



جامعة قاصدي مرباح - ورقلة
كلية الحقوق و العلوم السياسية

مذكرة مقدمة لاستكمال متطلبات شهادة ليسانس أكاديمي

الميدان : الحقوق والعلوم السياسية

الشعبة : الحقوق

التخصص : قانون خاص

من إعداد الطالب : عبد الحفيظ دبية

بعنوان

نظام الشهر العقاري و إجراءاته
في التشريع الجزائري

نوقشت بتاريخ :

أمام اللجنة المكونة من السادة

الأستاذ: بوطيب بوناصر	أ. مساعد. جامعة ورقلة	رئيسا
الأستاذ: محمد الطاهر عزيز	أ.مساعد. جامعة ورقلة	مناقشا
الأستاذ: الطاهر تباني	أ. مساعد . جامعة ورقلة	مشرفا

السنة الجامعية : 2014/2013

كلمة شكر

الحمد لله الذي بيده مقاليد السماوات والأرض الذي خلق الشمس والقمر آيتان وجعل الليل سباتاً والنهار معاشاً المتصرف في الزمان والمكان والإنسان وفي كل شيء بقدرته وحكمته وعدله، والصلاة والسلام على خير الورى النبي المصطفى خير من شغل وقته وأدار حياته حتى أضحت منهاجاً لأمته تقتبس منها الهدى وثبات الخطى في كل وقت وحين، فبعون من الله أتممت إنجاز عملي المتواضع الذي نأمل أن يكمل بالنجاح.

نتوجه بالشكر

- ✓ نتوجه بالشكر للأستاذ المشرف " طاهر تبارني " على تحمل أعباء الإشراف من حيث التوجيه لما يخدم هذا العمل كما لا أنسى الأستاذ المحترم "سمير بارة" الذي كان له الفضل الكبير في إنجاز هذا العمل
- ✓ وإنه لمن دواعي العرفان بالجميل أن نتقدم بالشكر الجزيل لكل موظفي مصلحة الحفظ العقاري لولاية ورقلة على رأسهم السيد رئيس المصلحة .
- ✓ كما نتوجه بكلمة شكر لأساتذتنا الكرام بقسم الحقوق وخاصة رئيس القسم محمد عمران بوليفة
- ✓ كما أخص الشكر الخالص إلي كل من ساهم من قريب أو بعيد في إعداد هذا البحث.

بإتية عبد الحفيظ

الإهداء

بسم الله أبدأ كلامي ... الذي بفضلته وصلت لمقامي هذا ، الحمد و الشكر على ما آتاني و ما أعطاني .

نهدي ثمرة هذا العمل المتواضع :

- إلى روح والدي الكريمين رحمهما الله
- إلى روح أخوي : عبد الرزاق دومان و عبد القادر العابد رحمهما الله
- إلى كل أفراد الأسرة الكريمة الإخوة و الأخوات
- إلى من كانا سنداً لي ، زوجتي الغالية زينب و أختي الكبرى فتيحة
- إلى بنتاي أمباركة (أشواق) و خديجة
- إلى توأم روحي ، محمد الصديق و محمد الأمين
- إلى كل أفراد عائلة دبية
- إلى كل من تجمعنا بهم صلة الرحم و الصداقة و المحبة و لم نأتي على ذكرهم
- إلى كل من ساندي و شجعني من قريب و بعيد
- إلى زملائي في العمل و بالأخص أخي مسعود زيدي
- إلى كل زملاء الدراسة فرع قانون خاص و أخص بالذكر مكّي قريير و بلقاسم سويبي ،
و كذا طلبة الفوج الثاني قانون خاص دفعة 2013

عبد الحفيظ

مقدمة

مقدمة

يعد العقار ثروة لا تزول بزوال المجتمعات و الأفراد، يرجع ذلك لكون الحصول عليه يؤدي إلى اغتناء الذمة المالية للمالكه، لهذا يسعى كل الأفراد إلى كسبه مما زاد في قيمته بصورة مستمرة حيث يعتبر أحد العناصر المحركة و المساهمة في تنمية المجتمع و الاقتصاد الوطني.

غير أن إثبات الملكية العقارية في ظل هذه الظروف يعد حجرة عثرة و إشكالا عويصا يواجه عملية تنظيم الملكية العقارية، و نظرا لطبيعة العقار الذي يتميز بالاستقرار و الثبات .

من هنا ظهر نظام خاص بتنظيم الشؤون العقارية بغرض إرساء الملكية العقارية على أسس متينة ، و يسمى هذا النظام بالشهر العقاري، غايته في ذلك إعلام الغير بكل التصرفات الواقعة على العقار ، و هو عبارة عن مجموعة من القواعد و الإجراءات الهدف منها تحقيق الاستقرار و الثقة و الائتمان في مجال التعامل العقاري .

و قد ظهر نظامان للشهر العقاري ، نظام أساسه أصحاب الحقوق و يطلق عليه الشهر الشخصي أما الثاني أساسه العقار محل التصرف و يسمى بالشهر العيني .

و قد تبنت الجزائر كغيرها من الدول نظام الشهر العقاري الموروث عن الفترة الاستعمارية ، إلا أنها سعت إلى تطويره بعد الاستقلال، لهذا صدرت عدة قوانين منظمة للملكية العقارية و من أهمها الأمر 76/75 المؤرخ بتاريخ : 1975/11/12 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري ، و ما رفقته من قوانين و خاصة المراسيم التنفيذية : 62/76 و 63/76 ، حيث بدأ التأسيس لنظام الشهر العقاري زيادة على هذه القوانين لم يغفل القانون المدني هذا الجانب ، و قد تبنى المشرع الجزائري نظام الشهر العقاري العيني كأصل في المناطق التي مستها عملية المسح ، أما المناطق غير ممسوحة فيطبق فيها نظام الشهر الشخصي كاستثناء إلى حين استكمال المسح.

و حدد المشرع عدة إجراءات و قواعد و شروط للقيام بعملية الشهر العقاري و أي إخلال أو نقص و بالتالي لا يمكن إجراء الشهر مما يفقده قيمته القانونية التي يهدف إلى تحقيقها .

الإشكالية :

مما سبق ذكره يمكن أن الإشكالية التالية :

ما هي القيمة القانونية للشهر العقاري في عملية نقل الملكية ؟

الفرضية:

يكتسي الشهر العقاري أهمية بالغة و قيمة قانونية في عمالية نقل الملكية العقارية فبدونه لا تنتقل .

أهمية و أهداف الموضوع:

تكمّن أهمية الموضوع في كونه يزيل الغموض في تطبيق القوانين المتعلقة بالشهر العقاري و معرفة التطور الحاصل في هذا المجال، و الذي يهدف من خلاله المشرع الجزائري إلى الحفاظ على استقرار الملكية العقارية ، و هذا ما يزيد من أهمية هذا الموضوع، إذ أن الدولة من خلال هذه القوانين تحاول فرض رقابتها على السوق العقارية و كذلك إبراز أهمية نظام الشهر العقاري من الناحية القانونية و العملية ، و كذلك معرفة الإجراءات و التدابير الرامية إلى استقرار الملكية العقارية من خلال تطبيق نظام الشهر العيني ، إضافة إلى قراءة النصوص القانونية و الوقوف على مدى انسجامها في عملية دعم نظام الشهر العقاري.

أسباب اختيار الموضوع :

إن موضوع الشهر العقار ذو طابع قانوني و عملي في آن واحد و على اعتبار أنني متخصص في القانون بصفة عامة و القانون الخاص بصفة خاصة هذا دفعني إلى اختياره كموضوع للدراسة، هذا من جهة و من جهة أخرى رغبتا مني في الإطلاع أكثر على ما جاءت به التجربة الجزائرية في هذا المجال خاصة و أن الموضوع مرتبط ارتباطا وثيقا بالحياة اليومية للمجتمع و كذلك مواكبة السياسة العقارية التي أنتهجها المشرع الجزائري .

الدراسات السابقة :

تكتسي الدراسات السابقة أهمية بالغة في البحث العلمي، حيث تعمل على توجيه الباحث إلى أفضل السبل في دراسة موضوعه و من خلال عملية البحث على بعض الدراسات التي تناولت موضوع الشهر العقاري وجد هناك من تناولها بصفة مباشرة وكذلك من تناولها بطريقة غير مباشرة ، وسوف نتطرق لبعضها.

1. دراسة، ليلي لبيض، منازعات الشهر العقاري في التشريع الجزائري، رسالة دكتوراه ، فرع في العلوم القانونية ، جامعة محمد خيضر، بسكرة، 2012/2011، و التي قدمت لنا المنازعات المتعلقة بالشهر العقاري التي تواجه أثناء عملية التطبيق على أرض الواقع و كيفية معالجته ، من الجانب القانوني و الجانب العملي. تحت إشراف الأستاذة لشهب حورية.

2. دراسة ، رويصات مسعودة ، نظام السجل العقاري في التشريع الجزائري، رسالة ماجستير ، تخصص قانون عقاري ، جامعة الحاج لخضر باتنة ، سنة 2008/ 2009 ، و التي عالجت موضوع السجل العقاري و الذي يرتبط بنظام الشهر العقاري. تحت إشراف الأستاذة: رحاب شادية

3. آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة في القانون الجزائري ، رسالة ماجستير ، تخصص قانون عقاري ، جامعة الحاج لخضر باتنة ، سنة :2010/2009 و قد قدمت هذه الرسالة الوسائل التي جاء بها القانون لتطهير الملكية العقارية ، و تطرقت إلى الشهر العقاري كوسيلة لتطهير الملكية من جهة و ما مدى نجاعة هذه الوسائل. تحت إشراف الأستاذة : مزياي فريدة .

4. دراسة مزغاش أسمهان ، التجربة الجزائرية في مجال الشهر العقاري ، رسالة ماجستير فرع الإدارة و المالية ، جامعة الجزائر ، بن عكنون ، 2006/2005 . و التي عالجت مشكلة الصعوبات التي تواجه تطبيق نظام الشهر

العيني . تحت إشراف الأستاذ : بوسماح محمد

المنهج المستخدم في هذا البحث:

إن التطرق إلى المنهج المستخدم يستدعي الإشارة إلى أن كل منهج له شروطه و متطلباته ، تفرض على الباحث استخدامهما في حالات معينة ، و إن عملية اختيار الباحث لمنهج بحثه لا يتم اعتباطيا و إنما يخضع لطبيعة الموضوع الذي يعالجه .

و نظرا لكون موضوع البحث يعالج ظاهرة قانونية فإن المنهج المناسب لمثل هذه المواضيع هو المنهج التحليلي الوصفي ، حيث من خلاله يمكن تحليل النصوص القانونية من جهة و كذلك وصف حالات التطبيق و التناقض الموجود بينها.

و قد تناولت هذا البحث وفق الخطة التالية حيث خصصت الفصل الأول: ماهية الشهر العقاري و تطوره التاريخي أما في الفصل الثاني : إجراءات الشهر العقاري في التشريع الجزائري .

صعوبات الدراسة : تشعب الموضوع مما جعلني لا أستطيع الإمام بكل جوانبه والتي تعد مهمة للوقوف على كل كبيرة وصغيرة تزيد في توضيح و تحليل الموضوع.

الكلمات المفتاحية : الملكية العقارية ، الشهر العقاري ، التصرفات العقارية ، المسح العام، السجل العقاري ، البطاقات العقارية ، قاعدة الرسمية ، الأثر المنشئ..

الفصل الأول:
ماهية الشهر العقاري
و تطوره التاريخي

تمهيد الفصل:

يعد الشهر العقاري وسيلة لحماية العقار ، الذي يخضع لنظام قانوني خاص و متميز يقضي بإخضاع التصرفات القانونية الواقعة عليه ، إلى إجراءات قانونية و التي تشكل في مجملها ما يسمى بنظام الشهر العقاري، هذا الأخير الذي يرجع ظهوره إلى ظهور الإنسانية و ارتباطها بالعقار كمصدر للحياة و الثروة، فسعت إلى تطويره إلى أن وصل إلينا في العصر الحالي.

و لهذا تناولت في هذا البحث نظام الشهر لما يحققه من ثقة في المعاملات بين الأفراد ، و قد قسمت هذا الفصل إلى مبحثين ، فتطرق في المبحث الأول إلى ماهية الشهر العقاري، و في المبحث الثاني إلى التطور التاريخي لنظام الشهر العقاري.

المبحث الأول: مفهوم الشهر العقاري

سعت كل الشعوب إلى حماية الملكية العقارية وذلك من خلال وضع نظام قانوني يسمح لها بمراقبة و حماية الأملاك العقارية ، و لهذا سنتناول في هذا المبحث تعريف الشهر العقاري و مميزاته في المطلب الأول ،تم التطور التاريخي في المطلب الثاني

المطلب الأول : تعريف الشهر العقاري و مميزاته

إن التصرفات التي تنطوي عليها إنشاء الحقوق العينية العقارية أو نقلها أو تعديلها أو زوالها يشترط فيها عملية الشهر و التي تكون بإجراءات معينة يتأسس عليها نظام الشهر العقاري ، الذي تناوله المشرع الجزائري كغيره من التشريعات الأخر بالتنظيم.

