

جامعة غرداية

كلية الحقوق والعلوم السياسية

قسم الحقوق



العنوان :

## إجراءات الشهر العيني في التشريع الجزائري

مذكرة مقدمة لاستكمال متطلبات نيل شهادة ماستر أكاديمي

في مسار الحقوق تخصص: قانون عقاري

تحت إشراف:

أ/ حمودين داود

إعداد الطالبة:

شويجات أسماء

نوقشت وأجيزت علنا يوم 2017/05/22 من طرف لجنة المناقشة المكونة من السادة

الرقم	اللقب الاسم	الدرجة	الجامعة	الصفة
01	أ. الشيخ صالح بشير	أستاذ مساعد	جامعة غرداية	رئيسا
02	أ. حمودين داود	أستاذ مساعد	جامعة غرداية	مشرفا ومقررا
03	أ. لغلام عزوز	أستاذ مساعد	جامعة غرداية	عضوا

السنة الجامعية

1437-1438هـ / 2016-2017 م

# كلمة شكر

أتقدم بجزيل الشكر والتقدير إلى كل الأساتذة  
الذين درسوني وأخص بالذكر أستاذي الفاضل  
حمودين داود الذي كان نعم الأستاذ المشرف  
والموجه

# إهداء

أهدي هذا العمل المتواضع إلى والدي حفظهما الله

وكل زملائي وأصدقائي وكل من ساهم في إنجاز

هذا العمل المتواضع

## ملخص المذكرة :

يعتبر الشهر العيني من أنظمة الشهر العقاري الحديثة، فهو يحكم جميع التصرفات الواقعة على العقارات كما أن لهذا النظام خصوصية في كونه لايقوم إلا بعد تمام إجراءات المسح العام، وتتولى هذه المهمة وكالة مسح الأراضي ثم تأتي عملية تأسيس السجل العقاري وتتولاها المحافظة العقارية التي يسيرها محافظ عقاري، وذلك لحماية الملكية العقارية والحقوق العقارية الأخرى، فالشهر العيني هو مجموعة القواعد والإجراءات التي تهدف إلى تثبيت ملكية عقار أو حقوق عينية عقارية لشخص معين أو عدة أشخاص .

كما أن هذا النظام يوفر أقوى سند قانوني يثبت ملكية عقار وهو الدفتر العقاري الذي يعده المحافظ العقاري بعد أن تودع مصالح المسح وثائق المسح لدى المحافظة العقارية المختصة إقليميا ، وللمحافظ قبول الإيداع أو رفضه وذلك حسب الحالات التي حددها التشريع ، كما أن الأخذ بهذا النظام لا يخلو من بعض الإشكالات والنزاعات سواء بين الأشخاص أو بين الأشخاص وكل من مصالح مسح الأراض والمحافظة العقارية ، لذلك نجد المشرع قد نص على مجموعة تدابير وإجراءات قانونية يجب الأخذ بها كي يستوفي أصحاب الحق حقوقهم و توفير الحماية اللازمة لهم .

## **Résumé de mémoire :**

La publicité réelle fait partie des procédures les plus récentes en matière foncière, outre qu'elle assure l'ensemble des opérations sur l'immobilier, ce système ne peut pas être mis en place sans que les procédures du cadastre générales soient achevées, la publicité foncière intervient après que cette démarche soit exécutée par le département du cadastre, par le biais de la conservation foncière gérée par le Conservateur foncier qui a pour mission de protéger les droits foncières et autres droits similaires. La publicité réelle est l'ensemble des règles, procédures dont l'objectif est de certifier la propriété foncière ou droits réels d'une personne particulière ou pour plusieurs personnes.

ainsi que ce système fournit le livret foncier, un titre de propriété le plus fiable légalement, établi par le Conservateur foncier sur la base des pièces justifiant l'accomplissement de l'opération du cadastre du terrain en question, déposé par les services concernés auprès de la conservation foncière territorialement compétente ; quant au Conservateur, il jouit de son droit entier d'accorder l'avis favorable ou défavorable en motivant son refus.

toutefois, l'adaptation de ce système peut donner lieu à des conflits ou litiges que ce soit entre les particuliers eux-mêmes ou entre les particuliers et les services du cadastre et la conservation foncière, à cet effet, on constate que le législateur a stipulé l'accomplissement de certaines démarches et procédures légales afin que tous les droits soient conservés et protégés.

## تعريف المختصرات باللغة الفرنسية :

- cc1** : محضر تعيين الحدود وهي وثيقة تعدها مصلحة مسح الأراضي عند كل تغير للحدود .
- cc2-** : وثيقة القياس ترافق cc1 وتوضح فيها المساحة القديمة والمساحة الجديدة.
- cc3-** : كشف يبين التغيرات التي طرأت على الملكية تعده مصلحة مسح الأراضي .
- cc4 -** : إستمارة بموجبها يتم طلب مستخرج المسح من مصلحة مسح الأراضي .
- PR4BIS** : مستخرج مسح الأراضي أو مستخرج عقد نموذج رقم 4 ويكون باللون الوردي في المناطق المسوحة .
- PR4 -** : مستخرج مسح الأراضي أو مستخرج عقد نموذج 4 ويكون باللون الأبيض في المناطق الغير المسوحة .
- cc5 -** : وثيقة طلب مستخرج استنساخ وثائق مسح الأراضي يودع لدى مصلحة مسح الأراضي .
- cc7 -** : طلب مستخرج مخطط مسح الأراضي يودع لدى مصلحة مسح الأراضي .
- cc11 -** : مستخرج من دفتر المساحة يودع لدى مصلحة مسح الأراضي .
- cc12 -** : مستخرج من كشف القسم يودع لدى مصلحة مسح الأراضي .
- cc13 -** : مستخرج كشف التغيرات .
- cc14 -** : كشف معلومات ذات الطابع الخاص بمسح الأراضي .
- PR11-** : وهو عبارة عن جدول إرسال شهري من المحافظة العقارية إلى مسح الأراضي وتوجه نسخة إلى محرر العقد لضمان تطابق المعلومات في كل الوثائق لدى مختلف الهيئات .
- PR13 -** : جدول إرسال شهري من مسح الأراضي إلى المحافظة العقارية .
- PR14 -** : محضر يبين التغيرات التي تطرأ على ترقيم مجموعات الملكية تعده مصلحة مسح الأراضي عند كل تغير لأرقام مجموعات الملكية .
- PR15 -** : محضر التغيرات المتعلقة بالبناءات الجديدة و بعمليات الهدم تعده مصلحة مسح الأراضي عند كل هدم لبناية .

مقدمة





## مقدمة :

كان الإنسان قديما يعيش حياة الترحال والتنقل، إلا أنه وبعد إكتشافه للزراعة وإستقراره في مكان واحد وإدراكه أهمية امتلاك بيت يوفر له الأمان والراحة، من هنا بدأت تبرز أهمية الأرض والبيت فتأسست فكرة امتلاك العقار.

ظلت فكرة التملك تتطور وزادت رغبة الأفراد في امتلاك العقارات، وأصبحت تعتبر مقياسا للثروة والسلطة والنفوذ

وهو ما كان بارزا في أوروبا في القرون الوسطى خاصة خلال فترة العهد الإقطاعي، حيث يمكن إعتبار أن لهذه الفترة تأثيرا كبيرا في تنظيم وحماية الملكية العقارية، خاصة بعد إندلاع الثورات أهمها الثورة الفرنسية. وبعد غزو نابوليون بونابارت لمصر وترجمته للكتب والعلوم الإسلامية التي نظمت مختلف جوانب الحياة خاصة الكتب المتعلقة بالملكية وحقوق الأفراد وحماتها، كما أخذ من أحكام الشكلية التي كانت في القانون الروماني ليعد قانونا سماه "قانون نابوليون" وهو القانون المدني الفرنسي .

فقد مهد القانون المدني الفرنسي لظهور منظومة قانونية تحكم التصرفات الواقعة على العقارات وذلك نظرا لتزايد أهمية العقارات خاصة بعد الثورة الصناعية في أوروبا وظهور الطبقة البرجوازية .

فظهر نظام الشهر الشخصي والذي إستمر لفترة من الزمن إلا أنه لم يدم العمل به نظرا لعيوبه، فظهر نظام الشهر العيني والذي يعد من أقوى المنظومات القانونية التي وظفت لحماية وإثبات حق الملكية العقارية .

أما الوضع في الجزائر فقد كان معقدا، خاصة بعد الإستقلال حيث تعمد الاستعمار الفرنسي تخليف تركة من الفوضى في مختلف المجالات خاصة المنظومة القانونية المتعلقة بالعقارات فكان لزاما على المشرع الجزائري اختيار النظام الملائم الذي يتماشى مع الظروف التي تعيشها البلاد، والذي يساهم في تحقيق التنمية الاقتصادية والاجتماعية، مما يضمن إستقرار المعاملات العقارية.

فأصدر المشرع الجزائري جملة من التشريعات، تهدف للتأسيس لنظام الشهر العيني فصدر قانون الثورة الزراعية وتبعه المرسوم التنفيذي رقم 32/73 المؤرخ في 1973/01/05 المتعلق بإثبات حق الملكية الخاصة، ثم صدر

الأمر رقم 58/75 المؤرخ في 1975/09 المتضمن القانون المدني حيث نصت المادة 793 منه إلزامية شهر التصرفات الواقعة على العقارات ولا تعتبر هذه التصرفات نافذة إلا من تاريخ شهرها، ثم صدر الأمر 74/75 المؤرخ في 1975/11/12 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري، الذي يعتبر أول قانون للشهر العيني في الجزائر، والذي صدر بعده المرسومين التنفيذي رقم 62/76 المؤرخ في 1976/03/25 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام، والمرسوم رقم 63/76 المؤرخ في 1976/03/25 المتضمن تأسيس السجل العقاري.

إن قوة ودقة نظام الشهر العيني جعلت منه مادة يصعب فهمها على غير المتخصصين حتى وإن كانوا أساتذة في القانون، لأن فهم هذا النظام وآلياته يتطلب فهم الإجراءات التي يتم بها، كما أنه يتطلب وجود فكرة واضحة عن مفهوم الحقوق العينية الأصلية والتبعية والمقصود منها وتحديد مدى إرتباط هذه الحقوق بنظام الشهر العيني وكيفية شهرها، وهو ما سنحاول توضيحه من خلال هذه الدراسة خاصة وأنا نشغل منصب مفتش رئيسي تابع لمديرية أملاك الدولة والحفظ العقاري، وسنحاول تقديم نظرة من زاوية مختلفة لموضوع الشهر العيني حيث سنحاول التركيز على الجانب العملي الواقعي والقانوني، بعيدا عن التنظير الفقهي المعتمد على التعريفات والفرضيات.

إن اختياري لهذا الموضوع دفعني إليه جوانب موضوعية، تتمثل في جهل الكثير لعملية المسح العقاري والشهر العقاري رغم أهميتهما البالغة، وارتباطهما بالعقار الذي يكتسي أهمية خاصة عند الجميع، مما يدفعني إلى البحث عن الغموض الذي يكتنف التشريع العقاري، وتأثيره على الغاية التي ترسمها السياسة العامة للدولة.

أما عن الجوانب الذاتية في فتمثل في تدعيم الجانب المعرفي لدي حول موضوع الشهر العقاري، كما أن قلة البحوث ذات العلاقة بهذا الموضوع رغم أهمية الشهر العقاري وتأثيره على اقتصاد البلاد كان دافعا، كما أن هذا الموضوع قريب من مجال عملي كوني موظفة في مديرية أملاك الدولة.

كما تتجلى أهمية دراستنا من خلال التطرق إلى إجراءات المسح والشهر، بإعتبارها أدوات الشهر العيني الذي يعتبر الوسيلة القانونية الأكثر قوة في تثبيت الملكية العقارية.

كما أننا نهدف من خلال هذه الدراسة البحث في مدى نجاعة نظام الشهر العيني في إستقرار الملكية العقارية وحماية الحقوق، والوقوف على مدى فاعلية هذا النظام في تحقيق أهداف السياسة العقارية من إستقرار في

المعاملات العقارية وتشجيع الإستثمار مما يعود بالفائدة على الإقتصاد الوطني.

أما عن الدراسات السابقة المتعلقة بموضوع الشهر العقاري، فهي لحد ما توصلت إليه قليلة، حيث أنه في أغلبها تناولت الجوانب التاريخية واستفاضت في الدراسات المقارنة بين نظام الشهر العيني والشخصي ونذكر منها مايلي:

-لياس مبروك "نظام الشهر العيني في الجزائر" رسالة ماجستير جامعة ورقلة لسنة 2006 حيث جاء الفصل الأول تحت عنوان التعريف بنظام الشهر العقاري و الأعمال التي يتكون منها أما الفصل الثاني جاء تحت عنوان محل الشهر العقاري.

-أحمد ضيف "الشهر العيني بين النظرية والتطبيق في التشريع الجزائري" رسالة ماجستير جامعة تلمسان لسنة 2006/2007 جاء الفصل الأول تحت عنوان الشهر العيني نظريا وإداريا أما الفصل الثاني عنوانه إجراءات الشهر العيني.

-فردي كريمة "الشهر العقاري في التشريع الجزائري" رسالة ماجستير جامعة قسنطينة لسنة 2007/2008 حيث جاء الفصل الأول تحت عنوان ماهية الشهر العقاري وتطوره التاريخي أما الفصل الثاني عنوانه الإجراءات العملية للشهر العقاري.

ومايمز دراستنا لنظام الشهر العيني أننا حاولنا جعلها مركزة متناولة لكل جوانب هذا النظام دون إسهاب في المعلومات النظرية والتي في أغلبها ليست عملية كما أننا حاولنا وضع بعض المفاهيم في مكانها الصحيح بناء على تسلسل الإجراءات القانونية والنتائج والآثار القانونية المترتبة عنها كما أننا تطرقنا للنزاعات التي قد تثور أثناء تطبيق نظام الشهر العيني.

وقد اعترضتنا بعض الصعوبات أثناء إعدادنا لهذه الدراسة منها:

-ندرة الدراسات المتخصصة، أما عن الموجودة منها فهي تتعلق بجانب محدد، منها يستدعي بذل جهد كبير من أجل جمع المعلومات وتحليلها.

- كما تتميز التشريعات العقارية بالتشعب والتنوع، وهذا راجع لإتصال العقار بكل نواحي الحياة سواء

الاجتماعية منها أو الاقتصادية، إضافة إلى التحولات السياسية التي عرفت الجزائر، مما ساهم في زيادة التعديلات التي عرفت القوانين المتعلقة بالعمارة وبعملية الشهر العقاري.

- كما أن موضوع الشهر العقاري موضوع معقد لكونه مرتبط بالعمارة الذي يكتسي أهمية بالغة من جهة، ومن جهة أخرى الحقوق العينية.

لنصل إلى طرح الإشكالية الرئيسية التي ستتولى المذكرة الإجابة عنها متمثلة في :

ما هي إجراءات الشهر العيني؟ و المنازعات الناتجة عنها؟

ولدراسة هذا الموضوع إتبعنا المنهج الوصفي والمنهج التحليلي الذي يركز أساسا على وصف وضعية العمارة في الجزائر وتحليل مختلف النصوص القانونية التي نظمت هذا الموضوع وقد تدرجنا في دراستنا لنظام الشهر العيني بما يسهل فهمه على كل مطلع حيث قسمنا الدراسة إلى فصلين رئيسيين حيث تطرقنا في الفصل الأول إلى ماهية الشهر العقاري فتناولنا في المبحث الأول الهيئة المسؤولة عن عملية الشهر وقمنا بتعريفها وبيان هيكلتها ومهامها أما في المبحث الثاني تطرقنا لمفهوم الشهر العيني ومميزاته ومبادئه وشروط قيامه وموقف المشرع الجزائري منه.

أما الفصل الثاني فتطرقنا من خلاله لأحكام الشهر العيني فالمبحث الأول تحدثنا فيه عن أسس نظام الشهر العيني وإجراءاته والآثار المترتبة عنه أما في المبحث الثاني تطرقنا لمنازعات الشهر العيني وإجراءاتها والمحاكم المختصة في النظر فيها.

# الفصل الأول : ماهية الشهر العيني

يعتبر حق الملكية والحقوق العينية الأخرى من الحقوق الظاهرة، أي أنها تحتاج للعلنية لكي يحتج بها أصحابها أمام الغير وبناء على ذلك تم استحداث ما يسمى بالشهر العقاري، وهو نظام يهدف في الأساس إلى الإعلان عن التصرفات الواقعة على العقار بهدف حمايته وإثبات ملكيته لصاحبه وفقا لإجراءات قانونية محددة. وقد أسند المشرع الجزائري مهمة الإشهار العقاري للمحافظة العقارية مجسدة في وظيفة المحافظ العقاري من خلال الصلاحيات التي خولها له بموجب المرسوم التنفيذي رقم 65/91 المؤرخ في 1991/03/02 المتضمن تنظيم المصالح الخارجية لأملاك الدولة و الحفظ العقاري .

والشهر العقاري له نظامين : نظام الشهر الشخصي يعتمد على القيد بأسماء الأشخاص المالكين والنظام الشهر العيني الذي يعتمد على العقار كأساس لعملية القيد وهو النظام السائد في أغلب التشريعات العقارية.

وسنحاول من خلال هذا الفصل التطرق للمفاهيم الأساسية لهذا النظام حيث قسمنا الفصل إلى مبحثين

المبحث الأول تناولنا فيه الهيئة المسؤولة عن عملية الشهر العقاري أما المبحث الثاني تناولنا فيه نظام الشهر العيني.

## المبحث الأول: الهيئة المسؤولة عن عملية الشهر العقاري

تختلف الأحكام القانونية المنظمة لعملية الشهر العقاري حسب التوجه الإيديولوجي والنظام التشريعي لكل دولة، فمنها من أسندت مهمة الشهر العقاري إلى قاضي عقاري<sup>1</sup> كالمشرع الألماني<sup>2</sup>، بينما المشرع الجزائري أخذ بنفس توجه المشرع الفرنسي حيث أوكل مهمة عملية الشهر لمصلحة إدارية تعرف بالمحافظة العقارية يديرها موظف يعرف بالمحافظ العقاري .

## المطلب الأول : مفهوم المحافظة العقارية

في هذا المطلب سنتطرق لتعريف المحافظة العقارية والمحافظ العقاري وهيكلتها والمهام الموكلة إليها كما سنقدم تعريف الشهر العقاري بشكل عام ثم نتطرق للشهر العقاري الذي هو محل دراستنا.

## الفرع الأول: تعريف المحافظة العقارية

سنحاول تقديم تعريف موجز للمحافظة العقارية حيث سنتطرق للتعريف اللغوي ثم التعريف الإصطلاحي.

## أولا : التعريف اللغوي

المحافظة العقارية تسمية مركبة من كلمتين<sup>3</sup>:

1- المحافظة : بمعنى حفظ، صيانة، أمانة .

2-عقارية أصل لكلمة عقار: وهو كل شيء يشغل حيزا ثابتا لا يمكن نقله.

<sup>1</sup> - كريمة فردي ، الشهر العقاري في التشريع الجزائري ، رسالة ماجستير، جامعة قسنطينة ، 2007/2008 ، ص06

<sup>2</sup> - فتحي ويس ، الشهر العقاري في القانون الجزائري والقوانين المقارنة ، دار هومة ، الجزائر ، الطبعة الثانية ، 2015 ، ص 145

<sup>3</sup> - خالد رمول ، المحافظة العقارية كآلية للحفظ العقاري في التشريع الجزائري ، قصر الكتاب ، البليدة ، 2001 ، ص 77

<sup>4</sup> - مجيد خلفوني ، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري ، الديوان الوطني للأشغال التربوية ، الطبعة الأولى ، 2003 ، ص 70

## ثانيا: التعريف الاصطلاحي

المحافظة العقارية هي مصلحة عمومية، وظيفتها الأصلية حفظ العقود ومختلف المحررات الخاضعة للشهر المتضمنة نقل أو إنشاء أو تعديل حق من حقوق الملكية والحقوق العينية الأخرى سواء كانت أصلية أو تبعية وذلك بعد شهرها وقيدتها في مجموعة البطاقات العقارية وهي خاضعة لوصاية وزارة المالية<sup>4</sup>.

فالمحافظة العقارية عبارة عن هيئة إدارية عمومية تزاوّل مهامها تحت وصاية وزير المالية، يشرف على سيرها محافظ عقاري بموجب المادة 20 من الأمر 74/75 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، كما نصت عليها المادة الأولى من المرسوم 63/76 المؤرخ في 25 مارس 1976 المتعلق بتأسيس السجل العقاري حيث ورد فيها مايلي: "تحدث لدى المديرية الفرعية للولاية لشؤون العقارية محافظة عقارية، يسيرها محافظ عقاري، والمادة 17 من المرسوم التنفيذي 65/91 المؤرخ في 02/03/1991 المتضمن تنظيم المصالح الخارجية لأملاك الدولة والحفظ العقاري التي تنص على مايلي: " يبين التنظيم الداخلي لمفتشيات أملاك الدولة والحفظ العقاري في شكل اقسام وشروط سيرها بقرار من الوزير المكلف بالمالية ".

ومن خلال دراستنا للنصوص القانونية السابقة يتضح لنا أن المشرع الجزائري لم يعرف المحافظة العقارية وترك المجال للاجتهادات الفقهية، ومن بين هذه التعريفات نجد مايلي :

المحافظة العقارية هي : "مصلحة إدارية مسندة إدارتها للمحافظ العقاري"<sup>1</sup> ويلاحظ على هذا التعريف أنه ركز على أمرين طبيعة المحافظة العقارية كمرفق وصفة المسؤول عن إدارتها.

وعرفت أيضا بأنها : "مصلحة عمومية وظيفتها الأصلية تتمثل في حفظ العقود، ومختلف المحررات الخاضعة للشهر العقاري المتضمنة نقل أو إنشاء أو تعديل حق من حقوق الملكية والحقوق العينية الأخرى سواء كانت أصلية أو تبعية، وذلك بعد شهرها وقيدتها في مجموعة البطاقات العقارية، وتعرف كذلك بأسم محافظة الرهون"<sup>2</sup> ويعاب على هذا التعريف أنه ركز على وظيفة واحدة من وظائف المحافظة العقارية وهي حفظ العقود والمحررات الخاضعة للشهر العقاري، وأغفل بقية الوظائف ومنها

<sup>1</sup>- بشير العتروس، الشهر العقاري في القانون الجزائري ، مقال منشور في مجلة الإجتهد القضائي للغرفة العقارية ، الجزء الأول، الجزائر، 2004، ص18

<sup>2</sup>- خالد رامول، مرجع سابق، ص77

<sup>3</sup>- معوض عبد التواب ، السجل العيني علما وعملا ، دار الفكر الفكر العربي ، مصر ، 1988 ، ص510

<sup>4</sup>- ريم مراحي ، دور المسح العقاري في إثبات الملكية العقارية في التشريع الجزائري ، دار بغداد للطبع والنشر و التوزيع ، الجزائر ، دون سنة النشر، ص92



تأسيس السجل العقاري وتسليم الدفاتر العقارية وكذا تسليم المعلومات. وعرفت على أنها : "تتولى إدارة مكاتب الشهر العقاري، والتوثيق ومراقبتها و حفظ صور جميع المحررات التي شہرت أو وثقت فيها وصور من الفهارس الخاصة بها"<sup>3</sup> ونلاحظ أن هذا التعريف قد ربط الشهر العقاري بالتوثيق، وأهمل بقية محري السندات الرسمية أي الضباط والموظفون العموميون، كما أغفل دور المحافظة العقارية في تأسيس السجل العقاري ولم يحدد طبيعتها.

وعرفت أيضا على النحو الآتي : "هي هيئة إداية خاضعة لوزارة المالية، يسيروها موظف عمومي يدعى المحافظ العقاري ، ويسند لها شهر التصرفات العقارية ، و وثائق المسح العقاري لإنشاء السجل العقاري، وتسليم المعلومات"<sup>4</sup>.

ومن خلال التعاريف السابقة للمحافظة العقارية، نرى أن التعريف الأخير هو الأشمل والأكثر وضوحا كونه ألم بأهم وظائف المحافظة العقارية والهيئة الوصية عليها والقائم على تسييرها.

### ثالثا : المحافظ العقاري

بموجب المادة 120 من الأمر 74/75 المتعلق بالمسح العام ، والمادة 04 من المرسوم 63/76 فإن تسيير المحافظة العقارية قد أوكل للمحافظ العقاري.

ويعتبر منصب المحافظ العقاري من المناصب العليا<sup>2</sup> طبقا للمادة 02 من المرسوم التنفيذي 116/92 المؤرخ في 3/14/1992 الذي يحدد قائمة المناصب العليا في المصالح الخارجية لأملاك الدولة والحفظ العقاري وشروط التعيين فيها وتصنيفها، وتولي هذا المنصب يجب أن يكون المحافظ العقاري من رتبة مفتش رئيسي أو متصرف إداري مرسوم، وله أقدمية خمسة سنوات على الأقل في الإدارة و طريقة تعيينه تتم بموجب قرار التعين الذي يتخذه الوزير المكلف بالمالية .

ونظرا للمسؤولية الثقيلة الموضوعة على عاتق المرشح بهذا المنصب فقد اشترطت المادة 05 من المرسوم 63/76 أنه يجب على المرشح أن يؤدي اليمين أمام المجلس القضائي الكائن بدائرة اختصاصه المحافظة العقارية وذلك من أجل القيام بالمهام التي انيطت به بكل أمانة وإخلاص<sup>3</sup>.

<sup>1</sup> -المادة 20 : " تتحدث محافظات عقارية يسيروها محافظون عقاريون مكلفون بمسك السجل العقاري وإتمام الإجراءات المتعلقة بالإشهار العقاري وذلك من أجل الشروع في نظام الإشهار الجديد المؤسس بموجب هذا الامر "

<sup>2</sup> -خالد رمول ، مرجع سابق ، ص90

<sup>3</sup> -المرجع نفسه ، ص91

الفرع الثاني: هيكله المحافظة العقارية و مهامها

أحدثت المحافظة العقارية بمقتضى المادة 20 من الأمر رقم 74/75 المتعلق بالمسح العام ، وحسب المادة 17 من المرسوم 65/91 المؤرخ في 1991/03/02 المتضمن المصالح الخارجية لأملاك الدولة والحفظ العقاري التي جاء فيها مايلي : " يبين التنظيم الداخلي لمفتشيات أملاك الدولة والمحافظة العقارية بشكل أقسام يسيروها بقرار من الوزير المكلف بالمالية" وتتكون المحافظة العقارية طبقا لنص المادة 04 من القرار المؤرخ في 1991/06/04 والمتضمن التنظيم الداخلي لمفتشيات أملاك الدولة والمحافظة العقارية من ثلاثة أقسام وهي :

أولاً: قسم الإيداع والمحاسبة

يعد هذا القسم من أهم أقسام المحافظة العقارية ويتولى المهام التالية<sup>1</sup>:

- يباشر الإجراءات الأولية الخاصة بالشهر العقاري .
- هو المسؤول عن عملية قبول أو رفض إيداع الوثائق الخاضعة للشهر العقاري .
- يقوم بتحصيل الرسوم الخاصة بعملية الشهر العقاري .
- مسك سجل الإيداع .

ثانياً: قسم السجل العقاري والبحوث وتسليم المعلومات

يتولى المهام التالية<sup>2</sup> :

- مسك السجل العقاري وضبطه .
- حفظ الأرشيف .
- إجراء البحوث وتسليم المعلومات .
- إعداد المتخرجات على الوثائق المتهرة عن طرية نسخها مقابل رسم ثابت .

<sup>1</sup> -فتحي ويس ، مرجع سابق ، ص274

<sup>2</sup> -خالد رمول ، مرجع سابق ، ص94

**ثالثا: قسم تسجيل العقارات المحددة ضمن مسح الأراضي**

يعتبر هذا القسم ذو أهمية كبيرة خاصة بعد تبني المشرع الجزائري نظام الشهر العيني، بموجب الأمر 74/75، ويتولى المهام التالية<sup>1</sup>:

- متابعة إيداع الوثائق المسحية مقابل محضر إستيلاء .

- إعداد وتسليم الدفتر العقاري لأصحابها بعد استلام وثائق المسح.

- متابعة المنازعات الناتجة عن عمليات التقييم العقارية .

وتجدر الإشارة إلى أن كل قسم من الأقسام السابقة يرأسه موظف يسمى برئيس قسم، ويتولى المحافظ العقاري مراقبة ومتابعة كل هذه المهام .

