

جامعة غرداية
كلية الحقوق و العلوم السياسية
قسم الحقوق



دور المحافظة العقارية في تثبيت الملكية العقارية في التشريع الجزائري

مذكرة مقدمة لاستكمال متطلبات نيل شهادة ماستر أكاديمي
مسار : الحقوق ، تخصص : قانون عقاري

إشراف الأستاذ :

- عمر نسييل

من إعداد الطالب :

- عبد الحميد شامخة

السنة الجامعية:

1437هـ-1438هـ / 2016م-2017م

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

يقول المولى عز وجل

"نرفع درجات من نشاء وفوق كل ذي علم عليم"

سورة يوسف، الآية: 76

الإهداء

بسم الله الرحمن الرحيم

{وقل اعملوا فسيرى الله عملكم ورسوله والمؤمنون} صدق الله العظيم

إلهي لا يطيب الليل إلا بشكرك ولا يطيب النهار إلا بطاعتك .. ولا اللحظات إلا بذكرك

ولا تطيب الآخرة إلا بعفوك ولا تطيب الجنة إلا برؤيتك

إلى من كلله الله بالهبة والوقار .. إلى من علمني العطاء بدون انتظار .. إلى من أحمل اسمه

بكل افتخار أرجو من الله أن يمد في عمرك لترى ثماراً قد حان قطافها بعد طول انتظار وستبقى

كلماتك نجوم أهتدي بها اليوم وفي الغد وإلى الأبد

والدي العزيز

إلى ملاكي في الحياة .. إلى معنى الحب وإلى معنى الحنان و التفاني .. إلى بسمة الحياة وسر

الوجود إلى من كان دعائها سر نجاحي وحنانها بلسم جراحي إلى أغلى الحبايب

أمي الحبيبة

إلى من تحلوا بالإخاء وتميزوا بالوفاء والعطاء إلى ينابيع الصدق الصافي إلى من معهم سعدت

برفقتهم في دروب الحياة الحلوة والحزينة سرت إلى من كانوا معي على طريق النجاح والخير

إلى من عرفت كيف أجدهم وعلموني أن لا أضيعهم

أريد أن أشكركم على مواقفكم النبيلة إخوتي

إلى كل العائلة الكريمة أعمامي عماتي أخوالي خالاتي

إلى كل الأصدقاء وكل من عرفني

أصدقائي في الجامعة

إلى أستاذي الفاضل : عمر نسيب

كربيع مسعود

شكر وعرفان

أول من يشكر ويحمد آناء الليل و أطراف النهار ، هو العلي القهار الاول و الآخر والظاهر والباطن ، والذي أغرقنا بنعمه التي لا تحصى و أغدق علينا برزقه الذي لا يفنى ، و أنار دروبنا ، فله جزيل الحمد والثناء العظيم ، هو الذي انعم علينا إذ أرسل فينا عبده ورسوله "محمد بن عبد الله " عليه أزكى الصلوات واطهر التسليم ، أرسله بقرانه المبين فعلمنا ما لم نعلم وحثنا على طلب العلم أينما ما وجد.

لله الحمد كله والشكر كله أن وفقنا و ألهمنا الصبر على المشاق التي واجهتنا لانجاز هذا العمل المتواضع والشكر الموصول إلى كل معلم أفادنا بعلمه ، من أول المراحل الدراسية حتى هذه اللحظة كما نرفع كلمة الشكر إلى الأستاذ المشرف " نسيل عمر " الذي ساعدني في انجاز بحثي . وكما نتقدم بجزيل الشكر إلى أساتذة كلية الحقوق بجامعة غرادية واداريها، دون ان انسى زملائي في العمل والدراسة سيما بوحفص، كمال محمد سعد، عبد الكريم ، مسعود، محمد، وكل دفعة ماستر عقاري 2017

قائمة أهم المختصرات :

الاختصار	الكلمة
ص	الصفحة
ج.ر	الجريدة الرسمية
ق.ا.م.و.ا	قانون الإجراءات المدنية و الإدارية
ق.م.ج	القانون المدني الجزائري

ملخص:

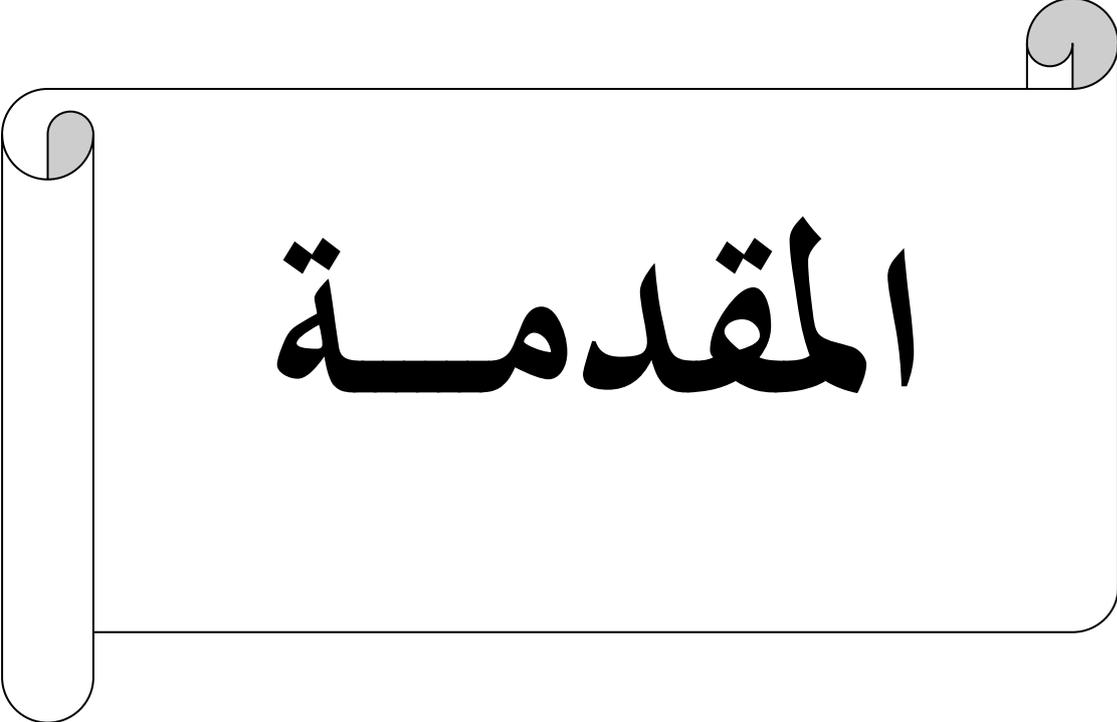
المحافظة العقارية هي هيئة إدارية عمومية محلية على المستوى الولائي تابعة لمديرية الحفظ العقاري بالولاية، يرأسها موظف عمومي يسمى المحافظ العقاري، يساعده في ذلك رؤساء أقسام تابعين لسلطته، يعين هذا المحافظ بموجب قرار من السلطات المركزية الوصية، والمحافظة هي الجهة التي أوكل إليها المشرع تطبيق نظام الشهر العقاري، بنوعيه نظام الشهر الشخصي، ونظام الشهر العيني، وفق قاعدتين أساسيتين هما قاعدة الرسمية و قاعدة الشهر المسبق، واستثناءاتها، لا تخرج جميع المحررات الخاضعة للشهر عن هاتين القاعدتين.

ومن أجل بسط رقابة الدولة على الملكية العقارية منح المشرع الجزائري للمحافظ العقاري دور مهم في التحقق من مدى توفر الشروط القانونية في المحررات الخاضعة للشهر بالمحافظة العقارية لدى إيداعها للإشهار، وقبول أو رفض المحرر الرسمي طبقا لشروط معينة، جاءت بها القوانين التي تدير مصلحة الإشهار العقاري مع إمكانية رفع دعوى قضائية للمتضرر من قرارات المحافظ العقاري، و أكثر من ذلك وسع المشرع من صلاحيات المحافظ العقاري عندما أعطاه حق وقف تصرفات عقارية، قام هو بإشهارها عندما يكتشف خطأ منسوب لأطراف العقد، بعد تنبيه محرر العقد لضرورة التصحيح، كل هذا من أجل التثبيت من استقرار الملكية العقارية وإيجاد الثقة في المعاملات المتعلقة بها.

Abstract:

The real estate administration is a local public administrative body at the state level of the State Real Estate Conservation Department, headed by a public official called the real estate governor, assisted by the heads of departments of his authority. This governor is appointed by a decision of the central authorities and the governorate. The monthly month, in terms of both the personal month system and the month of kind system, according to two basic rules: the official rule and the pre-month rule, and their exceptions, all month-long publications do not come out of these two rules.

In order to extend the state control over property ownership, the Algerian legislator gave the real estate governor an important role in verifying the availability of legal conditions in the month-long editorials in the real estate administration when depositing the advertisement, and accepting or rejecting the official editor under certain conditions. The possibility of filing a lawsuit against the affected by the decisions of the governor of real estate, and more than that the legislator extended the powers of the real estate governor when he gave him the right to stop real estate actions, which he announced when he discovered a mistake attributable to the parties to the contract, after alert the editor of the contract for the need for correction, Stability of real estate ownership and confidence in transactions related thereto.



المقدمة

الملكية العقارية بصفة خاصة تعد من أهم دعائم الاقتصاد في أي مجتمع بصرف النظر عن النظام السياسي والاقتصادي المتبع، وتشكل كذلك جوهر وحقيقة الإنسان الغالب عليه حب التملك لتكوين الثروة إشباعاً لغريزته ومما هو متعارف عليه وثابت بين أفراد المجتمع أن العقار يصنف ضمن أرقى الأموال قيمة التي تشكل محلاً للملكية. ونخص بالذكر الأرض طالما كانت هذه الأرض سبباً في الخلافات والنزعات بين العروش والقبائل وكذا سبباً في نشوب الحروب والنزعات الحدودية حتى بين الدول.

لذا أضحي من الواجب زيادة على الاهتمام بحق الملكية العقارية أن يتم تنظيمه في إطار قانوني ثابت ومستقر ، الأمر الذي جلّ المشرعين العمل على سن منظومة قانونية الهدف منها ضبط حق الملكية العقارية وتنظيم المعاملات المتعلقة بها والمشرع الجزائري انتهج نفس مقامت به الدول في ذلك، إلا أن انتقال حق الملكية والحقوق العينية الأخرى الواردة على العقارات سواءً تم ذلك فيما بين المتعاقدين أو الغير لا يكون نافذاً إلا إذا روعيت الإجراءات المتعلقة بالشهر العقاري الذي أصبح ضرورياً في وقتنا الحالي لتأمين التصرفات العقارية.

فالتعامل مع الملكية العقارية ليس من السهولة بمكان مثل المعاملات الأخرى في الحياة اليومية ، لأنه كما يقول السيد : ((روبرت ريشارتونرس "أمين السجلات العينية المتعلقة بالعقار في أستراليا والمتعلقة بالشهر العيني في القرن التاسع عشر" إذا تعلق الصفة بعقار فإنه لا يمكن إلا أن يستعين برجل أعمال لأنه لا يعلم هل يشتري عقاراً أو يشتري نزاعاً.))¹ . وعليه عمدت التشريعات العقارية لاشتراط الرسمية كركن في المعاملات العقارية حماية للمتعاملين مع العقار أو بالنسبة للغير والملكية العقارية عرفت المادة 674 ق م جزائري الملكية هي ((حق التمتع والتصرف في الأشياء بشرط أن لا يستعمل استعمالاً تحرمه القوانين والأنظمة)) لذلك اهتم المشرع الجزائري كل الاهتمام بالملكية العقارية وما يرد عليها من تصرفات ومعاملات وذلك من خلال إصداره العديد من التشريعات بما يتماشى وفكرة حماية الملكية العقارية وضمان إستمراريتها بإعتبارها تشكل قاعدة العلاقات القائمة بين الأشخاص الطبيعيين أو الاعتباريين ، ولتوكيد هذه العلاقة صدرت عدة تشريعات تنظم الملكية العقارية

1- نعيمة حاجي . المسح العام وتأسيس السجل العقاري في الجزائر . دار الهدى . عين مليلة الجزائر . طبعة 2009 . ص 10.

مثل القانون المدني والقانون التجاري رقم 59/75 وقانون الأملاك الوطنية رقم 30/90 المؤرخ في 01/12/1990 المعدل والمتمم وكذا المرسوم رقم : 352/83 الصادر بتاريخ 21/05/1983 المتضمن عقد الشهرة الملغى بالقانون رقم : 02/07 المتضمن العقاري . علاوة على المرسوم التنفيذي رقم : 91-254 المؤرخ في 27/07/1991 المحدد كفاءات إعداد شهادة الحياة وتسليمها المحدثه بموجب المادة 39 من قانون التوجيه العقاري الى غير ذلك من التشريعات العقارية . التي تؤكد نصوصها القانونية على ضرورة شهر التصرفات العقارية

فالشهر العقاري خير ضمان لاستقرار الملكية العقارية وتثبيتها ولا يوجد ذلك إلا حيث توجد الثقة وإن كانت العلانية هي أحسن سبيل لبعث الثقة في المعاملة العقارية بين أطرافها وكذلك بالنسبة للغير

- لقد وجد للشهر العقاري نظامين أحدهما يهتم بقيد التصرفات الواردة على العقارات باسم الملاك بغض النظر عن تلك العقارات وموقعها ، والآخر يهتم بالعقارات من حيث الموقع والحدود والمساحة ولا يخصص الاهتمام الأكبر للمالك وهو نظام الشهر العيني ، ونجد الجزائر انتهجت الجمع بين النظامين (نظام الشهر الشخصي ، ونظام الشهر العيني) كسبيل لتسيير إدارة الشهر العقاري .

- واعتبار المحافظة العقارية هي الجهة التي أوكل إليها المشرع مهمة الشهر العقاري فإن دور المحافظة العقارية في استقرار وتثبيت الملكية العقارية هو موضوع بالغ الأهمية لعدة اعتبارات أهمها تعقد المشكلة العقارية في التشريع الجزائري من جهة وتشعب المعاملات العقارية وكثرتها من جهة أخرى خاصة إذا أخذنا بالظروف الاقتصادية والسياسة مع فتح الباب لنظام القروض العقارية التي أضحت أوراق مالية تتداول بالبورصة ، وكذا القيمة القانونية للتصرفات المشهورة سواء من حيث الإجراء الأول لشهر الحقوق العقارية في الشهر العيني أو حين يتم الطعن في التصرفات المشهورة فإنه ينقل عبئ الإثبات على المدعي لخلاف الحق المشهر المطعون في صحته.

ومن الأهمية بما كان الحديث عن المحافظة العقارية والمهام الموكلة إليها في قانون الشهر العقاري في التشريع الجزائري والعلاقات التي تربطها بمختلف الأشخاص والهيئات الإدارية المكلفة بتحرير التصرفات العقارية والشروط الواجب توفرها في المحررات الخاضعة للشهر العقاري وكذا السلطات الممنوحة للمحافظ العقاري في إجراء الشهر وما يترتب على ذلك من منازعات .

- ولقد اخترت موضوع دور المحافظة العقارية في تثبيت الملكية العقارية في التشريع الجزائري لأسباب ذاتية وأخرى موضوعية تتمثل في:

- الدافع الشخصي: -تعلق الموضوع باختصاصي المهني وكذا العلمي،

-العمل في هذا المجال بالمحافظة العقارية لسنوات عدة

- الدافع الموضوعي: -الذي يكمن في الدور المهم للمحافظة العقارية بما أنها المكلفة حصرياً بتطبيق نظام الشهر

العقاري وتسجيل جميع التصرفات الواردة على العقار في السجل العقاري مما يساهم في تثبيت الملكية العقارية واستقرارها.

- رسم صورة واضحة في ذهن القارئ عن كيفية عمل المحافظة العقارية وصلاحياتها، ضمن

القوانين والتعليمات الصادرة من الجهات الوصية.

أهداف الدراسة:

- محاولة التعرف على الإدارة المنوط بها الشهر العقاري في بلادنا ومدى تأثيرها بالسياسات المتبعة والطريقة التي يتم بها شهر الملكية العقارية بداخلها.

- التنويه بالصلاحيات التي منحها المشرع الجزائري للمحافظ العقاري في إجراء الشهر.

- الإشارة لعمل المحافظ العقاري كحكم وخصم في الوقت ذاته بمناسبة إجراء عملية الشهر.

وتتمثل صعوبات الدراسة في:

- اتساع الموضوع وصعوبة حصره في جانب معين .

- نقص الدراسات الأكاديمية المتخصصة في موضوع المحافظة العقارية خاصة المؤلفات باللغات الأخرى
 - وجود عدد من النصوص القانونية المتعلقة بالشهر العقاري واردة ضمن قوانين أخرى أو في شكل تعليمات صادرة من الجهات الوصية.
 - صعوبة التوفيق بين عملي وإعداد هذا البحث العلمي.
- إن جميع النصوص المختلفة المنظمة للشهر العقاري تطرح جملة من الإشكالات تصب جميعها في قالب واحد مؤداه:

مامدى مساهمة المحافظة العقارية في استقرار وتثبيت الملكية العقارية؟.

هذه الإشكالية الرئيسية لموضوعنا تتفرع عنها إشكاليات فرعية تتمثل في :

- كيف نظم المشرع الجزائري المحافظة العقارية وقواعد تنظيم الشهر العقاري بها؟. و ماهي التصرفات الخاضعة للشهر؟
 - وكيف يتم الشهر العقاري داخل المحافظة العقارية؟. و ما مدى مسؤولية المحافظ العقاري في ذلك؟.
- للإجابة على هذه الإشكاليات ونظراً لطبيعة الموضوع بماله من مرجعيات قانونية وفقهية ، استلزم مني إتباع المنهج الوصفي والتحليلي في الدراسة :

اتبعت المنهج الوصفي في التطرق لنظاما الشهر العقاري، والحديث عن المحافظة العقارية في التشريع الجزائري والمهام المنوطة بها في النصوص القانونية المنظمة للشهر العقاري والهيئات المؤثرة في تلك المهام، والمحركات الخاضعة للشهر. أما المنهج التحليلي فإستعنت به خلال التطرق لتطبيقات العملية للشهر للمحافظة العقارية، وإيضاح الصلاحيات الممنوحة للمحافظ العقاري ومسؤوليته عن الأخطاء التي يرتكبها بمناسبة أداء وظيفته، وكذا الطعن في تلك الأخطاء أمام القضاء.

- إن تناول موضوع دور المحافظة العقارية في تثبيت الملكية العقارية في التشريع الجزائري سيكون من خلال الحديث عن نظام الشهر العقاري وموقف المشرع الجزائري منها في فصل تمهيدي ثم التطرق للمحافظة العقارية في التشريع الجزائري في الفصل

الأول، و في الفصل الثاني نتطرق من خلاله للتطبيقات العملية للشهر بالمحافظة العقارية و خلاصة لعملي هذا استخلصت عدة استنتاجات وذكرتها في خاتمة البحث .

الفصل التمهيدي:

نظاما الشهر العقاري و موقف

المشروع الجزائري منهما

معظم الدول أخذت بفكرة الشهر العقاري غير أنها لم تسلك طريقا واحدا فظهرت أنظمة حديثة عديدة للشهر وسبب إختلاف أنظمة الشهر في التشريعات هو أمر طبيعي لاختلاف السياسات التشريعية للدول بشأن الملكية العقارية ، فظهر في هذا المجال اتجاهان رئيسيان في تنظيم الملكية العقارية ، أحدهما يتخذ من أسماء المتصرفين أساسا تركز عليه عمليات القيد في السجلات والأخر يكون محل شهر في السجلات هو الحقوق الواردة على العقارات وليس الأشخاص أطراف هذه التصرفات.

وقد إختلفت تشريعات الدول بالأخذ بهذه الأنظمة فهناك من أخذت بأحد النظامين بشكل مطلق وحصري تاركة كل مبادئ النظام الأخر، وهناك أخرى حاولت التوفيق بينهما، و الأخذ بأحد النظامين أصلا والثاني إستثناءا، ونجد دول حاولت الجمع بين قواعدهما.

لذا حاولنا التطرق لأنظمة الشهر العقاري سواء كان نظام الشهر الشخصي أم العيني وما هو موقف المشرع الجزائري من هذين النظامين، حيث نتناول هذا الفصل في ثلاث مباحث ، نتطرق في المبحث الأول إلى نظام الشهر الشخصي أما في المبحث الثاني سنعرض إلى نظام الشهر العيني، في حين نتعرف في المبحث الثالث إلى موقف المشرع الجزائري من نظاما الشهر العقاري .

المبحث الأول : نظام الشهر الشخصي

يعتبر هذا النظام من أقدم أنظمة الشهر العقاري ظهر في العصر الحديث وتبنته مختلف الدول، واتخذته أساسا للحفاظ العقاري وشهر المعاملات العقارية لذلك فمن البديهي تناوله بالدراسة من حيث تحديد مفهومه والمبادئ التي تحكمه ثم نتعرض لتقييم هذا النظام في تحقيق أهداف الشهر العقاري.

وعليه نقسم هذا المبحث إلى ثلاث مطالب، نخصص المطلب الأول إلى تعريف النظام الشخصي، ونذكر المبادئ التي يقوم عليها في المطلب الثاني وأخيرا نقيم هذا النظام في مجال تنظيم الملكية العقارية كمطلب ثالث.

المطلب الأول: تعريف نظام الشهر الشخصي

هو ذلك النظام المعمول به في شهر المعاملات العقارية الذي يتخذ من أسماء المتصرفين محورا و أساسا تدور حوله عمليات القيد في السجلات، فيتم الشهر في هذا النظام على أساس أسماء الأشخاص، بحيث لا يعتد بمواصفات العقار محل التعامل و إنما ينظر إلى الهوية الكاملة للأشخاص المالكين له و الذين تعاملوا فيه فإذا أراد شخص ما شراء عقار يتوجب عليه التوجه للمحافظة العقارية للبحث والتأكد من اسم مالكة فان وجده بإسم مالكة في سجلات الإيداع فهذا أنه لا يزال مالكا للعقار فإن لم يجد فيه إسمه كان ذلك دليل على خروج العقار من يده لمتصرف آخر جديد سوف يسجل بإسمه.¹

المطلب الثاني: المبادئ التي تحكم نظام الشهر الشخصي

هذا النظام يقوم على أساس مبادئ تميزه عن نظام الشهر العيني، و عليه فإن أهم ما يميز نظام الشهر الشخصي من مبادئ هو ما يلي :

-أساس الشهر العقاري في هذا النظام هو أسماء الأشخاص الذين تصدر منهم التصرفات العقارية، وكذا أسماء الأشخاص الذين يتلقون الحقوق محل التصرف .

1-مجيد خلفوني ، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري ، ط 1 ، الديون الوطني للأشغال التربوية ، الجزائر ، 2003 ، ص 13.

- ليس للشهر قوة ثبوتية مطلقة، إذ هو مجرد وسيلة للإعلام الغير، فشهر التصرف لا يحول حقا أو تصرفا قابلا للفسخ أو البطلان أو مثقل بحق عيني إلى حق جديد أكثر قوة من حق السلف، إذ يقتصر أثر الشهر في هذا النظام على إعلان الحقوق كما هي، ذلك أن الإنسان لا يستطيع أن ينقل لغيره حقوق أكثر مما له.

- للشهر دور مدعم للحق وليس مانحا له و ذلك عن طريق ما يتمتع به الحق المشهر من حجية في مواجهة الغير خاصة في حال النزاع.

- جواز تملك الحق المشهر من طرف الغير بالتقادم، حيث يتعرض المالك في ظل النظام الشهر الشخصي لخطر ضياع ملكه بالتقادم المكسب لفائدة الغير الذي تتوفر لديه شروط التقادم المكسب المنصوص عليها في القانون المدني المتعلقة بالحيازة وهو ما يؤدي إلى انعدام فائدة لسند الملكية في مواجهة المالك لجديد الذي يستند في ملكيته للتقادم .

- و يلاحظ أن أكثر تشريعات الدول اللاتينية تأخذ بهذا النظام وعلى رأسها فرنسا الذي جاء مع بديات الثورة الفرنسية ومنها انتشر لمعظم مستعمراتها.

المطلب الثالث: تقييم نظام الشهر الشخصي.

من خلال ما تعرضنا له يمكن القول أن نظام الشهر الشخصي يمتاز بسهولة إجراءاته وبساطتها، هذا النظام يؤدي دوره في إعلام الجمهور بوقوع تصرفات عقارية معينة.

ويؤدي كذلك إلى التحقق من شخص المالك الحقيقي للعقار المراد التعامل فيه و أسماء من سبقوه ممن تداولوا على ملكية هذا العقار و بذلك يكون للمتعامل فرصة الإطلاع على مستندات الملكية و التحقق من مدى سلامتها.

كما أن هذا النظام لا يتطلب مسح عام للأراضي مثل نظام الشهر العيني مما يجعله اقل تكاليف، إلا انه يعاب على نظام الشهر الشخصي هو خطر تعارض عدة سندات ملكية على عقار معين واحد، فشخص بيده سند عرقي ومسجل ومودع و الآخر يحوز على عقد مشهر تطبيقا لأحكام التقادم المكسب.¹

-خالد رامول، المحافظة العقارية كالية للحفاظ العقاري في التشريع الجزائري، قصر الكتاب- البليدة، دون ذكر البلاد، 2001م، ص. 18-19.

