جامعة الشهيد حمه لخضر – الوادي

كلية الحقوق والعلوم السياسية

قسم الحقوق

سلطات المحافظ العقاري في التشريع الجزائري

مذكرة تخرج تدخل ضمن متطلبات نيل شهادة الماستر في الحقوق

تخصص: قانون عقاري

إعداد الطالبتين:

- حنان غريسي علوي

- كريمة مصباحي

إشراف الدكتور:

د/ عثمان حويذق

لجنة المناقشة

الاسم واللقب	الجامعة	الصفة
محمد لمين سلخ	جامعة الشهيد حمه لخضر – الوادي	رئيسا
سارة شيبات	جامعة الشهيد حمه لخضر – الوادي	مناقشا
عثمان حويذق	جامعة الشهيد حمه لخضر – الوادي	مشرفا ومقررا

السنة الجامعية: 2020/2019

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

سلطات المحافظ العقاري في التشريع الجزائري

مذكرة تخرج تدخل ضمن متطلبات نيل شهادة الماستر في الحقوق

تخصص: قانون عقاري

إعداد الطالبتين:
- حنان غريسي علوي
- كريمة مصباحي

إشراف الدكتور:
د/ عثمان حويذق

لجنة المناقشة

الاسم واللقب	الجامعة	الصفة
محمد لمين سلخ	جامعة الشهيد حمه لخضر – الوادي	رئيسا
سارة شيبات	جامعة الشهيد حمه لخضر – الوادي	مناقشا
عثمان حويذق	جامعة الشهيد حمه لخضر – الوادي	مشرفا ومقررا

السنة الجامعية: 2020/2019

شكر وعرفان

نحمد الله عز وجل الذي وفقنا في إتمام هذا البحث العلمي والذي أنعمنا الصحة والعافية والعزيمة.

نتقدم بجزيل الشكر والتقدير إلى الدكتور المشرف حمو بزيز عثمان على كل ما قدمه لنا من توجيهات ومعلومات قيمة ساهمت في موضوع دراستنا في جوانبها المختلفة.

كما نتقدم بجزيل الشكر إلى أعضاء لجنة المناقشة الموقرة لقبول مناقشة مذكرتنا.

كما نتقدم بجزيل الشكر للأساتذة المحترمين لكلية الحقوق والعلوم السياسية بجامعة الشهيد حمه لخضر بالوادي.

وإلى كل من ساعدنا من قريب أو بعيد على انجاز هذا العمل المتواضع

حنان كريمة

مقدمة

تعتبر الملكية العقارية من الدعائم التي يرتكز عليها المجتمع في البناء الاقتصادي نظرا للقيمة التي يحتلها العقار سواء كان أرضا أو بناءا، لذلك كان العقار قاعدة أساسية في الحياة الاجتماعية والاقتصادية، ومنذ القدم والعقار محل اهتمام من قبل الدول التي عملت على تنظيمه باختلاف طبيعته أكان خاصا أم عاما باعتباره جزء من إقليم الدولة وسيادتها، وهذا ما يظهر جليا في الكم الهائل من القوانين المنظمة للملكية العقارية، والتي تسمح بتأسيس واستقرار المعاملات العقارية لبعث الثقة وتحقيق الائتمان العقاري.

يعتبر العقار من أهم مصادر الاغتناء للذمة المالية سواء بالنسبة للأفراد أو الدول ومصدرا من مصادر الثروة، كما يعد حافزا قويا لجلب الاستثمارات الوطنية والأجنبية وإقامة المشاريع التنموية، ومن أجل تحقيق الائتمان في المعاملات العقارية بات من الضروري إعلام الغير بالوضعية الحقيقية للعقارات من حيث هوية ملاكها وأصحاب الحقوق عليها، وهو الهدف الأساسي الذي استحدث من أجله نظام الشهر العقاري، ومسايرة للتطورات الحاصلة تبنى المشرع الجزائري نظاما جديدا للشهر وهو نظام الشهر العيني المؤسس بموجب الأمر(74/75) المؤرخ في 1974/11/12 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، إلا أنها اختلفت في كيفية تنظيمه من ناحية الإدارة والتسيير، لهذا نجد معظم الدول أسندت مهمة الحفظ العقاري لقاض متخصص، والبعض الآخر أسندتها لموظف عمومي مثل الجزائر.

لقد أسند المشرع الجزائري مهمة تسيير السجل العقاري إلى هيئة إدارية عمومية أطلق عليها تسمية المحافظة العقارية يسهر على تسيرها موظف عمومي مكلف بمسك السجل العقاري وإتمام الإجراءات المتعلقة بالإشهار العقاري، يعتبر المسؤول الأول في عملية الحفظ العقاري، إلا أنه يشترط لتولي منصب المحافظ العقاري توافر جملة من الشروط العامة والخاصة لحساسية وخصوصية هذا المنصب، منح المشرع الجزائري السلطة الكاملة في رفض أو إجراء شهر لكل وثيقة لم تراع فيها الشروط الواجب توافرها غير أنه في مقابل تخوفا من تعسفه في استعمال السلطات الممنوحة له، منح للأفراد المتضررين الحق في الطعن ضد قرارات وأخطاء المحافظ العقاري، وهذا من أجل ضمان قدر من الحماية للمعاملات العقارية.

1. أهمية الموضوع:

يكتسب هذا الموضوع أهمية بالغة يستمدها من دور العقار في التنمية الإقتصادية مما زاد من سلطات وصلاحيات المحافظ العقاري وتعقيد مهمته.

ولهذا الموضوع أهمية علمية تكمن في التعرف على الإطار المفاهيمي للمحافظ العقاري ومعرفة المهام المسندة إليه من أجل تنظيم الملكية العقارية.

كما أن أهمية هذا الموضوع تكمن في تكريس ثقافة قانونية لدى جميع الدارسين لأنظمة الشهر وإجراءاته، بخصوص المحافظين العقاريين وما يتمتعون به من حقوق وما عليهم من التزامات أسندت إليهم بمناسبة تقلدهم لهذا المنصب وتسليط الضوء على الاجراءات الواجب إتباعها لإنجاح نظام الشهر العيني وبالتالي الحفاظ على الملكية العقارية.

نهدف من خلال دراستنا إلى تسليط الضوء على نقاط الظل المتعلقة بوظيفة المحافظ العقاري وصلاحياته ومحاولة إيجاد حلول للصعوبات التي يواجهها هذا الأخير أثناء أداء مهامه.

2. أسباب ومبررات اختيار الموضوع:

- ترجع أسباب اختيارنا لهذا الموضوع إلى دوافع ذاتية وأخرى موضوعية:

أ. **أسباب ذاتية:**

نظرا لأهمية الموضوع وتوافقه مع ميولنا وذلك لكثرة وتشعب النصوص القانونية المرتبطة بالعقار من جهة، وربطها بتخصصنا المتعلق بالقانون العقاري من جهة ثانية، وتدعيم الجانب المعرفي في موضوع الشهر العقاري بصفة عامة، ووظيفة المحافظ العقاري بصفة خاصة، كما أنه يعتبر من المواضيع المهمة في الوقت الراهن.

ب. **أسباب موضوعية :**

إن اختيارنا لهذا الموضوع كان بدافع المكانة الهامة التي تحتلها الملكية العقارية، الأمر الذي يستدعي اتخاذ إجراءات للحفاظ عليها وحمايتها وبالتالي تتطلب من الهيئات المسؤولة الكثير من الإجراءات للحفاظ عليها، ورغم أهمية منصب المحافظ العقاري إلا أن التنقيب في صلاحياته ومهامه لازال من الميادين الخصبة للدراسة وهذا نتيجة للإشكالات العملية التي تواجه هذا الأخير في الكثير من الحالات بمناسبة القيام بإشهار بعض التصرفات .

3. أهداف الدراسة:

نرمي من وراء هذه الدراسة إلى الوصول إلى أهداف عملية وأخرى علمية تتمثل في:

أ- **أهداف عملية:** محاولة إعطاء نطرة شاملة للقوانين التي تنظم عملية الشهر العقاري، ومعرفة المراكز القانونية المختلفة لأصحاب الحقوق والمتعاملين معهم، ومختلف المحررات والسندات التي تكون محل إشهار عقاري، وتوضيح الطريق السليم لتنفيذ المحافظ العقاري لعملية الشهر, ومعرفة أسباب وكيفية رفض كل من الإيداع أو إجراء الشهر العقاري.

ب-**أهداف علمية:** نظرا لندرة الكتب المتخصصة في هذا المجال أردنا إثراء المكتبة الجزائرية بدراسة قانونية بحتة ليكون هذا البحث مرجعا موضوعا في متناول الطلبة والمهتمين بالمجال العقاري.

4. الدراسات السابقة:

ما يمكن ملاحظته على هذا الموضوع هو قلة الدراسات الشاملة التي تزيل الغموض عنه، وللأمانة العلمية فقد اعتمدنا في معالجة هذا الموضوع على دراسات متخصصة للأستاذ الطاهر بريك في كتابه المركز القانوني للمحافظ العقاري، خالد رمول في كتابه المحافظة العقارية كآلية للحفظ العقاري في التشريع الجزائري، إلا أن هذه المراجع التي تم الاستناد عليها، لم تتطرق إلى كل ما يتعلق بالمحافظ العقاري ودوره في تنفيذ إجراء الشهر العقاري لحماية الملكية العقارية، واعتمدنا كذلك على مذكرة الماستر للطالب شرف الدين دبابي الموسومة بالمركز القانوني للمحافظ العقاري في التشريع الجزائري، ورسالة الماجستير للطالب زهرة بن عمار بعنوان دور المحافظة العقارية في نظام الشهر العقاري ومنازعاته أمام القضاء الجزائري، ومذكرة الماستر للطالب لسعد حامدي بعنوان دور الشهر العقاري في مجال الملكية وهي دراسة عامة اهتمت بدور الشهر العقاري لحماية الملكية العقارية, في حين اننا سنحاول من خلال هذه الدراسة تسليط الضوء اكثر على المحافظ العقاري باعتباره الركيزة الاساسية في المحافظة العقارية من خلال بيان مهامه وسلطاته الممنوحة له من طرف القانون وكذا بعض الاشكالات العملية التي يواجهها اثناء قيامه بمهمة الشهر العقاري.

5. الإشكالية:

لدراسة هذا الموضوع سنحاول الإجابة عن الإشكالية التالية :

- **ما مدى فعالية السلطات الممنوحة من طرف المشرع الجزائري للمحافظ العقاري بمناسبة قيامه بتنفيذ إجراء الشهر العقاري؟**

يمكن ان تتفرع عن هذه الإشكالية جملة من التساؤلات الفرعية يمكن حصرها فيما يلي:

- ماهي مهام المحافظ العقاري؟
- ما هي المسؤولية التي يتحملها المحافظ العقاري بمناسبة مباشرة مهامه؟
- إلى أي مدى وازن المشرع الجزائري بين منصب المحافظ العقاري والصلاحيات الممنوحة له من أجل تثبيت الملكية العقارية؟

6. صعوبات الدراسة:

ككل بحث علمي واجهتنا بعض الصعوبات منها:

أ- من الجانب العلمي:

كثرة النصوص القانونية لمعالجة الموضوع وتشعبها، مما صعب علينا التحكم فيه من خلال حاجتنا إلى وقت أطول لدراسة الموضوع بعمق وتحليل للنصوص القانونية.

وجود بعض المراجع العامة التي تتناول الشهر العقاري ولكن لم تتطرق إلى المحافظ العقاري باعتباره هو المسؤول الأول عن الشهر.

ب- من الجانب العملي:

صعوبة الحصول على المذكرات والكتب والدوريات من المكاتب والجامعات ويرجع ذلك للوباء المنتشر وهو (كوفيد 19) مما أدى الى غلق المكاتب والجامعات.

7. المنهج المتبع:

لنظرا لطبيعة البحث اعتمدنا في بحثنا هذا على المنهج الوصفي والتحليلي:

- ✓ اتبعنا المنهج الوصفي لسرد المعلومات الخاصة بمنصب المحافظ العقاري.
- ✓ اتبعنا المنهج التحليلي عند دراسة دور المحافظ العقاري في تنفيذ إجراء الشهر العقاري. وتحليل النصوص القانونية.

8. خطة الدراسة:

لمعالجة هذه الدراسة قمنا بتقسيم موضوع الدراسة إلى فصلين على النحو التالي:

- الفصل الأول تعرضنا فيه للمركز القانوني للمحافظ العقاري بحديثنا في المبحث الأول عن الإطار المفاهيمي للمحافظ العقاري، ومهامه ومسؤولياته في المبحث الثاني.
- أما الفصل الثاني تطرقنا فيه لصلاحيات المحافظ العقاري في تنفيذ إجراء الشهر العقاري بالمحافظة العقارية، وقمنا بتقسيمه إلى مبحثين، خصصنا المبحث الأول لدور المحافظ العقاري في نظام الشهر العقاري، أما المبحث الثاني لسلطة المحافظ العقاري عند الإيداع لدى المحافظة العقارية.

الفصل الأول

المركز القانوني للمحافظ العقاري

الفصل الأول

المركز القانوني للمحافظ العقاري

يعتبر العقار من أهم مصادر الثروة، سواء بالنسبة للأفراد أو الدول، فلا يمكن تصور قيام تنمية اقتصادية من دونه، لذلك اجتهد الفقه والتشريع لإيجاد آليات مناسبة لحماية الملكية العقارية وضمان استقرار المعاملات العقارية، ولتحقيق ذلك تبنى المشرع الجزائري نظاما جديدا للشهر وهو نظام الشهر العيني المؤسس بموجب الأمر (74/75) المؤرخ في 1975/11/12 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، وما صاحبه من مراسيم تنفيذية.

ومن أجل تطبيق هذا النظام في أرض الواقع وجب القيام بعملية المسح العام للأراضي على كامل التراب الوطني، وبعد ذلك يتم إيداع جميع الوثائق الناتجة عن عملية المسح على مستوى هيئة إدارية عمومية أطلق عليها تسمية المحافظة العقارية يسيرها محافظ عقاري الذي اعتبر موظف عمومي مكلف بمسك السجل العقاري وإتمام الإجراءات المتعلقة بالشهر العقاري، ويتمتع هذا الاخير بمجموعة من الصلاحيات والسلطات التي تجعل من عمله يتميز بنوع من الخصوصية لذلك يشترط لتولي هذا المنصب توافر جملة من الشروط العامة والخاصة نظرا لحساسية وخصوصية عمله وسنحاول في هذا الفصل أن نسلط الضوء على المركز القانوني للمحافظ العقاري من خلال مبحثين، نتناول في الاول الإطار المفاهيمي للمحافظ العقاري ونعرج في الثاني على مهام ومسؤولية المحافظ العقاري وتفصيل ذلك كما يلي.

المبحث الأول

الإطار المفاهيمي للمحافظ العقاري

إن مهمة تسيير المحافظة العقارية في الجزائر أوكلت إلى المحافظ العقاري طبقا لنص المادة (20) من الأمر (74/75)[1] التي تنص على ما يلي:" تحدث محافظات عقارية يسيرها محافظون عقاريون مكلفون بمسك السجل العقاري وإتمام الإجراءات المتعلقة بالإشهار العقاري وذلك من أجل الشروع في نظام الإشهار الجديد المؤسس بموجب هذا الأمر"، كما أكدت المواد من (01 إلى07) من المرسوم (63/76) [2]أن المحافظ العقاري هو المسؤول الأول في عملية حفظ الوثائق العقارية.

نظرا لخصوصية هذا المنصب فقد حدد له المشرع الجزائري جملة من الشروط من خلال المرسوم التنفيذي (116/92)[3] المحدد لقائمة المناصب العليا في المصالح الخارجية لأملاك الدولة والحفظ العقاري وشروط التعيين فيها وتصنيفها، ويحظى منصب المحافظ العقاري بأهمية بالغة لدى أغلب التشريعات في العالم، وتظهر أهمية هذا المنصب من خلال السلطات الممنوحة له بمناسبة قيامه بالمهام الموكلة إليه وعليه سوف نتناول بالشرح والتفصيل للإطار المفاهيمي للمحافظ العقاري مبرزين مفهوم المحافظ العقاري في المطلب الأول وتحديد حقوقه وواجباته في المطلب الثاني.

المطلب الأول

مفهوم المحافظ العقاري

يشرف على كل محافظة عقارية موظف عام يسمى المحافظ العقاري تابع لمصالح وزارة المالية طبقا لنص المادة (01) من المرسوم (63/76) السالف الذكر التي تنص: "تحدث لدى المديرية الفرعية

[1] – الأمر(74/75)المؤرخ في 1975/11/12، المتضمن اعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري ،الجريدة الرسمية ، العدد 92 ،لسنة 1975.

[2] – المرسوم (63/76) المؤرخ في 1976/03/25، المتضمن تأسيس السجل العقاري، الجريدة الرسمية العدد 30، لسنة 1976، المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي 123/93، المؤرخ في 19 مايو سنة 1993 الجريدة الرسمية، العدد 34، لسنة 1993.

[3] – المرسوم (116/92) المؤرخ في 1992/03/14، المحدد لقائمة المناصب العليا في المصالح الخارجية لأملاك الدولة والحفظ العقاري وشروط التعيين فيها وتصنيفها ، الجريدة الرسمية ، العدد 21 لسنة،1992 .

للولاية لشؤون أملاك الدولة والشؤون العقارية، محافظة عقارية يسيرها محافظ عقاري"، في حين ان هناك بعض الدول أسندت مهمة تسيير مصالح الشهر العقاري لقاض متخصص[1].

يتبين لنا من خلال استقراء النصوص القانونية الواردة في الأمر(74/75) والمرسوم (63/76) السالفي الذكر أن مهمة مسك السجل العقاري في الجزائر أسندت الى هيئة ادارية يشرف عليها موظف عام يسمى المحافظ العقاري[2]، وعليه سوف نتعرض في هذا المطلب إلى تعريف المحافظ العقاري في الفرع الاول ، ثم كيفية تعيينه في الفرع الثاني ونعرج على طريقة إنهاء مهامه من خلال الفرع الثالث و تفصيل ذلك من خلال الآتي.

الفرع الأول

تعريف المحافظ العقاري

يعتبر المحافظ العقاري موظف عام يخضع للقانون الاساسي للوظيفة العامة يقوم بتسيير هيئة عمومية ذات طبيعة إدارية ويتولى مهمة تأسيس السجل العقاري ومسكه، ونلاحظ أن معظم الدول اختلفت في كيفية تنظيم الإشهار العقاري فجل الدول التي تأخذ بنظام الشهر العيني أسندت عملية تأسيس السجل العقاري ومسكه إلى أحد القضاة، أما المشرع الجزائري فقد حذا حذو نظيره الفرنسي الذي يعتمد على النظام الإداري في الشهر العقاري[3]، المشرع الجزائري لم يعط تعريفا دقيقا للمحافظ العقاري بل ترك الأمر للفقه وتفصيل ذلك كما يلي.

أولا: التعريف الفقهي للمحافظ العقاري: وردت العديد من التعاريف للمحافظ العقاري نذكر منها:

1- المحافظ العقاري موظف معين بقرار من وزير المالية من أجل إدارة هيئة إدارية مكلفة بالإشهار العقاري، يطلق عليها اسم المحافظة العقارية كآلية للحفظ العقاري، وهو مكلف بتنفيذ السياسة العامة للدولة في ميدان تنظيم الملكية العقارية[4].

نلاحظ بأن هذا التعريف جاء عاما ولم يحدد المهام المنوطة بالمحافظ العقاري كونه اكتفى بتعريفه بأنه موظف عمومي يباشر مهامه تحت وصاية وزير المالية، يقوم بتسيير المحافظة العقارية باعتبارها هيئة إدارية أطلق عليها مصطلح آلية الحفظ العقاري، وهذا تناقض لأن المحافظة العقارية تعتبر هيئة

[1] – فتحي ويس، الشهر العقاري في القانون الجزائري والقوانين المقارنة، دار هومة، الجزائر، 2014، ص274.

[2] –مجيد خلفوني، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، الطبعة الثانية، دار هومة، الجزائر، 2008، ص 58.

[3] –الطاهر بريك، المركز القانوني للمحافظ العقاري، دار الهدى، الجزائر، 2013، ص15.

[4] –مجيد خلفوني، مرجع سابق، ص60.

إدارية وليست آلية، بل أن هذا المصطلح يمكن إطلاقه على عملية المسح العام للأراضي باعتبارها آلية لتطبيق نظام الشهر العيني، أما المحافظة العقارية فهي هيئة إدارية مكلفة بمجموعة من المهام المسندة لها بموجب نصوص قانونية[1].

2- المحافظ العقاري موظف عام يعمل على تسيير هيئة إدارية تسمى المحافظة العقارية، تربطه بها علاقة قانونية لائحية ويخضع تبعا لذلك لوزارة المالية، أنيطت له مهمة مسك السجل العقاري ومجموعة البطاقات العقارية وتسليم الدفاتر العقارية[2].

نلاحظ بان هذا التعريف اكتفى بالقول بأن المحافظ العقاري موظف عام يعمل على تسيير هيئة إدارية تسمى المحافظة العقارية، يخضع إلى قانون الوظيف العمومي، تربطه بالدولة علاقة لائحية تنظيمية، وحددت مهامه في ثلاث مهام فقط في حين أن له مجموعة كبيرة من المهام والصلاحيات.

