



جامعة الشهيد حمه لخضر - الوادي  
كلية الحقوق والعلوم السياسية  
قسم الحقوق



## شهر المحررات و الحقوق المتعلقة بالملكية العقارية في التشريع الجزائري

مذكرة تخرج تدخل ضمن متطلبات نيل شهادة الماستر في الحقوق

تخصص: قانون عقاري

إعداد الطالبة:

رحال ليلي

لجنة المناقشة:

الاسم واللقب	الجامعة	الصفة
أ. شيبات سارة	جامعة الشهيد حمه لخضر - الوادي	رئيسا
د. محمودي بشير	جامعة الشهيد حمه لخضر - الوادي	مشرفا ومقررا
أ. حوينق عثمان	جامعة الشهيد حمه لخضر - الوادي	مناقشا

السنة الجامعية: 2017/2016

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

# شكر و عرفان

الشكر لله أولاً الذي أعانني على إتمام هذا العمل .  
يسعدني و أنا أضع آخر اللمساة على هذا العمل المتواضع أن  
أتقدم بجزيل الشكر إلى :

أستاذي الدكتور "محمودي بشير" الذي أشرف على هذا  
العمل و الذي لم يبخل عليّ بنصائحه القيمة ، حيث وجهني عند  
الخطأ و شجعني عند الصواب فكان بذلك نعم المشرف .

لقد شرفني أيضا محضوية الأستاذين الفاضلين " شهاب سارة "  
و " حويذق عثمان " في مناقشة هذا العمل فلما جزيل الشكر  
و إلى كل أساتذة كلية الحقوق .

كما أشكر كل من ساعدني من قريب أو من بعيد على إنجاز  
هذا العمل المتواضع .

# شكر و عرفان

الشكر لله أولاً الذي أمانني على إتمام هذا العمل .

يسعدني و أنا أضع آخر اللمساة على هذا العمل المتواضع أن

أتقدم بجزيل الشكر إلى :

أستاذي الدكتور " محمودي بشير " الذي أشرفه على

هذا العمل و الذي له يبذل عليّ بنصائح القيمة ، حبه و جهني

عند الخطأ و شجعني عند الصواب فكان بذلك نعم المشرف .

لقد شرفني أيضا عضوية الأستاذين الفاضلين " هبات سارة "

و " حويذق عثمان " في مناقشة هذا العمل فلهما جزيل الشكر

و إلى كل أساتذة كلية الحقوق .

كما أشكر كل من ساعدني من قريب أو من بعيد على إنجاز

هذا العمل المتواضع .



# إهداء

إلى والديا الكريمين أطال الله في عمرهما.

إلى زوجي الذي ساندني طيلة مشواري التعليمي.

إلى أبنائي الأعماء : وليد و ايناس .

إلى كل هؤلاء أهدي ثمرة هذا العمل المتواضع .

إلى كل زملائي و زميلاتي في مشواري الدراسي.

# إهداء

إلى والديا الكريمين أطال الله في عمرهما .

إلى زوجي الذي ساندني طيلة مشواري التعليمي .

إلى أبنائي الأعمام : وليد و ايناس .

إلى كل هؤلاء أهدي ثمرة هذا العمل المتواضع .

إلى كل زملائي و زميلاتي في مشواري الدراسي .

# مقدمة

## مقدمة

كان العقار و ما يزال يحتل مركز الصدارة بين الثروات لما له من قيمة مادية و معنوية على حد سواء في النفوس، فقد كانت الأرض رمزا للسيادة و الجاه و الثروة، بحيث أن طبقة الملاك كانت تعد من أعلى طبقات المجتمع البدائي، و نظرا لهذه الأهمية كان هؤلاء الملاك يحرصون الحرص الشديد في توثيق تعاملاتهم المنصبة على العقار، حفاظا منهم على الأرض و إبقائها ملكا للعائلة أو القبيلة، و القانون الروماني يشكل نقطة البداية لنشأة و تطور الشهر العقاري، لأنه كان لا يقبل بنقل الملكية العقارية بمجرد اتفاق الارادات المولدة للالتزامات و إنما كان يربط هذا الانتقال بضرورة إتباع نوع من الشكلية المعروفة آنذاك<sup>1</sup>.

و قد أصبح العقار في الوقت الحالي مصدرا للخامات و الثروات الوطنية و مقاس كل ضمان لدى البنوك و المؤسسات المالية، و لما أدركت مختلف الشرائع هذه الحقيقة وضعت النظم الكفيلة بحماية الملكية العقارية ، و من أهمها تحقيق علانية التصرفات و الوقائع التي ترد على العقارات حتى يتاح لكافة المتعاملين فيها العلم بها تحقيقا لاستقرار الملكية العقارية و تدعيما للائتمان العقاري، لأن علانية التصرفات الواردة على العقار من شأنها أن تؤدي إلى معرفة المالك الحقيقي للعقار و ما يتقله من القيود و التكاليف.

و قصد إرساء الملكية العقارية على أسس ثابتة و تعزيز الثقة فيها و انعاش المعاملات العقارية و الاستثمار في العقار، و اعطاء الملكية العقارية أكثر استقرارا و ضمانا، اعتمدت أغلب الدول نظام السجل العقاري و الذي يهدف إلى إثبات التصرفات مهما كان نوعها الواقعة على العقار في سجلات يمكن الاطلاع عليها و استقاء المعلومات منها حول الأوضاع المادية و القانونية للعقار المعني، كل ذلك من أجل منح الحقوق العقارية الضمانات اللازمة حين التعامل فيها و انعاش الاستثمار الوطني.

لكن على الرغم من مساعي كل الدول في ايجاد نظام عقاري متكامل يكفل استقرار الملكية العقارية ، غير أنها لم تنتهج في سبيل تحقيق ذلك نفس النهج ، مما أدى إلى ظهور نظامين للشهر، يسمى الأول نظام الشهر الشخصي يرتكز أساسا على أسماء أصحاب التصرف

<sup>1</sup> - حسين عبد اللطيف حمدان، أحكام الشهر العقاري، الدار الجامعية، لبنان، 1986، ص. 18.

كأساس للشهر، و هو اختياري و لا يمنح الحقوق العقارية المقيدة القوة اللازمة لتحقيق استقرار الملكية العقارية، فضلا عن الطعون الكثيرة المتولدة عن ذلك، و التي تفقد القيد قوته و حجته لا سيما أن هذا النظام لا يقدم معلومات كافية حول العقار محل المعاملة العقارية.

أما النظام الثاني و الذي سمي بنظام الشهر العيني، ظهرت في القرن التاسع عشر في أستراليا على يد السيد " روبرت تورنس"، و يعتمد هذا النظام على العقار في حد ذاته كأساس للشهر و يتم القيد فيه بشكل إجباري، وهو بذلك يمنح القوة الثبوتية للقيود العقارية مما يسمح بحماية الملكية العقارية و استقرارها بعيدا عن كل الطعون.

و الجزائر كغيرها من الدول أولت الملكية العقارية اهتماما معتبرا، إذ سارعت غداة الاستقلال إلى الانتقال من نظام الشهر الشخصي الموروث عن الاستعمار الفرنسي إلى نظام الشهر العيني، و كان أول و أهم نص تطرق لمسألة وجوب إخضاع التصرفات العقارية إلى عملية الإشهار العقاري أورده المشرع بالمادة 793 من الأمر رقم 75- 58 المؤرخ في 26/09/1975 المتضمن القانون المدني<sup>1</sup>، و مقتضى هذا النص أن كل المعاملات العقارية تكون غير نافذة حتى فيما بين الأطراف إلا بمراعاة إجراءات الشهر العقاري، إلا أن هذا النص لم يكن كافيا لتنظيم الملكية العقارية مما أدى بالمشرع بسن أحكام الأمر رقم 75- 74 المؤرخ في 12/11/1975 المتعلق بالمسح العام للأراضي و تأسيس السجل العقاري<sup>2</sup>، تلاه فيما بعد المرسوم رقم 76- 62 المؤرخ في 25/03/1976 المتعلق بمسح الأراضي العام<sup>3</sup> و المرسوم رقم 76- 63 المؤرخ في 25/03/1976 و المتعلق بتأسيس السجل العقاري<sup>4</sup>، بالإضافة إلى عدة مراسيم تنفيذية أخرى تهدف إلى تنظيم الحفظ العقاري و بعث الائتمان في المعاملات العقارية و الحفاظ على استقرار الحقوق العينية.

<sup>1</sup> - الأمر رقم 58/75 المؤرخ في 26/09/1975 المتضمن القانون المدني، الجريدة الرسمية عدد 97، الصادرة بتاريخ 30/09/1975.

<sup>2</sup> - الأمر رقم 74/75 المؤرخ في 12/11/1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري، الجريدة الرسمية عدد 92، الصادرة بتاريخ 18/11/1975.

<sup>3</sup> - المرسوم رقم 62/76 المؤرخ في 25/03/1976 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام، الجريدة الرسمية عدد 30، الصادرة بتاريخ 13/04/1976.

<sup>4</sup> - المرسوم رقم 63/76 المتضمن تأسيس السجل العقاري، الجريدة الرسمية عدد 30، الصادرة بتاريخ 13/04/1976.

## أهمية الدراسة

يكتسي موضوع الدراسة المتمثل في شهر المحررات التصرفات المتعلقة بالملكية العقارية أهمية بالغة بالنظر إلى الوضعية العقارية الغير مستقرة التي تشهدها الجزائر و التي تعود أسبابها إلى أن هناك موروث قانوني و عرفي ناتج فرضه الاستعمار الفرنسي الذي خلف نظاما قريب من النظام الشخصي المطبق في فرنسا آنذاك و الذي ماتزال ملامحه باقية حتى يومنا هذا، بالإضافة إلى مجموعة من الأعراف مثل المفهوم الراسخ للملكية العرشية ، وأمام هذه الوضعية العقارية المنظمة بنصوص قانونية غير دقيقة و الغامضة، و جدت الجزائر نفسها أمام وضع معقد يستدعي إعادة النظر جذريا في هذه الترسانة من القوانين و إعادة تنظيم الملكية العقارية من جديد بما يتوافق مع السيادة الوطنية، و التطورات الاقتصادية التي أصبح للعقار دور جد هام في انتعاش الناتج الداخلي للدولة و جلب الاستثمارات في جميع المجالات العقارية، الفلاحي، و الصناعي و كذا البناء و التعمير.

## دوافع اختيار الموضوع

إن الدافع الذي جعلني أختار هذا موضوع شهر المحررات هو الوضعية غير المستقرة للملكية العقارية في الجزائر، بحيث أنه و إلى يومنا هذا مازال الأشخاص يجرون تصرفات على العقار بمختلف صور التعاملات و خاصة البيع دون إضفاءها الصفة الرسمية و شهرها في المحافظة العقارية، مما يجعل ملكيتهم غير مستقرة و ليست بمنأى من اكتسابه بالتقادم أو أي خطر آخر يهدد هذه الملكيات ، خاصة و أن القانون الجزائري يأخذ بازدواجية النظام العيني و الشخصي، و عليه أصبح لزاما على الأفراد شهر حقوقهم العقارية و خاصة بعد صدور نصوص قانونية تنظم هذه العملية و تجعلها ضرورة لأي حائز للحفاظ على ملكيته أو حقوقه العقارية و بالتالي تحقيق الاستقرار و بعث الثقة و الائتمان في المعاملات العقارية.

## أهداف الدراسة

إن الغاية من اختياري لموضوع هذه الدراسة و التي فضلت أن يكون عنوانها " شهر المحررات و الحقوق المتعلقة بالملكية العقارية في التشريع الجزائري" هو تحديد مختلف العقود و المحررات و التصرفات التي ألزم المشرع إخضاعها للشهر استنادا إلى النصوص القانونية

و وفقا للاجتهادات القضائية ، لا سيما الأمر 75- 74 السالف الذكر و المرسوم التنفيذي له رقم 76- 63 باعتباره الأساس القانوني للنظام العقاري، و كذا المحررات المنصوص عنها في بعض القوانين الأخرى، كما تهدف هذه الدراسة إلى تبيان القواعد و الشروط التي أوجب المشرع توافرها في المحررات و الوثائق الخاضعة للشهر، بالإضافة إلى عرض مختلف الإجراءات القانونية المتبعة لعملية شهر هذه المحررات .

### صعوبات الدراسة

إن موضوع المحررات التي يجب إخضاعها للشهر موضوع شاسع و متفرع و متشعب لذلك صعب عليا التحكم فيه و الإلمام بجميع المحررات التي ألزم المشرع شهرها، لأن حصر التصرفات و الوثائق الخاضعة للشهر يتطلب البحث و الغوص في عدد كبير و غير محصور من النصوص القانونية المتناثرة و الموزعة على مختلف فروع التشريع من قوانين و مراسيم و في مختلف المجالات و الميادين من تشريع عقاري و إداري و تشريعات البيئة و العمران و الأملاك الوطنية و القانون المدني و التجاري و غيرها من النصوص الخاصة.

### الدراسات السابقة

أما بالنسبة للدراسات السابقة ، فإنه من واجبي في مجال البحث العلمي الرجوع لما كتب حول هذا الموضوع و ما يمكن إضافته إليه ، فحاولت الاطلاع و التمعن في الدراسات السابقة ذات العلاقة بموضوع بحثي فوجدت بعض المذكرات كمذكرة نومري فتحي و حسناوي حمزة و حدو هشام بعنوان " شهر التصرفات العقاري في التشريع الجزائري" إضافة إلى العديد من الكتب القانونية حيث استفدت منها كثيرا في موضوع بحثي ، فكان علي الاجتهاد أكثر في هذا الموضوع لأضيف و لو القليل .

و للإحاطة أكثر بموضوع الدراسة ارتأيت لطرح الإشكالية التالية :

- هل وفق المشرع الجزائري في معالجة أحكام المحررات و التصرفات الواجب شهرها ؟
- و ماهي الإجراءات المتبعة في عملية شهر هذه المحررات ؟

و على إثر هذه الإشكالية يمكن طرح بعض التساؤلات الفرعية التالية :

- فيما تتمثل التصرفات و الوثائق الخاضعة للشهر العقاري ؟
- ماهي الإجراءات المتبعة في عملية شهر الوثائق و حقوق الملكية العقارية ؟
- هل تمكن المشرع من تطهير الملكية العقارية و التقليل من المنازعات المثارة بشأنها ؟
- ماهي الآثار القانونية المترتبة عن عملية شهر المحررات وفقا لما جاء به قانون الشهر العقاري ؟

### المنهجية البحث

و لمعالجة مختلف الإشكاليات المطروحة فقد تم الاعتماد على كل من المنهج الوصفي و المنهج التحليلي كونهما يتلاءمان و هذا النوع من الدراسة . فالمنهج الوصفي في عرضنا لمختلف جزئيات الموضوع و وصف الإجراءات المتبعة في عملية الشهر ، أما المنهج التحليلي اعتمده لتحليل النصوص القانونية المتعلقة بالتصرفات و المحررات التي ألزم المشرع شهرها لدى مصلحة الشهر العقاري، معتمدين على بعض الاجتهادات القضائية في بعض المواضيع.

### خطة الدراسة

بالنسبة لخطة البحث اعتمدت في دراسة موضوع شهر المحررات و الحقوق المتعلقة بالملكية العقارية في التشريع الجزائري خطة تعتمد على فصلين، تطرقت في الفصل الأول إلى التعريف بالتصرفات و المحررات التي أوجب شهرها استنادا إلى النصوص القانونية التي وردت فيها، و أما الفصل الثاني تطرقت فيه إلى الإجراءات القانونية المتبعة في عملية شهر المحررات و ماهي الآثار المترتبة عن ذلك.

# الفصل الأول

المحررات و الحقوق الواجب

شهرها

## الفصل الأول

### المحركات و الحقوق الواجب شهرها

تختلف المحركات الواجب شهرها باختلاف التصرفات المراد إبرامها، فقد تكون هذه التصرفات صادرة من الإرادة المنفردة للشخص كعقدي الوصية و الوقف، و قد تكون هذه التصرفات ملزمتين للجانبين كعقد البيع و المقايضة، كما قد تكون هذه التصرفات منصبة على الحقوق العينية المتفرعة عن حق الملكية كحق الانتفاع و حق الارتفاق أو حقوق عينية عقارية تبعية كالرهن الرسمي و حقوق الامتياز، جل هذه التصرفات لا ترتب أثر لا فيما بين المتعاقدين و لا في مواجهة الغير إلا من تاريخ تسجيلها في مجموعة البطاقات العقارية.

و إلى جانب الحقوق العينية الأصلية و التبعية الواجب إخضاعها لعملية الإشهار بموجب المشرع أيضا إشهار بعض العقود التي ترتب حقوق شخصية، وهي الإيجارات التي تزيد مدتها على 12 سنة بحيث لا يكون لها أثر بين الأطراف و لا يحتج بها في مواجهة الغير إلا إذا تم شهرها بالمحافظة العقارية.

و تشمل أيضا المحركات الواجب شهرها و التي تكون خاضعة للشهر العقاري الأحكام القضائية و الدعاوى القضائية الرامية إلى فسخ أو إبطال أو إلغاء حقوق تم شهرها.

كما أخضع المشرع بعض عقود التعمير و البناء كرخصة التجزئة و رخصة التقسيم و كذا بعض السندات الإدارية كشهادة الحيازة و عقد الشهرة إلى إجراءات الشهر.

و المشرع الجزائري لم يأتي على ذكر المحركات الواجبة الشهر في قانون واحد، فمنها ما ورد في الأمر رقم 75-74 و المرسوم رقم 76-63 المعدل و المتمم، و منها ما ورد في عدة قوانين خاصة أخرى.

## المبحث الأول

### المحركات و الحقوق الواجب شهرها وفقا لأحكام الأمر 74-75

تشمل المحركات و الحقوق الواجب شهرها وفقا للأمر 74-75 المتضمن إعداد المسح العام للأراضي و تأسيس السجل العقاري كل التصرفات و العقود سواء كانت صادرة من جانب واحد أو ملزمة للجانبين، وكذا التصرفات و العقود المتعلقة بالحقوق العينية المتفرعة عن حق الملكية، بالإضافة إلى العقود المغيرة و المنهية و كذا العقود الكاشفة للحقوق العينية، هذه العقود كلها أوجب المشرع بموجب قانون الشهر شهرها حتى تنتج أثارها القانونية و المتمثلة في نقل الملكية و الاحتجاج به في مواجهة الغير.

و أضافت المادة 17 منه أن الإيجارات لمدة 12 سنة لا يكون لها أثر بين الأطراف و لا يحتج بها اتجاه الغير في حالة عدم إشهارها ، على الرغم من أن حق الإيجار هو حق شخصي ولا يرتب سوى التزامات شخصية فإن المشرع لم يعترف به حتى فيما بين المتعاقدين إذا تجاوز مدة 12 سنة إلا من تاريخ إشهاره.

## المطلب الأول

### المحركات المتعلقة بالحقوق العينية العقارية

بالرجوع إلى الأمر 74-75 السالف الذكر، نجد أن المشرع الجزائري قد حدد المحركات الخاضعة للشهر و ذلك ضمن أحكام المواد 14-15-16، حيث جاء في نص المادة 16 على: " أن العقود الإرادية و الاتفاقات التي ترمي إلى إنشاء أو نقل أو تصريح أو تعديل أو انقضاء حق عيني، لا يكون لها أثر حتى بين الأطراف إلا من تاريخ نشرها في مجموعة البطاقات العقارية"، يستشف من هذا النص أن التصرفات التي تنشئ أو تنقل أو تصرح أو تعدل أو تنهي الحقوق العينية سواء كانت أصلية أو تبعية كالرهن و حق التخصيص و حق الامتياز العقاري، يجب شهرها حتى تنتج أثارها سواء بالنسبة للمتعاقدين أو في مواجهة الغير.

## الفرع الأول

## العقود و الوثائق المتعلقة بالحقوق العينية الاصلية.

الحقوق العينية الاصلية هي تلك الحقوق التي لا تستند في وجودها إلى حقوق أخرى، و تشمل الحقوق العينية الاصلية على حق الملكية و الحقوق المتفرعة عنه كحق الانتفاع و حق الارتفاق و حق الاستعمال و السكنى<sup>1</sup>.

و تنقسم هذه المحررات حسب نص المادة 14 فقرة الأولى من الامر 75-74 السالف الذكر إلى عقود رسمية منشئة، ناقلة، مصرحة او معدلة متعلقة بالملكية العقارية او منهية لها. **أولاً- العقود الرسمية المنشئة للحقوق العينية الاصلية.**

العقد المنشئ لحق عيني عقاري أصلي، هو العقد الذي يترتب عليه إنشاء أو إيجاد حق من الحقوق العينية العقارية الاصلية المتفرعة عن حق الملكية و من بين هذه الحقوق ما يلي:

**1- حق الانتفاع:**

نص المشرع الجزائري على حق الانتفاع في المواد من 844 الى 854 من القانون المدني الجزائري، و حق عيني يخول لشخص يسمى المنتفع الانتفاع بشيء مملوك للغير، حيث يتمتع بسلطتي الاستعمال و الاستغلال دون سلطة التصرف التي تظل باقية في يد مالك هذا الشيء و هو مالك الرقبة<sup>2</sup>، لمدة معينة و ينقضي بانقضاء المدة المحددة له، و يكون واجب الشهر تحت طائلة فقدان أثر هذه التصرفات بين الأطراف و في مواجهة الغير في إنشاء هذا الحق<sup>3</sup>.

**2- حق الاستعمال و السكنى:**

نص المشرع على حق الاستعمال و حق السكنى في المادة نص 855 من القانون المدني الجزائري، فحق الاستعمال هو حق عيني أصلي يرد على منقول أو عقار يخول لصاحبه سلطة الاستعمال دون الاستغلال، أما حق السكنى فهو حق عيني أصلي مقصور على صورة من صور حق الاستعمال دون التصرف، و هو لا يرد إلا على عقار يصلح محلاً للسكن أي معد للسكن<sup>4</sup>.

<sup>1</sup> - جمال بوشناق، شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري، دار الخلدونية للنشر والتوزيع، الجزائر، 2006، ص 71.

<sup>2</sup> - العربي بلحاج، الحقوق العينية في القانون المدني الجزائري، دار هومة للطباعة و النشر، الجزائر، 2016، ص 447.

<sup>3</sup> - فتحي ويس، الشهر العقاري في القانون الجزائري و القوانين المقارنة، دار هومة للطباعة و النشر، الجزائر، 2014، ص 287.

<sup>4</sup> - العربي بلحاج، مرجع سابق، ص 528.

## 3- حق الارتفاق:

نص عليه المشرع في المواد من 867 الى 881 من القانون المدني، و هو حق ينشأ علاقة بين عقارين مملوكين لشخصين مختلفين لتحقيق منفعة عينية للعقار الآخر بقطع النظر عن الشخص المالك<sup>1</sup>، و تبعا لذلك فهو حق عيني أصلي يخول لصاحب العقار المرتفق سلطة مباشرة على العقار المرتفق به، و من خصائصه أنه حق عياني لا يتقرر إلا على العقار<sup>2</sup>. إن جميع الحقوق السالفة الذكر هي متفرعة عن حق الملكية و تعتبر من الحقوق العينية العقارية الأصلية، فهي لا تنشأ ولا تنتقل و لا تتغير إلا بالتسجيل.

## ثانيا: العقود الرسمية الناقلة للحقوق العينية العقارية الأصلية

العقد الرسمي الناقل لحق عيني عقاري أصلي هو العقد الذي ينقل حق الملكية في العقار، و العقد الناقل كما ينقل الحق العيني الأصلي لحق الملكية يجب تسجيله، و قد ينقل الحق العيني العقاري الأصلي المتفرع عن حق الملكية كأن ينقل المنتفع حق انتفاعه في العقار بالبيع يجب تسجيله كذلك، باستثناء مالا يجوز نقله كحق الاستعمال و حق السكنى.

## 1- عقد البيع:

طبقا لنص المادة 351 من القانون المدني، و المادة 165 من ذات القانون، فعقد البيع قد ينصب على حق الملكية باعتباره من الحقوق الأوسع نطاقا، كما قد ينصب على الحقوق المتفرعة عن الملكية<sup>3</sup>، و يشترط فيه الشكل الرسمي<sup>4</sup> طبقا لنص المادة 324 مكرر 1 من القانون المدني، مع وجوب شهره في المحافظة العقارية طبقا لنص الفقرة الأولى من المادة 15 و المادة 16 من الأمر 75-74 السالف الذكر.

<sup>1</sup> - محمد حسين منصور، الحقوق العينية الأصلية، الملكية و الحقوق المتفرعة عنها، أسباب كسب الملكية، دار الجامعة الجديدة، الإسكندرية، مصر، 2007، ص 268.

<sup>2</sup> - العربي بلحاج، مرجع سابق، ص 528.

<sup>3</sup> - محمد لمين حميدي، نظام تورنس للشهر العقاري و تطبيقاته في النظام العقاري الجزائري، دار هومة للطباعة و النشر، الجزائر، 2015، ص 223-224.

<sup>4</sup> - عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني - أسباب كسب الملكية - الجزء التاسع، دار إحياء التراث العربي، بيروت، لبنان، 1968، ص 347.

## 2- عقد المقايضة (المبادلة) :

طبقا لنص المادة 413 من التقنين المدني، عقد المقايضة هو مبادلة شيء بشيء لا يكون أيهما مبلغا من المال على خلاف عقد البيع، لأن في عقد البيع يوجد مبيع و ثمن<sup>1</sup>، و عليه إذا كان محل عقد المقايضة عقار فإن الملكية لا تنتقل للطرفين إلا بعد تحرير العقد في الشكل الرسمي طبقا لنص المادة 324 من القانون المدني، ثم شهره على مستوى المحافظة العقارية<sup>2</sup>.

## 3 - عقد الهبة

طبقا لنص الفقرة الأولى من المادة 202 من قانون الأسرة<sup>3</sup>، و نص المادة 206 من نفس القانون، على أن الهبة عقد يقع بين الأحياء و بموجبه تنتقل ملكية الشيء الموهوب من الواهب إلى الموهوب له بلا عوض و على سبيل التبرع و التقرب إلى الله<sup>4</sup>، مع وجوب إفراغ هذا العقد في شكل رسمي يحرر من قبل موثق<sup>5</sup>، و شهره في المحافظة العقارية حتى تنتج الملكية آثارها بين المتعاقدين و اتجاه الغير<sup>6</sup>.

## 4- عقد الوصية

عرف المشرع الوصية في نص المادة 184 من قانون الأسرة على أنها: " تملك مضاف إلى ما بعد الموت بطريق التبرع "، وقد استقر القضاء على اعتماد نفس التعريف، بحيث قضت المحكمة العليا في القرار رقم 116375 المؤرخ في 1995/05/2 بما يلي " من المقرر قانونا أن الوصية هي تملك مضاف لما بعد الموت بطريق التبرع "<sup>7</sup>.

<sup>1</sup> - محمد لمين حميدي، مرجع سابق، ص 329.

<sup>2</sup> - نفس المرجع، ص 330.

<sup>3</sup> - القانون رقم 11/84 المؤرخ في 09/06/1984 المتضمن قانون الأسرة، الجريدة الرسمية عدد 24، الصادرة بتاريخ 12/06/1984، المعدل و المتمم بالأمر 02/05 المؤرخ في 27/02/2005، الجريدة الرسمية عدد 15، الصادرة بتاريخ 27/02/2005.

<sup>4</sup> - نسيم شيخ، أحكام الرجوع في التصرفات التبرعية في القانون الجزائري، دار هومة للطباعة و النشر، الجزائر، 2012، ص 16-17.

<sup>5</sup> - و هو ما أشارت إليه المحكمة العليا في القرار رقم 81376 المؤرخ في 18/02/1992، المجلة القضائية لسنة 1993، عدد 04، ص: 88، حيث جاء فيه " من المقرر قانونا أنه يتوجب تسجيل عقود الهبة لدى موثق رسمي تحت طائلة البطلان لأهمية مثل هذه العقود لتكون حجة بين الأطراف و إزاء الغير ".

<sup>6</sup> - عمر حمدي باشا، عقود التبرعات (الهبة، الوصية، الوقف)، دار هومة للطباعة و النشر، الجزائر، 2014، ص 15.

<sup>7</sup> - نسيم شيخ، مرجع سابق، ص 180-181.

و المشرع جعل من الوصية سبب من أسباب كسب الملكية العقارية، غير أنه لم ينص صراحة على إخضاع الوصية لإجراءات الشهر المنصوص عليها في المادة 793 من القانون المدني، و قد اتخذ الفقه اتجاهين في هذه المسألة، حيث اتجه جانب من الفقه إلى القول بأن الوصية لا يجب شهرها لانعدام النص القانوني، و حجتهم في ذلك ما نصت عليه المادة 15 من الأمر 75-74 السالف الذكر و التي تستثني نقل الملكية بسبب الوفاة و تجعله ساري المفعول من يوم وفاة أصحاب الحقوق العينية العقارية.

أما الاتجاه الثاني من الفقه يرى بوجوب شهر الوصية و استندوا في ذلك إلى أحكام المادتين 793 من القانون المدني و المادة 16 من الأمر 75-74، والتي يستفاد منها أن كل التصرفات سواء كانت صادرة عن إرادة مفردة أو من جانبين و كذلك العقود المتعلقة بالحقوق العينية سواء كانت أصلية أو تبعية لا يعتد بها إلا إذا تم إشهارها<sup>1</sup>.

لذلك يتوجب على المشرع التدخل لوضع نص خاص يوجب شهر الوصية، لأن عدم التنصيص صراحة على شهر الوصية يفرغ نظام الشهر العيني من أهدافه و يؤثر في أهم مبادئه و يساهم في كثرة النزاعات القضائية لاختلال قواعد تطبيق هذا النظام<sup>2</sup>.

#### 5- عقد الوقف

طبقا لنص المادة 213 من قانون الأوقاف 91-10<sup>3</sup>: "الوقف هو حبس العين عن التملك على وجه التأييد و التصديق بالمنفعة على الفقراء أو على وجه من وجوه البر و الخير"<sup>4</sup>. و عقد الوقف الوارد على عقار لا يمكن الاحتجاج به في مواجهة الغير إلا عن طريق إشهاره عملا بنص المواد 15 و 16 من الأمر 75-74 و المادة 41 من قانون الأوقاف<sup>5</sup>.

<sup>1</sup> - فتحي نمري، حمزة حسناوي، هشام حدو، شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري، مذكرة تخرج تدخل ضمن متطلبات الحصول على شهادة الماستر، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق، جامعة يحي فارس، المدية، الجزائر، 2012، ص 11-13.

<sup>2</sup> - محمد لمين حميدي، مرجع سابق، ص 349.

<sup>3</sup> - القانون رقم 10/91 المؤرخ في 1991/04/27 المتعلق بالأوقاف، الجريدة الرسمية عدد 21، الصادرة بتاريخ 1991/05/08، المعدل و المتمم بالقانون رقم 10/02 المؤرخ في 2002/12/14، الجريدة الرسمية عدد 45، الصادرة بتاريخ 2002/04/23.

<sup>4</sup> - خالد رمول، الإطار القانوني و التنظيمي لأموال الوقف في الجزائر، الطبعة الثالثة، دار هومة للطباعة و النشر، الجزائر، 2013، ص 28.

<sup>5</sup> - نفس المرجع، ص 98.

إن جميع هذه العقود إذا كانت منصبة على حق عيني عقاري كالملكية أو حق عيني أصلي آخر يرفق الملكية كحق الانتفاع أو أي حق من حقوق الارتفاق، يشترط التصرف فيه مع العقار تكون واجبة الشهر تحت طائلة انعدام الأثر و الحجية بين الأفراد و في مواجهة الغير.

### ثالثا: العقود الرسمية المصرحة للحقوق العينية الأصلية

العقود المصرحة هي التصرفات التي تقرر حق من الحقوق العينية الأصلية و تؤكد، ذلك أن هذا الحق العيني كان موجود من قبل كالقسمة و الصلح، و عليه يجب تسجيل هذه العقود باعتبارها كاشفة لهذا الحق بعد أن كان شائعا أو متازعا فيه بين طرفي التصرف.

#### 1- عقود القسمة

المقصود بالقسمة إفراز و تعيين الحصص للشركاء بعضها عن بعض بتحديدتها و إخراجها من الشيوخ نهائيا و إعطاء كل شريك على الشيوخ حصة مفرزة في المال الشائع، سواء حصل ذلك بالتراضي أو بحكم من المحكمة بما يتناسب مع حصته في هذا المال المملوك على الشيوخ<sup>1</sup>، و يعتبر كل شريك مالك للحصة التي آلت له من ذلك الوقت.

وقد أجاز المشرع الجزائري لكل شريك الحق في المطالبة بقسمة المال الشائع باتفاق جميع الشركاء على الشيوخ<sup>2</sup>، وهذه القسمة المنصبة على العقار لا يكون لها أثر قانوني حتى بين الأطراف إلا من تاريخ تسجيلها و شهرها بالمحافظة العقارية المختصة، و أن تكون في الشكل الرسمي الذي يتطلبه القانون وفقا لأحكام المواد 324 و 793 من القانون المدني و المادة 12 من الأمر رقم 70-91<sup>3</sup> و المادة 15 و 16 من الأمر رقم 75-74 السالف الذكر، و إلا اعتبرت قسمة مهياة تخص الانتفاع فقط مع بقاء ملكية العقار في حالة الشيوخ<sup>4</sup>، و هو ما ذهب إليه اجتهاد المحكمة العليا في القرار رقم 231832 المؤرخ في 2002/06/18

<sup>1</sup> - العربي بلحاج، مرجع سابق، ص 194.

<sup>2</sup> - يوسف دلاندة، الوجيز في الملكية العقارية الخاصة الشائعة، دار هومة للطباعة و النشر، الجزائر، 2014، ص 87.

<sup>3</sup> - الأمر رقم 70/91 المؤرخ في 1970/12/25 المتضمن قانون تنظيم التوثيق، الجريدة الرسمية عدد 107، الصادرة في 1970/12/25، المعدل و المتمم بالقانون رقم 02/06 المؤرخ في 2006/02/20، الجريدة الرسمية عدد 14، الصادرة بتاريخ 2006/03/08.

<sup>4</sup> - العربي بلحاج، مرجع سابق، ص 200.

حيث جاء فيه" و من ثم، فإن استبعاد قضاة الاستئناف لوثيقة القسمة الودية المحتج بها من الطاعنين لعدم شهرها، يعد تطبيقا سليما للقانون"<sup>1</sup>.

## 2- عقود الصلح

نص المشرع على عقد الصلح في نص المادة 459 من القانون المدني<sup>2</sup>، و هو ذلك الاتفاق الذي يتم بين شخصين أو أكثر يؤدي إلى إنهاء نزاع كان قائما بينهما حول حق عيني أو عدة حقوق، بحيث يتنازل كل منهم على وجه التبادل عن حق جزء منه<sup>3</sup>.

فإذا تصالح شخصان بعقد فيما بينهما على حقوق متنازع عليها و كان ضمن هذه الحقوق حق عيني عقاري وجب شهر هذا الصلح<sup>4</sup>، و ذلك في المحافظة العقارية المعنية و إلا انعدم له كل أثر سواء بين أطرافه أو اتجاه الغير<sup>5</sup>.

لقد أوجب المشرع من خلال نص المادة 14 من الأمر 75-74 السالف الذكر شهر العقود الرسمية المقررة و المصرحة المتعلقة بالملكية العقارية، و قد أضافت المادة 16 من ذات الأمر على أنه لا يكون لهذه العقود أي أثر حتى بين الأطراف إلا من تاريخ شهرها في مجموعة البطاقات العقارية، و هو الحكم الذي انفرد به المشرع الجزائري تماشيا مع ما انتهى إليه المشرع المصري بموجب قانون التسجيل المصري رقم 142 لسنة 1964.

### رابعا: العقود الرسمية المعدلة للحقوق العينية العقارية الأصلية

التصرف المعدل أو المغير لحق الملكية على عقار بعقد يجعل هذه الملكية قابلة للتصرف فيها بعد أن كانت مقترنة بالشرط المانع من التصرف، و كذلك العقد المعدل و المغير لحق الانتفاع على عقار لمدة معينة بعقد يطيل هذه المدة أو ينقص منها، و أيضا العقد الذي يعدل من حق الارتفاق بعقد يزيد في مدى هذا الحق أو ينقص من مداه، فهذه الحقوق جميعها عقود معدلة لحق عيني عقاري أصلي و من ثم تكون واجبة الشهر<sup>6</sup>.

<sup>1</sup> - جمال سايس، الاجتهاد الجزائري في القضاء العقاري، الجزء الأول، الطبعة الثانية، منشورات كليك، الجزائر، 2013، ص 427.

<sup>2</sup> - الأمر رقم 58/75 المؤرخ في 1975/09/26 المتضمن القانون المدني المعدل و المتمم السالف الذكر.

<sup>3</sup> - جمال بوشناق، مرجع سابق، ص 80.

<sup>4</sup> - عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، أسباب كسب الملكية، الجزء التاسع، مرجع سابق، ص 383.

<sup>5</sup> - جمال بوشناق، مرجع سابق، ص 80.

<sup>6</sup> - عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، أسباب كسب الملكية، الجزء التاسع، مرجع سابق، ص 348.

و يكون حق الملكية مقيد بأحد القيود الواردة على حق الملكية كأن تكون معلقة على شرط وافق أو فاسخ، الشيء الذي يجب أن يعلم به الغير و لن يتأتى ذلك إلا بوجود شهر هذه التصرفات، و كذا الشروط المانعة لحق التصرف أو المقيدة له.

### 1- شهر الحقوق المعلقة على شرط واقف أو فاسخ

إن عقد البيع باعتباره عقدا ناقلا للملكية العقارية يجب شهره حتى و إن كان معلقا على شرط واقف أو فاسخ، و يكون الالتزام معلقا على شرط إذا كان وجوده أو زواله مترتبا على أمر مستقبلي غير محقق الوقوع حسب نص المادة 203 من القانون المدني، و منه فإنه يجب تسجيل الشرط حتى يكون نافذا في حق الغير<sup>1</sup>.

### 2- شهر الشرط المانع من التصرف

يقصد بالشرط المانع من التصرف هو الشرط الوارد على تصرف ما مثل العقد أو الوصية، الذي يمنع المتصرف إليه من التصرف في مال من أمواله أو يقيد من سلطته في التصرف في أمواله متى توافرت فيه شروط معينة، وذلك يعد في الحقيقة خروج على القاعدة العامة التي تقضي بأن للمالك حرية التصرف فيما يملكه كما يشاء وفقا لما نصت عليه المادة 674 من القانون المدني، فالشرط المانع من التصرف من القيود الاتفاقية أو الإرادية إذ أجاز القانون لإرادات الأشخاص التقيد من السلطات المخولة للمالك، بشرط عدم المساس بجوهر حق الملكية<sup>2</sup>.

و من خلال نص المادة السابقة الذكر يظهر جليا بأن المشرع قد قيد فكرة الملكية المطلقة و أصبح ينظر إليها على اعتبار أنها وظيفة اجتماعية، و أورد عليها بعض القيود مراعيًا في ذلك المصلحة العامة و مصالح خاصة جديرة بالرعاية<sup>3</sup>.

ويشترط للاحتجاج بالشرط المانع من التصرف على الغير إذا كان الممنوع من التصرف فيه من العقارات أن يسجل الشرط طبقا لإجراءات الشهر العقاري، و ذلك في العقد الناقل

<sup>1</sup>- ليلي لبيض، منازعات الشهر العقاري في التشريع الجزائري، أطروحة مقدمة لنيل شهادة الدكتوراه في العلوم القانونية، كلية الحقوق، جامعة بسكرة، الجزائر، 2011-2012، ص 161.

<sup>2</sup>- العربي بلحاج، مرجع سابق، ص 143.

<sup>3</sup>- ليلي لبيض، مرجع سابق، ص 161.

للملكية أو تسجيله في عقد مستقل لاحق، و حتى يحتج به على كل من اكتسب حقا على العقار ينافى الشرط المانع ابتداء من تاريخ تسجيله<sup>1</sup>.

