

جامعة 20 أوت 1955 سكيكدة

كلية الحقوق والعلوم السياسية

قسم الحقوق



العنوان:

قواعد إثبات الملكية العقارية الخاصة

● مذكرة مكملة لنيل شهادة الماستر في تخصص: البيئة و التعمير

المشرف: بريك الطاهر

● من تقديم: بوغازي بلال

● لجنة المناقشة:

رئيسا

● أ/ مسلم الطاهر

مشرفا و مقررا

● أ/ بريك الطاهر

مناقشا

● أ/ مناجلي محمد لمين

دورة جوان 2016

شكـر و تقديـر

الحمد لله الذي أنار لنا درب العلم والمعرفة وأعاننا على
أداء هذا الواجب ووفقنا إلى إنجاز هذا العمل
نتوجه بجزيل الشكر والإمتنان إلى كل من ساعدنا من قريب
أو من بعيد على إنجاز هذا العمل وفي تذليل ما واجهناه من
صعوبات، ونخص بالذكر الأستاذ المشرف بريك الطاهر
الذي لم يبخل علينا بتوجيهاته ونصائحه القيمة التي كانت
عوناً لنا في إتمام هذا الموضوع
ولا يفوتنا أن نشكر كل موظفي كلية الحقوق

إهداء

أهدي هذا العمل

إلى من لا يمكن للكلمات أن توفي حقهما إلى من لا يمكن
للأرقام أن تحصي فضائلهما

إلى والدي العزيزين أدامهما الله لي
إلى كل الأصدقاء والأحباب من دون استثناء

إلى إخوتي وأخواتي
إلى الكتكوتة مريم ابنة أختي

إلى أمينة التي ساعدتني في إتمام هذه المذكرة
إلى الأصدقاء: عبد العليم ورضوان وحسام وبلال

إلى زملائي فارس وموسى ونبيل ومختار
وإلى كل زملائي الطلبة والطالبات دفعة البيئة والتعمير
إلى كل طلبة الماستار تخصص حقوق دفعة 2016/2015

إلى كل من سقط من قلبي سهوا

مقدمة:

العقارات ثروة لا تزول رغم مرور الزمن حيث تعتبر كنزا حقيقيا في يد من يملكها، فمنذ القدم وقعت الصراعات والحروب على تملك الأراضي والاستحواذ عليها فأغلب الحروب والحملات الاستعمارية كانت من أجل التوسع وتحصيل أكبر قدر ممكن من الأراضي والأموال العقارية، وهذه كانت من شيم الدول والإمبراطوريات الكبرى منذ القدم، وقبل كل شيء وجب علينا التطرق لتعريف العقار.

فالعقار هو كل ملك له أصل وقرار ثابت كالأرض والشجر والنخل وهو مأخوذ من عقر الدار، وجمعه عقارات، ويقابله المنقول، وهو الثابت الذي لا يمكن نقله من محل إلى آخر كالمباني والأراضي وبذلك نجد أن العقار هو كل ماله أصل ثابت ومستقر في مكانه يجعله غير قابل للنقل من مكان إلى آخر دون أن يلحق به تلف كالأراضي والمنازل.

وبما أن حب التملك غريزة أزلية لدى الإنسان وخاصة للأشياء الثمينة التي من بينها العقار، ظهرت بذلك فكرة الملكية العقارية الخاصة، ومن أجل ألا تكون هذه الغريزة المتمثلة في حب التملك سببا في نشوب نزاعات وظهور فوضى حاولت الدول السيطرة على المجال العقاري وذلك عن طريق فرضها لعدة قوانين كمحاولة لتنظيم هذا المجال.

ومن بين هذه الدول الجزائر التي سنت مجموعة من القوانين فيما يخص تنظيم الوعاء العقاري والملكية العقارية الخاصة بالتحديد، ووضعت عدة قواعد تحكم المعاملات المتعلقة بانتقال الملكية العقارية من مالك إلى آخر عبر مختلف أنواع التصرفات المعروفة.

وذلك على اعتبار أن انتقال الملكية العقارية من مالك إلى آخر بناء على الرضائية التي كانت قائمة قديماً على التراضي بين الطرفين المتعاقدين بإيجاب وقبول فقط من شأنها أن تحدث أزمة من خلال ظهور عدة مشاكل ونزاعات سواء حول صاحب الملكية الحقيقي أو حتى فيما يخص الوفاء بثمن العقار محل التصرف، هذا ما دفع بالدولة لتشريع قوانين توجب إفراغ كل المعاملات المتعلقة بالعقارات في سندات رسمية ولعل أبرز وأول القوانين التي نصت على ذلك قانون التوثيق 91/70 وهذه هي قاعدة الرسمية.

وموازاتاً لهذه القاعدة أوجب المشرع قاعدة أخرى مكملتها للأولى متمثلة في الشهر العقاري وذلك بهدف إبلاغ الغير بانتقال ملكية العقارات محل التصرف وهذا ما أكدته المرسوم رقم 63/76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري.

أهمية الموضوع:

1- تظهر أهمية موضوعنا هذا في أن هناك عدة نزاعات قائمة في مجال إثبات الملكية العقارية الخاصة، سواء أكان ذلك لغياب السندات الصحيحة المثبتة للحقوق العينية العقارية أو إسنادها لغير أصحابها الحقيقيين.

2- محاولة معرفة الإجراءات والوسائل القانونية التي جاء بها المشرع الجزائري كآلية تقوم عليها فكرة إثبات الملكية العقارية الخاصة.

3- الرغبة في معرفة طرق حماية الملكية العقارية الخاصة من أي اعتداء عن طريق أو من طرف الغير والقواعد الصحيحة التي تقوم عليها إجراءات إثبات الملكية العقارية الخاصة.

4- التعرف على الوثائق والإجراءات المعترف بها قانوناً من أجل إثبات الملكية العقارية الخاصة.

مبررات اختيار الموضوع:

تداخلت مبررات اختيارنا لموضوعنا هذا بين دوافع ذاتية وأخرى موضوعية.

أما الذاتية:

1- الرغبة في معرفه القواعد الصحيحة التي تقوم عليها عمليات إثبات الملكية العقارية الخاصة، على اعتبار أن فكرة الملكية العقارية هي فكرة متصلة بالواقع المعيش قد تصادف أيامنا في حياتنا اليومية.

2- الرغبة في معرفة كيفية تنظيم المشرع الجزائري وتعامله مع موضوع الملكية العقارية الخاصة ومدى سيطرته واحتوائه لهذا المجال على اعتبار أن بلادنا شاسعة وكبيرة.

الموضوعية:

1- الواقع الذي تعيشه الجزائر فيما يخص الفوضى الواقعة في مجال إثبات الملكية العقارية وإسنادها لأصحابها الحقيقيين، خاصة أن أغلب المالكين للعقارات لا يملكون السندات المثبتة لملاكياتهم، أو لهم سندات غير صحيحة وهذا ما أدى إلى ظهور نزاعات بالجملة متعلقة بمن له الأحقية في ملكيه العقار. وهذا نتيجة لما خلفته فرنسا من تداخل وعدم استقرار في الوعاء العقاري.

2- سعة وتعقد موضوع الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري خاصة أن الدولة الجزائرية، باشرت بعض الإجراءات من أجل احتواء هذا المجال كقيامها بعملية المسح العام للأراضي، إلا أنها ومنذ بدايتها لم تستطيع مسح وتغطية كافة أرجاء البلاد إلى حد الساعة.

3- قلة الدراسات والأبحاث المتعلقة بالتحديد بقواعد إثبات الملكية العقارية الخاصة على اعتبار أن أغلب الدراسات الموجودة اكتفت بالتطرق إلى

موضوع الملكية العقارية الخاصة دون تفصيل وتدقيق مهمة لقواعد إثبات الملكية الخاصة.

أهداف دراسة الموضوع:

1- لعل أبرز الأهداف من وراء دراستنا لهذا الموضوع هو التعريف بالقواعد المثبتة للملكية العقارية الخاصة ومعرفة القواعد التي تقوم عليها.

2- إبراز مدى أخذ المشرع الجزائري بهذه القواعد وتفعيلها والقوانين التي نظمت ذلك.

3- معرفة علاقة هذه القواعد بعضها ببعض، ومعرفة الجزاءات الناجمة عن مخالفة هذه القواعد.

صعوبات الدراسة:

قد صادفتنا أثناء بحثنا هذا بعض صعوبات تمثلت:

1- قلة المراجع المتخصصة فيما يخص قواعد إثبات الملكية العقارية الخاصة على اعتبار أن أغلب المراجع تطرقت إلى هذه القواعد بإيجاز ولم تعطها النصيب الكافي من الدراسة.

2- كثرة القوانين التي لها علاقة بالموضوع وتداخلها.

إشكالية الموضوع:

ومن أجل هذا وانطلاقاً مما سبق يتبادر إلى أذهاننا التساؤل التالي:

ماهي قواعد إثبات الملكية العقارية الخاصة؟

المنهج المتبع:

في إطار دراستي لهذا الموضوع استعملت في بحثي هذا:

1- المنهج الوصفي:

وذلك عند التعريف بالقاعدتين وذكرى لأنواع السندات الرسمية وكذلك لأنواع أنظمة الشهر الموجودة.

2- المنهج التحليلي:

اعتمدت على الأسلوب التحليلي عند قيامي بتحليل بعض المواد وأخذ الاستنتاجات منها والتعريفات التي ساعدتني في موضوعي.

وللإجابة على التساؤل السابق ارتأينا تقسيم خطة بحثنا إلى فصلين كالآتي:

الفصل الأول: قاعدة الرسمية

المبحث الأول: ماهية الرسمية

المبحث الثاني: أنواع السندات الرسمية

الفصل الثاني: قاعدة الشهر العقاري

المبحث الأول: أنظمة الشهر العقاري

المبحث الثاني: إجراءات الشهر

الفصل الأول: قاعدة الرسمية

كانت المعاملات والتصرفات المتعلقة بنقل الملكية العقارية من طرف إلى آخر في الجزائر وبالأخص قبل 1971 خاضعة لمبدأ الرضائية، أي من أجل تحقق انتقال الملكية يكفي تراضي الطرفين المتعاقدين دون اشتراط إفراغ هذا العقد في شكل رسمي، وهذا ما كان معمول به في القانون المدني القديم إلى غاية صدور الأمر 91/70 المتضمن قانون التوثيق والذي اعتبر منطلق ظهور قاعدة الرسمية، حيث أوجب إفراغ كافة المعاملات والبيع الخاصة المتعلقة بالعقارات في شكل رسمي، واعتبرت بذلك الرسمية ركنا أساسيا للانعقاد.

وبذلك أصبح غياب ركن الرسمية في التعاقد يؤدي إلى إبطاله بطلانا مطلقا، وذلك ابتداء من تاريخ 01 جانفي 1971 وهو تاريخ بداية العمل بالأمر السابق الذكر.

ولهذا ارتأينا في هذا الفصل أن نقوم بالتطرق لقاعدة الرسمية وذلك في مبحثين كالآتي:

المبحث الأول: ماهية الرسمية

المبحث الثاني: أنواع السندات الرسمية

المبحث الأول: ماهية الرسمية

بعد أن تمّ الأخذ بقاعدة الرسمية كأساس تقوم عليه كل المعاملات المنصبة على العقارات وذلك من أجل أن تكون عملية التصرف في العقار صحيحة ومنتجة لجميع آثارها القانونية ارتأينا أن نخصص هذا المبحث للتعريف بقاعدة الرسمية، والشروط الواجب توافرها في السند الرسمي، ولذلك قمنا بتقسيم هذا المبحث إلى ثلاثة أقسام متمثلة في المطلب الأول تم تخصيصه لتعريف بقاعدة الرسمية، والمطلب الثاني خصصناه لذكر الشروط اللازم توافرها في السند الرسمي، أما المطلب الثالث خصص لدراسة مدلول قاعدة الرسمية ومعرفة مزاياها.

المطلب الأول: تعريف الرسمية

بالرجوع إلى نص المادة 324 من القانون المدني التي تنص على "العقد الرسمي عقد يثبت فيه موظف عام أو ضابط عمومي أو شخص مكلف بخدمة عامة ما تم لديه أو ما تلقاه من ذوي الشأن، وذلك طبقاً للأشكال القانونية وفي حدود سلطته واختصاصه"⁽¹⁾، ولفهم معنى الرسمية بصورة أكبر سنتطرق في الفرع الأول إلى المعنى الواسع لرسمية وفي الفرع الثاني إلى معناها الضيق.

الفرع الأول: المعنى الواسع للرسمية

كقراءة لمضمون المادة 324 من القانون المدني المشار إليها أعلاه، فإن الرسمية هي صب التصرف المتمثل في العقد في قالب رسمي عن طريق أعوان مكلفون بذلك وهم:⁽²⁾

- **الموظف العام:** وهو ذلك الشخص المعين من قبل الدولة لإدارة شؤونها في مجال معين كمدير أملاك الدولة.

- **الشخص المكلف بخدمة عامة:** كالخبراء، ورؤساء المجالس الشعبية المنتخبة.

- **الضابط العمومي:** كالموثق، المحضر القضائي.

(1)- الأمر 58-75 المؤرخ في 1975/9/26، المتضمن القانون المدني، المعدل والمتمم، جريدة رسمية رقم: 78 لعام

1975

(2)- حمدي باشا عمر، نقل الملكية العقارية، دار هومة للنشر، الجزائر، طبعة 2001، ص 107.

الفرع الثاني: المعنى الضيق للرسمية

وهي تلك المحررات الصادرة من طرف ضباط عموميين مختصين بتحرير العقود والتصرفات القانونية، وبصورة أدق الموثقون، وهم أشخاص مؤهلون وخاضعون للقانون رقم 06-02 المؤرخ في 20 فيفري 2006 الملغي للقانون القديم⁽¹⁾، بموجب المادة 71 منه، والمحدد لشروط الالتحاق بمهنة التوثيق، حيث تكون عملية الالتحاق بهذه المهنة بالنجاح في المسابقة المتعلقة بهذه الوظيفة وانتهاء بعدها فترة التكوين والتأهيل المقررة، وأما الشروط التي يستوجب توافرها من أجل المشاركة في المسابقة هي: (2)

- الجنسية الجزائرية.

- بلوغ سن 25 سنة أو أكثر.

- الحصول على شهادة ليسانس أو ما يعادلها.

- بالإضافة إلى التمتع باللياقة البدنية، وألا يكون قد حكم على المترشح بجناية أو جنحة ما عدا ما هو غير عمدي.

- وأيضا ألا يكون ضابط عمومي تم عزله من قبل أو محاميا تم شطبه أو عون دولة تم عزله.

المطلب الثاني: شروط صحة السند الرسمي وحجيته

بعد تطرقنا في المطلب الأول لماهية الرسمية كقاعدة أساسية تقوم عليها المعاملات العقارية كان لزاما علينا في هذا المطلب أن نحدد الشروط اللازم توافرها في السندات الرسمية المثبتة للملكية العقارية الخاصة، ولهذا خصصنا هذا المطلب لبيان شروط صحة السند الرسمي ولبيان حجية هذه المحررات بالنسبة للأطراف المتعاقدة وبالنسبة للغير.

(1) - القانون رقم 88-27، المؤرخ في 12 يوليو 1988، والمتضمن تنظيم التوثيق، جريدة رسمية رقم: 28، المؤرخة في

1988/07/13

(2) - الحالات المذكورة في المرسوم التنفيذي رقم 08-292، المحدد لشروط الالتحاق بمهنة الموثق وممارستها، جريدة

رسمية رقم 46، الصادرة في 2008/08/03.

الفرع الأول: شروط صحة السند الرسمي

بالرجوع إلى مضمون المادة 324 من القانون المدني السالفة الذكر، نستخلص الشروط المستوجبة من أجل اعتبار المحرر الرسمي صحيح وهي:

أولاً: أن تتم عملية تحرير السند من طرف موظف عام أو ضابط عمومي أو شخص مكلف بخدمة عامة.

وهذا ما تم بيانه بالتفصيل سابقا.

ثانياً: أن يكون هذا الموظف أو الضابط العمومي أو الشخص المكلف بخدمة عامة مختصا موضوعيا وإقليميا في تحرير العقد.