إن عملية البحث عن المالك الحقيقي للعقار من اسم ولقب و هوية بالكامل هي شاقة و متعبة و أحيانا تتطلب التنقل لأكثر من محافظة عقارية.¹

إن العقار المكتسب في ظل نظام الشهر الشخصي لا يمنح ضمانات كافية للمتصرف له بثبوت حقه في ملكيته للعقار مما يكون مصدر لعدة نزاعات قضائية بشأنه خاصة انه يمكن اكتساب عقار بالتقادم في ظل هذا النظام. لا شك أن كثرة مساوئ نظام الشهر الشخصي، أثر سلبا على التطور الاقتصادي للدول وذلك لعدم تحديد العقارات بصورة دقيقة نافية للجهالة بناء على وثائق مسح الأراضي العام مما يحقق أهداف الشهر العقاري، و خاصة تثبيت الملكية العقارية واستقرارها، هذا المسح العقاري هو أداة أولية لنظام الشهر العيني وذلك ما نتطرق إليه في المبحث الثاني.

المبحث الثاني: نظام الشهر العيني

نتيجة الانتقادات الموجهة لنظام الشهر الشخصي وعدم كفايته لتحقيق أهداف الشهر العقاري جعل البعض يفكر في البحث عن طريقة أكثر أمنا في تنظيم الملكية العقارية وسهولة التعرف على العقار.

لهذا السبب وجد الفقهاء شكل آخر لعملية شهر الحقوق والتصرفات تقوم على أساس مخالف للفكرة التي يقوم عليها نظام الشهر الشخصي ، هذا النظام يتخذ من العقار أساسا لعملية الشهر فلكل عقار في هذا النظام بطاقة عقارية خاصة ضمن السجل العقاري للشهر العيني الذي يهتم بالعقار والحقوق الواردة عليه ، وله مزايا عديدة ، لكن لم يسلم من النقد. وبناء على ما سبق نقسم هذا المبحث إلى ثلاث مطالب ، نتناول بالمطلب الأول التعريف بنظام الشهر العيني و في المطلب الثاني نذكر المبادئ التي تحكم هذا النظام، و نتعرض لتقسيم نظام الشهر العيني بالمطلب الثالث.

المطلب الأول: تعريف نظام الشهر العيني

هذا النظام يعتبر العقار فيه محل إعتبار، فيقتصر الإشهار على بيانات العقار حيث يسجل بالطاقة العقارية كافة الحقوق الواردة على العقار مما يجعله معلوم لدى الجميع وهو يرمي إلى أن تكون عملية نقل الملكية العقارية و الحقوق العينية العقارية

- خالد رمول، المرجع السابق، ص 20.¹

من القوة و المتانة بطريقة يستحيل معها إهدار الحق المسجل، فهذا النظام تخصص فيه صفحة لكل عقار بالسجل العقاري يثبت فيها إسم مالكة وقت التسجيل و كل ما يرد على هذا العقار من تصرفات واجبة الشهر، بحيث يمكن بمجرد الإطلاع على هذه الصفحة معرفة هذا العقار بوجه صحيح.¹

ويرجع ظهور نظام الشهر العيني بفضل جهود السيد (روبير ريشار تورنس)، الذي وضع قواعد هذا النظام في أستراليا مع بداية النصف الثاني من القرن التاسع عشر حيث لاحظ السيد تورنس أن الأراضي كانت تنتقل إلى أصحابها بطريقة يتعذر معها في حال النزاع على ملكية الأرض معرفة المالك الحقيقي للعقار.

و بالفعل اقتنع البرلمان الأسترالي بمقترحاته و أصدر في 02 جويلية 1958 قانونا أطلق عليه : Real Proprety

Act أو قانون تورنس، بعد ما أدخل عليه البرلمان تعديلات حيث دخل حيز التنفيذ سنة 1873.²

المطلب الثاني: المبادئ التي تحكم نظام الشهر العيني

يتميز نظام الشهر العيني عن نظام الشهر الشخصي بمجموعة من المبادئ التي هي جوهر قيامه وتتمثل في مبدأ التخصيص ومبدأ القوة الثبوتية المطلقة و مبدأ الشرعية ومبدأ القيد المطلق و مبدأ حصر تملك الحقوق المشهورة بالتقادم. فيقوم نظام الشهر العيني على أساس تخصيص صفحة أو بطاقة عقارية لكل وحدة عقارية تقيد فيها كل التصرفات الواردة على العقار ، وكذا الحقوق التي تثقلها كارهون والارتفاقات ومن مجموع هذه الصفحات المرتبة يتكون السجل العيني ، وان تخصيص صحيفة عينية لكل وحدة عقارية هو ما يعرف بمبدأ التخصيص ، ومنه استمد هذا المبدأ تسميته .

جعل إثبات الملكية العقارية غير ممكن بالنسبة للشخص غير المقيد في السجل العيني لان من شان الشهر في ظل النظام العيني هو تطهير التصرفات العقارية من كل العيوب مهما كان مصدرها وجعل هذا السجل من المكانية يغني عن أي وسيلة أخرى لإثبات الملكية وجعلوا له قوة ثبوتية مطلقة، ويترتب على ذلك أن كل حق عيني عقاري تم شهره يعتبر حجة في مواجهة الكافة مما يوفر الثقة في السجل العقاري ويؤدي لاستقرار الملكية العقارية.

-عبد الحميد الشواربي ، إجراءات الشهر العقاري في ضوء الفقه والقضاء ، نشأة المعارف الإسكندرية ، 1993 ، ص 05.¹

-جمال بوشنافة ، شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري ، دار الخلدونية ، الجزائر ، 2006 ، ص 27.²

على ضوء الأخذ بمبدأ القوة الثبوتية المطلقة، إقتضى الأمر الأخذ بمبدأ المشروعية كنتيجة منطقية، و ذلك يقتضى وجوب التحقق و المراقبة الدقيقة قبل أي إجراء للقيد في السجل العيني، و التأكد التام من أن الحق مطابق للحقيقة و عنوان لها، و أن التصرف صحيح وله أساس قانوني سليم، فيصبح قيده في السجل دليلا على شرعية هذا الحق.

أنه لا تكسب الملكية ولا الحقوق العينية الواردة على العقارات إلا بالشهر سوا كانت حقوق أصلية أو تبعية، بمعنى آخر أن الشهر هو مصدر الحق في مواجهة الكافة، أي لا يكون لهذه الحقوق وجود قانوني إلا إذا تم قيدها في السجل و هو ما يعرف بمبدأ القيد المطلق أو الشهر المطلق.

كذلك من أهم المبادئ التي تدير هذا النظام مبدأ عدم سريان التقادم ضد صاحب الحق المشهر أي عدم تملك العقارات المسجلة بالسجل العيني عن طريق التقادم المكسب للملكية و الحقوق العينية وذلك لأنه يتعارض صراحة مع مبدأ القيد المطلق ومبدأ القوة الثبوتية لإجراء الشهر في السجل العيني إذ أن من يسجل العقار بإسمه كمالك للعقار يصبح في مأمن من أن يتفاجئ بإدعاء أي كان يزعم أنه يملك العقار بالتقادم.

المطلب الثالث: تقييم نظام الشهر العيني

إن نظام الشهر العيني الذي تواجد كنظام منافس لنظام الشهر الشخصي حاول بمبادئه سابقة الذكر تجنب الانتقادات و المساوئ التي إتصف بها نظام الشهر الشخصي بما يمتاز بتحقيقه الأهداف الأساسية التي يقوم عليها الشهر العقاري من إستقرار الملكية العقارية وتدعيمها، إلا أنه لم يسلم هذا النظام من الإنتقادات، حيث تلخص أهم هذه المزايا في تحقيق الحماية للمتعاملين في العقارات إذ أن البيانات المقيدة في السجل العيني تتميز بالحجية المطلقة في هذا النظام، إذ أن المتعامل مع مالك العقار لا يخشى من أي دعوى قضائية يرفعها ضده الغير من أجل إبطال أو بطلان التصرف .

كما أنه يؤدي إلى ضبط وتثبيت المركز القانوني الحقيقي للعقار من خلال التخصيص لكل عقار صفحة خاصة به تدون فيها البيانات المتعلقة به و يؤدي هذا إلى تجنب مخاطر تشابه الأسماء حيث أن أساس الشهر هو الوحدة العقارية و ليس الشخص صاحب العقار.¹

- فتحى ويس، الشهر العقاري في القانون الجزائري و القوانين المقارنة، دار هومة الجزائر، 2014، ص 156.¹

إن تطبيق نظام الشهر العيني في أي دولة يتطلب ضبط و تحديد موقع العقار و مساحته عن طريق أعمال المسح مما يحد من النزاعات العقارية كما أن حضر التقادم المكسب في ظل نظام الشهر العيني يحصن الملاك و أصحاب الحقوق المشهورة مهما طال مدة حياة الغير للعقار المملوك سواء كان حسن أو سيئ النية.¹

إلا أنه بالرغم من المميزات الكثيرة التي يتضمنها نظام السجل العيني لم يمنع العاملين على تطبيق هذا النظام في الميدان من إحصاء عدد من المساوئ و العيوب منها ما يتعلق بصعوبة تطبيقه في بعض الدول التي إرتبط سكانها بشد بالأنظمة والمبادئ والأعراف التي تنظم الملكية العقارية .

كما أن تطبيق هذا النظام يستلزم نفقات كبيرة لا تتوفر إلا لدى الدول الغنية إذ يستدعي أولاً القيام بأعمال المسح أو التحديد و هذا عمل تقني في يهدف لوضع قاعدة معلومات دقيقة على كل عقار، ولهذا فإن الكثير من البلدان لا تزال إلى الآن لم تتمكن من تعميم نظام الشهر العيني على كامل أراضيها مثل الجزائر.

كما أن الأخذ بهذا النظام يؤدي لتعريض حقوق الملاك الحقيقيين للخطر إذ أن تطبيق مبدأ القوة المطلقة للقيود الذي يتميز به نظام السجل العيني فالحقوق المقيدة في السجل لا يمكن الطعن فيها بأي طريقة لأنها تمثل الحقيقة ، وأن تطبيق نظام الشهر العيني يؤدي لتفتيت الملكية العقارية، فتخصيص بطاقة عقارية لكل وحدة عقارية أمر صعب التطبيق ويجعل فكرة الشيوخ الإجباري مطبقة حالة تعدد الملاك أو الورثة مما يجعل بيع الملكية بالمزاد العلني إجباريا.

ونتيجة الإنتقادات فإن دول عدة لم تستطيع تطبيق هذا النظام رغم قصور نظام الشهر الشخصي، و هناك دول أخرى مزجت بينه و بين نظام الشهر الشخصي.

- خالد رمول، المرجع السابق، ص 24-25.¹

المبحث الثالث: موقف المشرع الجزائري من نظاما الشهر العقاري

الجزائر قبل استقلالها كانت عبارة عن ولاية عثمانية، و بعده للاستعمار الفرنسي ابتداء من سنة 1830 ، حيث أن القانون العقاري العثماني لم يصدر إلا سنة 1858 بإسم قانون الأراضي و الذي تضمن في طياته إنشاء نظارة للسند الحقاني.¹ حينها كانت الجزائر تحت الإستعمار الفرنسي فلم يشملها هذا النظام العقاري العثماني الجديد.

وقد إتسم تنظيم الملكية العقارية بالغموض في فترة الاستعمار الفرنسي بسبب القوانين التي سنها المستعمر خدمة لمصالحه إمتدت أثارها إلى وقتنا الحالي، جعل من المشرع الجزائري يتبع نظم الشهر الشخصي كإجراء انتقالي إلى غاية تعميم مسح الأراضي ومع توسيع دائرة تطبيق نظام الشهر العيني لهذه الأسباب تناولنا هذا المبحث في مطلبين خصصنا المطلب الأول لنظام الشهر العقاري في الجزائر قبل سنة 1975 و تطرقنا بالمطلب الثاني بعد صدور التشريع المتعلق بالشهر العقاري إبتداء من سنة 1975.

المطلب الأول: نظام الشهر العقاري في الجزائر قبل سنة 1975

نظام الملكية في الجزائر قبل مجيء الإستعمار الفرنسي كانت تسري عليه أحكام الشريعة الإسلامية من حيث التنظيم وكان يؤخذ بعين الإعتبار وضعية الأرض أثناء الفتح و موقف أصحابها من الإسلام، و أزدهر في عهد الدولة العثمانية نظام الوقف فظهرت مؤسسة أوقاف الحرمين الشريفين، و أوقاف مؤسسة سبل الخيرات التي يرجع تأسيسها لسنة 1584² و عند دخول الإستعمار الفرنسي سنة 1830 أصدر عدة تشريعات في فترات متقاربة يشكل يعكس توجهه للسيطرة على أكبر قدر من الأراضي الخصبة لفائدته و أهم قانون أحدث تغير جذري في نظام الشهر العقاري في الجزائر هو المرسوم 1190-159 المؤرخ في 21-10-1959 الذي حددت مهلة تطبيقه إبتداء من 01-03-1961 الذي أصر على

¹-جمعة محود الزريقي، نظام الشهر العقاري في الشريعة الإسلامية، دراسة مقارنة مع نظام السجل العيني، ط 1، دار الأفاق الجديدة - بيروت، لبنان، 1988 ، ص 244.

-ناصر الدين سعيدوني ، دراسات في الملكية العقارية ، المؤسسة الوطنية للكتاب ، الجزائر ، 1986 ، ص 2.88

إجبارية الإشهار حين إنتقال الملكية العقارية و كذا الحقوق العينية العقارية التي نظمها القانون المدني الفرنسي الذي كان سائدا في الجزائر .

و قبل هذا المرسوم صدر الأمر رقم 59-41 بتاريخ 03-01-1959 و المرسوم المؤرخ في 26-03-1959 يتعلق الأول بعمليات التبادل الودي للأراضي للحد من تقسيم القطع الأرضية والثاني يهدف لمعينة إنشاء الملكية العقارية بناء على عمليات مسح الاراضي العام، حيث كانت هذه المرحلة تتميز بتطبيق نظم الشهر الشخصي بكل محاسنه و عيوبه.¹ و باستقلال الجزائر استمر العمل بالتشريعات الفرنسية ماعدا التي تتعارض مع السيادة الوطنية وذلك بمقتضى المادة الأولى من الأمر 62-157 المؤرخ في 31-12-1962 وذلك بحكم حداثة الدولة الجزائرية حيث عمدت الجزائر لإصدار تشريعات تعمل بوساطتها على حماية الملكية العقارية و الحفاظ عليها، منها:

- الأمر رقم 62-20 المؤرخ في 22-10-1962 المتعلق بتسيير الأملاك المهملة وكذا الأمر رقم 66-102 المؤرخ في 06-05-1666 المتضمن نقل ملكية الأملاك الشاغرة للدولة.

و تدعمت هذه المرحلة بإصدار الأمر رقم 75-58 المؤرخ في 26-09-1975 المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم الذي أسس لمفاهيم ثابتة لحق الملكية وشروط التعامل فيها، و أكد على ضرورة مراعاة قواعد الشهر في إنتقال الملكية العقارية حيث صدر بعده القوانين المتعلقة بالشهر العقاري ومسح الأراضي العام و الإستغناء عن التشريع الفرنسي، هذا ما نتناوله في المطلب الثاني.

المطلب الثاني: نظام الشهر العقاري في الجزائر بعد سنة 1975

تبنى المشرع الجزائري نظام الشهر العيني بصدور الأمر رقم 75-74 المؤرخ في 12-11-1975 المتعلق بمسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري الذي يسري مفعوله بأثر رجعي ابتداء من الخامس جويلية 1975، حيث أن هذا الأمر سالف الذكر والمرسوم 76-62 المؤرخ في 25-03-1976 المتعلق بمسح الأراضي العام والمرسوم رقم 76-63 المؤرخ في 25-

- فتحي ويس، المرجع السابق، ص 210.¹

1976-03 المتعلق بتأسيس السجل العقاري نجد المشرع الجزائري أسند مسك السجل العقاري لمصلحة إدارية يشرف عليها محافظ عقاري تابع لإدارة المالية اصطلح عليها بالمحافظة العقارية، لكن النظام العيني لا يمكن تطبيقه إلا تدريجيا مع تقدم عملية المسح مما جعل المشرع يحتفظ بنظام الشهر الشخصي في المناطق إلى لم يشملها المسح بعد هذا ما نصت عليه المادة 27 من الأمر 74-75 وكذا المادة 113 من المرسوم 63-76،¹ وكذا المادة 113 من المرسوم 63-76 السابق الذكر، وذلك بالنسبة للعقارات الريفية حيث أن المشرع رأى تمديد العمل انتقاليا بالنظام الشخصي²، مما جعل نظام الشهر العقاري في الجزائر خلال هذه المرحلة بازواجية تطبيق نظام الشهر العقاري نظام عيني كأصل عام في المناطق المسوحة وأخر شخصي انتقاليا في انتظار تعميم مسح الأراضي العام يسهر على تطبيق ذلك المحافظات العقارية المتواجدة عبر التراب الوطني.

1- المادة 27 من الأمر رقم 74-75، المؤرخ في 12-11-1975، المتعلق بمسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري، ج.ر. عدد 92، بتاريخ 18-11-1975.

2- المادة 113 من المرسوم رقم 63-76، المؤرخ في 25-03-1976، المتعلق بتأسيس السجل العقاري المعدل و المتمم، ج.ر. عدد 30، بتاريخ 13-04-1976.

خلاصة الفصل التمهيدي :

أنظمة الشهر العقاري المطبقة بالإدارة المكلفة بالشهر تنوعت بين نظام الشهر الشخصي، و نظام الشهر العيني ولكل من النظامين محاسن ومساوئ، إلا أنه يبقى نظام الشهر العيني أنسب لإستقرار وتثبيت الملكية العقارية، و إختلفت الدول في الآخذ بالنظامين و فهناك من فضلت الجمع بينهما، فأخذت بمحاسن كل من النظامين و تحاشت قدر الإمكان العيوب المترتبة عن تطبيق كل منهما ومنها الجزائر التي إنتهجت تطبيق إزدواجية الشهر العقاري بالمحافظات العقارية.

الفصل الأول:

المحافظة العقارية في التشريع

الجزائري

المحافظة العقارية مؤسسة إدارية يرجع تأسيسها لعام 1771¹ بفرنسا على يد لويس الخامس عشر حاكم فرنسا آنذاك كانت تسمى بمحافضة الرهن العقاري، و كلفت أساسا بإستقبال اعتراضات الدائنين، و إستمر العمل بالتشريعات الفرنسية بعد الاستقلال في مجال الشهر العقاري لغاية 1975 تاريخ صدور الأمر 74/75 المؤرخ في: 12/11/1975 المتضمن مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري الذي نص في مادته العشرين 20 تحدث محافظات عقارية، سيرها محافظون عقاريون من أجل الشروع في نظام الأشهار الجديد المؤسس بموجب هذا الأمر.²

لذا إختزنا في الفصل الأول المحافظة العقارية في التشريع الجزائري ضمنناه لمباحث ثلاثة إبتداءا من مفهوم المحافظة العقارية من خلال التعريف بها و الأساس القانوني لها، و تعرضنا للتنظيم الداخلي بها كمبحث أول، و في المبحث الثاني تم التطرق للمهام الموكلة للمحافظة العقارية في ظل التشريعات المنظمة للشهر العقاري و كذا لأهم الهيئات و الأعوان الذين لهم تأثير في تلك المهام و بعدها ذكر قواعد تنظيم الحفظ العقاري أو الشهر العقاري، و المحررات الخاضعة للشهر.

¹ - عبد الغني بوزيتون، المسح العقاري في تثبيت الملكية العقارية في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير قسم القانون الخاص فرع القانون العقاري، نوقشت بكلية الحقوق جامعة الأخوة منتوري، قسنطينة، السنة الجامعية: 2009-2010، ص، 42.

² - المادة 20 من الأمر 74/75 المؤرخ في: 12/11/1975، ج.ر رقم 92، بتاريخ: 18/11/1975.

المبحث الأول: مفهوم المحافظة العقارية.

المحافظة العقارية من أهم الآليات القانونية التي قامت الدولة بإنشائها و نظمتها باعتبارها الدعامة الأساسية في ضبط و إستقرار الملكية العقارية و حماية الحقوق، يسيرها محافظ عقاري يعمل على رقابة و مدى قانونية الوثائق المقدمة للشهر العقاري، و الجهة الوصية عليها هي مديرية الحفظ العقاري على مستوى الولاية، و يخضع العاملون بها لقانون الوظيف العمومي باعتبارها جهة إدارية و نظرا للدور الهام الذي تقوم به هذه المصلحة نتطرق لتعريفها و كذا مراحل نشأتها و أساسها القانوني.

المطلب الأول: تعريف المحافظة العقارية

- المحافظة العقارية لغة، هي تسمية من كلمتين: المحافظة - العقارية.

- المحافظة هي مصدر حافظ تقسيم إداري يتولاه المحافظ و هي فوق القائمقامية.¹

- مدلولها الإصطلاحي: المحافظة العقارية (**la conservation financier**) هي مصلحة عمومية وظيفتها الأصلية

حفظ العقود و مختلف المحررات الخاضعة للشهر المتضمنة نقل أو إنشاء أو تعديل حق من حقوق الملكية و الحقوق العينية

الأخرى أصلية كانت أو تبعية، و ذلك بعد شهرها في مجموعة البطاقات العقارية.

أو هي هيئة إدارية عمومية تزاوّل مهامها تحت وصاية وزير المالية يسيرها محافظ عقاري.²

أما إنشاء المحافظة العقارية و تحديد دائرة اختصاصها فهي من صلاحيات وزير المالية، وهذا ما نصت عليه المادة 18 من

المرسوم التنفيذي رقم 65/91 المؤرخ في: 1991/03/02 المتضمن تنظيم المصالح الخارجية لأملاك الدولة والحفظ

العقاري،³ و يكون إنشاء المحافظة العقارية بناء على إقتراح من المدير الولائي للحفظ العقاري بالتنسيق مع المفتش الجهوي

¹ - مجيد خلفوني، مرجع سابق، ص: 70.

² - مجيد خلفوني، نفس المرجع، ص: 70.

³ - المادة 18 من المرسوم التنفيذي رقم 65/91 المؤرخ في: 1991/03/02 المتضمن تنظيم المصالح الخارجية لأملاك الدولة و الحفظ العقاري، ج.ر عدد 10 بتاريخ: 1991/03/06.

لأملاك الدولة و الحفظ العقاري الذي تحت دائرة إختصاصه المحافظة العقارية المزمع إنشائها و الرأي المسبق و الملزم للإدارة المركزية المتمثلة في المديرية العامة للأملاك الوطنية و ذلك بمراعاة الشروط التالية:

- المقر الذي سيحتضن المحافظة العقارية الذي يجب أن يكون في إقليم البلديات التي تدخل في اختصاصها و توفير التدابير الأمنية المعمول بها.

- تحضير جميع الشروط اللازمة للتسيير.¹

- دراسة مفصلة بخصوص مستوى مداخيل نشاطاتها، لاسيما تلك المتعلقة بعدد العقود المشهورة سنويا، عدد المحاكم

و الوثائق، و الوكالات العقارية البلدية، و أهمية المعاملات العقارية.²

- و قد مرت المحافظة العقارية في إنشائها بعدة مراحل:

حيث في ظل الأمر رقم: 73/71 المؤرخ في: 1971/11/08 المتضمن قانون الثورة الزراعية أنشأ صندوق وطني للثورة الزراعية، مقسم لفروع تسمى الصناديق البلدية للثورة الزراعية و أسس في نطاق كل بلدية خزانة للبطاقات العقارية، تتضمن إحصاء المزارع التي تلحق بملكية الدولة.

- و أشار المشرع في ظل المرسوم التطبيقي للأمر السابق رقم: 32/73 المؤرخ في: 1973/01/05 المتعلق بإثبات الملكية الخاصة العملية الإشهار العقاري للسندات، تتولاها مصالح إدارة أملاك الدولة و التنظيم العقاري التي يقع عليها تسليم شهادات الملكية.

- و بموجب الأمر 74/75 المؤرخ في: 1975/11/12 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام، و تأسيس السجل العقاري ثم تأسيس هيئة إدارية عمومية أطلق عليها المحافظة العقارية و ذلك لنص المادتين 20-21 منه، حيث أوكل مهمة تنظيم المحافظة العقارية و قواعد سيرها.

¹ - المذكرة رقم: 11661 بتاريخ: 2013/11/26، مجموع النصوص القانونية لسنة 2013 الخاصة بأملاك الدولة و الحفظ العقاري.

² - المذكرة رقم: 2008 بتاريخ: 1998/05/20، مجموع النصوص القانونية لسنة 1998 الخاصة بأملاك الدولة و الحفظ العقاري.

و شروط تعيين المحافظين العقاريين للجهة الوصية المتمثلة في وزارة المالية، و حدد المرسوم 63/76 المؤرخ في: 1976/03/25 المتعلق بتأسيس السجل العقاري، دور المحافظة العقارية المتمثل في معرفة الملكية و الحقوق العينية الأخرى المترتبة على العقارات، عن طريق إشهارها و جعلها تحت وصاية المديرية الفرعية لشؤون أملاك الدولة و الشؤون العقارية.¹ و بموجب المرسوم التنفيذي رقم 65/91 المؤرخ في: 1991/03/02 المتضمن تنظيم المصالح الخارجية لأملاك الدولة و الحفظ العقاري، أصبحت المحافظة العقارية، مصلحة عمومية تابعة لمديرية الحفظ العقاري على مستوى الولاية و مركزيا تابعة للمديرية العامة للأملاك الوطنية على مستوى وزارة المالية، مع الإشارة أن المشرع استعمل مصطلح إدارة للحفظ العقاري على مستوى البلدية، عوضا ذكر مصطلح المحافظة العقارية مثلما نص عليه في النصوص السابقة.

المطلب الثاني: الأساس القانوني للمحافظة العقارية.