لهذا سنتناول تعريف الشهر العقاري و أهميته في الفرع الأول ، ثم مميزاته في الفرع الثاني .

الفرع الأول : تعريف الشهر العقاري و أهدافه:

أولاً: تعريف الشهر العقاري

1- **التعريف الأول:** الشهر العقاري عمل فني يهدف إلى تسجيل مختلف التصرفات الواردة على العقارات بإدارة الشهر العقاري لإعلام الكافة بما إظهارا بوجودها، ليكون الجميع على بينة من أمرها. و يعتبر من الأهداف التي ترمي إليه معظم تشريعات العالم من أجل تنظيم الملكية العقارية و تأمين استقرار المعاملات العقارية و منع المضاربة و تحقيق الثقة اللازمة فيها¹

2- **التعريف الثاني:** الشهر العقاري هو نظام قانوني قائم بذاته يتكون من مجموعة من الإجراءات و الشكليات التي يقع على تنفيذها على عاتق مصلحة عمومية تسمى المحافظة العقارية ،وهو نظام يضمن حماية الملكية العقارية و الحقوق العينية العقارية، كما له دور في إعلام الغير بالوضعية القانونية للعقار².

¹ - مجيد خلفوني، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، ط3، دار هومة، 2011، الجزائر، ص13
² فيصل الوافي ، السندات الإدارية المثبتة للملكية العقارية في التشريع الجزائري، ط1، دار الخلدونية، 2010، الجزائر، ص113-

3- **التعريف الثالث:** تعتبر عملية الشهر العقاري الوسيلة المثلى لإعلام الجمهور بالملاك الحقيقيين للعقارات و التصرفات المختلفة الواقعة عليها، وذلك لضمان الأمن و الاستقرار في الملكية العقارية¹

من خلال التعريفات السابقة الذكر يمكن استخلاص التعريف التالي :

الشهر العقاري هو عبارة عن نظام قانوني متكامل يختص بالتصرفات الواقعة على العقارات، وفق إجراءات معينة يقوم بها المحافظ العقاري قصد إعلام الكافة بالملاك الحقيقيين و التصرفات التي قاموا بها بشأن عقار معين ، و ذلك من أجل حماية الملكية العقارية و استقرارها.

ثانيا: أهداف الشهر العقاري

إن نظام الشهر العقاري يقوم بدور مثبت للملكية العقارية و الحقوق العينية و هذا لإرساء قواعد الملكية العقارية على أسس متينة، تفاديا للمنازعات و هنا تكمن أهداف الشهر العقاري المتمثلة في ما يلي² :

* تأمين الحقوق العينية العقارية.

* يسهل على كل ذي مصلحة من العلم بوجود الحق العيني و ما يثقله من أعباء.

* تسهيل تداول الأموال العقارية و ترتيب الأثر العيني في نقل الملكية .

* تشجيع الائتمان العقاري

* يسمح لأصحاب العقارات من الاستفادة من القروض العقارية

* يساهم في نشاط الحركة الاقتصادية و تنمية الشروة .

الفرع الثاني : مميزات الشهر العقاري في التشريع الجزائري

هناك عدة مميزات يختص بها نظام الشهر العقاري في التشريع الجزائري عن غيره من التشريعات الأخرى و هذه

المميزات هي³ :

¹ - ريم مراحي، دور المسح العقاري في إثبات الملكية العقارية في التشريع الجزائري، منشورات بغداد، 2009، الجزائر، ص79

² - ريم مراحي ، مرجع سابق ، ص ، ص: 89،90

³ - العتروس بشير ، الاجتهاد القضائي للغرفة العقارية ، الجزء الأول ، قسم الوثائق ، 2004 ، الجزائر ، ص، ص: 17، 18

الطابع العيني و الشخصي:

إن ما يميز الشهر العقاري أنه يتم الشهر باسم العقارات وفق السجل العيني الذي يتكون من مجموع البطات العقارية بحيث تخصص كل واحدة منها لعقار معين و تسمح بجمع مختلف الإجراءات المنصبة على هذا العقار ، و هو ما يسمى بالشهر العيني ، في حين أنه و بصفة انتقالية فإن العقود و القرارات القضائية المعروضة على الشهر في مجموعة بطاقات عقارية مؤقتة تمسك على الشكل الشخصي ، أي أن الشهر يتم باسم المالكين .

الطابع الإلزامي للشهر العقاري :

إن فعالية السند حتى بين الطرفين لا بد من خضوعها لعملية الشهر وجوبا ، و لا بد من الإشارة من جهة أخرى إلى أن الشهر العقاري ليس إلزاميا بالنسبة لطرفي العقد فقط و 'نما كذلك بالنسبة للموثقين و كتاب الضبط و السلطات الإدارية ، حسب المادة 793 من القانون المدني .

و يجب أن يتم الشهر في أجل معين باستثناء الرهون و الامتيازات العقارية التي يكون فيها الشهر اختياريا بمعنى أن الجزاء الوحيد على عدم التسجيل يتمثل في عدم قابليتها للاحتجاج بها.

الطابع الإداري للشهر العقاري :

يعني هذا أن عملية الشهر تشرف عليها مصلحة 'دارية يديرها المحافظ العقاري ، إذ يكلف المحافظون العقاريون زيادة على مسك السجل العقاري ، بالعمليات ذات الصلة بوعاء حقوق التسجيل .

و بوعاء الرسم العقاري مضطلعين بذلك دور ضريبي ، و على كل ليس للمحافظ العقاري دور قضائي ، و كل ما يستطيعه هو التحقق من أهلية الأطراف ، و كذلك من قانونية الوثائق المشروطة لتمام الشهر ، أنظر المادة: 22 من الأمر 74/75 المتضمن مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري.

المطلب الثاني: أنظمة الشهر العقاري

لقد تبني المشرع الجزائري كغيره من التشريعات ، نظام الشهر العقاري ، كوسيلة لتحقيق الثقة بين المتعاملين في مجال العقارات ، و قد ظهر نظاميين للشهر العقاري فالأول أساسه أصحاب الحقوق في عملية الشهر و يسمى

بالشهر الشخصي و الذي سوف نتناوله في الفرع الأول ، أما الثاني نظام يعتمد على العقار ذاته كأساس للشهر و يسمى بالشهر العيني و الذي نتعرض له في الفرع الثاني .

الفرع الأول : نظام الشهر الشخصي

سنتطرق في هذا الفرع إلى تعريف الشهر الشخصي أولا ، ثم إلى خصائصه ثانيا ، وأخيرا تقييم النظام ثالثا .

أولا: تعريف نظام الشهر الشخصي:

أساس هذا النظام على وجود سجل عام في البلد الواحد يرصد بها التصرفات التي ترد على العقارات ، فيتم التسجيل على أساس أسماء الأشخاص من مالكيين و أصحاب حقوق عينية ، بمعنى أن العقارات لا تعرف بهويتها و موقعها ، و إنما تعرف بأسماء مالكيها ، فمن أراد الكشف عن عقار معين وجب عليه إجراء بحث عن أسم مالكة¹

و هذا يعني أنه ينشأ سجل مصلحة الشهر يدون فيه كل التصرفات التي يكون محلها حقا عينيا عقاريا و يكون ذلك باسم المتصرف .

و قد ظهر هذا النظام في الدول اللاتينية كفرنسا و إيطاليا ، و هذا النظام ليس له قوة ثبوتية فهو مجرد إجراء يهدف إلى العلانية .

إذن العقارات في هذا النظام تعرف باسم مالكيها ، فأساس الشهر العقاري في هذا النظام هو أسماء الأشخاص بغض النظر عن العقارات ، و بالتالي فله طبيعة علانية كون التصرفات تنقل بمجرد تراضي الطرفين²

بالتالي التصرفات التي تشهر لا تطهر بل تبقى بعيوبها مما يمكن كل ذي مصلحة الاعتراض عليها و طلب إبطالها رغم شهرها .

ثانيا: مبادئ نظام الشهر الشخصي:

مما سبق ذكره في تعريف نظام الشهر الشخصي يمكن استنتاج الخصائص التالية³:

¹ - لبييض ليلي، منازعات الشهر العقاري في التشريع العقاري ، رسالة دكتوراة في العلوم القانونية، جامعة محمد خيضر ، بسكرة، ص 26

² - ريم مراحي ، مرجع سابق، ص 84

³ - جمال بوشناق، شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري، دار الخلدونية ، د.ط، 2006، الجزائر، ص، ص 16، 17

1. إن الأساس و المحور الذي يتركز عليه نظام الشهر الشخصي هو أسماء الأشخاص الذين تصدر عنهم التصرفات العقارية الواجبة الشهر و ليس على أساس العقارات.

2. ليس لنظام الشهر الشخصي أي قوة ثبوتية ،ذلك أن التصرفات التي يتم شهرها في هذا النظام لا تخضع للتدقيق و البحث عن مدى صحتها بل تشهر كما هي ، فإذا كانت باطلة أو قابلة للإبطال أو الفسخ ظلت كذلك حتى بعد شهرها

ثالثا: تقييم نظام الشهر الشخصي:

لقد تعرض نظام الشهر الشخصي على عدة انتقادات لما يشوبه من سلبيات بالرغم من أن له إيجابيات ، ولهذا سنتطرق إلى مزاياه و عيوبه .

1. مزايا نظام الشهر الشخصي

إن نظام الشهر الشخصي هو نظام قائم بذاته رغم الانتقادات التي وجهت إليه و تظهر محاسنه في ما يلي¹:

* باحتمال أن يكون المتصرف الذي سجل التصرف هو المالك الحقيقي ، و بالتالي لا تنثور مسألة الطعن في التصرفات المشهرة.

* تحقيق العلانية بوقوع تصرفات على عقارات معينة .

* إن إجازة الطعن في التصرفات المشهرة يعد حماية للمالك الحقيقي من تصرف الغير في ملكه.

* لقد سد هذا النظام فراغا كبيرا قبل ظهور نظام الشهر العيني تفاديا للفوضى و إرجاء لتطبيق نظام الشهر العيني لما يتطلبه من طول إجراءات و النفقات الكثيرة .

2. عيوب نظام الشهر الشخصي

هناك جملة من المساوئ التي شابت نظام الشهر الشخصي نوجزها فيما يلي:²

¹ - روصات مسعود ، نظام السجل العقاري في التشريع الجزائري ، رسالة ماجستير في العلوم القانونية ، تخصص قانون عقاري ، جامعة الحاج لخضر ، باتنة ، 2008-2009 ، ص،ص: 18،19

² - ريم مراحي ، مرجع سابق ، ص،ص: 84،85

- نظام غير دقيق و لا يساهم في استقرار الملكية العقارية.
- تشابه أسماء المالكين و وقوع الخلط بينهم مما يصعب معرفة المالك الحقيقي.
- نظام لا يساهم في تدعيم الائتمان العقاري .
- نظام لا يطهر التصرفات من العيوب.

رغم ما تضمنه نظام الشهر الشخصي من إيجابيات فإن العيوب التي شابته جعلته لا يقوم نظام أكثر دقة ألا و هو نظام الشهر العيني الذي سنتناوله فيما يلي:

الفرع الثاني : نظام الشهر العيني

ظهر هذا النظام نتيجة عجز نظام الشهر الشخصي عن تحقيق الأهداف المرجوة منه ، فجاء الشهر العيني كبديل أكثر فعالية و مساهمة في استقرار الملكية العقارية ، لهذا سنتناول هذا النظام بالتعريف أولاً ، ثم تقييم النظام ثانياً و أخيراً موقف المشرع الجزائري من النظامين .

أولاً:تعريف نظام الشهر العيني

يرتكز نظام الشهر العيني في شهر التصرفات العقارية على أساس العقار محل التصرف ، ليس وفوق أسماء مالكيها، أو أصحاب الحقوق العينية¹ بمعنى إنشاء ما يسمى بالسجل العيني الذي يمسك لذا مصلحة الشهر و تخصص فيه صفحة أو أكثر لكل عقار، تدون فيه كل التصرفات التي ترد عليه من تحديد موقعه ن مساحته و رقمه و حدوده ، و يسمى العقارات بالوحدة العقارية² .

إن البطاقة المخصصة للعقار هي عبارة عن بطاقة تعريفه أو هويته و تسمى حسب التشريع الجزائري مجموع البطاقات العقارية .

و قد تبنى المشرع الجزائري نظام الشهر العقاري في الأمر 74/75 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام ، و تأسيس السجل العقاري³ .