أ- الاختصاص الموضوعي: ويقصد به أن يكون صاحب الولاية في تحرير الأوراق الرسمية مع مراعاة عدم وجود حالات التنافي المحدد قانونا. (1)

والا اعتبر هذا التصرف باطلا، فلا يمكن مثلا للموظف أن يصدر أحد السندات له أو لزوجته أو أخواته. (2)

ب- الاختصاص المكاني: نجد أن القانون قد حدد لكل موظف اختصاصا إقليميا حسب الهيئة أو الجهاز الذي ينتمي إليه، ولاكن بالنسبة للموثقين نجد أن قانون 02/06 السابق الذكر لم يأتي بتحديد نطاق الاختصاص المحلي للموثقين، لذلك للموثق الولاية على جميع المعاملات التي يتقدم بها الأطراف مهما كانت مواطنهم (3)، وهذا خلافا لما كان معمول به في القانون القديم، ولهذا يمكن لاختصاص الموثق أن يمتد إلى كافة التراب الوطني وهو ما يسمى بالاختصاص الوطني. (4)

(1) - حالات التنافي المذكورة في المادة 23 من القانون رقم 06-02 المؤرخ في 20/2/2006، الجريدة الرسمية عدد 14

مؤرخة في 18/03/2006 "تتنافي ممارسة مهنة الموثق مع: - العضوية في البرلمان، - رئاسة أحد المجالس الشعبية المحلية المنتخبة، - كل وظيفة عمومية أو ذات تبعية، - كل مهنة حرة أو خاصة.

(2) - عباس العبودي، شرح أحكام قانون الإثبات المدني، دار الثقافة للنشر والتوزيع، طبعة 2005، ص 125.

(3) - إنظر المادة 02 من قانون 06-02، سالف الذكر.

(4) - أنظر المادة 6 من القانون 27/88، المؤرخ في 12/07/1988، المحدد لمهنة التوثيق، الجريدة الرسمية رقم: 28، لسنة 1988.

ثالثا: شرط مراعاة ما أوجبه المشرع من إجراءات الشكل والموضوع

ويقصد بها: استنادا للقانون 02/06 سالف الذكر وخصوصا المادة 29 منه نجد أن هناك بيانات يجب ذكرها وهذا فيما يتعلق بالإجراءات الشكلية، كذكر:

- اسم ولقب الموثق ومقر مكتبه.

- اسم ولقب وصفة وتاريخ ميلاد الأطراف وجنسياتهم ...

وهذه هي البيانات العامة.

أما البيانات الخاصة الشكلية هي: (1)

البيانات المتعلقة بنوع العقد « بيع، رهن، هبة » كما أنه فيما يخص التصرفات المتعلقة بال عقار فلا بد من تحديد موقع العقار تحديدا نافيا للجهالة بالإضافة إلى ذكر الحدود والمساحة الخاصة به وكذلك الحقوق المتعلقة به. (2)

كما تجدر الإشارة إلى أن الإخلال بشروط أو كيفيات تحرير السند الرسمي تزيل عنه حجيته. (3)

الفرع الثاني: حجية السند الرسمي

للعقد الرسمي أو السند الرسمي المستوفي كل الشروط اللازمة قانونا حجية مطلقة في الإثبات حتى يطعن فيه بالتزوير، فتعتبر كل البيانات المقدمة لمحرر السند صحيحة حتى يطعن فيها بالعكس. (4)

و تسري هذه الحجية سواء بالنسبة للمتعاقدين أو بالنسبة للغير.

(1) - لمزيد من التفصيل انظر المادة 29، من القانون 02/06، السالف الذكر.

(2) - حمدي باشا عمر، نقل الملكية العقارية ، مرجع سابق، ص 109.

(3) - انظر المادة 324 مكرر 5، من الأمر 58 /75. السابق الذكر.

(4) - حمدي باشا عمر، القضاء العقاري في ضوء أحدث القرارات الصادرة من المحكمة العليا ومجلس الدولة، دار هومة للنشر، طبعة 2003 ، ص 67.

أولاً: حجية السند الرسمي بالنسبة للأطراف المتعاقدة

بالرجوع إلى نص المادة 324 مكرر 6 من القانون المدني الذي مضمونها (يعتبر العقد الرسمي حجة لمحتوى الاتفاق المبرم بين الأطراف المتعاقدة وورثتهم وذوي الشأن.

-غير أنه في حالة شكوى بسبب تزوير في الأصل يوقف تنفيذ العقد محل الاحتجاج بتوجيه الاتهام.)

- انطلاقاً من هذه المادة يتبين لنا أن لسند الرسمي حجية مطلقة بين الأطراف المتعاقدة بل ويتعدى أثره حتى إلى ورثتهم وذوي الشأن، إلا إذا تم إثبات عكس ذلك عن طريق الدفع بالتزوير بدعوى مرفوعة ممن له مصلحة في ذلك.

كما نشير إلى أنه هناك نوعان من البيانات فيما يخص إمكانية الطعن فيها بالتزوير كالتالي يشرف عليها محرر السند نفسه كذكره للأسماء والصفات ومحل الإقامة وبيانات لا يمكن الطعن فيها بالتزوير بل بطرق العادية.⁽¹⁾

ثانياً: حجية السند الرسمي بالنسبة للغير

بالرجوع إلى مضمون المادة 324 مكرر 06 من القانون المدني السابق ذكرها نجدها لم تذكر بل وأغفل المشرع مسألة حجية المحررات الرسمية بالنسبة للغير.

وهذا ما يدفعنا للقول بأن حجية الورق الرسمية بالنسبة للغير هي نفسها بالنسبة لطرفي العقد مع الأخذ بنفس الأمر المذكور سابقاً فيما يخص إمكانية الطعن بالتزوير في صحة المحرر الرسمي فلا يمكن ذلك إلا في البيانات التي تدخل محرر السند بنفسه في تحريرها التي تدخل في اختصاصه والتي قام بمعابنتها أما البيانات التي حررها بناء على أقوال الأطراف دون أن يقوم بمعابنتها فيطعن فيها بالطرق العادية.⁽²⁾

(1) -عزوي حازم ، (أليات تطهير الملكية العقارية الخاصة في القانون الجزائري) ،مذكرة ماجستير ، جامعة الحاج

لخضر باتنة ،السنة الجامعية 2009 2010 ، ص36 .

(2) - مرجع نفسه، ص 36 .

ولعل سبب إغفال المشرع لمسألة حجية المحررات الرسمية بالنسبة للغير هو النقل الحرفي لنص القانون المدني الفرنسي.⁽¹⁾

المطلب الثالث: مدلول قاعدة الرسمية ومزاياها

بعد تطرقنا لمفهوم قاعدة الرسمية وشروط صحة المحررات التي تحمل الطابع الرسمي، كان لزوما علينا تبيان مدلول قاعدة الرسمية وكذلك تبيان مزايا هذه القاعدة وهذا ما سيتم بيانه من خلال هذا المطلب.

الفرع الأول: مدلولها

كانت المعاملات فيما يخص انتقال ملكية العقارات من طرف إلى طرف سواء عن طريق الميراث أو الهبة أو البيع....، خاضعة لمبدأ الرضائية أي أن المعاملات المتعلقة بنقل ملكية العقار من طرف إلى آخر يكفي فيها تطابق إرادتين على طبيعتهما و محلها و سببها⁽²⁾ حتى بدأت بوادر و ملامح ظهور القاعدة الرسمية كركن أساسي في نقل الملكية و إثباتها و ذلك بصدور قانون المالية سنة 1965⁽³⁾ ، و لكن بالإشارة لها فقط دون أن يوجبها المشرع فرض الرسمية كقاعدة أساسية في نقل و إثبات الملكية العقارية الخاصة إلا بصدور الأمر 91/70 المؤرخ في 1970/12/15 المتضمن قانون التوثيق⁽⁴⁾ فأصبح بذلك أي تصرف متعلق بالعقارات يجب أن يتم استنفاؤه لشرط الرسمية أمام ضابط عمومي مع دفع الثمن لديه.⁽⁵⁾ و اعتبرت بذلك الرسمية ركن أساسي للانعقاد إضافة إلى الأركان المتعارف عليها من رضا و محل و سبب.⁽⁶⁾

(1) code civil français article 1319 –modifie par loi n 2000-230 du mars 2000-art .

(2)- محمد صبري السعدي ، شرح قانون المدني الجزائري ، " النظرية العامة للالتزام " الجزء الأول ، دار الهومة لنشر الجزائر طبعة 1991 1992 ، ص 55-58 .

(3) - القانون رقم 61/64 المتضمن قانون المالية، الصادر لسنة 1965، المؤرخ في 1964/12/31 .

(4)- عبد الحفيظ بن عبيدة ، إثبات الملكية العقارية و الحقوق العينية لعقارية ، دار الهومة لطباعة و النشر . الطبعة الخامسة 2006 ص58

(5)- أنظر المادة 12، من الأمر 91/70 ، السالف الذكر.

(6) - بريك الطاهر، المركز القانوني للمحافظ العقاري، دار الهدى لنشر ، عين مليلة الجزائر 2013، ص 87.

- كما أن هذه القاعدة تؤكدت بصور الأمر 74/75 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري ولاسيما المرسوم التطبيقي له رقم 63/76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري في مادته (61) التي أوجبت إفراغ أي تصرف يقدم لإجراءات شهر في قالب رسمي حيث تنص « كل عقد يكون موضوع إشهار ففي المحافظة العقارية يجب أن يقدم في شكل رسمي »

ف نجد أن المشرع عمل على إلزامية توافر شرط الرسمية في المعاملات التي موضوعها نقل الملكية عقارية أو الحقوق متعلقة بها، وإفراغها في قالب رسمي سواء عن طريق موظف عام أو ضابط عمومي أو شخص مكلف بخدمة عامة،⁽¹⁾ وأيضا من خلال ما جاءت به المادة 29 من قانون التوجيه العقاري 25/90 « يثبت الملكية الخاصة للأموال العقارية والحقوق العينية عقد رسمي، يخضع لقواعد الإشهار العقاري »

* ويمكن تجسيد وظيفة التوثيق في:⁽²⁾

- إتمام ركن من أركان العقد الذي يطلب فيه الرسمية.

- تمكين المتعاقدين من سند تنفيذي يغنيهم من رفع دعوى صحة التعاقد.

- يعتبر ما ورد في السند الرسمي ذا حجية مطلقة يسري على كافة التراب الوطني حتى يثبت عكس ذلك بالطعن فيه بالتزوير.

- عقد بيع أو نقل ملكية عقارية أو حقوق عينية عقارية لا يتم بمجرد إفراغه في محرر رسمي بل يستوجب إخضاعه إلى ركن الشهر.⁽³⁾

كما تجدر الإشارة بأن العقود العرفية التي تمت قبل 1971/01/01 وهو تاريخ بداية العمل بالمرسوم المتعلق بمهنة التوثيق السابق الذكر، لا تبطل بأثر رجعي وهذا فيما يخص العقود ذات تاريخ الثابت.⁽⁴⁾، و ذلك حسب أحد الحالات المذكورة في المادة 328 من القانون

(1) - بريك الطاهر، مرجع سابق، ص 87.

(2) - حمدي باشا عمر، نقل الملكية العقارية، مرجع السابق، ص 112 .

(3) - ويس فتحي، لشهر العقاري في القانون الجزائري و القوانين المقارنة، دار الهومة لنشر، الجزائر، 2014، ص 329-330.

(4) - ليلي طلبية، الملكية العقارية الخاصة وفقا لأحكام التشريع الجزائري، دار الهومة لنشر، الجزائر، 2011، ص 77.

المدني التي تنص « لا يكون للعقد العرفي حجة على الغير في تاريخه إلا مند أن يكون له تاريخ ثابت »، و يكون للعقد تاريخ ثابت (1):

- من يوم تسجيله

- من يوم ثبوت مضمونه في عقد آخر حرره موظف عام.

- من يوم التأشير عليه من طرف ضابط عمومي مختص.

أما الطريقة الوحيدة لإثبات حجية المحرر عرفي غير ثابت التاريخ هو القضاء.

الفرع الثاني: مزايا قاعدة الرسمية

لرسمية مزايا وصفات مهمة هي التي دفعت بالمشرع الجزائري إلى إجابتها في المعاملات الخاضعة لشهر والحفظ العقاري ويمكن إرجاعها إلى (2):

1- أن تدخل موظف عام أو ضابط عمومي في تحرير العقد يزيد من قانونية المحرر وحجيته، إذ يعطيه الحجية الكاملة في الإثبات ما لم يطعن فيه بالتزوير.

2- كما أن عملية إسناد تحرير محرر رسمي إلى الموظف العام أو ضابط عمومي أو شخص مكلف بخدمة عامة بمثابة حماية تامة للأطراف المتعاقدة وكذلك للغير. (3)

3- كما أن قاعدة الرسمية تضمن احترام الشروط القانونية الخاصة بتحديد أطراف العقد بدقة وتحديد العقار بصفة نافية للجهالة وذلك من أجل تسهيل المهام التي يختص المحافظ العقاري بمراقبتها من أجل القيام بعملية الشهر (4) وفقا لأحكام الأمر 74/75 سابق الذكر والمرسوم 63/76. (5)

(1) -ليلي طلبية، مرجع سابق ، ص78 .

(2) - بن عمار زهرة، مذكرة لنيل الشهادة الماجستير، بعنوان دور المحافظة العقارية في نظام الشهر العقاري و منازعاته أمام القضاء الجزائري ، كلية الحقوق جامعة باجي مختار ، عناية سنة 2010-2011، ص49 .

(3)- مرجع نفسه، ص49 .

(4)- بريك الطاهر ، مرجع سابق، ص87 .

(5) أنظر المادة 61 من المرسوم رقم 63/76، المتعلق بتأسيس السجل العقاري ،جريدة رسمية رقم: 30، لسنة 1976

4- إن فرض الرسمية في مجال انتقال الملكية العقارية بين الأطراف المتعاقدة يدل على فرض الدولة لسيطرتها على السوق العقارية، وذلك دليل على تدخلها من أجل محاربة ظاهرة المضاربة الغير مشروعة في المعاملات العقارية و يمكنها من تحصيل رسوم التسجيل العقاري. (1)

المبحث الثاني: أنواع السندات الرسمية المثبتة للملكية العقارية

يمكن تقسيم السندات الرسمية أو العقود الرسمية إلى أربعة أنواع وهي « السندات التوثيقية السندات القضائية، السندات الإدارية، السندات التشريعية». (2)

وبما أن موضوعنا منصب على دراسة قواعد إثبات الملكية العقارية الخاصة فإن الأنواع الثلاث الأولى هي ما سيتم دراستها.

المطلب الأول: السندات التوثيقية

السند التوثيقي هو ذلك المحرر الرسمي الذي يتم تحريره من طرف أشخاص وهم الموثقين ويكون في عدة أشكال كعقد البيع وعقد الهبة ... ، وفي هذا المطلب سنحاول تبين أنواع هذه السندات ونذكر الأشخاص المكلفون بتحرير مثل هذه السندات.

الفرع الأول: تعريف السندات الرسمية

تعرف السندات التوثيقية حسب مضمون المادة 324 من القانون المدني سالف الذكر أنها (تلك العقود التي تكون بمعية موظف عام أو ضابط عمومي أو شخص مكلف بخدمة عامة ويتّم تثبيت فيها كل ما تمّ تلقيه من دوي الشأن، وذلك في حدود سلطتهم واختصاصهم). (3)

- وعليه فإن كل التصرفات التي ترد على نقل لملكية العقارية، إن كانت غير موافقة للإجراءات المقررة قانونا تعد باطلة بطلانا مطلقا. (4)

(1) - بن عمار زهرة ، مرجع سابق ، ص 49

(2) - عبد الحفيظ بن عبيدة ، مرجع سابق ، ص 57 .

(3) - أنظر المادة 324 من الأمر 75 / 58، سالف الذكر.

(4) - بن عمار الزهرة ، مذكرة ماجستير سابقة ، ص 61.

وذلك وفقا لما تفتضيه المادة 324 مكرر 1 من القانون المدني والتي تنص « زيادة عن العقود التي يأمر القانون إخضاعها إلى الشكل الرسمي يجب تحت طائلة البطلان، تحرير العقود التي تتضمن نقل ملكية عقار أو حقوق عقارية في شكل رسمي ويجب دفع الثمن لدى الضابط العمومي الذي حرر العقد»

ولذلك يجب على الضابط العمومي أو الموثق بصفة أدق أن يذكر أو يبين في العقود الناقلة أو المعلنة عن الملكية العقارية، طبيعة وحالات ومضمون وحدود العقارات وأسماء المالكين السابقين وعند الإمكان صفة وتاريخ التحويلات المتتالية. (1)

الفرع الثاني: أنواع السندات التوثيقية

السندات التوثيقية أنواع، قد تكون مصنفة على أساس صدورها من جانب واحد كالوصية أو تكون بناء على تطابق إرادتين « كالبيع، الهبة، و المبادلة...». (2)

- هناك أيضا عقد الشهرة الذي لم يعد يجوز تحريره بعد إلغاء المرسوم رقم 352/83 المؤرخ في 21 مايو 1983 (3) وعقد الشهرة هو ذلك العقد الذي يتم بناء عليه الاعتراف بالملكية العقارية على أساس التقادم المكسب.