### 3- شهر تقييدات حق التصرف

لقد أوجب المشرع شهر جميع التقييدات الواردة على حق التصرف بموجب المادة 87 من المرسوم رقم 76-63 المعدل و المتمم، و التقييدات على حق التصرف تقسم حسب هدف الوظيفة في تحقيق المصلحة العامة أو الخاصة، و هي إما قيود مقررة للمصلحة الخاصة طبقا لنص المادة 690 إلى 712 من القانون المدني تتعلق بتنظيم الحقوق، و عدم التعسف في استعمال حق الملكية، و مراعاة حقوق الملاك المجاورين<sup>2</sup>.

و إما قيود مقررة للمصلحة العامة، تقيد حق الملكية العقارية للمنفعة العامة، كتلك التي فرضتها قوانين العمران التي تمنع المالك البناء بدون رخصة، إذ لا يجوز للمالك أن يقوم بأي تصرف على أرضه إلا بعد الحصول على رخص إدارية و شهادات عمرانية لتنفيذ الأعمال.

بالإضافة إلى القيود التي تلزم المالك بوجوب استغلال الأرض الفلاحية<sup>3</sup>، و هذا وفقا لنص المادة 48 من القانون رقم 90-25 المؤرخ في 18/11/1990 المتضمن التوجيه العقاري<sup>4</sup>.

كما توجد تقييدات أخرى في حق التصرف ناتجة عن الاتفاق الحاصل بين المالك للعقار أو الحق العيني و الغير و يتعلق الأمر بالإرتفاقات الاتفاقية الواقعة على العقار و التي يجب شهرها بالمحافظة العقارية<sup>5</sup>.

### خامسا: العقود الرسمية المنهية للحقوق العينية العقارية الأصلية

العقد المنهي لحق عيني عقاري هو التصرف الذي يؤدي إلى إنهاء حق عيني أصلي باستثناء حق الملكية حق أبدي فلا ينتهي مادام الشيء المملوك باقيا، و من ثم لا يتصور إبرام

<sup>1</sup> - رضا عبد الحليم، الوجيز في الملكية و الحقوق العينية التبعية، دار النهضة العربية، القاهرة، مصر، 2004، ص 77.

<sup>2</sup> - ليلي لبيض، مرجع سابق، ص 166.

<sup>3</sup> - سمية حنان خوادجية، قيود الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، رسالة مقدمة لنيل شهادة الماجستير في القانون الخاص، كلية الحقوق، جامعة منتوري، قسنطينة، الجزائر، 2008، ص 48.

<sup>4</sup> - القانون رقم 90/25 المؤرخ في 01/12/1991 المتضمن قانون التوجيه العقاري، الجريدة الرسمية عدد 49، الصادرة بتاريخ 18/11/1990.

<sup>5</sup> - ليلي لبيض، مرجع سابق، ص 167.

عقد ينهي حق الملكية<sup>1</sup>، و من أمثلة العقود التي تنهي الحقوق العينية الأصلية، العقد الذي ينهي حق الانتفاع في عقار قبل انقضاء مدته، أو عقد ينهي حق الاستعمال في عقار أو حق السكنى قبل انقضاء مدة الحق و كان كل من الحقين معقودا لمدة معينة، أو ينهي حق ارتفاق و لم تكن له مدة محددة، فهذه العقود جميعها عقود منهية لحق عيني عقاري أصلي و من ثم تكون واجبة الشهر.

## الفرع الثاني

### العقود و الوثائق المتعلقة بالحقوق العينية التبعية

الحقوق العينية العقارية التبعية هي حقوق لا تنشأ إلا بالتبعية لحق شخصي هو الدائنية خلافا للحقوق العينية العقارية الأصلية التي تنشأ مستقلة عن غيرها، و هي لا تكون مقصورة لذاتها و إنما لضمان الوفاء بالحق الشخصي الذي نشأ بالتبعية له، و بسبب خاصية الضمان هذه تسمى الحقوق العينية التبعية أيضا بالتأمينات العينية.

و تستمد الحقوق العينية التبعية أو التأمينات العينية أهميتها كوسائل لضمان حقوق الدائنين من ميزتي التقدم و التتبع<sup>2</sup>، و يقصد بالتقدم هو أن التأمين العيني يحقق للدائن أفضلية على سائر دائني المدين الآخرين، أما ميزت التتبع فيقصد بها أن الدائن المزود بهذا التأمين يتمتع بحق عيني يخول له تتبع المال المخصص لوفاء حقه في أي يد يكون<sup>3</sup>.

و الحقوق العينية التبعية محددة على سبيل الحصر في القانون المدني الجزائري و هي أربعة تأمينات أوردها المشرع في الكتاب الرابع تحت عنوان الحقوق العينية التبعية أو التأمينات العينية، و هو ما سوف يتم تناوله كالتالي:

### أولاً: الرهن الرسمي:

طبقاً لنص المادة 882 من القانون المدني، إن الرهن الرسمي يطلق على العقد الذي يترتب به للدائن حق عيني على عقار مخصص لوفاء دينه، و يطلق أيضا على هذا الحق العيني

<sup>1</sup> - جمال بوشناق، مرجع سابق، ص 78.

<sup>2</sup> - عبد المنعم فرج الصدة، الحقوق العينية الأصلية (دراسة في القانون اللبناني و القانون المصري)، دار النهضة العربية، لبنان، 1976، ص 337.

<sup>3</sup> - رمضان أبو السعود، التأمينات الشخصية و العينية، دار الجامعة الجديدة، الأزريطة، مصر، 2005، ص 18.

الذي ترتب للدائن ضمانا لوفاء دينه<sup>1</sup>، و يكون له أن يتقدم على الدائنين التاليين له في المرتبة، أي الدائنون الذين لهم حق عيني آخر على هذا العقار من دائنين مرتهنين و أصحاب حقوق اختصاص و أصحاب حقوق امتياز، إذا كان هؤلاء الدائنون متأخرين في المرتبة أي مقيدين بعد تاريخ قيد الدائن المرتهن<sup>2</sup>.

و قد أوضح المشرع بموجب نص المادة 884 من القانون المدني أن الرهن ينشأ بموجب عقد رسمي أو حكم قضائي أو بموجب القانون، و بالتالي يجب أن يفرغ في شكل رسمي وهو شرط لصحة هذا العقد، و تخلف هذا الشرط يجعل العقد باطل<sup>3</sup>، و إلى جانب الرسمية يجب تخصيص العقارات المرهونة على وجه الدقة في عقد الرهن إلى جانب تخصيص الدين لما يجعله يقتصر على رهن العقارات الكافية بضمان الدين دون إفراط<sup>4</sup>.

و نظرا لأهمية هذا العقد و النزاعات التي قد تنثور بشأنه، يجب شهر هذا العقد عن طريق التسجيل حتى يتمكن الدائن المرتهن من استعمال حق التقدم و التتبع بالنسبة للغير، فالغير لا يمكنه أن يعلم بوجود هذا العقد إلا إذا تم شهره في المحافظة العقارية<sup>5</sup>، و بمقتضى الشهر العقاري يمكن أن يعلم الجميع بوجود رهن يثقل عقار ما طبقا نص المادة 904 من القانون المدني، و بالتالي فإن تفعيل حق التقدم و التتبع لفائدة الدائن المرتهن لا يكون إلا بعد شهر الرهن في المحافظة العقارية سواء كان مصدره العقد أو حكم قضائي<sup>6</sup>.

#### 1- قيد الرهن الرسمي:

تنص المادة 905 من القانون المدني على أنه: " تسري على إجراء القيد و تجديده و شطبه و إلغاء الشطب و الآثار المترتبة على ذلك الأحكام الواردة في قانون تنظيم الإشهار العقاري". و من ثم فإن شهر الرهن الرسمي يكون عن طريق القيد، و منه إعلام الغير بوجود رهن رسمي يثقل العقار موضوع المعاملة المحتملة، فيكون الغير الذي علم بوجود الرهن على بينة

<sup>1</sup> - محمد صبري السعدي، الواضح في شرح القانون المدني الجزائري، التأمينات العينية، الطبعة الأولى، دار هومة للنشر و التوزيع، الجزائر، 2008، ص 17- 18.

<sup>2</sup> - نبيل إبراهيم سعد، التأمينات العينية و الشخصية، منشأة المعارف، الإسكندرية، مصر، 1982، ص 33.

<sup>3</sup> - محمد لمين حميدي، مرجع سابق، ص 439.

<sup>4</sup> - عباس عبد الحليم حجر، شهر التصرفات العقارية، الطبعة الثانية، دار محمود للنشر، مصر، 1989، ص 40.

<sup>5</sup> - عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، أسباب كسب الملكية، مرجع سابق، ص 434.

<sup>6</sup> - محمد لمين حميدي، مرجع سابق، ص 440- 441.

من أمره لو تعامل في هذا العقار المثقل برهن رسمي طبقاً لنص الفقرة الثانية من المادة 93 من المرسوم رقم 76-63<sup>1</sup> المعدل و المتمم، و يترتب على القيد نفاذ الرهن في حق الغير من وقت إجراء القيد حيث يستطيع الدائن المرتهن أن يحتج بحقه في مواجهة أولاً الدائنين العاديين و الدائنين اللاحقين له في المرتبة، كما يستطيع الدائن المرتهن أن يحتج بحقه ضد من يكتسب ملكية الشيء المرهون أو أي حق عيني آخر عليه من الحقوق القابلة للبيع في المزاد العلني<sup>2</sup>.

### ب - تجديد قيد الرهن الرسمي:

تنص المادة 96 من المرسوم رقم 76-63 السالف الذكر على أنه: " تحتفظ التسجيلات بالرهن و الامتياز طيلة عشر سنوات ابتداء من تاريخها، و يوقف أثرها إذا لم يتم تجديد هذه التسجيلات قبل انقضاء هذا الأجل..."<sup>3</sup>، و يتعين تجديد قيد الرهن قبل انقضاء مدة (10) سنوات، و بنفس طريقة قيد الرهن لأول مرة، مع ذكر أن موضوعه هو تجديد القيد السابق مع التأشير على تاريخ و مراجع القيد المراد تجديده، و تبيان في كل مرة الحالة و الوضعية القانونية للعقار موضوع الرهن، و التغييرات التي تمس الدائن أو المدين و مبلغ الدين أو لواحقه و فترة حلول أجل الأداء<sup>4</sup>.

### ثانياً: حق التخصيص:

لم يعرف المشرع حق التخصيص وإنما اكتفى بالنص على أحكامه ضمن المواد 937 إلى 947 من القانون المدني، أما الفقه القانوني فقد عرفه على أنه حق عيني تبقي يتقرر بأمر من رئيس المحكمة لصالح الدائن على عقار أو أكثر من عقارات مدينه بناء على حكم واجب التنفيذ صادر له بالتزام مدينه بالدين، و يخول له ميزتي التقدم و التتبع بالنسبة لتلك العقارات<sup>5</sup>. و هو حق عيني عقار تبقي لا يتقرر إلا على العقارات، مصدره القضاء، لأنه يجعل أحد الدائنين العاديين مفضلاً على بقيةهم بسبب مبادرة هذا الدائن للحصول على حكم من القضاء بدينه<sup>6</sup>، شريطة أن يكون هذا الحكم واجب التنفيذ حتى يستطيع الدائن أن يستوفي حقه بموجب

<sup>1</sup> - محمد صبري السعدي، مرجع سابق، ص 124.

<sup>2</sup> - فتحي ويس، مرجع سابق، ص 301-302.

<sup>3</sup> - المرسوم رقم 63/76 المؤرخ في 5/03/1976 المتضمن تأسيس السجل العقاري المعدل و المتمم السالف الذكر.

<sup>4</sup> - محمد لمين حميدي، مرجع سابق، ص 444.

<sup>5</sup> - عباس عبد الحليم حجر، مرجع سابق، ص 46.

<sup>6</sup> - محمد صبري السعدي، مرجع سابق، ص 217.

هذا الحق متقدما على الدائنين سواء العاديين أو الدائنين التاليين له في المرتبة من عقارات مدينه في أي يد كانت، و حق التخصيص إجراء تحفظي يتخذه الدائن على عقارات مدينه لضمان عدم تصرف المدين في عقاراته تهريا من تسديد الدين<sup>1</sup>.

### قيد حق التخصيص:

إن الأحكام المطبقة على الرهن الرسمي تنطبق على حق التخصيص لا سيما ما تعلق منها بالقيود و تجديده و شطبه و عدم تجزئة الحق و أثره و انقضائه<sup>2</sup>، عملا بنص المادة 947 من القانون المدني، و يتم قيد حق التخصيص وفقا لأحكام المادة 93 و ما يليها من المرسوم رقم 76-63 السالف الذكر، عن طريق ايداع لدى المحافظة العقارية المختصة إقليميا و يتم أيضا تجديده بنفس الأوضاع المحددة في نص المادة 95 من المرسوم السالف الذكر.

و إذا انقضى حق التخصيص سواء بواسطة اتفاق بين الدائن و المدين أو بطريق تبعي بانقضاء الدين المضمون بالقيود، فهنا يتم شطب قيد حق التخصيص، و إذا انقضى عن طريق إجراءات التطهير أو بالبيع بالمزاد العلني، انتقل العقار لفائدة الراسي عليه المزاد مطهرا من كل قيد<sup>3</sup>، و حق التخصيص كالرهن الرسمي يجب قيده في المحافظة العقارية حتى يكون له أثر فيما بين المتعاقدين و الغير.

### ثالثا: الرهن الحيازي العقاري

عرف المشرع الرهن الحيازي في نصت المادة 948 من القانون المدني<sup>4</sup>، بأنه حق عيني على عقار يضعه المدين في يد دائنه أو في يد شخص يتفق عيه المتعاقدان ضمانا للوفاء بدين الدائن، و يخول هذا الأخير حبس العقار إلى أن يدفع له دينه كاملا، و في حال عدم الدفع حق له التنفيذ على العقار بالطرق القانونية و استثناء دينه من ثمنه بالأفضلية على غيره الدائنين العاديين و الدائنين التابعين له في المرتبة في أي يد يكون<sup>5</sup>، و الرهن الحيازي العقاري كغيره من الحقوق العينية العقارية يخضع للقيود في السجل العقاري ولا يكون نافذا إلا من تاريخ

<sup>1</sup> - محمد لمين حميدي، مرجع سابق، ص 462-463.

<sup>2</sup> - الأمر رقم 58/75 المؤرخ في 1975/09/26 المتضمن القانون المدني المعدل و المتمم السابق الذكر.

<sup>3</sup> - محمد لمين حميدي، مرجع سابق، ص 464-465.

<sup>4</sup> - الأمر رقم 58/75 المؤرخ في 1975/09/26 المتضمن القانون المدني المعدل و المتمم السابق الذكر.

<sup>5</sup> - عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، التأمينات العينية و الشخصية، الجزء العاشر، الطبعة الثانية، دار

النهضة العربية، القاهرة، مصر، 1994، ص 859.

هذا القيد، و على هذا فإن الحقوق العينية المكتسبة للعقار المرهون و المسجلة قبل تسجيل الرهن تكون ملزمة للدائن المرهن<sup>1</sup>،

و يخضع أيضا تجديد الرهن العقاري لنفس طريقة الشهر السابقة مع التتويه إلى أن الأمر يخص التجديد، على أن يتم ذلك قبل انتهاء أجل عشر (10) سنوات<sup>2</sup>.

#### رابعاً: حقوق الامتياز

نصت المادة 982 من القانون المدني على أن: " الامتياز أولوية يقرها القانون لدين معين مراعاة منه لصغته، ولا يكون للدين امتياز إلا بمقتضى نص قانوني"، و قد جعل المشرع من الأولوية أي التقدم الصيغة الجوهرية لحق الامتياز و عنصره الأساسي، و على ذلك فإن صاحب حق الامتياز يتقدم على جميع الدائنين العاديين، و يتزاحم مع الدائنين المتمتعين بضمان عيني عند بيع المال المحمل بحق الامتياز و يستوفي حقه طبقاً لمرتبه بالنسبة لهؤلاء الدائنين، و هذه الأولوية لا ترتبط بشخص صاحب الحق و إنما ترتبط بالحق المضمون، و هذا الضمان يمنحه المشرع للحقوق التي تكون أسباب نشأتها تبرر تفضيلها على غيرها<sup>3</sup>.

و قد صنف المشرع الجزائري حقوق الامتياز حسب نص المادة 984 من القانون المدني إلى صنفين، حقوق امتياز عامة و حقوق امتياز خاصة<sup>4</sup>، فالعامة هي حقوق امتياز تشتمل كل أموال المدين سواء المنقولة أو عقارية منها، فهي لا تكون واقعة على مال معين<sup>5</sup>، أما حقوق الامتياز الخاصة التي تقع على العقار وفقاً لنص المواد 999 إلى 1001 من القانون المدني فهي ثلاثة أنواع :

#### أ - امتياز بائع العقار:

و قد نصت عليه المادة 999 من القانون المدني، و لإثبات الامتياز يشترط أن يكون البيع صحيحاً، و أن يكون المبيع عقاراً يجوز بيعه في المزاد<sup>6</sup>، كما أوجب المشرع إفراغ العقد في شكل رسمي طبقاً لنص المادة 793 من القانون المدني، و ألزم قيده لدى مصلحة الشهر

<sup>1</sup> - حسن عبد اللطيف حمدان، التأمينات العينية، الطبعة الأولى، الدار الجامعية، بيروت، لبنان، 1980، ص 142.

<sup>2</sup> - محمد لمين حميدي، مرجع سابق، ص 466 - 467.

<sup>3</sup> - محمد صيري السعدي، مرجع سابق، ص 335 - 336.

<sup>4</sup> - محمد لمين حميدي، مرجع سابق، ص 469.

<sup>5</sup> - نبيل ابراهيم سعد، مرجع سابق، ص 197.

<sup>6</sup> - أنور طلبية، الوسيط في شرح القانون المدني، الجزء السادس، دار الفكر الجامعي، الإسكندرية، مصر، 1998، ص 897.

حتى و لو كان البيع مسجلا، لأن التسجيل لازم لانتقال الملكية في عقد البيع، أما القيد فهو لازم لنفاذ الامتياز في مواجهة الغير<sup>1</sup>.

### ب - امتياز المقاولين و المهندسين:

نصت عليه المادة 1000 من القانون المدني و هو يتمثل في المبالغ المستحقة للمقاولين و المهندسين المعماريين الذين عهد إليهم بتشييد أبنية أو منشآت أخرى في إعادة تشييدها أو في ترميمها أو في صيانتها، يكون لها امتياز على هذه المنشآت، بسبب هذه الأعمال التي زادت في قيمة العقار وقت بيعه<sup>2</sup>، كما نصت الفقرة الثانية من المادة السالفة الذكر على ضرورة تقييد هذا الحق في المحافظة العقارية حتى يمكن احتجاج به، و تتحدد مرتبته من تاريخ القيد<sup>3</sup>.

### ج - امتياز المتقاسم في العقار:

طبقا لنص المادة 1001 من القانون المدني<sup>4</sup>، أوجب المشرع قيد هذا الامتياز حتى لو كان عقد القسمة مسجلا، وتحدد مرتبة حق الامتياز من تاريخ القيد<sup>5</sup>، وتكون مرتبته مماثلة لشروط امتياز البائع المشار إليه في المادة 999 من القانون المدني، و إذا لم يتم قيد امتياز المتقاسم أصبح ذلك الامتياز رهنا رسميا و بالتالي لا يجوز الاحتجاج به إلا على هذا الأساس<sup>6</sup>.

و خلاصة لما تقدم فإن جميع الحقوق العينية العقارية سواء كانت أصلية أو تبعية قد أوجب المشرع الجزائري شهرها أو قيدها للاحتجاج بها سواء بين المتعاقدين أو في مواجهة الغير، وهذا طبقا لنص المادة 15 و 16 من الأمر 75-74 السالف ذكره.

<sup>1</sup> - عبد السيد سمير تاغو، التأمينات الشخصية و العينية، منشأة المعارف، الإسكندرية، مصر، 1994، ص 450.

<sup>2</sup> - الأمر رقم 58/75 المؤرخ في 26/09/1975 المتضمن القانون المدني المعدل و المتمم السابق الذكر.

<sup>3</sup> - عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، التأمينات العينية و الشخصية، الجزء العاشر، مرجع سابق، ص 1004.

<sup>4</sup> - ينظر الأمر رقم 58/75 المؤرخ في 20/09/1975 المتضمن القانون المدني المعدل و المتمم السابق الذكر.

<sup>5</sup> - أنور طلبة، الوسيط في شرح القانون المدني، مرجع السابق، ص 904.

<sup>6</sup> - جمال بوشناق، مرجع سابق، ص 97.

## المطلب الثاني

## المحركات المتعلقة بالحقوق العقارية الشخصية و المحركات القضائية

إن القاعدة العامة هي الحقوق التي يجب شهرها هي الحقوق العينية العقارية، غير أن المشرع قد خرج عن هذه القاعدة و قرر شهر بعض الحقوق الشخصية، و هي الإجراءات التي تزيد عن 12 سنة و المخالصات و الحوالات بأكثر من أجرة ثلاث سنوات مقدما، و قد ورد النص على إلزامية شهر هذه الإجراءات في نص المادة 17 من الأمر 75- 74 السالف الذكر.

كما نص المشرع على وجوب شهر الأحكام القضائية المتعلقة بالحقوق العقارية عملا بنص المادة 14 من الأمر 75- 74 السالف الذكر.

## الفرع الأول

## المحركات المتعلقة بالحقوق العقارية الشخصية

الحق الشخصي هو السلطة التي يقرها القانون لشخص يسمى الدائن قبل شخص آخر يسمى المدين يمكنه من إلزامه بأداء عمل أو الامتناع عنه تحقيقا لمصلحة مشروعة للدائن كحق الدائنية<sup>1</sup>، و بالرغم من أن الأصل في نظام الشهر العقاري هو عدم قيد الحقوق الشخصية لأنها لا يرتب إلا التزامات شخصية، إلا أن المشرع قد استثنى بعضا من هذه الحقوق و أوجب قيدها<sup>2</sup>، إذا كان محلها عقارا و ذلك نظرا لتأثير هذه التصرفات على العقار من حيث قيمته.

## أولا: عقد الإيجار لمدة 12 سنة:

عرفت الفقرة الأولى من المادة 467 من القانون المدني عقد الإيجار بأنه عقد يمكن المؤجر بمقتضاه المستأجر من الانتفاع بشيء لمدة محددة مقابل بدل إيجار معلوم<sup>3</sup>.

<sup>1</sup> - جمال بوشناق، مرجع سابق، ص 99.

<sup>2</sup> - ليلي لبيض، مرجع سابق، ص 178.

<sup>3</sup> - الأمر رقم 58/75 المؤرخ في 1975/09/26 المتضمن القانون المدني المعدل و المتمم السابق الذكر السابق الذكر.

يتولد عنه حقوق و التزامات شخصية و لو كان محله عقارا، وتظل الدعاوى المتعلقة به من الدعاوى الشخصية<sup>1</sup>.

و قد أوجب المشرع شهر عقد الإيجار إذا ورد على عقار و بلغت مدته 12 سنة، و هو ما نصت عليه المادة 17 من الأمر 75-74 السالف الذكر حيث جاء فيها<sup>2</sup>: " إن الإيجارات لمدة 12 سنة لا يكون لها أي أثر بين الأطراف و لا يحتج بها تجاه الغير في حالة عدم إشهارها، و ذلك مع مراعاة أحكام المادة 165 من الأمر 71-73 المؤرخ في 08 نوفمبر 1971 المتضمن الثورة الزراعية"<sup>3</sup>، لأن للإيجار الطويل المدى أثر على قيمة العقار و عليه وجب إعلام الغير به حتى يكون على بينة إذا ما أقدم على التعامل في ذلك العقار، و لذلك فإن المشتري لعقار مؤجر لمدة تساوي أو تزيد عن 12 سنة يكون ملزما باحترام حقوق المستأجر إذا أثبت هذا الأخير إشهار الإيجار قبل إشهار البيع<sup>4</sup>.

### ثانيا: المخالصات و الحوالات

نص المشرع الجزائري على المخالصات و الحوالات في المادة 897 من القانون المدني<sup>5</sup> و يقصد بالمخالصة هو قبض مالك العقار المؤجر من المستأجر مبلغا يساوي أو يزيد عن أجرة ثلاثة سنوات مقدما<sup>6</sup>، و أما الحوالة فيقصد بها حوالة المنتفع من الإيجار الذي دفع ثمنه مقدما

<sup>1</sup> - أنور طلبية، الوسيط في شرح القانون المدني، الجزء السادس، مرجع سابق، ص 701.

<sup>2</sup> - الأمر رقم 74/75 المؤرخ في 12/11/1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري السالف الذكر.

<sup>3</sup> - يلاحظ أن ما نصت عليه الفقرة الثانية من المادة 17 و التي تنص على مراعاة أحكام المادة 165 من الأمر 71/73 المتضمن الثورة الزراعية لا مجال لتطبيقها في الوقت الراهن لأن الأمر 71/73 تم إلغائه بموجب المادة 75 من القانون 25/90 المتضمن التوجيه العقاري.

<sup>4</sup> - فتحي ويس ، مرجع سابق، ص 306.

- طبقا لنص المادة 467 من القانون المدني ينعقد عقد الإيجار بين المؤجر و المستأجر بمجرد توافق إرادة الطرفين على إبرام هذا العقد، وبدون صبه في قالب شكلي و هذا إلى غاية صدور القانون رقم 05/07 المؤرخ في 13/05/2005 المعدل و المتمم للأمر رقم 58/75 المتضمن القانون المدني الذي جعل كتابة عقد الإيجار شرط لازم لانعقاده ومنه أصبح عقد الإيجار عقد شكلي بموجب نص المادة 467 مكرر و بعناية موثق، لذلك يصعب تصور إغفال إشهار الإيجارات التي تزيد عن 12 سنة.

<sup>5</sup> - ينظر الأمر رقم 58/75 المؤرخ في 26/09/1975 المتضمن القانون المدني المعدل و المتمم السابق الذكر .

<sup>6</sup> - فتحي ويس، مرجع سابق، ص 309.

إلى شخص آخر ليحل محله في الانتفاع بالعقار المؤجر<sup>1</sup>، و هذا التصرف الذي يأتيه المالك لا يكون له حجية سواء في مواجهة الغير و خاصة الدائن المرتهن، إلا إذا أثبت شهر هذا التصرف قبل قيد حقوق الدائن المرتهن، و الحكمة من إخضاع كل من المخالصة و الحوالة للشهر العقاري هو أن من شأنهما جعل العقار متقلا مع الانتقاص من قيمته إذا كانتا لأكثر من ثلاثة سنوات، و لذلك فإنه للاحتجاج بالمخالصة أو الحوالة لمدة تزيد على ثلاثة سنوات في مواجهة الدائن المرتهن أو المشتري لا يكون إلا بشهرهما قبل قيد الرهن الرسمي أو قبل شهر عقد البيع<sup>2</sup>.

## الفرع الثاني

### المحركات القضائية المتعلقة بالحقوق العينية العقارية

تعتبر الأحكام القضائية في العديد من الحالات سندات رسمية تحل محل عقد الملكية المنصبة على الأملاك العقارية<sup>3</sup>، و الحكم القضائي له حجية فيما بين أطراف الخصومة التي انتهت بصدوره، و لكن لا تنتقل الملكية العقارية لا فيما بين الأطراف و لا في مواجهة الغير إلا بعد إشهاره في المحافظة العقارية، عملا بنص المادة 14 من الأمر 75-74 السالف الذكر و الفقرة الأولى من المادة 353<sup>4</sup> من قانون التسجيل المعدل، و التي أوجبت إشهار الأحكام القضائية المتعلقة بحقوق عينية عقارية<sup>5</sup>.

<sup>1</sup> - جمال بوشناق، مرجع سابق، ص 101.

<sup>2</sup> - محمد لمين حميدي، مرجع سابق، ص 478.

- هناك صعوبة في شهر هذه المخالصات و الحوالات لأن المشرع الجزائري لم يبين كيفية شهرها في الأمر 74/75، كما أنه لم يحدد رسم إشهارها بموجب قانون التسجيل خلافا للمشرع الفرنسي الذي نص على كيفية شهرها بموجب نص المادة 846 من قانون الضرائب الفرنسي.

<sup>3</sup> - مجيد خلفوني، شهر التصرفات العقارية في القانون الجزائري، الديوان الوطني للأشغال التربوية، الجزائر، 2004، ص 120.

<sup>4</sup> - الأمر رقم 105/76 المؤرخ في 1976/12/09 المتضمن قانون التسجيل المعدل بالقانون رقم 22/03 المؤرخ في 2003/12/28 المتضمن قانون المالية لسنة 2004 الجريدة الرسمية عدد 83 الصادرة في 2003/12/29.

<sup>5</sup> - ليلي لبيض، مرجع سابق، ص 181.

أوضحت المادة 15 من الأمر 75-74 السالف الذكر و المادة 32 و 63 من المرسوم رقم 63-76 المعدل و المتمم ، أن الأحكام و القرارات القضائية التي تنشئ أو تنقل أو تصرح و تعدل أو تنتهي حق عيني عقاري تكون خاضعة للشهر حتى تكون حجة في مواجهة الغير<sup>1</sup> وكذا نص المادة 38 من المرسوم رقم 63-76 السالف الذكر.

إلا أن هذه الأحكام لا تتمتع بصفة السند الرسمي مالم تكن نهائية حائزة لقوة الشيء المقضي فيه، و يجب أن يكون موضوع الحكم القضائي الواجب الشهر تصرفا واجب الشهر في تطبيق أحكام قانون العقاري أو أي قانون آخر.

### أولا- حكم رسو المزاد

حكم رسو المزاد هو قرار يصدر من قبل القاضي تبعا لسلطته الولائية، فهو ليس حكم فاصل في منازعة قضائية، غير أنه حكم يفصل في كافة المنازعات الشكلية بين أطراف الحجز و له حجية في مواجهة الأطراف المعنية بالحجز، بحيث لا يكون قابلا لأي طعن طبقا لنص المادة 765 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية<sup>2</sup>، و يترتب على صدور حكم رسو المزاد و شهره نقل للراسي عليه المزاد كل حقوق المدين المحجوز عليه التي كانت له على العقارات أو الحقوق العينية العقارية المباعة بالمزاد العلني و كل الارتفاقات المثقلة بها، و يعتبر بهذا المعنى حكم رسو المزاد سند ملكية كما أكده المشرع في نص المادة 762 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية<sup>3</sup>.

و قد نصت الفقرة الثانية من المادة 762 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية على أنه يتعين على المحضر القضائي قيد حكم رسو المزاد في المحافظة العقارية من أجل إشهاره خلال أجل شهرين من تاريخ صدوره<sup>4</sup>، من خلال قيام المحافظ العقاري بتأشير على هامش سند

<sup>1</sup> - تنص المادة " كل إشهار لعقود أو قرارات قضائية تتضمن إنشاء أو تعديل أو إنهاء ارتفاقات أو حقوق مشتركة يجب أن يكون موضوع تأشير على بطاقة كل عقار ".

<sup>2</sup> - القانون رقم 09/08 المؤرخ في 25/02/2008 المتضمن قانون الإجراءات المدنية و الإدارية، الجريدة الرسمية عدد 21، الصادرة بتاريخ 23/04/2008.

<sup>3</sup> - حمدي باشا عمر، طرق التنفيذ، دار هومة للطباعة و النشر، الجزائر، 2012، ص 312-313.

<sup>4</sup> - عبد الرحمان بريارة، طرق التنفيذ، الطبعة الأولى، منشورات البغادي، الجزائر، 2009، ص 258.

الملكية للعقار موضوع البيع بالمزاد العلني، و من ثم يصبح الشخص الراسي عليه المزاد مالكا جديدا للعقار المحجوز عليه<sup>1</sup>.

### ثانيا - حكم تثبيت حق الشفعة

الشفعة في مفهوم المادة 794 من القانون المدني ليست حقا شخصيا و لا حقا عينيا بل واقعة مادية و رخصة استثنائية منحها القانون للشفيع للحلول محل المشتري في بيع العقار ضمن الأحوال و الشروط المنصوص عليها قانونا، و لشفيع حق استعمالها أو عدم استعمالها و هي تسقط بعدم المطالبة بها خلال المدة المعينة قانونا فهي مصدر من مصادر الحقوق العينية<sup>2</sup>.

وتثبت الشفعة حسب نص المادة 725 من القانون المدني لمالك الرقبة و الشريك على الشيوخ و لصاحب حق الانتفاع<sup>3</sup>، فللشريك على الشيوخ مثلا حق الأخذ بالشفعة إذا بيع شيء من العقار الشائع إلى أجنبي سواء كان البيع حصة شائعة أو مفرزة، و لمالك الرقبة إذا بيع الكل أو بعض من حق الانتفاع<sup>4</sup>، كما أضاف المشرع حالات أخرى يتقرر فيها حق الشفعة أوردها في إطار القانون رقم 90-25 المتضمن التوجيه العقاري، لا سيما المواد 52، 55، 71 منه، حيث تم تقريره للديوان الوطني للأراضي الفلاحية و الدولة و جماعاتها المحلية<sup>5</sup>.

قد اشترط القانون على من يريد الأخذ بالشفعة أن يعلن رغبته فيها إلى كل من البائع و المشتري في أجل ثلاثين يوما من تاريخ الإنذار الذي يوجه إلى البائع أو المشتري، و يجب التصريح بالرغبة في الشفعة بعقد رسمي يعلن عن طريق كتابة الضبط، و لا يحتج به ضد الغير، إلا إذا كان مسجلا و هذا وفقا لنص المادتين 799 و 900 من القانون المدني<sup>6</sup>.

<sup>1</sup> - عمر حمدي باشا، نقل الملكية العقارية، دار العلوم للنشر، عنابة، الجزائر، 2000، ص 30.

<sup>2</sup> - العربي بلحاج، مرجع سابق، ص 325.

<sup>3</sup> - مجيد خلفوني، شهر التصرفات العقارية في القانون الجزائري، الطبعة الأولى، دار هومة للطباعة و النشر، الجزائر، 2008، ص 174.

<sup>4</sup> - محمد حسين منصور، الحقوق العينية الأصلية، الملكية و الحقوق المتفرعة عنها، أسباب كسب الملكية، مرجع سابق، ص 595.

<sup>5</sup> - مجيد خلفوني، شهر التصرفات العقارية في القانون الجزائري، مرجع سابق، ص 175 - 176 - 177.

<sup>6</sup> - ليلي لبيض، مرجع سابق، ص 204.

و طبقا لنص المادة 803 من القانون المدني، فإن الشفيع يصبح مالكا للعقار موضوع الشفعة من تاريخ شهر الحكم أو القرار القضائي النهائي المثبت لحق الشفيع في الشفعة<sup>1</sup>.

### ثالثا - الحكم المثبت للوعد بالبيع

الوعد بالبيع هو عقد ملزم لجانب واحد و هو الواعد، و هذا ما أكدته المادة 72 من القانون المدني على أنه: " إذا وعد شخص بإبرام عقد ثم نكل و قضاه المتعاقد الآخر طالبا تنفيذ الوعد و كانت الشروط اللازمة لتمام العقد خاصة ما تعلق منها بالشكل متوافرا، قام الحكم مقام العقد"<sup>2</sup>، يشترط لكي ينتج الوعد بالبيع أثره أن تكون الشروط الجوهرية للعقد متوفرة لاسيما أركان البيع، وإذا لم يحصل التسجيل فلا توجد إلا التزامات شخصية بين الطرفين، و إذا امتنع البائع من أن يحرر العقد النهائي كان للمشتري الحق في استصدار حكم يثبت التعاقد الحاصل بينهما، فيقوم هذا الحكم الصادر مقام العقد<sup>3</sup>.

غير أنه و حتى تنتقل الملكية من الواعد إلى الموعد له يتعين شهر الحكم الصادر في المنازعة لدى المحافظة العقارية المختصة إقليميا، و هذا عملا بأحكام المادة 38 من المرسوم رقم 76-63 المعدل و المتمم، و المادة 62 التي تنص على أن: " كل عقد أو قرار قضائي يكون موضوع إشهار في محافظة عقارية"<sup>4</sup>.

### رابعا - الحكم المثبت لقسمة المال المملوك على الشيوخ

إذا تعذرت القسمة الرضائية بين الأطراف لعقار مملوك على الشيوخ بينهم يتم اللجوء إلى القضاء ليفصل في الأمر، ويكون الحكم الصادر في هذه الشأن حكما مصرح وكاشف عن حقوق المتقاسمين ومن ثم يجب شهره باعتباره حكما مصرحا، و هو ما نصت عليه المادة 727 من القانون المدني: " تجرى القسمة بطريق الاقتراع و تثبيت المحكمة ذلك في محضرها

<sup>1</sup> - محمد لمين حميدي، مرجع سابق، ص 355-357.

<sup>2</sup> - فتحي ويس، مرجع سابق، ص 297.

<sup>3</sup> - ليلي لبيض، مرجع سابق، ص 155.

<sup>4</sup> - محمد لمين حميدي، مرجع سابق، ص 360.

وتصدر حكمها بإعطاء كل شريك نصيبه المفرز"<sup>1</sup>، و بالتالي فإن الحكم الفاصل في دعوى القسمة لا ينقل للمتقاسم حقا جديدا، وإنما يكشف عن حق ثابت له منذ نشوء الشيوخ.

### خامسا - الحكم المثبت للصلح

الصلح طبقا لنص المادة 459 من القانون المدني هو عقد يتم بين طرفان لإنهاء نزاع قائم بينهما، ويتم ذلك كتابة في شكل رسمي، وقد يحدث ألا يتمكن الأطراف من إبرام عقد الصلح حول حقوق عينية عقارية بطرق ودية، فيلجؤون إلى القضاء ليتصدروا حكما قضائيا يفصل بينهم في النزاع<sup>2</sup>، و إذا وقع الصلح أمام القضاء فإن حكم القاضي بالتصديق على محضر الصلح لا يعتبر حكما إلا من الناحية الشكلية، كون أنه لا يخرج عن كونه عقد تم بين الخصوم في ورقة رسمية وهي محضر الصلح وثقها القاضي في حدود سلطته الولائية، و لا يجوز للأطراف التراجع عنه ولا طعن فيه<sup>3</sup>، وهو حكم كاشف ومصرح لحقوق عينية عقارية أصلية، لذلك وجب شهره في المحافظة العقارية لكي ينتج آثاره سواء ما بين المتعاقدين أو في مواجهة الغير.

### سادسا - الحكم المثبت للملكية عن طريق التقادم المكسب

يعتبر التقادم من أهم الآثار المرتبة عن الحياة لكونه يؤدي إلى اكتساب الملكية العقارية، وهو ما قضت به نص المادة 827 من القانون المدني، و يشترط لكي يتملك واضع اليد على العقار بدون سند بالتقادم المكسب أن تستمر حيازته له مدة 15 سنة، على أن تتوافر في الحياة كل الشروط، وهي أن تكون علنية هادئة لا لبس فيها ولا تقوم على عمل من أعمال التسامح، وأن تتوافر في واضع اليد أو الحائز نية التملك و أن تستمر هذه الحياة لمدة 15 سنة بدون انقطاع، فإذا توافرت هذه الشروط فإن الحائز بسند أو بدون سند يصبح مالكا<sup>4</sup>.

غير أن هذه الحقوق لا يمكن شهرها لعدم وجود محرر يثبتها حتى يمكن شهره، مما يدفع ممن اكتسبها إلى رفع دعوى على المالك السابق أو من يعتدي عليها أو يتعرض له في حيازته

<sup>1</sup> - جمال بوشناق، مرجع سابق، ص 87.

<sup>2</sup> - نفس المرجع، ص 88.

<sup>3</sup> - عبد الرزاق السنهوري. الوسيط في شرح القانون المدني، أسباب كسب الملكية، الجزء التاسع، مرجع سابق، ص 384.

<sup>4</sup> - عمر حمدي باشا، حماية الملكية العقارية الخاصة، دار هومة للطباعة و النشر، الجزائر، 2002، ص 65.

لتكريس ملكيته عن طريق التقادم المكسب بموجب حكم قضائي<sup>1</sup> مصرحا بحقه على هذا الحق العيني العقاري، وهذا الحكم يجب شهره لكي ينتج آثاره في نقل الملكية للحائز و لإمكانية الاحتجاج به على الغير<sup>2</sup>.