¹ - عزوي حازم، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة في القانون الجزائري ،رسالة ماجستير تخصص قانون عقاري ،جامعة الحاج لخضر،باتنة،2009-2010،ص44

² - فيصل الوافي، مرجع سابق ، ص 117

³ - أنظر المادة 22 من الأمر 74/75 المذكور أعلاه

ثانيا: خصائص نظام الشهر العيني

هناك جملة من الخصائص التي ميزت نظام الشهر العيني عن سابقه و تمثلت هذه الخصائص التي تسمى بمبادئ الشهر العيني و هي كما يلي :

1. **مبدأ التخصيص:** أي تخصص لكل عقار بطاقة خاصة به أو صفحة خاصة به تسمى مجموعة (البطاقات العقارية) و ذلك بعد التحري بدقة عن موقع العقار و حدوده و مساحته و أسماء المتصرفين و أهليتهم القانونية و كذا امتلاكهم العقار موضوع هذه العملية و هي الشهر¹. حسب المادة: 38².
2. **مبدأ المشروعية:** ويقضي هذا المبدأ بضرورة التحقيق و الرقابة و المراجعة الدقيقة قبل القيام بعملية الشهر ، فلا يشهر أي حق عيني عقاري إلا إذا تم تنقيته من كل شائبة. و لهذا فإن المحافظ العقاري له دور أساسي و إيجابي في ظل هذا النظام، حيث أوكل إليه المشرع مهمة مراقبة السندات المراد شهرها، و مدى مطابقتها للشروط الشكلية و الموضوعية، و يظهر ذلك من خلال المادة : 105 من المرسوم 63/76 المؤرخ في: 1976/03/25 و المتعلق بتأسيس السجل العقاري³. إن الغاية من تقرير هذا المبدأ هو إعطاء التصرفات التي تقع بشأن العقارات نوعا من الاستقرار و الثبات⁴.
3. **مبدأ القوة الثبوتية المطلقة:** إن أساس الشهر في نظام الشهر العيني هو العقار كمصدر للمعلومات لهذا فإن مبدأ القوة الثبوتية يعني إن التسجيل بإدارة الشهر العقاري، هو مصدر كل الحقوق العينية العقارية ، فهو يعدلها أو ينقلها أو يزيلها أو ينشئها. لما يمكن صاحب السند من الاحتجاج به على الكافة⁵. و يوفر هذا المبدأ الثقة في بيانات السجل العيني ، و هو من السمات المميزة لهذا النظام، و حجر الزاوية فيه. و أي استثناء يرد على هذا المبدأ يضعف الثقة الواجب توفرها في السجل العيني . وهي ما يدفع بالناس إلى أن يحرصوا على تسجيل عقودهم⁶.

¹ - حمدي باشا عمر، نقل الملكية العقارية في ضوء آخر التعديلات و أحدث الأحكام، دار هومة ، 2001 ، الجزائر ، ص 118

² - أنظر المادة: 38 من المرسوم 63/76 المؤرخ في 1976/03/25

³ - مجيد خلفوني ، مرجع سابق ، 25

⁴ - ليلي لبيض ، مرجع سابق، ص: 42

⁵ - مجيد خلفوني، مرجع سابق ن ص: 24

⁶ - ليلي لبيض ، مرجع سابق ، ص : 43

4. **مبدأ القيد المطلق:** أساس هذا المبدأ أن الشهر العقاري هو مصدر الحقوق العينية العقارية ، فهو الذي ينشئها و يزيلها و يعدلها ، و كل حق أو تصرف غير مشهر لا وجود له بين الأطراف و لا حجة له في مواجهة الغير .¹

و ما يلاحظ أنه هناك صلة وثيقة بين مبدأ القيد المطلق و مبدأ القوة الثبوتية المطلقة حيث أن هذا الأخيرة يكمل المبدأ الأول فالحق الذي يعتبر موجود بالشهر قد يكون قابلاً للطعن ، لأن هذا الأخير يظهر التصرفات من كل العيوب مهما كان مصدرها .²

5. **مبدأ حضر التقادم:** يعد التقادم أحد أسباب كسب الملكية و انتقالها مثله في ذلك مثل البيع ن الوصية ، و الميراث و الالتصاق إلخ ، غلا إن التقادم في ظل نظام الشهر العيني لا يمكن أن يكون سبباً من أسباب كسب الملكية العقارية و الحقوق العينية الأخرى ، و ذلك لأنه يتعارض صراحة مع مبدأ القيد المطلق و مبدأ القوة الثبوتية ، لإجراءات في السجل العيني ،غذ يقضي المبدآن بأن من يثبت اسمه في السجل العيني كمالك العقار يصبح في مأمن من أن يفاجأ بإدعاء أي معتصب ن برغم أنه يملك العقار بالتقادم، و ينبي على ذلك أن الحقوق غير المشهرة يمكن اكتسابها بالتقادم و شهرها في السجل العيني ، ليس هناك ما يبرر و يثبت حقوق المالك سوى عملية الشهر ، فليس هناك مالك آخر سوى ، ذلك المقيد بهذه الصفحة في البطاقة العقارية ، فمن غير الممكن إذن القبول بالقول بان الحقوق العينية المكتسبة بمعرفة الغير ، وذلك على أساس الثقة في هذه القيمة الرسمية للسجل العيني . يمكن إبطال بمعرفة الشخص الذي يمكن أن يثبت وضع اليد كاف للاكتساب بطريق التقادم ، إذ أن هذا سيكون هدماً لسلطة السجل العيني و نقصاً لجميع النتائج الحسنة التي يمكن أن ترجى من هذا النظام .³

ثالثاً: تقييم نظام الشهر العيني

إن نظام الشهر العيني له عدة إيجابيات على عكس نظام الشهر الشخص الذي شابه القصور ، حيث نظام الشهر العيني ساهم بقدر كبير في تحقيق الغرض منه و هو استقرار الملكية العقارية إلا أن هذا لا يعني أن كامل لا يوجد به عيوب و لهذا سوف نتطرق إلى مزاياه و عيوبه .

¹ - حمدي باشا عمر ، مرجع سابق ، ص:118

² -جمال بوشناق ، مرجع سابق ، ص 32

³ - نفس المرجع ، ص،ص: 32،33

• **مزايا نظام الشهر العيني :** لهذا النظام عدة مزايا يمكن إيجازها فيما يلي ¹:

- 1- توفير الحماية للمتعاملين: إن كل ما هو مقيد في السجل العقاري هو الحقيقة التي لا يكتنفها الشك ، و بالتالي من يتعاقد مع صاحب الحق العيني المقيد لا يحتاج إلى تحقيق .
- 2- تفادي و عدم تأثير العيوب و الأخطار الناجمة عن تشابه الأسماء
- 3- سهولة التعرف على المالك الحقيقي للعقار.
- 4- تجنب حضر التقادم
- 5- عدم تعارض سندات الملكية.
- 6- الإقلال من النزعات
- 7- سهولة الحصول على القروض ، من خلال رهن العقار أو إنشاء تأمين عليه
- 8- يساعد في تحديد الوعاء الضريبي و الرسوم العقارية من خلال التحديد الدقيق و السليم أثناء التسجيل في السجل العيني ².

• **عيوب نظام الشهر العقاري:** إن المزايا التي حضي بها نظام الشهر العيني إلا أنه سجلت عليه بعض العيوب و هي كما يلي ³:

- 1- النفقات الباهظة التي يتطلبها تطبيق نظام الشهر العيني
- 2- يتطلب هذا النظام إنشاء بطاقة عقارية لكل عقار على حدا سواء كان هذا العقار ريفيا أو حضريا، و مجموع هذه البطاقات تشكل ما يعرف بالسجل العقاري ، غير أن إنشاء هذه البطاقات يتطلب ميزانية ضخمة من خزينة الدولة و هذا ما زاد من تأخر هذا النظام
- 3- يؤخذ على هذه النظام أنه يضحى بمصلحة المالك الحقيقي لصالح مكتسب العقار و بذلك يتعارض مع مبدأ القوة الثبوتية المطلقة مع مبادئ العدالة .

¹ - جمال بوشناقفة ، مرجع سابق ، ص:35،34

² - عزوي حازم ، مرجع سابق ، ص:48

³ - ليلي لبيض ، مرجع سابق ، ص:33

المبحث الثاني : تطور نظام الشهر العقاري في الجزائر

إن نظام الشهر العقاري في الجزائر عرّفة نقلة نوعية عبر حقبا تاريخية سنتناولها بإيجاز ففي المطلب الأول :مرحلة ما قبل الاستقلال أما المطلب الثاني : مرحلة ما بعد الاستقلال .

المطلب الأول : مرحلة ما قبل الاستقلال

قسمنا هذا المطلب إلى فرعين فتناولنا في الفرع الأول: مرحلة الحكم العثماني ،أما الفرع الثاني : مرحلة حكم الاحتلال الفرنسي .

الفرع الأول : مرحلة الحكم العثماني

وتمتد هذه المرحلة من سنة 1518 إلى 1830¹ ، وكانت الشريعة الإسلامية هي النظام القانوني السائد في جميع المعاملات، سواء المالية، أو الشخصية، وقد كانت الأراضي ونظامها القانوني يتمحور في: الأراضي الخراجية، وأراضي الموات، وأراضي العروش، وأراضي الوقف، وبعد دخول العثمانيين إلى الجزائر أصبحت هذه العقارات مقسمة إلى: أراضي البايلك، أراضي العرش، أراضي الملك، أراضي الحبوس، وقد كان للأتراك نظام خاص بالشهر العقاري، حيث أنشأ السلطان سليمان القانوني الثاني لجنة مسح الأراضي سنة 1602، أين سلمت للمالكين آنذاك سندات ذات قوة ثبوتية مطلقة، كما أن السلطة العثمانية عرفت تنظيما للملكية العقارية، وذلك من خلال إصدارها لقانون الأراضي الصادر في 21/04/1858، وأنشأت وزارة الدفتر العقاري المكلفة بحفظ السجلات العقارية بنفس التاريخ، إلا أن هذه القوانين لم تطبق في الجزائر لصدورها بعد الاحتلال الفرنسي للجزائر سنة 1830²

الفرع الأول : مرحلة حكم الفرنسي

لقد شهدت هذه المرحلة صدرت عدة قوانين و تنظيمات تتعلق بعملية الشهر العقاري في الجزائر. و من هذه القوانين القانون المؤرخ في 1893/03/29 المتعلق بنظام السجلات العينية و الذي تبنى نظام السجلات العينية بدلا عن إجراءات التجزئة المعمول بها .

¹ - حمدي باشا عمر، نقل الملكية العقارية في التشريع الجزائري، دار العلوم للنشر و التوزيع 2001، ص 56

² - حسن طوايبيبة ، مرجع سابق، ص 17

و تم إدخال نظام الشهر العقاري في الجزائر على مراحل حيث كان التحول من النظام الإسلامي إلى النظام الشهر العقاري بشكل اختياري ، و من أهم المراسيم الصادرة في هذه المرحلة المرسوم رقم : 1190/59 المؤرخ في 21/10/1959 المتعلق بالتغير الجدري لنظام العقاري في الجزائر، و الذي حددت مهلة تطبيقه ابتداء من 01/03/1961 بموجب المرسوم رقم: 53/61 المؤرخ في 18/01/1961 ، مع العلم أن المرسوم رقم : 1190/59 جاء مطابقا للإجراءات و القواعد التي نظمها المرسوم رقم: 22/55 المؤرخ في 04/01/1955 المتضمن نظام الشهر العقاري في فرنسا . و استمر الأخذ بنظام الشهر الشخصي الاستقلال.¹

المطلب الثاني: مرحلة ما بعد الاستقلال

قسمت هذه المرحلة إلى قسمين و تناولت في الفرع الأول الفترة: الانتقالية بين 1962 إلى 1975 ، وفي الفرع الثاني: الفترة ما بعد 1975.

الفرع الأول: الفترة الانتقالية بين 1962 إلى 1975

بعد خروج المستعمر الفرنسي وجدت الدولة الجزائرية عاجزة أمام الفراغ الذي خلفته المحجرة الجماعية للإطارات ، فما كان لها سوى الاستمرار بالأخذ بنظام الشهر الشخصي عملا الأمر رقم 157/62 المؤرخ

في 31/12/1962 استنادا إلى استمرار العمل بالتشريعات الفرنسية ، ماعدا ما تعارض مع السيادة الوطنية للجزائر إلى غاية الاستقلال²

وفي هذه الفترة ظهرت عدة قوانين تهدف إلى حماية الملكية العقارية الوطنية ، من هذه القوانين ما يلي³:

- الأمر المؤرخ في 24 أوت 1962 ، المتعلق بحماية الأملاك الشاغرة و هذا بغرض حماية الملاك و الأموال المهملة .