<sup>1</sup>-خالد رمول ، مرجع سابق ، ص95

## المطلب الثاني: مفهوم الشهر العقاري

## الفرع الأول: تعريف الشهر العقاري وأهميته

## أولاً: تعريف الشهر العقاري

الشهر العقاري عبارة مركبة من كلمتين هما الشهر والعقار، فيقصد بكلمة الشهر الإعلام والنشر<sup>1</sup>، أما العقار عرفته المادة 683 من القانون المدني: "هو كل شيء مستقر بجيزه وثابت فيه ولا يمكن نقله منه دون تلف"<sup>2</sup>.

ويقصد بالشهر العقاري بأنه إجراء قانوني متميز يقضي بإخضاع التصرفات القانونية الواقعة على العقار إلى إجراءات قانونية معينة<sup>3</sup>.

ولم يعرف المشرع الجزائري الشهر العقاري وإنما ترك للفقهاء مهمة تعريفه، حيث نجد عدة تعريفات من بينها:

بأنه: "ذلك النظام الذي يرمي إلى شهر التصرفات القانونية التي ترمي إلى إنشاء الحقوق العينية العقارية أو نقلها أو تعديلها وإسقاطها"<sup>4</sup>.

وهناك من عرفه بأنه "عمل فني يهدف إلى تسجيل مختلف التصرفات الواردة على العقارات بإدارة الشهر العقاري لإعلام الكافة بما إظهارها بوجودها ليكون الجميع علي بينة من أمرها"<sup>5</sup>.

ويؤخذ على هذا الأخير تركيزه على دور الشهر العقاري في إعلام الكافة بالوضعية القانونية للعقار، وأهمل دور المحافظ العقاري في حماية الملكية العقارية.

وعرف أيضا بأنه: "مجموعة الإجراءات القانونية المنظمة والدقيقة المفروضة على الأفراد والمعنيين بالحقوق العينية العقارية والتي تهدف لتنظيم سريع لإعطاء تصور حقيقي للملكية العقارية"<sup>1</sup>.

<sup>1</sup>-زهرة بن عمارة، دور المحافظة العقارية في نظام الشهر العقاري ومنازعاته في أمام القضاء الجزائري، رسالة ماجستير، جامعة عنابة، 2010/2011، ص26

<sup>2</sup>- الأمر 58/75، المؤرخ في 1975/09/29، المتضمن القانون المدني، الجريدة الرسمية العدد78، المؤرخة في 1975/09/30 المعدل والمتمم.

<sup>3</sup>-مجيد خلفوني، العقار في القانون الجزائري، دار الخلدونية، الجزائر، 2012، ص132

<sup>4</sup>-حسن عبد اللطيف حمدان، أحكام الشهر العقاري، الدار الجامعية، لبنان، دون سنة النشر، ص11

<sup>5</sup>-مجيد خلفوني، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، مرجع سابق، ص13

اعتبر أصحاب التعريف السابق أن نظام الشهر العقاري نظام مفروض يهدف إلى إعطاء تصور حول الملكية العقارية، وأهم الدور الرئيسي لهذا النظام كونه وسيلة لحماية الملكية العقارية وجميع الحقوق العينية.

وعرف أيضا بأنه: "مجموعة القواعد والإجراءات التي تهدف إلى تثبيت ملكية عقار أو حقوق عينية عقارية لشخص معين أو أشخاص معينين اتجاه الغير ومن شأن هذه القواعد والإجراءات تنظيم شهر حق الملكية أو الحقوق العينية العقارية الأخرى الواردة عليها في سجلات معدة لاطلاع الكافة"<sup>2</sup>.

ويلاحظ أن هذا التعريف اعتبر الشهر العقاري وسيلة لتثبيت الملكية رغم أنه يمكن أن يتم إشهار سندات تهدف إلى إلغاء حق الملكية.

وهناك من اعتبره جملة الإجراءات القانونية المفروضة على التصرفات الواردة على العقارات بحيث يتم تسجيل الحقوق العينية الأصلية وتقييد الحقوق العينية التبعية والتأشير الهامشي بالنسبة للدعاوى القضائية العقارية<sup>3</sup>.

ومن خلا التعاريف السابقة يمكننا القول أن التعريف الأخير هو الأنسب كونه يقدم وصفا دقيقا لعملية الشهر العقاري.

### ثانيا: أهمية الشهر العقاري

أما أهمية الشهر العقاري تكمن في تأمين قيد الحقوق العينية العقارية وكل ما يتعلق بها أو يجري عليها من تصرفات مما يتيح لكل من له مصلحة الإطلاع على الحقوق العينية وما ينقلها من أعباء وذلك منعا للغش وضمانا لاستقرار التعاملات العقارية والتقليل من المنازعات القضائية.

كما يساعد الشهر العقاري أصحاب العقارات في الحصول على القروض التي تساهم في تنمية الحركة الاقتصادية والاجتماعية مع ضمان حقوق الدائنين مما ينعكس إيجابيا على الاقتصاد الوطني ويسهل عمليات تداول الأموال العقارية وتشجيع الإئتمان العقاري ومن خلال ما سبق تتضح الأهمية القصوى لنظام الشهر العقاري للأفراد والدولة على حد سواء فلا يمكن تحقيق التنمية والتطور دون وجود نظام شهر عقاري فعال قادر على حماية حقوق الجميع<sup>4</sup>.

<sup>1</sup>- ريم مراحي ، مرجع سابق ، ص 81

<sup>2</sup>- جمال بوشنافة ، شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري، دار الخلدونية ، الجزائر ، 2006 ، ص 06، 05

<sup>3</sup>- كريمة فردي ، مرجع سابق ، ص 13

<sup>4</sup>- زهرة بن عمارة ، مرجع سابق ، ص 27

الفرع الثاني: مميزات الشهر العقاري و الآثار المترتبة عنه

أولا : مميزات الشهر العقاري

1- الطابع الإداري للشهر العقاري

لقد أسند المشرع الجزائري مهمة الشهر العقاري للمحافظ العقاري، وهو موظف تابع لوزارة المالية تشرف مديريةية الحفظ العقاري على أداء مهامه حسب المادة 20 من الأمر 74/75 المتعلق بالمسح العام.

2- الطابع العيني للشهر العقاري

تبنى المشرع الجزائري نظام الشهر العيني بموجب الأمر 74/75 المتعلق بالمسح العام .

3- الطابع الإلزامي للشهر العقاري

رغبة المشرع في استقرار المعاملات العقارية جعلها خاضعة لعملة الشهر بشكل إلزامي، لكي تنتج أثرها فيما بين المتعاقدين أو اتجاه الغير راجع المادة 1793 من القانون المدني، واستثنى الرهون والامتيازات العقارية واشترط فيها القيد فقط وهو ما نصت عليه المادة 2904 من القانون المدني والتي تطبق على كل الحقوق العينية التبعية.

ثانيا : الآثار المترتبة عن الشهر العقاري

1- الأثر المنشئ للشهر العقاري :

جعل المشرع من الشهر المصدر الوحيد للحقوق العينية العقارية، ويستشف ذلك من نص المادتين 15 و 16 من الأمر 74/75 المتعلق بالمسح العام<sup>3</sup>.

فالمشرع الجزائري الذي أخذ بنظام الشهر العيني لم يعترف بغير الشهر للإدعاء بالملكية في الحقوق العينية، فإذا تم شهر هذه الحقوق، فإنها تسري في مواجهة الكافة من تاريخ شهرها، فالتصرف المشهر يصبح الحق العيني بمقتضاه

<sup>1</sup>-المادة 793 : " لا تنتقل الملكية والحقوق العينية الأخرى في العقار سواء كان ذلك بين المتعاقدين أم في حق الغير إلا إذا روعيت الإجراءات التي ينص عليها القانون بالأخص القوانين التي تدبر مصلحة شهر العقار ."

<sup>2</sup>-المادة 904 : " لا يكون الرهن نافذا في حق الغير إلا إذا قيد العقد أو الحكم المثبت للرهن ....."

<sup>3</sup>-محمد خيري ، الملكية و نظام التحفيظ العقاري في المغرب ، طبعة ثانية، دار النشر والمعرفة ، 1990 ، ص 485

موجودا وثابتا، بينما التصرف غير المشهر، يبقى حق صاحبه معلقا إلى أن يتم الشهر، وهذا هو الأثر المنشئ للشهر بوجهيه الإيجابي والسلبي، لا ينتقل الحق العيني ولا يسقط إلا بموجب الشهر وحده<sup>1</sup>، ماعدا حقوق الميراث التي تنتقل فيها الملكية إلى الورثة بمجرد حدوث واقعة الوفاة .

## 2-الأثر المطهر للشهر العقاري :

التطهير هو طرح وتنظيف شئ معين من كل مايشوبه أو يلحق به<sup>2</sup>، والتطهير في ظل نظام الشهر العيني يجعل من الحق المقيد ينتقل إلى صاحبه خاليا من الحقوق العينية الأخرى غير المشهورة التي تنقل العقار موضوع التصرف، كما يمكن أن ينتقل الحق العيني المشهر دون أن يكون العقار مثقلا بحقوق عينية عالقة به.

فالأثر المطهر للشهر يهدف بالدرجة الأولى إلى المحافظة على إستقرار المعاملات العقارية وتدعيم الإئتمان العقاري، مع طمأنة المتعاملين الإقتصاديين وتشجيع القروض المرتبطة بالرهون.

غير أن مبدأ القوة الثبوتية التي يقوم عليها نظام الشهر العيني في التشريع الجزائري، ليست قوة ثبوتية مطلقة بل نسبية، فالمرجع الجزائري أجاز الطعن في الحقوق العينية الناتجة عن وثائق مشهورة<sup>3</sup> حسب نص المادة 85 من المرسوم التنفيذي رقم 63/76 وقد نصت على مايلي : " إن دعاوى القضاء الرامية إلى النطق بفسخ أو إبطال أو إلغاء أو نقض حقوق ناتجة عن وثائق تم إشهارها لا يمكن قبولها إذا تم إشهارها مسبقا.....".

<sup>1</sup>-محمد خيري ، مرجع سابق ،ص486

<sup>2</sup>-عمر علوي ، الملكية والنظام العقاري في الجزائر ، دار هومة ،الجزائر ،2004 ، ص110

<sup>3</sup>-ليلي زروقي و حمدي باشا عمر ، المنازعات العقارية،دار هومة ،الجزائر ،2003 ، ص231،232.

## المبحث الثاني: نظام الشهر العيني

لشهر العقاري دور فعال في استقرار المعاملات العقارية المختلفة والعمل علي ثباتها واستمرارها ومن أجل ذلك وجد نظامان للشهر العقاري هما نظام الشهر الشخصي ونظام الشهر العيني.

ونظرا لأهمية نظام الشهر العيني كونه النظام المعمول به عالميا والذي أغلب الدول تعمل على الأخذ به نخصص هذا المبحث لدراسته من خلال مطلبين، المطلب الأول يحدد المفهوم العام لهذا النظام و المطلب الثاني يحدد شروطه و الوثائق الخاضعة للشهر، مع الإشارة إلى نظام الشهر الشخصي.

## المطلب الأول : مفهوم الشهر العيني

ظهر نظام الشهر العيني نتيجة الانتقادات التي وجهت لنظام الشهر الشخصي فبات من الضروري إيجاد بديل آخر يهتم بمحل التصرف أكثر من شخص المتصرف ومن تم ظهر نظام الشهر العيني الذي يتسم هو الآخر بخصائص ومميزات ينفرد بها.

## الفرع الأول : تعريف الشهر العيني و تقديره

## أولا : تعريف الشهر العيني

يقوم نظام الشهر العيني على خلاف نظام الشهر الشخصي على شهر التصرفات العقارية الواقعة على العقار محل التصرف وليس تبعا لاسم مالك العقار أو صاحب الحق العيني عليها<sup>1</sup>.

ومن هنا جاءت تسمية نظام الشهر العيني حيث أن هذا النظام يفرض إعداد بطاقة خاصة ضمن سجل عقاري يحتوي الوصف الدقيق للعقار من حيث موقعه ومساحته وحدوده وكل التصرفات الواردة عليه<sup>2</sup>.

كما يسهل هذا النظام على المستفيد أو المتصرف إليه معرفة حقيقة العقار و الملاك الذين تعاقبوا عليه، فالشهر لا يتم إلا بعد إتمام عملية التحري عن صحة السند المراد إظهاره ومراقبة مدى استيفائه لشروط الشكلية والموضوعية وهذه المهمة خولها القانون للمحافظ العقاري الذي يقع العقار في دائرة اختصاصه الإقليمي طبقا لما جاء في المادة 22 من الأمر 74/75

<sup>1</sup>-ياسين غانم، القضاء العقاري، الطبعة الثانية، مطبعة كرم سوريا، 1994، ص05

<sup>2</sup>-عباس عبد الحليم حجر، شهر التصرفات العقارية، الطبعة الثانية، دار محمود للنشر والتوزيع، مصر، دون سنة النشر، ص10



المتعلق بالمسح العام، حيث نصت المادة على ما يلي: "يحقّق المحافظ العقاري في هوية و أهلية أطراف الموجودين على وسائل الإثبات وكذلك الأوراق المطلوبة من أجل الإشهار وسيحدد مرسوم، كميّات تطبيق هذه المادة".

وقد ظهر نظام الشهر العيني نتيجة الانتقادات التي وجهت لنظام الشهر الشخصي فكان وسيلة فعالة لتحقيق استقرار الملكية العقارية ودعم الإئتمان العقاري.

### ثانياً: تقدير نظام الشهر العيني

رغم الفاعلية التي أثبتتها نظام الشهر العيني إلا أنه لم يخلو من بعض العيوب التي شابته إلا أن ذلك لم يقلل من أهميته أو يعيق تحقيق الأهداف الأساسية لوجوده وهو ما سنحاول تبيانه فيما يلي:

#### 1- مزايا نظام الشهر العيني :

- أ- توفير الحماية للمتعاملين: إن أساس نظام الشهر العيني هو القوة المطلقة للشهر بالنسبة للغير، فسند الملكية بعد إشهاره تصبح له حجة بين أطرافه وبالنسبة للغير أيضاً<sup>1</sup>.
- ب- تفادي الأخطاء الناجمة عن تشابه الأسماء: فالشهر يتم على أساس موقع العقار ورقمه ومساحته فمن غير الوارد مطلقاً إكتساب شخصين نفس العقار طالما أن العقار هو أساس السجل العقاري فلامجال لمشكل تشابه الأسماء<sup>2</sup>.
- ج- سهولة معرفة المالك الحقيقي للعقار: وذلك من خلال البطاقة العقارية الخاصة بكل عقار، حيث عند الرجوع إليها نجد كل من المعلومات الخاصة به<sup>3</sup>.
- د- تجنب خطر التقادم المكسب فنظام الشهر العيني يصون الحقوق العينية من خطر إكتسابها بالتقادم، لأن مرور الزمن لا يسري على الحقوق المسجلة في السجل العقاري<sup>4</sup>.
- هـ- عدم تعارض سندات الملكية: حيث أن البطاقة العقارية هي المصدر الوحيد لكل المعلومات حول العقار فالسجل العقاري يتضمن كافة البيانات المتعلقة بالعقار، فمن يحتاج لأي بيانات عن عقار معين فليس عليه سوى الإطلاع على البطاقة المخصصة لهذا العقار<sup>1</sup>.

<sup>1</sup>- معوض عبد التواب، مرجع سابق، ص34،33

<sup>2</sup>- جمال بو شنافة، شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري، مرجع سابق، ص34

<sup>3</sup>- زهرة بن عمارة، مرجع سابق، ص31

<sup>4</sup>- جمال بوشنافة، مرجع سابق، ص35

و- تسجيل العقار في السجل العقاري على أسس سليمة يمكن الدولة من إحكام راقبتها على السوق العقارية وتحصيل الرسوم وفرض الضرائب على المالكين لفائدة الخزينة العمومية.<sup>2</sup>

ز- نظام الشهر العيني يقلل من النزاعات حول حق الملكية ومختلف الحقوق المتفرعة عنه، ويساعد على تثبيت مساحة العقار وضمان عدم التعدي عليها والاستيلاء على جزء منه وهذا راجع لتمتع هذا النظام بمبدأ التخصيص.<sup>3</sup>

ح- نظام الشهر العيني يعمل على استقرار الملكية وتوفير الثقة، وهو ما يشجع على التعامل في العقارات ويعزز الائتمان العقاري مما يساهم في التنمية الاقتصادية والاجتماعية.<sup>4</sup>

إلا أنه ورغم المحاسن التي تميز بها نظام الشهر العيني إلا أنه لم يخلو من بعض العيوب التي كانت سببا في تأخر وتوسيع العمل به.

## 2- عيوب نظام الشهر العيني :

من خلال ملاحظتنا لنتائج التي حققها نظام الشهر العيني بالنسبة للمناطق التي طبق فيها يتضح لنا أن عيوب هذا النظام قليلة مقارنة بمحاسنه.

فالعيب في نظام الشهر العيني يكمن في الإجراءات الأولية الواجب إتباعها من أجل إشهار الحقوق العينية العقارية والتي تتطلب وقتا وتكاليف مالية كبيرة قصد إتمام عملية المسح العام للأراضي، حيث أن عملية المسح يسبقها إجراءات تحقيق ميدانية تقنية داخل إقليم كل بلدية وذلك بهدف تحديد القوام المادي للعقارات المسوحة وذلك ما وضحته المادة 02 من الأمر 74/75 المتعلق بالمسح العام والتي تنص على ما يلي: "إن مسح العام يحدد ويعرف النطاق الطبيعي للعقارات ويكون أساسا ماديا للسجل العقاري به" ويمكن حصر عيوب نظام الشهر العيني في النقاط التالية<sup>5</sup>:

أ- إن تطبيق نظام الشهر العيني يستلزم القيام بمسح كامل التراب الوطني وتحديد المواقع والحدود والمساحات وإجراء تحقيق لإثبات صحة الحقوق العينية الخاصة بكل عقار مما يتطلب نفقات كبيرة لذلك نجد أنه منتشر في الدول المتقدمة إقتصاديا.

<sup>1</sup> - ابراهيم ابو النجا، السجل العيني في التشريع المصري، دار الفكر العربي، مصر، 1978، ص 54

<sup>2</sup> - مجيد خلفوني، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، مرجع سابق، ص 19

<sup>3</sup> - زهرة بن عمارة، مرجع سابق، ص 35

<sup>4</sup> - حسين عبد اللطيف حمدان، مرجع سابق، ص 16

<sup>5</sup> - زهرة بن عمارة، مرجع سابق، ص 40

- ب- إن نظام الشهر العيني يضحى بمصلحة المالك الحقيقي لصالح مكتسب العقار وذلك لما يتمتع به من قوة ثبوت مطلقة .
- ج- إن تخصيص بطاقة عقارية أو عدة بطاقات لكل وحدة عقارية أمر صعب التطبيق خاصة في الدول التي تتجزأ فيها الملكية العقارية إلى أجزاء كثيرة كما هو الأمر في حالة الميراث حيث نجد أن كل شخص أو عدة أشخاص مالكين لأجزاء صغيرة جدا من العقار .

### الفرع الثاني: مبادئ نظام الشهر العيني وموقف المشرع الجزائري

لشهر العيني جملة من المبادئ يجب توفرها حتى يقوم هذا النظام كما أن للمشرع موقفا خاصا به وهو ما سنحاول تبيانه فيما يلي .

#### أولاً: مبادئ نظام الشهر العيني.

يقوم نظام الشهر العيني على خمسة مبادئ أساسية، تتمثل في مبدأ التخصيص ومبدأ قوة الثبوت المطلقة ومبدأ الشرعية ومبدأ القيد الطلق ومبدأ حضر التملك بالتقادم.

**1- مبدأ التخصيص:** يقوم نظام الشهر العيني على أساس تخصيص لكل وحدة عقارية بطاقة عقارية تقيدها فيها كل التصرفات الواردة على العقار وسعة مسحه ووصفه بحيث تصبح هذه البطاقة كوثيقة هوية للعقار، وبناء على ذلك فإن مبدأ التخصيص هو تشخيص العقار دون الاهتمام بشخص صاحب العقار وللتعرف على الحالة القانونية والمادية للعقار يكفي الإطلاع على البطاقة العقارية المخصصة به لمعرفة ذلك بكل دقة وسهولة<sup>1</sup>.

**2- مبدأ قوة الثبوت المطلقة:** إن جميع التصرفات والأحكام المنشئة والناقلة والمغيرة والمسقطه لحق الملكية والحقوق العينية الأخرى، سواء كانت أصلية أو تبعية، لا يمكن الاحتجاج بها في مواجهة الغير إلا من تاريخ قيدها في السجل العقاري أو شهرها<sup>2</sup>.

فالشهر في ظل النظام العيني يطهر التصرفات من كل العيوب مهما كان مصدرها فيصبح المتصرف إليه في مأمّن من كل دعوى قد تنشأ ضده بخصوص تصرف قام به.

<sup>1</sup>-جمال بوشنافة ، مرجع سابق،ص30

<sup>2</sup>-خالد رمول، مرجع سابق، ص22

**3- مبدأ المشروعية:** مضمون هذا المبدأ هو مراقبة ومراجعة كل الوثائق التي تودع ليطم إشهارها وذلك لضمان مشروعية الحقوق التي يتم تقيدها في السجل العقاري<sup>1</sup>.

وبناء على ذلك يمكن للمحافظ العقاري مراقبة الشروط القانونية الواجب توفرها في الوثائق كالأهلية وعيوب الإرادة.

**4- مبدأ القيد المطلق:** مفاد هذا المبدأ أن حق الملكية وسائر الحقوق العينية الواردة على العقار لا تكتسب وتنشأ ولا تنتقل ولا تتغير ولا تزول إلا بعد إشهارها وأوقيدها، فيعتبر كل حق تم قيده حجة بالنسبة للكافة ويلاحظ أن هنالك صلة وثيقة بين مبدأ القيد المطلق ومبدأ قوة الثبوت المطلقة حيث أن هذا الأخير يكمل المبدأ الأول<sup>2</sup>.

**5- مبدأ عدم اكتساب الحقوق المشهورة بالتقادم:** يعتبر التقادم وسيلة أو سبب من أسباب كسب الملكية وانتقالها، غير أن التقادم في ظل نظام الشهر العيني لا يمكن أن يكون سبب للملكية العقارية والحقوق العينية الأخرى، لأنه يتعارض مع مبدأ القيد المطلق ومبدأ قوة الثبوت المطلقة لإجراء الشهر في السجل العيني حيث يقضي المبدأ أن من يثبت اسمه في السجل العيني كمالك للعقار يصبح مأمنا على عقاره من أي محاولة اكتساب بالتقادم ويفهم من ذلك أن الحقوق الغير مشهورة هي التي يمكن اكتسابها عن طريق التقادم<sup>3</sup>.

### ثانيا: موقف المشرع الجزائري

من خلال قراءة النصوص القانونية الواردة في الأمر 74/75 المتعلق بالمسح العام والمرسومين التنفيذي له وهما المرسوم رقم 62/76 المؤرخ في 1976/03/25 والمتعلق بإعداد مسح الأراضي العام، والمرسوم 63/76 المؤرخ في 1976/03/25 المتعلق بتأسيس السجل العقاري يظهر لنا أن العبارات التي استعملها المشرع في الأمر 74/75 والمرسومين التنفيذيين له تفيد بأنه أخذ بنظام الشهر العيني الذي يعتمد على المسح كأساس مادي والسجل العيني كأساس قانوني<sup>4</sup>. ويتضح ذلك من خلال الفقرة الأولى من المادة الأولى من المرسوم رقم 62/76 التي تنص على ما يلي: "إن تصميم مسح الأراضي يكون موضوع إعداد ما يلي في كل بلدية: 1- جدول للأقسام وسجل لقطع الأراضي حيث ترتب فيها مختلف العقارات حسب الترتيب الطبوغرافي....."

<sup>1</sup>- معوض عبد التواب، مرجع سابق، ص 54

<sup>2</sup>- جمال بوشنافة، مرجع سابق، ص 32

<sup>3</sup>- معوض عبد التواب، مرجع سابق، ص 62

<sup>4</sup>- جمال بوشنافة، مرجع سابق، ص 38

كما تنص المادة 15 من المرسوم 62/76 المذكور أعلاه على ما يلي: "إن مسح الأراضي المقسم إلى أقسام وإلى أماكن معلومة يعطي التمثيل على الرسم البياني لإقليم البلدية في جميع تفصيلات تجزيته إلى أجزاء للملكية وإلى قطع الأراضي".

إلا أننا نجد أن المشرع الجزائري كان مدركا وواعيا لصعوبات تجسيد النظام الشهر العيني على أرض الواقع نظرا لما تتطلبه عملية المسح من وسائل مادية وبشرية، فقد نص على ذلك في المادة 27 من الأمر 74/75 على النحو الآتي: "إن العقود والقرارات القضائية التي موضوع إشهار في محافظة عقارية والتي تخص عقارات أوحقوق عينية ريفية موجودة في بلدية لم يعد فيها بعد مسح الأراضي، تفهرس بصفة انتقالية في مجموعة بطاقات عقارية مؤقتة تمسك على الشمل<sup>1</sup> الفردي طبقا لكيفيات محددة بموجب مرسوم".

بالتالي فإنه يمكننا القول أن نظام الشهر العقاري في الجزائر بعد صدور الأمر 74/75 هو نظام شهر عيني كأصل عام وكإستثناء ومرحلة إنتقالية ومؤقتة أخذ المشرع بنظام الشهر الشخصي في المناطق الغير ممسوحة.

<sup>1</sup>- يقصد بالشمل الفردي نظام الشهر الشخصي الذي يعتمد في إشهاره للحقوق على هوية الشخص المالك

## المطلب الثاني : الشروط القانونية الواجب توفرها في الوثائق الخاضعة للشهر

لقد نص القانون على جملة من الشروط في الوثائق التي أوجب إشهارها وهو ماسنحاول شرحه في هذا المطلب حيث سنتطرق في الفرع الأول للوثائق الخاضعة للشهر وفي الفرع الثاني سنوضح الشروط القانونية.

## الفرع الأول : الوثائق الخاضعة للشهر

## أولا : قاعدة الرسمية

إن المبدأ العام في المعاملات بين الأفراد هو الرضائية إستنادا لنص النادة 59 من القانون المدني والتي تنص على مايلي : "يتم العقد بمجرد أن يتبادل الطرفان التعبير عن إرادتهما المتطابقتين دون الإخلال بالنصوص القانونية" فالعقد ينعقد بين أطرافه بمجرد توفر الأركان العامة من رضا ومحل وسبب، إلا أن الإستثناء عن القاعدة يظهر في المعاملات التي يكون محلها عقارا، حيث إعتبر الرسمية أحد أركان العقد وبإعدامها يكون العقد باطلا .

فالمشرع الجزائري أكد على قاعدة الرسمية من خلال المادة 324<sup>1</sup> مكرر 1 من القانون المدني والمادة 29 من القانون رقم 25/90 المؤرخ في 18/11/1990 المتضمن قانون التوجيه العقاري<sup>2</sup> والمادة 61 من المرسوم 63/76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري<sup>3</sup>، على ضرورة توفر قاعدة الرسمية في كل عقد من شأنه نقل، تعديل، إنشاء أو زوال حق الملكية والحقوق العينية الأصلية والتبعية الأخرى، وذلك عن طريق إثبات هذه التصرفات في محرر رسمي وقد عرفت المادة 324 من القانون المدني العقد الرسمي بقولها: "العقد الرسمي عقد يثبت فيه موظف أو ضابط عمومي أو شخص مكلف بخدمة عامة، ما تم لديه أو تلقاه من ذوي الشأن وذلك طبقا للأشكال القانونية وفي حدود سلطته إختصاصه".

ومن خلال نص المادة السابق نستخلص الشروط الواجب توفرها لصحة السند الرسمي وهي ثلاثة على النحو الآتي:

<sup>1</sup> -المادة 324مكرر 1 : "زيادة على العقود التي يأمر القانون بإخضاعها إلى شكل رسمي ، تحت طائلة البطلان ، تحرر العقود التي تتضمن نقل ملكية عقار أو حقوق عقارية...."

<sup>2</sup> -نص المادة 29 من القانون 25/90 على أنه: "يثبت الملكية الخاصة للأموال العقارية و الحقوق العينية عقد رسمي يخضع لقواعد الإشهار العقاري"

<sup>3</sup> -نص المادة 61 من المرسوم 63/76 على أنه: "كل عقد يكون موضوع إشهار في محافظة عقارية يجب أن يقدم على الشكل الرسمي"

1- صدور السند الرسمي من موظف عام أو ضابط عمومي أو شخص مكلف بخدمة عامة:

يقصد بالموظف العام، الشخص الذي تكلفه الدولة بالقيام بإدارة شؤونها في مجال معين ويدخل في هذا الإطار كل من كتاب الضبط ومدراء أملاك الدولة بالنسبة للعقود التي يتم تحريرها من طرفهم وكذلك الولاة ورجال الدرك والشرطة كل في حدود إختصاصه<sup>1</sup>.