### سابعا- الحكم المصرح بشغور التركة و إلحاقها بملكية الدولة

أوجب المشرع الجزائري في حالة وجود تركة شاغرة أو أملاك ليس لها مالك أو وارث، على الدولة ممثلة في شخص الوالي أن ترفع دعوى أمام القاضي العادي للحصول على حكم يصرح بانعدام الوارث أو المالك و يتم ذلك بعد القيام بتحقيق من أجل البحث و التحري عن المالك المحتملين أو الورثة، و بعد انقضاء الآجال المقررة في الحكم القاضي الذي صرح بانعدام الوارث يوجب القانون على الوالي أن يرفع دعوى جديدة يذكر فيها المحكمة بالوقائع و الحكم القاضي بانعدام الوارث و يلتزم إصدار حكم جديد بإعلان شغور التركة العقارية و تسليمها لإدارة أملاك الدولة التي تكلف بتسييرها إلى غاية انقضاء الآجال المقررة لتقادم الحقوق الميراثية بعدها تدمج نهائيا في ملكية الدولة الخاصة<sup>3</sup>.

وخلاصة لما سبق فإن جميع الأحكام القضائية التي تعتبر سندا رسميا يمكن أن تكون وسيلة لنقل الملكية العقارية سواء كانت بيع أو اتفاقية أو واقعة مادية ترتب نقل الملكية أو أي حق عيني عقاري آخر يجب أن تشهر بالمحافظة العقارية حتى ترتب الأثر العيني لها والتمثل في نقل الملكية العقارية.

<sup>1</sup> - محمد لمين حميدي، مرجع سابق، ص 436.

<sup>2</sup> - جمال بوشناق، مرجع سابق، ص 89.

<sup>3</sup> - ينظر المواد 18- 51- 52 من القانون رقم 30/90 المؤرخ في 01/12/1991 المتضمن قانون الأملاك الوطنية، و كذا المواد 88، 89، 90، 92 من المرسوم التنفيذي رقم 427/12 المؤرخ في 16/12/2012 الذي يحدد شروط و كيفيات إدارة و تسيير الأملاك العمومية و الخاصة التابعة للدولة، الجريدة الرسمية عدد 69، الصادرة بتاريخ 2012/12/19.

## المبحث الثاني

### المحركات و الحقوق الواجب شهرها وفقا لأحكام المرسوم رقم 63/76 المعدل و المتمم و المحركات الإدارية

إن عملية الشهر العقاري لا تقتصر على العقود و الأحكام القضائية، و إنما أوجب المشرع إخضاع بعض الدعاوى القضائية للشهر إذا كانت متعلقة بحق عيني عقاري أو تتضمن المطالبة بتغيير الوضعية القانونية لعقار ما عن طريق نقض أو إبطال أو فسخ أو تعديل حقوق سبق شهرها في السجل العقاري، و إلى جانب التصرفات الواجبة الشهر تكون الوقائع القانونية و تحديدا واقعة الإرث هي أيضا محل شهر بالسجل العقاري، حيث أوجب المشرع شهر الشهادة التوثيقية.

كما ألزم المشرع و بموجب نصوص خاصة أخرى الإدارة على شهر التصرفات التي تصدرها إذا كانت متعلقة بإنشاء أو نقل أو تعديل الحقوق العينية العقارية.

### المطلب الأول

#### المحركات والحقوق الواجب شهرها وفقا لأحكام المرسوم رقم 76 - 63 المعدل و المتمم

لقد نص الشرع الجزائري ضمن أحكام المرسوم رقم 76 - 63 المعدل والمتمم، على محركات أخرى تتعلق بالحقوق العينية العقارية وجعلها خاضعة للإشهار العقاري، وتتمثل هذه المحركات في الدعاوى العقارية والشهادة التوثيقية بموجب نص المادتين 32 و 85 من المرسوم السالف الذكر.

### الفرع الأول

#### الدعاوى العقارية المتعلقة بالحقوق العينية العقارية

إن عملية الشهر العقاري لا تقتصر على العقود و الأحكام القضائية و بعض الوقائع المادية المتعلقة بالعقارات، إنما توجب جل التشريعات إخضاع بعض الدعاوى القضائية إذا كانت متعلقة بحق عيني عقاري أو تتضمن المطالبة بتغيير الوضعية القانونية لعقار ما عن طريق

نقض أو إبطال أو فسخ أو تعديل حقوق سبق شهرها في السجل العقاري<sup>1</sup>، و هو ما نصت عليه المادة 85 من المرسوم رقم 76-63 المعدل و المتمم<sup>2</sup>.

ويتم شهر الدعاوى القضائية التي ترمي إلى الطعن في صحة التصرف الذي تضمنه المحرر المشهر بالمحافظة العقارية بالتأشير الهامشي في سجل المحركات المتضمنة العقار موضوع المطالبة القضائية، و يتم إثبات هذا الإشهار أما القضاء، إما بموجب شهادة تسلم من قبل المحافظ العقاري الكائن بدائرة اختصاصه العقار، أو بالتأشير في أسفل العريضة الافتتاحية على قيام الإشهار<sup>3</sup>.

**أولاً: أنواع الدعاوى القضائية المتعلقة بالحقوق العقارية الواجبة الشهر :**

أشارت المادة 85 من المرسوم رقم 76-63 إلى أنواع الدعاوى التي أوجب المشرع شهرها و كذا نص المادتين 17 و 519 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية، و هي:

### **1\_ الدعاوى الرامية إلى فسخ حقوق مشهرة:**

إن دعوى الفسخ تقتضي وجود محرر مشهر يراد فسخه و بما أن الفسخ يؤثر على الحق العقاري المشهر، ضمن المحرر موضوع الدعاوى فيجب تبعاً لذلك شهرها حتى تنفذ آثار هذه الدعوى بالنسبة للغير، فإذا كان العقد موضوع الدعوى بيع عقار مثلاً فإن شهر دعوى الفسخ تمكن الغير من العلم بوجود نزاع بشأن هذا العقد، فلا يمكن للغير الذي تعامل في هذا العقار الاحتجاج بحسن النية عند شرائه للعقار، لأن واقعة حسن النية لا يمكن إثباتها لوجود تأشير على البطاقة العقارية للعقار موضوع دعوى الفسخ تفيد أن أطراف العقد في نزاع قضائي<sup>4</sup>.

<sup>1</sup> - فتحي ويس، مرجع سابق، ص 316.

<sup>2</sup> - المرسوم رقم 63/76 المعدل و المتمم السالف الذكر.

<sup>3</sup> - ليلي زروقي، حمدي باشا عمر، المنازعات العقارية في ضوء آخر التعديلات و أحدث الأحكام، دار هومة للطباعة و النشر، الجزائر، 2015، ص 253-254.

<sup>4</sup> - محمد لمين حميدي، مرجع سابق، ص 398-399.

## 2\_ دعاوى إبطال الحقوق المشهورة :

قد ينعقد العقد بين أطرافه لكن قد يشوب رضاء أحدهم عيب من عيوب الرضاء، وتكون هذه الدعوى بمبادرة من أحد أطراف الدعوى أي صاحب المصلحة في إبطال العقد ، وهنا يجب أن شهر هذه دعوى لدى المحافظة العقارية المختصة باعتبارها تهدد المركز القانون لصاحب الحق العقاري المشهر ، وبالتالي يعتبر هذا الإشهار ضمانا لرافع الدعوى لإبطال المحرر المشهر ، قبل أن تنتقل ملكية هذا الحق العقاري لشخص آخر تجعل إمكانية استرداده مستحيلة أو مكلفة<sup>1</sup>.

## 3\_ دعاوى نقض القسمة :

وهي الدعوى التي ترفع في حالة المطالبة بنقض القسمة الودية وفقا لنص المادة 732 من القانون المدني، بحيث يجوز لأحد المتقاسمين إذا أثبت أنه لحقه منها غبن يزيد على الخمس على أن تكون العبرة في التقدير بقيمة الشيء وقت القسمة، يجب أن ترفع هذه الدعوى خلال السنة التالية للقسمة وللمدعى عليه أن يوفق سيرها ويمنع القسمة من جديد إذا أكمل للمدعى نقدا أو عينيا ما نقص من حصته<sup>2</sup>.

وطبقا لنص هذه المادة يقوم المتضرر من القسمة، رغم اتفاق الشركاء حول القسمة برفع دعوى تقضي بالقسمة أمام المحكمة الواقع بدائرة اختصاصها العقار موضوع القسمة خلال السنة التالية لها<sup>3</sup>، وهو ما أكدته المحكمة العليا في قرارها رقم 196366 المؤرخ في 2000/07/26 حيث جاء فيه: " يجوز نقض القسمة الحاصلة بالتراضي إذا أثبت فيها غبن يزيد على الخمس ويجب رفع الدعوى خلال السنة التالية للقسمة<sup>4</sup>، و أن يقوم بشهر هذه الدعوى لإعلام الغير و باقي الملاك على الشيوخ لتفادي التصرف في حصصهم قبل الفصل في دعوى نقض القسمة.

<sup>1</sup> - محمد لمين حميدي ، مرجع سابق، ص 400.

<sup>2</sup> - جمال بوشناق، مرجع سابق، ص 113.

<sup>3</sup> - محمد لمين حميدي، مرجع سابق، ص 404.

<sup>4</sup> - المجلة القضائية لسنة 2004، الجزء الأول، الصفحة رقم 279.

4\_ الدعاوى الرامية إلى إلغاء<sup>1</sup> الحقوق المشهورة:

طبقا لنص المادة 800 و 801 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية، فإن هذه الدعوى ترمي إلى إلغاء القرارات الادارية والتي يكون أحد أطرافها الدولة أو البلدية أو إحدى المؤسسات العمومية ذات الصيغة الإدارية، وعليه فكل العقود الناقلة والمنهية و المنشئة والمسقطة لحق الملكية ولحق الانتفاع ولحق الايجار طويل الأمد ومحركة من قبل السلطات الإدارية تبعا لاختصاصها، يجب أن تشهر بالمحافظة العقارية و التي قد تكون محل لهذه الدعوى<sup>2</sup>.

أما عن موقف القضاء بشأن وجوب شهر الدعوى العقارية، فإن القضاء انقسم إلى اتجاهين ذهب الاتجاه الأول إلى أن شهر الدعوى العقارية يعد قييدا على رفع الدعوى المتضمنة الطعن في صحة المحركات المشهورة للتصحيح على ذلك في المادة 85 من المرسوم رقم 63-76 السالف الذكر<sup>3</sup>، حيث أن هذا الاتجاه تمسك بحرفية النص<sup>4</sup>.

أما الاتجاه الثاني فذهب إلى اعتبار شهر الدعوى في المحافظة العقارية المختصة لا يعد قييدا على رفع الدعوى، و يجوز للمدعي أن يرفع دعوى يطالب فيها بإبطال أو إلغاء أو فسخ

<sup>1</sup> - لقد ورد في نص المادة 85 من المرسوم رقم 63/76 على وجوب شهر الدعوى الرامية إلى النطق بفسخ أو إبطال أو إلغاء أو نقض... و بصدر قانون الإجراءات المدنية و الإدارية قام المشرع باستبدال كلمة إلغاء بعبارة التعديل و هذا بموجب نص المادة 519 التي جاء فيها: " ترفع الدعوى أمام القسم العقاري و ينظر فيها حسب الإجراءات الواردة في هذا القانون، مع مراعاة الأحكام الخاصة بشهر دعاوى الفسخ أو الإبطال أو التعديل أو نقض حقوق قائمة على عقود تم شهرها ".

<sup>2</sup> - محمد لمين حميدي، مرجع سابق، ص 406-407.

<sup>3</sup> - حيث جاء فيها: " إن دعاوى القضاء الرامية إلى النطق بفسخ أو إبطال أو إلغاء أو نقض حقوق ناتجة عن وثائق تم إشهارها لا يمكن قبولها...".

<sup>4</sup> - و هو ما ذهب إليه مجلس الدولة، الغرفة الأولى، في القرار رقم 203024 المؤرخ في 2000/06/12، حيث جاء فيه: "... ففي الدعوى العقارية المتعلقة بعقار و الرامية إلى إبطال العقود المشهورة بالمحافظة العقارية تشترط المادة 85 من المرسوم 63/76 المعدل و المتمم لقبول الدعوى شهر العريضة الافتتاحية مسبقا لدى المحافظة العقارية المشهر لديها العقد و هو شرط لقبول الدعوى"، نقلا عن ليلي زروقي، عمر حمدي باشا، المنازعات العقارية، مرجع سابق، ص 259.

عقد أو حقوق عينية عقارية دون شهر دعواه في المحافظة العقارية<sup>1</sup>، و هو ما ذهبت إليه المحكمة العليا في القرار رقم 130145 المؤرخ في 12/07/1995<sup>2</sup>.

و بصدر القانون رقم 08-09 المؤرخ في 25/02/2008 المتضمن قانون الإجراءات المدنية و الإدارية، يكون المشرع قد وضع حدا لهذا الاختلاف حول مسألة شهر الدعوى العقارية، إذ اعتبرها قيذا على رفع الدعوى، و هذا ما نصت عليه المادة 17 في فقرتها الثالثة بقولها: " يجب إشهار عريضة رفع الدعوى لدى المحافظة العقارية، إذا تعلقت بالعقار و/ أو حق عيني عقاري مشهر طبقا للقانون و تقديمها في أول جلسة ينادى فيها على القضية، تحت طائلة عدم قبولها شكلا، مالم يثبت إيداعها للإشهار ".

### ثانيا: الآثار المترتبة على شهر الدعوى القضائية

إن شهر الدعوى العقارية بالمحافظة العقارية لا يترتب عنه وقف الإشهار العقاري للسند، لأن مهام المحافظ العقاري مستقلة عن إدارة أطراف الدعوى، و بذلك يستمر في إجراءات شهر الحق المتنازع فيه رغم قيام النزاع القضائي الذي أشعر بوجوده، لأن الغرض من شهر الدعوى القضائية هو حفظ حق المدعي في حالة صدور الحكم لصالحه و لا يوقف أي إشهار لاحق.

أما الدعوى الاستعجالية، فيجب إشهار الأوامر الاستعجالية القاضية بوقف إجراءات الشهر و يتم إيقاف الشهر لأجل محدد مع التأكيد على ضرورة تحديد مدة الإيقاف في نص الأمر إلى غاية صدور حكم نهائي<sup>3</sup>.

<sup>1</sup> - ليلي زروقي، حمدي باشا عمر، مرجع سابق، ص 261-262.

<sup>2</sup> - حيث جاء فيه: " كما أن عدم شهر الدعوى في المحافظة العقارية لا يترتب عليه أي بطلان، إذ أن تطبيق المادة 13 و 14 من الأمر 74/75 فقد أحال المشرع تطبيق هاتين المادتين على المرسوم، و بناء على نص المادة 85 منه على عدم قبول الدعوى إذا لم يتم إشهارها في المحافظة العقارية، يعد قيد على رفع الدعوى قد استحدثه هذا المرسوم "، نقلا عن ليلي زروقي، عمر حمدي باشا، مرجع سابق، ص 260.

<sup>3</sup> - ليلي زروقي، حمدي باشا عمر، مرجع سابق، ص 238.

## الفرع الثاني

## الشهادة التوثيقية المتعلقة بالحقوق الميراثية

إن حق الإرث لا يعتبر حقا عينيا لأنه ينشأ فور موت المورث و لو لم يكن له مال، و لكن إذا ترتب للمورث حق على مال معين بعد موته كما لو استحق معاشا، فإن هذا الحق ينتقل على الفور لورثته استنادا إلى حقهم في الإرث، و هو أيضا ليس بحق شخصي، إذ يتطلب ذلك وجود علاقة دائنية و لا توجد مثل هذه العلاقة بين المورث و ورثته، و من ثم يكون حق الإرث أساسه الخلافة فيخلف الوارث المورث<sup>1</sup>، و انتقال التركة يتم بمجرد وفاة المورث باعتبارها واقعة مادية لا تخضع للشهر لترتب أثرها القانوني طبقا لنص المادة 15 من الأمر رقم 75-74 السابق ذكره، حيث جاء فيها: " ..... غير أن نقل الملكية عن طريق الوفاة يسري من يوم وفاة أصحاب الحقوق العينية "، لكن رغم ذلك لم يجرز المشرع للوارث أن يتصرف في نصيبه في التركة إلا بعد شهر حقه في الإرث لدى المحافظة العقارية إذا اشتملت التركة على حقوق عينية عقارية طبقا لنص الفقرة الثالثة من المادة 62 من المرسوم رقم 76-63 المعدل<sup>2</sup>.

و جاء أيضا في نص المادة 91 من ذات المرسوم التنفيذي، علي أنه لإثبات انتقال العقارات و الحقوق العينية العقارية بالوفاة لا بد من إتباع إجراءات الشهر بموجب وثيقة يعدها الموثق تسمى " الشهادة التوثيقية " و التي يحررها إما بطلب من صاحب الشأن و إما تلقائيا عند إعداد عقد يتعلق بكل أو جزء من التركة<sup>3</sup>.

و قد استحدث المشرع هذه الشهادة لشهر حق الإرث في مجموعة البطاقات العقارية بهدف تطبيق مبدأ الأثر النسبي للشهر، و وسيلة للحفاظ على انتقال الملكية العقارية، و يتم إعداد هذه الشهادة وفقا لنص المادة 99 من المرسوم رقم 76-63 السالف الذكر<sup>4</sup>.

<sup>1</sup> - أنواع طلبية، الشهر العقاري و المفاضلة بين التصرفات، دار النشر الثقافة، مصر، 1989، ص 575.

<sup>2</sup> - جمال بوشناق، مرجع سابق، ص 103-104.

<sup>3</sup> - فتحي ويس، مرجع سابق، ص 312-313.

<sup>4</sup> - تم تعديل هذه المادة بموجب قانون المالية لسنة 1999 في نص المادة 31 منه و التي جاء فيها: " بالنسبة للشهادات بعد الوفاة ثلاثة أشهر ابتداء من تاريخ تحرير المحرر، يمدد الأجل إلى خمسة أشهر إذا كان أحد المعنيين مقيما بالخارج .. " .

## أولاً: أهمية شهر الشهادة التوثيقية

إن إشهار الشهادة التوثيقية يحمي صاحب الحق المشهر أي الوارث مما قد يرتبه أي تصرف آخر أو إجراء آخر يتعلق بحقوقه في التركة من آثار، أما في حالة عدم إشهاره لحقوقه بإشهار الشهادة التوثيقية فإنه يمكن لأي شخص آخر سواء من الورثة أو الغير على إشهار تصرف وارد على عقارات التركة مما يلحق الضرر بحق الورثة<sup>1</sup>، و ذلك دون الإخلال بحق الورثة في رفع الدعاوى المنصوص عليها في المادة 85 من المرسوم رقم 76-63 السالف الذكر<sup>2</sup>.

كما أن عدم إشهار الشهادة التوثيقية في الآجال المحددة قانوناً يحرم الورثة من إمكانية الاحتجاج و التمسك بالضمانات التي يوفرها الشهر في نظام الشهر العيني لفائدة أصحاب الحقوق المشهورة لنفاد تصرفاتهم في الحقوق الميراثية، كما أنه لا يكونون في مأمن من خطر الاكتساب بالتقادم و خطر تقادم الحقوق الميراثية، إذا ما توفرت شروطهما<sup>3</sup>.

## ثانياً: موقف القضاء من الشهادة التوثيقية

لقد أثارت الشهادة التوثيقية جدلاً فقهيًا و قضائياً حول مدى وجوبها لإثبات الصفة في التقاضي انتهت بمواقف متضاربة في ساحة القضاء، فبالرجوع إلى موقف القضاء الإداري نجد :

- القرار رقم 206652 المؤرخ في 2000/07/10 " غير منشور " حيث جاء فيه: " لكن حيث المستأنفين لم يستطيعوا أن يثبتوا بعقد توثيقي رسمي انتقال الملكية الأرض موضوع النزاع من والدهما إليهما كما تشترطه أحكام المادة 91 من المرسوم رقم 76-63، و حيث أن هذا الشرط هو إجراء إجباري مسبق لإثبات انتقال الملكية بصفة رسمية من صاحبها الأول عند وفاته إلى الورثة، وما دام أن المستأنفين لم يقدروا بالإجراءات القانونية الأولية لإثبات صفتهم كوارثين شرعيين...".

<sup>1</sup> - فتحي ويس ، مرجع سابق، ص 314.

<sup>2</sup> - تنص الفقرة الأخيرة من المادة 88 من المرسوم رقم 63/76 على أنه: " ابتداء من الإشهار المعطى للعقد أو للقرار أو للشهادة الموثقة المثبتة الحق لصاحبه الجديد لا يمكن القيام بأي إجراء من قبل الشخص الرئيسي أو ضد صاحب السابق لهذا الحق دون الإخلال بإشهار الطلبات القضائية الرامية إلى فسخ أو إلغاء أو نقض أو إبطال حق عيني عقاري ".

<sup>3</sup> - فتحي ويس، مرجع سابق، ص 315.

و في قرار آخر صادر بتاريخ 1999/01/11 تحت رقم 146142 ذهب مجلس الدولة إلى قرار مناقض للأول عندما خلص إلى أن الشهادة التوثيقية لا تثبت الصفة للورثة كمالكين: " .. لا يمكن شراء أو نقل حق الملكية بمجرد تصريح حتى و لو كان ذلك أمام الموثق و أنه يجب إثبات الملكية بموجب سند صحيح يكرس نقل ملكية العقار، و أنه في قضية الحال لا يمكن أن تأخذ التصريح التوثيقي و لا المستخرج من المحافظة العقارية و الذي ما هو إلا شهر شهادة الموثق لا غير، مرتبة عقود الملكية و أنه بالنتيجة فإن القرار المستأنف أحق عندما رفض دعوى المستأنفين لعدم إثبات صفتهم كمالكين "

لكن في الأخير تراجع مجلس الدولة عن موقفه المتشدد بشأن اعتبار الشهادة التوثيقية قيد على رفع الدعوى، و فرق بين طبيعة الدعوى، ففي حالة ما إذا تعلق الأمر بدعوى الملكية فالشهادة التوثيقة تبقى قيد على رفع الدعوى، أما إذا تعلق الأمر بدعوى التعويض فلا تشترط الشهادة التوثيقية،

وهو ما جاء في القرار رقم 029423 المؤرخ في 2007/04/11 " غير منشور": " حيث أن اجتهاد مجلس الدولة استقر على أن الشهادة التوثيقية ليست شرط شكلي لقبول دعوى التعويض عند وجود ما يثبت صلة المدعي بالمالك الأصلي...<sup>1</sup> "

أما موقف القضاء العادي فقد استقر رأي المحكمة العليا على اعتبار الشهادة التوثيقية ليست بقيد على رفع الدعوى مهما كانت طبيعتها سواء تعلقت بالملكية أو التعويض، و هو ما أكدته القرار رقم 348247 المؤرخ في 2006/05/17<sup>2</sup> حيث جاء فيه: " يستحق الإرث بموت المورث حقيقة أو اعتباره ميتا بحكم القاضي و يحل الورثة محل مورثهم بقوة القانون - المادة 127 من قانون الأسرة - في الذمة مال التركة"<sup>3</sup>.

<sup>1</sup> - ليلي زروقي، عمر حمدي باشا، المنازعات العقارية، مرجع سابق، ص 235.

<sup>2</sup> - مجلة المحكمة العليا، العدد 02، لسنة 2006، ص 395.

<sup>3</sup> - ليلي زروقي، عمر حمدي باشا، المنازعات العقارية، مرجع سابق، ص 237.

## المطلب الثاني

### المحركات الإدارية المتعلقة بالحقوق العينية العقارية الواجب شهرها

يقصد بالمحركات الإدارية هي تلك السندات التي تتولى تحريرها الإدارة العمومية بمناسبة التصرفات التي تصدر عنها سواء كانت هذه التصرفات صادرة بإرادتها المنفردة أو في حالة ما إذا قامت الدولة في التصرف في الملكية العقارية الملحقة بالأموال الوطنية، و يكون هذا التصرف في شكل اتفاق يبرم بين مدير مصالح أملاك الدولة المختص إقليمياً و المستفيدين من العقار المراد استغلاله أو اكتسابه، وهذه التصرفات أوجب المشرع شهرها إذا تعلقت بإنشاء أو نقل أو تعديل الحقوق العينية العقارية، لأن الدولة ليست بمنأى من إجراءات الشهر العقاري.

و عليه حاولت التطرق لبعض المحركات الادارية التي أوجب المشرع شهرها.

## الفرع الأول

### الرخص المتعلقة بالبناء و التعمير و الشهادات الإدارية

لقد أخضع المشرع بموجب القانون رقم 90- 29 المؤرخ في 01/12/1991 المتعلق بالتهيئة و التعمير<sup>1</sup> و المرسوم التنفيذي رقم 15- 19 المؤرخ في 25/01/2015 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير و تسليمها<sup>2</sup> و بعض عقود التعمير و البناء لعملية الشهر.

و وفقا لقانون الشهر العقاري يمكن الاعتماد على الحيازة باعتبارها واقعة مادية كأساس لكسب الملكية العقارية عن طريق التقادم المكسب في حالات معينة أقرها المشرع الجزائري للرائزين و الملاك بلا سند من تسليمهم عقود و سندات تساعدهم على تحقيق الاستقرار العقاري و تضمن لهم التصرف في أملاكهم العقارية بصفة قانونية، و تتمثل هذه السندات في شهادة الحيازة و عقد الشهرة .

<sup>1</sup> - القانون رقم 90/29 المؤرخ في 01/12/1991 المتعلق بالتهيئة و التعمير، الجريدة الرسمية عدد 52، الصادرة بتاريخ 02/12/1990، المعدل و المتمم بموجب القانون رقم 05/04 المؤرخ في 14/08/2004 المتعلق بالتهيئة و التعمير، الجريدة الرسمية عدد 51، الصادرة بتاريخ 15/08/2004.

<sup>2</sup> - المرسوم التنفيذي رقم 15/19 المؤرخ في 25/01/2015 الذي يحدد كيفيات تحضير عقود التعمير و تسليمها، الجريدة الرسمية عدد 07، الصادرة بتاريخ 12/02/2015.

## أولاً: الرخص المتعلقة بالبناء و التعمير

تعد كل من رخصة التجزئة و رخصة التقسيم من القرارات الإدارية التي تصدرها الإدارة بإرادتها المنفردة، وهذه الرخص تعمل على التغيير من الوحدة العقارية الأصلية، وهما يشكلان محورا رئيسيا في النشاط العمراني لذلك نجد أن المشرع قد أخضع بموجب القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة و التعمير و المرسوم التنفيذي له رقم 15-19 المؤرخ في 2015/01/25 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير و تسليمها لعملية الشهر العقاري.

## 1- رخصة التجزئة:

تنص المادة 57 من القانون رقم 90-29 السالف الذكر على أن: "تشرط رخصة التجزئة لكل عملية تقسيم لإثنين أو عدة قطع من ملكية عقارية واحدة أو عدة ملكيات مهما يكن موقعها".

و نصت أيضا المادة 07 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 السالف الذكر على أنه: "...تشرط رخصة التجزئة لكل عملية تقسيم لقطعتين أو عدة قطع من ملكية عقارية مهما يكن موقعها، إذا كانت قطعة واحدة أو عدة قطع أرضية ناتجة عن هذا التقسيم من شأنها أن تستعمل في تشييد بناية".

من خلال هذه المواد يتبين أن رخصة التجزئة هي وثيقة إدارية تسلم على شكل قرار إداري صادر عن الوالي المختص إقليميا أو الوزير المكلف بالتعمير طبقا لنص المادة 23 من الرسوم السالف الذكر، لكل شخص طبيعي أو معنوي متحصل على ملكية أرض يريد القيام بعملية تقسيم ملكية عقارية واحدة أو عدة ملكيات إلى اثنين أو عدة قطع من أجل إقامة بنايات سكنية و هذا مهما يكن موقعها<sup>1</sup>.

و بما أن هذا القرار يعدل من القوام المادي للوحدة أو الوحدات العقارية، فإنها تخضع تبعا للقواعد التي تحكم السجل العقاري للشهر العقاري، و هو ما أشارت إليه المادة 23 في فقرتها الأخيرة من المرسوم السالف الذكر بنصها: "تنشر السلطة التي وافقت على تجزئة الأرض

<sup>1</sup> - صافية إقلولي أولد رابح، قانون العمران الجزائري، الطبعة الثانية، دار هومة للطباعة و النشر، الجزائر، 2015، ص

على نفقة صاحب الطلب، القرار المتضمن رخصة التجزئة بمكتب الحفظ العقاري خلال شهر الذي يلي تاريخ الإعلان عنه و ذلك طبقا للتشريع الجاري به العمل و المتعلق بالإشهار العقاري ."

و بالتالي يساهم شهر هذه الوثيقة في تحيين السجل العقاري و كذا وثائق المسح، لأنه يترتب على هذه الرخصة أثر قانوني يتمثل في إنهاء الوحدة العقارية الأصلية و إحداث وحدات عقارية جديدة ، و بالتالي مراجع مسح جديدة تحدد السعة و الحدود و الموقع الجديد لكل وحدة عقارية<sup>1</sup>.

## 2- رخصة التقسيم

نصت المادة 59 من القانون رقم 90-29 السالف الذكر على رخصة التقسيم التي تسلم لمالك عقار مبني يرغب في تقسيمه إلى قسمين أو عدة أقسام ، و هذه الوثيقة تسلم من قبل الإدارة لطالباها و يتم تبيان فيها شروط إمكانية تقسيمه الملكية العقارية المبنية.

و قد عرفت المادة 33 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 السالف الذكر رخصة التقسيم كما يلي: " ...تعتبر شهادة التقسيم وثيقة تبين شروط إمكانية تسيم ملكية عقارية مبنية إلى سمين أو عدة أقسام"<sup>2</sup>.

من خلال نص المادة تعتبر شهادة التقسيم وثيقة إدارية تسلمها السلطة الإدارية المختصة عندما يريد المالك أو الورثة غالبا تقسيم عقار مبني إلى قسمين أو أكثر، فهي خاصة بالعقارات المبنية فقط، و لا تغير حقوق البناء لأن العقار أساسا مبني<sup>3</sup>، و هي وثيقة عمرانية مهمة أقرها المشرع الجزائري لتمكين البلدية من مراقبة مدى تأثير قسمة العقار المبني على المحيط العمراني، لحماية و تنظيم النسيج العمراني<sup>4</sup>.

<sup>1</sup>- محمد لمين حميدي، مرجع سابق، ص 388.

<sup>2</sup>- صافية إقلولي أولد رايح ، مرجع سابق، ص 209.

<sup>3</sup>- ليلي زروقي، عمر حمدي باشا، المنازعات العقارية، مرجع سابق، ص 350.

<sup>4</sup>- صافية إقلولي أولد رايح ، مرجع سابق، ص 209-210.

و تخضع إجراءات تسليم شهادة التقسيم لنفس الأوضاع المحددة لرخصة التجزئة ، و بعد الحصول على هذه الشهادة يتم إعداد محرر توثيقي من قبل الموثق، بطلب من صاحب المصلحة يجسد ما تضمنته الشهادة من تحديد و تعيين للبيانات الجديدة ، و يتم شهر المحرر التوثيقي المتضمن قسمة البناية، و ذلك لترتيب الأثر القانوني من خلال إعداد دفاتر عقارية جديدة، و منه تحيين السجل و وثائق المسح<sup>1</sup>.

### ثانيا: الشهادات (شهادة الحيازة و عقد الشهرة)

دفعت صعوبة تحقيق نتائج معتبرة في أعمال المسح بالمشرع الجزائري إلى التفكير في آليات أكثر سرعة و فعالية تضمن تسليم الملاك و الحائزين بلا سند في المناطق غير الممسوحة عقود و سندات ملكية تساعدهم على تحقيق استقرار عقاري يضمن لهم الحماية في التصرف في أملاكهم العقارية بصفة قانونية كالبيع و الرهن، و كانت البداية سن المرسوم رقم 83-352<sup>2</sup> المؤرخ في 1983/05/21 المتضمن استحداث إجراء لإثبات التقادم المكسب و إعداد عقد الشهرة المتضمن الاعتراف بالملكية الذي يتيح للملاك و الحائزين بدون سند لأراضي لم تشملها عمليات المسح بعد من اللجوء إلى الموثق المختص إقليميا إعداد عقد الشهرة يضمن لهم الاعتراف بالملكية، إلا أن هذه الآلية " عقد الشهرة " لم تكن كافية لوحدها لضمان عملية التطهير في المناطق غير الممسوحة، مما دفع بالمشرع لتفعيل قواعد الحيازة العقارية المعلن عنها بموجب المادة 30 من قانون التوجيه العقاري من خلال سن " شهادة الحيازة " كسند اسمي يتيح للمستفيدين استثمار أملاكهم العقارية و تشكل لهم وسيلة تملك في المستقبل، تعد من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي للحائزين لأملاك عقارية خاصة و التي بدون سندات أو لم تحرر عقودها بعد، وقد أخضع المشرع كل من عقد الشهرة و شهادة الحيازة للإشهار العقاري لدى مصلحة التسجيل.

<sup>1</sup> - محمد لمين حميدي ، مرجع سابق، ص 389.

<sup>2</sup> - المرسوم رقم 352/83 المؤرخ في 1983/05/21 المتضمن إجراءات التقادم المكسب و إعداد عقد الشهرة المتضمن الاعتراف بالملكية ، الجريدة الرسمية عدد 21 الصادرة بتاريخ 1983/05/04.

## 1- شهادة الحيازة

إن المشرع الجزائري لم يتطرق إلى تعريف شهادة الحيازة و إنما حدد شروط الحصول عليها و كذا كفيات إعدادها و تسليمها كما، و ذلك من خلال استقراء نص المادة 39 من القانون 90-25 المتضمن التوجيه العقاري بقولها<sup>1</sup>: " يمكن لكل شخص حسب مفهوم المادة 823 من الأمر رقم 75-58 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975، يمارس في أراضي الملكية الخاصة التي لم تحرر عقودها، ملكية مستمرة و غير منقطعة و هادئة و علانية لا تشوبها شبهة أن يحصل على سند حيازي يسمى " شهادة الحيازة " و هي تخضع لشكليات التسجيل و الإشهار العقاري و ذلك في المناطق التي لم يتم فيها إعداد سجل مسح الأراضي ".

أما الفقه القانوني فعرفها البعض على أنها: " سند حيازي إداري يبرر الحيازة الصحيحة لأراضي الملكية الخاصة التي لم تحرر لها عقود و لم تشملها عملية المسح العام بعد، تسلم من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا طبقا للأشكال التي يحددها القانون "<sup>2</sup>.

يستخلص من هذا التعريف أن شهادة الحيازة محرر إداري يسلم من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا إلى المعني بالأمر بالعقار غير المبني طبقا للأشكال و الأوضاع القانونية السارية المفعول، و هي عبارة عن سند حيازي إسمي تخول لحاملها امتيازات و حقوق محددة، و هي آلية لتطهير الوضعية العقارية الخاصة في المناطق غير المسوحة<sup>3</sup>.

و قد صدر من أجل تطبيق مقتضيات المادة 39 من قانون التوجيه العقاري المرسوم التنفيذي رقم 91-254<sup>4</sup> المؤرخ في 1991/07/27 المتضمن كيفية إعداد شهادة الحيازة و تسليمها<sup>5</sup>.

<sup>1</sup> - القانون رقم 90/25 المؤرخ في 18/11/1990 المتضمن التوجيه العقاري الجريدة الرسمية عدد 49 المؤرخة في 18/11/1990 المتضمن التوجيه العقاري، المعدل و المتمم بموجب الأمر رقم 95-26 المؤرخ في 25/09/1995 الجريدة الرسمية عدد 55 المؤرخة في 27/09/1995.

<sup>2</sup> - عبد العزيز محمودي ، آليات تطهير و تسوية سندات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، الطبعة الثانية، منشورات البغدادي، الجزائر، 2010، ص 203.

<sup>3</sup> - مجيد خلفوني، العقار في التشريع الجزائري، دار الخلدونية للنشر و التوزيع، الجزائر، 2012، ص 346.

<sup>4</sup> - المرسوم التنفيذي رقم 91/254 المؤرخ في 1991/07/27 المتضمن كيفية إعداد شهادة الحيازة و تسليمها، الجريدة الرسمية عدد 36، الصادرة بتاريخ 1991/01/31.

<sup>5</sup> - جمال بوشناق، مرجع سابق، ص 82.

و الذي حدد إجراءات و شروط منح هذه الشهادة ، فحددت المادة الثانية منه الجهة التي تعد و تسلم هذه الشهادة و هو رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا بطلب أو عريضة يتقدم بها الحائز مرفق بجميع الوثائق المطلوبة لذلك، شريطة أن تكون الحيازة الممارسة لا تقل عن سنة، و أن تكون الأرض مصنفة ضمن الملكيات الخاصة و غير تابعة للدولة أو تكون وقفية و أن لا تكون لها عقود، كما يتعين أن يكون العقار موضوع الطلب واقع في بلدية لم يتم مسحها<sup>1</sup>.

يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي من التحقق من توافر الحيازة، و في حال عدم تسجيل أي اعتراض سواء من مصالح أملاك الدولة أو المحتجين على هذه الحيازة، يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي بإعداد محضر يثبت فيه ذلك، و منه الشروع في إعداد شهادة الحيازة<sup>2</sup>.

و بناء على ما سبق، فإن هذه الوثيقة الإدارية التي تعين الحيازة باعتبارها واقعة مادية يمكن إثباتها بكافة الطرق<sup>3</sup>، و تكون خاضعة لإجراءات التسجيل و الشهر لتكون حجة على الغير<sup>4</sup>.

<sup>1</sup> - و هو ما أكدته المحكمة العليا رقم 333926 المؤرخ في 18/01/2006، مجلة المحكمة العليا، العدد الأول لسنة 2006، ص 417، و الذي جاء في حيثياته: " و حيث أن الطاعن يدفع بملكية الأرض محل النزاع بموجب عقد رسمي مؤرخ في 15/10/1924، و حيث أنه وفقا للمادة المذكورة أعلاه ( 39 من قانون 25/90 ) فإنها تشترط أن يكون طلب شهادة الحيازة على أرض غير ممسوحة و لا سند لها.. و حيث أنه ما دام هذا الشرط غير متوفر في دعوى الحال على الأرض محل طلب الحيازة التي هي ملك للطاعن بموجب العقد الرسمي المؤرخ في 15/10/1924، فإن قضاة الموضوع لما أيدوا الحكم المستأنف، القاضي بعدم تعرض الطاعن للمطعون ضده في طلب شهادة الحيازة على الأرض محل النزاع، يكونوا قد أشابوا قرارهم بعبء انعدام الأساس القانوني و عرضه للنقض".

<sup>2</sup> - محمد لمين حميدي ، مرجع سابق، ص 384-385.

<sup>3</sup> - ثبت من المنازعات التي طرحت على القضاء أن الكثير ممن لا يمارس أصلا الحيازة يحصل على سند حيازي و يسعى من خلاله طرد الحائز الفعلي الذي لم يبادر بتكريس حيازته طبقا لما ورد في أحكام المادة 30 من قانون التوجيه العقاري، و قد اعتبرت المحكمة العليا هذه الشهادة في حكم السند المعدوم و لم تعترف إلا بالحائز الفعلي كما أنها تعترف بالحيازة و ترتب عليها آثار حتى إذا لم يتم إثبات توفر سند حيازي، و هو ما ذهبت إليه في القرار رقم 223939 المؤرخ في 23/01/2002، المجلة القضائية، عدد 01، لسنة 2003، ص 322، حيث جاء فيه: " إن الحيازة مسألة موضوعية تخضع في إثباتها للقواعد العامة، و عليه فإن اعتماد قضاة المجلس لرفضهم الدعوى على انعدام شهادة الحيازة يكونوا قد أساءوا تطبيق القانون".

<sup>4</sup> - ليلي زروقي، عمر حمدي باشا، المنازعات العقارية، مرجع سابق، ص 89.