وسنحاول التطرق لأنواع السالفة الذكر على النحو الآتي:

أولاً: عقد البيع

هو عقد ملزم للجانبين إذ هو يلزم البائع أن ينقل للمشتري ملكية ما، مقابل إلزام المشتري من أن يقدم مقابلا لذلك ثمننا نقدا. (4) وفي بيع العقار وهو الأكثر تداولاً بين الناس في مجال نقل الملكية العقارية نجد أن عدم صب هذا العقد في قالب رسمي وفق الشروط القانونية المطلوبة

(1)- ليلي طلبه، مرجع سابق، ص 78 .

(2) - المرجع نفسه، ص 79 .

(3)- الملغى بموجب المادة 24، من المرسوم التنفيذي 147/08، المؤرخ في 19/05/2008، المتعلق بالتحقيق العقاري

و تسليم شهادات الملكية ، جريدة رسمية عدد 28 ، مؤرخة في 2008

(4) - عبد الرزاق أحمد السنهوري ، الوسيط ي شرح القانون المدني ، الجزء الرابع العقود التي تقع على الملكية ، المجلد

الأول "البيع و المقايضة " ، دار أحياء التراث العربي ، بيروت لبنان ص 21

فإن مصيره هو البطلان المطلق⁽¹⁾، بالإضافة إلى وجوب شهر محررات العقود وهو ما سنتناوله في الفصل الثاني.

- أما مسألة الوعد بالبيع العقاري فوقع خلاف على مسألة شهره من عدمه ولكن المادة 10 من قانون المالية سنة 2004 أكدت شهره صراحة.⁽²⁾

ولذلك فإن عقد البيع يتسم بعدة خصائص نذكر منها:⁽³⁾

- أ- أنه عقد ملزم لجانبيين: أي يقوم على نقل عقار ما مقابل الحصول على مبلغ نقدي.
- ب- أنه عقد معاوضة: أي كل طرف يحصل على مقابل لما نقله سواء إذ نقل ملكية عقار وتحصل على مال مقابل ذلك أو العكس.
- ت- أنه عقد شكلي: أي أنه لا يقوم على الأركان الثلاث فقط المتمثلة في الرضا و المحل و السبب بل يجب إفرغه في قالب الرسمي .

ث- عقد ينقل الملكية: لعل هذا هو أبرز ما يتميز به عقد البيع ، و لكن هذه الميزة منحصرة في حالة نقل العقارات أو أحد الحقوق العينية العقارية من مالك إلى آخر، لا تكون هذه العملية صحيحة إلا إذا استكمل هذا الإجراء بعملية التسجيل والقيود .

ثانيا: عقد الهبة

تعتبر الهبة من التصرفات الناقلة للملكية العقارية من طرف إلى اخر دون مقابل، تنتقل من الواهب الى طرف آخر اسمه الموهوب له،⁽⁴⁾ و تطرقت المادة 206 من قانون الأسرة⁽⁵⁾ إلى عقد الهبة بقولها "تنعقد الهبة بالإيجاب و القبول و تتم الحيازة و مراعاة أحكام قانون التوثيق

(1) - بن عمار زهرة ، مذكرة ماجيستر سابقة ، ص59 .

(2) - أنظر قانون رقم 03 / 22 متضمن لقانون المالية لسنة 2004 المؤرخ في 31/12/2003، جريدة رسمية رقم 83.

(3) - رحايمية عماد الدين ، الوسائل القانونية لإثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري ، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراة ، جامعة مولود معمري ، تيزي وزو ، تاريخ المناقشة 15 مارس 2014، ص64.

(4) - حمدي باشا عمر ، نقل الملكية العقارية الخاصة " طبعة منقحة و مزيدة "، طباعة دار هومة لنشر 2013 ص36.

(5) - قانون رقم 11/84، المتضمن قانون الأسرة ، المؤرخ في 9 يونيو 1984، جريدة رسمية رقم: 31 ، مؤرخة في

في العقارات و الإجراءات الخاصة في المنقولات ، و إذ اختل أحد القيود السابقة الذكر بطلت الهبة "

ونجد أن هذه المادة بينت أن عقد الهبة يتم تحت طائلة البطلان وذلك في حالة عدم مراعاة إجراءات الشكلية.

ثالثا: عقد الوصية

هي أحد أنواع العقود الرضائية المضافة إلى ما بعد الموت، تترتب عنها إنتقال الملكية من الموصي إلى الموصي إليه بتحقيق الواقعة المادية المتمثلة في الوفاة. (1)
كما ذكرته المادة 184 من قانون الأسرة سالف اذكر (2).

كما أن عقد الوصية هو عقد رسمي أخضعه المشرع إلى إجراءات الشكلية، نجد في ذلك ما ورد عن المحكمة العليا في القرار رقم 66151 المؤرخ في 19/05/1990 (3):
« من المقرر قانونا أنه تثبت الوصية بتصريح الموصي أمام الموثق و تحرير عقد بذلك و في حالة وجود مانع قاهر يثبت بحكم و يؤشر على هامشي أصل الملكية»
ومن هذا القرار يتضح لنا أنه في عقد الوصية يجب أن يراعا فيها الجانب الشكلي لاسيما المتعلق بإفراغها في قالب الرسمي.

رابعا: عقد المبادلة

ويعرف على أنه مبادلة الأعيان بالأعيان حيث يحمل المرء من موجوداته ما هو أقل حاجة إليه ويفتش عن حاجته لدى غيره، فيتبادلان الأشياء بناء على حاجة كل منهما لما عند الآخر، وعقد المبادلة هو من العقود الواجب إفراغها في شكل رسمي أمام الموثق. (4)

(1) - بن عمار الزهرة، مذكرة ماجستير سابقة، ص 61 .

(2) - المادة 185 من قانون الأسرة سالف الذكر، تكون الوصية في حدود ثلث الشركة و مزاد على الثلث يتوقف على إجازة الورثة "

(3) - حمدي باشا عمر ، القضاء العقاري ، مرجع سابق، ص 212

(4) - حمدي باشا عمر ، نقل الملكية العقارية ، طبعة منقحة ومزيدة، مرجع سابق، ص 43.

المطلب الثاني: السندات الإدارية

ويقصد بها تلك السندات الرسمية التي تتضمن نقل الملكية العقارية لفائدة الخواص، والذي يقوم بتحريها مدير أملاك الدولة بصفته موثق لدولة والجمعات المحلية، وهذا بالنسبة للعقود الواردة على العقارات التابعة لدولة أو الولاية، أما بالنسبة للعقارات التابعة للبلديات غالباً مختارة هاته الأخيرة اللجوء إلى موثق عند عملية نقل الملكية إلى الخواص. (1)

والسندات الإدارية يمكن تقسيمها إلى صنفين "قرارات إدارية، وعقود إدارية".

الفرع الأول: القرارات الإدارية

وهي تلك القرارات التي تتخذها الإدارة من أجل نقل ملكية عقارية من رصيدها العقاري إلى الخواص أو العكس ومثل ذلك:

1 نزع الملكية للمنفعة العامة: الإجراء الذي يخول للإدارة الحصول على ملكية الخواص وفق إجراءات وشروط يجب تحققها وذلك من أجل إنشاء مشاريع تحقق المصلحة العامة مع تقديم تعويض عادل ومنصف ومسبق، (2) بالإضافة إلى احترام الإجراءات الشكلية المنصوص عليها في المادة 30 من القانون 11/91 المؤرخ في 1991/04/27 المتعلق بتحديد القواعد المتعلقة بنزع الملكية للمنفعة العمومية.

2- شهادة الحيازة

هي تلك الوثيقة المقدمة من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي بناء على طلب الحائز لقطعة أرضية وفقاً لشروط أشار إليها المشرع (3) و تعتبر إجراء استثنائي مؤقت في انتظار الانتهاء من عملية مسح الأراضي (4) و قد جاءت هذه الشهادة بناء على مضمون

(1) - ليلي طلبة، المرجع السابق، ص 79 .

- الشروط المذكورة في المادة 808 ومايليها من القانون المدني.

(2) - أنظر المادة 32 من المرسوم التنفيذي 186/93، المؤرخ في 27 يونيو 1993 المحدد لكيفيات تطبيق لقانون رقم

11-91، المؤرخ في 27 أبريل 1991 ، المتعلق بقواعد نزاع الملكية من أجل المنفعة العامة .

(3) - ليلي طلبة ، المرجع السابق ص 80

(4) - حمزة قنات ، شهر عريضة الدعوى العقارية ، مذكرة لنيل شهادة الماجستير ، جامعة أحمد بوقرة، بومرداس 2006

المادة 39 من قانون التوجيه العقاري 25/90 و نشير إلى أن هذه الوثيقة الإدارية لا تعتبر بمثابة سند ملكية على اعتبار أنها لا تعطي كل حقوق المالك المتمثلة في التصرف فيها سواء بمقابل أو دون مقابل فله أن يستعملها و يستغلها فقط ، فهي شهادة إسمية لا ترقى إلى مرتبة سند الملكية.(1)

الفرع الثاني: العقود الإدارية

يمكن للإدارة في سبيل نقلها لأملكها العقارية للغير أن تلجئ إلى طريقة التعاقد فتبرم العقود في هذا الصدد (2) سواء في شكل عقود إدارية أو عقود رسمية يحكمها القانون الخاص كاللجوء للموثق (3) ومن أمثلة ذلك:

أولاً- عقود إنشاء المستثمرات الفلاحية: تضمنه القانون 19/87 المؤرخ في 1987/12/08 المتضمن ضبط و كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملك الوطنية و تحديد حقوق المنتجين و واجباته (4) الملغى بموجب القانون رقم 10-03 المؤرخ في 15 أوت سنة 2010 الذي يحدد شروط و كيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملك الخاصة للدولة وقد ألزم المشرع إخضاع هذه العقود لشهر من أجل الاعتداد بها قانوناً .(5)

ثانياً- عقود البيع المنصوص عليها في القانون 30/90 المتعلق بقانون الأملاك الوطنية " أملاك الدولة " (6)

(1) حمدي باشا عمر، نقل الملكية العقارية الخاصة ، طبعة منقحة ومزودة، مرجع سابق، ص140-141-142 ،

(2)- حمدي باشا عمر ، نقل الملكية العقارية الخاصة، مرجع سابق، ص 51 .

(3)- ليلي طلبية ، مرجع سابق ص79 .

(4)- قتال حمزة ، مذكرة ماجيستر سابقة ، ص50. 51 .

(5) - نصت المادة 33 من قانون 16/87، المتعلق بضبط وكيفية إستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملك الوطنية جريدة رسمية رقم: 50، لسنة 1987 ، " تتكون المستثمرة الفلاحية الجماعية قانون عند التاريخ نشر العقد الإداري

المنصوص عليه في المادة 12 من هذا القانون في السجل الحفظ العقاري .

(6)- نصت المادة 89 قانون 30/90 معدل ومتمم ، جريدة رسمية رقم: 52 لسنة 1990 " يمكن بيع الأملاك العقارية التابعة للأملك الوطنية الخاصة ... بعد إلغاء تخصيصها إذ ورد احتمال عدم قابليتها لتأدية وظيفتها " .

ثالثاً)- عقود التبادل : نصت على ذلك المادة 35 من المرسوم رقم 454/91 المحدد لشروط إدارة الأملاك الخاصة و العامة التابعة لدولة و تسييرها و ضبط كفيات ذلك و كذلك المادة 92 من القانون 30/90 السالف الذكر .(1)

- و رغم إمكانية التنازل عن أملاك الدولة للخواص نجد أن ذلك لا يتم إلا إذا احترم ما حدده القانون من قيود ضبط مثل هاته التصرفات، كالذي جاءت به المادة 109 من القانون 30/90 سالف الذكر «لا يمكن التصرف في الأملاك العقارية إلا طبقاً للقوانين و التنظيمات المعمول بها حسب الإجراءات المطبقة تبعاً لطبيعة هاته الأملاك»

- و نشير إلى أنه عند انتقال الملكية من الدولة إلى الخواص مهما كانت أنواع العقود التي تحكم ذلك أوجب المشرع إشهارها في المحافظة العقارية و ذلك تحت طائلة البطلان ،حيث نجد عدة قرارات قضائية تدعم ذلك نذكر منها : قرار رقم 210419 مؤرخ في 26/02/2000 مجلس الدولة الغرفة الثانية "غير منشور" (2) الذي فحواه (حيث أن القرار المطعون فيه لم يكرس الاعتداء أو الاستلاء على ملك دولة ذلك أن قضاة المجلس لاحظوا أن ملكية القطعة المتنازع عليها لم تنتقل إلى الطاعن لعدم شهره للعقد الإداري الذي يحتج به و تبعاً لذلك قضوا برفض دعواه و إلزامية طرد المطعون ضدهما من القطعة الأرضية المتنازع عنها.)

المطلب الثالث: السندات القضائية

وكما بينا سابقاً تعتبر السندات الرسمية الإدارية والتوثيقية من الوسائل المثبتة والداعمة للملكية العقارية الخاصة، وحتى السندات القضائية تعتبر من السندات الرسمية المثبتة للملكية العقارية بامتياز وهذا ما سيتم بيانه، حيث نجد أن السندات القضائية تنقسم إلى نوعين:

(1) - نصت المادة 92 من القانون 30/90 سالف الذكر،: " يتم تبادل الأملاك العقارية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة و الجمعيات المحلية مقابل أملاك عقارية يلكها الخواص":

(2)- حمدي باشا عمر ، القضاء العقاري ، المرجع سابق ، ص 148 .

الفرع الأول: العقود القضائية

وهي تلك العقود التي تتم أمام الجهات القضائية ولاسيما أمام رؤساء كتاب الضبط بالمحاكم والمجالس القضائية والمتعلقة بالرهون العقارية والحجوز العقارية، ومحاضر المزيادات والعطاءات وغيرها من الإجراءات المتعلقة والمتصلة بالحقوق العقارية. (1)

كما نشير إلى أنه كان هناك بعض العقود القضائية السائدة قبل الاستقلال منها ما يطلق عليه بالعقود المحررة من طرف قضاة موثقون أو الباشا عدل (2) مهمتهم مقتصرة بين الجزائريين دون المعمرين وهي عقود لا تطلب فيها إجراءات الشهر، لها حجية بين المتعاقدين لا تتعددها إلى الغير.

الفرع الثاني: الأحكام القضائية

تعتبر الأحكام الصادرة عن الجهات القضائية في كثير من الأحيان سندات رسمية تحل محل العقود المثبتة للملكية العقارية، فالأحكام القضائية والقرارات القضائية الناقلة أو المعدلة للملكية العقارية هي بمثابة عقود رسمية خاضعة للتسجيل والشهر العقاري (3) إلا أن هذه الأحكام لا تتمتع بصفة السند الرسمي ما لم تكن نهائية حائزة لقوة الشيء المقضي فيه، وذلك باستتفاد كل طرق الطعن المتاحة (4) وعلى ذلك ارتأينا أن نذكر بعض الأحكام القضائية التي يتم فيها الإقرار بحق ملكية عقارية خاصة لأحد أطراف النزاع المرفوع لدى المحكمة.

أولاً - الحكم القضائي بقسمة المال المشاع:

إن الشيوخ وحسب المادة 713 من القانون المدني هو حالة قانونية تنجم عن تعدد أصحاب الحق العيني (5) وكثير ما تقع الإشكالات والمنازعات في قسمة العقارات الموروثة على الشيوخ بين الورثة بعد وفاة المورث فيلجئ إلى القضاء من أجل فظ هذا النزاع، كما يمكن قسمتها

(1) - عبد الحفيظ بن عبيدة ، مرجع سابق، ص 67-68 .

(2) - مرجع نفسه، ص 68-69 .

(3) - مرجع نفسه، ص 69.

(4) - مرجع نفسه، ص 69.

(5) - أنظر المادة 713، من الأمر 88/75، السابق الذكر .