بصدور قانون الثورة الزراعية المنظم بموجب الأمر: 73/71 ظهرت بوادر نظام شهر عقاري جديد مبني على عملية المسح العام للأراضي و التخلص تدريجيا من قوانين الشهر العقاري الفرنسية التي أصبحت لا تخدم الواقع الميداني في الجزائر. حيث نصت المادة 24 من الأمر السابق الذكر على تأسيس خزانة البطاقات العقارية على مستوى كل بلدية و أسندت المادة 25 من المرسوم التطبيقي رقم 32/73 المؤرخ في 1973/01/05 المتعلق بإثبات الملكية العقارية الخاصة، على إسناد عملية الشهر العقاري لمصالح إدارة أملاك الدولة و التنظيم العقاري و مسح الأراضي و لم يستحدث أي هيئة خاصة.² و بصدور الأمر 58/75 المؤرخ في 1975/09/26 المتضمن القانون المدني الساري التنفيذ ابتداء من 1975/07/05 نصت المادة 793 ق.م، ج "لا تنتقل الملكية و الحقوق العينية الأخرى.... إلا إذا روعيت الإجراءات التي ينص عليها القانون و بالأخص القوانين التي تدير مصلحة الشهر العقاري"، و بالفعل صدر الأمر 74/75 المتعلق بمسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري، نصت المادة 20 منه تحدث محافظات عقارية سيرها محافظون عقاريون مكلفون بمسك السجل العقاري و إتمام الإجراءات المتعلقة بالإشهار العقاري.

¹ - المادة 02 من المرسوم رقم 63/76 المؤرخ في 1976/03/25 المتعلق بتأسيس السجل العقاري، السابق ذكره

² - المرسوم رقم 32/73 المؤرخ في 1973/01/05 المتعلق بإثبات حق الملكية الخاصة، ج.ر رقم 15 بتاريخ 1973/02/20.

ونجد المادة 21 من نفس الأمر تنظيم المحافظات العقارية و قواعد سيرها، و كذلك صلاحيات و شروط تعيين المحافظين العقاريين يحدد بمرسوم، و بذلك نجد المرسوم 63/76 المؤرخ في: 1976/03/25 المتعلق بتأسيس السجل العقاري فالمادة الأولى منه نصت على "تحدث لدى المديرية الفرعية للولاية لشؤون أملاك الدولة و الشؤون العقارية محافظة عقارية يسير محافظ عقاري" من خلال النصوص السابقة نجد أن المشرع الجزائري لم يحدد الطبيعة القانونية المحافظة العقارية و إقتصر على ذكر مختلف المهام المسندة لها، و إجمالاً يمكن القول على أنها مصلحة إدارية ذات طبيعة خاصة في مهامها مكلفة بمسك السجل العقاري.¹

وبالرجوع للمرسوم التنفيذي رقم 65/91 المؤرخ في: 1991/03/02 المتضمن تنظيم المصالح الخارجية لأملاك الدولة والحفظ العقاري، نجد أن المحافظة العقارية مصلحة عمومية يشرف عليها محافظ عقاري، تتبع مديرية الحفظ العقاري ولائياً وهي تحت وصاية وزارة المالية على المستوى المركزي، و يخضع تسييرها و تنظيمها الداخلي بقرار من وزير المالية، هذا ما نحاول إستعراضه في المطلب الموالي.

المطلب الثالث: التنظيم الداخلي للمحافظة العقارية

المحافظة العقارية يقوم بتسييرها محافظ عقاري يعين طبقاً للشروط المنصوص عليها في القانون الوظيفي العمومي والنصوص التنظيمية المحددة لشغل المناصب العليا في المصالح الخارجية لأملاك الدولة و الحفظ العقاري الساري العمل بها و يساعده في تسيير المحافظة العقارية ثلاث رؤساء أقسام تحت إشرافه و سلطته.

أولاً: مكتب المحافظ العقاري: تخضع عملية الشهر لسلطة إدارية و يختلف المشرف عليها من دولة لأخرى، فهناك من أسندها لقاضي مثل مصر و ألمانيا،² أما في فرنسا و بلجيكا فيسمى محافظ الرهون.³

¹ - المادتين: 10 و 13 من الأمر 74/75 المؤرخ في: 1975/11/12.

² - مجيد خلفوني، المرجع السابق، ص، 77.

³ - الطاهر ملاحسو، التوثيق في العالم، النموذج البلجيكي للتوثيق و الحفظ العقاري و مسح الأراضي، مجلة الموثق، مجلة قانونية دورية، العدد 03، الصادرة عن الغرفة الوطنية للموثقين، جوان 1998، ص:35.

أما في الجزائر طبقا للمادة 20 من الأمر 74/75 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري و المواد من 01 إلى 07 من المرسوم رقم 63/76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري، فمهمة تسيير المحافظة العقارية أوكلت للمحافظ العقاري بصفته المسؤول عن حفظ الوثائق العقارية.

ويتحقق فيه للترشح للمنصب كل الشروط القانونية التي جاء بها المرسوم التنفيذي رقم 116/92 المحدد لقائمة المناصب العليا في المصالح الخارجية لأملاك الدولة و الحفظ العقاري و شروط التعيين فيها و تصنيفها.

فص المادة 11 من الأمر 74/75 سالف الذكر اعتبرت المحافظ العقاري موظفا و هو بذلك يخضع في حقوقه و واجباته لأحكام الأمر رقم 03/06 المؤرخ في 2006/07/15 المتضمن القانون الأساسي العام للوظيفة العمومية¹، فالموظف هو كل عون عين في وظيفة عمومية دائمة.

ويشترط في المترشح لمنصب محافظ عقاري، حسب المادة السادسة من المرسوم 212/88 المؤرخ في 1988/10/31 المتضمن شروط التعيين في المناصب العليا بالهيكل المحلية التابعة لوزارة المالية و تصنيفها، "يعين المحافظون العقاريون من بين الموظفين المرتبين في صنف 14 فأكثر قضى به أقدمية 03 سنوات في شعبة نشاط المنصب العالي في قطاع المالية، و يمكن أن يعين من الموظفين المنتميين في الصنف 12 بأقدمية ثلاث سنوات.

وبصدور المرسوم التنفيذي رقم 116/92 المؤرخ في 1992/03/14 الذي ألغى المرسوم رقم: 212/88، المذكور أعلاه أصبح المحافظ العقاري في المرتبة الرابعة حسب قائمة المناصب العليا لمصالح الخارجية، لأملاك الدولة و الحفظ العقاري للترشح لمنصب محافظ عقاري، حسب المادة الرابعة (04)، "أن يكون من بين المفتشين الرئيسيين أو المتصرفين الإداريين المرسمين مع أقدمية 05 خمس سنوات، أو من بين المفتشين المرسمين مع أقدمية 05 سنوات."

وصنف المرسوم التنفيذي رقم 300/10 المؤرخ في 2010/11/29²، المتضمن القانون الأساسي الخاص بالموظفين المنتميين للأسلاك الخاصة بإدارة أملاك الدولة و الحفظ العقاري و مسح الأراضي.

¹ - الأمر 03/06 المؤرخ في: 2006/07/15 المتضمن القانون الأساسي العام للوظيفة العمومية جديدة رسمية رقم 46 بتاريخ: 2006/07/16.

² - المرسوم التنفيذي رقم 300/10 المؤرخ في: 2010/11/29 المتضمن القانون الأساسي الخاص بالموظفين المنتميين للأسلاك الخاصة بإدارة أملاك الدولة و الحفظ العقاري و مسح الأراضي، ج، ر رقم 74 بتاريخ: 2010/12/05.

المفتش الرئيس في الصنف 12 رقم إستدلالي، 537 و المفتش في الصنف 10 رقم استدلالي 453، وباعتبار منصب المحافظ العقاري من المناصب النوعية حدد له المرسوم الرئاسي المتضمن الشبكة الاستدلالية لمرتبات الموظفين ونظام دفع رواتبهم، زيادة بـ 195 نقطة استدلالية يترتب عليها تعويض مالي.¹

وقرار تعيين المحافظ العقاري يتم من طرف المدير العام للأملاك الوطنية وتنتهي مهامه بنفس الإجراء²، ولمباشرة مهامه نصت المادة الخامسة (05) من المرسوم رقم 63/76 يجب عليه أداء اليمين أمام المجلس القضائي الكائن بدائرة اختصاصه المحافظة العقارية و ذلك راجع للأهمية منصب المحافظ العقاري في إشهار العقود و تحصيل الحقوق المالية للدولة بصفته محاسب عمومي لها، و مهمة المحافظ العقاري هي تسيير المحافظة العقارية و إشهار العقود بأنواعها، حسب ما حدده الأمر 74/75 المؤرخ في 1975/11/12 و المرسوم رقم 63/76 المؤرخ في 1976/03/25 هذا ما سنتعرض له، عند التطرق لمهام المحافظة العقارية، ويساعد المحافظ العقاري في أداء تلك المهام : رؤساء أقسام المحافظة العقارية بحسب التنظيم الداخلي الذي جاء به القرار الوزاري المؤرخ في 1991/06/04.³

وباستقراء القرار الوزاري هذا نجد أن المحافظة العقارية تشكل ثلاث أقسام حسب المادة الثالثة من ذات القرار الوزاري يتكون الحفظ العقاري تحت سلطة المحافظ العقاري:

1) قسم الإيداعات و عمليات المحاسبة:

يعين رئيس هذا القسم من طرف مدير الحفظ العقاري الولائي بناء على إقتراح المحافظ العقاري المختص، من بين المفتشين أو المراقبين الذين لهم أقدمية خمس سنوات، يتم في هذا القسم تسجيل العقود في سجل الإيداع، بعد القيام بفحص مجمل (examen sommaire) يتمثل في عناصر المعلومات الضرورية لتنفيذ إجراء الشهر و يسلم للمتمس وصل فيه

¹ - المرسوم الرئاسي رقم 307/07 المؤرخ في: 2007/09/29 المحدد كفيات منح الزيادة الاستدلالية لشاغلي المناصب العليا في المؤسسات و الإدارات العمومية، ج، ر، رقم 61 بتاريخ: 2007/09/30.

³ -القرار الوزاري مؤرخ في 1991/04/04 المتضمن تحديد التنظيم الداخلي لمفتشيات أملاك الدولة و الحفظ العقاري ج. ر رقم 38. بتاريخ 1991/08/14.

² المذكرة رقم 1217 بتاريخ 1998/03/29 المتعلقة بتفويض بسلطة التعيين والتسيير الممنوحة لمدراء أملاك الدولة و الحفظ العقاري، احكام جديدة، مجموعة النصوص الخاصة بأملاك الدولة و الحفظ العقاري، وزارة المالية، الجزائر، 1998، ص62.

تاريخ و مراجع سجل الإيداع ، و يتولى هذا القسم تحصيل الرسوم المترتبة على الإشهار العقاري، و قفل سجل التشطيبات كل يوم.¹

ثانيا: قسم قيد السجل العقاري و البحوث و تسليم المعلومات:

يسيره موظف تتوفر فيه نفس الشروط المطلوبة في رئيس قسم الإيداع و عمليات المحاسبة ، يتكفل بمهمة ترتيب و تنظيم الوثائق المودعة بعد تسجيلها لدى قسم الإيداع ، و يقوم باستخراج الشهادات العقارية² بناء على طلب الملتزم مقابل رسم ثابت ، و قد تم عصنة نظام تسليم المعلومات العقارية رقمنة كل البطاقات سواء التي تخص العقارات الريفية أو الحضرية و كذا التي شملها مسح الأراضي ببرنامج إعلام آلي تم الشروع فيه ابتداء من شهر ديسمبر 2015، ليتم الانتهاء منه بداية هذه السنة و انطلاق العمل به في النصف الثاني من شهر مارس لهذا العام، و ذلك تسليم المعلومات العقارية آليا سواء للخوادم أو الهيئات الإدارية العامة في ظرف وجيز حيث أن العملية تستمر حوالي ساعة بالولايات الصغرى ويوما واحدا بالولايات الكبرى على غرار العاصمة و وهران و قسنطينة و عنابة.³

كذلك يتولى هذا القسم دراسة العقود التي تم تسجيلها بقسم الإيداع و النظر توافقها مع البطاقات العقارية.

ثالثا: قسم تسجيل العقارات المحددة ضمن مسح الأراضي:

هو أهم قسم يتعامل مع مديرية مسح الأراضي ، فيقوم باستقبال الوثائق المسحية المودعة و ترقيم العقارات في سجل التقييمات الخاص بكل بلدية، إذا كان الاختصاص الإقليمي للمحافظة العقارية يضم عدة بلديات، وكذا إعداد الدفاتر العقارية بالإضافة لإعداد و تسليم شهادة التقييم المؤقت⁴، كل ذلك يتم تحت إشراف و سلطة المحافظ العقاري المختص.

¹ - المادة 100 من المرسوم 63/76 المؤرخ في 25 مارس 1976 المتعلق بتأسيس السجل العقاري المعدل و المتمم، مرجع سابق.

² - أنظر الملحق رقم 01 الخاص بنموذج الشهادة العقارية.

³ - محمد خزناجي، المدير العام لأملاك الوطنية، يوم إعلامي حول منهج رقمه السجل العقاري و عصره نشاطات المحافظة العقارية، وزارة المالية، الجزائر يوم 2017/03/20.

⁴ - انظر الملحق رقم 02 المتعلق بشهادة التقييم المؤقت.

و يرأس هذا القسم: موظف تتوفر فيه نفس الشروط المذكورة في تعيين رؤساء القسمين سابقى الذكر، طبقا لنص المادة الثامنة من المرسوم التنفيذي رقم 116/92 المتضمن المناصب العليا في المصالح الخارجية لأملاك الدولة والحفظ العقاري وشروط التعيين فيها.

المبحث الثاني: مهام المحافظة العقارية

المحافظة العقارية مجموعة من المهام تهدف إلى حماية الملكية العقارية و الحقوق العينية الأخرى الموجودة على العقارات من خلال إعداد و ضبط السجل العقاري الذي يعكس الهوية الحقيقية للعقار على أساس وثائق مسح الأراضي في البلديات التي تم فيها إعداد مسح الأراضي ، و إعلام الغير بمختلف التصرفات السلبية و الايجابية الواردة على العقارات و قد انيطت هذه المهام بالمحافظ العقاري.

تتناول هذه المهام في ثلاث مطالب تخصص المطلب الأول: مهام المحافظة العقارية في إطار الأمر 74/75 المؤرخ في 1975/11/12 و تناول في المطلب الثاني: مهامها في إطار المرسوم 63/76 المعدل و المتمم، و تهتم بالتعريف بالأعوان و الهيئات المؤثرة في مهام المحافظة العقارية في المطلب الثالث.

المطلب الأول: مهام المحافظة العقارية في إطار الأمر 74/75 المؤرخ في 1975/11/12

في إطار الأمر 74/75 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري المشرع ذكر مبادئ عامة لتحديد مهام المحافظة العقارية و ترك الأمر للمراسيم¹، لتحديد مهام المحافظة العقارية المحدثة بموجب المادة 20 من هذا الأمر و قواعد سيرها و صلاحية و شروط تعيين المحافظين العقاريين.

حيث أن السجل العقاري المحدد بموجب هذا الأمر يمسك في كل بلدية على شكل مجموعة البطاقات العقارية و هي أنواع:

- بطاقات عقارية شخصية: ترتبط بنظام الشهر الشخصي و تكون في البلديات التي لم يتم فيها إعداد مسح الأراضي العام و تمسك بصفة مؤقتة لحين إتمام عملية المسح.

¹ - المادة 20 من الأمر 74/75 المؤرخ في 1975/11/12.

- بطاقات عقارية حضرية: تخصص للعقارات الحضرية مبنية أو غير مبنية و يتم التعرف على العقار الحضري بالإشارة إلى الشارع أو الرقم، و البطاقة العقارية قد تكون بطاقة عامة بالنسبة للعقار المبنى ذو الاستعمال الجماعي يشمل أو لا يشمل أجزاء مشتركة.¹

- بطاقات قطع الأراضي: تكون هذه البطاقات خاصة بالعقارات المسوَّحة تنسخ فيها جميع البيانات الخاصة بالعقار والحقوق المثقل بها بعد تسليم الدفتر العقاري لصاحب العقار ، هذا ما جاءت به المادة 18 من الأمر 74/75 يقدم لمالك العقار بمناسبة الإجراء الأول دفتر عقاري تنسخ فيه البيانات الموجودة في مجموعة البطاقات العقارية و كافة الأعباء المثقلة بها هذه العقارات.

المطلب الثاني: مهام المحافظة العقارية في إطار المرسوم 63/76 المعدل و المتمم

المشروع الجزائري في المرسوم 63/76 توسع في ذكر المهام الموكلة للمحافظة العقارية و أسند المحافظ العقاري باعتباره المسؤول عن ذلك، و هذا ما يتجلى بشكل صريح من المادة الثالثة من المرسوم حيث يقوم بمجموعة من المهام هي:

- إعداد و مسك مجموعة البطاقات العقارية كاملة.
- إعطاء الإجراءات اللازمة لطلبات الإشهار لمختلف الوثائق و المحررات.
- فحص العقود و التأكد من مدى توافرها على الشروط الشكلية و الموضوعية.
- كتابة البيانات على السجلات العقارية الخاصة بمختلف الحقوق.
- حفظ العقود و جميع الوثائق المتعلقة بالعقارات الخاضعة للإشهار
- إعطاء المعلومات الموجودة في البطاقات العقارية عند طلبها.
- استلام وثائق مسح الأراضي بعد انتهاء لجان مسح الأراضي من إتمام عملية المسح على مستوى إقليم كل بلدية لقاء محضر يحرره المحافظ العقاري يكون محل إشهار واسع لمدة أربعة أشهر قصد تمكين أصحاب الحقوق العينية العقارية من تقديم

¹ - ريم مراحي، دور المسح العقاري في إثبات الملكية العقارية في التشريع الجزائري، منشورات بغداددي، الجزائر، 2009، ص:100.

كل وثيقة تشهد بحقوقهم على العقارات المسوحة و ذلك بعد ترقيمتها في السجل العقاري من تاريخ الإمضاء على محضر تسليم وثائق مسح الأراضي، يتضمن المرسوم 63/76 على ثلاث حالات هي¹:

- **الترقيم النهائي**: بالنسبة للعقارات التي يجوزها مالكوها سندات أو عقود أو كل الوثائق الأخرى المقبولة شرط أن تكون مشهورة بالمحافظة العقارية.

- بالنسبة للعقارات التي يجوز مالكوها سندات أو عقود أو كل الوثائق الأخرى المقبولة شرط أن تكون مشهورة بالمحافظة العقارية.

- **ترقيم مؤقت لمدة 04 أشهر**: بالنسبة للعقارات التي ليس لمالكيها الظاهرين سندات ملكية قانونية و الذين يمارسون حسب المعلومات الناتجة عن وثائق مسح الأراضي حيازة هادئة مستمرة تسمح لهم باكتساب الملكية عن طريق التقادم المكسب طبقا للقانون، يصبح هذا الترتيم نهائيا بانقضاء هذه المهلة ما لم يحصل بشأنه أي إعتراض.

- **الترقيم المؤقت لمدة سنتين**: بالنسبة للعقارات التي ليس لأصحابها الظاهرين سندات إثبات كافية، و يصبح هذا الترتيم نهائيا بعد انقضاء المدة السابقة و يسلم للمعني الدفتر العقاري باعتباره سند الملكية الوحيد لإثبات الحقوق العينية العقارية بعد إجراء عملية المسح.²

و عند قيام المحافظ العقاري بترقيم العقارات المسوحة ترقيما مؤقتا قد يحصل إحتجاج اعتراض من قبل الغير يدعون حق ملكيتهم على العقار، فينبغي على المعارض تقديم إحتجاجه برسالة موصى عليها إلى المحافظ العقاري و إلى الخصم الذي سجل العقار المسووح باسمه ، و للمحافظ العقاري صلاحية إجراء محاولة الصلح بين المتنازعين ، فإذا توصل الطرفين لمصالحة يجر المحضر الصلح يتسم بالقوة الثبوتية و يكون حجة على الجميع و إذا فشلت مساعي الصلح يجر المحضر بعدم الصلح يبلغه للمعنيين بالأمر و ينبغي للطرف المحتج أو المعارض مهلة ستة 6 أشهر لرفع دعوى قضائية أمام الجهة القضائية ، تسري

¹ - المواد:12-13-14 من المرسوم 63/76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري المؤرخ في : 1976/03/25، سابق ذكره.

² - مجيد خلفوني، مرجع سابق ص:111-112.

هذه المهلة من تاريخ التبليغ مع وجوب إخضاع العريضة للشهر العقاري ، و يبقى التقييم مؤقتا إلى غاية صدور حكم قضائي بشأنه ، فإذا كان النزاع قائما بين أشخاص خاضعين للقانون الخاص فالقسم العقاري هو المختص بالنظر في الدعوى.¹ و في غياب المعارض أو المعارض ضده عن جلسة الصلح، تخصص جلسة صلح ثانية لا يتعدى أجلها شهرا من جلسة الصلح الأولى.

فإذا حصل غياب المعارض و حضور المعارض ضده في الجلسة الثانية يعد المحافظ العقاري محضر عدم جدوى الصلح و يتم الإجراءات لصاحب الملف مع تبليغ صاحب الاعتراض بالمحضر.

- أما في حالة غياب المعارض ضده المستفيد من التقييم العقاري المؤقت لجلسة الصلح الثانية يقوم المحافظ العقاري بإعداد محضر عدم الصلح ، مع احترام أحكام المادة 15 من المرسوم رقم 63/76 المؤرخ في: 1976/03/25 و تبليغ الطرف الغائب بمحضر عدم الصلح.²

إن الأثر الناتج عن تسلم وثائق مسح الأراضي و إشهارها هو إعداد الدفتر العقاري المنصوص عليه بالمادة 45 من المرسوم 63/76 المؤرخ في: 1976/03/25 المتعلق بتأسيس السجل العقاري يكون مطابقا للنموذج المحدد بموجب قرار من وزير المالية ، يؤشر عليه المحافظ العقاري بكيفية واضحة و مقروءة بالحبر الأسود الذي لا يمحي.³

وإذا كانت الملكية شائعة، يعد المحافظ العقاري دفترا واحدا باسم جميع الشركاء يسلمه للوكيل الذي عينه لإستلام الدفتر العقاري، مع الإشارة في سجل التسليم إلى هوية من يتسلم ذلك الدفتر ، و إن لم يحصل اتفاق على من يتسلم الدفتر العقاري يودعه المحافظ العقاري بمصلحته.

ويتضمن المرسوم التنفيذي رقم 65/91 المتضمن تنظيم المصالح الخارجية لأملاك الدولة و الحفظ العقاري مادتين 16-

17 منه على بعض مهام المحافظة العقارية ، لا تختلف على المهام المذكورة سابقا.

¹ - المادة 516 قانون إجراءات مدينة و إدارية المؤرخ في: 2008/08/25.

² - المذكرة رقم 7285 الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية بتاريخ: 2014/07/15، مجمع النصوص القانونية لسنة 2014.

³ - مجيد خلفوني، مرجع سابق، ص: 115-116.

المطلب الثالث: الأعباء و الهيئات المؤثرة في مهام المحافظة العقارية

المحافظة العقارية باعتبارها هيئة إدارية لامركزية تسيير مرفق عمومي إداري في إطار أداء مهامها تتعامل مع عدة هيئات إدارية أخرى و مع أطراف خواص من سلك مساعدي العدالة.

- **الموثق:** هو ضابط عمومي مفوض من قبل السلطة العمومية يتولى تحرير العقود التي يشترط القانون فيها الصيغة الرسمية: فهو صاحب الصلة الكبيرة بالمحافظة العقارية ، و يتولى قانونا إثبات لإدارة الأشخاص الطبيعية و المعنوية الخاصة حيث يتولى الموثق حفظ العقود التي يحررها أو يستلمها للإيداع و يسهر على تسجيل و إشهار العقود في الآجال المحددة قانونا ، و يجب أن تكون العقود التي يحررها الموثق مكتوبة باللغة العربية بنص واضح تسهل قراءته و أن لا تتضمن أي تحوير مع الإشارة لحرر العقد و عنوانه و أطراف العقد¹ و في حال حصول مانع لأحد الموثقين عن ممارسة مهامه تبلغ المحافظة العقارية بذلك من طرف المديرية العامة للأموال الوطنية.

- **المحضر القضائي:** صدر أول قانون لمهنة المحضر القضائي باعتبارها مهنة مستقلة بعد الانفتاح على اقتصاد السوق و ترك خيار الاشتراكية بعد سنة 1990 و ذلك بالقانون رقم 03/91 المؤرخ في: 1991/01/08 هذا النص اعتبر لمحضر ضابط عمومي يتولى تبليغ المحررات و الإعلانات القضائية و إيداع الحجوزات بأنواعها لدى المحافظة العقارية المختصة، حيث يودع أمر الحجز بعد يوم من التبليغ الرسمي لأمر الحجز للمدين كأقصى أجل في مصلحة الشهر العقاري ، و يجب على المحافظ العقاري قيد أمر الحجز من تاريخ الإيداع و تسليم شهادة عقارية للمحضر القضائي أو الدائن الحاجز في أجل أقصاه ثمانية أيام ، تتضمن هذه الشهادة جميع القيود و الحقوق المثقلة للعقار موضوع الحجز العقاري²، مع الإشارة أن المشرع الجزائري أعاد تنظيم مهنة المحضر القضائي بالقانون رقم 03/06 المتضمن تنظيم مهنة المحضر القضائي بتاريخ: 2006/02/20.³

¹ - المواد: 29/27/26/10 من القانون: 02/06 المؤرخ في: 2006/02/20 المتضمن تنظيم مهنة التوثيق .ج.ج رقم 14 بتاريخ: 2006/03/08.

² - المادتين: 725 و 728 ق ا م إ د ج المؤرخ في: 2008/02/25 رقم 09/08 ج ر رقم 21 بتاريخ: 2008/04/22.

³ - القانون 02/06 المتضمن تنظيم مهنة المحضر القضائي ج ر رقم 14 بتاريخ: 2006/03/08.