## 2- عقد الشهرة

لم يقم المشرع بإعطاء تعريف لعقد الشهر المنشأ بموجب المرسوم رقم 83-352 المؤرخ في 21/05/1983 المتضمن سن إجراءات إثبات التقادم المكسب و إعداد عقد الشهرة المتضمن الاعتراف بالملكية ، و إنما اكتفى بتحديد شروط الاستفادة من أحكام عقد الشهرة ، و هو ما يستشف من نص المادة الأولى من المرسوم رقم 83-352 حيث جاء فيها: " كل شخص يحوز في تراب البلديات التي لم تخضع حتى الآن إلى الإجراء المحدث بالأمر رقم 74-75 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 المذكور أعلاه عقارا من نوع الملك حيازة مستمرة غير منقطعة و لا متنازع عليها علانية ليست مشوبة بلبس، طبقا لأحكام الأمر رقم 75-58 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 و المتضمن القانون المدني، يمكنه أن يطلب من الموثق المسؤول عن مكتب التوثيق المختص إقليميا عقد شهرة يتضمن الاعتراف بالملكية"<sup>1</sup>.

أما الفقه القانوني فقد عرفه على أنه: " محرر رسمي يعد من قبل موثق طبقا للأشكال القانونية و في حدود سلطته و اختصاصه، يتضمن إشهار الملكية على أساس التقادم المكسب بناء على طالب العقد ".<sup>2</sup>

وقد تبني المشرع هذا النوع من العقود من أجل تطهير الوضعية العقارية للأماكن التي لم تتم فيهل بعد عملية المسح العام للأراضي و تأسيس السجل العقاري، خاصة أن ما يقارب ثلثي الملكية العقارية الخاصة في بلادنا ليست لها سندات ملكية مكتوبة، و عليه جاء المشرع بالمرسوم رقم 83-352 المؤرخ في 21/05/1983 السالف الذكر ليقوم بتسوية هذه الوضعيات<sup>2</sup>.

و قد نصت المادة الأولى من هذا المرسوم على مجموعة من الشروط منها ما يتعلق بالعقار المراد إعداد شهوره أن يكون كائن ببلدية غير ممسوحة، بمعنى أن هذه البلدية لم تخضع بعد لإجراءات الأمر 74-75 السالف الذكر، كما يجب أن لا تكون ملكية طالب عقد الشهرة ثابتة

<sup>1</sup> - عبد العزيز محمودي ، مرجع سابق، ص 156.

<sup>2</sup> - حمدي باشا عمر، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة، الطبعة الثانية، دار هومة للطباعة و النشر، الجزائر، 2014،

بسند رسمي فالحائز لعقار بموجب عقد عرفي غير ثابت التاريخ يمكنه اللجوء إلى الموثق للمطالبة بإعداد عقد الشهر، و يشترط أيضا أن يكون العقار موضوع عقد الشهرة من نوع الملك الخاص<sup>1</sup>، بالإضافة إلى توفر شروط الحيابة الفعلية وفقا لأحكام المادة 827 من القانون المدني<sup>2</sup>.

يتم تحرير عقد الشهرة من قبل الموثق و تسجيله بمفتشية الضرائب التابع لها مكتب التوثيق إقليميا، حيث ألزم المشرع بموجب نص الفقرة الثانية من المادة 75 من الأمر 76-105 المؤرخ في 09 ديسمبر 1976 المتضمن قانون التسجيل تسجيل مختلف العقود التي تحرر بمعية الموثق ادى مصلحة التسجيل و الطابع، وذلك في أجل لا يتجاوز شهر تحت طائلة غرامة تأخيريه<sup>3</sup>.

و استنادا لأحكام المادة 14 من الأمر 75-74 السابق ذكره فإن شهر عقد الشهرة أمام المحافظة العقارية المختصة يعد إلزاميا باعتباره من العقود المعلنة للملكية العقارية، و عليه لا يمكن لصاحب عقد الشهرة أن يدعي الملكية على أساس التقادم المكسب ما لم يتم شهر عقده بمصلحة الشهر العقاري إعمالا لنص الفقرة الأولى من المادة 15 من الأمر 75-74 التي نصت على أن: " كل حق ملكية و كل حق عيني آخر يتعلق بعقار لا وجود له بالنسبة للغير إلا من تاريخ يوم إظهارهما في مجموعة البطاقات العقارية"<sup>4</sup>.

إلا أن هذه الإجراءات سرعان ما تجلى قصورها بالنظر إلى المصادقية التي يجب أن يتميز بها عقد الملكية العقارية، بالإضافة إلى نشوب العديد من المنازعات القضائية بسبب عقد الشهرة، مما أدى بالمشرع إلى إرساء إجراء جديد لمعاينة التقادم المكسب و تسليم سند الملكية عن طريق إصداره للقانون رقم 07-02<sup>5</sup>، حيث أنه بمقتضى هذا القانون يحق لكل شخص

<sup>1</sup> - حمدي باشا عمر، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة، مرجع سابق، ص 17-24.

<sup>2</sup> - جمال بوشناق، مرجع سابق، ص. 81.

<sup>3</sup> - ينظر المواد 75-58-93 من الأمر رقم 105/76 المؤرخ في 09 ديسمبر 1976 المتضمن قانون التسجيل المعدل و المتمم الجريدة الرسمية عدد 81 المؤرخة في 18/12/1977.

<sup>4</sup> - حمدي باشا عمر، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة، مرجع سابق، ص 41.

<sup>5</sup> - القانون رقم 02/07 المؤرخ في 27/02/2007 المتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية و تسليم سندات

الملكية عن طريق تحقيق عقاري، الجريدة الرسمية عدد 15، الصادرة بتاريخ 28/02/2007.

حائز بمفهوم المادة 823 و ما بعدها من القانون المدني أو الملاك الحائزين على سندات ملكية محررة قبل 01 مارس 1961 في العقارات التي لم تشملها بعد عمليات المسح العقاري من الحصول على سند الملكية في إطار التحقيق العقاري، و تتم معاينة الملكية العقارية وفقا لإجراءات فردية أو جماعية محددة قانونا<sup>1</sup>.

توجه طلبات فتح التحقيق العقاري إلى مسؤول مصالح الحفظ العقاري الولائي المختص إقليميا، حيث يقوم هذا الأخير بتعيين محقق عقاري يباشر عملية التحقيق العقاري الذي يقوم بتحرير محضر مؤقتا و يكون محل نشر في مقر البلدية موقع العقار للاطلاع عليه، و في حالة الاعتراض يمكن للمعني رفع دعوى قضائية مشهورة خلال مدة شهرين أمام الجهات القضائية المختصة، و في حالة عدم وجود نزاع في المحضر المعد من طرف المحقق العقاري يحرر محضر نهائي تدرج فيه نتائج التحقيق، و بموجبه يصدر مسؤول مصالح الحفظ العقاري قرار يتضمن الترقيم النهائي للقطعة الأرضية باسم الطالب و يرسل للمحافظ العقاري قصد إشهار الحقوق الناجمة عن التحقيق العقاري، و ينفذ هذا الإشهار بالتأشير على البطاقة العقارية المؤقتة المنصوص عليها في المادة 27 من الأمر 75-74 المتعلق بالشهر العقاري<sup>2</sup>.

## الفرع الثاني

### القرارات و العقود الإدارية المتعلقة بالحقوق العينية العقارية

إن القرارات و العقود الإدارية كثيرة و متنوعة نظرا لتنوع القوانين التي تحكم العقار في الجزائر، و بالتالي لا يمكن حصر جميع القرارات و العقود التي تصدرها الإدارة عند إدارتها لمختلف المرافق العامة، إلا أن المشرع الجزائري ألزم الإدارة على أن كل قرار تصدره و كل عقد تبرمه يتعلق بحقوق عينية عقارية يجب شهره إذا تضمن إنشاء أو نقل أو تعديل أو تصريح أو انقضاء هذه الحقوق عملا بنص المادة 14 و 16 من الأمر 75-74 السابق ذكره.

<sup>1</sup>- حمدي باشا عمر، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة، مرجع سابق، ص 139.

<sup>2</sup>- نفس المرجع، ص 140-172.

## أولاً: القرارات الإدارية المتعلقة بالحقوق العينية العقارية

قد تلجأ الإدارة أحيانا في سبيل تحقيق المنفعة العامة إلى إصدار قرارات تنقل بموجبها ملكية الغير إلى رصيدها العقاري، و من بين هذه القرارات الفردية نجد قرارات نزع الملكية من أجل المنفعة العامة، و التي سيتم بيانها فيما يلي:

## قرار نزع الملكية من أجل المنفعة العامة:

إن نزع الملكية أسلوب قانوني كرسته المادة 20 من الدستور الجزائري و التي نصت على أنه: " لا يتم نزع الملكية إلا في إطار القانون و يترتب عليه تعويض قبلي عادل و منصف " و فصل أحكامه و نظم إجراءاته القانون رقم 91-11 المؤرخ في 27/04/1993 و المرسوم التنفيذي رقم 93-186 المؤرخ في 27/07/1993<sup>1</sup>، حتى يضمن المشرع حماية أكثر للأفراد من تعسف الإدارة في اللجوء إلى نزع الملكية جبرا، دون أن تبرر تصرفها بتحقيق المنفعة العامة أو دون إتباع الإجراءات القانونية أو دون تقديم تعويض مسبق للمالكين<sup>2</sup>.

و عرف المشرع نزع الملكية من خلال نص المادة 02 من القانون رقم 91-11 التي تنص: " يعد نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، طريقة استثنائية لاكتساب أملاك أو حقوق عقارية، و لا يتم إلا إذا رأى انتهاج كل الوسائل الأخرى إلى نتيجة سلبية، و زيادة على ذلك لا يكون نزع الملكية ممكنا إلا إذا كان جاء تنفيذها لعمليات ناتجة عن تطبيق إجراءات نظامية مثل التعمير و التهيئة العمرانية، التخطيط تتعلق بإنشاء تجهيزات جماعية و منشآت و أعمال كبرى ذات منعة عمومية"<sup>3</sup>.

أما تعريف نزع الملكية للمنفعة العامة في الفقه القانوني فقد تعددت الآراء و اختلفت التعاريف، و من بين هاته التعاريف أنها: " امتياز ممنوح للإدارة بحيث تستطيع بواسطته

<sup>1</sup> - المرسوم التنفيذي رقم 93/186 المؤرخ في 27/07/1993 المحدد لكيفية تطبيق القانون رقم 91/11 المحدد للقواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العامة، الجريدة الرسمية عدد 51، الصادرة بتاريخ 01/08/1993.

<sup>2</sup> - عقيلة وناس، النظام القانوني لنزع الملكية للمنفعة العامة في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون الإداري، كلية الحقوق، جامعة باتنة، الجزائر، 2006-2007، ص 07.

<sup>3</sup> - موسى بودهان، النظام القانوني لنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، دار الهدى للطباعة و النشر، عين مليلة، الجزائر، 2012، ص 18.

حرمان مالك العقار من ملكه جبرا من أجل المنفعة العامة، في مقابل تعويض عن ذلك"، فهي امتياز من امتيازات السلطة العامة تجبر بواسطتها الدولة أيا كان على التنازل لها عن ملكيته العقارية و ذلك بهدف تحقيق المنفعة العامة في مقابل تعويض عادل و منصف، و ذلك عندما تؤدي كل المحاولات الودية لنتائج سلبية، و هي بالتالي طريقة استثنائية لاكتساب الأملاك العقارية و الحقوق العقارية<sup>1</sup>.

وتمر عملية نزع الملكية من أجل المنفعة بعدة إجراءات قانونية تبعا لطبيعتها و هي: التصريح بالمنفعة العمومية، التحقيق الجزئي، تقرير قيمة الممتلكات و الحقوق العقارية، قرار قابلية التنازل، و أخيرا نقل الملكية، أما إذا كانت عملية نزع الملكية تتميز بالطابع الاستعجالي أو تخص الدفاع الوطني فتتم عن طريق الاستيلاء.

و بعد الإنهاء من الإجراءات التي تمر بها عملية نزع الملكية، يتم تحويل الملكية العقارية من صاحبها لفائدة الجهة المستفيدة طبقا لقرار الوالي بنزع الملكية عملا بنص المادة 29 من القانون 91-11، و يكون هذا القرار خاضع لعملية الشهر في مجموعة البطاقات العقارية طبقا للنصوص العامة في الشهر، و كذا نص المادة 30 من نفس القانون و المادة 41 من المرسوم رقم 93-186 السالف الذكر و التي تنص: " يبلغ قرار نزع الملكية للشخص المنزوعة ملكيته و المستفيد من نزع الملكية و ينشر خلال شهر من تبليغه في الحفظ العقاري الذي تخضع الممتلكات و الحقوق المنزوعة ملكيتها له، كما ينشر في مجموعة القرارات الإدارية التابعة للولاية"، و عليه يتم تحرير قرار نزع الملكية في الشكل المقرر قانونا، مع تبيان إجراءات عملية نزع الملكية و مراحلها، و تحديد الجهة المستفيدة، و المالك المنزع ملكيته، أصل ملكيته و تقييم العقار و التعويض، حتى يكون قابلا للشهر بالمحافظة العقارية المختصة، و يترتب عن شهر قرار نزع الملكية تطهير العقار محل القرار من كل الحقوق العينية الواردة عليه<sup>2</sup>، و هو ما أكده مجلس الدولة في القرار رقم 012419 المؤرخ في 2003/12/16 حيث جاء فيه: " الحق في التعويض مقرر لمالك العقار، و قت إصدار قرار نزع الملكية، فتملك القطعة الأرضية

<sup>1</sup> -سمية حنان خوادجية، قيود الملكية العقارية الخاصة، المرجع السابق، ص 31.

<sup>2</sup> -محمد لمين حميدي، مرجع سابق، ص 363-364.

عن طريق التقادم المكسب في قضية الحال غير مطابق للواقع، و قرار نزع الملكية يسقط من تاريخ نشره كل حق عيني القائم على العقار محل نزع الملكية<sup>1</sup>.

و تجدر الإشارة أن المشرع الجزائري بموجب نص المادتين 02، 03 من المرسوم التنفيذي رقم 05- 248 المؤرخ في 2005/07/10 المتمم للمرسوم التنفيذي رقم 93- 186 السالف الذكر، قد تراجع نوعا ما عن أحكام المادة 42 من المرسوم التنفيذي رقم 93- 186، بحيث يمكن للإدارة حيازة العقار موضوع عملية نزع الملكية من أجل المنفعة العامة بموجب قرار الحيازة الفورية من قبل الوالي بخصوص عمليات إنجاز البنى التحتية ذات المنفعة العامة و البعد الوطني و الاستراتيجي حيث يتم التصريح بالمنفعة بموجب مرسوم.

### ثانيا: العقود الإدارية المتعلقة بالحقوق العينية العقارية

هي تلك العقود التي يكون أحد طرفيها شخص معنوي عام كالدولة أو الولاية أو البلدية أو أحد المؤسسات العمومية ذات الطابع الإداري، حيث أقر المشرع في سبيل تحقيق المصلحة العامة و النهوض بالاقتصاد الوطني على إمكانية تعاقد الدول أو احدى جماعاتها المحلية مع الأشخاص الطبيعيين أو المعنوية، و في هذا الصدد سيتم التطرق إلى بعض هذه العقود الإدارية.

#### 1- عقود الامتياز:

الامتياز كنظام قانوني هو عبارة عن وسيلة من التعاقد تتخذها الإدارة من أجل تسيير الموافق العامة الإدارية في سبيل تحقيق المصلحة العامة من جهة، والامتياز نظام قديم النشأة أخذ به الإغريق و الرومان و من أشهر العقود المعروفة آنذاك عقد امتياز نقل ماء الرب النقي لمدينة فرنسا في القرن الثامن عشر.

و قد اعتمد المشرع الجزائري هذا الأسلوب من التعاقد في العديد من المجالات، و منها المرتبطة بمنح الأراضي التابعة للدولة لاستغلالها تحقيقا للمصلحة العامة و الخاصة لصاحب

<sup>1</sup> - جمال سايس، الاجتهاد الجزائري في القضاء العقاري، الجزء الثاني، الطبعة الثانية، منشورات كلبيك، الجزائر 2013، ص

الامتياز، و قد أعطى المشرع مكنة لتحويل العقد من امتياز إلى تنازل بشروط لا سيما المتعلقة بتحقيق المشروع الاستثماري أو الاستصلاحي تبعا لتصنيف الأرض موضوع العقد.

و تبعا لما تقدم سيتم التطرق لأهم عقود الامتياز كونها خاضعة لعملية الشهر، باعتبارها من العقود الإدارية الواقعة على حق عيني عقاري.

### أ - عقد الامتياز المتعلق بالأراضي الفلاحية:

لقد تناول المشرع الجزائري تعريف الامتياز في نص المادة 04 من القانون رقم 10-03 المؤرخ في 2010/08/15 و المحدد لشروط و كفاءات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة<sup>1</sup> على أنه: " هو عقد تمنح بموجبه الدولة شخص طبيعي من جنسية جزائرية يسمى " المستثمر صاحب الامتياز"، حق استغلال الأراضي التابعة لها، و كذا الأمالك السطحية المتصلة بها، بناء على دفتر شروط لمدة 40 سنة قابلة للتجديد مقابل دفع أتاوى سنوية، تضبط كفاءات تحديدها و تحصيلها و تخصيصها بموجب قانون المالية.

و يتم منح هذا الحق لأعضاء المستثمرة الفلاحية الجماعية أو الفردية المستفيدين من أحكام القانون رقم 19/87، و الذي لهم عقد مشهر أو قرار ولائي يخص الاستفادة."

و بالرجوع إلى نص المادة 02 و 05 و 06 من القانون 10-03 و المادة 05 من المرسوم التنفيذي رقم 10-326 المؤرخ في 2010/10/23 الذي يحدد كفاءات تطبيق حق الامتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة<sup>2</sup>، يتبين أن إدارة أملاك الدولة هي التي تتكفل بإعداد عقد الامتياز و تمنحه إلى كل عضو في المستثمرة الفلاحية جماعية كانت أو فردية<sup>3</sup>، و هذا العقد خاضع لعملية التسجيل و الشهر، و يمكن لأعضاء المستثمر إبرام عقد شراكة مع الغير على أن يكون العقد رسمي و مشهر، و في حالة التنازل عن حق الامتياز

<sup>1</sup> - القانون رقم 10/03 المؤرخ في 2010/08/15 الذي يحدد شروط كفاءات استغلال الأراضي التابعة للأمالك الخاصة

للدولة، الجريدة الرسمية عدد 46، الصادرة بتاريخ

<sup>2</sup> - المرسوم التنفيذي رقم 10/326 المؤرخ في 2010/10/23 الذي يحدد كفاءات تطبيق حق الامتياز لاستغلال الأراضي

الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة الجريدة الرسمية عدد 76، الصادرة بتاريخ 2010

<sup>3</sup> - حكمة كحيل، تحويل حق الإنتفاع الدائم إلى حق امتياز في ظل القانون 10/03، دار هومة الطباعة و النشر، الجزائر،

2013، ص 15-16.

للغير أو لأحد الورثة فإن تغير الشرط الشخصي في العقد يكون موضوع تحرير عقد تعديلي تعده مصالح أملاك الدولة و يتم شهره بالمحافظة العقارية<sup>1</sup>، و يعتبر شهر عقد الامتياز ذو أهمية كبيرة حيث أن هذا العقد لا أثر له من حيث نقل الحق العيني المتمثل في حق الانتفاع الدائم إلى حق الامتياز إذا لم يشهر التصرف في مجموعة البطاقات العقارية، و هذا طبقاً للمادتين 15 و 16 من الأمر 75-74 السالف الذكر<sup>2</sup>، و في حالة عدم إيداع ملفات تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز لدى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، فإن الوالي المختص يصدر قرار يصرح فيه بسقوط حق المستثمرين و يتم شهره بالمحافظة العقارية عملاً بنص المادة 09 من المرسوم رقم 10-326 السالف الذكر<sup>3</sup>.

### ب - عقد الامتياز في إطار الاستثمار:

نصت المادة 117 من المرسوم التشريعي رقم 93-18 المؤرخ في 1993/12/29 المتضمن قانون المالية لسنة 1994 على إمكانية منح هيئات عمومية أو مؤسسات عمومية ذات طابع إقتصادي و أشخاص طبيعيين أو معنوية خاضعون للقانون الخاص، أراضي تابعة للأملك الخاصة بالدولة من أجل سد حاجيات تكتسي طابع المنفعة انجاز مشاريع أو الاستثمار المقررة في إطار سياسة التنمية الوطنية<sup>4</sup>، و هذا المبدأ نص عليه المشرع أيضا في نص المادة 23 من المرسوم التشريعي رقم 93-12 المؤرخ في 1993/10/05 المتضمن ترقية الاستثمار.

و بموجب الأمر رقم 01-03 المؤرخ في 2001/08/20 المتعلق بتطوير الاستثمار<sup>5</sup>، تم إدخال المتعامل الأجنبي في الاستثمار و أبقى على نفس النمط لإنجاز الاستثمارات و نص على منح الامتياز كنمط جديد وفقا لنص المادة 35 منه، مع إلغاء أحكام المرسوم التشريعي

<sup>1</sup> - محمد لمين حميدي ، مرجع سابق، ص 371.

<sup>2</sup> - جمال بوشناق، مرجع سابق، ص 225.

<sup>3</sup> - محمد لمين حميدي، مرجع سابق، ص 372.

<sup>4</sup> - المرسوم التشريعي رقم 93-18 المؤرخ في 1993/12/29 المتضمن قانون المالية لسنة 1994، الجريدة الرسمية عدد 88 المؤرخة في 1993/12/30.

<sup>5</sup> - الأمر رقم 03/01 المؤرخ في 2001/08/20 المؤرخ في 2001/08/20 المتعلق بتطوير الاستثمار، الجريدة الرسمية عدد 47 الصادرة بتاريخ 2001.

رقم 93- 12 المؤرخ في 1993/10/05 عملا بنص المادة 35 منه، و من أجل تحقيق هذه الأهداف على أرض الواقع، صدر الأمر رقم 06- 11 المؤرخ في 2006/08/30 الذي يحدد شروط و كفاءات منح الامتياز و التنازل عن الأراضي التابعة للأملك الخاصة للدولة الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، و بموجب نص المادة 13 منه تم إلغاء أحكام المادة 117 المعدلة و المتممة من المرسوم التشريعي رقم 93- 18 المؤرخ في 1993/12/29 المتضمن قانون المالية لسنة 1994<sup>1</sup>.

وقد حدد الأمر 06- 11 أصناف الأراضي المعنية بمنح الامتياز و التنازل<sup>2</sup>، و يتم هذا المنح عن طريق المزاد العلني أو بالتراضي تبعا لقرار الوالي أو لائحة من المجلس الوطني للاستثمار، و يتم تكريس هذا الاتفاق و التعاقد بين الدولة و المستثمر بموجب عقد عملا بنص المادة 07 من الأمر السالف الذكر حيث يقوم مدير الأملك الوطنية بإصدار العقد حسب الشروط و الكفاءات المحددة في دفتر الشروط النموذجي، و باستقراء المادة 14 من المرسوم التنفيذي رقم 07- 121 الذي يتضمن تطبيق أحكام الأمر 06- 11 السابق ذكره يتبين لنا بما أن مدة التعاقد تفوق العشرين (20) سنة قابلة للتجديد فإنه يتعين شهر عقد الامتياز<sup>3</sup>، و يمكن وفقا للقوانين السالف ذكرها أن يحول عقد الامتياز إلى تنازل عن الوعاء العقاري الذي استقبل المشروع الاستثماري بشروط كما أشارت له المادة 10 من المرسوم رقم 07- 121 السالف الذكر، و يتم نقل الملكية على أساس سعر السوق و يجسد ذلك بموجب عقد تنازل تحرره مصالح أملك الدولة و يكون خاضع للشهر.

## 1 - عقود التنازل في إطار الاستصلاح:

ظهر مشروع الاستصلاح في شكل القانون رقم 83- 18 المؤرخ في 1983/08/18 المتعلق بحيازة الملكية العقارية الفلاحية و الذي يعترف بحق الملكية لكل مواطن يستصلح

<sup>1</sup> - محمد لمين حميدي، مرجع سابق، ص 373.

<sup>2</sup> - الأمر رقم 11/06 المؤرخ في 2006/08/30 الذي يحدد شروط و كفاءات منح الامتياز و التنازل عن الأراضي التابعة للأملك الخاصة للدولة و الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، الجريدة الرسمية عدد 53، الصادرة بتاريخ 2006.

<sup>3</sup> - المرسوم التنفيذي رقم 121/07 المؤرخ في 2007/04/23 المتضمن تطبيق أحكام الأمر رقم 11/06 المؤرخ في 2006/08/30 الذي يحدد شروط و كفاءات منح الامتياز و التنازل عن الأراضي التابعة للأملك الخاصة للدولة و الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، الجريدة الرسمية عدد 27 المؤرخة في 2007/04/25.

أرض بور عمومية بوسائله الخاصة، شريطة أن تكون هذه الأراضي تابعة للملكية العامة الواقعة في المناطق الصحراوية أو التي لها نفس المميزات و الممكن استخدامها في الفلاحة بعد استصلاحها<sup>1</sup>.

وعرف المشرع الاستصلاح في نص المادة 08 من القانون 83-18 السالف الذكر على أنه: " كل عمل من شأنه جعل أرض قابله للفلاحة صالحة للاستغلال...."، يتم منح الأراضي في إطار الاستصلاح بموجب قرار من الوالي المختص إقليميا، وطبقا لنص المادة 15 من المرسوم التنفيذي رقم 83-724 يتم إرسال قرار الوالي مرفق بمداولات المجلس الشعبي البلدي المختص و مخطط القطع الأرضية إلى مصالح أملاك الدولة قصد إعداد العقد الإداري، و الذي يكون فيه نقل ملكية معلق على شرط فاسخ هذه الأراضي و هو إنجاز البرنامج الاستصلاحي في أجل خمسة 05 سنوات من منح الأراضي.

و تؤكد الفقرة الثانية من المادة 15 من ذات المرسوم، أن هذا العقد يخضع لإجراءات التسجيل و الشهر بالمحافظة العقارية المختصة حيث جاء فيها: " يسجل العقد المحرر ثم ينشر في المحافظة العقارية المختصة إقليميا..."، و في حال إنجاز المشروع الاستصلاحي في الآجال المحددة يصدر الوالي قرار رفع الشرط الفاسخ و يتم تبليغه لرئيس المجلس الشعبي البلدي ولمالك العقار عن طريق الاستصلاح، و يتم إيداع القرار الولائي عملا بنص المادة 24 من المرسوم بالمحافظة العقارية قصد التأشير على البطاقة العقارية للعقار برفع الشرط الفاسخ و يتم إلحاقه بالعقد<sup>2</sup>.

و في نفس الإطار صدر المرسوم التنفيذي رقم 92-289 المؤرخ في 1992/07/06 المحدد لشروط التنازل عن الأراضي الصحراوية في المساحات الاستصلاحية و كفاءات اكتسابها، و الذي يعتمد على نفس الأسلوب و النمط من أجل التنازل على الأملاك الخاصة التابعة للدولة، و ما يلاحظ على هذا المرسوم أن المشرع أضاف أعمال جديدة و ضمها لقائمة الأعمال التي تعبر عن الاستصلاح، كما أشار لتدخل و مساهمة الدولة في الاستصلاح ضمن

<sup>1</sup> - الجليلي عجة، أزمة العقار الفلاحي و مقترحات تسويتها، دار الخلدونية للنشر و التوزيع، الجزائر، 2005، ص 123.

<sup>2</sup> - المرسوم التنفيذي رقم 83-724 المؤرخ في 1983/12/10 الذي يحدد كيفية تطبيق القانون 83-18، الجريدة الرسمية عدد 51 الصادرة بتاريخ 1983/12/13.

المادة 03 من ذات المرسوم، و يبادر المترشح لاكتساب الأرض بإيداع ملفه لدى الهيئة المكلفة باستصلاح الأراضي الصحراوية، و في حالة مطابقة الطلب للشروط المحددة في دفتر الشروط يعد هذا الهيكل مقرر يأذن من خلاله ببيع الأرض، و يرسل المقرر و الملف المعتمد لمصالح أملاك الدولة قصد إعداد عقد البيع الإداري الملحق بدفتر الشروط و الخاضع لإجراءات التسجيل و الشهر بالمحافظة العقارية المختصة<sup>1</sup>.

و عملا بنص المادة 117 من قانون المالية لسنة 1994 و المرسوم التنفيذي رقم 97-483 المحدد لكيفيات منح حق امتياز قطع أرشية من الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة في المساحات الاستصلاحية و أعبائه و شروطه، يمكن للمستثمر في المجال الفلاحي أن يمتلك العقارات التابعة للدولة بموجب عقد التنازل، و قبل ذلك يحزر عقد امتياز لتمكنه من إنجاز استثماره عن طريق الاستصلاح.

و من بين التصرفات الإدارية الواجبة الشهر و التي نص عليها المشرع في بعض القوانين الخاصة الأخرى نجد:

- القانون رقم 90-30 الذي أوجب مراعاة أحكام الشهر العقاري في حالة التنازل أو التأجير للأملاك العقارية التابعة للدولة و الجماعات الإقليمية غير المخصصة و التي ألغى تخصيصها، عن طريق المزاد العلني، إضافة إلى عمليات شراء العقارات أو المحلات التجارية من قبل مصالح الدولة و المؤسسات العمومية و عمليات تبادل الأملاك العقارية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة التي تملكها الدولة أو الجماعات الإقليمية بين المصالح العمومية<sup>2</sup>.

- كما أوجب القانون رقم 87-19 المتضمن ضبط كيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية و تحديد حقوق المنتجين و واجباتهم<sup>3</sup>، على وجوب شهر العقد الإداري المنشئ

<sup>1</sup> - المرسوم التنفيذي رقم 92-289 المؤرخ في 06/07/1992 الذي يحدد شروط التنازل عن الأراضي الصحراوية في المساحات الاستصلاحية و كيفيات إكتسابها، الجريدة الرسمية عدد 55 المؤرخة في 19/07/1992.

<sup>2</sup> - ينظر المواد 89-90-91-92-109-128 من القانون رقم 90-30 المؤرخ في 01/10/1990 المتضمن قانون الأملاك الوطنية المعدل و المتمم بالقانون رقم 14-2008 المؤرخ في 20/07/2008، الجريدة الرسمية عدد 52 المؤرخة في 02/12/1990.

<sup>3</sup> - القانون رقم 87/19 المؤرخ في 08/12/1987 المتضمن كيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية و تحديد حقوق المنتجين و واجباتهم، الجريدة الرسمية عدد 50، الصادرة بتاريخ 09/12/1987.

للمستثمرة الفلاحية الجماعية في سجل الحفظ العقاري، و كل تغيير سواء في التكوين الأول لأعضاء المستثمرة الفلاحية الجماعية و هويتهم أو في مشتملات الحقوق العينية العقارية في المستثمرة الفلاحية يكون باطل إذا لم يثبت بموجب عقد رسمي يخضع لإجراءات الشهر و التسجيل.

## خلاصة الفصل الأول

تم التطرق في الفصل الأول إلى مختلف التصرفات و الأحكام و المحركات الخاضعة للشهر و التعرف على القاعة التي يمكن على ضوءها تحديد ما يجب شهره، و هي أن كل ما من شأنه تغيير أو إنشاء أو إنهاء المركز القانوني للعقار أو ما يؤدي إلى المساس بتكوينه المادي من تصرفات و أحكام و شهادات إدارية و وقائع مادية تكون كلها خاضعة للشهر، و أن التخلف التقاعس عن إجراء إشهار هذه المحركات و التصرفات و الأحكام و الوقائع المادية من شأنه أن ينزع عنها الحجية سواء فيما بين المتعاقدين أو في مواجهة الغير، كما قد تؤدي إلى تجريدها من أثارها القانونية في ترتيب الحق العيني.

وكما لاحظنا أيضا أن عملية الشهر لا تقتصر فقط على التصرفات و الأحكام القضائية و بعض الوقائع المادية المتعلقة بالعقار، و إنما أوجب المشرع بموجب نص المادة 85 من المرسوم رقم 76-63 المعدل و المتمم إلى إخضاع لعض الدعاوى القضائية إلى الشهر إذا كانت متعلقة بحق عيني عقاري أو تتضمن المطالب بتغيير الوضعية القانونية لعقار ما عن طريق نقض أو إبطال أو فسخ أو تعديل حقوق سبق شهرها في السجل العقاري.

# الفصل الثاني

إجراءات عملية شهر المحررات و

حقوق الملكية العقارية

## الفصل الثاني

### إجراءات عملية شهر المحررات و حقوق الملكية العقارية

تهدف عملية شهر المحررات المتعلقة بالحقوق العقارية إلى إعلام الغير عن مختلف الوضعيات القانونية للعقارات، و من جل تحقيق فكرة الانتمان العقاري و استقرار المعاملات العقارية يجب ضبط الوثائق المودعة على مستوى المحافظة العقارية و حفظها بتنظيم محكم ضمانا لصحة مجموعة البطاقات العقارية.

لهذا الغرض اشترط المشرع في جميع العقود و الوثائق الخاضعة للشهر العقاري ضرورة الشكل الرسمي و الإشهار المسبق، إضافة إلى بيانات أخرى منها ما يتعلق بالأطراف و منها ما يتعلق بالعقار محل التصرف، و إلا رفضها المحافظ العقاري لما له من سلطات في مراقبة صحة العقود و الأحكام القضائية وجميع الوثائق الواجبة الشهر أثناء ايداعها لدى المحافظة العقارية.

## المبحث الأول

### القواعد و الشروط الأساسية لعملية الشهر العقاري

تتطلب عملية شهر العقود و القرارات القضائية و جميع الوثائق الخاضعة للشهر إلى ضرورة توفر الشكل الرسمي و هو ما يعرف بقاعدة الرسمية، كما يشترط أن يكون الحق المتعامل فيه و المقدم للشهر قد سبق لصاحبه أن أشهر السند الذي آل إليه بموجبه هذا الحق و هو ما يعرف بقاعدة الشهر المسبق أو قاعدة الأثر النسبي للشهر، كما اشترط المشرع إضافة لذلك ضرورة احتواء الوثائق المقدمة للشهر على بيانات تفصيلية يمكن من خلالها التحقق من هوية الأطراف و التعيين الدقيق للعقارات محل التصرف، و بتوفر هذه الشروط يتم إتمام إجراء الشهر بطريقة سليمة و مضمونة.

### المطلب الأول

#### القواعد الأساسية لتنظيم عملية الشهر

من أجل تحقيق فكرة الائتمان العقاري و تنظيم عملية انتقال الملكية العقارية و استمرارها على أسس متينة تحقق لها الاستقرار، أدى ذلك بالمشرع لوضع قاعدتين أساسيتين لتنظيم عملية الشهر، وهما قاعدة الرسمية التي يهدف من ورائها المشرع إلى إخضاع كافة المحررات الخاضعة للشهر إفراغها في شكل رسمي، أما القاعدة الثانية تتمثل الأثر النسبي أو ما يسمى بقاعدة الشهر المسبق.

### الفرع الأول

#### قاعدة الرسمية

أوجب المشرع الجزائري من أجل إشهار أي عقد أو محرر يتضمن تصرفا قانوني أو واقعة مادية تتعلق بالعقار أو بحق عيني عقاري لا بد أن يقدم في الشكل الرسمي.

## أولاً: تعريف العقد الرسمي

عرفت المادة 324 من القانون المدني العقد الرسمي على أنه: " عقد يثبت فيه موظف أو ضابط عمومي أو شخص مكلف بخدمة عامة ما تم لديه أو ما تلقاه من ذوي الشأن و ذلك طبقاً للأشكال القانوني و في حدود سلطته و اختصاصه " .

و تعتبر الرسمية من أهم الشروط الواجب توافرها في العقود الواجبة الشهر، و ذلك حسب نص المادة 61 من المرسوم رقم 76- 63 المتعلق بتأسيس السجل العقاري و التي تنص على أن: " كل عقد يكون موضوع إشهار في محافظة عقارية يجب أن يقدم على الشكل الرسمي " .

يلاحظ على هذا النص أن المشرع قد اشترط صفة الرسمية في جميع العقود و الوثائق الخاضعة للشهر و لم ينص على أي استثناء لهذا المبدأ، فكل عقد لا يستوفي صفة الرسمية يكون محل رفض الإيداع من قبل المحافظ العقاري، لأن هذا المبدأ لا يعتبر مجرد إجراء شكلي بل هو في نفس درجة الشهر<sup>1</sup> .

و كما أكد المشرع على ضرورة توافر قاعدة الرسمية في كل عقد من شأنه نقل أو تعديل أو إنشاء أو تصريح حق من الحقوق العينية العقارية، و على ما يرد على الملكية العقارية من تصرف، و ذلك عن طريق إثبات هذه التصرفات في محرر ينجزه موظف أو ضابط عمومي أو شخص مكلف بخدمة عامة<sup>2</sup> .

و تعتبر العقود التي يحررها الموثق عقود رسمية بصريح العبارة في المادة 03 من القانون رقم 06- 02 المؤرخ في 20/02/2006 المتضمن تنظيم مهنة التوثيق<sup>3</sup> بأنه: " يعد الموثق ضابط عمومي يتولى تحرير العقود التي يحدد القانون صيغتها الرسمية، و كذا العقود التي يود الأطراف إعطائها هذه الصيغة " ، و تثبت صفة الضابط العمومي لكتاب الضبط طبقاً لنص

<sup>1</sup> - جمال بوشناق، مرجع سابق، ص 140 .

<sup>2</sup> - مجيد خلفوني، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، الطبعة الرابعة، دار هومة للطباعة و النشر، الجزائر، 2014، ص 86 .

<sup>3</sup> - القانون رقم 02/06 المؤرخ في 20/02/2006 المتضمن تنظيم مهنة التوثيق، الجريدة الرسمية عدد 14، الصادرة بتاريخ 2006/04/08 .

المادة 22 من المرسوم التنفيذي رقم 231-90 المؤرخ في 30/07/1990 المتضمن القانون الأساسي لموظفي كتاب الضبط للجهات القضائية<sup>1</sup>.

و تعتبر أيضا سندات رسمية الأحكام و القرارات الإدارية، وكذلك تثبت صفة المحرر الرسمي للعقود التي يحررها مدراء أملاك الدولة مثل عقود بيع و تأجير و التنازل عن الأملاك الخاصة للدولة<sup>2</sup>، و أوراق و محاضر المحضرين القضائيين و تقارير الخبراء و المخططات الملحقة بها إذا تم ذلك عن طريق القضاء، و المحررات الصادرة عن الجهات القنصلية الجزائرية في الخارج<sup>3</sup>.

### ثانيا: الأشخاص المؤهلين لتحرير العقود الرسمية

حدد المشرع الأشخاص و السلطات المؤهلين لتحرير مختلف العقود، فالعقود التوثيقية الواردة على العقارات تصدر و تحرر من طرف القاضي، كما أن للسلطات الإدارية و القنصلية الحق في تحرير بعض العقود المتعلقة بالتصرفات العقارية.

#### 1 – الموثقون

الموثق ضابط عمومي يقوم بتحرير العقود التي يحدد القانون صيغتها الرسمية و كذا العقود التي يريد الأطراف إعطائها هذه الصيغة، كما يتولى استلام أصول جميع العقود و الوثائق للإيداع التي حدد لها القانون هذه الصيغة أو التي يود حائزها حفظها<sup>4</sup>.

#### 2 – السلطة القضائية

تعتبر الأحكام القضائية الصادرة من مختلف الجهات القضائية من الوثائق الرسمية في نظر القانون، و التي يمكن شهرها في المحافظة العقارية، كما أن دعاوى القضاء الرامية إلى النطق

<sup>1</sup> - خالد رمول ، المحافظة العقارية كآلية للحفظ العقاري في التشريع الجزائري، قصر الكتاب، الجزائر، 2001، ص 36.

<sup>2</sup> - بموجب أحكام القانون رقم 30/90 المؤرخ في 01/12/1990 و أحكام مرسومه التنفيذي رقم 427/12 المؤرخ في 16/12/2012 الذي يحدد شروط و كفاءات إدارة و تسيير الأملاك العمومية و الخاصة التابعة للدولة، للمدراء أملاك الدولة صلاحية تحرير هذه العقود.