ثانيا: التعريف القانوني للمحافظ العقاري: إن المشرع الجزائري لم يعط تعريفا للمحافظ العقاري واعتبره موظفا عاما وذلك طبقا لنص المادة (11) من الأمر(74/75) السالف الذكر "يقوم الموظف المكلف بمسك السجل العقاري على أساس وثائق مسح الأراضي المعدة، والقرارات وشهادات الملكية المقدمة من طرف المعنيين بتحديد حقوق الملكية والحقوق العينية الأخرى التي يجب أن تكون موضوع إشهار في السجل العقاري وذلك طبقا لأحكام المادة (13) أدناه".

كما نصت المادة (20) من نفس الأمر على مايلي " تحدث محافظات عقارية يسيرها محافظون عقاريون مكلفون بمسك السجل العقاري وإتمام الإجراءات المتعلقة بالإشهار العقاري وذلك من أجل الشروع في نظام الإشهار الجديد المؤسس بموجب هذا الأمر".

بالإضافة إلى هذه المواد أكد المشرع من خلال المرسوم (63/76) السالف الذكر، المتعلق بتأسيس السجل العقاري من خلال المواد من (01) إلى (07) على اختصاصات المحافظ العقاري، وطبقا لنص المادة الأولى منه التي تنص على: "تحدث لدى المديرية الفرعية للولاية لشؤون أملاك الدولة والشؤون العقارية محافظة عقارية، يسيرها محافظ عقاري".

من خلال المواد المذكورة أعلاه يتضح لنا أن منصب المحافظ العقاري هو منصب إداري لأنه موظف عمومي يقوم بتسيير هيئة عمومية ذات طبيعة إدارية، يتولى أساسا تأسيس السجل العقاري

[1] -عثمان حويذق، الترقيم العقاري والمنازعات المترتبة عليه في القانون الجزائري، أطروحة دكتوراه في الحقوق، قانون خاص، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة يحي فارس، المدية ،2019/2018، ص127.

[2] - نفس المرجع، ونفس الصفحة.

ومسكه، فإن المشرع الجزائري حذا حذو نظيره المشرع الفرنسي في هذا المجال من خلال اعتماده على النظام الإداري في الشهر العقاري[1].

كما نلاحظ من خلال المواد المذكورة أعلاه أن المشرع الجزائري لم يعط تعريفا للمحافظ العقاري واكتفى بتحديد طبيعته القانونية، ومنه فإن المحافظ العقاري في التشريع الجزائري هو موظف عام خاضع للقانون العام للوظيفة العمومية المنظم بموجب الأمر (03/06)[2]، وهذا خلافا للعديد من الدول التي أوكلت مهمة تسيير مصالح الشهر العقاري لقاضي متخصص كالمشرع الألماني[3].

لقد عرف المشرع الجزائري الموظف العام في المادة (04) من الأمر (03/06) على أنه "يعتبر موظفا كل عون عين في وظيفة عمومية دائمة ورسّم في رتبة في السلم الإداري".

وبالرجوع إلى تعريف الموظف العام سواء في التشريع أو الفقه أو القضاء، وأيضا عند إسقاط خصائص الموظف العام على المحافظ العقاري يتبين أنه فعلا موظف عمومي، ولهذا تطبق عليه أحكام القانون الأساسي للوظيفة العمومية.[4]

ومن خلال كل ما سبق يمكننا تعريف المحافظ العقاري بما يلي: هو موظف عمومي خاضع لوصاية وزارة المالية، يشرف على تسيير مرفق عمومي وهي المحافظة العقارية خوّل له المشرع عدة سلطات أهمها تنفيذ إجراء الشهر العقاري، وكذلك رفض الإيداع ورفض الإجراء.

الفرع الثاني

كيفية تعيين المحافظ العقاري

المحافظ العقاري لكي يتمتع بالصفة والصلاحيات اللازمة لمباشرة مهامه المنصوص عليها في مختلف النصوص القانونية ذات الصلة بالشهر العقاري، لابد من توافر عدة شروط عامة وشروط خاصة يجب ان تتوفر في كل مترشح لمنصب المحافظ العقاري، ولمعالجة شروط الالتحاق بهذا المنصب، وجب علينا التفرقة بين حقيقتين زمنيتين مختلفتين، سوف نتناولها كالآتي:

---

[1] –الطاهر بريك، مرجع سابق، ص 15.

2–الأمر (03/06) المؤرخ في 2006/07/15، المتضمن القانون الأساسي العام للوظيفة العمومية، الجريدة الرسمية، العدد 46، لسنة 2006.

[3] –شرف الدين دبابي، المركز القانوني للمحافظ العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة ماستر في الحقوق، قانون إداري، قسم الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، 2015/2014، ص07.

[4] –الطاهر بريك، مرجع سابق، ص 17.

أولا: تعيين المحافظ العقاري: سنقسم هذه الفترة الى قسمين الاولى قبل 1992 والثانية بعد 1992 الى غاية يومنا هذا وتفصيل ذلك كما يلي:

1-**الفترة الممتدة من 31أكتوبر 1988 إلى 14 مارس 1992:** طبقا لنص المادة (02) من المرسوم (212/88) [1]المؤرخ في 1988/10/31 المتضمن شروط التعيين في المناصب العليا بالهياكل المحلية التابعة لوزارة المالية وتصنيفها، وبما أن منصب المحافظ العقاري من المناصب العليا في الدولة فهو يعين من طرف الموظفون المرتبون في الصنف 14 فأكثر الذين ينتمون إلى سلك متخصص في شعبة نشاط المنصب المالي على أن يكونوا قد قضوا ثلاثة سنوات على الأقل خدمة في إدارة المالية، كما يمكن أن يعين من الموظفين في الصنف 12 الذين ينتمون إلى سلك متخصص في شعبة نشاط المنصب المالي على أن يكونوا قد قضوا ثلاث سنوات على الأقل خدمة في إدارة المالية[2].

2-الفترة الممتدة من 14 مارس 1992 إلى يومنا هذا: بعد صدور المرسوم (116/92) المحدد لقائمة المناصب العليا في المصالح الخارجية لأملاك الدولة والحفظ العقاري وشروط التعيين فيها وتصنيفها المؤرخ في 1992/03/14 فإننا نلاحظ أن المادة (14) منه ألغت صراحة أحكام المرسوم (212/88)، حيث أصبح المحافظ العقاري يصنف ضمن المناصب العليا للمصالح الخارجية لأملاك الدولة والحفظ العقاري، تموقع بالمرتبة الرابعة في هذه القائمة، ولقد جمعت المادة (06) من هذا المرسوم بين المحافظ العقاري ورؤساء المكاتب في الشروط المتطلبة للالتحاق بهذا المنصب، وهو أن يكون المترشح من بين المفتشين الرئيسيين أو المتصرفين الإداريين المرسمين الذين مارسوا الخدمة في الإدارة لمدة 05 سنوات على الأقل، ووفقا للجدول الملحق بهذا المرسوم، فقد خصص له الصنف رقم 17 من الرقم الاستدلالي 581 إذا عُيّن من بين المفتشين فإنه يكون في التصنيف رقم 16 من القسم 01 تحت الرقم استدلالي 482، وهنا يتجلى الفرق بالنسبة للرتبة أو المترشح المتقدم لهذا المنصب فقد يكون اثنين في نفس المنصب ومع ذلك يختلفان في التنقيط والصنف التابعين له، كل حسب رتبته.

[1] – المرسوم (212/88) المؤرخ في 1988/10/31 ، المتضمن شروط التعيين في المناصب العليا بالهياكل المحلية التابعة لوزارة المالية، المنشور بالجريدة الرسمية، العدد 44، لسنة 1988 .

[2]-عماد الدين رحايمية، الوسائل القانونية لإثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه في العلوم، تخصص قانون، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تبزي وزو، 15 مارس 2014، ص209.

يُعين المحافظ العقاري بموجب قرار تعيين من السيد وزير المالية في حين أن المدير الولائي للحفظ العقاري يعين بموجب مرسوم تنفيذي بناءا على اقتراح من وزير المالية[1].

ثانيا: شروط تعيين المحافظ العقاري: تعتبر وظيفة المحافظ العقاري من الوظائف العليا في سلم الوظيف العمومي نظرا لدوره الحساس جدا والدقيق ،لذلك وضع المشرع الجزائري شروطا قانونية، لتعيين المحافظ العقاري و هي مقدمة بين شروط عامة منصوص عليها في القانون العام للوظيفة العمومية المعدل والمتمم، وأيضا للشروط الخاصة المنصوص عليها في المرسوم التنفيذي (116/92) المحدد لقائمة شروط القبول في المناصب العليا للمصالح الخارجية لأملاك الدولة والحفظ العقاري وشروط التعيين فيها وتصنيفها السالف الذكر.

1-الشروط العامة لتوظيف المحافظ العقاري: إن التعيين في الوظيف العمومي يخضع لمبدأ دستوري وهو المساواة[2]، وهذا طبقا لنص المادة 74 من الأمر (03/06) السالف الذكر أما المادة (75) من نفس الأمر قد حددت شروط التوظيف في الوظيفة العمومية وهي الشروط التي يجب أن تتوفر في المحافظ العقاري[3].

1-1 أن يكون جزائري الجنسية: تأخذ أغلب الدول بهذا الشرط وهذا لحساسية الوظيفة العمومية والجزائر لم تخرج عن هذه القاعدة، ويسري هذا الشرط على كافة الوظائف العمومية وكافة أعوان الدولة[4].

ولهذا لابد أن يكون الشخص الذي يرغب في تولي منصب محافظ عقاري متمتعا بالجنسية الجزائرية.

---

[1] -مجيد خلفوني، مرجع سابق، ص81.

[2] -المادتين (31,29) من دستور الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية الصادر بموجب المرسوم الرئاسي رقم (438/96) المؤرخ في 1996/12/07، الجريدة الرسمية، العدد 76، المؤرخة في 1996/12/08، معدل بالقانون (03/02) المؤرخ في 2002/04/10، الجريدة الرسمية، عدد25، المؤرخة في 14 أبريل 2002، رقم (19/08) المؤرخ في 2008/11/15، الجريدة الرسمية، العدد 63، المؤرخة في 2008/11/16, المعدل والمتمم بالقانون (01/16) المؤرخ في 2016/03/06، المتضمن التعديل الدستوري ، المنشور بالجريدة الرسمية ، العدد 14 ، لسنة 2016

2-المادة (74) من الأمر (03/06) :"يخضع التوظيف 9إلى مبدأ المساواة في الالتحاق بالوظائف العمومية، تضمنت المادة (25) من الأمر".

[4] -سعيد مقدم، الوظيفة العمومية بين التطور والتحول من منظور تسيير الموارد البشرية وأخلاقيات المهنة، ديوان المطبوعات، الجامعية، الجزائر 2010، ص197.

1- 2 أن يكون متمتعا بحقوقه المدنية وحسن السيرة والخلق: بمعنى أن يتمتع المتقدم لشغل الوظائف العامة بحقوقه المدنية كالحق في الانتخاب والترشح بالإضافة إلى حسن السيرة والسلوك[1]، وأن لا يكون قد حكم عليه في جناية أو جريمة مخلة بالشرف والأمانة، والتمتع بالحقوق المدنية وحسن السيرة والخلق، لأن تصرفات الشخص لها علاقة وطيدة بطبيعة عمله والتي تتطلب من شاغلها الاحترام وحسن السمعة وهذا ما يتطلب توافره بالمحافظ العقاري لأن وظيفته تعتبر وظيفة عليا[2]، وكذلك طبيعة مهامه تفرض عليه أن يكون محلا للثقة ومثالا للأمانة في وظيفته[3].

1-3 أن يكون في وضعية قانونية اتجاه الخدمة الوطنية: يعني أن تكون وضعية المترشح إزاء الخدمة الوطنية منتظمة[4]، وأن يرفق بملف التوظيف إما بطاقة الإعفاء من الخدمة الوطنية، أو شهادة إعفاء مؤقتة لتوضيح وضعيته من الخدمة الوطنية، لذا يجب أن يكون الشخص الراغب في منصب المحافظ العقاري متمتعا بهذا الشرط.

1-4 أن لا تحمل شهادة سوابقه القضائية ملاحظات تتنافى وممارسة الوظيفة المراد الالتحاق بها: ويعني هذا الشرط عدم وجود أي علامة مسجلة في الصحيفة القضائية رقم (02) تمنع المترشح من ممارسة لهذه الوظيفة[5].

1-5 يجب توافر السن والقدرة البدنية والذهنية وكذا المؤهلات المطلوبة للالتحاق بالوظيفة المراد الترشح لها: يقصد بالسن القانونية هو بلوغ المترشح لسن الرشد القانونية والمقدرة ب18 سنة كاملة عند تقدمه للالتحاق بالوظيفة العمومية[6]، كما يشترط توفره على القـــــدرة البدنية الـــلازمة لأداء الوظيفة وبخصوص المؤهلات المطلوبة فيقصد بها الشهادة العلمية التي ينص عليها القانون الخاص بالوظيفة[7]. ويكون ذلك عن طريق تقديم ملف يشمل كل الوثائق المطلوبة وإرفاقـــه بنسخة طبق الأصل من مؤهلاته وشهاداته العلمية[8].

---

[1] – سعيد مقدم، مرجع سابق، ص199.

[2] –خالد رمول، المحافظة العقارية كآلية للحفظ العقاري في التشريع الجزائري، قصر الكتاب، الجزائر، 2001، ص90.

[3] –الطاهر بريك، مرجع سابق، المرجع السابق، ص20.

[4] –سعيد مقدم، مرجع سابق، ص 203.

[5] – نفس المرجع، ص201.

[6] –يراجع في ذلك المادة (78) من الأمر (03/06)، السالف الذكر.

[7] –سعيد مقدم، مرجع سابق، ص203.

[8] –يراجع في ذلك المادة (79) من الأمر (03/06)، السالف الذكر.

2-الشروط الخاصة لتولي منصب المحافظ العقاري: بالإضافة إلى الشروط العامة الواردة في الأمر(03/06) السالف الذكر، فإن المشرع الجزائري أقر شروط خاصة واردة في المرسوم التنفيذي (116/92) الذي يحدد المناصب العليا في المصالح الخارجية لأملاك الدولة والحفظ العقاري، ويأتي المحافظ العقاري في الرتبة 04 حسب المناصب العليا[1].

لقد خصص للمحافظ العقاري الصنف رقم 17 القسم 05 تحت الرقم الاستدلالي 581 من قانون الوظيف العمومي[2]، أما بالنسبة للشروط الواجب توافرها لتولي منصب محافظ عقاري تتمثل فيما يلي طبقا لنص المادة (06) من المرسوم (116/92)[3].

2-1 أن يكون المترشح لمنصب المحافظ العقاري من بين المفتشين الرئيسين أو المتصرفين الإداريين المرسمين الذين مارسوا خدمة في الإدارة لخمس سنوات على الأقل في مصالح الحفظ العقاري أو أملاك الدولة.

2-2 أن يكون المترشح لمنصب المحافظ العقاري من بين المفتشين المرسمين الذين مارسوا خدمة في الإدارة خمس سنوات على الأقل في مصالح الحفظ العقاري أو أملاك الدولة.

2-3 تأدية المترشح لمنصب المحافظ العقاري اليمين قبل أدائه مهامه بالرجوع الى نص المادة (05) من المرسوم(63/76) السالف الذكر التي تنص على ما يلي: "قبل البدء في العمل فإن المحافظين العقاريين ورؤساء مكاتب المحافظة يسجلون عملهم بقلم كتاب المجلس القضائي المختص إقليميا ويؤدون اليمين أمام نفس المجلس من أجل القيام بالمهام التي أنيطت بهم بكل إخلاص ويقين..."، ولعل اشتراط المشرع الجزائري أداء اليمين القانونية للمحافظ العقاري قبل البدء في مهامه، يؤكد بان عمله لايقل أهمية عن عمل القاضي فهو يتمتع بثلاث صفات وهي:

2-3-1 المحافظ العقاري له دور قضائي: يشترك عمل المحافظ العقاري مع عمل القاضي في كونهما يعملان على تطبيق وتنفيذ النصوص التشريعية والتنظيمية السارية المفعول ويظهر ذلك في سلطة المحافظ العقاري في رفض الإيداع أو رفض إجراء الشهر في حالة عـــدم استيفاء الشروط الشكلية والموضوعية المنصوص عليها في المـــــــادتين (99،100) من المرسوم (63/76) السالف الذكر.

[1] -يراجع في ذلك المادة (02) من المرسوم(116/92)، السالف الذكر.

[2] -يراجع في ذلك المادة (11) من المرسوم نفسه.

[3] -يراجع في ذلك المادة (06) من المرسوم نفسه.

2-3-2 المحافظ العقاري له دور إداري: يعتبر المحافظ العقاري موظفا عموميا يشرف على إدارة وتسيير المحافظة العقارية التي تحت سلطته، وبهذه الصفة يكون مسؤولا على جميع الأخطاء المرتكبة من طرف موظفيه في حدود إخلاله الالتزامات المهنية المنوطة به، وبالتالي فالمسؤولية المسندة له قائمة وذلك في الحدود التي رسمها له القانون[1].

2-3-3 المحافظ العقاري له دور جبائي: يعتبر المحافظ العقاري من الأشخاص المكلفة بتحصيل الجباية العقارية، على أساس أن كل عملية إشهار مهما كان نوعها يلزم المستفيد منها بإيداع مبالغ مالية تمثل رسوم عقارية عن تلك العملية، إلا ما استثناه القانون بنص ومثال ذلك التصرفات المنصبة على بيع السكنات الاجتماعية أين يعفى مالك السكن من دفع الرسوم العقارية من أجل تمليكه ذلك العقار[2].

من خلال ذكرنا للشروط الخاصة لتولي منصب المحافظ العقاري يتبين لنا مدى حساسية منصب المحافظ العقاري لذلك يتطلب أن تتوفر في الأشخاص المترشحين لهذا المنصب أن يكونوا ذوي كفاءة عالية وخبرة في المجال العقاري، بالإضافة إلى الشروط السابقة الذكر لابد من توفر شرطي الكفاءة المهنية وروح المسؤولية الواجب توافرها لدى المترشح[3].

وكذلك تأدية اليمين القانونية وذلك من أجل قيامه بمهامه المستقبلية بكل نزاهة وإخلاص.

الفرع الثالث

إنهاء مهام المحافظ العقاري

المحافظ العقاري موظف عمومي وبالتالي فإن فقدان الخدمة التام يؤدي إلى فقدان منصبه كمحافظ عقاري، ويفقد المحافظ العقاري صفة الموظف في الحالات التي أوردها قانون الوظيف العمومي الصادر بموجب الأمر(03/06) السالف الذكر في المادة (216) منه وتتمثل هذه الحالات في الآتي:

أولا: فقدان الجنسية الجزائرية أو التجريد منها: بما أن الجنسية شرط أساسي في التوظيف [4]، فإن فقدانها أو التجريد منها تفقده صفة الموظف، وبما أن المحافظ العقاري موظف عمومي يقوم بتسيير المحافظة العقارية بفقدانه الجنسية الجزائرية أو التجريد منها يؤدي هذا الامر إلى إنهاء مهامه[5].

---

[1] -عماد الدين رحايمية، مرجع سابق، ص211.

[2] -نفس المرجع، نفس الصفحة.

[3] -خالد رمول، مرجع سابق، ص90.

[4] -يراجع في ذلك المادة (75) من الأمر (03/06)، السالف الذكر.

[5] -يراجع في ذلك المادة (216) من نفس الأمر .

ثانيا: فقدان الحقوق المدنية: سبق وأن ذكرنا أن المشرع الجزائري اشترط على المترشح تمتعه بالحقوق المدنية، لذا فان فقدان هذه الحقوق ينهي الخدمة وبالتالي متى فقد المحافظ العقاري حقوقه المدنية تنتهي مهامه وهذا ما أكدته المادة (216) من الأمر (03/06) السالف الذكر، ويعتبر الحرمان من ممارسة الحقوق المدنية أو السياسية عقوبات تكميلية نص عليها المشرع الجزائري انطلاقا من قانون العقوبات[1]، وباعتبار المحافظ العقاري موظف عام فإن فقدانه للحقوق المدنية يؤدي إلى إنهاء مهامه.

ثالثا: الاستقالة المقبولة بصفة قانونية: إن الاستقالة المقبولة بصفة قانونية تعد حالة من حالات إنهاء مهام المحافظ العقاري بمعنى يفقد صفة الموظف عندما تكون الاستقالة قانونية، لأن المشرع اعترف للموظف العمومي بحق قطع العلاقة التي تربطه بالإدارة بإرادته المنفردة بواسطة الاستقالة[2]، إلا أن طلب الاستقالة لا يولد أي أثر بمجرد تقديمه حيث يتوجب على الموظف الالتزام بواجباته إلى أن تفصل الإدارة في طلبه سواء بقبول الاستقالة أو رفضها، أو انقضاء المدة المحددة التي حددها قانون الوظيف العمومي (03/06) والمقدرة بشهرين ابتداء من تاريخ إيداع الطلب، ولها حق تمديد هذه المدة مرة واحدة أي شهرين أخرى ابتداء من تاريخ انقضاء الأجل الأول وهذا لدواعي المصلحة العامة[3]، وطول هذه المدة من شأنه أن يعطّل مصالح الموظف خاصة إذا كان يستعد للالتحاق بعمل آخر، ومن العدل أن يلزم الموظف الراغب في الاستقالة بالالتزام بواجباته لمدة شهرين، وبعد مرور هذه الفترة يعد مستقيلا بحكم القانون ،لأن هذا المسلك من شأنه أن يحمي الموظف من تعسف الإدارة[4].