بطريقة ودية بين الأطراف حيث يلزم القانون الشريك على الشيوخ رفع دعوى على باقي الشركاء بدون استثناء. (1)

ثانياً) - الحكم بإتمام عملية البيع :

الوعد بالبيع هو ذلك الاتفاق الذي يتعهد بمقتضاه أحد الأشخاص ببيع شيء ما الى شخص آخر عندما يختار شرائه خلال مدة معينة (2) وهذا ما أكدته المادة 72 من القانون المدني بقولها: "إذا وعد شخص بإبرام عقد ثم نكل وقاضاه المتعاقد الآخر طالبا تنفيذ الوعد، وكانت الشروط اللازمة لتمام العقد وخاصة ما يتعلق منها بالشكل متوافرة قام الحكم مقام العقد".

من هذه المادة نفهم أن للموعد له بالبيع إذ رجع الواعد عن ما وعد به، أن يتقدم بدعوى للقضاء من أجل تثبيت العقد عن طريق حكم قضائي و بعده يتم تسجيل العقار و تتبع إجراءات الشهر (3).

ثالثاً) حكم رسو المزاد :

حسب مضمون المادة 762 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية (4) فإن حكم رسو المزاد هو انتقال الملكية المحجوز عليها إلى شخص آخر عن طريق مزاد ينتهي بحكم رسمي " رسو المزاد " من طرف القاضي، وبذلك تنتقل ملكية العقار المحجوز إلى الراسي عليه المزاد وكي تتم هذه العملية يجب مراعات الشروط الشكلية سواء المتعلقة بحكم رسو المزاد بالإضافة إلى وجوب قيد هذا الحكم بالمحافظة العقارية المختصة في أجل شهرين من تاريخ صدوره عن طريق المحضر القضائي. (5)

(1) - بن عمار زهرة ، مرجع سابق، ص 81 .

(2) - مصطفى أحمد الزرقا ، عقد البيع ، دار القلم دمشق ، طبعة ثانية ، 2012 ص 177 .

(3) - حمدي باشا عمر ، نقل الملكية العقارية ، مرجع سابق، ص 56-57 .

(4) - أنظر المادة 762 من القانون 09/08 المتضمن قانون الإجراءات المدنية و الإدارية، المؤرخ 15 فبراير 2008 الجريدة الرسمية رقم: 21 ، لسنة 2008.

(5) - رحايمية عماد الدين ، أطروحة دكتوراة سابقة ، سابقة ص 100 .

خلاصة الفصل:

استخلصنا من خلال دراستنا للفصل الأول بأن المعاملات التي كانت موضوعها التصرف في الملكية العقارية كانت خاضعة إلى مبدأ الرضائية، إلى غاية أن قام المشرع بموجب الأمر 91/70 بتحديد شرط وجوب أن تفرغ كل التصرفات التي موضوعها التصرف في الملكية العقارية والحقوق العينية العقارية في قالب رسمي، وهذه هي قاعدة الرسمية التي بدء العمل بها ابتداء من تاريخ 01 /01/ 1971.

كما نستخلص أن هذه السندات الرسمية عدة أنواع منها (سندات توثيقية وسندات إدارية وأخرى قضائية) كما أن المشرع بفرضه لهذه القاعدة، خول أشخاص ومنحهم صفة محرري هذه السندات الرسمية كالموثق، ومدير أملاك الدولة، ووضع جزاءات على كل شخص يغفل أو يخالف هذه القاعدة في أن تكون المعاملات التي لا تصب في قالب رسمي تحت طائلة البطلان، كما اشترط المشرع أيضا بالإضافة إلى وجوب احترام قاعدة الرسمية وجوب أن تتم عملية شهر هذه المحررات الرسمية التي كانت سببا في كسب الملكية العقارية وهذا ما سنتناوله في الفصل الثاني.

الفصل الثاني: قاعدة الشهر

كما هو معروف أن إثبات المعاملات المنصبة على العقارات خاضعة لقاعدة الرسمية، كما بينا في الفصل الأول، لكن هذه القاعدة لا تكفي لتكون الإجراءات الواردة على العقارات مثبتة لجميع آثارها القانونية، بل يجب إخضاعها لقاعدة ثانية وهي قاعدة الشهر، فهاتين القاعدتين مكملتين لبعضهما.

والشهر العقاري هو ذلك العمل الفني الذي يهدف إلى تسجيل مختلف التصرفات الواردة على العقار، وقيدها بالإدارة المختصة بالشهر العقاري من أجل إعلام الغير بما جاء فيها، وتمكينهم من الاطلاع بكل حرية على محتوياتها. (1)

ويعرف أيضا بأنه " تثبيت الحالة المادية والقانونية للعقار وذلك بضبط حدوده ومساحته بكل دقة، وحصر حالته القانونية بتعيين مالكة وبيان جميع الحقوق العينية المترتبة عليه، وإقامة رسم ملكية له بالسجل العقاري" (2).

ومن أجل بيان والتعرف على قاعدة الشهر ارتأينا تقسيم هذا الفصل إلى مبحثين كالآتي:

المبحث الأول: أنظمة الشهر العقاري

المبحث الثاني: إجراءات الشهر العقاري

(1) - مجيد خلفوني، العقار في القانون الجزائري، دار الخلدونية للنشر، طبعة 2012، الجزائر، ص 118.

(2) - طارق علي حجي محمد العصفور، النظام القانوني للتسجيل العقاري، رسالة للحصول على شهادة الماجستير، جامعة الشرق الأوسط، 2013/2014، ص 30.

المبحث الأول: أنظمة الشهر العقاري

بعد تطرقنا في الفصل الأول إلى أن المشرع الجزائري وخصوصا بعد سنة 1971 بالتحديد أوجب احترام توافر قاعدة الرسمية، في كل المعاملات المتعلقة بالعقارات أو الحقوق المتصلة بها وبالمقابل أيضا كقاعدة مكملة لقاعدة الرسمية أوجد المشرع قاعدة ثانية وهي قاعدة الشهر العقاري، وفي سبيل دراستنا لهذه القاعدة ارتأينا أولا أن نتطرق لأنظمة الشهر الموجودة والمعتمدة في مجال شهر التصرفات الواقعة على العقارات.

المطلب الأول: نظام الشهر الشخصي

هو نظام ظهر في العصر الحديث تبنته فرنسا والدول اللاتينية، حيث جاء كنتيجة لحاجة هذه الدول لاستحداث آلية لتسهيل عملية تحصيل الضرائب من أصحاب العقارات، وذلك بوضع سجل متكون من خانات، الأولى يوضع فيها إثم صاحب العقار والثانية العقار. (1)

الفرع الأول: مفهوم وخصائص نظام الشهر الشخصي

أولا: مفهومه الشهر الشخصي

يمكن تعريف نظام الشهر الشخصي انطلاقا من العبارة نفسها " شخصي " حيث نجد أنه عبارة عن نظام قائم على شهر التصرفات العقارية بناء على الشخص الذي وقع لفائدته التصرف، لا على العين المتصرف فيها، فلا يعتد بالعقار وموقعه بل بتسجيل أسماء الملاك وأصحاب الحقوق العينية بالتسلسل (2)، ويكون ذلك بوضع سجل يكون حسب الترتيب الأبجدي لأسماء كل المتصرفين، وسجل آخر يكون ممسوك حسب الترتيب الزمني. (3)

حيث يتم تخصيص صفحة أو عدة صفحات في السجل لحرف أبجدي معين، وذلك حسب أسبقية الاسم من حيث الشيوخ أو الندرة، فإن كان اسم المتصرف نادر فيمكن أن تخصص له

(1) - طلحة محمد غليسي، الشهر العقاري كآلية لحماية الملكية في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير، جامعة محمد خيضر بسكرة، موسم دراسي 2013/2014، ص 28.

(2) - تيسير عبد الله المكيد العساف، السجل العقاري، منشورات الحلبي الحقوقية، ص 14.

(3) - فردي كريمة، الشهر العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير جامعة الإخوة منتوري، قسنطينة، 2007/2008، ص

صفحة واحدة فقط، وإن كان اسماً شائعاً تخصص له عدة صفحات، حتى يمكن استيعاب كل أسماء المتصرفين الذين يشتركون في نفس الاسم. (1)

ونجد أن هذا النظام يفرق بين الحقوق العينية الأصلية كحق الملكية، وبين الحقوق العينية التبعية كالرهن الحيازي، فيوجب شهر الأول بطريقة التسجيل "Transcription"، أي بتدوين العقد بأكمله، وتدوين الثاني بطريقة القيد "inscription" أي بتدوين خلاصة عن العقد. (2)

بناء على هذا النظام إذا أراد شخص ما معرفة الوضعية القانونية لعقار معين فعليه الاتجاه صوب مصالح الشهر العقاري مرفقا بالاسم الكامل لصاحب العقار، أين يتم البحث عن هذا الاسم في السجلات المعدة للشهر، فإن تم إيجادها فإن ذلك يدل على أنه مازال مالك للعقار وإن كان العكس فمعناه قيامه بالتصرف فيه، وبالتالي يتم تسجيل العقار باسم المالك الجديد، وبذلك صاحب المصلحة لا يمكنه معرفة سوى الشخص الذي تعامل في العقار ولا يمكنه معرفة ما أثقل العقار من حقوق. (3)

كما أن الشهر في هذا النظام هو طريقة للعينية فقط، وليس سببا لانتقال الملكية والحقوق العينية الأخرى، والتي تنتقل بمجرد تراضي الطرفين، وكذلك نجد أن التصرفات المشهورة لا تظهر ولا تصح من العيوب العالقة بالإجراء أو التصرف (4)، حيث يشهر كما هو إن كان صحيح ضل صحيح وإن كان باطلا أيضا يشهر كما هو ويبقى صحيحا تحت طائلة البطلان حتى بعد شهره. (5)

ثانيا: خصائص نظام الشهر الشخصي

1) إن عملية الشهر وبناء على هذا النظام تقتصر على إعلام الجمهور بما ورد على العقار من حقوق، حيث لا أثر للشهر العقاري هنا في إنشاء الحق العيني، وذلك لأن الحق العيني

(1) - فردي كريمة ، مذكرة ماجستير سابقة ، ص 30.

(2) - حسين عبد اللطيف حمدان، نظام السجل العقاري، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، 2009، ص 24.

(3) - طلحة محمد غليسي، مذكرة ماجستير سابقة ، ص 30.

(4) - فردي كريمة، مرجع سابق، ص 30.

(5) - حوحو يمينة، عقد البيع في القانون الجزائري، دار بليقيس للنشر، الدار البيضاء، الجزائر، طبعة أولى، 2016، ص 103.

يثبت صحيحا بمجرد إتمام العقد ومراعاة الشكلية المقررة قانونا، ويظل صحيحا إلى أن يفسخ أو يقرر بطلانه. (1)

(2) هو نظام يتم الإشهار فيه بناء على الأشخاص القائمين بالتصرفات القانونية المتعلقة بالعقار، فلا يعتد فيه بالعقار محل التعامل أي بموقعه ومساحته وحدوده، وإنما إلى هوية المتصرفين كاملة. (2)

(3) وعلى هذا الأساس نجد أن نظام الشهر الشخصي أطلق عليه نظام تسجيل العقود والتصرفات كما هي دون النظر إلى صحتها من عدمه، ونجد أن أغلب الدول اللاتينية على رأسها فرنسا من رواد هذا النظام الذي انتقل منها إلى مستعمراتها السابقة. (3)

الفرع الثاني: مزايا وعيوب نظام الشهر الشخصي

أولا: مزايا نظام الشهر الشخصي

- لعل أبرز نقطة إيجابية في هذا النظام أنه جاء لسد الفراغ باعتباره أسبق نظام ظهورا في مجال الإعلان عن الحقوق المتعلقة بانتقال ملكية عقار من مالك لآخر.
- أنه نظام قائم في ذاته يؤدي دوره في إعلام الغير بالتصرف المشهر، وبمجرد الشهر تصبح له قرينة على ملكية المتصرف. (4)
- نظام بسيط في الإجراءات لا يحتاج لنفقات باهظة من أجل تجسيده.
- جواز الطعن في التصرفات المشهورة وفق لهذا النظام هو بالحقيقة نقطة إيجابية فيما يخص حماية المالك الحقيقي.

(1) - مجيد خلفوني، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، دار هومة للنشر، الطبعة الثانية، 2008، الجزائر، ص 15.

(2) - فردي كريمة، مذكرة ماجستير سابقة، ص 30.

(3) - رويصات مسعود، نظام السجل العقاري في التشريع العقاري. مذكرة ماجستير. كلية الحقوق جامعة الحاج

لخضر باتنة، سنة الدراسية 2008/2009، ص 17.

(4) - لياس بروك، نظام الشهر العيني في الجزائر، مذكرة ماجستير، جامعة قاصدي مرباح، ورقلة، 2006، ص 8.

ثانيا: عيوب نظام الشهر الشخصي

بالرغم ما ذكرناه سابقا عن بعض مزايا هذا النظام إلا أن عيوبه أكثر، نذكر منها:

- لعل أبرز عيب أنه يعتبر التسجيل أو القيد مجرد إجراء للشهر والعلانية، وليس سببا لنشوء الحقوق العينية وانتقالها، ولذلك فإن التصرفات الخاضعة لشهر بناء على هذا النظام لا تخضع لا لتدقيق ولا للبحث عن صحتها. (1)

ذلك أن الشهر في هذا النظام ليس من شأنه أن يظهر عيوب العقد، فالعقد المشهر يظل عرضة للطعن وطلب البطلان لأي سبب من أسباب البطلان.

- عند قيام المالك بتصرف في عقاره، فإنه بناء على هذا النظام لا يمنح ضمانات كافية للمتصرف إليه بثبوت حقه في ملكية العقار، مما يؤدي إلى الكثير من النزاعات القضائية ويؤدي إلى زوال الحق الذي كسبه على هذا العقار، وعموما يقلل درجة الائتمان في المعاملات العقارية ويؤدي إلى عدم استقرارها. (2)

- كما نجد أيضا من العيوب وجود خطر ضياع الملكية بالتقادم، كما أسلفنا فإن لهذا النظام انعدام فيما يخص القوة الثبوتية، وهذا ما يجعل إمكانية ظهور شخص آخر يدعي ملكية العقار عن طريق التقادم على اعتبار أن هذا النظام لا يحظر إمكانية اكتساب الملكية بالتقادم. (3)

- كما أن تحقق المستفيد أو " المتصرف إليه " من حالة العقار تقتضي أن يقوم بالبحث والتقصي عن مالك العقار الحقيقي، وذلك بوجود معرفة اسمه ولقبه واسم والديه وأصوله بالكامل وأسماء المالكين السابقين إلى غير ذلك، وهي في الحقيقة طريقة مضمينة ومتعبة. (4)

- من خلال كل هذا نجد أيضا أن نظام الشهر الشخصي لا يلبي الغرض الذي جاء به نظام الشهر العقاري المتمثل في استقرار الملكية العقارية والائتمان العقاري، لأن الأصل في إنشاء

(1)- حسين عبد اللطيف حمدان، مرجع سابق، ص 24.

(2)- مجيد خلفوني، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، مرجع سابق، ص 14.

(3)- رويصات مسعود، مذكرة ماجستير سابقة، ص 18.

(4)- مجيد خلفوني، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري. مرجع سابق، ص 14.

الشهر هو الإعلان على كافة التصرفات الواردة على العقار، وكذلك عن كل الحقوق الأخرى " حقوق الاستعمال والارتفاق والسكن..."(1).

ومن هذه العيوب نلاحظ أن نظام الشهر الشخصي لا يحقق الغرض الذي من أجله وضع نظام الشهر العقاري لأن عيوبه أكثر من مزاياه، وهذا ما أدى إلى عدم نجاعته وعدم بلوغه إلى مستوى نظام فاقه تنظيمًا ونتيجة وهو نظام الشهر العيني.

المطلب الثاني: نظام الشهر العيني

من أجل بيان ماهية نظام الشهر العيني ارتأينا تقسيم هذا المطلب إلى فروع، الأول خصصناه لمفهوم وخصائص هذا النظام، والثاني للمزايا والعيوب التي يتصف بها.

الفرع الأول: مفهوم وخصائص نظام الشهر العيني

أولاً: مفهوم الشهر العيني

ظهر نظام الشهر العيني لأول مرة مجسداً لبرنامج السيد " طورانس " في أستراليا، وقد كان قوام هذا البرنامج تنظيم الملكية العقارية والحقوق المتعلقة بها وانتهى بالتصويت عليه كمشروع مقدم للبرلمان في عام 1858، وأطلق عليه اسم صاحبه " طورانس "(2).