<sup>3</sup> - فتحي ويس، مرجع سابق، ص 331.

<sup>4</sup> - جمال بوشناق، مرجع سابق، ص 143.

بفسخ أو إبطال أو إلغاء أو نقض حقوق ناتجة عن وثائق تم شهرها، لا يمكن قبولها إلا إذا تم شهرها مسبقا طبقا لنص الفقرة الرابعة من المادة 14 من الأمر 75-74 السالف الذكر.

و يتم إثبات هذا الشهر بموجب شهادة من المحافظ العقاري أو تقديم نسخة من الطلب الموجود عليه تأشير الشهر<sup>1</sup>.

و يجب الإشارة إلى أن العقود الرسمية و الوثائق الصادرة عن الأشخاص المؤهلين لتحريرها يجب أن يراعى في تحريرها الأوضاع القانونية و القواعد الخاصة بتحرير العقود من حيث الشكل و المحتوى، و الإخلال بها يؤدي إلى رفض التسجيل على مستوى مصلحة التسجيل و الطابع<sup>2</sup>، كما يرفض الإيداع على مستوى المحافظة العقارية عملا بنص الفقرة 07 من المادة 100 من المرسوم رقم 76-63 السالف الذكر.

### 3 - السلطة الإدارية

تعتبر المحررات التي تصدرها و تعدها السلطات الإدارية لها صبغة رسمية، حيث يؤهل مدير أملاك الدولة تحت إشراف والي الولاية تحرير العقود سواء كانت بالبيع أو بالتأجير أو بالتبادل، و تعتبر العقود المحررة من طرفه و المتعلقة بالحقوق العينية العقارية من العقود الواجب إخضاعها إلى عملية الشهر حتى تكون سارية فيما بين الأطراف و في مواجهة الغير طبقا لنص المادة 16 من الأمر 75-74 السالف الذكر<sup>3</sup>.

و من السلطات الإدارية أيضا المؤهلين للتصديق على هوية الأطراف أيضا، الوزراء و الولاة و رؤساء المجالس الشعبية، مدير الوكالة القضائية للخرينة، موظفو مديريات الولاية للمصالح المالية الذين لهم درجة مفتش رئيسي، محاسبو الخزينة و المحاسبون العموميين.

<sup>1</sup> - صليحة رحال ، الشهر العقاري في القانون الجزائري، مذكرة تخرج تدخل ضمن متطلبات الحصول على شهادة الماستر، تخصص عقود و مسؤولية، كلية الحقوق، جامعة أكلي محند اولحاج، البويرة، الجزائر، 2013، ص 49.

<sup>2</sup> - ينظر المادة 351 من الأمر 105/76 المؤرخ في 1976/12/09 المتضمن قانون التسجيل، الجريدة الرسمية عدد 81 الصادرة في 1976/12/18 المعدل بالقانون 25/91 المؤرخ في 1991/12/16 المتضمن قانون المالية لسنة 1992.

<sup>3</sup> - مجيد خلفوني، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، مرجع سابق، ص 89.

## 4 - السلطة القنصلية

تعتبر العقود المبرمة من طرف القنصلين الجزائريين في الخارج عقوداً رسمية، و يمكن شهرها خاصة عندما تتعلق باكتساب حق الملكية و الحقوق العينية الأخرى، و كذلك عقود الإيجار المبرمة لفائدة المصالح الجزائرية في الخارج، و يتم هذا الشهر بإرسال يسلم إلى المحافظ العقاري من طرف القنصل نفسه أو بواسطة إحدى مصالح وزارة الخارجية<sup>1</sup>.

كما اشترط المشرع شكلاً للعقود المودعة للشهر، فإنه اشترط أيضاً شهراً مسبقاً للمحررات و الحقوق و المعاملات الواردة على العقار، و هو ما سيتم بيانه في الفرع الثاني.

## الفرع الثاني

## قاعدة الشهر المسبق

تعتبر قاعدة الشهر المسبق للتصرفات و المعاملات الواردة على العقار من الضمانات الأساسية لتسلسل انتقال الحقوق العقاري، بالإضافة إلى أنها تحمي صاحب الحق الجديد من حيث أنها تمنع المتصرف السابق من التصرف في العقار مرة أخرى و ذلك ابتداء من تاريخ الشهر، لذلك فإنه لا يمكن القيام بأي إجراء للشهر في حالة غياب قاعدة الشهر المسبق<sup>2</sup>، إلا أن المشرع خرج عن هذه القاعدة و قرر استثناء عدم اشتراط قاعدة الشهر المسبق في بعض المحررات.

## أولاً : تعريف قاعدة الشهر المسبق

قاعدة الشهر المسبق أو الأثر النسبي للشهر تعني أنه لا يمكن إجراء أي عملية شهر في المحافظة العقارية من أي شخص لأي سند ما لم يكن سند المتصرف أو المالك السابق قد شهره أو تم شهره بشكل متزامن مع السند المقدم للإشهار<sup>3</sup>، إذ تنص المادة 88 من المرسوم رقم 76-63 السالف الذكر على أنه: " لا يمكن القيام بأي إجراء للإشهار في حالة عدم وجود

<sup>1</sup> - جمال بوشناق، مرجع سابق، ص 148.

<sup>2</sup> - نفس المرجع، ص 149.

<sup>3</sup> - فتحي ويس، مرجع سابق، ص 333.

إشهار مسبق أو مقارن للعقد أو للقرار القضائي أو لشهادة الإنتقال عن طريق الوفاة يثبت حق التصرف أو صاحب الحق الأخير".

و يلاحظ أن هذا المبدأ يحمي المتصرف أو صاحب الحق الأخير و ذلك لمنع المتصرف السابق من التصرف في العقار أو التنازل عنه مرة أخرى و ذلك ابتداء من تاريخ<sup>1</sup>، و هو ما نصت علي الفقرة الأخير من المادة 88 المذكورة أعلاه: " أنه ابتداء من

لكن المشرع و بموجب المرسوم التنفيذي رقم 93- 123 المعدل و المتمم للمرسوم رقم 76- 63 المتضمن تأسيس السجل العقاري، وضع استثناءات لتطبيق هذه القاعدة ضمن المادة 89 منه، وذلك لحل بعض الصعوبات التي تعترض المحافظ العقاري في شهر بعض المحررات.

#### ثانيا: الاستثناءات الواردة على القاعدة

ورد النص العام على الاستثناءات في المادة 89 من المرسوم رقم 76- 63 المعدل و المتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 93- 123 بنصها: " تستثنى القاعدة المدرجة في الفقرة الأولى من المادة 88 أعلاه:

- عند الإجراء الخاص بشهر الحقوق العقارية في السجل العقاري و الذي يتم تطبيقا للمواد 8 إلى 18 من هذا المرسوم.

- عندما يكون حق المتصرف أو صاحب الحق الأخير ناتجا عن سند اكتسب تاريخا ثابتا

قبل أول يناير 1971".

ما يفهم من نص هذه المادة أن مجال تطبيق قاعدة الشهر المسبق لا تنطبق على جميع العقود المقدمة للشهر، لأن الواقع العملي استلزم تكييف النصوص القانونية بحيث تسمح بإشهار بعض المحررات دون اشتراط الشهر المسبق للمحررات المودة للشهر، و يرجع سبب خروج المشرع عن هذه القاعدة إلى أحد الأمرين:

<sup>1</sup> - جمال بوشناقفة، مرجع سابق، ص 150.

<sup>2</sup> - المرسوم التنفيذي رقم 123/93 المؤرخ في 07/04/1992 المعدل و المتمم للمرسوم رقم 63/76 المتضمن تأسيس السجل العقاري، الجريدة الرسمية عدد 34، الصادرة بتاريخ 23/05/1993.

**الأول:** يتمثل في حداثة عهد القانون الجزائري بهذه القاعدة كونها قاعدة مستحدثة بموجب المرسوم رقم 76-63 السالف الذكر، و من أجل ذلك فالحالات السابقة التي لم يكن فيها القانون يشترط الإشهار و الرسمية في العقود الواردة على العقارات تبقى معفاة من الشرط المسبق لأن أصحاب هذه الحقوق لما أبرموا عقودهم لم تكن القوانين تفرض عليهم شهر تصرفاتهم<sup>1</sup>.

**الثاني:** يرجع إلى الحالات التي يتم فيها كسب الحقوق واجبة الشهر بدون سند بحيث يشكل إشهار الواقعة مصدر أو سبب كسب الحق الإجراء الأول الذي لم يسبقه أي إجراء لدى المحافظة العقارية من قبل، و يتحقق هذا في حالة الإجراء الأول الناتج عن العمليات الأولية للمسح و الترقيم المؤقت، و في حال كسب الحقوق عن طريق الحيازة و التقادم المكسب طبقا للمرسوم 83-352 المتضمن إجراءات التقادم المكسب و إعداد عقد الشهرة المتضمن الاعتراف بالملكية، و حالة كسب الملكية العقارية عن طريق الاستصلاح، و حالة شهادة الحيازة المنصوص عنها في القانون رقم 90-25 المتضمن التوجيه العقاري<sup>2</sup>.

من خلال ما سبق تبيانه نخلص إلى أن المشرع قد وضع قاعدتين أساسيتين و هما قاعدة الرسمية و قاعدة الشهر المسبق، و اشترط توافرها في جميع العقود و الوثائق المودعة للشهر و إذا كان الهدف من شهر هذه المحررات لكي تنتج أثرها بين الأطراف، إلا أن الاحتجاج بها في مواجه الغير فلا بد من أن تتوفر فيها كل المعلومات سواء ما تعلق منها بالأشخاص أطراف التصرف، أو العقارات محل التصرف.

### المطلب الثاني

#### الشروط القانونية الواجب توافرها في الوثائق الخاضعة للشهر العقاري

من أجل تحقيق الشهر العقاري لأهدافه و بعث الثقة و الائتمان في المعاملات العقارية التي تصبوا إليها جل التشريعات و القوانين المختلفة، و بغية من المشرع الجزائري في إرساء قواعد لتنظيم الشهر العقاري على أسس قوية، اشترط تقديم المحررات و الوثائق المودعة للشهر في

<sup>1</sup>- فتحي ويس، مرجع سابق، ص 335.

<sup>2</sup>- نفس المرجع، ص 336.

الشكل الرسمي، و أن تتضمن على البيانات الضرورية و الدقيقة من أجل تعيين هوية الأطراف تعيينا دقيقا و كذا العقارات محل التعامل بشكل ينفي الجهالة<sup>1</sup>، و يوفر قاعدة معلومات موثوق بها، و إغفال هذه المعلومات يؤدي إلى رفض إيداعها من طرف المحافظ العقاري.

## الفرع الأول

### الشروط الخاصة بالأطراف

إن أطراف التصرفات و المحررات المقدمة للمصالح المكلفة بالشهر إما أن يكونوا أشخاصا طبيعيين أو اعتباريين، و تبعا لذلك تختلف البيانات المحددة لهوية الأطراف المتعاملين و تلك المعينة للعقارات محل التعامل، والتي من الواجب أن يتضمنها المحرر المودع للشهر، بحيث يمارس المحافظ لدى اطلاعه على المحرر المشهر مراقبة واسعة للتأكد من مطابقة تلك البيانات للشروط القانونية<sup>2</sup>، عملا بنص المادة 22 من الأمر 74-75 السالف الذكر حيث جاء فيها: " يحقق المحافظ في هوية و أهلية الأطراف الموجودين على وسائل الإثبات و كذلك في صحة الأوراق المطلوبة من أجل الإشهار...".

يتضح من نص المادة أن المشرع منح للمحافظ العقاري من أجل ضمان دقة البطاقات العقارية السلطة الكاملة في التحقيق في هوية و كذلك أهلية الأطراف الموجودين في العقد محل الشهر، و قد أكد المرسوم رقم 63-76 السالف الذكر على ضرورة تعيين هوية الأطراف تعيينا دقيقا في الوثائق المودعة للشهر و إلا تم رفض إيداعها من طرف المحافظ العقاري وكذلك ضرورة التصديق عليها<sup>3</sup>.

إن التحقيق في هوية الأطراف يقتضي بالإضافة إلى معرفة البيانات الخاصة بتعيين هوية الأطراف، كذلك معرفة كيفية التصديق على صحة هذه البيانات.

<sup>1</sup> - نص المشرع على هذه البيانات ضمن الباب الرابع من المرسوم رقم 63/76 المعدل و المتمم تحت عنوان " التدابير الرامية إلى ضبط صحة مجموعة البطاقات العقارية" من المادة 61 إلى المادة 71، بحيث تضمنت المادة 61 على قاعدة الرسمية كأحد تدابير ضبط السجل العقاري، أما المواد من 62 إلى 65 فقد نصت على البيانات المتعلقة بهوية الأطراف، و تضمنت المواد من 66 إلى 71 البيانات المتعلقة بتعيين العقارات.

<sup>2</sup> - فتحي ويس ، مرجع سابق، ص 338.

<sup>3</sup> - جمال بوشناقة، مرجع سابق، ص 163.

## أولاً: البيانات الخاصة بتعيين هوية الأطراف

نظم المشرع الجزائري قاعدة تعيين الأشخاص الطبيعية ضمن أحكام المادة 62 من المرسوم رقم 76-63 المعدل و المتمم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 93-123 السالف الذكر، بينما أورد قاعدة تعيين الأشخاص المعنوية ضمن أحكام المادة 63 من ذات المرسوم.

## 1 - البيانات الخاصة بهوية الأشخاص الطبيعية

طبقاً لنص المادة 62 من المرسوم رقم 76-63 المعدل بالمرسوم التنفيذي رقم 93-123 السالف الذكر، فكل قرار قضائي أو عقد يكون موضوع إشهار بالمحافظة العقارية، يجب أن يشمل بالنسبة للشخص الطبيعي على ألقاب و أسماء و تاريخ و مكان ولادة و جنسية و موطن و مهنة هذا الشخص<sup>1</sup>، و بالتالي كل وثيقة خاضعة للشهر يتعين أن تتضمن جميع العناصر التي تسمح بتحديد الشرط الشخصي للأطراف، و قد عرفته المادة الفقرة الثانية من المادة 65 من ذات المرسوم بقولها: " يقصد بالشرط الشخصي حسب مفهوم هذا المرسوم بالأهلية المدنية للأطراف<sup>2</sup>."

أما فيما يخص الشهادات الموثقة المحررة من قبل الموثقين، يجب الإشارة إلى الحالة المدنية و التصديق عليها بالنسبة للمتوفى، و بالنسبة لكل واحد من الورثة أو الموصى عليهم، و يؤخذ بعين الاعتبار، الحالة المدنية الكاملة للأطراف المتعاقدة بصفة شخصية، و لا تتصرف، و لا أثار السند الشهر إلى من ينوب عنهم قانوناً<sup>3</sup>.

## 2 - البيانات الخاصة بالأشخاص الاعتباريين

تختلف بيانات هوية الأشخاص الطبيعية المعنوية باختلاف الشكل و الطبيعة القانونية، و فقد فصلت في ذلك المادة 63 من المرسوم رقم 76-63 السالف الذكر مشيرة إلى أن كل عقد

<sup>1</sup> - ينظر المرسوم رقم 123/93 المؤرخ في 19/05/1993 المعدل و المتمم للمرسوم رقم 63/76 السالف الذكر.

<sup>2</sup> - محمد لمين حميدي، مرجع سابق، ص 190.

<sup>3</sup> - مجيد خلوفي، نظام الشهر العقاري في التشريع في القانون الجزائري، مرجع سابق، ص 100.

أو قرار قضائي يكون أحد أطرافه أشخاصا معنوية و يكون محل إشهار بالمحافظة العقارية، لا بد أن يتضمن العناصر التالية<sup>1</sup>:

- بالنسبة للشركات المدنية و التجارية لا بد من تحديد تسميتها و شكلها القانوني و مقرها و كذا رقم التسجيل في السجل التجاري بالنسبة للشركات التجارية.

- بالنسبة للجمعيات، تسميتها و مقرها و تاريخ و مكان إيداع قوانينها الأساسية.

- بالنسبة للجماعات المحلية، تسمية البلدية أو الولاية.

- بالنسبة لأمالك الدولة لا بد من تثبيت اسم الدولة.

### ثانيا: التصديق على هوية الأطراف

تنص المادة 64 من المرسوم رقم 76-63 السالف الذكر على أن: " كل جدول أو مستخرج أو صورة أصلية أو نسخة مودعة لدى المحافظة العقارية قصد تنفيذ إجراء يجب أن يحمل تأشيرة موقعة من قبل محرر العقد أو من قبل سلطة إدارية يشهد بهوية الأطراف".

يتضح من خلال النص أن التصديق على هوية الأطراف يعتبر ضمانا لصحة كل عنصر من عناصر هوية الأطراف أصحاب الحقوق، و بالتالي ضمان سلامة إجراء الشهر من كل العيوب<sup>2</sup>، و يكون التصديق من إحدى الجهات التي خولها المشرع المصادقة المصادقة على البيانات، و هي إما الموثق أو كاتب ضبط أو سلطة إدارية، و تتم المصادقة في أسفل كل جدول أو مستخرج أو صورة أصلية أو نسخة مودعة من أجل تنفيذ الإجراء، عملا بنص المادة 64 المذكورة سابقا<sup>3</sup>، كما يختص به أيضا الوزراء، الولاة، رؤساء المجالس الشعبية البلدية و كذا قضاة النيابة العامة، مدير الوكالة القضائية للخرينة، موظفو مديريات الولايات للمصالح

<sup>1</sup> - علي وناس، النصوص التشريعية و التنظيمية المتعلقة بالشهر العقاري، دار هومة للطباعة و النشر، الجزائر، 2007، ص 87.

<sup>2</sup> - جمال بوشناق، مرجع سابق، ص 166.

<sup>3</sup> - خالد رمول، المحافظة العقارية كآلية للحفاظ العقاري في التشريع الجزائري، مرجع سابق، ص 57.

المالية الذين لهم درجة مفتش، رئيس و محاسبو الخزينة و جميع المحاسبين العموميين طبقا لنص الفقرة الأخيرة من المادة 64 من المرسوم رقم 76-63 السالف الذكر<sup>1</sup>.

و يجب أن يشار لزوما في تأشيرة شهادة الهوية إلى موطن محرر و موقع العقد الرسمي المودع قصد الشهر، و ذلك حتى يتسنى للمحافظ العقاري أن يبلغ له قرار الرفض عند الاقتضاء.

أما بالنسبة للمستندات المعتمد عليها في التصديق فهي تختلف باختلاف طبيعة الأشخاص، فبالنسبة للأشخاص الطبيعية يتم التصديق على هويتهم بمجرد تقديم مستخرج من شهادة الميلاد قائمة الصلاحية، و كل وثيقة رسمية تثبت الجنسية، وفي حالة تعذر إثبات عناصر الهوية باستثناء عنصر الجنسية، يمكن التصديق بناء على شهادة شخصين بالغين تحت مسؤوليتهم، و هو ما أكدته الفقرة الثانية من المادة 324 مكرر 02 من القانون المدني<sup>2</sup>. و لا يقتصر التصديق على هوية الأطراف بل يشمل كذلك التصديق على البيانات المتعلقة بالشرط الشخصي، و ذلك للتأكد من الأهلية المدنية الكاملة للأطراف<sup>3</sup>.

و بالنسبة للأشخاص الاعتبارية فيتم التصديق وفقا لما جاءت به الفقرة الثالثة المادة 63 من المرسوم رقم 76-63 السالف الذكر، و ذلك على النحو التالي:

\* الأشخاص الاعتبارية التي يوجد مقرها في الجزائر، بتقديم أصل لصورة رسمية أو لنسخة مراجعة لكل عقد يثبت التسمية و الشكل القانوني و المقر الحالي للشخص الاعتباري.

\* الأشخاص الاعتبارية التي يوجد مقرها خارج الجزائر، بتقديم نفس الوثائق المسلمة أو المصادق عليها من قبل السلطة الإدارية، أو الموظف الدبلوماسي أو القنصلي الذي يمثل

<sup>1</sup> - ليلي لبيض، مرجع سابق، ص 119.

<sup>2</sup> - جمال بوشناق، مرجع سابق، ص 168.

<sup>3</sup> - مسعود رويصات، نظام السجل العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماجستير في العلوم القانونية، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق، جامعة الحاج لخضر، باتنة، الجزائر، 2008-2009، ص 102.

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية في مكان المقر، و التي تكون مرفقة بترجمة باللغة العربية و مصادق عليها إذا كانت محررة بلغة أجنبية<sup>1</sup>.

إن شرط تعيين الأطراف هو شرط وجوبي في كل العقود و الوثائق و القرارات القضائية التي تكون محل شهر لدى المحافظة العقارية، كما يشترط أيضا أن تشمل هذه المحررات على تعيين دقيق للعقار محل الشهر.

## الفرع الثاني

### الشروط القانونية الخاصة بالعقارات

نظرا للاعتبارات الهامة التي يعطيها نظام الشهر العيني للعقار باعتباره مناط كل عملية إشهار، فإنه لا بد قبل تقديم المحرر للشهر يجب أن يتضمن تحديدا دقيقا للعقار محل التعامل، و هذا التحديد و التعيين يتم عن طريق بيانات وصفية تحدد موقع و قوام و رقم العقار، و تختلف بيانات التعيين باختلاف طبيعة العقار و نوعه<sup>2</sup>.

### أولا: البيانات العامة المشتركة لتعيين كل العقارات

تنص المادة 66 من المرسوم رقم 76-63 السالف الذكر على أن: " كل عقد أو قرار قضائي موضوع إشهار في المحافظة العقارية، يجب أن يبين فيه بالنسبة لكل عقار النوع و البلدية التي يقع فيها تعيين القسم و رقم المخطط و المكان المذكور و ما يحتوي عليه من مسح أراضي".

نستنتج من خلال هذه المادة أن المشرع قد وضع عناصر أساسية لتعيين العقار تسمح بتمييزه عن عقار آخر وتمثل هذه العناصر فيما يلي:

1 - **تحديد نوع العقار:** و يقصد به تحديد ما إذا كان العقار المعني عبارة عن أرض عارية "قضاء" أو مبنية، فلاحية، غابية والغاية من ذكر نوع العقار هو أن هذا الأخير معرض للتغيير

<sup>1</sup> - على وناس، مرجع سابق، ص 57.

<sup>2</sup> - لقد نصت المواد من 21 إلى 27 و كذا المواد من 66 إلى 71 و المادة 114 من المرسوم رقم 63/76 المعدل و المتمم بموجب المرسوم رقم 123/93 السابق ذكره على جميع البيانات و المعلومات التي يجب ذكرها في الوثائق محل الشهر المرتبطة أساسا بتعيين العقارات.

والتعديل فقد يتحول عقار فضاء إلى عقار مبني، لذلك وجب تحديد نوعه في كل مرة يتم إبرام تصرف بشأنه.

**2 - البلدية التي يقع فيها العقار:** أي تحديد اسم البلدية التي يوجد فيها موقع العقار، و نشير إلى أن تحديد البلدية التي يقع فيها العقار أهمية كبيرة تتجلى في تحديد المحافظة العقارية المختصة بشهر الوثائق المتعلقة بالتصرفات التي يكون محلها العقار ، ذلك لأن المحافظة العقارية اختصاص إقليمي لا يمكن تجاوزه كما أن لذلك أهمية في تحديد الحصة القضائية المختصة بالنظر في النزاع الذي يكون محله هذا العقار.

**3 - قسم مخطط المسح:** هو جزء من الإقليم البلدي المحدد بطريقة ما بحيث يمكن نقله على ورقة من مخطط مسح الأراضي ، و يفضل أن يكون محيطه مؤسسات بناء على الحدود التي لها طابع الثبات الكافي.

**4- رقم مخطط مسح الأراضي:** كل وحدة مساحية أو مجموعة ملكية تحمل رقم ترتيبى خاص بها في وثائق مسح الأراضي.

**5- المكان المذكور:** و يطلق عليه أيضا المكان المسمى وهو عبارة عن تجمع لمجموعات الملكية ضمن إقليم بلدية ما، بحيث يطلق عليه عادة السكان تسمية خاصة وهذا بالخصوص في المناطق الريفية أما في المناطق الريفية أما في المناطق العمرانية الحضرية فيستبدل اسم المكان المذكور باسم ورقم الشارع أو باسم حي أو منطقة عمرانية.

**6 - سعة المسح:** يجب أن يحدد في الوثيقة المودعة قصد الشهر محتوى المسح و ذلك حتى يتسنى ضبط كل البيانات المتعلقة بالبطاقة العقارية، وقد ألزم المشرع من أجل هذا الغرض محرري العقود والوثائق الخاضعة للشهر بضرورة إرفاق مستخرج المسح بالمحرر المودع لدى المحافظة العقارية قصد إجراء الشهر<sup>1</sup>.

<sup>1</sup> - جمال بوشناق، مرجع سابق، ص 172 - 173.

## ثانيا: البيانات الخاصة في تعيين بعض العقارات

نظرا لعدم تعميم عملية المسح عبر كامل التراب الوطني، أقر المشرع أحكاما خاصة بالعقارات التي لم يتم مسحها بعد مع التفرقة بين العقارات الريفية و الحضرية، كما تخضع العقارات الخاضعة للملكية المشتركة إلى قواعد خاصة.

## 1 - العقارات غير الممسوحة

العقارات غير ممسوحة هي العقارات التي لم تشملها بعد عملية المسح إما أن تكون عقارات ريفية و إما حضرية، و عليه تختلف بيانات تعيين كل نوع، فالعقارات الحضرية عرفت المادة 21 من المرسوم رقم 76-63 السالف الذكر كل عقار مبني أو غير مبني الموجود على الطرقات المرقمة بصفة نظامية للجهات السكنية التابعة للبلديات التي يزيد سكانها عن 2000 نسمة و يتم تعيينها على المحررات المودعة بغرض الشهر، ذكر اسم البلدية التي تقع فيها العقار و الشارع و رقمه و طبيعة العقار و مساحته وفقا لمقتضيات نص المادة 66 من نفس المرسوم<sup>1</sup>.

أما العقارات الريفية فهي كل عقار لا تتوفر فيه مواصفات العقار الحضري، و حسب نص المادة 114 من المرسوم رقم 76-63 السالف الذكر فإنها تفهرس بصفة انتقالية في مجموعة بطاقات عقارية فردية للمالكين في حالة عدم وجود مخطط مسح الأراضي، و يجب أن تشير الوثائق المشهورة المتعلقة بالعقارات غير الممسوحة إلى نوع العقار الريفي، و موقعه و محتواه، و كذا مراجع المخطط المحتفظ به بصفة نظامية لدى مصالح مسح الأراضي و المحافظة العقارية<sup>2</sup>، و في حالة عدم وجود هذه المخططات يتم ذكر أسماء الملاك المجاورين<sup>3</sup>.

<sup>1</sup> - فتحي ويس ، مرجع سابق، ص 347.

<sup>2</sup> - محمد لمين حميدي ، مرجع سابق، ص 196.

<sup>3</sup> - ما يلاحظ أن المشرع يحرص على ضرورة تعيين العقارات محل التعامل بتعداد كل البيانات التي تساعد على هذا التعيين فهو يعتمد في بعض الأحيان حتى على أسماء الملاك المجاورين، بالرغم من أن هذا البيان غير ثابت و معرض للتغيير بانتقال العقارات بين الملاك المتعاقبين.

### 3 - العقارات الخاضعة لنظام الملكية المشتركة

الملكية المشتركة نظام و نوع من أنواع الملكية العقارية، و هي الحالة التي يكون عليها العقار أو العقارات المبنية، و التي تكون ملكيتها مقسمة حصصا بين عدة ملاك بحيث تشمل كل حصة منها جزءا خاصا و نصيبا في الأجزاء المشتركة<sup>1</sup>، و يشترط فيها إضافة إلى البيانات العامة المتعلقة باسم البلدية و الشارع و الرقم و المساحة و المعلومات الخاصة الواردة في الجدول الوصفي للتقسيم و هي ، رقم الحصة حسب الترتيب التصاعدي للأرقام، و رقم العمارة و الطابق و نوع الحصة في ملكية الأرض، و في حالة ما إذا وقع تعديل في قطعة ما، فإنه يتعين إعداد جدول وصفي تعديلي يمنح بمقتضاه أرقام جديدة للقطع الناشئة، و يتعين إشهار هذا العقد و يكون مرفقا بنسخة من المخطط الوصفي للتقسيم<sup>2</sup>.

من خلال ما سبق فإن المشرع قد ألزم إضفاء صفة الرسمية على العقود و السندات المختلفة الخاضعة للشهر، و للمحافظ العقاري بسط رقابته على صحة تلك البيانات و مدى مطابقتها للواقع و لبيانات البطاقات العقارية المحتفظ بها، و هذه الرقابة سابقة للشهر.

#### المبحث الثاني

#### صلاحيات المحافظ العقاري عند ايداع الوثائق الخاضعة للشهر

#### و الآثار المترتبة عن الشهر العقاري

يتولى المحافظ العقاري القيام بجملة من الإجراءات القانونية لتنفيذ عملية الشهر و يحرص على مراقبة مدى توافر قاعدتي الرسمية و الشهر المسبق في المحررات المقدمة إليه من أجل إخضاعها إلى عملية الإشهار العقاري، و بتمام الإجراءات تتم عملية الشهر التي ترتب آثار قانونية.

<sup>1</sup> - فتحي ويس، مرجع سابق، ص 348.

<sup>2</sup> - مجيد خلفوني، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، مرجع سابق، ص 103.

## المطلب الأول

### صلاحيات المحافظ العقاري عند ايداع الوثائق الخاضعة الشهر العقاري

منح المشرع للمحافظ العقاري سلطة واسعة في مراقبة عملية الشهر، ففي حال توفر المحررات و الوثائق علي جميع الشروط المطلوبة فيها، يترتب على ذلك قيام المحافظ العقاري بقبول الإيداع و الذي يترتب عليه عملية تنفيذ إجراء الشهر، و في حالة ما إذا اكتشف المحافظ العقاري أثناء فحصه للعقود و الوثائق المودعة ناقصة أو تحتوي على أخطاء، فيرفض الإيداع و بالتالي الإجراء و يخطر محرر العقد أو الموثق أو المعني بالأمر بذلك.

## الفرع الأول

### الإيداع القانوني للوثائق الخاضعة للشهر العقاري و تنفيذ عملية الشهر

إن سير عملية الشهر تقتضي إيداع العقود الوثائق المتعلقة بالملكية العقارية و المحررة من قبل الأشخاص المخول لهم ذلك لدى المحافظة العقارية، و ذلك من أجل شهرها و من ثم ترتيب آثارها القانونية، و لكي يتم قبول هذه العقود و الوثائق من قبل المحافظ يجب أن تتضمن كافة الشروط القانونية المطلوبة لذلك، فإن تأكد ذلك للمحافظ قبل الإيداع و سجله في سجل الإيداع، ثم ينفذ إجراء الشهر بالنسبة للحقوق العينية الأصلية، أما بالنسبة للحقوق العينية التبعية خاصة الرهون و الامتيازات فإنه يتم عن طريق القيد<sup>1</sup>.

### أولاً: الإيداع القانوني للوثائق لدى المحافظة العقارية

يقصد بالإيداع تقديم المحرر المطلوب شهره مرفقا بالوثائق المنصوص عنها قانونا لدى مصلحة الشهر من أجل مباشرة إجراءات شهره<sup>2</sup>.

<sup>1</sup> - جمال بوشناق، مرجع سابق، ص 180.

<sup>2</sup> - فتحي ويس، مرجع سابق، ص 352.

و عملية الإيداع هي عملية ممهدة لتنفيذ إجراء الشهر، حيث تودع الوثائق الخاضعة للشهر العقاري بقسم الإيداع و عمليات المحاسبة على مستوى المحافظة العقارية<sup>1</sup>، مع مراعاة الآجال المحددة قانونا للإيداع.

و بالرجوع إلى نص المادة 90 من المرسوم رقم 63-76 السالف الذكر و التي جاء فيها: ينبغي على الموثقين و كتاب الضبط و السلطات الإدارية أن يعملوا على إشهار جميع العقود أو القرارات الخاضعة لإشهار و المحررة من قبلهم أو بمساعدتهم و ذلك ضمن الآجال المحددة في المادة 99 و بكيفية مستقلة عن إرادة الأطراف".

و نصت المادة 41 من ذات المرسوم على أنه: " ينبغي للمحافظ العقاري أن يكون لديه سجل للإيداع يسجل فيه يما بيوم و حسب الترتيب العددي، تسليمات العقود و القرارات القضائية و بصفة عامة جداول الوثائق المودعة قصد تنفيذ إجراء خاص بالإشهار ".

من خلال نص هاتين المادتين نجد أن المشرع قد خص أشخاصا و جعلهم مؤهلين لتحرير العقود الرسمية و هم كتاب الضبط و الموثقون و السلطات الإدارية، و هم مكلفون أيضا بإيداع هذه العقود و الوثائق بالمحافظة العقارية المختصة<sup>2</sup>، كما حدد محل الإيداع و آجاله، بالإضافة إلى ضرورة مسك سجل الإيداع من طرف المحافظ العقاري.

## 1 - محل الإيداع:

يختلف محل الإيداع بحسب نوع المحرر المطلوب شهره، فإذا كان المحرر يتعلق بحقوق عينية أصلية يتم إيداع صورتين رسميتين أو نسختين من العقد أو القرار القضائي المطلوب إشهاره، و ذلك في آن واحد بعد تحرير المحرر على ورقة نموذج و ليس ورقة بيضاء، ليقوم بعد ذلك المحافظ بالتأشير على هاتين النسختين<sup>3</sup>، يحتفظ بنسخة لدى الحفظ العقاري أما النسخة الثانية يتم إرجاعها للقائم بإيداع المحرر بعد التصديق على عناصر الهوية و الشرط

<sup>1</sup> - مجيد خلفوني، نظام الشهر العقاري في التشريع الجزائري، مرجع سابق، ص 122.

<sup>2</sup> - جمال بوشناق، مرجع سابق، ص 181.

<sup>3</sup> - فتحي ويس، مرجع سابق، ص 354.

الشخصي للأطراف، ثم حفظها و ترتيبها على مجموعة البطاقات العقارية حسب ترتيب حجمها و رقمها، إذ يعطى لكا محرر مشهر رقم و حجم يعرفان به<sup>1</sup>.

و تسهيلا لعملية الشهر و المراقبة الدقيقة لعملية الإيداع ، استوجب المشرع إرفاق النسختين بوثائق ملحقة أخرى من شأنها مساعدة المحافظ العقاري من التأكد من الحالة المدنية الكاملة للأشخاص و كذا التعيين الدقيق للعقار محل التصرف<sup>2</sup>، و تتمثل في:

- الجدول الوصفي للتقسيم عندما يتعلق الإجراء بعقار خاضع للملكية المشتركة.
- مستخرج مسح الأراضي إذا كان العقار محل التصرف ممسوحا و ذلك من أجل ضبط وثائق المسح.
- وثيقة القياس عندما يتضمن المحرر الرسمي تغيير في حدود الملكية.
- قرار التجزئة عندما يتعلق الأمر بعملية تجزئة حيث يتم شهر دفتر الشروط و قائمة الأقسام كاملة<sup>3</sup>.

غير أنه في الآونة الأخير، أصبح لا يستوجب على المودعين إرفاق نسخة كاملة من الوثائق الأصلية المعتمد عليها في تحرير العقد، و إنما يكفي فقط كتابة المراجع الكاملة ( تاريخ و رقم الشهادة أو الرخصة و الجهة التي سلمتها<sup>4</sup> ).

أما بخصوص الحقوق العينية التبعية التي تستند إلى حق شخصي تكون تابعة له، و الغاية منها ضمان الوفاء به، كالرهون و الامتيازات يستوجب قيدها في المحافظة العقارية، حتى تكون لها الحجية اللازمة في مواجهة الغير، و تتم عملية إيداعها بالكيفية التي نصت عليها المادة 93 من المرسوم رقم 76-63 المعدل و المتمم السالف الذكر و التي جاء فيها: " و من أجل

<sup>1</sup> - محمد لمين حميدي، مرجع سابق، ص 198.

<sup>2</sup> - فتحي ويس ، مرجع سابق، ص 354.

<sup>3</sup> - جمال بوشناق، مرجع سابق، ص 183.

<sup>4</sup> بالرغم من أن هذه الوثائق إجبارية و ضرورية إلا أن المديرية العامة للأموال الوطنية في مذكرة أصدرتها بتاريخ 12/02/1995 تحت رقم 689 حددت فيها مفهوم الوثائق المرفقة مصرحة بأنه لا يشترط إرفاقها بالمحرر و تقديمها إلى المحافظ و إنما الإشارة إليها بذكر مراجعها على هامش المحرر و الاحتفاظ بها لدى مكاتب الموثقين أو الأشخاص المؤهلين بتحرير المحررات الخاضعة للشهر.

الحصول على تسجيل هذه الامتيازات أو الرهون يودع الدائن ، إما بنفسه أو بواسطة الغير جدولين موقعين و مصدقين بكل دقة، و يكون أحد الجدولين محررا لزوما على استمارة تقدمها الإدارة...".

ويجب أن يحتوي الجدولين على البيانات التالية:

- تعيين الدائن و المدين تعيينا دقيقا.
- اختيار الموطن من قبل الدائن في أي مكان من نطاق اختصاص المجلس القضائي لموقع الأملاك.
- ذكر تاريخ و نوع السند و سبب الدين المضمون بواسطة الرهن.
- ذكر رأسمال الدين و لواحقه و الفترة العادية أو تاريخ وجوب أدائه.
- تعيين كل من العقارات التي طلب القيد من أجلها ، طبقا لنص المادة 66 من المرسوم رقم 63-76 السالف الذكر<sup>1</sup>.

و عند توفر جيع البيانات في الجدولين، يتم التأشير عليه من قبل المحافظ العقاري، يسلم للطالب جدول يثبت إتمام إجراء قيد الرهن بالمحافظة العقارية و الذي يتضمن تاريخ و ترتيب القيد، أما الجدول الثاني، فيحفظ في سجل خاص بالمحافظة العقارية بعد التصديق على هوية الأطراف.

و بعد عملية قيد الرهون و الامتيازات، فإن هذا القيد يتعين تجديده قبل انقضاء مدة عشر (10) سنوات<sup>2</sup>، و بنفس طريقة القيد لأول مرة و يجب ذكر في كلا الجدولين أن موضوعه هو تجديد القيد السابق<sup>3</sup>.

<sup>1</sup>- ينظر المرسوم رقم 63/76 المعدل و المتمم السابق الذكر.

<sup>2</sup>- أما بالنسبة لتجديد القيد لفائدة المؤسسات و الجماعات العمومية فإن القانون 11/02 المؤرخ في 2002/12/24 المتضمن قانون المالية لسنة 2003 فقد مدد الأجال القانونية لتجديد القيد لفائدة هذه المؤسسات لمدة ثلاثين سنة طبقا لنص الفقرة الأخيرة من المادة 96 من ذات القانون.

<sup>3</sup>- محمد لمين حميدي، مرجع سابق، ص 444.

## 2 - آجال الإيداع:

يلزم القانون الموثقين و أمناء الضبط و غيرهم من الجهات المخول لها تحرير المحررات الخاضعة للشهر أن يبادروا إلى إيداعها لدى المحافظات العقارية المختصة ضمن الآجال المحددة قانونا ، و تختلف الآجال باختلاف المحرر المطلوب شهره<sup>1</sup>، طبقا لنص المادة 99 من المرسوم رقم 76- 63 السالف الذكر على النحو التالي:

- بالنسبة للشهادة التوثيقية المتضمنة نقل الملكية عن طريق الوفاة خلال ثلاثة (3) أشهر ابتداء من اليوم الذي قدم فيه الالتماس إلى الموثق و يمدد هذا الأجل خمسة أشهر إذا كان أحد المعنيين مقيم في الخارج، و يكون أصحاب الحقوق العينية مسئولين مدنيا إذا قدم الالتماس إلى الموثق بعد أكثر من ستة أشهر من الوفاة.

- بالنسبة لأوامر نزع الملكية الخاصة بالحجز العقاري خلال ثمانية أيام من تاريخ إصدارها<sup>2</sup>.

- بالنسبة للقرارات القضائية خلال شهرين من اليوم الذي أصبحت فيه نهائية.