أما صفة الضبط العمومي فإنها تثبت لكل شخص حامل أختام الدولة ويتولى إعداد مختلف المحررات التي يشترط القانون إفراغها في شكل رسمي، ومثالها العقود التي يحررها الموثق والتي يشترط فيها القانون الصفة الرسمية أوالتي يرغب الأشخاص إعطاءها هذه الصفة، وتكتسي صفة الرسمية كذلك الأوراق والمحاضر التي يعدها المحضر القضائي بإتباره ضابط عمومي، كما تعتبر من قبيل المحررات الرسمية تلك الأوراق التي يتم إعدادها من طرف شخص مكلف بخدمة عامة كرؤساء المجالس الشعبية المنتخبون والخبراء المعتمدين قضائيا<sup>2</sup>.

2- سلطة الموظف في إصدار السند وإختصاصه به :

إن المحرر الذي يحرره الموظف العام لا يضمن عليه طابع الرسمية ولا يكون حجة في مواجهة الغير إلا إذا كان هذا الموظف محولا قانونا لذلك كما يجب أن يكون مختصا إقليميا أي أن يقع العقار ضمن هذا الإقليم<sup>3</sup>.

والموثق بإعتباره ضابط عمومي يعتبر صاحب الإختصاص في تحرير جميع العقود لا سيما العقود الناقلة للملكية العقارية ويمتد إختصاصه الإقليمي إلى كامل التراب الوطني وهو ما أكدته المادة 02 من القانون 02/06 المؤرخ في 20/02/2006 المتضمن تنظيم مهنة التوثيق .

3- مراعات الأشكال القانونية في تحرير السند الرسمي :

فالأوراق الرسمية يجب أن تحرر طبقا للشكليات التي نص عليها القانون لأنها تضمني عليها مظهرا يدل على صحتها ولقد إشتراط القانون ضرورة وجود بعض البيانات في الورقة الرسمية من أجل صحتها وهي على نوعين بيانات عامة وبيانات خاصة .

<sup>1</sup>-أنظر المواد 89-90-91 من القانون 30/90 المؤرخ في 01/12/1990 المتضمن قانون الأملاك الوطنية

<sup>2</sup>- كريمة فردي ، مرجع سابق ، ص 67

<sup>3</sup>- المرجع نفسه، ص 68

أ-البيانات العامة : وهي البيانات التي يجب أن يتضمنها السند الذي يحرره الموثق وقد نصت عليها المادة 29 من القانون 02/06 السالفة الذكر والتي تنص على مايلي : " دون الإخلال بالبيانات التي تستلزمها بعض النصوص الخاصة ، يجب أن يتضمن العقد الذي يحرره الموثق البيانات الآتية :

-إسم ولقب الموثق ومقر مكتبه

-إسم ولقب وصفة الموطن وتاريخ ومكان ولادة الأطراف وجنسياتهم

-إسم ولقب وصفة موطن وتاريخ مكان ولادة الشهود عند الإقتضاء

-إسم ولقب وموطن المترجم عند الإقتضاء

-تحديد موضوعه

-المكان والسنة والشهر الذي أبرم فيه

-وكالات الأطراف المصادق عليها التي يجب أن تلحق بالأصل

-التنويه عن تلاوة الموثق على الأطراف النصوص الجبائية والتشريع الخاص المعمول به

-توقيع الأطراف والشهود والموثق والمترجم عند الإقتضاء

ب-البيانات الخاصة :

وهي البيانات التي تتعلق بنوع العقد من بيع أو رهن أو هبة.....، وإذا كان محل التصرف القانوني عقار يجب تحديده تحديدا دقيقا نافيا للجهالة بذكر الحدود والمساحة الحقوق المتعلقة به.

وتجدر الإشارة إلى أن الإخلال بكيفية تحرير السند يزيل عنه الحجية النفاذ وهو مانصت عليه المادة 324 مكرر5 من القانون المدني<sup>1</sup>.

<sup>1</sup>-المادة 324 مكر 5 : "يعتبر ما ورد في العقد الرسمي حجة حتى يثبت تزويره، ويعتبر نافذا في كامل التراب الوطني "



ومما سبق يمكن القول أن الرسمية وسيلة لترقية المعاملات القانونية وضمان لإستقرارها، لما تمنحه للأطراف المتعاقدة والغير من حماية وتمكين الدولة من بسط رقابتها على السوق العقارية قصد التقليل من المضاربة وتمكين الخزينة العمومية من تحصيل مداخيل كبيرة، كما هو الحال في تحصيل رسوم التسجيل والشهر العقاري<sup>1</sup>.

### ثانيا : الوثائق الخاضعة للشهر

إن المحررات الخاضعة للشهر العقاري كثيرة ومتنوعة بتنوع التصرفات القانونية المبرمة بين الأشخاص، فقد تكون هذه التصرفات صادرة من جانب واحد كالهبة أو صادرة من جانبين كالبيع أو الحقوق العينية العقارية المتفرعة عن حق الملكية كحق الإنتفاع أو حقوق عينية عقارية تبعية كعقد الرهن الرسمي..... بالإضافة إلى التصرفات والأحكام المنشئة، الناقلة، المعدلة، أو المنهية لحق الملكية فجعل هذه التصرفات لا ترتب أثرا فيما بين المتعاقدين وفي مواجهة الغير إلا من تاريخ تسجيلها في مجموعة البطاقات العقارية وهو ما أكده المشرع في المواد 14 و 15 و 16 من الأمر 74/75 المتعلق بالمسح العام<sup>2</sup>، بنصها على التوالي على مايلي :

**المادة 14:** "تلزم الإشارة من أجل مسك مجموعة البطاقات العقارية إلى مايلي :

- 1- جميع العقود الرسمية المنشئة أو الناقلة أو المصححة أو المعدلة المتعلقة بالملكية العقارية التي ستعد بعد تأسيس مجموعة البطاقات العقارية .
  - 2- جميع العقود والقرارات القضائية اللاحقة للإجراء الأول الذي كان موضوع تأسيس مجموعة البطاقات العقارية، والخاضعة للإشهار العقاري بمقتضى التشريع الجاري به العمل وكذلك تسجيلات الرهون والإمتيازات.
  - 3- المحاضر المعدة من قبل مصلحة مسح الأراضي والمثبتة للتعديلات التي تخص العقارات المسجلة في مجموعة البطاقات العقارية.
  - 4- وبصفة عامة، كل التعديلات للوضعية القانونية لعقار محدد ومسجل في مجموعة البطاقات العقارية.
- وسيحدد مرسوم كفاءات تطبيق المادتين 13 و 14 أعلاه."

<sup>1</sup> - خالد رمول، مرجع سابق، ص 38-39

<sup>2</sup> - حمدي باشا عمر، مجمع النصوص التشريعية والتنظيمية المتعلقة بالعقار، دار هومة، الجزائر، 2003، ص 487-788

**أما المادة 15:** فقد نصت على مايلي "كل حق للملكية وكل حق عيني آخر يتعلق بعقار لا وجود له بالنسبة للغير إلا من تاريخ يوم شهرها في مجموعة البطاقات العقارية، غير أن الملكية عن طريق الوفاة يسري مفعوله من يوم وفاة أصحاب الحقوق العينية".

**أما المادة 16:** "أن العقود الإرادية والإتفاقات التي ترمي إلى إنشاء أو نقل أو تصريح أو تعديل أو إنقاص حق عيني لا يكون لها أثر حتى بين الأطراف إلا من تاريخ نشرهما في البطاقات العقارية".

ولم يكتفي المشرع بإخضاع المحررات الرسمية لعملية الشهر، بل ذهب إلى أبعد من ذلك بإلزام شهر الأحكام النهائية والدعوى القضائية الرامية إلى فسخ، إبطال، أو إلغاء أو نقض حق من الحقوق، وهذا ما تضمنته المادة 85 من المرسوم 63/76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري.

ومن خلال المواد السابقة الذكر يمكن تصنيف المحررات الرسمية على النحو التالي<sup>1</sup>:

1- تصرفات قانونية منشئة وناقلة للحقوق العينية العقارية

2- تصرفات قانونية مقررة لحقوق عينية عقارية

3- تصرفات قانونية منشئة أو مقررة لحقوق عينية تبعية

4- تصرفات قانونية منشئة لحقوق شخصية

5- وقائع قانونية منشئة لحقوق عينية

6- الأحكام القضائية النهائية

7- شهر بعض التصرفات الإدارية

وتجدر الإشارة إلى أن الحق العيني لا يقيد مجردا عن التصرف أو السند الذي أنشأه، والقواعد العامة للشهر العقاري تقتضي وجوب قيد الحقوق العينية في ظل نظام الشهر العيني، وتسجيل التصرفات العقارية في ظل نظام الشهر الشخصي والفرق بين النظامين هو أن نظام الشهر الشخصي لا يفرق بين الحق ومصدره، فالحق ينشأ بالشهر دون أي إعتبار للتصرف، فمع

<sup>1</sup> - كريمة فردي، مرجع سابق، ص 69

إحتمال وجود عيوب عالقة بالتصرف القانوني والتي قد تؤدي إلى إبطاله أو فسخه فالشهر يطهره من كل هذه العيوب ويجعل الحق مستقل عن التصرف تطبيقاً لمبدأ القيد المطلق<sup>1</sup>.

1-التصرفات القانونية المنشئة والناقلة لحقوق عينية عقارية : تكون خاضعة بصفة إلزامية إلى عملية الشهر وهو ما نصت عليه المادة 793<sup>2</sup> من القانون المدني .

والتصرفات المنشئة والناقلة للحقوق العينية تكون إما تصرفات عقدية وإما تصرفات غير عقدية.

أ-التصرفات العقدية : وهي التصرفات التي تصدر نتيجة تطابق إرادتين وأكثر هذه العقود شيعاً هو عقد البيع.

فقد عرفته المادة 351 من القانون المدني على النحو الآتي : " البيع عقد يلتزم بمقتضاه البائع أن ينقل إلى المشتري ملكية شيء ، أوحق مالي آخر مقابل ثمن نقدي " .

ومن خلال نص المادة السابق الذكر، يمكننا القول أن عقد البيع يرتب على عاتق البائع إلزاماً بنقل ملكية المبيع أوحقاً عينياً آخر إلى المشتري ويصبح هذا الإلزام نافذا بمجرد تطابق إرادتي الأطراف إذا كان محل البيع منقولاً معيناً بالذات، أما إذا كان محل البيع شيئاً معيناً بنوعه فملكيتها تنتقل بعد فرزه وهو ما نصت عليه المادة 166<sup>3</sup> من القانون المدني أما إذا كان محل البيع عقاراً فإن إنتقال الملكية أو الحقوق العينية الأخرى لا يتم إلا بعد إتخاذ إجراءات الشهر وهو ما نصت عليه المادة 165 من القانون المدني على النحو الآتي : "الإلتزام بنقل الملكية ، أو أي حق عيني آخر من شأنه أن ينقل بحكم القانون الملكية أو الحق العيني، إذا كان محل الإلتزام شيئاً معيناً بالذات بملكية الملتزم وذلك مع مراعاة الأحكام المتعلقة بالإشهار العقاري" .

وبصفة عامة فإن العقود الناقلة أو المنشئة للملكية والحقوق العينية الأخرى، اوجب المشرع قيدها في البطاقات العقارية حتى تكون نافذة سواء فيما بين الأطراف أوفي مواجهة الغير، وهو ما نصت عليه المادة 16 من الأمر 74/75 المتعلق بالمسح العام.

ب-التصرفات غير العقدية :يقصد بها التصرفات التي تصدر نتيجة الإرادة المنفردة ومن هذه التصرفات الوقف والوصية.

<sup>1</sup>كريمة فردي، مرجع سابق ، ص70

<sup>2</sup>المادة 793 : " لا تنتقل الملكية و الحقوق العينية في العقار سواء كان ذلك بين المتعاقدين أم في حق الغير إلا إذا روعيت الإجراءات التي ينص عليها القانون و بالأخص القوانين التي تدير مصلحة شهر العقار "

<sup>3</sup>المادة 166 : " إذا ورد الإلتزام بنقل حق عيني على شيء لم يعين إلا بنوعه فلا ينتقل الحق إلا بإفراز هذا الشيء....."

1-الوقف<sup>1</sup>: عرفه المشرع في المادة 213 من قانون الأسرة كمايلي: "الوقف حبس المال عن التملك لأي شخص على وجه التأييد والتصدق".

ثم عرفه القانون رقم 10/91 المؤرخ في 1991/04/27 المتعلق بالأوقاف بشكل أكثر دقة في المادة 03 والتي تنص على مايلي: "الوقف هو حبس العين عن التملك على وجه التأييد والتصدق بالمنفعة على الفقراء أو على وجه من وجوه البر والخير".

والوقف تصرف صادر عن جانب واحد ، حيث يصدر الإيجاب من الشخص الواقف دون إنتظار قبول من الموقوف عليه وهو مانصت عليه المادة 04 في فقرتها الأولى من القانون 10/91 المتعلق بالأوقاف حيث نصت على مايلي: "الوقف عقد إلزام تبرع صادر عن إرادة منفردة".

والوقف لا ينقل الملكية بل ينقل المنفعة، وإذا كان محل الوقف عقارا فإنه لا يثبت إلا بعقد رسمي مشهر بالمحافظة العقارية المختصة إقليميا كما جاء في نص المادة 41 من القانون 10/91 المتعلق بالأوقاف ونصت على مايلي:

"يجب على الواقف أن يقيد الوقف بعقد لدى الموثق وأن يسجله لدى المصالح المكلفة بالسجل العقاري الملزمة بتقديم إثبات له و إحالة نسخة منه إلى السلطات المكلفة بالأوقاف".

2- الوصية : عرفتھا المادة 184 من قانون الأسرة كمايلي: "الوصية تملك مضاف إلى ما بعد الموت بطريق التبرع"

وبالرجوع إلى نص المادة 16 من الأمر 74/75 السالف الذكر نصت على العقود الإرادية والإتفاقية التي ترمي إلى إنشاء أو نقل أو تصريح أو تعديل أو إنقضاء حق عيني لا يكون لها أثر بين الأطراف إلا من تاريخ نشرها في مجموعة البطاقات العقارية، ولم يرد ذكر التصرفات ذات الإرادة المنفردة وبذلك تكون الوصية مستثناة من عملية الشهر<sup>2</sup>.

2- التصرفات القانونية المقررة لحقوق عينية عقارية : وهي التصرفات التي يقتصر أثرها على تقرير حق موجود من قبل وتم الكشف عنه، وقد نص المشرع على وجوب شهر هذه التصرفات وجاء ذلك في المادة 16 من الأمر 74/75 المتعلق بالمسح العام ، ومن أهم هذه التصرفات :

<sup>1</sup> -حمدي باشا عمر ،عقود التبرعات (الهبة-الوصية-الوقف)،دار هومة،الجزائر،2004،ص86

<sup>2</sup> -المرجع نفسه،ص68

أ-القسمة العقارية : القسمة سواء كانت رضائية أو قضائية فهي مقررّة وكاشفة للحق العيني وليست ناقلة أو منشئة له ويترتب عليها إفراز حصة لكل شريك في العقار الشائع فيصبح الشريك مالكا لجزء مفرز من العقار بعد أن كانت عصته شائعة فيه فإذا كانت القسمة رضائية فإن العقد الذي إتفق عليه الأطراف والذي يعده الموثق، يشهر لدى المحافظة العقارية المختصة إقليميا.

أما إذا كانت القسمة قضائية وتكون في حالة إختلاف الشركاء في قسمة العقار المملوك على الشيوع يتم الجوء للقضاء للقسمة وبناء على الحكم القضائي يتم شهر القسمة .

ب- الصلح : عرفته المادة 459 من القانون المدني على أنه عقد بين شخصين أو أكثر ينهي نزاعا كان قائما بينهما فقد يكون حول حق عيني عقاري أو عدة حقوق عينية عقارية ، وعقد الصلح لا ينقل الحق العيني بل يقرره أو يكشفه و الصلح قد يكون رضائيا أو قضائيا ونصت المادة 16<sup>1</sup> من الأمر 74/75 المتعلق بالمسح العام على وجوب شهره.

3-التصرفات القانونية المنشئة أو المقررة للحقوق العينية التبعية : إن جميع التصرفات المنشئة لأحد الحقوق العينية العقارية التبعية يجب قيدها في السجل العقاري.

فقد نصت المادة 904 /1 من القانون المدني على ضرورة قيد الرهن الرسمي كي يحتج به على الغير وقد نصت المادة 937 من القانون المدني على ضرورة قيد حق التخصيص أما المادة 904 من القانون المدني نصت على قيد الرهن لحيازي وفي الاخير نصت المادة 999 من القانون المدني على قيد حق الإمتياز<sup>2</sup>.

4-التصرفات القانونية المنشئة لحقوق شخصية : الأصل أن التصرفات القانونية المنشئة لحقوق شخصية لا تخضع للشهر، إلا أن المشرع إستثنى من هذه التصرفات الإيجارات عندما يكون محلها عقارا تزيد مدته عن إثننا عشرة شهرا حتى يرتب أثره بين أطراف عقد الإيجار أو بالنسبة للغير سنة وهو ماجاء في المادة 17 من الأمر 74/75 المتعلق بالمسح العام حيث نصت على مايلي : "إن الإيجارات التي تزيد مدتها عن 12 سنة لا يكون لها أثر بين الأطراف ولا يحتج بها إتجاه الغير في حالة عدم إشهارها وذلك مع مراعاة أحكام المادة 165 من الأمر 73/71 المؤرخ في 08 نوفمبر 1971 المتضمن الثورة الزراعية " .

<sup>1</sup> -المادة 16 : "إن العقود الإدارية والإتفاقات التي ترمي إلى إنشاء أو نقل أو تصريح أو تعديل أو إنقضاء حق عيني ، لا يكون لها أثر حتى بين الأطراف إلا من تاريخ نشرها في مجموعة البطاقات العقارية "

<sup>2</sup> -جمال بو شناعة ، مرجع سابق ، ص 92-97

5- الوقائع القانونية المنشئة لحقوق عينية عقارية : تعد الوفاة واقعة مادية تنقل حق الإرث من المتوفي إلى ورثته وهي لا تخضع للشهر لترتيب أثرها وهومانصت عليه المادة 15 من الأمر 74/75 السالف الذكر كمايلي : "...غير أن نقل الملكية عن طريق الوفاة يسري مفعوله من يوم وفاة أصحاب الحقوق العينية".

إلا أن المشرع لم يجز للورثة التصرف في نصيبهم من الميراث إلا بعد شهر حقهم في الإرث لدى المحافظة العقارية وهومانصت عليه المادة 39 من الرسوم 63/76 المتعلق بالسجل العقاري كمايلي : "عندما يتم إشهار شهادة موثقة بعد وفاة تثبت الإنتقال المشاع للأملاك بإسم مختلف الورثة أو الموصى لهم فإنه يؤشر على بطاقة كل عقار بأسماء جميع المالكين على الشيع وبالحصة التي تعود لكل واحد منهم عندما يكون ذلك مبين في الشهادة"

وأكدت المادة 91 من نفس المرسوم على ذلك حيث نصت على مايلي : "كل إنتقال أو إنشاء أو إنقضاء لحقوق عينية عقارية بمناسبة أو بفعل الوفاة ضمن الآجال المحددة في المادة 99 يجب أن يثبت بموجب شهادة موثقة".

6- الأحكام القضائية النهائية : تعد الأحكام الصادرة عن مختلف الجهات القضائية والتي يكون النزاع فيها واقعا على حق عيني سواء كان أصلي أو تباعي، سندت رسمية تحل محل عقود الملكية وهي : الأحكام القضائية الناقلة للحقوق العينية الأصلية وتتمثل في حكم رسو المزاد في بيع العقار وحكم تثبيت حق الشفعة، الأحكام المصرحة للحقوق العينية الأصلية وتتمثل في حكم قاضي بقسمة مال مشاع وحكم القاضي بالصلح والحكم المثبت للملكية عن طريق التقادم المكسب<sup>1</sup>، الأحكام المنشئة للحقوق العينية التبعية .

وقد أوجب المشرع شهر هذه الأحكام القضائية في المادة 38 من المرسوم 63/76 المتعلق بالسجل العقاري على النحو الآتي : "كل إشهار لعقود أو قرارات قضائية تتضمن إنشاء أو تعديل أو إنهاء إرتفاق أو حقوقا مشتركة يجب أن يكون موضوع تأشير على بطاقة كل عقار " كما أشارت المادة 62 من نفس المرسوم للأحكام القضائية كمايلي : "كل عقد أو قرار قضائي يكون موضوع إشهار في محافظة عقارية .....".

والأحكام القضائية التي يجب شهرها يجب أن تكون نهائية حائزة لقوة الشئ المقضي فيه .

ثالثا : قاعدة الشهر المسبق

<sup>1</sup> - جمال بوشنافة ، مرجع سابق ، ص 85-88

من أجل ضمان سلسلة نقل الملكية العقارية ، قيد المشرع الجزائري عملية الشهر العقاري بقاعدة ثانية، لانتقل أهمية عن قاعدة الرسمية تعرف بقاعدة الشهر المسبق أو الأثر الإضافي للشهر، كتقنية لدعم فكرة الإئتمان العقاري والمحافظة على حقوق المالك الجديد .

### 1- مفهوم قاعدة الشهر المسبق :

نصت على قاعدة الشهر المسبق المادة 88 من المرسوم 63/76 المتعلق بالسجل العقاري حيث جاء نصها على النحو التالي : " لا يمكن القيام بأي إجراء للإشهار في المحافظة العقارية في حالة عدم وجود إشهار مسبق أو مقارن للعقد أو القرار القضائي أول شهادة الانتقال عن طريق الوفاء، يثبت حق المتصرف أو صاحب الحق الأخير .....".<sup>1</sup>

ويستشف من نص المادة 88 المذكور أعلاه، أنه لا يمكن بأي شكل من الأشكال القيام بإجراء شهر محرر يتضمن تصرف محله عقار، مالم يكن هناك شهر مسبق للمحرر الذي كان سببا في إكتساب العقار المتصرف فيه، وبمعنى آخر أنه لا يمكن بأي شكل من الأشكال القيام بإجراء شهر أية وثيقة ناقلة للملكية العقارية مالم يكن لها أصل ثابت في مجموعة البطاقات العقارية، تثبت حق المتصرف الأخير في العقار، بحيث تنتقل الملكية بطريقة واضحة لا لبس فيها، فيمكن من خلالها معرفة جميع الملاك السابقين الذين تداولوا على الملكية، وهذا من شأنه الحيلولة دون وقوع تصرفات مزدوجة على ذات العقار<sup>1</sup>.

ولحسن تطبيق هذه القاعدة، زود المشرع الجزائري المحافظ العقاري بأدوات الرقابة القانونية اللازمة، ومنحه كامل الصلاحيات في رفض طلب الشهر إذا تبين له أن السند لم يكن محل شهر مسبق بالمحافظة العقارية، وبذلك يجب عليه رفض الإيداع<sup>2</sup>.

غير أن قاعدة الشهر المسبق لا يمكن إعمالها على كافة المحررات لورود إستثناءات عليها .

### 2- الإستثناءات الواردة على قاعدة الشهر المسبق<sup>3</sup> :

إن قاعدة الشهر المسبق التي يمكن للمحافظ العقاري من خلالها مقارنة الوثائق محل إجراء الشهر مع المحررات التي سبق شهرها والمحتفظ بنسخ منها لدى المحافظة العقارية لا يمكن تطبيقها في جميع الأحوال، إذ توجد بعض الحالات القانونية التي يصعب فيها على المحافظ العقاري مراقبة قاعدة الشهر المسبق، سواء باعتبارها أول إجراء أو أنها حالات إقتضتها عملية

<sup>1</sup>- ليلي زروقي و حمدي باشا عمر، المنازعات العقارية، مرجع سابق، ص 219

<sup>2</sup>- خالد رمول ، مرجع سابق، ص 45

<sup>3</sup>- زهرة بن عمارة ، مرجع سابق ، ص 77

التحول من نظام الشهر الشخصي إلى نظام الشهر العيني، ولهذا الغرض أورد المشرع جملة من الإستثناءات على قاعدة الشهر المسبق تناولها على النحو التالي :

1- العقود العرفية التي إكتسبت تاريخاً ثابتاً قبل 1971/01/01 :

لقد تم النص على هذا الإستثناء في المادة 03 من المرسوم 210/80 المؤرخ في 1980/12/13 المعدل للمرسوم 63/76 السالف الذكر .

ويعتضى هذه المرسوم إكتسبت العقود العرفية الثابتة التاريخ المحررة قبل الفاتح من مارس 1961 صيغتها الشرعية، فأعفيت من الشهر المسبق المفروض بموجب نص المادة 88 من المرسوم 63/76 السالف الذكر .

2- الإجراء الأول الخاص بالشهر في السجل العقاري :

بعد إتمام إجراءات المسح العقاري يتم إيداع وثائق المسح على مستوى المحافظة العقارية لترقيم الأقسام ومجموعات الملكية وهذا الإجراء ليس بحاجة إلى إشهار مسبق كي يتم تسجيلها بالمحافظة العقارية وهو مانصت عليه المادة 89 من المرسوم 63/76 المعدلة بموجب المرسوم 123/93 المؤرخ في 1993/05/19 .

3- عقد الشهرة :

هو محرر رسمي يعد من قبل موثق طبقاً للأشكال القانونية وفي حدود سلطته وإختصاصه، يتضمن إشهار الملكية على أساس التقادم المكسب بناء على تصريح طالب العقد<sup>1</sup> .

وبموجب المادة 14 من الأمر 74/75 السالف الذكر، ونظراً لكون تحرير عقد الشهرة في حد ذاته أول إجراء بالنسبة للعقار، هذا مادفع بالمشرع إستثناءه من قاعدة الشهر المسبق .

4- شهادة الحياة :

وثيقة تسلم للحائز من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي الكائن بدائرة إختصاصه العقار محل الطلب وهي معفاة من قاعدة الشهر المسبق<sup>2</sup> .

<sup>1</sup> -حمدي باشا عمر ، محررات شهر الحياة ، دار هومة ، 2002، ص17

<sup>2</sup> - كريمة فردي ، مرجع سابق ، ص90



5- عقود الإستصلاح :

تمنح عقود الإستفادة بعد تحريرها من طرف مدير أملاك الدولة ممثلا في والي الولاية، مع وجوب شهرها بالمحافظة العقارية، وعملية شهر مثل هذه العقود الإدارية يعد بمثابة إجراء أولي لا يتطلب توافر قاعدة الشهر المسبق.

**الفرع الثاني:** الشروط القانونية الواجب توفرها في الوثائق الخاضعة للشهر

هناك شروط متعلقة بالأطراف وشروط متعلقة بالعقار وسنوضحها فيما يلي :

### أولاً: الشروط القانونية الخاصة بالأطراف<sup>1</sup>

إن أطراف التصرفات القانونية هم أشخاص، قد يكونون طبيعيين أو معنويين، وحتى تعكس الوثائق الخاضعة للشهر حقيقة أشخاص الحق أوطرفي التصرف القانوني، وضع المشرع جملة من الشروط القانونية الواجب توفرها في الوثائق أوالصرفات القانونية المراد شهرها .

#### 1-عناصر تعيين الأطراف :

ضماناً لصحة وقانونية العقد إعتبر المشرع التعيين الدقيق للأشخاص أصحاب الحقوق إعتبر المشرع التعيين الدقيق للأشخاص أصحاب الحقوق إعتبر المشرع التعيين الدقيق للأشخاص أصحاب الحقوق شرطاً ضرورياً لقبول إيداع الوثائق، ووضع على عاتق المحافظ العقاري صلاحية التحقيق في هوية وأهلية الأطراف من خلال المادة 22 من الأمر 74/75 المتعلق بالمسح العام حيث تنص على مايلي: "يحق للمحافظ في هوية الأطراف الموجودين على وسائل الإثبات وكذلك في صحة الأوراق المطلوبة من أجل الإشهار.....". وعملية تعيين الأطراف تختلف بإختلاف أشخاص الحق، سواء كانوا أشخاص طبيعيين أو معنويين .