¹ - ليلي لبيض ، منازعات الشهر العقاري في التشريع الجزائري، رسالة دكتوراه في العلوم القانونية ، جامعة محمد خيضر بسكرة ، 2011/2012 ، ص: 46، 45

² - ليلي لبيض ، مرجع سابق ، ص: 46

³ - حمدي باشا عمر ، مرجع ، سابق ، ص: 74، 73

- مرسوم 03/62 المؤرخ في 1962/10/03 المتعلق بتنظيم الصلح، البيع، الكراء والإيجار الزراعي، بموجب هذا المرسوم يمنع المعاملات في الأملاك الشاغرة و تعتبر باطلة حسب المادة الأولى منه.
- المرسوم 02/62 المؤرخ في 1962/10/22 المنشئ للتسيير الذاتي للمؤسسات
- الأمر 91/70 المؤرخ في 1970/12/15 المتضمن مهنة التوثيق و الذي بموجبه توجب الرسمية و ذلك من خلال المادة 12 منه و بدأ العمل به سنة 1971.
- الأمر 73/71 المؤرخ في 1971/11/18 المتعلق بالثورة الزراعية.
- الأمر 26/74 المؤرخ في 1974/02/20 الخاص بالاحتياطات العقارية للبلدية أنظر المادة : 06 و المادة 11 منه. إضافة إلى المراسيم التي تلت هذا الأمر مثل المرسوم 27/76 و 28/76 و 29/76

و هذا أهم ما ميز هذه الفترة على مستوى القوانين التي حاولت معالجة نقل الملكية و حمايتها بعد الاستقلال و بالضبط قبل 1975.

الفرع الثاني : ما بعد 1975

إن هذه الفترة كانت حاسمة فيما يتعلق بالشهر العقاري حيث صدرت عدة نصوص قانونية تأسس نظام متميز عن سابقه في الفترة السالفة قصد تعزيز حماية أكثر للملكية العقارية .
و قد تقررت هذه الحماية بموجب الأمر رقم 58/75 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 المعدل و المتمم المتضمن القانون المدني الجزائري، و الذي أشتراط ضرورة مراعاة قواعد الشهر و ذلك ما نصت عليه المادة 793 منه (لا تنقل الملكية) .

و بقي نظام الشهر الشخصي سار المفعول إلى غاية صدور الأمر 74/75 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري ، و الذي أكد على ضرورة

استمرار الأخذ بنظام الشهر الشخصي إلى غاية إعداد مسح الأراضي العام في إقليم كل بلدية حسب ما جاء في المادة 113 من المرسوم 74/76¹.

من خلال ما سبق ذكره نستنتج أن المشرع أخذ بالنظام المزدوج في تطبيق الشهر العقاري ، حيث أخذ بالشهر العيني كأصل و بشكل تدريجي إلى غاية إنهاء عملية المسح العام للأراضي.

في حين تمسك بنظام الشهر الشخصي كاستثناء ، و هذا بإقراره بمسك بطاقات عقاري في شكل شخصي .

¹ - ليلي لبيض ، مرجع سابق ، ص : 46

خلاصة الفصل

و كخلاصة لهذا الفصل يمكن القول أن الملكية العقارية شهدت صراعات عبر كل الأزمنة و العصور مما استدعى إيجاد نظام يضمن حماية الملكية العقارية ، فظهر نظام يسمى بالشهر العقار و الذي واكب تطوره مع تطو الحياة الاجتماعية و الاقتصادية حتى أصبح نظام قائم بذاته تحكمه قوانين . و قد ظهر نظامان للشهر العقار نظام شخصي يعتمد على تسجيل العقار باسم مالك في حال ظهر نظام أحر أكثر قوة منه و نظام الشهر العيني و الذي أساسه العقار و ليس الأشخاص .

و عرفت الجزائر كغيرها من الدول نظام الشهر العقاري بنوعيه الذي مر بعدة مراحل تاريخية إلى أن وصل على ما هو عليه اليوم ، و أخذ المشرع الجزائري بالنظام المزوج في عملية الشهر العقاري حيث الأصل هو الشهر العيني و استثناء الشهر الشخصي .

الفصل الثاني:
إجراءات الشهر العقاري
في التشريع الجزائري

تمهيد الفصل :

لقد خص المشرع الجزائري المحافظ العقاري بالاضطلاع بمهمة الشهر العقاري، و السهر على السير الحسن للمحافظ العقارية ، حيث يتولى هذا الأخير بمهمة فحص و مراقبة مختلف الوثائق المراد شهرها و ينظر فيما مدى توفر الشروط و القواعد التي نص عليها القانون، و ذلك بهدف تأمين المعاملات العقارية و حماية حقوق الأفراد .

و قد حدد التشريع العقاري الجزائري، مجال تطبيق الشهر العقاري في التصرفات المنشئة و الناقلة و المقررة لحقوق عينية عقارية و الوقائع القانونية و الأحكام القضائية ، و قرر حجيتها الكاملة سواء فيما بين ذوي الشأن أو في مواجهة الغير متى تم قيدها في مجموعة البطاقات العقارية .

و لهذا قسمت هذا الفصل إلى مبحثين، فخصصت الأول لقواعد و شروط الشهر العقاري أم الثاني فتناولت فيه إجراءات الشهر العقاري و آثاره القانونية المترتبة عنه و كذا إشكاليات الشهر.

المبحث الأول: قواعد و شروط الشهر العقاري

حتى يلي نظام الشهر العقاري أهدافه المتمثلة في حماية الملكية العقارية و كذلك نقلها ، فإن المشرع الجزائري أشطر قاعدتين أساسيتين و كذلك بعض الشروط الواجب توفرها في أشخاص العلاقة و كذلك شروط تخص العقارات .

و لهذا سوف نتطرق في المطلب الأول لقواعد الشهر العقاري في حين في المطلب الثاني الشروط القانونية للشهر العقاري .

المطلب الأول لقواعد الشهر العقاري

لقد قرر المشرع الجزائري قاعدتين لعملية الهر العقاري و هو ما سنتناوله في فرعين، الفرع الأول قاعدة الرسمية و الفرع الثاني قاعدة الشهر المسبق.

الفرع الأول: قاعدة الرسمية

حسب المادة 61 من المرسوم 63/76 المؤرخ في 1976/03/25 المتعلق بتأسيس السجل العقاري

على انه ((كل عقد يكون موضوع إشهار في المحافظة العقارية يجب أن يقدر في شكل رسمي))

بين هذا النص الصريح أن المشرع أشطر صفة الرسمية في جميع العقود و الوثائق الخاضعة للشهر ، و لم ينص على أي استثناء لهذا المبدأ فكل عقد لا يستوفي صفة الرسمية يكون محل رفض الإيداع من قبل المحافظ العقاري ، لأن هذا المبدأ لا يعتبر مجرد إجراء شكلي بل هو في نفس درجة الشهر¹.

و العقد الرسمي حسب المادة 234 من القانون المدني الجزائري التي عرفته كما يلي : (عقد يثبت فيه موظف أو ضابط عمومي أو شخص مكلف بخدمة عامة ما تم ليه أو ما تلقاه من ذوي الشأن، وذلك طبقاً للأشكال القانونية و في حدود سلطته و اختصاصه).

¹ - جمال بوشناق ، مرجع سابق ، ص: 140

وشرط إخضاع المحررات الخاضعة للشهر لقاعدة الرسمية له عدة فوائد و هي¹ :

- حماية الأطراف المتعاقدة و تنبيههم على خطورة ما هم مقدمون عليه .
- إن تدخل الموظف العام أو الضابط العمومي في في تحري العقد يزيد من قانونية المحرر و حجيته، إذ يعطيها المشرع حجية كاملة على ما تضمنته إلى أن يتم طعنها بالتزوير.
- تساهم الرسمية في احترام الشروط القانونية المطلوبة الخاصة بتحديد أطراف العقد بدقة و تحديد العقار بصفة نافية للجهالة، وذلك بإفراغ الترف بين يدي الموظف العام أو الضابط العمومي .
- تمكن الرسمية الدولة من بسط أحكام مراقبتها على السوق العقارية ، و تمكينها من تحصيل مستحقات الخزينة و التقليل من المضاربة غير المشروعة.

الفرع الثاني: قاعدة الشهر المسبق (الأثر المنشئ)

زيادة إلى اشتراط شكلا رسميا للعقود المودعة للإشهار فإنه اشترط أيضا شهرا مسبقا للحقوق و

المعاملات الواردة على العقارات التي هي محل العقود المودعة²

و تعد هذه القاعدة إحدى الضمانات الأساسية للحفاظ على سلسلة انتقال الحقوق العقارية، كما تمنع وجود روابط موازية من شأنها إحداث التباس في انتقال الحقوق، إضافة إلى كونها تحمي صاحب الحق الجديد من حيث أنها تقيد المتصرف السابق من التصرف في العقار أو التنازل عنه مرة أخرى، وذلك ابتداء من تاريخ الشهر ، لذلك فإنه لا يمكن القيام بأي إجراء للإشهار في حالة غياب قاعدة الشهر المسبق.³

و استنادا لما جاء في نص المادة 88 من المرسوم 63/76 المؤرخ في 1976/03/25 حيث جاء فيها ما يلي: ((لا يمكن القيام بأي إجراء للإشهار في محافظة عقارية في حالة عدم وجود إشهار مسبق أو مقارن للعقد أو للمقرر القضائي أو لشهادة الانتقال عن طريق الوفاة يثبت حق المتصرف أو صاحب الحق الأخير...))

¹ - مجيد خلفوني، مرجع سابق ص، ص: 87، 86

² - جمال بوشناق، مرجع سابق، ص: 149

³ - رويصات مسعود مرجع سابق، ص، 94

و لكن لمقتضيات التحول من النظام الشهر الشخصي إلى نظام الشهر العيني وردت استثناءات على هذه القاعدة بهدف تسوية بعض الحالات و المشاكل الناتجة عن هذا التحول ، و من هذه الاستثناءات ما جاء في نص المادة 89 من المرسوم 63/76 المتضمن تأسيس السجل العقاري، المعدل و المتمم بموجب المرسوم 123/93 على ما يلي : ((تستثنى القاعدة المدرجة في الفقرة الأولى من المادة 88 أعلاه .

- عند الإجراء أولي الخاص بشهر الحقوق العقارية في السجل العيني و الذي يتم تطبيقا للمواد 08 إلى 18 من هذا المرسوم.
- عندما يكون حق المتصرف أو صاحب الحق الأخير ناتجا عن سند أكتسب تاريخا ثابتا قبل أول يناير 1971)).

من هذا النص نستخلص الاستثناءات التالية¹:

1. الاستثناء الأول: يتضمن الحالات التالية:

- ما نص عليه القانون 25/90 المتضمن قانون التوجيه العقاري ، الذي بموجبه تم استثناء شهادة الحيازة ، حيث جاء استثناء آخر في المادة 39 منه التي نصت على ما يلي: ((لا يمكن لكل شخص حسب مفهوم المادة 823 من الأمر 58/75 المؤرخ في 26/09/1975 يمارس في أراضي الملكية الخاصة التي لم تحرر عقودها ملكية مستمرة و غير منقطعة و هادئة و علانية لا يشوبها شبهة أن يحصل على سند حيازي يسمى شهادة الحيازة و هي تخضع لشكليات التسجيل و الإشهار وذلك في المناطق التي لم يتم فيها إعداد مسح الأراضي))
- كما نص القانون 18/83 المتضمن الحيازة على الملكية العقارية الفلاحية ، حسب هذا القانون شهر الحق العقاري الواقع على عقار فلاحي باسم كل مواطن يستصلح أرضا بوسائله الخاصة لكن يشترط أن تكون تلك الأراضي تابعة للدولة أصلا.
- و أيضا ما نص عليه المرسوم 352/83 المتضمن إثبات التقادم المكسب، و إعداد عقد الشهرة المتضمن الاعتراف بالملكية .

¹- بريك الطاهر ، المركز القانوني للمحافظ العقاري، دط، 2013، دار الهدى، عين مليلة ، الجزائر ، ص:89

2- الاستثناء الثاني: و يتمثل في حالة العقود العرفية التي اكتسبت تاريخا ثابتا قبل أول يناير 1971 و الهدف من هذا استثناء العقود العرفية هو حماية المعاملات العقارية السابقة لأنها لم تكن تخضع للرسمية و الشهر في هذه الفترة .

المطلب الثاني : شروط الشهر العقاري:

لقد أسند المشرع للمحافظ العقاري صلاحيات واسعة في التحقيق و مراقبة الشروط القانونية، سواء تعلقت هذه الشروط بالأشخاص أو العقارات، و لهذا سنتناول في الفرع الأول الشروط المتعلقة بالأشخاص ، و في الفرع الثاني الشروط المتعلقة بالعقارات.

الفرع الأول : الشروط المتعلقة بتعيين الأشخاص

بالرجوع إلى الأمر 74/75 المتعلق بتأسيس السجل العقاري وخاصة المادة 22 منه التي أعطت للمحافظ العقاري صلاحية التحقيق في هوية و أهلية الأطراف الموجودين على وسائل الإثبات و كذا صحة الأوراق

المطلوبة من أجل الإشهار. و قد بين المرسوم 63/76 كيفية تنفيذ هذا الإجراء ، و أكد على ضرورة تعيين هوية الأطراف تعيينا دقيقا في العقود و الوثائق الخاضعة للإشهار، و سواء كانوا أشخاصا طبيعيين أو معنويين و إلا تم رفض الإيداع، كما أوجب التصديق عليها من طرف محري هذه الوثائق أو من طرف أشخاص آخرين مؤهلين لذلك قانونا.¹

و تختلف البيانات المتعلقة بتعيين هوية الأطراف باختلاف ما إذا كان الأطراف أشخاصا طبيعية أو أشخاص معنوية.