- بالنسبة للعقود الأخرى و بقية المحررات خلال شهر من يوم إعدادها.

و تمدد كل الآجال السابقة بخمسة عشرة يوما إضافية في حالة ما إذا كان من الواجب إجراء الشهر في أكثر من محافظة عقارية، و يكون جزاء مخالفة المواعيد و الآجال المخصصة لإيداع المحررات للشهر و إتمام إجراءات الشهر غرامة مالية قدرها 100 دج تكون على عاتق محرري العقد السابق ذكرهم في نص المادة 90 من المرسوم رقم 76- 63 السالف ذكره<sup>3</sup>.

<sup>1</sup> - فتحي ويس، مرجع سابق، ص 355.

<sup>2</sup> - هذه الآجال لا تتعارض مع الآجال التي نصت عليها المادة 725 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية و هو اليوم الموالي لتبليغ أمر الحجز من طرف المحضر القضائي للمدين المحجوز عليه، أما المادة 99 تضمنت بيان الآجال التي يتعين على المحافظ العقاري إتمام إجراء الشهر خلالها لأن المادة 728 من ق. إ. م. إ. تتحدث أيضا عن أجل أقصاه ثمانية أيام للمحافظ العقاري حتى يقوم بشهر أمر الحجز تحسب ابتداء من إيداعه من طرف المحضر القضائي.

<sup>3</sup> - ينظر المرسوم رقم 63/76 المعدل و المتمم السالف الذكر.

### 3 - مسك سجل الإيداع:

باستقراء نص المادة 41 من المرسوم رقم 63-76 السالف الذكر فإن المشرع قد ألزم المحافظ العقاري بضرورة مسك سجل يسمى " سجل الإيداع" يقيد فيه يوماً بيوم كل الوثائق الخاضعة للشهر و تسليم وصل استلام بذلك يشير فيه إلى مراجع الإيداع و تاريخه و مرتبته<sup>1</sup>، و أن يؤشر بكل إيداع فور تلقيه و أن يدون البيانات المنصوص عنها قانوناً من دون ترك بياض و بدون كتابة بين الأسطر، و أن يعد للسجل المذكور نسخاً مطابقة من أجل إيداعها في نهاية السنة لدى أمانة ضبط المجلس القضائي المختص إقليمياً<sup>2</sup>.

و للقيود في سجل الإيداع أهمية كبيرة تتجلى في تحديد الأسبقية في عمليات الإيداع و بالتالي الأسبقية كذلك في عملية إجراء الشهر<sup>3</sup>.

و نظراً لهذه الأهمية فقد وضع المشرع قواعد إجرائية تحدد عملية مسكه و حفظه تتمثل فيما يلي:

– يجب أن يرقم و يوقع من قبل رئيس المحكمة التي توجد المحافظة العقارية في دائرة اختصاصها.

– ضرورة التأشير عليه فور إيداع الوثيقة الخاضعة للشهر دون ترك بياض أو كتابة بين الأسطر.

– ضرورة قفله كل يوم من طرف المحافظ العقاري<sup>4</sup>.

كما اشترط المشرع ضرورة إعداده في نسختين تودع في كل سنة نسخ من سجلات الإيداع المقفلة أثناء السنة المنصرمة بدون مصاريف لدى قلم كتابة المجلس القضائي المختص إقليمياً

<sup>1</sup> – جمال بوشناق، مرجع سابق، ص 186.

<sup>2</sup> – فتحي ويس، مرجع سابق، ص 364.

<sup>3</sup> – جمال بوشناق، مرجع سابق، ص 186.

<sup>4</sup> – المادة 34 من المرسوم رقم 63/76 المعدل و المتمم السالف الذكر.

و هذا كإجراء احتياطي لضمان وجود نسخة ثانية في حالة هلاك أو ضياع النسخة أو النسخ الموجودة على مستوى المحافظة العقارية<sup>1</sup>.

و بناء على ما سبق فإنه لكي يتم قبول الإيداع من قبل المحافظ العقاري، يستلزم قيام هذا الأخير بالتأكد من أن الوثيقة المودعة تتضمن مرجع أصل الملكية تطبيقاً لقاعدة الشهر المسبق، بالإضافة إلى مراجع التسجيل طبق للمواد من 93 إلى 100 من الأمر رقم 76-105 المتضمن قانون التسجيل<sup>2</sup>، و بمجرد قبول الإيداع ينتقل المحافظ العقاري لمرحلة تنفيذ إجراء الشهر.

### ثانياً: تنفيذ إجراء الشهر العقاري

بعد قبول المحافظ العقاري إيداع الوثائق الخاضعة للشهر يقرر تنفيذ إجراء الشهر المطلوب على مجموعة البطاقات العقارية بشرط أن لا يشوب المحرر أو التصرف المطلوب شهره أي نقص أو عيب من العيوب التي تؤدي إلى رفض الإشهار، و لذلك يجتهد المحافظ العقاري بعد قبول الإيداع في تعميق التحقيق و الفحص في المحرر، فإذا ما تأكد من استيفاء كل الشروط القانوني و عدم توفر أي حالة من حالات رفض الإجراء المنصوص عنها قانوناً يباشر عملية تنفيذ إجراء الشهر<sup>3</sup>، و ينتج عن إجراء الشهر إنشاء البطاقات العقارية و تسليم الدفتر العقاري.

#### 1 - إنشاء البطاقات العقارية:

البطاقة العقارية هي بمثابة هوية العقار، بحيث تتضمن وصفاً دقيقاً للعقار بيان مساحته و موقعه و الأعباء و التكاليف التي تثقله و الحقوق المتعلقة به و كذا اسم المالك أو الملاك أو أصحاب الحقوق على هذا العقار، يدون كل بيان في الجدول الخاص به حسب نموذج البطاقة<sup>4</sup>، و مجموعة البطاقات العقارية تشكل ما يسمى بالسجل العقاري، و تنقسم هذه البطاقات العقارية إلى أنواع مختلفة.

<sup>1</sup> - جمال بوشناق، مرجع سابق، ص 186.

<sup>2</sup> - خالد رمول، المحافظة العقارية كآلية للحفظ العقاري، مرجع سابق، ص 108.

<sup>3</sup> - فتحي ويس، مرجع سابق، ص 364.

<sup>4</sup> - فتحي ويس، نفس المرجع، ص 242.

**\* البطاقات العقارية الأبجدية:**

يتم إعداد السجل العقاري الأبجدي الذي نصت على ضرورة مسكه من قبل المحافظ العقاري المادة 44 من المرسوم رقم 76-63 السالف الذكر من خلال إنشاء مجموعة من البطاقات حسب الترتيب الأبجدي لأصحاب الحقوق التي تم إشهارها و المتضمنة تحديد هوية الأشخاص المعنيين بالتصرف، و تتكون من قسمين، يدون في الأول البيانات الخاصة بهوية أصحاب الحقوق سواء كانوا طبيعيين أو معنويين، و يدون في الثاني تعيين العقار محل المعاملة تعيينا دقيقا<sup>1</sup>.

ترتب هذه البطاقات بالنسبة للأشخاص الطبيعية ضمن مجموعة حسب الترتيب الأبجدي لألقاب أصحاب الحقوق و تواريخ الشهر، أم بالنسبة للأشخاص المعنوية ترتب هذه البطاقات ضمن مجموعة متميزة حسب الترتيب العددي لهذه البطاقات، و ترتب البطاقات بالشكل الأبجدي ينتج عنه إنشاء فهرس أبجدي مشكل من مجموعة البطاقات العقارية الشخصية<sup>2</sup>.

**\* البطاقات العقارية العينية (غير الأبجدية)**

يمسك المحافظ العقاري في أراضي البلديات الممسوحة، بطاقات عقارية عينية يدون فيها الحالة القانونية و الوصفية للعقار، تنشئ بعد إيداع وثائق المسح لدى المحافظة العقارية، و كل تصرف يرد على العقار يؤشر المحافظ به على البطاقة المنشئة و على الدفتر العقاري<sup>3</sup>، ويتم مسك هذه البطاقات و ترتيبها على أساس العقار و ليس على أساس الأشخاص أو ذوي الحقوق، و بالنسبة لهذه البلديات الممسوحة فإن إمساك البطاقات العقارية يتم على أساس نوعين من البطاقات، النوع الأول يسمى بطاقات قطع الأراضي ويطلق على الثاني اسم بطاقات العقارات الحضرية<sup>4</sup>.

<sup>1</sup> - محمد لمين حميدي، مرجع سابق، ص 165.

<sup>2</sup> - جمال بوشناق، مرجع سابق، ص 188.

<sup>3</sup> - مجيد خلفوني، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، مرجع سابق، ص 126.

<sup>4</sup> - فتحي ويس، مرجع سابق، ص 247.

## أ - بطاقات قطع الأراضي:

نصت على هذا النوع من البطاقات المادة 20 من المرسوم رقم 76-63 المعدل و المتمم السالف الذكر، و عرفتھا على أنها: " تحدث بطاقات قطع أراضي للملكية بالنسبة لكل وحدة عقارية موجودة في مسح الأراضي العام الذي تم إعداده"، يرتب هذا النوع من البطاقات ضمن مجموعة خاصة حسب كل بلدية، و بالنسبة لكل بلدية حسب الترتيب الأبجدي للأقسام و بالنسبة للأقسام حسب الترتيب التصاعدي لأرقام مخطط مسح الأراضي<sup>1</sup>.

و يتألف هذا النوع من قسمين، قسم علوي يذكر فيه البلدية التي يقع فيها العقار المعني بالشهر و بيان مسح الأراضي، تاريخ إنشاء البطاقة و رقمها و تاريخ ترقيم العقار في مجموعة البطاقات العقارية، و قسم سفلي يتضمن خمس جداول<sup>2</sup>، يذكر في الجدول الأول نطاق الوحدة العقارية و نوعها، و يذكر في الجدول الثاني الإجراءات المتعلقة بحق الملكية و تعيين المالكين، أما الجدول الثالث يذكر فيه الإجراءات المتعلقة بالحقوق المشتركة و بالارتفاقات الإيجابية و السلبية، و يذكر في الجدول الرابع الإجراءات المتعلقة بالحقوق العينية و الأعباء العقارية و الإيجارات، و يذكر في الجدول الخامس الامتيازات و الرهون و كذلك كل التعديلات و التشطيبات المتعلقة بهذه الحقوق<sup>3</sup>.

## ب - بطاقات العقار الحضري:

تعتبر كعقارات حضرية و تكون موضوع إحداث بطاقات عقارية حضرية المبنية و غير المبنية الموجودة على الطرقات المرقمة بصفة نظامية للجهات السكنية التابعة للبلديات التي يزيد عدد سكانها عن 2000 نسمة، و نص المشرع على هذا التعريف في المادة 21 من المرسوم رقم 76-63 السالف الذكر<sup>4</sup>، و تعد هذه البطاقات حتى في حالة انعدام وجود مسح الأراضي العام، و في هذه الحالة يعين العقار استنادا إلى البلدية التي يقع فيها و اسم

<sup>1</sup> - نفس المرجع، ص 249.

<sup>2</sup> - ريم مراحي، دور المسح العقاري في إثبات الملكية العقارية في التشريع الجزائري، دار بغداد للطباعة و النشر، الجزائر، 2009، ص 110.

<sup>3</sup> - المادة 24 من المرسوم رقم 63/76 المعدل و المتمم السالف الذكر.

<sup>4</sup> - ينظر المادة 20 من المرسوم رقم 63/76 المعدل و المتمم السالف الذكر.

الشارع و الرقم، و تكون هذه البطاقات إما في صورة بطاقة عامة للعقار، أو في صورة بطاقة خاصة بالملكية المشتركة<sup>1</sup>.

- البطاقة العامة للعقار تحدث عندما يكون عقار مبني يشمل أو لا يشمل أجزاء مشتركة و مخصصة للاستعمال الجماعي، و يدون ضمنها البيانات و الإجراءات الخاصة بمجموع أجزاء العقار.

- البطاقات الخاصة للملكية المشتركة تحدث لكل عقار تم تقسيمه و تجزئته من العقار الجماعي الكلي، و تدون فيها البيانات الخاصة بكل جزء من العقار<sup>2</sup>.

## 2 - التأشير على البطاقات العقارية

إن كل وثيقة تشهر بالمحافظة العقارية تتبعها عملية التأشير و القيد في مجموعة البطاقات العقارية، لكن إذا خص الإجراء المتعلق بالشهر العقاري عقار مسموح فإنه في هذه الحالة يتم إيداع الدفتر العقاري مع الوثيقة المتطلبة الشهر في نفس اليوم، فينبغي على المحافظ العقاري في هذه الحالة التأشير على الدفتر العقاري و ضبطه قبل رده للمودع<sup>3</sup>، و تختلف بإخلاف نوع البطاقة العقارية المتطلبة في الإجراء الذي يتطلبه، و هو ما يؤدي بنا إلى كيفية التأشير:

حددت المادة 33 و 34 من المرسوم رقم 76-63 السالف الذكر مجموعة من البيانات الضرورية، و اشترطت أن تشمل كل عملية تأشير على البطاقات العقارية البيانات التالية:

- تاريخ العقود و القرارات القضائية أو الوثائق.

- نوع الاتفاقات أو الشروط أو التسجيلات التي تم شهرها.

- الموثق أو السلطة الإدارية أو القضائية.

- المبلغ الأساسي للثمن أو التقدير أو المعدل.

<sup>1</sup> - ريم مراحي، مرجع سابق، ص 110.

<sup>2</sup> - مجيد خلفوني، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، مرجع سابق، ص 127.

<sup>3</sup> - خالد رمول، المحافظة العقارية كآلية للحفظ العقاري في التشريع الجزائري، مرجع سابق، ص 116.

- مبلغ الدين و مجموع الملحقات المضمونة.

و يتم التأشير بكيفية واضحة و مقروءة و مختصرة و بالحبر الأسود الذي لا يمحي، مع ضرورة استعمال الأختام و أختام التواريخ و الأرقام، و لا بد في كل عملية تأشير أن يظهر تاريخ الإشهار و مراجعه.

### ثالثاً: التأشير على الدفتر العقاري

بعد الانتهاء من عملية إنشاء البطاقات العقارية المتعلقة بالعقارات الواقعة في المناطق الممسوحة، يسلم لكل مالك سنداً قانونياً تقيد فيه جميع الحقوق العقارية و ما يرد عليها من أعباء، يسمى الدفتر العقاري<sup>1</sup> يتم ضبطه في كل مرة يتم فيها القيام بتصرف يخص العقار المقيد فيه، و يجب أن يتم التأشير بكيفية واضحة و مقروءة و باستعمال الحبر الأسود الذي لا يمحي دون كشط أو شطب في حالة وجود أخطاء و يتم تصحيحها عن طريق الإحالات التي لا بد على المحافظ العقاري أن يعاينها و يشهد بصحتها<sup>2</sup>.

أما إذا تعلق الأمر بعملية تسجيل رهن أو امتياز وارد على عدة عقارات فإنه في هذه الحالة يكون التأشير على جميع البطاقات التي تتضمن العقارات المثقلة بالرهن أو الامتياز في العمود الخاص بالملاحظات<sup>3</sup>.

تهدف عملية التأشير على البطاقات العقارية لعكس حقيقة الوضعية القانونية للعقارات لأجل ذلك لا بد أن تكون كل التأشيريات صحيحة، كونها تمت بعد فحص دقيق للوثائق المودعة للشهر من طرف المحافظ العقاري.

<sup>1</sup> - تم تحديد النموذج الخاص بالدفتر العقاري بموجب القرار الوزاري المؤرخ في 27/05/1976.

<sup>2</sup> - جمال بوشناق، مرجع سابق، ص 195، 196.

<sup>3</sup> - ريم مراحي، مرجع سابق، ص 113.

## الفرع الثاني

## الإيداع غير القانوني للوثائق الخاضعة للشهر و رفض تنفيذ الشهر

للمحافظ العقاري دورا هاما في عملية الشهر، إذ منح له المشرع سلطة الرقابة على المحررات المودعة للشهر، و هذه الرقابة لا تقتصر على التحقق من توافر الشروط المتعلقة بالرسمية و الشهر المسبق و البيانات الخاصة بهوية الأطراف و تعيين العقارات، و إنما تمتد مراقبته إلى التحقق في مشروعية التصرفات الواردة على العقار و عدم مخالفتها للنظام العام و الآداب العامة.

تمتد رقابة المحافظ العقاري في التشريع الجزائري بموجب نصوص صريحة إلى مضمون التصرفات و التأكد من سلامتها، و يمارس المحافظ العقاري هذه السلطات عن طريق إصدار إحدى القرارين، إذ يقرر رفض الإيداع و كما قد يقرر رفض الإجراء و ذلك حسب النقائص التي يكتشفها<sup>1</sup>، وفي كل الأحوال يتعين على المحافظ العقاري تبليغ الأطراف المعنية بقراراته سواء كان برفض الإيداع أو رفض الإجراء و إخطارهم بوجوب استدراك النقائص و فق إجراءات محددة حتى يتسن لمن له مصلحة من ممارسة حقه في الطعن في القرار المتخذ أمام الجهات القضائية المختصة<sup>2</sup>.

## أولا: رفض الإيداع:

يقرر المحافظ العقاري رفض الإيداع إذا تبين له خلل في الشرط الشخصي للأطراف أو في البيانات الوصفية للعقار أو عند نقص الوثائق<sup>3</sup>، و قد حددت المادة 100 من المرسوم رقم 76-63 السالف الذكر الحالات التي يتعين على المحافظ العقاري إصدار قرار رفض الإيداع للمحررات المطلوب شهرها و هي كالاتي:

- عدم تقديم الدفتر العقاري و ذلك في الحالة التي يتعلق فيها الإجراء بعقار واقع في منطقة ممسوحة.

<sup>1</sup> - فتحي ويس، مرجع سابق، ص 367.

<sup>2</sup> - خالد رمول، المحافظة العقارية كآلية للحفاظ العقاري في التشريع الجزائري، مرجع سابق، ص 128.

<sup>3</sup> - مجيد خلفوني، نظام الشهر العقاري في التشريع الجزائري، مرجع سابق، ص 128.

- عدم تقديم مستخرج مسح الأراضي، وفي حال تغيير الحدود تقديم وثائق القياس في حال تغيير حدود الملكية المتصرف فيها.

- عندما يتم التصديق على هوية الأطراف، و عند الاقتضاء على الشرط الشخصي لم يثبت ضمن الشروط المنصوص عليها في المواد من 62 إلى 65 و المادتين 102 و 103<sup>1</sup>.

- في حال مخالفة أحكام المواد من 67 إلى 71 من المرسوم رقم 76-63.

و يضاف إلى هذه الحالات حالتين نصت عليهما المادة 353 من قانون التسجيل و هما:

- حالة غياب التصريح التقييمي للعقار موضوع التصرف أو ما يعبر عنه بعدم تحديد القيمة التجارية للمعاملة.

- حالة عدم الدفع المسبق لرسوم الإشهار العقاري من طرف ملتزم الإيداع<sup>2</sup>.

و طبقا لنص المادة 107 من المرسوم رقم 76-63 السالف الذكر على المحافظ العقاري تبليغ قراره برفض الإيداع للأطراف المعنية بالأمر في أجل (15) يوما تسري ابتداء من تاريخ رفض الإيداع، و للمعني بالأمر مدة (15) من تاريخ التبليغ أو الإشعار بالوصول تجنباً لرفض الإيداع أن يقوم بإصلاح السهو أو تقديم وثيقة تعديلية لكي يقوم المحافظ العقاري بتنفيذ الإجراء، أما في حالة عدم قيامه بالتصحيح فإن المحافظ العقاري يرفض الإجراء و للمعني بالأمر مهلة شهرين للطعن في القرار أمام الجهة القضائية المختصة<sup>3</sup>.

### ثانيا: رفض إجراء الشهر العقاري

بعد قبول الإيداع يقوم المحافظ العقاري بتسجيله في سجل الإيداع، ثم تبدأ عملية الفحص الدقيق و الشامل للمحررات المودعة قصد شهرها، مع ضرورة التأكد من مطابقتها للبيانات المقيدة على البطاقات العقارية<sup>4</sup>، و كذا فحص موضوع التصرف من حيث أركانه و شروطه

<sup>1</sup> - جمال بوشناق، مرجع سابق، ص 206.

<sup>2</sup> - خالد رمول، المحافظة العقارية كآلية للحفظ العقاري في التشريع الجزائري، مرجع سابق، ص 131.

<sup>3</sup> - علي وناس، مرجع سابق، ص 80.

<sup>4</sup> - جمال بوشناق، مرجع سابق، ص 208.

فإذا تبين أن هناك خلل أو نقص أو أي مخالفة يترتب عليها القانون ضرورة رفض الإجراء فإن المحافظ العقاري قبل أن يتخذ قرار رفض الإجراء عليه أن يمهد لذلك بوقف تنفيذ إجراء الشهر مؤقتاً، و إخطار طالب الشهر إلى ضرورة تصحيح الخطأ أو استدراك النقص عملاً بنص الفقرة الأولى من المادة 101 من المرسوم رقم 76-63 السالف الذكر<sup>1</sup>.

و قد أوردت نفس المادة الأسباب التي على إثرها يوقف المحافظ العقاري إجراء الإشهار و هي كالتالي:

- عندما تكون الوثائق المودعة و الأوراق المرفقة بها غير متوافقة.
- عندما يكون مرجع الإجراء السابق المطلوب بموجب الفقرة الأولى من المادة 95 غير صحيح.
- عندما يكون تعيين الأطراف و تعيين العقارات أو الشرط الشخصي كما هو محدد بالمادة 65 غير متوافق مع البيانات المذكورة في البطاقة العقارية.
- عندما يكون التحقيق المنصوص عليه في المادة 104 يكشف بأن الحق غير قابل للتصرف.
- عندما يكون العقد الذي قدم للإشهار مشوباً بأحد أسباب البطلان المشار إليه في نص المادة 105<sup>2</sup>.

- عندما يظهر وقت التأشير على الإجراء أن الإيداع كان من الواجب رفضه.

يتولى المحافظ العقاري تبليغ مودع المحرر في أجل (15) يوماً ابتداءً من تاريخ الإيداع لتدارك النقص أو إيداع وثائق تعديلية قبل انقضاء الأجل، و إذا لم يتمكن من تصحيح أو

<sup>1</sup> - فتحي ويس ، مرجع سابق، ص 370.

<sup>2</sup> - تنص المادة 105 من المرسوم رقم 63/76 المعدل و المتم على أنه: " يحقق المحافظ العقاري بمجرد اطلاعه على البيانات الموجودة في الوثيقة بأن موضوع أو سبب العقد ليس غير مشروع أو مضاف للأخلاق أو مخالف للنظام العام بكل وضوح"، و بالاستناد لنص هذه المادة صدر قرار عن مجلس الدولة بتاريخ 2000/06/12 تحت رقم 203106، المجلة القضائية لسنة 2001، العدد الأول، الذي أيد القرار المستأنف الصادر عن الغرفة الإدارية الرامي إلى رفض الدعوى لعدم التأسيس استناد إلى أن القرار الإداري الصادر عن والي ولاية بجاية الذي يفيد تنازله عن قطعة أرض لم يتم إشهارها من طرف المحافظ العقاري بناء على نص المادة 105.

رفض ذلك فإن المحافظ العقاري يرفض إجراء الشهر، مع الأخذ بعين الاعتبار الحالات المنصوص عليها في المادة 106 من المرسوم رقم 76-63 السالف الذكر وهي حالة نزع الملكية من أجل المنفعة العامة، أو إشهار امتياز الرهون، أو نسخة من التتبيه المعادلة للحجز أو البيع بالمزاد العلني، حيث أنه في هذه الحالات يصدر المحافظ العقاري قرار رفض إجراء جزئي<sup>1</sup>، فإن المحافظ العقاري يكتب عبارة الرفض في العمود المخصص للملاحظات في سجل الإيداع، أما إذا تعلق الأمر بتصحيح الأخطاء الواردة في وثيقة تم إشهارها، فيتم إيداع وثيقة جديدة معدة ضمن الأشكال القانوني ترمي إلى تعديل الوثيقة التي تم إشهارها و المشوبة بالخطأ، و يشير بذلك في البطاقة العقارية و في الدفتر العقاري<sup>2</sup>.

و يقوم المحافظ العقاري بتبليغ قرار الرفض غي أجل ثمانية (08) أيام من تاريخ انقضاء أجل (15) يوم الممنوحة لمودع المحرر قصد الشهر، على أن يكون قراره مسبب و يحمل الأساس القانوني.

### الفرع الثالث

#### الطعن في قرارات المحافظ العقاري

منح المشرع للمحافظ العقاري السلطة الكاملة في مراقبة صحة المحررات المودعة قصد الشهر، كما منحه سلطة رفض إيداعها أو تنفيذ الإجراء بشأنها إذا لو تراعى فيها الشروط القانونية المطلوبة و البيانات اللازمة، و خوفا من تعسف المحافظ العقاري في استعمال هذه السلطات، أجاز المشرع لمن لحقه ضرر من هذه القرارات الطعن فيها أمام الجهات القضائية المختصة.

#### أولا: الطعن في قرارات المحافظ العقاري

إن قرارات المحافظ العقاري سواء كانت برفض الإيداع أو برفض الإجراء تكون قابلة للطعن فيها أمام القضاء، و هو ما جاءت به المادة 24 من الأمر 75-74 السالف الذكر إذ تنص: " تكون قرارات المحافظ العقاري قابلة للطعن أمام الجهات القضائية المختصة إقليميا ".

<sup>1</sup> - محمد لمين حميدي، مرجع سابق، ص 215.

<sup>2</sup> - مجيد خلفوني، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، مرجع سابق، ص 131.

و القضاء المختص نوعيا بهذه الطعون هو القضاء الإداري عملا بنص المادة 800 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية<sup>1</sup>.

و يكون الطعن خلال مهلة شهرين ابتداء من تاريخ الاشعار باستلام الرسالة الموصى عليها التي تحمل قرار الرفض، بموجب عريضة ترفع ضد مدير الحفظ العقاري على المستوى المحلي أمام الغرفة الإدارية على مستوى المجلس القضائي، و ضد المدير العام على مستوى المركزي في حالة الاستئناف أمام مجلس الدولة<sup>2</sup>، و يترتب على الفصل في هذه الدعوى إما تأييد مطالب المدعي و بالتالي بطلان قرار الرفض الإجراء و في هذه الحالة يجب أن يواصل المحافظ العقاري إجراءات الشهر، أو يأتي مؤيدا لقرار الرفض و في هذه الحالة يقوم المحافظ العقاري بالتأشير بهذا الحكم على جميع الوثائق الخاصة بالعقار موضوع الشهر<sup>3</sup>.

### ثانيا: الطعن في أخطاء المحافظ العقاري

نصت المادة 23 من الأمر 75-74 السالف الذكر على أنه: " تكون الدولة مسؤولة بسبب الأخطاء المضرة بالغير و التي يرتكبها المحافظ العقاري أثناء ممارسة مهامه، و دعوى المسؤولية المحركة ضد الدولة يجب أن ترفع في أجل عام، يحدد ابتداء من اكتشاف فعل الضرر و إلا سقطت الدعوى، و تتقادم الدعوى بمرور 15 عام ابتداء من ارتكاب الخطأ، و للدولة الحق في رفع دعوى الرجوع ضد المحافظ في حالة الخطأ الجسيم لهذا الأخير".

ما يستشف من نص هذه المادة أن الدولة تتحمل كل التعويضات عن الأضرار التي تصيب الغير من جراء أخطاء المحافظ العقاري على خلاف القانون الفرنسي الذي يكون فيه محافظ الرهون مسؤولا مسؤولية مدنية و شخصية عن أخطائه و أخطاء معاونيه، غير أنه إذا ثبت أن الخطأ الذي ارتكبه المحافظ العقاري خطأ جسيم، فإنه يجوز للدولة بعد أن تعوض المتضررين بناء على حكم قضائي أن ترجع على المحافظ مطالبة إياه بالتعويض<sup>4</sup>.

<sup>1</sup> - فتحي ويس ، مرجع سابق، ص 377.

<sup>2</sup> - جمال بوشناق، مرجع سابق، ص 213.

<sup>3</sup> - نفس المرجع، ص 214.

<sup>4</sup> - فتحي ويس، مرجع سابق، ص 382-383.

و يترتب على رفع هذه الدعوى صدور حكم من الجهة المختصة يقضي إما بتدارك المحافظ العقاري لأخطائه، أو بإلزامه بإلغاء جميع الحقوق المكتسبة بهذه الصفة، و إذا تعذر ذلك تم التعويض المتضرر مادياً.

و ما يمكن ملاحظته على نص المادة 23 و التي تقضي بتعويض المتضررين من أخطاء المحافظ العقاري تؤكد على الأثر المطهر للقيود و ذا قوة ثبوتية مطلقة حيث يترتب على هذين المبدئين عدم إمكانية الطعن في التصرفات المشهورة حتى و إن رتبت أضراراً بحقوق الأفراد، في حين نجد أن المشرع في نص آخر يجيز الطعن في الحقوق المشهورة بإلغائها أو إبطالها بموجب نص المادة 85 من المرسوم 76-63 و بذلك نلاحظ أن هناك تناقض بين المادتين عليه يجب على المشرع إعادة النظر في نص هاتين المادتين.

بعد التطرق لمختلف الإجراءات الوجب اتباعها لشهر المحررات الخاضعة للشهر، تقتضي الضرورة التعرف على الآثار التي يكمن أن تترتب عن عملية الشهر العقاري.

## المطلب الثاني

### الآثار المترتبة عن الشهر

إن التصرفات العقود الواردة على العقار لا يكون له آثار لا بين المتعاقدين و لا في مواجهة الغير إلا من تاريخ شهرها لدى المحافظة العقارية المختصة إقليمياً، وعليه فإن أهم ما يرتبه الشهر من آثار هي ما ينشئه من حقوق لم تكن لتنشأ بدونه و هو ما يعبر عنه بالآثر المنشئ للشهر، بالإضافة إلى الأثر المطهر للشهر.

## الفرع الأول

### الآثر المنشئ و المطهر للشهر

إن التصرفات الواردة على العقار لا تنشأ و لا تنتقل ولا تزول إلا من تاريخ شهرها لدى المحافظة العقارية و هو ما يعرف بالآثر المنشئ للشهر، كما أن هذه الحقوق تنتقل إلى أصحابها خالية من العيوب مهما كان مصدرها و هو ما يعرف بالآثر المطهر للشهر.

## أولاً: الأثر المنشئ للشهر

يعد الأثر المنشئ للشهر من بين أهم آثار الأخذ بنظام الشهر العيني ومن بين ما يميزه عن نظام الشهر الشخصي، و قد كرس المشرع هذا المبدأ في عدة نصوص قانونية، خاصة الأمر 75- 74 السالف الذكر حيث نصت المادة 16 منه على: " إن العقود الإرادية و الارتفاقات التي ترمي إلى إنشاء أو نقل أو تصريح أو تعديل أو انقضاء حق عيني، لا يكون لها أثر حتى بين الأطراف إلا من تاريخ نشرها في مجموعة البطاقات العقارية".

و نصت المادة 15 من ذات الأمر على أن: "كل حق للملكية وكل حق عيني آخر يتعلق بعقار لا وجود له بالنسبة للغير إلا من تاريخ إشهارها في مجموعة البطاقات العقارية ، غير أن نقل الملكية عن طريق الوفاة يسري مفعوله من يوم وفاة أصحاب الحقوق العينية "

أما المادة 793 من القانون المدني فجاء فيها: " لا تنتقل الملكية والحقوق العينية الأخرى في العقار سواء كان ذلك بين المتعاقدين أو في حق الغير إلا إذا روعيت الإجراءات التي ينص عليها القانون وبالأخص القوانين التي تدير مصلحة الشهر العقاري ".

و باستقراء هذه النصوص يتضح بأن المشرع الجزائري جعل من الشهر المصدر الوحيد للحقوق العينية، إذ لا وجود لهذه الحقوق بالنسبة للغير و لا أثر للتصرفات في إنشائها أو نقلها أو تقريرها أو انقضائها إلا من يوم الشهر، غير أنه من خلال المواد السالف ذكرها لا توحى بأن للشهر أثر على انعقاد أو صحة التصرف العقاري، فهما مستقلان عن إجراءات الشهر فالشهر ليس ركنا في العقد و لا جزء من الشكلية التي يتطلبها القانون لانعقاد التصرف الوارد على العقار<sup>1</sup>، بحيث أنه بمجرد إفراغ التصرف العقاري في الشكل الرسمي طبقا لنص المادة 324 م القانون المدني يعتبر التصرف منعقدا و صحيحا و منشئا لكافة الحقوق الشخصية المتمثلة في الالتزامات المتبادلة، لكن انشاء الحق العيني أو نقله أو انقضائه لا يتم إلا بطريق الشهر في المحافظة العقارية، إذ تنشأ كل الحقوق الشخصية ابتداء من يوم انعقاد التصرف

<sup>1</sup> - فتحي ويس، مرجع سابق، ص 403.

صحيحاً و مكتملاً لأركانه بينما يتأخر إنشاء الحق العيني إلى يوم إشهار التصرف في المحافظة العقارية<sup>1</sup>.

### تانياً: الأثر المطهر للشهر العقاري

الأثر المطهر للشهر هو ذلك الأثر الذي تنتقل الحقوق بمقتضاه حتى و لو كانت التصرفات التي أثبتتها باطلة، و يستند هذا المبدأ إلى مبدأ الشرعية، فالحقوق التي تم قيدها و شهرها في السجل العقاري تعتبر موجودة و صحيحة سواء فيما بين الأطراف أو في مواجهة الغير، فلا يتأثر الحق المقيد و المشهر في السجل العقاري نتيجة سند تبين فيما بعد أنه باطل أو تم فسخه أو أنه صوري، و منه فإن الغير الذي كان له الحق على العقار سواء كان عيني أصلي أو تبعي و لم يحتج به قبل الترقيم النهائي للعقار، فإن العقار يطهر من هذه الحقوق و يشهر باسم الحائز أو المالك الظاهر خالياً من كل عبء، أو عيب بالنسبة للسند الذي تم الشهر بمقتضاه و هو ما يجعل للشهر في السجل العقاري قوة مطلقة في الإثبات، والتي تعتبر من المبادئ الأساسية لنظام الشهر العيني<sup>2</sup>.

غير أن المشرع الجزائري لم يأخذ بمبدأ الأثر المطهر للشهر، و ذلك من خلال نص المادة 85 من الأمر 75-74 السالف الذكر التي تنص على أن دعاوى القضاء الرامية إلى النطق بفسخ أو إبطال أو إلغاء أو نقض حقوق ناتجة عن وثائق تم شهرها لا يمكن قبولها إلا إذا تم إشهارها مسبقاً طبقاً لنص الفقرة الرابعة من المادة 14 من الأمر 75-74 السالف الذكر، أو إذا تم إثبات هذا الإشهار بموجب شهادة من المحافظ العقاري أو تقديم نسخة من الطلب الموجد عليه تأشيرة الإشهار"، و قد أكدت المادة 86 من نفس المرسوم هذا الموقف الذي اتخذه المشرع بشأن الأثر المطهر للشهر إذ تنص على: " إن فسخ الحقوق العينية العقارية أو إبطالها أو إلغائها أو نقضها عندما ينتج أثراً رجعيًا لا يحتج به على الخلف الخاص لصاحب الحق المهدر إلا إذا كان الشرط الذي بمقتضاه حصل ذلك الفسخ أو الإبطال أو الإلغاء أو النقض بحكم القانون تطبيقاً للقانون".

<sup>1</sup> - نفس المرجع، ص 404.

<sup>2</sup> - محمد لمين حميدي، مرجع سابق، ص. 274.

و على هذا فإنه يظهر جليا بأن الطعن في التصرفات و الحقوق المشهورة جائز في القانون الجزائري بدون أي قيد موضوعي و دون تحديد أو حصر لطرق الطعن، كما أن المشرع لم يشترط أن يكون التصرف المطعون فيه تم بسوء نية أو بالغش أو التدليس، إنما يجوز الطعن حتى ضد الغير حسن النية<sup>1</sup>.

## الفرع الثاني

### حجية الشهر العقاري

يقصد بحجية الشهر العقاري هو قيمة الشهر كوسيلة لإثبات و ضمان الحقوق المسجلة أو المشهورة سواء فيما بين أطراف المحرر المشهر أو في مواجهة الغير، فالشهر العقاري يهدف بالدرجة الأولى إلى إعلام الغير بالتصرف القانوني الجاري على العقار، و الاطلاع على الحالة القانونية لهذا العقار.

### أولاً: حجية الشهر فيما بين المتعاقدين

يقصد بحجية الشهر بين الأطراف مدى ما يتولد عن هذا الشهر من ثبوت للحق لفائدة متلقي هذا الحق، و هل هذا الثبوت مطلقاً و دائماً بحيث لا يجوز للمتصرف إنكار حق المتلقي أو منازعته فيه لاحقاً، أم أنه جرد ثبوت نسبي و مؤقت بحيث يمكن إنكاره و المنازعة فيه.

و تختلف هذه الحجية بين الشرائع و ذلك حسب نوع النظام السائد من أنظمة الشهر العقاري، و مثاله النظام العقاري الفرنسي، فهذا النظام لا يرتب على عملية الشهر أي أثر بين المتعاقدين، حيث أن الشهر العقاري يؤدي مهمته في مواجهة الغير فقط، أما فيما بين المتعاقدين فإن مجرد العقد أو التصرف إذا ما انعقد صحيحاً كفيل بنقل الحق العيني العقاري فهذا النظام يعتمد على مبدأ الرضائية في العقود<sup>2</sup>.

و أما بالنسبة للتشريعات التي تأخذ بنظام الشهر العيني فإنها لا تعترف بوجود الحق العيني العقاري إلا بالشهر ، غير أن نظرتها للحجية تختلف بحسب ما إذا كانت تأخذ بالأثر المنشئ

<sup>1</sup> - فتحي ويس، مرجع سابق، ص 463.

<sup>2</sup> - فتحي ويس، مرجع سابق، ص 476.

و الأثر المطهر للشهر أم لا، لأن الأخذ بهما معا يترتب عنه الحجية المطلقة فيما بين المتعاقدين و عدم الأخذ بهما و خاصة الأثر المطهر فإنه يؤدي إلى مجرد حجية نسبية<sup>1</sup>.

أما عن موقف المشرع الجزائري في هذه المسألة، و بالرجوع إلى نص المادة 16 من الأمر 74-75 السالف الذكر التي جاء فيها أن العقود و الاتفاقات التي تغير في الوضعية القانوني للعقار أو الحق العيني ليس لها أثر حتى بين الأطراف إلا من تاريخ الشهر، و تلتها بعد ذلك المادة 17 من ذات الأمر بقولها أن الإيجار إذا كان لمدة تفوق 12 سنة لا يكون له أي أثر بين الأطراف إلا من تاريخ إشهارة.

و بناء على هذا فإن المشرع الجزائري جعل من الحق أو التصرف المشهر حجة على طرفي التصرف، و لا وجود لهذا الحق و لا أثر للتصرف في انشاء الحق العيني إلا من تاريخ شهر التصرف مصدر الحق، و بالتالي يحوز التصرف حجية بين طرفي العلاقة<sup>2</sup>، و هي نفس الفكرة التي جاءت بها المادة 793 من القانون المدني التي جعلت انتقال الملكية و الحقوق العينية العقاري مرهون بإجراء الشهر.

و من خلال نص المادة 16 السالفة الذكر، يمكن القول أن الشهر العقاري في القانون الجزائري ينشئ الحق العيني العقاري و ينقله إلى المتصرف إليه فور تنفيذ إجراء الشهر و يصبح صاحب الحق الجديد، في حين يلتزم و يمنع على الطرف الثاني التصرف في الحق من جديد أو منازعة المتصرف إليه في الحق الذي تصرف فيه<sup>3</sup>.