1-عناصر التعيين بالنسبة للأشخاص الطبيعية<sup>2</sup>: نصت المادة 62 من المرسوم 63/76 السالف الذكر، على أن كل عقد أوقرار يكون موضوع إشهار في المحافظة العقارية يجب أن يشمل عناصر التعيين التالية :

-ألقاب وأسماء وتاريخ ومكان ولادة ومهنة أصحاب الحق وأسماء زوجاتهم، أما الشهادة التوثيقية التي تعد بعد الوفاة يجب الإشارة فيها إلى الحالة المدنية للمتوفي والتصديق عليها، مع ذكر أسماء وألقاب وموطن وتاريخ الولادة ومهنة كل وارث أو موصى له .

وقد تم إضافة عنصر الجنسية بموجب المادة الأولى من المرسوم التنفيذي رقم 123/93 المؤرخ في 19/05/1993 المعدل والمتمم للمرسوم 63/76 المتعلق بالسجل العقاري، وحذفت ذكر أسماء زوجاتهم، وقد إصطلح المشرع على التعيين الكامل لهوية الأشخاص الطبيعيين الشرط الشخصي للأطراف وهو منصوص عليه المادة 65 من المرسوم 63/76 السابق كمايلي "

<sup>1</sup>-زهرة بن عمارة ، مرجع سابق ، ص82

<sup>2</sup>-زهرة بن عمارة ، مرجع سابق ، ص83

إن العقود والقرارات والجداول ، فيما يخص الأشخاص الطبيعيين يجب أن يتضمن الإشارة إلى جميع العناصر التي تسمح بتحديد الشرط الشخصي للأطراف.....".

2- عناصر التعيين بالنسبة للأشخاص المعنوية : لقد أقر المشرع للشخص المعنوي، ككيان له حقوق وتترتب عليه واجبات، و له الحق في إمتلاك أموال ومباشرة الأعمال أي إعترف لها بالشخصية القانونية<sup>1</sup> .

وعناصر التعيين والتحديد تختلف باختلاف شكلها وطبيعتها القانونية وهو ما جاء في المادة 63 من المرسوم 63/76 السالف الذكر، على أن كل عقد أو قرار قضائي يكون أحد أطرافه أشخاص معنوية، ويكون موضوع إشهار في المحافظة العقارية، يجب أن يشمل على عناصر التعيين التالية<sup>2</sup>:

- بالنسبة للشركات المدنية والتجارية : يجب تحديد تسميتها، شكلها القانوني ومقرها، وإذا كانت الشركة تجارية لا بد من رقم تسجيلها في السجل التجاري .

- بالنسبة للجمعيات : تسميتها، مقرها، تاريخ ومكان تصريحها .

- بالنسبة لل نقابات : تسميتها، مقرها، تاريخ ومكان إيداع قوانينها الأساسية .

- بالنسبة للجماعات المحلية : تسمية البلدية أو الولاية .

وعند توفر كامل عناصر التعيين المطلوبة، تشهر هذه المحررات وفقا لذا التعيين، وكل تغيير يطرأ لاحقا على المحرر كتغيير أسماء وألقاب طرفي العقد أو المقر أو القوانين الأساسية بالنسبة للأشخاص المعنوية يجب أن يكون موضوع إشهار جديد لدى نفس المحافظة العقارية، وذلك حماية للملكية إستقرار المعاملات العقارية.

2- التصديق على هوية الأطراف :

ولتفادي الأخطاء عند عملية التعيين أوجب المشرع التصديق على هوية الأطراف فقد نصت المادة 64 من المرسوم 63/76 السالف الذكر على أنه : "كل جدول أو مستخرج أو صورة أصلية أو نسخة مودعة في محافظة عقارية قصد تنفيذ إجراء، يجب أن يحمل تأشيرة موقعة من قبل محرر العقد أو من قبل سلطة إدارية تشهد بهوية الأطراف .

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

<sup>1</sup>- محمد حسين ،الوجيز في نظرية الحق ،المؤسسة الوطنية للكتاب، 1981، ص 150 و 151

<sup>2</sup>- المرجع نفسه ، ص 153

يتضح لنا من خلال نص المادة السابق، أن عملية شهر مختلف العقود والمحركات الرسمية بالمحافظة العقارية يجب أن تكون موقعة من طرف محررها أو الإدارة المعنية التي تشهد بصحة هوية الأطراف مع إلزامية مطابقة شكل المحرر أو العقد للنموذج المحدد من قبل وزارة المالية<sup>1</sup>.

وقد أعطت المادة 100 من المرسوم 63/76 السالف الذكر الحق للمحافظ رفض إيداع الوثائق فحالة عدم صحة مراجع التأشيرة أو كانت غير تامة أو غامضة أي أن التصديق على هوية الأطراف لم يتم وفقا للشروط القانونية حيث نصت المادة على مايلي: "..... كما يرفض الإيداع على الخصوص:

- عندما يكون التصديق على هوية الأطراف وعند الإقتضاء على الشرط الشخصي، لم يتم ولم يثبت ضمن الشروط المنصوص عليها في المواد من 62 إلى 65 والمادتين 102 و 103....."، كما يمكن للمحافظ رفض الإجراء بعد قبوله الإيداع بإعتبار أن صحة التصديق يضمن سلامة المحرر الرسمي، وقد أوكل المشرع مهمة التصديق على هوية الأطراف لأشخاص معينين<sup>2</sup> نصت عليهم المادة 06/64 من المرسوم 63/76 السالف الذكر وهم: الموثقون، كتاب الضبط، قضاة النيابة العامة، مدراء الوكالة القضائية للخرينة، موظفوا مديريات الولايات للمصالح المالية الذين لهم درجة مفتش رئيسي، محاسبو الخزينة وجميع المحاسبين العموميين، إضافة إلى الوزراء والولاة ورؤساء المجالس الشعبية البلدية بالنسبة للعقود التي يتسلمونها من أجل التسجيلات التي يطلبونها وجميع العقود المتعلقة بها

والجدير بالذكر أن الوثائق التي تستعمل في عملية التصديق، تختلف باختلاف أشخاص الحق، إذا كانوا أشخاص طبيعيين أو معنويين.

أ- الوثائق المستعملة في عملية التصديق بالنسبة للشخص الطبيعي<sup>3</sup>: نصت المادة 04/62 من المرسوم 63/76 المتعلق بالسجل العقاري، على أن عملية التصديق بالنسبة للشخص الطبيعي تتم بمجرد تقديم مستخرج من شهادة الميلاد لا يقل تاريخها عن سنة من يوم إبرام العقد، أو إصدار القرار القضائي.

وقد تم تعديل هذه الفقرة بموجب الفقرة الرابعة من المادة الأولى من المرسوم التنفيذي 123/93 المؤرخ في 19/05/1993 حيث ألغى المشرع مدة صلاحية شهادة الميلاد تاركا ذلك للتنظيم على النحو التالي: "..... يتم إعداد الشهادة بتقديم مستخرج من شهادة الميلاد، قائمة الصلاحية، وكل وثيقة رسمية تثبت الجنسية" إلا أنه في بعض الأحيان قد يتم التصديق بناء

<sup>1</sup>-زهرة بن عمارة، مرجع سابق، ص 85

<sup>2</sup>-المرجع نفسه، ص 87

<sup>3</sup>-زهرة بن عمارة، مرجع سابق، ص 90

على شهادة شخصين بالغين وتحت مسؤولتهما وذلك في حالة ما إذا كان المعني غير مسجل في سجلات الحالة المدنية أو تعرضت هذه السجلات للتلف<sup>1</sup> .

ب- الوثائق المستعملة في عملية التصديق بالنسبة للشخص المعنوي : أشارت المادة 3/63 من المرسوم 63/73 السلف الذكر، على الوثائق المستعملة في عملية التصديق على هوية الشخص المعنوي، فقد ميزت بين الأشخاص المعنوية التي يوجد مقرها في الجزائر والأشخاص المعنوية التي يوجد مقرها خارج الجزائر .

فالأشخاص المعنوية التي يوجد مقرها في الجزائر، يتم التصديق على هويتها عن طريق تقديم أصل لصورة رسمية أولنسخة مراجعة لكل عقد يثبت التسمية والشكل القانوني والمقر الحالي لها .

أما بالنسبة للأشخاص المعنوية التي يوجد مقرها خارج الجزائر، فإنه يتم التصديق على هويتها بمجرد تقديم نفس الوثائق المشار إليها أعلاه، والمصادقة عليها من قبل السلطة الإدارية أو الموظف الدبلوماسي أو القنصلي الذي يمثل الجزائر، وتكون مرفقة بترجمة باللغة العربية مصادق عليها إن كانت محررة بلغة أجنبية<sup>2</sup> .

### ثانيا : الشروط القانونية المتعلقة بالعقار

عند توفر كامل الشروط المتعلقة بالأطراف يجب التأكد من توفر الشروط الخاصة بالعقار موضوع التصرف وتقع هذه المسؤولية على عاتق المحافظ العقاري الذي يقع العقار محل التصرف في دائرة اختصاصه الإقليمي .

إذ يجب عليه مراقبة مدى استيفاء التصرف الوارد على العقار لشروطه الشكلية، والتعيين الدقيق للعقار من حيث موقعه ومساحته وحدوده وأسماء ملاكه وجميع الحقوق المترتبة له أو عليه، ومن مميزات نظام الشهر العيني أنه يمكن لكل من يريد التعامل في العقار أن يطلع على البطاقة العقارية المخصصة له لمعرفة كامل المعلومات المتعلقة بالعقار، وقد أوجب المشرع في المادة<sup>3</sup> 324 مكرر 4 من القانون المدني على الضابط العمومي الذي يتلقى تحرير العقود الناقلة للملكية أو المعلنه عن الملكية أن يبين طبيعة وحالات ومضمون وحدود العقارات بصورة منافية للجهالة ولإيداع مجالا لأي لبس فيها<sup>4</sup> .

أما إذا كان العقار خاضعا لنظام الملكية الشائعة أو المشتركة فإنه يجب تعيين العقار وفق إجراءات خاصة حددها القانون .

<sup>1</sup> - خالد رمول، مرجع سابق، ص 63

<sup>2</sup> - كريمة فردي، مرجع سابق، ص 80

<sup>3</sup> - المادة 324 مكرر 4 : " بين الضابط العمومي في العقود الناقلة أو المعلنه عن ملكية عقارية ، طبيعة وحالات ومضمون ، وحدود العقارات وأسماء المالكين السابقين ، وعند الإمكان صفة وتاريخ التحولات المتتالية "

<sup>4</sup> - مجيد خلفوني ، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري ، مرجع سابق ، ص 98

- 1- تعيين العقار المملوك على الشيوع : وتكون عند تعدد أصحاب الحق العيني فإذا إمتلك شخصان أو أكثر شيئاً وكانت حصة كل منهم فيه غير مفرزة، فهم شركاء على الشيوع وهو ما نصت عليه المادة 713<sup>1</sup> من القانون المدني، لذلك فإن عملية تعيين العقارات المملوكة على الشيوع يجب أن تكون لها شروط خاصة كتعيين المساحة وحدود العقار المشاع بصفة كلية ثم تحديد نسبة الحقوق العقارية في العقد الخاضع للشهر وذلك حسب النطاق الطبيعي للعقار<sup>2</sup>.
- 2- تعيين العقار المملوك ملكية مشتركة : نظم المشرع أحكام الملكية المشتركة في المواد من 743 إلى 772 من القانون المدني ، وقد عرفتها المادة 743 منه كمايلي : "الملكية المشتركة هي الحالة التي يكون عليها العقار المبني أو مجموعة العقارات المبنية، والتي تكون ملكيتها مقسمة حصصا بين عدة أشخاص تشمل كل واحدة منها على جزء خاص ونصيب في الأجزاء المشتركة ."
- يتضح من هذا التعريف أن العقارات المبنية والخاضعة لنظام الملكية المشتركة تحتوي على أجزاء خاصة وأجزاء مشتركة .
- وبالنسبة للعقد المتضمن هذا النوع من العقارات وإضافة للمعلومات العامة تضاف إليها هذه المعلومات الخاصة حيث يعين كل جزء بشكل دقيق ومساحة الأجزاء الخاصة والمشاركة<sup>3</sup> .

<sup>1</sup> -المادة 713 : " إذامتلك إثنان أو أكثر شيئاً و كانت حصة كل منهم فيه غير مفرزة فهم شركاء على الشيوع وتعتبر الحصص متساوية إذا لم يعم دليل على غير ذلك ."

<sup>2</sup> -المذكرة رقم 689 ، الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية المؤرخة في 12/02/1995

<sup>3</sup> -خالد رمول ، مرجع سابق ، ص 73

## الفصل الثاني: أحكام الشهر العيني.

إن عملية شهر التصرفات والسندات المختلفة في السجلات الخاصة بذلك تخضع لعدة إجراءات، بعضها يسبق عملية الشهر والبعض الآخر يكون أثناء عملية الشهر نفسها، ولتمام هذه العملية يتم استعمال مجموعة من الوثائق والسندات والسجلات التي بد من حصرها وبيان دورها وأهمية كل منها.

ولتحقيق ذلك يجب توفير قاعدة معلومات دقيقة تتضمن وصفا تفصيليا للعقارات محل التصرف وتبين حدودها ومساحتها وملاكها ومختلف التكاليف والأعباء التي تصقلها، وذلك يتم عن طريق ما يسمى بالمسح العام وتأسيس السجل العقاري.

إلا أنه وأثناء إنجاز هذه المهمة تظهر بعض الصعوبات والنزاعات حيث تجد أن القانون قد عالجها وحدد لها نصوص قانونية خاصة ومن خلال هذا الفصل .

ولدراسة هذا الموضوع قسمنا الفصل إلى مبحثين الأول تناولنا فيه أسس الشهر العيني والثاني تناولنا فيه منازعات الشهر العيني.



## المبحث الأول: أسس نظام الشهر العيني

لقيام نظام الشهر العيني لابد من المرور بإجراءات محددة بما جانب تقني في يتمثل في إجراءات المسح العام وجانب قانوني يتمثل في القيد في السجل العقاري.

## المطلب الأول: إجراءات الشهر العيني وآثاره

في هذا المطلب سنتطرق للإجراءات القانونية لعملية المسح كما سنتناول إجراءات تأسيس السجل العقاري وإعداد البطاقات العقارية.

## الفرع الأول: المسح العام للأراضي

سنحاول في هذا الفرع تقديم تعريف لعملية المسح وأنواعها كما سنوضح الإجراءات القانونية الواجب إتباعها لإنجاز هذه العملية .

## أولاً: تعريف المسح العام

"هو عملية فنية وقانونية تهدف إلى تحديد إلى تعيين جميع البيانات التي تتطلبها المعرفة الكاملة والواضحة لهوية العقار والمتعلقة بموقعه وحدوده وقوامه ونوعها القانوني واسم مالكة وأسباب تملكه و الحقوق العينية المترتبة له أوغليه بما يؤدي إلى تثبيت الملكية العقارية والحقوق العينية المتعلقة به نهائياً"<sup>1</sup>.

كما عرفه الفقيه الفرنسي جون لويس بيرجل على أنه: "مجموعة وثائق معدة لكل بلدية تخص وضعية تمثيلية وتقييمية للملكية سواء كانت مبنية أوغير مبنية تمثل لكل بلدية الوصف والتحديد البياني لمجموعة الملكيات موضحة على مخطط هندسي، حسب تقسيم القطع المرقمة والتي تتضمن بالإضافة إلى المخططات، وثائق أخرى كحالة القسم وسجل المسح"<sup>2</sup>.

ولا نجد تعريفاً للمسح في التشريع الجزائري حيث اكتفى المشرع في المادة الثانية من الأمر 74/75 بالقول بأن "المسح يحدد ويعرف النطاق الطبيعي للعقارات ويشكل أساساً مادياً للسجل العقاري، وهو يتم على مجموع التراب الوطني قصداً إعداد مخطط منظم وتأسيس سجل مسح الأراضي".

<sup>1</sup> - فتحي ويس ، مرجع سابق ، ص 217.

<sup>2</sup> - محمد مصطفى زرباني، تطهير الملكية العقارية بواسطة السجل العقاري في القانون الجزائري ، الطبعة الأولى ، دار صبحي للطباعة والنشر ، غرداية 2014 ، ص 28

وتظهر أهمية المسح في كونه وسيلة لضبط المعطيات المتعلقة بحوية العقارات، مما يضفي على المعاملات العقارية الثقة والائتمان.

**ثانياً: أنواع المسح العقاري**

**1- المسح العام للأراضي :**

بالرجوع إلى المادة 21 من المرسوم رقم 63/76 المتعلق بالسجل العقاري ، والتي تنص على مايلي : "تعتبر كعقارات حضرية وتكون موضوع إحداث بطاقات عقارية كما هو منصوص عليها في المادة 20 أعلاه، العقارات المبنية أوغير مبنية، الموجودة على الطرقات المرقمة بصفة نظامية للجهات السكنية التابعة للبلديات التي يزيد سكانها عن 2000 نسمة.

ويتم التعرف على هذه العقارات في الجداول أوالمستخرجات أوالنسخ أوالصور المودعة عن طريق الإشارة إلى الشارع والرقم. أما جميع العقارات الأخرى فتعتبر عقارات ريفية".

وتقوم بهذا التقسيم مديرية البناء والتعمير لكل ولاية، وفق أدوات التهيئة والتعمير المتمثلة في المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير<sup>1</sup>والذي يعتبر وسيلة للتخطيط المجالي والتسيير الحضري يحدد التوجهات الأساسية للتهيئة العمرانية لبلدية واحدة أوعدة بلديات تجمعها عوامل مشتركة<sup>2</sup>، فهو يتناول التجمع الحضري داخل إطاره الطبيعي والبيئي وينظم العلاقة بينه وبين جميع المراكز الحضرية المجاورة.

كماحدد القانون 25/90 المتضمن التوجيه العقاري، الأراضي الفلاحية والأراضي العامرة، فقد نصت المادة 04 منه على الأراضي الفلاحية والمادتين 20 و21 من على الأراضي العامر والقابلة للتعمير.

وعملية المسح تتم في كلا المنطقتين بنفس الكيفية<sup>3</sup>.

<sup>1</sup> - نص على ذلك المواد من 02-10 من القانون 29/90 المؤرخ في 1990/12/01 المتعلق بالتهيئة والتعمير، الجريدة الرسمية عدد 52، سنة 1990.

<sup>2</sup> - بشير التيجاني ، التنحضر والتهيئة العمرانية في الجزائر ، ديوان المطبوعات الجامعية ، الجزائر، 1997 ، ص 25.

<sup>3</sup> - عبد الغاني بوزيتون ، المسح العقاري في تثبيت الملكية العقارية في التشريع الجزائري، رسالة ماجستير، جامعة قسنطينة، 2010/2009 ، ص 10.

## 2- المسح الغابي :

إن الغابة حسب المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 115/2000 المؤرخ في 24/05/2000 والمحدد لقاعد مسح الأراضي الغابية، هي كل أرض تغطيها أشجار على مساحة 10 هكتارات متصلة بمعدل 100 شجرة في الهكتار الواحد بالنسبة للمناطق القاحلة والشبه قاحلة، و300 شجرة في الهكتار الواحد في المناطق الرطبة وشبه الرطبة. ونظرا لأهمية الثروة الغابية صدرت التعليمات رقم 1132 عن المديرية العامة للغابات تحث على ضرورة مسحها وتحديدتها، والهدف من المسح الغابي حسب المادة 02 من المرسوم 115/2000 المتعلق بالمسح الغابي هو التعريف بالأماكن الغابية الوطنية والتعرف عليها وتحديدتها. هذا وتجدر الإشارة إلى أن عمليات مسح الأراضي الغابية لا تختلف عن المسح العام للأراضي، وغالبا ما يتم اللجوء إلى الإدارة المكلفة بمسح الأراضي العام<sup>1</sup>.

## ثالثا: إجراءات المسح العام للأراضي

يكتسي المسح العام طابعا إلزاميا في القانون الجزائري، فهو يعتبر مشروع وطني تتكفل الدولة بنفقاته وتسيير الهيئات المتدخلة فيه باعتباره جزءا من مشروع اشمل وهو الأخذ بنظام الشهر العيني. ويتم المسح على مرحلتين مرحلة الأشغال التحضيرية لمسح الأراضي ومرحلة التجنيد المدني لعملية المسح.

## أولا: مرحلة الأشغال التحضيرية لمسح الأراضي

## 1- إعلان افتتاح أشغال مسح الأراضي:

يتم الإعلان عن بدء عملية المسح في منطقة معينة بموجب قرار صادر عن الوالي المختص إقليميا باقتراح من المدير الفرعي لمسح الأراضي يحدد فيه تاريخ افتتاح المسح في تراب البلدية المعنية، ويتم الإعلان عن بدء العملية بكل وسائل الإشهار المعمول بها<sup>2</sup>.

<sup>1</sup>- عبد الغاني بوزيتون ، مرجع سابق ، ص 12

<sup>2</sup>- محمد مصطفى زرباني ، مرجع سابق ، ص 91

وما إن يتم الإعلان عن بدأ عملية المسح فإنها تكتسب صفة الشرعية والإلزامية ولا يمكن لأي جهة أ أي شخص أن يعيق هذه العملية.

ويترتب عن بدء عملية المسح في أي منطقة تجميد كل العمليات المتعلقة بتطهير الملكية خاصة إجراءات التقادم المكسب، كما أن كل النزاعات المتعلقة بالعقارات المراد مسحها تجمد وتحويل إلى القاضي الذي يرأس لجنة المسح ليحاول حلها بالتراضي وإذا لم يتمكن من ذلك يحيلها إلى القاضي المختص<sup>1</sup>.

كما أن قرار المسح يخول لأملاك الدولة إبداء رأيها وتحفظاتها في إطار المهام الموكلة لها.

## 2- تحضير واستغلال وثائق المسح القديمة:

كان لسياسة الاستعمارية المتجهة بخصوص العقار في الجزائر تأثير كبير على واقع العقار، حيث نجد أنه خلف مجموعة من الوثائق والسندات وبغض النظر عن الطريقة التي كانت تستخدم بها، إلا أنه يمكن الاستعانة بها لتحديد مختلف الملكيات العقارية لتلك الفترة.

حيث نجد أن التعليم رقم 16 المؤرخة في 1998/02/20 الصادرة عن مديرية العامة للأملاك الوطنية والمتعلقة بسير عمليات مسح الأراضي والترقيم النهائي، حددت الوثائق المسح التي أنجزت أثناء الفترة الاستعمارية و التي يمكن الرجوع إليها قبل انطلاق عملية المسح وقد أشارت التعليم أيضا إلى بعض الأملاك التي يمكن أن تتوفر على بعض الوثائق التي تتعلق بالأرشفيف الوطني وهي: مصالح أملاك الدولة والضرائب والمحافظات العقارية القديمة و المحاكم القضائية، كما يمكن الرجوع إلى مخطط ضروري في العملية.

## 3- إجراء التصوير الجوي لتحديد المناطق: قد تلجأ إدارة مسح الأراضي إلى المسح الجوي لهدف توفير لبيانات

و المعلومات العقارية باستخدام التصوير الجوي بواسطة الطائرة.

## 4- إنشاء لجنة مسح الأراضي<sup>2</sup>: وتتكون من الأعضاء الآتي بيانهم<sup>3</sup>:

- قاضي من المحكمة التي توجد في البلدية ضمن دائرة اختصاصها رئيسا يعينه رئيس المجلس القضائي.

<sup>1</sup>- محمد مصطفى زرباني ، مرجع سابق ، ص 94.

<sup>2</sup>- جمال بوشنافة ، مرجع سابق، ص 12-128.

<sup>3</sup>-المادة 06 من المرسوم رقم 62/76 المتعلق بالمسح العام

- رئيس المجلس الشعبي البلدي أو ممثله نائبا الرئيس.

- ممثل عن مديرية الضرائب.

- ممثل عن مديرية أملاك الدولة.

- ممثل لوزارة الدفاع الوطني.

- ممثل لمديرية التعمير.

- موثق تعينه الهيئة المخولة في المنظمة المهنية.

- مهندس خبير عقاري تعينه الهيئة المخولة في المنظمة المهنية.

- المحافظ العقاري المختص إقليميا أو ممثله.

- المسؤول المحلي للوكالة الوطنية لمسح الأراضي أو ممثله.

- وإذا كانت العملية تشمل مواقع محمية يحضر ممثل عن مديرية الثقافة.

- أما إذا كانت العملية في مناطق خارجة عن المنطقة الحضرية يحضر ممثل عن مديرية المصالح الفلاحية.

من خلال إطلاعنا على مجموع الأعضاء الواجب حضورهم في اللجنة يتضح لنا توجه المشرع ، حيث يمكننا القول أنه حاول حصر كل الأطراف اللذين يمكن أن تكون لهم صلة بالعقار وذلك مراعاتاً منه لكل الأوضاع القانونية التي قد تواجه لجن المسح أثناء أداء مهامها .

وتتمثل مهام هذه اللجنة في<sup>1</sup>:

- جمع البيانات والوثائق الضرورية لإعداد المسح.

- التأكد من اتفاق المعنيين حول حدود عقاراتهم م في حالة عدم وجود اتفاق تحاول التوفيق بينهم إذا أمكن.

- التأكد من صحة الوثائق المقدمة إليها ومحاولة حل النزاعات بالتراضي.

<sup>1</sup>-المادة 10 من المرسوم رقم 62/76 المتعلق بالمسح العام

- وتجتمع اللجنة بناء على طلب مدير مسح الأراضي وبناء على دعوة من رئيسها يقوم كاتب اللجنة وهو العضو الممثل للوكالة الوطنية لمسح الأراضي بتحرير محضر مفصل عن مداولات هذه اللجنة والتي تتخذ قراراتها بأغلبية الأصوات ويجب على الأقل أن يحضر ثلثا أعضائها وفي حالة تساوي الأصوات يرجع صوت الرئيس وتنفذ قرارات اللجنة بموجب مقرر من الوالي.

### ثانيا: مرحلة التجسيد الميداني لعملية المسح

تشرع اللجنة في عملها الذي يتم أولا على مستوى المكاتب حيث يتم جمع الوثائق والبيانات والخرائط والعقارات ثم تبدأ هذه المرحلة بتحديد إقليم وعقارات البلدية<sup>1</sup>.

نصت على ذلك المادة 05 من المرسوم 62/76 المتعلق بالمسح العام حيث جاء فيها: "ينبغي على البلديات أن تحدد محيط إقليمها".

وقبل البدء في عملية التحديد تقدم كل من الدولة والبلدية والولاية والمؤسسات والهيئات العمومية توضيحات حول حدود ملكياتهم، كما على المالكين الخواص أيضا تقديم مثل هذه التوضيحات.

وبعدها يقوم الموظف التقني المكلف بعملية المسح لدى الوكالة الوطنية لمسح الأراضي بتحديد إقليم البلدية بواسطة معالم من الحجر أو بواسطة علامات أخرى تكون مجسمة بكيفية دائمة وذلك بحضور رئيس المجلس الشعبي للبلدية المعنية ورؤساء المجالس الشعبية للبلديات المجاورة.

ثم يجرى الموظف المكلف بالمسح محضر يصادق عليه كل من رئيس المجلس الشعبي للبلدية المعنية ورؤساء المجالس الشعبية للبلديات المجاورة و الجهات المعنية الأخرى، كما يصادق عليه التقني المكلف بالعملية والوالي.

أما فيما يخص البلديات التي له حدود مع بلديات واقعة في ولاية أخرى أولها حدود مع دولة أجنبية فإن محضر وضع الحدود يصادق عليه وزير الداخلية وبعد تحديد إقليم البلدية تقوم المصالح المكلفة بعملية المسح بتقسيم إقليم البلدية إلى أقسام مساحية لتحديد العقارات الموجودة داخل إقليم البلدية بمساعدة من المالكين وهو ما جاء في الفقرة 02 من المادة 06 من المرسوم 62/76 المتعلق بالمسح العام حيث جاء فيها: "إن وضع الحدود للعقارات يتم بمساعدة المالكين" وذلك بإتباع الإجراءات التالية:

<sup>1</sup>- جمال بوشنافة، مرجع سابق، ص 130.

- استدعاء الأشخاص المعنيين ( المالكين أو الحائزين ).

- التأكد من هوية المالكين والحائزين أو الممثلين لهم وذلك عن طريق استظهار بطاقات تعريفهم أو كل وثيقة تبين ذلك.

- التعرف على كل عقار مكان مسح.

