص لصاحب الحق المهدر ، إلا إذا كان الشرط الذي بمقتضاه حصل ذلك الفسخ أو الإبطال أو الإلغاء بحكم القانون - تطبيقا للقانون"¹.

الفرع الثالث:

مدى إيقاف إجراءات

الشهر مكنة التصرف في العقار

إن شهر الدعوى العقارية لا يترتب على حصوله منع المدعى عليه من التصرف في العقار بالبيع ، أو الهبة أو الوصية ، أو بأي تصرف آخر ناقل للملكية ، و قد إلتبس الأمر على بعض المحافظين العقاريين ، أذ بمجرد شهر العريضة الإفتتاحية أو تلقيهم طلبات من المواطنين تتضمن إلتماس إيقاف إجراء

¹ راجع في ذلك : المادة 86 من المرسوم رقم 63/76 المتعلق بتأسيس السجل التجاري .

إشهار عقد متضمن نقل حقوق عقارية ، فيمتنعون عن شهر أي تصرف و ارد على العقار الذي أنشئت بشأنه الدعوى .

و هذا ما جعل المديرية العامة للأملاك الوطنية تتدخل بموجب مذكرة مؤرخة في :
1993-3-22 تحت رقم 01/385 لتوضح لمديريات الشهر العقاري بأن الدعاوى القضائية المشهورة شرعت من أجل المحافظة على حق المدعى في حالة صدور حكم لصالحه ، و لكنها لا توقف إجراء شهر أي تصرف لاحق .

الخاتمة :

ختاما لهذا البحث يتضح لنا جليا أن تحديث المحافظة العقارية أصبح أمرا ضروريا لا مناص منه باعتبارها تمثل إحدى الآليات الأساسية و الضرورية في عملية الحفظ العقاري ، لاسيما مع التحولات العميقة التي فرضتها مرحلة الدخول إلى نظام إقتصاد السوق بوتيرة متسارعة أدت إلى بروز العديد من التغيرات القانونية في العديد من التشريعات خاصة تلك المتعلقة بميدان الحفظ العقاري، مما جعلها غير قادرة على مواكبة المستجدات على الساحة الإقتصادية و المالية التي عرفتها الجزائر في العشرية الأخيرة بغض النظر عن حالات الخرق و التجاوزات للعديد من النصوص القانونية ، ناهيك عن اللجوء إلى الحلول الظرفية التي كثيرا ما تكون أثارها وخيمة .

و من هذا المنطلق أصبحت مهم المحافظ العقاري اليوم مهمة صعبة مخفوفة بالمخاطر، حيث يجد نفسه في الكثير من الأحيان أمام إشكالات قانونية غامضة و مستعصية تجعله في موقف حرج ينتظر الحل، من هنا الواقع يفرض علينا اليوم الإسراع في إعادة النظر أو تكييف جميع القوانين التي لها علاقة مباشرة أو غير مباشرة بعملية الشهر العقاري بما يتماشى و التحولات السياسية ، الإقتصادية و الإجتماعية السارية اليوم لاسيما الأمر رقم 74/75 و المرسومين التطبيقيين له ، والمرسوم رقم 62/76 و المرسوم 63/76 السابق ذكرهما، و ذلك باعتبارهما نصوص قانونية صدرت في مرحلة إنتقالية تميزت بنظام إقتصاد موجه لم تأخذ بعين الإعتبار التغيرات المستجدة على كل الأصعدة .

و بالرغم من وضوح هذه النصوص ، التي على أساسها ينشئ الحق العيني العقاري أو نقله أو إنقضائه أو التصريح به... إلا أن الميدان يشهد تطبيقا مغايرا لا يراعى فيه أحكام هذا القانون عموما ، إذ كثيرا ما تصدر أحكام قضائية و قرارات في المنازعات العقارية دون أن تشير في أسبابها إلى مواد قانون الشهر العقاري.

التي يركز عليها وجود أو عدم وجود الحق العيني العقاري و ذلك سواء بين الأطراف المتعاقدة أو في مواجهة الغير .