رابعا: العزل أو التسريح: إن عزل المحافظ العقاري أو تسريحه يؤدي إلى إنهاء مهامه، وهاتان الحالتان تتقرران نتيجة خطأ المحافظ العقاري باعتباره موظفا عاما، ويكون العزل نتيجة إهمال الموظف لمنصبه وذلـــك بالغياب المستمر لمدة 15 يوما متتالية على الأقل مما يستدعي عزله بعد إعذاره[5]، أما التسريح فهو عقوبة من الدرجة الرابعة تسلط على الموظف نتيجة لارتكابه لخطأ جسيم[6].

---

[1] –تصنف العقوبات إلى أصلية وأخرى تبعية وتكميلية وهذا حسب نوع الجرم المقترف

[2] –يراجع في ذلك المادة (217) من الأمر (03/06)، السالف الذكر.

[3] –يراجع في ذلك المواد (217)، (218)، (220) من الأمر (03/06)، السالف الذكر.

[4] –الطاهر بريك، مرجع سابق، ص 24.

[5] –يراجع في ذلك المادة (184) من الأمر (03/06)، السالف الذكر.

[6] –يراجع في ذلك المادة (163) من نفس الأمر.

خامسا: الإحالة على التقاعد أو الوفاة: يعتبر التقاعد من ضمن الحقوق الأساسية للموظف[1]،وهو يعني قطع علاقة العمل الموجودة بين الموظف والإدارة[2]، والإحالة على التقاعد يتم من خلال تقديم طلب للإدارة عند بلوغه السن القانونية وتوافر الشروط القانونية، وتنتهي مهام المحافظ العقاري بوفاته، لان الوفاة تنهي هي الاخرى العلاقة الوظيفية للموظف[3].

المطلب الثاني

حقوق وواجبات المحافظ العقاري

إن الموظف العام بصفة عامة بمجرد تعيينه في الوظيفة العامة تترتب بين الإدارة والموظف آثار والمتمثلة في الحقوق والواجبات، وهذه الحقوق والالتزامات يرتبها القانون واللوائح التي تحكم الوظيفة العامة[4]، وباعتبار المحافظ العقاري موظف عام فهو يتمتع بحقوق ومزايا في المقابل فهو ملزم بالعديد من الواجبات.

الفرع الأول

حقوق المحافظ العقاري

حتى يستطيع المحافظ العقاري أداء مهامه المنوطه به يجب ان يكتسب حقوقه الوظيفية ، منها الحقوق المالية كالحق في المرتب و أخرى غير مالية كـــحق الترقية، وحقوق المحافظ العقاري متعددة منها ما يتمتع به أثناء أداء الخدمة ومنها ما يتمتع به بعد ترك الخدمة:

أولا: حقوق المحافظ العقاري أثناء الخدمة: وتتمثل حقوق المحافظ العقاري أثناء أدائه للخدمة في:

1- الحق في المرتب والتعويضات المالية: وهو من أهم الحقوق المالية للموظف العمومي والمرتب عبارة عن المقابل المالي الذي يحصل عليه الموظف لقاء العمل المسند اليه[5]، ونص المشرع على هذا الحق وبين كيفية تنظيمه من خلال القانون الأساسي العام للوظيفة العمومية [6].

وانطلاقا مما سبق فإن المحافظ العقاري يتقاضى مرتبا يوافق رقم استدلاله لأن وظيفته تعتبر وظيفة عليا طبقا للمرسوم التنفيذي (116/92) الذي يحدد المناصب العـــليا في المصالح الخارجية لأملاك

[1] -يراجع في ذلك المادة (53) من الأمر (03/06)، السالف الذكر.

[2] -كمال رحماوي، تأديب الموظف العام في القانون الجزائري، دار هومه، الجزائر، 2004، ص45.

[3] -يراجع في ذلك المادة (126) من الأمر (03/06)، السالف الذكر.

[4] -يراجع في ذلك المواد من (26) إلى (54) من الأمر (03/06)، السالف الذكر.

[5] -الطاهر بريك، مرجع سابق، ص37.

[6] -يراجع في ذلك المواد (32)، (114)، (115) إلى (126) من الأمر (03/06)، السالف الذكر.

الدولة والحفظ العقاري السابق الذكر، خصص له الصنف رقم 17 القسم 05 تحت الرقم الاستدلالي 581، إذا كان من بين المفتشين المركزين المرسمين أو المفتشين المركزين الذين مارسوا خدمة في الإدارة ثلاث سنوات على الأقل وصـــــنف أيضا من بين المفتشين الرئيسين والمفتشين الرئيسيين والمتصرفين الإداريين المرسمين الذين مارسوا خدمة في الإدارة خمس سنوات على الأقل[1]، وبناءا على الشبكة الجديدة للأجـــــور المقترحة في مشروع القانون الأساسي لموظفي أملاك الدولة والحفظ العقاري ومســـــــح الأراضي، فإن المحافظ العقاري يصنف في المستوى 12، والنقطة الاستدلالية هي 495 وبصفة عامة يتكون الراتب من الاجر الرئيسي والتعويضات إضافة إلى ذلك يستفيد الموظف من المنح ذات الطابع العائلي[2].

2-الحق في الترقية والتكوين: سنتطرق اولا الى الترقية ثم نعرج على الحق في التكوين.

2-1 الترقية: يقصد بالترقية تعيين الموظف في درجة وظيفية أعلى من درجته، أو تعيينه في وظيفة تعلو وظيفته التي يشغلها، لذا نجد معظم الموظفون يطمحون في أن تتم ترقيتهم كي يحققوا طموحاتهم المشروعة في الوظيفة العامة[3]، وحق الترقية والتكوين يعتبر حقا من حقوق الموظف طبقا لنص المادة (38) من الأمر (03/06) بنصها: " للموظف الحق في تكوين وتحسين المستوى والترقية في الرتبة من خلال حياته المهنية"، وللمحافظ العقاري الحق في الترقية ولكن ترقيتة تكون إلى منصب مدير ولائي للحفظ العقاري، وهي تتطلب توافر شروط معينة، لأنها تتم وفق أسس ومعايير محددة[4] وتفصيلها كما يلي:

أ-الترقية على أساس الشهادة من بين الموظفين الذين تحصلوا خلال مسارهم المهني على الشهادات والمؤهلات المطلوبة.

ب-الترقية بعد التكوين المتخصص.

ج-الترقية عن طريق امتحان أو فحص مهني.

د-الترقية على سبيل الاختيار عن طريق التسجيل في قائمة التأهيل بعد أخذ رأي اللجنة المتساوية الأعضاء من بين الموظفين الذين يثبتون الأقدمية المطلوبة.

---

[1] -الطاهر بريك، مرجع سابق، ص38.

[2] -يراجع في ذلك المادة (119) من الأمر (03/06)، السالف الذكر.

[3] -الطاهر بريك، مرجع سابق، ص 38.

[4] -يراجع في ذلك المادة (107) من الأمر (03/06)، السالف الذكر.

من حق المحافظ العقاري في الترقية إذا توافرت فيه جميع الشروط والمعايير السابقة الذكر، لأن الترقية تعد حافزا للمحافظين العقاريين ومن جهة ثانية ترفع الروح المعنوية لهم وبالتـــــالي إنجاح نظام الشهر العيني الذي يرمي إلى الحفاظ على الملكية العقارية[1].

2-2 التكوين: من حق المحافظ العقاري التكوين وذلك لطبيعة مهامه التي تتطلب الإلمام بجميع النصوص القانونية ومعرفة الإشكالات القانونية المتعلقة بالمسح العقاري ونظام الشهر[2]، لذا يجب التنسيق بين المحافظات العقارية وتنظيم دورات تكوينية للمحافظين العقاريين لتبادل الخبرات ومناقشة الإشكالات المتعلقة بالملكية العقارية، ومن جهة أخرى تحسين مستوى المحافظين العقاريين وتجديد معلوماتهم وأيضا تمكينهم من اكتساب مؤهلات جديدة والتكييف مع المهام المنوطة بهم، وكل هذه الأهداف تدعم نظام الشهر العيني.

3-الحق في الإجازات: استقرت التشريعات المختلفة ومن بينها المشرع الجزائري على منح الموظف الحق في الحصول على إجازة(عطلة) ينقطع بها عن العمل[3]، والمحافظ العقاري باعتباره موظفا عموميا له الحق في العطل المنصوص عليها بقانون الوظيف العمومي وهذه العطل تنقسم إلى أنواع بحسب الظروف التي تستدعي الحصول عليها[4]وهي:

3-1الإجازات(العطل)السنوية: العطل السنوية التي يحصل عليها المحافظ العقاري كل عام بصفة منتظمة كي يتجدد بعدها نشاطه وحيويته، وهو حق مقرر لصالح كل موظف[5].ولا يجوز للإدارة أن تمنعه من منحه هذا الحق ولكن للإدارة السلطة التقديرية في تحديد وقت الإجازة (العطلة) وذلك حسب ما تقتضيه ظروف العمل ،ولقد حددت العـــطلة السنوية ثلاثين يوما متتالية مدفوعة الأجر وهي تحتسب على أساس يومين ونصف في الشهر الواحد[6].

---

[1] -الطاهر بريك، مرجع سابق، ص 40.

[2] - نفس المرجع، ص41.

[3] -يراجع في ذلك المادة (39) من الأمر (03/06)، السالف الذكر.

[4] -محمد يوسف المعداوي، دراسة في الوظيفة العامة في النظم المقارنة والتشريع الجزائري، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 1984، ص78.

[5] -يراجع في ذلك المادة (194) من الأمر (03/06)، السالف الذكر.

[6] -الطاهر بريك، مرجع سابق، ص42.

3-2الإجازات (العطل) المرضية: ويحصل عليها المحافظ العقاري في حالة المرض سواء كان مرض عاديا أو مستعصيا أو مزمنا[1]، وللاستفادة من هذه العطلة يجب توافر شرطين هما:

-أن يتعذر على المحافظ العقاري القيام بممارسة مهامه.

-في حالة مرضه يجب على المحافظ العقاري أن بوجه طلبا يتضمن شهادة طبية تثبت حالته المرضية.[2]

ويجوز للإدارة إجراء فحص طبي للمحافظ العقاري إذا كان ذلك ضروريا.[3] وإجراء الفحص بين تاريخ تقديمه الطلب وتاريخ انتهاء كل فترة من العطلة المرضية.

3-3 -الإجازات (العطل)الاستثنائية: وتتمثل فيما يلي:

1-عطلة الحج: وتمنح للمحافظ العقاري الذي يسافر لأداء مناسك فريضة الحج، وتعطى مرة واحدة طوال مدة خدمته ومدتها ثلاثين يوما[4].

2- عطلة عائلية أو لأسباب ضرورية[5]: تمنح للمحافظ العقاري لأسباب عائلية أو لظروف ضرورية أو خطيرة وذلك في حدود 03 أيام ولأسباب تتمثل في:

- زواج المحافظ العقاري.
- ازدياد طفل له.
- ختان ابن المحافظ العقاري.
- زواج أحد فروع المحافظ العقاري.
- وفاة زوج المحافظ العقاري.
- وفاة أحد الفروع أو الأصول أو الحواشي المباشرة للمحافظ العقاري أو زوجه.

3- عطلة الأمومة: إن منصب المحافظ العقاري لا يقتصر على الذكور دون الإناث، لذا نجد بعض المحافظات العقارية تسير من قبل امرأة ولهذا لابد أن تستفيد من عطلة أمومة في حالتي الولادة والرضاعة.[6]

---

[1] -يراجع في ذلك المادتين 202 و203من الأمر (03/06)، السالف الذكر.

[2] -يراجع في ذلك المادة (203) من نفس الأمر.

[3] -يراجع في ذلك المادة (203) من نفس الأمر.

[4] -يراجع في ذلك المادة (210) من نفس الأمر.

[5] -يراجع في ذلك المادة (212) من نفس الأمر.

[6] -يراجع في ذلك المادتين (213) و(214) من نفس الأمر.

-ويمكن للمحافظ العقاري أن تمنح له عطل أخرى بهدف:

- متابعة دراسات ترتبط بنشاطاته، الممارسة في حدود أربع ساعات في الأسبوع تتماشى مع ضرورات المصلحة.

أو المشاركة بالامتحانات أو المسابقات لفترة تساوي الفـــترة التي تستغرقها[1].

-المشاركة في دورات المجالس التي يمارس فيها عهدة انتخابية إذا لم يكن في وضـــعية انتداب.

-القيام بمهام التدريس، على شكل ساعات إضافية لأنه لا يمكن الجمع بين وظيفتين[2].

-وأيضا يمكن للمحافظ العقاري أن يستفيد من عطل استثنائية غير مدفوعة الأجر وذلك لأسباب الضرورة القصوى المبررة ،وأن لا تتجاوز هذه العطلة عشرة أيام في السنة[3].

4-الحق في الحماية: إن المحافظ العقاري أثناء أداء مهامه قد ينجم عن مهامه أضرار تمس بالغير، وقد يتعرض إلى مضايقات أو تهديدات من الغير لذلك كفل له المشرع الحماية التامة سواء عن أخطائهم المهنية وما ينجم عن هذه الأخطاء من أضرار للغير، فتحـــل الإدارة محلهم في قضايا المسؤولية والتعويض[4].

ويستثنى منها الأخطاء الجسيمة طبقا لنص المادة (23) من الأمر (74/75).

أو عندما يتعرض المحافظ العقاري لتهديدات أو اعتداءات أثناء ممارسة وظيفته، ففي هذه الحالة الدولة تعوضه عن الأضرار التي لحقته وترجع على مرتكب تلك الأفعال للحصول على التعويض ويكون هذا عن طريق دعوى الرجوع طبقا لنص المادة (30) من الأمـــــر (03/06)[5]، وقد أقر المشرع الجزائري عقوبات جزائية على مرتكب هذه الأفعال من خلال أحكام قانون العقوبات[6].

---

[1] -يراجع في ذلك المادة (208) من الأمر (03/06)، السالف الذكر.

[2] -الطاهر بريك، مرجع سابق، ص44.

[3] -يراجع في ذلك المادة (215) من الأمر (03/06)، السالف الذكر.

[4] -الطاهر بريك، مرجع سابق، ص45.

[5] -يراجع في ذلك المادة (30) من الأمر (03/06)، السالف الذكر.

[6] -يراجع في ذلك المادة (114) من نفس الأمر.

ثانيا: حقوق المحافظ العقاري بعد ترك الخدمة: وتتمثل هذه الحقوق فيما يلي:

1-الحق في الحماية الاجتماعية: لقد نص المشرع الجزائري صراحة على هذا الحق[1]، لذا يجب على الدولة أن تؤمن الحماية الاجتماعية للمحافظ العقاري والأسرة التي تكون في كفالته من آثار الشيخوخة والمرض والوفاة[2].

2-الحق في التقاعد: من حق المحافظ العقاري التقاعد وذلك طبقا لنص المادة 33من الأمر (03/06) بنصها: "للموظف الحق في الحماية الاجتماعية والتقاعد في إطار التشريع المعمول به" وحتى يستفيد المحافظ العقاري من هذا الحق لابد من توافر جملة من الشروط تتعلق بالسن والمدة التي أمضاها في الخدمة ويتم التقاعد إما بتقديم طلب للجهة المعنية، أو يكون تلقائي وذلك بإحالة الإدارة المحافظ العقاري على التقاعد إذا تجاوز السن المقررة للوظيفة، أو أن الوظيفة تم إلغاؤها.

وكذلك حالة فقدان المحافظ العقاري كفاءته لأسباب مرضية، والمحافظ العقاري من حقه التقاعد والحصول على معاش وتعويضات مالية من صندوق الضمان الاجتماعي وصندوق التقاعد[3].

الفرع الثاني

واجبات المحافظ العقاري

على المحافظ العقاري أثناء أداء مهامه أن يلتزم بمجموعة من الالتزامات يتعين عليه القيام بها ايجابيا، فضلا عن التزامه بالامتناع عن الأعمال المحظورة عليه.

أولا: واجبات المحافظ العقاري بمناسبة أداء وظيفته: تتمثل هذه الواجبات فيما يلي:

1-احترام مواقيت العمل: إن هذا الواجب تقتضيه ضرورة المحافظة على استمرارية سير المرافق العامة[4]، ولذلك يجب على المحافظ العقاري احترام مواقيت العمل لأن المحافظة العقارية لها علاقة بالعديد من الهيئات ،كما أن احتكاك الجمهور بهذه الهيئة يستوجب وجود المحافظ العقاري في جميع أوقات العمل[5].

---

[1]-يراجع في ذلك المادة (03) من الأمر (03/06)، السالف الذكر.

[2] -الطاهر بريك، مرجع سابق، ص 48.

[3]- نفس المرجع، نفس الصفحة.

[4] -كمال رحماوي، مرجع سابق، ص73.

[5]-الطاهر بريك، مرجع سابق، ص27.

2-قيام المحافظ العقاري بعمله شخصيا: لقد نص المشرع الجزائري صراحة على ضـــــرورة قيام الموظف بمهامه شخصيا وعلى أحسن وجه[1]، واستثناء وفي حالات محددة خول هذه المهام لموظف آخر كالتفويض أو الإنابة أو الحلول والمحددة في القوانين والقرارات المشروعة من أجل تحسين حسن سير المرفق العام، لكن بالرجوع إلى قانون الشهر العقاري أي الأمـــــر (74/75) المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، والمرســـــومين المطبقين له (62/76) و (63/76) وذلك لأن منصب المحافظ العقاري من المناصب الـــتي لايمكن أن تخضع لاستثناءات التي تقع على واجب أداء الخدمة بصورة شخصية[2]، ويتبين أنه لا يمكن تطبيق قاعدة "من يملك الأكثر يملك الأقل" في مجال اختصاصات المحافظ العقاري فلا يجوز لمدير الحفظ العقاري الولائي أن يحل محل المحافظ العقاري لإشهار سند معين رفض المحافظ العقاري إخضاعه إلى عملية الشهر, و يعتبر هذا إهدار لقواعد الاختصاص مالم يطرأ على هذا الأخير ما يمنعه شخصيا من القيام بأعباء وظيفته[3]، بحيث في هذه الحالة تنتقل صلاحيات المحافظ العقاري في حالة مرضه أو استفادته بعطلة سنوية، حالة الانتداب ،أو الإحالة على الاستيداع إلى أحد زملائه المحافظين العقاريين.

3-المحافظة على السر المهني: على المحافظ العقاري احترام واجب السر المهني، ولا يجوز له إفشاء أسرار المهنة خاصة في المهام والصلاحيات الموكلة له فهو يشرف على عملية الشهر العقاري وكل المعاملات المتعلقة بالملكية العقارية، فإنه يطلع على أسرار لم يكن ليطلع عليها لولا منصبه كموظف عند الدولة، ولكن استثناءا يجوز للمحافظ العقاري الإفشاء بالسر المهني مثلا حالة مساعدة الجهات القضائية بخصوص التحقيقات ،وأيضا عند طلب الأفراد معلومات تخص عقار ما يرغبون التعامل بخصوصه كالبيع أو الإيجار مثلا[4]،على المحافظ العقاري احترام هذا الواجب لأنه يقوم بمهام متعددة ومعقدة له دور فعال وبناء في الحفاظ على الملكية العقارية واستقرارها، وعدم احترام المحافظ العقاري لواجب السر المهني يعتبر من الأخطاء المهنية ويتعرض مرتكبها إلى عقوبات تأديبية وجزائية[5].

---

[1]-يراجع في ذلك المادة (47) من الأمر (03/06)، السالف الذكر.

[2] -شرف الدين دبابي، مرجع سابق، ص11.

[3] -مجيد خلفوني، مرجع سابق، ص63، 64.

[4] -الطاهر بريك، مرجع سابق، ص 29.

[5]-يراجع في ذلك المادة (48) من الأمر (03/06)، السالف الذكر.

4-التزام المحافظ العقاري بالطاعة: لابد على المحافظ العقاري الالتزام بهذا الواجب وذلك من خلال تنفيذ أوامر الرئيس واحترام الرؤساء واحترام السلم الإداري[1]. إن المحافظ العقاري ملزم بتنفيذ جميع الأوامر الصادرة من السلطات الأعلى منه، فالمشرع الجزائري بغرض مراقبة المحافظات العقارية التي يسيرها المحافظون العقاريون وضعها تحت وصاية وزارة المالية وبناءا على المرسوم التنفيذي (55/95) المتضمن تنظيم الإدارة المركزية في وزارة المالية[2].