وبعد تحقق اللجنة من حق الملكية والحقوق العينية الأخرى وتعيين الملاك الظاهرين، تبدأ عملية التحديد حيث يتم قياس كل قطع الأراضي والملكيات بالإضافة إلى تحديد نوع الاستعمال ونوعية التربة بحضور كل الأطراف ثم يحرر الموظف المكلف بالعملية محضر يصادق عليه رئيس المجلس الشعبي البلدي والمالكين والجهات المعنية ويصادق في الأخير التقني المكلف<sup>1</sup>. وبعد إتمام عملية المسح في البلدية المعنية، يتم على مستوى مصالح المسح إنجاز مجموعة من الوثائق المختلفة وهو ما نصت عليه المادة 08 من الأمر 74/75 المتعلق بالمسح العام على النحو الآتي : "إن تصميم مسح الأراضي يكون موضوع إعداد في كل بلدية كمايلي :

- جدول للأقسام و سجل لقطع الأرض التي ترتب عليها العقارات حسب الترتيب الطوبوغرافي.

- دفتر مسح الأراضي الذي تسجل فيه العقارات المتجمعة من قبل كل مالك أو مستغل، حسب الترتيب الأبجدي لهؤلاء الأخيرين .

- مخطط مسح الأراضي

وستحدد شروط إعداد الوثائق المذكورة أعلاه، بموجب نصوص تطبيقية لهذا الأمر "

<sup>1</sup>- عبد الغاني بوزيتون ، مرجع سابق ، ص 14

## الفرع الثاني: السجل العقاري

إن مرحلة إعداد السجل العقاري تأتي بعد إتمام عملية المسح وإيداع الوثائق بالمحافظة العقارية لكي يتم تكوين السجل العقاري وإعداد البطاقات العقارية، وفي هذا الفرع سنقوم بتعريف السجل العقاري ونتطرق لأنواع البطاقات العقارية وتكوينها.

## أولاً: تعريف السجل العقاري

السجل العقاري عبارة عن مجمل الوثائق التي تبين أوصاف كل عقار وتوضح حالته المادية والقانونية وهو بهذا التعريف يخالف ما يجي به ظاهر الاسم فهو لا يتكون من سجل واحد بل هو مجموعة من الوثائق التي تعكس الحالة الحقيقية للعقار<sup>1</sup>.

والمشروع الجزائري لم يعرف السجل العقاري واكتفى بالإشارة إلى الغرض من إنشائه وكيفية مسكه وذلك من خلال المادة 03 من الأمر 74/75 حيث نصت على ما يلي: "يعد السجل العقاري الوضعية القانونية للعقارات ويبين تداول الحقوق العينية"، أما المادة 12 منه فقد جاء فيها أن السجل العقاري يمسك في كل بلدية على شكل مجموعة البطاقات العقارية ويتم إعداده أولاً بأول بتأسيس مسح الأراضي على إقليم بلدية ما.

ومن خلال المادتين السابقتين يتضح لنا أن السجل العقاري في التشريع الجزائري هو عبارة عن مجموعة من البطاقات العقارية التي يتم مسكها على مستوى المحافظة العقارية.

## ثانياً: ضبط السجل العقاري

يعد مسح الأراضي العام الأساس المادي للسجل العقاري والذي وصفته المادة 03 من الأمر 74/75 من حيث الوظيفة بأنه يعمل على ضبط الوضعية القانونية للعقارات والحقوق الواردة عليها وتأسيس السجل العقاري يبدأ بإيداع وثائق المسح وينتهي بالترقيم النهائي أو المؤقت<sup>2</sup>.

<sup>1</sup> - حمدان حسين عبد اللطيف ، نظام السجل العقاري ، لبنان ، منشورات الحلبي الحقوقية ، 2003 ، ص 259.

<sup>2</sup> - عبد الغاني بوزيتون ، مرجع سابق ، ص 20



## 1- إيداع وثائق المسح:

بمجرد الانتهاء من عملية مسح الأراضي تقوم المصلحة المكلفة بهذه العملية بإيداع الوثائق التي تحتوي جميع البيانات لدى المحافظة العقارية المختصة إقليمياً ويتم الإيداع عند الانتهاء من عمليات المسح لكل قسم أو مجموعة أقسام البلدية المعنية ويثبت هذا الإيداع عن طريق محضر تسليم يحرره المحافظ العقاري يذكر فيه تاريخ الإيداع ويحدد أقسام واسم البلدية والأماكن المذكورة التي تم مسحها وهوما نصت عليه المادة 08 من المرسوم 63/76 بتأسيس السجل العقاري المعدل والمتمم بموجب المرسوم رقم 123/93 المؤرخ في 19/05/1993.

ويكون ها المحضر محل إشهار واسع في أجل أقصاه 08 أيام ابتداء من تاريخ إيداع وثائق مسح الأراضي ولمدة 04 أشهر، بكل الوسائل المتاحة من جرائد يومية وطنية واللصق في لوحة الإعلانات الخاصة بالبلدية والمحافظة العقارية وفي الأماكن السكنية التي توجد فيها العقارات<sup>1</sup>.

ويحرر المحضر في 04 أربعة نسخ متطابقة ترسل النسخة الأولى إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي التي أجري فيها المسح، والنسخة الثانية ترسل لمدير مسح الأراضي والنسخة الثالثة ترسل لمدير أملاك الدولة والنسخة الرابعة يحتفظ بها مدير الحفظ العقاري للتأشير عليها تم تعاد للمحافظة العقارية.

وبعد هذه العملية ولكي يتمكن المالكون وذوي الحقوق من إستيلاء سندات ملكيتهم على العقارات المسوحة أو جبت المادة 13<sup>2</sup> من الأمر 74/75 المتعلق بالمسح العام على المعنيين أن يودعوا لزوماً، جدولاً محرراً على نسختين.

وهذا الجدول تسلمه الإدارة طبقاً للمادة 100 من المرسوم 63/76 يتم تحريره على نسختين خلال شهرين من يوم إيداع وثائق المسح، و يتم إعداده من قبل موثق إذا كانت الحقوق المكتسبة بموجب عقد معد من قبله، ويحرره محرر العقود الإدارية إذا كانت الملكيات تابعة للدولة أو الجماعات المحلية، ويحرره كاتب الضبط إن كانت هذه الحقوق محل أحكام جديدة، كما يمكن إعداد هذا الجدول بمساعدة مصالح المحافظة العقارية عند المالك المعني بطلب الوثائق المتعلقة بحقوقه في العقارات التي يطالب بملكيتها على أن يتم التأسيس على هذا الجدول من طرف محرره بعد ذكر المعلومات التي يتطلبها.

<sup>1</sup> - محمد مصطفى زرباني ، مرجع سابق ، ص 98.

<sup>2</sup> - المادة 13 : " يجب على المعنيين أن يودعوا لزوماً من أجل تأسيس مجموعة البطاقات العقاري ، لدى المصلحة المكلفة بالسجل العقاري ، جدولاً محرراً على نسختين حسب الحالة من قبل موثق أو كاتب عقود إدارية أو كاتب ضبط....."

2- التقييم المؤقت و النهائي:

إن التقييم العقاري يتم على أساس المعلومات المدرجة في البطاقة العقارية والتي تحوي كل المعلومات الضرورية للعقار المعني، والذي قد يكون مالكه له سند ملكية أو يكون بدون سند، أولاً مالك ظاهر له.

أ- التقييم المؤقت<sup>1</sup>:

يكون التقييم مؤقتاً في الحالات التي يكون فيها العقار بدون سند ولا يستند فيه إلا على الوقائع المادية التي تسمح باكتساب الملكية عن طريق التقادم، والتقييم المؤقت له حالتين:

أ- الحالة الأولى: يكون فيها التقييم مؤقت لمدة 04 أشهر يبدأ سرياً لها من يوم إمضاء محضر التسليم ويكون كذلك عندما تشير المعلومات المبينة في وثائق المسح أن الشخص يجوز العقار حيازة قانونية تسمح له بتمليك العقار عن طرية التقادم المكسب وهو منصت عليه المادة 13 في فقرتها الأولى من المرسوم التنفيذي رقم 63/76 .

وتعتبر فترة الأربعة أشهر فرصة للأشخاص الذين لهم مصحة للمطالبة بحقوقهم وقد منحهم المشرع هذه الفرصة لاحتمال غيابهم أثناء عملية المسح ، وإذا انقضت المدة ولم يتقدم أي فرد باعتراض فإن التقييم يصبح نهائياً<sup>2</sup> وهو ما ورد في الفقرة الثانية من المادة 13 من المرسوم 63/76.

كما جاء في المادة السابقة الذكر انه إذا سحبت الاعتراضات أرفضت ولم يتم اللجوء للقضاء فإن التقييم يصبح نهائياً، أما إذا تم اللجوء للقضاء يبقى التقييم مؤقتاً إلى غاية صدور حكم نهائي .

ب- الحالة الثانية: التقييم المؤقت لمدة سنتين يكون عند عدم تمكن الملاك الظاهرين من تقديم سندات كافية لإثبات الملكية أو كانت هذه السندات قديمة لا تعبر عن الحدود أو المعالم الحقيقية للعقار في الوقت الحاضر، مع عدم تمكن الملاك الظاهرين من إثبات مدة التقادم المكسب مما يجعل المحافظ العقاري غير قادر على تحديد الطبيعة القانونية للعقار، لذلك يتم تقييم العقار مؤقتاً لمدة سنتين يبدأ سرياً لها من تاريخ إمضاء محضر التسليم وهو ما جاء في المادة 14 في فقرتها الأولى من المرسوم 63/76.

<sup>1</sup>-فتحي ويس، مرجع سابق ، ص236  
<sup>2</sup>-جمال بوشنافة ، مرجع سابق ، ص124.

وبعد انقضاء مدة العامين يصبح التقييم نهائياً، إلا إذا ظهرت وقائع قانونية جديدة وهو ما جاء في الفقرة الثانية من المادة السابقة الذكر.

إلا أن الواقع العملي ونظراً لصعوبة تحديد أملاك الخواص فإن مدة التقييم المؤقت عملياً تتم لمدة خمسة سنوات<sup>1</sup>.

#### ب- التقييم النهائي<sup>2</sup>:

يكون التقييم نهائي في حالة انقضاء مدة التقييم المؤقت ولم يعترض أي شخص ، أو في وجود سندات لها قوة تبوتية بأن العقار ملك للمعني أو حالة ما إذا كان نهائياً منذ النشأة وهو ما نصت عليه المادة 12 من المرسوم 63/76 المتعلق بالمسح العام . وإذا كانت هذه العقارات مثقلة بالرهون والامتيازات والتخصيص على المحافظ العقاري قيدها في السجل العقاري وهو ما جاء في الفقرة الثانية من المادة السابقة الذكر.

#### ثالثاً : تكوين البطاقة العقارية وأنواعها

##### 1- تكوين البطاقات العقارية :

تتكون البطاقة العقارية من قسمين<sup>3</sup>:

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

- القسم السفلي: مخصص لتعيين العقار محل الشهر تعييناً دقيقاً في شكل جدول.

ويتم ترتيب البطاقات الخاصة بالأشخاص الطبيعيين ضمن مجموعة معينة حسب الترتيب الأبجدي للألقاب المعينين و تواريخ الشهر، أما البطاقات الخاصة بالأشخاص الاعتباريين ترتب حسب الترتيب العددي لهذه البطاقات على أن يقوم المحافظ العقاري في إطار تعيين وضبط هذه البطاقات بالتأكد من المعلومات المقدمة وإلغاء بعضها إذا استدعى الأمر ذلك، مع وجب ذكر الأسباب في الخانة المخصصة للملاحظات<sup>4</sup>.

<sup>1</sup>- جمال بوشنافة ، مرجع سابق ، ص 137.

<sup>2</sup>-فتحي ويس ، مرجع سابق ، ص 237

<sup>3</sup>-زهرة بن عمارة ، مرجع سابق ، ص 111

<sup>4</sup>-رمول خالد ، مرجع سابق ، ص 113.

## 2- أنواع البطاقات العقارية:

من مهتم المحافظ العقاري مسك السجل العقاري حيث يعمل على مسك مجموع البطاقات المكونة للسجل العقاري, فقد نصت المادة 03 من المر74/75 المتضمن إعداد مسح الأراضي وتأسيس السجل العقاري على ما يلي: "يعد السجل العقاري الوضعية القانونية للعقارات ويبين تداول الحقوق العينية " .

و في المادة 12 من نفس الأمر أوضح شكله وكيفية إعداده حيث نصت على: "إن السجل العقاري المحدد بموجب المادة 03 أعلاه , يمسك في كل بلدية على شكل مجموعة البطاقات العقارية، ويتم إعداده أولاً بأول بتأسيس مسح الأراضي على إقليم بلدية ما" .

والمادة 19 من المرسوم التنفيذي 63/76 المتضمن تأسيس السجل العقاري بينت كيفية مسك السجل العقاري وحدت هوية هذه البطاقات، وتم تحديد نموذج البطاقات العقارية بموجب قرار وزير المالية المؤرخ في 1976/05/27 ويتم التأشير عليها بكيفية واضحة وبالخبر الأسود الذي لا يمحي<sup>1</sup>.

وتتمثل أنواع البطاقات العقارية على النحو التالي:

أ- بطاقات قطع الأراضي<sup>2</sup>:

نص عليها المشرع في المواد من 23 إلى 26 من المرسوم 63/76 السابق الذكر، حيث تحدث هذه البطاقات لكل وحدة عقارية خضعت لإجراءات المسح العام، وتمسك حسب الأرقام الممنوحة لها أثناء المسح، وتسمى بالبطاقة الصفراء PR01 وتحتوي البيانات التالية:

اسم البلدية، رقم القسم ومجموعة الملكية، سعة المسح، الملكية بتحديد أسماء المالكين والإجراءات الواقعة على العقار والارتفاعات والتجزئات الأعباء والامتيازات والرهنون.

<sup>1</sup>-مجيد خلفوني، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، مرجع سابق، ص117.

<sup>2</sup>-زهرة بن عمارة ، مرجع سابق ، ص140.

ب- البطاقات العقارية الحضرية<sup>1</sup>:

نصت عليها المواد من 21 إلى 27 من المرسوم رقم 63/76 المتضمن تأسيس السجل العقاري المعدل والمتمم تنشأ هذه البطاقة لكل عقار حذري وتمسك بالاستناد إلى البلدية واسم الشارع ورقم وتعرف هذه البطاقة بالبطاقة الخضراء PR03 وتحتوي على البيانات التالية:

البلدية التي يوجد فيها العقار واسم الشارع والرقم والمساحة، تعيين موجز لكامل العقار وذكر حدوده، تعيين أقسام العقار، تحديد أسماء المالكين وهو هويتهم وإجراءات، ذكر الارتفاعات والأعباء والتجزئات والامتيازات والرهن.

ج- البطاقة العامة للعقار<sup>2</sup>:

حسب المادة 28 في فقرتها الأولى من المرسوم 63/76 فإنه تنشأ البطاقة العامة للعقار في حالة العقار المبني سواء يشمل أولاً يشمل أجزاء مشتركة ومخصصة للإستعمال الجماعي.

تعرف هذه البطاقة بالبطاقة الحمراء PR02 تحتوي على البيانات التالية: البلدية التي يوجد فيها العقار واسم الشارع والرقم والمساحة، تعيين كلية العقار، ذكر أقسام العقار، ذكر ملاك العقار والارتفاعات والأعباء والامتيازات والرهن.

د- بطاقة خاصة للملكية المشتركة<sup>3</sup>:

نصت الفقرة الثانية من المادة 28 من المرسوم 63/76 السابق الذكر، بأنه تنشأ بطاقات خاصة للملكية المشتركة للعقارات التي يكون موضوع نظام خاص بالملكية المشتركة وتستعمل نفس البطاقة العامة للعقار PR02.

ه- بطاقة عقارية شخصية<sup>4</sup>:

كإجراء انتقالي بمسك هذا النوع من البطاقات في النظام الشخصي، أي في البلديات التي لم يتم بها عمليات مسح الأراضي، حيث يتضمن هذا النوع بطاقات فردية للمالكين تمسك حسب الترتيب الأبجدي لأسماء الأشخاص المالكين للعقارات عرف هذه البطاقة بPR10 وتحتوي على البيانات التالية:

<sup>1</sup>-زهرة بن عمارة ، مرجع سابق ، ص140

<sup>2</sup>-المرجع نفسه ، ص141

<sup>3</sup>-خالد رمول ، مرجع سابق ، ص115

<sup>4</sup>-خالد رمول ، مرجع سابق ، ص115

البلدية التي يوجد بها العقار، هوية المالك، الارتفاقات الأعباء والامتيازات والرهن.

و- البطاقة الأبجدية<sup>1</sup>:

استحدثت بظهور نظام الشهر العيني، حيث تسجل جميع العقارات التي يمتلكها الشخص الواحد وترتب حسب الترتيب الأبجدي تعرف بالبطاقة البيضاء PR11 وتحتوي على البيانات التالية:

هوية المالك، عناصر التعريف بالعقار و يتم تسجيل العقارات التي يملكها المعني وذكر رقم البلدية، القسم، رقم الجزء، الشارع أو الحي، المساحة، رقم القطعة، الملاحظات.

<sup>1</sup>-المرجع نفسه ، ص 114

## المطلب الثاني: آثار الشهر العيني

بمجرد الانتهاء من عملية المسح وإيداع الوثائق التي تثبت ذلك بالمحافظة العقارية، يعد المحافظ البطاقات العقارية ويؤشر عليها وبعد ذلك يقوم بإعداد دفاتر عقارية يسلمها للمالك أو الملاك سواء كانوا أشخاص طبيعيين أو معنويين وهو ما نصت عيه المادة 18 من الأمر 74/75 المتعلق بالمسح العام، فالدفتر العقاري هو النتيجة النهائية والمجردة من تطبيق نظام الشهر العيني.

## الفرع الأول: مفهوم الدفتر العقاري

سنقدم في هذا الفرع تعريفا للدفتر العقاري وطبيعته القانونية وإجراءات إعداده وتسليمه كما سنوضح الشكل الذي يجب أن يكون عليه .

## أولاً: تعريف الدفتر العقاري

استعمل المشرع الجزائري مصطلح الدفتر العقاري لأول مرة في المادة 32 من المرسوم 32/73 المؤرخ في 1973/01/05 المتعلق بإثبات حق الملكية الخاصة والذي صدر تنفيذا لأحكام الأمر 73/71 المؤرخ في 1971/11/02 المتضمن قانون لثورة الزراعية، حيث نصت على أنه بعد الانتهاء من عملية المسح العام للأراضي وإيداع الوثائق يسلم للمالكين دفاتر عقارية يكون بديلا عن شهادات الملكية.

وقد نصت المادة 18 من الأمر 74/75 المتعلق بالمسح العام في فقرتها الأولى على أن الدفتر العقاري يقدم إلى مالك العقار، والذي حقه قائم وتنسخ فيه البيانات الموجودة في البطاقات العقارية وفقا للنموذج المحدد بموجب القرار الصادر عن وزير المالية بتاريخ 27 ماي 1976 المتضمن تحديد نموذج الدفتر العقاري<sup>1</sup>.

حيث يذكر في الدفتر العقاري كافة البيانات المدونة في البطاقة العقارية من الهوية صاحب الحق العيني ووصف للعقار وما يتقله من أعباء وكل تصرف عقاري جديد للمالك صاحب الدفتر العقاري<sup>2</sup>، وكل تصرف عقاري جديد للمالك صاحب الدفتر العقاري ينتج عنه ضبط جديد للدفتر العقاري والذي يودعه المالك السابق ويتسلمه المتصرف إليه بإعتباره المالك الجديد من المحافظة العقارية المختصة، بعد أن يؤشر عليه بكيفية واضحة و مقروءة بالحبر الأسود الذي لا يحى دون كشط

<sup>1</sup> -حمدي باشا عمر، مجموعة النصوص التشريعية والتنظيمية المتعلقة بالعقار، مرجع سابق، ص 557.

<sup>2</sup> -زهرة بن عمارة، مرجع سابق، ص 118.

أو تحشير<sup>1</sup>، فتصحيح الأخطاء المادية في الحالة وجودها من طرف الأعوان المكلفين بعملية التأشير عن طريق الإحالات التي على المحافظ معاينتها والإشادة بصحتها ووفقا للمادة 45 من المرسوم 63/76 المتعلق بالمسح العام.

ويجب أن تكتب الأسماء العائلية للأطراف بأحرف كبيرة والأسماء الشخصية بأحرف صغيرة في الخانة المخصصة لذلك، ويجب أن تكون هذه الجداول مرقمة وموقعة، مع وضع خط بالحبر بعد كل إجراء، تفادي التزوير والإضافات غير المبررة<sup>2</sup>.

وتختلف كفاءات تسليم الدفتر العقاري باختلاف عدد الأشخاص أصحاب الحقوق المعنية فإذا كان صاحب الحق العيني شخصا واحدا فإن التسليم يكون له شخصيا<sup>3</sup>، أما إذا كان هناك شخصان أو أكثر أصحاب الحقوق على الشيوع، في هذه الحالة يعينون وكيلًا من بينهم وعلى المحافظ الإشارة في البطاقة العقارية التي تخص العقار الجهة التي آلت إليها الدفتر العقاري واسم مسلمه وذلك حسب المادة 47 من المرسوم 63/76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري وفي حالة ضياع الدفتر أو تلفه، يمكن للمالك الحصول على دفتر عقاري جديد، بعد تقديم طلب مكتوب للمحافظ العقاري<sup>4</sup>، وعند إعداد الدفتر الجديد على المحافظ إتلاف الدفتر القديم وأن يشير لذلك في البطاقة العقارية الخاصة بالعقار وهو ما جاء في المادة 52 من المرسوم 63/76.

ومن خلال إطلاعنا على النصوص القانونية التي تناولت الدفتر العقاري نجد أن المشرع لم يقم بتعريفه بشكل مباشر ودقيق، إلا أنه اعتبره السند الوحيد المثبت للملكية العقارية طبقا لمادة 19 من الأمر 74/75 المتعلق بالمسح العام .

**ثانيا: الطبيعة القانونية للدفتر العقاري**

**الإتجاه الأول : الدفتر العقاري قرار إداري**

يعتبر الدفتر العقاري قرارا إداريا لتوفره على جميع العناصر المكونة للقرار الإداري كونه يخضع في تحريره للشكل القانوني<sup>5</sup>، ولكونه صادر عن هيئة إدارية هي المحافظة العقارية وإرادتها المنفردة، إضافة لكونه يترتب آثار قانونية وبالتالي يعد قرارا إداريا<sup>6</sup>.

<sup>1</sup> - عبد الغاني بوزيتون ، مرجع سابق ، ص 131

<sup>2</sup> - خالد رمول ، مرجع سابق ، ص 119 .

<sup>3</sup> - زهرة بن عمارة ، مرجع سابق ، ص 124

<sup>4</sup> - المرجع نفسه ، ص 125

<sup>5</sup> - زهرة بن عمارة ، مرجع سابق ، ص 122

<sup>6</sup> - حمدي باشا عمر ، حماية الملكية العقارية الخاصة، الطبعة 10، دار هومة ، الجزائر، 2014، ص 48.



## الإتجاه الثاني : الدفتر العقاري ليس قرارا إداريا

يرى أصحاب هذا الاتجاه، أن الدفتر العقاري ليس قرارا إداريا، لأنه كاشف أو محدد للمراكز القانونية فقط تنطبق عليه عناصر القرار الإداري وليس عملا انفراديا<sup>1</sup>، حيث تتدخل في وجود الدفتر عدة جهات كالببلدية، الولاية مصالح مسح الأراضي، والمحافظ العقاري وبالتالي فهو مجرد شهادة إدارية والمحافظ العقاري حين يوقع عليها يعتبر بمثابة إسهاد بالمطابقة مع البطاقة العقارية والسجل العقاري<sup>2</sup>.

غير أن هذا الرأي يتناقض مع النصوص القانونية المتعلقة بتأسيس السجل العقاري، فالشخص الذي يجوز حيازة قانونية يمكنه الحصول على دفتر عقاري، وهو ما كرسته المذكرة رقم 4618 المؤرخة في 2004/06/04 الصادرة عن المديرية العامة للأماكن الوطنية والتي جاءت لتسوية العقارات المسجلة في حساب مجهول والتي يفتقد أصحابها لحقوق مشهورة.

ومنه يمكن القول أن اعتبار الدفتر العقاري دائما كاشفا لمراكز القانونية غير صحيح فقد يكون منشئا لها، وبالتالي يعد قرارا إداريا لاسيما وأنه يمكن الطعن فيه بالإلغاء إلا عن طريق القضاء وهذه من خصائص القرار الإداري.

وفي الأخير يمكن القول أن الدفتر العقاري هو: "سند إداري يسلم إلى أصحاب العقارات الثابتة حقوقهم بصفة نهائية بعد تمام عملية المسح العقاري"<sup>3</sup>.

## ثالثا: مبادئ استعمال الدفتر العقاري

بالرجوع إلى المادة 01/45 من المرسوم 63/76 المعدل و المتمم نجد أن المشرع ترك لوزير المالية مبادرة تحديد نموذج الدفتر العقاري كما ترك للإدارة المكلفة بمسك السجل العقاري إمكانية إعداد الدفتر العقاري بواسطة الاستنساخ أو بواسطة التصوير الأولي.

وقد صدر عن الوزير المكلف بالمالية قرارا مؤرخا في 27 ماي 1976 يحدد بدقة شكل الدفتر العقاري، الذي يشمل إطار علوي وستة جداول.

<sup>1</sup>-زهرة بن عمارة ، مرجع سابق ، ص123

<sup>2</sup>- أسمهان مزعاش ، التجربة الجزائرية في مجال الشهر العقاري ، رسالة ماجستير ، جامعة الجزائر ، 2006/2005 ، ص30.

<sup>3</sup>-حمدي باشا عمر، حماية الملكية العقارية الخاصة، مرجع سابق، ص58.

- 1- الإطار العلوي<sup>1</sup>: تذكر فيه جميع العناصر التي تفيد تعيين العقار خاصة البلدية التي يقع فيها العقار، المكان أو الشارع و رقمه، سعة المسح، رقم مجموعة الملكية والقسم ورقم القطعة عند الاقتضاء ورقم الدفتر واسم المحافظة العقارية (الصفحة الأولى).
- 2- الجدول الأول<sup>2</sup>: إذا كانت البيانات التي يتضمنها الإطار العلوي كافية لتمييز عقار على الآخر فإن الجدول الأول يعتبر مكملًا له، بحيث يستقبل طبيعة العقار ومشمولاته .
- 3- الجدول الثاني<sup>3</sup>: يحمل عنوان " الملكية" وهو مهياً لاستقبال نفس الإجراءات المتعلقة بالملكية العقارية التي يستقبلها الجدول الثاني من بطاقة قطع الأراضي.
- 4- الجدول الثالث<sup>4</sup>: يحمل عنوان " اشتراك بالفصل - ارتفاعات إيجابية و سلبية "
- وهو مهياً لاستقبال نفس الإجراءات المتعلقة بحقوق الاشتراك بالفواصل وممارسة الارتفاقات الإيجابية والسلبية المنقولة في الجدول الثالث من بطاقة قطع أراضي.
- 5- الجدول الرابع<sup>5</sup>: يحمل عنوان "تجزئات وأعباء" وهو مهياً لاستقبال نفس الإجراءات التي تنقل في الجدول الثالث.
- 6- الجدول الخامس<sup>6</sup>: يحمل عنوان "امتياز و رهون" تنقل إليه المعلومات من بطاقة قطع الأراضي.
- 7- الجدول السادس<sup>7</sup>: يحمل عنوان "تأشير التصديق" مهياً خصيصاً لاستقبال البيانات المتعلقة بتسليم الدفتر العقاري، وضبطه ومطابقته مع وجوب ذكر التاريخ الإجراء والنص القانوني المناسب.

<sup>1</sup> -زهرة بن عمارة ، مرجع سابق ،ص123

<sup>2</sup> -جمال بوشنافة ، مرجع سابق ، ص196

<sup>3</sup> -المرجع نفسه ، ص197

<sup>4</sup> -المرجع نفسه ، ص198

<sup>5</sup> -زهرة بن عمارة ، مرجع سابق ، ص124

<sup>6</sup> -جمال بوشنافة ،مرجع سابق ، ص199

<sup>7</sup> -أسهمان مزعاش ، مرجع سابق ، ص32

أ- إعداد وتسليم دفتر العقاري<sup>1</sup>:

يترتب على التقييم النهائي في السجل العقاري إعداد وتسليم إلى المالك دفتر عقاري بعد نسخ فيه جميع البيانات الموجودة في مجموعة البطاقات العقارية وهو ما نصت عليه المادة 1/46 من المرسوم 73/76 فالملك الحائز على دفتر عقاري يمكنه أن يقوم بأعمال حفظ أو تصرف في الوحدة العقارية أو في جزء أو عدة أجزاء منها.