ونجد أن نظام الشهر العيني مخالف لما بيناه في نظام الشهر الشخصي، حيث نجد أنه نظام يقوم على أن العقار هو محل الاعتبار عند القيام بالتسجيل لشهر لا الشخص المالك، فتخصص لكل عقار بناء على هذا النظام صحيفة خاصة به يسجل فيها كل ما يقع على هذا العقار وما يتقله من حقوق (3)، مع تحديد موقعه ومساحته ورقمه والمعالم المتعلقة بحدوده، حيث تعتبر هذه البطاقة أو الصحيفة المخصصة له بمثابة بطاقة تعريفية. (4)

(1) مزعاش إسمهان، التجربة الجزائرية في مجال الشهر العقاري، رسالة ماجستير، بن عكنون، الجزائر، 2006/2005، ص 2.

(2) مجيد خلفوني، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، مرجع سابق، ص 16.

(3) حسن عبد اللطيف حمدان، مرجع سابق، ص 25.

(4) ليلي زروقي وحلمي باشا عمر، المنازعات العقارية، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2002، ص 45.

ونجد أن المشرع الجزائري قد أطلق على السجل العقاري المعتمد عليه بناء على هذا النظام بـ " مجموعة البطاقات العقارية "، حيث أننا نجده في الواقع ليس عبارة عن سجل بمعنى الكلمة وإنما عبارة عن مجموعة من البطاقات تخصص كل واحدة منها أو عدة بطاقات منها لعقار معين. (1)

ولذلك فإن عملية الاطلاع على الحقوق والالتزامات والاتفاقات المتعلقة بعقار ما بناء على هذا النظام تكون عن طريق طلب لمصلحة الشهر العقاري (2)، وبذلك يكون صاحب العقار أو مالكة لا قيمة له في هذا النظام، فالعبرة بالعقار محل الشهر، فيكفي في ذلك الاطلاع على صحيفة أو البطاقة العقارية المتعلقة بالعقار محل الطلب.

وبناء على ما أسلفنا يمكننا ذكر عدة خصائص ومبادئ يقوم عليها ويتميز بها هذا النظام وهي:

(أ) **مبدأ التخصيص:** حيث يتم تخصيص لكل عقار مكان خاص في السجل العقاري، تدون فيه كل التصرفات المتعلقة بهذا العقار دون الاعتداد بالشخص المتصرف في العقار. (3)

(ب) **مبدأ قوة الثبوتية المطلقة:** أي أن كل التصرفات المقيدة في ظل نظام الشهر العيني يعتبر قرينة قطعية على ملكية العقار أو الحق العيني محل الشهر، حيث أن عملية شهر العقار أو هذه الحقوق العينية بناء على هذا النظام تكون بعد تحريات دقيقة عن كل الوثائق المثبتة للملكية، وبذلك يكون أي شخص يريد امتلاك العقار في مأمن من تغير المالك أو العقار أو الخط الذي قد يحدث كما أسلفنا في حديثنا عن نظام الشهر الشخصي. (4)

(ج) **مبدأ الشرعية:** ومعناه أن تتم عملية التحقق من جميع التصرفات المراد شهرها وتسجيلها بكل تدقيق وتمحيص، وذلك عن طريق موظف مكلف بالقيود والشهر، ضمانا لحقوق الأشخاص لكي لا تهدر، وبهذا وجب أن يتم التأكد من أهلية المتصرف وخلوه من عيوب الإرادة وعوارضها، والتحقق من مدى مشروعية سند الملكية المتعلق بالعقار محل الشهر، والموظف

(1)- مزعاش إسمهان، مذكرة ماجستير سابقة، ص 4.

(2)- فردي كريمة، مذكرة ماجستير سابقة، ص 33.

(3)- حمدي باشا عمر، نقل الملكية العقارية، مرجع سابق، ص 170.

(4)- ليلي زروقي وحمدي باشا عمر، المنازعات العقارية، مرجع سابق، ص 46.

المختص هنا هو المحافظ العقاري الذي أوجب عليه المشرع أن يفرض رقابة على مدى استيفاء المحررات المراد شهرها لشروط الازمة في جانبها الشكلي والموضوعي. (1)

(د) مبدأ القيد المطلق: ومعناه أنه بمجرد أن تتم عملية تسجيل التصرف الوارد على العقار وشهره يكسب صاحبه الحجية في مواجهة طرف العقد الآخر ومواجهة الغير، فالقيد أو الشهر هو مصدر الحقوق العينية العقارية، فهو الذي ينشئها ويعد لها أو يزيلها. (2)

(هـ) مبدأ عدم اكتساب الحقوق المقيدة بالتقادم: كما هو معروف أن الملكية العقارية يمكن اكتسابها عن طريق التقادم المكسب، ولكن وبناء على نظام الشهر العيني لا يمكن أن يحصل ذلك، أي لا يمكن أن تكسب على إثره الملكية بالتقادم وذلك لسببين هما:

التعارض مع مبدئين أساسيين يقوم عليهما هذا النظام هما مبدأ القيد المطلق ومبدأ قوة الثبوتية المطلقة، حيث قلنا أن القيد في نظام الشهر العيني يمنح للمالك الأمان والطمأنينة من أن تتم مفاجئته من أي أحد يزعم أنه مالك للعقار عن طريق الحق في التقادم المكسب. (3)

(6) الشهر العقاري ناقل للملكية: ذهب المشرع الجزائري كما أسلفنا في الفصل الأول إلى إيجاب إفراغ كافة المعاملات التي محورها الحقوق العقارية في قالب رسمي (4)، وذلك كشرط أساسي من أجل الانتقال إلى المرحلة التالية وهي وجوب شهر هذه التصرفات والمحررات كقاعدة ثانية وأساسية، وهذا ما أكدته المادة 793 من التقنين المدني بقولها: " 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، وبالأخص القوانين التي تدير و تسير مصلحة الشهر العقاري "، وفي نفس السياق نجد المادتين 15 و 16 من الأمر 74/75. (5)

(1) - مجيد خلفوني، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، مرجع سابق، ص 25.

(2) - مرجع نفسه، ص 24.

(3) - ليلي زروقي، حمدي باشا عمر. المنازعات العقارية ، مرجع سابق، ص 46.

(4) - انظر المادة 324 من الأمر 58/75 ، السباق الذكر .

(5) - الأمر 74/75 مؤرخ في 12 نوفمبر 1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، جريدة رسمية: 92 ، مؤرخة في 18/11/1975.

تنص المادة 15 " كل حق للملكية وكل حق عيني لا وجود له بالنسبة للغير إلا من تاريخ إظهاره في مجموعة البطاقات العقارية....".

المادة 16 " إن العقود الإرادية والاتفاقية التي ترمي إلى إنشاء أو نقل أو تصريح أو تعديل أو انقضاء حق عيني لا يكون لها أثر بين الأطراف إلا من تاريخ نشرها في مجموعة البطاقات العقارية".

ومن هاتين المادتين يتبين لنا أن السند العقاري ليس له وجود قانوني إلا بمراعاة واحترام قاعدة الشهر العقاري، وبذلك لا تنتقل الملكية العقارية إلا إذا تمت عملية الشهر العقاري.⁽¹⁾

الفرع الثاني: مزايا وعيوب نظام الشهر العيني

أولاً: مزاياه

لنظام الشهر العيني مزايا وإيجابيات كثيرة، نحاول بيانها والتطرق إليها في نقاط.

أ- أن نظام الشهر العيني يوفر الطمأنينة لكل المتعاقدين بخصوص العقار محل التعامل، وذلك لما يوفره هذا النظام من حماية للمتعاقدين على اعتبار أن البيانات المتعلقة بالعقار المقيد في السجل العيني تدل على الحجية الكاملة التي لا يشوبها شك.⁽²⁾

ب- يتميز نظام الشهر العيني بالوضوح، لأن السجل العيني يتضمن كافة البيانات المتعلقة بالعقار، فكل من يريد أن يطلع على بيانات خاصة بعقار ما ليس عليه إلا الاطلاع على الصحيفة المتعلقة بهذا العقار.⁽³⁾

ت- من مزايا هذا النظام أن عملية ضبط حالة العقار واسم صاحبه تكون بصفة صحيحة على أسس متينة وقواعد سليمة، وذلك بإسناد الملكية العقارية لصاحبها الحقيقي، وبذلك يتم تفادي ظهور مشاكل الخلط بين الأسماء، كما يجعل الدولة بذلك متمكنة ومسيطرة على السوق العقارية، مما يجعل من عملية فرض الضرائب والرسوم على المالكين تتم بصورة سلس.⁽⁴⁾

(1)- مجيد خلفوني، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، مرجع سابق، ص 28.

(2)- حسين عبد اللطيف حمدان، مرجع سابق، ص 27.

(3)- طلحة محمد غليسي، مرجع سابق، ص 43.

(4)- مجيد خلفوني، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، مرجع سابق، ص 19.

ث- كما أن الحجية المطلقة لمحركات الشهر بناء على هذا النظام تؤدي إلى استقرار الملكية مما يرغب ويشجع التعامل في العقارات، ويساعد بذلك النمو الاقتصادي.⁽¹⁾

ج- يجعل هذا النظام كل من المالك وأصحاب الحقوق العينية في مأمن من اكتساب الحقوق العقارية عن طريق التقادم المكسب، وذلك كضمان لعدم المساس بالحقوق المدونة في السجلات المشهورة.⁽²⁾

خ- ضمان عدم التعارض في السندات الملكية، وذلك على اعتبار أن هذه السندات تستخرج من مصدر واحد وهو البطاقة العقارية، فتكون بذلك هذه السندات مطابقة لما ورد في هذه البطاقات من معلومات متعلقة بالعقار.⁽³⁾

د- التقليل من المنازعات المتعلقة بشأن الملكية وحدودها، على اعتبار أن هذا النظام تتم فيه عملية مسح وتحديد ورسم خريطة لكل عقار تم شهره، وهو الأمر الذي يؤدي إلى الإنقاص من المنازعات المثارة حول حدود الملكية، كما هو الحال في نظام الشهر الشخصي.⁽⁴⁾

ثانياً: عيوب نظام الشهر العيني

بالرغم من كثرة الإيجابيات والمزايا التي يتمتع بها هذا النظام، وهو الشيء الذي جعله نظاماً ناجحاً في مجال الشهر العقاري، إلا أنه لا يخلو من العيوب والنقائص التي سنتطرق لها:

أ- نجد أن تطبيق نظام الشهر العيني يستلزم نفقات ومصاريف باهظة، ذلك لأنه النظام قائم أساساً على عملية مسح الأراضي العام، التي يكون على كافة أقطار البلاد، المستوجبة لتحديد القياسات وتعيين الحدود لكل العقارات والقيام بالتحقيقات من أجل إثبات صحة سندات كل عقار.⁽⁵⁾

ب- التضحية بهوية المالك الحقيقي، أي أن انتقال الحقوق العينية عن طريق الشهر وحده في هذا النظام هو وسيلة لاغتصاب حقوق المالكين الآخرين، قد يحدث هذا في حالة ما إذا قام

(1) - حسين عبد اللطيف حمدان، مرجع سابق، ص 27.

(2) - تيسير عبد الله المكيد العساف، مرجع سابق، ص 49-50.

(3) - عزوي حازم، مذكرة ماجستير سابقة، ص 50.

(4) - طارق علي حجي محمد العصفور، مرجع سابق، ص 38.

(5) - طلحة محمد غليسي، مذكرة ماجستير سابقة، ص 44-45.

شخص بشهر حق عيني لا يملكه حقيقة، ويصبح بذلك هو المالك له ولا يمكن للمالك الحقيقي أن ينازعه في ذلك، ونجد أن هذه الحالة نادرا ما تحدث، ذلك إذا نظرنا أن أحد مبادئ هذا النظام هو مبدأ الشرعية، وتجدر الإشارة إلى أن أغلب الدول أقرت في حالة حدوث خطأ من هذا القبيل بتعويض المالك الحقيقي من جراء ضياع حقه. (1)

جيؤدي هذا النظام إلى تفتيت الملكية العقارية، حيث أن الطريقة المعتمد عليها في هذا النظام المتمثلة في تخصيص لكل وحدة عقارية صحيفة أو عدة صحف عقارية، خاصة في البلدان التي تتجزأ فيها الملكية العقارية إلى أجزاء كثيرة، خاصة في حالة القسمة أو الميراث، وهذا ما أدى إلى ظهور ملكيات عقارية صغيرة، وهذا ما قد يؤدي إلى عجز في هذا النظام على اعتبار أن حتى إن كانت أجزاء صغيرة تخصص لكل واحدة منها بطاقة خاصة. (2)

بالنظر إلى ما قدمناه سابقا فيما يخص النظامين يتبادر إلى أذهاننا موقف المشرع الجزائري من هاذين النظامين.

المطلب الثالث: موقف المشرع الجزائري من نظامي الشهر

إذا أمعنا النظر نجد أن المشرع الجزائري أخذ واعتمد وتبنى نظام الشهر العيني، وذلك بناء على ما جاء به الأمر 74/75 السالف الذكر، والذي يقوم على عملية مسح الأراضي العام من أجل تحديد النطاق الطبيعي للعقارات وتحديد الوضعية الحالية والقانونية للعقارات، وهو ما أكدته المادة (2) من الأمر 74/75 السالف الذكر، ولكن وعلى اعتبار أن عملية المسح تتطلب نفقات باهظة وكذلك الوقت واليد المؤهلة، نجد أن المشرع وبناء على المادة 27 من ذات الأمر أكد على بقاء العمل بنظام الشهر الشخصي الذي كان متبع إبان الاستعمار إلى غاية الانتهاء من عملية المسح، حيث يقوم المحافظون بمسك بطاقات عقارية في الأراضي التي لم يشملها المسح، ويتم إشهارها طبقا للمادة 114 من المرسوم 76-63⁽³⁾، وهذا في حالة عدم وجود مخطط مسح الأراضي، حيث أن كل عقد أو قرار قضائي يتضمن ملكية عقار موجهة لشهر

(1)- رويصات مسعود، مذكرة ماجستير سابقة، ص 23-24.

(2)- طوبال راندة نرجس، السندات المثبتة للملكية الخاصة للأراضي، مذكرة للحصول على درجة الماجستير، جامعة محمد بوقرة، بومرداس، 2013/2014، ص 104.

(3)- المرسوم رقم 76-63 مؤرخ في 25 مارس 1976، المتعلق بتأسيس السجل العقاري. الجريدة الرسمية رقم:

30 المؤرخة في 13/04/1976

في المحافظة العقارية يجب أن يبين فيه كل ما يخص العقار من معلومات متعلقة " بنوع العقار و موقعه و محتوياته".⁽¹⁾

ولبيان أكثر حول النظام الذي تبناه المشرع الجزائري نتطرق في المبحث الثاني إلى عملية المسح، وكذلك إلى إجراءات الشهر ودور المحافظ العقاري في كل ذلك.

المبحث الثاني: إجراءات الشهر

إن النظام المتبع في مجال الشهر العقاري في بلادنا هو الشهر العيني الذي يتطلب تطبيقه القيام بعملية المسح، ولذلك ارتأينا في هذا المبحث التطرق إلى إجراءات الشهر، بالتكلم أولاً عن المسح العام وإجراءاته، ثم عملية تأسيس السجل العقاري، إلى أن نصل إلى دور المحافظ العقاري في عملية الشهر.

المطلب الأول: ماهية المسح

من أجل أن نتطرق لماهية المسح، وكما هو معروف يجب تحديد أولاً مفهوم عملية المسح وكذلك بيان خصائص هذه العملية، وصولاً إلى إجراءات عملية المسح، وهذا ما سنحاول بيانه من خلال فرعين.

الفرع الأول: مفهوم عملية المسح

1) تعريف عملية المسح

هي تلك العملية التقنية القائمة على إجراءات تهدف للوصول لمعرفة كاملة وواضحة لهوية العقار " موقعه وحدوده ونوعه، اسم مالكه، والحقوق العينية المترتبة عليه"، مما يؤدي إلى التثبيت النهائي للملكية العقارية والحقوق العينية المتصلة بها.⁽²⁾

كما نجد أن المادة 2 من الأمر 74/75 سالف الذكر نصت على " إن مسح الأراضي العام يحدد ويعرف النطاق الطبيعي للعقارات، ويكون أساساً مادياً له".