فقد نص في المادة (06) منه على أن المديرية العامة للأملاك الوطنية تضم عدة مديريات فرعية من بينها المديرية الفرعية للحفظ العقاري ومسح الأراضي التي تلعب دورا هاما في مراقبة أعمال ونشاطات المحافظات العقارية على المستوى الوطني، يجب على المحافظ العقاري تنفيذ الأمر الذي يؤمر به وتأدية ما يطلب منه من أعمال بعناية ودقة، وكذلك على المحافظ العقاري احترام رئيسه شريطة ألا يجرده هذا الاحترام من شخصيته وأيضا احترام السلم الإداري[3]. وواجب الطاعة يعتبر من الواجبات الأساسية، وعدم احترام المحافظ العقاري يعرضه لعقوبة تأديبية وعند الاقتضاء عقوبات جزائية[4].

5-التزام المحافظ العقاري بالولاء للدولة: طبقا لنص المادة (40) من الأمر (03/06) المتضمن القانون الأساسي العام للوظيفة العمومية بنصها: "يجب على الموظف في إطار تأدية مهامه ،احترام سلطة الدولة وفرض احترامها وفق للقوانين والتنظيمات المعمول بها "، ويتضح لنا من نص المادة أن المشرع الجزائري ألزم الموظف بالولاء للدولة، ولذا يجب على المحافظ العقاري احترام واجب الولاء للدولة وهذا الواجب يكتسي أهمية كبيرة سواء بالنسبة للدولة وذلك حفاظا على أسرارها وأمنها واستقرارها، وبالنسبة للموظف الذي يعد واحد من رعايا الدولة التي ينتمي إليها والذي يقترض فيه أن يكن لهذا الولاء طوعا وعكس ذلك يعرضه لأقصى العقوبات[5].

6-الالتزام بالنزاهة والحياد: إن المحافظ العقاري أسندت له مهام متعددة في نفس الوقت منحت له صلاحيات وسلطات واسعة [6]، ولذلك كان على المحافظ العقاري أن يلتزم بالنزاهة والحياد عند تأدية

---

[1]-كمال رحماوي، مرجع سابق، ص 68.

[2] -المرسوم التنفيذي (55/95) المؤرخ في 1995/02/15، المتضمن تنظيم الإدارة المركزية لوزارة المالية، المشور بالجريدة الرسمية الجريدة الرسمية، العدد 15 لسنة 1995.

[3]-كمال رحماوي، مرجع سابق، ص71.

[4] -يراجع في ذلك المادة (160) من الأمر (03/06)، السالف الذكر.

[5]-الطاهر بريك، مرجع سابق، ص48.

[6] -يراجع في ذلك المواد (03)، (100)، (107)، (101) من المرسوم (63/76)، السالف الذكر.

مهامه ويتحقق ذلك عند قيامه بكافة مستلزمات الوظيفة واتصافه بأخلاق حسنة وعدم خضوعه إلا للقانون وما يمليه ضميره[1]، ولذلك كان على المحافظ العقاري الالتزام بأعباء وظيفته بكل موضوعية ومعاملة الجمهور على قدم المساواة دون تمييز بينهم لأي سبب كان[2].

7-الالتزام بالحفاظ على ممتلكات الإدارة وحماية الوثائق الإدارية: طبقا لنص المادة (49) من الأمر (03/06) المتضمن القانون الأساسي للوظيفة العمومية بنصها: "على الموظف أن يسهر على حماية الوثائق الإدارية وعلى أمنها.

يمنع كل إخفاء أو تحويل أو إتلاف الملفات أو المستندات أو الوثائق الإدارية ويتعرض مرتكبها إلى عقوبات تأديبية دون المساس بالمتابعات الجزائية".

كما تنص المادة (50) من نفس الأمر: "يتعين على الموظف أن يحافظ على ممتلكات الإدارة في إطار ممارسة مهامه"

ويتبين لنا من خلال المادتين، وبما أن المحافظ العقاري موظف ويقوم بشهر جميع التصرفات والمعاملات الواردة على الملكية، وأيضا بتسليم الوثائق وبذلك فإن المحافظ العقاري ملزم بحماية الوثائق المودعة بالمحافظة العقارية [3]، كما يمنع على المحافظ العقاري إخفاء أو تحويل أو إتلاف المستندات والوثائق الإدارية لذا يجب على المحافظ العقاري الحفاظ على ممتلكات الإدارة، لان مخالفته ذلك تعرضه لعقوبات تأديبية، وعند الاقتضاء متابعات جزائية[4].

ثانيا: واجبات المحافظ العقاري غير المتعلقة مباشرة بأداء وظيفته: تقع على عاتق المحافظ العقاري واجبات من نوع خاص ليس لها علاقة مباشرة بأداء مهامه وتتمثل فيما يلي:

1-المنع من ممارسة أي نشاط خاص مربح: طبقا لنص المادتين (43) و(46) من الأمر (03/06) فإن المحافظ العقاري يمنع من ممارسة أي نشاط خاص مربح، وفي حالة ما إذا كان زوج المحافظ العقاري يمارس نشاطا مربحا ،وجب عليه التصريح بذلك للإدارة التي ينتمي إليها ،والهدف من ذلك استمرارية نشاط المرفق العام، واهتمام المحافظ العقاري بتأدية المهام المنوطة إليه بجدية ،وأيضا

[1] -الطاهر بريك، مرجع سابق، ص32.

[2] -يراجع في ذلك المواد (41)، (42)، (53) من الأمر (03/06)، السالف الذكر.

[3] -الطاهر بريك، مرجع سابق، ص33.

[4] -يراجع في ذلك المواد (180)، (181) من الأمر (03/06)، السالف الذكر.

تمكين السلطة المختصة من اتخاذ التدابير الكفيلة للمحافظة على مصالح الخدمة عند الاقتضاء[1]،ولذلك على المحافظ العقاري الالتزام بهذا الواجب ،وعدم احترام المحافظ العقاري يعد مخالفة تأديبية من الدرجة الثانية والثالثة[2].

2-واجب التحفظ: يتعين على المحافظ العقاري أن يكيف حياته الشخصية بما يتفق وطبيعة منصبه ويتجسد هذا باحترام القيم والتقاليد التي يدين بها المجتمع [3]،وأيضا تجنب الأماكن ذات السمعة السيئة وعدم المساس بسمعة الإدارة عند الإدلاء بآرائه السياسية[4]، ويقع على المحافظ العقاري واجب عام وهو أن يسلك في تصرفاته داخل العمل وخارجه مسلكا يتفق والاحترام الواجب المحافظة على كرامة الوظيفة لأن واجب التحفظ مرن ويختلف من وظيفة إلى وظيفة ومن مكان إلى مكان ومن وقت لآخر[5].

3-الالتزام بعدم استعمال الأموال والوسائل العمومية في غير الأغراض المخصصة لها: طبقا لنص المادة (51) من الأمر (03/06) السالف الذكر بنصها: " يجب على الموظف ألا يستعمل بأية حـــــال لأغراض شخصية، أو لأغراض خارجة عن المصلحة الحالات والتجهيزات ووسائل الإدارة"

يتبين لن م ن المادة 51 أنه على المحافظ العقاري باعتباره موظف احترام هذا الواجب، ومخالفة المحافظ العقاري ذلك يعرضه إلى عقوبات تأديبية وجزائية، وفي هذه الحالة يفقد المحافظ العقاري الحماية المقررة له، لأن هذه الأخطاء تعد أخطاء شخصية ويتـــــحمل تعويض الأضرار الناجمة عنها[6].

[1] -الطاهر بريك، مرجع سابق، ص 35.

[2] -يراجع في ذلك المادتين (179)، (180) من الأمر (03/06)، السالف الذكر.

[3] -محمد يوسف المعداوي، مرجع سابق، ص 83.

[4]-كمال رحماوي، مرجع سابق، ص 79.

[5]-الطاهر بريك، مرجع سابق، ص 35.

[6] -نفس المرجع، الصفحة 36.

المبحث الثاني

مهام ومسؤولية المحافظ العقاري

إن المحافظ العقاري يعتبر العنصر الفعال لإنجاح نظام الشهر العيني فهو مكلف بتنفيذ السياسة العامة للدولة في ميدان تنظيم الملكية العقارية، وطبقا لنص المادة (03) من المرسوم التنفيذي (63/76) السالف الذكر فإنه يسند إلى المحافظ العقاري مهمة تسيير المحافظة العقارية والقيام بإجراءات الشهر العقاري، ولذلك يعتبر المحافظ العقاري موظف عمومي من طبيعة خاصة وهذا يرجع لنوع المهام والصلاحيات والسلطات المنوطة له، التي منحها إياه المشرع الجزائري من أجل القيام بمهامه وكذلك العلاقة التي تربطه بالعديد من الهيئات والأجهزة والجمهور، ومع ذلك قد يرتكب المحافظ العقاري أخطاء أثناء القيام بمهامه ولذلك أجاز القانون للمتضرر من أخطاء المحافظ العقاري الطعن في قرارات وأخطاء المحافظ العقاري أمام الجهات القضائية المختصة وبالتالي تقرير مسؤولية المحافظ العقاري ،وعليه سوف نتناول بالشرح والتفصيل في هذا المبحث مهام المحافظ العقاري من خلال المطلب الأول أما مسوؤليته في المطلب الثاني .

المطلب الأول

مهام المحافظ العقاري

نظرا لطبيعة نظام الشهر العيني فإن مهام المحافظ العقاري كثيرة ومختلفة ،وللمحافظ العقاري مهام فنية وتقنية مرتبطة بعملية الشهر العقاري دون أن نتطرق للمهام العادية للمحافظ العقاري المتمثلة في تسيير المحافظة العقارية ،سوف نتطرق لمهام المحافظ العقاري أثناء عملية المسح وكذلك مهامه في إعداد ومسك السجل العقاري ومهام المحافظ العقاري في المصالحة بين الأطراف وإعطاء المعلومات للجمهور طبقا للمادة (03)من المرسوم (63/76) السالف الذكر وعليه سوف نتعرض في هذا المطلب إلى مهامه أثناء عملية المسح في الفرع الأول ثم عند إعداد ومسك السجل العقاري في الفرع الثاني وأخير لمسألة المصالحة وإعطاء المعلومات للجمهور من خلال الفرع الثالث .

الفرع الأول

مهام المحافظ العقاري أثناء عملية المسح

إن نظام الشهر العيني مرتبط بإنشاء السجل العقاري والذي لا يمكن التحدث عنه دون القيام بعملية المسح العام للأراضي[1]، والمسح هو عملية فنية تتولاها السلطات الإدارية المختصة بغرض التأكد من الوضعية القانونية للعقارات على اختلاف أنواعها وما يترتب عليها من حقوق[2]، طبقا لنص المادة (02) من الأمر (74/75)[3].

وباعتبار المحافظ العقاري أحد الأعضاء المشكلين للجنة المسح، وعليه يمكن تحديد مهامه في هذه العملية من خلال ما يلي:

أولا: الإعلان عن عملية المسح: يعلن عن افتتاح عملية مسح الأراضي في كل بلدية بموجب قرار يصدره الوالي المختص إقليميا باقتراح من مديرية مسح الأراضي التي تأتي بعد شهر على الأكثر من تاريخ نشر القرار ويتم نشره في الجريدة الرسمية وفي مجموع القرارات الإدارية للولاية المعنية وفي الجرائد اليومية الوطنية مع تبليغ رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني [4]،وقبل 15 يوما من افتتاح العملية يعلم المواطنون عن طريق لصق الإعلانات في مقر الدائرة والبلدية المعنية والبلديات المجاورة ،والغرض من النشر الواسع لإعلان افتتاح عملية المسح هو ضمان إعلام الجمهور ولا سيما المالك والحائزين منهم حتى يتقدموا لفرق المسح للإدلاء بتصريحاتهم وتقديم وثائقهم في أقرب وقت ممكن، كما أن هذا القرار يبلغ إلى الجهات الإدارية المعنية بعملية المسح كمديرية أملاك الدولة لتقديم جميع الوثائق المتعلقة بالأملاك الوطنية العمومية والخاصة التي تملكها الدولة وتشملها عملية المسح ،ولتعيين ممثلها في فرق

---

[1] –الطاهر بريك، مرجع سابق، ص53.

[2] –ليلى لبيض، منازعات الشهر العقاري في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه في العلوم القانونية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر ، بسكرة، 2012/2011، ص 49.

[3] –المادة 02 من الأمر (74/75) بنصها :"إن مسح الأراضي العام يحدد ويعرف النطاق الطبيعي للعقارات، ويكون أساسا ماديا للسجل العقاري ".

[4] –يراجع في ذلك المادة (02)من المرسوم (62/76)، المؤرخ في 1976/03/25، المتضمن إعداد مسح الأراضي العام، الجريدة الرسمية، العدد 30 ، لسنة 1976، المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي 134/92، المؤرخ في 07 أبريل 1992، الجريدة الرسمية، العدد 26، لسنة 1992.

المسح باعتبارهم محققين عقاريين وكذا لجنة المسح[1]،ويبلغ أيضا إلى المحافظ العقاري المختص إقليميا باعتباره ممثل المحافظة العقارية في فرق المســـح بصفته محققا عقاريا[2].

ثانيا: إنشاء لجنة المسح: تنشأ لجنة المسح بموجب المادة (07) من المرسوم التنفيذي (62/76) السالف الذكر في كل بلدية بموجب قرار من الوالي المختص إقليميا، وتضم هذه اللجنة أعضاء أساسيين دائمين وأعضاء غير دائمين يكونون في حالات خاصة[3]، ومن بين الأعضاء الدائمين المحافظ العقاري المختص إقليميا ويكون حضوره شخصيا أو من يمثله من بين الأعوان المؤهلين، ودور المحافظ العقاري مهم في لجنة المسح وذلك لاعتبار أحد المحققين الميدانيين في لجنة المسح، وقوف المحافظ العقاري على دقة المسح وذلك لأن وثائق المسح ستودع لديه بعد استكمال الأشغال الميدانية[4].

ثالثا: التجسيد الميداني لعملية المسح:

1- تقسيم البلدية: يتم تقسيم البلدية إلى مجموعة أقسام بالاعتماد على مجموعة من المعاييرأهمها تشكيل محيط القسم من حدود ثابتة كالطرق والمجاري المائية، وعدم تقسيم الأماكن المسماة أو جزء من إقليم متجانس كالمطار ثم يقسم إلى مجموعات ملكيـــــة يتم ترقيمها جميعا[5].طبقا لنص المادة (51) من المرسوم (62/76) السالف الذكر .

2- التحقيق الميداني: عملية التحقيق العقاري تسند إلى فرق المسح الميدانية، حيث تتشكل فرقة التحقيق الميداني من:

- عونان محققان وعونان تقنيان.
- عونان تقنيان: من مصلحة مسح الأراضي مكلفان بتحديد الملكية.
- عونان محققان: ويكونان من المصالح الخارجية لمديريتي أملاك الدولة ومديرية الحفظ العقاري(أحدهما من مفتشيه أملاك الدولة والآخر من المحافظة العقارية) وعون من البلدية، أما فيما يخص مهام الأعوان المحققون تتمثل في فحص السندات والوثائق المقدمة لهم لإثبات الملكية العقارية

---

[1] -يراجع في ذلك المادة (07) من المرسوم (62/76)، السالف الذكر.

[2] -جلول محده، محاضرات في مقياس مسح الأراضي العام، سنة ثانية ماستر عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة حمه لخضر، الوادي، 2018/2017، ص19.

[3]- يراجع في ذلك المادة (07) من المرسوم (62/76)، السالف الذكر.

[4] -جلول محده، مرجع سابق، ص 16.

[5]-التعليمة رقم 16 المؤرخة في 1998/05/24 الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية المتعلقة بسير عملية مسح الأراضي والترقيم العقاري.

وبقية الحقوق العينية الأخرى، وجمع أقوال وتصريحات الأشخاص، ومقارنة المعلومات الناتجة عن التحقيق مع تلك الموجودة في أرشيف المحافظة العقارية ومفتشيه أملاك الدولة، إضافة إلى إعداد بطاقة التحقيق العقاري[1].

الفرع الثاني

مهام المحافظ العقاري في إعداد ومسك السجل العقاري

بعد انتهاء مسح الأراضي والتي تعتبر الأساس المادي لتأسيس السجل العقاري تبدأ الأعمال القانونية لإنشائه، فتعد ثلاث نسخ من وثائق المسح نسخة تودع بمقر البلدية المعنية ونسخة ثانية تحفظ بمصلحة المسح ، ونسخة ثالثة تودع بالمحافظة العقارية لتأسيس السجل العقاري[2]، وفي هذه المرحلة يبرز دور المحافظ العقاري للمهام المنوطة له فهو مكلف بمسك السجل العقاري وتسليم شهادة الترقيم المؤقت والدفتر العقاري[3].

أولا: استلام وثائق المسح: بعد انتهاء عملية المسح تودع الوثائق الناتجة عن عملية المسح بالمحافظة العقارية بغرض تحديد حقوق الملكية والحقوق العينية الأخرى وشهرها في السجل العقاري[4] ويمكن أن يتم الإيداع لقسم أو مجموعة من الأقسام في البلديات التي تفوق فيها مدة عمليات المسح أكثر من سنة وهذا من أجل تفادي تأخير تأسيس السجل العقاري[5]، ويثبت هذا الإيداع بمحضر تسليم ويتم تحريره من طرف المحافظ العقاري، ومحضر التسليم يكون محل إشهار واسع وذلك في أجل أقصاه 08 أيام ابتدءا من تاريخ إيداع وثائق مسح الأراضي ولمدة أربعة أشهر[6]، بكل وسيلة أو دعامة أساسية قصد تمكين المالكين وذوي الحقوق العينية العقارية بتقديم أدلة تقيد حقوقهم على العقارات موضوع المسح[7] وفي

---

[1] –نعيمة حاجي، المسح العام وتأسيس السجل العقاري في الجزائر، دار الهدى، الجزائر، 2009، ص 72.

[2] – يراجع في ذلك المادة (10) من الأمر (74/75)، السالف الذكر.

[3] –يراجع في ذلك المادة (03) من المرسوم (63/76)، السالف الذكر.

[4] –يراجع في ذلك المادة (08) من نفس المرسوم.

"تودع وثائق مسح الأراضي لدى المحافظة العقارية وذلك من أجل تحديد حقوق الملكية والحقوق العينية الأخرى وشهرها في السجل العقاري.. "

[5] –التعليمة رقم(16) المؤرخ في 1998/05/24، المتعلقة بسير عمليات مسح الأراضي والترقيم العقاري، الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية.

[6] –يراجع في ذلك المادة (09) من المرسوم (63/76)، السالف الذكر.

[7] –مجيد خلفوني، مرجع سابق، ص 113.

هذا الإطار يفتح المحافظ العقاري فهرسا يدون فيه بالنسبة لكل بلدية محاضر استلام وثائق المسح وتواريخها حتى يتسنى له فيما بعد معرفة تواريخ نهاية الترقيمات المؤقتة بالنسبة لكل قسم مودع[1].

بعد إشهار محضر تسليم وثائق المسح يتصل المحافظ العقاري بمصلحة أملاك الدولة وذلك ليتأكد من أن أملاك الأفراد ليست من الأملاك الوطنية المحددة بالقانون (30/90)[2], والمحافظ العقاري ملزم قبل إمضائه محضر استلام تفحص الوثائق المودعة من حيث الكمية والنوعية.

وتتمثل حالات رفض المحافظ العقاري الإيداع فيما يلي:

-إذا كانت وثائق المسح المودعة لم تشمل كل أجزاء القسم.

-عند إيداع وثائق المسح لكل أقسام البلدية ويتضح بعد ذلك أن هناك أقسام لم تمسح بعد.

-إذا كانت نسبة العقارات المرقمة لحساب مجهول تفوق 60% بالنسبة للعقارات الممسوحة المودعة في وثائق المسح[3]، وفي هذه الحالة يرفض المحافظ العقاري الإيداع لأنها لم تحقق الهدف المرجو وهو تشخيص مجموع الملكيات[4].

ثانيا: ترقيم العقارات الممسوحة:

بالرجوع لنص المادة (11) من المرسوم (63/76) بنصها: "يقوم المحافظ العقاري بترقيم العقارات الممسوحة في السجل العقاري بمجرد استلامه وثائق مسح الأراضي.

يعتبر الترقيم العقاري قد تم من يوم الإمضاء على محضر تسليم وثائق مسح الأراضي، ويتم تعيين الحقوق المتعلقة بالعقارات موضوع الترقيم على أساس وثائق مسح الأراضي حسب القواعد المنصوص عليها في التشريع المعمول به في مجال الملكية العقارية".

ويتبين لنا من خلال نص المادة أن المحافظ العقاري يقوم بترقيم العقارات بمجرد استلامه وثائق المسح، وخاصة البطاقة العقارية T10،لأن هذه الوثيقة تحدد طبيعة وحدود ومساحة العقارات وتبين عقارات بسندات وعقارات بدون سندات لكنها محل حيازة بشروطها القانونية وتم امتلاكها عن طريق

---

[1]-التعليمة رقم 16، السالفة الذكر .

[2]- القانون(30/90) المؤرخ في1990/12/01، المتضمن قانون الأملاك الوطنية الجريدة الرسمية، العدد 21، لسنة 1991.

[3] -هواري منقار، الشهر العقاري وآثاره على نقل الملكية في التشريع الجزائري، رسالة ماجستير، قانون خاص، قسم الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة أدرار، 2015/2014، ص 46.