ب- إعطاء المعلومات<sup>2</sup>:

بموجب المواد من 55 إلى 60 من المرسوم 73/76 المتعلق بالسجل العقاري فإنه على المحافظ العقاري إعطاء المعلومات حول العقارات المشهورة على مستوى المحافظة العقارية لكل من يطلبها مقابل رسم يدفعه، حيث تسلم هذه المعلومات وفق نموذج (CF1bis) في نسختين فتسمى الشهادة البديلة في حالة خلو العقار من أي حقوق تبعية و تسمى الشهادة إيجابية في حالة وجود حق تبعية مشهر، كما يعمل المحافظ العقاري على تسليم نسخ ومستخرجات عن بطاقة العقارات أونسخ من عقود المشهورة على مستوى المحافظة العقارية وفقا لنموذج CF3bis وفي نسختين.

<sup>1</sup>-عبد الغاني بوزيتون ، مرجع سابق ، ص134

<sup>2</sup>-مجيد خلفوني، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، مرجع سابق، ص121.

**الفرع الثاني:** علاقة المحافظة العقارية بمصالح مسح الأراضي من خلال التغيرات الواقعة على العقار

نتيجة وضعية العقارات غير المستقرة التي قد تكون موضوع تغيرات مختلفة منها ما يؤثر على الطبيعة القانونية للعقار الممسوح، وحتى لا تفقد الوثائق المودعة في المحافظة القارية قيمتها، كونها تعكس الوضعية القانونية للعقار حرص المشرع الجزائري على إقامة تطابق بين السجل العقاري ووثائق مسح الأراضي وهو ما نصت عليه المادة 73 من المرسوم 63/76 المتعلق بالسجل العقاري<sup>1</sup>.

**أولا :** التغيرات التي لا تمس الوضع القانوني للعقارات<sup>2</sup>

طبقا للمادة 21 من المرسوم رقم 62/76 المؤرخ في 25 مارس 1976 فإن هذه التغيرات يتولى إثباتها مصلحة مسح الأراضي تلقائيا و يمكن أن تقع نتيجة ما يلي:

- ظواهر طبيعية مثل انجراف التربة والظمي والرواسب.
- قرارات إدارية تحدث تغيرات في حدود الأراضي.
- عمليات هدم أو بنايات جديدة يقوم بها المالكون.
- أ - التغيرات التلقائية في ترقيم الوحدات العقارية:

تثبت هذه التغيرات تلقائيا من طرف مصالح مسح الأراضي سواء بمناسبة الدورات السنوية أو بناء على معلومات مقدمة من طرف البلدية المختصة إقليميا حيث نصت المادة 83 من المرسوم 62/76 على ما يلي: "تبلغ إلى المحافظ العقاري التعديلات التي أدخلتها المصلحة المكلفة بضبط مسح الأراضي فيما يخص ترقيم الوحدات العقارية على إثر التغيرات التي هي من اختصاص هذه المصلحة لمعاينتها تلقائيا".

وهذه التغيرات الطبيعية لا تمس بالوضع القانوني للعقارات تثبت بواسطة محضر إثبات تغيير في ترقيم مجموعات الملكية نموذج

.PR14

<sup>1</sup>-أسهمان مزعاش ، مرجع سابق ، ص35

<sup>2</sup>-أحمد ضيف ، الشهر العيني بين النظرية والتطبيق في التشريع الجزائري ، رسالة ماجستير ، جامعة تلمسان ، 2007/2006 ، ص99

ب- البناءات الجديدة وعمليات الهدم:

بغض النظر عن التعديلات الناتجة عن القرارات الإدارية أو من حوادث طبيعية فغن مصلحة مسح الأراضي، عملا بالمادة 8 من المرسوم 62/76 تبلغ أيضا للمحافظ العقاري البناءات الجديدة وعمليات الهدم.

ويتم هذا التبليغ بواسطة محضر إثبات بناءات جديدة وعمليات هدم PR-15 و على كل صفحة من الصفحتين الثانية والثالثة من المحضر النموذجي يوحد ضمن تسلسل الأقسام وأرقام مخطط مسح الأراضي، تعين العقارات التي تثبت فيها وقوع عمليات الهدم وبناءات جديدة.

**ثانيا :** التغييرات التي تمس الوضع القانوني للعقارات<sup>1</sup>

كي يتم إعداد بطاقة عقارية تتضمن وثائق فعلية محررة بالرجوع إلى مخطط مسح الأراضي يقتضي ضرورة منح كل عقار رقما معيناً يميزه عن غيره من العقارات وعند تعديل أي وحدة عقارية من حيث قواما، فإن الوحدة الجديدة تمنح الرقم الأخير الممنوح في القسم دون<sup>2</sup>.

وعملا بهذه القاعدة فإن كل مشروع لقسمة وحدة عقارية تنقل أولا إلى علم مصالح مسح الأراضي عن طريق وثيقة قياس من أجل منح أرقام جديدة لكل جزء يتم إنشاؤه<sup>3</sup>.

و في حالة تغير الحدود طبقا لوثائق القياس، التي يجب أن تعرض على مصالح مسح الأراضي للتأشير عليها ومنح ترقيم مؤقتة للوحدات العقارية الجديدة و هو ما جاءت به المادة 74 من المرسوم 63/76 السابق الذكر.

وفي حالة وجود اختلاف بين اسم المالك ورقم العقار فعلى المحافظ العقاري إرسال مطبوعة PR12 بالاسم الصحيح الذي يقابله المالك إلى إدارة مسح الأراضي لتصحيح هذا الخطأ وفي حالة عدم التوافق، يجب إرسال PR12 مع PR4BIS، كذلك في حالة تغير ألقاب أطراف فإن الموثق يرسل الملف الجديد إلى مسح الأراضي عن طريق PR12 وحده، وفي حالة تغير المالك ترسل إدارة المسح للمحافظ سجل يسمى السجل الأم أو بطاقة التحقيق من أجل تعيين امعلومات<sup>4</sup>.

<sup>1</sup>-أحمد ضيف، مرجع سابق، ص99

<sup>2</sup>-المديرية العامة للأملاك الوطنية، دليل تقنيات حفظ سجل مسح الأراضي، 2007، ص25.

<sup>3</sup>- أسهمان مزعاش، مرجع سابق، ص22.

<sup>4</sup>-المرجع نفسه، ص27.

كما أنه يتوجب على محرر العقد سواء كن الموثق أو السلطات الإدارية إرفاق العقد بمستخرج مسح الأراضي PR4BIS والذي يكون في المناطق المسوحة وPR4 ويكون في المناطق الغير ممسوحة، وبهذه الوثيقة يتم تحقيق التطابق بين الإشهار العقاري ومسح الأراضي لكي يتم التثبيت من النقل.

فالجزء الأيمن من الوثيقة تتولى مصلحة مسح الأراضي ملؤه، أما الجزء الأيسر يتولى محرر العقد ملؤه، تم ترسل مرفقة مع العقد للمحافظة العقارية<sup>1</sup>.

وفيما يلي سنعرض أهم الوثائق المشتركة بين المحافظة العقارية ومصالح مسح الأراضي وهي مطبوعات تزود بها وزارة المالية مصلحة مسح الأراضي<sup>2</sup>:

- محضر تعيين الحدود CC1 تعده مصلحة مسح الأراضي عند كل تغير للحدود .
- وثيقة القياس CC2 يرافق CC1.
- كشف يبين التغيرات التي طرأت على الملكية CC3 تعده مصلحة مسح الأراضي.
- إستمارة CC4 بموجبها يتم طلب مستخرج المسح من مصلحة مسح الأراضي .
- مستخرج مسح الأراضي ومستخرج عقد PR4BIS ويكزن باللون الوردي في المناطق المسوحة .
- مستخرج مسح الأراضي ومستخرج عقد PR4 ويكزن باللون الأبيض في المناطق الغير المسوحة .
- طلب مستخرج استنساخ وثائق مسح الأراضي CC5 يودع لدى مصلحة مسح الأراضي.
- طلب مستخرج مخطط مسح الأراضي CC7 يودع لدى مصلحة مسح الأراضي .
- مستخرج من دفتر المساحة CC11 يودع لدى مصلحة مسح الأراضي.
- مستخرج من كشف القسم CC12 يودع لدى مصلحة مسح الأراضي.
- مستخرج كشف التغيرات CC13.

<sup>1</sup>-مبروك لياس ، نظام الشهر العيني في الجزائر ، رسالة ماجستير ، جامعة ورقلة ، 2006 ، ص44.

<sup>2</sup>-المديرية العامة للأملاك الوطنية ، وحدة النظام العقاري في الجزائر ، 2010/1009 ، ص44-47.

- كشف المعلومات ذات الطابع الخاص بمسح الأراضي cc14.

- جدول إرسال شهري من المحافظة العقارية إلى مسح الأراضي PR11 ونسخة إلى محرر العقد لضمان تطابق المعلومات في كل الوثائق لدى مختلف الهيئات .

- جدول إرسال شهري من مسح الأراضي إلى المحافظة العقارية PR13 بموجبه يتم إرسال PR14 و PR15

- محضر عن التغييرات التي تطرأ على ترقيم مجموعات الملكية PR14 تعده مصلحة مسح الأراضي عند كل تغير لأرقام مجموعات الملكية .

- محضر التغييرات المتعلقة بالبناءات الجديدة و بعمليات الهدم PR15 تعده مصلحة مسح الأراضي عند كل هدم لبناية .  
وتنص المادة 72 من المرسوم 63/76 المتعلق بالسجل العقاري على مايلي : "لا يمكن للأبي تعديل للوضعية القانونية لعقار أن يكون موضوع نقل لمسح الأراضي إذا كان العقد أو القرار القضائي المثبت لهذا التعديل لم يتم إشهارة مسبقا في مجموعة البطاقات العقارية " .

فالتعديلات التي تتم في المناطق الغير ممسوحة ولها سندات قانونية لا تتطلب وثائق من مصالح مسح الأراضي كون هذه المناطق خضعت للشهر الشخصي<sup>1</sup> .

<sup>1</sup> - المديرية العامة للأموال الوطنية ، وحدة النظام العقاري في الجزائر ، 2010/1009 ، ص45

## المبحث الثاني: منازعات الشهر العيني

نظر للأهمية الكبيرة للعقار فإن المنازعات فيه كثيرة وتأخذ حيزا كبيرا من الوقت والاهتمام ، وهو ما يلاحظ من خلال القوانين والإجراءات التي وضعها المشرع لضمان السير الحسن لدعوى القضاية ولضمان حقوق أصحاب العقارات وتحقيق الائتمان العقاري وهو ما سنحاول توضيحه من خلال هذا المبحث حيث سنتطرق في المطلب الأول لإجراءات دعوى الشهر العيني وفي المطلب الثاني سنتطرق لمنازعات المسح العام والسجل العقاري.

## المطلب الأول: إجراءات دعوى الشهر العيني

لقد خصصنا هذا المبحث للإحاطة بكل الجوانب الإجرائية فيما يخص منازعات الشهر العيني بدأ بأطراف النزاع والمحاكم المختصة والطعون الواجب تقديمها.

## الفرع الأول: أطراف الدعوى

يختلف أطراف الدعوى القضاية باختلاف أصحاب الحق وموضوع النزاع ففي منازعات الشهر العيني شق يتعلق بالمسح اعم ومصلحة مسح الأراضي وشق يتعلق بالإشهار والمحافظة العقارية<sup>1</sup>.

وهو ما سنحاول توضيحه فيما يلي:

أولاً: أطراف نزاع المسح العام<sup>2</sup>

تترتب عن عملية المسح وإعداد المخططات المسحية، تصفية الحقوق السابقة على العقارات تمهيدا لقيده في السجل العقاري باسم مالكه ومنه الحقوق العينية المترتبة عليه باسم أصحابها.

فالمشرع الجزائري فتح المجال لطعن في هذه الوثائق والاعتراض عليها أمام لجنة المسح أولا ثم أمام الجهات القضاية المختصة، بموجب إجراءات حددتها المواد من 11 إلى 14 من المرسوم التنفيذي رقم 62/76 .

1- اختصاص لجنة المسح في النزاع: ولها دور محاولة الصلح بين الأشخاص المتنازعين ولا دخل لها في نزاع، حيث يكون سبب النزاع عدم الاتفاق على الحدود وهو ما جاء في المادة 10 من المرسوم 63/76.

<sup>1</sup>- ليلي لبيض ، منازعات الشهر العقاري في التشريع الجزائري ، أطروحة دكتوراه ، جامعة بسكرة ، 2012/2011 ، ص 227

<sup>2</sup>- زهرة بن عمارة ، مرجع سابق ، ص 166



2- اختصاص القضاء: يعطى اجل 03 أشهر فيما يخص الإجراء المتنازع فيها إلى المالكين من اجل الإنفاق على الحدود وهو ما نصت عليه المادة 14 من المرسوم 62/76 والمحكمة المختصة هي محكمة موقع العقار وفقا للمادة 40 من القانون الإجراءات المدنية والإدارية والمادة 14 السابقة الذكر حيث يكون القضاء العادي هو المختص إذا كان الأطراف مدنية أما إذا كان أحد الأطراف إداريا فإن الاختصاص يؤول لقضاء الإداري<sup>1</sup>.

و إذا اعتبر أحد الأشخاص أن مصالح مسح الأراضي طرف في النزاع توجب عليه رفع الدعوى ضد المدير العام للوكالة الوطنية لمسح الأراضي تحت طائلة الرفض كون المديرات الولائية والجهوية لمسح الأراضي ما هي سوى مصالح محلية تابعة لها لا تتمتع بالشخصية المعنوية وذلك حسب المادة 02 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 2002/04/17 المتضمن التنظيم الداخلي للوكالة الوطنية لمسح الأراضي هذه الأخيرة تعمل تحت سلطة المدير العام لها والذي خوله القانون تمثيل أمام الجهات القضائية حيث إشارة المادة 20 من المرسوم التنفيذي رقم 110/01 المؤرخ في 2001/05/05 المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي رقم 234/89 المؤرخ في 1989/12/19 المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية لمسح الأراضي، إلى أن المدير العام ينفذ قرارات مجلس الإدارة وهو المسؤول عن السير العام للوكالة التي يمثلها أمام القضاء حيث يمكنه أن يفوض توقيعه تحت مسؤوليته للموظفين الموضوعين تحت سلطته وفي حدود صلاحيته.

### ثانيا: أطراف نزاع السجل العقاري<sup>2</sup>

يصدر المحافظ العقاري عدة قرارات بمناسبة قيامه بمهامه الرامية إلى تنفيذ عملية الشهر لمختلف الوثائق والعقود والأحكام المودعة بالمحافظة العقارية فيقرر رفض إيداع الوثائق موضوع الطلب، ويقوم برفض إجراءات إشهارها حتى بعد قبول إيداعها، وفي المقابل منح المشرع للمتضرر باب المنازعة فيها أمام الجهات القضائية المختصة بموجب المادة 24 من الأمر رقم 74/75 كما سمح للمتضرر المنازعة في قرارات الترقيم المؤقت الذي يصدره المحافظ العقاري وكذا الترقيم النهائي.

وبالتالي يظهر لنا أن أطراف النزاع في منازعات الشهر العقاري هو المحافظ العقاري وكل شخص متضرر من القرارات التي اتخذها<sup>3</sup>.

<sup>1</sup>- ليلي لبيض، مرجع سابق، ص229

<sup>2</sup>- المرجع نفسه، ص235

<sup>3</sup>- ليلي لبيض، مرجع سابق، ص122.

ويتضح ذلك من خلال القرار المؤرخ في 1999/02/20 الذي يؤهل أعوان إدارة أملاك الدولة الحفظ العقاري لتمثيل الوزير المكلف بالمالية في الدعاوى المرفوعة أمام القضاء على النحو التالي<sup>1</sup>:

- بالنسبة للدعاوى المرفوعة أمام المحكمة العليا، مجلس الدولة ومحكمة النزاع يؤهل لتمثيل الوزير المكلف بالمالية المدير العام للأملاك الوطنية في القضايا المتعلقة بأملاك الدولة والحفظ العقاري.

- وبالنسبة للمحاكم والمجالس القضائية والمجالس الإدارية يؤهل مدير أملاك الدولة ومدير الحفظ العقاري بالولايات كلا فيما يخصه في القضايا المتعلقة بأملاك الدولة والحفظ العقاري.

### الفرع الثاني: المحاكم المختصة في منازعات الشهر العيني و آليات شهر الدعوى

تحتل منازعات الشهر العقاري في الحياة العملية قسما كبيرا من القضايا المعروضة على مرفق العدالة فمنها ما يختص به القضاء العادي ومنها ما يختص به القضاء الإداري ولكي يتم قبول الدعوى القضائية التي موضوعها عقار يجب إشهار عريضة افتتاح الدعوى وهو ما سنوضحه في ما يلي:

#### أولاً: القضاء الإداري كجهة اختصاص أصلية<sup>2</sup>

إن التصرفات التي تصدر عن المحافظ العقاري تأخذ شكل قرارات إدارية، سواء صدرت بقبول الإيداع أو برفضه أو بقبول الإيداع مع رفض الإشهار، فكلها تكون في شكل قرارات إدارية تخضع لأوجه الطعن التي تخضع لها سائر القرارات الإدارية كما نصت عليها المادة 20 من الأمر 74/75 كما يلي: "تكون قرارات المحافظ العقاري قابلة للطعن أمام الجهات القضائية المختصة إقليمياً".

فقرارات المحافظ العقاري إلى جانب وجوب صدورها في الشكل الذي يتطلبه القانون في القرار الإداري<sup>3</sup>، لا بد من تسميتها لتمكين القضاء من مراقبة مدى صحتها. فلقد سمح القانون للمحافظ العقاري برفض إيداع وثائق محل الشهر إذا تبين له وجود خلل في الشرط الشخصي للأطراف أو في البيانات المتعلقة بالعقار أو في حالة نقص الوثائق كما جاء في المادة 100 من المرسوم 63/76 التي حددت هذه الصلاحيات في الحالات التالية<sup>4</sup>:

<sup>1</sup>-زهرة بن عمارة ، مرجع سابق ، ص180

<sup>2</sup>-المرجع نفسه ، ص175

<sup>3</sup>-خالد رمول ، مرجع سابق ، ص139

<sup>4</sup>-خالد رمول ، مرجع سابق، ص129

- عدم وجود الدفتر العقاري.
  - عدم وجود مستخرج مسح الأراضي وفي حالة تغير الحدود، وثائق القياس أو إغفال ذكر أحد العقارات في المستخرج أو عند تقييم المستخرج يرجع تاريخه إلى أكثر من 06 أشهر.
  - عندما يتم التصديق على هوية الأطراف وعند اقتضاء على الشرط الشخصي لم يثبت ضمن الشروط المنصوص عليها في المواد من 62 إلى 65 و المادتين 102 و 103 .
  - عندما تكون الجداول المتعلقة بتسجيل رهون والامتيازات لا تحتوي على أي من البيانات المطلوبة أو عندما تكون غير محررة على الاستثمارات المقدمة من طرف لإدارة.
  - عندما تظهر الصور الرسمية أو النسخ المودعة قصد الإدلاء بأن العقد الذي قدم إلى الإشهار غير صحيح من حيث الشكل، أو عندما لا تتوفر هذه الصور أو النسخ على شروطها الشكلية.
  - في حالة استيفاء البيان الوصفي للتقييم على شروط طبقاً لأحكام المواد من 67 إلى 71 من نفس المرسوم.
  - وبصفة عامة يمكن لكل متضرر من قرار المحافظ العقاري أن يرفع دعوى قضائية يكون محلها الطعن في قرار المحافظ العقاري طبقاً لما جاء في المادة 112 من المرسوم 63/76 التي تشير إلى أنه يقدم الطعن بموجب عريضة مكتوبة و موقعة من طرف المعني أو محاميه، وتبث الجهة القضائية المرفوعة أمامها الدعوى طبقاً لأحكام قانون الإجراءات المدنية و الإدارية.
  - و المشرع لم يحدد لنا صراحة ما هي الجهة القضائية المختصة ولكن باستعمال المعايير القانونية يمكننا تحديد الجهة التي يؤول لها الإختصاص<sup>1</sup> على النحو الآتي :
- 1- المحافظ العقاري موظف عام يخضع قانون الوظيف العمومي وتابع لوزارة المالية.
  - 2- المحافظ العقاري يصدر قرارات إدارية سواء تعلق الأمر بقبول إجراء الشهر العقاري أو برفضه.
- بالتالي يمكننا القول بأن الجهة القضائية المختصة هي القضاء الإداري وفقاً لمقتضيات المادة 100 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية.

<sup>1</sup> - أسهمان مزعاش، مرجع سابق ، ص 82.

وقد نصت المادة 111 من المرسوم 63/76 على أن ممثل الدولة محليا في القضاء العقاري هو الوالي ويساعده في ذلك مصلحة شؤون أملاك الدولة والشؤون العقارية. ولكن صدور القرار المؤرخ في 1999/02/20 والذي يؤهل أعوان إدارة أملاك الدولة والحفظ العقاري في تمثيل الوزير المكلف بالمالية في الدعاوى المرفوعة أمام العدالة وذلك كما سبق لنا تبياناه<sup>1</sup>.

وترفع الدعاوى المتعلقة بالشهر العيني بنفس إجراءات الدعاوى الأخرى المذكورة في قانون الإجراءات المدنية والإدارية<sup>2</sup>، مصحوبة بالقرار المطعون فيه، وفي حالة سكوت المحافظ وعدم إصداره أي قرار، ترجع إلى القواعد العامة المطبقة في القانون الإداري، أي يجب على المعني أن ينتظر مرور 03 أشهر لاعتبار سكوت المحافظ قرارا ضمنيا كما إن رفع الدعوى لا يمنع المحافظ من مواصلة إجراءات الشهر العقاري، غير أنه حماية لحق المتضرر ألزم المشرع شهر عريضة افتتاح الدعوى أمام المحافظة العقارية المختصة في إنتظار صدور أحكام النهائي<sup>3</sup>.

## 2- القضاء العادي كجهة اختصاص استثنائية<sup>4</sup>:

يؤول الاختصاص إلى القضاء العادي في حالتين هما:

1- حالة المسؤولية الشخصية للمحافظ العقاري والحالات الأخرى التي يكون فيها القضاء العادي مختصا وسوف نتناول كلا الحالتين بنوع من التفصيل:

أ- حالة المسؤولية الشخصية للمحافظ العقاري:

الأصل في مسؤولية المحافظ العقاري مسؤولية مرفقية وبالتالي تحل الدولة محله في التعويض على أساس فكرة الضمان.

أما في الحالة التي يرتكب فيها المحافظ العقاري خطأ جسيما يتم عن خطورة أوقيامه بسلوك منحرف بهدف تحقيق أغراض شخصية، كأن يقوم بإشهار سند عدم شرعيته ظاهرة تتضمن خرقا للنصوص القانونية فهنا يجب على المحافظ أن يمتنع عن تنفيذ الإجراءات بناء على نص المادة 105 من المرسوم 63/76 التي تلزمه فحص المستندات و الإعرض نفسه للمسؤولية وهو ما جاءت به المادة 124 من القانون المدني.

<sup>1</sup>-أحمد ضيف ، مرجع سابق ، ص88

<sup>2</sup>-زهرة بن عمارة ، مرجع سابق ، ص175

<sup>3</sup>- أسهمان مزعاش ، مرجع سابق ، ص84.

<sup>4</sup>-زهرة بن عمارة ، مرجع سابق ، ص182

فأساس المسؤولية هنا الفعل غير مشروع وينطوي على الإخلال بالتزام قانوني والمتمثل في بذل العناية، وبالتالي يقع على عائق المضرور من فعل المحافظ العقاري إثبات الخطأ، والضرر والعلاقة البينية بينهما، إذ تكون المتابعة على أساس المسؤولية الشخصية وليس المرفقية<sup>1</sup>.

2- الحالات الأخرى التي يكون فيها القضاء العادي مختص<sup>2</sup>:

تنص الفقرة الأولى من المادة 109 من المرسوم 63/76 على أنه: "عندما يكتشف المحافظ في وثيقة تم إشهارها خطأ منسوب إلى الأطراف، فإنه يعلم الموقع على شهادة الهوية بهذا الخطأ، ويعلمه بأنه في حالة عدم تعديله فإنه لا يتم تنفيذ أي إجراء فيما يخص الحق المشار إليه في الوثيقة الخاطئة".

فإذا ظهر بعد الشهر خطأ في الوثائق التي شهرها المحافظ دون أن يكون له دخل في ذلك كأن يتضح للأطراف وجود خطأ في تقييم ثمن العقار مثلاً، يمكنهم المطالبة بالتصحيح والتعديل الوثيقة المشهورة خطأ.

- كذلك من التصرفات التي يمكن الطعن في حجيتها، نجد التصرف المنطوي على الغش وهذا ما قد يحدث كثيراً البيوع المتتالية لنفس العقار، فإذا كان البيع الثاني قد تم عن طرق الغش، وجب على المشتري الأول رفع دعوى الإبطال لبيع الثاني صدوره بقصد إلحاق الضرر به، فيعتبر المشتري الأول من الغير والذي يحمي المبادئ العامة للقانون من كل تصرف صادر عن الغش طبقاً قاعدة "الغش يفسد كل التصرفات" فلا تتحقق هذه العملية إلا عن طرق إبطال تلك التصرفات وفقاً لمقتضيات المواد: 384، 379، 377، 196، 192، من القانون المدني فصحيح أن نظام الشهر العيني هو تحقيق الاستقرار في المعاملات العقارية ولكن حرصه على حماية الحقوق العقارية بالشهر يلزم عدم الإبقاء على التصرفات المبنية على الغش حفاظاً على مبدأ الشرعية الذي يمتاز به نظام الشهر العيني.

وبالرجوع إلى المادة 86 من المرسوم 63/76 فإنها تلزم القاضي بإبطال كل التصرفات التي تخرج عن دائرة القانون باعتبارها تصرفات فاسدة، والجدير بالذكر هو أن المشرع لم ينص صراحة على الغش كسبب من أسباب عدم الشهر<sup>3</sup>، مما جعلنا نرجع إلى القواعد العامة وكذا المادة 86 من المرسوم 63/76 لاستخلاص هذا العيب بطريقة غير مباشرة .

- ومن التصرفات التي تثير إشكالا بعد شهرها، العقود الصورية، فالصورة قد تكون نسبية كإقبال شخص على إبرام عقد بيع لصالح شخص آخر في حين يقصد من ورائه هبته ذلك العقار، وهناك الصورية المطلقة والتي تكون كلما كان العقد ظاهراً

<sup>1</sup> - أسهمان مزعاش ، نفس المرجع، ص88.

<sup>2</sup> - زهرة بن عمار ، مرجع سابق ، ص183

<sup>3</sup> - زهرة بن عمار ، مرجع سابق ، ص183

لا وجود له أساس<sup>1</sup> كحالة لجوء المدين إلى بيع أملاكه لتهريبها بإخراجها من الضمان العام، فلدا ئني أحد المتعاقدين الطعن في صورية التصرف وبالرجوع إلى المادة 16 من المرسوم 63/76 تنص على ما يلي: " لا يمكن إعادة النظر في الحقوق الناجمة عن التقييم النهائي الذي تم بموجب المواد 12،13،14 من هذا الفصل إلا عن طرق القضاء ".

### ثانيا: آلية شهر الدعوى العقارية

إن المنازعات المتعلقة بحقوق عقارية مشهورة بالسجل العقاري يجب أن تشهر لدى المحافظة العقارية التي يقع العقار في دائرة اختصاصها الإقليمي<sup>2</sup>، وذلك بالتأشير الهامشي على البطاقة العقارية الخاصة بالعقار محل النزاع، ولذلك لإعلام الغير بأن العقار الذي يريد التعامل فيه محل نزاع وهو ما يضمن الثقة والائتمان للأفراد في المعاملات العقارية<sup>3</sup>.

#### 1- مدلول آلية شهر الدعوى العقارية<sup>4</sup>:

إن الشهر العقاري ليس قاصرا على التصرفات القانونية والأحكام القضائية وبعض الوقائع المادية، يتعداها إلى وجوب شهر بعض الدعاوى القضائية، إذا تعلق بحق عيني عقاري أو تتضمن المطالبة بتغيير الوضعية القانونية لعقار ما عن طريق نقص أو إبطال أو فسخ أو تعديل حقوق سبق شهرها بالسجل العقاري.

و الهدف من اشتراط شهر تلك الدعاوى هو إعلام الجمهور بكل نزاع حول عقار أوحق عيني عقاري مشهر من نشأته التغيير في وضعيته القانونية.