أولا: بالنسبة للأشخاص الطبيعية: يستوجب أن تحتوي العقود و القرارات القضائية المودعة قصد الإشهار بالمحافظ العقارية على العناصر التالية:²

¹ - بريك الطاهر ، مرجع سابق ص، ص 91، 90

² - جمال بوشناق ، مرجع سابق ، ص: 164

1. التأكد من ألقاب و أسماء و مكان الولادة ن الجنسية ن الموطن مهنة الأطراف، و عند اللزوم أسماء الزوجات، و فيما يخص الشهادات التوثيقية التي تعد بعد الوفاة فإنه يجب الإشارة فيها إلى الحالة المدنية و التصديق عليها بالنسبة لكل واحد من الورثة أو الموصى لهم.

2. جميع العقود و القرارات و الجداول التي تتعلق بالأشخاص الطبيعية يجب أن تتضمن الإشارة على جميع العناصر التي تسمح بتحديد الشرط الشخصي لكل الأطراف أصحاب المصلحة، و يقصد بالشرط الشخصي حسب ما ورد في هذا المرسوم هي الأهلية المدنية للأطراف.

ثانياً: بالنسبة للأشخاص الاعتبارية: ويقصد بالأشخاص الاعتبارية أو المعنوية ، الدولة و الجماعات المحلية و المؤسسات العمومية و الشركات و الجمعيات إلخ من خلال المادة 63 من المرسوم 63/76 التي تبين البيانات الواجب توفرها في الأشخاص المعنوية أثناء عملية المهر العقاري و هذه البيانات كما يلي: ¹

1. بالنسبة للشركات : اسم الشركة ، طبيعتها القانونية، مقرها الاجتماعي ، و إذا كانت الشركة تجارية نسجل رقم سجلها التجاري.
2. بالنسبة للجمعيات : تسميتها ، مقرها ، تاريخ و مكان إيداعها ، قانونها الأساسي .
3. الجماعات المحلية : اسم البلدية أو الولاية.
4. أملاك الدولة : اسم الدولة ، مقر المصالح و المنظمات العامة المخصصة لها المسيرة من قبلهم و التي تكون إدارتها على عاتقهم .

تجدر الإشارة إلى أنه يجب التأكد من الشخص الطبيعي الذي يمثله و الذي عليه تقديم الوثائق الرسمية لذلك

كقرار

التعين.

¹ - ريم مراحي ، مرجع سابق ، ص،ص:59،60

الفرع الثاني : الشروط المتعلقة بتعين العقارات

من خلال نص المادة 64¹ من المرسوم 63/76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري التي بينت البيانات المطلوب تحديدها في الوثائق الخاضعة للشهر من أجل تسهيل إجراءات الشهر و تمييز العقارات غير أن هذه البيانات تختلف باختلاف نوع العقار ، عقار مسموح أو غير مسموح أو مملوكا ملبية فردية أو مشتركة² و سوف نتطرق لهذه الحالات بإيجاز.

أولاً: القواعد المشتركة بالنسبة لكل العقارات: بالرجوع إلى المرسوم 63/76 و في مادته رقم 66 التي حددت الشروط التي يجب مراعاتها في تعيين العقارات في كل عقد أو قرار قضائي مودع بغرض الإشهار و نص المادة كما يلي :

((كل عقد أو قرار قضائي موضوع إشهار في المحافظة العقارية يجب أن يبين فيه بالنسبة لكل عقار يعينه النوع و البلدية التي يقع فيها و تعيين القسم و رقم المخطط و المكان المذكور و ما يحتوي عليه من مسح أراضي))

إذن نستنتج العناصر التالية³:

- أ- تحديد طبيعة و نوع العقار : هذا يعني العقار عبارة عن قطعة أرض عارية أو مبنية أو فلاحية أو غابية . و تكمن أهمية هذا التحديد لأن العقار قد يتعرض لتغيرات و التعديلات.
- ب- البلدية التي يقع فيها العقار: من الضروري ذكر البلدية التي يقع فيها العقار في العقد مع مراعاة التقسيم الإقليمي للبلاد . وتحديد البلدية يسهل علينا تحديد الاختصاص الإقليمي للمحافظ العقاري. و تحيد الجهة القضائية المختصة في حالة وجود نزاع.
- ت- قسم مخطط المسح: هو جزء من الإقليم البلدي المحدد بطريقة ما ، بحيث يمكن نقله على ورقة من مخطط مسح الأراضي ، و يكون محيطه مؤسسا بناء على الحدود التي لها طابع الثبات الكافي ، و من أجل إعداد و مسك و كذا الإطلاع، خصص لكل قسم صحيفة من مخطط مسح الأراضي الذي لا يتعدى

¹ - أنظر المادة 64 من المرسوم المذكور أعلاه

² - بريك الطاهر ، مرجع سابق ، ص: 92

³ - رويصات مسعود ، مرجع سابق، ص،ص:104،103

الفصل الزمني بين إعداده و تحريره العقد ستة 06 أشهر و هذا حتى يتسنى تعيين العقارات في العقد بصفة دقيقة و مطابقة لوضعها الحالي.

ث- رقم مخطط مسح الأراضي : كل وحدة مساحية أو مجموعة ملكية ، تحمل رقم ترتيبي خاص بها في وثائق مسح الأراضي ، حيث يتم ترقيم مخطط مسح الأراضي بطريقة تجعل لمجمعات الملكية أرقام متسلسلة حتى تسهل مطابقة الوثائق المودعة مع المخطط ، كما ترقم القطعتين المتجاورتين برقمين متعاقبين بالنسبة لكل قسم.

ج- المكان المذكور: و هو عبارة عن تجمع مجموعات الملكية ضمن إقليم بلدية ما ، بحيث يطلق عليه عادة السكان تسمية خاصة في المناطق الريفية أما في المناطق العمرانية يستبدل المكان بالحلي أو الشارع إن وجد .

ح- سعة المسح: يعتبر محتوى وثائق المسح ن او القوام المساحي من العناصر الأساسية في تعيين العقارات ، لأن به يتم ضبط كل البيانات المتعلقة بالبطاقة العقارية ، و لهذا أوجب المشرع على محرري العقود ، بضرورة إرفاق مستخرج المسح بالعقد المودع .

ثانيا: الشروط الخاصة بتعيين بعض العقارات : و تتمثل فيما يلي¹

● تعيين العقارات الريفية غير ممسوحة : لقد قرر المشرع الجزائري أحكام انتقالية بالنسبة للعقارات الريفية الواقعة في بلديات لم يبدأ أو لم يكتمل فيها عمليات المسح بعد إلى غاية تعميم نظام الشهر العقاري العيني على كافة التراب الوطني . وهذا ما جاءت به المادة 114 من المرسوم 63/76 التي حددت قواعد تعيين العقارات الريفية غير ممسوحة أنظر نص المادة 114

● تعيين العقارات الحضرية غير ممسوحة : إن عناصر تعيين العقار الحضري التي يجب مراعاتها هي اسم البلدية ، الشارع ، الرقم من جهة و طبيعة العقار و مساحته من جهة أخرى حسب المادة 66 من المرسوم 63/76 السابق الذكر إضافة إلى ما جاءت به المادة 2/21 من نفس المرسوم و الذي يتم التعرف على العقارات الحضرية في الجداول و المستخرجات أو النسخ و الصور المودعة عن طريق الإشارة إلى الشارع و الرقم. أنظر المادة 21 و المادة 66 من المرسوم السالف الذكر.

¹ - جمال بوشناق ، مرجع سابق،ص،ص:177،176،175،174

- تعين العقارات المبنية على سبيل الملكية المشتركة: يتم تعين هذا النوع من العقارات في العقود و القرارات القضائية الخاضعة للإشهار يكون عن طريق ذكر المعلومات العمة المتعلقة باسم البلدية ، الشارع، الرقم ، المساحة، تضاف إليها المعلومات الخاصة الواردة في الجدول الوصفي للتقسيم المتضمن في المخر الرسمي نفسه أو الملحق به و التضمن ، رقم الحصة حسب الترتيب التصاعدي للأرقام العمارة ، الدرج ،الطابق،نوع قطعة الأرض ، الحصة في ملكية الأرض .أنظر المواد : 66،67،68 من المرسوم 63/76 المذكور سابقا.

المبحث الثاني : إجراءات و تنفيذ الشهر العقاري و آثاره

لقد خص المشرع الجزائري الشهر العقاري بمجموعة من الإجراءات يستوجب أخذها بعين الاعتبار من طرف المحافظ العقار المخول له قانونا بالإشراف على عملية الشهر و لهذا نعالج في هذا المبحث في مطلبين فالأول إجراءات الشهر العقاري و في الثاني تنفيذ الشهر العقاري و آثاره.

المطلب الأول : إجراءات الشهر العقاري

ألزم المشرع الجزائري المحافظ العقاري بإتباع جملة من الإجراءات القانونية حتى ينتج التصرفات المشهورة آثارها و سنتناول هذه الإجراءات في فرعين الأول يتضمن الإيداع القانوني للوثائق و في الثاني الإيداع غير القانوني .

الفرع الأول : الإيداع القانوني للوثائق بالمحافظة العقارية

إن إيداع الوثائق بالمحافظة العقارية هو إجراء قانوني أولي لازم في كل عملية شهر له محل و آجال قانونية يجب احترامها و التقيد بها لسلامته.¹

1- مسك سجل الإيداع : و بالرجوع إلى نص المادة 41 من المرسوم 63/76 التي تنص على ما

يلي ((ينبغي على المحافظ العقاري أن يكون لديه سجل للإيداع يسجل فيه يوما بيوم و حسب الترتيب العددي تسليمات العقود و القرارات القضائية، و بصفة عامة جداول الوثائق المودعة قصد تنفيذ إجراء خاص بالإشهار)) من خلال هذا النص نجد أن المشرع ألزم المحافظ العقاري بمسك

¹ - فيصل الوافي، مرجع سابق،ص:121

سجل يسجل فيه العقود المودعة بغرض الشهر و يكون حسب الترتيب العددي ، و تكمن أهميته في تحديد الأسبقية بخصوص عملية الإيداع و إجراءات الشهر و نتيجة هذا الدور الذي يلعبه هذا السجل أوجب المشرع على المحافظ العقاري قواعد إجرائية تحدد مسكه و حفظه و تتمثل فيما يلي:¹

- ضرورة التأشير عليه فور إيداع الوثيقة دون ترك بياض أو كتابة بين الأسطر.
- لا بد أن يرقم و يوقع من قبل رئيس المحكمة الموجودة المحافظة العقارية في دائرة اختصاصها.
- يجب قفله كل يوم من طرف المحافظ العقاري .
- يجب إعداده في نسختين، لأنه كل سنة تودع نسخة من سجلات الإيداع المقفلة و دون مصاريف لدى قلم كتاب المجلس القضائي المختص إقليميا .

2- المكلفون بالإيداع: طبقا لنص المادة 90 من المرسوم 63/76 التي نصت على ما يلي:

((ينبغي على الموثقين و كتاب الضبط و السلطات الإدارية أن يعملوا على إشهار جميع العقود أو القرارات القضائية الخاضعة لإشهار و المحررة من قبلهم أو بمساعدتهم و ذلك ضمن الآجال المحددة في المادة 90 و بكيفية مستقلة عن إرادة الأطراف)) .

من خلال هذا النص أن المشرع الجزائري خص أشخاص بعينهم للقيام بعملية تحرير العقود و الوثائق الرسمية ، و هم الموثقون و كتاب الضبط و السلطات الإدارية ، و زيادة على هذا هم مكلفون بإيداع هذه العقود و الوثائق بالمحافظة العقارية المختصة.²

و لكن عملية الإيداع من الناحية العملية ، يتم بمساعدة أعوان أو مساعدين يعينهم هؤلاء، بموجب وثيقة رسمية يستظهرونها عند التعامل مع المحافظة العارية.

3. محل الإيداع و كلفيته : إن محل الإيداع يتمثل في العقود أو القرارات القضائية الخاضعة لعملية الإشهار، و

يكون ذلك وفق ما جاء في نص المادة 92 من المرسوم 63/76 المؤرخ في 25/3/1976 (أنظر

المادة).

إذن لا بد من إيداع نسختين رسميتين أو نسخ للعقود أو القرارات القضائية موضوع عملية الشهر .مفرغتين في مستخرج خاص يعرف " بالشهر العيني رقم 06" و من ثم فإن عدم توفر هذه الشكلية يكون سببا في رفض الإيداع.