[4]-الطاهر بريك، مرجع سابق، ص 36.

التقادم المكسب[1], وعقـــارات غير مطـالب بها من أي شـخص وباختلاف وسائل الإثبات للعقارات يختلف الترقيم العقاري فقد يكون ترقيما مؤقتا أو ترقيما نهائيا.

1-الترقيم المؤقت: طبقا لنص المادتين (13) و (14) من المرسوم (63/76) السالف الذكر فن هناك حـــالتين للترقيم المؤقت وهما ترقيم مؤقت لمدة 04 أشهر، والترقيم المؤقت لمدة سنتين، ويصبح هذا الترقيم نهائي بانتهاء المدة القانونية وعدم تسجيل أي اعتراض بشأنه طبقا لنص المادة (12) من نفس المرسوم.

1-1الترقيم المؤقت لمدة 04 أشهر (أربعة أشهر): باعتبار المحافظ العقاري المســـــــؤول على المحافظة العقارية حيث تقع على عاتقه ترقيم العقارات، ويكون هذا الترقيم بأثر رجعي بحيث يأخذ تاريخه من يوم الإمضاء على محضر استلام وثائق المسح وكأنها تمت بشكل فوري وحتى تعطي الحجية لوثائق المسح ، وقد يطرأ تغيير أو تعديل في الميدان الواقعي، وطبقا لنص المادة (13) من المرسوم (63/76) السالف الذكر المتعلق بتأسيس السجل العقاري أن الترقيم المؤقت لمدة أربعة أشهر يبدأ سريانه إبتداءا من يوم الترقيم وهذا بالنسبة للعقارات التي ليس لمالكيها الظاهرين سندات ملكية قانونية ولكن يتمسكون بالحيازة الهادئة والعلنية المستمرة لمدة 15 سنة حسب ما وارد في وثائق مسح الأراضي خاصة البطاقة العقارية T10،وكذلك يطبق على الحائز بسند عرفي لمدة 10 سنوات على الأقل وكذلك المتحصلين على شهادة حيازة من طرف رؤساء البلديات طبقا لأحكام القانون (25/90) [2].

1- 2 الترقيم المؤقت لمدة سنتين: طبقا لنص المادة (14) من المرسوم (63/76) السالف الذكر، يعتبر الترقيم المؤقت لمدة سنتين بالنسبة للعقارات التي ليس لأصحابها الظاهرين سندات إثبات كافية، وعندما لا يتمكن المحافظ العقاري من تحديد حقوق الملكية، يبدأ سريانها إبتداءا من يوم الترقيم بمعنى عدم وجود سندات سواء كانت رسمية أو عرفية وصاحب الحق الظاهر يتمسك بالحيازة الطويلة الموروثة أبا عن جد، لكن هذه الحيازة لا تبررها أي مستندات شرعية أو تقنية لدى المصالح المختصة بمسح الأراضي.

[1] -يراجع في ذلك المادتين (827) (828) من الأمر (58/75) ، المؤرخ في 1975/09/26، المتضمن القانون المدني، الجريدة الرسمية، العدد 78، لسنة 1975.

[2] -يراجع في ذلك المواد (39) إلى (43) من القانون (25/90)، المتضمن التوجيه العقاري، المؤرخ في 1990/11/18، الجريدة الرسمية، العدد 49، لسنة 1990.

إذن عند غياب سند كافي وعندما لا تكون عناصر التحقيق كافية لتحديد الطبيعة القانونية من طرف المحافظ العقاري يتم ترقيم عقاري مؤقت يبدأ من تاريخ تسليم الوثائق المسح[1].

2-الترقيم النهائي: طبقا لنص المادة (12) من المرسوم التنفيذي (63/76)السالف الذكر ويعتبر الترقيم نهائيا بالنسبة للعقارات التي يقدم مالكوها سندات أو وثائق مقبولة قانونا لإثبات حق الملكية وطبقا لنصي المادتين (13) و (14) من المرسوم (63/76) أنه يمكن أن يتحول الترقيم المؤقت إلى ترقيم نهائي بعد مرور المدة المحددة حسب الحالة (أربعة أشهر أو سنتين) ،وطبقا لنص المادة (2/12) من المرسوم (63/76) ،حيث ينقل المحافظ العقاري وبصفة تلقائية القيود والامتيازات والرهون العقارية وحقوق التخصيص غير المشطب عليها، والتي لم تنقض مدة صلاحيتها في حال وجودها، ويعتبر الترقيم النهائي هو الحقيقة الثابتة التي لا يمكن إعادة النظر فيها إلا عن طريق القضاء[2].

3- الترقيم لحساب المجهول: ترقم الوحدات العقارية عندما يتعذر على فرق المسح خلال قيامها بالتحقيقات الميدانية معرفة المالك الحقيقي للعقار المراد مسحه بمعنى أملاك عقارية غير مطالب بها من أي شخص، أو غياب المعنيين وعدم استجابتهم لثلاث دعوات واستنفاذ طرق الحضور وذلك بالغياب **الفعلي للمعني**، وعند التحقيق العقاري لا يعرف مالكها، يتم ترقيم هذه العقارات لمدة سنتين في جدول الحساب (00004) لحساب مجهول لمدة سنتين، وبعد نفاذ الآجال يتم الترقيم نهائيا لصالح الدولة في حسابها رقم (00001) بشرط عدم تسجيل أي اعتراض وعدم ظهور المالك الحقيقي الذي يطالب بتسوية وضعية عقاره خلال هذه الآجال[3]. وهذا من قبل التعديل الأخير الوارد بقانون المالية لسنة 2010 :

- المذكرات والتعليمات الصادرة بشأن حساب المجهول.

-من أجل تسوية العقارات غير المطالب بها أصدرت المديرية العامة للأملاك الوطنية مذكرات وتعليمات في هذا الشأن تبين كيفية تسوية هذه العقارات غير المطالب بها، قبل اللجوء إلى القضاء نذكر منها:

1- التعليمة رقم (16) المؤرخة في 1998/05/24: السالفة الذكر جاءت لتفسير ما جاء به المرسومين (62/76) و(63/76) نصت على ما يلي: أنه بمجرد إيداع وثائق المسح بالمحافظة العقارية

[1] -عبد الرحمان محمد و لامية سلامي، نظام المسح العقاري في الجزائر، مذكرة الماستر في الحقوق، تخصص قانون عقاري، شعبة قانون أعمال، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الرحمان ميرة، بجاية، 2016/2015، ص 79.

[2] -يراجع في ذلك المادة (16) من المرسوم (63/76)، السالف الذكر.

[3] -ليلى زروقي و حمدي باشا عمر، المنازعات العقارية، دار هومه، الجزائر 2004، ص 391.

يمكن أن يتم بالقسم المساحي أو مجموعة أقسام مساحية وهذا من أجل تسريع العملية وحتى لا تبقى بعض الأقسام المنجزة، في انتظار الأقسام الأخرى التي تكون فيها مشاكل يستوجب حلها وبالتالي يستفيد أصحاب الحقوق الذين توجد عقاراتهم بالأقسام المساحية المنتهية بها عملية المسح من شهادة الترقيم المؤقت المساحية المنتهية بها عملية المسح من شهادة الترقيم المؤقت .

2- المذكرة رقم (4618)[1] المؤرخة في 2004/09/04: تبين هذه المذكرة الشروط الموضوعية للتسوية والإجراءات التطبيقية الواجبة الإتباع، تبين هذه المذكرة كيفية تسوية وضعية العقارات المسجلة في حساب المجهول خاصة إذا كان لأصحابها حقوقا مشهرة، وهذه المذكرة بينت الشروط الموضوعية للتسوية والإجراءات التطبيقية الواجبة الإتباع، بحيث ألزمت الطالب بتقديم طلبه إلى مدير الحفظ العقاري، لأن جميع الطلبات تقيد في سجل خاص بفتح لهذا الغرض ترقم جميع صفحاته وتختم من طرفه و يعطى وصل للطالب يثبت تقديمه لطلب التسوية، يقوم مدير الحفظ العقاري مباشرة بمراسلة مصالح أملاك الدولة باعتبارها الهيئة المكلفة بحماية حق الدولة، وإبداء رأيها صراحة حول الوضعية القانونية للعقارات هل هي تابعة لأملاك الدولة أم لفائدة الخواص، ثم يأمر مدير مسح الأراضي فرقة المسح لتنتقل إلى عين المكان لتحديد معالم الحدود وإعداد بطاقة تحقيق عقاري أو وثيقة القياس إن استلزم الأمر، وأن تكون هذه معلمة في المخطط المسحي العام بعد التأكد أن الطالب بالفعل حائز

3- حيازة قانونية ومشروعة، والآجال المخصصة لدراسة هذه الطلبات محددة ب08 أيام من تاريخ تقديم الطلب يباشر فيها المدير الولائي للحفظ العقاري هذه الإجراءات وحدد آجال رد مديرية أملاك الدولة وكذا مديرية مسح الأراضي ب45 يوما من تاريخ مراسلتهم حتى لا تبقى الطلبات حبيسة الرفوف والخزائن في الإدارات[2].

3- المذكرة رقم (9642)[3] المؤرخة في 2008/10/22 وأكدت هذه المذكرة على ضرورة تسوية وضعية العقارات غير المطالب بها، وتطرقت فقط للعقارات التي يحوز أصحابها سندات لها حجية وركزت على أنه يمكن تسوية وضعية العقارات حتى بعد مرور سنتين أي أن لحائزها سندات رسمية مشهرة.

---

[1] - المذكرة رقم (4618) المؤرخة في 2004/09/04، كيفية تسوية وضعية العقارات المسجلة في حساب مجهول خاصة إذا كان لأصحابها حقوقا مشهرة، الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية .

[2] -عثمان حويذق، مرجع سابق، ص 168.

[3] -المذكرة (9642)، المؤرخة في 2008/10/22، المتعلقة بكيفية حساب العقارات المسجلة في حساب مجهول ، الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية .

–القانون (10/14)[1]، المؤرخ في 2014/12/30 المتضمن قانون المالية لسنة 2015 من خلال المادة (67) منه وهي عدلت المادة 23 مكرر من الأمر (74/75) السالف الذكر[2].

ومن خلال هذه المادة أنه لم يعد هناك ما يسمى لحساب المجهول أصلا ويعتبر حل أوجده المشرع لوضع حد لهذه العقارات، حيث أن تطبيق هذه المادة يؤدي إلى تناقض صريح بين النصوص المتعلقة بتأسيس السجل العقاري ومسح الأراضي العام، وطبقا لنص المادة (67) يرقم كل عقار لم يطالب به ترقيما نهائيا باسم الدولة ولكن في حالة امتلاك مالكها سندات ملكية قانونية، فإن المحافظ العقاري يكون مؤهل في غضون أجل 15 سنة إبتداءا من تاريخ إيداع وثائق المسح لدى المحافظة العقارية وذلك بإعادة النظر في الترقيم بعد القيام بالتحقيق وبذلك يرقم العقار غير المطالب به باسم مالكه و تعتبر هذه الطريقة تسوية إدارية دون اللجوء إلى القضاء .

4– التعليمة رقم (5543)[3] المؤرخة في 2017/05/23: وهذه التعليمة أصدرتها المديرية العامة للأملاك الوطنية والمتعلقة بتسوية العقارات المسجلة في حساب المجهول المتعلقة بالإيداعات التي تمت بعد 2015/01/01 على أساس محاضر استلام ممضاة من طرف المحافظين العقاريين وكذلك طلبات المدعمة بعقود مشهرة، وضحت هذه التعليمة أن المادة 23 مكرر مستحدثة بموجب قانون المالية 2015 حيث بأن العقارات التي تكون وثائق مسحها مودعة بتاريخ لاحق لدخول هذه المادة حيز التنفيذ هي المعنية، أما العقارات المدرجة في حساب المجهول فهي لا تخضع لهذه المادة وتخضع تسويتها الإجراءات السابقة.

5– المذكرة (04060)[4] المؤرخة في 2018/04/08 وموضوع هذه المذكرة التسوية الإدارية للعقارات المرقمة في حساب العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال المسح، تضمنت تعديلات في تسجيل العقارات غير المطالب بها أثناء عملية مسح الأراضي وهذه العقارات تابعة للخواص والتي لم تتمكن

---

[1] –القانون (10/14) ، المؤرخ في 2014/12/30المتضمن قانون المالية لسنة 2015، المنشور بالجريدة الرسمية، العدد 78، لسنة 2014.

[2] –يراجع في ذلك للمادة (23) مكرر من الأمر (74/75)، السالف الذكر.

" يرقم كل عقار لم يطالب به من خلال عمليات مسح الأراضي ترقيما نهائيا باسم الدولة ".

[3] –التعليمة رقم(5543) ، المؤرخة في 2017/05/23 المتعلقة بكيفية تطبيق المادة (67) من قانون المالية لسنة 2015، الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية.

[4] –المذكرة(04060)، المؤرخة في 08 أفريل 2018، التسوية الإدارية للعقارات المرقمة في حساب العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال مسح الأراضي، الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية .

مصالح المسح من تعيين مالكيها أو حائزيها أثناء التحقيقات المسحية والتسوية تكون إدارية وذلك من قبل مصالح الحفظ العقاري بالتنسيق مع مصالح أملاك الدولة ومصالح مسح الأراضي.

فيما يخص معالجة طلبات العقارات المدعمة بسندات ملكية مشهرة يقوم المحافظ العقاري بقيد الطلب في سجل خاص مختوم من قبل مدير الحفظ العقاري وممسوك على مستوى المحافظة العقارية، حيث يطلع المحافظ العقاري على تاريخ استلام وثائق المسح الخاصة بالقسم المتواجد به العقار، محل التسوية، ليتحقق المحافظ العقاري أنه لم يتعدى مدة 15 سنة من تاريخ الإيداع، يقوم المحافظ العقاري بالفحص الأولي لمعرفة ما إذا كان العقار المراد ترقيمه يدخل ضمن نطاق تطبيق المادة (23 مكرر) والتأكد من عدم وجود عريضة مشهرة .

كما يتأكد المحافظ العقاري بأن السند مشهر بالبطاقة العقارية الممسوكة لديه، وفي حالة تم شهر السند المقدم لدى محافظة عقارية أخرى يراسل المحافظ العقاري مديره الولائي خلال 08 أيام من تاريخ استلامه طلب التسوية.

يقوم المحافظ العقاري بطلب المعلومة المتعلقة بالوضعية القانونية للعقار المعني لدى المحافظة العقارية الأم إذا كانت تابعة لنفس الولاية، وإذا كانت المحافظة العقارية تابعة لولاية أخرى يقوم المحافظ العقاري بمراسلة زميله إذا انقضى الفحص الأولي بتوفر شروط التسوية الإدارية يقوم المحافظ العقاري بمراسلة مدير أملاك الدولة للبت في الوضعية القانونية للعقار.

يجب على مدير أملاك الدولة أن يرد على المحافظ العقاري خلال شهرين من تاريخ استلامه للطلب، يقوم كذلك المحافظ العقاري خلال 08 أيام من تاريخ استلامه طلب التسوية بمراسلة مدير مسح الأراضي للتحقق من تطابق التعيين الوارد في العقد مع مجموعة الملكية محل طلب التسوية، ويبلغ المحافظ العقاري خلال شهر من تاريخ استلامه الطلب إذا أثبت التحقيق أن العقار المطالب بتسويته يعود للطالب.

يقوم المحافظ العقاري بالترقيم النهائي للعقار المطالب به لفائدة مالكه، وفي الحالة المخالفة يبين للمعني السبب الذي أدى إلى عدم التسوية، أما فيما يخص الطلبات المدعمة بسندات غير مشهرة أو المقدمة على أساس ممارسة الحيازة حيث يقوم المدير الولائي للحفظ العقاري فور استلامه طلب التسوية المدعم بسند قانوني غير مشهر أو بسند عرفي أو وثيقة تبين ممارسة الحيازة على العقار بقيده في سجل

خاص مرقم ومختوم من قبله، يخطر خلال 08 أيام المحافظ العقاري المعني مع إفادته بنسخة من السند أو الوثيقة حتى يقوم المحافظ العقاري بالتحقيق.

على المحافظ العقاري تبليغ الرد للمدير الولائي للحفظ العقاري على طلب المعلومات للوضعية القانونية خلال 15 يوم من تاريخ استلامه الطلب، وعلى مدير الحفظ العقاري التأكد من عدم انقضاء سنتين من تاريخ استلام وثائق المسح لدى المحافظة العقارية لأجل قبول طلب التسوية وأن العقار لم يكن موضوع دعوى قضائية مشهرة.

والمحافظ العقاري إذا تبين له بعد التحقيق أن العقار المطالب به ملك للدولة أو الجماعات المحلية يرقم العقار المعني ترقيما نهائيا باسم الدولة، وباستنفاذ أجل 15 سنة يرقم المحافظ العقاري العقار غير المطالب به ترقيما نهائيا باسم الدولة.

المحافظ العقاري بقيد الطلب في سجل خاص المختوم من قبل مدير الحفظ العقاري وممسوك على مستوى المحافظة العقارية، حيث يطلع المحافظ العقاري على تاريخ استلام وثائق المسح الخاصة بالقسم المتواجد به العقار محل التسوية، ليتحقق أنه لم يتعدى مدة 15 سنة من تاريخ إيداع الطلب، ثم يقوم بالفحص الأولي لمعرفة إذا كان العقار المراد ترقمه يدخل ضمن نطاق تطبيق المادة (23) مكرر والتأكد من عدم وجود عريضة دعوى مشهرة.

ويتأكد المحافظ العقاري بأن السند مشهر بالبطاقة العقارية الممسوكة لديه، وفي حالة تم شهر السند المقدم لدى محافظة عقارية أخرى يراسل المحافظ العقاري مديره الولائي خلال 08 أيام من تاريخ استلامه طلب التسوية ،يقوم المحافظ العقاري بطلب المعلومة المتعلقة بالوضعية القانونية للعقار المعني لدى المحافظة العقارية الأم إذا كانت تابعة لنفس الولاية ،وإذا كانت المحافظة العقارية تابعة لولاية أخرى يقوم المحافظ العقاري بمراسلة زميله إذا انقضى الفحص الأولي بتوفر شروط التسوية الإدارية يقوم المحافظ العقاري بمراسلة مدير أملاك الدولة للبت في الوضعية القانونية للعقار ،ويجب على مدير أملاك الدولة أن يرد على المحافظ العقاري خلال شهرين من تاريخ استلامه للطلب، يقوم كذلك المحافظ العقاري خلال 08 أيام من تاريخ استلامه طلب التسوية بمراسلة مدير مسح الأراضي للتحقق من تطابق التعيين الوارد في العقد مع مجموعة الملكية محل طلب التسوية.

ويبلغ المحافظ العقاري خلال شهر من تاريخ استلامها لطلب المحافظ العقاري إذا أثبت التحقيق أن العقار المطالب بتسويته يعود للطالب يقوم المحافظ العقاري بترقيمه نهائيا العقار المطالب به لفائدة مالكه وفي الحالة المخالفة يبين للمعني السبب الذي أدى إلى عدم التسوية.

أما فيما يخص الطلبات المدعمة بسندات غير مشهرة أو المقدمة على أساس ممارسة الحيازة حيث يقوم المدير الولائي للحفظ العقاري فور استلامه طلب التسوية المدعم بسند قانوني غير مشهر أو بالسند العرفي أو وثيقة يتبين ممارسة الحيازة على العقار يقوم مدير الحفظ العقاري بقيده في سجل خاص مرقم ومختوم من قبله، يخطر خلال 08 أيام المحافظ العقاري المعني مع إفادته بنسخة من السند أو الوثيقة حتى يقوم المحافظ العقاري بالتحقيق، وعلى المحافظ العقاري بتبليغ الرد للمدير الولائي للحفظ العقاري على طلب المعلومات للوضعية القانونية خلال 15 يوما من تاريخ استلامه للطلب، وعلى مدير الحفظ العقاري التأكد من عدم انقضاء سنتين من تاريخ استلام وثائق المسح لدى المحافظة العقارية لأجل قبول طلب التسوية وأن العقار لم يكون موضوع دعوى قضائية مشهرة.

يراسل مدير أملاك الدولة خلال 08 أيام بعد التحقيقات على مستوى المحافظة العقارية، ويبلغ الرد خلال شهرين من تاريخ استلامه للطلب وكذلك مدير الحفظ العقاري بالاتصال بمدير مسح الأراضي خلال 08 أيام من تاريخ التحقيق على مستوى المحافظة العقارية، ويتم تبليغ الرد وحضر تعيين الحدود من قبل مصالح المسح خلال شهر من تاريخ استلامه طلب التسوية، وإذا أثبت التحقيق أن ملكية أو حيازة العقار المطالب به قائمة يقوم مدير الحفظ العقاري بتبليغ المحافظ العقاري بطلب ترقيم مؤقت للعقار المطالب به باسم المعني له سنتين من تاريخ إيداع طلب التسوية، وإذا أثبت التحقيق أن العقار المطالب به تعود ملكيته للدولة يقوم المحافظ العقاري بالترقيم النهائي باسم الدولة.