و قد كانت المادة 85 من المرسوم 63/76 المتعلقة بتأسيس السجل العقاري المعدل والمتمم النص الوحيد المتعلق بشهر الدعاوى العقارية في الجزائر، غير أنه بصدور قانون الإجراءات المدنية و الإدارية<sup>5</sup>، أصبح هناك نص آخر هو نص المادة 17. ويتضح من خلال المادة 85 من المرسوم 63/76 إن شهر هذه الدعاوى بالبطاقات العقارية المشكلة للسجل العقاري، يكون بقيد عريضة افتتاح الدعوى في السجل المحررات المتضمنة العقار موضوع المطالبة القضائية.

ويتم إثبات هذا الإشهار أمام القضاء بإحدى الوسيلتين وهما<sup>1</sup>:

<sup>1</sup>-المرجع نفسه ، ص184

<sup>2</sup>-زهرة بن عمارة ، مرجع سابق ، ص178

<sup>3</sup>-حمدي باشا عمر، القضاء العقاري في ضوء أحدث القرارات الصادرة عن مجلس الدولة والمحكمة العليا، دار هومة، الجزائر، 2002، ص120.

<sup>4</sup>-جمال بوشنافة ، مرجع سابق ، ص113

<sup>5</sup>-القانون رقم 09/08 المؤرخ في 2008/02/25 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، منشور بالجريدة الرسمية العدد 21، المؤرخة في 2008/04/23.

- شهادة تسليم من المحافظ العقاري المختص.

- أو التأشير أسفل العريضة الافتتاحية بالإشهار.

وهو ما نصت عليه المذكرة الصادرة عن النير العام للاماك الوطنية والحفظ العقاري بتاريخ 2006/03/04 تحت رقم 1284 و المتعلق بالدعاوى القضائية المشهورة.

## 2- الدعاوى القضائية الواجب شهرها<sup>2</sup>:

أ- الدعاوى القضائية الواجب شهرها بموجب نص المادة 85 من المرسوم رقم 63/76:

جاء نص المادة المذكور أعلاه على النحو التالي: " إن دعاوى القضاء الرامية إلى النطق بفسخ أو إبطال أو إلغاء أو نقض حقوق ناتجة من وثائق تم إشهارها، لا يمكن قبولها إذا تم إشهارها مسبقا طبقا للمادة 4/14 من الأمر 74/75 المؤرخ 1975/10/16 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري، وإذا تم إثبات هذا الإشهار بموجب شهادة من المحافظ أو تقديم نسخة من الطب الموجود عليه تأشيرة الإشهار".

من خلال النص السابق يتضح لنا أن الدعاوى المعنية بالشهر هي: دعوى الفسخ، دعوى الإبطال، دعوى الإلغاء، دعوى النقض<sup>3</sup>.

ب- الدعاوى القضائية الواجب شهرها بموجب نص المادة 17 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية :

تنص المادة على ما يلي: "يجب إشهار عريضة رفع الدعوى لدى المحافظة العقارية، إذا تعلقت بعقار أوحق عيني عقاري مشهر طبقا لقانون، وتقديمها في أول جلسة ينادي فيها على القضية تحت طائلة عدم قبولها شكلا ما لم يثبت إيداعها للإشهار".

من خلال نص المادة المذكور أعلاه يبدو لنا أن المشرع أخذ بالمفهوم الواسع للشهر الدعاوى العقارية، منها بذلك الجدل الذي كان قائم حول نص المادة 85 من المرسوم 63/76 وكون الدعاوى التي ذكرت كانت على سبيل المثال أو الحصر ومن

<sup>1</sup>- جقبوب محفوظ، الشهر العيني وإستقرار المعاملات العقارية، مذكرة ماجستير، جامعة الجزائر، 2012/2013، ص50.

<sup>2</sup>- ليلي لبيض، مرجع سابق، ص292.

<sup>3</sup>- مجيد خلفوني، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، مرجع سابق، ص42، 41.

تم وأمام وضوح عبارات نص المادة 17 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، فإن المشرع قد اخضع كل الدعاوى المتعلقة بعقار<sup>1</sup> أوحق عيني عقاري مشهر لإلزامية الشهر.

### الطلب الثاني: منازعات المسح العام و السجل العقاري

تمر عملية مسح وإعداد السجل العقاري مراحل وإجراءات معقدة تتطلب جهدا ماديا وشريا، مما قد يترتب عنه بعض الآثار والنتائج التي قد لا ترضي أصحاب الحقوق العينية، فيثور النزاع وقد يكون أطرافه أشخاص طبيعيين أو اعتباريين أو هيئات إدارية.

وسنحاول شرح وتوضيح مختلف المنازعات المتعلقة بالمسح العام والسجل العقاري التي قد تتسبب في ما يلي:

### الفرع الأول: المنازعات المتعلقة بالمسح العام

عندما تنتهي أعمال المسح العام في منطقة معينة، يودع مخطط مسح الأراضي والوثائق الملحقة به طيلة شهر على الأقل بمقر البلدية حتى يسمح لمعني الاطلاع عليها وبذلك تنتهي أعمال المسح لتبدأ مرحلة الاعتراضات والشكاوى التي تفصل فيها إداريا من طرف لجنة المسح قبل عرضها على الجهات القضائية المختصة<sup>2</sup>.

### أولاً: تلقي الاعتراضات و أجلها<sup>3</sup>

لقد أوجبت المادة 10 من المرسوم 62/76 على المالكين والحائزين على الحقوق العينية أن يحضروا إلى عين المكان أثناء القيام بأعمال المسح ومكنتهم من الإدلاء بملاحظاتهم عند الاقتضاء، غير أنه قد لا يتمكن أصحاب هذه الحقوق من حضور أعمال المسح ومن ثمة حرمانهم من الإدلاء بملاحظاتهم في وقتها أو أنهم قيموها ولم يتم الاعتداد بها من طرف فرق المسح، لذلك رأى المشرع ضرورة تمكينهم من تقديم اعتراضاتهم لاحقا وحتى بعد إيداع الوثائق المسحوية.

فبعد إيداع وثائق المسح والوثائق الملحقة له بمقر البلدية المعنية يمكن للمعنيين بأعمال المسح الاطلاع عليها طيلة مدة شهر من تاريخ إيداعها وفقا لنص المادة 11 من المرسوم التنفيذي رقم 134/92 ويمكنهم تقديم الشكاوى في الأجل المذكور، إما

<sup>1</sup>-زهرة بن عمارة ، مرجع سابق ، ص179

<sup>2</sup>-ليبض ليلي، منازعات الشهر العيني، مرجع سابق، ص75.

<sup>3</sup>-أحمد ضيف ، مرجع سابق ، ص40



كتابة إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص وإما شفويا إلى ممثل الإدارة الذي يكون موجودا بمقر المجلس الشعبي البلدي في الأيام والساعات المعلن عنها إلى الجمهور<sup>1</sup> وفقا لنص المادة 11 من الفقرة الثانية من المرسوم التنفيذي رقم 134/92. يكون موضوع الشكوى إما المطالبة بحق فات صاحبه المطالبة به أثناء عمليات المسح أو ينص على حق الملكية أو على مدى هذا الحق، أو على الحدود بينه وبين الجيران.

لقد حدد المشرع مدة الاعتراض على المخططات المسحية والوثائق المحقة بها، مدة شهر<sup>2</sup> من تاريخ إيداعها تحت طائلة عدم قبولها ومنه ثبوت صحة البيانات الواردة في هذه الوثائق وعدم إمكانية مراجعتها باستثناء الإجراء المنازع فيه. ولم يحدد المرسوم التنفيذي رقم 62/76 لمن يؤول الحق في تقديم الشكاوى هل يقتصر الأمر مدعى الحق نفسه أم يمتد إلى وكيله وإذا تعلق الأمر بقصر أو غائبون أو مفقودون، فهل يجوز للغير تقديم شكاوى بدلا عنهم طالما أن هذا الإجراء هو مقرر لحفظ حقوق هؤلاء خلال المدة المذكورة.

### ثانيا: كيفية الفصل في الاعتراضات والشكاوى<sup>3</sup>

إن من مهام لجنة المسح التي يرأسها قاضي، البث في جميع المنازعات التي لم يتم تسويتها بالتراضي وفقا لنص المادة 09 من المرسوم 62/76 وهذا قبل إيداع المخططات والوثائق المسحية، أي أثناء أعمال المسح وهي نفس الجهة التي يعود إليها الاختصاص لفحص الشكاوى المقدمة ضمن الأجل القانوني المحدد بشهر من تاريخ إيداع الوثائق المسحية.

تقدم الشكاوى إلى لجنة مسح الأراضي من أجل فحصها وإعطاء رأيها فيها كما تحاول التوفيق بين المتنازعين وفقا لنص المادة 12 من المرسوم 62/76 وفي حالة عدم التوصل إلى التوفيق بينهم تحدد الحدود المؤقتة للعقارات كما يجب أن تكون عليه في المخطط وتعتبر الوثائق المسحية مطابقة لوضعية الحالية للملكيات باستثناء الأجزاء المتنازع عليها وفقا للمادة 02/12 و 13 من نفس المرسوم.

فقد يتفق الطرفان إذا كان النزاع يتعلق بالحدود على إبرام اتفاق ودي بينهما دون اللجوء إلى القضاء فيتم الاتفاق على ملكية كل طرف لأرضه ولكنهما غير مستوفين من الحدود الفاصلة بين أرضهما فيتفقان على خبير عند الاقتضاء أو تعين مهندس يقوم بتعين هذه الحدود بناء على مستندات كل طرف ويجزر بذلك محضرا يكون ملزما لهما<sup>1</sup>.

<sup>1</sup>- ليلي لبيض، مرجع سابق، ص 41

<sup>2</sup>- زهرة بن عمارة، مرجع سابق، ص 168

<sup>3</sup>- المرجع نفسه، ص 169

تظهر أهمية مبادرة الصلح التي تقوم بها لجنة المسح في<sup>2</sup>:

- الاتفاق بين الأطراف المتنازعة أسهل من عرض الدعوى على المحكمة لتسوية الخلاف القائم بينها فالحكم مهما كان صحيحا، فإنه لا يرضي دائما أحد الأطراف واو كان مخطئا، في حين أن التوفيق يصلح بين الطرفين ويضع حدا للنزاع القائم بينهم.

- اللجوء إلى الصلح يوفر أتعاب المحامين و مصاريف التقاضي.

- اللجوء إلى الصلح أسهل استعمالا للحصول على الدفتر العقاري وأوفر وقتا.

- إمكانية إقامة الصلح بين الأطراف عملا بنص المادة 04 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية والتي جاء فيها: "يمكن للقاضي إجراء الصلح بين الأطراف أثناء سير الخصومة في أية مادة كانت " .

إذا أفشلت المصالحة تمنح مدة ثلاثة(03) أشهر للأطراف المتنازعة من أجل الاتفاق على حدودهم أو من أجل رفع دعوى أمام الجهات القضائية المختصة إقليميا، وعند انقضاء هذا الأجل فالحدود المؤقتة تصبح نهائية مادام الغلط المادي أوظهور المالك الحقيقي وفقا لنص المادة 14 من المرسوم رقم 62/76.

### ثانيا: المنازعات القضائية

بعد الفصل في الشكاوى المعروضة عليها، تقوم لجنة مسح الأراضي بوضع الحدود المؤقتة للعقارات كما كان يجب أن تكون عليه في المخطط مع الأخذ بعين الاعتبار لواقعة الحياة<sup>3</sup>، وعند عدم التوصل إلى أي صلح بين الأطراف المتنازعة يتم اللجوء إلى القضاء لفض النزاع.

غير أن اللجوء إلى الجهات القضائية المختصة للفصل في المنازعات الشهر العقاري تخضع لعدة قواعد تعتبر أساسية و هامة للبحث في هذه النزاعات والتي تمثل في الجهة القضائية المختصة والقوة التبتوية لمحاضر المسح.

<sup>1</sup> - لبيض ليلي، مرجع سابق، ص76.

<sup>2</sup> - أحمد ضيف، مرجع سابق، ص76.

<sup>3</sup> - أحمد ضيف، مرجع سابق، ص80.

1- الجهة القضائية المختصة<sup>1</sup>:

إن مجال اختصاص القضاء الفاصل في الدعوى يظهر في نص المادة 14 المذكور أعلاه بأن الجهة القضائية المختصة في النزاع التي لم تتمكن لجنة المسح من حله والذي موضوعه الحدود بين الجيران فقط، ولا يمتد هذا النزاع إلى غير ذلك من النزاعات ولا حتى النزاع الذي قد يثور بين مطالبين لنفس الحق على العقار بسندات مختلفة القيمة القانونية ولا بين المالك الحقيقي ومن سجل العقار باسمه بناء على إجراءات المسح العام وهذا حسب مفهوم المادة 14 من المرسوم التنفيذي 62/76. وعليه فإن النزاع المطروح على القضاء يكون محصور في نطاق المادة 14 السابقة الذكر، خاصة وأن قانون الإجراءات المدنية والإدارية لم يحدد اختصاصا نوعيا للقضاء العقاري للفصل في منازعات المسح العام ضمن أحكام المواد من 511 إلى 517 منه.

ويجب توجيه الدعوى المرفوعة من احد الجيران ضد الجار الذي ينازعه في حدوده خلال 03 أشهر.

2- القوة الثبوتية لمحاضر المسح:

أشارت المادة 14 من المرسوم التنفيذي 62/76 أنه بعد انتهاء أجل 03 أشهر تصبح الحدود المؤقتة نهائية ولكن استنتت المادة حالتين هما<sup>2</sup>:

حالة الغلط المادي وحالة تسجيل العقار في حساب مجهول

1- حالة الغلط المادي<sup>3</sup>:

<sup>1</sup>-زهرة بن عمارة ، مرجع سابق ، ص 169

<sup>2</sup>- عبد الغاني بوزيتون ، مرجع سابق ، ص 146.

<sup>2</sup>-زهرة بن عمارة ، مرجع سابق ، ص 167

<sup>3</sup>- عبد الغاني بوزيتون ، مرجع سابق ، ص 184

ويقصد بها الأخطاء في القياس وحسب المساحات التي يقوم بها خبراء المسح الطبوغرافي عند حساب المساحات بمناسبة إعداد مسح الأراضي العام، حيث قد يشتكى الأفراد من ذلك نظرا للضرر الكبير الذي يتسبب لهم في ضياع أجزاء كبيرة من أملاكهم.

لهذا أصدرت المديرية العامة للأملاك الوطنية تعليمة<sup>1</sup> رقم 6089 المؤرخة في 03 ماي 2009. حيث لوحظ أن بعض المعنيين يشكون من لفارق في المساحة المعاينة ما بين تلك المذكورة في السند القانوني للملكية الموجودة قبل عمليات المسح وتلك المقيدة في مصفوفة المسح خاصة إذا تجاوز الفارق النسبة المسموح بها والمقدرة بـ 20/1 وكانت بطاقة التحقيق المعدة أثناء تثبيت حدود العقار المعني تثير صراحة إلى المراجع الكاملة لسند الملكية الذي يدل على المساحة الحقيقية.

و هذا ما أشار إليه بعض الخبراء العقاريين في خبراتهم المنجزة على أحكام قضائية، من ذلك مثلا الخبرة رقم 2000/265 والمعدة من قبل الخبير "خير الدين عبادة" والمودعة لدى كتابة ضبط محكمة الخروب بمناسبة النزاع القائم بين ورثة (ب.ش) وفريق (ز) حيث أشار في صفحتها السادسة إلى انه خلال المسح الطبوغرافي وعند الأخذ بعين الاعتبار مخطط لمصلحة مسح الأراضي لولاية قسنطينة وجدناه بعيدا عن الحقيقة خلافا لمخطط المنجز من طرف الخبير فرنسوان لفيلاط الذي ينطبق إلى حد بعيد من الواقع الميداني<sup>1</sup>.

عموما فإن فارق المساحة زيادة أو نقصانا لا يتعدى نفس 20/1 في العقد الجديد المعد بمناسبة قسمة أو بيع أو أي عملية أخرى، فيمكن إشهاره طبقا للقانون لدى المحافظة العقارية<sup>2</sup>.

أما إن تجاوز الفارق 20/1 فلا بد من تسوية هذه الوضعيات خاصة إذا فشلت اللجنة في مهامها ومن اجل ذلك قامت المديرية العامة بوضع مجموعة من الإجراءات قصد إتباعها، فعلى المعني أن يقدم العريضة المتضمنة طلب التحقيق قصد تصحيح الأخطاء الواردة في المساحة مباشرة إلى مدير مسح الأراضي ويكون ذلك إما كتابتا أو شفويا على أن يقدم نسخة من عقد الملكية المشهر من قبل، أما إن اتصل المعني بالمحافظ العقاري فعلى هذا الأخير أن يرسل كتابيا مديرية مسح الأراضي خلال ثلاثة أيام التي تلي تاريخ وصول العريضة، وعلى مصلحة المسح القيام بالتحقيق والتصحيحات المحتملة خلال 15 يوما، من تاريخ الاتصال بها من طرف المعني أو المحافظ العقاري، وفي حالة التصحيح تودع لدى المحافظة العقارية الأوراق

<sup>2</sup>- محمد بن ميرادي، مجموعة النصوص، مذكرات خاصة بأملاك الدولة والحفظ العقاري، المديرية العامة للأملاك الوطنية، 2006، ص 112.

الجديدة من مصفوفة مسح الأراضي قبل انقضاء مدة 15 يوما المحددة، بعدها يكون للمحافظ العقاري مهلة 48 ساعة للقيام بالتصحيح على أساس الورقة الجديدة.

وتجدر الإشارة إلى أنه قد يكتشف المعني هذا العيب بعد أن يصبح التقييم نهائيا ويسلم الدفتر العقاري، وهنا عليه اللجوء إلى القضاء من أجل استصدار قرار علة إعادة مسح قطعة الأرض.

## 2- حالة تسجيل العقار في حساب مجهول<sup>1</sup>:

من النزاعات التي قد تثار أيضا أثناء عملية المسح، تسجيل عقار ما في حساب مجهول وهذه الحالات كثيرة الشبوع في الحياة العملية بالنظر إلى عدد مجموعات الملكية المسوحة فعليا، وقد تنشأ هذه الحالات نتيجة عدة أسباب منها عدم تقديم الشخص الذي يلتزم تسجيل العقار المطالب بحق الملكية في مصفوفة المسح السندات الكافية لإثبات حق ملكيته، كما قد تنتج من جهة أخرى عن اللجوء التعسفي لهذه الفكرة من خلال عدم تحلي فرقة المسح بالجدية اللازمة في أداء مهامها، كعدم انتقالها في الأيام المحددة في استمارة الإشعار بالمرور مما يؤدي معه إلى عدم حضور المعنيين لعمليات المسح.

ولعلاج هذه الحالة<sup>2</sup> أصدرت المديرية العامة للأموال الوطنية مذكرة رقم 4618 بتاريخ 2004/09/04، تشدد فيها على تسوية مثل هذه الوضعيات وتقديم مجموعة من الإجراءات العملية لتسويتها أبتدى بتوجيه الطلب إلى مدير الحفظ العقاري الذي يقيد في سجل خاص مرقم و مؤشر على صفحاته من قبله ويسلم لمودع وصلا بذلك على أن يرسل مدير الحفظ العقاري كل من مديرية أملاك الدولة ومسح الأراضي خلال ثمانية أيام من تاريخ استلامه الطلب، كي يبدي كلمن مدير أملاك الدولة ومدير مسح الأراضي رأيه صراحة حول الوضعية القانونية لهذا العقار ، على أن يكون ردهما خلال 45 يوما من تاريخ مراسلتها، بعدها ينتقل عون مصلحة المسح رفقة الفرقة إلى الميدان إجباريا لتحديد المعالم وإعداد بطاقة التحقيق، وللمحافظ العقاري الرد، بإعداد الدفتر العقاري أو شهادة التقييم المؤقت حسب الحالة، عندما يكون الطلب مؤسسا خلال 15 يوما من تاريخ إستيلاء مدير الحفظ العقاري المعلومات، من طرف مصلحة أملاك الدولة ومسح الأراضي، كما يمكن لمدير الحفظ العقاري أمر المحافظ العقاري للقيام بالتقييم النهائي عندما يجوز المعارض سند له حجية كاملة.

<sup>1</sup>-زهرة بن عمارة ، مرجع سابق ، ص168

<sup>2</sup>-عبد الغاني بوزيتون ، مرجع سابق ، ص148

## الفرع الثاني: منازعات إعداد السجل العقاري

بعد الانتهاء من أعمال المسح العام للأراضي، تصبح الوثائق التي تنتج عن هذه العمليات مطابقة للوضع الحالية للملكية العقارية وتودع نسخة منها بالمحافظة العقارية لتأسيس السجل العقاري وهذا من أجل تحديد حقوق الملكية والحقوق العينية الأخرى وشهرها في السجل العقاري وفقا لأحكام المادتين 08 و 09 من المرسوم رقم 63/76 المعدل بالمرسوم 123/9 المؤرخ في 19/05/1993.

يشرع المحافظ العقاري بتقييم العقارات المسوحة في السجل العقاري بمجرد استلامه وثائق مسح الأراضي من أجل إعداد دفاتر عقارية تسلم في الأخير لكل مالك، غير أن عملية إعداد السجل العقاري<sup>1</sup>، تنير الكثير من النزاعات حيث يحق للمتضررين من إجراءات إعداد السجل العقاري الاعتراض عليها وما يصدره المحافظ العقاري من قرارات بشأنها.

حيث نصت المادة 24 من الأمر 74/75، كما سمح للمتضررين المنازعة أيضا في قرارات التقييم المؤقت والتقييم النهائي الذي ينتج عنه الدفتر العقاري والذي يعتبر أقوى السندات المثبت للملكية العقارية، والذي رغم هذه الصفة التي أعطية له، فإنه ليس بمأتى عن المنازعة في صحته وفي صحة البيانات الواردة فيه، كما أنه يمكن الاعتراض على قرار المحافظ العقاري في رفض الإيداع وإجراء الإشهار.

## أولا: منازعات التقييم العقاري

رغم صدور أعمال التقييم العقاري المؤقت والنهائي من جهة إدارية واحدة هي المحافظة العقارية إلا أن الطعن فيها يختلف ويتراوح بين جهتين قضائيتين هما القضاء الإداري القضاء العادي.

1- المنازعات في التقييم المؤقت<sup>2</sup>:

بعد التقييم المؤقت للعقارات، يفتح سجل خلال فترة محدد في أحكام المادتين 13 و 14 أي خلال مدة أربعة أشهر و مدة سنتين للتقييم المؤقت للتسجيل أي اعتراضات مخصص لهذا الغرض حتى يتمكن المعنيون من تسجيل اعتراضاتهم حول التقييم المؤقت عملا بنص المادة 14 من ذات المرسوم. تبلغ هذه الاحتجاجات إلى المحافظ العقاري وإلى الخصم وفقا لنص المادة 02/14 من المرسوم السابق الذكر، ثم يقوم المحافظ العقاري بإجراء مصالحة بين الأطراف وتحرير محضر المصالحة في حالة

<sup>1</sup>-زهرة بن عمارة ، مرجع سابق ، ص171

<sup>2</sup>-المرجع نفسه ، ص172

توصله إلى التوفيق بينهم ويكون للاتفاقات المدرجة في المحضر الذي يعده المحافظ العقاري قوة إلزامية لهم وبذلك فلا يمكن التراجع على هذه الاتفاقات.

وفي حالة عدم توصل المحافظ العقاري إلى التوفيق بين الأطراف المتنازعة يجر محضرا بعدم الصلح ويبلغه إلى الأطراف<sup>1</sup> وفقا لنص المادة 3/15 من المرسوم التنفيذي رقم 63/76 ويمنح مدة 06 ستة أشهر من تاريخ تبليغ الأطراف لرفع دعوى قضائية أمام الجهات القضائية المختصة وفقا لنص المادة 04/15 من نفس المرسوم.

لم يحدد المرسوم الجهة القضائية المختصة هل هي القضاء العادي أم القضاء الإداري ؟ إلا أن قانون الإجراءات المدنية والإدارية أسندت الاختصاص إلى القضاء العادي وليس القضاء الإداري لأن أطراف الدعوى هم أشخاص القانون الخاص، وترفع الدعوى من المعارض على التقييم ضد الشخص الذي رقم العقار ترقيما مؤقتا وليس بين المعارض والمحافظ العقاري، المحكمة المختصة محليا هي التي يقع العقار في دائرة اختصاصها وهو الحكم الذي كرسه المادة 516 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية والتي جاء فيها: "ينظر القسم العقاري في المنازعات المتعلقة بالتقييم المؤقت في السجل العقاري، القائمة بين أشخاص الخاضعين للقانون الخاص".

وعليه فإذا تعلقت المنازعة في التقييم المؤقت بين أشخاص القانون الخاص يكون الاختصاص للقضاء العادي وإذا تعلقت بأحد أشخاص القانون العام فيؤو الاختصاص للقضاء الإداري.

## 2- المنازعات في التقييم النهائي<sup>2</sup>:

جاء نص المادة 16 من المرسوم التنفيذي رقم 63/76 بأنه لا يمكن إعادة النظر في الحقوق الناتجة عن التقييم النهائي الذي تم بموجب المواد 12 و13 و14 من المرسوم، إلا عن طريق القضاء، ويتعلق الأمر بالتقييم النهائي الذي يقوم به المحافظ العقاري لعقارات يحوز أصحابها سندات ملكية أو وثائق مقبولة طبقا للتشريع المعمول به لإثبات حق الملكية، وكذلك بالنسبة للعقارات المرقمة مؤقتا لمدة 04 أشهر ولمدة سنتين بعد فوات الآجال المذكور دون تسجيل أي اعتراض ضد التقييم المؤقت والذي أصبح بذلك ترقيما نهائيا وهو التقييم الذي لا يجوز إعادة النظر فيه إلا عن طريق القضاء.

إن المادة 16 اكتفت بالذكر أن إعادة النظر في التقييم النهائي يكون عن طريق القضاء دون تحديد الجهة القضائية المختصة هل هي القضاء العادي أم القضاء الإداري ؟

<sup>1</sup>- أحمد ضيف، مرجع سابق، ص75

<sup>2</sup>- المرجع نفسه، ص74

إن غموض النص أدى إلى تدخل الاجتهاد القضائي لتحديد الجهة المختصة بالقول بأن يؤول الاختصاص للقضاء الإداري، لأن الترقيم النهائي هو قرار إداري.

ومن جهة أخرى فإن الدعوى الرامية إلى إلغاء الترقيم النهائي ترفع ضد المحافظ العقاري لأن الترقيم النهائي يتوج بإصدار الدفتر العقاري، الذي هو سند إداري والذي لا يجوز الطعن في صحته إلا أمام القضاء الإداري، وما ترتب عن الترقيم النهائي ليس جعل الحقوق المشهورة نافذة في حق الغير، إنما يجعلها بذلك سند ملكية، والترقيم النهائي يضيفي القوة الإثباتية للعقد الرسمي وفقا لنص المادة 324 مكرر 05 من القانون المدني ولا يمكن إعادة النظر فيه إلا عن طريق القضاء<sup>1</sup>.

إن الترقيم النهائي الصادر عن المحافظ العقاري، ينتج عنه إعداد الدفتر العقاري الذي نصت عليه المادة 19 من الأمر 74/75 والتي جاء فيها: "تسجيل جميع الحقوق الموجودة على عقار ما وقت الإشهار في السجل العقاري والدفتر العقاري الذي يشكل سند الملكية".

يعد الدفتر العقاري شهادة ميلاد العقار ولقد كرس المحكمة العليا ذلك في عدة اجتهادات<sup>2</sup> منها:

القرار رقم: 197920 المؤرخ في: 2000/06/08<sup>3</sup> والذي جاء فيه: "أن الدفاتر العقارية الموضوعة على أساس مجموعة البطاقات العقارية البلدية ومسح الأراضي المحدث، تشكل المنطلق الوحيد لإقامة البنية في نشأة الملكية العقارية وفي قضية الحل لما اعتبر قضاة المجلس أن الدفتر العقاري المستظهر به لا يعتبر سندا لإثبات الملكية يكونون قد خافوا القانون.

ومن الثابت أن الدفتر العقاري هو الدليل الوحيد لإثبات الملكية العقارية ومن ثم فإن قضاة الموضوع لما توصلوا إلى التصريح بعدم وجود دليل على إثبات الملكية العقارية رغم الاستدلال بالدفتر العقاري يكونون قد أخطئوا في تطبيق القانون".