(1) - مجيد خلفوني، نظام الشهر العقاري، مرجع سابق، ص 35.

(2) - ويس فتحي، مرجع سابق، ص 217.

وأضافت المادة 4 من نفس الأمر " يتم على مجموع التراب الوطني تحديد الملكيات بقصد إعداد مخطط منظم وتأسيس مسح الأراضي".

وبناء على هاتين المادتين نجد أن عملية المسح هي الأساس أو الوعاء المادي الذي يقوم عليه نظام الشهر العيني⁽¹⁾، ونجد أن عملية المسح في الحقيقة عملية تتطلب سيولة نقدية، وكذلك يد مؤهلة، وهذا ما حرصت عليه الدولة الجزائرية من خلال منظومة تشريعية وتنظيمية منسقة⁽²⁾، وهذا العمل المتمثل في المسح يعتبر هو الواجهة التقنية لنظام الشهر العيني أما الواجهة القانونية تتجلى عند الانتهاء من عملية المسح والانتقال إلى تخصيص لكل عقار ممسوح بطاقة عقارية تعتبر هي الهوية الخاصة بهذا العقار، حيث يبين فيها أسماء المالكين وأسباب الملك وكذلك الحقوق العينية المترتب لهم وعليهم.

(2) خصائص عملية المسح:

1- أنها عملية وصفية للعقار، حيث تتم عملية تحديد والتعريف بالنطاق الطبيعي للعقار فبالنسبة للأراضي الفلاحية يتم فيها تبيان مشتملاتها ومزروعاتها، والعقار الحضري يتم بيان ما يحتويه من هياكل ومباني قائمة، وطبيعة شغل هذه الهياكل وتخصيصاتها ووصفها على أساس كل طابق.⁽³⁾

2- المسح هو عبارة عن إظهار للعلاقة القانونية بين العقار ومن يشغله، فالمسح يتولى إظهار وتحديد الملاك الظاهرين وأصحاب الحقوق العينية العقارية، وأي عملية تصرف على هذا العقار بعد ذلك يجب شهرها بالمحافظة العقارية.⁽⁴⁾

3- المسح هو عبارة عن آلية من أجل تقدير قيمة العقار، حيث نجد أنه إذا كان العقار الممسوح عبارة عن عقار فلاحي فإن تقديره يكون على حسب إنتاجيته، وإذا كان عقار حضري فتقدير

(1) بن عمار زهرة، مذكرة ماجستير سابقة، ص 96.

(2) لعل من أبرز القوانين هذه نجد الأمر 75-74 سابق الذكر، وكذلك المرسوم الملحق به 62/76.

(3) بوزيتون عبد الغاني، مذكرة لنيل درجة ماجستير في الحقوق، " المسح العقاري في تثبيت الملكية العقارية، جامعة

الإخوة منتوري، قسنطينة، 2009-2010، ص 4-5.

(4) أنظر المادة 72، من المرسوم 76-63، السابق الذكر.

قيمته يرجع إلى القيمة التجارية السوقية له، وهذا ما يجعل هناك استقرار في المعاملات على اعتبار أن المسح هو الذي يقوم بتحديد قيمة العقار، وبذلك نتجنب المضاربة. (1)

4- المسح هو عبارة عن تأسيس لمرجع أو بنك للمعلومات، وهذا يظهر من خلال الوثائق المعدة والمحصلة بعد عملية المسح من مخططات وتصاميم تكون معدة على مستوى كل بلدية.

5- البث استنادا إلى جميع الوثائق العقارية وخصوصا تلك المسلمة بناء على عمليات معاينة صحة الملكية في ظل مشروع الثورة الزراعية في جميع المنازعات التي لم يتم فضها عن طريق التراضي. (2)

وعلى كل وعند انتهاء هذه اللجنة من عملها وبناءً على ما حصلته من معلومات، تخصص لكل عقار ممسوح ما يسمى بالبطاقة العقارية التي هي مرجع لكل عقار، يتم الرجوع إليها باعتبارها وثيقة تعريفية لهذا العقار.

الفرع الثاني: إجراءات المسح

المسح عبارة عن مشروع وطني ذا قوة إلزامية تتكفل الدولة بجميع النفقات الثابتة عنه، وتطبق هذه العملية أي مسح الأراضي على إقليم كل بلدية، وذلك وفق إجراءات نستعرضها فيما يلي:

أولاً: صدور قرار الإعلان عن بداية عملية المسح

ويكون عن طريق قرار من طرف الوالي المختص إقليمياً، على أن يتم نشر هذا القرار في الجرائد الرسمية واليومية، ويبلغ لرئيس الدائرة والبلدية المعنية بالمسح (3)، كما يجب شهر هذا القرار في اللوحات الإشهارية لتبليغ المواطنين بذلك، ويكون الإعلام بعملية المسح قبل 15 يوم من تاريخ بداية عملية المسح عن طريق ملصقات تعلق في البلديات المعنية.

(1) - لياس بروك، مذكرة ماجستير سابقة، ص 16.

(2) - مزعاش إسمهان، مذكرة ماجستير سابقة، ص 16.

(3) - ويس فتحي، مرجع سابق، ص 222، 223.

ثانياً: إنشاء اللجنة المكلفة بالمسح

وهي عبارة عن لجنة تنشأ بمجرد افتتاح عملية المسح، هدفها وضع الحدود لكل بلدية، تقوم بعدة مهام حيث تقوم بالانتقال إلى المناطق محل المسح، وتحاول فض النزاعات التي تثور بين الأفراد بعد دراسة الوثائق التي يقدمونها، وتسمى هذه اللجنة بـ " لجنة المسح "، وهو ما جاءت به المادة 7 من المرسوم 62-76 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام⁽¹⁾، وتتكون هذه اللجنة من:⁽²⁾

- قاضي من المحكمة التي توجد البلدية في دائرة اختصاصها، رئيساً.

- رئيس المجلس الشعبي البلدي أو ممثله، نائباً للرئيس.

- ممثل عن المصلحة المحلية لإدارة الضرائب المباشرة.

- ممثل للمصالح المحلية للأموال الوطنية.

- ممثل لوزارة الدفاع.

- ممثل لمصلحة التعمير على مستوى الولاية.

- موثق تعيينه الهيئة المخولة في المنظمة المهنية.

- مهندس خبير عقاري تعيينه الهيئة المخولة في المنظمة المهنية.

- محافظ عقاري المختص إقليمياً أو ممثله.

- المسؤول المحلي للوكالة الوطنية لمسح الأراضي أو ممثله.

ونجد المادة 6 من نفس المرسوم السابق الذكر حددت مهام هذه اللجنة بـ:

أ- جمع الوثائق والبيانات من أجل تسهيل إعداد الوثائق المسحية.

ب- التثبت عند الاقتضاء من اتفاق المعنيين حول حدود عقاراتهم، وإن لم يكن اتفاق تحاول التوفيق بينهم .

(1) المرسوم 62-76 المعدل والمتمم بمرسوم 92-134، مؤرخ في 1992/04/07، جريدة رسمية رقم: 23، لسنة 1976

(2) - بريك الطاهر، مرجع سابق، ص 55-56.

ثالثاً: إيداع وثائق المسح

بعد انتهاء عملية المسح يتم تقديم وثائق المسح التي تم تحصيلها بناء على هذه العملية⁽¹⁾، ويتم إيداع نسخ عنها في كل من البلدية المعنية بالمسح وكذا المحافظة العقارية المختصة إقليمياً طبقاً للمادة 10 من الأمر 74/75 والمادة 11 من المرسوم 62/76 السالف الذكر، وبعد الإيداع على مستوى البلدية تبقى الوثائق المودعة طيلة شهر كامل تحت تصرف الجمهور الراغب في الاطلاع عليها وتسجيل اعتراضاتهم وشكاويهم بخصوص محتوياتها، وبعدها تقدم هذه الاعتراضات إلى لجنة المسح المروّسة من طرف قاضي، تحاول هذه الأخيرة فض النزاع المتعلق بهذه الشكاوي والاعتراضات، وتحاول التوفيق بين المتنازعين، وفي حالة الفشل في ذلك يتم الاحتفاظ بالحدود التي رسمت أثناء المسح بصورة مؤقتة مع حفظ حق المعارضين أو الحائزين، ولهم أن يتفقوا فيما بينهم عن الحدود المتنازع عنها ويخطرُوا اللجنة بذلك، أو يمكن لهم اللجوء للقضاء في غضون 3 أشهر، وفي حالة انتهاء هذه المدة ولم يتم التوفيق بينهم. ولا رفع دعوى قضائية فإن رسم الحدود يصبح نهائياً.⁽²⁾

المطلب الثاني: تأسيس السجل العقاري

بعد الإنتهاء من عملية المسح كما بينا سابقاً وإيداع الوثائق المتعلقة بالعملية لدى البلدية ولدى المحافظة العقارية نصل إلى نهاية الجانب التقني المتمثل في المسح الذي هو جانب مادي لتأسيس السجل العقاري، بعدها يأتي الجانب القانوني الذي يقوم على ترقيم العقارات المسوحة وإنشاء بطاقة عقارية وتقديم الدفتر العقاري.⁽³⁾

الفرع الأول: عملية الترقيم

إستناداً للمادة 6 من المرسوم 63/76 السابق الذكر تودع وثائق المسح لدى المحافظة العقارية وذلك من أجل تحديد حقوق المالكين والحقوق العينية الأخرى من أجل شهرها في السجل العقاري، ويشرع بذلك المحافظ العقاري في أقرب الآجال وحفاظاً على مصداقية المعلومات

(1) - الحالات المذكورة في المادة 1 من المرسوم 62/76 السالف الذكر.

(2) - ويس فتحي، مرجع سابق، ص 233-234.

(3) - انظر المادة 3 من الأمر 74/75، السالف الذكر.

المقدمة له بعملية الترقيم⁽¹⁾، خلال 8 أيام الموالية لمسكه لوثائق المسح بإعلام الجمهور بهذا الاستلام، ويبقى هذا الإعلام ساري لمدة 4 أشهر ليتمكن الملاك وذوي الحقوق العينية العقارية الأخرى من تسليم سند يثبت حقوقهم على العقارات المسوحة.⁽²⁾

وعلى كل حال يقوم المحافظ العقاري بعد استلامه لوثائق المسح على سبيل الاستعجال كما قلنا سابقا بترقيم العقارات وتسجيلها في السجل العقاري، حيث تتم عملية تعيين الحقوق المتعلقة بالعقارات محل الترقيم على أساس وثائق المسح المقدمة، والترقيم هو أن يقوم المحافظ العقاري بقيدتها في السجل وإعطائها رقما تعريفيا لكل عقار، وهو هدف نظام الشهر العيني، والترقيم قد يكون نهائيا وقد يكون مؤقتا.⁽³⁾

1) الترقيم النهائي: ويكون ذلك بالنسبة للعقارات التي يحوز مالكيها سندات وعقود أو كل الوثائق الأخرى المقبولة والمثبتة لحق ملكيتهم، إضافة إلى ذلك يمكن تسجيل كل حقوق الرهن العقاري، والتخصيص والاتفاقات التي لم تنقضي مدة صلاحيتها.⁽⁴⁾

2) الترقيم المؤقت: وهنا نميز بين مدتين عند منح الترقيم:

أ- المتعلقة بمدة 4 أشهر: ويكون هنا ترقيم العقار مؤقتا لمدة 4 أشهر بالنسبة للعقارات التي ليس لمالكها الظاهر سند يثبت ملكيته، بل هو حائز مقدم لشهادة حيازة، بحيث تشهد شهادة الحيازة على أن تصفى وضعية العقار بعد مرور 4 أشهر، وذلك إن لم يظهر المالك الحقيقي وإن لم يقدم أي أحد اعتراض، وأيضا مع وجود توافر الشروط والأركان التي تقوم عليها الحيازة الهدوء، العلانية، عدم الانقطاع في الحيازة طيلة الفترة المحدد قانونا⁽⁵⁾، وكذلك ألا تتعرض شهادة الحيازة للإبطال أو السحب من قبل السلطة العمومية.⁽⁶⁾

(1) - سماعين شامة، النظام القانوني للتوجيه العقاري، دار هومة للنشر، بوزريعة، الجزائر، سنة 2004، ص 115.

(2) - ويس فتحي، مرجع سابق، ص 235.

(3) - مرجع نفسه، ص 236.

(4) - سماعين شامة، مرجع سابق، ص 115.

(5) - بدوي حني، الملكية العقارية، منشورات زين الحقوقية، طبعة 2، سنة 2011، ص 158-159.

(6) - رويصات مسعود، مذكرة ماجستير سابقة، ص 53.

ب- الترقيم المؤقت لمدة سنتين: وتكون في حالة عدم وجود لا سند يثبت الملكية ولا حتى الحيازة، وعليه يقوم المحافظ العقاري بإعطاء ترقيم مؤقت لمدة سنتين، و في حالة عدم ظهور أي اعتراض خلال الفترة المقررة يصبح الترقيم نهائياً. (1)

أما في حالة الملكية المجهولة للمالك وهي التي يثبت عند القيام بعملية المسح أن هذه الملكية مجهولة، وتتم عملية ترقيمها باسم الدولة لمدة سنتين، وفي حالة عدم ظهور أي اعتراض تنتهي بترقيمها نهائياً لصالح الدولة.

وبعد الانتهاء من عملية الترقيم النهائية للعقارات يعطى الحق للمالك من طلب الدفتر العقاري الذي يعد السند القانوني الوحيد لملكيته، والذي تسجل عليه كل الحقوق العقارية الواردة على هذا العقار، ولاكن وقبل تطرقنا لماهية الدفتر العقاري نعرض قبل ذلك على البطاقات العقارية التي هي أساس تكوين هذا الدفتر.

الفرع الثاني: البطاقات العقارية

(1) مفهومها:

تعتبر البطاقة العقارية المرآة العاكسة للوضعية القانونية للعقار المعني، وهي أساس قيام السجل العقاري على اعتبار أن هذا السجل ليس إلا مجموعة من بطاقات عقارية أعدت ومسكت من طرف المحافظ العقاري. (2)

ونجد أن البطاقات العقارية تختلف وتتنوع حسب ما ورد في المرسوم 63/76 السابق الذكر حيث نجد أن هناك بطاقات خاصة بالأراضي الفلاحية وأخرى بالعقارات الحضرية، وكذلك تختلف البطاقات فيما كانت تتعلق بأراضي ممسوحة وأخرى لم يتم مسحها، كما تخصص بالأجزاء المشتركة في العقارات الخاضعة لنظام الملكية المشتركة بطاقة خاصة بها أيضا وبالنسبة للعقارات الأخرى تسمى بالبطاقة العامة. (3)

(1) - سماعين شامة، مرجع سابق، ص 115.

(2) - بريك الطاهر، مرجع سابق، ص 67.

(3) - ويس فتحي، مرجع سابق، ص 246.

- راجع أيضا كتاب بريك الطاهر، مرجع سابق، ص 67-68-69-70.

2) عملية مسك مجموع البطاقات العقارية:

وتكون هذه العملية بوجوب إيداع من طرف المعنيين لدى المحافظة العقارية جدول محرر على نسختين، مرفق بجميع العقود والسندات المثبتة للملكية العقارية أو الحقوق العينية الأخرى المقدمة للشهر، على أن تتضمن المعلومات الآتية: (1)

- الأعباء المتعلقة بهذا العقار.

- هوية وأهلية أصحاب الحقوق.

وفي الأخير كنتيجة لإنشاء البطاقات العقارية المشكلة للسجل العقاري يقوم المحافظ العقاري بالتأشير على هذه البطاقات العقارية، كما يسلم فيها بعض الوثائق التي تشهد بحقوق الملاك على العقارات الممسوحة. (2)

الفرع الثالث: تسليم الدفتر العقاري

الدفتر العقاري هو ذلك السند الذي يحل محل عقود الملكية يسلم مباشرة بعد الانتهاء من عملية المسح على مستوى البلدية، وبعد إنشاء البطاقات العقارية، وبعد القيام بعمليات الترقيم كما سبق الذكر، يتم على إثر كل هذا تسليم لكل مالك أو مجموعة ملاك على الشيوخ دفتر يحتوي على البيانات التفصيلية المتعلقة بالحقوق العقارية المختلفة، حيث يعتبر وسيلة إثبات عملا بما جاء بالمادة 46 من المرسوم 63/76 سالف الذكر. (3)

وعليه فالدفتر العقاري هو بطاقة تعريفية للعقار وحالته المدنية الفعلية، إذ يرسم كل حياته القانونية، مما يسهل التعامل فيه، كما نشير إلى وجوب مطابقة هذا الدفتر للنموذج المحدد بموجب قرار وزير المالية المؤرخ في 1976/05/25، يؤشر عليه المحافظ العقاري بكيفية واضحة ومقروءة بالأسود، والفراغ الموجود يشطب عليه بخط، والجداول مرقمة وموقعة. (4)

(1) - مزعاش إسمهان، مذكرة ماجستير سابقة، ص 25.