¹ - بريك الطاهر ، مرجع سابق ، ص: 98

² - جمال بوشناق ، مرجع سابق ، ص: 181

و بعد ذلك ترجع و واحدة من هذه الصور أو النسخ إلى المودع، بعدما يؤشر عليها المحافظ العقاري، مثبتا بذلك انقضاء الإجراء. أما الصورة الثانية و التي يجب أن تحمل تأشيرة التصديق على الهوية يحتفظ بها لدى المحافظ العقاري و ترتب ضمن الأرشيف بعد كتابة تاريخ شهرها و حجيته و رقمه في الإطار المخصص لذلك.¹

هناك بعض الوثائق التي يمكن أن يطلبها المحافظ العقاري مع النسختين قصد تسهيل عملية الشهر من التحقيق و التأكد من الحالة المدنية و كذلك التعيين الدقيق للعقار موضوع الشهر. و من هذه الوثائق ما يلي:²

- الجدول الوصفي للتقسيم: يتعلق بجز من عقار مملوك على سبيل ملكية مشتركة لتحديد العقار محل التصرف.
- مستخرج المسح: في حالة العقار المسح لضبط وثائق المسح.
- قرار التجزئة: لما يتعلق الأمر بتجزئة حيث يم شهر دفتر الشروط و قائمة الأقسام كاملة .
- وثيقة القياس: عندما يكون المحرر يتضمن تغيير في الحدود المساحية مما يؤدي إلى تغيير معالم الوحدة العقارية .

4. آجال الإيداع: لقد حدد المشرع آجال يجب على المكلفون بالإيداع الالتزام بها و هذه الآجال مرتبطة بطبعة العقد و موضوعه و ذلك بناء على نص المادة 90 من المرسوم 63/76 التي تحث المكلفون باحترام الآجال المنصوص عليه في المادة 99 من نفس المرسوم و هذه الآجل هي كما يلي:³

- ✓ بالنسبة لقرار نزع الملكية: 08 من تاريخها.
- ✓ بالنسبة للقرارات القضائية : شهران من يم صارت نهائية
- ✓ بالنسبة للعقود الأخرى من تاريخها
- ✓ بالنسبة للشهادات التوثيقية شهران من اليوم الذي قدم فيه الالتماس إلى الموثق و يمدد هذا الأجل إلى أربع أشهر إذا كان أحد المعنيين سكن بالخارج .

¹ - بريك الطاهر، مرجع سابق، ص:94

² - المرجع نفسه، ص95

³ - فيصل الوافي، المرجع السابق، ص:122

ملاحظة

إلا أن هذه الآجال عدلت بموجب المادة 31 من قانون المالية 1999 و أصبحت العقود و القرارات القضائية شهران من يوم إيداعها ، و هذه الآجال من النظام العام و عدم احترامها يعرض مودعو العقود إلى غرامة مالية حددتها المادة 31 من قانون المالية 1999¹ المقدرة 1000 دج .
في حالة القيام بعملية الإشهار في مكاتبين مختلفين فإن الآجال تمدد لمدة خمسة عشر يوما (15 يوم) بالنسبة لكل مكتب إضافة عن الأجل الأول .

الفرع الثاني : الإيداع غير القانوني

من خلال ما سبق مكن القول أن الإيداع القانوني هو استثناء العقود و الوثائق الخاضعة للشهر الشروط الشكلية و الموضوعية ، لهذا أعطى المشرع العقار للمحافظ العقاري صلاحيات واسعة في مراقبة مدى استثناء المحررات المراد إشهارها بالمحافظة العقارية على الشروط القانونية ، فهو يحقق في هوية الأطراف و أهليتهم و كذلك في صحة الأوراق المطلوبة من أجل الإشهار . و يترتب عنه إما رفضه إيداع هذه الوثائق و بالتالي إجراء الإشهار العقار ، و إما قبوله إيداعها مع رفض تنفيذ إجراء الإشهار ، و في كلتا الحالتين يبلغ قراره بالرفض للمعنيين بالأمر بموجب رسالة موصى عليها مع إشعار بالاستلام يبين فيه أسباب الرفض.²

أولا: رفض الإيداع

حسب المادة 100 من المرسوم 63/76 المؤرخ في 1976/03/25 التي تبين الحالات التي يقرر المحافظ العقاري رفض الإيداع إذا تبين له خلل في الشرط الشخصي للأطراف أو في البيانات الوصفية للعقار أو نقص الوثائق.³

و تتمثل الحالات التي ذكرتها المادة السابقة الذكر فيما يلي :⁴

1. عدم تقديم الدفتر العقاري للمحافظ العقاري .
2. عدم تقديم مستخرج من مسح الأرضي في حالة تغيير حدود الملكية و وثائق القياس .

¹ - قانون 12/98 المؤرخ في 1998 /12/31 المتضمن قانون المالية لسنة 1999، الجريد الرسمية العدد 98 المؤرخة في 198/12/31

² - مجيد خلفوني، مرجع سابق، ص128

³ - فصل الوافي، مرجع سابق، ص:127

⁴ - جمال بوشناق، مرجع سابق، ص:206

3. عند ما يكون التصديق على هوية الأطراف، و عند الاقتضاء على الشرط الشخصي لم يتم و لم يثبت ضمن الشروط المنصوص عليها في المواد 62 إلى 65 و 102 و 103 من المرسوم 63/76¹ السابق الذكر.
 4. عند ما تكون أي وثيقة من الواجب تسليمها إلى المحافظ العقاري لم تقدم له أو لم تعط الإثبات المطلوب .
 5. عند ما تكون الجداول المطلوب إيداعها لا تستوفي البيانات المطلوبة بموجب المواد: 93، 95، 98، من نفس المرسوم أعلاه²، أو تكون هذه الجداول محررة على غير لاستمارة المقدمة من طرف الإدارة.
 6. عند ما يكون تعيين العقارات لا تستجيب لأحكام المادة: 66 من المرسوم 63/76 .
 7. إذا تبين أن العقد أو الصور أو نسخ الذي قدم إلى الشهر غير صحيح من حيث الشكل.
 8. في حالة مخالفة أحكام المواد: 67، 71 من المرسوم السابق المتعلقة بشكل إعداد الجدول الوصفي للتقسيم.
 9. عدم تقديم التصريح التقييمي للعقار ،أي عدم تحديد القيمة التجارية للعقار.
 10. عدم دفع رسوم الشهر العقاري.
- إضافة إلى هذه الحالات التي يرفض الإيداع كليا هناك حالات يكون فيها الرفض جزئي و هو ما نصت عليه المادة 106 من المرسوم 63/76 السابق³.

ثانيا: رفض الإجراء

إن رفض الإيداع يكون نتيجة فحصا شاملا و سريعا ،غير أن رفض الإجراء يتطلب فحصا كاملا و دقيقا و وافيا و كافيا من أجل دراسة الوثائق التي يتم قبول إيداعها ، وتقييدها بسجل الإيداع . حتى أنه في بعض الأحيان يستدعي الأمر المقارنة مع الوثائق التي تم إشهارها من قبل في مجموعة البطاقات العقارية ،بغرض إزالة الشك و التأكد من مدى صحة العقود و الوثائق . لأن إجراء الإشهار يترتب عنه آثار، و المحافظ العقاري بطبيعة الحال مسؤول عن الأخطاء و الأضرار التي تلحق أصحاب الحقوق.¹

¹ - أنظر المواد: 62، 63، 64، 65 من المرسوم 63/76 المؤرخ : في 25/03/1976

² - أنظر المواد : 93، 95، 98 من نفس المرسوم

³ - أنظر المادة 106 من نفس المرسوم.

- و انطلاقاً من نص المادة:101 من المرسوم 63/76 التي قدمت لنا الحالات التي يقبل فيها المحافظ العقاري إيداع و يتم تسجيله في سجل الإيداع و لكن يوقف إجراء الإشهار و هي كما يلي :²
- ✓ تكون الوثائق المودعة و الأوراق المرفقة بها، غير متوافقة .
 - ✓ يكون مرجع الإجراء السابق المطلوب بموجب المادة:1/95 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.
 - ✓ يكون التحقيق المنصوص عليه في المادة 104 يكشف بأن الحق غير قابل للتصرف .
 - ✓ يكون العقد الذي قدم للإشهار مشوباً بأحد أسباب البطلان المشار إليها في المادة:105 أي مخالف للنظام العام و الآداب العامة .
 - ✓ يظهر وفت التأشير على الإجراء بأن الإيداع كان من الواجب رفضه.

المطلب الثاني: تنفيذ إجراءات الشهر و آثاره

بعد أن يتم إيداع العقود و الوثائق الخاضعة لعملية الشهر و تسجيلها في سجل الإيداع ينتقل المحافظ العقاري إلى تجسيد الشهر و ذلك بتنفيذه وفق إجراءات ، ولهذا سوف نتناول في الفرع الأول تنفيذ إجراءات الشهر ، أما في الفرع الثاني : آثار الشهر العقاري و حجيته .

الفرع الأول: تنفيذ إجراءات الشهر

بعد التحقق من هوية الأطراف و أهليتهم ، و كذلك من صحة الأوراق و الوثائق المراد شهرها ، و استناداً للمادة 22 من الأمر 74/75 السابق الذكر.

و من خلال عملية التحقيق و التدقيق و الفحص ، فإن المحافظ العقاري يقرر إعطاء العقد أو الوثيقة الرسمية أو الحكم القضائي إجراء الشهر، وذلك في حالة عدم اكتشاف أي خطأ أو مخالفة عند إيداعه.³

¹ - بريك الطاهر ،مرجع سابق، ص: 118

² - أنظر المادة: 101 من المرسوم 63/76

³ - جمال بوشناق ، مرجع سابق ،ص:187

و حتى تكتمل عملية الشهر ووصولها إلى صورتها النهائية يجب على المحافظ العقاري القيام بعدة إجراءات عملية بالمحافظة العقارية و التي تتمثل فيما يلي :

أولاً: إنشاء مجوع البطاقات العقارية:

إن عملية الشهر العقاري يتطلب إنشاء بطاقات عقارية تسمى بمجموعة البطاقات العقارية قصد التأشير عليها ، و تكون هذه الأخيرة حسب طبيعة و موقع العقار في بلديات لم يشملها المسح أو بلديات تم فيها المسح العقاري.

1. أراضي البلديات غير ممسوحة: و في هذه الحالة تمسك البطاقات العقارية وفقا للترتيب الأبجدي لأصحاب الحقوق ، و ينبغي أن تشمل هذه البطاقات على البيانات الكافية لتعين أصحاب الحقوق و العقارات محل التصرف¹ . حسب نص المادة: 27 من الأمر 74/75 المؤرخ في 1975/11/12 ، و تتضمن البطاقات الأبجدية على قسمين ، قسم علوي مخصص لهوية الأطراف ، و قسم سفلي مخصص للعقار .

2. أراضي البلديات الممسوحة: أما في هذه الحالة تمسك بطاقات غير أبجدية و تسمى بالبطاقات العينية .

و تتضمن البطاقات العقارية بالنسبة لكل بلدية ممسوحة تابعة لاختصاص المحافظة العقارية ، بطاقات الأراضي و بطاقات العقارات الحضرية يقيد فيها بصورة واضحة بيانات العقار بكيفية نافية للجهالة في جداول البطاقات² .

ثانيا : التأشير على البطاقات العقارية و الدفتر العقاري

■ التأشير على البطاقات العقارية : يكون التأشير على البطاقة العقارية وجوبا بالحبر الأسود الذي لا يمحي، بكيفية واضحة و مقروءة ، و يمنع التحشير و الكشط³ . و هذا ما جاء في المادة: 33 من

المرسوم 63/76

1 - بريك الطاهر ، مرجع سابق ، ص: 99

2- مجيد خلفوني، مرجع سابق، ص: 116

3- العتروس بشير، مرجع سابق ، ص: 32

ويشمل التأشير كذلك على بعض البيانات المعدة في المادة 34 من نفس المرسوم السابق الذكر، و هذه البيانات هي ¹ :

1. تاريخ العقود و القرارات القضائية و الوثائق.

2. نوع الاتفاقيات أو الشروط و التسجيلات التي تم إشهارها.

3. الموثق أو السلطة القضائية أو الإدارية الصادرة منها الوثيقة.

و زيادة على ذلك لابد من وضع خط أحمر للترقية بين التأشير و الحقوق المقيدة على البطاقات العقارية حتى تفقد عملية التأشير السابقة آثارها القانونية ² .

■ **التأشير على الدفتر العقاري :** يعتبر الدفتر العقاري أحد الوثائق الثبوتية للعقار ، و لهذا بع إتمام

القيود الأول على إثر الانتهاء من عملية المسح العقاري ، يسلم للملاك المكترسة حقوقهم بصفة نهائية

الدفتر العقاري . و يتضمن هذا الأخير معلومات متعلقة بالعقار ، و تسجل عليه كل العمليات

اللاحقة المنصبة على العقار ³ .

و يتم التأشير على الدفتر العقاري بكيفية واضحة و مقروءة بالحبر الأسود الذي لا يمحي ، و تكتب

ألقاب الأطراف بأحرف كبيرة و الأسماء بأحرف صغيرة ، و ينقل كل تأشير موجود على البطاقة

العقارية إلى السجل العقاري أو إلى السجلات العقارية الجديدة ⁴ .