إن التشريعات التي لا تأخذ بالأثر المطهر للشهر لا تعطي للحقوق المشهورة من الحجية إلا بقدر ما يتوفر للتصرف المشهر من صحة، ففيما بين المتعاقدين لا يكون للشهر قيمة إلا بقدر قيمة العمل الذي تولد عنه الحق أي أن حجية التسجيل أو الشهر لا تكون قاطعة<sup>4</sup>، و باعتبار المشرع الجزائري من بين التشريعات التي لا تأخذ بالأثر المطهر بالرغم من تبنيه نظام الشهر العيني من خلال الأمر 74-75 السالف الذكر و المرسومين التنفيذيين له ، فإنه يمكن القول

<sup>1</sup> - نفس المرجع، ص 477.

<sup>2</sup> - عبد المنعم فرج الصدة، أحكام الشهر العقاري، دار الفكر للنشر و التوزيع، القاهرة، مصر، 1982، ص 280.

<sup>3</sup> - فتحي ويس، مرجع سابق، ص 479.

<sup>4</sup> - علي حسين نجيدة، الشهر العقاري في مصر و المغرب، دار النهضة العربية، القاهرة، مصر، 1986، ص 189.

أن الشهر العقاري في القانون الجزائري لا يعطي للتصرف المشهر سوى حجية نسبية فيما بين المتعاقدين ، بحيث تبقى تلك الحجية قائمة و منتجة لآثارها القانونية طالما بقي التصرف موجودا و صحيحا و تزول تلك الحجية بزوال التصرف، فكما سبق و أن رأينا أن المادة 85 من المرسوم رقم 76-63 المعدل و المتمم السالف الذكر تجيز الطعن في التصرفات المشهرة بكافة صور الدعاوى<sup>1</sup>، و بذلك فإنه يجوز للمتصرف إليه أن ينازع في وجود و صحة الحق العيني العقاري على الرغم من شهره ، و إذا ما أبطل التصرف أو حكم بفسخه فإن أثر الشهر و حجيته تزول بزوال التصرف<sup>2</sup>.

### ثانيا: حجية الشهر في مواجهة الغير

لقد أخضع المشرع انتقال الحقوق العينية العقارية و بعض الحقوق الشخصية إلى إجراءات خاصة تستهدف حماية أصحاب العلاقة و الغير في آن واحد، لأن الغاية الأساسية من إنشاء السجل العقاري هي شهر المعاملات المتعلقة بكل عقار بكل عقار، و تمكين الغير من الاطلاع عليها و الإحاطة بحالة العقار الحقيقية إذا ما شاء إجراء أي اتفاق بشأنه، لذلك فرض قانون الشهر كل ما للعقار من حقوق، و كل ما عليه من أعباء حتى يمكن الاحتجاج بهذه الحقوق و تلك الأعباء على الغير<sup>3</sup>، و قد أكد المشرع على هذا المبدأ في نص المادة 15 من الأمر رقم 75-74 السالف الذكر و التي جاء فيها: " كل حق للملكية و كل حق عيني آخر يتعلق بعقار لا وجود له بالنسبة للغير إلا من تاريخ يوم إشهارهما في مجموعة البطاقات العقارية".

إن المشرع الجزائري لم يحدد من هو الغير، و بالرجوع إلى القواعد العامة للقانون يعتبر من الغير جميع الأشخاص الذين لم يكونوا أطرافا في العقد أو التصرف غير المشهر في السجل العيني<sup>4</sup>، غير أن للغير مفهوم خاص في قانون الشهر العقاري، فهو كل شخص من غير المتعاقدين و ورثتهما يكون بينه و بين أح المتعاقدين علاقة قانوني تجعل له مصلحة

<sup>1</sup> - فتحي ويس، مرجع سابق، ص 481.

<sup>2</sup> - علي حسن نجيدة، مرجع سابق، ص 216.

<sup>3</sup> - ليلي لبيض، مرجع سابق، ص 323.

<sup>4</sup> - جمال بوشناق، مرجع سابق، ص 239.

في التمسك بالعقد المسجل<sup>1</sup>، فالورثة مثلا أو الموصى لهم بوجه عام لا يعتبرون في الأصل من الغير فهم يحلون محل مورثهم في التصرفات التي أجراها و بالتالي فهم ملزمون بتنفيذها في حدود الحصة التي آلت إليهم، ففي حالة ما قام المورث ببيع عقار و لم يقم بشهر هذا البيع في السجل العيني، فإنهم يلزمون بإجراء هذا الشهر بعد أن يحل محل مورثهم في ملكية العقار المبيع، لكن إذا كان المورث قد أجرى التصرف إضرارا لورثته كما لو أوصى بأكثر من النصاب الشرعي أو القانوني للوصية، ففي هذه الحالة لا تسري تصرفاته على الورثة الذين يعتبرون من الغير بما زاد عن النصاب المذكور<sup>2</sup>.

ومن خلال مجموع النصوص التي تتعلق أثر الشهر العقاري عموما و أثره في مواجهة الغير بوجه خاص، لا سيما المادة 793 من القانون<sup>3</sup> المدني التي تقرر الأثر المنشئ للشهر الذي تؤكد فيه بعد و بشكل يتعلق بالغير المادة 15 من الأمر 75-74 السالف الذكر<sup>4</sup>، كما جردت المادة<sup>5</sup> 16 من ذات الأمر العقود و الاتفاقيات الإرادية من كل أثر عيني حتى بين الأطراف ما لم يتم شهرها، ثم خصصت هذا الحكم المادة<sup>6</sup> 17 من نفس الأمر لما تتعرض لأثر عقود الإيجار التي تزيد مدتها عن 12 سنة إذا لم إشهارها<sup>7</sup>.

نستنتج من خلال مضمون هذه المواد أنه لإمكانية الاحتجاج على الغير بالعقود و المحررات الرسمية المتعلقة بالتصرفات المنصبة على العقار و الحقوق العينية العقارية لا بد من شهرها

<sup>1</sup> - ليلي لبيض، مرجع سابق، ص 324.

<sup>2</sup> - عبد اللطيف حمدان، ص 297.

<sup>3</sup> - تنص هذه المادة على أنه: "لا تنتقل الملكية و الحقوق العينية الأخرى في العقار سواء كان ذلك بين المتعاقدين أم في حق الغير إلا إذا روعيت الإجراءات التي ينص عليها القانون و بالأخص القوانين التي تدير مصلحة الشهر العقاري".

<sup>4</sup> - تنص هذه المادة على أن: "كل حق للملكية و كل حق عيني آخر يتعلق بعقار لا وجود له بالنسبة للغير إلا من تاريخ يوم إشهارها في مجموعة البطاقات العقارية...".

<sup>5</sup> - تنص هذه المادة على أنه: "إن العقود الإرادية و الاتفاقيات التي ترمي إلى إنشاء أو نقل أو تصريح أو تعديل أو انقضاء حق عيني لا يكون لها أثر حتى بين الأطراف إلا من تاريخ نشرها في مجموعة البطاقات العقارية".

<sup>6</sup> - تنص هذه المادة على: "إن الإيجارات لمدة 12 سنة لا يكون لها أثر بين الأطراف و لا يحتج بها اتجاه الغير في حالة عدم إشهارها...".

<sup>7</sup> - فتحي ويس، مرجع سابق، ص 549.

بالمحافظة العقارية المختصة، و بدون هذا الشهر لا يمكن لهذه التصرفات أن تنتج أي أثر في مواجهة الغير.

## خلاصة الفصل الثاني

من خلال ما تم التطرق إليه في هذا الفصل نخلص إلى أنه لإتمام عملية شهر المحررات و التصرفات المتعلقة بالحقوق العقارية يجب إتباع الإجراءات المنصوص عليها قانوناً، كما تتطلب توافر مجموعة من الشروط القانونية، بحيث أنه لا تقبل العقود و السندات المقدمة للشهر إلا إذا تم إعدادها في شكل رسمي، عملاً بمبدأ الرسمية الذي يعتبر من مبادئ نظام الشهر العيني، كما أنه لا يجوز إيداع الوثائق قصد الشهر مالم يثبت طالب الشهر أن صاحب الحق محل التصرف قد سبق له أن أشهر سنده بشكل سابق أو مزامن و هو ما يعرف بقاعدة الشهر المسبق، و فضلاً عن ذلك يجب أن تتضمن العقود و الوثائق المقدمة للشهر بيانات تفصيلية تتعلق بتعيين الأطراف و العقارات محل التصرف تعييناً دقيقاً نافياً للجهالة، و من أجل تحقيق السير الحسن لعملية الشهر و احترام هذه الشروط و الإجراءات خول المشرع للمحافظ العقاري سلطات واسعة لمراقبة مدى صحة و سلامة الوثائق المودعة للشهر، إذ يجوز له أن يرفض الإيداع أو يرفض الإجراء بموجب قرار، و في مقابل ذلك منح المشرع للأفراد المتضررين حق الطعن في هذه القرارات.

و يترتب عن عملية الشهر أثرتين هما الأثر المنشئ للشهر حيث أن الحقوق العينية العقارية لا وجود لها بالنسبة للغير إلا إذا تم شهرها في السجل العيني، و الأثر الثاني لعملية الشهر هو الأثر المطهر و هو تطهير الحقوق المشهورة من كل عيب أو نقص قد يؤدي إلى إبطالها أو نقضها أو فسخها، إلا أن المشرع الجزائري لم يأخذ بهذا المبدأ و أجاز الطعن في الحقوق المشهورة بموجب نص المادة 85 من المرسوم رقم 76-63 المعدل و المتمم.

الخاتمة

## الخاتمة

من خلال دراستنا لموضوع المحررات و التصرفات التي أوجب المشرع شهرها، خلصنا إلى أن الشهر العقاري هو مجموعة إجراءات و قواعد قانونية و تقنية تشمل كل التصرفات القانونية المنصبة على العقارات.

فبخصوص الفصل الأول لاحظنا أن المشرع الجزائري جعل نطاق الشهر العقاري هو كل التصرفات المتعلقة بالحقوق العقارية سواء كانت هذه التصرفات ناقلة أو منشئة أو معدلة أو كاشفة أو منهيبة لحق عيني عقاري أصلي أو تبعي، و بغض النظر عن نوع التصرف عقدا كان أو حكما أو قرارا إداريا و سواء كان مصدر الحق تصرف قانوني أو واقعة مادية، و يمتد الشهر في بعض الحالات إلى الالتزامات الشخصية كالإيجارات الطويلة الأمد و المخالصات و الحوالات التي تزيد مدتها ثلاث سنوات.

كما ذهب المشرع أيضا لشهر بعض الدعاوى القضائية المتعلقة بالحقوق العينية العقارية و الإجراءات التي تمس المراكز القانونية لأصحاب الحقوق المشهورة، غير أن المشرع لم ينص على جميع المحررات التي أوجب شهرها في قانون واحد، و إنما أورد جزء منها ضمن قانون الشهر المتمثل في الأمر رقم 75-74 و مراسيمه التنفيذية، و منها ما هو وارد في قوانين أخرى كالقانون المدني و قانون الإجراءات المدنية و الإدارية، بالإضافة إلى بعض القوانين الخاصة.

و يلاحظ أن المشرع أخذ بقاعدة أن كل ما من شأنه تغيير المركز القانوني للعقار أو ما يؤدي إلى المساس بتكوينه المادي من تصرفات و أحكام و شهادات إدارية و وقائع مادية يخضع كله للشهر، و كذا حق الإرث الذي خصه المشرع بأحكام خاصة تمثلت في أن انتقال الملكية عن طريق الوفاة يسري مفعوله من يوم الوفاة، غير أنه يتعين على الورثة إذا ما أرادوا التصرف في حقوقهم الميراثية أن يقوموا بشهر حقوقهم عن طريق الشهادة التوثيقية، و أن

تخلف إشهار هذه التصرفات و الأحكام و الوقائع من شأنه أن ينزع عنها الحجية، كما قد يؤدي إلى تجريدها من آثارها العينية.

أما بخصوص الفصل الثاني فلاحظنا أنه من أجل تحقيق فكرة الائتمان العقاري و ضمان تنظيم محكم لعملية الشهر العقاري المحررات و الوثائق التي أوجب المشرع إخضاعها للإشهار أقر المشرع وضع أنظمة عقارية تضمن ثقة المتعاملين بشأن التصرفات في العقار، وذلك بوضع قاعدتين أساسيتين هما قاعدة الرسمية و التي تقتضي بأن يتم تحرير السندات الخاضعة للشهر العقاري في الشكل الرسمي و قاعدة الأثر النسبي التي تقتضي بعدم إجراء عملية الشهر العقاري لأي سند مالم يكن له أثر ثابت في البطاقات العقارية باستثناء بعض العقود التي اعفاها المشرع من هذه القاعدة.

و بالإضافة إلى هاتين القاعدتين و لإتمام إجراءات الشهر بطريقة سليمة و مضمونة، وضع المشرع جملة من الشروط تتعلق بالتحقيق و التدقيق في هوية أطراف التصرف و بالقواعد المتعلقة بالعقارات محل التصرف، و اشترط أن تكون محددة بصورة نافية للجهالة، و إغفال هذه الشروط يؤدي إلى رفض إيداعها من قبل المحافظ العقاري.

و من أجل التطبيق الصارم لإجراءات الشهر العقاري منح المشرع الجزائري للمحافظ العقاري صلاحيات مراقبة مدى صحة الوثائق المودعة للشهر و توافرها على الشروط القانوني، و له صلاحية رفض الإيداع، و قد حدد المشرع حالات رفض الإيداع على سبيل الحصر بموجب المادة 100 من المرسوم رقم 76-73 المعدل و المتمم السالف الذكر، و المادة 101 من ذات المرسوم لحالات رفض الإجراء في حالة اكتشاف ما يعيب هذه المحررات المودعة قصد الشهر، و لضمان عدم تعسف المحافظ العقاري في قراراته و أخطائه أقر المشرع إمكانية الطعن بإلغائها أمام الجهات القضائية المختصة.

و من آثار عملية الشهر في ظل نظام الشهر العيني أنه منشئ و مطهر، فالتصرفات العقارية لا أثر لها اتجاه الغير و لا بين المتعاقدين إلا من تاريخ نشرها بالمحافظة العقارية، و هذا ما يزيد في الثقة في عملية الشهر العقاري المتمثل في عمليات الرقابة على المحررات المودعة من أجل إضفائها بتأشيرة الشهر العقاري، إلا أن المشرع لا يأخذ بالأثر المطهر للشهر، فالشهر وفقا للتشريع الجزائري لا يصح تصرفا باطلا و تخلفه لا يبطل تصرفا صحيحا و ذلك بخلاف القوانين التي تأخذ بالأثر المطهر للشهر، لأن المشرع الجزائري لا يأخذ بالقوة الثبوتية المطلقة للقيد في السجل العقاري بحيث أنه يجيز الطعن في التصرفات المشهورة بناء على نص المادة 85 من المرسوم رقم 76-63 السالف الذكر.

و يمكن القول في الأخير أنه من الصعب جدا شهر جميع المحررات و الوثائق المتعلقة بالملكية العقارية في ظل استمرار انتهاج الازدواجية في نظام الشهر العقاري، و تطهير المجال العقاري في الجزائر، و لا يكون ذلك إلا بعد الانتهاء من عملية المسح الأراضي العام لكامل العقارات عبر التراب الوطني.

ومن خلال هذه الدراسة يمكن تقديم بعض التوصيات:

\* على المشرع الجزائري اتخاذ موقف واضح من التقادم المكسب كسبب من أسباب كسب الملكية العقارية المنصوص عنه في التقنين المدني، لأنه يتناقض و يحد من القوة الثبوتية للقيد في السجل العقاري، كما أنه يمس بحقوق الأشخاص الذين لهم سندات مشهورة.

\* ضرورة إلغاء نص المادة 85 من المرسوم رقم 76-63 المعدل و المتمم، أو تكييفها مع مضمون المادة 17 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية، و التي تجيز الطعن في التصرفات المشهورة، مع العلم أن من مبادئ نظام الشهر العيني عدم إمكانية الطعن في التصرفات المشهورة لان الشهر في ظل هذا النظام يطهر التصرفات من العيوب التي تلحق بها،

بالإضافة إلى أن المشرع قد نص في المادة 23 من الأمر 75-74 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري على مسؤولية الدولة عن أخطاء المحافظ العقاري التي تؤدي إلى إهدار حقوق الغير من جراء عملية الشهر.

\* تفعيل و تسريع عملية المسح العقاري حتى يتم شهر جميع المحررات و الوثائق المتعلقة بالملكية العقارية.

\* قصد مواكبة التطورات الحاصلة في مختلف المجالات، يتعين على المشرع الجزائري تفعيل نظام شهر عيني معلوماتي، لأن أغلب الدول الآن تحوز على سجل عقاري معلوماتي كفيل بإعطاء معلومات حول العقار بشكل دقيق و سريع، و تعتمد عليه كل اقتصاديات الدول لاسيما أنها تساهم في جلب و تطوير الاستثمار المتعلق بالعقار.

\* إغفال المشرع على التنصيص على شهر المخالصات و الحوالات كما فعل في التقنين المدني و انعدام ذلك في قوانين الشهر العقاري، و كذلك التنصيص على شهر الوعد بالبيع في قانون المالية و عدم ادراج ذلك في قوانين الشهر، و عليه على المشرع جعل المنظومة القانونية العقارية أكثر انسجاما و توافقا تحقيقا لاستقرار المعاملات العقارية و الحد من المنازعات التي قد تنثور حول كيفية تطبيق مختلف النصوص.

\* ضرورة النص صراحة على الزامية شهر حق الإرث من خلال إعداد الشهادة التوثيقية كوسيلة تعمل على استقرار نظام الشهر و تحيينه بشكل منتظم، لأن عدم النص على الزامية شهر حق الإرث يدي إلى نشوء حقوق بمعزل عن السجل العقاري الذي لا يمكن له تقديم معلومات عن هذه الحقوق ما دامت أنها غير مشهورة، و بالتالي يصبح السجل العقاري لا يعكس الوضعية القانونية للعقارات.

\* ضرورة النص صراحة على أثر الوصية فيما إذا كانت تنقل الحق بذاتها أم أن الشهر هو من ينقله، لأن المادتين 15 و 16 من الأمر 75-74 السالف الذكر تنصان عن الاتفاقات الإرادية في حين أن الوصية ليست اتفاقا و إنما هي تصرف بإرادة منفردة.

الملاحق

ضوابط قيود الرهن

<p>مبلغ الرهن 700.000.00 ج</p>	<p>رقم 475 محدد 24 تسجيل رقم: 08...8.8 تاريخ: 2012/11/06</p>	<p>المنطقة العقارية المغیر</p>	<p>وزارة المالية المديرية العامة لأموال الوطنية مديرية الحفظ العقاري المدة القصوى: 30 سنة</p>
------------------------------------	--	------------------------------------	---

قيد رهن : رسمي من الدرجة الأولى  
ذو اثر إلى (1) 2042  
معفى من التجديد لمدة 10 - 30 سنة أو إلى غاية : (1) 2042  
طبقا لـ : المرسوم رقم 88/86 المؤرخ في : 1988/01/12 طبقا للمادة 179 من  
قانون 10/90 المؤرخ في : 1990/04/14 المتعلق بالنقد والقرض طبقا للمادة 96 من  
القانون 2002/11 المؤرخ في : 2002/12/24 الخاص بقانون المالية 2003

اعتبار الدائن مكان وقوع المقار كموطن له ببلدية المغیر دائرة المغیر ولاية الوادي  
- الإحصاء الإقليمي لمحكمة المغیر

سند الدين  
قرار منح القرض رقم : 2012/080 الصادر بتاريخ : 2012/10/30  
اتفاقية القرض الموقعة بين الطرفين في : 2012/10/18  
(الدائن)

الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط / بنك وكالة الوادي  
طبقا للقانون الأساسي المتضمن إنشاء الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط / بنك المؤرخ في  
1997/07/27 ممثلة في شخص منيرها السيد: بوفروة منصور طبقا لقرار رقم: 563 الصادر عن  
المديرية العامة / الجزائر/ بتاريخ 04 / 2012/11

( المالك المدين / أو الكفيل )  
الإسم  
اللقب  
المولود في  
المهنة : موظف  
الجنسية : جزائرية  
المسكن

ملحق رقم 01 يتمثل في نموذج لقيود الرهن

(العقار المتكامل)

العقار عبارة عن قطعة ارض تقع بالمكان المسمى تخصيصاً 300 قطعة ببلدية النعير، بتريغ  
على مساحة اجمالية تقدر بـ 216 م<sup>2</sup> تحمل رقم 42 ومحدودة كما يلي:

شمالاً: القطعة رقم 43 جنوباً: القطعة رقم 41  
شرقاً: القطعة رقم 47 غرباً: شارع

تملك السيد [REDACTED] هذا العقار عقد بيع مخرر لدى مكتب الأستاذ سكي عبد  
الفادر الموثق بالمغرب تحت رقم 2010/146 بتاريخ 2010/04/19 ومشهر بالمحافظة  
العقارية بالمغرب في 2010/04/26 رقم 16 حجم 218

قرض لبناء سكن

مبلغ القرض : 700.000.00 دج (سعمائة الف دينار جزائري )  
نسبة الفائدة : 06.50 % سنوياً  
المدة 30 سنة

بموجب هذا القرض  
فائدة  
هو المعلن

تم تسجيل اتفاقية القرض بمفوضية التسجيل و الطابع بالوادي في 2012/10/18 انسجل 34  
الصفة 3317 الرقم 33168  
شهادة عدم الإخضاع للضريبة رقم 2012/316/34 الصادرة عن قباضة الضرائب بالمغرب  
في 2012/09/03

تسجل من رسي من الدرجة الأولى لصالح الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط / بنك وكالة  
الوادي على العقار المتمثل في الأرض و السكن الذي سينجز فوقها و الممول من طرف  
الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط / بنك وكالة الوادي.

إن الممضي أسفله السيد مدير الوكالة

يشهد أن نسختين من هذا الجدول ، المعد في صفتين مطابقتين ، صودق  
عليه .

ويشهد أيضاً أن هوية المالك أو المالكين كما هو مبين في الإطار المخصص  
قد أثبت وفقاً للتنظيم المعمول به .

حذر بالوادي  
الإمضاء  
المكلف بالبريد والتمويل  
2012/11/09  
الوكالة الوادي  
البنك الوطني للتوفير والاحتياط  
بنك

منصور بوفروة

# الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

## وزارة المالية

المديرية العامة للأموال الوطنية

مديرية الحفظ العقاري لولاية الوادي

### إجراء إشهار عقاري

رسم 1.000.00	في: 07 أكتوبر 2011 مجلا: 267 رقم: 36	أيدع 24 رقم: 83
-----------------	---	-----------------------

إطار مخصص للمحافظة العقارية: بالمغير	مرجع مسج الأراضي (في حالة عقار مسموم)	بلدية: مجموعة ملكية رقم:	قسم: حصة رقم:
<p><b>شهادة حيابة</b></p> <p>تطبيقا للقانون: 90-25 المؤرخ في: 90/11/18</p> <p><b>المتضمن التوجيه العقاري</b></p> <p><b>رقم: 2012/116</b></p> <p>إن رئيس المجلس الشعبي البلدي لبلدية سيدي عمران ولاية الوادي - بمقتضى القانون رقم 08/90 المؤرخ في: 90/04/07 المتضمن القانون البلدي - بمقتضى الأمر رقم 58/75 المؤرخ في: 75/09/26 المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم - بمقتضى الأمر رقم 74/75 المؤرخ في: 75/11/12 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري .</p> <p>- بمقتضى القانون رقم: 90 / 25 المؤرخ في 90/11/18 المتضمن التوجيه العقاري</p> <p>- بمقتضى القانون رقم: 30/90 المؤرخ في: 90/12/01 المتضمن قانون الأملاك الوطنية</p> <p>- بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 254/91 المؤرخ في 91/07/27 الذي يحدد كيفية إعداد شهادة الحيابة وتسليمها المحدثة بموجب المادة 39 من القانون رقم 25/90 المؤرخ في 90/11/18 المتضمن التوجيه العقاري .</p> <p>- بمقتضى محضر إثبات غياب الاعتراض على إعداد شهادة الحيابة المحرر من طرفنا نحن رقم: 174/ 2012 بتاريخ: 03 جوان 2012.</p> <p>- بمقتضى مراسلة المديرية الولائية لأموال الدولة الوادي رقم: 2012/3646 المؤرخة في: 30 أبريل 2012 و المتضمنة الموافقة على تحرير شهادة الحيابة.</p> <p>- بمقتضى مخطط العقار المنجز من طرف الخبير العقاري لزهري سماحي، والمرفق بنسخة من هذه الشهادة .</p> <p><b>المادة الأولى:</b> يعترف بصفة الحيابة للسيدة ( ) في: ، بلدية سيدي عمران، دائرة جامع، ولاية الوادي للعقار المذكور أدناه.</p>			

ملحق رقم 02 يتمثل في نموذج لإشهار شهادة الحيابة

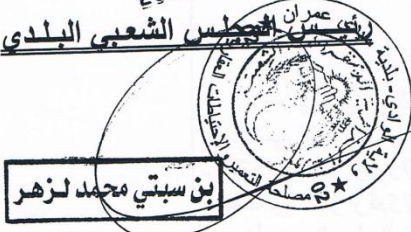
النسب	تعين العقار	تعين الأشخاص
	<p>- طبيعة العقار: عقار عبارة عن قطعة أرض صالحة للبناء مشيد عليها مسكن عائلي ببناء تقليدي يحتوي على : غرفتين ومطبخ وحمام</p> <p>- شكله الهندسي: متعدد الأضلاع</p> <p>- الموقع: حي الهضبة عين الشوشة - بلدية سيدي عمران</p> <p>- المساحة : 225.00م<sup>2</sup></p> <p>- الشمال : شارع</p> <p>- الشرق : [Redacted]</p> <p>- الجنوب: أرض شـاغرة.</p> <p>- الغرب : ملك طبعلي محمد.</p>	<p>- السيد : (ة)</p>

### المادة الثانية :

- لا تعدل شهادة الحيازة هذه الصفة القانونية للعقار .

حررت هذه الشهادة بسيدي عمران في : 07 نون 2012

بإذن من المجلس الشعبي البلدي



بن سبتي محمد لزهر

سجل الإيداع : ..... إيداع رقم: .....

حجم رقم : ..... أشهر بالمحافظة العقارية بالمغیر

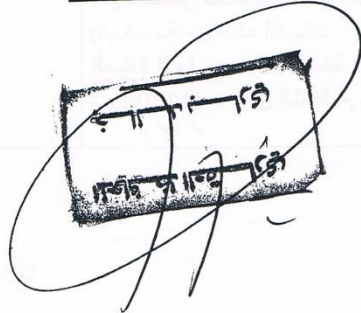
بتاريخ: .....

إجراء الإشهار حجم : ..... الرقم: .....

المبلغ المقبوض: .....

بالتفصيل كمايلي: .....

المحافظ العقاري



سجل بجامعة في 05 سبتمبر 2012

الحقوق المقبولة: 101138 / 101138 / 11

سجل بتاريخ : ..... في الجزء

الصفحة : ..... الرقم : .....

مفتش التسجيل

(مفتشية الضرائب)



الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية  
وزارة المالية

المديرية العامة للأموال الوطنية  
مديرية الحفظ العقاري لولاية الوادي.

إجراء إشهار عقاري

رسم	في 14 جوان 2012	إيداع حجم 23
1.000.00	مجلد 260 رقم 59	رقم 706

إطار مخصص للمحافظ العقاري.	مراجع مسح الأراضي (حالة عقار مسوح)	بلدية: مجموعة ملكية رقم:	قسم: حصة رقم:
ولاية الوادي دائرة المغير بلدية اسطيل	الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية	مقرر رقم: 2012/... يتضمن منح شهادة تقسيم عقار إن رئيس المجلس الشعبي البلدي لبلدية اسطيل ولاية الوادي .	
		<ul style="list-style-type: none"> <li>- بمقتضى القانون رقم 08/90 المؤرخ في 1990/04/07 المتعلق بالبلدية .</li> <li>- بمقتضى الأمر رقم 62/66 المؤرخ في 1966/03/25 المتعلق بالمناطق والمواقع السياحية والنصوص الملحقة.</li> <li>- بمقتضى الأمر رقم 281/67 المؤرخ في 1967/12/20 المتعلق بالحفريات وحماية الأماكن والآثار التاريخية والطبيعية.</li> <li>- بمقتضى الأمر رقم 58/75 المؤرخ في 1975/09/26 المعدل والمتمم المتضمن القانون المدني .</li> <li>- بمقتضى الأمر رقم 74/75 المؤرخ في 1975/11/12 المتضمن إعداد مسح الأراضي وتأسيس السجل العقاري.</li> <li>- بمقتضى القانون رقم 03/87 المؤرخ في 1987/01/27 المتعلق بالتهيئة العمرانية .</li> <li>- بمقتضى القانون رقم 25/90 المؤرخ في 1990/11/18 المتضمن التوجيه العقاري .</li> <li>- بمقتضى القانون رقم 29/90 المؤرخ في 1990/12/01 المتعلق بالتهيئة والتعمير .</li> <li>- بمقتضى القانون رقم 30/90 المؤرخ في 1990/12/01 المتضمن قانون الأملاك الوطنية .</li> <li>- بمقتضى القانون رقم 91/87 المؤرخ في 1987/04/21 المتعلق بدراسة تأثير التهيئة العمرانية.</li> <li>- بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 176/91 المؤرخ في 1991/10/28 الذي يحدد كفايات تحضر شهادة التعمير، رخصة التجزئة، رخصة البناء، شهادة المطابقة، رخصة الهدم، وتسليم ذلك.</li> <li>- بناء على عقد بيع رقم 2006/0138 المحرر من طرف مكتب التوثيق بالمغير بتاريخ: 2006/02/04 للأستاذ جريبيح الأخضر المشهر بالمحافظة العقارية بالمغير بتاريخ 2006/02/13 إيداع رقم 112 حجم 14 إجراء إشهار حجم 149 رقم 94 إمضاء ع.تماسيني.</li> <li>- بناء على قرار رقم: 2007/18 والمتضمن رخصة البناء المؤرخ في 2007/11/28 المحرر من طرف بلدية اسطيل .</li> <li>- بناء على قرار رقم: 2012/38 والمتضمن شهادة المطابقة المؤرخ في 2012/03/28 المحرر من طرف بلدية اسطيل.</li> <li>- بناء على طلب السيد: رحمانى طارق بن محمد المتضمن منح شهادة تقسيم العقار الذي يملكه بالحي القديم ببلدية اسطيل حسب المخطط المقدم والمرفق بالطلب.</li> <li>- بناء على تقرير القسمة المعد من طرف مكتب المهندس الخبير العقاري ببوسعادة ولاية المسيلة لصاحبه المهندس السيد/ فكانى علي بتاريخ: 2011/12/08.</li> </ul>	

ملحق رقم 03 يتمثل في نموذج لشهادة التقسيم مشهورة

يقرر

المادة الأولى/ يرخص للسيد: [REDACTED] بتقسيم عقاره المتمثل في سكن بالحي القديم ببلدية اسطيل مساحته الإجمالية تقدر بـ: 260,00 م<sup>2</sup> ومساحته المغطاة تقدر بـ: 100,00 م<sup>2</sup> متكون من طابق أرضي يحتوي على: 01 قاعة ضيوف ، 02 غرف، حمام ، مرحاض ، مطبخ وفناء . وحدوده كما يلي:

- شمالا: سكن [REDACTED]  
- جنوبا: شارع  
- شرقا: شارع  
- غربا: شارع

إلى قسمين متمايزين وهما: القسم (أ) و القسم (ب) .  
القسم (أ) : مساحته الإجمالية 130,00 م<sup>2</sup> ذو شكل هندسي مستطيل أطوال أضلاعه هي: (10,00 م × 13,00 م) يحتوي على: 01 قاعة ضيوف ، 02 غرف، حمام ، مرحاض ، مطبخ وفناء . مساحته المغطاة 100,00 م<sup>2</sup> وحدوده كما يلي:

- شمالا: سكن [REDACTED]  
- جنوبا: شارع  
- شرقا: شارع  
- غربا: القسم (ب)

القسم (ب) : مساحته الإجمالية 130,00 م<sup>2</sup> ذو شكل هندسي مستطيل أطوال أضلاعه هي: (10,00 م × 13,00 م) يحتوي على: فناء . مساحته المغطاة 0,00 م<sup>2</sup> وحدوده كما يلي:

- شمالا: سكن [REDACTED]  
- جنوبا: شارع  
- شرقا: القسم (أ)  
- غربا: شارع

المادة الثانية/ يخول للمعني بالأمر مدة سنة من تاريخ إشعاره بهذا المقرر بإجراء التقسيم المطلوب.  
المادة الثالثة / يبلغ هذا المقرر إلى:

السيد/ رئيس القسم الفرعي للسكن والتجهيزات العمومية بالمغير .  
السيد [REDACTED] صاحب الطلب المذكور سابقا.

المادة الرابعة/ يسهر السيد: الأمين العام لبلدية اسطيل والسيد: رئيس القسم الفرعي للسكن والتجهيزات العمومية بالمغير على تنفيذ هذا المقرر.

13 جوان 2012  
رئيس المجلس الشعبي البلدي

رئيس المجلس الشعبي البلدي  
[REDACTED]  
[REDACTED]

### المصادقة

أنا الممضي أسفله السيد/ ميلود مردف  
رئيس المجلس الشعبي البلدي لبلدية اسطيل  
أشهد أن هذه النسخة صورة مراجعة ومطابقة  
للأصل المعدة للحصول على تأشيرة الإشهار.

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية  
وزارة المالية

المديرية العامة للأموال الوطنية  
مديرية الحفظ العقاري لولاية الوادي

إجراء إشهار عقاري

رسم 1000	في 14 جوان 2012 مجلد 261 رقم 92	إيداع حجم 83 رقم 846
-------------	------------------------------------	----------------------------

إطار مخصص المحافظ العقاري المغير	مراجع مسح الأراضي (في حالة عقار مسوح)	بلدية: // قسم: // مجموعة ملكية رقم: // حصة رقم: //
	<p><b>عقد بيع</b></p> <p>الرقم: 2012/949 في: 2012/05/28</p> <p>لدى الأستاذة/تشيحة رحمانى الموقفة حي أرسلنى بالوادي والموقفة أدناه حضر:</p> <p><b>البائع السيد:</b> المولود بالبياضة ولاية الوادي خلال 1951 واحد وخمسون تسعمائة وألف، شهادة ميلاد رقم: 494 الساكن حي النور بالبياضة ولاية الوادي الحامل بطاقة التعريف الوطنية رقم: [REDACTED] الصادر عن دائرة البياضة في: 2005/05/29، مرقى عقاري بصفته صاحب مؤسسة الترقية العقارية الكائن مقرها حي المجاهدين بالوادي ولاية الوادي، المقيدة المركز الوطني للسجل التجاري بملحقة ولاية الوادي تحت رقم 00/00/2718659 بتاريخ 2000/12/17 بطاقة تعريفها الجبائي رقم: 975139040045033. وبالصفة المذكورة أعلاه الذي صرح بموجب هذا العقد أنه باع ملتزما بكافة الضمانات العادية والقانونية الجاري بها العمل في مثل هذا الشأن العقار الآتي بيانه في باب التعيين. /</p> <p><b>المشتري السيد:</b> [REDACTED] في: 1982/09/30 رقم: 194، الساكن وغلانة- جامعة، الحامل لبطاقة التعريف الوطنية رقم: [REDACTED] الصادرة عن دائرة جامعة في: 2010/03/02 مهنته موظف من جنسية جزائرية. /</p> <p>الحاضر مجلس العقد والقابل صراحة العقار الآتي بيانه في باب التعيين. /</p> <p><b>التعيين</b></p> <p>العقار عبارة عن قطعة ارض ذات طابع سكني تقع بالمكان المسمى حي سيدي يحي بجامعة بلدية ودائرة جامعة ولاية الوادي مساحتها (14×14)م 196م 2م مقطوعة من مساحة أكبر منها تقدر بـ: 38752م 2م تحمل الرقم: 040 من تخصيص 144 حصة سيدي يحي بلدية جامعة حسب قرار المتضمن تجزئة ارض ذات طابع سكني للسادة ورثة [REDACTED] صادرة عن بلدية جامعة في: 2001/08/01 تحت رقم: 2001/10 ومشهرة بالمحافظة العقارية بالمغير في: 2001/08/11 حجم 80 رقم 82 إيداع حجم 08 رقم 1890 امضاء المحافظ العقاري بالقاسم بوزقاق غير مقرئ. /</p> <p>وحدودها كما يلي: من الشمال: ساحة، من الجنوب: القطعة رقم 038، من الشرق: القطعة رقم 039، من الغرب: الحصة رقم 041. /</p> <p>كما يمتد هذا العقار ويستترسل بجميع منافع وحقوقه وارتفاقاته الظاهرة والباطنة الموجبة والسلبية، كما صرح المشتري بأنه قام بمعاينة العقار المبيع وتعرف عليه ولم بجميع جوانبه وأنه ارتضاه لنفسه. /</p>	

ملحق رقم 04 يتمثل في نموذج لعقد بيع مشهر

#### أصل الملكية

العقار ملك للبائع بموجب عقد بيع محرر بمكتب الأستاذ لمحنت رشيد موثق بباب الغربي بقمار في: 2001/10/17 تحت رقم: 503/2001 ومسجل بمكتب التسجيل والطابع بالوادي في: 2001/10/28 سجل 32 الصفحة 3198 الرقم: 31978 ومشهر بالمحافظة العقارية بالمغیر في: 2001/10/30 حجم 82 رقم: 16 إيداع رقم: 2132 حجم 08 إمضاء المحافظ العقاري ع.تماسيني غير مقرر.-----

#### أصل الملكية السابقة

وفيما يخص أصل الملكية السابقة فإن الطرفين يعفيان الموثقة من ذكرها واكتفيا في هذا الشأن بما ورد في أصل الملكية المحرر أعلاه/-----

#### الملكية والانتفاع

يصبح المشتري المذكور أعلاه مالكا للعقار المبيع المبين في باب التعيين ابتداء من تاريخ تحرير هذا العقد وله استغلاله والانتفاع به ابتداء من يوم الحيازة العينية والحقيقية اعتمادا على أن العقار المبيع خاليا وصافيا من كل دين وتبعية./

#### التكاليف والشروط

تم هذا البيع على التكاليف والشروط العادية والقانونية الجاري بها العمل في مثل هذا الشأن والتي تعهد المشتري بتنفيذها وتطبيقها وهي:-----

01- أن يستلم العقار المبيع على الحالة الراهنة دون الرجوع على البائع من أجل رداء الأرض أو ما تحت الأرض أو خطأ في التعيين أو المحتوى أو المساحة على أن الفرق الزائد أو الناقص الذي قد يكون بين المساحة الحقيقية والمساحة المذكورة أعلاه ولو جاوز من العشرين يكون فائدة له أو خسارة عليه/

02- أن يتحمل كافة حقوق الإرفاق الظاهرة والباطنة، الجارية والمتوقفة المترتبة أو التي سوف تترتب على العقار المبيع من كل نوع ويستفيد بالمقابل من التي هي موضوع له ولصالحه تحت كامل مسؤوليته الشخصية من غير أن يقوم على البائع في شأن ما ذكر ومن غير أن يحو هذا الشرط أيا كان حقا أكثر مما يستحقه بموجب وثائق صحيحة على فرض أن تلك الحقوق لا زالت لم تسقط بطول المدة أو بمقتضى القانون وكذلك من غير أن يلحق الشرط المذكور لا ضرر ولا خسارة بالحقوق الناتجة للمشتري بموجب القانون الخاص بالشهر العقاري/-----

03- أن يؤدي من اليوم الذي حاز فيه العقار المبيع والمبين في باب التعيين جميع الأتوات والواجبات الناتجة عن الاشتراكات والتعهدات والتأمينات أيا كانت وذلك بسائر الأداءات والضرائب وغير ذلك من التكاليف التي من الجائز أن توضع على العقار المبيع/-----

04- يلتزم المشتري بأن يتحمل الأعباء والرسوم التوثيقية والضريبة المتعلقة بهذا العقد/-----

وعلاوة على ما ذكر أثبتت الموثقة الممضية أسفله أنها لا تعلم أن هذا العقد وقع فيه تعديل بسند آخر مضاد يتضمن الزيادة في الثمن المتفق عليه والمصرح به أعلاه./

#### التمتع

تم هذا البيع بعد الإيجاب والقبول بين الطرفين المتعاقدين البائع والمشتري على ثمن حقيقي وأصلي قدره: ثمانون الف دينار جزائري (80.000,00 دج) الذي أداه المشتري للبائع المعترف بذلك صراحة بالعملة المتداولة قانونا كما برئ البائع ذمة المشتري وبذلك تمت المخالصة بينهما بصفة نهائية./-----

وطبقا للمادة 256 من قانون التسجيل المعدل، فقد أودع خمس(5/1) المبلغ المقدر بـ: ستة عشرة ألف دينار جزائري (16.000,00 دج) بحساب الزبائن كما هو مبين ومسجل بسجلات المحاسبة بالمكتب./-----

#### الإشهار العقاري

ستشهر نسخة من هذا العقد بالمحافظة العقارية بالمغیر وذلك بسعي من الموثقة الممضية أسفله وذلك في الأجل القانونية وإن ظهر عند إتمام إجراءات هذا العقد أو بعدها أن العقار تترتب عليه ديون تجعله مرهونا فإنه يجب على البائع إحضار رسوم فكها وشهادة محوها وذلك على نفقته الخاصة في الشهر الذي تم فيه إشهار بموطنه القانوني المختار./-----

#### الحالة المدنية

صرح البائع تحت طائلة العقوبات القانونية جازما أنه من جنسية جزائرية أصيلة وينطبق عليه القانون العام وأنه ليس في حالة حجز أو إفلاس أو تسوية قضائية أو توقف عن الأداء ولم يطلب الانتفاع بالتسوية الودية للمصادقة وأنه بريء مما

نصت عليه القوانين الجاري بها العمل في مثل هذا الشأن بتهمة التعدي عن التراث الوطني وليس في الإمكان محاكمته من أجل ذلك وأن العقار المبيع صافيا من كل دين وتبعية.