(2) - راجع كتاب بريك الطاهر، مرجع سابق، ص 70-71-72-73.

(3) - ويس فتحي، مرجع سابق، ص 262.

(4) - لياس بروك، مرجع سابق، ص 46.

نشير إلى أن المالك إذا قام بأي تصرف على العقار بنقل ملكيته، فإن المحافظ العقاري يسحب منه الدفتر العقاري ويقدمه للمالك الجديد. (1)

وإذا كان الملك عبارة عن ملك في الشيوخ يقوم المحافظ بتقديم دفتر واحد باسم جميع الشركاء يودع بالمحافظة ما لم يكن هؤلاء الشركاء قد عينوا وكيلا منهم لحيازة الدفتر. (2)

وعليه فإن أي إجراء يهدف إلى إشهار وثيقة أو سند قانوني يجب أن يتم إرفاقه بالدفتر العقاري والا يرفض المحافظ العقاري الإجراء إلا في حالات استثنائية محددة بالمرسوم 63-76. (3)

المطلب الثالث: دور المحافظ العقاري في عملية الشهر

بداية نعرف بالمحافظ العقاري: هو عبارة عن موظف تابع لمصالح وزارة المالية، ويعين مشرفاً على المحافظة العقارية، ويتمتع بمجموعة كبيرة من الصلاحيات التي تجعل من عمله يتميز بنوع من الخصوصية الذي يدفع إلى التفكير بتشريع خاص بمهنة المحافظ العقاري. (4)

ونجد أن المحافظ العقاري يعين بموجب قرار السيد وزير المالية بعد أن يؤدي اليمين أمام المجلس القضائي الداخل في اختصاصه مكان تواجد المحافظة العقارية، ويكون تعيينه بناءً على وجوب توافر الشروط المطلوبة في المترشحين لهذه المهنة، وهي أن يكونوا من بين المفتشين المثبتين بهذه الصفة، والذين يتمتعون بأقدمية 5 سنوات على الأقل من العمل بمصالح الحفظ العقاري أو أملاك الدولة. (5)

نجد أن المشرع قد أعطى بموجب المادة 15 من الأمر 74/75 السالف الذكر إعداد وتأسيس السجل العقاري إلى المحافظ العقاري وصلاحيه مسك البطاقات العقارية المكونة لهذا السجل أثناء شهر العقود الرسمية المنشئة أو الناقلة أو المعدلة لملكية عقار أو حق عيني عقاري

(1) - أنظر المادة 46 فقرة 2، من المرسوم 63-76 السلف الذكر.

(2) - أنظر المادة 47، من المرسوم 63-76 السالف الذكر.

(3) - انظر المادة 50، مرسوم 63-76 السالف الذكر.

(4) - ويس فتحي، مرجع سابق، ص 275.

(5) - المرجع نفسه، ص 276.

وكذلك محاضر ووثائق المسح التي تودع من قبل مصالح مسح الأراضي للوضعية المادية والقانونية للحقوق العقارية المسجلة في البطاقات العقارية. (1)

الفرع الأول: دور المحافظ العقاري عند الإيداع القانوني ومدى تنفيذ إجراءات الشهر بالمحافظة العقارية

تبدأ إجراءات الشهر عن طريق إيداع السندات المراد شهرها بالمحافظة العقارية المختصة عن طريق القائمين بتحرير هذه السندات، ويكون الإيداع ضمن الآجال والمواعيد المحددة التي يجب أن تحترم تحت طائلة دفع غرامة مالية يدفعها المحررون تقدر بـ 1000 دج. (2)

ويتم قبول العقود والوثائق بعد التأكد من مراعاة الشروط القانونية المعمول بها عن طريق المحافظ العقاري الذي يقوم بتسجيل ذلك في السجل الخاص به، ويقوم بتنفيذ إجراء الشهر. (3) حيث نحاول بيان ذلك في ثلاث نقاط:

أولاً: إيداع الوثائق لدى المحافظة العقارية

يعتبر الإيداع عملاً قانونياً لازماً في كل سند موجب إخضاعه للشهر، حيث نصت المادة 90 من المرسوم 63/76 سالف الذكر على أنه "ينبغي على الموثقين وكتاب الضبط والسلطات الإدارية أن يعملوا على إشهار جميع العقود أو القرارات القضائية الخاضعة للإشهار، والمحرة من قبلهم وبمساعدهم، وذلك ضمن الآجال المحددة".

نلاحظ من هذه المادة أن المخولين بتحرير العقود والسندات هم بذاتهم المكلفون بالإيداع، كما يمكن لهم أن يكلفوا هذه المهمة إلى مساعديهم على أن يظهر هؤلاء المساعدون الوثيقة الرسمية التي بمقتضاها تم تكليفهم بهذه المهمة. (4)

(1) - محمودي عبد العزيز، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، منشورات بغداد، الجزائر 2009 ص 333.

(2) - ليلي طلبة، مرجع سابق، ص 85.

(3) - الفاسي فاطمة الزهراء، مذكرة ماجستير سابقة، ص 131.

(4) - لياس بروك، مذكرة ماجستير سابقة، ص 114.

ثانيا: محل الإيداع

استنادا إلى المادة 92 من المرسوم 63/76 السالف الذكر فإن محل الإيداع يتمثل في صورتين رسميتين أو نسخ من العقود أو القرارات القضائية موضوع الإشهار مفرغتين في مستخرج خاص يقدم مجانا عن طريق الإدارة لمحري العقود، وذلك تحت طائلة رفض الإيداع.

وترجع واحدة من هذه النسخ إلى المودع بعد أن يؤشر عليها المحافظ العقاري، ويحتفظ بالنسخة الأخرى بالمحافظة العقارية وترتب بين الوثائق، وكما سبق القول أن المشرع أوجب من أجل تسهيل عملية الإيداع إفراغ محررات العقود في مستخرج خاص يعرف بـ: "Publicité née N°=6"، ومن تم فإن عدم توفر هذه الشكلية يكون سببا في رفض الإيداع.⁽¹⁾

ثالثا: آجال الإيداع

بالرجوع إلى نص المادة 99 من المرسوم 63-76 السالف الذكر نجد أن الآجال ذكرت كالاتي:

أ- بالنسبة لشهادات بعد الوفاة تكون بـ 3 أشهر ابتداء من تاريخ سحب المحرر وتمدد 5 أشهر إذا كان أحد المعنيين يقيم بالخارج.

ب- بالنسبة للأحكام القضائية مدة 3 أشهر من تاريخ رجوع الحكم القضائي نهائيا.

ج- بالنسبة للعقود الأخرى والوثائق شهرين من تاريخ إبرامها، وفي الحالات التي يجب أن تتم عمليات الإشهار في محافظة عقارية أو أكثر تمدد الآجال المشار إليها أعلاه إلى 15 يوم كاملة بالنسبة لكل محافظة عقارية فضلا عن الأولى.⁽²⁾

(1) الفاسي فاطمة الزهراء، مذكرة ماجستير سابقة، ص 132.

(2) ليلي طلبة، مرجع سابق، ص 86.

رابعاً: التأشير على سجل الإيداع

نجد أن المشرع الجزائري ألزم المحافظ العقاري بضرورة مسك سجل يسمى بسجل الإيداع، يقيد فيه يوماً بيوم كل الوثائق الخاضعة لشهر، ويسلم إثر ذلك للوادي وصل استلام يشار فيه إلى مراجع الإيداع وتاريخ إيداعه ومرتبته، والغرض من هذا القيد هو التحقق من الأسبقية في عملية الشهر، ويكون ذلك بناء على من قيد أولاً. (1)

كما أن للمحافظ العقاري سلطة التأكد من إحتواء الوثائق لمراجع الإجراء السابق أو الشهر المسبق، وهذا ما يعرف بقاعدة الأثر النسبي، وهو ما نصت عليه المادة 88 من المرسوم 63/76 السالف الذكر.

والشهر المسبق هو ذلك الإجراء الذي يقوم على شهر المحررات التي تم بمقتضاها التصرف في العقار بأي شكل من أشكال التصرف (2)، حيث تنص المادة 88 السالفة الذكر بقولها: " لا يمكن القيام بأي إجراء للإشهار في المحافظة العقارية في حالة عدم وجود إشهار مسبق أو مقارن للعقد أو للقرار القضائي أو شهادة الانتقال عن طريق الوفاة، يثبت حق التصرف أو صاحب الحق الأخير، وذلك مع مراعاة أحكام المادة 89 أدناه ".

كما نجد المشرع الجزائري من خلال المادة 90 من المرسوم 63/76 السالف الذكر فرض على محرري العقود الرسمية مهما كان نوعها القيام بعملية الشهر المسبق للمحررات التي تمت بمعيتهم، ولو لم يرضى الأطراف بذلك. (3)

ويتضح لنا من المادة 88 السالفة الذكر، وجوب الشهر المسبق للمحررات التي كانت سببا في اكتساب العقار المتصرف فيها، ما عدا بعض الحالات المعفاة من ذلك وهي: (4)

- الحقوق المحررة قبل تاريخ 1971/01/01.

- الإجراء الأول في السجل العقاري.

(1)- انظر المادة 11 من المرسوم 63/76، السالف الذكر.

- حسين عبد اللطيف حمداني، مرجع سابق، ص 273.

(2)- مجيد خلفوني، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري. مرجع سابق، ص 91-92.

(3)- طوبال راندة نرجس، مذكرة سابقة، ص 113.

(4)- ليلي طلبية، مرجع سابق، ص 86.

- إشهار ملكية الأراضي المتنازل عنها في إطار عملية استصلاح الأراضي.

- شهر شهادة الحيازة.

وعليه بعد توفر الشروط اللازمة عند القيام بالإيداع ينتقل المحافظ العقاري إلى المرحلة الثانية وهي مرحلة تنفيذ عملية الشهر، وهو ما سنحاول بيانه كالاتي .

خامسا: تنفيذ إجراءات الشهر

بعد تأكد المحافظ العقاري من أن الوثائق المودعة قانونية يتولى عملية الشهر في غضون 15 يوم الموالية لعملية الإيداع، حيث يقوم بمراقبة دقيقة ليتأكد من استيفاء العقد لمبدأ الشهر المسبق وقاعدة الرسمية وكل الأمور المتعلقة بهوية الأطراف وتعيين العقارات، أي أن يتأكد المحافظ العقاري من سلامة العقد شكلا ومضمونا⁽¹⁾، وعلى إثر ذلك وفي حال قبول الإيداع يتم إجراء الشهر العقاري وتتم عملية القيد والتأشير على مجموعة البطاقات العقارية، وكذلك على دفتر العقاري الذي تطرقنا له سابقا، وهذا في ما يخص العقارات الممسوحة.

أما بالنسبة للعقارات الغير ممسوحة فإنه يتم بصفة انتقالية شهر الوثائق المتعلقة بها وإفراغها في مجموعة بطاقات عقارية شخصية التي يتم مسكها وفقا للترتيب الأبجدي لأصحاب الحقوق التي تم شهرها، كما هو الحال في نظام الشهر الشخصي.⁽²⁾

الفرع الثاني: سلطة المحافظ العقاري في الإيداع الغير قانوني ورفض الإشهار

خول المشرع الجزائري للمحافظ العقاري صلاحيات مراقبة مدى استيفاء العقود للشروط القانونية المطلوبة المتعلقة بالمحركات والسندات المراد شهرها، وأعطاه صلاحية رفض إيداعها أو قبولها وبذلك شهرها بطبيعة الحال، نجد فيما يخص مسألة الرفض أن للمحافظ العقاري أن يرفض إيداع الوثائق، وبذلك لا تتم عملية الشهر أو يقوم بقبول الإيداع ويرفض القيام بإجراء الشهر

(1)- طلحة محمد غليسي، مذكرة ماجستير سابقة ، ص 73.

(2)- ليلي طلبية، مرجع سابق، ص 87.

- راجع كتاب مجيد خلفوني، مرجع سابق، ص 125-126-127.

ونشير إلى أن مهما كانت حالة الرفض يجب تبليغ قرار الرفض للمعنيين بموجب رسالة موصى عليها مع إشعار بالاستلام يبين فيها أسباب الرفض. (1)

أولاً: حالات رفض الإيداع

بالرجوع للمادة 10 من المرسوم 63/76 السالف الذكر نجد أنها منحت للمحافظ العقاري رفض الإيداع في حالة تبين له بعض النقائص في الشروط والبيانات الوصفية للعقار، أو نقص في الوثائق، وهي كالاتي: (2)

- عدم تقديم للمحافظ العقاري الدفتر العقاري.
- عدم تقديم مستخرج مسح الأراضي، أو عدم تقديم وثائق القياس في حالة تغير حدود الملكية بالتصرف المراد شهره.
- عندما يكون التصديق على هوية الأطراف وعند الاقتضاء على شروط الشخصية لم يتم ولم يثبت ضمن الشروط المنصوص عليها في المواد 62 إلى 65، والمادتين 112 و 103 من المرسوم السالف الذكر.
- وبصفة عامة عندما تكون هناك وثيقة سلمت للمحافظ العقاري ولم تعطي الإثبات المطلوب أو وجود وثيقة لم تقدم له.
- عندما يكون تعيين العقارات لا يستجيب لأحكام المادة 66 من المرسوم سالف الذكر.
- في حالة عدم استيفاء البيان الوصفي للتقسيم على الشروط اللازمة طبقاً للمواد 67 إلى 71 من المرسوم 63/76 السابق الذكر.

ثانياً: حالات قبول الإيداع ورفض إجراء الشهر

بناءً على المادة 105 من المرسوم 63/76 سالف الذكر، نجد أن المحافظ العقاري له قبول الإيداع، وبعد قيامه بالفحص والتمعن لمختلف الوثائق المقدمة له أن يرفض القيام بالشهر بناء على النقائص الموجودة في ملف الإيداع، سواء المتعلقة بتعيين الأطراف أو العقارات بصفة

(1) - محيد خلفوني، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، مرجع سابق، ص 128.

(2) - ويس فتحي، مرجع سابق، ص 368.

نافية للجهالة أو عدم تزويده بالوثائق الذي طلب استكمالها، وعلى إثر هذا يرفض المحافظ القيام بعملية الشهر. (1)

وعلى كل حال نجد أن المادة 101 من هذا المرسوم 63/76 حددت الحالات التي تتم فيها عملية الإيداع، ولكن لا تشهر الحقوق محل الإيداع، وهي كالاتي:

- إذا كانت الأوراق والوثائق المودعة غير متوافقة.

- عندما يكون مرجع الإجراء السابق المطلوب بموجب المادة 1/95 غير صحيح.

- عندما يكون تعيين الأطراف وتعيين العقارات أو الشروط الشخصية المحررة في المادة 65 غير متوافق مع البيانات المذكورة في البطاقة العقارية.

- عندما يكون التحقيق المنصوص عليه في المادة 104 يكشف أن الحق غير قابل للتصرف.

- إذا ظهر أنه كان واجب وقت التأشير على الإجراءات المتعلقة بالإيداع والرفض.

وفي الأخير نجد أن المشرع في مقابل إعطائه الحق للمحافظ العقاري لإمكانية رفض الشهر والإيداع، أعطى أيضا الحق للمتضررين من هذا القرار باللجوء إلى القضاء من أجل إبطال قرار المحافظ العقاري طبقا للمادة 24 من الأمر 74/75، حيث يكون للمتضرر الحق في الحصول على تعويض بسبب ضياع حقوقه في الشهر. (2)

(1) - مجيد خلفوني، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري. مرجع سابق، ص 130.

(2) - طوبال راندة نرجس، مذكرة ماجستير سابقة، ص 144.

خلاصة الفصل:

خلصنا من خلال هذا الفصل الى أن لشهر العقاري نظامين، الأول هو نظام الشهر الشخصي وهو الأسبق ظهوراً، حيث يقوم على شهر التصرفات العقارية بناء على الشخص الذي تصرف في العقار وأن لهذا النظام عيوب أكثر من مزاياه، ونظام الشهر العيني يكون العقار فيه محل اعتبار عند القيام بعمليات الشهر فلا يعتد بالشخص المالك هنا وهو النظام الأكثر شيوعاً ونجاعتاً في ميدان الشهر العقاري.