أما عن الأحكام الانتقالية التي جاءت بها المذكرة المتعلقة بالعقارات المسجلة في حساب المجهول قبل 2014/12/31 يتم إدماجها في الحساب الجديد حساب العقارات غير المطالب بها، طلبات التسوية التي تمت في ظل الإجراءات التي كان معمول بها والتي كانت محل رفض لا يمكن قبولها من جديد، أما الطلبات التي كانت محل قرار رفض لسبب انقضاء أجل ممكن قبولها ودراستها على ضوء الأحكام الجديدة.

العقارات المسجلة في حساب الدولة تطبيقا لأحكام المادة (67) من قانون المالية 2015: إن تحويل العقارات المسجلة في حساب الدولة لا يطرح أي صعوبة، ويتم تطهير وضعية هذه العقارات حسب الإجراءات المسطرة بموجب أحكام المادة (89) من قانون الملية لسنة 2018.

-القانون رقم (18/18)[1]: المتضمن قانون المالية لسنة 2019 المؤرخ في 2018/12/27، وطبقا لنص المادة (89) منه التي تعدل أحكام المادة (23 مكرر) من الأمر (74/75) حيث أن العقارات التابعة للخواص التي لم يطالب بها أثناء عمليات مسح الأراضي ولم تتمكن مصالح المسح من تحديد مالكها أو حائزها بحيث تسجل هذه العقارات في حساب يسمى "العقارات غير المطالب بها" حيث ترقم ترقيما مؤقتا لمدة 15 سنة من تاريخ إيداع وثائق المسح لدى المحافظة العقارية، وفي حالة مطالبة صاحبها وهو يملك سند ملكية مشهر خلال 15 سنة وهنا تسوى إداريا وضعية العقار حيث يقوم المحافظ العقاري في غياب دعوى قضائية قائمة بالتحقيق لدى مصالح أملاك الدولة ومسح الأراضي ثم يرقم العقار ترقيما نهائيا باسم مالكه.

وفي حالة مطالبة صاحب العقار وهو يملك سند غير مشهر أو على أساس أنه حائز للعقار على أساس الحيازة طبقا للتشريع المعمول به، وذلك في أجل سنتين من تاريخ إيداع وثائق المسح لدى المحافظة العقارية، ويقوم المحافظ العقاري بعد التحقيق لدى مصالح أملاك الدولة ومسح الأراضي ويرقم العقار ترقيم مؤقت لمدة سنتين باسم المعني يبدأ سريانه من تاريخ إيداع الطلب التسوية.

ثالثا: مسك البطاقات العقارية وتسليم الدفتر العقاري: إن المحافظ العقاري عند تسلمه وثائق المسح ويرقم العقارات الممسوحة وتجسيد هذه الترقيمات ينتج عنها تأسيس السجل العقاري، ويقوم المحافظ العقاري بتسليم الوثائق التي تثبت حقوق المالك على العقارات الممسوحة وتتمثل في شهادة الترقيم المؤقت والدفتر العقاري.

1-السجل العقاري: لم يورد المشرع الجزائري أي تعريف للسجل العقاري، حيث عرفه المشرع المصري بأنه "مجموعة من الصحائف التي تبين أوصاف كل عقار وتبين حالته القانونية وينص على الحقوق المترتبة له وعليه، وتبين المعاملات والتعديلات المتعلقة به"[2].

أما الفقه فقد أورد العديد من التعريفات للسجل العقاري نذكر منها:

[1] -القانون رقم(18/18) المؤرخ في 2018/12/27، المتضمن قانون المالية لسنة 2019، المنشور بالجريدة الرسمية الجريدة الرسمية، العدد 79، لسنة 2018.

[2] -عبد الحميد الشواربي، إجراءات الشهر العقاري في ضوء القضاء والفقه، منشأة المعارف، الإسكندرية، مصر، 1999، ص 163.

1-1 يتألف السجل العقاري من وثائق عديدة يكون القيد الوارد في بعضها أكثر قوة من القيد الوارد في سواها[1].

1- 2 السجل العقاري: هو مجموعة وثائق تبين وضع العقار من الناحيتين المادية والحقوقية، بحيث يمكن لمن يراجع هذا السجل أن يعرف الحالة الحقيقية للعقار من حيث موقعه، مشتملا ته ونوعه الشرعي، ومن حيث الحقوق العينية المترتبة له أو عليه وجميع الارتفاقات ، الانتقالات والتعديلات الطارئة عليه[2].

ويتبين لنا أن هذا التعريف رغم شموليته إلا أنه أهمل الأساس الذي يعتمد عليه السجل العقاري وهو عملية مسح الأراضي العام.

1- 3 أما التعريف الجامع للسجل العقاري: هو مجموعة بطاقات عقارية تبين الوضعية القانونية للعقارات وتداول الحقوق العينية عليها، تمسك في كل بلدية، وفي حالة مسح الأراضي وجب مطابقة هذه البطاقات بصورة مطلقة مع وثائق المسح[3].

اكتفى المشرع الجزائري بالنص على السجل العقاري بموجب المادة (12) من الأمر (74/75) بنصها: "إن السجل العقاري المحدد بموجب المادة 03 أعلاه، يمسك في كل بلدية على شكل مجموعة البطاقات العقارية. ويتم إعداده أولا بأول بتأسيس مسح الأراضي على إقليم بلدية ما"، كما وضحت المادة (19) من المرسوم (63/76) كيفية مسك السجل العقاري على شكل مجموعة بطاقات عقارية تبين الوضعية القانونية للعقارات وتبين تداول الحقوق العينية ويجب أن يكون مطابقا للمخطط الفوتوغرافي ووثائق المسح بصورة مطلقة حتى يكون النطاق الطبيعي للعقارات فيما يتعلق بالحقوق العينية والتعديلات على حالة العقار[4].

2-البطاقات العقارية: البطاقات العقارية هي أداة تهدف إلى تنظيم عملية الحفظ العقاري لمعرفة الحالة القانونية والمادية للعقار بسهولة[5].

---

[1] -أدوار عيد، الأنظمة العقارية، الطبعة الثانية، مطبعة المتنبي، دون ذكر البلد، 1996، ص121.

[2] -حسين عبد اللطيف حمدان، أحكام الشهر العقاري، الدار الجامعية، لبنان، 1986، ص 187، 188.

[3] -التعريف الشخصي للمحافظ العقاري حامدي لسعد، منقول، لسعد حامدي، دور الشهر العقاري في مجال الملكية، مذكرة الماستر في الحقوق، قانون إداري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، 2017/2016، ص 31.

[4] -مجيد خلفوني، المرجع السابق، ص 116.

[5] -ليلى لبيض، المرجع السابق، ص108.

2-1 تعريف البطاقة العقارية: إن البطاقة العقارية بمثابة بطاقة هوية للعقار وبيانا بمساحته وموقعه والأعباء والتكاليف التي تثقله والحقوق الواردة له أو عليه وكذا اسم المالك أو الملاك أو أصحاب الحقوق على هذا العقار ويدون كل بيان في الخانة أو الجدول الخاص به حسب نموذج البطاقة المعتمد وعموما فإن ما يسمى بالسجل العقاري ماهو في الحقيقة إلا مجموعة البطاقات العقارية التي تعد وتمسك خصيصا لكل وحدة عقارية [1].

2-2 إجراءات إعداد ومسك البطاقات العقارية: طبقا لنص المادة (13) من الأمر (74/75) أنه: "يجب على المعنيين أن يودعوا لزوما من أجل تأسيس مجموعة البطاقات العقارية، لدى المصلحة المكلفة بالسجل العقاري، جدولا محررا على نسختين حسب الحالة من قبل موثق أو كاتب عقود إدارية أو كاتب ضبط.

وهذا الجدول المرفق بجميع السندات والعقود المثبتة لملكية العقارات أو الحقوق العينية الأخرى المقدمة للإشهار يجب أن يتضمن:

-وصف العقارات العينية بالاستناد إلى مخطط مسح الأراضي.

-هوية وأهلية أصحاب الحقوق.

-الأعباء المثقلة بها هذه العقارات".

ويتضح لنا من خلال نص المادة (13) أن إنشاء أو إعداد البطاقات العقارية، ويكمل دور المحافظ العقاري في جمع هذه البطاقات وترتيبها وترقيمها بما يشكل مجموعة البطاقات العقارية، أما فيما يخص مسك البطاقات العقارية فهي من مهام المحافظ العقاري وحده، لكن البطاقات العقارية المشكلة للسجل العقاري هي بطاقات قطع الأراضي والبطاقات الحضرية، أما البطاقات الأبجدية يستعملها المحافظ العقاري عندما يكون بصدد طلب معلومات فهي لا توضح الحقوق والأعباء الواقعة على العقار فهي تسهل عملية البحث وبالتالي معرفة مالك العقارات[2].

2-3 صور البطاقات العقارية: تختلف البطاقات العقارية من حيث نوعها وشكلها وبياناتها باختلاف نوع العقار وموقعه وأيضا بحسب ما اذا كان العقار ممسوحا أو غير ممسوح وكذلك اذا ما كان العقار يحتوي أجزاء مشتركة وخاضعا لنظام الملكية المشتركة أم غير ذلك وتفصيل ذلك كما يلي:

[1] -فتحي ويس، مرجع سابق، ص 242.

[2] -الطاهر بريك، مرجع سابق، ص 69.

2-3-1 البطاقات العقارية العينية (في البلديات الممسوحة): المحافظ العقاري في البلديات الممسوحة يمسك بطاقات عينية يدون فيها الحالة القانونية للعقار، فكل تصرف يرد على عقار يؤشر المحافظ العقاري على البطاقات وعلى الدفتر العقاري[1]، والبطاقات العقارية العينية تتمثل في بطاقات قطع الأراضي وبطاقات العقارات الحضرية.

2-3-1-1 بطاقات قطع الأراضي: (نمـــوذج BRI) :وهي خاصة بالمناطق الريفية[2]،وتحدث لكل وحدة عقارية موجودة في مسح الأراضي العام [3]،العقار الريفي تخصص له بطاقة واحدة وهي بطاقة قطعة الأرض وقد حددت المادة (24) من المرسوم (63/76) البيانات التي تتضمنها وتتضمن كل بطاقة من هذه البطاقات خمس جداول يدون على كل جدول فيها أحد البيانات المذكورة في المادة (24)، كما يعاد إعداد البطاقة وتحيينها كلما حدث تغير لحدود الوحدة العقارية، وعلى المحافظ التأشير على البطاقة الأصلية وكذا البطاقة المستحدثة [4].

ويرتب هذا النوع من البطاقات ضمن مجموعة خاصة حسب كل بلدية، وبالنسبة لكل بلدية حسب الترتيب الأبجدي للأقسام، وبالنسبة للأقسام حسب الترتيب التصاعدي لأرقام مخطط مسح الأراضي[5].

2-3-1-2 البطاقات العقارية الحضرية: طبقا لنص المادة (21) من المرسوم (63/76) التي عرفت العقارات الحضرية وهي العقارات المبنية وغير المبنية الموجودة على الطرقات المرقمة بصفة نظامية للجهات السكنية التابعة للبلديات التي يزيد عدد سكانها عن 2000 نسمة، وتكون موضوع بطاقات عقارية وهذه بطاقات خلافا لبطاقات قطع الأراضي تمسك في جميع البلديات على الشكل العيني أي بالنظر إلى العقار حتى في البلديات غير الممسوحة [6]، وأنواع البطاقات العقارية الحضرية هي:

2-3-2 البطاقة العامة للعقار(نموذج BR2):طبقا لنص المادة (28) من المرسوم (63/76) حيث تنشأ إذا كنا بصدد عقار مبني يشمل أولا أجزاء مشتركة ومخصصة للاستعمال الجماعي، ويؤشر عليها في حالة تجزئة أو تقسيم العقار، وكذلك جميع الشكليات التي تهم مجموع العقار، ويذكر المحافظ

---

[1] -يراجع في ذلك المادة (20) من المرسوم (63/76)، السالف الذكر.

[2] -يراجع في ذلك المادة (21) من نفس المرسوم .

[3] -عرفتها المادة (2/23) من المرسوم (63/76) :"الوحدة العقارية هي مجموع القطع المجاورة التي تشكل ملكية واحدة أو ملكية على الشيوع والمثقلة بنفس الحقوق والأعباء".

[4] -يراجع في ذلك المادة (25) من المرسوم (63/76)، السالف الذكر.

[5] -يراجع في ذلك المادة (26) من نفس المرسوم.

[6] -فتحي ويس، مرجع سابق، ص249.

العقاري على البطاقة العامة البلدية التي يوجد بها العقار اسم الشارع والرقم وبيان مسح الأراضي ومحتواه[1]،وترتب البطاقات العامة حسب البلدية التي يوجد بها العقار والقسم ورقم مخطط مسح الأراضي[2].

2-3-3 البطاقات الخاصة للملكية المشتركة (نموذج BR3):تنشأ هذه البطاقة لكل عقار في نظام الملكية المشتركة وتحدث عند التخصيص الأول الفعلي لكل قطعة ولكل جزء مقسم وتكتب على هذه البطاقة جميع التأشيرات التي تهم الجزء المعني[3]. طبقا لنص المادة (2/28) من المرسوم (63/76) والبطاقة الخاصة تكون محلا لإعداد ومسك بطاقة عامة تدون عليها البيانات التي تدون عادة على البطاقات العامة[4]، أما بيانات البطاقات الخاصة التي يدونها المحافظ العقاري فقد حددتها المادة (30) من المرسوم (63/76)، وكل تعديل في محتوى القطعة يكون موضوع إعداد بطاقات خاصة مطابقة ،وذلك بعد ترقيم القطع الجديدة، ويؤشر على البطاقة الأصلية والجديدة بعبارة تكون فيما بينهما[5].

وترتب البطاقات الخاصة تبعا للبطاقة العامة وحسب الترتيب العددي للقطع[6].

2-3-4 البطاقات العقارية الأبجدية: طبقا لنص المادة (27) من الأمر (74/75) وتشمل كل بطاقة أصحاب التصرف ويجب أن تبين في البطاقة حسب نص المادة (114) من المرسوم (63/76) بالنسبة لكل عقار غير ممسوح نوع العقار ومحتوياته وموقعه ،وتشكل مجموعة هذه البطاقات العقارية فهرس أبجدي يعتمد على ترتيب البطاقات في شكل منظم[7]،وتمسك البطاقات الأبجدية من طرف المحافظ العقاري حسب الترتيب الأبجدي لأصحاب الحقوق والهدف من إنشائها هو معرفة الشخص المالك للعقارات الواقعة في دائرة اختصاص المحافظة العقارية ،وهي سهلة الاستعمال يمكن الرجوع إليها في أية لحظة وخاصة عند تقديم معلومات للجمهور[8]. يلزم المحافظ العقاري بمسك هذه البطاقات إلى جانب البطاقات العينية طبقا لنص المادة (44) من المرسوم (63/76) التي تنص على: "فضلا عن سجل الإيداع المنصوص عليه في المادة 41،فعن المحافظ العقاري يمسك مجموعة بطاقات حسب الترتيب

---

[1] – يراجع في ذلك المادة (29) من المرسوم (63/76)، السالف الذكر.

[2] –يراجع في ذلك المادة (32) من نفس المرسوم.

[3] –الطاهر بريك، مرجع سابق، ص 69.

[4] –فتحي ويس، المرجع السابق، ص 253.

[5] –يراجع في ذلك المادة (31) من المرسوم (63/76)، السالف الدكر.

[6] –يراجع في ذلك المادة (32) من نفس المرسوم.

[7] –ليلى لبيض، مرجع سابق، ص 108.

[8] –الطاهر بريك، مرجع سابق، ص 69.

الأبجدي لأصحاب الحقوق، التي تم إشهارها وتشمل كل بطاقة على الخصوص تعيين أصحاب الحقوق المذكورين وكذلك بالنسبة للأشخاص الطبيعيين شروطهم الشخصية والمراجع الخاصة ببطاقات العقارات "،حيث يتم ترتيب البطاقات الخاصة للأشخاص الطبيعية ضمن مجموعة معينة وحسب الترتيب الأبجدي لألقاب أصحاب الحقوق وتواريخ الشهر أما بالنسبة للبطاقات الخاصة للأشخاص العامة ترتب ضمن مجموعة أخرى متميزة[1].

2-3-5 البطاقات الشخصية: وهذه البطاقات ترتبط بنظام الشهر الشخصي التي يتم من خلال شهر التصرفات على أساس أسماء الأشخاص القائمين بالتصرف، وتمسك البطاقات الشخصية بصفة مؤقتة إلى حين إتمام عملية المسح وإيداع الوثائق بالمحافظة العقارية حيث يستبدل المحافظ العقاري البطاقات الشخصية بالبطاقات العقارية الخاصة بكل عقار[2].

يتبين لنا من خلال ما سبق أن المحافظ العقاري يمسك العديد من البطاقات العقارية، لكن البطاقات العقارية المشكلة للسجل العقاري هي بطاقات قطع الأراضي والبطاقات الحضرية، أما البطاقات الأبجدية هي بطاقات لا توضح الحقوق والأعباء الواقعة على العقار، وإنما يستعملها المحافظ العقاري لمعرفة مالك العقار وتسهيل عملية البحث عليه، والبطاقات العقارية تتألف من قسمين قسم علوي وقسم سفلي، حيث يقوم المحافظ العقاري بذكر جميع البيانات المتعلقة بالعقارات معتمدا على الوثائق المقدمة من إدارة المسح، وأيضا الجداول والسندات التي يقدمها أصحاب الحقوق[3].

2-3-6 التأشير على البطاقات العقارية: يجب أن تكون البطاقات العقارية مطابقة للنموذج المحدد بموجب قرار وزير المالية المؤرخ في 1976/05/27، ويؤشر المحافظ العقاري على البطاقات العقارية بكيفية واضحة ومختصرة بالحبر الأسود الذي لا يمحى، أما فيما يخص التأشيرات المتعلقة بالتسجيلات التي تستفيد من نظام خاص فيما يخص التجديد فإنها تتم بالحبر الأحمر، ويجب التأشير على بطاقة كل عقار حين إشهار السند[4]، ولابد أن يظهر في كل عملية تأشير تاريخ الإشهار ومراجعه ويجب أن يحرر التأشير بكيفية واضحة ومختصرة وتستعمل الأختام والأرقام المؤرخة، وتفادي الكشط

[1] -ليلى لبيض، مرجع سابق، ص 108.

[2] -الطاهر بريك، مرجع سابق، ص 70.

[3] - نفس المرجع، نفس الصفحة.

[4] -مجيد خلفوني، مرجع سابق، ص 117.

أو المحو لما لهما من تأثير على المظهر الخارجي للبطاقة العقارية [1]، وتختلف عملية التأشير على البطاقة العقارية من حالة إلى أخرى وهذا حسب نوع البطاقة العقارية وحسب طبيعة التصرف لذلك على المحافظ العقاري أن يذكر البيانات الخاصة بكل بطاقة ويكتب عبارة إجراء أول بخانة الإجراءات[2]، وعلى المحافظ العقاري أثناء تأشيره على البطاقات العقارية أن يسعى دائما لإنشائها بكيفية قانونية وصحيحة وذلك لأهمية البطاقات العقارية والآثار المترتبة عليها، إلا أنه في بعض الحالات تقع أخطاء بهذه البطاقات ومع ذلك يمكن تصحيحها إما بمبادرة من المحافظ العقاري أو بناءا على طلب الحائز للسجل العقاري[3] الذي اكتشف الخطأ ويجب أن يكون الخطأ مادي وليس بتواطؤ العمال وغشهم.

3-تسليم الوثائق التي تشهد بحقوق المالك على العقارات الممسوحة: يقوم المحافظ العقاري بتسليم الوثائق التي تشهد بحقوق الملاك على العقارات الممسوحة ويقيد المحافظ العقاري بنوع الترقيم فإذا كان نهائيا يسلم للطرف المعني أو لوكيله الدفتر العقاري، وإذا كان الترقيم مؤقتا يسلم له شهادة الترقيم المؤقت.

3-1 شهادة الترقيم المؤقت: يسلم المحافظ العقاري شهادة الترقيم المؤقت بناء على تقديم طلب من أصحاب الحقوق، وهذه الشهادة تخص العقارات المرقمة ترقيما مؤقتا (لمدة أربعة أشهر أو سنتين).

3-1-1 إجراءات تسليم شهادة الترقيم المؤقت:

- أن يكون الترقيم مؤقتا (لمدة أربعة أشهر أو سنتين)[4].
- يجب تقديم طلب من صاحب الحق.

- تسجيل شهادة الترقيم المؤقت بسجل الإيداع، حيث أن شهادة الترقيم المؤقت تترتب عليها آثار قانونية وتعتبر شهادة الترقيم المؤقت إجراء مهم يجب أن يسجل بسجل الإيداع، وتدون عليها عبارة شهادة ترقيم مؤقت، ويكون هذا بمقابل رسم معين يتم تعديله عوض قانون المالية.

- يؤشر المحافظ العقاري على البطاقات المعنية حيث تدون عبارة شهادة ترقيم مؤقت لمدة أربعة أشهر أو سنتين.

- تحرر شهادة الترقيم المؤقت وتمضى وتختم من طرف المحافظ العقاري وتسلم إلى صاحبها[5].

---

[1] -خالد رمول، مرجع سابق، ص 116.