و عليه يمكن القول أن العيب لا يرجع إلى النصوص التي صدرت في هذ المجال بقدر ما يعود إلى جهل هذا القانون بين أوساط الأسرة القانونية ، و التي لم تلقى أي إهتمام من الدراسة بمعاهد العلوم القانونية رغم أن الشهر العقاري نظام أحدث أساسا لتنظيم الملكية العقارية و الحقوق المترتبة عليها و التي لها إنعكاس مباشر على الحياة الإقتصادية والإجتماعية والقانونية ... لأي مجتمع .

و قد خول المشرع الجزائري للمكلف بإدارة الشهر العقاري صلاحيات واسعة في ميدان البحث و التحري عن صحة الوثائق العقارية المقدمة إليه من اجل إشهارها بالمحافظة العقارية، بشكل يجعل البيانات المدونة بالسجل العقاري تعبر تعبيرا صادقا عن حالة العقارات الحالية و عن وضعية أصحابها القانونية ، و لكن إذا كان المشرع قد أولى عناية خاصة بنظام الشهر العقاري فإن هذه الميزة لا تكتمل إلا إذا أزيح كل ما من شأنه الإخلال بقواعد نظام السجل العقاري، و ذلك بإدخال تعديلات على بعض النصوص التشريعية و التنظيمية حتى لا يتنافى تطبيقها مع قانون الشهر العقاري .

و من بين المحاور التي لا بد أن يأخذها المشرع بعين الاعتبار و التي لا بد أن يعاد فيها النظر هي أولا و قبل كل شيء ضرورة النهوض بوظيفة المحافظ العقاري و ترقيةها من أجل أن يكون ملما بجميع القوانين و التنظيمات التي تحكم مجال معاملات الأفراد و تنظيم الملكية العقارية، و ذلك بإعادة النظر في القوانين و التنظيمات التي يتم بموجبها تعيين المحافظين العقاريين على أساس العلم و المعرفة و الكفاءة و روح المسؤولية، و بالإضافة إلى ذلك إسناد عملية التأهيل و التكوين و حسن الاختيار إلى وزارة المالية بعيدا عن أي محاباة تكون فيها النتائج معيار لقبول المترشح، و تعيين المحافظ العقاري لا بد أن يكون بناء على مرسوم وزاري مثله مثل باقي الوظائف العليا في البلاد مع تزويدهم بكل الإمكانيات و الوسائل المادية التي من شأنها أن تساعدهم في تكوينهم و وضع جزاءات صارمة لكل خرق أو تجاوز في المهام المناطة لهم .

و يستحسن على المشرع أيضا إعادة تنظيم مصالح الشهر العقاري و وضعها تحت وصاية وزارة العدل، و ذلك بإحداث آليات قانونية تجعل المحافظ العقاري يباشر مهامه تحت إشراف أحد القضاة يتم تعيينه بموجب قرار وزاري مشترك بين وزارتي العدل و المالية ، بهدف تأسيس السجل العقاري و مسكه بعناية فائقة مع تحديد التزامات كل واحد منهما.

و إن إختيارنا لهذا الموضوع يكمن في الدور الجدد المهم الذي تلعبه عملية الشهر العقاري كركيزة أساسية للتطور الإقتصادي للعديد من الدول العظمى ، حيث بتنظيم هذه الآليات ترمج حكومات هذه الدول مخططاتها الإستراتيجية في ميدان العقار ، و تعرف هذه الدول الطبيعة القانونية و التخصيص المسطر لها شبرا شبرا، و من هنا تحذو الدولة الجزائرية حذو الكثير من هذه الدول و ذلك بإحتكاكها المستمر بين إطارها و خير مثال نضربه هو السياسة العقارية الكندية التي رست على الإتفاقية المبرمة بين صندوق النقد الدولي و مؤسسة - تكسيلت- tecsuly للبحوث العلمية

المكونة من كلمتين **tec** و معناها تقني **sult** و معناها الفحص (الفحص التقني)، و الدولة الجزائرية الممثلة من قبل المديرية العامة للأملاك الوطنية و البنوك و وزارة العدل و جدول هيئة المهندسين الخبراء العقاريين .

و هذه الإتفاقية جاءت لحل العديد من المشاكل في المجال العقاري و خاصة إصدار سندات الملكية ، علما أن نسبة 65 % من أراضي الجمهورية الجزائرية غير ممسوحة و بدون سندات ملكية دقيقة و حديثة ، حيث تمكنا بعد عملية البحث و التحليل و تقصي الحقائق فيما يخص هذا المجال من إقتناء معلومة مفادها أن المشرع الجزائري وضع مشروع قانون و المسمى " المسح بعد الطلب " و الذي عرض على البرلمان الجزائري في الدورة الخريفية لسنة 2005.

و على ضوء ما ذكر أعلاه ، يمكن القول ان المشرع و عند لجوءه إلى البحث عن مشروع آخر إنما يدل صراحة على العمل على إيجاد الطريقة الأنسب و الانجع لإمتصاص النقص الفادح لسندات الملكية التي لم تستوي بعد لحد الساعة، رغم قيام مصالح مسح الأراضي العام بقصار جهودها لإستدراك ذلك خاصة و أن الجزائر لها إمكانيات و طاقات بشرية هائلة تسمح لها بتجاوز كل العقبات و ضبط جميع التعاملات العقارية و حصرها، شريطة أن يتم إستعمالها و تسييرها بشكل جيد.

قائمة التصور القانوني

أولاً: التصور التشريعي

- 1- الأمر رقم 58/75 المؤرخ في 26.09.1975 المتضمن التقنين المدني الجزائري، ج.ر العدد 78 المؤرخة 03.09.1975
- 2- الأمر رقم 74/75 المؤرخ في 12.11.1975، المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، ج.ر، العدد 92 المؤرخة في 18.11.1975 .
- 3- الأمر رقم 92/76 المؤرخ في 23.10.1976، المتضمن قانون التسجيل، ج.ر، العدد 12 المؤرخة في 09.02.1977 .
- 4- القانون رقم 18/83 المؤرخ في 13.08.1983، المتعلق بجائزة الملكية العقارية الفلاحية، ج.ر، العدد 34 المؤرخة في 16.08.1983 .
- 5- القانون رقم 27/88 المؤرخ في 12.07.1988، المتضمن قانون التوثيق، ج.ر العدد 28 المؤرخة في 13.07.1988 .
- 6- القانون رقم 08/90 المؤرخ في 07.04.1990، المتضمن قانون البلدية، ج.ر العدد رقم 15 المؤرخة في 11.04.1990 .
- 7- القانون رقم 25/90 المؤرخ في 18.11.1990، المتضمن قانون التوجيه العقاري، ج.ر، العدد 49 المؤرخة في 18.11.1990 .
- 8- القانون رقم 11/91 المؤرخ في 27.04.1991 المتضمن قانون التوجيه العقاري، ج.ر، العدد 21 المؤرخة 08.05.1991 .
- 9- قانون المالية 1999، ج.ر، العدد 98 المؤرخة في 24.12.1998 .