كما أن المشرع الجزائري تبنا نظام الشهر العيني بموجب الأمر 75/74 والمرسومين التنفيذيين له المرسوم 62/76 والمرسوم 63/76، ونظام الشهر المتبع والمعتمد عليه في الجزائر هو نظام الشهر العيني مع الأخذ بنظام الشهر الشخصي وتطبيقه في الأراضي التي لم يمسه ولم يشملها المسح العام للأراضي بعد.

كما نستخلص بأن لشهر العقاري بناء على نظام الشهر العيني إجراءات متمثلة أساساً، في القيام بعملية المسح التي تعتبر عملية قانونية وفنية، وصولاً إلى تكوين الدفاتر العقارية المكونة من بطاقات عقارية معدة وممسكة من طرف المحافظين العقاريين.

الخاتمة:

في نهاية بحثنا هذا الذي موضوعه قواعد إثبات الملكية العقارية الخاصة وكننتيجة لدراستنا هذه يمكننا القول باننا توصلنا لعدة استنتاجات ونتائج نوجزها فيما يلي:

1. كانت المعاملات والتصرفات التي موضوعها الملكية العقارية الخاصة مبنية على الرضائية إلى غاية فرض المشرع الجزائري بموجب قانون التوثيق 91 / 70 لقاعدة الرسمية و بذلك أصبحت وابتداء من تاريخ 1971/01/01 كل المعاملات المتعلقة بانتقال الملكية العقارية الخاصة يجب أن تكون مفرغة في القالب الرسمي.

2. وبناء على فرض المشرع لقاعدة الرسمية في المعاملات العقارية أوجد المشرع أشخاص مؤهلين لهم صفة تحرير وإصدار السندات التي لها الطابع الرسمي كالموثق ومدير أملاك الدولة... .

3. كما وضع المشرع جزاء لمن يخالف شرط الرسمية أو يغفل عن إجراءات الشكلية المستوجبة بناء على هذه القاعدة، في أن تكون التصرفات بذلك تحت طائلة البطلان.

4. كما نص المشرع الجزائري على أن لسندات الرسمية الحجية المطلقة في الإثبات سواء أكان ذلك بين الأطراف المتعاقدة أو حتى بالنسبة للغير ولا يمكن الطعن فيها إلا عن طريق التزوير.

5. وموازية لقاعدة الرسمية وكقاعدة مكملة لها فرض المشرع الجزائري قاعدة الشهر القائمة على شهر السندات والمحركات التي كانت سببا في انتقال الملكية وهذا ما يعرف بالشهر المسبق.

6. كما استخلصنا إلى وجود نظامين للشهر العقاري تم الاعتماد عليهما في الجزائر الأول هو نظام الشهر العيني القائم على شهر التصرفات العقارية والحقوق العقارية من أجل إعلام الغير بانتقال ملكية العقار محل التصرف طبق في الأراضي

الممسوحة، وآخر نظام الشهر الشخصي طبق في الأراضي التي لم يتم مسحها بعد.

7. قام المشرع بوضع جهاز خاص من أجل التكفل بعمليات الشهر وهو المحافظة العقارية والتي تكون مدارة من طرف المحافظ العقاري، الذي وكلت له عدة مهام من بينها مراقبة إيداع الوثائق والسندات المراد شهرها ومنح صلاحيات قبولها من عدمها.

الاقتراحات والحلول:

بناء على الاستنتاجات التي توصلنا إليها من خلال دراستنا لموضوع قواعد إثبات الملكية العقارية الخاصة يمكنني في الأخير محاولة تقديم بعض الاقتراحات والحلول التي قد تساعد في هذا المجال نوجزها في نقاط كالآتي:

1- محاولة إنشاء عدة محافظات عقارية على مستوى كل ولاية وذلك لتخفيف العبء الواقع على المحافظة العقارية المتمثل في الكم الهائل الذي تتلقاه من الملفات يوميا في مناطق مختلفة من الوطن.

2- كما أن للمحافظ العقاري صلاحيات يتميز بها تتشابه مع صلاحيات القاضي كان لزوما من أن يتيم تشريع قانون خاص للمحافظ العقاري من أجل فرض جزاءات صارمة في حاله مخالفته وتعيده على المهام الموكلة له.

3- ضرورة الإسراع في إتمام عملية المسح العام للأراضي ووجوب توفير الدولة من أجل هذا لكافة الإمكانيات المادية والبشرية.

4- إنشاء محاكم عقارية خاصة مختصة في فض النزاعات المتعلقة بالملكية العقارية الخاصة ومراقبة مدى سلامة الإجراءات وتطبيق القواعد الصحيحة أثناء التصرف في الملكية العقار.

قائمة المراجع:

قائمة الأوامر والقوانين:

قائمة القوانين :

- 1- قانون المالية لسنة 1965، تحت رقم 61/64 المؤرخ في 1964/12/31 .
- 2- القانون رقم 91/70 المؤرخ في 1970/12/15 المتضمن قانون التوثيق، الجريدة الرسمية عدد 28، مؤرخة في 13 /07/ 1988.
- 3- قانون الأسرة ، المضمن في القانون رقم 11/84، المؤرخ في 9 يونيو 1984، الجريدة الرسمية عدد 24 ، مؤرخة في 12 يونيو 1984.
- 4- القانون 16/87 المؤرخ في 1987/12/08 المتضمن ضبط وكيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الوطنية و تحديد حقوق المنتجين وواجباتهم، الجريدة الرسمية عدد 50 ، مؤرخة في 1987/12/09.
- 5- القانون رقم 27-88 المؤرخ في 12 يوليو 1988، والمتضمن تنظيم التوثيق. الجريدة الرسمية عدد 28 مؤرخة في 13 /07/ 1988.
- 6- قانون رقم 25-90 مؤرخ في 18 نوفمبر 1990، جريدة رسمية رقم: 49، المؤرخة في 1990/11/18، معدل و متمم.
- 7- قانون 30-90 المؤرخ في 1990/12/01 يتضمن قانون الأملاك الوطنية جريدة رسمية رقم 52 ، المؤرخة في 1990/12/02، معدل و متمم.
- 8- قانون المالية 2004 تحت رقم 22/03 المؤرخ في 2003/12/31 ، جريدة رسمية رقم 83 المؤرخة في 2003/12/29، معدل و متمم.
- 9- القانون رقم 02-06 المؤرخ في 2006/2/20 ، الجريدة الرسمية عدد: 14 ، مؤرخة في 2006/03/18.
- 10- القانون 09/08 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية ، المؤرخ 15 فبراير 2008 الجريدة الرسمية عدد : 21، لسنة 2008

قائمة الأوامر:

- 11- الأمر 58-75 المؤرخ في 1975/9/26، المتضمن القانون المدني، المعدل والمتمم جريدة رسمية رقم 78 المؤرخة في 1975/09/30، معدل ومتمم.
- 12- الأمر 74/75 المتضمن أعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري مؤرخ في 12 نوفمبر سنة 1975 جريدة رسمية رقم: 52 ، المؤرخة في 1975/11/18، معدل ومتمم.

النصوص التنظيمية:

- 13- المرسوم رقم 62/76 المتعلق إعداد مسح الأراضي العام المؤرخ في 25 مارس 1976 الجريدة الرسمية عدد 23 ، مؤرخة في 1976.
- 14- المرسوم رقم 63/76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري المؤرخ في 25 مارس 1976 الجريدة الرسمية عدد 30 ، مؤرخة في 13 /04/ 1976.
- 15- مرسوم تنفيذي رقم 91-454 المؤرخ في 23/11/1991 يحدد شروط إدارة الأملاك الخاصة والعامّة التابعة للدولة وتسييرها ويضبط كميّات ذلك، الجريدة الرسمية العدد 60 السنة 1991م.
- 16- مرسوم تنفيذي رقم 93 /186 مؤرخ في 27 يوليو 1993، المحدد لكيفيات تطبيق القانون رقم 91.11 المؤرخ في 27 أبريل 1991 ، المتعلق بقواعد نزع الملكية من أجل المنفعة العامة .
- 17- المرسوم التنفيذي 147/08 المؤرخ في 19/05/2008 المتعلق بالتحقيق العقاري و تسليم الشهادات الملكية ، الجريدة الرسمية عدد 26، مؤرخة في 2008.
- 18- المرسوم التنفيذي رقم 08-292 المحدد لشروط الالتحاق بمهنة الموثق وممارستها جريدة رسمية رقم 46، الصادرة في 2008/08/03

قائمة الكتب والمؤلفات:

- 1- الطاهر بريك. المركز القانوني للمحافظ العقاري، دار الهدى لنشر، عين مليلة الجزائر 2013.
- 2- تيسير عبد الله المكيد العساف، السجل العقاري، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت لبنان 2009.
- 3- حني بدوي ، الملكية العقارية، منشورات زين الحقوقية، طبعة 2، سنة 2011.
- 4- حمدي باشا عمر، القضاء العقاري في ضوء أحدث القرارات الصادرة من المحكمة العليا ومجلس الدولة، دار هومة للنشر 2003.
- 5- حمدي باشا عمر، نقل الملكية العقارية، دار هومة للنشر، الجزائر، 2001.
- 6- حمدي باشا عمر ، نقل الملكية العقارية الخاصة " طبعة منقحة و مزيدة " طباعة دار هومة لنشر 2013 .
- 7- حسين عبد اللطيف حمداني، نظام السجل العقاري، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت 2009.
- 8- سماعيل شامة، النظام القانوني للتوجيه العقاري، دار هومة للنشر، بوزريعة، الجزائر لسنة 2004.
- 9- عبد العزيز محمودي ، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري منشورات بغداددي، الجزائر 2009.
- 10- فتحي ويس ، الشهر العقاري في القانون الجزائري والقوانين المقارنة، دار هومة للنشر والتوزيع، الجزائر 2015.
- 11- عباس العبودي، شرح أحكام قانون الإثبات المدني، دار الثقافة للنشر والتوزيع 2005.
- 12- عبد الحفيظ بن عبيدة. إثبات الملكية العقارية و الحقوق العينية لعقارية ، دار الهومة لطباعة و النشر 2006 .
- 13- عبد الرزاق أحمد السنهوري ، الوسيط ي شرح القانون المدني ، الجزء الرابع العقود التي تقع على الملكية ، المجلد الأول "البيع و المقايضة " ، دار أحياء التراث العربي ، بيروت لبنان.
- 14- ليلي طلبة . الملكة العقارية الخاصة " وفقا للأحكام التشريعية الجزائري . دار هومة لنشر الجزائر 2011.

- 15- ليلي زروقي وحمدى باشا عمر، المنازعات العقارية، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2002.
- 16- مجيد خلفوني، العقار في القانون الجزائري، دار الخلدونية للنشر، الجزائر، . طبعة 2012.
- 17- مجيد خلفوني، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، دار هومة للنشر، الطبعة الثانية، الجزائر 2008.
- 18- محمد صبري السعدي، شرح قانون المدني الجزائري " النظرية العامة للالتزام" الجزء الأول ، دار هومة لنشر . الجزائر . طبعة 1991 . 1992.
- 19- مصطفى أحمد الزرقا ، عقد البيع ، دار القلم دمشق ، طبعة ثانية ، 2012.
- 20- يمينة حوحو ، عقد البيع في القانون الجزائري، دار بلقيس للنشر، الدار البيضاء الجزائر، طبعة أولى، 2016.

قائمة المذكرات و الرسائل الجامعية :

- 1- إسمهان مزعاش ، التجربة الجزائرية في مجال الشهر العقاري، رسالة ماجستير جامعة بن عكنون، الجزائر، 2006/2005
- 2- حازم عزوي ، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة في القانون الجزائري، رسالة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2009-2010.
- 3- حمزة قتال ، شهر عريضة الدعوى العقارية ، مذكرة لنيل شهادة الماجستير ، جامعة أحمد بوقرة بومرداس 2006 .
- 4- راندة نرجس طوبال ، السندات المثبتة للملكية الخاصة للأراضي، مذكرة للحصول على درجة الماجستير، جامعة محمد بوقرة، بومرداس، 2013/2014.
- 5- زهرة بن عمار . مذكرة تخرج لنيل الشهادة الماجستير بعنوان دور المحافظة العقارية في نظام الشهر العقاري و منازعاته أمام القضاء الجزائري . كلية الحقوق جامعة باجي مختار . عنابة سنة 2010-2011 .
- 6- طارق علي حجي محمد العصفور، النظام القانوني للتسجيل العقاري، رسالة للحصول على شهادة الماجستير، جامعة الشرق الأوسط، 2013/2014.

- 7- طلحة محمد غليسي، الشهر العقاري كآلية لحماية الملكية في التشريع الجزائري مذكرة ماجستير، جامعة محمد خيضر بسكرة، موسم دراسي 2014/2013.
- 8- عبد الغاني بوزيتون ، مذكرة لنيل درجة ماجستير في الحقوق، المسح العقاري في تثبيت الملكية العقارية، جامعة الإخوة منتوري، قسنطينة، 2009-2010.
- 9- عماد الدين رحايمية ، الوسائل القانونية لإثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع في التشريع الجزائري أطروحة لنيل شهادة الدكتوراة ، جامعة مولود معمري ، تيزي وزو تاريخ المناقشة 15 مارس 2014.
- 10- كريمة فردي ، الشهر العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير جامعة الإخوة منتوري، قسنطينة، 2008/2007.
- 11- لياس بروك، نظام الشهر العيني في الجزائر، مذكرة ماجستير، جامعة قاصدي مرباح ورقلة، 2006.
- 12- مسعود رويصات ، نظام السجل العقاري في التشريع العقاري .مذكرة ماجستير .كلية الحقوق جامعة الحاج لخضر.باتنة .سنة الدراسية 2009/2008.

الفهرس

رقم الصفحة	العنوان
	المقدمة:
7	الفصل الأول: قاعدة الرسمية
8	المبحث الأول: ماهية الرسمية
8	المطلب الأول: تعريف الرسمية
8	الفرع الأول: المعنى الواسع لرسمية
9	الفرع الثاني: المعنى الضيق لرسمية
9	المطلب الثاني: شروط صحة السند الرسمي
10	الفرع الأول: شروط صحته
11	الفرع الثاني: حجية السند الرسمي
13	المطلب الثالث: مدلول قاعدة الرسمية ومزاياها
13	الفرع الأول: مدلولها
15	الفرع الثاني: مزاياها
16	المبحث الثاني: أنواع السندات الرسمية
16	المطلب الأول: السندات التوثيقية

16	الفرع الأول: تعريفها
17	الفرع الثاني: أنواع السندات التوثيقية
20	المطلب الثاني: السندات الإدارية
20	الفرع الأول: القرارات الإدارية
21	الفرع الثاني: العقود الإدارية
22	المطلب الثالث: السندات القضائية
23	الفرع الأول: العقود القضائية
23	الفرع الثاني: الأحكام القضائية
27	الفصل الثاني: قاعدة الشهر العقاري
28	المبحث الأول: أنظمة الشهر العقاري
28	المطلب الأول: نظام الشهر الشخصي
28	الفرع الأول: مفهومه وخصائصه
30	الفرع الثاني: مزاياه وعيوبه
32	المطلب الثاني: نظام الشهر العيني
32	الفرع الأول: مفهومه وخصائصه
35	الفرع الثاني: مزاياه وعيوبه
37	المطلب الثالث: موقف المشرع الجزائري من النظامين
38	المبحث الثاني: إجراءات الشهر

38	المطلب الأول: ماهية المسح
38	الفرع الأول: مفهوم عملية المسح وخصائصها
40	الفرع الثاني: إجراءات المسح
42	المطلب الثاني: تأسيس السجل العقاري
42	الفرع الأول: الترقيم
44	الفرع الثاني: إنشاء البطاقات العقارية
45	الفرع الثالث: تسليم الدفتر العقاري
46	المطلب الثالث: دور المحافظ العقاري في عملية الشهر
47	الفرع الأول: دورا لمحافظ العقاري عند الإيداع القانوني ومدى تنفيذ إجراء الشهر بالمحافظة العقارية.
53...50	الفرع الثاني: سلطة المحافظ العقاري في الإيداع الغير قانوني ورفض الشهر الخاتمة: