

جامعة أدرار



كلية الحقوق والعلوم السياسية  
قسم الحقوق

المحافظة العقارية كآلية للسياسة العقارية  
في التشريع الجزائري

مذكرة لنيل شهادة الماستر في القانون العقاري

تحت إشراف:

الأستاذ أزوا عبد القادر

من إعداد الطالبين :

عثماني محمد

سعيد عبد الكريم

لجنة المناقشة:

رئيساً

جامعة أدرار

الأستاذ : باخويا ادريس

مشرفاً ومقرراً

جامعة أدرار

الأستاذ : أزوا عبد القادر

عضواً مناقشاً

جامعة أدرار

الأستاذة: موسوي ساليمة

السنة الجامعية 2013 - 2014

## الإهداء

إلى من تحدى من أجلي كل العقبات وجعل أحضانه  
خطأ ليحميني إلى من علمني كيف تحكم الشدائد  
والنصائح كيف تغرس فهو من منحني العـ  
والحنان ومن كان في قلبي في هذه الدنيا  
المليئة بالظلم أنه أنيسي في كل  
الأوقات وشمعة أنارت طريقي  
كل السنوات فأنني أنحني أمامه طوعاً ووقاراً  
وتواضعاً وعرفاناً  
" الحاج عبد الله "

إلى من غمرتني بدعواتها وسهرت الليالي وانتظرت  
ثمرة جهدي طوال السنين إلى قرة العين " أمي  
الغالية "

إلى من وهب لي الله محبتهم وصحبتهم " إخوتي كلهم

"

الطالب: عثمان بن محمد

## الإهداء

أهدي هذا العمل إلى أبي و أمي  
الكريمين أولي الفضل علي وأهل الشكر و الثناء.  
إلى كل من ساهم في إخراج هذا العمل إلى  
الوجود.

إلى كل من يحمل في قلبه الجزائر كحمامة  
سلام بيضاء .

الطالب: سعيدي عبد الكريم

## شكر و عرفان

مصدقاً لقوله تعالى بعد بسم الله الرحمن الرحيم :

" لأنن شكرتم لأزيدنكم "

نقدم شكرنا و امتناننا إلى الأستاذ المشرف

" أزوا عبد القادر " على تشجيعه ومساعدته

وإشرافه على إنجاز هذا البحث في كل

مراحله بدءاً باختيار

الموضوع ومروراً بجمع مادته و إنتهاء

بتدوينه

كما لا ننسى

أن نشكر لجنة المناقشة الموقرة و التي تكرمنا

بقبول مناقشة هذا العمل المتواضع.

و نشكر كل من ساهم بجهده ووقته من

قريب أو بعيد في إخراج هذا العمل.

فبارك الله فيكم جميعاً و جزاكم الله خير

الجزاء.

## المقدمة:

تعتبر الملكية العقارية من المسائل الحيوية في تحقيق التنمية الاجتماعية و الإقتصادية، للدول لذلك ارتبطت أغلب الحضارات بهذا الموروث وكان من عناصر تقدمها وازدهارها ، وفي بلادنا كان للاعتبارات التاريخية و السياسية التي مرت بها دوراً هاماً في إرساء الملكية العقارية على أسس ثابتة، فكان على المشرع الجزائري إيجاد سياسة عقارية تهدف إلى تنظيم هذه الملكية ومعالجة جميع الوضعيات العقارية من كل جوانبها سواء التي أنبثقة على الحقبة الاستعمارية أو الحالية.

فأصدر المشرع الجزائري في هذا الصدد عدة قوانين ترسم سياسته واتجاهه في هذا المجال وذلك من خلال :

- 1- اشتراط الرسمية في المعاملات العقارية وهذا بموجب المادة 324 مكرر 1 من القانون المدني .
- 2- ضرورة إثبات التصرفات و المعاملات العقارية في محرر ينجزه موظف أو ضابط عمومي أو شخص مكلف بخدمة عامة و المحررات الرسمية الخاضعة للإشهار العقاري، وهذا بموجب المواد 14 و 15، 16 من الأمر رقم 74/75 المؤرخ في 12/11/1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري، والمادة 85 من المرسوم رقم 63/76 المؤرخ في 25/03/1976 المتضمن تأسيس السجل العقاري، و المادة 175 من المرسوم التنفيذي رقم 454/91 المؤرخ في 23/11/1991 الذي يحدد شروط إدارة أملاك الدولة العامة و الخاصة.

- 3- وجوب شهر التصرفات العقارية وذلك بهدف تثبيت الملكية العقارية أو حقوق العقارية العينية لشخص أو لأشخاص معينين إتجاه الغير، وللشهر نظامان، أهمها نظام الشهر العيني الذي يركز على العين ذاتها عند الشهر، فذلك بتسجيل جميع التصرفات الواقعة على العقار في السجل العقاري لتمكين الجمهور من الإطلاع عليه، فيكون المرجع الأول لجميع التصرفات المنصبة على العقار، مما يؤدي إلى إعتبار جميع البيانات الواردة فيه صورة عاكسة للحقيقة فيكون صاحب الحق المشهر مالكاُ فعلا للعقار الذي يصبح في مأمن من الاستيلاء أو وضع اليد عليه.

وفي هذا الصدد يعتبر الدفتر العقاري المسلم له، بعد إستكمال إجراءات مسح الأراضي، سند للملكية ووثيقة كاملة و مضبوطة تبين الوضعية القانونية العقار و تكتب على جميع البيانات الموجودة في البطاقات العقارية المكونة للسجل العقاري، فهو أداة إئتمان جد مضبوطة لصاحب العقار العيني.

وتعتبر الجهة أو الهيئة الإدارية التي كفل لها المشرع بتسيير هذه العملية هي المحافظة العقارية والتي تعد كآلية من الآليات التي أقرها المشرع لتنفيذ و تحقيق سياسته العقارية، بهدف ضبط وإستقرار المعاملات العقارية .

وعلى هذا الأساس سوف ينصب بحثنا هذا على المحافظة العقارية كأحد الآليات البارزة والمهمة للسياسة العقارية في التشريع الجزائري.

ومن هنا برزت الحاجة للبحث في هذا الموضوع لحداثته، وكذا محدودية الثقافة القانونية في هذا المجال للكثير من أفراد المجتمع في ظل تزايد المشكلة العقارية، وما عرفته البلاد من تغيرات على الصعيد الاقتصادي و السياسي.

إن إختيارنا لهذا الموضوع، " المحافظة العقارية كآلية للسياسة العقارية في التشريع الجزائري " يهدف إلى التعريف بالمحافظة العقارية كأحد أهم الآليات التي تعمل على حماية وضبط الملكية العقارية، من خلال تحديد طبيعتها القانونية و تبيان إجراءات حفظ الوثائق العقارية والسلطات الممنوحة للمحافظ العقاري بإعتباره المحور الأساسي الذي يضمن رقابة قانونية دقيقة على كل التصرفات، و الوقوف على حقيقة السياسة العقارية المتبعة في ضبط الملكية العقارية من خلال إشراف المحافظة على الشهر العقاري و إعداد و تسليم الدفتر العقاري.

مع ملاحظة قلة الدراسات السابقة لهذا الموضوع لذلك أردنا دراسته رغم الصعوبات التي صادفتنا والتي تتمثل في ندرة المراجع المتخصصة في هذا الموضوع.

وتتمحور إشكالية البحث حسب ما يتطلبه هذا الموضوع و المتمثلة أساسا، فيما إذا كانت السياسة العقارية المنتهجة كفيلة بحماية وضبط كل من الملكية والمعاملات العقارية في الجزائر؟ ومدى دور المحافظة العقارية في تكريس السياسة العقارية في ظل التغيرات الاقتصادية والسياسية التي عرفتها الجزائر؟

وللإجابة على هذه الإشكالية يتوجب علينا إتباع المنهج الوصفي، بوصف الظاهرة و المنهج التحليلي بتحليل و مناقشة عناصر السياسة العقارية في مجال ضبط الملكية العقارية ثم إستخلاص النتائج.

كما اعتمدنا كذلك على النهج التاريخي وذلك بالتطرق إلى مراحل نشأة المحافظة العقارية . أما عن الدراسات السابقة لموضوع البحث، فإنه توجد للمحافظة العقارية بعض الدراسات الآنية، أو المنعزلة و بعض ما يقدم في إطار الندوات و الملتقيات، فيما نعلم.

و قـــــــد اعتمدنـــــــا \_\_\_\_\_ في بحثنا على الخطة التالية ،بتقسيم الموضوع إلى :

– مقدمة، وقد طرحنا فيها تعريف البحث وأهميته وكذا الإشكالية الأساسية. وقسمنا البحث إلى فصلين، تناولنا في الفصل الأول، الإطار القانوني للمحافظة العقارية و دور المحافظ العقاري في التشريع الجزائري. و يتضمن هذا الفصل مبحثين تتمحور موضوعهما في المبحث الأول سنتعرض فيه إلى المحافظة في التشريع الجزائري ( تعريفها و طبيعتها القانونية والتنظيم الداخلي و مهامها ).

أما المبحث الثاني فنتحدث فيه على دور المحافظ العقاري.(يتحدث عن التعريف بالمحافظ العقاري و صلاحياته في مراقبة إجراءات الشهر العقاري و الطعن في تصرفات المحافظ العقاري ومسؤوليته عن تصرفاته).

أما الفصل الثاني فقد خصصناه لدور المحافظة العقارية في ضبط الملكية العقارية. وقد خصصنا لهذا الفصل مبحثين تتمحور موضوعهما في، المبحث الأول سنتعرض فيه إلى إشراف المحافظة العقارية على عملية الشهر العقاري.

يتحدث عن نظاما الشهر العقاري، نظام الشهر الشخصي و العيني و قواعد تنظيم الشهر العقاري (قاعدة الرسمية و قاعدة الشهر المسبق والشروط القانونية الواجب توافرها في الوثائق الخاضعة للشهر العقاري) وإجراءات الشهر العقاري.

أما المبحث الثاني فنتحدث فيه على إشراف المحافظة العقارية على تسليم وإعداد الدفتر العقاري ( مفهومه ،وبيان مواصفاته، وإجراءات ،تسليمه ،و حجيته القانونية ).

# الفصل الاول



## الفصل الأول : النظام القانوني للمحافظة العقارية و دور المحافظ العقاري في التشريع الجزائري

يهدف حفظ الوثائق العقارية قصد شهرها إلى نقل الملكية العقارية وجميع حقوقها الأصلية والتبعية بغية الإحتجاج بها أمام الغير بما يضمن حماية حقوق الغير من التعدي<sup>1</sup>. ونظراً إلى الدور الهام الذي تلعبه المصالح المكلفة بهذا الشأن وجب علينا التعريف بها، حيث تعتبر المحافظة العقارية الدعامة الأساسية في ضبط وإستقرار الملكية العقارية وحماية الحقوق وبعث الإئتمان العقاري، كما جاء في نص المادة 02 من المرسوم رقم 63/76 المؤرخ في 25/03/1976<sup>2</sup>.

وإعتقاداً على ذلك قسمنا هذا الفصل إلى مبحثين، نتطرق في المبحث الأول إلى المحافظة العقارية في التشريع الجزائري والمبحث الثاني خصصناه لدور المحافظ العقاري في القانون الجزائري.

### المبحث الأول: المحافظة العقارية في التشريع الجزائري

إن إجراءات الشهر العقاري تتولاها هيئة إدارية نظمها المشرع وحدد صلاحياتها وإختصاصها الإقليمي، حيث سنتطرق في هذا المبحث إلى تعريف المحافظة العقارية وبيان تنظيمها الداخلي وكذا طبيعتها القانونية، من خلال المطالب التالية :

<sup>1</sup> - رامول خالد، المحافظة العقارية كآلية للحفظ العقاري في التشريع الجزائري، قصر الكتاب 2001، ص 76.

<sup>2</sup> - المرسوم رقم 63 /76 المؤرخ في 25 /03 /1976 المتضمن تأسيس السجل العقاري ج.ر العدد 30 المؤرخة في 13 /04 /1976 ، التشريعات العقارية لمديرية الشؤون المدنية لسنة 1994 عن وزارة العدل، ص 225 .

- المادة 02 منه: " إن الدور الرئيسي للمحافظات العقارية المشار إليها في المادة الأولى آدناه هو التحديد و العمل على معرفة طرق الملكية و الحقوق العينية الأخرى الموجودة على عقارات عن طريق الإشهار العقاري".

## المطلب الأول: تعريف المحافظة العقارية و طبيعتها القانونية

### الفرع الأول: تعريفها

من أجل إعطاء تعريف دقيق للمحافظة العقارية يجب تحديد مدلولها اللغوي والاصطلاحي كالآتي :

### أولاً- المدلول اللغوي:

**المحافظة :** جاء معناها من الأصل حفظ الشيء أو صيانته، حفظ وصيانة الأمانة، القائم على عملية الحفظ فيها يسمى محافظ عقاري.

**العقارية :** فهي من أصل كلمة عقار، وهو كل شيء يشغل حيزاً ثابتاً لا يمكن نقله<sup>1</sup>، وقد عرفه المشرع الجزائري في المادة 683 من القانون المدني على أنه "كل شيء ثابت ومستقر في مكانه و غير قابل للنقل من مكان إلى مكان بدون تلف، و كل ما عدا ذلك فهو منقول"

### ثانياً- المدلول الإصطلاحي:

المحافظة العقارية: تعرف بإسم محافظة الرهون و هي هيئة إدارية<sup>2</sup> تزاوّل مهامها تحت وصاية وزير المالية، يسيرها محافظ عقاري.

أحدثت بموجب المادة 20 من الأمر 74-75 سابق الذكر، وظيفتها الأصلية تتمثل في حفظ العقود ومختلف المحررات الخاضعة للشهر المتضمنة نقل أو إنشاء أو تعديل حق من حقوق الملكية والحقوق العينية الأخرى سواء كانت أصلية أو تبعية، وذلك بعد شهرها وقيدها في مجموعة البطاقات العقارية<sup>3</sup>.

### الفرع الثاني : الطبيعة القانونية للمحافظة العقارية

لم يقيم المشرع الجزائري بتعريفها وتحديد طبيعتها القانونية إلا أنه ذكر مختلف المهام المسندة إليها بموجب المادة 20 من الأمر رقم 74/75 المؤرخ في 12/11/1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، و المتمثلة في:

<sup>1</sup> - إدريس سهيل، قاموس عربي فرنسي، دار الأدب. لبنان، ص 291.

<sup>2</sup> - المادة 01 من المرسوم رقم 63 /76 المؤرخ في 25 /03 /1976 المتضمن تأسيس السجل العقاري ج.ر العدد 30 المؤرخة في 13 /04 /1976. التشريعات العقارية، المرجع السابق، ص 207.

<sup>3</sup> - خالد رمول، رامول خالد، المحافظة العقارية كآلية للحفظ العقاري في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص 77.

- تأسيس السجل العقاري.
- مسك مجموعة البطاقات العقارية.
- تسليم الدفاتر العقارية.
- شهر المحررات الرسمية الخاضعة للشهر العقاري التي ترمي إلى إنشاء<sup>1</sup> أو تعديل أو نقل أو إنقضاء حق عيني عقاري بالإضافة إلى شهر التصرفات الواردة على بعض المنقولات وبعض العقود الإدارية التي تتناول حقوق شخصية.

#### - مراحل نشأة المحافظة العقارية :

مر نظام المحافظة العقارية بعدة مراحل، يمكن تلخيصها إلى مرحلة ما قبل الإستقلال ومرحلة ما بعد الإستقلال.

#### أولاً- مرحلة ما قبل الإستقلال

لقد أعتد المشرع في هذه المرحلة نظام الشهر الشخصي، وكان سير محافظة الرهون آنذاك يخضع للتشريع الفرنسي، وكانت مهمة الشهر العقاري في الأصل تنحصر في تأمين القرض وحفظ الرهون العقارية وهو طابع المهمة المسندة لمحافظة الرهون، أي تأمين امن البنك والقرض مما أدى إلى وضع مصالح حفظ الرهون العقارية تحت وصاية وزارة المالية<sup>2</sup>. غير إن الحاجة إلى تأمين الملكية العقارية برز بشكل أكثر فأكثر، مادام تأمين القرض لا معنى له بدون آمن الملكية لذلك تطورت المهمة الأساسية للحفاظ العقاري عن طريق تعديلات عديدة تم توسيعها لتشمل الجزائر لتصبح محافظة الرهون هيكلأ أساسيا للدولة مكلفا بتأمين حماية الملكية العقارية.

كما أن الإيداع من أجل الإشهار في محافظة الرهون لم يكن إجراء إلزاميا، ويتعين أن يجرر العقد باللغة الفرنسية في شكل رسمي ( عقد توثيقي، عقد إداري، قرار إداري ) لكي يمكن شهره<sup>3</sup>.

<sup>1</sup> - مجيد خلفوني: " نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري "، دار هومو ، الطبعة الثالثة،الجزائر، 2011، ص 72.

<sup>2</sup> - وقد أحدثت هذه الهيئة بموجب القانون المدي الصادر سنة1804.

<sup>3</sup> - تموح مني: " النظام القانوني للمحافظة العقارية في التشريع الجزائري "، رسالة لنيل شهادة ماجستير في القانون، جامعة الجزائر، 2004، ص 4.

والواقع أنه إلى غاية الإستقلال كان هناك نظام قضائي مزدوج في مجال القانون الشخصي للإرث والأموال، فالقانون الإسلامي بالنسبة للأهالي والقانون الفرنسي بالنسبة للأوروبيين<sup>1</sup>.

كما أن هذا النظام عرف إصلاحات شرع فيها ابتداء من 01 مارس 1961 دون أن يؤدي ذلك إلى المساس بالأسس القانونية، وقد عوض هذا الإصلاح بالسجلات المتضمنة الوثائق المشهورة عن طريق بطاقة شخصية.

### ثانيا- مرحلة ما بعد الاستقلال

شهدت هذه المرحلة تمديد العمل بالتشريع الفرنسي، بإستثناء القوانين التي تتعارض مع السيادة الوطنية، بمقتضى القانون رقم 157/62 المؤرخ في 1962/12/31 وذلك إلى غاية سن قوانين جزائرية<sup>2</sup>.

من ذلك القوانين التي لها علاقة بأعمال التوثيق والإشهار العقاري، القانون 59/41 المؤرخ في 1959/01/03 المعدل و المتمم بالقانون رقم 1436/59 المؤرخ في 1959/12/28، الذي كان يهدف إلى تنظيم عملية الشهر في المناطق الحضرية<sup>3</sup>، حيث ألزم محافظي الرهون بضرورة مسك و إعداد فهرس عقاري لتقييد كل تصرف يغير من طبيعة العقارات المتصرف فيها<sup>4</sup> بحيث لم يستحدث أية هيئة إدارية خاصة تتولى الإشهار العقاري<sup>5</sup>.

إلا أنه بصدور الامر رقم 74/75 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري تم تأسيس هيئة إدارية عمومية أطلق عليها تسمية المحافظة العقارية<sup>6</sup>، يسيرها محافظون عقاريون مكلفون بمسك السجل العقاري و إتمام الإجراءات المتعلقة بالإشهار العقاري.

1 - مجيد خلفوني: " نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، المرجع السابق، ص 73.

2 - بوزيتون عبد الغني، المسح العقاري في تثبيت الملكية العقارية في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير، جامعة الإخوة منتوري قسنطينة، كلية الحقوق، 2010/2009، ص 42.

3 - مجيد خلفوني، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، ط1، الجزائر، الديوان الوطني للأشغال التربوية، 2003، ص72.

4 - رامول خالد، المحافظة العقارية كآلية للحفاظ العقاري في التشريع الجزائري، الجزائر، المرجع السابق، ص28.

5 - مجيد خلفوني، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، نفس المرجع، ص72.

6 - انظر المادة 20 من الأمر رقم 74 / 75 المؤرخ في 12 / 11 / 1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري، ج. ر العدد 92 المؤرخة في 18 / 11 / 1975، التشريعات العقارية، المرجع السابق ص 204.

و بالرجوع إلى المرسوم رقم 63/76 المؤرخ في 1976/03/25 المتعلقة بتأسيس السجل العقاري الذي صدر تنفيذاً للأمر رقم 74/75 نجد ان المادة 01 منه تنص على : " تحدث لدى المديرية الفرعية للولاية للشؤون أملاك الدولة والشؤون العقارية، محافظة عقارية يسيرها محافظ عقاري"<sup>1</sup>.

هذا و قد أشارت المادة 02 من المرسوم رقم 63/76 ، إلى أن الدور الرئيسي للمحافظة العقارية وهو تحديد و معرفة طريق الملكية و الحقوق العينية الأخرى المترتبة على العقارات عن طريق إشهارها.

### المطلب الثاني: التنظيم الداخلي للمحافظة العقارية.

لقد أحالت المادة 21 من الأمر 74/75 المؤرخ في 1975/11/12 كيفية تنظيم هذه المحافظات وقواعد سيرها و كذا الصلاحيات و شروط تعيين المحافظين العقاريين إلى التنظيم، و في هذا المنحى سار المرسوم 63/76 المؤرخ في 1976/03/25 المتضمن تأسيس السجل العقاري المعدل والمتمم بالمرسوم رقم 123/93 المتعلق بتأسيس السجل العقاري حيث نصت المادة الأولى منه على إحداث لدى المديرية الفرعية الولائية لشؤون أملاك الدولة و الشؤون العقارية محافظة عقارية يسيرها محافظ عقاري، على أن تقسم هذه الأخيرة إلى مكاتب محافظة في كل بلدية وبصفة إنتقالية. مع إمكانية تمديد إختصاص كل مكتب إلى عدة بلديات وفي هذه الحالة يحدد قرار وزير المالية الإقامة والإختصاص الإقليمي لكل مكتب محافظة عقارية<sup>2</sup>، ويسير مكتب المحافظة العقارية من قبل رئيس مكتب محافظ يخضع لنفس الواجبات والمسؤوليات التي يخضع لها المحافظون العقاريين.

أما الأقسام الداخلية للمحافظات، فقد أشارت إليها المادة 17 من المرسوم التنفيذي رقم 65/91 المؤرخ في 1991/03/02 والمتضمن تنظيم المصالح الخارجية لأملاك الدولة

---

<sup>1</sup> -المادة 01 من المرسوم رقم 63/76 في 1976/03/25 المتضمن تأسيس السجل العقاري، التشريعات العقارية، المرجع نفسه، ص 399.

<sup>2</sup> - انظر المادة 04 من المرسوم 63/76 المؤرخ في 1976/03/25 المتضمن تأسيس السجل العقاري المعدل والمتمم بالمرسوم رقم 123/93 المتعلق بتأسيس السجل العقاري و المستحدثة تطبيقاً للمادة 21 من الأمر رقم 74 /75 المؤرخ في 1975 /11 /12 المتضمن أعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري، السابق الذكر.

والحفظ العقاري بقولها: « بين التنظيم الداخلي لمفتشيات أملاك الدولة والحفظ العقاري في شكل أقسام وشروط يسيرها بقرار من الوزير المكلف بالمالية»<sup>1</sup>.

### أولاً- مصالح مديريات أملاك الدولة والحفظ العقاري على مستوى الولايات

لقد صدر عن الوزير المكلف بالمالية قراراً مؤرخاً في 1991/07/04 يتضمن تحديد مصالح ومكاتب مديريات أملاك الدولة ومديريات الحفظ العقاري على مستوى الولايات، وتنص المواد 11،10،09 من هذا القرار على أن مديرية الحفظ العقاري في الولايات تتكون من:

- مصلحة عمليات الإشهار العقاري.
- مصلحة التنسيق والرقابة.
- تتكون مصلحة عمليات الإشهار العقاري طبقاً للمادة 10 من المرسوم 65/91 من:
  - مكتب مراقبة عمليات الشهر العقاري والمنازعات والوثائق.
  - مكتب تكوين الدفتر العقاري والتوافق مع مسح الأراضي.
  - و طبقاً لنص المادة 11 من الرسوم 65/91 تتكون مصلحة التنسيق و الرقابة من :
  - مكتب تطبيقات الإعلام الآلي والمناهج.
  - مكتب الرقابة والإحصائيات.

### ثانياً- أقسام المحافظات العقارية: بالرجوع الى المادة 04 من

القرار وزير المالية المؤرخ في 1991/06/04<sup>2</sup> ، و الذي تم بموجبه تعديل التنظيم الداخلي لمفتشيات أملاك الدولة

و المحافظات العقارية، يتضح أن المحافظة العقارية تتكون من ثلاثة أقسام.

### 1- قسم الإيداعات وعمليات المحاسبة:

<sup>1</sup> -المادة 4 من المرسوم 63/76 المؤرخ في 1976/03/25 المتضمن تأسيس السجل العقاري المعدل والمتمم.

-المادة 17 من المرسوم 65/91 المتضمن تنظيم المصالح الخارجية لأملاك الدولة و الحفظ العقاري ج ر عدد 10 مؤرخة في 1991/03/06.

<sup>2</sup> - قرار وزير المالية المؤرخ في 1991/07/04 يتضمن تحديد مصالح ومكاتب مديريات أملاك الدولة ومديريات الحفظ العقاري على مستوى الولايات.

يعتبر هذا القسم من أهم أقسام المحافظة العقارية حيث يتضح من نص المادة 04 من القرار الوزاري المؤرخ في 1991/06/04 ، أنه يتم بواسطته مباشرة الإجراءات الأولية الخاصة بالشهر العقاري للعقود والمحترات المودعة، كما تتم به عمليات المراقبة والفحص لهذه الوثائق، فإما أن يتم قبولها وتسجيلها في سجل الإيداع، وإما تكون محل رفض إيداع أو رد إجراء بعد الدراسة المعمقة.

هذا ويشير المرسوم رقم 116/92 الذي يحدد قائمة شروط القبول و التعيين في المناصب العليا المصالح الخارجية لأملاك الدولة و الحفظ العقاري،<sup>1</sup> إلى أن هذا القسم يسير من طرف المفتشين أو المراقبين المثبتين بهذه الصفة الذين لهم أقدمية لمدة خمس سنوات على الأقل داخل إدارة أملاك الدولة أو الحفظ العقاري لكون هذا المنصب يتطلب دراية كاملة بكل الأمور القانونية المتعلقة بعملية الإيداع وتحصيل الرسوم.

وتعتبر الأعمال الموكلة لهذا القسم بمثابة الإجازة الأولية لعملية حفظ الوثائق العقارية فهو مكلف بفحص العقود والوثائق المودعة بعد تسجيلها في سجل الوصول الخاص بذلك، لتأتي بعد ذلك مرحلة الدراسة الشكلية لها. فإذا أستوفت كامل الشروط المتطلبة قانوناً فإن الإيداع محل قبول، ليشرع بعد ذلك في الدراسة الموضوعية. وفي حالة إكتشاف أي نقص، أو خلل من الناحية الشكلية فإن الإيداع يرفض<sup>2</sup>.

فضلا عن ذلك، يكلف هذا القسم بمتابعة تحصيل الرسوم الخاصة بعملية الشهر العقاري على إختلافها وتلك الخاصة بتقديم المعلومات لأشخاص القانون الخاص أو محرري السندات الرسمية<sup>3</sup>.

وكذا مسك سجل الإيداع والبطاقات الخاصة بالضباط العموميين أو بقية المحررين .

## 2- قسم مسك السجل العقاري و البحث و تسليم المعلومات:

<sup>1</sup> -انظر المادة 08 من المرسوم 116\92 مؤرخ في : 04\03\1992 المحدد لقائمة شروط القبول والتعيين في المناصب العليا للمصالح الخارجية لأملاك الدولة والحفظ العقاري وشروط التعيين فيها وتصنيفها، ج ر عدد 92.

<sup>2</sup> - بن حملة عبد الرزاق، مسؤولية المحافظ العقاري و آثارها، مذكرة التخرج لنيل إجازة المدرسة العليا للقضاء، الدفعة السابعة عشر، الفترة التكوينية 2006/2009، ص6.

<sup>3</sup> -رمول خالد: " المحافظ العقاري كآلية للحفظ العقاري في التشريع الجزائري"، رسالة الماجستير في القانون، جامعة البليدة، 2000، ص93.

يشرف على هذا القسم رئيس يخضع في تعيينه إلى الشروط القانونية نفسها الواردة في المادة 08 من المرسوم رقم 116/92.

ويتكفل هذا القسم بترتيب، وتنظيم مختلف العقود والوثائق التي تم شهرها ضمن مصنفات الأحجام الخاصة بذلك، كما يقوم بمسك السجل العقاري وتعيينه وضبطه من خلال التأشير على مجموعة البطاقات العقارية سواء بمناسبة تأسيس السجل العقاري أو بمناسبة إجراءات الإشهار اللاحقة له. كما يقوم بتنظيم و ترتيب المحررات المشهورة و الحفاظ عليها والأمر نفسه بالنسبة للبطاقات العقارية و يقوم بإعداد مستخرجات ونسخ عن الوثائق المشهورة عن طريق نسخها مقابل رسم ثابت<sup>1</sup>.

### 3- قسم ترقيم العقارات المسوحة:

هذا القسم لا يقل أهمية عن سابقه، خاصة وأن الجزائر بصدد مسح أراضيها، وتحديد كل الملكيات التي هي بدون سند قانوني، ويشرف على هذا القسم رئيس يخضع في تعيينه للشروط القانونية نفسها، ويقوم هذا القسم بالمهام التالية :

- المساهمة في التحقيقات العقارية المنجزة أثناء عمليات إعداد مسح الأراضي العام.
- متابعة إيداع الوثائق المساحية،<sup>2</sup> من خلال مراقبتها وفحصها وتصحيحها بالتنسيق مع محافظة المسح على مستوى إدارة هذه الأخيرة.
- إعداد محضر الإستلام لوثائق المسح لإمضائه من طرف المحافظ العقاري و الذي يعتبر الإنطلاقة الفعلية لعمليات الترقيم.
- دراسة الشكاوى و الإحتجاجات المقدمة بصدد عمليات الترقيم بعد إمضاء المحضر تطبيقاً للمادة 15 من المرسوم 63/76<sup>3</sup> ، إضافة إلى توليه إعداد الدفتر العقاري وتسلمه لأملكه بعد عمليات التحقيق التي يقوم بها أثناء فترة الترقيم و الإحتجاجات.

### السلطة الوصية على المحافظة العقارية

<sup>1</sup> المادة 8 من المرسوم التنفيذي 116/92 المؤرخ في: 92/03/14 المتضمن قائمة لمناصب العليا في المصالح الخارجية لأملك الدولة والحفظ العقاري وشروط التعيين فيها وتصنيفها، السابق الذكر.

<sup>2</sup> - رامول خالد، المرجع السابق، ص94.

<sup>3</sup> - راجع المرسوم 62\76 المؤرخ في 25\03\1976 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام، السابق الذكر.



وضعت المحافظات العقارية تحت وصاية المديرية العامة للأموال الوطنية على مستوى وزارة المالية، وذلك لمراقبة أعمالها في مجال الحفظ، علماً أنه سابقاً كانت المحافظات العقارية تحت وصاية المديرية العامة للضرائب والتسجيل التابعة لوزارة الإقتصاد. وذلك إلى غاية أواخر التسعينات لتوضع بعد ذلك تحت وصاية المديرية العامة لأموال الدولة والشؤون العقارية ولتصبح مؤخراً بموجب المرسوم التنفيذي 54/95 المؤرخ في : 1995/02/15 تحت وصاية المديرية العامة للأموال الوطنية، التي تضم عدة مديريات فرعية، من بينها مديرية الحفظ العقاري ومسح الأراضي التي يتم بواسطتها مراقبة أعمال ونشاطات المحافظات العقارية على المستوى الوطني وبناء على المرسومين<sup>1</sup> رقم : 54/95 ورقم : 55/95 المؤرخين في 1995/02/15 .

وللممارسة سلطة الوصاية على المحافظة العقارية بشكل محكم وضعت وزارة المالية عدة ميكانيزمات تساعدها في مجال المراقبة من بينها طريقة التفتيشات الفجائية للمحافظات ، التي يكلف بها كل من مديرية الحفظ العقاري على المستوى الولائي والمفتشية الجهوية لأموال الدولة والحفظ العقاري<sup>2</sup> .

### المطلب الثالث : مهام المحافظة العقارية في التشريع الجزائري

للمحافظة العقارية مهام عدة تهدف من خلالها إلى حماية الملكيات العقارية وكل المعاملات الواردة عليها وضمان إستقرارها، فهي تقوم بحفظ الوثائق العقارية مع قيدها في مجموعة البطاقات العقارية، كما تعمل على إعلام الغير بمختلف المعاملات التي تم شهرها على مستواها.<sup>3</sup>

من خلال ما سبق يتضح أن للمحافظة العقارية مهمة أساسية، تتمثل في إعداد وضبط السجل العقاري الذي يعكس الهوية الحقيقية للعقار.

و بالرجوع إلى أحكام الأمر 74/75 المؤرخ في 1975/11/12 المتضمن أعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري، يتضح أن المشرع لم يحصر كل المهام الموكلة للمحافظة

<sup>1</sup> -راجع في ذلك المرسوم 54\95 المؤرخ في 15\02\1995 الذي يحدد صلاحيات وزير المالية ، ج ر عدد 15 والمرسوم التنفيذي رقم: 55\95 المؤرخ في 15\02\1995 المتضمن تنظيم الإدارة المركزية بوزارة المالية ج عدد 15.

<sup>2</sup> - توج منى: " النظام القانوني للمحافظة العقارية في التشريع الجزائري "، المرجع السابق، ص 20.

<sup>3</sup> - بن حملة عبد الرزاق، مسؤولية المحافظ العقاري و آثارها، المرجع السابق، ص6.

العقارية<sup>1</sup>، رغم أن هذا الأمر يعد أول نص قانوني محدث لنظام المحافظات العقارية في نظام الإشهار الجديد.

ومن خلال المواد 10 و13 و 16 من الأمر 74/75 السالف الذكر نجد أن المشرع قد أشار إلى مهمة أساسية للمحافظة العقارية هي مسك السجل العقاري، بالإضافة إلى مهمة الشهر ومسك البطاقات العقارية.<sup>2</sup>

وبالرجوع إلى المرسوم التنفيذي 65/91،<sup>3</sup> يتضح أن المشرع أراد أن يحدد الإطار العام لعملية الحفظ العقاري من خلال حصر جميع المهام الموكلة لها بشكل دقيق مراعيًا في ذلك دقة الإجراءات المتبعة في عملية الشهر للوثائق المودعة وهذا ما نستشفه من خلال المادة 16 من المرسوم، حيث أسند للمحافظة العقارية المهام التالية:

- القيام بإجراء شهر مختلف العقود التي أستوفت الشروط الشكلية والموضوعية.
- إعداد ومسك السجل العقاري .
- التأشير على الدفاتر العقارية.
- حفظ العقود والمخططات وجميع الوثائق المتعلقة بعمليات الشهر العقاري .
- تبليغ المعلومات وإعلام الجمهور عن محفوظاتها .

و تجدر الإشارة إلى أن بعض المهام الواردة في هذا المرسوم أوكلت لمديرية الحفظ العقاري باعتبارها الجهة الإدارية المشرفة على أعمال المحافظات العقارية التابعة لإختصاصها الإقليمي مع أن البعض منها تضطلع به المحافظات العقارية في الوقت نفسه<sup>4</sup>، حيث نصت المادة 10 من نفس المرسوم المذكور أعلاه على أنه: " تتولى مديرية الحفظ العقاري في الولاية ما يأتي :

- تنظيم تنفيذ العمليات المتعلقة بتأسيس السجل العقاري وضبطه بإستمرار وانتظام .

<sup>1</sup> - بن حملة عبد الرزاق، مسؤولية المحافظ العقاري و آثارها، المرجع السابق، ص 08.

<sup>2</sup> - حسن طوايبي، نظام الشهر العقاري الجزائري، مذكرة لنيل درجة الماجستير، فرع عقود و مسؤولية، 2002/2001، جامعة الجزائر، ص 16.

<sup>3</sup> - راجع المرسوم التنفيذي رقم 65\91 المؤرخ في 02\03\1991 المتضمن تنظيم المصالح الخارجية لأملاك الدولة والحفظ العقاري، السابق الذكر.

<sup>4</sup> - رامول خالد، المرجع السابق، ص 86.

- تسهر على تنظيم عمليات الشهر العقاري.
- تأمر بضمان حفظ العقود، والتصاميم، وجميع الوثائق المودعة لدى مصالح الحفظ العقاري وسلامتها ... "

**المبحث الثاني: دور المحافظ العقاري في القانون الجزائري**  
أوكل المشرع الجزائري مهمة تسيير المحافظة العقارية إلى المحافظ العقاري، و هو ما سنبينه في هذا المبحث، من خلال التعريف بالمحافظ العقاري و ذكر المهام و السلطات الموكلة له في هذا الشأن، مركزين على سلطاته في مجال الإيداع والإجراء، وكذا الطعن في أخطائه وذلك في المطالب التالية.

### **المطلب الأول: التعريف بالمحافظ العقاري**

يعد المحافظ العقاري موظف عام<sup>1</sup> يباشر مهامه تحت وصاية وزير المالية ويخضع في علاقته التنظيمية إلى قانون الوظيف العمومي،<sup>2</sup> تربطه بالدولة علاقة تنظيمية تبعية، ويتولى أساساً تأسيس السجل العقاري ومسكه،<sup>3</sup> ويتم تعيين المحافظ العقاري بموجب قرار من وزير المالية من أجل إدارة هيئة إدارية مكلفة بالشهر العقاري يطلق عليها إسم المحافظة العقارية ، كآلية الحفظ العقاري .

ولقد نص المرسوم التنفيذي 116/92 المؤرخ في :14/03/1992 الذي يحدد قائمة المناصب العليا في المصالح الخارجية لأملاك الدولة والحفظ العقاري وشروط التعيين فيها وتصنيفها، حيث أن المادة 02 منه أعتبرت منصب المحافظ العقاري أعلى منصب في المصالح الخارجية لأملاك الدولة والحفظ العقاري ويأتي في المرتبة الرابعة حسب المناصب العليا. حيث جاء فيها : "تحدد قائمة المناصب العليا في المصالح الخارجية لأملاك الدولة والحفظ العقاري كمايلي :

- رئيس مصلحة، رئيس قسم مكتب محافظ عقاري، رئيس مفتشية، رئيس قسم، رئيس فرقة تفتيش، يعين رؤساء المكاتب والمحافظون العقاريون حسب المادة 04 من المرسوم التنفيذي نفسه.

<sup>1</sup> - الموظف العام هو كل شخص يعهد إليه عمل دائم في خدمة مرفق عام تديره الدولة أو أحد أشخاص القانون العام.

<sup>2</sup> - نظام الشهر العقاري الجزائري يقوم على أساس إداري لأن المسؤول عن الشهر هو موظف عمومي.

<sup>3</sup> - بن حملة عبد الرزاق، المرجع السابق، ص 15.

- من بين المفتشين الرئيسيين أو المتصرفين الإداريين المرسمين الذين مارسوا خدمة في الإدارة خمس سنوات على الأقل .

- من بين المفتشين المرسمين الذين مارسوا خدمة الإدارة خمس سنوات على الأقل وخصص له الصنف 17 القسم 05 تحت رقم إستدلالي 581 من قانون الوظيف العمومي، وتتم طريقة تعيينهم في المناصب بموجب قرارات التعيين التي يتخذها الوزير المكلف بالمالية<sup>1</sup>.

وتشير المادة 05 من المرسوم 63/76 على أنه قبل مباشرة المحافظين العقاريين الوظائف الموكلة اليهم، يجب عليهم تأدية اليمين أمام المجلس القضائي الكائن بدائرة إختصاصه المحافظة العقارية.

### المطلب الثاني : مهام محافظ العقاري :

لقد حدد المشرع المهام الموكلة للمحافظ العقاري بموجب المادة 03 من المرسوم 63/76 وهي:

- إعداد ومسك مجموعة البطاقات العقارية كاملة.
- إعطاء الإجراءات اللازمة لطلبات الإشهار للعقود المتضمنة الملكيات العقارية والحقوق العينية الأخرى.
- فحص العقود ومختلف الوثائق الخاضعة للشهر.
- كتابة البيانات على السجلات العقارية الخاصة بالحقوق العينية والتكاليف العقارية المؤسسة على العقارات الخاضعة للإشهار وجميع الشكليات اللاحقة لهذا الإشهار.
- المحافظة على العقود والمخططات وجميع الوثائق المتعلقة بالعقارات الخاضعة للإشهار
- إعطاء المعلومات للجمهور عند طلبها.

بالإضافة إلى هذه المهام، فإن المحافظ العقاري يباشر مهاماً أخرى بحكم علاقته المتعددة واليومية مع المصالح الأخرى المكلفة بالحفظ العقاري مثل مصلحة مسح الأراضي، لذلك فهو يقوم أيضاً بترقيم العقارات المسوَّحة في السجل العقاري<sup>2</sup> مباشرة بعد إستلامه وثائق مسح الأراضي، وإذا تبين أن هذه الوثائق غير مطابقة مع البطاقات العقارية المشهورة على

<sup>1</sup> - المرسوم التنفيذي 116/92 المؤرخ في: 14/03/92 المتضمن قائمة لمناصب العليا في المصالح الخارجية لإملاك الدولة والحفظ العقاري وشروط التعيين فيها وتصنيفها، السابق الذكر.

<sup>2</sup> - المادة 11 من المرسوم 63/76 المتضمن تأسيس السجل العقاري، السابق الذكر.

مستوى مصلحته، يقوم بإبلاغ مصالح المسح بذلك قصد إتخاذ إجراءات التسوية في أقرب الآجال. وأخيراً فهو مكلف بإعداد الدفاتر العقارية، وتسليمها<sup>1</sup> لأصحابها عند الإنتهاء من عمليات المسح، وفي حالة وقوع مانع للمحافظ العقاري، يحول دون مباشرته لمهامه تحول النيابة إلى أحد المحافظين العقاريين في إطار الإختصاص الإقليمي لمديرية الحفظ العقاري بإعتبارها الجهة الإدارية المشرفة على المحافظات العقارية .

إن المحافظ العقاري لا يباشر الإشهار فقط، بل لمبدأ إختصاصه بتأكد من صحة التصرفات والمعلومات المتضمنة في الوثيقة المودعة. و تحقيقاً لهذه الغاية منحه المشرع سلطة طلب تصحيح الوثائق غير الكاملة مع تقديم النصيحة وتقريب وجهات النظر للأطراف، و إبرام الصلح فيما بينهم، كل ذلك من أجل تأمين المعاملات العقارية وحماية حقوق الأشخاص. والجدير بالإشارة إليه أن المحافظ العقاري يمارس تلك السلطات من خلال مراقبته لعملية سير إجراءات الشهر العقاري وهذا ما سنتناوله في الفرعين اللاحقين.

وبقتضى نص المادة 22 من الأمر رقم 74/75 المؤرخ في 12/11/1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري، يحقق المحافظ العقاري في هوية و أهلية الأطراف وأيضا من صحة الأوراق المطلوبة قصد الإشهار، ومتى تأكد من إستيفاء الشروط المنصوص عليها قانوناً، وجب عليه إجراء الشهر بالتأشير على البطاقات العقارية و الدفتر العقاري<sup>2</sup>. أما إذا تبين للمحافظ العقاري أن هناك نقص أو خلل في الوثائق الخاضعة للإشهار، أو تم الكشف عن وجه الإختلاف في الوثائق المشهورة أو حالات السهو في التأشير على بعض البيانات<sup>3</sup>. فيتعين عليه في الحالتين، إبلاغ مودعي المحررات بحالة الإيداع غير القانوني حتى يتسنى لهم بعد ذلك الطعن في قرار المحافظ. هذا ما سنتناوله كالتالي.

### الفرع الأول : صلاحيات المحافظ العقاري في رفض الإيداع :

عند إيداع العقود و الوثائق يقوم المحافظ العقاري بفحصها فحصاً شاملاً و يحصر جميع الأخطاء و النقائص التي تبرير الرفض، فعند إكتشافها يخطر بها المودع لكي يقوم بتسوية

<sup>1</sup> - المادة 06 من نفس المرسوم.

<sup>2</sup> - تموح مني، " النظام القانوني للمحافظة العقارية في التشريع الجزائري "، المرجع السابق، ص 37.

<sup>3</sup> - لقد نص المشرع الجزائري على حالات رفض الإجراء من المواد 100 إلى 110 في القسم الثالث "مراقبة المحافظ" من

الباب الخامس للمرسوم 63/76 المتضمن تأسيس السجل العقاري، السابق الذكر.

الوثائق بواسطة رسالة الموصى عليها مع إشعار بالوصول أو التسليم الشخصي للموقع على التصديق مع إقرار بالإستلام، كما يعيد له الوثائق المقدمة بعد وضع تأشيرة الرفض على إحدى نسخ هذه الوثائق، مؤرخة وموقع عليها، ويستطيع الطالب بعد التسوية تقديم طلب جديد وفي إنتظار ذلك لا يمكن إجراء أي تسجيل في سجل الإيداعات .

والمحافظ العقاري مطالب من خلال مدة خمسة عشر يوماً من تاريخ الإيداع بتبليغ الموقع على التصديق متى ظهر له نقص في البيانات أو عدم إشهار المحررات الواقع عليها التصرف.

إن رفض الإيداع هو إجراء فوري وكلي، له محل وآجال قانونية يجب إحترامها،<sup>1</sup> كما يخص الوثيقة المودعة بأكملها حتى لو كان السهو أو عدم الصحة يخص فقط بعض بيانات في الوثيقة المودعة، غير أن لهذه القاعدة إستثناءً حددته المادة 106 من المرسوم رقم 63/76 التي أوضحت الحالات التي يكون فيها رفض الإيداع جزئي وهي<sup>2</sup> :

حالة نزاع الملكية من أجل المنفعة العامة، لأن الوثيقة المودعة في مثل هذه الحالة تتضمن إجراءات متعددة ومتميزة تمثل عدد المالكين حيث يمكن أن يكون الرفض على بعضهم دون الآخر.

- إذا كانت الوثيقة المودعة تتضمن أمتيازات، أو رهون، أو نسخة من التنبيه المساوي للحجز وتتضمن في الوقت نفسه، إختلافات في التعيين الخاص بالعقارات المرتب عليها بعض الحقوق أو الحوز، فإن الإجراء يقبل بالنسبة للعقار الذي يكون تعيينه مطابقاً للشروط القانونية، أما حالة الرفض فإنها تطبق العقارات التي يكون تعيينها ناقص .

أما بخصوص أسباب رفض الإيداع، فقد حددتها المادة 100 من المرسوم رقم 63/76 المؤرخ في 1976/03/25 المتعلق بتأسيس السجل العقاري، تتمثل فيما يلي:

- في حالة عدم تقديم الدفتر العقاري، أو مستخرج مسح الأرضي، إذا تعلق الأمر بعقارات واقعة في مناطق ممسوحة، أو حالة تغيير حدود الملكية، عدم تقديم وثيقة القياس .

<sup>1</sup> - رامول خالد، المرجع السابق ص 105.

<sup>2</sup> - المادة 106 من المرسوم رقم 63/76 المتضمن تأسيس السجل العقاري، السابق الذكر.

- عند السهو عن ذكر أحد العقارات في المستخرج و المذكورة في الوثيقة المودعة \_\_\_\_\_ أو تقديم مستخرج يرجع تاريخه إلى أكثر من ستة 06 أشهر.
  - عندما تكون الجداول المتعلقة بتسجيل الأمتيازات و الرهون لا تحتوي على الإستمارات المتقدمة من طرف الإدارة.
  - عندما تظهر الصورة الرسمية أو النسخة المودعة بأن العقد الذي قدم للإشهار غير صحيح من حيث الشكل.
  - عند مخالفة أحكام المواد من 67 الى 71 من المرسوم رقم 63 /76 من المرسوم رقم 63 /76 ، والمتعلقة بكيفيات وأشكال إعداد الجداول الوصفية للتقسيم في حالة ما إذا كانت الوثيقة المودعة تتعلق بملكية الطبقات، والبيانات المطلوبة فيه.
  - عندما تكون الجداول المودعة من أجل قيد الرهون و الأمتيازات، لا تحتوي على البيانات المطلوبة و المحددة في المواد 93 الى 95 ، 98 من المرسوم رقم 63/76 أو تكون غير محررة على النماذج الخاصة بذلك.
  - حالة غياب التصريح التقييمي للعقار موضوع التصرف، بمعنى عدم تحديد القيمة التجارية للمعاملة<sup>1</sup>.
  - عدم الدفع المسبق لرسوم الشهر العقاري من طرف ملتزم الإيداع.
- أما بخصوص كفاءات رفض الإيداع ، فلا بد أن يجسد بواسطة رسالة موصى عليها مع إشعار بالوصول موجه لمودعي العقود و الوثائق الرسمية أو بواسطة التسليم الشخصي للموقع على التصديق مقابل الإقرار بالإستلام<sup>2</sup>، و تحتوي هذه الرسالة على تحديد تاريخ الرفض و أسباب الرفض، أي النص القانوني الذي أستند إليه الرفض وتوقيع المحافظ العقاري مع تأشيرة المحافظة العقارية<sup>3</sup>، و يبلغ قرار الرفض إلى الموقع على التصديق الذي يعتبر في الوقت نفسه

<sup>1</sup> - المادة 353 من الأمر رقم 76-105، المؤرخ في 9 ديسمبر 1976، و المتضمن قانون التسجيل.

<sup>2</sup> - وهي نفس الإجراءات التي وضعها المشرع المصري، وألزم بها أمين المكتب راجع في ذلك معوض عبد التواب "الشهر العقاري والتوثيق" المرجع السابق، ص 523.

<sup>3</sup> - بن حملة عبد الرزاق، المرجع السابق، ص 23.

بمشاركة تبليغ موجه للأطراف بطريقة غير مباشرة<sup>1</sup>، وعلى المحافظ العقاري التقييد بالمدة القانونية المسموح بها لتبليغ قرار الرفض و إن كان المشرع الجزائري لم ينص عليها صراحة في المرسوم رقم 63/76 غير أنه و بالرجوع إلى نص المادة 107 من نفس المرسوم نلاحظ أن مدة تبليغ قرار الرفض هي خمسة عشر يوماً من تاريخ الإيداع .

### الفرع الأول : صلاحيات المحافظ العقاري في رفض الإجراء:

قد يحدث أن يقبل المحافظ العقاري إيداع الوثائق بمصلحته، إلا أنه يرفض إجراء عملية الإشهار، إذا تبين له بعد فحصه الدقيق و الكلي للوثائق المراد شهرها بأنها مشوبة بعيب من العيوب، وهو ما تشير إليه المادة 105 من المرسوم 63/76 التي تنص : " يحقق المحافظ العقاري بمجرد إطلاعها على البيانات الموجودة في الوثيقة المودعة بأن موضوع أو سبب العقد ليس غير مشروع أو مناف للاخلاق أو مخالف للنظام العام بكل وضوح " ، وفي هذا الشأن، صدر قرار عن مجلس الدولة بتاريخ 12/06/2000 ملف رقم 203106 لا يؤيد القرار المستأنف الصادر عن الغرفة الإدارية الرامي إلى رفض الدعوى لعدم التأسيس إستناداً إلى أن القرار الإداري الصادر عن والي ولاية بجاية الذي يفيد تنازله عن قطعة أرض لم يتم إشهاره من طرف المحافظ العقاري بناءً على المادة 105 اعلاه .

وعلى عكس رفض الإيداع، فإذا تبين وجود خلل أو نقص في الوثيقة المقبولة يمكن للمحافظ إصدار قرار يقضي برفض الإجراء يبلغه إلى الموقع على التصديق وفقاً للإجراءات والكيفيات المحددة في رفض الإيداع .

كما يمكن للمحافظ رد الإجراء عند إكتشاف نقص في الوثيقة المقبولة و يمنح أجلاً للملتزم لتصحيح هذه الأخطاء<sup>2</sup>. ولا يستبعد إجراء الإشهار نهائياً إلا إذا لم يبادر المعني بتصحيح هذه الأخطاء.

أما بخصوص أسباب رفض الإجراء<sup>1</sup>، التي تعد من بين الضمانات القانونية التي سنها المشرع لحماية للمتعاملين، فقد أشارت إليها المادة 101 من المرسوم رقم 63/76، و المتمثلة في :

1 - يقصد بالأطراف، كطرفي العقد أو بقية الأطراف التي لها علاقة بموضوع التصرف مثلا القيم، الورثة ... إلخ.

2 - التعليم رقم 5322، المؤرخة في 15/09/1996، المتعلقة بإنشاء ومسك البطاقات العقارية، السابق الذكر، ص125.



- عندما تكون الوثائق المودعة و الأوراق المرفقة بها غير متوافقة وغير متطابقة.
  - عندما يكون مرجع الإجراء السابق المطلوب بموجب المادة 1/95 من المرسوم رقم 63/76، الخاصة بالوثائق و جداول قيد الرهون و الأمتيازات غير متطابقة مع الوثائق المودعة قصد الشهر العقاري.
  - عدم تطابق بيانات الوثائق الخاضعة للإشهار مع البيانات المذكورة في الوثائق المودعة متناقضة مع البيانات الموجودة في البطاقة العقارية<sup>2</sup>.
  - عندما يكشف التحقيق المنجز من قبل المحافظ العقاري طبقاً للمادة 104 من المرسوم رقم 63/76،<sup>3</sup> إن الحق قابل للتصرف.
  - عندما يكون موضوع العقد أو المحرر المراد شهره أو سببه غير مشروع أو مخالف للنظام العام.
  - إذا ظهر وقت التأشير على الإجراء، بأن الإيداع كان من الواجب رفضه.
- وما يلاحظ على المشرع الجزائري، أنه أورد أسباب رفض الإجراء عل سبيل الحصر عكس المشرع الفرنسي الذي توسع في تعداد أسباب رفض الإجراء حيث أعطى السلطة الكاملة لمحافظ الرهون في تقدير أي سبب يرى من خلاله أنه دافع للرفض<sup>4</sup>.
- أما عن كيفية رفض الإجراء، فبعد قبول الإيداع، والتأشير بالإجراء في سجل الإيداع، يقوم المحافظ العقاري بمعية الأعوان المكلفين بدراسة الوثائق بالتحقق من مدى صحتها و حلوها من أي سبب يكون دافعاً لرفضها، غير أنه إذا تبين لهم وجود سبب دافع لرفض الإجراء، فإن هذا الرفض يوقف و يباشر بعد ذلك إجراءات التسوية المنصوص عليها في المادة 107 من المرسوم رقم 63 /76 وحتى يعلم الغير بهذا الرفض، لا بد على المحافظ أن يبلغ قرار رفض الإجراء إلى الموقع على التصديق<sup>5</sup> بواسطة رسالة موصى عليها مع إشعار

1 - مجيد خلفوني، المرجع السابق، ص130.

2 - المادة 65 من المرسوم رقم 63 /76 المتضمن تأسيس السجل العقاري، السابق الذكر.

3 - المادة 104 من المرسوم رقم 63/76 المتضمن تأسيس السجل العقاري تنص على أنه: "يجقق المحافظ العقاري بأن البطاقات العقارية غير مؤشراً عليها بأي سبب يقيد حرية التصرف في الحق من قبل صاحبه الأخير".

4 - صادقي نبيلة، الدفتر العقاري و دوره في الإثبات في القانون الجزائري، المرجع السابق، ص42.

5 - إي الموقع على شهادة الهوية في أسفل الصورة أو الجدول .

بالإستلام يرسل إلى المعني، أو عن طريق التسليم الشخصي مقابل إقرار بذلك، وليكون للموقع على التصديق الحق في تصحيح الوثيقة المرفوضة تمنح له مهلة خمسة عشر يوماً ابتداءً من تاريخ تبليغ قرار الرفض سواء كان التبليغ مباشر أو من تاريخ الإشعار بالإستلام<sup>1</sup>، أو من تاريخ إشعار رفض الرسالة الموصى عليها، وعلى الموقع على التصديق، إتخاذ أحد الحلين، إما القبول بإيداع وثيقة تعديلية ضمن الآجال القانونية الممنوحة له، أي خلال مدة خمسة عشر يوماً من رفض الإجراء، حيث يقوم المحافظ العقاري بتنفيذ الإجراء الذي يأخذ مرتبته بأثر رجعي من تاريخ الإيداع الأولى بالإضافة إلى التأشير بذلك على البطاقة العقارية التي تحمل عبارة إجراء قيد الإنتظار، و إما أن يرفض إيداع الوثيقة التعديلية ضمن الآجال القانونية الممنوحة له، أو يعلن عدم قدرته على التصحيح و في هذه الحالة، يقوم المحافظ العقاري، بتثبيت قراره و يصبح رفض الإجراء نهائياً مراعيًا في ذلك أحكام المادة 106 من المرسوم رقم 63/76 المتعلقة بحالات الرفض الجزئي . وعلى المحافظ التأكيد على هذا الرفض في سجل الإيداع في الخانة المخصصة للملاحظات، وعند الإقتضاء قي البطاقات العقارية والدفتر العقاري المتعلقة بالعقار نفسه.

والحافظ ملزم أيضاً بتبليغ قرار رفض الإجراء النهائي للموقع على التصديق خلال مدة 08 ثمانية أيام من تاريخ إنقضاء مهلة 15 خمسة عشر يوم الممنوحة للتسوية<sup>2</sup>. وعليه إرجاع الوثيقة محل الرفض إلى الموقع على التصديق برسالة موصى عليها أو شطبها من مصنفات العقود إذا كانت مضبوطة، لتفادي القياس عليها في حالة الإشهارات المتتالية لنفس العقار. وفي كل الأحوال، فإن قرارات المحافظ العقاري القاضية برفض الإيداع أو الإجراء، تكون قابلة للطعن أمام الجهات القضائية التي يقع في دائرة إختصاصها المحافظ العقاري خلال مهلة 02 شهرين ابتداءً من تاريخ الإشعار بالإستلام بواسطة رسالة موصى عليها أو من تاريخ رفض هذه الأخيرة<sup>3</sup>.

---

1 - عند إيداع الوثائق التعديلية يؤشر المحافظ العقاري على البطاقات العقارية و يكون لهذا الإجراء أثر رجعي إلى تاريخ الأيداع من أجل الترتيب في سجل الإيداع .

2 - المادة 107 من المرسوم رقم 63/76 المتضمن تأسيس السجل العقاري، السابق الذكر.

3 - جمال بوشنافة، المرجع السابق، ص210.

### المطلب الثالث : الطعن في تصرفات المحافظ العقاري:

إن عملية الإشهار العقاري تأخذ شكل القرار الإداري، و النتيجة التي آل إليها المحافظ العقاري سواء بقبول إجراء الشهر العقاري أم برفضه، يعد قراراً ادارياً يخضع لوجه الطعن التي تخضع لها سائر القرارات الإدارية كما تشير إليه المادة 24 من الأمر رقم 74 /75 المؤرخ في 12 /11 /1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري<sup>1</sup> على ما يلي : " تكون قرارات المحافظ العقاري قابلة للطعن أمام الجهات القضائية المختصة إقليمياً "

### الفرع الأول : الطعن في قرارات المحافظ العقاري :

يجب على الطاعن في قرارات المحافظ العقاري أن يرفع دعوى خلال مدة 02 شهرين من تاريخ الأخطار بقرار الرفض<sup>2</sup>.

و الملاحظ أنه من الناحية العملية كثيراً من المتضررين و قبل لجوئهم إلى القضاء، يقدمون شكاوى إلى المديرية الولائية للحفظ العقاري يثبتون فيها وجه التعسف و التجاوز في إصدار هذا القرار لكونه غير مؤسس قانوناً، أو لم تراعى فيه إجراءات التبليغ، حيث بعد ذلك يقوم المتضرر بإيداع عريضة مكتوبة وموقعة من قبله أو أحد ممثله أمام قلم كتاب الضبط لجهة القضائية المختصة.<sup>3</sup> إن رفع الدعوى بهذه الطريقة لا يمنع المحافظ العقاري من مواصلة إجراءات الشهر العقاري في ظروف عادية، غير أنه و حمايةً لحق المتضرر ألزم المشرع شهر عريضة أفتتاح الدعوى أمام المحافظة العقارية المختصة في إنتظار صدور الحكم النهائي.<sup>4</sup> وحتى تكون قرارات المحافظ العقاري قابلة للطعن لا بد أن يثبت المتضرر وجه التعسف و التجاوز في إصدار هذا القرار، كأن يكون غير مؤسس قانوناً أو لم تراعى فيه إجراءات التبليغ.<sup>5</sup>

<sup>1</sup> - الأمر 74/75 المؤرخ في 12/11/1975، المتضمن إعداد مسح الأراضي العام، السابق الذكر.

<sup>2</sup> - المادة 110 من المرسوم رقم 63/76 المتضمن تأسيس السجل العقاري، السابق الذكر.

<sup>3</sup> - المادة 112 من المرسوم رقم 63/76 المتضمن تأسيس السجل العقاري، السابق الذكر.

<sup>4</sup> - أكدت التعلية رقم 1385 المؤرخة في 22/03/1993، المتعلقة بموضوع طلبات إيقاف تنفيذ إجراء الإشهار الوارد من طرف الخواص، على ضرورة شهر الدعاوي القضائية، لحفظ حق المدعي في حالة صدور حكم لصالحه، غير أن هذا الشهر لا يوقف إجراء الإشهار الأحق، على عكس الأوامر الإستعجالية التي توقفه لمدة معينة، بشرط أن تكون هذه المدة محدة في نفس الأمر، ولو إلى غاية صدور الحكم النهائي، راجع في ذلك مجموعة المذكرات، التعليمات والناشير الخاصة بأحكام الدولة والحفظ العقاري لسنة 1990، 1995 الصادرة عن المديرية العامة لأحكام الوطنية وزارة المالية.

<sup>5</sup> - رامول خالد، المرجع السابق، ص139.

ويكون حكم الجهة القضائية المختصة في موضوع الدعوى المرفوعة ضد قرارات المحافظ العقاري عند فصلها في ذلك :

- 1- إما مؤيد لمطالب المدعي و بالتالي بطلان قرار الرفض الصادر عن المحافظ العقاري وفي هذه الحالة يجب أن يواصل المحافظ إجراءات الشهر.
- 2- وإما مؤيد لقرار الرفض و بالتالي بطلان مطالب المدعي، وفي هذه الحالة يقوم المحافظ العقاري بالتأشير إستناداً إلى الحكم على جميع الوثائق الخاصة بالعقار موضوع الشهر.

### الفرع الثاني : الطعن في أخطاء المحافظ العقاري :

للمتضرر كذلك حق الطعن ضد الأخطاء المرتكبة من طرف المحافظ العقاري، وذلك بعد التأكد من توافر أركان المسؤولية على أساس الخطأ التي يستدعي لقيامها خطأً تقصيري مرتكب من طرف المحافظ يترتب عليه ضرر يلحق بالمدعي أو المتضرر، بالإضافة إلى وجود علاقة سببية ما بين الخطأ و الضرر، أما عن ميعاد تحريك دعوى المسؤولية فيكون في أجل عام ابتداءً من إكتشاف فعل الضرر، وتتقادم هذه الدعوى بمرور خمسة عشر سنة من إرتكاب الخطأ.

وإذا تبين إن الخطأ المرتكب من طرف المحافظ العقاري خطأً جسيم ومتعمد فإن للدولة حق الرجوع عليه بالتعويض عن طريق رفع دعوى قضائية يحركها ضده مدير الحفظ العقاري المختص إقليمياً<sup>1</sup> وفقاً للمادة 23 من الأمر رقم 74/75 المؤرخ في 1975/11/12 والتي نصت على مايلي : " تكون الدولة مسؤولة بسبب الأخطاء المضرة بالغير، والتي يرتكبها المحافظ العقاري أثناء ممارسته لمهامه، ودعوى المسؤولية المحركة ضد الدولة، يجب أن ترفع في أجل عام، يحدد ابتداءً من إكتشاف فعل الضرر و إلا سقطت الدعوى. و تتقادم الدعوى بمرور خمسة عشر عاماً ابتداءً من إرتكاب الخطأ، وللدولة الحق في رفع دعوى الرجوع ضد المحافظ العقاري، في حالة الخطأ الجسيم لهذا الأخير "

<sup>1</sup> - المادة 10 من المرسوم رقم 65/91 المؤرخ في 1991/03/02 المتضمن تنظيم المصالح الخارجية لأملاك الدولة والحفظ العقاري، السابق الذكر.

فالدولة مسؤولة عن تعويض المضرور<sup>1</sup>، لكن يمكنها الرجوع بما دفعته من تعويض، إذا كان خطأ المحافظ العقاري جسيماً<sup>2</sup>.

و الغرض من حلول الدولة محل المحافظ العقاري في دفع التعويض، هو إيجاد ضامن كفيل موسر وقادر على التعويض في كل الأحوال.

فالمسؤولية المدنية للمحافظ العقاري، تقوم إلى جانبها مسؤولية الدولة عن أي خطأ أو إهمال نسب للمحافظ العقاري عند تأدية مهامه، وترتب عن ذلك ضرر للغير.

تحرك دعوى المسؤولية في أجل عام واحد من يوم إكتشاف الفعل الضار، و تتقدم الدعوى بمرور خمسة عشر عاماً ابتداءً من تاريخ ارتكاب الخطأ<sup>3</sup>. كما لم يوجب المشرع الجزائي

في قانون الشهر العقاري شروط خاصة لرفع الطعن القضائي ضد قرارات المحافظ العقاري، وبالتالي فإنه تطبق القواعد العامة المقررة في كيفية رفع الدعاوى المنصوص عليها في قانون

الإجراءات المدنية رقم 66 / 154 المؤرخ في 08/06/1966 المعدل و المتمم، فيجب توفر شرطي الصفة والمصلحة طبقاً للمادة 459 منه المعدلة بالمادة 13 من القانون رقم 09/08

المؤرخ في 25/02/2008 المتضمن قانون الإجراءات المدنية و الإدارية<sup>4</sup>، في دعوى بطلان بيانات الدفتر العقاري، وفي إعادة النظر في الحقوق الناتجة عن التقييم النهائي شأنها في ذلك

شان أي دعوى من الدعاوى المرفوعة أمام القضاء بمختلف أنواعه و درجاته.

أما عن صفة التمثيل القضائي، فالدولة تمثل محلياً من طرف الوالي المختص إقليمياً، يساعده في ذلك رئيس مصلحة بالولاية مكلف بشؤون أملاك الدولة و الشؤون العقارية فيما يخص

حالة العقار، وهذا ما أكدته المادة 111 من المرسوم رقم 63/76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري.

<sup>1</sup> - مجيد خلفوني ، المرجع السابق، ص 136.

<sup>2</sup> - تموح مني، المرجع السابق، ص 41.

<sup>3</sup> - انظر المادة 23 من الأمر رقم 74/75 المؤرخ في 12/11/1975، المتضمن إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري، السابق الذكر.

<sup>4</sup> - قانون رقم 09/08 المؤرخ في 25/02/2008 المتضمن قانون الإجراءات المدنية و الإدارية ج.ر. العدد 21 المؤرخة في 23/04/2008.

غير أنه بصدور القرار المؤرخ في 1992/11/02<sup>1</sup> أصبح التمثيل ممنوحة لمدراء أملاك الدولة المختصين إقليمياً، حيث أصبح لهم الحق في إصدار وكالات للاعوان المكلفين بمكتب المنازعات من أجل تمثيل الوزير المكلف بالمالية في الدعاوى المرفوعة ضده<sup>2</sup>. هذا و قد ألغي هذا القرار بموجب المادة الثانية من القرار المؤرخ في 1999/02/20<sup>3</sup> والتي منحت صفة التمثيل إلى مدير الحفظ العقاري و مدير أملاك الدولة، كل حسب إختصاصه الأقليمي .

أما على المستوى المركزي، فمنح صفة التمثيل الى المدير العام للأملاك الوطنية لم تابعة المنازعات المتعلقة بأملاك الدولة و الحفظ العقاري، المرفوعة أمام مجلس الدولة أو على مستوى محكمة التنازع المحدثه بموجب القانون العضوي رقم 03/98 المؤرخ في 1998/06/03، المتعلق بتحديد إختصاصات محكمة التنازع و تنظيمها.

### الفرع الثالث: مسؤولية المحافظ العقاري

المحافظ العقاري و المحور الأساسي في نظام الشهر العقاري، ويلعب دوراً مهماً في تفعيل إستقرار الملكية العقارية و الحفاظ على حقوق الأشخاص، ويكون طبيعياً إذن أن تقرر مسؤوليته، وهذه المسؤولية قد تكون فردية شخصية، وقد تكون إدارية مرفقية .

### أولاً- مسؤولية المحافظ العقاري عن فعله الشخصي

الأساس القانوني لمسؤولية المحافظ العقاري عن فعله الشخصي هي المادة 124 من القانون المدني التي تنص : " كل عمل أياً كان ، يرتكبه المرء ويسبب ضرراً للغير يلزم من كان سبباً في حدوثه بالتعويض " <sup>4</sup>.

<sup>1</sup> - القرار المؤرخ في 1992/11/02 الذي يؤهل أعوان إدارة أملاك الدولة لتمثيل الوزير المكلف بالمالية أمام العدالة.

<sup>2</sup> - تموح منى، المرجع السابق، ص 41-42.

<sup>3</sup> - القرار المؤرخ في 1999/02/20 الذي يؤهل أعوان إدارة أملاك الدولة لتمثيل الوزير المكلف بالمالية أمام العدالة، الجريدة الرسمية، العدد 20، المؤرخة في 1999/03/26، ص 32.

<sup>4</sup> - الأمر رقم 58/75 المؤرخ في 1975/09/26 المتضمن القانون المدني ج ر ، العدد 78 المؤرخة في 1975/09/30 المعدل و المتمم بالقانون 05-07 المؤرخ في 13/05/2007.

و مناط مسؤولية المحافظ العقاري الشخصية هو الفعل الغير المشروع، و تنطوي مسؤوليته على الإخلال بلتزام قانوني يتمثل في الإلتزام ببذل عناية، ويقوم على ثلاث أركان وهي : الخطأ والضرر و علاقة السببية بين الخطأ و الضرر .

و إسناداً على ذلك يكون المحافظ العقاري محطماً خطأً شخصياً إذا صدر عنه سلوك منحرف عن المسلك الصحيح العادي و المألوف، يهدف من ورائه خدمة أغراض شخصية بحيث لا يأتيه الموظف العادي المتبصر، اليقظ و الحريص المعني بشؤون مصلحته. وعلى سبيل المثال إذا تقدم إليه شخص بيده سند يرمي إلى إخضاعه إلى الشهر العقاري بالمحافظة العقارية، وكان عدم شرعية هذا السند أو التصرف المقدم اليه، ظاهرة أو كانت تتضمن خرقاً لأي نص قانوني فانه يقع عليه الإمتناع عن تنفيذ إجراء الشهر العقاري بناءً على المادة 105 من المرسوم رقم 63/76 المؤرخ في 1976/03/25 المتعلق بتأسيس السجل العقاري، التي تكلفه بالفحص والتحري عن صحة السندات و إلا عرض نفسه إلى نظام المسؤولية.

و الخطأ الموجب للمسؤولية ثلاثة أنواع حسب الفقهاء، لم يتطرق لها المشرع الجزائري في قانون الشهر العقاري، فقد يكون خطأً عمدي أو خطأً إهمال، وقد يكون خطأً إيجابي أو سلبي، وقد يكون أيضاً خطأً مدني أو جزائي، وقد يكون خطأً جسيم أو يسير<sup>1</sup>.

#### ثانياً- مسؤولية المحافظ العقاري مسؤولية مرفقية

سبق وإن قلنا بأن مبدأ المسؤولية لا يتقرر إلا إذا نجم عن الخطأ المرتكب، ضرراً للغير، مع شرط قيام العلاقة السببية بينهما، على هذا الأساس فإن طبيعة العلاقة الوظيفية العامة التي تربط المحافظ العقاري بالإدارة المركزية، ينتج عنه حتماً التمييز بين المسؤولية الشخصية التي تترتب عن خطأ المحافظ العقاري الشخصي، ومسؤولية الدولة التي تترتب عن الخطأ المرفقي مع تحديد كيفية التعويض عن الأضرار، وهو ما يستفاد من مضمون المادة 23 من الأمر رقم 74/75 التي جاء نصها كالتالي : " تكون الدولة مسؤولة بسبب الأخطاء المضرة بالغير والتي يرتكبها المحافظ العقاري أثناء ممارسة مهامه، ودعوى المسؤولية المحركة ضد الدولة ترفع في أجل عام واحد ابتداءً من إكتشاف فعل الضرر ولا سقطت الدعوى. وتتقادم الدعوى بمرور خمسة عشر عاماً ابتداءً من إرتكاب الخطأ.

<sup>1</sup> - صادقي نبيلة، المرجع السابق، ص51.

وللدولة الحق في رفع دعوى الرجوع ضد المحافظ العقاري في حالة الخطأ الجسيم المرتكب من هذا الأخير " .

إن فحوى هذه المادة يشير إلى أن المسؤولية المترتبة عن أخطاء المحافظ العقاري تنقرر في الأساس على الدولة بناءً على مسؤولية المتبوع عن أعمال تابعه كما هو منصوص عليه في الفقرة الأولى من المادة المذكورة أعلاه، غير أنه لا تتحقق مسؤولية المتبوع عن أعمال تابعه إلا إذا تحققت بداية مسؤولية التابع، فمسؤولية هذا الأخير هي الأصل، وتتوقف عليها مسؤولية المتبوع.

وتقوم هذه المسؤولية على أساس فكرة الضمان، فالتابع يعمل لحساب الدولة التي ينبغي عليها أن تتحمل كافة الأضرار المترتبة على أخطاء المحافظ العقاري، طالما أن علاقة التبعية لم تزول .

و تعتبر مسؤولية الدولة في هذا المجال قائمة على أساس الخطأ الواقع من الغير- وهو الموظف التابع لها، فإرتكاب المحافظ العقاري خطأ ما حال تأدية وظائفه أو بمناسبتها، و دون أن يكون خطؤه جسيماً يصل إلى حد إرتكاب جريمة تقع تحت طائلة التشريع العقابي، فإن الخطأ في هذه الحالة يعتبر خطأً مصلحياً إدارياً، تتحمله الدولة.

وأن مسؤولية الإدارة على أخطاء المحافظ العقاري، تعني أن ذمتها مثقلة بدين مالي، تلزم بسداده في صورة تعويض يؤدي إلى المضورر بسبب الخطأ الثابت الذي ينجم عن موظفها في مجال وظيفته<sup>1</sup>.

غير أنه إذا ثبت عن الموظف خطأً جسيماً، للدولة الحق بالرجوع عليه على أساس المسؤولية عن فعله الشخصي، أي إلا إذا ثبتت مسؤوليته التقصيرية الناجمة عن خطئه الشخصي طبقاً للمادة 23 من الأمر رقم 74/75 المنوه إليه سابقاً، وعليه لا يمكن للشخص الذي يدعي بأنه مصاب بضرر نتيجة الخطأ الجسيم المرتكب من طرف المحافظ العقاري أن يباشر إجراءات الدعوى في مواجهة هذا الأخير مباشرة بصفته الشخص المكلف بإدارة الشهر العقاري، وإنما يتعين عليه أن يوجه دعواه ضد الدولة ممثلة في ذلك من طرف وزير المالية للمطالبة

<sup>1</sup> - بن حملة عبد الرزاق، المرجع السابق، ص25.



بالتعويض، وطبيعة هذه الدعوى هي دعوى قضاء شامل، يعود الإختصاص القضائي للفصل فيها إلى المحكمة الإدارية.

# الفصل الثاني

## الفصل الثاني: دور المحافظة العقارية في ضبط الملكية العقارية

تتمثل المهمة الأساسية المنوطة بالمحافظة العقارية حسب ما أشارت اليه المادة 793 من الأمر رقم 58/75 المؤرخ في 1975/09/26 المتضمن القانون المدني<sup>1</sup> والمادة 02 من المرسوم 63/76 هي التحديد والعمل على معرفة طرق الملكية والحقوق العينية الأخرى الموجودة على العقارات على طريق الإشهار العقاري، و تسليم لصاحب الحق المشهر دفترًا عقاريًا.

### المبحث الأول: إشراف المحافظة العقارية على عملية الشهر العقاري.

يعد الشهر العقاري إجراءً ضرورياً لتأمين المعاملات العقارية، و عليه يمكن تعريف الشهر العقاري بأنه: " مجموع إجراءات و قواعد قانونية و تقنية هدفها إعلام الكافة بجميع التصرفات القانونية المنصبة على العقارات سواء كانت كاشفة، منشئة، ناقلة، مُعدلة أو مُنهيبة لحق عيني عقاري أصلي أو تباعي بغض النظر عن نوع التصرف عقداً كان أو حكماً أو قراراً إدارياً، و سواء كان مصدرًا للحق تصرفاً قانونياً أو واقعة مادية"<sup>2</sup>، و يمتد الشهر في بعض الأحيان لبعض الإلتزامات الشخصية كالإيجارات طويلة الأمد و المخالصات و الحوالات، و حتى بعض الدعاوى والإجراءات كالحجوز التي تهدد المراكز القانونية لأصحاب الحقوق المشهورة. و على هذا النحو فإن الشهر العقاري يؤدي إلى منع الغش وإستقرار المعاملات و صون الحقوق و تثبيت الملكية.

هذا و تختلف طريقة شهر التصرفات العقارية باختلاف ما إذا كان موضوعها هو حق عيني أصلي أو تباعي، فالتصرفات التي ترد على الحقوق العينية الأصلية تشهر بالتسجيل، أي بنقل التصرف بأكمله إلى السجل، أما تلك التي ترد على الحقوق العينية التبعية فتشهر بالقيود، أي بتدوين ملخص التصرف مثل تدوين مبلغ الدين، إسم الدائن والمدين و تعيين العقار المثقل بأحد الحقوق العينية التبعية.

و نظراً لأهمية الشهر العقاري، سنبين مختلف الأنظمة المعمول بها في مجاله.

<sup>1</sup> - أنظر: الأمر رقم 58/75 المؤرخ في 1975/09/26 المتضمن التقنين المدني الجزائري المعدل و المتمم، السابق الذكر.

<sup>2</sup> - ليلي رزقي، التصرفات القانونية الواجبة الشهر و الآثار المترتبة عن القيد، مجلة الوثائق لسنة 1998 العدد 5، ص 13.

## المطلب الأول : نظاما الشهر العقاري:

شهر التصرفات العقارية يوجد في العالم نظامان أساسيان للشهر يتمثلان في الشهر الشخصي و نظام الشهر العيني الذين عرفتهما الجزائر و طبقتهما في إنتظار تعميم الشهر العيني، وهو ما سنوضحه بدقة فيما يلي:

### الفرع الاول : نظام الشهر الشخصي

يعد هذا النظام من أقدم الأنظمة حيث أتخذته معظم الدول كأساس للحفاظ العقاري، فأخذت به فرنسا و حاولت تطبيقه في الجزائر على الأراضي الفرنسية و إسمه يدل عليه<sup>1</sup>، حيث أن نظام الشهر في هذه الحالة يتم وفقاً لأسماء الأشخاص من ملاك وأصحاب حقوق عينية في سجلات شخصية، أي مرتبة طبقاً لأسماء الأشخاص لا طبقاً لمواقع العقارات<sup>2</sup>، فالعقارات لا تعرف بمواقعها وأرقامها و إنما بأسماء مالكيها و أصحاب الحقوق العينية عليها، لذلك فإن البلدان التي تأخذ بهذا النظام وضعت سجلات في كل مراكز الأقاليم يرصد بها كل تصرف ينشئ حقاً عينياً عقارياً، فصاحب المصلحة لا يعرف من سجلاته إلا الشخص الذي تصرف في العقار، غير أن هذه المعرفة لا تفيد حتما معرفة كل ما وقع على العقار من تصرفات فقد يتصرف المالك الحقيقي في العقار فيسجل التصرف تحت إسمه، ثم يتصرف المالك غير الحقيقي فيسجل التصرف بإسمه أيضاً، وبذلك يكون العقار محل تصرفين تحت إسمين مختلفين، إذا أراد ذوي الشأن معرفة ما إذا كان مالك معين قد تصرف في عقار بالبيع أو الرهن أو غيرهما أي الإطلاع على وضعية عقار ما، ما عليهم إلا اللجوء إلى المصلحة المكلفة بالشهر و التي يقع العقار في دائرة إختصاصها ويقدم إسم المالك الأصلي حتى يعرف إن كان العقار لا يزال ملكاً لصاحبه و خالياً من الحقوق أم أنه تم التصرف فيه أو تحميله برهن أو أمتياز أو بأي حق عيني إذ في هذا النظام يعد الشخص محل اعتبار، إذ يعتمد في إعلان و قيد التصرفات على أسماء القائمين بها<sup>3</sup>، حيث تعد فهارس مرتبة بأسماء

<sup>1</sup> - ليلي زروقي عمر حمدي باشا، المنازعات العقارية ، في ضوء آخر التعديلات و أحدث الأحكام، دار هومه، ط2012، ص42.

<sup>2</sup> - معوض عبد التواب، السجل العيني علماً و عملاً، دار الفكر العربي، طبعة 1988، ص 13.

<sup>3</sup> - ليلي زروقي، نظام الشهر وإجراءاته في القانون الجزائري، مجلة مجلس الدولة، لسنة 2002، عدد 2، ص62.

المتصرفين حسب الترتيب الأبجدي وسجل آخر يمسك على أساس الترتيب الزمني لتقديم التصرفات المراد شهرها،<sup>1</sup> فبالنسبة للسجل الأبجدي ترتب فيه التصرفات العقارية حسب الحروف الأبجدية لأسماء المتصرفين حيث يخصص لكل حرف من الحروف الهجائية صفحة أو عدة صفحات من السجل و ذلك حسب أسبقية الإسم من حيث الشيوخ أو الندرة، فإن كان إسم المتصرف نادراً فتخصص له صفحة واحدة فقط، وأما إذا كان الإسم شائعاً فتخصص له عدة صفحات حتى يمكن ذلك من إستيعاب كل التصرفات التي يبرمها الأشخاص الذين يحملون نفس الإسم<sup>2</sup>.

وفي هذا الصدد من التطبيقات القضائية لنظام الشهر الشخصي في الجزائر، القرار رقم 190765 المؤرخ في 2000/02/29 الصادر عن الغرفة العقارية، القسم الثاني بالمحكمة العليا، أن أرض محل النزاع لم يتم فيها مسح الأراضي العام، و عليه فإن إشهار العريضة الإفتتاحية للدعوى ليس شرطاً فيه ، و الذي مازال الإشهار فيه شخصياً اعتماداً على المادة 27 من الأمر رقم 75-74 المذكور آنفاً.

و من التطبيقات القضائية ايضا، القرار رقم 006426 المؤرخ في 2002/04/08 الصادر عن الغرفة الرابعة لمجلس الدولة،<sup>3</sup> أنه من المسلمات القانونية أن شهر العقد لا يحول دون فسخه إذا ثبت أن البائع ليس مالكا للأرض المتنازع عليها أي أن الشهر لا يحصن العقد، و هذا نجده في تطبيق نظام الشهر الشخصي، عكس ما هو في نظام الشهر العيني، و الذي يكون فيه الشهر يلعب دور المطهر للتصرفات القانونية الواقعة على العقار.

غير أن التصرفات التي تشهر في هذا النظام ليست لها قوة ثبوتية مطلقة، فالموظف المكلف بالشهر يلعب دوراً سلبياً و لا يملك صلاحيات تفحص العيوب العالقة بالإجراء أو التصرف ويتعين لكل ذي مصلحة الاعتراض على التصرف وطلب إبطاله رغم شهره و عليه يبقى مكتسي الحق مهدد إذا كان تصرف الشخص الذي تنازل له معيب<sup>4</sup> ، أو إذا باع له ملك

<sup>1</sup> - زروقي ليلي، حمدي باشا عمر، المنازعات العقارية، دار هوم، الجزائر، 2003، ص44.

<sup>2</sup> - جمال بوشنافة، شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص 16.

<sup>3</sup> - مجلة مجلس الدولة، العدد 02 لسنة 2002، الجزائر، ص 202.

<sup>4</sup> - نظراً لهذا العيب فيعد هذا النظام متأخر لأن النظام السديد يجب أن يكون محكماً في ترتيبه و حجته، أنظر عبد الرزاق

السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني(البيع و القايضة)، الجزء الرابع، مصر، طبعة 1980، ص 85.

الغير، لأن شهر التصرف الناقل للملكية لا يضيف شيئاً للحق ذاته فينتقل الحق بالعيوب العالقة به وليس للشهر أثر مطهر<sup>1</sup>. فهو إذاً عبارة عن وسيلة لإعلام الغير بهذا التصرف لتمكين من له مصلحة من إستعمال حقه في المعارضة<sup>2</sup>.

و يعاب على هذا النظام أيضا صعوبة التعرف على المالك الحقيقي إذا كثرت التصرفات على العقار<sup>3</sup>، إلى جانب خطر ضياع الملكية بالتقادم لأنه ليست له القوة الثبوتية التي تمنع الإكتساب بالتقادم<sup>4</sup>، لكن يبقى أن هذا النظام يلعب دوراً في الإعلان للجمهور عن التصرفات المنصبة على العقارات. ويكون الشهر فيه قرينة على الملكية حتى يثبت العكس<sup>5</sup>، إلى جانب أنه وسيلة إعلام السلطات العامة لتمكينها من فرض الضريبة العقارية على المعاملات<sup>6</sup>، كما أنه نظام معلن و ليس منشئ للحقوق العينية العقارية<sup>7</sup>.

و مما سبق ذكره، فإن نظام الشهر الشخصي هو نظام عاجز عن تحقيق الغرض الذي من أجله تأسس الشهر العقاري<sup>8</sup>. فقد ظهر هذا الأخير من أجل إعلان كل التصرفات العقارية و ذلك حتى يكون الناس على دراية و بينة منها من جهة، و من جهة أخرى حتى يكون المتصرف إليهم في مأمن من رفع دعاوى عليهم ترمي إلى إستحقاق أو إسترداد العقار. و بالتالي تستقر الملكية العقارية و يقوى الإئتمان العقاري<sup>9</sup>.

<sup>1</sup> - جمال بوشنافة، المرجع السابق، ص 22.

<sup>2</sup> - معوض عبد التواب، السجل العيني علماً وعملاً، المرجع السابق، ص 14.

<sup>3</sup> - من بين هذه الدول، مصر في قانون 142 لسنة 1964 المتضمن نظام السجل العيني، أمين بركات، القيد في السجلات العينية، المجلة القضائية الجزائرية، العدد 2، سنة 1995، ص 41.

<sup>4</sup> - ليلي زروقي و حمدي باشا عمر، المرجع السابق، ص 43.

<sup>5</sup> - جمال بوشنافة، المرجع نفسه، ص 20.

<sup>6</sup> - حياة حاجي، العقد التوثيقي المشهر و مدى سلطة القاضي في إبطاله، مذكرة التخرج لنيل إجازة المعهد الوطني للقضاء، الدفعة الثانية عشر، 2004/2001، ص 7.

<sup>7</sup> - بن حمودة هجيرة، التطبيقات القضائية لنظام الشهر الشخصي و نظام الشهر العيني و الوضعية القانونية لعقد الشهرة في ظل النظامين، مذكرة التخرج لنيل إجازة المدرسة العليا للقضاء، الدفعة السابعة عشر، الفترة التكوينية 2009/2006، ص 08.

<sup>8</sup> - ليلي زروقي، نظام الشهر وإجراءاته في القانون الجزائري، المرجع السابق، ص 63.

<sup>9</sup> - جمال بوشنافة، المرجع السابق، ص 19.

و لهذه الأسباب تم التراجع عن الأخذ بنظام الشهر الشخصي و بدأ تطبيق نظام بديل هو نظام الشهر العيني.

### الفرع الثاني : نظام الشهر العيني :

نظر لعيوب النظام السابق، ظهر نظام بديل عنه يهتم بمحل التصرفات أكثر من شخص المتصرف وهو نظام الشهر العيني ، يعد هذا النظام من أحدث الأنظمة ظهوراً و إنتشاراً والذي تسعى إليه مختلف دول العالم، و قد ظهر هذا النظام لأول مرة في أستراليا بفضل جهود السيد ( رويبر ريتشار تورنس) الذي وضع أسس و قواعد هذا النظام في بداية النصف الثاني من القرن 19، و قد أصبح يسمى هذا النظام فيما بعد بإسمه " نظام ترونس أو قواعد ترونس"<sup>1</sup>.

يرتكز هذا النظام على خلاف نظام الشهر الشخصي في شهر التصرفات العقارية على العين نفسها أي العقار محل التصرف<sup>2</sup> ، و يتميز بمسك سجل خاص لدى مصلحة الشهر نخصص فيه صفحة أو أكثر لكل عقار تدون فيها كل التصرفات التي ترد عليه مع تحديد موقعه مساحته رقمه وحدوده ويسمى العقار المعني بـ« الوحدة العقارية» وتعتبر البطاقة المخصصة له بمثابة بطاقة تعريف<sup>3</sup>. ويسمى هذا السجل في التشريع الجزائري « مجموعة البطاقات العقارية» فمن أراد الإطلاع على حالة العقار ومعرفة الحقوق والإلتزامات والإرتفاقات التي تثقله بإمكانه أن يطلب هذه المعلومات من مصلحة الشهر<sup>4</sup>، فالأشخاص القائمون بالتصرفات لا أهمية كبرى لهم<sup>5</sup>.

أولاً - المبادئ التي تحكم هذا النظام: إن نظام الشهر العيني يمتاز بخصائص تميزه عن نظام الشهر الشخصي تتمثل في جملة من المبادئ هي كالتالي:

<sup>1</sup>-جمال بوشناقة، المرجع السابق، ص 26.

<sup>2</sup>-يطلق على السجل مجموعة البطاقات العقارية.

<sup>3</sup>-حمدي باشا عمر، نقل الملكية العقارية، دار هومة للطباعة و النشر و التوزيع، طبعة 2001، ص118.

<sup>4</sup>-مصراوي علي، شهر التصرفات العقارية في القانون الجزائري، مذكرة لنيل شهادة المدرسة العليا للقضاء، الدفعة السابعة

عشر، الفترة التكوينية، 2006/2009، ص6.

<sup>5</sup>-جمال بوشناقة، المرجع نفسه، ص30.

أ- مبدأ التخصيص: وهو الذي سبق ذكره أي تخصيص صفحة أو عدة صفحات من البطاقات العقارية لكل وحدة عقارية.

ب- مبدأ القوة الشبوتية: و يقصد بها أن التصرفات التي تقيّد في ظل نظام الشهر العيني هي قرينة قاطعة لا تقبل إثبات العكس على الملكية بالنسبة للعقار أو للحق العيني موضوع الشهر.

ويصبح التصرف خالياً من العيوب مهما كان مصدرها، ويعتبر الحق المقيّد موجوداً بالنسبة للكافة، وعليه لا يمكن الطعن فيه لا بدعوى البطلان ولا بدعوى الإستحقاق أو الإسترداد<sup>1</sup> ويكون بذلك المتصرف في مأمن من المنازعات.<sup>2</sup> مما يطمئن المتعاملين الإقتصاديين. و بذلك فإن هذا المبدأ يمثل الفكرة الأساسية الفاصلة بين نظام الشهر الشخصي ونظام الشهر العيني.<sup>3</sup>

ج - مبدأ الشرعية : نظر للقوة الشبوتية للقيّد أي أنه طالما الحق العيني يتحصن بقيده في السجل العقاري ضد كل الطعون فإنه يجب إلا يتم القيد إلا بعد التأكد التام من أن الحق مطابق للحقيقة وعنواناً لها، وأن التصرف المؤدى للقيّد صحيح ويستند إلى أساس قانوني سليم.

و عليه يجب على المحافظ العقاري أن يتحقق من كل التصرفات المراد شهرها بدقة حتى لا تهدر حقوق الناس، و بالتالي إجتنب الإدعاءات المشكوك فيها التي لا تستند إلى أساس قانوني سليم.<sup>4</sup>

وبناء على ذلك يمكن للمحافظ العقاري مراقبة الشروط القانونية الأولية الواجب توافرها في الوثائق الخاضعة لعملية الحفظ، فيتحقق من صحة التصرف، و أهلية المتصرف و خلو إرادته من العيوب، ويتحقق من سند الملكية.

<sup>1</sup> - ليلي زروقي و حمدي باشا، المرجع السابق، ص 46.

<sup>2</sup> - ليلي زروقي، نظام الشهر وإجراءاته في القانون الجزائري، المرجع السابق، ص 63.

<sup>3</sup> - جمال بوشنافة، المرجع السابق، ص 31

<sup>4</sup> - ليلي زروقي و حمدي باشا عمر، المرجع نفسه، ص 44.



د- مبدأ القيد المطلق: و مفاد هذا المبدأ أن الشهر هو مصدر الحقوق العينية العقارية فهو الذي ينشئها، يعدلها أو يزيلها، وسواء كانت هذه الحقوق أصلية أو تبعية وأيا كان سبب إكتسابها وكل حق أو تصرف غير مقيد لا وجود له لا بين الأطراف ولا في مواجهة الغير وكل حق مقيد هو حجة على الكافة و لا يمكن لأحد أن يحتج بملكية حق عيني لم يشهر مسبقاً<sup>1</sup>.

ه- مبدأ عدم إكتساب الحقوق المقيدة بالتقادم:

عدم سريان التقادم في حق المالك المقيد في السجل العيني، وذلك لتعارضه مع مبدأ القوة الثبوتية المطلقة، وكذا ما يترتب عن القيد من أثر منشئ، مما يعني أن القيد وحده هو مصدر الحق العيني، ذلك أن التقادم المكسب من شأنه أن يجعل بيانات السجل العيني غير مطابقة للحقيقة فيهدر الثقة العامة الواجب توافرها في السجل العيني<sup>2</sup>.  
وعليه فلا يمكن لوضاع اليد على العقار مهما طال إكتسابه أن يطالب بتملكه إذا كان سند الملكية مشهراً، لأن الحيازة قرينة بسيطة على الملكية، بينما القيد قرينة قاطعة.

ثانيا- تقييم نظام الشهر العيني :

من مزايا هذا النظام حماية القانونية للمتعاملين في التصرفات المبنية على العقارات لأن كل حق مقيد يتمتع بحماية قانونية وحصانة تامة<sup>3</sup> وكل تصرف قبل القيد يخضع لرقابة المكلف بالشهر. كذلك في هذا النظام يسهل التعرف على الوضعية القانونية للعقار أو أصل الملكية و كل الأعباء التي تثقله و لا يمكن بذلك إخفاؤها، و تجنب خطر الإكتساب بالتقادم أو تعارض سندات الملكية أو تشابه أسماء المالكين مما يرفع في قيمة العقار ويسهل التعامل فيه و توقيع رهن عليه للحصول على قروض وتنمية الإستثمارات. و لكن هذا النظام له عيوبه فهو أولاً نظام مكلف للغاية، يتطلب تطبيقه نفقات باهضة وجهود كبيرة، إذ لا يمكن وضع هذا النظام موضع التنفيذ إلا بعد المسح الشامل لكل أراضي الدولة. إلى جانب توفير رجال

<sup>1</sup> - حمدي باشا، " نقل الملكية العقارية في ضوء آخر التعديلات و أحدث الاحكام "، المرجع السابق، ص118.

<sup>2</sup> - مصراوي علي، شهر التصرفات العقارية في القانون الجزائري، المرجع السابق، ص08.

<sup>3</sup> - زروقي ليلي و حمدي باشا عمر، المرجع السابق، ص44.

متخصصين في عملية المسح<sup>1</sup>. يعاب عليه أيضاً أنه يتسبب في إهدار الحقوق العينية و يمكن أن يكون وسيلة إغتصاب للملكية خاصة في القيد الأول بعد المسح بالنسبة للأراضي التي لم تكن لها عقود<sup>2</sup>. والبعض يعيب عليه أيضاً أنه يؤدي إلى تفتيت الملكية

### - موقف المشرع الجزائري من أنظمة الشهر العقاري:

بعد تطرقنا لنظام الشهر العقاري يجب علينا تحديد موقف المشرع الجزائري. و في الحقيقة أن نظام الشهر العقاري في الجزائر مر بمرحلتين :

**المرحلة الأولى :** تميزت بتطبيق نظام الشهر الشخصي بكل خصائصه و عيوبه بإعتبار أن عملية المسح لم تتم بعد و إن كانت هناك محاولات شرع فيها المشرع الفرنسي أثناء الإستعمار، حيث كانت الوثائق الموجودة بمحافظه الرهون العقارية تتميز بنقائص راجعة لعدم وضوح تعيين الأملاك في العقود المشهورة، إذ لم ينص القانون آنذاك على إلزام جميع الملاك بإشهار حقوقهم العينية، وأمام عدم وجود نظام عام لمسح الأراضي لم تشمل المخططات الجزئية والوثائق الأصلية المحفوظة لدى مصالح مسح الأراضي وأملاك الدولة في كل القطر الجزائري، وكان التعاقد في تلك الفترة يعتمد على التراخي دون إشتراط الرسمية إي الإكتفاء بالشكل العرفي.

### المرحلة الثانية:

و يبدو أن المشرع الجزائري، و إن لم ينص صراحة على الأخذ بنظام الشهر العيني إلا بموجب الأمر رقم 74/75، إلا أنه في حقيقة الأمر لمح إلى الأخذ به بموجب عدة قوانين سبقت صدور هذا الأمر، حيث كانت الإنطلاقة الفعلية بصدور قانون التوثيق<sup>3</sup> بموجب الأمر رقم 91/70 المؤرخ في 15/01/1970، ثم قانون الثورة الزراعية بموجب الأمر رقم 73/71 المؤرخ في 08/11/1971 حيث أشار إلى نظام السجل العقاري في المادة 24 منه "

<sup>1</sup>- صدقي عمر، شهر التصرفات العقارية في القانون الجزائري، مذكرة ماجستير في القانون، جامعة الجزائر، 1984، ص 48.

<sup>2</sup>- جمال بوشنافة، المرجع السابق، ص 39.

<sup>3</sup>- تم بموجبه إلغاء مكاتب والمحاكم الشرعية سابقاً وأنشأ مكاتها مكاتب للتوثيق تابعة لوزارة العدل أسندت لها مهام التوثيق، وكذا المحافظة على الأرشيف القديم، وتسليم نسخ منه للأطراف المعنية .

تؤسس في نطاق كل بلدية خزانة للبطاقات العقارية..... " و المادة 25 منه التي تنص على أنه " عند إنتهاء العمليات المشروع فيها برسم الثورة الزراعية في بلدية ما يباشر في وضع الوثائق المساحية لهذه البلديات بالإستناد إلى البطاقات العقارية ويوضع السجل المساحي العام للبلاد وفقا للشروط والكيفيات التي ستحدد فيما بعد ".

و من هاتين المادتين، نستنتج إتجاه المشرع إلى الأخذ بنظام الشهر العيني، بدليل إستخدام كلمتي " البطاقات العقارية " و " المسح العام " .

بالإضافة إلى أن المرسوم رقم 72/73 المتعلق بإثبات حق الملكية العقارية الخاصة، نص في المادة 32 منه على أنه " تستبدل شهادات الملكية بدفاتر عقارية بمجرد إعداد المسح العام لأراضي البلاد ".

كما نصت المادة 33 من المرسوم نفسه " الدفاتر العقارية الموضوعة على أساس مجموعة البطاقات العقارية البلدية ومسح الأراضي المحدث ... " .

وبالرجوع إلى هاتين المادتين نجد أن المشرع قد أشار إلى بعض العناصر التي يركز عليها نظام الشهر العيني وهي تتمثل في البطاقات العقارية التي تخصص لكل عقار، والدفتر العقاري الذي يسلم للمالك بإعتباره سندا للملكية، وهي العبارات نفسها التي وردت في الأمر رقم 74/75 المؤرخ في 1975/11/12 المتضمن إعداد المسح العام للأراضي و تأسيس السجل العقاري في المواد 2، 4، 15 منه<sup>1</sup> و الذي وضع حيز التطبيق بمقتضى المرسومين 62/76 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام و المرسوم 63/76 المتضمن تأسيس السجل العقاري ، المؤرخين في 1976/03/25، و كذا المرسوم التنفيذي رقم 234/89 المؤرخ في 1989/12/19 المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية لمسح الأراضي، ثم المرسوم التنفيذي رقم 115/2000 المؤرخ في 2000/05/24 الذي يحدد قواعد إعداد مسح الأراضي الغابية الوطنية.

كما صدر القانون 25/90 المؤرخ في 1990/11/18 المتضمن قانون التوجيه العقاري للتأكيد على الإتجاه الجديد لنظام الشهر في الجزائر وذلك تطبيقاً لدستور 1989.

فبدأ تطبيق نظام الشهر العيني تدريجياً بتقديم عمليات المسح نظراً للعلاقة الوثيقة بينهما، وهذا لتطهير نظام الملكية في الجزائر و تحقيق الإئتمان في المعاملات في ظل التحولات الإقتصادية

<sup>1</sup> -جمال بوشنافة، المرجع السابق، ص 50

التي تعرفها البلاد. وأوكلت مهمة الشهر للمحافظ العقاري الذي يعمل على تجسيد و ترتيب آثار الحق المشهر، و في إنتظار تعميم عملية المسح العقاري على كافة البلديات نص المشرع في المادة 27 من الأمر رقم 74/75 على تمديد العمل بنظام الشهر الشخصي<sup>1</sup>، بحيث أن العقود والقرارات القضائية التي تكون موضوع إشهار في محافظة عقارية، و التي تخص عقارات أوحقوقا عينية ريفية موجودة في بلديات لم يتم فيها بعد مسح الأراضي<sup>2</sup>، تتم في مجموعة بطاقات عقارية مؤقته تكون ممسوكة وفقاً لنظام الشهر الشخصي<sup>3</sup>، أي أن التصرفات الناقلة للملكية تعتمد على أسماء الأشخاص، و ليس على الملكيات و لكن ذلك لا يمنع أن تتبع بعض الإجراءات الصارمة في هذا النظام والتي نذكر منها مثلاً قاعدة الرسمية و قاعدة الأثر النسبي<sup>4</sup>.

### المطلب الثاني : قواعد تنظيم الشهر العقاري :

لضمان الحماية القانونية و التنظيم المحكم لعملية الشهر العقاري، يجب ضبط الوثائق على مستوى المحافظة العقارية و العمل على حفظها و تنظيمها<sup>5</sup>. لهذا أشترط المشرع الجزائري<sup>6</sup> قاعدتين أساسيتين يجب أن تتوفر في جميع العقود والوثائق الرسمية الخاضعة لعملية الشهر وهما :

- إخضاع كافة المحررات المراد شهرها الى قاعدة الرسمية.

- قاعدة الشهر المسبق.

### الفرع الأول : قاعدة الرسمية :

<sup>1</sup> - إن الأخذ بنظام الشهر العيني يرب آثار أهمها إلغاء سلطان الإرادة في التصرفات المتعلقة بالملكية العقارية و الحقوق العينية الأخرى و الإعتماد على القيد وحده لوجود هذه التصرفات.

<sup>2</sup> - مجيد خلفوني، المرجع السابق، ص 34.

<sup>3</sup> - أنظر: المادة 27 من الأمر 74/75 وكذا المادة 113 و 114 من المرسوم التنفيذي رقم 63/76 المتضمن تأسيس السجل العقاري، السابق الذكر.

<sup>4</sup> - حمدي باشا عمر، " نقل الملكية العقارية في ضوء آخر التعديلات و أحدث الاحكام "، المرجع السابق، ص 118.

<sup>5</sup> - مجيد خلفوني، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، المرجع السابق، ص 85.

<sup>6</sup> - نظراً لأهمية نظام الشهر العيني و قواعده، حولت بعض الدول كألمانيا إدارة مصلحة الشهر العقاري إلى قاضي من قضاة المحاكم و يخضع في عمله إلى إشراف رئيس المحكمة. أنظر: معوض عبد التواب، السجل العيني علماً وعملاً، المرجع السابق، ص 36.

القاعدة العامة في التعاقد طبقاً للقانون الجزائري، هي رضائية العقود، فالتراضي كاف لإنشاء العقد ما لم يقض بغير ذلك عملاً بالمادة 59 من القانون المدني الجزائري التي تنص على أنه: "يتم العقد بمجرد أن يتبادل الطرفان التعبير عن إرادتهما المتطابقتين، دون الإخلال بالنصوص القانونية".

غير أنه في مقابل ذلك، أقر المشرع الجزائري مبدأ شكلية العقود في بعض التصرفات<sup>1</sup>، خاصة

تلك الواردة على العقارات،<sup>2</sup> وأوجب تدخل الموثق لكي يضيف عليها الصبغة الرسمية تحت طائلة البطلان، إضافة إلى ذلك فإن القانون المدني أورد تعداداً لكل العقود التي يتعين تحريرها لزوماً في الشكل الرسمي وإلا كانت باطلة، كما نصت المادة 324 مكرر 1 من القانون المدني: "زيادة على العقود التي يأمر القانون بإخضاعها إلى شكل رسمي يجب، تحت طائلة البطلان تحرير العقود التي تتضمن نقل ملكية عقار أو حقوق عقارية، أو محلات تجارية أو صناعية أو كل عنصر من عناصرها، أو التنازل عن أسهم من شركة، أو حصص فيها، أو عقود إيجار زراعية أو تجارية، أو عقود تسيير محلات تجارية أو مؤسسات صناعية، في شكل رسمي. ويجب دفع الثمن لدى الضابط العمومي الذي حرر العقد. كما يجب، تحت طائلة البطلان، إثبات العقود المؤسسة أو المعدلة للشركة بعقد رسمي، وتودع الأموال الناتجة عن هذه العمليات لدى الضابط العمومي المحرر للعقد."

أما الأمر رقم 74/75 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975، والمتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري فقد نصت المادتين 15 و16 منه على ما يلي:

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

<sup>1</sup> - من توقيع الأطراف و الشهود وكذا توقيع الموثق المحرر للعقد.

<sup>2</sup> - رامول خالد، قاعدة الرسمية أحد قواعد تنظيم الشهر العقاري في التشريع الجزائري، مجلة الموثق، العدد 04، نوفمبر، ديسمبر 2001، ص32.

المادة 16: "إن العقود الإدارية، والاتفاقات التي ترمي إلى إنشاء أو نقل أو تصريح أو تعديل أو إنقضاء حق عيني، لا يكون لها أثر حتى بين الأطراف إلا من تاريخ نشرها في مجموعة البطاقات العقارية".

و تعتبر العقود التوثيقية التي يحررها الموثق، سندات رسمية<sup>1</sup> تنفيذية و لها حجية على ما تضمنتها ما لم يطعن فيها بالتزوير.

فقد أكد المشرع على ضرورة توافر قاعدة الرسمية في كل العقود التي تتضمن نقل ملكية عقار أو حقوق عقارية، بأن تحرر في شكل رسمي مع دفع الثمن لدى الضابط العمومي الذي حرر العقد، و إلا وقعت تحت طائلة البطلان.

وعليه تقضي هذه المادة، بضرورة تدوين إرادة و رضا أطراف المعاملات الواردة على العقار، في محرر رسمي، يعده ويتلقاه ضابط عمومي،<sup>2</sup> وفق ما يخوله القانون من صفة بسب المهنة التي ينتمي إليها، وهو ما يؤدي إلى إحترام الشروط القانونية المطلوبة الخاصة بتحديد أطراف العقد بدقة و تحديد العقار بصفة نافية للجهالة. و بذلك يمارس الضابط العمومي جزء من السلطة العمومية التي فوضتها له الدولة حيث أنه يضفي الصيغة الرسمية على العقود التي يتلقاها والصيغة التنفيذية كلما أقتضت الحاجة.<sup>3</sup>

كما تعد العقود التي يحررها الموثق عقوداً رسمية لها حجيتها إلى أن يطعن فيها بالتزوير. وهي نافذة في كامل التراب الوطني، كما أن العقد الرسمي أيضا يعتبر حجة محتوية الإتفاق المبرم بين الأطراف المتعاقدة وورثتهم وذوي الشأن،<sup>4</sup> وهذا ما أكدته المادة 324 مكرر 6 من القانون المدني.

و قد نصت المادة الثالثة من القانون رقم 06-02 المؤرخ في 20 فيفري 2006 المتضمن تنظيم مهنة الموثق على أن: "الموثق ضابط عمومي، مفوض من قبل السلطة العمومية، يتولى تحرير

<sup>1</sup> - أنظر المادة 324 القانون المدني التي تنص على أن: "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 وإختصاصه".

<sup>2</sup> - كآتي أحمد، " شروط إنعقاد وشروط إنتقال الملكية العقارية " ، مجلة الموثق، الماعدد 05، 2000، ص 40.

<sup>3</sup> - أنظر مقال (لم يشار إلى مؤلفه) بعنوان علاقة القضاء بالتوثيق، مجلة الموثق لسنة 1999، العدد 06، ص 31.

<sup>4</sup> - لعروم مصطفى، الضوابط القانونية والشكلية للعقد التوثيقي، الجزء الأول، مجلة الموثق، العدد 5، فيفري، مارس 2002، صفحة 42.

العقود التي يشترط فيها القانون الصبغة الرسمية، وكذا العقود التي يرغب الأشخاص إعطاءها هذه الصبغة".

كذلك فإن الصفة الرسمية تلحق بالعقود التي يجررها مدراء أملاك الدولة،<sup>1</sup> والتي تكون الدولة طرفاً فيها، وذلك تحت إشراف والي الولاية، فبموجب أحكام القانون رقم 30/90 المؤرخ في 01/12/1990<sup>2</sup>، وأحكام المرسوم التنفيذي رقم 454/91 المؤرخ في 23/11/1990<sup>3</sup> يكون لمدراء أملاك الدولة الصلاحية في بيع أو تأجير أو التنازل عن الأملاك الوطنية الخاصة.

وليحتج بهذه العقود على الغير يجب إشهارها في المحافظة العقارية،<sup>4</sup> ويجب أيضاً أن تكون صادرة عن المالك أو بترخيص منه وتتضمن تنازل عن الملكية العقارية.<sup>5</sup>

أما بالنسبة للمحركات التي يعدها الشخص المكلف بخدمة عامة و التي تلحق بها صفة الرسمية فنذكر التقارير التي يعدها الخبير المعين من طرف القاضي طبقاً لقانون الإجراءات المدنية والإدارية،<sup>6</sup> و المقيد ضمن جدول الخبراء المعتمدين قضائياً.<sup>7</sup>

كما تعد سندات خاضعة للعملية الشهر العقاري بصفة إجبارية التصرفات و الأحكام المنشئة، و الكاشفة أو المقررة لحق من الحقوق العينية الأصلية العقارية، التصرفات و الأحكام

---

<sup>1</sup> - تنص المادة 2/8 من المرسوم التنفيذي رقم 65/91 المؤرخ في 2 مارس 1991 المتضمن تنظيم المصالح الخارجية لأملاك الدولة و الحفظ العقاري على " تتولى مديرية أملاك الدولة في الولاية ما يلي :

-تحرير العقود المتعلقة بالعمليات العقارية التابعة لأملاك الدولة و بحفظ النسخ الأصلية وإعطاء هذه السندات قوتها التنفيذية أصدر وزير المالية قرار بتاريخ 20 جانفي 1992 بمنح تفويض مدير أملاك الدولة لإعداد العقود التي تتعلق بتسيير المحافظة العقارية الخاصة للدولة وإمضاءها وتسجيلها وشهرها" .

<sup>2</sup> - راجع المواد 89 و 90 و 91 و 92 و 101 . من القانون رقم 30/90 المؤرخ في 01/12/1990 المتضمن قانون الأملاك الوطنية. ح ر العدد 1990/52.

<sup>3</sup> - راجع المواد 17 و 22 و 58. من المرسوم رقم 454/91 المؤرخ في 23/11/1991 الذي يحدد شروط إدارة الأملاك الخاصة التابعة للدولة و تسييرها و يضبط كفاءات ذلك. ح ر العدد 1991/60.

<sup>4</sup> - محمود بوركي، التوثيق والإشهار العقاري، مجلة الموثق، سنة 1998، العدد 6، ص 28.

<sup>5</sup> - زروقي ليلي، حمدي باشا عمر، المنازعات العقارية، طبعة جديدة في ضوء آخر التعديلات وأحدث الأحكام، دار هومة، الطبعة الثانية، 2007، ص 56.

<sup>6</sup> - أنظر: المواد 126، 127 من القانون 09/08 المؤرخ في 25/02/2008 المتضمن قانون الإجراءات المدنية و الإدارية.

<sup>7</sup> - لتفصيل أكثر راجع، عبد الرحمان ليندة، إثبات الملكية العقارية في المناطق غير المسوحة، مذكرة تخرج لنيل شهادة المدرسة العليا للقضاء، الدفعة 17، 2006/2009، ص 9.

المنشئة أو المقررة لحقوق عينية تبعية عقارية، و حق الإرث. و جميع القرارات القضائية اللاحقة للإجراء الأول الذي كان موضوع تأسيس مجموعة البطاقات العقارية، وكذلك تسجيلات الرهن أو الأمتيازات.

وكذا المحاضر المعدة من قبل مصلحة مسح الأراضي و المثبتة للتعديلات التي تخص العقارات المسجلة في مجموعة البطاقات العقارية<sup>1</sup>.

كما أن المحررات الصادرة عن القنصليات و السلطات الأجنبية،<sup>2</sup> بعد ترجمتها إلى اللغة العربية و المصادقة عليها من طرف السلطة المختصة، تعد سندات رسمية.

إن فرض الرسمية له عدة مزايا. فهو يعتبر حماية للأطراف المتعاقدة لتنبههم على خطورة ما هم مقدمون عليه. كما إن تدخل الموظف العام أو الضابط العمومي في تحرير العقد، يزيد من قانونية المحرر و حجتيه، إذ يعطيها المشرع حجية كاملة على ما تضمنته إلى أن يتم طعنها بالتزوير.<sup>3</sup>

كما أن الهدف من فرض الرسمية هو تمكين الدولة من أحكام مراقبتها على السوق العقارية و تمكين الخزينة العمومية من مداخيل مالية معتبرة. كما عمد المشرع إلى وضع هياكل لمراقبة الوثائق، وذلك لتعزيز مصداقية العقد الرسمي و إسقرار المعاملات العقارية.

### الفرع الثاني : قاعدة الشهر المسبق

إن نظام الشهر العيني يؤمن الإستقرار اللازم للتصرفات العقارية و المحافظة عليها. لأن السجل العقاري المؤسس يعطي صورة صادقة للوضع القانوني و المادي للعقار.<sup>4</sup> لذلك فلقد أشترط المشرع الجزائري إحترام قاعدة الشهر المسبق في العقود الخاضعة للشهر العقاري ، وذلك بغرض ضمان فكرة الإئتمان العقاري،<sup>5</sup> و بمقتضى هذه القاعدة لا يستطيع المحافظ العقاري أن يقوم يشهر أية وثيقة ناقلة للملكية العقارية ما لم يكن لها أصل ثابت في مجموعة البطاقات العقارية و شهر مسبق للمحرر، يثبت حق المتصرف الأخير في العقار بحيث تنقل

<sup>1</sup> - أنظر المادة 14 من الأمر 74/75 المتضمن تأسيس السجل العقاري، السابق الذكر.

<sup>2</sup> - أمير الحضيري ، " الأحكام التشريعية و التنظيمية المتعلقة بالتوثيق " ، مطبعة بجاية، الجزائر، طبعة 1997، ص 8.

<sup>3</sup> - مجيد خلفوني، المرجع السابق، ص 86.

<sup>4</sup> - مجيد خلفوني، المرجع نفسه، ص 90.

<sup>5</sup> - حياة حاج، العقد التوثيقي المشهر و مدى سلطة القاضي في إبطاله، المرجع السابق، ص 17.



الملكية العقارية بطريقة واضحة لا لبس فيها، بحيث يمكن معرفة الملاك السابقين الذين تداولوا على الملكية دون وقوع التصرفات المزدوجة على العقار نفسه.<sup>1</sup>

وهذا الشرط أقرته المادة 88 من المرسوم رقم 63/76 المتضمن تأسيس السجل العقاري التي تنص على أنه " لا يمكن القيام بأي إجراء للإشهار في المحافظة عقارية، في حالة عدم وجود إشهار مسبق أو مقارنة للعقد أو القرار القضائي أو شهادة الانتقال عن طريق الوفاة، يثبت حق المتصرف أو صاحب الحق الأخير".

ولتجسيد هذه القاعدة حول المشرع للمحافظ كامل السلطة لمراقبة كل وثيقة تكون محل إيداع على مستوى مصلحته وذلك لتحقيق من إحتوائها على مراجع الإجراء السابق (التاريخ، المجلد، الرقم المعطى لسند المتصرف أو صاحب الحق الأخير)، وفي حالة غياب أحد البيانات فللمحافظ الحق في رفض قبول الإيداع، وهذا طبقاً للمادة 1/101 من المرسوم رقم 63/76 وعند قبول الإيداع وتبين بعد ذلك أن مراجع الإشهار الأول متناقضة مع مراجع الإشهار اللاحق فإنه يمكن للمحافظ العقاري رفض إجراء الإشهار.<sup>2</sup>

غير أن هاته القاعدة ترد عليها إستثناءات ينبغي الإشارة إليها.<sup>3</sup>

### الإستثناءات الواردة على الشهر المسبق

يرفض المحافظ العقاري إيداع العقد على مستوى المحافظة العقاري إذا لم يكن هناك إشهار مسبق، ما لم يتعلق الأمر بالإستثناءات التي نص عليها المشرع الجزائري.

**أولاً-الإستثناءات المنصوص عليها بموجب المرسوم رقم 63/76**

يستشف من نص المادة 89 من المرسوم 63/76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري،<sup>4</sup> على أن تستثنى قاعدة الشهر المسبق الحالات التالية:

<sup>1</sup> - حمدي باشا عمر، المرجع السابق، ص 210.

<sup>2</sup> - خالد رامول، المرجع السابق، ص 49.

<sup>3</sup> - رامول خالد، قاعدة الأثر النسبي، مجلة الموثق لسنة 2002، العدد 5، ص 23.

<sup>4</sup> - انظر المادة 89 من المرسوم رقم 63/76 المؤرخ في 1976/03/25 المتعلق بتأسيس السجل العقاري ، والتي تم تعديلها بموجب المرسوم رقم 123/93 المؤرخ في 1993/05/19 المعدل و المتمم ، ج.ر العدد 34 المؤرخة في

1993/05/23.

- عند الإجراء الأولي الخاص بشهر الحقوق العقارية في السجل العقاري و الذي يتم تطبيق للمواد من 08 الى 18 من هذا المرسوم.

- عندما يكون حق المتصرف أو صاحب الحق الأخير ناتجاً عن سند إكتساب تاريخاً ثابتاً قبل أول يناير سنة 1971.

حيث نصت « المادة 89 » على أنه " لا تطبق أحكام المادة 88 على العقود الخاضعة للإشهار العقاري عند الإجراء الأول " <sup>1</sup>.

ومن بين مبررات هذا الإستثناء أن عملية الشهر في تلك الفترة كانت مسالة إختيارية بالنسبة للأطراف. و يكفي في هذه الحالة اللجوء إلى الموثق لتحرير عقد إيداع يتم شهره بالمحافظة العقارية.

### الإجراء الأولي الخاص بشهر الحقوق العقارية في السجل العقاري :

بالرجوع إلى المواد من 8 إلى 17 من المرسوم 63/76 نجد أنها تنظم إيداع وثائق مسح الأراضي العام على مستوى المحافظة العقارية بعد الإنتهاء من عملية المسح، ومما لا شك فيه أن هذه الوثائق المسلمة للمحافظ العقاري من طرف مصلحة مسح الأراضي مقابل محضر تسليم تكون بغرض إشهارها بعد أن يعطي لكل عقار مسح رقمياً معيناً و يخصص له بطاقة عقارية تشتمل على كافة بياناته على أساس وثائق مسح الأراضي، وبالتالي لا يمكن تصور إشتراط توافر قاعدة الشهر المسبق، ذلك أن الهدف من عملية المسح العام للأراضي في حد ذاتها، هو تأسيس السجل العقاري، الذي يمثل النطاق الطبيعي للوضعية القانونية الحالية للعقارات.

و الملاحظ أن تطبيق هذا الإستثناء في بعض الحالات، قد يضر بأصحاب الحقوق الغائبين أوالذين منعوا من التصرف أثناء إجراء المسح، وبحقوق الدولة العائدة على قطع الأراضي المسوحة، وهذا ما دفع بالمشرع إلى وضع مدة قانونية تقدر بستتين، قيّد من خلالها عملية الشهر و ما يترتب عليها من آثار والتي تمت إستنادا إلى وثائق مسح الأراضي، حيث يبدأ سريانها من تاريخ تسليم محاضر وثائق مسح الأراضي لدى المحافظة العقارية.<sup>2</sup>

<sup>1</sup> - عدلت هذه المادة بموجب المادة 3 من المرسوم رقم 210/80 المؤرخ في 13/09/1980.

<sup>2</sup> - حياة حاجي، العقد التوثيقي المشهر و مدى سلطة القاضي في إبطاله، المرجع السابق، ص17.

## 1- بالنسبة للعقود العرفية المحررة قبل تاريخ 01 يناير 1971 :

أعفى المشرع مودعي العقود التي أكتسبت تاريخاً ثابتاً قبل 1971/01/01، من ذكر أصل الملكية الخاصة بها، و يكفي في هذه الحالة اللجوء إلى الموثق لتحرير-عقد إيداع- يتم شهره في المحافظة العقارية المختصة،<sup>1</sup> يتضمن التعيين الدقيق للعقار، وكل الأشخاص المذكورين في العقد العرفي بدون إستثناء" المتعاقدين والشهود" لتسهيل ضبط البطاقة العقارية.

و قد ساير القضاء هذا المبدأ، من خلال القرار الصادر عن المجلس الأعلى آنذاك (المحكمة العليا حالياً) و المؤرخ في 1982/02/03، غير منشور، ذهب إلى القول بأن العقود العرفية المبرمة قبل دخول قانون التوثيق حيز النفاذ هي عقود ذات قيمة قانونية وترتب جميع آثار البيع الصحيح.<sup>2</sup>

أما العقود العرفية التي ليس لها تاريخ ثابت فليس ذات حجية إلا بعد اللجوء إلى القضاء،<sup>3</sup> فقد أكدت المذكرة رقم 1251 الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية بتاريخ 1994/3/29، بأنه لا يمكن إثبات حجيتها إلا عن طريق الجهات القضائية المختصة،<sup>4</sup> لكن على القاضي قبل تثبيت صحة التصرف الوارد في الشكل العرفي التأكد من تاريخ إبرام التصرف الذي يجب أن يكون مبرماً قبل 1971/01/01 تاريخ دخول قانون التوثيق رقم 91/07 حيز التطبيق.

---

<sup>1</sup> - دور الشهر هنا له وظيفة إعلامية فقط، وليس مصدرراً للحق العيني، فهذا الأخير قائم وموجود قبل تاريخ الفاتح جانفي 1971. بمقتضى التصرف المبرم.

<sup>2</sup> - وهو نفس ما ذهبت إليه الغرفة العقارية في القرار رقم 200 254، المؤرخ في 2001/01/31: (ولما كانت أحكام القانون المدني القديم سيما المادتين 1322 و1582 الساريين المفعول وقت التصرف تجيز البيع العرفي للعقارات، فإن قضاة الموضوع قد أعطوا قرارهم أساساً سليماً وطبقوا صحيح القانون لما ألزموا الطاعنين بتثبيت هذا البيع. بما يسمح بنقل الملكية قانوناً مطبقين بذلك أحكام المادة 361 من القانون المدني).

<sup>3</sup> - رامول خالد، المرجع السابق، ص 23.

<sup>4</sup> - وهو ما أكدته أيضا الغرفة العقارية للمحكمة العليا في القرار رقم 198/674 المؤرخ في 2000/04/26 "غير منشور".

- بعض الجهات القضائية بعد تأكدها من صحة العقد العرفي توجه الأطراف من جديد أمام الموثق لإتمام إجراءات البيع على الشكل الرسمي.

إلا أن العقود الثابتة التاريخ بعد 1971/01/01 ، دون أن تستوفي على شرط الرسمية كما تقضي به المادة 61 من المرسوم 76/63، غير قابلة للشهر بالمحافظة العقارية. و هي باطلة في حد ذاتها و لا ترتب إي أثر بين المتعاقدين، و لا بالنسبة للغير، و هذا البطلان تثيره المحكمة من تلقاء نفسها لأنه من النظام العام، حسب المادة 12 من الأمر 91/70 المؤرخ في 1970 /12/15 المتضمن مهنة التوثيق،<sup>1</sup> وهو ما أكدته أيضا الغرف المجتمعة للمحكمة العليا بعد تردد كبير في القرار رقم 136 156، المؤرخ في 1997/02/18،<sup>2</sup> من المقرر قانوناً أن كل بيع إختياري أو وعد بالبيع، وبصفة أعم كل تنازل عن محل تجاري ولو كان معلقاً على شرط، أو صادراً بموجب عقد من نوع آخر يجب إثباته بعقد رسمي، وإلا كان باطلاً. ومن المقرر أيضا أن يعاد المتعاقدين إلى الحالة التي كانا عليها<sup>3</sup> قبل العقد في حالة بطلان العقد أو إبطاله.<sup>4</sup>

#### ثانيا- الإستثناءات المنصوص عليها في التشريعات العقارية :

إلى جانب ما تضمنته أحكام المادة 89 المشار إليها سابقاً، تضمنت نصوص تشريعية منظمة للملكية العقارية إستثناءات أخرى على تطبيق قاعدة الشهر المسبق عند عملية الإشهار العقاري هي كالآتي :

#### أ- إشهار عقد الشهرة ( شهادة إكتساب الملكية العقارية بالتقادم المكسب):

<sup>1</sup> - ألغي بموجب القانون رقم 27/88 المؤرخ في 1988/07/12 المتضمن مهنة التوثيق المعدل والمتمم بالقانون رقم 02/06 المؤرخ في 20 فيفري 2006، المتضمن تنظيم مهنة الموثق.

<sup>2</sup> - المجلة قضائية لسنة 1997، عدد 01، صفحة 10.

<sup>3</sup> - عبد الرحمان ليندة ، إثبات الملكية العقارية في المناطق غير المسووحة، المرجع السابق، ص9.

<sup>4</sup> - ثم الغرفة العقارية للمحكمة العليا في القرار رقم 148 541، المؤرخ في 23 ماي 1997، المجلة القضائية لسنة 1997، عدد 01، صفحة 183: (من المقرر أن العقود التي يأمر القانون بإحضائها للشكل الرسمي، يجب أن تحرر على هذا الشكل تحت طائلة البطلان. ومن ثم فإن القرار المطعون فيه لم يخرق القانون ولم يخالف الإجتهد القضائي للمحكمة العليا الذي أعيد النظر فيه. بموجب القرار رقم 136 156 المؤرخ في 1997/02/18، المكرس بموجب المادة 324 مكرر 01 من القانون المدني، فيما يخص العقود العرفية. وأن قضاة المجلس لما قضوا ببطلان البيع بالعقد العرفي للقطعة الأرضية المشاعة بين الورثة المالكين، فإنهم طبقوا صحيح القانون).

لقد نصت المادة الأولى من المرسوم رقم 352/83 المؤرخ في 1983/05/02 المتضمن إجراءات إثبات التقادم المكسب و إعداد عقد الشهرة المتضمن الاعتراف بالملكية<sup>1</sup> على عدم خضوع عقد الشهرة إلى قاعدة الشهر المسبق، باعتباره أول إجراء بالنسبة للعقار.<sup>2</sup> و تبعا لذلك، فإن كل شخص يجوز في تراب أو إقليم كل بلدية عقار لم تشمله عملية المسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري، وكانت حيازته هادئة وعلنية و مستمرة غير متقطعة، و غير متنازع فيها وليست مشوبة بلبس طبقاً للقواعد العامة التي أقرها القانون المدني خاصة المادتين 827 و 822.

لم يرق المشرع الجزائري في المرسوم 352/83 بتعريف عقد الشهرة، لذا عرفه البعض،<sup>3</sup> بأنه "عبارة عن محرر رسمي يعد من قبل موثق طبقاً للأشكال القانونية، وفي حدود سلطته وإختصاصه يتضمن إشهار الملكية على أساس التقادم المكسب بناء على تصريح صاحب العقد".

فعقد الشهرة يعتبر إقراراً بملكية حائز الأرض،<sup>4</sup> كما أنه يقرر وضعاً قانونياً نهائياً للحائز الذي لا يتوفر على سند نهائي بالملكية، حيث تنص المادة الأولى منه على مايلي: "كل شخص يجوز في تراب البلديات التي لم تخضع حتى الآن للإجراء المحدث بالأمر رقم 74-75 المؤرخ في 12 نوفمبر سنة 1975 المذكور أعلاه، عقاراً من نوع الملك، حيازة مستمرة، غير منقطعة ولا مُتنازع عليها وعلانية وليست مشوبة بلبس طبقاً لأحكام الأمر رقم 58-75

---

<sup>1</sup> - المرسوم رقم 352/83 المؤرخ في 1983/05/02 المتضمن إجراءات إثبات التقادم المكسب و إعداد عقد الشهرة المتضمن الاعتراف بالملكية الجريدة الرسمية العدد 21 المؤرخة في 1983/05/04. الذي تم إلغاؤه بموجب القانون 07-02 المؤرخ في 27 فبراير 2007، المتضمن سن إجراء لمعينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري، والذي حدد كليات تطبيقه المرسوم التنفيذي رقم 08-147 المؤرخ في 19 ماي 2008، المتعلق بعمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية، السابق الذكر.

<sup>2</sup> - زروقي ليلي، حمدي باشا عمر، المنازعات العقارية، طبعة جديدة في ضوء آخر التعديلات وأحدث الأحكام، دار هومة، الطبعة الثانية، 2007، ص 210.

<sup>3</sup> - حمدي باشا عمر، محررات شهر الحيازة، عقد الشهرة-وشهادة الحيازة، دار هومة، 2001، ص 17.

<sup>4</sup> - عبد الحفيظ بن عبيدة، "إثبات الملكية العقارية و الحقوق المعينة في التشريع الجزائري"، دار هومة، طبعة 2003 ص 112 إلى 195.

المؤرخ في 26 سبتمبر سنة 1975 والمتضمن القانون المدني، يمكنه أن يطلب من الموثق المسؤول عن مكتب التوثيق المختص إقليمياً عقد شهرة يتضمن الاعتراف بالملكية".

وفيما يتعلق بـ \_\_\_\_\_ شروط الاستفادة من عقد الشهرة، فهي حسب نص المادة الأولى من

الأمر 83-352 المشار إليها أعلاه، كالاتي :

- 1- يشترط في العقار المراد إكتساب الحق عليه ألا يكون واقعا ببلدية خضعت لإجراءات الأمر 74-75 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975، المتضمن مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، لأنه بعد إتمام عملية المسح العقاري،<sup>1</sup> يصبح الدفتر العقاري هو السند الوحيد المثبت للملكية العقارية.<sup>2</sup>
- 2- أن لا يكون الطالب مالكا لعقود رسمية تتعلق بالعقار المطالب بإثبات ملكيته.
- 2- أن يكون العقار موضوع عقد الشهرة من نوع الملك الخاص إي واقع ضمن أراضي الملكية الخاصة دون الاملاك الوطنية و الاملاك الوقفية.<sup>3</sup>
- 4- عدم وجود شخص ينازع طالب عقد الشهرة في حيازته.<sup>4</sup>
- 5- أن يكون طالب عقد الشهرة حائرا بمفهوم المادة 827 و ما يليها من القانون المدني. أما بخصوص إجراءات إعداد عقد الشهرة فإنها تتم عن طريق تقديم الطالب بنفسه أو بواسطة وكيله الخاص أو ممثله الشرعي بالنسبة لناقص الأهلية،<sup>5</sup> بطلب إلى الموثق الذي يقع

<sup>1</sup> - عبد الحفيظ بن عبيدة، "إثبات الملكية العقارية و الحقوق العينية في التشريع الجزائري"، المرجع السابق، ص 103.

<sup>2</sup> - قرار المحكمة العليا رقم 197 920 المؤرخ في 28 جوان 2000 غير منشور.

<sup>3</sup> - جمال بوشنافة، المرجع السابق، ص 157، 156، 158.

<sup>4</sup> - حمدي باشا عمر، حماية الملكية العقارية الخاصة، دار هومة، ص 76.

- شيكاوي سمير، تأسيس السجل العقاري على ضوء إجراء معاينة حق الملكية العقارية عن طريق التحقيق العقاري، مذكرة التخرج لنيل إجازة المعهد الوطني للقضاء، الدفعة الثامنة عشر، 2010/2007، ص 14.

<sup>5</sup> - تنص المادة 809 من القانون المدني: "يجوز لغير المميز أن يكسب الحيازة عن طريق من ينوب عنه نيابة قانونية" بينما يرى الأستاذ حمدي باشا عمر، في كتابه محركات شهر الحيازة، محركات شهر الحيازة، (عقد الشهرة- شهادة الحيازة)، دار هومة، الجزائر، 2001، هامش 4 أنه يجب أن يكون مقدم ملف عقد الشهرة كامل الأهلية وغير محجور عليه مستندا على رأي

العقار في دائرة إختصاص مكتبه، مفاده تحرير عقد الشهرة، على أن يرفق الطلب بجملة من الوثائق،<sup>1</sup> تبين عموماً طبيعة العقار محل الحيازة و موقعه و مشتملاته و مساحته .  
ثم يقوم الموثق بدوره بإعلان طلب إعداد عقد الشهرة عن طريق اللصق في مقر البلدية التابع لدائرة إختصاصها العقار،<sup>2</sup> قصد إطلاع العامة على هذا الإجراء المثبت للملكية، وإثارة الاعتراضات المحتملة. مع الإشارة إلى أن سكوت الإدارة خلال هذه المهلة يعتبر موافقة على تحرير العقد، وهذا ما أكدت \_\_\_\_\_  
الغرفة المدنية للمحكمة العليا رقم 71952 المؤرخ في 1990/09/24.<sup>3</sup>

يتقدم كل من له اعتراض على إعداد هذا العقد، وما على الموثق في هذه الحالة إلا توجيههم إلى الجهة القضائية المختصة لحل النزاع.<sup>4</sup>

أما في حالة عدم وجود أي إعتراض خلال الآجال المنصوص عليها قانوناً، وهي أربعة أشهر<sup>1</sup> تسري من تاريخ تلقي الإلتماس بالنسبة لرئيس البلدية و مدير أملاك الدولة،<sup>2</sup> يقوم الموثق

---

المحكمة العليا في القرار رقم 181/889، المؤرخ في 1998/03/17، مجلة قضائية 1998 عدد 02، ص 82 (من المقرر قانوناً أن التصرفات التي يقوم بها المحجور عليه تعتبر باطلة بطلاناً مطلقاً).

<sup>1</sup> - كل المعلومات اللازمة عن طبيعة الملكية (أرض فلاحية، رعوية، أرض عارية، أرض مشيد عليها بناء..الخ) وموقعها ومشتملاتها ومساحتها. - تعيين الرسوم والتكاليف المترتبة على العقار أو المثلل بما العقار مع تعيين ذوي الحقوق والمستفيدين. وفضلا عن هذه المعلومات أن يقدم للموثق ملفا من ثلاثة (03) نسخ يتضمن الوثائق التالية:1- الأوراق الثبوتية للحالة المدنية الخاصة بالمعني أو المعنيين ( شهادة الميلاد). 2- إفادات الشهود مكتوبة بأن المعني يجوز العقار المدة المطلوبة قانوناً.3- مخطط الملكية يعده أشخاص معتمدون.4- تصريح شرعي على أن الطالب يمارس على العقار حيازة تطابق أحكام المواد 827 وما يليها من القانون المدني.5

- عند الإقتضاء السندات الجبائية التي يمكنه أن يدلي بها أو يبني حيازته عليها.

<sup>2</sup> - تموح مني، المرجع السابق، ص31.

<sup>3</sup> -قرار المحكمة العليا رقم 71952 المؤرخ في 24 09 1990،المجلة القضائية لسنة 1992، العدد الثاني، ص 35.

<sup>4</sup> - المادة 08 من المرسوم 83-352، المتضمن إجراءات إثبات التقادم المكسب و إعداد عقد الشهرة المتضمن الإعتراف بالملكية، السابق الذكر.

بتحرير عقد الشهرة المتضمن الاعتراف بالملكية بإسم الطالب،<sup>3</sup> ثم يقوم بإيداعه لدى المحافظة العقارية قصد شهره بعد أن يقوم بتسجيله لدى مصلحة التسجيل والطابع،<sup>4</sup> من أجل تحصيل الدولة للجانب الضريبي لصالح الخزينة العمومية.<sup>5</sup>

غير أن هذه الأحكام أنهى العمل بها بصدور القانون رقم 02/07 المؤرخ في 27 / 02 / 2007 المتضمن تأسيس إجراء لمعاينة الملكية العقارية و تسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري الذي ألغى المرسوم رقم 352/83 المؤرخ في 21 / 05 / 1983 المتعلق بإجراءات التقادم المكسب وإعداد عقد الشهرة، فنصت المادة 20 منه على أن إجراء التحقيق العقاري يقع تحت إشراف ومراقبة مدير الحفظ العقاري للولاية، كما يتم بالموازاة بصفة متباينة عن عمليات مسح الأراضي العام و الترقيم في السجل العقاري، يباشر بطلب من المدعي لحق الملكية، و يقوم به محقق عقاري، معين من طرف مدير الحفظ العقاري و تحت سلطته. هذا الإجراء يستفيد منه كل حائز لعقار لم يخضع لعمليات مسح الأراضي العام المنصوص عليها في الأمر رقم 74 / 75 المؤرخ في 12 / 11 / 1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري.<sup>6</sup>

#### ب - إشهار شهادة الحياة :

عملاً بأحكام المادتين 39، 40 من القانون رقم 25/90 المؤرخ في 18/11/1990 المؤرخ في 18/11/1990 المتضمن التوجيه العقاري،<sup>1</sup> فإن كل شخص حائز لعقار بصفة مستمرة، غير

---

<sup>1</sup> - في حالة عدم تبليغ رئيس البلدية ونائب مدير أملاك الدولة رأيهما أو رأي أحدهما في الأجل المحدد فإن سكوتهما، وعدم اعتراضهما صراحة على تحرير العقد، يعد إقراراً ضمناً منهما بعدم تبعية العقار موضوع الطلب لأملاك الدولة العامة والخاصة، وهذا ما يستشف من المادة 07 من المرسوم 83-352، السابق الذكر.

<sup>2</sup> - المادة 03 من المرسوم نفسه.

<sup>3</sup> - ورد في التعليم رقم 01373/م ع أ و / م ع أ و ع. الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية بتاريخ 05 أفريل 1998 بأن السادة مديري أملاك الدولة هم المؤهلين بموجب النص المذكور (المادة 06 من مرسوم 83-352) لإبداء الآراء حول ملفات الإكتساب بالتقادم وليس رؤساء المفتشيات مثلما تم ملاحظته أيضاً.

<sup>4</sup> - أشرت المادة 1/75 من الأمر 105/76 المؤرخ في 19 ديسمبر 1976 المتضمن قانون التسجيل، تسجيل مختلف العقود التي تحرر بجمعية الموثق لدى مصلحة التسجيل والطابع بمقتضى الضرائب التابع لها مكتب التوثيق إقليمياً.

<sup>5</sup> - حمدي باشا عمر، محررات شهر الحياة، (عقد الشهرة - شهادة الحياة)، المرجع السابق، ص 39 وما بعدها.

<sup>6</sup> - عبد الحفيظ بن عبيدة، إثبات الملكية العقارية و الحقوق العينية في التشريع الجزائري " ، المرجع السابق، ص 159.



منقطعة، هادئة، علانية، لا يشوبها شبهة، وتثبت سيطرته المادية على هذا العقار،<sup>2</sup> عملاً بالمادة 823 من التقنين المدني، له الحق في الحصول على سند إسمي يعرف بـ " شهادة الحيازة"<sup>3</sup> يخضع لشكليات التسجيل، والشهر العقاري، وهذه الشهادة لا تحرر قانوناً إلا على أراضي الملكية الخاصة التي لم تحرر عقودها ولم يتم اعداد سجل مسح الاراضي فيها وهذا ما تؤكد المحكمة العليا في قرارها المؤرخ في 2006/01/18.<sup>4</sup>

كما نصت التعليمات العامة المؤرخة في 1994/06/06 الصادرة عن وزارة المالية و المتعلقة بالمسح أن الحائز الحاصل على شهادة الحيازة لا يتم التحقيق في حيازته، ويعتبر حائزاً حسن النية بسند يمكنه من إكتساب العقار بالتقادم، ويقتصر دور القائم على المسح في التحقيق على ذكر هوية الحائز وسند حيازته.<sup>5</sup>

هذا وقد حدد المرسوم التنفيذي رقم 254/91 المؤرخ في 1991/07/27 الذي يحدد كيفية اعداد شهادة الحيازة وتسليمها"<sup>6</sup>، المكلف بتسليم هذا السند الاداري و هو رئيس المجلس

---

<sup>1</sup> - القانون رقم 25/90 المؤرخ في 1990/11/18 المتضمن قانون التوجيه العقاري ج.ر العدد 49 المؤرخة في 1990/12/13، ص 1332.

<sup>2</sup> - محمدي فريدة (زواوي) الحيازة والتقادم المكسب، ديوان المطبوعات الجامعية 2000، الجزائر، ص 14.

- عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، الجزء التاسع، أسباب كسب الملكية 1968، ص 797.

<sup>3</sup> - وذلك حسب مفهوم المادة 823 من الأمر رقم 58/75 المؤرخ في 1975/09/26 المتضمن التقنين المدني الجزائري المعدل و المتمم، السابق الذكر.

- لم يتطرق المشرع الجزائري لا في القانون المدني، ولا في التشريعات الخاصة لتعريف الحيازة، ولكنه أقتصر على النص عليها في المواد 808 إلى 843 من القانون المدني، كما نص عليها في المواد من 524 إلى 530 من القانون رقم 09/08 المؤرخ في 2008/02/25 المتضمن قانون الإجراءات المدنية و الإدارية، السابق الذكر.

<sup>4</sup> - قرار المحكمة العليا المؤرخ في 2006/01/18، القضية رقم 333926 مجلة المحكمة العليا، العدد الأول 2006، ص 417.

<sup>5</sup> - توج مبنى، المرجع السابق، ص 32-33.

<sup>6</sup> - إسماعين شامة، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري، المرجع السابق، ص 57 إلى 63.

الشعبي البلدي الواقع في دائرة إختصاصه العقار محل الطلب،<sup>1</sup> بناءً على طلب من حائز العقار أو الحائزين الذين لا ينبغي أن تقل مدة حيازتهم مهلة سنة واحدة.<sup>2</sup> بعد إعداد شهادة الحيازة يتم تسجيلها بمصلحة التسجيل و الطابع، ثم يتم شهرها على مستوى المحافظة العقارية المختصة عملاً بأحكام المادة 41 من القانون 25/90 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 المعدل و المتمم المتضمن قانون التوجيه العقاري و التي تنص: " يخضع طلب تسليم شهادة الحيازة و شهادة الحيازة لإجراء الإشهار الذي تحدد كلفياته عن طريق التنظيم".

وتجدر الإشارة إلى إن شهادة الحيازة إجراء أولي فيما يخص العقار المعني، فهي معفاة من قاعدة الشهر المسبق ذلك أنها تحرر في أراضي الملكية الخاصة التي لم تحرر عقودها بعد. و يهدف المشرع من ورائها، إلى تسوية وضعية العقارات التي ليس بيد أصحابها سندات رسمية تبين ملكيتهم أو حيازتهم القانونية لها.<sup>3</sup>

**ج- شهر عقود ملكية الأراضي المتنازل عنها في إطار حيازة الملكية العقارية الفلاحية بإستصلاح أراضيها :**

يعد الإستصلاح سبباً من أسباب كسب الملكية العقارية في التشريع الجزائري، بناءً على القانون رقم 18/83 المؤرخ في 13/08/1983<sup>4</sup>، المتعلق بحيازة الملكية العقارية الفلاحية،<sup>5</sup> و عملاً بأحكام المادة 04 من القانون نفسه فإن، كل شخص طبيعي أو إعتباري جزائري

---

<sup>1</sup> - زروقي ليلي، حمدي باشا عمر، المنازعات العقارية، طبعة جديدة في ضوء آخر التعديلات وأحدث الأحكام، دار هومة، الطبعة الثانية، 2007، ص 210.

<sup>2</sup> - انظر المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 254/91 المؤرخ في 27 يوليو سنة 1991 الذي يحدد كلفيات إعداد شهادة الحيازة و تسليمها، ج.ر، عدد 36 المؤرخة في 31/01/1991، ص 1116.

<sup>3</sup> - مجيد خلفوني، المرجع السابق، ص 96.

<sup>4</sup> - تنص المادة الأولى من القانون رقم 18/83 " يهدف هذا القانون إلى تحديد القواعد العامة المتعلقة بحيازة الملكية العقارية الفلاحية بإستصلاح الأراضي، وكذا شروط نقل الملكية المتعلقة بالأراضي الخاص الفلاحية والقابلة للفلاحة".

<sup>5</sup> - راجع في ذلك القانون رقم 18/83 المؤرخ في 18/08/1983 المتعلق بحيازة الملكية العقارية الفلاحية ج.ر. العدد 34 المؤرخة في 16/08/1983.

الجنسية يقوم بإستصلاح قطع أرضية إستناداً إلى برنامج يعده و تمنح للمالك مهلة خمس سنوات، بإستثناء حالة القوة القاهرة، حتى ينجز برنامج الإستصلاح.<sup>1</sup>

تكتسب القطعة الأرضية بعد معاينة إستصلاحها، ثم يجرر عقد ملكية من طرف مدير أملاك الدولة ممثلاً في ذلك والي الولاية، مع وجوب إظهاره بالمحافظة العقارية. ومن ثم، لا يخضع العقد الإداري المتضمن إكتساب الملكية العقارية الفلاحية إلى قاعدة الشهر المسبق للشهر حتى يسجله المحافظ العقاري على مستواه.

**د- المادة 117 من المرسوم التشريعي رقم 18/93 المؤرخ في 29 ديسمبر 1993 المتضمن قانون المالية لسنة 1994.**

بناءً على المادة 60 من قانون التوجيه العقاري التي تنص على مساهمة الدولة في عملية إستصلاح أراضي جديدة يبادر بها المواطنون بغرض توسيع مساحة الأراضي الفلاحية، جاءت المادة 117 السالفة الذكر المعدلة بموجب المادة 148 من الأمر رقم 27/95 المؤرخ في 30 ديسمبر 1995 المتضمن قانون المالية لسنة 1996 مشيرة إلى إمكانية منح أراضي تابعة للأملاك الوطنية الخاصة بالدولة للأشخاص الطبيعيين أو المعنويين، بمقتضى عقد الإمتياز من أجل سد حاجيات تكتسي على الخصوص طابع المنفعة العمومية و لاسيما إنجاز مشاريع التجهيز والإستثمار المقررة في إطار التنمية الوطنية مع إمكانية تحول هذا المنح إلى تنازل.

نظراً و لأن محتوى المادة 117 المعدلة، يتعلق بأراضي تابعة للأملاك الوطنية، فإن تحول عقد الأمتياز إلى تنازل، يتم بمقتضى عقد إداري يحرره مدير أملاك الدولة لفائدة المستفيد يخضع بدوره إلى عملية الإظهار العقاري حتى ينشأ الحق العيني العقاري.

بما أن هذا التصرف القانوني المتعلق بالشهر، يعتبر أول إجراء يقوم به المحافظ العقاري على مستواه بالنسبة للأراضي المستصلحة، لاسيما منها الأراضي الصحراوية، و ذلك بتسجيله في مجموعة البطاقات العقارية، فإن قاعدة الشهر المسبق غير لازمة التطبيق في هذا المجال.

**الفرع الثالث: الشروط القانونية الواجب توافرها في الوثائق الخاضعة للشهر العقاري**

<sup>1</sup> - تموح مني، المرجع السابق، ص33.

إن المشرع الجزائري، بغية منه في إرساء قواعد لتنظيم الشهر العقاري على أسس قوية من أجل الشروع في نظام الإشهار العقاري الجديد المؤسس بموجب الامر رقم 74/75 المتمثل في نظام الإشهار العيني، حول للمحافظين العقاريين صلاحيات واسعة في مراقبة مدى توفر الشروط القانونية للسندات العقارية المقدمة له لإخضاعها للشهر العقاري.

### أولاً- الشروط القانونية المتعلقة بالأشخاص

الشخص في القانون، قد يكون طبيعياً و قد يكون معنوياً، إعتبارياً<sup>1</sup>، و هذا الأخير قد يكون خاصاً أو عاماً. يتمتع بجميع الحقوق إلا ما كان منها لازماً لصفة الإنسان، وذلك في الحدود التي يقرها القانون.<sup>2</sup>

و سواءً كان الشخص طبيعياً أو معنوياً، سن المشرع مجموعة من الشروط القانونية، ألزم العمل بها قبل إشهار أي محرر بالمحافظة العقارية.

فالمادة 22 من الامر رقم 74/75 تضع على عاتق المحافظ العقاري، صلاحية التحقق من هوية و أهلية الأطراف، كذلك التأكد من صحة الأوراق المطلوبة من أجل الإشهار، و المصادقة عليها وهو ما يضمن قانونية العقد وسلامته، هذا ما أكدته أيضاً المواد من 62 الى 65 من المرسوم رقم 63 /76 المؤرخ في 1976 /03/23 المتعلق بتأسيس السجل العقاري.

### 1- بالنسبة للأشخاص الطبيعيين

بالرجوع إلى نص المادة 62 من المرسوم رقم 63 /76 فإن كل عقد أو قرار قضائي قبل أن يكون موضوع إشهار بالمحافظة العقارية، لا بد أن يشتمل على عناصر التعيين التالية :

الأسماء، الألقاب، الموطن، تاريخ و مكان ولادة و مهنة أصحاب الحق، وأسماء زوجاتهم، و يجب أن يصادق على هذه البيانات موثق أو كاتب الضبط أو سلطة إدارية، في أسفل كل جدول أو مستخرج أو صورة أصلية أو نسخة مودعة من أجل تنفيذ الإجراء.

أما فيما يخص الشهادات الموثقة و المحررة بعد الوفاة، فيجب الإشارة فيها إلى الحالة المدنية للمتوفي مع ذكر كل من أسماء، ألقاب، و موطن، وتاريخ الولادة، ومهنة كل وارث أو

<sup>1</sup> - صادقي نبيلة، المرجع السابق، ص7.

<sup>2</sup> - المادة 49 من الامر رقم 58/75 المؤرخ في 1975/09/26 المتضمن التقنين المدني الجزائري المعدل و المتمم، السابق الذكر.

الموصى عليهم. و يؤخذ بعين الإعتبار، الحالة المدنية الكاملة للأطراف المتعاقدة بصفة شخصية، و لا تنصرف آثار السند المشهر إلى من ينوب عنهم قانوناً. و قد أستعمل المشرع مصطلح الشرط الشخصي للأطراف للدلالة على الهوية الكاملة للأشخاص الطبيعيين، حسب ما تشير إليه المادة 65 من المرسوم 63/76: " أن العقود والقرارات و الجداول، فيما يخص الأشخاص الطبيعيين، يجب أن تتضمن الإشارة إلى جميع العناصر التي تسمح بتحديد الشرط الشخصي للأطراف ". و كل تغيير يمس هوية الأشخاص لا بد أن يخضع للإشهار العقاري، و ذلك بإيداع نسختين للعقد المعدل للحالة المدنية للأشخاص لتبريره.<sup>1</sup>

## 2- بالنسبة للأشخاص المعنوية

تختلف عناصر تحديد و تعيين الأشخاص المعنوية ، باختلاف شكلها ، و طبيعتها القانونية. حيث أشارت المادة 63 من المرسوم رقم 63 /76 إلى أن كل عقد أو قرار قضائي يكون أحد أطرافه أشخاص معنوية، ويكون محل إشهار بالمحافظة العقارية<sup>2</sup>، لا بد أن يشتمل على عناصر التعيين التالية:

أ- بالنسبة للشركات المدنية و التجارية: لا بد من تحديد تسميتها، و شكلها القانوني ومقرها وكذا رقم التسجيل في السجل التجاري إذا كانت شركة تجارية.

ب- بالنسبة للجمعيات: تسميتها، مقرها، تاريخ و مكان تصريحها.

ج- بالنسبة الى النقابات: تسميتها، مقرها، تاريخ و مكان إيداع قوانينها الأساسية.

د- بالنسبة الى الجماعات المحلية: تسمية البلدية أو الولاية.

هـ- بالنسبة الى أملاك الدولة: لا بد من تثبيت إسم الدولة.<sup>3</sup>

عند التأكد من توفر كل عناصر التعيين المطلوبة قانوناً، يتم شهر هذه المحررات وفقاً لهذا التعيين و كل تغيير يطرأ عليها لاحقاً كتغيير أسماء و ألقاب طرفي العقد، المقر أو القوانين

<sup>1</sup> - صادقي نبيلة، المرجع السابق، ص 08.

<sup>2</sup> - الشخص المعنوي هو مجموعة من الأشخاص أو الأموال تقوم لتحقيق غرض معين و يمنح لها القانون الشخصية القانونية بالقدر اللازم لتحقيق الغرض.

<sup>3</sup> - ويكون هذا التأكيد خاصة على العقود التي تتضمن التنازل عن سكنات أو محلات تجارية لصالح الخواص.

الأساسية إذا تعلق الأمر بالأشخاص المعنوية، يجب شهر هذا التغيير لدى نفس المحافظة العقارية، حماية لحق الملكية و إستقرار المعاملات العقارية.<sup>1</sup> و لتفادي الوقوع في الأخطاء عند تعيين الأطراف، ألزم المشرع الجزائري ضرورة التصديق على هويتهم.

من أجل تنفيذ إجراء الشهر بالمحافظة العقارية لمختلف المحررات و العقود، لا بد أن تكون الجداول، والمستخرجات، و الصورة الأصلية أو أي نسخ أخرى المرفقة بها موقعة من قبل محرريها،<sup>2</sup> أو من قبل السلطة الإدارية التي تشهد بصحة هوية الأطراف.

و هذه التأشيرة، ينبغي أن تكون مطابقة للنموذج المحدد بموجب قرار من وزير المالية. و في حالة غيابها، للمحافظ العقاري سلطة رفض الإيداع و الإمتناع عن إجراء الشهر العقاري. و هو ما تشير اليه المادة 100 فقرة 03 و 04 من المرسوم 63/76: " كما يرفض الإيداع على الخصوص عندما يكون التصديق على هوية الأطراف، و عند الإقتضاء، على الشرط الشخصي، لم يتم ولم يثبت ضمن الشروط المنصوص عليها في المواد من 62 الى 65 و المادتين 102 و 103.

و بصفة عامة، عندما تكون إي وثيقة واجب تسليمها الى المحافظ لم تقدم له أو لم تعط الإثبات المطلوب".

### 3- الأشخاص المؤهلين للتصديق على هوية الأطراف و الوثائق المستعملة:

للتأكد من صحة المعلومات التي تتضمنها المحررات الرسمية التي تكون موضوع عملية الشهر، أو كلت مهمة التصديق على هوية الأطراف إلى فئة معينة من الأشخاص دون غيرهم، لما لهم من دراية و خبرة، وإحاطة

كاملة بالشؤون القانونية في هذا المجال،<sup>3</sup>

وطبقا للمادة 64 من المرسوم رقم 63 /76 يؤهل للتصديق على هوية الأطراف:

<sup>1</sup> - صادقي نبيلة، المرجع السابق، ص09.

<sup>2</sup> - يجب أن تكون التأشيرة مطابق لنموذج المحدد من قبل وزارة المالية، حسب القرار الصادر في 1976/05/27 إذا تعلق الأمر بالمحاررات المعدة من طرف الموثيقين.راجع مجموعة المذكرات والتعلمات والمناشر الخاصة بأملاك الدولة والحفظ العقاري لـ 1990 إلى 1995 الصادر عن المديرية العامة للأملاك الوطنية، وزارة المالية، ص43.

<sup>3</sup> - المادة 64 الفقرة 05 من المرسوم 63/76 المتضمن تأسيس السجل العقاري، السابق الذكر.

- الموثقين.
  - كتاب الضبط.
  - قضاة النيابة العامة.
  - موظفوا مديريات الولايات للمصالح المالية الذين لهم درجة مفتش رئيسي<sup>1</sup>.
- و يلحق بهذه الفئة، الأشخاص القائمين على الجماعات المحلية مثل الوزراء، الولاة، و رؤساء المجالس الشعبية البلدية بالنسبة للعقود التي يتسلمونها.
- أما بالنسبة للتصديق، فيتم بمجرد تقديم مستخرج من شهادة الميلاد لا يقل تاريخها عن سنة من يوم إبرام العقد، أو إصدار القرار القضائي هذا ما أكدته الفقرة الرابعة من المادة 62 من المرسوم رقم 63/76،<sup>2</sup> غير أن هذه الفقرة عدلت بموجب المادة الأولى من المرسوم التنفيذي رقم 123/93 المؤرخ في 19/05/1993 و أصبحت كالتالي : " يتم إعداد الشهادة بتقديم مستخرج من شهادة الميلاد، قائمة الصلاحية، وكل وثيقة رسمية تثبت الجنسية" لكنه في بعض الأحيان قد يتم التصديق بناءً على شهادة شخصين بالغين وتحت مسؤوليتهما وذلك في حالة ما إذا كان الشخص المعني غير مسجل في سجلات الحالة المدنية أو تعرض هذه الأخيرة للتلف.
- و في هذا الإطار، حول القانون للمحافظ العقاري سلطة الإطلاع، على الوثائق التي بموجبها التصديق على العناصر المتعلقة بالشرط الشخصي للأطراف، تبعاً لإختلاف كل حالة:
- في حالة الرشد المدني ، ووجود الزواج يطلع على الوثيقة التي بموجبها التصديق على الهوية.
  - فيما يتعلق بأسباب إنعدام الأهلية، فيتم الإطلاع على الشهادة المسلمة من طرف كاتب ضبط للمحكمة لمكان ولادة الأطراف، أو حكم يتضمن إزالة سبب إنعدام الأهلية.

<sup>1</sup> - الفقرة الأخيرة من المادة 64 من المرسوم نفسه.

<sup>2</sup> - الفقرة الرابعة من المادة 64 من المرسوم 63/76 المتضمن تأسيس السجل العقاري، السابق الذكر.

- بخصوص العمليات القانونية الواردة على حقوق القصر، ورد النص عليها في المواد 88 و 89 و 181 من قانون الأسرة الجزائري،<sup>1</sup> حيث حددت المادة 88 منه العمليات التي تتطلب إذن القاضي مثل بيع العقار، قسمته أو رهنه، وكذا إجراءات المصالحة، أما المادة 89 فقد حددت العمليات التي تتطلب إذن القاضي، كتلك المتعلقة ببيع أملاك القصر، غير أن المادة 181 من ذات القانون أشرت وجود حكم قضائي إذا تعلق الأمر بقسمة التركة التي يكون أحد الورثة فيها قاصر<sup>2</sup>.

بالنسبة لعملية التصديق على هوية الأشخاص الإعتباريين وفقاً لما حددته الفقرة الثالثة من المادة 63 للمرسوم رقم 63/76 وذلك على الشكل التالي:

- بالنسبة للأشخاص الإعتبارية التي يوجد مقرها في الجزائر، يتم التصديق على هويتها عن طريق تقديم أصل لصورة رسمية، أو لنسخة مراجعة لكل عقد يثبت فيه تسميتها شكلها القانوني، ومقرها الحالي.

- بالنسبة للأشخاص الإعتبارية التي يوجد مقرها خارج الجزائر، يتم التصديق على هويتها عن طريق تقديم نفس الوثائق المشار إليها أعلاه، غير أنه لا بد أن تكون مصادقاً عليها من قبل السلطة الإدارية المختصة، موظف دبلوماسي فنصل أو أي شخص له صفة تمثيل الجمهورية الديمقراطية الشعبية مع ضرورة إرفاقها بترجمة إلى اللغة العربية مصادق عليها، وذلك في حالة ما إذا كانت محررة بلغة أجنبية.

إن إحترام شروط تعيين الأطراف في الوثائق الخاضعة لعملية الشهر، يحقق لا محالة الحماية التامة للمعاملات العقارية، ويعكس حقيقة المركز القانوني لأصحاب الحقوق،

---

<sup>1</sup> - المواد 88-89-181 من قانون رقم 11/84 المؤرخ في 09/06/1984، المتضمن قانون الأسرة الجزائري، ج.ر، العدد 24، المؤرخة في 12/06/1984، المعدل و المتمم بالأمر رقم 02/05 الصادر بتاريخ 27/02/2005، ح.ر، العدد 15، المؤرخة في 27/02/2005.

<sup>2</sup> - أكدت وزارة المالية، حسب القرار الصادر في 27/05/1976 أن العمليات القانونية الواردة على حقوق القصر والمتعلقة بالمبادلة، لا بد من إشراط الإذن القضائي فقط، بإعتبار أن القاصر في هذه الحالة يتحصل على عقار مقابل عقار آخر، أما إذا تعلق التصرف بقسمة فإنه لا بد من حكم قضائي، راجع في ذلك مجموعة المذكرات والتعلمات والمناشر الخاصة بأملاك الدولة والحفظ العقاري لـ 1990 إلى 1995 الصادر عن المديرية العامة للأملاك الوطنية، المرجع السابق، ص43.



وبالتالي يمكنهم الإحتجاج بها في مواجهة الغير، ولتدعيم حجية السند المشهر، إشتراط  
المشرع التعيين الدقيق للعقارات موضوع التصرف<sup>1</sup>.

### ثانيا - الشروط القانونية المتعلقة بالعقار المتصرف فيه

يقع على عاتق المكلف بالحفظ العقاري على مستوى الجهة التي يقع بدائرتها العقار المتصرف  
فيه، مراقبة مدى إستيفاء التصرف الوارد على عقار لشروطه الشكلية. و يعتبر الحصر الدقيق  
للعقار من خلال بياناته الطبيعية من موقع و مساحة. و ما ورد عليه من تصرفات قانونية،  
من المميزات الأساسية لنظام الشهر العيني. و هو ما يؤدي إلى ضبط الملكية العقارية و يمكن  
المحافظ العقاري المختص من متابعة العقار المتصرف فيه على الخرائط و وثائق المسح لمعرفة  
تسلسل الملكية فيه.

كما أن المشرع في المادة 324 مكرر 04 من التقنين المدني<sup>2</sup>، يوجب على الضابط العمومي  
الذي يتلقى تحرير العقود الناقلة للملكية أو المعلنة عن ملكية عقارية، أن يبين طبيعة و  
حالات و مضمون و حدود العقارات، بصورة نافية للجهالة. و تختلف البيانات التي يحتويها  
السند بحسب ما إذا كان العقار ممسوحا أم لم يتم مسحة. و في إنتظار إعداد المسح العام  
للأرضي على كافة أقاليم البلديات على المستوى الوطني طبقا للأمر رقم 74/75 و ما صاحبه  
من مراسيم تنفيذية له، فإن المرسوم 63/76 قد نص على أحكام إنتقالية لتعيين العقارات غير  
الممسوحة في العقود الخاضعة للإشهار العقاري.

### أ - بالنسبة للعقار المسوح

طبقاً للمادة 66 من المرسوم 63/76 فإن كل عقد أو قرار قضائي موضوع إشهار في المحافظة  
العقارية، يثبت فيه نوع العقار، و البلدية التي يقع فيها و تعيين القسم المساحي لكل جزء من  
أقليم البلدية المحدد و رقم مخطط المسح و المكان المذكور.

### ب - بالنسبة للعقار الريفي

<sup>1</sup> - صادقي نبيلة، المرجع السابق، ص11.

<sup>2</sup> - الأمر رقم 58/75 المؤرخ في 26/09/1975 المتضمن القانون المدني ج ر ، العدد 78 المؤرخة في 30/09/1975  
العدل و المتمم بالقانون 07-05 المؤرخ في 13/05/2007، السابق الذكر.

تقضي المادة 144 من نفس المرسوم<sup>1</sup>، فإنه بالنسبة للمناطق التي لم تعد فيها مخططاً لمسح الأراضي، فإن كل قرار قضائي أو قرار يكون موضوع إشهار في محافظة عقارية، يجب أن يبين فيه بالنسبة لكل عقار ريفي مايلي:

نوع العقار " موقعه - محتوياته " بالإضافة إلى أصول أو نسخ المخططات المحتفظ بها بصفة نظامية في مصالح مسح الأراضي و المحافظة العقارية. ذلك أنه أثناء الوجود الإستعماري، تمت في بعض المناطق الريفية عملية مسح للأراضي، و ثائقها لا تزال محفوظة، يرجع إليها وقت الحاجة. و في حالة عدم وجودها، يذكر أسماء المالكين المجاورين.

### ج - بالنسبة للعقار الحضري

تعتبر عقارات حضرية طبقاً للمادة 21 من المرسوم 63/76، العقارات المبنية أو غير المبنية الموجودة على الطرقات المرقمة بصفة نظامية للجهات السكنية التابعة للبلديات التي يزيد سكانها عن ألفي نسمة. و يتم التعرف على هذه العقارات في الجداول أو المستخرجات أوالنسخ أو الصور المودعة عن طريق الإشارة إلى إسم البلدية و الشارع الذي يقع فيه العقار و إلى رقمه وطبيعته و مساحته<sup>2</sup>.

### د- بالنسبة للعقارات المبنية الخاضعة لنظام الملكية المشتركة

الملكية المشتركة حالة قانونية، يكون فيها عدة أشخاص مالكين بالإشتراك لعين معينة كالعمارة مثلاً، تحتوي على أجزاء خاصة و عامة. يشترط فيها إضافة الى البيانات العامة المتعلقة بإسم البلدية، الشارع، الرقم والمساحة، المعلومات الخاصة الواردة في الجدول الوصفي للتقسيم، و هي رقم الحصة، و النسبة في الأجزاء المشتركة طبقاً للمادة 67 من المرسوم 63/76.

و في حالة التعديل في قطعة ما، فإنه يتعين إعداد جدول وصفي تعديلي، يمنح بمقتضاه أرقام جديدة للقطع الناشئة. فمثلاً، عمارة ذات ملكية مشتركة عدد قطعها عشرون، ووقع تقسيم القطعة خمسة إلى قطعتين، فالجدول الوصفي للتقسيم التعديلي يتغير من عشرين الى

<sup>1</sup> - المرسوم التنفيذي رقم 63 /76 المؤرخ في 25 /03 /1976، المعدل و المتمم، السابق الذكر.

<sup>2</sup> - صادقي نبيلة، المرجع السابق، ص 13.

إثنين وعشرين، و يحتفي رقم القطعة الخامسة طبقاً للمادة 68 من نفس المرسوم. و يتعين إشهار هذا العقد، و يكون مرفقاً بنسخة من المخطط الوصفي للتقسيم.

### المطلب الثالث : إجراءات الشهر العقاري :

يأتي هذا الإجراء بعد عملية المسح العقاري التي تنتهي بقيد الحقوق العينية العقارية في السجل العقاري، حيث يصبح الشهر العقاري هو المصدر الوحيد لتلك الحقوق، وهو ما رتب وجود علاقة وطيدة بين المحافظة العقارية و مصلحة مسح الأراضي، وتظهر أهمية هذه العلاقة في مطابقة السجل العقاري بما أشتمل من بيانات مع وثائق مسح الأراضي.

فعلى المحافظ العقاري عند إجراء الشهر أن يتحقق من أن العقارات موضوع الإجراء، قد تم تعيينها في وثائق المسح المودعة على مستوى المحافظة العقارية، كما ينبغي عليه إعلام مصلحة مسح الأراضي بالتعديلات في الوضعية القانونية للعقارات التي كانت موضوع الإشهار في مجموعة البطاقات العقارية<sup>1</sup>.

لذلك سنخصص هذا المطلب لدراسة كيفية سير إجراءات الشهر وذلك بإعتباره جزء لا يتجزأ من الوظائف اليومية للمحافظة العقارية.

### الفرع الأول : إيداع وثائق المسح على مستوى المحافظة العقارية :

بمجرد إنتهاء إجراءات إعداد مسح الأراضي، تعتبر وثائق المسح التي نتجت عن هذه العملية مطابقة للوضعية الحالية للملكية العقارية<sup>2</sup>، ثم تودع وثائق مسح الأراضي لدى المحافظة العقارية.

والإيداع هو إجراء قانوني أولي لازم في كل عملية شهر له محل و أجال قانونية يجب إحترامها والتقيد بها، سلامته تعني سلامة بقية إجراءات الحفظ العقاري، كإجراء الشهر، قبض الرسوم والغرامات التأخيرية، القيد في السجل العقاري و تسليم المعلومات ..... الى آخره.

أما فيما يتعلق بالأوقات المحددة للإيداع، فإنه يتم كل أيام الأسبوع طول النهار مع مراعاة الأوقات الرسمية للعمل، علماً أن قبول الإيداع يتوقف ساعة واحدة قبل غلق المصلحة الرابعة

<sup>1</sup> - تموح منى، المرجع السابق، ص45.

<sup>2</sup> - يجب قبل إيداع الوثائق الخاضعة للشهر لدى المحافظة العقارية المختصة القيام بتسجيلها بمصلحة التسجيل المختصة .

مساءً من السبت إلى الثلاثاء، و الثالثة مساءً يوم الأربعاء- وذلك لإتاحة مهلة للمحافظ العقاري لتسجيل الوثائق المسلمة له يومها على سجل الإيداع<sup>1</sup>.

و يجب على محرري العقود و الوثائق الخاضعة للشهر قبل عملية الإيداع، القيام بتسجيلها بمصلحة التسجيل المختصة عملاً بأحكام المواد 192، 195 من الأمر رقم 105/76 المؤرخ في 09/12/1976 المتضمن قانون التسجيل المعدل و المتمم<sup>2</sup>.

و بعد تحقق هذا الشرط الجوهري، و الذي بموجبه تكتسب الوثائق المحررة تاريخاً ثابتاً، يمكن أن تكون محلاً للإيداع على مستوى المحافظة العقارية المختصة إقليمياً و الواقع بدائرة إختصاصها العقار محل التصرف، و بالضبط على مستوى قسم الإيداع و عملية المحاسبة<sup>3</sup>، قصد شهرها هذا ما يكسبها حجية في مواجهة الغير بما يحقق إستقرار المعاملات العقارية.

مع ضرورة مراعاة الأجل المحددة لذلك، حيث تنص المادة 09 من المرسوم رقم 63/76 على مايلي : " ينبغي على الموثقين وكتاب الضبط و السلطات الإدارية أن يعملوا على إشهار جميع العقود أو القرارات القضائية الخاضعة للإشهار و المحررة من قبلهم أو بمساعدتهم، وذلك ضمن الأجل المحددة في المادة 99 وبكيفية مستقلة عن إرادة الأطراف".

الجدير بالذكر أنه لا بد على القائمين بعملية الإيداع التأكيد من أن هذا الإجراء تم لدى المحافظة المختصة إقليمياً أي المصلحة التي يقع العقار محل التصرف في دائرة إختصاصها<sup>4</sup>. الإيداع بالمحافظة العقارية حسب ما أكدته المادة 92 من المرسوم رقم 63/76 تستدعي لزوما إيداع في أن واحد لصورتين رسميتين أو نسخ للعقود، أو القرارات موضوع عملية الإشهار قي آن واحد. حيث ترجع واحدة من هذه الصور إلى القائم بالإيداع بعد أن يؤشر عليها المحافظ العقاري مما يدل على صلاحيتها، وعدم وجود أي نقص بها، و بالتالي مهرها بختم الإشهار.

<sup>1</sup> - هذا ما أكدته المذكرة رقم 1251 المؤرخة في 1994/03/29، راجع في ذلك مجموعة المذكرات والتعلمات والمناشر الخاصة بأملاك الدولة والحفظ العقاري، السابق الذكر.

<sup>2</sup> - الأمر رقم 105/76، المؤرخ في 1976/12/09، و المتضمن قانون التسجيل.

<sup>3</sup> - انظر المادة 04 من المرسوم رقم 63/76 المتضمن تأسيس السجل العقاري، السابق الذكر.

<sup>4</sup> - صادقي نبيلة، المرجع السابق، ص26.

أما الصورة الثانية، التي يشترط أن تحمل تأشيرة التصديق على الهوية و على الشرط الشخصي للأطراف يحتفظ بها لدى المحافظة العقارية المعنية و تُرتب ضمن الأرشيف، بعد كتابة تاريخ شهرها، حجمه، و رقمه في الإطار المخصص لذلك.

ومن أجل تسهيل عملية الإيداع ألزم المشرع الجزائري محرري العقود بإفراغ الصورتين الرسميتين في مستخرج خاص يعرف بـ نموذج (Publicité N° 06)<sup>1</sup>، ومن ثم فإن عدم توفر هذه الشكلية يكون سبباً في رفض الإيداع.

من الناحية الشكلية، يمكن أن يضم الإيداع عدة وثائق ملحقة حتى يتمكن المحافظ العقاري من مراقبة موضوع الإيداع بشكل جيد ودقيق، ومطابقتها مع مختلف المعلومات والبيانات التي تتضمنها الوثائق والمحركات محل الإشهار نذكر على سبيل المثال:

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

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

- وثيقة قياس مسح الأراضي وذلك عندما يتضمن العقد تعديل أو تغيير في الحدود والمساحة، ومنه تغيير معالم الوحدة العقارية.

- قرار التجزئة و ذلك عندما يتعلق الأمر بعملية تجزئة، حيث يتم شهر دفتر الأعباء والقائمة الكلية لمختلف الوحدات العقارية.

غير أنه في الآونة الأخيرة، أصبح يتطلب من مودعي الوثائق الإكتفاء فقط بكتابة المراجع الكاملة لها. تاريخ، رقم الشهادة أو الرخصة و الجهة المسلمة ..... إلى آخره مع ضرورة الإحتفاظ بها لدى مكاتبهم وتحت مسؤوليتهم<sup>2</sup>.

<sup>1</sup> - نموذج (Publicité N° 06) توفره الإدارة المركزية لمحري العقود في كل عملية إيداع يحتوي على إطارين، الأول خاص بمحرر العقد والثاني خاص بالمحافظ العقاري، ومن الناحية العملية نشير أن هذا النموذج أصبح يعد من طرف محري العقود.

<sup>2</sup> - صادقي نبيلة، المرجع السابق، ص27.

ويتم كذلك إيداع عقود الرهن والأمتياز، والرهن سواء كان رسمياً أو حيازياً يعتبر من الضمانات المقررة للدائن، وهو حق من الحقوق العينية أو ما يصطلح عليها بالتأمينات العينية، نظمها المشرع الجزائري في الكتاب الرابع من التقنين المدني- وتودع عقود الرهن و الأمتياز بقسم الإيداع في جدولين، يحتوي كل جدول على البيانات التالية:

— تعيين الدائن و المدين تعييناً دقيقاً .

-إختيار الموطن من قبل الدائن في إي مكان من نطاق إختصاص المجلس القضائي لموقع الأملاك.

- ذكر التاريخ و نوع السند و سبب الدين المضمون بواسطة الأمتياز أو الرهن.

- ذكر رأسمال الدين و لواحقه و الفترة العادية لوجوب أدائه.

- تعيين كل من العقارات طلب تسجيلها، طبقاً للمادة 66 من المرسوم رقم 63/76<sup>1</sup>.

وفي حالة تجديد عقد الرهن و الأمتياز، فإن هذا التجديد في جدولين و يراعى فيه البيانات السابقة الذكر، مع وجوب الإشارة إلى كل ما يطرأ على الحالة المدنية للأشخاص و مبلغ الدين و فترة وجوب الأداء.

تحفظ تسجيلات الرهن و الأمتياز طيلة عشرة سنوات ابتداءً من تاريخها، و يوقف آثارها إذا لم يتم تجديد هذه التسجيلات قبل إنقضاء هذا الأجل، و إستثناءً من ذلك تم تقرير لفائدة المؤسسات و الجماعات العمومية تمديد قانوني لمدة عشرة سنوات أخرى طبقاً لكيفيات سيحدد بموجب مرسوم.

لم يـ \_\_\_\_\_ ورد المشرع أي مدة بشأن  
آجال أيداع عقود الأمتياز في ظل الامـ \_\_\_\_\_  
رقم \_\_\_\_\_ م 74/75

و المراسيم التنفيذية له، مما يتعين الرجوع إلى تطبيق القواعد العامة في التقنين المدني، بحيث تقضي المادة 999 منه، بأنها تقيد خلال شهرين من تاريخ البيع.

أما فيما يتعلق بالأوقات المحددة للإيداع فلقد أوجبت المادة 31 من قانون المالية لسنة 1999<sup>1</sup> على محرري العقود و الوثائق الخاضعة لعملية الشهر العقاري القيام بإيداعها، وهي كالتالي:

<sup>1</sup> - المادة 66 من المرسوم 63/76 المتضمن تأسيس السجل العقاري، السابق الذكر.

- بالنسبة الى الشهادات بعد الوفاة ، لا بد أن تودع خلال ثلاثة أشهر إبتداءً من تاريخ المحرر و يمتد هذا الأجل إلى خمسة أشهر، إذا كان أحد المعنيين مقيماً في الخارج و يمكن أن تقام المسؤولية المدنية للمالكين الجدد الحقوق العينية إذا كان تسخير المحرر أكثر من ستة أشهر بعد الوفاة.- بالنسبة إلى إيداع الأحكام القضائية- يكون خلال ثلاثة أشهر من اليوم الذي أصبحت فيه نهائية.

- بالنسبة للعقود الأخرى و الوثائق، إيداعها لا بد ان يكون خلال مدة شهرين من تاريخ تحريرها<sup>2</sup>.

- في الحالة التي يجب أن يتم فيها الشهر في أكثر من محافظة عقارية، تمدد الآجال المشار إليها أعلاه إلى خمسة عشر يوماً كاملة لكل محافظة عقارية<sup>3</sup>.

هذا و أن عدم إحترام هاته الآجال يعرض مودعي العقود إلى دفع غرامة مالية قيمتها 1000 دج تحسب إبتداء من تاريخ التحرير إلى تاريخ الإيداع دون الأخذ بعين الإعتبار المدة التي قضاها المحرر مع مصلحة التسجيل<sup>4</sup>.

#### أولاً - التأشير على سجل الإيداع

التشريع الجزائري كغيره من التشريعات المقارنة<sup>5</sup> ، ألزم المحافظ العقاري بأن يمسك سجل الإيداع ويقيد فيه يوماً بيوم، وذلك حسب الترتيب العددي لتسليمات العقود، و القرارات القضائية وكذا الجداول و الوثائق المودعة، قصد تنفيذ الإجراء، وذلك لأجل تسليم للمودع سند الإستلام يشار فيه إلى مراجع الإيداع، وتاريخه و مرتبته بما يضمن عملية الإيداع.

<sup>1</sup> - قانون المالية لسنة 1999، ج. ر، العدد 98 المؤرخة في 31/12/1998.

<sup>2</sup> - المادة 31 من القانون نفسه.

<sup>3</sup> - عندما يكون العقار واقع في إختصاص إقليمي لأكثر من محافظة، في هذه الحالة إذا تم الشهر في المحافظة الأولى لا بد على المحافظ العقاري القائم بعملية الشهر أن يبلغ المحافظ العقاري في المحافظة الثانية.

<sup>4</sup> - رمول خالد، المرجع السابق، ص102.

<sup>5</sup> - ألزم المشرع المصري على أمين مكتب المحافظة العقارية بضرورة مسك سجل الإيداع والذي يعرف بدفتر أسبقية الطلبات، أما في فرنسا فإن محافظ الرهون ملزم بقيد كل عملية إيداع على سجل الإيداع le Registre de dépôt. وهي نفس التسمية التي أخذ بها المشرع الجزائري.

إن الغاية من هذا القيد، هو التحقق من الأسبقية في عمليات الإيداع خاصة إذا أخذنا بعين الاعتبار، أنه يمكن أن يوجد أكثر من تصرف وارد على عقار واحد كأن يوجد إيداع عقد بيع عقار كائن ببلدية الجزائر، و إيداع عقد هبة في اليوم نفسه و على العقار ذاته. ففي هذه الحالة لا بد من التأكد من أسبقية الإيداع، وإجراء الشهر لكلا التصرفين بحيث لا يمكن للشخص أن يتصرف في عقار ما لم تنتقل الملكية له، لأن العبرة في اكتساب الحقوق العينية سواء كانت أصلية أو تبعية تكون بالشهر.

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

و نظراً لأهمية سجل الإيداع، ودوره في تحديد الأسبقية الخاصة بالإيداعات، وضعت قواعد إجرائية تحدد عملية مسكه، وحفظه بما يجعله بمنأى عن أي أساس، أو تزوير ومن بين هذه الإجراءات، ضرورة التأشير عليه فور إيداع الوثيقة دون ترك بياض، أو كتابة بين الأسطر مع ضرورة توقيعه كل يوم من طرف المحافظ العقاري<sup>1</sup>، كما يجب أن يرقم ويوقع من طرف قاضي المحكمة التابعة لإختصاص المحافظة العقارية، و إعداده في نسختين<sup>2</sup>، حتى تودع في كل سنة النسخ المنتهية و المقفلة أمام قلم كتاب المجلس القضائي المختص إقليمياً، وذلك كإجراء احتياطي في حالة ضياعها أو هلاكها<sup>3</sup>.

و لكي يقبل المحافظ العقاري الإيداع، لا بد أن يتأكد من أن الوثيقة المودعة تتضمن مراجع أصل الملكية السابقة عملاً بقاعدة الشهر المسبق، بالإضافة إلى مراجع التسجيل طبقاً للمواد من 93 إلى 100 من الأمر رقم 105/76 المتضمن قانون التسجيل، وله أن يطّلع على فقرة الثمن أو التقييم حتى يتسنى له تحديد قيمة رسم الشهر العقاري الواجب تحصيله، تطبيقاً

<sup>1</sup> - لا بد أن تكون مبالغ الرسوم المحصلة خلال يوم معين موقفة بالحروف والأرقام، أم بالنسبة للعطل الرسمية والأعياد لا بد على المحافظ العقاري أن يوقف التسجيل بيوم قبل حلولها.

<sup>2</sup> - المادة 43 من المرسوم رقم 63/76 المتضمن تأسيس السجل العقاري. والقرار الوزاري المشترك المؤرخ في 1977/03/07 المتضمن تحديد شروط إعداد نسخ ثانية من سجلات الإيداع ج.ر. العدد 36 المؤرخة في 1977/05/04 ص 639.

<sup>3</sup> - صادفي نبيلة، المرجع السابق، ص 34.



نص المادة 55 من القانون رقم 09 /79 المؤرخ في 12/13 / 1979 المتضمن قانون المالية لسنة 1980 والمنشور الوزاري رقم 691 المؤرخ في 10 /02 / 1980 المطبق لأحكام قانون المالية لسنة 1980<sup>1</sup>.

ولتسهيل عملية الإيداع ألزم المشرع الجزائري محرري العقود بإفراغ الصورتين الرسميتين في مستخرج خاص يعرف ب: [ PR6 publicité reel n° 6 ].  
هذا ويمكن أن يضم الإيداع عدة وثائق ملحقة حتى يتمكن المحافظ من مراقبة موضوع الإيداع بشكل جيد و دقيق و من ذلك كمايلي:

أ - الجدول الوصفي للتقسيم: وذلك عندما يكون محل العقد يتعلق بجزء من عقار

مبني على شكل ملكية مشتركة من أجل تحديد الوحدة العقارية محل التصرف<sup>2</sup>.

ب - مستخرج المسح: إذا تعلق محل العقد بقطعة أرض واقعة في منطقة تمت فيها عملية المسح.

الا أنه حالياً أصبح يتطلب من مودعي الوثائق الإكتفاء بكتابة المراجع الكاملة لها، من تاريخ ورقم الشهادة أو الرخصة و الجهة المسلمة.....الخ.

مع ضرورة الإحتفاظ بما لدى مكاتبهم وتحت مسؤوليتهم.

الجدير بالإشارة إليه أنه بعد توفر الشروط القانونية للإيداع يعد المحافظ ثلاث نسخ من وثائق المسح وتودع كالتالي:

أ - نسخة تودع بمقر البلدية المعنية حتى تكون في متناول الجمهور.

ب - نسخة تحفظ بمصلحة المسح للمعينة، في متناول أعوان المسح و الهيئات العمومية وكذا الخواص.

ج - نسخة تودع بالمحافظة العقارية لتأسيس السجل العقاري.

**ثانيا - محضر تسليم وثائق مسح الأراضي**

بعد إيداع وثائق المسح لدى المحافظة العقارية، فإن المحافظ العقاري بمناسبة تسلمه هذه الوثائق يعد محضر التسليم الذي يكون موضوع إشهار واسع لمدة 04 أشهر قصد تمكين

<sup>1</sup> - لا يمكن الإسهاب في هذه النقطة باعتبار أن قيمة رسوم الشهر العقاري تتغير بتغير قوانين المالية لكل سنة.

<sup>2</sup> - يجر هذا الجدول على نسختين طيلة شهرين من يوم إيداع وثائق المسح .

المالكين وذوي الحقوق العينية العقارية من تقديم أدلة تقيّد حقوقهم على العقارات موضوع المسح<sup>1</sup>، حيث يهدف هذا الإشهار من جهة إلى حضور المالكين أو أصحاب الحقوق العينية العقارية إلى المحافظة العقارية، وذلك لتسليمهم حسب الحالة الدفتر العقاري و شهادة التقييم العقاري المؤقتة، ومن جهة أخرى إثارة الإحتجاجات من قبل الأشخاص الذين لهم مصلحة في ذلك<sup>2</sup>.

يقوم المحافظ العقاري بنشر محضر تسليم وثائق المسح عن طريق الإعلان في الجرائد اليومية والوطنية، وكذا في شكل إعلانات يتم إلصاقها في مقر المحافظة العقارية و المجلس الشعبي البلدي وفي الأماكن السكنية التي توجد فيها العقارات.

كما يقوم بإرسال نسخة مطابقة لمحضر تسليم وثائق المسح إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي للبلدية التي أُجري فيها المسح، ونسخة ثانية إلى مدير الفرع المحلي لمسح الأراضي، ونسخة ثالثة لمدير أملاك الدولة، و رابعة يحتفظ بها المحافظ العقاري في مديرية الحفظ العقاري للتأشير عليها ثم يعاد للمحافظة العقارية.

و يترتب على إيداع وثائق المسح و شهر محضر التسليم، تسليم المالكين و ذوي الحقوق العينية العقارية الأخرى إلى المحافظ العقاري، كـ\_\_\_\_\_ وثيقة تشهد بحقوقهم على العقارات المسووح\_\_\_\_\_ة.

و ذلك شريطة أن يودعوا لدى المحافظة العقارية جدولاً وصفيّاً للعقار.

### الفرع الثاني : التقييم العقاري

بمجرد إستيلاء وثائق مسح الأراضي يفتّح المحافظ العقاري سجلاً يقوم فيه بتقييم العقارات المسووحه خاص بكل بلدية، و ذلك لمعرفة رقم كل عقار تم مسحه ومالكة أو حائزه أو أصحاب الحقوق عليه، ويعتبر التقييم قد تم من يوم الإمضاء على محضر تسليم وثائق مسح الأراضي<sup>3</sup>، وذلك عند إيداع وثائق المسح لدى المحافظة العقارية<sup>1</sup>، ويتم تعيين الحقوق المتعلقة

<sup>1</sup> - انظر: المادة 08 من المرسوم رقم 63/76 المؤرخ في 1976/03/25، المتضمن تأسيس السجل العقاري، السابق الذكر.

<sup>2</sup> - انظر: التعليم رقم 16 المؤرخة في 1998/05/24، المتعلقة بسير عمليات مسح الأراضي و التقييم العقاري الصادرة عن المديرية العامة لأملاك الدولة، سنة 1998.

<sup>3</sup> - انظر المادة 11 من المرسوم رقم 63/76 المؤرخ في 1976/03/25 المتعلق بتأسيس السجل العقاري، السابق الذكر.

بالعقارات موضوع التقييم على أساس وثائق مسح الأراضي حسب القواعد المنصوص عليها في التشريع المعمول به في مجال الملكية العقارية<sup>2</sup>.

كما تتخذ الإجراءات اللازمة للتكفل بوثائق المسح عند أستلامها، لاسيما السهر على أن يكون الأعوان المكلفون بعمليات التقييم العقاري على الإطلاع بالأحكام التنظيمية قبل إستلام الوثائق.

ويتم التقييم العقاري على أساس معلومات مدرجة في البطاقة العقارية نموذج T10، هذه الوثيقة تحتوي على كل المعلومات الضرورية لتحديد الطبيعة القانونية للعقار المعني.

و دراسة هذه الوثيقة، يمكن أن تبين إحدى الحالات التالية:

- عقار بسند.

-عقار بدون سند لكنه محل الحيازة، تمكن المالك الظاهر من خلال مدتها أن يكسب حق الملكية بالتقادم المكسب.

-عقار بدون سند و لا يوجد إي عنصر يسمح للمحافظ العقاري تحديد وجود حقوق عينية لصالح المالك الظاهر.

و عملية تقييم العقارات المسووحة تأخذ شكلين إما أن تكون ترقيمات نهائية أو مؤقتة، وهو ما نتعرض له لاحقا.

### أولا- التقييم النهائي

يتم التقييم النهائي بالنسبة للعقارات التي يجوز أصحابها سندات صالحة وكافية لإثبات الملكية العقارية حسب التشريع المعمول به سواء كانت سندات رسمية "توثيقية، إدارية، قضائية" أو عقود عرفية ثابتة التاريخ قبل الفاتح جانفي 1971<sup>3</sup> حيث تنص المادة 1/12 من

---

<sup>1</sup> - انظر التعليم رقم 16 المؤرخة في 24/05/1998، المتعلقة بسير عمليات مسح الاراضي و التقييم العقاري الصادرة عن المديرية العامة لاملاك الدولة. السابق الذكر.

<sup>2</sup> - عبد الغاني عبان، السندات الإدارية و القضائية المثبتة لحق الملكية العقارية، مذكرة لنيل إجازة المدرسة العليا للقضاء، الدفعة الثامن عشر، 2010/2007، ص5.

<sup>3</sup> - نعيمة حاجي، المسح العام وتأسيس السجل العقاري في الجزائر، دار الهدى، عين مليلة، الجزائر، 2009، ص97.

- زروقي ليلي، حمدي باشا عمر، " المنازعات العقارية"، المرجع السابق، ص 47.

المرسوم 63/76 "يعتبر الترقيم نهائياً بالنسبة للعقارات التي يجوز مالكوها سندات أو عقود أو كل الوثائق الأخرى المقبولة طبقاً للتشريع المعمول به لإثبات حق الملكية".  
يسلم بعد الترقيم النهائي للملاك المعترف بهم دفتر عقاري<sup>1</sup>، و في حالة الشيوخ يعد دفترًا واحداً يحتفظ به في المحافظة العقارية، أو يتفق الملاك على الشيوخ على تعيين وكيل عنهم، قصد سحبه من المحافظة العقارية و الإحتفاظ به<sup>2</sup>.  
كما يمكن للمحافظ العقاري عند الإقتضاء نقل قيود الأمتيازات و الرهون العقارية و حقوق التخصيص غير المشطب عليها، و التي لم تنقض مدة صلاحيتها، وذلك بمناسبة هذا الترقيم<sup>3</sup> أما عن الأحكام القضائية بإعتبارها سنداً رسمياً تنصب على العقار أو الحقوق العينية المطالب بملكيتها أو المتنازع عليها، فإنها أحياناً تكون خالية من المعلومات الضرورية، حول تحديد العقار تحديداً دقيقاً، و كل ما يشتمل عليه من بيانات، مما يجعلها في مرتبة العقود العرفية في نظر الماسحين و المحافظين العقاريين<sup>4</sup>.

## ثانياً - الترقيم المؤقت

تميز فيه بين حالتين:

هما الترقيم المؤقت لمدة اربعة اشهر والترقيم المؤقت لمدة سنتين وهذا ما سنحول شرحه

كالتالي

### أ - الترقيم المؤقت لمدة أربعة اشهر :

يعتبر الترقيم مؤقتاً لمدة 04 أشهر يبدأ سريانها ابتداءً من يوم الترقيم<sup>5</sup>، بالنسبة للعقارات التي ليس لمالكيها الظاهرين سندات ملكية قانونية<sup>6</sup>، و الذين يمارسون

1 - سواء كان الملاك أشخاص طبيعين أو معنوي عمومي ( الدولة، الولاية، أو المؤسسات العمومية الأخرى).

2 - رمول خالد، المرجع السابق، ص 97.

3 - توج مني، المرجع السابق، ص 58.

4 - زروقي ليلي، حمدي باشا عمر، المرجع السابق، ص 50.

5 - أنظر المادة 13 فقرة 02 من المرسوم رقم 63/76 المؤرخ في 1976/03/25، المتضمن تأسيس السجل العقاري، السابق الذكر.

6 - نعيمة حاجي، المسح العام وتأسيس السجل العقاري في الجزائر، المرجع السابق، ص 97-98.

حسب المعلومات المبينة في وثائق المسح حيازة قانونية مستوفية لجميع الشروط القانونية التي تسمح لهم بتملكها عن طريق التقادم المكسب<sup>1</sup>، وذلك بتوفر شرط الهدوء، والعلانية و الإستمرار لمدة 15 سنة حسب المعلومات الواردة في وثائق المسح، كما تطبق على الحائز بسند عرفي لمدة 10 سنوات على الأقل، وكذا الحائزين لشهادات الحيازة المسلمة من طرف رؤساء المجالس الشعبية البلدية<sup>2</sup>، طبقاً لأحكام قانون التوجيه العقاري<sup>3</sup> والأحكام القضائية التي لا تتضمن تحديداً دقيقاً للحقوق المكرسة.

ويصبح هذا الترقيم نهائي<sup>4</sup>، بعد إنقضاء مدة 04 أشهر دون الاعتراض عليها أو سحبها من طرف المحافظ العقاري، يُسلم الدفتر العقاري للمعني<sup>5</sup>.

#### ب - الترقيم المؤقت لمدة سنتين

عند غياب السند القانوني بالنسبة للمالكين الظاهرين، و لم يتمكنوا من إثبات المدة القانونية للحيازة التي تمكنهم من إكتساب الملكية بالتقادم، وعندما لا تكون عناصر التحقيق كافية لتحديد الطبيعة القانونية بالنسبة للعقار المسوح، يتم ترقيم العقار مؤقتاً لمدة سنتين تبدأ من تاريخ تسليم وثائق المسح. ويصبح هذا الترقيم نهائياً عند إنقضاء أجل السنتين، إلا إذا ظهرت خلال هذه المدة وقائع قانونية جديدة تزيل الشك على طبيعة العقار و ملكيته<sup>6</sup>.

<sup>1</sup> - أنظر المادة 827 من القانون المدني، " من حاز منقولاً أو عقاراً أو حقاً عينياً منقولاً كان أو عقاراً دون أن يكون مالكا له أو خاصاً به صار له ذلك ملكاً إذا أستمرت حيازته له مدة خمسة عشر سنة بدون إنقطاع".

<sup>2</sup> - لأكثر تفصيل حول شهادة الحيازة راجع في هذا الشأن حمدي باشا عمر، محررات شهر الحيازة، المرجع السابق.

<sup>3</sup> - القانون رقم 90 / 25 المؤرخ في 18/11/1990 المتضمن قانون التوجيه العقاري، السابق الذكر.

<sup>4</sup> - إشتراط مرور هذه المدة من شأنه فتح المجال للأشخاص الذين لهم مصلحة و لم يحضروا عملية المسح، المطالبة بحقوقهم طبقاً لأحكام المرسوم رقم 63/76 المتضمن تأسيس السجل العقاري، السابق الذكر.

<sup>5</sup> - زروقي ليلي، حمدي باشا عمر، المرجع السابق، ص 48.

<sup>6</sup> - أنظر: المادة 14 من المرسوم رقم 63/76 المؤرخ في 25/03/1976، المتضمن تأسيس السجل العقاري، السابق الذكر.

كما قد يكون التقييم المؤقت لمدة سنتين لفائدة الدولة بالنسبة للعقارات الشاغرة التي لا يجوزها أحد و مجهولة المالك<sup>1</sup>، إذا تبين أن العقار لم يكن موضوع مطالبة من إي شخص كان، و بإنقضاء هذه المدة يصبح التقييم نهائياً لفائدة الدولة<sup>2</sup>.  
وما تجدر الإشارة إليه أن عمليات التقييم المؤقت يمكن المنازعة بشأنها والإحتجاج عليها<sup>3</sup> وذلك ضمن الآجال المنصوص عليها في المادتين 13 و 14 من المرسوم 63/76.

### ثالثاً- الإحتجاجات والإعتراضات

و يكون الإحتجاج أما عن طريق رسالة موصى عليها إلى المحافظ العقاري و إلى الخصم، أو عن طريق قيد هذا الإحتجاج في سجل مفتوح لهذا الغرض بالمحافظة العقارية، خلال مدة سنتين تعرض المنازعة أمام المحافظ العقاري الذي له صلاحية المصالحة بين المتنازعين:

#### أ- محاولة الصلح ناجحة:

و في حالة تمكنه من إجراء الصلح يحرر محضر صلح يتسم بقوة ثبوتية ويكون حجة على الجميع، و ذلك طبقاً لنص المادة 15 من المرسوم رقم 63/76  
المؤرخ في 1976 /03/25

التي نصت على أنه: "... تكون للمحافظ العقاري سلطة مصالحة الأطراف و تحرير محضر عن المصالحة، و تكون لإتفاقات الأطراف المدرجة في هذا المحضر قوة الإلزام الخاص".

#### ب - فشل محاولة الصلح:

في حين إذا كانت محاولات المصالحة بين الأطراف عديمة الجدوى، فإن المحافظ العقاري يحرر محضر عدم المصالحة و يبلغه إلى الأطراف.

و يكون للطرف المعارض مهلة 06 أشهر من تاريخ تبليغه برفض إعتراضه لرفع دعوى قضائية، أمام الجهة القضائية المختصة التي تقع بدائرة إختصاصها موقع العقار، و تتحدد هذه الجهة بحسب ما إذا كان النزاع بين أشخاص خاضعين للقانون الخاص فيكون

<sup>1</sup> - لتفصيل أكثر: راجع نعيمة حاجي، المرجع السابق، ص 133 وما بعدها.

<sup>2</sup> - أنظر، التعلية رقم 16 المؤرخة في 1998/05/24، السابقة الذكر.

<sup>3</sup> - أما إذا إثارت الإحتجاجات خارج الأحال القانونية، لا يبقى للمعارضين إلا التوجه إلى الجهات القضائية المختصة.

الإختصاص للقضاء العادي. أو يكون ضمن خصومة أحد أشخاص القانون العام كالدولة أو البلدية.

وذلك تحت طائلة سقوط هذا الحق إذا لم ترفع الدعوى في الآجال<sup>1</sup>، فيكون الإختصاص للمحكمة الإدارية مع ضرورة إشهار عريضة الدعوى.

### الفرع الثالث - تنفيذ إجراءات الشهر العقاري

على المحافظ العقاري فور تسلمه لوثائق المسح و إمضائه لمحضر الإستلام، أن ينشأ البطاقات العقارية، ليتم التأشير عليها لاحقاً و على الحقوق المكتسبة عليها. و هذه العملية ينتج عنها تأسيس السجل العقاري المكون من مجموعة البطاقات العقارية<sup>2</sup>، وستناول ذلك في مايلي:

#### أولاً- إنشاء البطاقات العقارية

##### أ - إنشاء مجموعة البطاقات العقارية الأبجدية :

نصت المادة 27 من الأمر رقم 74 /75 على مايلي : " إن العقود والقرارات القضائية التي تكون موضوع إشهار بالمحافظة العقارية، والتي تخص عقارات أو حقوق عينية ريفية موجودة في بلدية لم يعد فيها بعد مسح الأراضي تفهرس بصفة إنتقالية في مجموعة بطاقات عقارية مؤقتة تمسك على الشكل الفردي طبقاً لكيفيات تحدد بموجب المرسوم "

هذا النوع من البطاقات موجهة لتكملة الوثائق العقارية، تسمح بمعرفة شخص معين والعقارات الواقعة في إختصاص المحافظة العقارية التي يمتلكها هذا الشخص، وضعت هذه البطاقات لإعطاء معلومات للجمهور فهي سهلة الإستعمال، و تحتوي على قسم علوي وقسم سفلي ومن ثم فإن المحافظ العقاري مكلف بمسك مجموعة البطاقات العقارية وفقاً للترتيب الأبجدي لأصحاب الحقوق التي تم شهرها، ومن الأهمية أن نشير إلى أنه يشترط أن تشتمل كل بطاقة على البيانات الكافية لتعيين أصحاب الحقوق والعقارات محل التصرف، عملاً بالمادة 44 من المرسوم رقم 63 /76<sup>3</sup> ، أما عن الشكل الخارجي للبطاقة فهي مقسمة إلى قسمين :

<sup>1</sup> - زروقي ليلي، حمدي باشا عمر، المرجع السابق، ص 49.

<sup>2</sup> - مريم مراحي، دور المسح العقاري في إثبات الملكية العقارية في التشريع الجزائري، منشورات بغدادي، ص 109.

<sup>3</sup> - تنص المادة 44 من المرسوم رقم 63/76 على ما يلي "فضلاً عن سجل الإيداع المنصوص عليها في المادة 41، فإن المحافظ بمسك مجموعة بطاقات حسب الترتيب الأبجدي لأصحاب الحقوق التي تم إشهارها، وتتمثل كل بطاقة على الخصوص

- القسم العلوي، تقيد فيه كل من البيانات الخاصة بهوية أصحاب الحقوق سواء كانوا أشخاص طبيعيين أو معنويين.

- القسم السفلي، وهو عبارة عن جدول مخصص لتحديد عناصر تعيين العقار تعييناً دقيقاً.

أما عن عملية ترتيب هذه البطاقات فلا بد أن تتم بشكل منظم، وذلك حتى يسهل على الأعدان إجراء عمليات البحث، حيث يتم ترتيب البطاقات الخاصة بالأشخاص الطبيعيين ضمن مجموعة معينة، وحسب الترتيب الأبجدي لألقاب أصحاب الحقوق، وتواريخ الشهر. أما بالنسبة للبطاقات الخاصة بالأشخاص الاعتباريين، فهي ترتب ضمن مجموعة أخرى متميزة حسب الترتيب العددي لهذه البطاقات ومن أجل ضمان تبيين و ضبط هذه البطاقات يقوم المحافظ العقاري بالتأكد من المعلومات المقيدة ضمنها، والغاء بعضها إذا استدعى الأمر، ذلك مع ذكر الأسباب الداعية لذلك في الخانة المخصصة للملاحظات.

إن ترتيب البطاقات العقارية بهذا الشكل ينتج عنه إنشاء فهرس أبجدي مشكل من مجموعة البطاقات العقارية الشخصية، وهو نفس النظام الذي أخذ به المشرع الفرنسي في هذا المجال بما يتماشى ونظام الشهر الشخصي<sup>1</sup>.

#### أ- أنواع البطاقات العقارية

لقد نصت المادة 20 وما بعدها من المرسوم التنفيذي رقم 63/76 المعدل و المتمم على أنواع البطاقات العقارية<sup>2</sup>، و سنتعرض لهذه الأنواع فيما يلي:

### 1- بطاقات قطع الأراضي ( الريفية ):

---

تعيين أصحاب الحقوق المذكورين، وكذلك بالنسبة للأشخاص الطبيعيين شروطهم الشخصية والمراجع الخاصة ببطاقات العقارات".

<sup>1</sup> - مريم مراحي، دور المسح العقاري في إثبات الملكية العقارية في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص 110.

<sup>2</sup> - وقد تم تحديد نموذج هذه البطاقات القرار الوزاري المؤرخ في 27 مايو 1976، المتضمن تحديد نموذج البطاقات العقارية، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 20، المؤرخة في 09 مارس 1977.



هذا النوع من البطاقات ينشأ بمناسبة إيداع وثائق المسح الريفي، فيتم إعداد هذا النوع من البطاقات في البلديات التي تمت فيها عملية المسح، حيث تنشأ بطاقات قطع الأراضي بالنسبة لكل وحدة عقارية<sup>1</sup> واقعة في إقليم بلدية ما، تم فيها مسح عام للأراضي. فعندما يتم مسح الوحدات العقارية تنشأ بطاقات قطع الأراضي، تشهر فيها كل الحقوق والأعباء المثقلة بها. و يدون في أعلى البطاقة:

على الجزء الأيسر: مراجع القطعة المعنية المأخوذة من وثائق المسح المودعة.  
على الجزء الأوسط: مراجع القطعة المعنية المأخوذة من سجل ترقيم العقارات المسوَّحة.

على الجزء الأيمن: تاريخ إنشاء البطاقة و رقمها، و رقم المخطط.  
يدون في الجدول الأول: نطاق الوحدة العقارية و نوعها و يؤخذ من الوثائق المسحية المودعة ( 10T مثلا)<sup>2</sup>.

أما الجداول الأربعة المتبقية: فيتم التأشير عليها لاحقاً بمناسبة الترقيم النهائي. و في حالة تغيير حدود وحدة عقارية فإنه يتم إعداد بطاقة عقارية لكل قسم أو قطعة نتجت عن التجزئة، بحيث يصبح لكل قطعة بطاقة جديدة و يؤشر على البطاقة الأصلية لتكون مرجع فيما بين الأقسام.

---

<sup>1</sup> - يقصد بالوحدة العقارية: مجموع القطع المجاورة التي تشكل ملكية واحدة أو ملكية على شيوخ ومثقلة بنفس الحقوق والأعباء.

<sup>2</sup> - المادة 23 من المرسوم التنفيذي رقم 63/76 المتضمن تأسيس السجل العقاري، السابق الذكر.  
- بسكري أنيسة: تأسيس السجل العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير، المركز الجامعي الشيخ العربي التبسي، تبسة، سنة 2006، ص52.

- مزعاش أسمهان، التجربة الجزائرية في مجال الشهر العقاري، مذكرة ماجستير، معهد الحقوق و العلوم الإدارية، جامعة الجزائر، سنة 2006، ص 19.

- محمودي رشيد، نظام الشهر العيني في القانون الجزائري، المرجع السابق، ص50.

- لياس بروك، نظام الشهر العيني في الجزائر، المرجع السابق، ص45.

أما بالنسبة لترتيب بطاقات قطع الأراضي فإنه يتم ضمن مجموعات متميزة حسب كل بلدية وبالنسبة لكل بلدية حسب الترتيب الأبجدي للأقسام و بالنسبة للأقسام حسب الترتيب التصاعدي لأرقام مخطط مسح الأراضي.

### بطاقات العقارات الحضرية : هي تلك البطاقات التي تخصص للعقارات

الحضرية \_\_\_\_\_ أو لجزء من العقارات الحضرية، و يعتبر عقاراً حضرياً كل عقار مبني أو غير مبني موجود على الطرقات المرقمة بصفة نظامية للجهات السكنية التابعة للبلديات التي يزيد سكانها عن 2000 نسمة. يتم التعرف على العقار الحضري عن طريق الإشارة إلى الشارع و الرقم، كما يتم إنشائها بمناسبة إيداع وثائق المسح الحضري<sup>1</sup> ، و في هذه الحالة يعين العقار بالإستناد إلى البلدية وإسم الشارع و الرقم. البطاقات الحضرية المتعلقة بالعقارات المبنية تنقسم إلى نوعين بطاقات عامة للعقار و بطاقات خاصة للملكية المشتركة وهي نوعان :

### 1-2- البطاقة العامة للعقار

و تنشأ عندما يكون العقار المبني يشمل أجزاء مشتركة، و مخصصة للإستعمال الجماعي. يدون في أعلى البطاقة:  
-على الجزء الأيسر: مراجع القطعة المعنية المأخوذة من وثائق المسح المودعة.  
-على الجزء الأوسط: مراجع القطعة المعنية المأخوذة من سجل ترقيم العقارات المسوحة.  
-على الجزء الأيمن: تاريخ إنشاء البطاقة و رقمها، و رقم المخطط.  
يدون في الجدول الأول : عند الإقتضاء تعيين القطع، ويكون ذلك في حالة الملكية المشتركة<sup>2</sup>.

أما الجداول الأربعة المتبقية: فيتم التأشير عليها لاحقاً بمناسبة الترقيم النهائي<sup>3</sup>.

<sup>1</sup> - مريم مراحي، دور المسح العقاري في إثبات الملكية العقارية في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص110.

<sup>2</sup> - المادة 29 من المرسوم التنفيذي رقم 63/76 المعدل و المتمم، السابق الذكر.

- بسكري أنيسة: تأسيس السجل العقاري في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص52.

- محمودي رشيد، نظام الشهر العيني في القانون الجزائري، المرجع السابق، ص50.

<sup>3</sup> - مريم مراحي، المرجع السابق، ص111.

## 2-2- البطاقة الخاصة للملكية المشتركة

إذا كانت البطاقات العامة للعقار تخصص للعقار المبني ككل و تضم جميع شكلياته، فإنه في المقابل البطاقات الخاصة تخصص لكل قطعة نتجت عن القسمة أو التجزئة، و تنشأ في حالة ما إذا كان العقار موضوع نظام خاص بالملكية المشتركة، و تكتب على هذه البطاقة جميع التأشيرات التي تم الجزء المعني.

و يدون في أعلى البطاقة :

-على الجزء الأيسر: مراجع القطعة المعنية المأخوذة من وثائق المسح المودعة.

-على الجزء الأوسط: مراجع القطعة المعنية المأخوذة من سجل ترقيم العقارات المسوح

-على الجزء الأيمن: تاريخ إنشاء البطاقة و رقمها و رقم المخطط.

-يدون في الجدول الأول: تعيين مجموع العقار لاسيما وصفه الوجيه مع تبين نوعه كما تم وصفه في وثائق المسح.

-يدون في الجدول الثاني: عند الإقتضاء تعيين القطع.

-أما الجداول الأربعة المتبقية: فيتم التأشير عليها لاحقاً بمناسبة الترقيم النهائي<sup>1</sup>.

و بمناسبة إنشاء هذه البطاقات يجب إلغاء البطاقات الشخصية المتعلقة بالقطع المسوحة التي تم إنجازها طبقاً لنص المادة 113 من المرسوم التنفيذي رقم 63/76 المعدل و المتمم<sup>2</sup>، و يكون هذا الإلغاء إما كلي أو جزئي.

-بالنسبة للإلغاء الكلي: إذا تعلق الأمر بشخص مقيدة بإسمه بطاقة شخصية يملك قطعة واحدة في الإختصاص الإقليمي للمحافظة العقارية المعنية، لها عقد مشهر مؤشر به على هذه البطاقة، و لا يوجد على هذه البطاقة سوى إجراء واحد و يتعلق بالقطع المسوحة، فيتم إلغاء البطاقة ككل و يسجل عليها في الجزء الأعلى عبارة (( ملغاة بمناسبة الإجراء الأول للإشهار بتاريخ.... و تحول هذه البطاقة للأرشيف)).

<sup>1</sup> - المادة 2/28 من المرسوم التنفيذي نفسه.

<sup>2</sup> - أنظر: القرار الوزاري المؤرخ في 27 مايو 1976، المتضمن تحديد نموذج البطاقات العقارية.

-بالنسبة للإلغاء الجزئي: إذا كان على هذه البطاقة أكثر من إجراء، في هذه الحالة يسطر بالحرير الأحمر على الإجراء المتعلق بالمنطقة المسوَّحة إشارة إلى إلغائه، و يُؤشر في خانة الملاحظات المقابلة للإجراء المعني عبارة (( ملغاة بمناسبة الإجراء الأول للإشهار بتاريخ.....ارجع إلى البطاقة رقم....قسم....البلدية....)).

و تطبق العملية نفسها كلما توفرت أحد الإجراءات المدونة على هذه البطاقة، فيما يتعلق بقطعة مسوَّحة واردة في وثائق المسح، إلى أن تصل إلى آخر إجراء، و بذلك تلغى البطاقة ككل كما ذكر في الحالة الأولى<sup>1</sup>.

### ثانياً -التأشير على البطاقة العقارية

كل وثيقة تشهر بالمحافظة العقارية تتبعها عملية التأشير، والقيد على مجموعة البطاقات العقارية. غير أنه إذا خص الإجراء المتعلق بالشهر العقاري عقاراً مسوَّحاً، فإنه في هذه الحالة لا بد أن يودع الدفتر العقاري في اليوم نفسه الذي تودع فيه الوثيقة المتطلبة من أجل إجراء شهره وينبغي على المحافظ في هذه الحالة القيام بالتأشير على الدفتر العقاري وضبطه، قبل رده للمودع— علماً بأن التأشير على البطاقات العقارية يتم بكيفية واضحة ومقروءة بالحرير الأسود الذي لا يمحي. ماعدا التأشير التي تخضع إلى التجديد فتكتب بالحرير الأحمر القابل للمحو<sup>2</sup>.

و لقد أشرتت المادتين 33و34 من المرسوم رقم 63/76 ضرورة أن تشمل كل عملية تأشير خاصة بالإجراء البيانات التالية :

- تاريخ العقود، والوثائق أو القرارات القضائية التي تم شهرها .
- تاريخ الاتفاقيات، أو الشروط أو التسجيلات التي تم شهرها .
- إسم الموثق، أو السلطة القضائية أو الإدارية الصادرة منها الوثيقة .
- الثمن الأساس، أو التقديري أو المعدل.
- مبلغ الدين، ومجموع الملحقات المضمونة.

<sup>1</sup> - مريم مراحي، المرجع السابق، ص110.

<sup>2</sup> - المادة 33 من المرسوم التنفيذي رقم 63/76 المتضمن تأسيس السجل العقاري، السابق الذكر.

كما لا بد أن يظهر في كل عملية تأشير تاريخ الإشهار و مراجعه، مع ضرورة إستعمال المختصرات الجارية في قيد المعلومات، و إستعمال الأختام<sup>1</sup>، والأرقام المؤرخة، وتفادي الكشط أو الحو لمالمهم من تأثير على المظهر الخارجي للبطاقة العقارية.

و من أجل التفرقة بين التأشير و الحقوق المقيدة على البطاقات العقارية، ألزم المشرع وضع خط بالخير الأحمر تحت كل عملية إجراء جديدة<sup>2</sup>، لكي تُفقد عملية التأشير السابقة آثارها القانونية<sup>3</sup>.

أما إذا تعلق الأمر بعملية تسجيل رهن أو إمتياز وارد على عدة عقارات فإنه في هذه الحالة لا بد من التأشير بهذا الإجراء على جميع البطاقات التي تتضمن العقارات المثقلة بالرهن أو الأمتياز في العمود الخاص بالملاحظات<sup>4</sup>.

أما إذا تعلق التأشير بعملية إشهار عقود أو شهادات موثقة بعد الوفاة، يثبت إنتقال الأملاك بإسم مختلف الورثة أو الموصى لهم وبالحصص التي تعود لكل واحد منهم في مثل هذه الحالات، لا بد على العون المكلف بعملية التأشير أن يتقيد بما هو وارد في الشهادة التوثيقية المشهورة<sup>5</sup>، أما إذا تعلق التأشير بإسم شخص عديم الأهلية، فلا بد على القائم به تبيان نوع الأهلية على البطاقة المؤشر عليها غير أنه بمجرد زوال سبب إنعدام الأهلية، يستطيع الشخص صاحب الأهلية، شطب البيانات الخاصة بعدم الأهلية والتي سبق تقيدها على البطاقة العقارية<sup>6</sup>.

### ثالثا- تصحيح التأشير على البطاقات العقارية

<sup>1</sup> -حشود نسيمية: الشكلية في البيع العقاري- دراسة تحليلية-، مذكرة ماجستير، جامعة الجزائر، كلية الحقوق، سنة 2003، ص149.

- مريم مراحي، المرجع السابق، ص113.

- صادقي نبيلة، المرجع السابق، ص33.

<sup>2</sup> - المادة 36 من المرسوم التنفيذي رقم 63/76 المتضمن تأسيس السجل العقاري المعدل و المتمم، السابق الذكر.

<sup>3</sup> - في هذا الإطار صدرت التعليم رقم 2650 مؤرخة في 1999/05/26 المتعلقة بضبط الوثائق العقارية عن المديرية العامة للأموال الوطنية ووزارة المالية.

<sup>4</sup> - المادة 37 من المرسوم 63/76 المتضمن تأسيس السجل العقاري، السابق الذكر.

<sup>5</sup> - المادة 39 من المرسوم نفسه.

<sup>6</sup> - المادة 40 من المرسوم التنفيذي رقم 63/76 المتضمن تأسيس السجل العقاري المعدل و المتمم، السابق الذكر.

إن عملية التأشير على البطاقات العقارية تهدف لإظهار الوضعية الحقيقية و القانونية للعقارات لأجل ذلك لا بد أن تكون كل التأشيرات صحيحة<sup>1</sup>، كونها تمت بعد مرورها بإجراءات دقيقة تتمثل في فحص دقيق للوثائق و مراجعتها من طرف المحافظ العقاري، لكن أحياناً قد لا تسلم التأشيرات من الأخطاء بسبب سهو الأعوان، و هو ما يستوجب التصحيح<sup>2</sup> ، و يكون ذلك ما بمبادرة المحافظ العقاري<sup>3</sup>، و إما بناءً على طلب المعني، وتتم العمليات التصحيحية بتاريخها مع إحتفاظ التأشيرات الخاطئة بصورتها الحقيقية على البطاقات العقارية .

---

<sup>1</sup> - بسكري أنيسة، المرجع السابق، ص60.

<sup>2</sup> - انظر: المادة 33 من المرسوم نفسه.

<sup>3</sup> - هذا التصحيح يبلغ إلى المعنين بموجب رسالة موصى عليها مع إشعار بالإستلام ، وذلك في أجل 15 يوماً ابتداءً من تاريخ الإشعار بالإستلام بالرسالة الموصى عليها. لأكثر تفصيل انظر العرابوي سفيان، تأسيس السجل العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة التخرج لنيل إجازة المعهد الوطني للقضاء، الدفعة السابعة عشر، الفترة التكوينية، 2006/2009، ص 34.

## المبحث الثاني : إشراف المحافظة على تسليم و إعداد الدفتر العقاري :

قبل صدور الأمر رقم 74/75 المتضمن إعداد المسح العام للأراضي كان الأمر رقم 73/71 المؤرخ في 8 نوفمبر 1971<sup>1</sup>، وكذلك المرسوم رقم 62/73 المتضمن إثبات الملكية الخاصة ينصان على أن السجل العقاري يعد بمثابة المكرس للوضعية القانونية للعقارات ويبين تداول الحقوق العينية. و على هذا النحو يحصل للمالكين لشهادات الملكية من قبل إدارة أملاك الدولة والتنظيم العقاري بموجب المادة 32 من الأمر المتضمن الثورة الزراعية، والتي أشارت إلى أن هذه الشهادات تستبدل بدفاتر عقارية بعد إحداث عملية المسح. و هو ما نصت عليه أيضاً المادة 19 من الامر رقم 74/75 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري كمايلي : " تسجل جميع الحقوق الموجودة على عقار ما وقت الإشهار في السجل العقاري، و الدفتر الذي يشكل سند ملكية". و من خلال ماسبق، سنتعرض إلى مفهوم الدفتر العقاري و إجراءات تسليمه، و المنازعات الحاصلة عليه، في المطالب التالية:

### المطلب الاول : مفهوم الدفتر العقاري

كنتيجة طبيعية لشهر الوثائق المسحية، و لتشجيع التداول في إطار منظم للعقار، فقد إستحدثت المشرع الجزائري الدفتر العقاري.

---

<sup>1</sup> - رحابية محب الدين، إشكالية إثبات الملكية العقارية أمام القضاء، مذكرة التخرج لنيل إجازة المدرسة العليا للقضاء، الدفعة السابعة عشر، 2009/2006، ص 19.

فستتطرق للدفتري العقاري و نبين مفهومه و نضع تعريفاً له، و نحدد أساسه القانوني، مستعرضين الطبيعة القانونية له، مع إبراز أهم البيانات التي أوردها المشرع و أوجب مراعاتها في تحرير و إعداد هذه الوثيقة.

و سنعمل على تفصيل ذلك في الفروع التالية:

### الفرع الأول: تعريف الدفتري العقاري و أساسه القانوني

يعتبر الدفتري العقاري المحرر على أساس البطاقات العقارية المنجزة بناءً على وثائق مسح الأراضي، السند القانوني الوحيد المثبت للملكية العقارية<sup>1</sup>.

و سنتناول تعريف هذه الوثيقة، و نبين أساسها القانوني كالتالي :

#### أولاً- تعريف الدفتري العقاري

بالرجوع إلى القوانين والأوامر والمراسيم المنظمة للدفتري العقاري في التشريع الجزائري، لا نجد تعريفاً واضحاً، صريحاً ومباشراً للدفتري العقاري، وهو ما جعل الفقه يتباين في تعريفه لهذه الوثيقة.

- فهناك من عرفه بأنه: « سند قانوني تقيد فيه جميع الحقوق العقارية وما يرد عليها من أعباء»<sup>2</sup>.

- وعرفه البعض الآخر بأنه: « وثيقة كاملة ومضبوطة ترسم الوضعية القانونية للعقار، حيث تنسخ فيه البيانات الموجودة في مجموعة البطاقات العقارية »<sup>3</sup>.

- وعرفه آخرون بأنه: « سند ملكية الشخص للحق العيني العقاري »<sup>4</sup>.

- والبعض الآخر بأنه: « يقدم إلى مالك العقار وهو صاحب حق الملكية الأخير الذي حقه قائم بمناسبة إنشاء بطاقة عقارية مطابقة، كما يمكن أن يسلم إلى وكيله »<sup>5</sup>.

<sup>1</sup> - زروقي ليلي ، حمدي باشا عمر، المرجع السابق، ص 49.

- عبد الغني عبان، المرجع السابق، ص 9.

<sup>2</sup> - جمال بوشنافة، المرجع السابق، ص 195.

<sup>3</sup> - تموح مني، المرجع السابق، ص 75.

<sup>4</sup> - مزعاش أسمهان، التجربة الجزائرية في مجال الشهر العقاري، المرجع السابق، ص 26.

<sup>5</sup> - محمد كنازة: الدفتري العقاري، مجلة الحمامة، العدد 03، الصادرة من منظمة المحامين لناحية باتنة، 2007، ص 150.



- وأيضاً: « سند إداري يسلم إلى أصحاب العقارات الثابتة حقوقهم، بعد الإنتهاء من عملية المسح العام للأراضي وتأسيس السجل العقاري ». «  
مما سبق نجد أن التعريفات السابقة تتفق جميعاً على أن الدفتر العقاري « سند مثبت للملكية  
»، وسنجهده في وضع تعريف للدفتر العقاري وذلك بالإستناد لما تضمنته النصوص القانونية  
المنظمة لهذه الوثيقة: «الدفتر العقاري هو الناطق الطبيعي للوضعية القانونية للعقار، يستمد  
روحه من وثائق المسح، ينشأ إستناداً على البطاقات العقارات، يسله المحافظ العقاري للمالك  
إثباتاً لحقوقه، ويعد السند الوحيد المثبت للملكية». «  
وبالتالي فالدفتر العقاري يمثل الحالة المدنية الصحيحة للملكية العقارية، ينتج بإتباع  
إجراءات قانونية صحيحة وهذا لتأمين معرفة دقيقة للعقار.

### ثانياً- الأساس القانوني للدفتر العقاري

يستمد الدفتر العقاري وجوده القانوني من المرسوم التنفيذي رقم 32/73 المؤرخ في 05 يناير  
سنة 1973 المتعلق بإثبات حق الملكية الخاصة، لاسيما المادة 32 منه والتي تنص:  
« تستبدل شهادات الملكية بدفاتر عقارية بمجرد إحداث المسح العام لأراضي البلاد  
المنصوص عليه في المادة 25 من الأمر رقم 73/71 المؤرخ في 08 نوفمبر سنة 1971 والمشار  
إليه أعلاه ».<sup>1</sup>

وبالرجوع إلى المادة 33 فإن الدفاتر العقارية الموضوعة على أساس مجموعة البطاقات العقارية  
البلدية ومسح الأراضي المحدث سيتشكل حسب الكيفيات التي ستحدد في نصوص لاحقة  
المنطلق الجديد والوحيد لإقامة البيئة في شأن الملكية العقارية.<sup>2</sup>  
و حسب الأمر رقم 74/75 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل  
العقاري "المادتين 18 و19" فإن الدفتر العقاري هو المرآة العاكسة للبطاقة العقارية، والتي تشير

<sup>1</sup> - أنظر: المرسوم التنفيذي رقم 32/73 المؤرخ في 05/01/1973 المتعلق بإثبات حق الملكية الخاصة، ج.ر. العدد 15،  
المورخة في 20/02/1973..

<sup>2</sup> - المادة 33 من المرسوم التنفيذي رقم 32/73 المؤرخ في 05/01/1973 المتعلق بإثبات حق الملكية الخاصة، السابق  
الذكر.

فيها العقود الإدارية والإتفاقات الرامية إلى إنشاء أو نقل أو تصريح أو تعديل أو إنقضاء حق عيني ولا يكون لهذه العقود الإرادية أثر إلا من تاريخ نشرها في مجموعة البطاقات العقارية.<sup>1</sup> و قد تم التأكيد في هذا المرسوم على أن الدفتر العقاري هو السند الوحيد المثبت للملكية.<sup>2</sup> و بتاريخ 25 مارس 1976 صدر المرسوم التنفيذي رقم 63/76 المعدل والمتمم بالمرسومين التنفيذيين رقم 210/80 و 93/123 المتعلق بتأسيس السجل العقاري، والذي نظم الدفتر العقاري من خلال المواد من 45 إلى 54.

حيث تطرق إلى بيانات الدفتر العقاري وكيفية إعدادة والجهة المصدرة لهذا الدفتر والمتسلمة له مع تبيان حالة إنتقال الدفتر العقاري بانتقال حق الملكية بعد ضبطه<sup>3</sup>، وحالة تعيين وكيل ينوب الباقيين في حالة الشيوخ إذا أرادوا إستلام الدفتر مع الإشارة إلى الجهة التي آل إليها<sup>4</sup>.

إضافة إلى تأكيد المشرع على وجوب التأشير على البطاقة العقارية بكل إجراء يقع على العقار سواء تمثل في نقل الملكية - قسمة... إلخ<sup>5</sup>، فإنه في حالة إعداد دفتر جديد فيكون مصير الدفتر السابق هو الإتلاف، ويشار إلى ذلك في البطاقة العقارية.<sup>6</sup> وقد تطرق المرسوم ذاته إلى بيان وتوضيح الحالات التي تتعلق بعملية الإشهار الخاصة المعدة لذلك والتي تكون غير مصحوبة بالدفتر العقاري بإعتبارها حالات إستثنائية وردت على سبيل الحصر يتم فيها الشهر دون إشتراط تقديم الدفتر العقاري، مع التأكيد على أن أي إجراء خارج عن هذه الحالات لا يتم إلا بعد المطابقة والموافقة بين السجل العقاري والدفتر العقاري، مع تقرير إمكانية حق لجوء المعنيين أصحاب المصلحة للقضاء من أجل طلب الحصول على إيداع الدفتر بالمحافظة.<sup>7</sup>

1 - المادة 18 من الأمر رقم 74/75 المتضمن إعادة مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، السابق الذكر.

2 - المادة 19 من نفس الأمر.

3 - المادتين 45 - 46 من المرسوم التنفيذي رقم 63/76 المعدل والمتمم والمتعلق بتأسيس السجل العقاري، السابق الذكر.

4 - المادة 47 من نفس المرسوم التنفيذي.

5 - المادة 48 من نفس المرسوم التنفيذي.

6 - المادة 49 من نفس المرسوم التنفيذي.

7 - المادة 50 من المرسوم التنفيذي رقم 63/76 المعدل والمتمم والمتعلق بتأسيس السجل العقاري، السابق الذكر.

وقد أُلزم المشرع بموجب المادة 51 من المرسوم التنفيذي رقم 63/76 المعدل والمتمم والمتعلق بتأسيس السجل العقاري، المحافظ العقاري بتبليغ التصحيح التلقائي المنصوص عليه في المادة 33 للأطراف المعنية مع توجيه إنذار إلى حائز الدفتر من أجل ضبطه طبقاً لنص المادة 50 من ذات المرسوم.

وأضفت الفقرة الثانية من المادة 51 أنه في حالة التصحيح التي تكون بطلب من المالك المعني والتي يشترط فيها تقديم طلب كتابي للمحافظ مصحوب بالدفتر العقاري، إذا رفض الطلب يجب إبلاغ المعني عن طريق رسالة موصى عليها مع طلب إشعار بالإستلام في أجل 15 يوماً ابتداءً من تاريخ إيداع الطلب.

وقد تحدث المشرع عن حالة ضياع الدفتر وإتلافه، أين يستطيع المالك بعد إثبات هويته الحصول على دفتر آخر وذلك بعد تقديم طلب مكتوب ومسبب، مع إلزامية التأشير في البطاقة العقارية على حصول المعني على الدفتر العقاري.<sup>1</sup>

أما المادة 53 فقد أكد المشرع فيها على أن أي إجراء أو طلب يقدم بخصوص الدفتر يلزم فيه المحافظ بالإشهاد على ذلك في الدفتر والبطاقة العقارية.

وأخيراً تحدث المشرع عن مسألة الاستنساخ التي يشترط فيها إستصدار قرار وزاري ( وزير المالية) يحدد من خلاله كفاءات النسخ المسموح بها والشروط التي بموجبها يتم كتابة التأشير<sup>2</sup> المنصوص عليها بنص المادتين 45 و 54 من المرسوم السالف الذكر.<sup>3</sup>

### الفرع الثاني: الطبيعة القانونية للدفتر العقاري

إن مسألة الحديث عن الطبيعة القانونية للدفتر العقاري تطرح إشكالية أساسية وهي هل الدفتر العقاري وثيقة قانونية إدارية، أم هو عقد إداري أو أنه قرار إداري؟ على الرغم من أن العقد والقرار الإداريين كليهما وسيلة لتمكين الإدارة من تسيير النشاط الإداري، بغية تحقيق المصلحة العامة إلا أن ثمة إختلاف جوهري بينهما، مرجعه أن القرار الإداري عبارة عن تصرف قانوني تصدره الإدارة بإرادتها المنفردة، ويحدث بذاته أثراً قانونياً معيناً متى كان هذا الأثر ممكناً وجائزاً من الناحيتين القانونية والواقعية، ويخضع فحص

<sup>1</sup> - المادة 52 من نفس المرسوم التنفيذي.

<sup>2</sup> - مريم مراحي، المرجع السابق، ص 128.

<sup>3</sup> - المادة 54 من نفس المرسوم التنفيذي.

مدى مشروعيته لإختصاص قاضي الإلغاء، وهذا بخلاف العقد الإداري الذي ينشأ أثره بتوافق الإرادتين على إحداث أثر قانوني<sup>1</sup>.

وللإجابة عن هذه الإشكالية ارتأينا التطرق إلى عناصر المفهومين ومدى تطابق عناصر كل منهما على الدفتر العقاري، وذلك من أجل الوصول إلى معرفة وضبط الطبيعة القانونية للدفتر العقاري.

لذلك سنتناول هذا كالتالي:

### أولاً- هل الدفتر العقاري عقد إداري؟

لم تعرف التشريعات المختلفة المتعلقة بالسلطات الإدارية ونشاطاتها العقود الإدارية إلا أنها أشارت إليها تاركة مهمة تعريفها للفقهاء، الذي تباين في ذلك: وهناك من عرفه على أنه: «العقد الذي يهدف إلى توكيل تنفيذ المرفق إلى المتعاقد مع الإدارة هو عقد إداري»<sup>2</sup>.

ويعرفه الدكتور محمد الصغير بعلي: «العقد أو الإتفاق الذي يبرمه شخص معنوي عام قصد تسيير مرفق عام، وفقاً لأساليب القانون العام بتضمينه شروط إستثنائية غير مألوفة في القانون الخاص»<sup>3</sup>.

ويستخلص من هذه التعاريف أن العقد الإداري يتضمن ثلاث ضوابط أساسية هي:

1- أن تكون الإدارة طرفاً في العقد.

2- اتصال العقد بنشاط مرفق عام.

3- إتباع أساليب القانون العام.

ما مدى تطابق عناصر العقد الإداري على الدفتر العقاري:

### أ- هل الإدارة طرف في الدفتر العقاري؟

إن العقد الإداري يقوم أساساً: على وجود طرفين<sup>4</sup>، أحدهما على الأقل شخصاً معنوياً، وبالرجوع إلى تعريف الدفتر العقاري يتضح أن الإدارة ممثلة في شخص المحافظ

<sup>1</sup> - مريم مراحي، المرجع السابق، ص128.

<sup>2</sup> - مريم مراحي، نفس المرجع، ص129.

<sup>3</sup> - محمد الصغير بعلي: العقود الإدارية، دار العلوم للنشر والتوزيع، عنابة، 2005، ص10.

<sup>4</sup> - محمد الصغير بعلي، العقود الإدارية، المرجع السابق، ص 10.

العقاري ليست طرفاً متعاقداً، بل هي جهة مصدرة له، وبالتالي فالعقد الذي لا يكون أحد أطرافه شخص من أشخاص القانون العام، لا يمكن أن يعتبر عقداً إدارياً. والمتفق عليه أن العنصر المتعلق بالعقد هو تطابق إرادتين، وهو ما لا نجده متوافراً في الدفتر العقاري.

#### ب- مدى إتصال الدفتر العقاري بتسيير وتنظيم مرفق عام:

العقد الإداري يشرك المتعاقد مع الإدارة في تنظيم المرفق العام، أو تسييره<sup>1</sup>، فالدفتر العقاري كسند مثبت للملكية يتعلق أساساً بإثبات ملكية شخص (طبيعي أو معنوي) لعقار ما، ولا يتصل بنشاط مرفق علم بقصد تسييره أو تنظيمه، كما هو الحال بالنسبة للعقد الإداري فالدفتر العقاري لا يتوفر فيه عنصر الإتصال بنشاط مرفق عام. وبناءً على ما تم التطرق إليه نستنتج أن الدفتر العقاري، لا تنطبق عليه أية خاصية من عناصر العقد الإداري، وبالتالي فإن الدفتر العقاري ليس عقداً إدارياً.

#### ثانياً- هل الدفتر العقاري قرار إداري ؟

لقد إعترف المشرع الجزائري بالقرارات الإدارية، غير أنه لم يحدد المقصود بالقرار الإداري مفضلاً ترك الأمر للفقهاء والقضاء<sup>2</sup>، وقد قامت محاولات عديدة من بعض الفقهاء في القانون الإداري لتعريف القرارات الإدارية. فهناك من عرفه على أنه: « العمل القانوني الإفرادي الصادر عن مرفق عام والذي من شأنه إحداث أثر قانوني تحقيقاً للمصلحة العامة »<sup>3</sup>. وهناك من أعتبره: " إفصاح الإدارة في الشكل الذي يحدده القانون عن إرادتها الملزمة بما لها من سلطة بمقتضى القوانين واللوائح بقصد إحداث مركز قانوني معين متى كان ممكناً وجائزاً قانوناً وكان الباعث عليه إبقاء مصلحة عامة"<sup>4</sup>.

<sup>1</sup> - محمد الصغير بعلي، العقود الإدارية، نفس المرجع، ص 19.

<sup>2</sup> - عمار بوضياف، المسح العقاري وإشكالاته القانونية، مجلة العلوم الاجتماعية و الانسانية، العدد 01، الصادرة عن المركز الجامعي الشيخ العربي التبسي، تبسة، مارس 2007، ص 12.

<sup>3</sup> - محمد الصغير بعلي: القرارات الإدارية، دار العلوم للنشر والتوزيع، عنابة، 2005، ص 08.

<sup>4</sup> - مريم مراحي، المرجع السابق، ص 131.

من خلال هذه التعاريف يتبين أن القرار الإداري له خصائص أربع هي:

1. القرار الإداري تصرف قانوني.
2. القرار الإداري صادر عن جهة إدارية.
3. القرار الإداري صادر بالإرادة المنفردة.
4. القرار الإداري يحدث أثراً قانونياً.

### ما مدى تطابق عناصر القرار الإداري على الدفتر العقاري ؟

ليس كل ما تقوم به الإدارة من تصرفات و أعمال يعد من القرارات الإدارية بالمعنى الضيق فحتى يعتبر التصرف أو العمل الصادر عنها قراراً إدارياً يجب أن يكون عملاً قانونياً أي صادراً

بقصد وإرادة ترتيب أثر قانوني،<sup>1</sup> والإفصاح عن الإرادة أو التعبير عنها لا غنى عنه لميلاد وظهور القرار الإداري ودون هذا الإفصاح نكون أمام أعمال مادية.

وبالرجوع إلى الدفتر العقاري نجد أنه يصدر بالشكل الذي حدده القانون و ذلك نص المادة 18 من الأمر رقم 74/75 بقولها: « يقدم إلى مالك العقار بمناسبة الإجراء الأول دفتر عقاري تنسخ فيه البيانات الموجودة في مجموعة البطاقات العقارية ».

وتطبيقاً لهذا النص صدر المرسوم التنفيذي رقم 63/76 المؤرخ في 25 مارس 1976 المعدل والمتمم، المتعلق بتأسيس السجل العقاري حيث بينت المادة 45 مواصفات الدفتر العقاري وبياناته. وقد تم تحديد الدفتر العقاري بموجب قرار وزاري مؤرخ في 27/ ماي 1976.

وعند جمع هذه النصوص نستنتج أن الدفتر العقاري تنطبق عليه الخاصية الأولى من خصائص القرار الإداري كونه تصرف قانوني يصدر وفقاً للشكل المحدد قانوناً.

### هل الدفتر العقاري صادر عن جهة إدارية ؟

إن القرارات الإدارية أعمال صادرة عن سلطة إدارية أي مرافق عامة،<sup>2</sup> فالدفتر العقاري هو تصرف قانوني صادر عن جهة إدارية مختصة مؤهلة قانوناً لذلك<sup>3</sup>، وهي المحافظة العقارية.

<sup>1</sup> - عمار بوضيف: المسح العقاري وإشكالاته القانونية، مقال سابق، ص 13.

- محمد الصغير بعلي: القضاء الإداري (دعوى الإلغاء)، دار العلوم للنشر والتوزيع، عنابة، 2007، ص 72.

<sup>2</sup> - محمد الصغير بعلي: القرارات الإدارية، المرجع السابق، ص 12.

<sup>3</sup> - مانع جمال عبد الناصر: الإختصاص القضائي في إلغاء الدفاتر العقارية في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص 16.

وذلك اعتماداً على أنها خلية داخلية لمديرية الحفظ العقاري، والتي تمارس مهامها تحت وصاية وزارة المالية، يسيرها محافظ عقاري يخضع لقانون الوظيفة العمومي.<sup>1</sup>

### هل الدفتر العقاري صادر بالإرادة المنفردة؟

إن القرار الإداري عمل قانوني صادر عن سلطة إدارية بإرادتها المنفردة حينما تمارس صلاحيتها القانونية.

فص المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 62/76 المعدل والمتمم والمتعلق بإعداد مسح الأراضي العام والذي بين ارتباط إنطلاق عملية المسح العقاري بقرار الوالي، إضافة إلى إلزام المشرع للإدارة بالإفصاح عن إرادتها بإعداد و تسليم الدفتر العقاري للمعني<sup>2</sup>، تعتبر هذه أعمال قانونية إنفرادية.

بالرغم من تدخل هيئات أخرى ومساهمة بعض الأفراد في الأعمال التحضيرية لإعداد الدفتر العقاري والمتمثلة في المسح العقاري، إلا أنه يبقى متصرف بالانفرادي، وهذه المرحلة ما هي إلا مرحلة تحضيرية أستوجبها طبيعة الدفتر العقاري.

### هل الدفتر العقاري ينشئ أثر قانوني؟

باعتبار الدفتر العقاري تصرف قانوني فهو يخلف آثاراً قانونية عن طريق إنشاء مراكز قانونية لم تكن موجودة وقائمة، ويعدل أو يلغي مراكز قانونية كانت قائمة، فهو يكشف عن الوضعية القانونية للعقارات والحقوق الواردة عليها، ويحدد المالك الحقيقي للعقار كونه لا يسلم لصاحب العقار إلا بعد إجراء تحقيق ميداني دقيق، وذلك بإعتبار الدفتر العقاري مرآة عاكسة لحالة العقار والحقوق العينية الواردة عليه، وهو بذلك يعد السند الوحيد المثبت للملكية العقارية بحيث لا يمكن لأي شخص أن يدعي خلاف ما يتضمنه الدفتر العقاري. وإجمالاً لما سبق يمكن القول أن الدفتر العقاري تصرف إداري منفرد، يصدر عن الهيئات الإدارية بما لها من إمتيازات وسلطة عامة، ويتم وفقاً لشروط شكلية وإجرائية يتطلبها القانون. وبالتالي فهو قرار إداري لتضمنه عناصر القرار الإداري.

### الفرع الثالث: بيانات الدفتر العقاري ومواصفاته.

<sup>1</sup> - بن خضرة زهيرة، مسؤولية الحفظ العقاري في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص 07.

<sup>2</sup> - محمد الصغير بعلي: القرارات الإدارية، المرجع السابق، ص 15.

- محمد الصغير بعلي: القضاء الإداري (دعوى الإلغاء)، المرجع السابق، ص 83.

يحتوي دفتر العقاري على بيانات أساسية، و على المحافظ العقاري إتباع كفيات معينة عند قيامه بالتأشير على دفتر العقاري وسنتطرق لكل من بيانات دفتر العقاري، ومواصفاته كالتالي:

### أولاً: بيانات دفتر العقاري.

باعتبار أن دفتر العقاري سند رسمي، فقد راعى المشرع في مسألة ضبط قواعد وبيانات أساسية وجب مراعاتها أثناء إعداده، حسب المادة 1/45 من المرسوم التنفيذي رقم 63/76 المعدل والمتمم<sup>1</sup>.

وبعد الإطلاع على نموذج دفتر العقاري فإنه يتكون من الطابع وستة جداول وتكون أوراقه مرقمة، و هو يتضمن البيانات التالية:

#### 1- الطابع: وهو مجموعة من البيانات المعرفة للعقار، ويتضمن:

- البلدية.....
- القسم.....
- رقم مجموعة الملكية.....
- سعة المسح.....

#### 2- الجداول: تحتوي على ما يلي:

- الجدول الأول: الموجود في الورقة الأولى، يبين فيه مجموعة الملكية مع ذكر النطاق الطبيعي (الموقع، المساحة، عدد القطع المكونة للملكية).

- الجدول الثاني: ويتضمن الملكية وينقسم إلى قسمين:

**القسم الأيمن:** خاص بالإجراءات المتعلقة بالملكية، أي تلك الإجراءات الأولية لشهر الحقوق العقارية وكذا جميع التصرفات العقارية اللاحقة على العقار.

**القسم الأيسر:** يتم تعيين المالك أو المالكين من حيث هويتهم: الإسم، اللقب، المهنة الجنسية، الحالة الشخصية.

- الجدول الثالث: يتضمن قسمين

<sup>1</sup> - المادة 45 من المرسوم التنفيذي رقم 63/76 المؤرخ في 25 مارس 1976 المتعلق بتأسيس السجل العقاري، السابق الذكر.



**القسم الأيمن:** تسجل فيه الإرتفاقات الإيجابية والسلبية لمجموع الملكية العقارية مع ذكر مراجع إشهارها في الخانة المقابلة لها.

**القسم الأيسر:** تؤشر فيه جميع التغييرات أو التشطيطات التي قد تلحق بالحقوق المشهورة في القسم الأيمن من الجدول.

- **الجدول الرابع:** يتضمن قسمين:

القسم الأيمن: يحتوي الحقوق المشهورة المتعلقة بالتجزئات والأعباء.

القسم الأيسر: خاص بالتغييرات والتشطيطات الخاصة بالحقوق المشهورة في القسم الأيمن.

- **الجدول الخامس:** يتضمن أيضا قسمين

**القسم الأيمن:** تؤشر فيه كل الامتيازات والرهنون التي تثقل الملكية العقارية.

**القسم الأيسر:** خاص بتشطيب هذه الامتيازات والرهنون.

- وآخر ورقة من الدفتر العقاري تخص بتأشيرة التصديق، والتي من خلالها يصادق

المحافظ العقاري وتحت مسؤوليته على أمرين:

**الأمر الأول:** هو التصديق على تاريخ تسليم هذا الدفتر للمالك.

**الأمر الثاني:** على تطابق التأشيرات المبينة في الدفتر العقاري مع البطاقة العقارية الموافقة له

ويتم التصديق عن طريق وضع خاتم المحافظة وأيضا نجد أن كل أوراق الدفتر العقاري محتومة

بختم المحافظة العقارية ومرقمة.<sup>1</sup>

**ثانيا: مواصفات الدفتر العقاري**

إن المادة 45 من المرسوم رقم 63 /76 قد حددت كفاءات التأشير على الدفتر العقاري

وألزمت أن تكون عملية التأشير بكيفية واضحة ومقروءة بالحبر الأسود الذي لا يمحو

والبياض يشطب عليه والجداول مرقمة وموقعة، وفي حالة وجود أخطاء مادية يتعين على

الأعوان المكلفين بعملية التأشير عدم القيام بالكشط أو الشطب أو الحشو<sup>2</sup>، كما عليهم

القيام بعملية التصحيحات عن طريق الإحالات التي لا بد على المحافظ العقاري أن يعاينها

<sup>1</sup> - لعرباوي سفيان، تأسيس السجل العقاري في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص37.

- مانع جمال عبد الناصر، الإختصاص القضائي في إلغاء الدفاتر العقارية في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص16.

<sup>2</sup> - مانع جمال عبد الناصر، نفس المرجع، ص 15.

و يشهد بصحتها<sup>1</sup>، وحتى تكون عملية التأشير واضحة بعيدة عن التلبس و الإبهام ، أُلزم المشرع أن تكون كتابة الأسماء العائلية للأطراف بالأحرف الكبيرة، أما الأسماء الشخصية فبالأحرف الصغيرة وذلك على الخانة المخصصة لذلك، وللتأكد من الجداول المقيدة عليها المعلومات سواء تعلق الأمر بتعيين الأطراف أو العقارات لا بد أن تكون مرقمة وموقعة، مع ضرورة وضع خط بالحر بعد كل عملية إجراء، وهذا لتفادي عمليات التزوير، والإضافات غير المبررة.

### المطلب الثاني: إجراءات تسليم الدفتر العقاري وحجته القانونية

حتى تكون كل البيانات المؤشرة على الدفتر العقاري صحيحة<sup>2</sup>، ومطابقة لعمليات التصرف الواردة على العقارات، لا بد من نقل كل التأشير التي تمت على البطاقة العقارية إلى الدفتر العقاري المقدم أو الدفتر الجديد. كما أنه يتعين على المحافظ العقاري أن يضع تاريخ التسليم بعد كل عملية تأشير والنص الذي بمقتضاه تم هذا التسليم<sup>3</sup>.

### الفرع الأول : إجراءات تسليم الدفتر العقاري

يسلم الدفتر العقاري للمالك الذي ثبت حقه على عقار ممسوح<sup>4</sup>، وتم إنشاء بطاقة عقارية تظهر الوضعية القانونية للعقار المعني، وكل نقل للملكية، لا يؤدي إلى إنشاء بطاقات جديدة بل يؤدي إلى ضبط الدفتر العقاري الذي أودعه المالك القديم وتسليمه إلى المالك الجديد، ففي حالة البيع فالدفتر الذي كان بحوزة البائع يودع مع عقد البيع المحرر من قبل الموثق لدى

<sup>1</sup> - المادة 45 من المرسوم التنفيذي رقم 63/76، السابق الذكر.

<sup>2</sup> - بن حملة عبد الرزاق ، المرجع السابق، ص 34.

<sup>3</sup> - أنظر: الفقرة الأخيرة من نص المادة 45 من المرسوم التنفيذي رقم 63/76، السابق الذكر.

- جمال بوشنافة، المرجع السابق، 196.

- يسكري أنيسة، المرجع السابق، ص 66.

- محمودي رشيد، المرجع سابق، ص 55.

<sup>4</sup> - مريم مراحي ، مرجع سابق، ص 137.

المحافظة العقارية فيقوم بشهر هذا العقد، ويؤشر على الدفتر العقاري بإنتقال الملكية، ويسلم الدفتر العقاري للمالك الجديد.<sup>1</sup>

لكن في حالة قسمة مجموع ملكية إلى حصص أو قطع بأرقام جديدة، فإن المحافظ العقاري يقوم بإنشاء بطاقات عقارية خاصة بكل قطعة، ويحدث دفترًا عقاريًا لكل قطعة أيضًا<sup>2</sup>، وعليه أن يتلف الدفتر السابق ويشير إلى هذا الإتلاف في البطاقة المطابقة<sup>3</sup>.

وعندما يتم تسليم الدفتر العقاري للمالك، فإنه ملزم إذا أراد القيام بأي إجراء أن تكون الوثائق المودعة مصحوبة بالدفتر العقاري، وإلا رفض الإجراء، غير أن المحافظ العقاري يقوم بعملية الإشهار من دون أن يطلب الدفتر إلا إذا تعلق الأمر بـ:

- القيام بالإجراءات الأولية لشهر الحقوق العينية العقارية في السجل العقاري وهي المرحلة الأولى لتسليم الدفتر العقاري.

- عقد محرر أو قرار قضائي صدر بدون مساعدة المالك أو ضده.

- تسجيل امتياز أو رهن قانوني أو قضائي.

وفي هذه الحالات. فإن المحافظ العقاري يبلغ الإشهار إلى حائز الدفتر بموجب رسالة موصى عليها مع إشعار بالإستلام يتضمن إنذار بأن يودع الدفتر لدى المحافظة العقارية في أجل 15 يوما ابتداءً من تاريخ إشهار الرسالة الموصى عليها قصد ضبط الدفتر العقاري، ولا يتم أي إجراء آخر قبل الموافقة بين السجل العقاري والدفتر العقاري إلا في الحالات المذكورة.

أما إذا بقي الإنذار بدون نتيجة، و تم نقل للملكية فإن المالك الجديد يمكنه أن يحصل على دفتر آخر ويشار في البطاقة المعنية إلى الدفتر المحصل عليه.<sup>4</sup>

<sup>1</sup> - حسب المادة 46 من المرسوم 63/76 المؤرخ في 25 مارس 1976 المتعلق بتأسيس السجل العقاري ، مرجع سابق.

<sup>2</sup> - لعرباوي سفيان، تأسيس السجل العقاري في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص 37.

<sup>3</sup> - تنص المادة 49 من المرسوم 63/76، على مايلى: « عندما يعد المحافظ العقاري دفترًا جديدًا فإنه يعمل على إتلاف الدفتر القديم، و يشير إلى هذا الإتلاف على البطاقات المطابقة » .

- يسكري أنيسة، المرجع السابق، ص 67.

- بوزيتون عبد الغني، المسح العقاري في تثبيت الملكية العقارية في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص 136.

<sup>4</sup> - حسب المادة 50 من المرسوم 63/76 المؤرخ في 25 مارس 1976 المتعلق بتأسيس السجل العقاري، المرجع السابق.

أما في حالة ضياع أو تلف الدفتر العقاري<sup>1</sup>، فيمكن الحصول على دفتر عقاري جديد، بعدما أن يقدم طلباً مكتوباً ومسبباً للمحافظ العقاري، الذي عليه أن يتأكد من مدى تطابق هذا الطلب مع هوية الشخص و البطاقة العقارية الخاصة بذات العقار<sup>2</sup>، ويؤشر فيها على البطاقة العقارية على حصول المالك على دفتر آخر<sup>3</sup>.

### الفرع الثاني: الحجية القانونية للدفتر العقاري

إن عملية الشهر العقاري للوثائق الناتجة عن عملية مسح الأراضي<sup>4</sup>، و التي ينتج عنها سجل عقاري يعد بعد ذلك قرينة قاطعة على ملكية العقار أو الحق العيني<sup>5</sup>، يترتب عليها تطهير التصرفات من كل العيوب و بالتالي إقرار مبدأ الثقة و الائتمان و هو ما يؤدي لإستقرار الملكية العقارية<sup>6</sup>، و حسن ما فعل المشرع الجزائري حين وَّحد سند إثبات الملكية العقارية، بمقتضى المادة 33 من المرسوم التنفيذي رقم 32/73 المتعلق بحق الملكية الخاصة و التي تنص: «ان الدفاتر العقارية الموضوعة على أساس مجموعة البطاقات العقارية المنجرة من طرف البلدية وإدارة مسح الأراضي المحدثة حسب الكيفيات التي ستحدد في نصوص لاحقة تعد المنطلق الجديد والوحيد لإقامة البيئة في شأن الملكية العقارية».

<sup>1</sup> - المادة 49 من المرسوم رقم 63/76، نفس المرجع.

<sup>2</sup> - حسب المادة 52 من المرسوم 63/76 السابق الذكر.

<sup>3</sup> - أنظر: المادة 52 - 53 من المرسوم التنفيذي رقم 63/76 المعدل والمتمم، السابق الذكر.

أنظر لكل من : - مجيد خلفوني، المرجع السابق، ص 118.

- بسكري أنيسة، المرجع السابق، ص 67.

- لياس بروك، المرجع السابق، ص 49.

- مزعاش أسهمان، المرجع السابق، ص 35.

- محمودي رشيد، المرجع السابق، ص 57.

<sup>4</sup> - مجيد خلفوني، الدفتر العقاري، المرجع السابق، ص 15.

<sup>5</sup> - لياس بروك، نفس المرجع، ص 11.

- جمال بوشنافة، المرجع السابق، ص 30.

<sup>6</sup> - جمال بوشنافة، نفس المرجع، ص 31.

و لقد كرس هذا المبدأ المادة 19 من الأمر رقم 74/75 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري بقولها « تسجل جميع الحقوق الموجودة على عقار ما وقت الإشهار في السجل العقاري و الدفتر الذي يشكل سند ملكيته».

و هكذا قطع المشرع الجزائري بشكل واضح معن و صريح بشأن القيمة القانونية للدفتر كونه الأداة الوحيدة لإثبات الملكية العقارية<sup>1</sup>. وذلك لأن المراحل القانونية والتقنية السابقة لإصداره تراعى فيها حقوق الغير خصوصاً إمكانية الطعن في الدفتر العقتري بالتزوير أو بالإبطال أمام القاضي الإداري المختص<sup>2</sup>، إذا ارتكب المحافظ العقاري أخطاء جوهرية في إعداده، أو أن المحافظ أشهر عقداً رغم وجود منازعة جدية حول الملكية أو الحق العيني العقاري .

و قد ساير القضاء هذا المبدأ، من خلال القرار الصادر في الملف رقم 197920 بتاريخ 2000/06/28<sup>3</sup>، من المحكمة العليا الغرفة العقارية جاء فيه « حيث يتضح من خلال مراجعة القرار محل الطعن أن قضاة المجلس أسسوا قرارهم على إنعدام وجود دليل للإثبات في الدعوى وذهبوا للقول أن الدفتر العقاري المستظهر به من طرف المدعي لا يقوم مقام سند الملكية، لكن حيث من الثابت أن القانون ينص على خلاف ذلك ويعتبر الدفتر العقاري بأنه سيكون الدليل الوحيد لإثبات الملكية العقارية عملاً بنص المادة 19 من الأمر رقم 74/75 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 الذي يتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري وكذلك المادتين 32 و33 من المرسوم رقم 32/73 المؤرخ في 5 جانفي 1973 المتعلق بإثبات الملكية الخاصة .

ومن ثمة فإن القضاة لما توصلوا إلى عدم وجود الدليل على إثبات الملكية العقارية رغم الاستظهار بالدفتر العقاري يكونون قد أخطئوا في تطبيق القانون ولم يضمنوا قرارهم الأساس القانوني السليم مما يعرضه للنقض والإبطال».

<sup>1</sup> - بوزيتون عبد الغني، المرجع السابق، ص 137.

-عمار بوضياف، الاختصاص القضائي في الغاء الدفاتر العقارية، المرجع السابق، ص16.

- مجيد خلفوني، نفس المرجع، ص15.

<sup>2</sup> - رحابية محب الدين، اشكالية إثبات الملكية العقارية أمام القضاء، المرجع السابق، ص 21.

<sup>3</sup> - قرار صادر في المجلة القضائية للمحكمة العليا لسنة 2001، العدد الأول، ص 249.

وفي قرار آخر صادر في 21 افريل 2004<sup>1</sup>، جاء فيه " يؤسس الدفتر العقاري على أساس سند الملكية طبقاً للمادة 19 من الأمر رقم 74/75 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام والمرسوم رقم 62/76 المؤرخ في 25 مارس 1976 المتعلق بتأسيس السجل العقاري بعد إستكماله للإجراءات والشكليات والآجال "مما يجعله يكتسب القوة الثبوتية فالنعي بإعتماد القضاة على التصريحات دون دفتر الملكية يكون بدون جدوى. و تأسيساً على ذلك يتضح مساندة القضاء للتشريع من حيث التأكيد الواضح و الصريح على الحجية المطلقة للدفتر العقاري في مجال إثبات الملكية العقارية من خلال إعتبره السند القوي في إثبات الملكية العقارية<sup>2</sup>.

### المطلب الثالث: منازعات الدفتر العقاري

يعد الدفتر العقاري الناطق القانوني و الطبيعي لحق الملكية العقارية في الأراضي المسووحة طبقاً للمادة 13 من الأمر رقم 74/75 المتضمن نظام المسح العام، والمادة 45 من المرسوم 63/76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري. وباعتباره سند ملكية فإنه لا يخلو من بعض المنازعات<sup>3</sup>، و سنعرض لصور هذه المنازعات والمتمثلة في الطعن في صحة الدفتر العقاري و إلغاء الدفتر العقاري، ثم إلى آثار إلغاء الدفتر العقاري.

### الفرع الأول: الطعن في صحة الدفتر العقاري

لا يؤسس الدفتر العقاري المتعلق بالملكية العقارية إلا بعد المرور بمراحل تقنية و قانونية معقدة وشكلية مناصرة بإدارة مسح الأراضي من الناحية الفنية، وهذا يجمع الوثائق التقنية القانونية والمساحية المتعلقة بالعقار، و من الناحية القانونية فالمحافظ العقاري يتولى مراقبة شرعية العقود المقدمة والسهر على الشهر المنتظم لعقود الملكية طبقاً لمقتضيات قانون الشهر و القانون العقاري<sup>4</sup>.

<sup>1</sup> - الاجتهاد القضائي للغرفة العقارية، الجزء الأول، سنة 2004، المرجع السابق، ص 171.

<sup>2</sup> - عمار بوضياف، المرجع السابق، ص 17.

<sup>3</sup> - محمدي فريدة، التقادم المكسب و نظام السجل العيني، المرجع السابق، ص 125.

<sup>4</sup> - محمدي فريدة، التقادم المكسب و نظام السجل العيني، المرجع السابق، ص 122.

و من هنا فإن الدفتر العقاري وبإعتبره سنداً رسمياً إدارياً يثبت الملكية<sup>1</sup>، يصعب الطعن في صحة بياناته أو في الحقوق المتعلقة به، حتى وإن كانت القواعد العامة للبطلان المقررة في قواعد القانون تسمح بالطعن في صحته بدعوى البطلان أو التزوير الأصلية أو الفرعية.

لكن بالنسبة للأسباب التي تؤسس عليها هذه الدعوى فهي الأسباب ذاتها التي تؤسس على أي دعوى أخرى للطعن في حجية العقود الرسمية المتعلقة بالملكية العقارية، كعدم أهلية المحافظ العقاري لوجوده تحت طائلة متابعة جزائية أو نقص أو عدم دقة مساحة العقار أو الحقوق الممارسة عليه.

أما فيما يخص الجهة المختصة بالنظر في هذه المنازعات فإن الجاري به العمل قضاءً و واقعاً هو إستحالة تقديم الدفتر العقاري كدليل لإثبات الملكية في جهة قضائية أخرى غير تلك التي يكون صادراً في نطاق إختصاصها .

ومنه تعود ولاية الإختصاص إلى القضاء العادي المتمثل في القسم العقاري أو القسم المدني التابع للمحكمة التي يقع في دائرة إختصاصها العقار طبقاً لنص المادة 40 ق.إ.م.إ.<sup>2</sup> عندما تكون الدعوى مؤسسة على نزاع مرتبط بأمولاك عقارية أو حقوق عينية عقارية يثبتها الدفتر العقاري، بإعتبره سند مثبت للملكية إذا تعلق الأمر بأشخاص يحكمهم القانون الخاص. أو المنازعات المرفقة أثناء رفع الدعاوى كالرجوع في الهبة<sup>3</sup>، وكذلك الحال في دعوى الشفعة<sup>4</sup> وفي هذه الحالة يعتبر الدفتر العقاري أداة إثبات<sup>5</sup>.

أما مسألة إلغاء الدفتر العقاري أمام القضاة العادي، فإن هناك بعض الدعاوى المرفوعة في هذا المجال ترفض لعدم التأسيس تارة، ولعدم الإختصاص تارة أخرى.

<sup>1</sup> - المادة 16 من المرسوم رقم 63/76 المؤرخ في 25 مارس 1976 التي تنص على أنه " لا يمكن إعادة النظر في الحقوق الناتجة عن التقييم النهائي الذي تم بموجب أحكام المواد 12، 13، 14 من هذا الأمر إلا عن طريق القضاء".

<sup>2</sup> - مانع جمال عبد الناصر، الإختصاص القضائي في إلغاء الدفاتر العقارية في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص 26.

- حمدي باشا و زروقي ليلي، المنازعات العقارية، المرجع السابق، ص 122-123.

<sup>3</sup> - جمال بوشناقفة، المرجع السابق، ص 113.

<sup>4</sup> - القرار الصادر بتاريخ 2000/04/26، المنشور في الإجتهد القضائي للغرفة العقارية، الجزء الأول، سنة 2004، المرجع السابق، ص 176.

<sup>5</sup> - محمد كنازة، المرجع السابق، ص 157 - 158.

كما تعود ولاية الإختصاص إلى المحكمة الإدارية المختصة إقليمياً عندما تكون الدعوى مؤسسة على فسخ أو إلغاء أو إبطال أو نقض للحقوق الثابتة في الدفتر العقاري، وذلك طبقاً للمادة 801 من القانون رقم 09/08 المتضمن ق.إ.م.و، التي تنص «تختص المحاكم الإدارية بالفصل في: دعاوى إلغاء القرارات الإدارية، والدعاوى التفسيرية، ودعاوى فحص المشروعية للقرارات الصادرة عن الولاية والمصالح غير المركزية للدولة على مستوى الولاية...».

أما بالنسبة للطعون المقدمة ضد القرارات القضائية الصادرة عن المحكمة الإدارية في مجال إلغاء الدفاتر العقارية فهي من إختصاص مجلس الدولة ومحكمة النزاع، طبقاً للمادة 9 من القانون العضوي رقم 01/98 المؤرخ في 30 ماي 1998 المتعلق بتنظيم مجلس الدولة، و نص المادة 23 من الأمر رقم 74/75 المتعلق بنظام المسح العام للأراضي.

و يجب تحث طائلة عدم قبول الدعوى شهر العريضة الإفتتاحية للنزاع القضائي طبقاً لمقتضيات المادة 85 من المرسوم 63/76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري<sup>1</sup>، كما نصت المادة 17 الفقرة 03 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية التي تنص على أنه : " يجب إشهار عريضة رفع الدعوى لدى المحافظة العقارية، إذا تعلقت بعقار و/ أو حق عيني عقاري مشهر طبقاً للقانون وتقديمها في أول جلسة ينادى فيها على القضية، تحث طائلة عدم قبولها شكلاً، ما لم يثبت إيداعها للإشهار".

فشهر الدعوى العقارية يؤدي وظيفة إعلام الغير بأن العقار محل نزاع أمام القضاء، فلا يترتب على ذلك منع المدعى عليه من التصرف في العقار بالبيع أو الهبة، أو بأي تصرف آخر ناقل للملكية<sup>2</sup>.

و بموجب المذكرة رقم 2020 الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية المؤرخة في 1998/04/21 التي ذكرت أن العريضة الإفتتاحية تسقط بإنقضاء مهلة ثلاث سنوات من تاريخ شهرها بالمحافظة العقارية في حالة عدم تجديد القيد، أما في حالة تجديده فإن المهلة تمتد

<sup>1</sup> - المادة 85 من المرسوم رقم 63/76 والتي توجب شهر العريضة الافتتاحية والتي جاء فيها « إن دعاوى القضاء الرامية إلى النطق بفسخ أو إبطال أو إلغاء أو نقض حقوقه ناتجة عن وثائق تم إشهارها، لا يمكن قبولها إلا إذا تم إشهارها مسبقاً وإذا تم إثبات هذا الإشهار بموجب شهادة من المحافظ العقاري أو تقديم نسخة من الطلب الموجود عليه تأثير الإشهار».

<sup>2</sup> - حمدي باشا عمر و زرزقي ليلي، المرجع السابق، ص 237.



إلى ثلاث سنوات أخرى، ويكون بناءً على طلب صاحب المصلحة مرفوقاً بشهادة تسلم من أمانة ضبط المحكمة تبين أن الخصومة مازالت منظورة أمام الجهات القضائية<sup>1</sup>. وبالتالي لا يجوز إقامة أي دعوى ترمي إلى النطق بفسخ أو إبطال أو إلغاء أو نقض حقوق عن وثائق تم إشهارها، إلا تماشياً مع أحكام المادة 85.<sup>2</sup>

و ذات الرأي تمسكت به المحكمة العليا وذلك من خلال الملف رقم 186606 والذي صدر فيه قرار بتاريخ: 2000/02/24 من الغرفة العقارية جاء فيه: «تمسك الطاعن بعدم شهر الدعوى من طرف المدعين الأصليين وعدم مراعاة قضاء الموضوع أحكام المادة 85 من المرسوم 63/76 يعرض القرار للنقض»<sup>3</sup>.

والقرار رقم 203024 المؤرخ في 2000/06/12 والذي جاء فيه: «ففي الدعوى العقارية والإدارية المتعلقة بعقار والرامية إلى إبطال العقود المشهور بالمحافظة العقارية فإن المادة 85 تشترط لقبول الدعوى شهر العريضة الإفتتاحية مسبقاً لدى المحافظة العقارية المشهر لديها العقد وهو شرط لقبول الدعوى».

ولعل هذا القرار يعتبر إستقراراً لمجلس الدولة و اعتبار شهر العريضة قيداً لرفع الدعوى، كون هذا الإجراء من النظام العام، أستوجب على القاضي إثارته من تلقاء نفسه، و حجته في ذلك أن المادة 85 من المرسوم التنفيذي رقم 63/76 جاءت بصيغة الإلزام، وبالتالي فإن الهدف هو الإعلام فالمسألة تصبح من النظام العام<sup>4</sup>. وبمجرد إشهار العريضة لدى المحافظة يقوم المحافظ العقاري بالتأشير على ذلك في البطاقة العقارية التي تخص العقار المعني.

---

<sup>1</sup> - و قد تم إلغاء هذه المذكرة بالمذكرة رقم 1248 الصادرة عن المديرية العامة للاملاك الوطنية المؤرخة في 2006/03/04، و التي أقرت بأن إجراء إشهار الدعوى يبقى قائماً لعدم تحديد آجال لسقوط الدعاوى القضائية في ق. إ. م.!

<sup>2</sup> - أمين بركات، القيد في السجلات العينية، المرجع السابق، ص 54.

- حمدي باشا عمر، نقل الملكية العقارية، المرجع السابق، ص 124.

- و بالإعتماد على هذا الرأي لا يجوز إثارة دفع عدم شهر الدعوى من قبل القاضي الناظر في الدعوى و بالتالي لا يعتبر شهر الدعوى من النظام العام.

<sup>3</sup> - الإجتهد القضائي للغرفة العقارية، الجزء الأول، سنة 2004، المرجع السابق، ص 166.

<sup>4</sup> - القرار رقم 108200 الصادر بتاريخ 1994/03/16، المنشور في المجلة القضائية للمحكمة العليا، العدد الثاني، سنة 1995، و الذي أكد على وجوب شهر دعوى إلغاء الدفتر العقاري.

أما بخصوص الأشخاص المتضررين بالإجراء المتعلق بتأسيس السجل العقاري وتسليم سند الملكية "الدفتري العقاري" بعد ظهور المالك الحقيقي للعقار أو الدفتري العقاري، و حصوله على حكم نهائي بذلك سوى الرجوع على الدولة، بإعتبارها مسؤولة عن الأخطاء المضرة بالغير والتي يرتكبها المحافظ العقاري أثناء ممارسة مهامه، ودعوى المسؤولية المحركة ضد الدولة يجب أن ترفع في خلال عام يسري ابتداءً من إكتشاف الضرر وإلا سقطت الدعوى. و تتقدم الدعوى بمرور خمسة عشر سنة ابتداءً من إرتكاب الخطأ<sup>1</sup>.

### الفرع الثاني: آثار الطعن في صحة الدفتري العقاري

بإعتبار أن الدفتري العقاري إدارياً صادراً عن هيئة إدارية فبمجرد رفع دعوى أمام القضاء المختص، فإن هذا الإجراء له أثر موقف، ويتم تجميد أي تصرف قد يقع على العقار موضوع الدفتري العقاري محل الإلغاء، ويترتب على إلغاء الدفتري العقاري إنهاء وجوده تماماً منذ صدوره وإعتباره كأن لم يكن كون القرار الفاصل في ذلك له حجية مطلقة<sup>2</sup>، و يترتب مجموعة من الآثار هي ذاتها الناتجة عن إلغاء أي قرار إداري، ويمكن إيجازها:

#### أولاً- أثر إلغاء الدفتري العقاري في مواجهة الأطراف

يجوزُ قرار إلغاء الدفتري العقاري القوة المطلقة في مواجهة الأطراف موضوع النزاع، و ينتج عن صدوره زوال الأثر المطلق لحجيته، ولا يمكن الإحتجاج به، ويتم إعادة الحال إلى ما كانت عليه قبل صدور الدفتري العقاري الذي وقع إلغاؤه، وعلى إعتبار الدفتري العقاري سند مثبت للملكية فإنه بإلغائه تزول قيمته القانونية في الإثبات<sup>3</sup>.

#### ثانياً- أثر إلغاء الدفتري العقاري في مواجهة الإدارة

بمجرد صدور قرار إلغاء الدفتري العقاري فإن الإدارة ملزمة بتنفيذ ذلك القرار، بإعتباره حائز للحجية المطلقة للشيء المقضي فيه، غير أن مسألة تنفيذ القرار المتضمن إلغاء الدفتري العقاري

<sup>1</sup> - مريم مراحي، دور المسح العقاري في إثبات الملكية العقارية في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص 140.

<sup>2</sup> - مريم مراحي، نفس المرجع، ص 164.

<sup>3</sup> - مريم مراحي، نفس المرجع، ص 165.

من قبل الإدارة لا يتم بمجرد تبليغها بالنسخة التنفيذية لهذا القرار عن طريق المحضر القضائي أو الموثق، بل يجب إتباع إجراءات الشهر العقاري المتعلقة بإيداع السندات القضائية<sup>1</sup>. ذلك أن المحافظ العقاري يجب أن يتأكد من هوية الأطراف وهوية العقار، بالرجوع للبيانات الموجودة في القرار المعني بالشهر، إضافة إلى تسبب القرار كونه إجراء شكلي في القرار<sup>2</sup>. وتعتبر حالة شهر القرار الملغى للدفتري العقاري من بين الحالات الإستثنائية المنصوص عليها في المادة 50 من المرسوم التنفيذي رقم 63/76 و المذكورة في الفقرة الثانية و التي أقر المشرع فيها إشهار القرار من دون أن يطلب الدفتري العقاري، كون هذا القرار صدر دون مساعدة المالك (صاحب الدفتري العقاري) ويتضمن تعديلات ضده<sup>3</sup>.

فبعد فحص المحافظ العقاري للقرار محل الشهر، والتأكد من صحته، يصبح الإيداع قانوني يكون المحافظ العقاري ملزم بإتلاف الدفتري العقاري الملغى، و اتخاذ قرار معاكس للقرار المنشأ للدفتري العقاري، وذلك بمنح دفتري عقاري جديد لمن له مصلحة في ذلك، ويتم التأشير في البطاقة العقارية الخاصة بالعقار موضوع الدفتري الملغى<sup>4</sup>، و يتم إتلاف الدفتري القديم و تسليم آخر للمالك الجديد، فبالرغم من احتمال وقوع طعن في هذا القرار القاضي بالإلغاء، أمام مجلس الدولة<sup>5</sup> إلا أن ذلك لا يُحول دون تسليم الدفتري العقاري للمالك الجديد، فإذا ألغى القرار الصادر من المحكمة الإدارية بقرار صادر من مجلس الدولة تتبع نفس الإجراءات ويحصل المستفيد على الدفتري العقاري، وبالتالي يظل هذا الافتراض قائماً حتى يرد قيد جديد<sup>6</sup>.

## الخاتمة:

<sup>1</sup> - المواد 41-90-92 من المرسوم التنفيذي رقم 63/76 المعدل و المتمم، السابق الذكر.

- جمال بوشنافة، المرجع السابق، ص 179 و ما بعدها.

<sup>2</sup> - عمار بوضياف، النظام القانوني للمحاكم الإدارية في القانون الجزائري، مجلة مجلس الدولة، العدد الخامس، الصادرة عن مجلس الدولة الجزائري، سنة 2004، ص 89-90.

<sup>3</sup> - مزعاش إسمهان، المرجع السابق، ص 36.

<sup>4</sup> - المادة 46-47 من المرسوم التنفيذي نفسه.

<sup>5</sup> - عمار بوضياف، المرجع نفسه، ص 91.

<sup>6</sup> - أمين بركات، القيد في السجلات العينية، المرجع السابق، ص 58.

إن النظام العقاري الجزائري مبني أساساً على الرسمية و نظام الشهر العقاري العيني، و لقد جاء المشرع الجزائري بنصوص دقيقة تبين كيفية إجراء عملية الإشهار العقاري للسندات العقارية و كيفية فحصها قبل شهرها، و مراقبتها و النظر في شرعيتها، و كذا طرق و كيفية تسليم المعلومات، و ذلك لاستقرار المعاملات الواردة على عقار و الحفاظ على الملكية العقارية و على مختلف الحقوق العينية المثقلة بها، و كذا تحقيقاً للائتمان العقاري.

و قد أسند المشرع مهمة الشهر العقاري الى المحافظة العقارية بإعتبارها أداة قانونية وهيئة إدارية رسمية لضمان حماية حق الملكية العقارية و الحقوق العينية الأخرى، و يشرف عليها محافظ عقاري يتولى بذلك مهمة التحقيق في هوية الأطراف و كذا مدى صحة الوثائق المطلوبة قصد إتمام الشهر العقاري، و مدى مخالفتها للأخلاق و النظام العام. كما يعمل على إعداد و تسليم الدفتر العقاري بمقتضى المادة 19 من المرسوم 63/76 المؤرخ في 1976/03/25 المتعلق بتأسيس السجل العقاري.

ووصولاً إلى تطبيق المادة 32 من المرسوم رقم 32/73 المؤرخ في 1973/01/05 التي تنص على أن شهادات الملكية سوف تستبدل بدفاتر عقارية بمجرد إحداث المسح العام للأراضي، و كما نصت المادة 33 منه على أن الدفتر العقاري سيشكل المنطلق الجديد و الوحيد لإقامة البيئة في شأن الملكية العقارية.

لكن في بعض الحالات يثور الالتباس، كحالة وقوع بيع لأملك عقارية كان لها سند بعقود عرفية، فهي لا يمكن أن تكون محل معاملات بعقود رسمية لأنه يستحيل شهر هذه الأخيرة نظراً لانقطاع سياسة الشهر العقاري.

و من جهة أخرى، فإن المرسوم رقم 63/76 صدر في مرحلة أُعتبر فيها الموثق موظف تابع للدولة، في حين نحن اليوم أمام إنفتاح السوق العقارية و كثرة الإستثمارات و حرية المعاملات العقارية، مما يجعل تعديل هذا المرسوم أمراً ملحاً حتى تتماشى المحافظة العقارية بإعتبارها إحدى الآليات الرئيسية في تحقيق السياسة العقارية لاسيما مع التحولات في جميع الميادين الإقتصادية و السياسية.

ورغم الترسنة القانونية التي اصدرها المشرع الجزائري ، الا انه لا بد من اصدار نصوص قانونية و مراسيم توضيحية ، و تكميلية للنصوص السابقة في فترات غير طويلة "قصيرة" من تاريخ اصدار القانون، و كذا توفير الامكانيات المادية و البشرية الكافية لتحقيق مسح شامل

دقيق وسريع من اجل التحكم الامثل في الوعاء العقاري ، والحد من التزاعات المتزايدة بسبب وجود العقود العرفية ، والتلاعبات المتزايدة للمتعاملين في مجال العقار .

ضرورة تعديل المادة 11 من الامر رقم 74/75 و المادة 105 من المرسوم 63/76، لأن هذه المادة تخول للمحافظ العقاري كموظف، صلاحية مسك و تأسيس السجل العقاري، أما المادة 105 منه ، تمنح له صلاحيات واسعة لا يتمتع بها قانونا إلا القاضي، حيث تمكنه بفحص مشروعية السندات العقارية، و هي مسألة موضوعية يناط بها قاضي الموضوع أصلاً. يستحسن على المشرع، إحداث آليات قانونية تجعل المحافظ العقاري يباشر مهامه تحت إشراف أحد القضاة يتم تعيينه بموجب قرار وزاري مشترك بين وزارتي العدل و المالية بهدف تأسيس السجل العقاري و مسكه بعناية فائقة مع تحديد التزامات كل واحد منها، مع وضع قانون أساسي خاص بالمحافظين العقاريين يتضمن حقوقهم وواجباتهم.

كما نشير الى ضرورة تزويد المحافظة العقارية بالإمكانات المادية و التجهيزات الحديثة لاسيما منها أجهزة الإعلام الآلي لتسهيل مباشرة المهام التي أنيطت بها، بالإضافة إلى تكوين الأعدان وتكثيف اللقاءات بينهم عن طريق عقد ملتقيات دورية من أجل تحسيسهم بأهمية الوظيفة التي يؤديونها يومياً و التي لها إنعكاس مباشر على الحياة الإقتصادية والإجتماعية للمواطن.

و في الختام نعلم يقيناً أن للجزائر إمكانات هائلة تسمح لها بضبط التعاملات العقارية ودعم الإئتمان العقاري بشكل جيد، من خلال توفير الوسائل الضرورية و الإرادة الحقيقية للنهوض بالقطاع العقاري .

# قائمة المراجع

## قائمة المصادر و المراجع

أولاً: النصوص القانونية

أ: الدساتير:

- 01- التعديل الدستوري 28 نوفمبر 1996، ج.ر. العدد 76، المؤرخة في 08/12/1996.  
02- دستور 1989، ج.ر. العدد 09، المؤرخة في 01/03/1989.

ب: النصوص التشريعية و التنظيمية:

1: الأوامر و القوانين

- الأمر رقم 156/66 الصادر بتاريخ 8 جوان 1966، المتضمن قانون العقوبات ج.ر. العدد 49 المؤرخة في 11/06/1966 المعدل و المتمم بالقانون رقم 14/11 المؤرخ في 02/09/2011.  
الأمر رقم 26/74 المؤرخ في 20/02/1974 المتضمن تكوين احتياطات عقارية لصالح البلدية ج.ر. العدد 19 المؤرخة في 05/03/1974  
الأمر رقم 74 /75 المؤرخ في 12 /11 /1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري ، ج.ر. العدد 92 المؤرخة في 18 /11 /1975 .  
الأمر رقم 58/75 المؤرخ في 26/09/1975 المتضمن القانون المدني ج ر ، العدد 78 المؤرخة في 30/09/1975 المعدل و المتمم بالقانون 07-05 المؤرخ في 13 /05/2007.  
الأمر رقم 92/76 المؤرخ في 23/10/1976 المتضمن إنشاء التعاونيات العقارية ج.ر. العدد 12 المؤرخة في 09/02/1977.  
الأمر رقم 105/76 المؤرخ في 09/12/1976 المتضمن قانون التسجيل ج.ر. العدد 18 المؤرخة في 18/12/1976.  
القانون رقم 18/83 المؤرخ في 18/08/1983 المتعلق بحيازة الملكية العقارية الفلاحية ج.ر. العدد 34 المؤرخة في 16/08/1983.  
قانون رقم 11/84 المؤرخ في 09/06/1984، المتضمن قانون الأسرة، ج.ر، العدد 24 المؤرخة في 12/06/1984، المعدل و المتمم بالأمر رقم 02/05 الصادر بتاريخ 27/02/2005، ج.ر، العدد 15، المؤرخة في 27/02/2005.  
القانون رقم 19/87 المؤرخ في 08/12/1987 المتضمن كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعين للأموال الوطنية، وتحديد حقوق المنتجين وواجباتهم ج.ر. العدد 50 المؤرخة في 09/12/1987.  
القانون رقم 27/88 المؤرخ في 12/07/1988 المتضمن مهنة التوثيق المعدل و المتمم بالقانون رقم 02/06 المؤرخ في 20/02/2006، المتضمن تنظيم مهنة الموثق، ج.ر. العدد 14، المؤرخة في 08/03/2006.

القانون رقم 25/90 المؤرخ في 18/11/1990، المعدل و المتمم بالأمر رقم 26/95 المؤرخ في 25/12/1995 المتضمن قانون التوجيه العقاري ج.ر. العدد 49 المؤرخة في 18/11/1990.

القانون رقم 30/90 المؤرخ في 01/12/1990 المتضمن قانون الأملاك الوطنية. ج. ر. العدد 52، المؤرخة في 02/12/1990.

قانون المالية لسنة 1999 ج.ر. العدد 98 المؤرخة في 31/12/1998  
القانون رقم 11/91 المؤرخ في 27/04/1991 المحدد لقواعد نزع الملكية من اجل المنفعة العامة، ج.ر. العدد 21، المؤرخة في 08/05/1991 .

القانون 02/07 ، المؤرخ في 27/02/2007، المتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري ، ج. ر. العدد 15، المؤرخة في 28/02/2007.

قانون رقم 09/08 المؤرخ في 25/02/2008، المتضمن قانون الاجراءات المدنية و الإدارية ج.ر. العدد 21، المؤرخة في 23/04/2008.

2: المراسيم الرئاسية، التشريعية والتنفيذية

المرسوم التنفيذي رقم 32/73 المؤرخ في 05/01/1973 المتعلق بإثبات حق الملكية الخاصة ج.ر. العدد 15، المؤرخة في 20/02/1973.

المرسوم التنفيذي رقم 63 /76 المؤرخ في 25 /03 /1976، المعدل و المتمم بالمرسومين التنفيذيين: رقم 210/80 المؤرخ في 13/09/1980، و رقم 123/93 المؤرخ في 19/05/1993 المتضمن تأسيس السجل العقاري، ج.ر. العدد 30، المؤرخة في 13 /04 /1976.

المرسوم التنفيذي رقم 212/87 المؤرخ في 29/09/1987، و المحدد لكيفيات تنشيط أعمال الهياكل المحلية التابعة لإدارة المالية و تنسيقها ج. ر. العدد 40، المؤرخة في 30/09/1987.

المرسوم التنفيذي رقم 65/91 المؤرخ في 02/03/1991 المتضمن تنظيم المصالح الخارجية لأملاك الدولة والحفظ العقاري ج.ر. العدد 10 المؤرخة في 06/03/1991.

المرسوم التنفيذي رقم 454/91 المؤرخ في 23/11/1991 الذي يحدد شروط إدارة الأملاك الخاصة و العامة التابعة للدولة و تسييرها و يضبط كيفيات ذلك. ج.ر. العدد 60، المؤرخة في 24/11/1991.

المرسوم التنفيذي رقم 254/91 المؤرخ في 27 يوليو سنة 1991 الذي يحدد كيفيات إعداد شهادة الحيازة و تسليمها . ج.ر. عدد 36 المؤرخة في 31/01/1991.



المرسوم التنفيذي 116/92 المؤرخ في 14/03/1992 المحدد لقائمة المناصب العليا في المصالح الخارجية لأملاك الدولة والحفظ العقاري وشروط التعيين فيها وتصنيفها، ج.ر. العدد 21، المؤرخة في 18/03/1992.

المرسوم التنفيذي 54/95 المؤرخ في 15/02/1995 المحدد لصلاحيات وزير المالية، ج.ر. العدد 15، المؤرخة في 19/03/1995.

المرسوم التنفيذي رقم 55/95 المؤرخ في 15/02/1995 المتضمن تنظيم الإدارة المركزية في وزارة المالية ج.ر. العدد 15، المؤرخة في 19/03/1995.

المرسوم التنفيذي رقم 147/08 المؤرخ في 19 ماي 2008، المتعلق بعمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية، ج.ر. العدد 26، المؤرخة في 25/05/2008.

### **3: القرارات الوزارية**

والقرار الوزاري المشترك المؤرخ في 07/03/1977 المتضمن تحديد شروط إعداد نسخ ثانية من سجلات الإيداع ج.ر. العدد 36 المؤرخة في 04/05/1977.

القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 04/07/1991، المتضمن تحديد مصالح ومكاتب مديريات أملاك الدولة، ومديريات الحفظ العقاري على مستوى الولايات، ج.ر. العدد 38، المؤرخة في 14/08/1991.

القرار الوزاري المؤرخ في 20/02/1999 الذي يؤهل أعوان إدارة أملاك الدولة و الحفظ العقاري لتمثيل الوزير المكلف بالمالية في الدعاوى المرفوعة أمام العدالة، المعدل و المتمم للقرار الوزاري المشترك المؤرخ في 02/11/1992، ج.ر. العدد 20، المؤرخة في 26/03/1999.

القرار الوزاري المؤرخ في 27/05/1976، المتضمن تحديد نموذج البطاقات الشخصية المستعملة من قبل المحافظات العقارية، ج.ر. العدد 20، المؤرخة في: 09/03/1977.

القرار الوزاري المؤرخ في 27/05/1976، المتضمن تحديد نموذج الدفتر العقاري، ج.ر. العدد 20، المؤرخة في: 09/03/1977.

### **4: التعليمات و المناشير**

التعليمية رقم 5322 المؤرخة في 15/09/1976، المتعلقة بإنشاء ومسك البطاقات العقارية، الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الدولة، سنة 1976.

التعليمية رقم 1385 المؤرخة في 22/03/1993، المتعلقة بموضوع طلبات إيقاف تنفيذ إجراء الإشهار الوارد من طرف الخواص، الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الدولة، سنة 1993.

التعليمية رقم 16 المؤرخة في 24/05/1998، المتعلقة بسير عمليات مسح الأراضي و الترقيم العقاري الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الدولة، سنة 1998.

التعليمية رقم 2650 مؤرخة في 26/05/1999 المتعلقة بضبط الوثائق العقارية، الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الدولة، سنة 1999.

#### ثانيا: المؤلفات

أمر الحضيبي، الأحكام التشريعية و التنظيمية المتعلقة بالتوثيق، مطبعة بجاية، الجزائر طبعة 1997.

إدريس سهيل، قاموس عربي فرنسي، دار الأدب. لبنان، بيروت، 1985.

التشريعات العقارية، الصادرة عن مديرية الشؤون المدنية، وزارة العدل، سنة 1994 .  
بوشنافة جمال: شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري، دار الخلدونية للنشر و التوزيع الجزائر، 2006.

حمدي باشا ، القضاء العقاري في ضوء أحدث القرارات الصادرة عن مجلس الدولة و المحكمة العليا، دار هومة، الجزائر، طبعة 2002.

حمدي باشا عمر ، محررات شهر الحيازة، (عقد الشهرة- شهادة الحيازة) ، دار هومة، الجزائر 2001.

حمدي باشا عمر ، مجمع النصوص التشريعية و التنظيمية المتعلقة بالعقار، دار هومة، الجزائر.  
حمدي باشا عمر، حماية الملكية العقارية الخاصة، دار هومة، الجزائر، 2002.  
حمدي باشا عمر ، نقل الملكية العقارية في ضوء آخر التعديلات و احدث الأحكام ، دار هومة الجزائر، طبعة 2001.

رامول خالد: المحافظة العقارية كآلية للحفاظ العقاري في التشريع الجزائري ، قصر الكتاب، 2001.

زروقي ليلي، حمدي باشا عمر، المنازعات العقارية، دار هومه، الجزائر، 2003.

زروقي ليلي ، حمدي باشا عمر ، المنازعات العقارية، طبعة جديدة في ضوء آخر التعديلات وأحدث الأحكام، دار هومة، الطبعة الثانية، 2007.

سماعين شامة: النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري (دراسة وصفية تحليلية)، دار هومة بوزريعة، الجزائر، طبعة 2002.

عبد الحفيظ بن عبيدة: اثبات الملكية العقارية و الحقوق العينية العقارية في التشريع الجزائري، دار هومه، الجزائر، طبعة 2003.

عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني (البيع و المقايضة)، الجزء الرابع، مصر طبعة 1980.

عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، أسباب كسب الملكية، الجزء التاسع، دار النهضة العربية، القاهرة، 1968.

مجمع النصوص، الصادر عن المديرية العامة للأموال الوطنية، وزارة المالية. سنة 1998.  
مجيد خلفوني: نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، دار هوم، الطبعة الثالثة، الجزائر، 2011،

مجيد خلفوني: نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، الديوان الوطني للأشغال التربوية، الطبعة الأولى، الجزائر، 2003.

محمد الصغير بعلي: العقود الإدارية، دار العلوم للنشر والتوزيع، عنابة، 2005.

محمد الصغير بعلي: القرارات الإدارية، دار العلوم للنشر والتوزيع، عنابة، 2005.

محمد الصغير بعلي: المحاكم الإدارية، دار العلوم للنشر والتوزيع، عنابة، 2005.

محمد الصغير بعلي: القضاء الإداري (دعوى الإلغاء)، دار العلوم للنشر والتوزيع، عنابة، 2007.

محمدي فريدة زواوي: الحياة والنقد والمكسب، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2000.  
مجموعة المذكرات و التعليمات والمناشير الخاصة بأموال الدولة والحفظ العقاري لسنة 1990 إلى 1995 الصادرة عن المديرية العامة لأموال الوطنية، وزارة المالية.

مريم مراحي، دور المسح العقاري في إثبات الملكية العقارية في التشريع الجزائري، منشورات بغدادية.

معوض عبد التواب: السجل العيني علما و عملا، دار الفكر العربي، طبعة 1988.

نعيمة حاجي، المسح العام وتأسيس السجل العقاري في الجزائر، دار الهدى، عين مليلة، الجزائر 2009

ثالثا: الرسائل الجامعية

بن خضرة زهيرة: مسؤولية المحافظ في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير، جامعة الجزائر، كلية الحقوق بن عكنون، 2007.

بوزيتون عبد الغني: المسح العقاري في تثبيت الملكية العقارية في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير، جامعة الإخوة منتوري قسنطينة، كلية الحقوق، 2010.

تموح منى: النظام القانوني للمحافظة العقارية في التشريع الجزائري، رسالة لنيل شهادة ماجستير في القانون، جامعة الجزائر، 2004.

حشود نسيم: الشكلية في البيع العقاري - دراسة تحليلية -، مذكرة ماجستير، جامعة الجزائر، كلية الحقوق، سنة 2003.

حسن طوايبي: نظام الشهر العقاري الجزائري، مذكرة لنيل درجة الماجستير، فرع عقود و  
مسؤولية جامعة الجزائر، 2002.

رمول خالد: المحافظ العقارية كآلية للحفاظ العقاري في التشريع الجزائري، رسالة الماجستير في  
القانون، جامعة البليدة، 2000.

صداقي عمر: شهر التصرفات العقارية في القانون الجزائري ، رسالة ماجستير في القانون ،  
جامعة الجزائر ، 1984.

لياس بروك: نظام الشهر العيني في الجزائر، مذكرة ماجستير، جامعة قاصدي مرباح، كلية  
الحقوق، ورقلة، 2006.

محمودي رشيد: نظــــــام الشهر العيني في القانون  
الجزائري، مذكرة ماجستير، جامعة دحلب سعد  
كلية الحقوق البليدة، 2005.

مزعاش أسمهان: التجربة الجزائرية في مجال الشهر العقاري، مذكرة ماجستير، معهد الحقوق  
والعلوم الإدارية، جامعة الجزائر، سنة 2006.

بن حملة عبد الرزاق، مسؤولية المحافظ العقاري و آثارها ، مذكرة التخرج لنيل إجازة المدرسة  
العليا للقضاء،الدفعة السابعة عشر ، الفترة التكوينية 2009/2006.

حياة حاجي، العقد التوثيقي المشهر و مدى سلطة القاضي في إبطاله، مذكرة التخرج لنيل إجازة  
المعهد الوطني للقضاء، الدفعة الثانية عشر ، 2004/2001.

شيكاوي سمير ، تأسيس السجل العقاري على ضوء إجراء معاينة حق الملكية العقارية عن  
طريق التحقيق العقاري، مذكرة التخرج لنيل إجازة المعهد الوطني للقضاء ، الدفعة الثامنة عشر  
2010/2007.

رحايمية محب الدين، إشكالية إثبات الملكية العقارية أمام القضاء، مذكرة التخرج لنيل إجازة  
المدرسة العليا للقضاء، الدفعة السابعة عشر، 2009/2006.

صادقي نبيلة ، دفتر العقاري و دوره في الإثبات في القانون الجزائري، مذكرة التخرج لنيل  
إجازة المدرسة العليا للقضاء، الدفعة السابعة عشر، الفترة التكوينية 2009/2006.

عبد الرحمان ليندة ، إثبات الملكية العقارية في المناطق غير المسوحة، مذكرة تخرج لنيل  
شهادة المدرسة العليا للقضاء، الدفعة 17، 2009/2006.

عبد الغاني عبان ، السندات الإدارية و القضائية المثبتة لحق الملكية العقارية، مذكرة لنيل إجازة  
المدرسة العليا للقضاء، الدفعة الثامن عشر، 2010/2007.

عمر زودة، محاضرة ألقاها على الطلبة القضاء، الدفعة السابعة عشر بالمدرسة العليا للقضاء  
الجزائر 2006-2007.

لعرباوي سفيان، تأسيس السجل العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة التخرج لنيل إجازة المعهد الوطني للقضاء، الدفعة السابعة عشر، الفترة التكوينية، 2009/2006.  
مصراوي علي، شهر التصرفات العقارية في القانون الجزائري، مذكرة لنيل شهادة المدرسة العليا للقضاء، الدفعة السابعة عشر، الفترة التكوينية، 2009/2006.  
بن حمودة هجيرة، التطبيقات القضائية لنظام الشهر الشخصي و نظام الشهر العيني و الوضعية البقانونية لعقد الشهرة في ظل النظامين، مذكرة التخرج لنيل إجازة المدرسة العليا للقضاء، الدفعة السابعة عشر، الفترة التكوينية 2009/2006.

#### رابعاً: المقالات

أ: مقالات مجلة الموثق:

رمول خالد: قاعدة الرسمية أحد قواعد تنظيم الشهر العقاري في التشريع الجزائري، مجلة الموثق العدد 04، نوفمبر ، ديسمبر 2001.  
كاتي أمحمد ، شروط انعقاد وشروط انتقال الملكية العقارية، مجلة الموثق ، العدد 05 ، سنة 2000.

ليلى زروقي، التصرفات القانونية الواجبة الشهر و الآثار المترتبة عن القيد، مجلة الموثق، العدد 5، سنة 1998.

لعروم مصطفى، الضوابط القانونية والشكلية للعقد التوثيقي، الجزء الأول، مجلة الموثق، الغرفة الوطنية للموثقين، العدد 5، فيفري، مارس 2002.

محمود بوركي، التوثيق والإشهار العقاري، مجلة الموثق، العدد 6، سنة 1998.

(لم يشر إلى مؤلفه) علاقة القضاء بالتوثيق، مجلة الموثق، العدد 06، سنة 1999.

ب/ مقالات المجلات الجامعية:

عمار بوضياف: المسح العقاري وإشكالاته القانونية، مجلة العلوم الاجتماعية و الإنسانية، العدد 01، الصادرة عن المركز الجامعي الشيخ العربي التبسي، تبسة، مارس 2007.

مانع جمال عبد الناصر: الاختصاص القضائي في إلغاء الدفاتر العقارية في التشريع الجزائري مجلة العلوم الاجتماعية و الإنسانية، العدد التجريبي، الصادرة عن المركز الجامعي الشيخ العربي التبسي، تبسة، افريل 2006.

ج/ مقالات المجلات القضائية:

أمين بركات، القيد في السجلات العينية، المجلة القضائية، العدد الثاني، الصادرة عن قسم المستندات و النشر للمحكمة العليا، الجزائر، سنة 1995.

عمار بوضياف: النظام القانوني للمحاكم الإدارية في القانون الجزائري، مجلة مجلس الدولة، العدد الخامس، الصادرة عن مجلس الدولة الجزائري، سنة 2004.

ليلى زروقي، نظام الشهر وإجراءاته في القانون الجزائري، مجلة مجلس الدولة، العدد الثاني الصادر عن مجلس الدولة الجزائري، سنة 2002.

محمدي فريدة، التقادم المكسب و نظام السجل العيني، الاجتهاد القضائي للغرفة العقارية، الجزء الثاني، الصادر عن قسم الوثائق، المحكمة العليا، الجزائر، 2004.  
د/ مقالات المجالات القانونية:

محمد كنازة: الدفتر العقاري، مجلة المحاماة، العدد 03، الصادرة عن منظمة المحامين لناحية باتنة، 2007.

#### خامسا: المذكرات

المذكرة رقم 4318 المؤرخة في 1998/10/27، الصادرة عن مديرية أملاك الدولة، وزارة المالية المتعلقة بالأملاك الوطنية .

المذكرة رقم 2020، المؤرخة في 1998/04/21 الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الدولة وزارة المالية، المتضمنة آجال سقوط الدعوى المشهورة لدى المحافظة العقارية.

بالمذكرة رقم 1248، المؤرخة في 2006/03/04 الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الدولة وزارة المالية، المتضمنة إلغاء آجال سقوط الدعوى المشهورة لدى المحافظة العقارية.

المذكرة رقم 689 المؤرخة في 1995/02/12، الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الدولة، وزارة المالية، المتضمنة يوم دراسي حول الإشهار العقاري.

#### سادسا: الاجتهادات القضائية

مجلة المحكمة العليا، العدد الثاني، الصادرة عن قسم الوثائق، الجزائر، سنة 1992.

مجلة المحكمة العليا، العدد الأول، الصادرة عن قسم الوثائق، الجزائر، سنة 1997.

مجلة المحكمة العليا، العدد الثاني، الصادرة عن قسم الوثائق، الجزائر، سنة 1998.

مجلة المحكمة العليا، العدد الأول، الصادرة عن قسم الوثائق، الجزائر، سنة 2000.

مجلة المحكمة العليا، العدد الأول، الصادرة عن قسم الوثائق، الجزائر، سنة 2001.

مجلة مجلس الدولة، العدد الثاني، الصادرة عن مجلس الدولة الجزائري، سنة 2002.

مجلة المحكمة العليا، العدد الثاني، الصادرة عن قسم الوثائق، الجزائر، سنة 2004.

مجلة المحكمة العليا، العدد الأول، الصادرة عن قسم الوثائق، الجزائر، سنة 2005.

مجلة المحكمة العليا، العدد الثاني، الصادرة عن قسم الوثائق، الجزائر، سنة 2006.

المقدمة.....	ج ، ب ، أ
الفصل الأول: النظام القانوني للمحافظة العقارية و دور المحافظ العقاري	
الجزائري.....	02
المبحث الأول: المحافظة العقارية في التشريع الجزائري.....	02
المطلب الأول: تعريف المحافظة العقارية و طبيعتها القانونية.....	03
الفرع الأول: تعريفها.....	03
الفرع الثاني : الطبيعة القانونية للمحافظة العقارية.....	04
المطلب الثاني: التنظيم الداخلي للمحافظة العقارية.....	06
المطلب الثالث: مهام المحافظة العقارية في التشريع الجزائري.....	10
المبحث الثاني: دور المحافظ العقاري.....	12
المطلب الأول: التعريف بالمحافظ العقاري.....	12
المطلب الثاني : مهام محافظ العقاري.....	15
الفرع الأول: صلاحياته في رفض الايداع.....	18
الفرع الثاني صلاحياته في رفض الاجراء.....	18
المطلب الثالث : الطعن في تصرفات المحافظ العقاري.....	19
الفرع الأول : الطعن في قرارات المحافظ العقاري.....	19
الفرع الثاني : الطعن في أخطاء المحافظ العقاري.....	21
الفرع الثالث: مسؤولية المحافظ العقاري.....	23
الفصل الثاني: دور المحافظة العقارية في ضبط الملكية العقارية.....	25
المبحث الأول: إشراف المحافظة العقارية على عملية الشهر العقاري.....	26
المطلب الأول : نظاما الشهر العقاري.....	28
الفرع الأول : نظام الشهر الشخصي.....	28

30.....	الفرع الثاني : نظام الشهر العيني
35.....	المطلب الثاني : قواعد تنظيم الشهر العقاري
36 .....	الفرع الأول : قاعدة الرسمية
39.....	الفرع الثاني : قاعدة الشهر المسبق
الفرع الثالث :	الشروط القانونية الواجب توافرها في الوثائق الخاضعة للشهر
49.....	العقاري
56 .....	المطلب الثالث : إجراءات الشهر العقاري
57 .....	الفرع الأول : إيداع وثائق المسح على مستوى المحافظة العقارية
64 .....	الفرع الثاني : الترقيم العقاري
68.....	الفرع الثالث : تنفيذ إجراءات الشهر العقاري
75 .....	المبحث الثاني : إشراف المحافظة على تسليم وإعداد الدفتر العقاري
75.....	المطلب الأول : مفهوم الدفتر العقاري
76.....	الفرع الأول: تعريف الدفتر العقاري و أساسه القانوني
79.....	الفرع الثاني: الطبيعة القانونية للدفتر العقاري
83.....	الفرع الثالث: بيانات الدفتر العقاري ومواصفاته
86.....	المطلب الثاني: إجراءات تسليم الدفتر العقاري وحجته القانونية
86.....	الفرع الأول : إجراءات تسليم الدفتر العقاري
88.....	الفرع الثاني: الحجية القانونية للدفتر العقاري
90.....	المطلب الثالث: منازعات الدفتر العقاري
90.....	الفرع الأول: الطعن في صحة الدفتر العقاري
93.....	الفرع الثاني: آثار الطعن في صحة الدفتر العقاري
96 .....	الخاتمة
100.....	قائمة المراجع