بالإضافة لذلك نجد محافظي البيع بالمزايدة وكذا الخبراء العقاريين عند إنجازهم المخططات المعدلة والمجزئة للملكية كنظام الملكية المشتركة ومخططات شهادة التقسيم، حيث تعتبر تلك المخططات ذات أهمية في تجسيد هذه الملكيات الجديدة. أما الهيئات الإدارية الأخرى على المستوى المحلي: نجد مديرية مسح الأراضي، مديرية الشؤون الدينية والأوقاف، مديرية أملاك الدولة، مديرية الحفظ العقاري.

فعلاقة مسح الأراضي جد خاصة بالمحافظة العقارية بداية من اعتبار المحافظ العقاري أحد أعضاء لجنة المسح مروراً بالفرق التقنية المكلفة بالتحقيقات العقارية تتضمن تشكيلتها أعوان من المحافظة العقارية، و يبرز دور مسح الأراضي و إيداع الوثائق المسحية بقسم تقييم العقارات المسووحة، حيث تستمر المعاملة مع مسح الأراضي بعد عملية الإيداع بمكتب الحفظ المسحي و الفحص و الإحصائيات هو أحد مكاتب المديرية الولائية لمسح الأراضي من خلال تسوية العقارات المسجلة بحساب المجهول، و كذا تسليم مستخرج مسح الأراضي الذي يعاين التعديلات في الوضعية القانونية للعقارات هذه المستخرجات المسحية بعد إشهارها بالمحافظة العقارية ترجع لمسح الأراضي و تسلم لمصلحة الوثائق بها.

حيث نجد على مستوى تنظيم الإدارة المركزية في وزارة المالية أحكام المرسوم التنفيذي رقم 364/07 المؤرخ في: 2007/11/28 أبقى خضوع المديرية العامة للأملاك الوطنية لوزارة المالية، و أدرج مديرية المحافظة العقارية ومسح الأراضي ضمن المديرية الأربعة المكونة للمديرية العامة للأملاك الوطنية.¹

مديرية أملاك الدولة و مديرية الحفظ العقاري أحد المصالح الخارجية للمديرية العامة للأملاك الوطنية حسب المرسوم التنفيذي 65/91 المتضمن تنظيم المصالح الخارجية للأملاك الدولة و الحفظ العقاري²، حيث تقوم مديرية أملاك الدولة في إطار مهامها بتحرير العقود المتعلقة بالعمليات العقارية التابعة لها، باعتبار مدير أملاك الدولة هو الموثق المحرر للعقود بالنسبة للسلطات العمومية، كعقود الاستثمار و عقود الامتياز الفلاحي، حيث نصت النصوص المنظمة لمثل هذه التعاملات على خضوعها للإشهار العقاري بالمحافظة العقارية المختصة.

¹ - الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 75، المؤرخة في: 2007/12/10.

² - المادة الأولى من المرسوم 65/91 المؤرخ في: 1991/03/02.

و كذا نجد بالنسبة لمديرية الحفظ العقاري بالإضافة لإشرافها على المحافظة العقارية نجد أن مدير الحفظ العقاري يشرف على التحقيق العقاري المنصوص عليه بالقانون 02/07 المؤرخ في: 2007/02/27 المتضمن تفعيل إجراءات التقادم المكسب تخضع مقررات التقييم العقاري للإشهار العقاري.

و نجد الحال كذلك مع مديرية الشؤون الدينية و الأوقاف عند تحرير شهادة إثبات الملك الوقفي المنصوص عليها بالمرسوم 336/2000 ، إلى جانب ذلك نصت المذكرة رقم 287 بتاريخ: 2000/01/29 الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية على ضرورة تسليم نسخة من العقود المؤسسة للوقف المشهرة للمصالح المكلفة بالأوقاف، تطبيقاً لنص المادة 41 من قانون الأوقاف 10/91 المعدل و المتمم.¹

بعد تطرقنا لعدد من الهيئات الإدارية و أعوان القضاء اللذين يؤثرون من خلال التصرفات التي خول لهم القانون تحريرها و خضوعها للإشهار العقاري، نتطرق إلى القواعد المنظمة أو المتحكمة في الشهر أو الحفظ العقاري في المبحث الثالث.

المبحث الثالث: قواعد تنظيم الحفظ العقاري

من المسائل التي تؤدي إلى تدعيم الملكية العقارية الأخذ بتنظيم محكم و مستقر لحفظ الوثائق و شهرها ، حتى يتمكن من يريد التعامل بشأن عقار ما أن يعلم ما يشغل هذا العقار من أعباء مما يسهل التعامل في الأموال العقارية. تحقيق لهذا الهدف المشرع الجزائري أوجب قاعدتين أساسيتين لتنظيم الحفظ العقاري أوجبهما في كل المحررات و الوثائق الخاضعة للشهر.

تتمثل هاتين القاعدتين في قاعدة الرسمية و قاعدة الشهر المسبق أو الأثر النسبي ، و هذا ما تناوله من خلال مطلبين التخصيص الأول للقاعدة الرسمية أما الثاني سنخصصه لقاعدة الشهر المسبق و استثناءاتها و نعالج في المطلب الثالث المحررات الخاضعة للشهر العقاري.

المطلب الأول: قاعدة الرسمية

¹ -مجموع النصوص القانونية لسنة 2000، الصادر عن المديرية العامة للأموال الوطنية، ص:174.

المبدأ العام في التعاقد هو الرضائية و اشتراط الشكلية هي حالة استثنائية¹، كما يتجلى ذلك من المادة 59 من القانون المدني

الجزائري " يتم العقد بمجرد أن يتبادل الطرفان التعبير عن إرادتهما المتطابقتين دون الإخلال بالنصوص القانونية"².

و في مقابل ذلك أكد المشرع الجزائري على شكلية العقود في بعض التصرفات مثل تلك الواردة على المعاملات العقارية

حيث أوجب المشرع إفراغها في قد رسمي تحت طائلة البطلان ، و "العقد ارسمي هو عقد يثبت فيه موظف أو ضابط عمومي

أو شخص مكلف بخدمة عامة، ما تم لديه أو تلقاه من ذوي الشأن و ذلك طبقا للأشكال القانونية و في حدود سلطته

أو اختصاصه"³.

الموظف العام هو الشخص الذي تعينه الدولة للقيام بإدارة شؤونها في مجال معين مثل مدير أملاك الدولة: الذي يعتبر محرر

العقود بالنسبة للدولة.

و الشخص المكلف بخدمة عامة مثل رؤساء المجالس الشعبية البلدية المنتخبون.

الضابط العمومي: مثل الموثق و المحضر القضائي و محافظ بالمزاد العلني.

حيث أكد المشرع على ضرورة توافر قاعدة الرسمية في كل عقد من شأنه نقل أو تعديل أو إنشاء أو تصريح حق من الحقوق

العينية العقارية و كل ما يرد على الملكية العقارية من تصرفن و ذلك بإثبات هذه التصرفات في محرر ينجزه موظف أو ضابط

عمومي أو شخص مكلف بخدمة عامة.

الموثقون: صدر القانون المنظم لمهنة التوثيق بالأمر 90/70 المؤرخ في: 15/12/1970 ثم القانون الثاني صدر تحت رقم

27/88 المؤرخ في: 12/07/1988، حيث أن المادة 12 من الأمر 90/70 " تحرر هذه العقود في شكل رسمي

مع دفع الثمن إلى الموثق" و تكتسي البيانات المدونة بالورقة التي يحررها الموثق الطابع الرسمي و تكون حجة على ما تضمنته

إلى أن يطعن فيها بالتزوير و لم يخرج المشرع الجزائري عن هذه القاعدة في القانون 27/88 الذي ألغى القانون 90/70

¹ - علي فيلاي، الالتزامات النظرية العامة للعقد، مطبعة الكاهنة الجزائر، 1997، ص 230.

² - الأمر: 58/75 المؤرخ في: 26/09/1975 المتضمن القانون المدني المعدل و المتمم، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 78، المؤرخة في: 30/09/1975.

³ - المادة 324 من نفس الأمر.

المشار إليه أعلاه، وكذلك فعل الأمر نفسه بالقانون 02/08 المؤرخ في: 20/08/2006 المتضمن مهنة التوثيق الذي أُلغى القانون 1.27/88

- **السلطات القضائية:** الأحكام القضائية هي أقوى السندات الرسمية فإذا فصلت في قضايا عقارية سواء بالفسخ أو الإبطال أو الإلغاء فيجب إخضاعها للإشهار العقاري حتى تكون سارية في مواجهة الغير، هذا ما نصت عليه المادة 15 من الأمر 2.74/75

- **السلطات الإدارية:** المحررات التي تصدر عن السلطات الإدارية لها طابع الرسمية، حيث يؤهل مدير أملاك الدولة تحرير العقود سواء كان بالبيع أو التأجير أو التبادل، و تعتبر من السلطات الإدارية، المؤهلون للتصديق على هوية الأطراف مايلي: الوزراء و الولاة و رؤساء المجلس الشعبية البلدية بالنسبة للعقود التي يتسلمونها، يضاف إلى ذلك مدير الوكالة القضائية للخزينة، ممثلي القنصليات الجزائرية بالخارج.³

إضافة لاشتراط صفة الموظف أو الضابط العمومي أو الشخص المكلف بخدمة عامة، الاختصاص الإقليمي و النوعي فيجب على الموظف أن يتقيد بحدود سلطته و اختصاصه فإذا كانت صلاحيته لا تحول له مباشرة تحرير العقود الرسمية فلا يمكنه بذلك و إلا يعتبر العقد رسمي، و تجعله منعدما.

و تحدد القواعد المنتظمة للمهنة أو المرفق العام اختصاص الموظف أو الضابط العمومي أو الشخص المكلف بخدمة عامة. و تشتط المادة 324 ق. م. ج تحرير العقود الرسمية وفق الأشكال التي يفرضها القانون في هذا الشأن تنص المادة 26 من القانون 02/06 المنظم لمهنة التوثيق " تحرر العقود التوثيقية تحت طائلة البطلان باللغة العربية في نص واحد و واضح تستهل قراءته و بدون اختصار أو بياض أو نقص".⁴

¹ - المادة الثالثة من القانون: 02/06 المؤرخ في: 20/02/2006 المتضمن تنظيم مهنة التوثيق الجريدة الرسمية رقم: 14 المؤرخة في: 08/03/2006.

² - مجيد خلفوني: المرجع السابق، ص: 85.

³ - مجيد خلفوني، المرجع نفسه، ص 87.

⁴ - أنظر المادة 26 من القانون 02/06 المتضمن تنظيم مهنة التوثيق.

إن وجوب إخضاع المحررات الخاضعة للشعر لقاعدة الرسمية يحقق عدة مزايا، فهو حماية للأطراف المتعاقدة لتبنيهم على خطورة ما هم مقدمون عليه.

- و إن تدخل الموظف العام أو الضابط العمومي في تحرير العقد يزيد من قانونية المحرر و حجتيه، إذ يعطيها المشرع حجية كاملة على تضمنته إلى أن يتم طعنها بالتزوير و يجعل محرر العقد يحترم الشروط القانونية المطلوبة خاصة تحديد أطراف العقد بدقة و تحديد العقار بصفة نافية للجهالة و هي المعطيات التي يحسبها يقبل المحافظ لعقاري أو يرفض شهر المحرر الرسمي. إن الرسمية تلزم محرري العقود استلام أصول جميع العقود و الوثائق من أجل الإيداع و الاحتفاظ في نفس الوقت بنسخ أصلية.

كما أن القاعدة الرسمية تمكن الدولة من بسط رقابتها على السوق العقارية و تمكين الخزينة العمومية من تحصيل مدا خيل الشهر العقاري.¹

المطلب الثاني: قاعدة الشهر المسبق و استثناءاتها

من أجل ضمان استمرار سلسلة نقل الملكية العقارية من المشرع الجزائري قاعدة الأثر الإضافي للشهر، كتقنية لدعم فكرة الائتمان العقاري و بالتالي المحافظة على حقوق المالك الجديد.

فجاء نص المادة 88 من المرسوم 63/76 المؤرخ في: 1976/03/25 المتضمن تأسيس السجل العقاري بأنه: " لا يمكن القيام بأي إجراء للإشهار في محافظة عقارية في حالة عدم وجود إشهار مسبق أو مقارن للعقد أو القرار القضائي أو لشهادة الانتقال عن طريق الوفاة يثبت حق المتصرف أو صاحب الحق الأخير....."². من نص المادة 88 المشار إليها أعلاه، يستشف أنه لا يمكن للمحافظ العقاري أن يقوم بشهر أي وثيقة ناقلة للملكية العقارية ما لم يكن لها أصل ثابت في مجموع البطاقات العقارية، تثبت حق المتصرف الأخير في العقار و لتجسيد هذه القاعدة عمليا أعطى المشرع الجزائري

¹ - مجيد خلفوني نفس المرجع، ص: 84-

- خالد رمول، المرجع السابق، ص: 39.

² - المادة 88 من المرسوم رقم 63/76 المؤرخ في: 1976/03/25 المعدل و المتمم المتعلق بتأسيس السجل العقاري جريدة رسمية، العدد 30 المؤرخة في: 1976/04/13.

للمحافظ العقاري سلطة رقابية على الوثائق المودعة، فحولت له المادة 101 من المرسوم 63/76 التأكد من أن وثيقة محل الإيداع لدى المحافظة العقارية محتوية على مراجع أصل الملكية السابق و في حالة غيابه فله الحق في رفض الإيداع.¹

إن نطاق تطبيق قاعدة الشهر المسبق ليس مطلقا فالواقع العملي استلزم تكييف النصوص، بحيث يسمح بإشهار بعض المحررات دون اشتراط الشهر المسبق الأمر الذي يفتح المجال للحديث عن بعض الاستثناءات المنصوص عليها في القوانين المختلفة، و بسبب ذلك يرجع للموروث الاستعماري في مجال الملكية العقارية حيث اعتبرت التشريعات الفرنسية تشريعا وطنيا إلا ما تعارض مع السيادة الوطنية و ذلك بالأمر: 157/62 المؤرخ في: 1962/12/30، و أن الشهر كان اختياريا إلى غاية: 1961/03/01، و كذا رغبة المشرع في تطبيق نظام الشهر العيني حيث استثنى من القعدة المدرجة في الفقرة الأولى من المادة 88 ما يلي:

- عند الإجراء الأولي الخاص بشهر الحقوق العقارية في السجل العقاري و الذي يتم تطبيقا للمواد من 8 إلى 18 من المرسوم 63/76، و عندما يكون حق المتصرف أو صاحب الحق الأخير ناتجا عن سند اكتسب تاريخا ثابتا قبل أول يناير سنة 1971.²

- فبالنسبة للإجراء الأول الخاص بشهر الحقوق الناتجة عن إيداع وثائق المسح المحافظة العقارية لقسم أو مجموعة أقسام فهي ليست بحاجة لإشهار مسبق ليتم تسجيلها بالمحافظة العقارية لأن الهدف من المسح العقاري للأراضي إنما هو تأسيس السجل العقاري الذي يمثل النطاق الطبيعي للوضعية القانونية الحالية للعقارات.

- أما العقود العرفية الثابتة التاريخ قبل 01 جانفي 1971: أي قبل سريان قانون التوثيق المنصوص عليه بالأمر 91/70 المؤرخ في 1970/12/15.

- يعتبر العقد العرفي ثابت التاريخ ابتداء من:³

¹ - عمر حمدي باشا، ليلي زروقي، المنازعات العقارية، دار هومة، الجزائر، الطبعة الثانية عشرة 2010، ص: 219.

² - أنظر المادة 89، من نفس المرسوم 63/76. سابق ذكره.

³ - المادة 328 من الامر 58/75 المؤرخ في: 1975/09/26 المتضمن التقنين المدني المعدل والمتمم.

- من يوم تسجيله.

- من يوم ثبوت مضمونة في عقد آخر حرره موظف عام

- من يوم التأشير عليه على يد ضابط عام مختص

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

لم يبين المشرع ما إذا كان العقد العربي ثابت التاريخ يحتاج لإجراء آخر لإخضاعه لعملية الشهر العقاري أو هو قابل للإشهار بحالته.

- لكن بالرجوع لأحكام قانون الشهر العقاري، التي توجب إفراغ هذا المحرر في قلب رسمي يحرره الموثق ليتم قابلا للشهر

بالمحافظة العقارية، حيث بموجب المرسوم التنفيذي رقم 123/93 المؤرخ في 19/05/1993 المعدل و المتمم للمرسوم

رقم 63/76، تم تمديد فترة 1961/03/01 إلى تاريخ 01 جانفي 1971 فأصبحت العقود العرفية الثابتة قبل هذا التاريخ

مكتسبة لصفة الرسمية دون اللجوء إلى الجهات القضائية لإثبات صحتها كما كان عليه الأمر بالمرسوم رقم 210/80 المؤرخ

في: 13/09/1980، بحيث يكفي اللجوء للموثق لتحرير إيداع الشهر بمصالح المحافظة العقارية المختصة.¹

إلى جانب ما تضمنته أحكام المادة 89 المشار إليها تضمنت مختلف التشريعات العقارية الصادرة بعد الثمانينات، مواد

نستثني منها تطبيق قاعدة الشهر المسبق مقل ما نصت عليه المادة 39 من قانون 25/90 المتضمن التوجيه العقاري، المتعلقة

باستحداث السند الحيازي، من أجل تطهير الملكية العقارية، و كذا شهادة التقييم المؤقت في المناطق المسموحة المنصوص

عليها بالمادة العاشرة من قانون المالية لسنة 2004.²

¹ - عبد العزيز محمودي، آليات تطهير و تسوية سندات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، منشورات بغدادي الجزائر، طبعة ثانية، 2010، ص: 136/. مرسوم رقم 210/80 المؤرخ في 13/09/1980 المعدل والمتمم للمرسوم 63/76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري، ج ر ، ع38، 16/09/1980/. مرسوم تنفيذي رقم 123/93 المؤرخ في 19/05/1993 المعدل والمتمم للمرسومين رقم 63/76 و 210/80 المتعلق بتأسيس السجل العقاري، ج ر ، ع 34، 23/05/1993.

² - المادة 10 من قانون المالية لسنة 2004، جريدة رسمية رقم 83 المؤرخة في: 29/12/2003، انظر الملحق رقم 03 .

بالإضافة لعقد الشهرة المتضمن الاعتراف بالملكية المنصوص عليه بالمرسوم 352/83 المؤرخ في 21/05/1983، وما تناوله قانون 18/83 المؤرخ في 18/08/1983 المتعلق بجيازة الملكية العقارية عن طريق الإستصلاح، وكذلك مقرر التقييم العقاري الذي يصدره مدير الحفظ العقاري بناء على القانون 02/07 المؤرخ في: 27/02/2007 المتضمن التحقيق العقاري، فهو استثناء من قاعدة الشهر المسبق المنصوص عليها بالمادة 88 من المرسوم 63/76 سابقة الذكر.*

- الشهادة الرسمية الخاصة بالملك الوقفي التي جاء بها المرسوم التنفيذي رقم 336/2000 المؤرخ في: 26/10/2000 المتضمن إحداث وثيقة الإشهاد المكتوب لإثبات الملك الوقفي و شروط و كفيات إصدارها و تسليمها، تطبيقا لأحكام المادة 08 من القانون 10/91 المؤرخ في: 27/04/1991 المتضمن قانون الأوقاف تعد هذه الوثيقة إجراء أولي فهي معفية من شرط الشهر المسبق عند تقديمها للإشهار العقاري.¹

المطلب الثالث: المحررات الخاضعة للشهر العقاري

جميع التصرفات التي من شأنها إنشاء حق من حقوق العينية العقارية الأصلية أو نقله أو تغييره أو زواله، وكذلك الأحكام النهائية المثبتة لشيء من ذلك يجب شهرها و يدخل في ذلك الوقف و الوصية.²

و يترتب على عدم إشهار الحقوق لا يمكن الاحتجاج بها أمام الغير إلا من تاريخ الإشهار، هذا ما أكدته المادة 793 قانون مدني جزائري " لا تنتقل الملكية و الحقوق العينية الأخرى، سواء كان ذلك بين المتعاقدين أم في حق الغير إلا إذا روعيت الإجراءات التي ينص عليها القانون و بالأخص القوانين التي تدير مصلحة الشهر العقاري".

- و هذا ما أكد المشرع بالأمر 74/75 المؤرخ في: 12/11/1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام، و تأسيس السجل العقاري، حيث نصت المادة 14 على ما يلي " تلزم الإشارة من أجل مسك مجموعة البطاقات العقارية إلى ما يلي":

* - مع ملاحظة أن سند الملكية المسلم لطالب التحقيق العقاري يخضع لقاعدة الشهر المسبق بالرغم أن العملية واحدة، هذا ما جاء به المادة 20 فقرة الثانية من المرسوم التنفيذي 147/08 المؤرخ في: 19/05/2008 المتعلق بعمليات التحقيق العقاري و تسليم سندات الملكية، ج. ر، العدد 26، بتاريخ: 25/05/2008.

¹ - عمر حمدي باشا، ليلي زروقي، المنازعات العقارية، المرجع السابق، ص: 226.

² - الدكتور عبد الحميد الشواربي، إجراءات الشهر العقاري في ضوء القضاء و الفقه، منشآت المعارف الإسكندرية، مصر، طبعة 1993، ص: 29.

- جميع العقود الرسمية المنشئة أو الناقلة أو المصرحة أو المعدلة المتعلقة بالملكية العقارية التي ستعد بعد تأسيس مجموعة البطاقات العقارية.

جميع العقود و القرارات القضائية اللاحقة للإجراء الأول الذي كان موضوع تأسيس مجموعة البطاقات العقارية، و الخاضعة للإشهار العقاري بمقتضى التشريع الجاري به العمل و كذا تسجيلات الرهون و الامتيازات.

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

و بصفة عامة كل التعديلات للوضعية القانونية للعقار، محدد و مسجل في مجموع البطاقات العقارية.¹

من خلال هذه المواد نجد أن المحررات الخاضعة للشهر كثيرة و متنوعة لتنوع التصرفات المبرمة بين الأشخاص، بين الأشخاص فقد تكون نابعة من إرادة منفردة كالوصية، أو من صادرة من جانبين كعقد البيع أو الهبة، لو حق عيني عقاري متفرع تتفرع عن حق الملكية كحق الاقتناع، أو حقوق عينية تبعية كعقد الرهن الرسمي و الرهن الحيازي و حقوق التخصيص و حق الامتياز أو الحكم المثبت مثل هذه الحقوق، فبالنسبة الرهن النسبي نصت المادة 905 قانون مدني جزائري " تسري على إجراء القيد و تجديده و شطبه و إلغاء الشطب و الآثار المترتبة على ذلك كالم أحكام الواردة في قانون تنظيم الشهر العقاري"².

كذلك يكون حق الإرث خاضعا لعملية الشهر إذ اشتملت التركة على حقوق عينة عقارية و هذا الإجراء وسيلة لانتقال الملكية العقارية، رغم أن المشرع الجزائري جعل من انتقال الملكية العقارية عن طريق الوفاة سري المفعول من يوم وفاة أصحاب الحقوق العينية، لكن لا يجوز للوارث التصرف في نصيبه في التركة إلا بعد شهر حقه بالمحافظة العقارية.

ومن بين التصرفات واجبة الشهر الإيجارات التي تزيد مدتها عن اثني عشرة سنة، هذا ما أكدته المادة 17 من الأمر 74/75 المؤرخ في: 1975/11/12 المتضمن إعداد مسح الأراضي و تأسيس السجل العقاري، و هذا الحكم نقله المشرع الجزائري عن نظره

¹ - المادة 14 من الأمر رقم 74/75 المؤرخ في: 1975/11/12 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري، ج ر رقم 92.

² - المادة 905 من الأمر 58/75 المؤرخ في: 1975/09/26 المتضمن التقنين المدني.

الفرنسي في تحديد مدة الإيجار باثنتي عشر سنة، إذ ذكرها المرسوم المؤرخ في: 1955/01/04 في فرنسا¹ في حين المشرع المصري أخضع كذلك الإيجار الذي تفوق مدته تسعة سنوات للشهر.²

شهر بعض التصرفات الإدارية مثل أن تقوم مديرية أملاك الدولة بمبادلة عقار مع خواص فتتنص المادة 35 من المرسوم رقم 454/91 المؤرخ في: 1991/11/23 المحدد شروط إدارة الأملاك الخاصة و العامة التابعة للدولة و تسييرها و يضبط كفاءات ذلك على ما يلي " يثبت عقد التبادل الذي يسجل و يشهر في المحافظة العقارية، تحويل الملكية فعلا...".³

أوجب المشرع الجزائري مثله مثل باقي التشريعات إخضاع الدعاوى القضائية للشهر إذا كانت متعلقة بحق عيني عقاري أو تتضمن نقص أو إبطال أو فسخ أو تعديل حقوق سبق إشهارها.⁴

وأن الهدف الأساسي من شهر الدعوى بالمحافظة العقارية هو الحفاظ على حقوق المدعي في حال صدور حكم لصالحه، ليحتج به ضد الغير الذي يكسب حقا عينيا عقاريا على العقار بحد شهر الدعوى القضائية.⁵، وأساس شهر الدعوى العقارية هو وجود نزاع حول حق عيني عقاري مشهر بالمحافظة العقارية.

فشهر الدعوى يستند إلى قيد سابق له للحق العيني محل الطعن حتى يؤشر في هامشه مضمون المحرر المراد التأشير بجانبه.⁶، على أن شهر الدعوى العقارية ليس له أثر موقف على التصرف المشهر محل الدعوى القضائية.⁷

1 - الدكتور ويس فتحي ، المرجع السابق، ص:306.
 2 - أنور طلبة، الشهر العقاري و المفاضلة بين التصرفات..، دار النشر الثقافة، دون ذكر البلد، 1992، ص:167.
 3 - الجريدة الرسمية، العدد 60، سنة:1991.
 4 - المادة 85 من المرسوم 63/76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري،
 - المادة 17 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية رقم 09/08 المؤرخ في: 2008/02/25 ج.ر. رقم 21 بتاريخ:2008/04/22.
 5- عمر حمدي باشا، نقل الملكية العقارية، دار هومة الجزائر، طبعة 2013، ص 178
 6 - أنور طلبة، المرجع نفسه، ص466.
 7 - المذكرة رقم 5254 الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية، وزارة المالية بتاريخ:1999/10/12، مجموع النصوص القانونية لسنة 1999، الخاصة بأملاك الدولة و الحفظ العقاري.
 - حمزة قتال، شهر عريضة الدعوى العقارية، مذكرة ماجستير في القانون، فرع عقود و مسؤولية، كلية الحقوق و العلوم التجارية، جامعة أحمد بوقرة، بومرداس، الجزائر، سنة 2006، ص 90 / - انظر الملحق رقم 03.

خلاصة الفصل:

المحافظة العقارية هي هيئة إدارية عمومية أسند لها المشرع الجزائري القيام بالشهر العقاري و تعتبر الدعامة الأساسية في ضبط استقرار الملكيات العقارية و الحقوق العينية المتعلقة بها.

يسيرها موظف عمومي أطلق عليه تسمية المحافظ العقاري مكلف بتنفيذ و إجراء الشهر العقاري يساعده في ذلك رؤساء أقسام داخل نفس الهيئة، حدد لهم المشرع مهام كل واحد منهم تحت إشراف و سلطة المحافظ العقاري المختص.

و تتمثل مهمة المحافظة العقارية إتمام الإجراءات المتعلقة بالإشهار العقاري و مسك السجل العقاري، و مراقبة أعمالها، وضعت تحت وصاية وزارة المالية التي تضم المديرية العامة للأموال الوطنية، و هي المصلحة المركزية المخول لها السهر على السير الحسن لمصالح أملاك الدولة و الحفظ العقاري، أما على المستوى المحلي فكانت قبل صدور المرسوم التنفيذي رقم 65/91 المتضمن تنظيم المصالح الخارجية للأملاك الدولة و الحفظ العقاري، تحت وصاية مديرية أملاك الدولة و الشؤون العقارية أما بعدها فهي تابعة لمديرية الحفظ العقارية بالولاية.

وحتى تكتسب مختلف العقود و الوثائق المتعلقة بحقوق عينية عقارية أصلية كانت أو تبعية أو حتى حقوق شخصية الحجية في مواجهة الغير لابد أن تحرر في شكل رسمي، ليتمكن المحافظ العقاري من إجراء عملية الشهر هذا ما سيقودنا إلى الكلام عن إجراءات الشهر التي نتناولها بالدراسة في الفصل الموالي.

الفصل الثاني:

التطبيقات العملية للشهر

في المحافظة العقارية

بعد تعرضنا في الفصل السابق للهيئة المكلفة بإجراء الشهر العقاري و المهام المنوطة و كذا القواعد التي تحكم تنظيم الشهر العقاري و المحررات الخاضعة له، طبقا للتشريع الجزائري، كان لابد من التطرق للتطبيق العملي للشهر و إعلام الغير بحدوث التصرفات العقارية من إنشاء أو تعديل أو نقل لتلك الحقوق العقارية.

- و يتطلب الأمر قبل التطرق إلى المقصود بعملية الشهر العقاري فالمشرع الجزائري لم يعرف مفهوم الشهر العقاري مثل باقي التشريعات، فتكفل بذلك الفقه جاء بتعريفات منها:

- تعريف حسين عبد اللطيف حمدان: " ذلك النظام الذي يرمي لشهر التصرفات القانونية التي ترمي إلى إنشاء الحقوق العينية العقارية أو نقلها أو تعديلها و إسقاطها".

- و هناك من عرفه بأنه عمل في يهدف إلى تسجيل مختلف التصرفات الواردة على العقارات بإدارة الشهر العقاري لإعلام الكافة بما إظهارا بوجودها ليكون الجميع على بينة من أمرها¹.

- أو هو مجموعة القواعد القانونية التي تفرض تحت طائلة عقوبة عدة إجراءات الإشهار على أصحاب الحقوق المتعلقة بالعقارات.²

فهذه التعريفات ركزت على أن الشهر العقاري يهدف لإحاطة الكافة و على الأخص من له مصلحة بالوضع القانوني للعقار و الحقوق التي ترد عليه، و هذا ما أكدت عليه المادة 793 ق م جزائري، و ليتم شهر العقود الوثائق المتضمنة حقوق عينية عقارية، يتوجب إيداعها لدى المحافظة العقارية المختصة إقليميا ضمن الآجال القانونية المحددة، حيث يقوم المحافظ العقاري بفحصها و مراقبة مدى توافر الشروط القانونية الواجب توفرها فيها، فإذا وجدها متوفرة قام بتنفيذ إجراء الشهر إن وجد العكس منح له المشرع صلاحية رفض الإيداع أو الإجراء حسب الحالة، و لصاحب الوثيقة المقدمة الإشهار حق الطعن في قرار المحافظ العقاري.

و على هذا الأساس نتناول الفصل الثاني من خلال الخطة التالية:

- المبحث الأول: الإيداع القانوني للمحركات الرسمية بالمحافظة العقارية.

- المبحث الثاني: تنفيذ إجراء شهر الملكية العقارية.

- المبحث الثالث: سلطة المحافظة العقارية في رفض الإيداع و الشهر.

¹ - ريم مراحي، مرجع سابق، ص: 79.

² - عمار علوي: الملكية و النظام العقاري في الجزائر، (العقار) دار هومة، الجزائر، 2004، ص: 151.

المبحث الأول: الإيداع القانوني للمحركات الرسمية بالمحافظة العقارية

المحافظة العقارية رأينا أنها مصلحة مكلفة بخدمة عمومية دورها الرئيسي العمل على معرفة الملكية و الحقوق العينية الأخرى عن طريق الإشهار العقاري، عن طريق إضفاء الحجية على العقود التي أخضعها القانون لهذه الشكلية.

لذا ينبغي على الموثقين و كتاب الضبط و السلطات الإدارية العمل على إشهار بيع العقود و القرارات القضائية الخاضعة للإشهار و المحررة من قبلهم أو بمساعدتهم و ذلك ضمن الآجال المحددة.¹

قبل قيام محرري العقود والوثائق الخاضعة للشهر بإيداعها لدى المحافظة العقارية المختصة، العمل على تسجيلها لدى مصلحة التسجيل و الطابع.²

و نظرا للآثار القانونية المهمة التي تترتب على الإيداع و خصصنا المطلب الأول من هذا المبحث للتعريف بعملية الإيداع الوثائق بالمحافظة العقارية و آجاله، و المطلب الثاني فقد خصصناه للشروط الواجب توافرها في الوثائق محل الإيداع، في حين تناولنا في المطلب الثالث إلى كيفية التأشير على سجل الإيداع.

المطلب الأول: مفهوم الإيداع و آجاله

الإيداع هو إجراء قانوني أولي في كل مرة يقدم فيها محرر السندات الرسمية للمحافظ العقاري لإجراء الشهر، له آجال يجب احترامها و التقى دهما حيث يترتب على تجاوز هذه الآجال غرامات تأخيرية تحصل لفائدة الخزينة العمومية.³

1- الإيداع Le depot:

هو تقديم المحرر المطلوب شهره بالوثائق المرفقة للمحافظة العقارية لأجل المباشرة إجراءات الشهر، و ذلك بعد إعطائه الصيغة الرسمية و تسجيله، و يكون تحديدا على مستوى قسم الإيداع و عمليات المحاسبة.

¹ - المادة 90 من المرسوم 63/78 المؤرخ في: 25/03/1976 ج ر رقم 30 سنة 1976.

² - جمال بوشناق، المرجع السابق، ص: 179.

³ - المادة 10 من قانون المالية لسنة 2004 المؤرخ في 28/12/2003، ج ر، العدد 83، 29/12/2003، ص: 09.

لذا يجب على محرري تلك السندات واجبة الشهر أو من يقوم مقامهم قانونا إيداع تلك الوثائق أن يودعوا بالمحافظة العقارية الواقع في دائرة اختصاصها العقار المتصرف فيه في الشكل الرسمي طبقا للمادة 61 من المرسوم 63/76 يحتوي على كافة بياناته، و ذلك في الآجال المحددة.

أما أوقات الإيداع فهو يتم كل أيام الأسبوع في الأوقات الرسمية للعمل على ان يتوقف الإيداع ساعة قبل خلق المصلحة لتمكين المحافظ العقاري من تسجيل تلك الوثائق في سجل الإيداع و وقف سجلاته في نهاية كل يوم عمل.¹

أما محل الإيداع حسب ما أكدته المادة 92 من المرسوم 63/76 تتطلب لزوما إيداع في آن واحد لصورتين أو نسخ للعقود أو القرارات القضائية محل الإشهار ترجع واحدة من هذه الصور إلى القائم بالإيداع بعد إشهارها من طرف المحافظ العقاري و تبقى الثانية لدى المحافظة العقارية المعنية.²

و لإثبات الإيداع يقوم المحافظ العقاري تسليم طالب الشهر وصلا يثبت ذلك يبين فيه نوع السند المطلوب شهره و اسم المودع و تاريخ الإيداع³ و رقمه ليحتج بها في حالة إيداع وثائق للشهر تخص نفس العقار و عمليا هذه الحالة تكون في المناطق التي يشملها المسح العام بعد.

و تجدر الملاحظة أن هناك فرق بين الإيداع على مستوى المحافظة العقارية و هو يشمل كل المحررات واجبة الشهر والإيداع الذي يتم على مستوى مكاتب التوثيق بالنسبة للعقود العرفية ثابتة التاريخ قبل 01 جانفي 1971 الذي يكون الغرض منه إعطائها الصيغة الرسمية و كذا بعض الأحكام القضائية مثال القسمة القضائية، و بالبيع بالمزاد العلني.

أما آجال الإيداع فينبغي على محرري العقود و الوثائق الخاضعة للشهر القيام بإيداعها ضمن الآجال المحددة، و هي مختلفة حسب كل عقد و موضوعه، هذا ما جاءت به المادة 99 من المرسوم 63/76.

¹ - المادة 41 من المرسوم 63/76 المؤرخ في: 1976/03/25 المتضمن تأسيس السجل العقاري، سابق ذكره.

² - جمال بوشنافة، مرجع سابق ، ص 182.

³ - المذكرة رقم 1251 المؤرخة في 1994/03/29 مجموع المذكرات و التعليمات و المناشير الخاصة بأملك الدولة و الحفظ العقاري (1990-1995) الصادر عن المديرية العامة للأملك الوطنية وزارة المالية. / انظر الملحق رقم 04

- بالنسبة لشهادات التوثيقية المتضمنة نقل الملكية لابد أن تودع خلال أجل شهرين من يوم قدم الالتماس الموثق، و يمدد الأجل لأربعة أشهر، اذا كان أحد المعنيين مقيما بالخارج و يكون أصحاب الحقوق العينية الجدد مسؤولين مدنيا اذا قدم الالتماس للموثق في أكثر من ستة 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.
- إلا أن هذه الآجال تم تعديلها بموجب المادة 31 من قانون المالية لسنة 1999 و أصبحت على النحو التالي¹:
- بالنسبة للشهادات التوثيقية بعد الوفاة لابد أن تودع خلال ثلاثة أشهر من تاريخ المحرر و يمدد الآجال إلى خمسة أشهر اذا كان أحد المعنيين مقيما بالخارج، و تقام مسؤولية المالكين الجدد للحقوق العينية اذا كان تسخير المحرر أكثر من ستة أشهر بعد الوفاة.
- بالنسبة إلى إيداع الأحكام القضائية يكون خلال ثلاثة أشهر من اليوم الذي أصبحت فيه نهائية.
- بالنسبة للعقود الأخرى و الوثائق إيداعها لابد أن يكون خلال مدة شهرين من تاريخ تحريرها.
- و في الحالة التي يجب أن يتم الشهر في أكثر من محافظة عقارية تمدد الآجال المشار إليها أعلاه إلى خمسة عشرة يوما كاملة لكل محافظة عقارية.²
- كذلك تم تعديل هذه الآجال بالمادة العاشرة من قانون المالية لسنة 2004 لتصبح كالآتي:
- 1- بالنسبة لشهادات النقل بعد الوفاة ثلاثة (3) أشهر ابتداء من تاريخ تحرير العقد، يمدد هذا الأجل إلى خمسة (5) أشهر اذا كان أحد المعنيين مقيما بالخارج.
- يمكن أن تقوم المسؤولية المدنية للمالكين الجدد للحقوق العينية اذا طلب من المحرر بعد ستة (6) أشهر من الوفاة.

¹ - المادة 31 من قانون المالية لسنة 1999 المؤرخ في 1998/12/31 ، ج ر، العدد 98، 1998/12/31.

² - خالد رمول، مرجع سابق، ص: 103-104. / المادة 31 من قانون المالية لسنة 1999 في: 1998/12/31 ، ج ر، رقم 98.

2- بالنسبة للأحكام القضائية ثلاثة (3) أشهر من اليوم الذي أصبحت فيه نهائية.

3- بالنسبة للعقود الأخرى و الوثائق ثلاثة (3) أشهر من تاريخها.

و في حالة وجوب القيام بالإشهار في محافظتين عقاريتين أو أكثر تمدد الآجال المذكورة أعلاه الى خمسة عشرة (15) يوما كاملة بالنسبة لكل محافظة عقارية فضلا عن الأولى.¹

- فحين أن بعض الآجال بالنسبة لإيداع المحررات الرسمية جاءت في قوانين أخرى غير التي نص عليها المرسوم 63/76 المتضمن تأسيس السجل العقاري منها:

- أولا: بالنسبة لآجال إيداع رخصة التجزئة هو شهر واحد من صدور القرار المتضمن الموافقة على تجزئة الأرض حسب المادة 22 الفقرة الأخيرة من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 المحدد كفاءات تحضير عقود التعمير و تسليمها.²

- ثانيا: نجد نص المادة 18 من قانون رقم 05/06 المؤرخ في: 2006/02/20 المتضمن توريق القروض الرهينة نصت على آجال إيداع اتفاق التنازل عن القروض الرهينة بين المؤسسة المتنازلة و مؤسسة التوريق خلال مدة 30 يوما على أقصى تقدير.

- إن الآجال المذكورة أعلاه هي من النظام العام وان عدم احترامها يعرض مودعي العقود إلى دفع غرامة تأخيرية قدرها 1000 دج حسب نص المادة 31 من قانون المالية لسنة 1999.

المطلب الثاني: الشروط القانونية الواجب توفرها في المحررات المودعة

- ان إيداع الوثائق العقارية قصد شهرها هدفه نقل الملكية للمتصرف إليه، أو ترتيب حقوق عليها، و من اجل إتمام عملية الشهر، وضع المشرع شروط يجب توفرها في المحررات المودعة يتحقق من وجودها المحافظ العقاري قبل تسجيلها في سجل الإيداع منها بيانات تخص هوية الأطراف و أخرى تتعلق بتعيين العقار.

(1) فالشروط القانونية المتعلقة بالأشخاص تفرق هنا بين الشخص الطبيعي المعنوي.

¹ - المادة 10 من قانون المالية لسنة 2004 المؤرخ في: 2003/12/28 جريدة رسمية عدد 83.

² - المرسوم التنفيذي رقم 19/15 المؤرخ في: 2015/01/25 المحدد كفاءات تحضير عقود التعمير و تسليمها، جريدة رسمية رقم 07 مؤرخة في: 2015/02/12.

- فالأشخاص الطبيعية يجب التأكد من ألقاب و أسماء و تاريخ و مكان ولادة و جنسية و موطن و مهنة الأطراف في كل عقد أو قرار قضائي موضوع إشهار و هو ما جاءت به المادة 62 من المرسوم 63/76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري وإذا كان المحور شهادة الوفاة يجب الإشارة إلى الحالة المدنية للمتوفي وبالنسبة لكل واحد من الورثة أو الموصى لهم، و هو ما أطلق عليه المشرع بالشرط الشخصي للأطراف¹ في المادة 65 من المرسوم 63/76.

- أما الأشخاص المعنوية التي منحها القانون الشخصية القانونية بالقدر اللازم لتحقيق الغرض فعناصر تحديدها تختلف باختلاف شكلها و طبيعتها القانونية، فبالنسبة للشركات المدنية لا بد من تحديد تسميتها و شكلها القانوني و مقرها و رقم التسجيل في السجل التجاري اذا كانت شركة تجارية.

- أما في الجمعيات نذكر في العقد تسميتها و مكان تصريحها.

- و بالنسبة للنقابات يذكر تسميتها و مقرها و تاريخ و مكان إيداع قوانينها الأساسية.

- بالنسبة لأملاك الدولة لا بد من تثبيت اسم الدولة، هذا ما ذكرته المادة 63 من المرسوم 63/76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري.

و لتفادي الوقوع في الأخطاء في تعيين الأطراف أوجب المشرع الجزائري ضرورة التصديق على الهوية الكاملة للأطراف من قبل أشخاص مؤهلين في هذا المجال، فجاء نص المادة 64 من المرسوم 63/76 يؤهل للتصديق على هوية الأطراف، فضلا عن الموثقين و الأشخاص المبينة في المادة 62 الفقرة الثانية من هذا المرسوم².

- الوزراء و الولاة و رؤساء المجالس الشعبية البلدية بالنسبة للعقود، التي يستلمونها من أجل التسجيلات التي يطلبونها و جميع العقود المتعلقة بها.

- قضاة النيابة العامة و مدير الوكالة القضائية للخزينة، و موظفو المديرية الولائية الذين لهم درجة مفتش رئيس ، و محاسبو الخزينة و جميع المحاسبين العموميين.

¹-Bachir Latrous, **Cours de droit civil**, sûretés et publicité foncière, office des publications universitaires, Alger, 1983.p 127.

² - المواد من 62 إلى 65 من المرسوم 63/76، السابق ذكره.

- والأشخاص المؤهلين للتصديق على هوية الأطراف نجد المادة 02/62 ذكرت الموثقين وكتاب الضبط والسلطات الإدارية.¹

(2) أما الشروط الخاصة بتعيين العقارات: فعناصر تعيينها تختلف باختلاف موقع العقار المعين ونوعه سواء كان عقار فردي أو واقع ملكية مشتركة، وتختلف القواعد الخاصة بتعيين العقارات الواقعة في منطقة ممسوحة عن غيرها التي يشملها المسح العام.

- فبالنسبة للعقار الممسوح: فطبقا للمادة 66 من المرسوم 63/76 في كل عقد أو قرار قضائي موضوع اشهار في المحافظة العقارية، بالنسبة لكل عقار يعينه، نوع العقار والبلدية التي يقع فيها، وتعيين القسم المساحي، لكل جزء من إقليم البلدية المحدد و رقم مخطط المسح و المكان المذكور.

- أما بالنسبة للعقارات غير الممسوحة: سواء كانت عقارات حضرية أو ريفية، فالعقارات الحضرية بمفهوم المادة 21 من المرسوم 63/76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري يجب ان يذكر في تعيين العقار، اسم البلدية التي يقع فيها والشارع ورقمه وطبيعة العقار ومساحته سواء كان مبينا أو لا.

- أما العقارات الريفية فهي كل عقار لا يتوفر في مواصفات العقار الحضري، و يتم تعيينه بذكر نوعه موقعه- محتوياته بالإضافة لأصول أو نسخ المخططات المحتفظ بها بصفة نظامية في مصالح مسح الأراضي والمحافظة العقارية، للمناطق الريفية التي تم بها مسح الأراضي ووثائقها لا تزال محفوظة، يرجع إليها وقت الحاجة وفي حالة عدم وجودها يذكر أسماء المالكين المجاورين²، هذا ما جاءت به المادة 114 من المرسوم 63/76.

- أما قواعد تعيين العقارات المبينة الخاضعة لنظام الملكية المشتركة.

فالملكية المشتركة هي الحالة القانونية التي يكون فيها عدة أشخاص مالكين بالاشتراك لعمارة، تحتوي على أجزاء خاصة بكل واحد من الملاك وأجزاء عامة يشتركون فيها وعرفتها المادة 743 من القانون المدني الجزائري على انها " الحالة القانونية

1- المادتين 62 و 64 من المرسوم 63/76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري، سابق ذكره.

2- مجيد خلفوني، مرجع سابق، ص: 99.

- التي يكون عليها العقار المبني أو مجموعة العقارات المبنية و التي تكون ملكيتها مقسمة حصصا بين عدة أشخاص تشتمل كل واحدة منها على جزء خاص و نصيب في الأجزاء المشتركة"¹، والعقد الذي يحدد الأجزاء المشتركة والفردية.²
- فيشترط بالإضافة للبيانات العامة المتعلقة باسم البلدية- الشارع الرقم و المساحة، المعلومات الخاصة الواردة في الجدول الوصفي للتقسيم، و هي رقم الحصة، حسب الترتيب التصاعدي للأرقام، العمارة، الدرج، نوع الحصة و النسبة المئوية من الأجزاء المشتركة طبقا للمادة 67 من المرسوم 63/76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري، وفي حالة تعديل في قطعة معينة فيجب إعداد جدول وصفي تعديلي يمنح بمقتضاه أرقام جديدة للقطع المحدثة، هذا بالنسبة للعقود المحررة داخل الجزائر.
- أما بالنسبة للعقود الرسمية والأحكام القضائية المعدة خارج الوطن بالإضافة الشروط المذكورة آنفا يجب أن تخضع هذه العقود لكي تصبح قابلة للإشهار منحها الصيغة التنفيذية من جهة قضائية جزائرية من أجل استعمالها³ في التراب الجزائري.

المطلب الثالث: التأشير على سجل الإيداع

- بعد فحص المحافظ العقاري للمحررات المودعة والتأكد من توفرها على الشروط القانونية اللازمة لشهرها يقوم المحافظ العقاري بتسجيلها في سجل خصص لهذا الغرض يسجل فيه يوما بيوم و حسب الترتيب العقود الوثائق المودعة وذلك بتأشير فيه أولا بأول.
- فسجل الإيداع هو سجل يومي يسجل فيه المحافظ العقاري الوثائق المعدة للشهر التي قبل إيداعها وذلك دون ترك بياض أو كتابة بين الأسطر.
- ونظرا لأهمية سجل الإيداع ودوره وتحديد أسبقية الشهر، وضعت قواعد إجرائية تحدد عملية مسكه وحفظه بما يجعله بمنى عن أي مساس أو تزوير وهو من بين هذه الإجراءات، لا يتم تسجيل أي وثيقة فيه إلا بعد إمضاءه من طرف المدير الولائي للحفظ العقاري و رئيس المحكمة الواقع في دائرة اختصاصها المحافظة العقارية، و ترقم كل صفحاته و تحتم بحتم المديرية،
- 1- المادة 743 من الأمر 58/75 المضمن القانون المدني الجزائري.
- 2- عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، الجزء الثامن، حق الملكية نخضة مصر، الطبعة الثالثة الجديدة، سنة 2011، ص:797.
- 3- المادتين 606 و 607 من القانون رقم 09/08 المؤرخ في : 2008/02/25 المتضمن قانون الإجراءات المدنية. - انظر: المذكرة رقم 4425 بتاريخ: 2014/04/27 مجموعة النصوص القانونية خاصة بأحكام الدولة و الحفظ العقاري لسنة 2014.

ويجب في نهاية كل سنة إيداع نسخ من سجلات الإيداع المقفلة أثناء السنة المنصرمة، دون مصاريف لدى قلم كتاب المجلس القضائي المختص إقليمياً¹ وهذا إجراء احتياطي لضمان وجود نسخة ثانية في حالة ضياع النسخة الموجودة بالمحافظة العقارية أو هلاكها.

- و لكي يقبل المحافظ الإيداع و يسجله، لابد أن يتأكد أن الوثيقة المودعة تتضمن مراجع أصل الملكية ومراجع التسجيل والاطلاع على فقرة الثمن، حتى يمكنه تحدي قيمة رسم الشهر العقاري الواجب تحصيله و في بعض الحالات لابد أن يراعي المحررات أو العقود المعفاة من رسم الإشهار.

- بعد تأشير المحافظ العقاري على العقود و القرارات القضائية في سجل إيداع ينتقل المحافظ العقاري للمرحلة الثانية وهي إجراء الشهر²، هذا ما نتناوله في المبحث الثاني.

المبحث الثاني: تنفيذ إجراء شهر الملكية العقارية

- بعد تأكد المحافظ العقاري من الإيداع القانوني للوثائق العقارية الخاضعة للشهر العقاري، يتولى عملية الإشهار خلال خمسة عشر 15 يوماً من تاريخ الإيداع.

- و بما انه لا وجود لحق الملكية العقارية أو الحق العيني التبعية سواء بين المتعاقدين أو الغير إلا من تاريخ إشهاره بالمحافظة العقارية³، وذلك طبقاً للمادتين 15 و 16 من الأمر 74/75 وينتج عن إجراء الشهر إنشاء البطاقات العقارية، و كذا التأشير و تسليم الدفتر العقاري إذا وقع التصرف في منطقة ممسوحة، و قد لا يتعلق الإشهار بحق الملكية وإنما يرد عليها مثل الرهون و الامتيازات، وهو ما يصلح عليه بالحقوق العينية التبعية، لذا تناول هذا المطلب الأول المبحث في ثلاث مطالب :

المطلب الأول: إنشاء البطاقات العقارية و التأشير عليها

¹ - المادة 43 من المرسوم 63/76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري و القرار الوزاري المشترك المؤرخ في: 1977/03/07 المتضمن تحدي شروط إعداد نسخ ثانية من سجلات الإيداع ج.ر. العدد 36 بتاريخ: 1977/05/04، ص: 639.

² - خالد رمول، مرجع سابق، ص: 110.

³ - القرار رقم 271312 المؤرخ في: 2004/06/23، مجلة المحكمة العليا، العدد 01، 2007، ص: 418.

- إن وجود البطاقات العقارية ترجع فكرة تطبيقها القانون الثورة الزراعية، حيث نصت المادتين 24 و 25 من الأمر 73/71 على إنشاء خزانة البطاقات العقارية في كل بلدية يتم فيها إحصاء المزارع الفلاحية و عند انتهاء العمليات التي شرع فيها بعنوان الثورة الزراعية في أي بلدية توضع الوثائق المساحية بالاستناد إلى مجموع البطاقات العقارية.¹

و إن الهدف من اعتماد البطاقات العقارية هو تنظيم عملية الحفظ العقاري و الوصول إلى معرفة الحالة القانونية و المادية للعقار.

- و قد حدد القرار المؤرخ في 1976/05/27 مجموعة البطاقات المستعملة من قبل المحافظات العقارية، وكذلك نموذج البطاقات الشخصية المستعملة من طرف المحافظات العقارية وهي أنواع:²

I- البطاقات العقارية الشخصية: وهي مجموعة البطاقات العقارية المؤقتة المسوكة على شكل فردي تخص العقارات غير المسوكة، و ذلك في انتظار إتمام عملية المسح و هي تخص عقارات أو حقوق عينية عقارية ريفية موجودة في بلدية ما.³

II- بطاقات العقاري الحضري: تعتبر عقارات حضرية كل العقارات المبنية و غير المبنية الموجودة على الطرقات المرقمة بشكل نظامي، داخل إقليم بلدية ما و تكون غالبا في المناطق الحضرية والتجزئات السكنية المبنية و غير المبنية في منطقة لم تخضع لمسح الأراضي، وهي تنقسم إلى قسمين:

1- البطاقات الحضرية العامة: تتعلق بكل عقار مبني يشمل أو لا يشمل أجزاء مشتركة و مخصصة للاستعمال الجماعي تدرج فيه بيانات تمم مجموع العقار، و ترتب حسب المادة 32 من المرسوم أعلاه في كل محافظة عقارية ضمن مجموعة متميزة في كل بلدية، و عند الاقتضاء تستعمل في البلديات التي يوجد بها مسح الأراضي.

¹ - الأستاذ محمد مصطفى، بوبكر زرباني، تطهير الملكية بواسطة السجل العقاري في القانون الجزائري، الطبعة الأولى، دار صبحي للطباعة و النشر، متليلي، الجزائر، ص:154.

² - القرار الوزاري المؤرخ في 1976/05/27 المتعلق بالبطاقات العقارية المستعملة من قبل المحافظات العقارية جريدة رسمية رقم 20 بتاريخ: 1977/03/09. القرار الوزاري المؤرخ في 1976/05/27 المتعلق بالبطاقات الشخصية المستعملة من قبل المحافظات العقارية جريدة رسمية رقم 20 بتاريخ: 1977/03/09.

³ - المادة 27 من الأمر 74/75 المؤرخ في: 1975/11/11، و المادة 113 من المرسوم 63/76.

2- البطاقات العقارية الخاصة: يتم إنشاءها في حالة وجود ملكية مشتركة و تكون محل قسمة إلى حصص، فتصبح لكل حصة بطاقة خاصة للملكية المشتركة، تحدد فيها البلدية و الموقع و رقم القسم و مجموع الملكية، و جميع البيانات المحددة في نموذج البطاقة، وترتب البطاقة الخاصة حسب تطابقها مع البطاقة العامة، وحسب الترتيب العددي للقطع.

III- بطاقات قطع الأراضي: هي تلك التي تحدث بالنسبة لكل وحدة عقارية موجودة في مسح الأراضي العام الذي تم إعداده، وتعرف الوحدة العقارية بأنها مجموع القطع المجاورة المشكلة ملكية واحدة أو على الشيوع و المنقولة بنفس الحقوق والأعباء. و ترتب في كل محافظة عقارية ضمن مجموعة مميزة حسب كل بلدية، وداخل كل بلدية حسب الترتيب الأبجدي للأقسام وداخل نفس القسم حسب الترتيب الأبجدي لمجموع الملكيات، مع ذكر بيانات مسح الأراضي ومحتوى المسح.

- أما كيفية التأشير و ضبط البطاقات العقارية فنجد المادتين 33 و 34 من المرسوم 63/76 اشترطت أن تشمل كل عملية تأشير خاصة بالإجراء بالإشارة إلى تاريخ العقود، و الوثائق أو القرارات القضائية التي تم شهرها، و كذا تاريخ الاتفاقيات أو الشروط أو التسجيلات المشهورة واسم محرر الوثيقة، و ذكر الثمن الأساسي المصرح به لتحصيل رسم الإشهار، وكذا مبلغ الدين و ملحقاته المضمونة، و يكون التأشير بالحبر الأسود الذي لا يمحي، و من اجل التفرقة ما بين التأشير والحقوق المقيدة، ألزم المشرع وضع خط بالحبر الأحمر لكل تأشير سابقة تفقد آثارها القانونية.

- و ان تعلق الأمر بعملية تسجيل رهن، أو امتياز فيؤشر على ظهر البطاقة في العمود الخاص بالملاحظات، وان تعلق الأمر بترتيب حجوزات يؤشر على ظهر البطاقة أيضا في العمود الخاص بالتجزئات و الأعباء.

وان الأخطاء المادية المنسوبة لأعوان المحافظات العقارية تصحح إما بمبادرة من المحافظ العقاري أو بناء على طلب حائز الدفتر العقاري وفي كل الحالات فالتأشير الخاطئة تحتفظ بصورتها على البطاقة العقارية و التصحيح يتم بتاريخه.¹

المطلب الثاني: التأشير على الدفتر العقاري

الدفتر العقاري يعتبر سنداً قانونياً ذو حجج قوية، تقيد فيه جميع الحقوق العقارية، وما يرد عليها من تصرفات، يسلم لملك العقار الموجود في منطقة ممسوحة و أودعت و وثائق المسح الخاصة بها في المحافظة العقارية، لذا ينبغي أن ينقل على الدفتر

¹ - خالد رمول، مرجع سابق، ص: 117-118.

العقاري حتى يرسم الوضعية القانونية للعقار، وعرفه الدكتور مانع جمال عبد الناصر " بطاقة تعريف للعقار وحالته المدنية الفعلية"¹ ، هذا الدفتر يتم ضبطه في كل مرة يتم فيها القيام بتصرف يخص العقار، حيث يودعه المالك السابق عن طريق محرر العقد لدى المحافظة العقارية، ويتسلمه المالك الجديد، سواء كان شخص أو عدة أشخاص، أما إذا وقع التصرف في جزء من العقار فقط، فمحرر العقد هو الذي يحتفظ بالدفتر العقاري بعد إجراء الشهر.

- و في الحالة التي ينقضي فيها صفحات الدفتر الأصلي بمناسبة كل إجراء، يعد المحافظ العقاري دفتر جديد يسلمه محرر العقد، و يحتفظ بالدفتر السابق، وكذلك الحال عند تجزئة عقار في منطقة ممسوحة بالاستناد لوثائق القياس، الصادرة عن مديرية مسح الأراضي.

و نظرا لأهمية الدفتر العقاري البالغة، ذلك لما يحتويه من معلومات فالزم المشرع مودعي العقود و الوثائق أن تكون مصحوبة بالدفتر العقاري و كذا مستخرج مسح الأراضي يجب أن يقل تاريخه عن ستة أشهر من تاريخ الإجراء تحت طائلة رفض الإيداع.²

- لكن هل يمكن للمحافظ إجراء الإشهار دون تقديم الدفتر العقاري؟

نجد المادة الخمسون الفقرة ثانية جاءت باستثناءات على إلزامية إحضار الدفتر العقاري للقيام بإشهار المحرر في المناطق الممسوحة ويتعلق الأمر ب:

- أحد العقود المشار إليها في المادة 13 من الأمر 74/75 المؤرخ في: 1975/11/12 المتضمن أعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، وذلك أنه لا يقدم الدفتر العقاري في حالة تأسيس مجموعة البطاقات العقارية أي عند الإجراء الأول.

- بالعقود أو القرارات القضائية التي صدرت دون مساعدة المالك الحقيقي أو ضده.

- حالة تسجيل امتياز أو رهن قانوني أو قضائي.

^{1,2} - المادتين 50 و 73 من المرسوم 63/76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري.

- حيث أن المحافظ العقاري يقوم بالتأشير على البطاقات العقارية، لكنه لا ينقل تلك التأشير على الدفتر مما يجعل الإشهار غير مكتمل ، نظرا لامتناع حائزه تقديمه لأجل ذلك، في هذه الحالة منح المشرع الجزائري للمحافظ العقاري إعداد دفتر عقاري جديد آخر للمالك الحالي يحتوي نفس المعلومات الموجودة في الدفتر السابق و تنفيذ إجراء الإشهار مع الإشارة في البطاقة العقارية لمراجع الدفتر المسلم، وذلك بعد قيام المحافظ العقاري بتبليغ الحائز القديم للدفتر العقاري برسالة موصى عليها بضرورة إحضار الدفتر العقاري في أجل 15 يوما من تاريخ الإشعار ، وبقاء هذا الإنذار دون جدوى.¹
- و قد حدد القرار الوزاري المؤرخ في: 1976/05/27 نموذج الدفتر العقاري، الذي يحتوي مواصفات التالية²:
- **الصفحة الأولى أو الديباجة:** تحتوي على تحديد المحافظة العقارية التي صدر منها الدفتر العقاري، و رقم الدفتر، و البلدية موقع العقار بالإضافة للمنطقة و الحي و الشارع و القسم و مجموعة الملكية و سعة المسح و رقم القطعة.
- **و الصفحة الثانية:** بها محتويات العقار و خانة الملاحظات.
- **و تحتوي الصفحة الثالثة:** الإشارة إلى الإشهارات من حيث التاريخ والحجم والتريبة، وتعيين المالك و ذكر حالته الشخصية و خانة الملاحظات.
- **و تتضمن الصفحة الرابعة:** اشتراك بالفاصل يذكر فيه الارتفاقات و التغيرات و التشطيبات.
- **و الصفحة الخامسة:** بها يشهر الحجوزات و العرائض بعنوان التجزئات و الأعباء.
- **و تأتي سادسا صفحة:** الامتيازات و الرهون تحوي على جهة لتسجيل الامتياز أو الرهن الواقع على العقار والجهة المستفيدة منه، والجهة الأخرى تضم مكان شطب تلك التسجيلات.
- **و أخيرا نجد صفحة** التي تحتوي على تأشيرة التصديق، وهي مخصصة لإمضاء وختم المحافظ العقاري، ويذكر فيها تاريخ تسليم ذلك الدفتر³، وكل دفتر عقاري غير مصادق عليه في الصفحة الأخيرة لا يتم إجراء تسليمه للمعني أو المعنيين.¹

¹ - المادة 50 من الفقرة الثانية إلى الفقرة الأخيرة من المرسوم 63/76 ، نفس المرسوم.

² - القرار الوزاري المؤرخ في 1976/05/27 المتضمن تحديد نموذج الدفتر العقاري ، ج ر، العدد 20، 1976/03/09.

³ ريم مراحي، المرجع السابق، ص135-136. - انظر الملحق رقم 05 نموذج للدفتر العقاري.

- وقد حددت المادة 45 من المرسوم 63/76 كيفية التأشير على دفتر العقاري، حيث تكون بكيفية واضحة ومقروءة بالخير الأسود الذي لا يمحي، ويجب عدم القيام بالكشط أو الشطب، وعند القيام بإشهار جديد يؤشر السابق بالأحمر وذلك مثل التأشير على البطاقات العقارية.

المطلب الثالث: شهر الحقوق العينية التبعية

- الحقوق العينية التبعية أو ما أصطلح عليه بالتأمينات العينية.

- وردت في الكتاب الرابع من القانون المدني الجزائري و هي الرهن الرسمي و الحيازي و حق التخصيص و حقوق الامتياز، ثم النص عليها من المواد 882 الى 1001 قانون مدني جزائري، و لكي تكون لها الحجية اللازمة في مواجهة الغير لابد من قيدها بالمحافظة العقارية.

- حيث تختلف طريقة شهر رهون و الامتيازات عن شهر حق الملكية، حيث أنها تتم عن طريق قيدها فقط في سجل الإيداع، و يختلف التسجيل عن القيد في أن التسجيل يتم بنقل بيانات التصرف بأكمله في السجل العقاري، حتى يتمكن كل ذي مصلحة معرفة ما ورد في التصرف أما القيد بإحدى الحقوق العينية ملخص التصرف، بتدوين مبلغ الدين و الإشهار للعقار المثقل بإحدى الحقوق العينية و اسم الدائن و اسم المدين، و الإشارة لسبب الدين المضمون بواسطته الامتياز أو الرهن، وكذا الفترة العادية لأداء الدين والنسبة المئوية للفوائد.

- كما يتميز شهر رهون و الامتيازات بإمكانية تقديم المحرر و إيداعه لدى المحافظة العقارية بواسطة الدائن المستفيد من الرهن أو يودع من الغير، و يكون في شكل جدولين موقعين و مصادقين و مصححين بكل دقة، أحدهما يكون محررا وجوبا على نموذج تقدمه الإدارة²، و يجب ملئ الجدولين بالبيانات سابقة الذكر التي نصت عليها المادة 93 من المرسوم 63/76.

- أما آجال إيداع الجدولين بالنسبة للرهون الاتفاقية تودع خلا شهرين من تحرير العقد، أما إذا كان رهنا قضائيا فتكون مدتها ثلاث أشهر من سيرورة الحكم نهائي.

¹ - ريم مراحي، مرجع سابق، ص: 135-136.

² - نموذج جدول قيد الرهن (انظر الملحق رقم 06)

- أما آجال إيداع الامتيازات مثل امتياز بائع العقار و امتياز المتقاسم فاجله شهرين من تاريخ الإجراء حسب المادتين 999-1001 قانون مدني جزائري.
- و تبقى هذه الرهون و الامتيازات سارية المفعول طيلة عشرة سنوات من يوم تاريخها و يوقف أثرها إذا لم تجدد، واستثنى المشرع الجزائري المؤسسات المصرفية من إلزامية التجديد وكذلك نفس الاستثناء يطبق بالنسبة للدولة والبلديات إذا كانت القروض ممنوحة للهيئات السكنية.
- أما كيفية تجديد الرهن و إجراءاته فنجد المادة 95 من المرسوم 63/76 حيث يودع الدائن أو أحد ممثليه جدولين موقعين مصححين بكل دقة مع ضرورة التأكيد على أن جدول موضوعه يتعلق بتجديد قيد سابق، مع الإشارة لمراجع القيد المراد تجديده ويجب ذكر الحالة المدنية للدائن و المدين، ومبلغ الدين و لواحقه وفترة وجوب الأداء والاستحقاق.¹
- و يلاحظ تسجيل الامتيازات و الرهون يتم قيدها في سجل الإيداع.
- أما تشطبيها يتم في سجل آخر مسوك إلى جانب سجل الإيداع يسمى سجل التشطبيات.
- بعد تطرقنا في هذا المبحث لكيفية إجراء شهر الملكية العقارية يمكن القول أنه متى كان الإيداع قانونيا احترمت فيه الشروط الواجب توافرها في المحرر الخاضع للشهر، فان المحافظ العقاري يؤشر عليه و ينفذ إجراء الشهر العقاري للمحرر.
- و في حال تخلف إحدى البيانات الواجب ذكرها فان المحافظ العقاري يستعمل السلطات المخولة له قانونا لطلب التعديل أو إلغاء المحرر و رفض إيداعه أو إجراء الشهر عليه، هذا ما نتناوله في المبحث الثالث من هذا الفصل.

المبحث الثالث: سلطة المحافظ العقاري في رفض الإيداع و الشهر

المحافظ العقاري يلعب دورا هاما في عملية الشهر، لذا خوله المشرع الجزائري صلاحية مراقبة المحررات المودعة بغرض الشهر، فيمارس عليها رقابة متعددة الأوجه لا تقتصر على الشكل فقط و إنما تمتد أيضا للشروط الموضوعية، وغير مخالف للنظام والآداب العامة.

¹ - خالد رمول، مرجع سابق، ص: 122.

بحيث إذا لاحظ المحافظ العقاري أن الإيداع غير قانوني أو معيب سواء بعيوب شكلية أو موضوعية فإنه يمارس سلطته التي خوله القانون إياها باتخاذ الإجراءات المناسبة للوضعية التي عاينها، و ذلك برفض الإيداع أو يرفض الإجراء مع دعوة الأطراف لاستدراك الأخطاء و النقائص التي عاينها، و للمتضرر من قرارات المحافظ العقاري لطعن أمام الجهات القضائية المختصة ضمن آجال معينة، هذا ما نحاول الحديث عنه في ثلاث مطالب التالية:

المطلب الأول رفض الإيداع غير القانوني للمحركات المودعة، المطلب الثاني الحالات التي يقبل فيها المحافظ العقاري الإيداع ويرفض الشهر، و في الحالتين يتعين على المحافظ بتبليغ مودعي المحركات و الوثائق خلال أجل معين، قرارات الرفض ليتمكن دووا الشأن الطعن امام الجهات القضائية المختصة الطعن في أخطاء المحافظ العقاري هذا ما نحاول معالجته في المطلب الثالث.

المطلب الأول: رفض الإيداع غير القانوني للمحركات المودعة

عند إيداع العقود و الوثائق المرفقة قصد شهرها يفحصها المحافظ العقاري لحصر جميع الأخطاء و النقائص، و يبلغ بها محرر العقد لتصحيح ذلك، برسالة موصى عليها مع إشعار بالاستلام، أو يسلمها له شخصيا وذلك خلال مدة 15 يوما إن رفض الإيداع هو إجراء فوري و كلي، يشمل الوثيقة المودعة بأكملها و لو أن الإجراء المطلوب تصحيحه يخص بعض البيانات فقط مثل ذكر الثمن أو أصل الملكية فقط.¹، غير أن لهذه القاعدة استثناء جاءت به الفقرة الثانية من المادة 106 التي أوضحت الحالات محل رفض الإيداع الجزئي:

- عند إيداع وثيقة للإشهار تتضمن نزع الملكية من أجل المنفعة العامة تتضمن عدة عقارات و تقرر رفض إيداعها لوجود خطأ في تعيين إحدى العقارات فان الرفض هنا يكون جزئيا.²

¹ - المادة 106 فقرة 1 المرسوم 63/76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري، السابق ذكره.

² - منى تنوح، النظام القانوني للمحافظة العقارية في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير في القانون فرع عقود ومسؤولية، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، سنة 2004، ص:49.

- حالة المزايدة المنصبة على عن قطع أراضي أو البيوع المتميزة به وجب عقد واحد، في هذه الحالة، تعتبر الوثيقة المودعة متضمنة إجراءات كثيرة، هذه قطع من الأراضي التي تمت عليها المزايدات أو البيوع المتميزة.
- أما أسباب رفض الإيداع، فهي مختلفة منها ما هو متعلق بغياب إحدى الوثائق أو البيانات المطلوبة في العقود و الوثائق المودعة، ومنها ما يخص بنقص أو خطأ في تعيين الأطراف أو العقارات.
- فحددت المادة 100 من المرسوم 63/76 المذكور سابقا، الحالات التي يجب على المحافظ العقاري، أن يقرر بشأنها رفض إيداع المحررات و هي كما يلي:
- عدم تقديم الدفتر العقاري في الحالات التي يتعلق فيها الإجراء بعقار كائن بمنطقة ممسوحة.
- عدم تقديم مستخرج مسح الأراضي أو وثائق القياس (cc1-cc2) في حالة تغيير حدود الملكية بالتصرف المراد إشهاره أو تقديم مستخرج يرجع تاريخه إلى أكثر من 06 أشهر.
- حالة عدم التصديق على هوية الأطراف أو على الشرط الشخصي طبقا للمواد 62 إلى 65 و المادتين 102-103 من المرسوم 63/76.
- عندما لا يكون تعيين العقارات لا يستجيب لأحكام المادة 66 من المرسوم 63/76.
- عندما تكون الجداول التي نص على إيداعها بالمواد: 93-95-98 المتعلقة بالرهون و الامتيازات لا تحتوي على البيانات المطلوبة بموجب المواد المذكورة أو محررة على جداول غير المقدمة من طرف الإدارة.
- عند مخالفة أحكام المواد من 67 الى 71 من المرسوم 63/76 بإغفال البيانات المطلوب ذكرها في إعداد الجدول الوصفي للتقسيم في التصرفات الواقفة على عقار مبني على سبيل الملكية المشتركة.
- عندما تظهر الصور الرسمية أو النسخ المودعة قصد الإجراء بان العقد الذي قدم إلى الإشهار غير صحيح من حيث الشكل، أو عندما لا تتوفر في هذه الصور أو النسخ الشروط الشكلية المنصوص عليها في التنظيم الجاري به العمل.
- و بصفة عامة عندما تكون أي وثيقة واجب تسليمها الى المحافظ لم تقدم له أو لم تعط الإثبات المطلوب.

و أضافت المادة 12/353 من قانون التسجيل 105/76 حالات أخرى لرفض الإيداع:

- عدم دفع رسوم الشهر العقاري مسبقاً من طرف المودع.

- إغفال ذكر التصريح التقييمي للعقار.¹

و قد جمعت المذكرة رقم 10786 الصادرة بتاريخ: 2008/11/29 عن المديرية العامة للأموال الوطنية حالات رفض الإيداع،

في حالة عدم ذكر صفة محرر العقد، أو هوية الأطراف، أو نقص أو إقفال في تعيين العقار أو العقارات، عدم ذكر أصلية الملكية، ثمن

العقار، إغفال الانتهاء على هوية الأطراف، أو عدم إمضاء محرر العقد.²

وأضافت المادة 107 من المرسوم 63/76 أنه يجب على المحافظ العقاري تبليغ قرار رفض الإيداع³ في أجل أقصاه 15 يوماً

من تاريخ الإيداع، و يتعين عليه طبقاً المادة 11/353 من قانون التسجيل المذكور أعلاه المعدل بقانون المالية لسنة 2004، اقتطاع

مبلغ رسم قدره 1000 دج من الثمن المخصص للإشهار.

لكن يثور التساؤل كيف يمكن اقتطاع هذا المبلغ، إذا كان العقد الذي رفض إيداعه معفى من رسم الإشهار العقاري مثلاً "

عقود الاستصلاح الفلاحي".

المطلب الثاني: رفض إجراء الإشهار

يحدث أحيانا أن يقبل المحافظ العقاري إيداع الوثائق محل الشهر الإشهار العقاري اذا تبين له بعد الفحص الدقيق والكلي

للوثائق المراد شهرها، وذلك بعد مقارنتها بأصول الملكية المحتفظ بها بالمحافظة العقارية وكذا التأشيرات المنجزة على البطاقات

العقارية، إن الإجراء الجديد يشوبه عيب من العيوب تحول دون إجراء الإشهار، كعدم إرفاق بعض الوثائق التي طلبها المحافظ

العقاري لاستكمال الملف المودع.

¹ - جمال بوشنافة، مرجع سابق، ص 207.

² - المذكرة رقم 10786 الصادرة بتاريخ: 2008/11/29 عن المديرية العامة للأموال الوطنية، مجموع النصوص الخاصة بأموال الدولة والحفظ العقاري، وزارة المالية، الجزائر، 2008.

³ - في مصر الموظف الذي يقوم بمهمة فحص طلبات الشهر و قبول ايداعها أو رفض الإيداع هو مأمور الشهر العقاري تابع لوزارة العدل، هنا ينتهي اختصاصه ويبدأ اختصاص مكاتب الشهر، / المستشار أنور طالبة: الشهر العقاري و المفاضلة بين التصرفات، مرجع سابق، ص: 201.

- أما الأسباب التي علق على ضوءها يمكن للمحافظ العقاري رفض الإجراء، بعد قبول الإيداع جاءت بها المادة 101 من المرسوم 63/76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري تتمثل في:
- عندما تكون الوثائق المودعة و الأوراق المرفقة بها غير متوافقة.
 - عندما تكون مراجع الإجراء السابق المطلوب بموجب المادة 1/95 من المرسوم 63/76 المذكور أعلاه غير صحيحة، وهذا الإجراء يخص تجدي قيد رهون و الامتيازات، فإذا كانت هذه الأخيرة ليست متطابقة مع الوثائق المودعة قصد الشهر، يتم رفض الإجراء.
 - عندما يكون تعيين الأطراف و تعيين العقارات أو الشرط الشخصي مثل ما هو محدد في المادة 65 من المرسوم 63/76 غير متوافق مع البيانات المذكورة في البطاقة العقارية.
 - عندما يكون التحقيق المنصوص عليه في المادة 104 يكشف بأن الحق غير قابل للتصرف.
 - لما يكون العقد الذي قدم للإشهار مشوبا بإحدى أسباب البطلان المشار إليها في المادة 105 (أي مخالف للنظام العام والآداب العامة).
 - لما يظهر وقت التأشير على الإجراء بأن الإيداع كان من الواجب رفضه.
- عندما يعاين المحافظ العقاري أي سبب من الأسباب السبعة المذكورة أعلاه، يقوم على الفور بوقف تنفيذ إجراء الشهر المطلوب، و يرأسل الشخص الذي وقع شهادة الهوية في أسفل الصورة الرسمية، في أجل أقصاه 15 يوما ابتداء من الإيداع، ويبلغه بالخلل أو النقص المعاين، لأجل تسوية الإجراء المرفوض أو استكمال النقص أو إيداع الوثائق التعديلية و يؤشر على البطاقة العقارية بعبارة إجراء قيد الانتظار.¹
- ويكون أمام مودع الوثيقة من تاريخ تبليغه بالرفض مدة 15 يوما، إما القيام بإيداع وثيقة تعديلية ضمن الآجال القانونية الممنوحة له، حيث يقوم المحافظ العقاري بتنفيذ الإجراء بأثر رجعي من تاريخ الإيداع الأولي، أما إذا رفض محرر الوثيقة محل

1- نموذج رفض الإيداع أو رفض الإجراء (ملحق رقم 07)

الرفض، إيداع وثيقة تعديلية جديدة ضمن الآجال السالفة الذكر، أو يعلن عدم قدرته على التصحيح، في هذه الحالة المحافظ العقاري يقوم بتثبيت قراره ليصبح نهائياً مع مراعات أحكام المادة 106 من المرسوم 63/76 السالف الذكر، المتعلقة بحالات الرفض الجزئي الخاصة بحالات نزع الملكية التي تتضمن إجراءات كثيرة ومتميزة بمثل عدد المالكين، وكذا المزايدات حسب قطع الأرض، أو البيوع المتميزة بموجب عقد واحد وكذا امتيازات أو رهون واردة على عدة عقارات محررة بوثيقة واحدة، و ذلك مثل حالة رفض الإيداع السالف الكلام عنها¹.

بعدما يقوم المحافظ العقاري بالتأشير على الرفض بصفة نهائية في سجل الإيداع بالخانة المخصصة للملاحظات، فهو ملزم كذلك بتبليغ هذا القرار لمحضر العقد خلال ثمانية أيام من ضرورة قرار الرفض نهائياً² برسالة موصى عليها مع إشعار الاستلام، يضع عليها تأشيرته و تكون مؤرخة و موقعة من طرفه تتضمن قرار الرفض و النص الذي يبرر هذا القرار.³

ان قرار المحافظ العقاري القاضي بالرفض النهائي يمكن للأطراف الطعن فيه امام القضاء المختص.

و أخيراً فان المادة 109 من المرسوم 63/76 المذكور أنفاً، جاءت بحالة خاصة للرفض تحدث غالباً أثناء الممارسة العملية، و ذلك عندما يكتشف المحافظ العقاري الخلل المنسوب للأطراف الا بعد إتمام الشهر، اذ يمكنهم ابلاغ الموقع على شهادة الهوية بالدعوة لتصحيح الخطأ مع تنبيهه في حال عدم الاستجابة، بانه لا ينفذ اشهار لاحق فيما يخص الحق المكتسب بالمحضر المشهر المعيب، المشار اليه بالوثيقة الخاطئة ، و المحافظ العقاري هنا غير مقيد بأجل قانوني من اجل التبليغ ويؤشر المحافظ العقاري على الإجراء الخاطئ المحتفظ به لديه، بعبارة موقوف عن التصرف، مع الإشارة للنص القانوني المعتمد المادة 109.

وفي كل الحالات فان قرارات المحافظ العقاري الخاصة برفض الإيداع أو إجراء الإشهار، فهي قابلة للطعن أمام الجهات القضائية المختصة، هذا ما تناوله في المطلب الثالث من هذا المبحث.

1 - جمال بوشنافة، مرجع سابق، ص 209-210

2 ، 4- المادة 107 و 108 من المرسوم 63/76 المعدل و المتمم. المتعلق بتأسيس السجل العقاري، سابق ذكره.

المطلب الثالث: الطعن في قرارات المحافظ العقاري

قرارات المحافظ العقاري سواء برفض الإيداع أو برفض الإجراء، تكون قابلة للطعن فيها أمام القضاء المختص إقليمياً هذا ما جاءت به المادة 24 من الأمر 74/75 المؤرخ في: 12/11/1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري.

والقضاء المختص هنا هو و القضاء الإداري حسب المادة 800 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية الجديد والمادة السابعة من قانون الإجراءات المدنية عملاً بالمعيار النوعي و ترفع الدعوى أمام المحكمة الإدارية الواقع في دائرة اختصاصها مكان تواجد المحافظة العقارية باعتبار قرارات المحافظ العقاري تعد قرارات إدارية وذلك خلال مدة شهرين من تاريخ استلام الرفض الخاص بالإيداع أو إجراء الإشهار حسب نص المادة 110 من المرسوم رقم 63/76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري.

ويرفع الطعن أمام المحكمة الإدارية عملياً بواسطة عريضة مؤسّسة لدعواه و يتم شهرها بالمحافظة العقارية المختصة طبقاً لنص المادة 85 من المرسوم 63/76 و المادة 17 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية تحت طائلة الرفض شكلاً.

وأكدت المذكرة رقم 1355 المؤرخة في: 22/03/1993 المتعلقة بموضوع طلبات إيقاف تنفيذ إجراء الإشهار الوارد من طرف الخواص، حيث أكدت على ضرورة شهر الدعاوى القضائية، وذلك لحفظ حق المدعي إذا صدر الحكم لصالحه.¹

وترفع الدعوى ضد مدير الحفظ العقاري الولائي على المستوى المحلي بصفته ممثلاً لوزير المالية، حيث صدر القرار المؤرخ في 20 فيفري 1999،² الذي يؤهل أعوان إدارة أملاك الدولة في الدعاوى المرفوعة أمام العدالة، فهذا القرار يخول لمدير الحفظ العقاري سلطة تمثيل وزير المالية أمام المحاكم و المجالس القضائية والمحكمة الإدارية فقط، بينما يمثل المدير العام للأملاك

¹ - مجموع النصوص القانونية الخاصة بأملاك الدولة و الحفظ العقاري لسنة 1993 الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية.

² - القرار الوزاري المؤرخ في 20/02/1999، الذي يؤهل أعوان إدارة أملاك الدولة و الحفظ العقاري لتمثل وزير المالية في الدعاوى المرفوعة أمام العدالة، ج ر، رقم 20، بتاريخ 26/03/1999

الوطنية، أمام مجلس الدولة و المحكمة العليا و محكمة التنازع، و يلاحظ أن هذا النص منح تفويضا محددًا من حيث درجة التقاضي¹ للمدير الولائي.

وسابقا صفة التمثيل القضائي مرت بثلاث مرتحل أساسية، في البداية كان الوالي هو المختص إقليميا يساعده في ذلك رئيس مصلحة بالولاية مكلف بأملك الدولة و الشؤون العقارية، وهذا ما أكدته المادة 111 من المرسوم 63/76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري وبصدور القرار الوزاري بتاريخ: 02/11/1992 أصبحت صفة التمثيل ممنوحة لمدير أملك الدولة المختص إقليميا لتمثيل الوزير المكلف بالمالية، في الدعاوى المرفوعة ضده سواء كانت مباشرة أو غير مباشرة.²

ويترب على فصل الجهة القضائية المختصة في الدعوى المرفوعة ضد قرارات المحافظ العقاري، أما ان تؤيد مطالب رافع الدعاوى وتقضي ببطلان قرار الرفض الصادر عن المحافظ العقاري، وإما يأمر المحافظ العقاري بمواصلة إجراءات الشهر، أو يصدر قرار يؤيد قرار الرفض الصادر من المحافظ العقاري، حيث يقوم هذا الأخير بالتأشير بهذا الحكم على الوثائق الخاصة بالعقار.

أما ميعاد تحريك الدعوى القضائية فانه يكون في أجل عام من تاريخ الضرر حسب المادة 2 من الأمر 74/75 المؤرخ في: 12/11/1975 المتعلق بمسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، و إلا سقطت هذه الدعوى، و تتقدم هذه الدعوى بمرور خمسة عشرة سنة من تاريخ ارتكاب الخطأ.

ويلاحظ أن المتضرر من قرارات المحافظ العقاري الذي أصدر القضاء قرار لصالحه، حق رفع دعوى للتعويض طبقا لقواعد الإجراءات المدنية والإدارية أو ما يعرف بدعوى القضاء الكامل ضد الدولة، و لهذه الأخيرة حق رفع دعوى الرجوع

¹ - أميرة رزيق، تفويض المصالح الخارجية للوزارات امام القضاء، مجلة الواحات للبحوث و الدراسات، مجلة اكااديمية فكرية محكمة تصدر عن جامعة غرداية، الجزائر، المجلد 09، العدد 1، ص: 136.

² - خالد رمول، مرجع سابق، ص: 136-137.

ضد المحافظ العقاري حالة ارتكابه خطأ جسيماً فقط طبقاً لقواعد المسؤولية الإدارية بصفته موظف تابع لها، والأساس القانوني لهذه المسؤولية هو المادة 23 من الأمر 74/75 سالف الذكر.¹

والغرض من حلول الدولة محل المحافظ العقاري في التعويض للغير هو أن الدولة تكفلت بذلك، كنوع من الضمانات والحقوق التي يتمتع بها الموظف، فنجد المادة 31 من الأمر 03/06 المؤرخ في: 2006/07/15 المتضمن القانون الأساسي العام للوظيفة العمومية تنص " إذا تعرض الموظف لمتابعة قضائية من الغير بسبب خطأ في الخدمة، و يجب على المؤسسة أو الإدارة العمومية التي ينتمي إليها أن تحميه من العقوبات المدنية، التي تسلط عليه مالم ينتسب إلى هذا الموظف خطأ شخصي يعتبر منفصلاً عن المهام الموكلة له".²

¹ - السعيد مولاي عمار، مسؤولية المحافظ العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة ماستر قانون إداري، كلية الحقوق و العلوم السياسية جامعة غرداية، سنة 2013/2014، ص: 78.

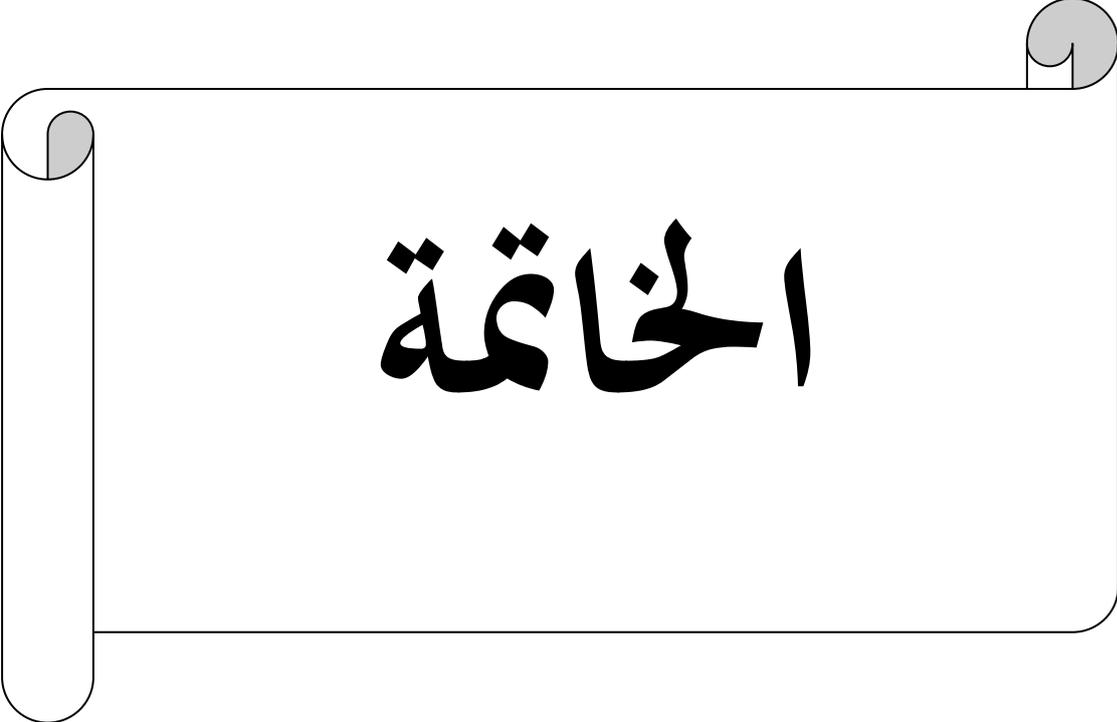
² - الأمر 03/06 المتعلق بالقانون الأساسي العام للوظيفة العمومية، جريدة رسمية رقم 06، بتاريخ: 2006/07/16.

خلاصة الفصل:

نستنتج من خلال ما ذكرناه في هذا الفصل أن شهر العقود والوثائق الرسمية المتضمنة حق الملكية أو الحقوق العينية التبعية الأخرى يكون بالتأشير عليه في السجل العقاري والبطاقات العقارية، وكذا دفتر العقاري بالمناطق المسوحة كل هذا يكون على مستوى المحافظة العقارية المختصة، و يتم شهر هذه الوثائق بعد إيداعها ضمن آجال قانونية محددة.

ليتمكن المحافظ العقاري من إجراء عملية الشهر يقوم بفحص المحررات المودعة للتأكد من مدى صلاحيتها للشهر وتوفر الشروط القانونية في تلك المحررات أي توفر الشروط المتعلقة بتعيين الأطراف وتعيين العقارات، هذا ليتم تنفيذ إجراء الشهر، و يكون الشهر بالنسبة للحقوق العينية الأصلية عن طريق التسجيل، والحقوق العينية التبعية يكون إشهارها بالقيود. وإذا لم تتوافر هذه الشروط فالمحافظ العقاري له سلطة رفض إيداع هذه الوثائق أو رفض إجراء الشهر حسب الحالة، مع إلزام محرر العقد بدفع مبلغ 1000 دج في كل مرة مالم يصحح الخطأ، يقتطع المبلغ تلقائياً من رسم الإشهار العقاري المسدد مسبقاً لإجراء الشهر.

و للمتضرر من قرارات المحافظ العقاري المتعلقة برفض الإيداع أو الشهر حق الطعن أمام الجهة القضائية المختصة، وعليه فإن إجراء شهر الملكية بالمحافظة العقارية بوجه صحيح و سليم، يترتب على ذلك في ان الشهر المصدر الوحيد لترتيب الحقوق فيما بين المتعاقدين وكذا الغير، و هو منشئ للحقوق العينية.



الخاتمة

حاولنا من خلال هذه المذكرة التي جاءت بعنوان : دور المحافظة العقارية في تثبيت الملكية العقارية، في التشريع الجزائري بيان مفهوم المحافظة العقارية وكذا مراحل نشأتها و التنظيم الداخلي لها و ذكر المهام المنوطة بها التي جاءت بها المراسيم المختلفة المنظمة لهيئات الشهر العقاري.

كما تكلمنا عن نظام الحفظ أو الشهر العقاري و موقف المشرع الجزائري من ذلك الذي طبق نظام ازدواجية الشهر، داخل المحافظة العقارية. و ذلك في انتظار إتمام عملية مسح الأراضي على المستوى الوطني إضافة إلى بيان أهمية شهر التصرفات العقارية في تثبيت الملكية العقارية التي تسعى المحافظة لضبطها من خلال السلطات الممنوحة للمحافظ العقاري، فهو يعمل على شهر التصرفات العقارية كأصل عام و له الحق هنا برفض الإيداع أو الإجراء ، كما يقوم بتسلم وثائق المسح و ترقيم العقارات حسب أصول الملكيات التي يجوزها أصحاب العقارات التي شملها المسح، فيستفيد أصحاب الحقوق المشهورة بالمحافظة العقارية من ترقيم نهائي ، و يسلم لهم مباشرة الدفتر العقاري أو يقوم بتسليم المعلومات العقارية لطالبيها بمقابل أو مجاناً.

و المحافظ العقاري قبل شهره للتصرفات المودعة يتأكد من أنها غير مخالفة للأنظمة و القوانين و مستوفية لشروط السند الرسمي المودع ليتمكن من تسجيله بسجل الإيداع، هذه السلطات التي أقرها المشرع للمحافظ العقاري لا تمنح إلا للقاضي فقد يثار إلتباس عندما يرفض المحافظ العقاري أحد بنود العقد أثناء فحص العقد المراد إشهاره ، خاصة إذا علمنا أن العقد شريعة المتعاقدين لا يجوز نقضه أو تعديله إلا باتفاق الطرفين أو طبقاً للقانون، بتعديل من القاضي وكذا دوره أثناء التقييم المؤقت للعقارات المسوَّحة فيقوم بإعطاء القيمة القانونية للوثائق المقدمة لتأكيد الحيَازة من عدمها حسب المادتين 13 و 14 من المرسوم 63/76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري، وهذا عمل هو مجال تخصص القضاء لذا يجب على المشرع المزيد من الدقة و الوضوح في تحديد صلاحيات المحافظ العقاري هذا من جهة، و من جهة أخرى نجد أن هذا الأخير ملزم بإتباع المذكرات و التعليمات الواردة من السلطات الوصية بصفة موظفاً عمومياً و لو على حساب التشريعات مثل حالة منع

إشهار العقود المتضمن التنازل على حقوق مشاعة لأراضي فلاحية ، الواردة في إطار التعليمات لسنة 2014 ، مخالفا بذلك مبدأ دستوري هو أن حتى الملكية الخاصة مضمون و تحميه الدولة.

كذلك نجد أن المرسوم 63/76 المؤرخ في 1976/03/25 المتعلق بتأسيس السجل العقاري المعدل والمتمم حينما سنه المشرع، في مرحلة الموثق كان فيها موظف تابع للدولة والتعاملات العقارية كانت ضعيفة، أما حاليا وأمام الطفرة النفطية خلال 10 سنوات نلاحظ انفتاح السوق العقارية و كثرة الاستثمارات خاصة في مجال السكن و القروض الرهينة مما يجعل تعديل هذا المرسوم ضرورة قائمة لتكيف المحافظات العقارية مع المتغيرات الاقتصادية و السياسية الحالية. و من خلال بحثنا تناولنا لبعض التعديلات و الإضافات للمرسوم السابق الذكر، وردت في قوانين المالية وذلك اختلال في التشريع لتناقضه مع قاعدة توازي الأشكال التي يجب مراعاتها عند تحرير أو صياغة النصوص القانونية.

ونخلص في النهاية لتقديم بعض الاقتراحات والتوصيات القانونية ختاما لما تم التطرق إليه سابقا تتمثل في:

- ضرورة التعريف أكثر بمهام المحافظة العقارية، فهي لحد الآن تبقى مجهولة لدى أغلب المواطنين بالرغم من الدور التي تقوم به في استقرار المعاملات ، و لما لا القيام بأبواب مفتوحة على هذا المصلحة على مستوى البلديات.
- العمل على ترقية وظيفة المحافظ العقاري بإسناد قانون أساسي خاص به يجعله من الوظائف السامية في الدولة على المستوى المحلي، وتحديد صلاحياته بدقة.
- القيام بالتكوين المستمر لموظفي المحافظات العقارية خاصة رؤساء أقسام المحافظة العقارية، على مستوى مراكز التكوين المتخصصة التابعة لوزارة المالية، واستفادتهم من منح التكوين بالخارج، للوصول لمردودية أعلى في العمل.
- العمل على تطبيق المادة 43 من المرسوم 63/76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري على فقرة أخيرة بإيداع نسخ من سجلات الإيداع المقفلة لدى المحكمة للرجوع إليها عند الحاجة.

- تخصيص سجل للإيداع بالنسبة للمعاملات العقارية الواقعة على العقارات غير المسوَّحة وذلك ليكون مرجعا أثناء افتتاح عمليات المسح العام في بلدية معينة، مما يسهل وتيرة العمل في الميدان للمساحين، وفصل المعاملات العقارية في المناطق المسوَّحة لضبط السجل العقاري.

- تعديل نص المادة 88 من المرسوم سابق الذكر المتعلقة بقاعدة الشهر المسبق بإضافة عبارة إلا ما استثناه المشرع بنص خاصة تكملة للمادة 89 من نفس المرسوم.

- الاستعانة بمحضر قضائي في تبليغ رفض الإيداع أو الإشهار ، حتى لا يحتج على المحافظ العقاري بعدم مراعاة آجال التبليغ المنصوص عليها في المادتين 107 و 108 من المرسوم 63/76 التي تعتبر من النظام العام، خاصة من طرف أعوان العدالة المتعاملين مع إدارة الشهر العقاري.

- إعادة النظر في المادة 16 من المرسوم 63/76 المعدل والمتمم المتعلق بتأسيس السجل العقاري التي لا تجيز بإعادة النظر في الترقيم النهائي عن طريق القضاء و ذلك بتحديد آجال سقوط الحق في المطالبة القضائية تحصيلنا للحقوق المكتسبة بالشهر في المناطق المشمولة بالمسح.

- العمل على إعطاء القيمة القانونية للمذكرات والتعليمات المتعلقة بالشهر العقاري الصادرة من الجهات المركزية الوصية وجعلها تتماشى من القوانين ، حتى لا يكون المحافظ العقاري بين سندان مخالفة التعليمات أو خرق القوانين و المراسيم التي هي أقوى منها درجة مما يجعله تحت طائلة المتبعة القضائية .

- ربط المحافظة العقارية بنظام الأنترنات خاصة مع إدارة مسح الأراضي لتحسين التغييرات المنصبة على الملكيات العقارية المسوَّحة.

هي بعض المقترحات التي رأيت الإسراع بتطبيقها لإصلاح نظام الشهر بالمحافظة العقارية و المصالح المرتبطة بها ، لمواجهة العدد المتزايد من المعاملات العقارية و الاستثمارات التي تحتاج لتدعيم و استقرار و تثبيت الملكية العقارية في الجزائر ، فبإمكاننا التوصل لمردود أكبر مما عليه حاليا نشاط المحافظة العقارية اليوم ، إذا تبيننا المقترحات المذكورة و قمنا بتوفير الوسائل الضرورية و التكوين المستمر و الإرادة الحقيقية للنهوض في هذا المجال للعمل على استقرار الملكية العقارية و تثبيتها.



الملاحق

إدارة الأملاك الوطنية

إطار مخصص للمحافظة

طابع المكتب

المحافظة العقارية

عدد 1 م 2
مكرر

طلب عدد وضع في اجراء حجم	سعر خدمات عدد جدول مسلم في	
-----------------------------------	----------------------------------	--

توصية هامة

تقديم لوزما الطلبات على نسختين وبالإلزام الراقية.

جمع الطالب

طلب معلومات موجزة (1)

إجراء

على (1)
خارج عن (1)

انا المضي أسفله (2)
الساكن بـ (3)

طلب مستخرجا (4)
 من العجزات الغير الباطلة ولا المشطية. (5)
 من تسجيلات الإمتيازات والرهون المستوقة (5)
 من الوثائق المسجلة أو المشهورة (ما جذا التسجيلات والعجزات والتشويرات بالهامش)
 التي لها اثر اكتسابي للأشخاص الناشئ منها المعلومات المطلوبة (1).
 من تشويرات الأحكام القضائية المسجلة والإبطال والإنتقضى العاصلة قبل أول مارس 1961
 والمصادرة أو المشهورة بنقطة (5)
 التي (7) التي تاريخ هذا الطلب الناشئ من الانتفاص والحقارات الميمنة ظهر هذا الطلب.
 باستثناء - التسجيل أو الإشهار المطلوب منها. (1) (8)
 - الرسوم والأحكام المذكورة في القائمة أو الوثيقة الموضوعة مع هذا الطلب (1) (8)
 - الاجراءات الآتية: (9)

معلومات أخرى مطلوبة

أدع مبلغا قدره دج وأتعهد بآداء مايقى من
المصاريف عند الاقتضاء بعد تسليم المعلومات.

في
امضاء الطالب :

طلب تقيس قاسم وضع مرفوض عدم استعمال الآلة 11 عدم إقامة نسخة ذات بيان غير كامل للأطر بيان غير كامل للعقا عدم الدفعة على الحد المحافظ	
--	--

طلب عند الاقتضاء
اسم لقب ومهنة
شوان الكامل
إذا أراد الطالب
تسجيل على وثيقة
الوثائق يلزم أن
تخرج بنقطة.
مع علامة على
بغات المعنية.
(تسليم المعلومات:
طريق تمنين سنة
للطالب متدا
الحقارات
وق المعنية الثابتة
تقاضي
صالح المحافظة
سابقة لأول مارس
7
وبعد فاتح مارس
1961 وفي حالة ما
من حقارات أو حقوق
ثابتة تابعة لكتبة
غير متوهج بوثائق
تة يسند عندئذ أول
من 1961. بـ (6)
هذه الحالة يلتزم
بب مند الاقتضاء
المحافظة - الأقليمية
بم المعلومات
تتوية على المادة
بقية لأول بيطرس
أ. يضع حينئذ
ارس 1961. بـ (7).
في حالة طلب
برمات على الإجراء
بين نوعها- تسجيل
- إشهار - تاريخ
وعدد.