[2] -الطاهر بريك، مرجع سابق، ص71.

[3] -يراجع في ذلك المادة (33) الفقرة الأخيرة من المرسوم (63/76)، السالف الذكر.

[4] -يراجع في ذلك المادة (13) و (14) من نفس المرسوم .

[5] -الطاهر بريك، مرجع سابق، ص 73.

3-2 إعداد وتسليم الدفتر العقاري: الدفتر العقاري هو سند إداري يشكل دليل قوي مثبت للملكية العقارية طبقا لنص المادة (45) من المرسوم (63/76)، يسلم إلى مالك العقار الممسوح، حيث يكون حقه قائما بمناسبة إنشاء بطاقات عقارية ويكون مطابقا للنموذج المحدد بموجب قرار وزير المالية، لذلك يجب على المحافظ العقاري أن يعد الدفتر العقاري خلال الآجال القانونية ووفق الشكل الذي حدده القانون[1].

3-2-1 التأشير على الدفتر العقاري: ويؤشر المحافظ العقاري على الدفتر العقاري بكيفية واضحة وبالحبر الأسود الذي لا يمحى والبياض يشطب عليه بخط والجداول مرقمة وموقعة[2].

-يجب أن تكتب الأسماء العائلية للأطراف بأحرف كبيرة والأسماء الشخصية بأحرف صغيرة حتى تكون عملية التأشير واضحة.

-يمنع التحشير والكشط والأغلاط وتصحح عن طريق الإحالات.

-لابد أن تكون الكلمات والأرقام المشطوبة عليها وكذلك الإحالات مرقمة ومسجلة بعد التأشير الذي يعينها ويوافق عليها المحافظ العقاري حتى تكون كل البيانات واضحة وبعيدة عن اللبس والإبهام. مع ضرورة وضع الخط بالحبر بعد كل عملية إجراء وذلك لتفادي التزوير ولتفادي الإضافات.

ويتعين على المحافظ العقاري أن يضع تاريخ التسليم بعد كل عملية تأشير والنص الذي بمقتضاه تم هذا التسليم[3].

-وحتى تكون كل البيانات صحيحة المؤشرة على الدفتر العقاري ومطابقة للتصرف الوارد على العقارات لابد على المحافظ العقاري من نقل كل التأشيرات التي تمت في البطاقة العقارية على الدفتر العقاري المقدم أو الدفتر العقاري الجديد ولا يعتبر تاما إلا عند تاريخ آخر شهادة تطابق يوقع عليها المحافظ العقاري في الإطار المخصص لذلك[4].

-وبعد إعداد المحافظ العقاري للدفتر وضبطه يحفظ بالمحافظة العقارية إلى غاية حضور أصحابه لاستلامه، أما فيما يخص كيفية تسليم الدفتر العقاري فالأمر يختلف باختلاف عدد أصحاب الحقوق على العقار، إذا كان شخصا واحدا لا يطرح أي إشكال قانوني وذلك لأن عملية التسليم تكون له شخصيا، أما

[1] -يراجع في ذلك المادة (18) من الأمر (74/75)، السالف الذكر.
-يراجع في ذلك المادة (45) من المرسوم (63/76)، السالف الذكر.

[2] -مجيد خلفوني، مرجع سابق، ص117.

[3] - يراجع في ذلك الفقرة الأخيرة من المادة 45 من المرسوم (63/76)، السالف الذكر.

[4] -خالد رمول، مرجع سابق، ص 119.

إذا كان شخصان أو أكثر في هذه الحالة على المالكين تعيين وكيل بموجب وكالة قانونية لتسليم الدفتر العقاري مع إلزام المحافظ العقاري الإشارة على البطاقة العقارية التي تخص نفس العقار الجهة التي آل إليها الدفتر العقاري وباسم مستلمه تجنبا لضياع الدفتر العقاري[1].

وفي حالة إذا لم يعينوا وكيلا من بينهم لحيازة الدفتر العقاري يبقى الدفتر العقاري على مستوى المحافظة العقارية[2].

3-2-2 كيفية تجديد الدفتر العقاري في حالة ضياعه أو إتلافه: في حالة ضياع الدفتر العقاري أو إتلافه من صاحبه يستطيع هذا الأخير أن يحصل على دفتر عقاري جديد، وذلك بعد أن يقدم المالك طلب مكتوب ومسبب للمحافظ العقاري يثبت من خلاله ويذكر به المعلومات الخاصة بالعقار وتاريخ حصوله على الدفتر العقاري السابق ويقوم المحافظ العقاري بالتحقق من الطلب حيث عليه الرجوع إلى البطاقات العقارية للتأكد منها ثم يعد دفترا جديدا للمالك ويؤشر بذلك على البطاقة العقارية[3].

الفرع الثالث

مهام المحافظ العقاري في مصالحة الخصوم وإعطاء المعلومات للجمهور

المحافظ العقاري ومن أجل القيام بمهامه على أكمل وجه منح له المشرع الجزائري العديد من الصلاحيات من بينها مصالحة الأطراف في حالة الاحتجاج أو الاعتراض على الترقيمات الصادرة من قبل الغير، وكذلك من مهام المحافظ العقاري تقديم معلومات للجمهور طبقا لنص المادة (03) من المرسوم (63/76) السالف الذكر بمقتضى طلب إفادة أي شخص بمعلومات تخص عقار ما للإطلاع على الوضعية القانونية للعقار.

أولا: مصالحة الأطراف: بعد قيام المحافظ العقاري بترقيم مؤقت طبقا لنص المادتين (13) و (14) من المرسوم (63/76)، قد يحصل العديد من الاحتجاجات والاعتراضات من قبل الغير، فيكون الاحتجاج إما عن طريق رسالة موصى عليها إلى المحافظ العقاري وإلى الطرف الخصم، كما يمكن للمعني تقييد احتجاجه في سجل مفتوح لهذا الغرض بالمحافظة العقارية المختصة إقليميا[4].

---

[1] -يراجع في ذلك المادة (47) من المرسوم (63/76)، السالف الذكر.

[2] -الطاهر بريك، مرجع سابق، ص74.

[3] -يراجع في ذلك المادة (52) من المرسوم (63/76)، السالف الذكر.

[4] -هواري منقار، مرجع سابق، ص 51.

يجب أن يتم الاعتراض خلال الآجال حتى يتمكن المحافظ العقاري من ممارسة سلطته في إجراء محاولة الصلح بين الأطراف، أما الاعتراض خارج الآجال القانونية أي بعد أن أصبح الترقيم نهائيا (بمعنى بعد انقضاء مهلة 04 أشهر أو سنتين حسب الحالة) فإنه لايبقى للطرف المعترض سوى اللجوء إلى الجهة القضائية المختصة[1].

- إذا أثير الاحتجاج في الآجال القانونية يقوم المحافظ العقاري باستدعاء الأطراف كتابيا مع الإشعار بالاستلام، ثم يضع نسخة من الاستدعاء بملف القطعة المعنية[2].
- ويشترط على المحافظ العقاري أثناء جلسة الصلح إتباع التعليمات التالية:
- عدم التدخل بصفة مباشرة وإرغام الخصوم على قرار أو حل معين يقترحه المحافظ العقاري.
- يقتصر دور المحافظ العقاري على تقريب وجهات نظر بين الأطراف.
- يقوم المحافظ العقاري بتزويد المتنازعين بالنصوص القانونية لتوضيح طبيعة النزاع والنتائج المترتبة عنه.

-يقوم المحافظ العقاري بتنبيه الخصوم بالآثار المترتبة على محضر الصلح[3].

وللمحافظ العقاري سلطة إجراء محاولة الصلح بين الأطراف في حالة توفيقه يحرر محضر الصلح وإذا فشلت محاولة الصلح يحرر محضر عدم المصالحة ويبلغه إلى المعنيين بالأمر[4].

1-محاولة الصلح المثمرة: إذا خلصت محاولات الصلح إلى اتفاق الأطراف يحرر المحافظ العقاري محضر للصلح يدون فيه الاتفاق الذي توصل إليه لأن محضر الصلح يتسم بقوة الثبوتية، حيث يشهر المحضر في السجل العقاري، هو لا يؤثر في طابع الترقيم المؤقت إلا إذا ظهرت أثناء الجلسة وثائق وسندات قانونية تفيد بأن المعترض يملك سند مشهر كما يرسل نسخة من هذا المحضر إلى مصلحة مسح الأراضي[5] لتحيين المعلومات على مستواها.

[1] -يراجع في ذلك الفقرتين (02) و (03) من التعليمة رقم 16، السالفة الذكر.

[2] -الطاهر بريك، مرجع سابق، ص1(07).

[3] -نفس المرجع, ص 108.

[4] -مجيد خلفوني، مرجع سابق، ص 115.

[5] -يراجع في ذلك الفقرات01، 02، 03 من التعليمة رقم 16، ص32، السالفة الذكر.

يقوم العون المكلف بضبط السجلات بالتدوين في خانة الملاحظات مراجع المحضر وتاريخه ويتم وضع نسخة من محضر الصلح بملف القطعة المعنية بالأمر أما بالنسبة لسجل ترقيم العقارات الممسوحة يسجل بالعمود الخاص بالردود المتعلقة بمعالجة المعارضة مراجع الصلح وتاريخه[1].

2-محاولة الصلح الفاشلة: في حالة فشل محاولة الصلح يحرر المحافظ العقاري محضر عدم الصلح ويبلغه الأطراف المعنية، وتكون للطرف المعترض مهلة 06 أشهر من يوم التبليغ لتقديم اعتراضه أمام الجهة القضائية المختصة التي يقع العقار في دائرة اختصاصها[2]، ويجب أن تشهر الدعوى القضائية نهائيا بعد تسجيلها ليؤشر بها المحافظ العقاري على البطاقة[3]، ويبقى الترقيم المؤقت إلى حين صدور حكم قضائي نهائي بشأنه، إن أجل 06 أشهر للطرف المعترض الذي ينازع في الترقيم المؤقت يعتبر أجل مسقط، حيث يسقط حقه في رفع الدعوى القضائية إذا لم يباشرها خلال 06 أشهر، أما الأجل المسقط لرفع الدعوى في حالة الترقيم النهائي لم ينص عليه المشرع بمعنى أجل الطعن تبقى مفتوحة وهذا يعتبر تناقضا مقارنة بمبادئ وخصائص نظام الشهر العيني خاصة مبدأ القوة الثبوتية المطلقة[4].

ثانيا: إعطاء المعلومات: طبقا لنص المادة (03) من المرسوم (63/76) كلف المشرع الجزائري المحافظ العقاري بمهمتين أساسيتين تتمثلان في إعطاء المعلومات للجمهور الموجودة في الوثائق، وكذلك تحصيل الحقوق والرسوم المتعلقة بالشهر العقاري، وطبقا لنص المادة (60) من المرسوم (63/76) أن المحافظ العقاري ملزم بإعطاء معلومات، وطبقا لنص المادة (50) يسلم المحافظ العقاري شهادة عقارية تفيد التأكد من خلو أو عدم خلو العقار من حقوق رتبت عليه سواء كانت أصلية أو تبعية وقد تكون هذه الشهادة إيجابية في حالة وجود ما يثقل العقار بتصرف عيني وقد تكون شهادة سلبية إذا لم يتضمن حقوق عليه[5]، وطبقا لنص المادتين (56) (57) من المرسوم (63/76) أن طلبات التقديم بشأن معرفة معلومات أو الحصول على وثائق والسندات يجب أن تكون مقدمة في نسختين ومتضمنة جميع المعلومات حيث تؤرخ وتوقع من قبل الملتمسين ويشار فيها إلى موقع الموطن[6].

---

[1]-الطاهر بريك، مرجع سابق، ص109.

[2] -مجيد خلفوني، مرجع سابق، ص115.

[3]- يراجع في ذلك المادة (4/15) من المرسوم (63/76)، السالف الذكر.

[4] -الطاهر بريك، مرجع سابق، ص111.

[5] -مجيد خلفوني، مرجع سابق، ص121.

[6]-الطاهر بريك، مرجع سابق، ص83.

يقوم المحافظ العقاري بدراسة هذه الطلبات والبحث عن السجلات والملفات والإطلاع على البطاقات العقارية الموجودة بالمحافظة العقارية ومن هنا يقرر أحد الحلين[1].

إما إعطاء المعلومات والنسخ أو مستخرجات من الوثائق المودعة لطالبيها في هذه الحالة يجب على المحافظ العقاري أن يتقيد بموضوع الطلب ونوع الوثائق التي يريد المعنيون الحصول عليها، فإذا كانت الوثائق تم إشهارها فلا تسلم عنها إلا مستخرجات إلا إذا طلب الأطراف صراحة نسخا كاملا[2].

أو يمكن للمحافظ العقاري رفض الطلب المقدم إليه إلا أنه قبل أن يرجع إحدى نسخ الطلب يجب أن يضع تأشيرة مؤرخة وموقعة تشير إلى سبب الرفض، ويبلغ المحافظ العقاري قراره إلى الملتمس بموجب رسالة موصى عليها مع إشعار بالاستلام وذلك في أجل أقصاه 15 يوم من تاريخ إيداع الطلب[3].

ويتولى المحافظ العقاري أيضا مهمة تحصيل الحقوق والرسوم المتعلقة بالشهر العقاري[4]، وهنا يعتبر المحافظ العقاري موظف محاسب لأنه يكلف بتحصيل مستحقات الخزينة العمومية المتمثلة في نسبة من الرسوم الواجبة الدفع عن بعض التصرفات التي يقوم بها[5]، وهذه الحقوق والرسوم تختلف عن حقوق التسجيل التي تقبضها إدارة التسجيل بمناسبة إبرام العقود المنصبة على العقارات والحقوق العينية العقارية[6].

---

[1]– يراجع في ذلك المادتين (55) و (58) من المرسوم (63/76)، السالف الذكر.

[2]– الطاهر بريك، مرجع سابق، ص84.

[3]–يراجع في ذلك المادة (60) من المرسوم (63/76)، السالف الذكر.

[4]– يراجع في ذلك المادة (16) من المرسوم(65/91)، المتضمن تنظيم المصالح الخارجية لأملاك الدولة والحفظ العقاري، المؤرخ في 1993/03/02، الجريدة الرسمية، العدد10.

[5]– الطاهر بريك، مرجع سابق، ص85.

[6]– عمر حمدي باشا وليلى زروقي، مرجع سابق ، ص53.

المطلب الثاني

مسؤولية المحافظ العقاري

المحافظ العقاري هو المحور الأساسي في نظام الشهر العقاري ويلعب دورا مهما في تفعيل استقرار الملكية العقارية والحفاظ على حقوق الأشخاص، ومن الطبيعي إذن أن تقرر مسؤولية المحافظ العقاري وهذه المسؤولية قد تكون فردية شخصية تقرر على كل محافظ عقاري في إطار شؤون المحافظة العقارية المكلف بإدارتها ضمن دائرة اختصاصها الإقليمي[1]، وقد تكون مسؤولية المحافظ العقاري مسؤولية إدارية مرفقيه تقع على عبء الدولة التي تترتب عن الخطأ المرفقي[2].

الفرع الأول

طبيعة مسؤولية المحافظ العقاري

لتحديد طبيعة مسؤولية المحافظ العقاري لابد من تبيان مفهوم المسؤولية حيث يثير موضوع المسؤولية بوجه عام عنصر الخطأ وعنصر الجزاء فالمسؤولية تقتضي ارتكاب الشخص لخطأ ومعاقبته مرتكبه.

في القانون الوضعي مصطلح المسؤولية يطلق على مساءلة شخص لاقترافه فعلا ما يتضمن مخالفة واجب مفروض عليه وفقا لطبيعة هذا الواجب ونوعه وتعدد صور المسؤولية وأنواعها[3].

وطبيعة مسؤولية المحافظ العقاري في الجزائر ذات طبيعة إدارية تختلف عن طبيعة مسؤولية محافظ الرهون في فرنسا وهي مسؤولية مدنية بحتة ودعوى التعويض عن أخطاء المحافظ العقاري في فرنسا ترفع ضده شخصيا[4].

وذلك أن طبيعة العلاقة الوظيفية العامة التي تربط المحافظ العقاري بالإدارة المركزية ينتج عنها حتما التمييز بين المسؤولية الشخصية التي تترتب عن خطأ المحافظ العقاري الشخصي، ومسؤولية الدولة التي تترتب عن الخطأ المرفقي مع تحديد كيفية التعويض.

---

[1]–مجيد خلفوني، مرجع سابق، ص133.

[2]–يراجع في ذلك المادة 23 من الأمر (74/75)، السالف الذكر.

[3]–زهرة بن عمار، دور المحافظة العقارية في نظام الشهر العقاري ومنازعاته أمام القضاء الجزائري، رسالة ماجستير، قانون إداري، قسم القانون العام، كلية الحقوق، جامعة باجي مختار، عنابة، 2011/2010، ص157.

[4]–فتحي ويس، مرجع سابق، ص280.

وطبقا لنص المادة 23 من الأمر (74/75) أن المسؤولية المترتبة عن أخطاء المحافظ العقاري تتقرر في الأصل على الدولة طبقا للفقرة الأولى من نص المادة (23) من الأمر (74/75) التي تنص: "تكون الدولة مسؤولة بسبب الأخطاء المضرة بالغير والتي يرتكبها المحافظ العقاري أثناء ممارسة مهامه" وفي حالة الخطأ الجسيم للدولة حق الرجوع على المحافظ العقاري بما دفعته من تعويض، وهذه الدعوى لا تكون مقبولة بعد انقضاء أجل رفعها وهو سنة من يوم اكتشاف الضرر، غير أن هذه الدعوى لا تتقادم إلا بمرور 15 سنة من يوم ارتكاب الخطأ طبقا لنص المادة (2/23) من الأمر (74/75) بنصها: "ودعوى المسؤولية المحركة ضد الدولة يجب أن ترفع في أجل عام واحد إبتداءا من اكتشاف فعل الضرر وإلا سقطت الدعوى وتتقادم بمرور 15 عاما إبتداءا من ارتكاب الخطأ".

إلا أنه بالرجوع إلى أحكام قانون الوظيفة العمومية وأحكام قانون الشهر العقاري نجد أن المشرع الجزائري لم يحدد الحالات والأخطاء التي تستوجب مسؤولية المحافظ العقاري باعتباره موظفا لم يحدد نوعية وطبيعة الخطأ الذي يرتب مسؤولية الدولة[1].

أولا: مسؤولية المحافظ العقاري عن فعله الشخصي: الأساس القانوني لمسؤولية المحافظ العقاري عن فعله الشخصي هي المادة (124) من القانون المدني الجزائري بنصها :"كل عمل أيا كان يرتكبه المرء ويسبب ضرر للغير يلزم من كان سببا في حدوثه بالتعويض"، ومناط مسؤولية المحافظ العقاري الشخصية هو الفعل غير المشروع وتنطوي مسؤوليته على الإخلال بالتزام قانوني ببذل عناية وتقوم المسؤولية على ثلاثة أركان وهي الخطأ والضرر والعلاقة السببية بين الخطأ والضرر[2].

وبذلك يكون المحافظ العقاري مخطئا خطأ شخصيا إذا صدر عنه سلوك منحرف عن المسلك الصحيح العادي والمألوف، يهدف من ورائه خدمة أغراض شخصية، بحيث لا يأتيه الموظف العادي المتبصر اليقظ والحريص المعتني بشؤون مصلحته[3].

مثال: إذا تقدم إليه شخص بيده سند يرمي إلى إخضاعه إلى الشهر العقاري بالمحافظة العقارية وكان عدم شرعية السند أو التصرف المقدم إليه غير مشروع، كان على المحافظ العقاري الامتناع عن تنفيذ إجراء الشهر العقاري طبقا لنص المادة (105) من المرسوم(63/76)، والتي تكلف المحافظ العقاري بالتفحص والتحري عن صحة السندات وإلا عرض نفسه إلى المسؤولية.

---

[1]– الطاهر بريك، مرجع سابق، ص142.

[2]–مجيد خلفوني، مرجع سابق، ص142.

[3]– نفس المرجع ، ونفس الصفحة.

والخطأ الموجب المسؤولية ثلاثة أنواع حسب الفقهاء لم يتطرق لها المشرع الجزائري في أحكام قانون الوظيفة العامة وأحكام الشهر العقاري قد يكون خطأ عمدي أو خطأ إهمال وقد يكون خطأ إيجابي أو سلبي، وقد يكون أيضا خطأ مدني أو جزائي[1].

1- الخطأ العمدي: يكون الخطأ عمدي حين يريد فاعله الانحراف بقصد ونية الإضرار، أي اتجاه الإرادة لإحداث الضرر[2]، يعتبر هذا الخطأ جسيم يستوجب معه المتابعة التأديبية والتقصيرية والجزائية ومثال ذلك: قيام المحافظ العقاري بإجراء عملية الإشهار العقاري لسند يحمل تصرفا مخالفا للنظام العام أو الآداب العامة كشهر بيع ملك يكون للأملاك الوطنية بالرغم من الاعتراض الصادر عن مدير أملاك الدولة، أو شهر شهادة الحيازة المحررة من قبل شخص غير مؤهل كإمضاء الأمين العام عليها بدلا من رئيس المجلس الشعبي البلدي[3].