عناي التوصل التنظيمية

- 1- المرسوم رقم 62/76 المؤرخ في 1976.03.25، المتضمن إعداد مسح الأراضي العام، ج.ر. العدد 30 المؤرخة في 1976.04.13.
- 2- المرسوم رقم 63/76 المؤرخ في 1976.03.25، المتضمن تأسيس السجل العقاري، ج.ر.، العدد 30 المؤرخة في 1976.04.13.
- 3- المرسوم رقم 143/76 المؤرخ في 1976.10.23، المتضمن إعداد الجدول الوصفي للتقسيم، ج.ر.، العدد 32 المؤرخة في 1976.11.26.
- 4- المرسوم رقم 47/77 المؤرخ في 1977.02.19، المتضمن تجديد الرهون والامتيازات لبعض المؤسسات والهيئات العمومية والجماعات المحلية، ج.ر.، العدد 16 المؤرخة في 1977.02.23.
- 5- المرسوم رقم 210/80 المؤرخ 1980.09.13 المعدل والمتمم للمواد (89.18.15) من المرسوم رقم 76.63، ج.ر.، العدد رقم 38 المؤرخة في 1980.05.15.
- 6- المرسوم رقم 352/83 المؤرخ في 1983.05.21، المتضمن إجراءات التقادم المكسب وإعداد عقد الشهرة المتضمن الاعتراف بالملكية، ج.ر.، العدد 21 المؤرخة في 1983.05.04.
- 7- المرسوم رقم 59/85 المؤرخ في 1985.09.29، المتضمن القانون الأساسي النموذجي للعمال الإدارات والمؤسسات العمومية، ج.ر.، العدد 13 المؤرخة في 1985.03.24.
- 8- المرسوم التنفيذي رقم 65/91 المؤرخ في 1991.03.02، المتضمن المصالح الخارجية لأموال الدولة و الحفظ العقاري، ج.ر.، العدد 10 المؤرخة في 1991.03.02.
- 9- المرسوم التنفيذي رقم 254/91 المؤرخ في 1991.01.23، المتعلق بتحديد كفاءات إعداد شهادة الحيازة و تسليمها، ج.ر.، العدد 36 المؤرخ في 1991.01.31.
- 10- المرسوم التنفيذي رقم 454/91 المؤرخ في 1991.11.23، المتعلق بشروط إدارة املاك الدولة العامة و الخاصة و تسييرها وكفاءات ذلك، ج.ر.، العدد 60 المؤرخة في 1991.11.24.

- 11- المرسوم التنفيذي رقم 116/92 المؤرخ في 14.03.1992، المتعلق بتحديد قائمة وشروط القبول و التعيين في المناصب العليا في المصالح الخارجية لأملاك الدولة و الحفظ العقاري ،ج.ر،العدد 92 المؤرخة في 21.12.1992.
- 12- المرسوم التنفيذي رقم 134/92 المؤرخ في 07.04.1992، المعدل و المتمم للمرسوم رقم 62/76 ،ج.ر،العدد 26 المؤرخة في 08.04.1992.
- 13- المرسوم التنفيذي رقم 123/93 المؤرخ في 19.05.1993، المعدل و المتمم للمرسوم رقم 63/76، ج.ر،العدد 340 المؤرخة في 23.05.1993 .
- 14- المرسوم التنفيذي رقم 55/95 المؤرخ في 15.02.1995، المتضمن تنظيم الإدارة المركزية بوزارة المالية ،ج.ر،العدد 15 المؤرخة في 19.03.1995.
- 15-القرار المؤرخ في 22.02.1999، المتضمن تأهيل أعوان إدارة املاك الدولة و الحفظ العقاري لتمثيل الوزير المكلف بالمالية أمام العدالة ،ج.ر،العدد 20 المؤرخة في 26.03.1999.

مذكرات والتعليمات

- 1-المذكرة رقم 358 المؤرخة في 18.09.1990 ،مجمع المذكرات و التعليمات و المناشير الخاصة بأملاك الدولة و الحفظ العقاري لسنة 1990-1995 ،الصادر عن المديرية العامة للأملاك الوطنية - وزارة المالية .
- 2-المذكرة رقم 1251 المؤرخة في 29.03.1994 ،مجمع المذكرات والتعليمات و المناشير الخاصة بأملاك الدولة و الحفظ العقاري لسنة 1990-1995 ،الصادر عن المديرية العامة للأملاك الوطنية -وزارة المالية.
- 3-المذكرة رقم 689 المؤرخة في 12.02.1995 ،مجمع المذكرات و التعليمات و المناشير الخاصة بأملاك الدولة و الحفظ العقاري لسنة 1990-1995 ،الصادر عن المديرية العامة للأملاك الوطنية -وزارة المالية.
- 4-المذكرة رقم 06025 المؤرخة في 10.12.1995 ،مجمع النصوص لسنة 1995،عن المديرية العامة للأملاك الوطنية -وزارة المالية.
- 5-المذكرة رقم 1373 المؤرخة في 05.04.1998 ،مجمع النصوص القانونية لسنة 1998 ،الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية -وزارة المالية.
- 6-المذكرة رقم 4839 المؤرخة في 24.11.1998 ،مجمع النصوص لسنة 1998 ،الصادر عن المديرية العامة لأملاك الوطنية -وزارة المالية .
- 7-التعليمة رقم 873 المؤرخة في 21.02.1999 ،مجمع النصوص القانونية لسنة 1999 ،الصادر عن المديرية العامة للأملاك الوطنية -وزارة المالية .