وكذا القرار رقم: 259635 المؤرخ في: 2004/04/21<sup>4</sup> الذي جاء فيه: " يؤسس الدفتر العقاري على أساس سند الملكية طبقا للأمر 74/75 والمرسوم 62/76 ، بعد استكماله للإجراءات والشكليات والأجال مما يجعله يكتسب القوة الثبوتية فالنعي باعتماد القضائي على التصريحات دون عقد الملكية يكون دون جدوى "

وبما أن الدفتر العقاري قرار إداري فإنه يجوز الطعن فيه تبعا للإجراءات الطعن في القرار الإداري وترفع ضده نفس الدعوى<sup>1</sup>.

<sup>1</sup>- بشير العتروس، الشهر العقاري في القانون الجزائري ، مقال منشور في مجلة الإجتهد القضائي للغرفة العقارية، الجزء الأول، 2004، ص22.

<sup>2</sup>- لياس مبروك ، مرجع سابق ، ص50

<sup>3</sup>-المجلة القضائية ، العدد01، 2001، ص249.

<sup>4</sup>-المجلة القضائية ، العدد 01، 2003، ص334.



2- المنازعة في قرار رفض الإيداع و إجراء الشهر<sup>2</sup>:

تكون قرارات المحافظ العقاري قابلة للطعن أمام الجهات القضائية المختصة إقليمياً وفقاً لنص المادة 24 من الأمر 74/75 المتعلق بالمسح العام .

أ- قرار رفض الإيداع:

يتم إيداع الوثائق لدى المحافظة العقارية بعد استفاء الشروط الواجب توفرها فيها من حيث تعين العقارات وتعيين الأشخاص وضرورة صدورهما في شكل رسمي والإيداع هو إجراء قانوني أولي لازم في كل عملية شهر، له محل وأجال قانونية يجب احترامها بما يضمن سلامة الإجراءات اللاحقة له<sup>3</sup>.

ينبغي على الموثقين وكتاب الضبط والسلطات الإدارية أن يعملوا على إشهار جميع العقود أو القرارات القضائية الخاضعة للإشهار، ذلك ضمن الآجال المحددة قانوناً وبصفة مستقلة عن الأطراف وفقاً للمادة 90 من المرسوم 63/76 ولقد حددت المادة 99 آجال الإيداع التي تختلف حسب نوع الوثائق.

يتم إيداع صورتين رسميتين في آن واحد، أو نسخ للعقود أو القرار القضائي وترجع واحدة من هذه الصور أو النسخ المودعة بعدما يؤشر عليها المحافظ العقاري والأخرى يجب أن تحمل تأشيرة التصديق على الشرط الشخصي للأطراف ويحتفظ بها في المحافظة العقارية وترتب ضمن الوثائق وفقاً لنص المادة 92 من المرسوم التنفيذي رقم 63/76.

يتم قيد عملية إيداع الوثائق في سجل الإيداع يوماً بيوم حسب الترتيب العددي لتسليمات العقود والقرارات القضائية وكذلك الجداول والوثائق المودعة مقابل سند استلام<sup>4</sup>.

كما يمكن للمحافظ العقاري لما له من سلطة مراقبة الوثائق محل الإيداع أن رفضه ضمن حالات<sup>5</sup> حددتها المادة 100 من المرسوم التنفيذي 63/76 والتي جاء نصها على النحو الآتي :

"يرفض الإيداع في الحالة عدم تقديم إلى المحافظ ما يلي:

<sup>1</sup> - لبيض ليلي، مرجع سابق، ص 203.

<sup>2</sup> - أحمد ضيف، مرجع سابق، ص 110.

<sup>3</sup> - خالد رمول، مرجع سابق، ص 101.

<sup>4</sup> - أحمد ضيف، مرجع سابق، ص 111.

<sup>5</sup> - زهرة بن عمارة، مرجع سابق، ص 115.

- إما الدفتر العقاري.
- إما مستخرج مسح الأراضي وفي حالة تغير حدود الملكية وثائق القياس. ويعتبر مماثلاً لحالة عدم تقديم مستخرج مسح الأراضي، السهو على هذا الأخير بذكر واحد من العقارات المذكورة في الوثيقة المودعة، أو تقديم مستخرج يرجع تاريخه إلى أكثر من ستة أشهر.
- كما يرفض الإيداع على الخصوص:
- عندما يكون التصديق على هوية لأطراف وعند الاقتضاء على الشرط الشخصي لم يتم ولم يثبت ضمن الشروط المنصوص عليها في المواد من 62 إلى 65 والمادتين 102 و 103.
- وبصفة عامة عندما تكون أي وثيقة واجب تسليمها إلى المحافظ لم تقدم أو لم تعطي الإثبات المطلوب.
- عندما يكون تعيين العقار لا يستجيب لأحكام المادة 66.
- عندما تكون الجداول التي نص على إيداعها بموجب المواد: 93 و 95 و 98 لا تحتوي على أي من البيانات المطلوبة أو عندما تكون هذه الجداول غير محرر على الاستثمارات المقدمة من طرف الإدارة.
- عندما تطهر الصورة الرسمية أوالنسخ المودعة للإشهار أن العقد الذي قدم غير صحيح من حيث الشكل أو عندما لا تنطبق عليها الشروط القانونية.
- في حالة مخالفة أحكام المواد من 67 إلى 71 ."
- إذا قرر المحافظ العقاري رفض الإيداع فإن الرفض ينصب على كل الوثيقة حتى ولو كان سبب الرفض يتعلق ببعض البيانات أو بعض الأطراف أو بعض العقارات المذكورة في الوثيقة حسب نص المادة 106 من نفس المرسوم، إلا أن هناك استثناء ورد على هذه القاعدة، إذ لا يمتد أثر الرفض إلى كل العقود أو الوثائق محل الإشهار وإنما ينحصر في البيان المشوب بالمخالفة أو عدم صحة أو السهو.
- ب- قرار رفض الإشهار<sup>2</sup>:

<sup>1</sup>-رمول خالد ، مرجع سابق ، ص129

<sup>2</sup>-زهرة بن عمارة ، مرجع سابق ، ص138

يصدر المحافظ العقاري قرارا برفض إجراء الإشهار للوثائق المودعة لدى مصالحه حتى وإن سبق له قبول إيداعها وهذا إذا تبين له بعد فحصه الدقيق وجود ما يمنع عملية الإشهار من مخالفات وغيوب يستحيل معها إجراء عملية الشهر.

لقد حددت المادة 101 من المرسوم التنفيذي 63/76 أسباب رفض الشهر بنصها: "عندما يقبل المحافظ الإيداع و يسجل الإجراء في سجل الإيداع، فإنه يوقف الإجراء ويباشر في عملية التسوية المنصوص عليها في المادة 107 على الخصوص :

- تكون الوثائق المودعة والأوراق المرفقة بها غير متوافقة.
- يكون مرجع الإجراء السابق المطلوب بموجب المادة 95-1 غير صحيح.
- يكون تعيين الأطراف و تعيين العقارات أو الشرط الشخصي كما هو محدد في المادة 65 غير متوافق مع البيانات المذكورة في البطاقة العقارية.
- تكون صفة المتصرف أو الحائز الأخير للشخص المذكور كما هو موجودة في الوثائق المودعة متناقضة مع البيانات الموجودة في البطاقة العقارية.
- يكون التحقيق المنصوص عليه في المادة 104 يكشف بأن الحق غير قابل للتصرف.
- يكون العقد الذي قدم للإشهار مشوبا بأحد أسباب البطلان المشار إليها في المادة 105.
- يظهر وقت التأشير على الإجراء بأن الإيداع كان من الواجب رفضه.
- عندما لا تكشف التحقيقات المتممة عن أي سبب للرفض فإن المحافظ ينهي تنفيذ الإجراء " .

كما يقرر رفض إجراء الإشهار إذا تبين له وجود ما يقيد حقوق المتصرف في الحق قبل صاحبه الأخير وفقا لنص المادة 104 من المرسوم 63/76 ، ويقرر رفض إجراء الشهر أيضا إذا تبين له أن محل أو سبب العقد غير مشروع أو منافي للأخلاق والآداب العامة وفقا لنص المادة 105 من نفس المرسوم.

3- الطعن في قرار المحافظ العقاري<sup>1</sup>:

<sup>1</sup>-خالد رمول ، مرجع سابق ، ص137

إن كل القرارات التي يصدرها المحافظ العقاري قابلة للطعن فيها أمام الجهات القضائية سواء تعقل الأمر بقرار رفض الإيداع أو برفض الإجراء أو الشهر إذا وجد خطأ في الوثائق، وهذا استناداً إلى نص المادة 24 من الأمر 74/76 التي جاء فيها: "تكون قرارات المحافظ العقاري قابلة للطعن أمام الجهات القضائية المختصة إقليمياً".

ترفع الدعوى القضائية ضد قرار المحافظ العقاري خلال أجل حدده المادة 3/110 بشهرين تحسب من تاريخ وصول الرسالة الموصى عليها أو تاريخ الاعتراف بالاستلام إذا سلم للمعني شخصياً<sup>1</sup>.

ترفع دعاوى الإلغاء ضد قرارات المحافظ العقاري القضائية برفض الإيداع أو الإشهار وتوجه الدعوى ضد مدير الحفظ العقاري بصفته ممثلاً لوزير المالية وفقاً لإجراءات التمثيل القضائي.

أما في حالة إصدار قرار رفض الإجراء النهائي بعد اكتشاف أنه تم إشهار الوثيقة خطأ، فإن قرار الرفض النهائي الصادر عن المحافظ العقاري يبلغ إلى المدير الولائي وهذا الأخير هو الذي يباشر دعوى الإلغاء القرار الإداري استناداً لأحكام المادة 10 من المرسوم رقم 65/91 المؤرخ في 1991/03/02 والمذكرة رقم: 4318 المؤرخة في 1998/03/27 التي تلزم المحافظين العقاريين بالإلغاء في الحين وبدون أي شرط للعقود المشهورة خرقاً للأحكام التشريعية والتنظيمية المعمول بها وإبلاغ المدير الولائي بهذا الإلغاء، ففي هذه الحالة يكون للمدير الولائي صفة التمثيل كمدعى أمام الجهات القضائية للطعن في إلغاء الحقوق المشهورة، كما يكون للمتضرر من قرار الإلغاء الحق في رفع دعوى قضائية ضد هذا الأخير<sup>2</sup>.

تنتهي المنازعات القضائية المنصبة حول الطعن بإلغاء قرارات المحافظ العقاري بصدور حكم نهائي<sup>3</sup> يقضي إما بإلغاء قرار المحافظ العقاري أي مؤيداً لطلبات المدعي والذي يجب عليه استمرار عمليات الشهر التي سبق له رفضها بموجب قراره الذي ألغى من طرف القضاء، وإما برفض دعوى المدعي ومنه الإبقاء على قرار المحافظ العقاري و بذلك يصبح رفضه نهائياً، وهو ما نصت عليه المادة 3/112 من المرسوم 63/76 كما يلي: "إن الإجراء الشكلي المتنازع فيه حسب الحالة، إما يحتفظ به أو تشطب عليه، أ يرفض نهائياً وإما ينفذ ضمن الشروط العادية بمجرد ما يكون القرار القضائي الخاص به قد حاز قوة الشيء المقضي فيه".

القرار الإداري القاضي بالإلغاء بعد حيازة الحكم القضائي بإلغاء لقوة الشيء المقضي فيه أي استنفاد طرق الطعن العادي.

<sup>1</sup>-زهرة بن عمارة ، مرجع سابق ، ص172

<sup>2</sup>-أحمد ضيف ، مرجع سابق ، ص89

<sup>3</sup>-خالد رمول ، مرجع سابق ، ص142

وعند إيداع الوثائق ورفض المحافظ الشهر فان البطاقة التي يجب أن يؤشر عليها بالإجراء النهائي والتي في حالة نزاع هي البطاقة التي تحمل عبارة " إجراء قيد الانتظار" والإجراء يأخذ رتبة ذات أثر رجعي من تاريخ الإيداع وهذا ما أكدته المادة 5/107 من نفس المرسوم، وعليه فإنه إذا قضت الجهة القضائية بإلغاء قرار الرفض فإن استمرار عملية الشهر تستمر ويأخذ القيد رتبة من تاريخ الإيداع وبأثر رجعي.

وقاعدة الأثر الرجعي تنطبق على قرار رفض الشهر ولا تنطبق على قرار رفض الإيداع. وفي حالة صدور الحكم ضد قرار المحافظ العقاري برفض الإيداع فإن المعني يقوم بإيداع جديد<sup>1</sup>

<sup>1</sup>- لبيض ليلي، مرجع سابق، ص 144.

# خاتمة

## خاتمة :

إن تبني المشرع الجزائري لنظام الشهر العيني يعتبر التوجه السليم والمواكب للتوجه الذي أخذت به أغلب الدول وذلك نظرا لنجاعة التي أثبتتها هذا النظام ولما يحققه من قوة ثبوتية وإتقان في التعاملات العقارية.

إلا أن نظام الشهر العيني في الجزائر ومنذ صدور الأمر 74/75 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري، و المرسوم التنفيذي رقم 62/76 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام، تواجهه جملة من التحديات لتتمام تفعيله على سائر تراب الوطن، وأهم تحدي هو إستكمال عملية المسح العام التي يلاحظ بطئا في سير هذه العملية منها ما هو راجع لأسباب تقنية كنعق الكفاءات والمعدات الضرورية ومنها ما يعود لأسباب أمنية وإجتماعية.

والمشرع الجزائري كان مدركا لهذه الصعوبات لذلك نص في المادة 27 من الأمر 74/75 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري، على أنه يستمر بالعمل بأحكام الشهر الشخصي في المناطق التي لم تطلها عملية المسح بعد .

من خلال المادة السابقة الذكر يفهم أن المشرع أخذ بنظام الشهر العيني كتوجه عام ينظم التصرفات الواقعة على العقارات المسوحة، واستثناءا فإن العقارات التي لم يتم مسحها فإن التصرفات الواقعة عليها تشهر في ظل النظام الشهر الشخصي، وهذا الوضع لا يعد تناقضا وإنما وضعية قانونية موجودة على أرض الواقع تعامل معها المشرع بما يناسبها إلى حين تسوية هذه الوضعية .

والنتيجة التي توصلنا إليها من خلال دراستنا لنظام الشهر العيني هو أن الدفتر العقاري لا يعد أثرا لعملية المسح العام وإنما هو أثر لعملية الشهر العيني بأكملها بدأ من إجراءات المسح وإنهاء بالتسجيل في البطاقات العقارية إلى غاية إعداد الدفتر وتسليمه وهو ما يظهر في النصوص القانونية والإجراءات التي جاءت بها إلا أن الغريب في الأمر أن هناك جانب كبير من الفقهاء وحتى الباحثين يعتبرون الدفتر العقاري أثرا للمسح، وهو مفهوم فقهي خاطئ شائع، وشيوعه لا يعني صحته.

وفي الأخير وبعد دراستنا للنظام الشهر العيني توصلنا إلى التوصيات التالية :

-إصدار تشريعات واضحة وصريحة لاحتتمل التأويل ، ومواكبة المستجدات والحالات الطارئة على الوضعية القانونية للعقارات.

-ضرورة فتح فروع بلدية تابعة لوكالة مسح الأراضي، كما يجب إنشاء محافظات عقارية على مستوى كل بلدية لتولي الشؤون المتعلقة بمختلف العمليات العقارية ولتخفيف العبء على المحافظ العقاري نظرا لكم الهائل للملفات المودعة لدى المحافظات العقارية .

-ضرورة تزويد مديريات الحفظ العقاري ومسح الأراضي بالوسائل الحديثة لتمكينهم من أداء مهامهم المنوطة بهم.

-العمل على تكوين موظفي مسح الأراضي والحفظ العقاري .

-يجب أن يساهم إطارات أملاك الدولة والحفظ العقاري في تكوين الطلبة لإعطائهم النظرة الواقعية والقانونية لوضعية العقار وتصحيح المفاهيم الفقهية الخاطئة وذلك من خلال حصص الأعمال الموجهة .



# قائمة المراجع

## قائمة المراجع :

### 1-الكتب:

- 1- ابراهيم أبو النجا، السجل العيني في التشريع المصري ، دار الفكر العربي، مصر ، 1978 .
- 2- بشير التيجاني ، التحضر والتهيئة العمرانية في الجزائر ، ديوان المطبوعات الجامعية ، الجزائر،1997.
- 3- جمال بو شنافة ، شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري ، دار الخلدونية، الجزائر،2006 .
- 4-حسن عبد اللطيف حمدان، أحكام الشهر العقاري، الدار الجامعية، لبنان ، بدون سنة النشر .
- 5- حمدي باشا عمر، القضاء العقاري في ضوء أحدث القرارات الصادرة عن مجلس الدولة و المحكمة العليا، دار هومة،الجزائر،2002.
- 6- حمدي باشا عمر، مجموعة النصوص التشريعية و التنظيمية المتعلقة بالعقار، دار هومة، الجزائر،2003.
- 7- ليلي زروقي وحمدي باشا عمر ، المنازعات العقارية ، دار هومة، الجزائر ،2003 .
- 8- حمدي باشا عمر، عقود التبرعات(الهبة-الوصية-الوقف)، دار هومة، الجزائر،2004.
- 9- حمدي باشا عمر، حماية الملكية العقارية الخاصة،الطبعة 10، دار هومة،الجزائر،2014.
- 10-خالد رمول ، المحافظة العقارية ، كآلية للحفاظ العقاري في التشريع الجزائري، قصر الكتاب، الجزائر، 2001
- 11-ريم مراحي، دور المسح العقاري في إثبات الملكية العقارية في التشريع الجزائري، دار بغدادي للطبع و النشر و التوزيع، الجزائر ، دون سنة النشر .
- 12- عباس عبد الحليم حجر، شهر التصرفات العقارية، الطبعة الثانية، دار محمود للنشر و التوزيع، مصر، دون سنة النشر
- 13- عمر علوي ، الملكية والنظام العقاري في الجزائر، دار هومة ، الجزائر، 2004.
- 14- فتحي ويس ، الشهر العقاري في القانون الجزائري والقوانين المقارنة ، طبعة الثانية ، دار هومة ، الجزائر 2015 .

- 15- مجيد خلفوني ، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري ، الديوان الوطني للأشغال التربوية ، الطبعة الأولى ، 2003
- 16- مجيد خلفوني، العقار في القانون الجزائري، دار الخلدونية، الجزائر، 2012.
- 17- محمد بن ميرادي ، مجموعة النصوص ، مذكرات خاصة بأملاك الدولة و الحفظ العقاري ، المديرية العامة للأموال الوطنية ، 2006.
- 18- محمد خيرى ، الملكية ونظام التحفيظ العقاري في المغرب ، طبعة ثانية دار النشر و المعرفة ، 1990.
- 19- محمد حسين ، الوجيز في نظرية الحق ، المؤسسة الوطنية للكتاب ، 1981.
- 20- محمد مصطفى زرباني، تطهير الملكية بواسطة السجل العقاري في القانون الجزائري ، الطبعة الأولى ، دار صحي للطباعة والنشر، غرداية ، 2014.
- 21- ياسين غانم ، القضاء العقاري ، الطبعة الثانية ، مطبعة كرم سوريا ، 1994.

## 2-الرسائل الجامعية:

- 1- ليلي لبيض ، منازعات الشهر العقاري في التشريع الجزائري ، أطروحة دكتوراه ، جامعة بسكرة ، سنة 2011/2012 .
- 2- أسمهان مزعاش ، التجربة الجزائرية في مجال الشهر العقاري ، رسالة ماجستير ، جامعة الجزائر ، سنة 2005/2006.
- 3- لياس مبروك ، نظام الشهر العيني في الجزائر ، رسالة ماجستير ، جامعة ورقلة ، سنة 2006 .
- 4- أحمد ضيف ، الشهر العيني بين النظرية والتطبيق في التشريع الجزائري ، رسالة ماجستير ، جامعة تلمسان ، سنة 2006/2007 .
- 5- فردي كريمة ، الشهر العقاري في التشريع الجزائري ، رسالة ماجستير ، جامعة قسنطينة ، سنة 2007/2008.
- 6- عبد الغاني بوزيتون ، المسح العقاري في تثبيت الملكية العقارية في التشريع الجزائري، رسالة ماجستير، جامعة قسنطينة، سنة 2009/2010.
- 7- زهرة بن عمارة ، دور المحافظة العقارية في نظام الشهر العقاري ومنازعاته أمام القضاء الجزائري ، رساله ماجستير ، جامعة عنابة ، سنة 2010/2011 .

8- جقبوب محفوظ، الشهر العيني واستقرار المعاملات العقارية، رسالة ماجستير، جامعة الجزائر، 2012/2013.

#### الأوامر و القوانين:

- الأمر رقم 74/75 المؤرخ في 12/11/1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري، الجريدة الرسمية العدد 92، المؤرخة في 18/11/1975.
- الأمر رقم 58/75 المؤرخ في 29/09/1975 المتضمن القانون المدني، الجريدة الرسمية، العدد 78، المؤرخة في 30/09/1975.
- القانون رقم 25/90 المؤرخ في 18/11/1990 المتضمن التوجيه العقاري المعدل و المتمم بالأمر 95/26 المؤرخ في 25/09/1995.
- القانون 29/90 المؤرخ في 01/15/1990 المتعلق بالتهيئة و التعمير، الجريدة الرسمية، العدد 52، سنة 1990.
- القانون رقم 09/08 المؤرخ في 25/02/2008 المتضمن قانون الإجراءات المدنية و الإدارية، الجريدة الرسمية العدد 21، المؤرخة في 23/04/2008.

#### 4- المراسيم و القرارات:

- المرسوم التنفيذي رقم 62/76 المؤرخ في 15/03/1976 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام، الجريدة الرسمية، العدد 30، لسنة 1976.
- المرسوم التنفيذي رقم 63/76 المؤرخ في 25/03/1976 المتعلق بتأسيس السجل العقاري، الجريدة الرسمية العدد 30، لسنة 1976.
- المرسوم التنفيذي رقم 210/80 المؤرخ في 13/09/1980 يعدل و يتمم المواد 15، 18، 89 من المرسوم 63/76 المؤرخ في 25/03/1976 و المتعلق بتأسيس السجل العقاري، الجريدة الرسمية، العدد 38، لسنة 1980.
- المرسوم التنفيذي رقم 400/84 المؤرخ في 24/12/1984 يعدل و يتمم المرسوم 62/76 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام، الجريدة الرسمية العدد 71، لسنة 1994.
- المرسوم التنفيذي رقم 134/92 المؤرخ في 07/04/1992 المعدل و المتمم للمرسوم رقم 62/76 المعدل و متمم و المتعلق بإعداد مسح الأراضي العم، الجريدة الرسمية، العدد 26، لسنة 1992.

- المرسوم التنفيذي رقم 123/93 المؤرخ في 19/05/1993 يعدل و يتم المرسوم رقم 63/76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري المعدل و المتمم، الجريدة الرسمية، العدد34، لسنة 1993.
- المرسوم التنفيذي رقم 54/95 المؤرخ في 15/02/1995 المعدد لصلاحيات وزير المالية، الجريدة الرسمية، العدد، 15 لسنة 1995.
- المرسوم التنفيذي رقم 115/2000 المؤرخ في 24/05/2000 يحدد قواعد مسح الأراضي الغابية الوطنية، الجريدة الرسمية، العدد30، لسنة 2000.
- القرار المؤرخ في 27/05/1976 المتضمن تحديد نموذج دفتر العقاري، الجريدة الرسمية ، العدد ، 20 لسنة 1977.
- القرار المؤرخ في 09/03/1978 يتضمن تحديد الشروط التي تجري بموجبها مطابقة مجموعة البطاقات العقارية و مسح الأراضي فيما يخص العقارات الخاضعة لنظام الإشهار العقاري المؤسس بموجب الأمر 74/75، الجريدة الرسمية ، العدد 13 ، لسنة 1978.
- القرار الوزاري المؤرخ في 20/02/1999 المتضمن تأهيل أعوان إدارة أملاك الدولة و الحفظ العقاري لتمثيل وزير المالية في الدعاوى المرفوعة أمام القضاء، الجريدة الرسمية، العدد20، لسنة 1999.

#### 5-المذكرات و التعليمات:

- المذكرة رقم 689 المؤرخة في 12/02/1995، المديرية العامة للأمولاك الوطنية، وزارة المالية، الجزائر، 1995.
- المذكرة رقم 4618 المؤرخة في 04/05/1998 المتضمنة تسوية العقارات الموضوعة في حساب مجهول، المديرية العامة للأمولاك الوطنية، وزارة المالية، الجزائر، 1998.
- التعليمات رقم 16 المؤرخة في 24/05/1998 المتعلقة بسير عمليات مسح الأراضي و التقييم النهائي، المديرية العامة للأمولاك الوطنية، وزارة المالية، الجزائر، 1998.
- المذكرة رقم 6508 المؤرخة في 21/08/2007 المتضمنة وجوب ذكر السيد الوزير في جميع الدعاوى، المديرية العامة للأمولاك الوطنية، وزارة المالية، الجزائر، 2007.
- التعليمات رقم 6089 المؤرخة في 03/05/2009 ، المتضمنة الخطأ في المساحة ، المديرية العامة للأمولاك الوطنية، وزارة المالية، الجزائر، 2009 .
- المذكرة رقم 498 المؤرخة في 19/01/2013 المتضمنة تحويل التقييمات العقارية المؤقتة إلى تقييمات نهائية، المديرية العامة للأمولاك الوطنية، وزارة المالية، الجزائر، 2013.

- المذكرة رقم 5590 المؤرخة في 2013/06/06 بعنوان عقارات مسجلة في حساب الدولة، المديرية العامة للأمولاك الوطنية، وزارة المالية، الجزائر، 2013.

#### 6-المجلات:

- المجلة القضائية، العدد 01، 2001.
- المجلة القضائية، العدد 01، 2003.
- بشير العتروس، الشهر العقاري في القانون الجزائري ، مقال منشور في مجلة الإجتهد القضائي للغرفة العقارية ، الجزء الأول، الجزائر، 2004 .

#### 7-المطبوعات:

- مطبوعة, دليل تقنيات حفظ سجل مسخ الأراضي، غير منشورة، صادرة عن المديرية العامة للأمولاك الوطنية وزارة المالية، الجزائر، 2007.
- المديرية العامة للأمولاك الوطنية ، وحدة النظام العقاري في الجزائر ، الجزائر ، 2010/1009 .

# الفهرس

## الفهرس :

مقدمة

01.....	الفصل الأول: ماهية الشهر العقاري.....
03.....	المبحث الأول: الهيئة المسؤولة عن عملية الشهر العقاري.....
03.....	المطلب الأول: مفهوم المحافظة العقارية .....
03.....	الفرع الأول: تعريف المحافظة العقارية.....
06.....	الفرع الثاني: هيكلية المحافظة العقارية و مهامها.....
08.....	المطلب الثاني: مفهوم الشهر العقاري.....
08.....	الفرع الأول: تعريف الشهر العقاري وأهميته.....
11.....	الفرع الثاني: مميزات الشهر العقاري.....
12.....	المبحث الثاني: نظام الشهر العيني.....
12.....	المطلب الأول: مفهوم الشهر العيني.....
12.....	الفرع الأول: تعريف الشهر العيني وتقديره.....
15.....	الفرع الثاني: مبادئ نظام الشهر العيني وموقف المشرع الجزائري.....
18.....	المطلب الثاني: الشروط القانونية في الواجب توفرها في الوثائق الخاضعة للشهر.....
18.....	الفرع الأول: الوثائق الخاضعة للشهر.....
30.....	الفرع الثاني: الشروط القانونية للوثائق الخاضعة للشهر.....



35.....	الفصل الثاني: أحكام الشهر العيني.....
37.....	المبحث الأول: أسس نظام الشهر العيني.....
37.....	المطلب الأول: إجراءات الشهر العيني وآثاره.....
37.....	الفرع الأول: المسح العام للأراضي.....
44.....	الفرع الثاني: السجل العقاري.....
51.....	المطلب الثاني: آثار الشهر العيني.....
51.....	الفرع الأول: مفهوم الدفتر العقاري.....
56.....	الفرع الثاني: علاقة المحافظة العقارية بمصالح مسح الأراضي من خلال التغيرات الواقعة على العقار...56
60.....	المبحث الثاني: منازعات الشهر العيني.....
60.....	المطلب الأول: إجراءات دعوى الشهر العيني.....
60.....	الفرع الأول: إجراءات الدعوى.....
62.....	الفرع الثاني: المحاكم المختصة في منازعات الشهر العيني وآليات شهر الدعوى.....
68.....	المطلب الثاني: منازعات المسح العام والسجل العقاري.....
68.....	الفرع الأول: المنازعات المتعلقة بالمسح العام.....
74.....	الفرع الثاني: منازعات إعداد السجل العقاري.....
82.....	خاتمة.....
85.....	المراجع.....
91.....	الفهرس.....