الفرع الثاني: آثار الشهر العقاري و إشكالاته

يترتب على عملية الشهر آثار سوء بين الأطراف أو الغير وهنا تظهر ما مدى حجية الشهر العقاري

لهذا سنتطرق أولاً للآثار تم ثانياً للحجية .

أولاً: آثار الشهر العقاري : قد أخضع المشرع الجزائري العقود و القرارات القضائية التي تكون محل نقل ملكية

عقار أو حق عيني عقاري إلى عملية الشهر و التي ينجم عنها آثار بالنسبة لأطراف العقد أو الغير و لمعرفة

هذه الآثار نتعرض لحالتين هما :

¹ - أنظر المادة : 34 من المرسوم 63/76

² - بريك الطاهر ، مرجع سابق، ص: 101

³ - نفس المرجع، ص: 102

⁴ - العتروس بشير ، مرجع سابق، ص: 32

1. أثر عدم تسجيل العقد: إن عقد بيع العقار في التشريع الجزائري عقد شكلي أي يلزم تحريره في شكل رسمي حسب المادة 324 مكرر¹، فإن توثيق العقد لا يغني عن التسجيل أو الشهر ، إذ أن التوثيق ركن لإنشاء العقد لكي يكتمل تكوينه، و لكن لا ينتج أثره في نقل الملكية سواء قيما بين المتعاقدين أو بالنسبة للغير ، إلا بشهرها¹ . و هذا ما جسده المشرع في نص المادة: 15 و 16 من الأمر 74/75 المؤرخ في 1975/11/12 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري .

إذن نستشف من هاتين المادتين أن المشرع الجزائري قد أخذ بنظام الشهر العيني و بالتالي لا يمكن الادعاء بالملكية أو أي حق عيني عقاري آخر إذا لم تتم عملية الإشهار في المحافظة العقارية ، و هذا يعني أن العقد الذي لم يسجل لا يرتب إلا التزامات شخصية بين البائع و المشتري.

2. انتقال الملكية بالعقد المسجل (المشهر): انتقال الملكية العقارية في نظام الشهر العيني يستوجب إتمام عملية الشهر بالمحافظة العقارية ، و هذا ما أكد عليه المشرع الجزائري ، حيث أن التسجيل وحده ينقل الملكية إذ كما سبق أن أوضحنا أن لهذا النوع من التسجيل حجته المطلقة وأثره القاطع في نقل الملكية سواء بالنسبة للعاقدين أو بالنسبة للغير ، حتى لو كان عقد البيع باطلا ، إذ يصحح عيوب العقد مما يؤدي إلى استقرار الملكية العقارية² .

و لقد أحسن المشرع الجزائري صنعا بالبحث نهائيا في موضوع الأثر الرجعي للشهر ، و تقريره أن إنشاء أو انتقال أو تغير أو زوال الحقوق العينية العقارية لا يتم إلا من يوم تاريخ شهر المحرر ، المتضمن لأي حق من هذه الحقوق دون أن يكون للشهر أثر ينسحب إلى تاريخ سابق ، إلا في الحالات التي حددها القانون في آخر نص المادة 15 من الأمر 47/75 المذكور أعلاه والتي تتعلق بنقل الملكية بفعل الوفاة التي يسري مفعولها من يوم وفاة أصحاب الحقوق العينية³ .

ثانيا: الإشكاليات المتعلقة بالشهر العقاري

هناك عدة إشكاليات تواجه نظام الشهر العقاري في الجزائر و خاصة ما يتعلق بعملية الطعن في

قرارات المحافظ العقاري بعد إجراء الشهر ، و من بين هذه الإشكاليات ما يلي :

¹-محمد صبري السعيد، الواضح في القانون المدني (عقد البيع و المقايضة)، دار الهدى، 2012، عين مليلة، الجزائر ، ص: 239

²- محمد صبري السعيد ، مرجع سابق ، ص: 243

³- جمال بوشناق، الأثر المنشئ للشهر و أثره على العقد، كأحد أسباب كسب الملكية العقارية، دراسة تحليلية على ضوء التشريع و الاجتهاد القضائي الجزائري، مجلة دفاتر السياسة و القانون، العدد 04، 2011، جامعة قاصدي مرباح، ورقلة ، ص: 118

1. إشكاليات الشهر المسبق للدعاوى: قد خص المشرع الجزائري بعض أنواع الدعاوى العقارية و أوجب شهرها في ، ويتم ذلك عن طريق شهر العريضة الافتتاحية في مجموع البطاقات العقارية ، مع تقديم إثبات لذلك، إما بشهادة تسلم من قبل المحافظ العقاري الكائن بدائرة العقار المتنازع عليه ، أو بالتأشير أسفل العريضة على الإشهار¹.

و هذا ما ذهبت إليه المادة 85 من المرسوم 63/76 السابق الذكر التي حثت على وجوب الشهر المسبق للدعاوى الرامية لنطق الفسخ أو إبطال أو إلغاء أو نقض حقوق ناتجة عن وثائق تم إشهارها حيث نصت على ما يلي :

((أن دعاوى القضاء الرامية إل النطق بفسخ أو إبطال أو إلغاء أو نقض حقوق ناتجة عن وثائق تم إشهارها لا يمكن قبولها إلا إذا تم إشهارها مسبقا وفقا للمادة 04/14 من الأمر 74/75
.....)) .

و بشأن شهر الدعاوى العقارية التي فصل فيها القانون صراحة في المادة 85 أعلاه إلا أن موقف القضاء أنقسم إلى اتجاهين ، حيث الأول يرى ضرورة شهر الدعاوى القضائية العقارية لكي يتم قبولها أمام القضاء ، و هذا متفق مع نص المادة أعلاه ، أما الثاني فير شهر الدعوى إنما شرع لحماية رافعها و صونا لحقوقه و لكن ليست مفروضة عليه².

2. إشكاليات الشهر المرتبطة بحضر أو عدم التقادم: و هنا يظهر لنا تنقض صريح في كيفية إعمال التقادم المكسب و تباينت الآراء في هذا الصدد حيث :

الرأي الأول : يرى البعض بجواز كسب الملكية العقارية عن طريق التقادم المكسب و حجتهم في ذلك أن المشرع الجزائري لم ينص صراحة على حضر التقادم على غرار ما فعلته التشريعات العربية الأخرى .
و لهذا أصدرت الغرفة المدنية للمحكمة العليا قبل صدور المرسوم 352/83 عدة قرارات أقرت بموجبها مبدأ التقادم المكسب دون التمييز بين العقار المملوك بسند رسمي مشهر بالمحافظة العقارية أو الذي ليس له مالك ، و من بين هذه القرارات 23782 المؤرخ 1982/04/14 و كذلك القرار الصادر بعد المرسوم

¹ - بن دحو مصطفى رياض ، نقل الملكية العقارية في التشريع الجزائري ، مذكرة تخرج لنيل إجازة المدرسة العليا للقضاء ، الجزائر ، ص:58، 59

² - جمال بوشناق ، شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري، مرجع سابق ، ص ، ص: 111،112

352/83 ، رقم 104967 المؤرخ في 10/11/1993 حيث أجازت التقادم المكسب حتى في المناطق التي يطبق فيها نظام الشهر العيني.¹

الرأي الثاني: وير أصحاب هذا الاتجاه أن بإجراء القيد النهائي ، تصبح الحقوق مكرسة في السجل العقاري ، و يسلم إثره الدفتر العقاري الذي يعد السن الوحيد لإثبات الملكية العقارية ، و لا مجال لتطبيق أحكام المادة 827 من القانون المدني الجزائري ، في المناطق التي مسها المسح.²

و هذا ما تم استدراكه من طرف المحكمة العليا عن طريق الغرفة الإدارية في قرارها رقم :129947 بتاريخ 1998/03/09 و الذي جسدت فيه عدم إمكانية تملك العقارات المشهرة بالتقادم المكسب “لا يخضع العقار المملوك بسند رسمي و مشهر بالمحافظة العقارية إلى التقادم المكسب”³ « و هذا ما يتوافق مع مبادئ نظام الشهر العيني التي تهدف إلى استقرار المعاملات العقارية.

3. إشكالية شهر وعد بيع العقار: أما بالنسبة لهذا الإشكال هناك اتجاهان هما:⁴

الاتجاه الأول: يرى بأن الوعد ببيع عقار يسجل في مصلحة التسجيل و الطابع بغرض تحصيل الضرائب لصالح الخزينة العمومية ، لكنه لا يشهر بالمحافظة العقارية لأن الالتزامات التي يرتبها في ذمة الواعد هو التزام بعمل هو إبرام عقد نهائي مع الموعد له إذا ما تبين له رغبة في الشراء خلال مدة محددة بالوعد ، من تم فحق الموعد له في هذه المرحلة أي قبل ظهور الرغبة حق شخصي لا حق عيني ، لهذا السبب لا يشهر الوعد بالبيع العقاري في المحافظة العقارية إذ إن هذه الأخيرة لا تقوم إلا بشهر الحقوق العينية الأصلية و التبعية.

الاتجاه الثاني: يرى أنصا هذا الرأي وجوب شهر الوعد ببيع العقار لعدة اعتبارات هي :

- لا يقتصر دور الوعد ببيع عقار على ترتيب حق شخصي فقط بل يتعداه إلى التنفيذ العيني مباشر حسب ما نصت عليه المادة :72 من القانون المدني الجزائري أن الحكم الصادر بشأن نزاع بين الواعد و الموعد له فيما يتعلق نكوله عن تنفيذ الوعد يعد الحكم بمثابة عقد ما دامت كل الشروط متوفرة ، إضافة إلى ذلك أن الالتزام بنقل ملكية بحكم القانون إذا كان محل الالتزام شيئا معينا بالذات و يملكه الملتزم لابد من مراعاة الأحكام المتعلقة بالإشهار

¹ - جمال بوشناق ، مرجع سابق ، ص:59،60

² - بن دحو مصطفى رياض ، مرجع سابق، ص: 59

³ - جمال بوشناق ، مرجع سابق، ص: 60

⁴ - بن دحو مصطفى رياض، مرجع سابقن ص: 61 ، ص 62

العقاري، هذا بالنسبة لطرفي العقد أما الغير فيرتب له آثار و لا يكون ذلك إلا بعد إشهاره في المحافظة العقارية، و ما نصت عليه 165 ق.م.ج

● إذا كان العقار محل الالتزام مازال في ذمة البائع فإن التنفيذ العيني لا يطرح أي إشكال و بالتالي يمكن التنفيذ الجبري عليه ، لكن الإشكال يطرح عند ما يتصرف في العقار لفائدة لغير بعقد رسمي مشهر فإن التنفيذ عليه أصبح غير ممكن و لا يمكن الاحتجاج بالحكم القاضي بإتمام إجراءات البيع ، لهذا في هذه الحالة يمكن الرجوع على الواعد بالبيع لمطالبته بالتعويض نقدا، إضافة إلى إمكانية الرجوع على المحافظ العقاري بالتعويض عن تضييع حقه العيني لأنه أجاز التصرف في العقار لصاحب حق مقيد يلزمه بنقل ملكيته إليه بموجب وعد بالبيع مشهر بالمحافظة العقارية.

● إضافة إلى ما سبق يمكن رفع دعوى على الخلف الخاص طبقاً لأحكام نص المادة 87 من المرسوم 63/76 المعدل و المتمم ، لأن العقد الذي أكتسب به هذا الأخير العقار تم إشهاره بعد إشهار الوعد بالبيع المقيد لتصرف صاحب الحق الذي تنازل له عن العقار في هذه الحالة يمكنه رفع دعوى على الخلف الخاص لفسخ العقد و يتعين عليه إشهار العريضة الافتتاحية لهذه الدعوى طبقاً لأحكام المادة 85 من المرسوم 63/76 المذكور أعلاه .

خلاصة الفصل :

من خلال ما سبق دراسته في هذا الفصل المتعلق بإجراءات الشهر العقاري ، نبين أن المشرع الجزائري خص الملكية العقارية بحماية خاصة ،من خلال فرض قاعدتين أساسيتين لتنفيذ إجراء الشهر و هما قاعدة الرسمية و قاعدة الشهر المسبق ،

إضافة إلى شروط متعلقة بأطراف العقد و أخرى متعلقة العقار محل التصرف .

زيادة هذا ضرورة إتباع إجراءات خاصة لإتمام عملية الشهر بالمحافظة العقارية ،بدءا بإيداع الوثائق المراد إشهارها قصد فحصها و التأكد من صحتها وبعد ذلك يتم تنفيذ الشهر ،أما إذا وجد فيها خلل رفض إيداعها أو رفض إجراء الشهر حسب الحالة .

و عند الانتهاء من عملية الشهر ينتج آثاره فيما بين العاقدين و الغير كذلك ، و كن هناك عدة إشكالات توجه عملية الشهر العقاري مرتبطة القوة الثبوتية له و إجازة المشرع الطعن في قرارات المحافظ العقاري بعد قيام بالهر حسب نص المادة 85 من المرسوم 63/76 .