الخطّة

المقدمة:

الفصل الأول: النظرية العامة

الشهر العقاري في التشريع الجزائري

المبحث الأول: ماهية الملكية العقارية

وتصنيفاتها في التشريع الجزائري

المطلب الأول: التمييز بين العقار والمنقول

الفرع الأول: أهمية التمييز بين العقار والمنقول

الفرع الثاني: خصائص وأنواع كل منهما

المطلب الثاني: تنظيم الملكية العقارية

الفرع الأول: الغرض من الإشهار العقاري ودوره

الفرع الثاني: تميز الشكل عن شهر التصرف

و مجالات الشهر العقاري

الفرع الثالث: كيفية شهر الدعوى

المتعلقة والنظامية العقارية

المبحث الثاني: نظام الشهر العقاري

وموقفه المشرع الجزائري منهما

المطلب الأول: نظام الشهر العقاري

الفرع الأول: نظام الشهر الشخصي

الفرع الثاني: نظام الشهر العيني

المطلب الثاني: موقف المشرع الجزائري

من نظامي الشهر العقاري

الفرع الأول: نظام الحفظ العقاري في

الجزائر قبل سنة 1975

الفرع الثاني: نظام الحفظ العقاري في

الجزائر بعد سنة 1975

المبحث الثالث : تنظيم و تسير الشهر العقاري

في التشريع الجزائري

المطلب الأول : الشروط القانونية السابقة الواجب توافرها في

المحركات الخاضعة للشهر العقاري

الفرع الأول: قاعدة الرسمية

الفرع الثاني : قاعدة الأثر النسبي - الشهر المسبق

المطلب الثاني : الشروط القانونية اللاحقة الواجب توافرها في

المحركات الخاضعة للشهر العقاري

الفرع الثاني : الشروط الخاصة بتعيين الأطراف

الفرع الأول : الشروط الخاصة بتعيين العقارات

الفصل الثاني : الكفاءة الشهر العقاري في التشريع الجزائري

المبحث الأول : جهاز تسير الشهر العقاري في التشريع الجزائري

المطلب الأول : ماهية المحافظة العقارية و مهامها

الفرع الأول : مدلولات المحافظة العقارية

الفرع الثاني : مهام المحافظ العقاري

المطلب الثاني : دور المحافظة العقارية في نظر

بعض الأحكام التشريعية و التنظيمية

الفرع الأول : رخصة البناء

الفرع الثاني : شهادة التقسيم

الفرع الثالث : رخصة البناء - شهادة المطابقة

المبحث الثاني : التنظيم الداخلي للمحافظة العقارية

و السلطة الوصية عليهما

المطلب الأول : محتوى المحافظة العقارية وشروط القانونية

الفرع الأول : شروط تعيين المحافظ العقاري

الفرع الثاني : المهام الموكلة للمحافظ العقاري

المطلب الثاني : أقسام المحافظة العقارية

و السلطة الوصية عليهما

الفرع الأول : أقسام المحافظة العقارية

الفرع الثاني : السلطة الوصية علي المحافظة العقارية

المبحث الثالث : الخطوات المتبعة لإبان عملية الشمر وأثارها

المطلب الأول : إتمام إجراءات الحفظ العقاري

وسطة المحافظ في مراقبة ذلك

الفرع الأول : الإيداع القانوني

ومدى تنفيذ إجراءات الشمر بالمحافظة

الفرع الثاني : الإيداع غير القانوني

وسطة المحافظ في رفضه

المطلب الثاني : أثار إجراءات عملية الشمر العقاري

الفرع الأول : موقفه القضاء

الفرع الثاني : موقفه المحكمة العليا

الفرع الثالث : مدى إيقاف إجراءات

الشمر مكنة التصرف في العقار

الخاتمة