#### تسليم المستندات

في الحين سلم البائع للمشتري المعترف بذلك صراحة نسخة من عقد الملكية كما هو مبين في باب أصل الملكية ولا يسلم له أي سند آخر خاص بالعقار المبيع وله أن يقوم باستخراج ما يريد من نسخ وصورة على نفقته الخاصة وفي كل ما يتعلق بسائر حقوقه في شأن العقار./

#### الموطن

اختار كل من البائع والمشتري من أجل تنفيذ هذا العقد وتوابعه القانونية موطنهما القانوني بمحل سكنهم المذكور أعلاه./

#### تلاوة القوانين

قبل إتمام إجراءات هذا العقد وتوابعه القانونية تلت الموثقة الممضية أسفله على مسامع الطرفين المتعاقدين المعترفين بذلك صراحة أحكام المواد من 113 إلى 134 من قانون التسجيل وكذلك أحكام المادتين 123 و124 من قانون العقوبات والمواد من 192 إلى 196 من قانون الضرائب الممثلة للرسوم وبعد استفسار الطرفين المتعاقدين كل واحد على حدا ذكر كل واحد تحت طائلة العقوبات المنوّه بها في المادة 134 من قانون التسجيل أن هذا العقد يصرح بكاملة القيمة الحقيقية المتفق عليها والمصرح بها أعلاه وعلاوة على ما ذكر أثبتت الموثقة الممضية أسفله أنها لا تعلم أن هذا العقد وقع فيه تعديل بسند آخر مضاد يتضمن الزيادة في الثمن المتفق عليه والمصرح به أعلاه./

وأخيرا تلت الموثقة الممضية أسفله على مسامع الطرفين المتعاقدين نص المواد من 35 إلى 45 من قانون الضرائب المباشرة./

#### تأشيرة التسجيل

سجل هذا العقد بمكتب التسجيل والطابع بالوادي في: 12/06/2012 سجل 20 الصفحة 1935 الرقم 19350.

#### إثباتا لما ذكر

حضر هذا العقد بمكتب التوثيق الواقع بحي أم سلمى بالوادي. سنة ألفين واثنا عشر وفي: الثامن والعشرون من شهر ماي./

بمحضر الشاهدين التاليين:

الشاهد الأول السيد: [REDACTED] المولود بالوادي في:

19/04/1951 الساكن بحي الصحن بالوادي، رخصة السياقة رقم: [REDACTED]

الصادرة عن ولاية الوادي في: 11/08/2002 ومن جنسية جزائرية./

الشاهد الثاني السيد: [REDACTED] المولود بالوادي في:

18/11/1984 الثامن عشر نوفمبر أربعة وثمانون تسعمائة ألف، الساكن بحي

النور البيضاء، الحامل لبطاقة التعريف الوطنية رقم: [REDACTED] الصادرة من

دائرة البيضاء في: 14/01/2002 ومن جنسية جزائرية.

وبعد التحرير أمضاه وبصم البائع والمشتري والشاهدين بمعية الموثقة./

#### المصادقة

أنا الموقعة أدناه الأستاذة فتحة رحمانى والموقعة أدناه، أشهد أن هذه النسخة تحتوي على ثلاث صفحات صورة مراجعة ومطابقة للأصل والنسخة المعدة لتلقي تأشيرة الإشهار من المحافظ العقاري بالمغير. لا إحالة ولا رد ولا شطب كما أنه قد ثبت لدي هوية الأطراف اسما ولقبيا وحالة وموطنا وأنهم كلهم من جنسية جزائرية والكل طبقا لأحكام المرسوم رقم 63/76 المؤرخ في 25/03/1976 المعدل والمتمم بالمرسوم رقم 93/123 المؤرخ في 19/05/1993./



الصفحة الثالثة والأخيرة

فتحة رحمانى

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية  
وزارة المالية

المديرية العامة للأمن الوطني  
مديرية الحفظ العقاري لولاية .....

إجراء إشهار عقاري

في: 23 مارس 2008

مجلد: 62 رقم: 124

البيع: 009  
حجم: 6.9  
رقم: 6.9

رسم  
1000,00  
1000,00  
2000,00

إطار مخصص للمحافظ العقاري لـ	مراجع مسح الأراضي (في حالة عقار مسح)
بلدية: ..... قسم: ..... مجموعة ملكية رقم: ..... حصة رقم: .....	شهادة توثيقية بنقل ملكية عقار بعد الوفاة امام الاستاذ/ زيزه عبد الله الموثق بمكتب التوثيق الواقع بحي 16 مسكن طسوثمة الممضى اسفله
<p>- ان وفاة المرحوم [ ] في خلال [ ] بطولقة - المساكن حال حياته بـ: طولقة - العهنة: متقاعد - المتوفي بتاريخ: 2003/08/13 بكانياتوس. - وبناء على تدخل ابنه السيد [ ] المذكور انناه الذي صرح ان العقار الاتي ذكره كان ملكا لابيه وصار الان من تركته. 1) وبعد الاطلاع على نسخة مطابقة للاصل من شهادة وفاة المرحوم/نصري رايح بن مسعود مسلمة من بلدية طولقة بتاريخ: 2008/02/10 - تحت رقم: 111. 2) وبعد الاطلاع على نسخة من الفريضة المحررة لدى الاستاذ/الممضى اسفله بتاريخ: 2008/02/16 - تحت رقم: 2008/419 التي نستخلص منها ان المتوفي المرحوم/نصري رايح بن مسعود قد توفي عن الورثة الاتية اسمائهم: - زوجته: مخلوفي بوشامي حدة بنت بشير المولودة في خلال 1922 بطولقة - حسب شهادة ميلادها رقم: 218 ومنها ابناؤ:- - ابنته: نصري فاطمة الزهرة بنت رايح السواودة في: 1943/06/23 بطولقة - حسب شهادة ميلادها رقم: 1085. - ابنه: نصري محمد صلاح الدين بن رايح المولود في: 1945/02/13 بطولقة - حسب شهادة ميلاده رقم: 480.</p>	



ملحق رقم 05 يتمثل في نموذج لشهادة توثيقية مشهورة

### التسجيل

ان هذا العقد معني من رسوم التسجيل اي يسجل مجانا طبقا للمادة 208 من قانون التسجيل الجزائري.

### الموطن

من أجل تنفيذ هذا العقد اختار المائل سكناه المذكور سابقا موطننا سعانا يمكن مخاطبته فيه بصورة إعتيادية عند الإقتضاء.

### اثباتا لما ذكر

حضر واقرم هذا العقد بمكتب التوثيق الواقع بحي 16 مسكن طولقة سنة: ألفين وثمانمائة وفسى/السادس عشر من شهر شيف رري تم هذا العقد بحضور الشاهدين التاليين:

السيد/ [Redacted] رقم: 11 طولقة  
السيد/ [Redacted] النصير طولقة

و بعد التحرير و التسلاوة وقع على اصل العقد المتدخل والشاهدين رفقة الموثق سجل بطولقة في: 2008/02/20 - حجم: 01 - صفحة: 217 - رقم: 69 والممضي من طرف ع/ رئيس المفتشية صلاح الدين بولفرون.

### الاشهاد

انا الممضي اسفله الاستاذ/ زيزه عبد الله الموثق بمكتب التوثيق الواقع بحي 16 مسكن طولقة - اشهد واصابق ان هذه النسخة المعدة للايداع لدى المحافظة العقارية بطولقة تمت مراجعتها ومطابقتها مع الاصل والنسخة المعدة لوضع تاشيرة الشهر العقاري وهي تحتوي على ثلاث صفحات وثلاثون تسطيرة - كما اشهد ان هوية اطراف العقد قد تم اثباتها بتقديم شهادات الميلاد وكما اشهد ايضا انهم من جنسية جزائرية اصلية وغير فقد الاهلية او غيرها من سوانع الاخرى وهذا طبقا لمقتضيات المادة 65 من المرسوم 63476 المؤرخ في 1976/03/25 المتعلق بتاسيس السجل العقاري.

الصيغة الشائعة والاجيدة



طولقة في: 12 مارس 2008

الموثق  
السيد/ زيزه عبد الله



## إجراء إشهار عقاري

في 15 أكتوبر 2012  
مجلة 267 رقم 28

رسم	إيداع حجم رقم
قسم: ...../..... حصّة رقم: ...../.....	بلدية: ..... مجموعة ملكية رقم: ...../.....
مرجع مسج الأراضي (في حلة عقار مسوح)	إطار مخصص للمحافظ العقاري
<h2>عقد إمتياز</h2> <p>رقم: 943 من سجل العقود الإدارية لسنة 2012 العدد: 143 من السجل الخاص للأمولاك</p> <p>- بمقتضى القانون رقم: 90-30 المؤرخ في فاتح ديسمبر 1990 ، المعدل والمتمم، المتضمن قانون الأملاك الوطنية؛ - و بمقتضى القانون رقم: 08-16 المؤرخ في أول شعبان عام 1429 الموافق 3 غشت سنة 2008 والمتضمن التوجيه الفلاحي؛ - و بمقتضى القانون رقم: 10-03 المؤرخ في 5 رمضان عام 1431 الموافق 15 غشت سنة 2010 والذي يحدد شروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الخاصة للدولة؛ - و بمقتضى الأمر رقم: 10-01 المؤرخ في 16 رمضان عام 1431 الموافق 26 غشت سنة 2010 المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2010، سيما المادة 41 منه؛ - و بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم: 91-454 المؤرخ في 23 نوفمبر 1991 الذي يحدد شروط إدارة الأملاك الخاصة والعامة التابعة للدولة وتسييرها ويضبط كيفيات ذلك؛ - و بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم: 96-87 المؤرخ في 6 شوال عام 1416 الموافق 24 فبراير سنة 1996، المعدل والمتمم والمتضمن إنشاء الديوان الوطني للأراضي الفلاحية؛ - و بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم: 97-490 المؤرخ في 20 شعبان عام 1418 الموافق 20 ديسمبر سنة 1997 والذي يحدد شروط تجزئة الأراضي الفلاحية؛ - و بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم: 10-326 المؤرخ في 17 محرم عام 1432 الموافق 23 ديسمبر سنة 2010 الذي يحدد كيفيات تطبيق حق الامتياز لإستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الخاصة للدولة؛ و بمقتضى القرار الوزاري المؤرخ في 15 رجب عام 1412 الموافق 20 يناير سنة 1992 المتضمن منح تفويض لمديري أملاك الدولة في الولاية لإعداد العقود التي تمم المتلكات العقارية التابعة لأمولاك الدولة الخاصة؛</p>	
01	

ملحق رقم 06 يتمثل في نموذج لعقد امتياز مشهر

- وبناء على العقد الرسمي رقم: 841 المؤرخ في: 1993/08/29 و المشهر بالمحافظة العقارية بالغير تحت رقم: 121 حجم: 12 بتاريخ: 14-09-1993 المتضمن منح حق الانتفاع الدائم لفائدة المستثمرة الفلاحية الجماعية العقيد عميروش المنبثقة عن مزرعة حملاوي ابراهيم؛  
- بناء على دفتر الشروط رقم: 39/27/1771 المؤرخ في: 2012/05/30؛  
وبإقتراح من مدير السديوان الوطني للأراضي الفلاحية.

### نصرح

### تعيين المستفيد من الإمتياز

يمنح إمتياز في الشيع على قطعة الأرض الفلاحية والأماك السطحية المبينة لفائدة:

- السيد (ة):  
- المولود (ة)  
- ابن (ة)  
- الساكن بـ  
- الحامل لبطل  
دائـ

### تعيين العقار والأماك السطحية موضوع الإمتياز

- الأرضية: 08/1 ( هي حصة من ضمن حصص متساوية في الشيع ) من قطعة أرض فلاحية مساحتها: 05 هكتار 30 آر 30 سنتيار حسب المخطط المرفق بأصل هذا العقد، والتي تقع بالمكان المسمى اوريير بلدية المغير دائرة المغير ولاية الوادي  
- الأماك السطحية: تتكون الأماك السطحية من الأماك المبينة في قائمة الجرد المرفقة بهذا العقد.

### الحدود:

القطعة: 02	القطعة: 01
الشمال: أرض شاغرة	الشمال: المشتملة بـ
الجنوب: أرض شاغرة	الجنوب: المشتملة بـ
الشرق: أرض شاغرة	الشرق: خط سكة حديدية تم مملك.
الغرب: أرض شاغرة	الغرب: أرض شاغرة.

### أصل الملكية

إن العقار محل الامتياز تابع للأماك الخاصة للدولة بموجب الأمر رقم 102/66 المؤرخ في: 1966/05/06 المتضمن أيلولة الأماك الشاغرة للدولة موضوع حق انتفاع دائم لفائدة المستثمرة الفلاحية الجماعية بموجب: العقد الإداري رقم: 841 المؤرخ في: 30-12-1992 و المشهر بالمحافظة العقارية بالغير تحت رقم: 124 حجم: 12 بتاريخ: 14-09-1993

### بند خاص

- هذا العقد يلغي ويحل محل العقد الإداري المذكور بأصل الملكية أعلاه .

## الاستعمال

تستعمل الأملاك الممنوح عليها الإمتياز في النشاط الفلاحي طبقا لدفتر الشروط الملحق بأصل هذا العقد ولا يمكن في أي حال من الأحوال أن تستعمل أو تستغل في غير الغرض الموجبة إليه.

## ثمن ومدة الإمتياز

يمنح هذا الامتياز مقابل دفع الأتاوى السنوية المنصوص عليها بالمادة 4 من القانون رقم: 03-10 المؤرخ في 5 رمضان عام 1431 الموافق 15 غشت سنة 2010 المشار إليه أعلاه، من طرف المستفيد من الإمتياز إلى صندوق مفتشية أملاك الدولة المختصة إقليميا عند تاريخ كل استحقاق.

تحدد هذه الأتاوة طبقا أحكام المادة 41 من قانون المالية التكميلي لسنة 2010.

يمنح الإمتياز لمدة أربعون (40) سنة قابلة للتجديد طبقا للمادة رقم 4 من القانون رقم 03-10 المؤرخ في 5 رمضان 1431 الموافق 15 غشت سنة 2010 المشار إليه أعلاه.

## الشروط والتكاليف

طبقا لأحكام المادة 15 من القانون رقم 03-10 المؤرخ في 5 رمضان 1431 الموافق 15 غشت سنة 2010 المشار إليه أعلاه، في حالة التنازل عن حق الإمتياز يمكن للمستثمرين الآخرين أصحاب إمتياز نفس المستثمرة الفلاحية، أو عند الاقتضاء الديوان الوطني لأراضي الفلاحية، ممارسة حق الشفعة طبقا للتشريع المعمول به.

يعتبر صاحب الإمتياز يعرف معرفة جيدة لأعباء والشروط المنصوص عليها في دفتر الشروط الملحق بهذا العقد وأي إخلال ببند من بنوده يؤدي حتما إلى فسخ الإمتياز.

ينتفع المستفيد من الإمتياز بالارتقاقات الإيجابية ويتحمل الارتقاقات السلبية، الظاهرة منها والخفية، الدائمة أو المقطعة التي يمكن أن تثقل الأصل العقاري محل الإمتياز، إلا إذا تدرع ببعضها واعتذر عن الأخرى تحت مسؤوليته دون أي طعن ضد الدولة ودون أن يلتزم ضمان الدولة بأي حال من الأحوال ودون أن يمكن هذا الشرط أكثر من الحقوق الناتجة عن القانون أو السندات الشرعية غير المتقدمة، سواء للمستفيد من الإمتياز أو لغيره.

## النظام القانوني للمستثمرة الفلاحية

تكتسب المستثمرة الفلاحية الأهلية القانونية الكاملة للاشتراط والمقاضاة والتعهد والتعاقد طبقا لأحكام القانون المدني.

## الإشهار العقاري

يشهر هذا العقد بالمحافظة العقارية المختصة إقليميا.

## المصاريف

يعنى هذا العقد من جميع مصاريف إجراءات الإعداد والتسجيل والشهر العقاري طبقاً للمادة رقم 8 من القانون 10-03 المؤرخ في 5 رمضان عام 1431 الموافق 15 غشت سنة 2010 المشتمل على:

## التصريح

حرر هذا العقد من أصل واحد وفي نسختين سلمت إحداها للمحافظة العقارية والأخرى للمستفيد من الإمتياز بعد الاطلاع والتوقيع عليها من طرف مدير أملاك الدولة. مشطبة على أنها ملغية:

السطور الكاملة: لاشيء

البياض: لاشيء

كلمات: لاشيء

الأرقام: لاشيء

## مدير أملاك الدولة

المدير الولائي لأملاك الدولة

امضاء: دواز الحاج



مكتب: الوادي

مسجل في: 20.09.2012

الحقوق المحصلة: معفى

حسب التوقيع رقم 943

## مفتش التسجيل



أنا الموقع السيد/ دواز الحاج مدير أملاك الدولة لولاية الوادي. أشهد أن هذه النسخة صورة مراجعة ومطابقة للأصل المعدة للحصول على تأشيرة وأشهد أيضاً على صحة البيانات المدونة ضمن هذا العقد وأن الأطراف المذكورة في هذه الوثيقة كما هي مبينة تحت الأسماء من جنسية جزائرية.

حرر بالوادي، يوم: 06 سبتمبر 2012

مدير أملاك الدولة لولاية الوادي

المدير الولائي لأملاك الدولة

امضاء: دواز الحاج



# قائمة المراجع

## قائمة المراجع

### أولاً: النصوص القانونية

#### 1 - القوانين و الأوامر

1- القانون رقم 84-11 المؤرخ في 09/06/1984 المتضمن قانون الأسرة، الجريدة الرسمية عدد 24، الصادرة بتاريخ 12/06/1984، المعدل و المتمم بالأمر 05-02 المؤرخ في 27/02/2005، الجريدة الرسمية عدد 15، الصادرة بتاريخ 27/02/2005.

2- القانون رقم 90-30 المؤرخ في 01/10/1990 المتضمن قانون الأملاك الوطنية المعدل و المتمم بالقانون رقم 14-2008 المؤرخ في 20/07/2008، الجريدة الرسمية عدد 52، الصادرة في 02/12/1990.

3- القانون رقم 90-25 المؤرخ في 18/11/1990 المتضمن التوجيه العقاري الجريدة الرسمية عدد 49 المؤرخة في 18/11/1990 المتضمن التوجيه العقاري، المعدل و المتمم بموجب الأمر رقم 95-26 المؤرخ في 25/09/1995 الجريدة الرسمية عدد 55 الصادرة في 27/09/1995.

4- القانون رقم 90/29 المؤرخ في 01/12/1991 المتعلق بالتهيئة و التعمير، الجريدة الرسمية عدد 52، الصادرة بتاريخ 02/12/1990، المعدل و المتمم بموجب القانون رقم 04/05 المؤرخ في 14/08/2004 المتعلق بالتهيئة و التعمير، الجريدة الرسمية عدد 51، الصادرة بتاريخ 15/08/2004.

5- القانون رقم 91/10 المؤرخ في 27/04/1991 المتعلق بالأوقاف، الجريدة الرسمية عدد 21، الصادرة بتاريخ 08/05/1991، المعدل و المتمم بالقانون رقم 02/10 المؤرخ في 14/12/2002، الجريدة الرسمية عدد 45، الصادرة بتاريخ 23/04/2002.

- 6- القانون رقم 02/07 المؤرخ في 27/02/2007 المتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية و تسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري، الجريدة الرسمية عدد 15، الصادرة بتاريخ 28/02/2007.
- 7- القانون رقم 09/08 المؤرخ في 25/02/2008 المتضمن قانون الإجراءات المدنية و الإدارية، الجريدة الرسمية عدد 21، الصادرة بتاريخ 23/04/2008.
- 8- الأمر رقم 91/70 المؤرخ في 25/12/1970 المتضمن قانون تنظيم التوثيق، الجريدة الرسمية عدد 107، الصادرة في 25/12/1970، المعدل و المتمم بالقانون رقم 02/06 المؤرخ في 20/02/2006، الجريدة الرسمية عدد 14، الصادرة بتاريخ 08/03/2006.
- 9- القانون رقم 02- 06 المؤرخ في 20/02/2002 المتضمن تنظيم مهنة التوثيق، الجريدة الرسمية عدد 14، الصادرة بتاريخ 08/04/2006.
- 10- الأمر رقم 75- 58 المؤرخ في 26/09/1975 المتضمن القانون المدني المعدل و المتمم، جريدة رسمية عدد 78 الصادرة في 30/09/1975.
- 11- الأمر رقم 75- 74 المؤرخ في 12/11/1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري، جريدة رسمية عدد 92، الصادرة بتاريخ 18/11/1975.
- 12- الأمر رقم 76- 105 المؤرخ في 09 ديسمبر 1976 المتضمن قانون التسجيل المعدل و المتمم الجريدة الرسمية عدد 81 الصادرة بتاريخ 18/12/1977.

## 2 - المراسيم التنظيمية:

- 1- المرسوم رقم 76- 63 المؤرخ في 25 مارس 1966 المتضمن تأسيس السجل العقاري المعدل و المتمم، الجريدة الرسمية عدد 30 الصادرة بتاريخ 13/04/1976.
- 2- المرسوم رقم 83- 352 المؤرخ في 21/05/1983 المتضمن إجراءات التقادم المكسب و إعداد عقد الشهرة المتضمن الاعتراف بالملكية، الجريدة الرسمية عدد 21، الصادرة بتاريخ 04/05/1983.

- 3- المرسوم رقم 83- 724 المؤرخ في 10/12/1983 الذي يحدد كيفية تطبيق القانون 83- 18، الجريدة الرسمية عدد 51، الصادرة بتاريخ 13/12/1983.
- 4- المرسوم التنفيذي رقم 92- 289 المؤرخ في 06/07/1992 الذي يحدد شروط التنازل عن الأراضي الصحراوية في المساحات الاستصلاحية و كيفية اكتسابها، الجريدة الرسمية عدد، 55 الصادرة بتاريخ 19/07/1992.
- 5- المرسوم التشريعي رقم 93- 18 المؤرخ في 29/12/1993 المتضمن قانون المالية لسنة 1994، الجريدة الرسمية عدد 88 الصادرة بتاريخ 30/12/1993.
- 6- المرسوم التنفيذي رقم 93- 123 المؤرخ في 19/05/1993 المعدل و المتمم للمرسوم رقم 76-63، الجريدة الرسمية عدد 34 الصادرة بتاريخ 23/05/1993.
- 7- المرسوم التنفيذي رقم 93/186 المؤرخ في 27/07/1993 المحدد لكيفية تطبيق القانون رقم 91/11 المحدد للقواعد المتعلقة بنزع الملكية من اجل المنفعة العامة، الجريدة الرسمية عدد 51، الصادرة بتاريخ 01/08/1993.
- 8- المرسوم التنفيذي رقم 07- 121 المؤرخ في 23/04/2007 المتضمن تطبيق أحكام الأمر رقم 06- 11 المؤرخ في 30/08/2006 الذي يحدد شروط و كيفية منح الامتياز و التنازل عن الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة و الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، الجريدة الرسمية عدد 27 الصادرة بتاريخ 25/04/2007.
- 9- المرسوم التنفيذي رقم 12/427 المؤرخ في 16/12/2012 الذي يحدد شروط و كيفية إدارة و تسيير الأملاك العمومية و الخاصة التابعة للدولة، الجريدة الرسمية عدد 69، الصادرة بتاريخ 19/12/2012.
- 10- المرسوم التنفيذي رقم 15/19 المؤرخ في 25/01/2015 الذي يحدد كيفية تحضير عقود التعمير و تسليمها، الجريدة الرسمية عدد 07، الصادرة بتاريخ 12/02/2015.

ثانيا: الكتب

- 1- الجبلاي عجة، أزمة العقار الفلاحي و مقترحات تسويتها، دار الخلدونية للنشر و التوزيع، الجزائر، 2005 .
- 2- العربي بلحاج، الحقوق العينية في القانون المدني الجزائري، دار هومة للطباعة و النشر، الجزائر، 2016.
- 3- أنور طلحة: الوسيط في شرح القانون المدني، الجزء السادس، دار الفكر الجامعي، الإسكندرية، مصر، 1998.
- 4- أنور طلحة، الشهر العقاري و المفاضلة بين التصرفات، دار النشر الثقافة، مصر، 1989.
- 5- جمال سايس، الاجتهاد الجزائري في القضاء العقاري، الجزء الأول، الطبعة الثانية، منشورات كليك، الجزائر، 2013.
- 6- جمال سايس، الاجتهاد الجزائري في القضاء العقاري، الجزء الثاني، الطبعة الثانية، منشورات كليك، الجزائر، 2013.
- 7- جمال بوشناق، شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري، دار الخلدونية للنشر والتوزيع، الجزائر، 2006.
- 8- حكيمة كحيل، تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز في ظل القانون 03/10، دار هومة للطباعة و النشر، الجزائر، 2013.
- 9- خالد رمول، الإطار القانوني و التنظيمي لأملاك الوقف في الجزائر، الطبعة الثالثة، دار هومة للطباعة و النشر، الجزائر، 2013.
- 10- خالد رمول، المحافظة العقارية كآلية للحفظ العقاري في التشريع الجزائري، قصر الكتاب، الجزائر، 2001.
- 11- رضا عبد الحليم، الوجيز في الملكية و الحقوق العينية التبعية، دار النهضة العربية، القاهرة، مصر، 2004.
- 12- رمضان أبو السعود، التأمينات الشخصية و العينية، دار الجامعة الجديدة، الأزاريطة، مصر، 2005.

- 13- ريم مراحي، دور المسح العقاري في إثبات الملكية العقارية في التشريع الجزائري، دار بغدادى للطباعة و النشر، الجزائر، 2009.
- 14- صافية إقلولي أولد رابح، قانون العمران الجزائري، الطبعة الثانية، دار هومة للطباعة و النشر، الجزائر، 2015.
- 15- عبد الرحمان بريارة ، طرق التنفيذ، الطبعة الأولى، منشورات البغدادي، الجزائر، 2009 .
- 16- عمر حمدي باشا ، طرق التنفيذ، دار هومة للطباعة و النشر، الجزائر، 2012.
- 17- عمر حمدي باشا، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة، الطبعة الثانية، دار هومة للطباعة و النشر، الجزائر، 2014 .
- 18- عمر حمدي باشا، نقل الملكية العقارية، دار العلوم للنشر، عنابة، الجزائر، 2000.
- 19- عمر حمدي باشا، حماية الملكية العقارية الخاصة، دار هومة للطباعة و النشر، الجزائر، 2002 .
- 20- عمر حمدي باشا، عقود التبرعات (الهبة، الوصية، الوقف )، دار هومة للطباعة و النشر، الجزائر، 2014.
- 21- عبد اللطيف حسن حمدان: التأمينات العينية، الطبعة الأولى ، الدار الجامعية، بيروت، لبنان، 1980 .
- 22- عبد اللطيف حسين حمدان، أحكام الشهر العقاري، الدار الجامعية، لبنان، 1986.
- 23- عبد المنعم فرج الصدة، الحقوق العينية الأصلية ( دراسة في القانون اللبناني و القانون المصري) ، دار النهضة العربية، لبنان، 1976.
- 24- عبد المنعم فرج الصدة، أحكام الشهر العقاري، دار الفكر للنشر و التوزيع، القاهرة، مصر، 1982.
- 25- علي حسين نجيدة، الشهر العقاري في مصر و المغرب، دار النهضة العربية، القاهرة، مصر، 1986.
- 26- عبد السيد سمير تناغو: التأمينات الشخصية و العينية، منشأة المعارف، الإسكندرية، مصر، 1994.

- 27- عبد الرزاق السنهوري: الوسيط في شرح القانون المدني، التأمينات العينية و الشخصية، الجزء العاشر، الطبعة الثانية، دار النهضة العربية، القاهرة، مصر، 1994.
- 28- عبد الرزاق السنهوري: الوسيط في شرح القانون المدني- اسباب كسب الملكية- الجزء التاسع، دار إحياء التراث العربي، بيروت، لبنان، 1968.
- 29- علي وناس ، النصوص التشريعية و التنظيمية المتعلقة بالشهر العقاري، دار هومة للطباعة و النشر، الجزائر، 2007.
- 30- فتحى ويس، الشهر لعقاري في القانون الجزائري و القوانين المقارنة ، دار هومة للطباعة و النشر، الجزائر، 2014.
- 31- ليلي زروقي، عمر حمدي باشا، المنازعات العقارية في ضوء آخر التعديلات و أحدث الأحكام، دار هومة للطباعة و النشر، الجزائر، 2015.
- 32- محمد لمين حميدي، نظام تورنس للشهر العقاري و تطبيقاته في النظام العقاري الجزائري، دار هومة للطباعة و النشر، الجزائر، 2015.
- 33- موسى بودهان، النظام القانوني لنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، دار الهدى للطباعة و النشر، عين مليلة، الجزائر، 2012.
- 34- مجيد خلفوني: شهر التصرفات العقارية في القانون الجزائري، الديوان الوطني للأشغال التربوية، الجزائر، 2004 .
- 35- مجيد خلفوني، العقار في التشريع الجزائري، دار الخلدونية للنشر و التوزيع، الجزائر، 2012 .
- 36- مجيد خلفوني، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، الطبعة الرابعة، دار هومة للطباعة و النشر، الجزائر، 2014.
- 37- محمودي عبد العزيز، آليات تطهير و تسوية سندات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، الطبعة الثانية، منشورات البغدادي، الجزائر، 2010 .
- 38- محمد حسين منصور، الحقوق العينية الأصلية، الملكية و الحقوق المتفرعة عنها، أسباب كسب الملكية، دار الجامعة الجديدة، الإسكندرية، مصر، 2007.

- 39- محمد صبري السعدي، الواضح في شرح القانون المدني الجزائري، التأمينات العينية، الطبعة الأولى، دار هومة للنشر و التوزيع، الجزائر، 2008.
- 40- نبيل ابراهيم سعد، التأمينات العينية و الشخصية، منشأة المعارف، الإسكندرية، مصر، 1982.
- 41- نسيمة شيخ ، أحكام الرجوع في التصرفات التبرعية في القانون الجزائري، دار هومة للطباعة و النشر، الجزائر، 2012.
- 42- يوسف دلاندة، الوجيز في الملكية العقارية الخاصة الشائعة، دار هومة للطباعة و النشر، الجزائر، 2014.

### ثالثا: الرسائل و الأطروحات الجامعية

- 1- سمية حنان خوادجية ، قيود الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، رسالة مقدمة لنيل شهادة الماجستير في القانون الخاص، كلية الحقوق، جامعة منتوري، قسنطينة، الجزائر، 2008.
- 2- صليحة رحال ، الشهر العقاري في القانون الجزائري، مذكرة تخرج تدخل ضمن متطلبات الحصول على شهادة الماستر، تخصص عقود و مسؤولية، كلية الحقوق، جامعة أكلي محند اولحاج، البويرة، الجزائر، 2013.
- 3- عقيلة وناس، النظام القانوني لنزع الملكية للمنفعة العامة في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون الإداري، كلية الحقوق، جامعة باتنة، الجزائر، 2006-2007.
- 4- فتحي نومري ، حمزة حسناوي ، هشام حدو، شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري، مذكرة تخرج تدخل ضمن متطلبات الحصول على شهادة الماستر، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق، جامعة يحي فارس، المدينة، الجزائر، 2012.
- 5- ليلي لبيض، منازعات الشهر العقاري في التشريع الجزائري، أطروحة مقدمة لنيل شهادة الدكتوراه في العلوم القانونية، كلية الحقوق، جامعة بسكرة، الجزائر، 2011-2012.

6- مسعود روبيصات ، نظام السجل العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماجستير في العلوم القانونية، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق، جامعة الحاج لخضر، باتنة، الجزائر، 2008-2009.

### ثالثا: المجالات القضائية

- 1- المجلة القضائية، العدد 04، السنة 1993.
- 2- المجلة القضائية، العدد 01، السنة 2003.
- 3- المجلة القضائية، الجزء الأول، سنة 2004.
- 4- مجلة المحكمة العليا، العدد 01، سنة 2006.
- 5- مجلة المحكمة العليا، العدد 02، سنة 2006.

# الفهرس

الصفحة	العنوان
أ	مقدمة
06	الفصل الأول : المحررات و الحقوق الواجب شهرها
07	المبحث الأول: المحررات و الحقوق الواجب شهرها وفقا للأمر 74/75 المتضمن اعداد العام للأراضي وتأسيس السجل العقاري
07	المطلب الأول: المحررات المتعلقة بالحقوق العينية العقارية
08	الفرع الأول: العقود و الوثائق المتعلقة بالحقوق العينية الأصلية
08	أولا: العقود الرسمية المنشئة للحقوق العينية الاصلية.
09	ثانيا: العقود الرسمية الناقلة للحقوق العينية العقارية الأصلية
12	ثالثا: العقود الرسمية المصرحة للحقوق العينية الأصلية
13	رابعا: العقود الرسمية المعدلة للحقوق العينية العقارية الأصلية
15	خامسا: العقود الرسمية المنهية للحقوق العينية العقارية الأصلية
16	الفرع الثاني: العقود و الوثائق المتعلقة بالحقوق العينية التبعية
16	أولا: الرهن الرسمي
18	ثانيا: حق التخصيص
19	ثالثا: الرهن الحيازي العقاري
20	رابعا: حقوق الامتياز
22	المطلب الثاني: المحررات المتعلقة بالحقوق العقارية الشخصية و المحررات القضائية المتعلقة بالحقوق العينية العقارية
22	الفرع الأول : المحررات المتعلقة بالحقوق الشخصية
22	أولا: عقد الإيجار لمدة 12 سنة
24	ثانيا: المخالصات و الحوالات
24	الفرع الثاني: المحررات القضائية المتعلقة بالحقوق العينية العقارية
25	أولا: حكم رسو المزاد
26	ثانيا- حكم تثبيت حق الشفعة

27	ثالثا- الحكم المثبت للوعد بالبيع
27	رابعا- الحكم المثبت لقسمة المال المملوك على الشيوخ
28	خامسا- الحكم المثبت للصلح
28	سادسا- الحكم المثبت للملكية عن طريق التقادم المكسب
29	سابعا- الحكم المصرح بشغور التركة و إلحاقها بملكية الدولة
30	المبحث الثاني: المحررات الواجب شهرها وفق لأحكام المرسوم التنفيذي رقم 63/76 المعدل و المحررات الإدارية المتعلقة بالحقوق العقارية
30	المطلب الأول: المحررات الواجب شهرها وفق لأحكام المرسوم التنفيذي رقم 63/76 المعدل
30	الفرع الأول: الدعاوى القضائية العقارية المتعلقة بالحقوق العينية العقارية
31	أولا: أنواع الدعاوى القضائية المتعلقة بالحقوق العقارية الواجبة الشهر
34	ثانيا: الآثار المترتبة على شهر الدعاوى القضائية
35	الفرع الثاني: الشهادة التوثيقية المتعلقة بالحقوق الميراثية
36	أولا: أهمية شهر الشهادة التوثيقية
36	ثانيا: موقف القضاء من الشهادة التوثيقية
38	المطلب الثاني: المحررات الإدارية المتعلقة بالحقوق العينية العقارية
38	الفرع الأول: الرخص المتعلقة بالبناء و التعمير و الشهادات الإدارية
39	أولا: الرخص المتعلقة بالبناء و التعمير
41	ثانيا: الشهادات (شهادة الحيازة و عقد الشهرة)
46	الفرع الثاني: القرارات و العقود الإدارية المتعلقة بالحقوق العينية العقارية
47	أولا: القرارات الإدارية المتعلقة بالحقوق العينية العقارية
49	ثانيا: العقود الإدارية المتعلقة بالحقوق العينية العقارية

56	خلاصة الفصل الأول
57	الفصل الثاني: إجراءات عملية شهر المحررات و حقوق الملكية العقارية
58	المبحث الأول: القواعد و الشروط الأساسية لعملية الشهر العقاري
58	المطلب الأول: القواعد الأساسية لتنظيم عملية الشهر العقاري
58	الفرع الأول: قاعدة الرسمية
59	أولاً: تعريف العقد الرسمي
60	ثانياً: الأشخاص المؤهلين لتحرير العقود الرسمية
62	الفرع الثاني: قاعدة الشهر المسبق
62	أولاً : تعريف قاعدة الشهر المسبق
63	ثانياً: الاستثناءات الواردة على القاعدة
64	المطلب الثاني: الشروط القانونية الواجب توافرها في الوثائق الخاضعة للشهر
65	الفرع الأول: الشروط الخاصة بالأطراف
66	أولاً: البيانات الخاصة بتعيين هوية الأطراف
67	ثانياً: التصديق على هوية الأطراف
69	الفرع الثاني: الشروط القانونية الخاصة بالعقارات
69	أولاً: البيانات العامة المشتركة لتعيين كل العقارات
71	ثانياً: البيانات الخاصة في تعيين بعض العقارات
72	المبحث الثاني: صلاحيات المحافظ العقاري عند ايداع الوثائق الخاضعة للشهر و الآثار المترتبة عن الشهر العقاري
73	المطلب الأول: صلاحيات المحافظ العقاري عند ايداع الوثائق الخاضعة الشهر العقاري
73	الفرع الأول: الإيداع القانوني للوثائق الخاضعة للشهر و تنفيذ عملية الشهر

73	أولاً: الإيداع القانوني للوثائق لدى المحافظة العقاري
79	ثانياً: تنفيذ إجراء الشهر العقاري
83	ثالثاً: التأشير على دفتر العقاري
84	الفرع الثاني: الإيداع غير القانوني للوثائق الخاضعة للشهر و رفض تنفيذ الشهر
84	أولاً: رفض الإيداع
85	ثانياً: رفض إجراء الشهر العقاري
87	الفرع الثالث: الطعن في قرارات و أخطاء المحافظ العقاري
87	أولاً: الطعن في قرارات المحافظ العقاري
88	ثانياً: الطعن في أخطاء المحافظ العقاري
89	المطلب الثاني: الآثار المترتبة عن الشهر
89	الفرع الأول: الأثر المنشئ و المطهر للشهر
90	أولاً: الأثر المنشئ للشهر
91	ثانياً: الأثر المطهر للشهر العقاري
92	الفرع الثاني: حجبة الشهر العقاري
92	أولاً: حجبة الشهر فيما بين المتعاقدين
94	ثانياً: حجبة الشهر في مواجهة الغير
97	خلاصة الفصل الثاني
98	الخاتمة
118	الملاحق
119	قائمة المراجع
127	الفهرس