الخاتمة

الخاتمة

إن الجزائر كغيرها من الدول تبنت نظام الشهر العقاري من أجل حماية الملكية العقارية ، و قد شهد هذا النظام تطورا تاريخيا عبر مراحل مختلفة بدءا بالحكم العثماني مروا بفترة الاحتلال الفرنسي الذي وثنا عن نظام الشهر في بداية الاستقلال حيث واصل المشرع في تطبيق القوانين الموروثة المحتل إلا ما تعارض مع السيادة الوطنية ، و لكن شهدت الجزائر تحولا كبيرا في المجال القانوني و خاصة التشريع العقاري المتمثل في صدور الأول 74/75 المؤرخ في 1975/11/12 المتعلق مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري و كذا القانون المدني الجزائري 58/75 المتضمن القانون المدني ، المؤرخ في 1975/09/26 المعدل و المتمم ، إضافة المراسم التي تلت صدور الأمر 74/75 و المتمثلة في المرسوم التنفيذي: 62/76 المتضمن مسح الأراضي العام و 63/76 المتضمن تأسيس السجل العقاري ، المؤرخان في : 1976/03/25 وإضافة إلى قوانين آخر الغاية منها تعزيز مسعى حماية الملكية العقارية .

و أخذ المشرع الجزائري بازدواجية نظام الشهر العقاري حيث تبني الشهر العيني كأصل في المناطق التي شملها المسح العام للأراضي ، في حين طبق نظام الشهر الشخصي في مرحلة انتقالية كاستثناء في المناطق التي ما زال لم يشملها المسح إلى غاية استكمال مسح كامل التراب الوطني .

و تبينه للشهر العيني قد أعطى المشرع الجزائري للتسجيل الأثر المنشئ لكل الحقوق العينية ، مما يكسبه قوة ثبوتية و هو ما يتوافق مع المبادئ التي أسس عليها نظام الشهر العقاري العيني ، غير أن هناك بعض المسائل و العراقيل واجهت هذا الأخير ، مما أدى إلى تقليل و تشكيك في قدرة هذا النظام على حماية و استقرار الملكية العقارية ، لأنه هو المنشئ و المزبل و المعدل لكل الحقوق العينية إضافة إلى ذلك فإن المشرع أجاز الطعن في قرارات المحافظ العقاري بعد القيد الأول في السجلات العقارية ، و هذا ما سبب عدة مشاكل أثناء عملية التطبيق على أرض الواقع ، حيث أن المشرع لم يحسم أمره في بعض المسائل خاصة في ما تعلق بكسب الملكية العقاري بعقد شهرة في الأراضي التي شملها المسح و التي ثار حولها جدل قانوني و قضائي .

لهذا لا بد من مراجعة بعض النصوص القانونية حتى يكون هناك انسجام في عملية التطبيق العملي لنظام الشهر العيني و الإسراع في إتمام المسح العام للأراضي حتى نتمكن من القضاء المنازعات في هذا الشأن و بالتالي تحقيق هدف نظام الشهر العقاري و هو استقرار الملكية العقارية و تعزيز الثقة في مجال التعامل العقاري.

و أخيرا يمكن القول أن للشهر العقاري قيمة قانونية كبيرة في نقل الملكية العقارية حيث العقد الرسمي وحده لا يكفي بل لابد من استكمال إجراءات الشهر حسب التشريع الجزائري.

قائمة المراجع

قائمة المراجع

المراجع باللغة العربية

أولا :الكتب المتخصصة

1. بريك الطاهر ، المركز القانوني للمحافظ العقاري، د.ط، 2013، دار الهدى، عين مليلة ، الجزائر
2. جمال بوشناق، شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري، دار الخلدونية ،طبعة 2006 ، الجزائر
3. حمدي باشا عمر، نقل الملكية العقارية في التشريع الجزائري، دار العلوم للنشر و التوزيع 2000،
4. مجيد خلفوني ،نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، ط2، سنة 2011، دار هومة، الجزائر
5. فيصل الوافي ، السندات الإدارية المثبتة للملكية العقارية في التشريع الجزائري، ط1، دار الخلدونية، 2010، الجزائر.
6. ريم مراحي، دور المسح العقاري في إثبات الملكية العقارية في التشريع الجزائري، منشورات بغداد، 2009، الجزائر

ثانيا : الكتب العامة

1. عبد الرزاق السنهوري ، الوسيط في شر القانون المدني الجديد -البيع و المقايضة- الجزء الرابع ، مصر طبعة 200
2. محمد صبري السعيد ، الواضح في القانون المدني (عقد البيع و المقايضة) ، دار الهدى ، 2012، عين مليلة، الجزائر

ثالثا :الرسائل الجامعية

1. ليلي لبيض ،منازعات الشهر العقاري في التشريع الجزائري، رسالة دكتوراه ، فرع في العلوم القانونية ، جامعة محمد خيضر، بسكرة ، 2011/2012.
2. رويصات مسعودة ، نظام السجل العقاري في التشريع الجزائري، رسالة ماجستير ، تخصص قانون عقاري ، جامعة الحاج لخضر باتنة ، سنة 2008/ 2009 .
3. آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة في القانون الجزائري ، رسالة ماجستير ، تخصص قانون عقاري ، جامعة الحاج لخضر باتنة ، سنة : 2009/2010 .

4. مزغاش أسمهان، التجربة الجزائرية في مجال الشهر العقاري ، رسالة ماجستير فرع الإدارة و المالية ، جامعة الجزائر ، بن عكنون ، 2006/2005 .
5. عزوي حازم، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة في القانون الجزائري ،رسالة ماجستير تخصص قانون عقاري ،جامعة الحاج لخضر،باتنة،2009-2010،
6. بن دحو مصطفى رياض ، نقل الملكية العقارية في التشريع الجزائري ، مذكرة تخرج لنيل إجازة المدرسة العليا للقضاء ، الجزائر .

رابعا: المقالات

1. العتروس بشير ، الشهر العقاري في القانون الجزائري ، الاجتهاد القضائي للغرفة العقارية ، ج1، المجلة القضائية سنة 2004، المحكمة العليا الجزائر
3. جمال بوشناق ، الأثر المنشئ للشهر و أثره على العقد ، كأحد أسباب كسب الملكية العقارية ،دراسة تحليلية على ضوء التشريع و الاجتهاد القضائي الجزائري، مجلة دفاتر السياسة و القانون، العدد04، 2011، جامعة قاصدي مرياح ،ورقلة .

خامسا: النصوص التشريعية و التنظيمية

1. النصوص التشريعية

2. الأمر 58/75 المؤرخ في 26/09/1975 المتضمن القانون المدني المعدل و المتمم ، بموجب قانون 10/05 المؤرخ في 20 يونيو ،سنة 2005 ،الجريدة الرسمية ، العدد 78 المؤرخة في 30/09/1975
3. الأمر 74/75 المؤرخ في : 12/11/1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري، الجريدة الرسمية ،عدد92 المؤرخة في :18/11/1975
4. القانون 25/90 المؤرخ في 18/11/1990 المتضمن التوجيه العقاري، الجريدة الرسمية ، عدد49 سنة 1990 المعدل و المتمم بالأمر26/95 المؤرخ في 26/09/1990 الجريدة الرسمية ، العدد55.
5. قانون 12/98 المؤرخ في 31/12/1998 المتضمن قانون المالية لسنة 1999، الجريد الرسمية العدد 98 المؤرخة في 31/12/1998.

1. النصوص التنظيمية

1. المرسوم 62/76 المؤرخ في 25 مارس 1976 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام المعدل و المتمم بموجب المرسوم التنفيذي 134/92 المؤرخ في 07أفريل 1992، الجريدة الرسمية ، العدد 30، سنة 1976

2. المرسوم 63/76 المؤرخ في 25/مارس/1976 المتعلق بتأسيس السجل العقاري، المعدل والمتمم بالمرسوم 210/80 المؤرخ في 13 سبتمبر 1980 ، الجريدة الرسمية ، العدد 30 سنة 1976
3. المرسوم 352/83 المؤرخ في 21/05/1983 الذي يسن إجراءات إثبات التقادم المكسب وإعداد عقد الشهرة ، المتضمن الاعتراف بالملكية الجريدة الرسمية ، العدد 21 سنة 1983
4. المرسوم التنفيذي رقم 123/93 المؤرخ في 19/05/1993 ، المعدل و المتمم للمرسوم 63/76 المؤرخ في 1976/03/25 الجريدة الرسمية ، عدد 34 سنة 1993.

ملخص الدراسة :

من خلال دراستي لنظام الشهر العقاري و إجراءاته في التشريع الجزائري ، حيث تبين لنا أن للشهر العقاري نوعان أحدهما شخصي و آخر عيني ، الهدف منه ضمان استقرار المعاملات العقارية و كذلك الائتمان في مجال الترقية العقارية ، و اخذ المشرع الجزائري بالنظام الشهر العيني كأصل في حين أخذ بالنظام الشهر الشخصي كاستثناء ، إلى حين الانتهاء من عملية المسح العام للأراضي ، و قد مر الشهر العقاري بمراحل تاريخية مختلفة بدءا من المرحلة العثمانية ، وصولا للحقبة الاستعمارية ، و أخيرا مرحلة الاستقلال.

أما عن الإجراءات المتعلقة بالشهر العقاري في التشريع الجزائري ، حيث خصه بإجراءات خاصة بدءا بوضع شروط خاصة بالعقار و أخرى بالأطراف ، و بعد التأكد من هوية الأطراف ، تنتقل إلى إجراءات أخرى مثل الإيداع القانوني للوثائق بالمحافظة العقارية ، و قد يحدث أن يرفض المحافظ العقاري الإيداع إذا تبين له عدم مطابقة الشروط السابقة الذكر. ثم يقوم المحافظ بالتأشير على البطاقات العقارية و السجل العقاري .

و أخيرا رئيينا الإشكالات التي تعترض نظام الشهر العقاري ،منها إشكالية شهر الوعد بالبيع و كذلك إشكاليات الشهر المرتبطة بحضر أو عدم التقادم و إشكاليات الشهر المسبق للدعاوى .
و خالصنا من هذا البحث أن انتقال الملكية العقارية لا يكون إلا بالشهر.

الكلمات المفتاحية

الملكية العقارية ،

الشهر العقاري ،

التصرفات العقارية ،

المسح العام،

السجل العقاري ،

البطاقات العقارية ،

قاعدة الرسمية ،

الأثر المنشئ..

الشهر الشخصي

الشهر العيني

فهرس المحتويات

فهرس المحتويات

الصفحة	المحتويات
أ	مقدمة
	الفصل الأول: ماهية الشهر العقاري و تطوره التاريخي
06	تمهيد
07	المبحث الأول: مفهوم الشهر العقاري
07	المطلب الأول : تعريف الشهر العقاري و مميزاته
07	الفرع الأول :تعريف الشهر العقارية وأهدافه
08	الفرع الثاني : مميزات نظام الشهر في التشريع الجزائري
09	المطلب الثاني: أنظمة الشهر العقاري
09	الفرع الأول: نظام الشهر الشخصي
11	الفرع الثاني: نظام الشهر العيني
14	المبحث الثاني: التطور التاريخي للشهر العقاري
14	المطلب الأول: مرحلة ما قبل الاستقلال
14	الفرع الأول : مرحلة الحكم العثماني
15	الفرع الثاني: مرحلة حكم الاحتلال الفرنسي
15	المطلب الثاني:مرحلة ما بعد الاستقلال
15	الفرع الأول: الفترة الانتقالية بين 1962 إلى 1975
16	الفرع الثاني : فترة ما بعد 1975
17	خلاصة الفصل
	الفصل الثاني: إجراءات الشهر العقاري في التشريع الجزائري
20	تمهيد
21	المبحث الأول: قواعد الشهر و شروط العقاري
21	المطلب الأول : قواعد الشهر العقاري

21	الفرع الأول : قاعة الرسمية
22	الفرع ثاني: قاعدة الشهر المسبق (مبدأ الأثر الإضافي).....
23	المطلب الثاني: شروط الشهر العقاري.....
23	الفرع الأول : الشروط المتعلقة بتعين الأشخاص.....
23	الفرع الثاني : الشروط المتعلقة بتعين بالعقار.....
27	المبحث الثاني: إجراءات الشهر العقاري و آثارها.....
27	المطلب الأول: إجراءات الشهر
27	الفرع الأول: الإيداع القانوني للوثائق بالمحافظة العقارية
29	الفرع الثاني الإيداع غير القانوني:.....
31	المطلب الثاني: تنفيذ إجراء الشهر و آثاره.....
32	الفرع الأول : تنفيذ إجراء الشهر.....
33	الفرع الثاني: آثار الشهر العقاري و إشكالاته.....
38	خلاصة الفصل.....
40	الخاتمة.....
42	المراجع
46	الفهرس