تابع ملحق رقم 01

بيان سند المدين أو العميلة القانونية (1)					
هوية الأشخاص الناشئ عنها الإعلانات المطلوبة (2)					
1°					
2°					
3°					
4°					
5°					
بيان فردي للعقارات (3)					
نوعية	العقار الريفي	مراجع الأراضي			بلدية
		نهب ورقم أو الملاكون التجارون	عدد	القسم أو المكان المذكور	
قطعة		مباعدة			
بصديق عن أساطير كلمة في أرقام بطاقتة المحافظ					
<p>(1) نوع، تاريخ اسم الاطراف.</p> <p>(2) يذكر لزوماً فيما يخص الأشخاص الطبيعية الاسم والألقاب حسب ترتيب العائلة المدنية، تاريخ، مكان الميلاد، تبرا مسؤولية المحافظ عنه وجود كل غلطة أو عدم التديق، ويوضح للمحافظ أن برفض الطلبات التي لم تنص على تاريخ ومكان ميلاد الأَطْرَاف.</p> <p>(3) تبرا مسؤولية المحافظ عنه وجود أية غلطة في بيان العقارات.</p> <p>(4) لا سيما مستخرجا ردا نسخة فيما يخص المعلومات المذكورة.</p>					
نستعمل ورقة مباحة أو أكثر (أوراق مطبوعة 4 م. ع. ما إذا كانت الجداول إعلانا كتابية)					

ملحق رقم 02

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية
REPUBLIQUE ALGERIENNE DEMOCRATIQUE ET POPULAIRE

وزارة المالية
المديرية العامة للأموال الوطنية
مديرية الحفظ العقاري لولاية :
المحافظة العقارية لـ:

شهادة ترقيم عقاري مؤقت (1)

- بمقتضى الأمر رقم 74-75 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975، المتضمن إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري؛
- و بمقتضى الأمر رقم 105-76 المؤرخ في 09 ديسمبر 1976 المعدل و المتمم، المتضمن قانون التسجيل، لا سيما المادة 2-353 منه؛
- و بمقتضى القانون رقم 25-90 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990، المعدل و المتمم، المتضمن التوجيه العقاري؛
- و بمقتضى المرسوم رقم 62-76 المؤرخ في 25 مارس 1976، المعدل و المتمم، المتضمن إعداد مسح الأراضي العام؛
- و بمقتضى المرسوم رقم 63-76 المؤرخ في 25 مارس 1976، المعدل و المتمم، المتعلق بتأسيس السجل العقاري، لا سيما المادتين 13 و 14 منه؛
- و بناء على محضر استلام و تائق مسح الأراضي لبلدية : قسم رقم المؤرخ في؛
- و بناء على الطلب المقدم من طرف السيد (ة): بتاريخ:

يشهد المحافظ العقاري لـ:

أن مجموعة الملكية رقم، القسم رقم، لبلدية، (الحصة رقم)،
سعة المسح، مرقمة ترقيما مؤقتا لمدة ابتداء من تاريخ استلام
رئائق المسح، حجم تربيعة (حقوق عقارية مشاعة قدرها (2))

باسم السيد (ة) المولود (ة) ب في
ابن (ة):، المهنة:؛ الجنسية:
الساكن (ة):

المحافظ العقاري

(1) لا تعد هذه الشهادة بمثابة عقد ملكية
(2) أسطب العبارة غير الملانمة

ملحق رقم 03

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة المالية

مديرية الحفظ العقاري لولاية

المحافظة العقارية

تصريح بوجود حق ينقل العقار

موضوع عقد التصرف المودع

اللوحة رقم 1

إلى الأستاذ - الأستاذة (1).

موثق -

الإشهار عقد معد من طرفكم ، يتضمن (نوع التصرف) إيداع عقد تحت رقم بتاريخ بإسم : يتعلق بالعقار المعين أسفله تبين أن ملكيته تعود للسيد بموجب عقد بتاريخ : مشهر بتاريخ : حجم رقم تعيين العقار :

إن البحث المنجز كشف أن هذا العقار منقول مشهرة ب يوم : إيداع رقم : حجم : .
(أنظر الشهادة على إجراء معدة تلقائيا لكم) .

و عليه ، يشرفني أن أطلب منكم موافاتي (برجوع هذه الاستمارة مستعملا للوحة رقم 2 أسفله) ، بالرد الذي ترونه مناسباً لطلبكم ، إبتأكيد تنفيذ الإشهار المطلوب ، و إما بسحب العقد غير مشهر .

حرر في :

إمضاء (المحافظ العقاري) .

اللوحة رقم 2

إلى السيد المحافظ العقاري بمتليي

جواباً على ما هو فيه ضمن اللوحة رقم واحد 1 أعلاه ، والذي من خلاله أشرتتم أنه يوجد - رهن عقاري (1) حق إمتياز ، رهن ، عريضة قضائية ، حق إرتفاق (1) مقيد مشهر (1) منقول مشهرة في إيداع رقم حجم .

المبين أعلاه يشرفني أن أعلمكم ب :

(1) تأكيد طلي المتضمن إشهار العقد المودع .

(1) سحبي للعقد المودع غير مشهر .

حرر ب في

إمضاء (الموثق)

1- شطب العبارة غير الملائمة .

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

مديرية الحفظ العقاري

ولاية

المحافظة العقارية

ب.....

نموذج لوصول إستلام

(تطبيق أحكام المادة 41 من المرسوم 76 - 63 المؤرخ في

25 مارس 1976

المتعلق بتأسيس السجل العقاري)

نوع الوثيقة المراد

.....(1)

إسم النموذج

..... طبيعة العملية (2)

المستفيد

..... تاريخ ورقم الأيداع

إمضاء المحافظ العقاري

1 - عقد توثيقي أو إداري - قرار قضائي، إلخ

2 - عقد بيع، هبة، رهن، إلخ

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية
REPUBLIQUE ALGERIENNE DEMOCRATIQUE ET POPULAIRE

MINISTRE DES FINANCES

DIRECTION GENERALE

DU DOMAINE NATIONAL

وزارة المالية

المديرية العامة

للأموال الوطنية

دفتر عقاري
LIVRET FONCIER

تابع للملحق رقم 05

ولاية :
.....

المحافظة العقارية
ب :

دفتر عقاري
LIVRET FONCIER

رقم : N°

بلدية :

المنطقة :

الحي :

المكان المذكور :

الشارع و الرقم :

قسم :

مجموعة ملكية رقم :

سعة المسح :

رقم القطعة : إحتماليا - Eventuellement

VI تأشيرة التصديق
(تسليم - مستوى - مطابقة)

VI - MENTION DE CERTIFICATION
(DELIVRANCE, MISE A JOUR, CONCORDANCE)

LIVRET DELIVRE LE

PAR LE CONSERVATEUR FONCIER A

(signature et cachet)

دفتر مسلم في

من المحافظ العقاري بـ

(إمضاء و خاتم)

LIVRET CERTIFIE CONFORME AU FICHIER

PAR LE CONSERVATEUR FONCIER A

(signature et cachet)

دفتر مصدق عليه و موافق للبطاقية

من المحافظ العقاري بـ

(إمضاء و خاتم)

ملحق رقم 06

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

جدول قيد رهن

مبلغ الدين : الرسم	إيداع رقم : مجلد : قيد مؤرخ في : مجلد : رقم :	المحافظة العقارية لـ	وزارة المالية المديرية العامة للأموال الوطنية مديرية الحفظ العقاري لولاية :
---	---	--	--

إطار مخصص للمحافظ العقاري لـ:	قيد رهن :
	تاريخ الاستحقاق :
	معفى من التجديد لمدة 10 - 30 سنة (1) :
	طبقا لـ :
	رقم : المؤرخ في :
	الموطن بـ:
	بمقتضى
سند الدين	
	لغائده
الدائن	
	ضد
المالك المدين و / أو الكفيل	

(1) يشطب على العبارة غير المفيدة

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة المالية

المحافظ العقاري

إلى السيد:.....

.....

مديرية الحفظ العقاري

المحافظة العقارية

الموضوع: رفض الإيداع

المرجع: عقدكم المؤرخ في.....رقم.....

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

يلي:.....

.....

.....

.....

.....

.....

وعلى أساس ما تقدم ذكره يؤسفني رفض إيداع هذا العقد طبقا للمادة {101/100} من

المرسوم 63/76 المؤرخ في 25 مارس 1976 وعليه تم اقتطاع مبلغ 100 د ج طبقا للمادة 353-

11 من قانون التسجيل من الرسم المودع ويتم تحصيل نفس المبلغ عند إيداع العقد بعد تصحيحه.

المحافظ العقاري

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة المالية

المحافظ العقاري

إلى السيد:.....

مديرية الحفظ العقاري

.....

المحافظة العقارية

الموضوع: رفض الاجراء

المرجع: عقدكم المؤرخ في.....رقم.....

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

يلي:.....

.....

.....

.....

.....

.....

وعلى أساس ما تقدم ذكره يؤسفني رفض إيداع هذا العقد طبقا للمادة {101/100} من

المرسوم 63/76 المؤرخ في 25 مارس 1976 وعليه تم اقتطاع مبلغ 100 د ج طبقا للمادة 353-

11 من قانون التسجيل من الرسم المودع ويتم تحصيل نفس المبلغ عند إيداع العقد بعد تصحيحه.

المحافظ العقاري



قائمة المراجع

أولاً: النصوص القانونية:

أ- الأوامر و القوانين:

- 1- الأمر رقم: 91/70 المؤرخ في: 15/12/1970 المتضمن تنظيم مهنة التوثيق، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 107، بتاريخ: 25/12/1970.
- 2- الأمر رقم: 73/71 المؤرخ في: 11/08/1971 المتضمن قانون الثورة الزراعية، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 97، بتاريخ: 30/11/1971.
- 3- الأمر رقم: 58/75 المؤرخ في: 26/09/1975 المتضمن التقنين المدني المعدل و المتمم، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 78، بتاريخ: 30/09/1975.
- 4- الأمر رقم: 74/75 المؤرخ في: 12/11/1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 92، بتاريخ: 18/11/1975.
- 5- الأمر رقم: 03/06 المؤرخ في: 15/07/2006 المتضمن القانون الأساسي العام للوظيفة العمومية، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 46، بتاريخ: 16/07/2006.
- 6- القانون رقم: 02/06 المؤرخ في: 20/02/2006 المتضمن تنظيم مهنة التوثيق، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 14 بتاريخ: 08/03/2006.
- 7- القانون رقم: 03/06 المؤرخ في: 20/02/2006 المتضمن تنظيم مهنة المحضر القضائي، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 14 بتاريخ: 08/03/2006.
- 8- القانون رقم: 22/03 المؤرخ في: 28/12/2003 المتضمن قانون المالية لسنة 2004، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 83 بتاريخ: 29/12/2003.
- 9- القانون رقم: 05/06 المؤرخ في: 20/02/2006 المتضمن توريق القروض الرهنية، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 15 بتاريخ: 12/03/2006.
- 10- القانون رقم: 09/08 المؤرخ في: 25/02/2008 المتضمن قانون الإجراءات المدنية و الإدارية، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 21 بتاريخ: 23/04/2008.

ب- المراسيم التنفيذية و القرارات:

- 1- المرسوم رقم 32/73 المؤرخ في 1973/01/05 المتعلق بإثبات حق الملكية الخاصة، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية رقم 15 بتاريخ 1973/02/20.
- 2- المرسوم رقم 63/76 المؤرخ في: 1976/03/25 المعدل و المتمم المتعلق بتأسيس السجل العقاري المعدل و المتمم، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 30 المؤرخة في: 1976/04/13.
- 3- المرسوم التنفيذي رقم: 210/80 المؤرخ في: 1980/09/13 المعدل و المتمم للمرسوم رقم 63/76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية: رقم 38، بتاريخ: 1980/05/15.
- 4- المرسوم التنفيذي رقم: 65/91 المؤرخ في: 1991/03/02 المتضمن تنظيم المصالح الخارجية لأملاك الدولة و الحفظ العقاري، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية: رقم 10، بتاريخ: 1991/03/06.
- 5- المرسوم التنفيذي رقم: 454/91 المؤرخ في: 1991/11/23 المعدل و المتمم المحدد لشروط إدارة الأملاك الخاصة و العامة للدولة و تسييرها و يضبط كفيات ذلك، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية: رقم 20، بتاريخ: 1991/11/24.
- 6- المرسوم التنفيذي رقم: 116/92 المؤرخ في: 1992/03/14 المحدد لقائمة المناصب العليا في المصالح الخارجية في أملاك الدولة و الحفظ العقاري و شروط التعيين فيها و تصنيفها، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، رقم: 21، بتاريخ: 1992/03/18.
- 7- المرسوم التنفيذي رقم: 123/93 المؤرخ في: 1993/05/19 المعدل و المتمم للمرسومين التنفيذي رقم: 63/76 و رقم: 210/80، المتعلق بتأسيس السجل العقاري، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، رقم: 34، بتاريخ: 1993/05/23.
- 8- المرسوم الرئاسي رقم 307/07 المؤرخ في: 2007/09/29 المحدد كفيات منح الزيادة الاستدلالية لشاغلي المناصب العليا في المؤسسات و الإدارات العمومية، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، رقم 61 بتاريخ: 2007/09/30.
- 9- المرسوم التنفيذي رقم: 364/07 المؤرخ في: 2007/11/28 المتضمن تنظيم الإدارة المركزية في وزارة المالية، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، رقم 75 بتاريخ: 2007/12/10.
- 10- المرسوم التنفيذي رقم 300/10 المؤرخ في: 2010/11/29 المتضمن القانون الأساسي الخاص بالموظفين المنتمين للأسلاك الخاصة بإدارة أملاك الدولة و الحفظ العقاري و مسح الأراضي، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، رقم 74 بتاريخ: 2010/12/05.
- 11- المرسوم التنفيذي رقم 19/15 المؤرخ في: 2015/01/25 المحدد لكفيات تحضير عقود التعمير و تسليمها، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، رقم: 07 بتاريخ: 2015/02/12.

- 12- المرسوم التنفيذي رقم: 147/08 المؤرخ في: 2008/05/19 المتعلق بعمليات التحقيق العقاري و تسليم سندات الملكية، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، رقم: 26 بتاريخ: 2008/05/26.
- 13- القرار الوزاري مؤرخ في 1976/05/27 المتضمن تحديد نموذج البطاقات الشخصية المستعملة من طرف المحافظات العقارية، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، رقم: 20، بتاريخ: 1976/03/09.
- 14- القرار الوزاري مؤرخ في 1976/05/27 المتضمن تحديد نموذج البطاقات العقارية المستعملة من طرف المحافظات العقارية، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، رقم: 20، بتاريخ: 1976/03/09.
- 15- القرار الوزاري مؤرخ في 1976/05/27 المتضمن تحديد نموذج دفتر العقاري، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، رقم: 20، بتاريخ: 1976/03/09.
- 16- القرار الوزاري مؤرخ في 1991/06/04 المتضمن تحديد التنظيم الداخلي لمفتشيات أملاك الدولة و الحفظ العقاري، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، رقم 38، بتاريخ 1991/08/14.
- 17- القرار الوزاري المؤرخ في 1999/02/20، الذي يؤهل أعوان إدارة أملاك الدولة و الحفظ العقاري لتمثل وزير المالية في الدعوى المرفوعة أمام العدالة، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، رقم 20، بتاريخ 1999/03/26.

ج- المذكرات و التعليمات

- 1- المذكرة رقم: 1355 بتاريخ: 1993/03/22، المتضمنة طلب إيقاف تنفيذ إجراء الإشهار الوارد من طرف الخواص، مجموع النصوص القانونية لسنة 1993، وزارة المالية الجزائر.
- 2- المذكرة رقم: 1251 بتاريخ: 1994/03/29، المتعلقة بالإشهار العقاري، مجموع النصوص القانونية (1995/1990) الصادرة من المديرية العامة للأملاك الوطنية، وزارة المالية الجزائر.
- 3- المذكرة رقم 1217 بتاريخ 1998/03/29 المتعلقة بتفويض بسلطة التعيين والتسيير الممنوحة لمدرء املاك الدولة والحفظ العقاري، احكام جديدة، مجموعة النصوص الخاصة بأملاك الدولة والحفظ العقاري، وزارة المالية، الجزائر، 1998.
- 4- المذكرة رقم: 2008 بتاريخ: 1998/05/20، المتعلقة بعملية إنشاء أو فتح محافظات عقارية جديدة، مجموع النصوص القانونية الخاصة بأملاك الدولة و الحفظ العقاري، لسنة 1998، وزارة المالية الجزائر.
- 5- المذكرة رقم 5254 الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية، وزارة المالية بتاريخ: 1999/10/12، مجموع النصوص القانونية لسنة 1999، الخاصة بأملاك الدولة و الحفظ العقاري، المتعلقة بكيفية إشهار عقد تصرف عقار مثقل بحقوق.
- 6- المذكرة رقم 287 بتاريخ 2000/01/29، المتعلقة بتسليم نسخ من العقود للمؤسسة للوقف المشهورة إلى المصالح المكلفة بالأوقاف الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية، وزارة المالية الجزائر، 2000
- 7- المذكرة رقم: 11661 بتاريخ: 2013/11/26، المتعلقة بتعيين المحافظات العقارية و مفتشيات أملاك الدولة و تحديد دائر اختصاصها، مجموع النصوص القانونية لسنة 2013 الخاصة بأملاك الدولة و الحفظ العقاري، وزارة المالية الجزائر، 2013.

- 8- المذكرة رقم 4425 بتاريخ: 2014/04/27، المتعلقة بتنفيذ العقود الرسمية المعدة في خارج الوطن و الأحكام القضائية و الوكالة الخاصة في المواد العقارية، الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية، مجموع النصوص القانونية لسنة 2014 الخاصة بأموال الدولة و الحفظ العقاري، وزارة المالية الجزائر، 2014.
- 9- المذكرة رقم 10786 الصادرة بتاريخ: 2008/11/29 عن المديرية العامة للأموال الوطنية، مجموع النصوص الخاصة بأموال الدولة والحفظ العقاري، وزارة المالية، الجزائر، 2008.
- 10- التعليم رقم 7285 المتعلقة بكيفية معالجة حالة غياب المعارض أو المعارض ضده أثناء جلسة الصلح، الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية بتاريخ: 2014/07/15، مجموع النصوص القانونية لسنة 2014 الخاصة بأموال الدولة و الحفظ العقاري، وزارة المالية الجزائر، 2014.

ثانيا: الكتب

أ- المؤلفات باللغة العربية:

المؤلفات العامة

- 1- حمدي باشا عمر، زروقي ليلي، المنازعات العقارية، دار هومة، الجزائر، الطبعة الثانية عشرة 2010.
- 2- محمودي عبد العزيز، آليات تطهير و تسوية سندات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، منشورات بغدادية الجزائر، طبعة ثانية، 2010.
- 3- علوي عمار، الملكية و النظام العقاري في الجزائر (العقار)، الجزائر، دار هومة، طبعة 2004.
- 4- فيلاي علي، الالتزامات النظرية العامة للعقد، مطبعة الكاهنة الجزائر، 1997.
- 5- السنهوري أحمد عبد الرزاق، الوسط في شرح القانون المدني الجديد، الجزء الثامن، حق الملكية، نهضة مصر، الطبعة الثالثة الجديدة، 2011.
- 6- سعيدوني ناصر الدين، دراسات في الملكية العقارية، المؤسسة الوطنية للكتاب، الجزائر، 1986.

المؤلفات المتخصصة

- 1- بوشنافة جمال، شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري، دار الخلدونية، الجزائر، 2006.
- 2- حاجي نعيمة، المسح العام وتأسيس السجل العقاري في الجزائر، دار الهدى، عين مليلة الجزائر، طبعة 2009.
- 3- حمدان حسين عبد اللطيف، نظام السجل العقاري، منشورات الحلبي الحقوقية، لبنان، 2009.
- 4- حمدي باشا عمر، نقل الملكية العقارية، دار هومة، الجزائر، 2013.
- 5- خلفوني مجيد: نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، الديوان الوطني للأشغال التربوية، الطبعة الأولى، 2003.

- 6- رمول خالد، المحافظة العقارية كآلية للحفاظ العقاري في التشريع الجزائري، قصر الكتاب، دون ذكر البلد، 2001.
- 7- زرباني محمد مصطفى بن بوبكر، تطهير الملكية بواسطة السجل العقاري في القانون الجزائري، دار صبحي للطباعة و النشر، الجزائر، الطبعة الأولى، 2014.
- 8- الشواربي عبد الحميد، إجراءات الشهر العقاري في ضوء القضاء و الفقه، منشآت المعارف الإسكندرية، مصر، طبعة 1993.
- 9- طلبة أنور، الشهر العقاري و المفاضلة بين التصرفات، دار النشر الثقافة، دون ذكر البلد، 1992.
- 10- محمود الزريقي جمعة، نظام الشهر العقاري في الشريعة الإسلامية، دراسة مقارنة مع نظام السجل العيني، ط 1، دار الأفاق الجديدة، بيروت، لبنان، 1988.
- 11- مراحي ريم، دور المسح العقاري في إثبات الملكية العقارية في التشريع الجزائري، منشورات بغداددي، الجزائر، 2009.
- 12- ويس فتحي، الشهر العقاري في القانون الجزائري و القوانين المقارنة، دار هومة، الجزائر، 2014.

ب- المؤلفات باللغة الفرنسية

- 1- Bachir latrous, cours de droit civil, suretés et publicité foncière, office des publications universitaires, alger, 1983.

ثانيا: الرسائل الجامعية

- 1- بوزيتون عبد الغني، المسح العقاري في تثبيت الملكية العقارية في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير نوقشت بكلية الحقوق جامعة الأخوة منتوري، قسنطينة، السنة الجامعية: 2009-2010.
- 2- تموح منى، النظام القانوني للمحافظة العقارية في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير في القانون، فرع عقود و مسؤولية، كلية الحقوق جامعة الجزائر، السنة الجامعية: 2003/2004.
- 3- قتال حمزة، شهر عريضة الدعوى العقارية، مذكرة ماجستير في القانون، فرع عقود و مسؤولية، كلية الحقوق و العلوم التجارية، جامعة أحمد بوقرة، بومرداس، الجزائر، سنة 2006.
- 4- مولاي عمار السعيد، مسؤولية المحافظ العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة ماستر قانون اداري أكاديمي، كلية الحقوق و العلوم السياسية جامعة غرداية، سنة: 2013/2014.

ثالثا: المقالات

- 1- رزيق أميرة، تفويض المصالح الخارجية للوزارات أمام القضاء، مجلة الواحات للبحوث و الدراسات، مجلة أكاديمية فكرية محكمة تصدر عن جامعة غرداية، الجزائر، المجلد 9، العدد 1 ب، 2016.

2- ملاحسو الطاهر، التوثيق في العالم، النموذج البلجيكي للتوثيق و الحفظ العقاري و مسح الأراضي، مجلة الموثق، مجلة قانونية دورية، العدد 03، الصادرة عن الغرفة الوطنية للموثقين، جوان 1998.

رابعا: الملتقيات و الندوات:

1- خزناسي محمد، المدير العام للأملاك الوطنية، يوم إعلامي حول منهج رقمنة السجل العقاري و عصرنة نشاطات المحافظة العقارية، وزارة المالية، الجزائر، يوم 20/03/2017.

خامسا: الأحكام و القرارات القضائية

المحكمة العليا، قرار رقم: 271312 المؤرخ في 23/06/2004، مجلة المحكمة العليا العدد 1، سنة 2007.



فهرس الموضوعات

الإهداء

الشكر والعرفان

قائمة المختصرات

ملخص الدراسة

أ مقدمة

05 الفصل التمهيدي: نظاما الشهر العقاري و موقف المشرع الجزائري منهما

06 المبحث الأول : نظام الشهر الشخصي

06 المطلب الأول: تعريف نظام الشهر الشخصي

06 المطلب الثاني: المبادئ التي تحكم نظام الشهر الشخصي

07 المطلب الثالث: تقييم نظام الشهر الشخصي

08 المبحث الثاني: نظام الشهر العيني

08 المطلب الأول: تعريف نظام الشهر العيني

09 المطلب الثاني: المبادئ التي تحكم نظام الشهر العيني

10 المطلب الثالث: تقييم نظام الشهر العيني

12 المبحث الثالث: موقف المشرع الجزائري من نظاما الشهر العقاري

12 المطلب الأول: نظام الشهر العقاري في الجزائر قبل سنة 1975

13 المطلب الثاني: نظام الشهر العقاري في الجزائر بعد سنة 1975

15 خلاصة الفصل التمهيدي :

16.....	الفصل الأول: المحافظة العقارية في التشريع الجزائري.
17.....	المبحث الأول: مفهوم المحافظة العقارية.
17.....	المطلب الأول: تعريف المحافظة العقارية.
19.....	المطلب الثاني: الأساس القانوني للمحافظة العقارية.
20.....	المطلب الثالث: التنظيم الداخلي للمحافظة العقارية.
24.....	المبحث الثاني: مهام المحافظة العقارية.
24.....	المطلب الأول: مهام المحافظة العقارية في إطار الأمر 74/75 المؤرخ في 1975/11/12.
25.....	المطلب الثاني: مهام المحافظة العقارية في إطار المرسوم 63/76 المعدل و المتمم.
28.....	المطلب الثالث: الأعيان و الهيئات المؤثرة في مهام المحافظة العقارية.
30.....	المبحث الثالث: قواعد تنظيم الحفظ العقاري.
31.....	المطلب الأول: قاعدة الرسمية.
33.....	المطلب الثاني: قاعدة الشهر المسبق و استثناءاتها.
36.....	المطلب الثالث: المحررات الخاضعة للشهر العقاري.
39.....	خلاصة الفصل:
40.....	الفصل الثاني: التطبيقات العملية للشهر في المحافظة العقارية.
41.....	المبحث الأول: الإيداع القانوني للمحركات الرسمية بالمحافظة العقارية.
41.....	المطلب الأول: مفهوم الإيداع و آجاله.
44.....	المطلب الثاني: الشروط القانونية الواجب توفرها في المحررات المودعة.
47.....	المطلب الثالث: التأشير على سجل الإيداع.

48.....	المبحث الثاني: تنفيذ إجراء شهر الملكية العقارية.....
49.....	المطلب الأول: إنشاء البطاقات العقارية و التأشير عليها.....
51.....	المطلب الثاني: التأشير على دفتر العقاري.....
53.....	المطلب الثالث: شهر الحقوق العينية التبعية
55.....	المبحث الثالث: سلطة المحافظ العقاري في رفض الإيداع و الشهر.....
55.....	المطلب الأول: رفض الإيداع غير القانوني للمحركات المودعة.....
57.....	المطلب الثاني: رفض إجراء الإشهار.....
60.....	المطلب الثالث: الطعن في قرارات المحافظ العقاري.....
63.....	خلاصة الفصل:
64.....	الخاتمة.....
68.....	قائمة الملاحق.....
83.....	قائمة المصادر و المراجع.....
89.....	فهرس الموضوعات.....