2- الخطأ بالإهمال: إخلال بالتزام قانوني، يدرك فيه المحافظ العقاري إدراكا تاما بهذا الإخلال المخالف للقانون[4]، وتقوم المسؤولية بمجرد ثبوت انحرافه عن مسلك الموظف العادي ببذل العناية في الوظيفة، وقد يكون خطأ جسيم أو خطأ يسير حسب طبيعة الإخلال بالتزام قانوني ومثاله: إجراء المحافظ العقاري الإشهار العقاري للسندات دون أن يقوم بضبط الدفتر العقاري وتسليمه إلى صاحبه صاحب الحق العيني الأصلي المشهر وعدم مراعاة أحكام المادة (100) من المرسوم (63/76)[5].

3- الخطأ الجسيم: هو الخطأ المرتكب من طرف موظف يتميز بخطورة في طبيعته وسوء نية عند مرتكبه.[6]

طبقا لنص المادة (23) من الأمر (74/75) في الفقرة الأخيرة ويتضح من خلالها أن المشرع الجزائري أعتبر خطأ المحافظ العقاري الجسيم، هو أساس دعوى الرجوع الدولة عليه، إلا أن المشرع الجزائري لم يحدد متى يعتبر الخطأ جسيما وماهي الحالات التي تكون فيها مسؤولية المحافظ العقاري

---

[1]-مجيد خلوني، مرجع سابق ، ص142.

[2]-الطاهر بريك، مرجع سابق، ص146.

[3]-مجيد خلفوني، مرجع سابق، ص143.

[4] -نفس المرجع، نفس الصفحة.

[5]- نفس المرجع، نفس الصفحة.

[6] -الطاهر بريك، مرجع سابق، ص 148.

مسؤولية شخصية[1]، ومثال قيام المحافظ العقاري بالخطأ الجسيم كإجراء إشهار عقاري لمحرر عرفي صادر بعد تاريخ: 1971/01/01، وكذلك قيامه بإجراء إشهار لسند عقاري لم يخضع إلى قاعدة الأثر النسبي (الشهر المسبق)[2].

4- الخطأ اليسير: يتمثل في إخلال بالتزام قانوني لا يبلغ حدا من الجسامة، ويعتبر خطأ مغتفر لأن درجة الضرر المحدث من الأخطاء التي يجري عليها التسامح بصورة عادية بين الناس، وهو يصلح للمطالبة بالتعويض عنه أمام القضاء، ويكون محلا للمساءلة التأديبية ويعتبر من الأخطاء الشائعة في الوظائف العمومية[3]، ومثال عن الخطأ اليسير هو إغفال المحافظ العقاري بيانات العقار من موقع ومساحة، أو إغفال المحافظ العقاري ذكر الاسم والهوية بالكامل، فمثل هذه الأخطاء سهلة التدارك بمجرد الإطلاع على وثائق الأطراف المعنية[4]

5- الخطأ الإيجابي: هو الإخلال بالالتزامات والواجبات القانونية عن طريق ارتكاب أفعال يمنعها القانون وينتج عن هذا النوع من الخطأ المسؤولية الجنائية أو المدنية أو المسؤولية الإدارية[5].

6- الخطأ السلبي: سلوك يتخذ فاعله موقفا سلبيا يتمثل في امتناع الموظف عن أداء التزام قانوني معين. ومثال الخطأ السلبي وهو امتناع المحافظ العقاري عن إيداع الوثائق بسجل الإيداع قصد إجراء الإشهار العقاري دون أي سبب جدي أو دون إبلاغ المعنيين بالأمر[6].

7- الخطأ المدني: سلوك يرتكبه الموظف يرمي إلى الإخلال بالتزام قانوني يترتب عنه قيام المسؤولية المدنية. ومثال الخطأ المدني عدم ذكر المحافظ العقاري في وثيقة المعلومات التي يسلمها للغير بأن العقار محل التصرف مثقل بحق عيني تبعي(كرهن أو تخصيص أو امتياز)[7].

---

[1] -عكس ما ذهبت إليه تشريعات معظم الدول حيث أوردت نصوصا خاصة في هذا الإطار تتضمن سرد بعض الأمور التي تترتب عن مخالفتها قيام مسؤولية المحافظ العقاري الشخصية منقول من: زهيرة بن خضرة، مسؤولية المحافظ العقاري في التشريع الجزائري، رسالة الماجستير في القانون الخاص(العقود والمسؤولية)، كلية الحقوق، بن عكنون، جامعة الجزائر، 2007/2006، ص28.

[2] -مجيد خلفوني، مرجع سابق، ص144.

[3] -الطاهر بريك، مرجع سابق، ص147.

[4] -مجيد حلفوني، مرجع سابق، ص144.

[5] -الطاهر بريك، مرجع سابق، ص 145.

[6]- مجيد خلفوني، مرجع سابق، ص 144.

[7] -نفس المرجع، ص 145.

8- الخطأ الجزائي: هو سلوك يرتكبه المحافظ العقاري يقوم على مخالفة التزام قانوني أورده المشرع ضمن قانون العقوبات، وقيام المسؤولية الجزائية يتبعها قيام المسؤولية المدنية بهدف التعويض ومثال الخطأ الجزائي قيام المحافظ العقاري باستبدال بيانات البطاقة العقارية بعد المسح دون أن ترتكز على وثائق المسح، وهذا السلوك يعتبر جريمة تزوير في المحررات الرسمية[1].

ثانيا: مسؤولية المحافظ العقاري مسؤولية مرفقيه: إن مبدأ المسؤولية لا يتقرر إلا إذا نجم عن الخطأ المرتكب ضررا للغير مع شرط قيام العلاقة السببية بينهما، على هذا الأساس فإن طبيعة العلاقة الوظيفية العامة التي تربط المحافظ العقاري بالإدارة المركزية[2]، ومسؤولية الدولة التي تترتب عن الخطأ المرفقي مع تحديد كيفية التعويض عن الأضرار[3]، ومسؤولية الدولة تتمثل في التعويض على المضرور على الخطأ الثابت الذي تسبب فيه المحافظ العقاري أثناء أداء وظيفته، ولا يمكن للدولة أن تنفي مسؤوليتها عن الخطأ المرتكب بدعوى أنها أحسنت رقابتها على المحافظ العقاري ومسؤولياتها قائمة على أساس مسؤولية المتبوع عن أعمال تابعه كلما توافرت شروطها وتتمثل في علاقة تبعية والخطأ الناجم عنه الضرر للغير[4]، ولا تتحقق مسؤولية المتبوع عن أعمال تابعه إذا تحققت مسؤولية التابع وتتوقف عليها مسؤولية المتبوع، وتقوم هذه المسؤولية على أساس فكرة الضمان فالمحافظ العقاري (التابع) يعمل لحساب الدولة التي ينبغي عليها أن تتحمل كافة الأضرار المترتبة على أخطاء المحافظ العقاري طالما أن علاقة التبعية لم تزول، وتعتبر مسؤولية الدولة في هذا المجال قائمة على أساس الخطأ الواقع إلى الغير، وهو الموظف التابع لها، فارتكاب المحافظ العقاري خطأ ما حال تأدية وظائفه دون أن يكون خطأه جسيما يصل إلى حد ارتكاب جريمة تقع تحت طائلة التشريع العقابي فإن الخطأ في هذه الحالة يعتبر خطأ مصلحيا إداريا تتحمله الدولة[5].

إن مسؤولية الإدارة على أخطاء المحافظ العقاري تعني أن ذمتها مثقلة بدين مالي (التعويض) يؤدي المتضرر بسبب الخطأ الذي ينجم عن موظفيها في مجال وظيفته ولا ترجع على المحافظ العقاري إلا إذا ثبت مسؤوليته التقصيرية الناجمة عن خطئه الشخصي طبقا للمادة (23) من الأمر (74/75)

---

[1] – مجيد خلفوني، مرجع سابق، ص 145.

[2] – نفس المرجع، ص139.

[3] –يراجع في ذلك المادة (23) من الأمر (74/75)، السالف الذكر.

[4] –مجيد خلفوني، مرجع سابق، ص146.

[5] – نفس المرجع ، ص 147.

السابقة الذكر[1]،وعليه لا يمكن للشخص الذي يدعي بأنه مصاب بضرر نتيجة الخطأ الجسيم المرتكب من المحافظ العقاري أن يباشر إجراءات الدعوى، في مواجهة المحافظ العقاري بصفته المكلف بتسيير المحافظة العقارية، وإنما يتعين عليه أن يوجه دعواه ضد الدولة ممثلة في وزير المالية للمطالبة بالتعويض.

الفرع الثاني

أنواع المسؤولية بالنسبة للمحافظ العقاري

لمصطلح المسؤولية معان مختلفة منها المسؤولية الدستورية، الجزائية، المدنية والتأديبية وتختلف الطبيعة القانونية للمسؤولية باختلاف طبيعة الفعل المرتكب والشخص الفاعل يترتب عليه تبعية تلقى على عاتقه لجبر الضرر الحاصل للشخص المضرور أو المجتمع، أما التعويض فيتم سواء من ذمة المالية مباشرة أو من ذمة المؤسسة التي يتبعها بحكم الرابطة القانونية القائمة بينهما[2]، ولكل نوع من أنواع المسؤولية ضوابط وأحكام خاصة، يمكن إدراج المحافظ العقاري باعتباره موظف عمومي في الدولة.

أولا: المسؤولية المدنية: تنقسم المسؤولية المدنية إلى قسمين: وهي المسؤولية التقصيرية والمسؤولية العقدية.

1- المسؤولية التقصيرية: وتترتب على الإخلال بالتزام قانوني وتقوم على ثلاثة أركان وهي الخطأ والضرر والعلاقة السببية بين الخطأ والضرر، وتنقسم المسؤولية التقصيرية إلى:

1-1 المسؤولية عن الأعمال الشخصية: طبقا لنص المادة (124) من القانون المدني الجزائري[3].

1-2 المسؤولية عن عمل الغير: طبقا للمواد (134) إلى (137) من القانون المدني الجزائري وتنقسم إلى:

1-2-1 مسؤولية متولي الرقابة: طبقا للمادتين (134) و (135) من القانون المدني الجزائري.

1-2-2 مسؤولية المتبوع عن أعمال تابعه: طبقا للمادتين (136) و (137) من القانون المدني الجزائري.

1-2-3 المسؤولية الناشئة عن الأشياء: طبقا لنص المواد (138) إلى (140) من القانون المدني الجزائري.

---

[1] – مجيد خلفوني، مرجع سابق, ص 147.

[2] – نفس المرجع، ص134.

[3] –يراجع في ذلك المادة (124) من الأمر (58/75)، السالف الذكر.

2-المسؤولية العقدية: هي التي تترتب عن عدم تنفيذ الالتزام الناشئ عن العقد[1]،وتقوم المسؤولية العقدية على أربعة أركان هي:

-أن يرتبط شخصان فأكثر بعقد صحيح.

-أن يحل المدين بالتزام ناشئ عن العقد.

-أن يصيب هذا الإخلال ضرر للدائن.

-وجود علاقة سببية بين الإخلال بالالتزام والضرر الحاصل[2].

وأساس المسؤولية العقدية العقد طبقا لنص المادة (106) من القانون المدني الجزائري.

ثانيا: المسؤولية الجزائية: تتمثل المسؤولية الجزائية في الإخلال بواجب قانوني يمس بمصلحة المجتمع. ويتعرض مرتكبه إلى جزاء قانوني طبقا للتشريع العقابي قد يكون هذا الجزاء بسبب خطأ جزائي يشكل جريمة مخالفة أو جنحة أو جناية[3].

ثالثا: المسؤولية الإدارية: وهي الحالة القانونية التي تلتزم فيها الدولة أو المؤسسات، والمرافق والهيئات العامة بالتعويض عن الضرر، بفعل الأعمال الإدارية الضارة سواء كانت مشروعة أو غير مشروعة وذلك على أساس الخطأ المرفقي أو الخطأ الإداري وعلى أساس نظرية المخاطر[4].

رابعا: المسؤولية التأديبية: تترتب هذه المسؤولية نتيجة الإخلال بالواجبات الوظيفية حيث يسأل الموظف تأديبيا عن أخطائه التي يرتكبها أثناء القيام بوظيفته، وذلك بتوافر أركان الجريمة التأديبية؛ أي الركن الشرعي والمادي والمعنوي تتقرر المسؤولية التأديبية للموظف والتي تهدف إلى تسليط عقوبات منصوص عليها قانونا[5]في المادة (160) من الأمر (03/06) السالف الذكر.

الفرع الثالث

الآثار المترتبة عن مسؤولية المحافظ العقاري

طبقا لنص المادة (124) من القانون المدني الجزائري وإذا توفرت أركان المسؤولية بمعنى الخطأ والضرر والعلاقة السببية، فإن الطرف الذي تضرر يتحصل على تعويض، فارتكاب المحافظ العقاري

[1] -الطاهر بريك، مرجع سابق، ص138.

[2] - مجيد خلفوني، مرجع سابق، ص 137.

[3] -نفس المرجع، نفس الصفحة.

[4] -الطاهر بريك، مرجع سابق، ص 140.

[5] - نفس المرجع، ص140.

للأخطاء يترتب عنه قيام المسؤولية الموجبة للتعويض[1]، وتحقق المسؤولية يترتب عنها التعويض وهو جزاؤها، ويكون التعويض بموجب دعوى المسؤولية التي يرفعها صاحب المصلحة ضد قرار المحافظ العقاري.

أولا: الآثار المترتبة عن المسؤولية الإدارية للمحافظ العقاري: للطرف المضرور من أخطاء وقرارات المحافظ العقاري رفع دعوى إدارية أمام القضاء الإداري قصد إلغاء القرارات الإدارية غير المشروعة الصادرة من المحافظ العقاري وحصول الطرف المضرور على تعويض عن الأضرار التي تسبب فيها المحافظ العقاري.

1-دعوى الإلغاء: تعرف دعوى الإلغاء: "الدعوى القضائية الإدارية الموضوعية والعينية التي يحركها ويرفعها ذوي الصفة القانونية والمصلحة أمام جهات القضاء المختصة في الدولة للمطالبة بإلغاء قرارات إدارية غير مشروعة، حيث تتحرك وتنحصر سلطات القاضي المختص فيها في مسألة البحث عن شرعية القرارات إذا تم التأكد من عدم شرعيتها وذلك بحكم قضائي ذي حجة عامة ومطلقة"[2].

طبقا لنص المادتين (24) من الأمر (74/75) والمادة (5/110) من المرسوم (63/76) يتبين لنا أن قرارات المحافظ العقاري تكون قابلة للطعن خلال مدة شهرين من تاريخ الإخطار بقرار الرفض أمام المحاكم الإدارية المختصة وذلك لأن قرارات المحافظ العقاري تعتبر قرارات إدارية، وترفع الدعوى من المعني[3].

طبقا لنص المادة (112) من المرسوم (63/76) فان الدعوى يتم رفعها ضد المدير الولائي للحفظ العقاري على المستوى المحلي لإلغاء قرارات المحافظ العقاري غير المشروعة الصادرة من المحافظ العقاري وخاصة إلغاء الدفاتر العقارية يكون أمام المحاكم الإدارية وفقا للقانون (09/08) وترفع الدعوى ضد وزير المالية الذي يمثله مدير الحفظ الولائي، كما يكون ضد وزير المالية الذي يمثله المدير العام على المستوى المركزي[4].

---

[1] -يراجع في ذلك المادة (23) من الأمر (74/75)، السالف الذكر.

[2]-عمار عوابدي، النظرية العامة للمنازعات الإدارية في النظام القضائي، الجزء الثاني، دون طبعة، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 1998، ص314.

[3]-يراجع في ذلك المواد من (13) إلى (23)، والمادتين(800)و(801)من القانون(09/08)، المؤرخ في2008/02/25، المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية ، ،الجريدة الرسمية، العدد21،لسنة 2008.

[4] -الطاهر بريك، مرجع سابق، ص174.

ولكي يتم قبول دعوى الإلغاء فانه يجب لابد من توافر شروطها الشكلية والموضوعية وطبقا لنص المادة (17)من قانون الإجراءات المدنية والإدارية إشهار عريضة رفع الدعوى لدى المحافظة العقارية المختصة إقليميا إذا تعلق النزاع بعقار أو حق عيني عقاري مشهر وهذا بهدف حفظ حقوق المدعي في حالة صدور حكم لصالحه[1].

1- آثار رفع دعوى الإلغاء: يترتب على فصل الجهة القضائية المختصة في موضوع الدعوى المرفوعة ضد قرارات المحافظ العقاري[2].

1-صدور قرار قضائي مؤيد مطلب المدعي بمعنى إلغاء القرار الإداري الصادر عن المحافظ العقاري ومحو آثاره كأن لم يكن مثال: إذا كان القرار يتعلق برفض الإيداع في هذه الحالة على المحافظ العقاري قبول الإيداع وإتمام إجراء الشهر العقاري.

2-صدور قرار قضائي مؤيد لقرار رفض المحافظ العقاري ، في هذه الحالة يقوم المحافظ العقاري بالتأشير بهذا الحكم على جميع الوثائق الخاصة بالعقار موضوع الشهر.

2-دعوى التعويض: وتعرف بأنها الدعوى القضائية الذاتية التي يحركها ويرفعها أصحاب الصفة والمصلحة أمام الجهات القضائية المختصة وطبقا للشكليات والإجراءات المقررة قانونا للمطالبة بالتعويض الكامل والعادل اللازم لإصلاح الأضرار التي أصابت حقوقهم بفعل النشاط الإداري الضارة وتمتاز دعوى التعويض الإدارية بأنها من دعاوى القضاء الكامل وأنها من دعاوى الحقوق[3].

طبقا لنص المادة (23) من الأمر (74/75) أن الطرف المضرور من أخطاء المحافظ العقاري كي يحصل على تعويض عليه أن يرفع دعوى قضائية أمام المحاكم الإدارية المختصة طبقا للمادتين (800)و(801) من قانون الإجراءات المدنية والإدارية ، حيث ترفع هذه الدعوى على الدولة ممثلة في مدير الحفظ الولائي المختص إقليميا، وترفع أمام مجلس الدولة من المدير العام لأملاك الوطنية وتحريك دعوى التعويض يكون في أجل عام من تاريخ اكتشاف الضرر أو 15 سنة من تاريخ ارتكاب الخطأ، ويجب إتباع الشروط الشكلية والموضوعية وإتباع الإجراءات المحددة بقانون الإجراءات المدنية والإدارية[4].

---

[1] -الطاهر بريك، مرجع سابق، ص170.

[2] - جمال بوشناقة، شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري دار الخلدونية الجزائر 2006 ، ص214،213.

[3] -عمار عوابدي، مرجع سابق، ص255.

[4] - يراجع في ذلك المواد من (13) إلى (18)، (800)، (801)، (818) من ق (09/08)، السالف الذكر.

وبصفة عامة بأن مسؤولية الدولة في التعويض بثبوت مسؤولية المحافظ العقاري على أساس مسؤولية المتبوع عن أعمال تابعه طبقا لنص المادة (136) من قانون الإجراءات المدنية والإدارية تقوم على أساس فكرة الضمان أي مادامت الصلة التي تربط المحافظ العقاري بالدولة قائمة ومادام المحافظ العقاري يعمل لحسابها فتحل الدولة محله في التعويض في حالة ارتكابه لأخطاء أثناء تأدية الوظيفة أو بمناسبتها[1].

وللدولة حق الرجوع على المحافظ العقاري في حالة الخطأ الجسيم، والدولة هي التي تتحمل التعويضات الناجمة عن الأضرار المترتبة عن أخطاء المحافظ العقاري.

ثانيا: الآثار المترتبة عن المسؤولية الجزائية والمدنية للمحافظ العقاري: يترتب على ارتكاب المحافظ العقاري لجريمة منصوص عليها في قانون العقوبات أو القوانين الأخرى. الحق في تحريك دعوى الحق العام بمعنى الدعوى العمومية[2]، كما يحق للطرف المتضرر المطالبة بالتعويض عن الضرر الذي لحقه عن طريق الدعوى المدنية عن طريق القضاء الجنائي فيطلق على هذا النوع من الدعاوى الجنائية الدعوى المدنية التبعية[3].

1-الآثار المترتبة عن المسؤولية الجزائية للمحافظ العقاري: باعتبار المحافظ العقاري موظف تترتب عنه نشوء دعوتان هما الدعوى العمومية والدعوى المدنية التبعية:

1-1 الدعوى العمومية: هي مطالبة الجماعة بواسطة النيابة العامة القضاء الجنائي توقيع العقوبة على مرتكب الجريمة[4]. فالمحافظ العقاري عند ارتكابه لأحد الجرائم يتحمل مسؤولية جزائية وتطبق عليه أحكام قانون العقوبات وذلك حسب طبيعة الجريمة التي ارتكبها[5].

إن الجرائم التي يمكن أن يرتكبها المحافظ العقاري متعددة نذكر منها البعض وأيضا العقوبات المقررة:

---

[1] -مداخلة بن عائشة نبيلة، مسؤولية المحافظ العقاري، جامعة المدية، ص 07.

[2] -يراجع في ذلك المادة الأولى من الأمر (155/66)، المتضمن قانون الإجراءات الجزائية المعدل والمتمم، المؤرخ في 1966/06/08.

[3]-يراجع في ذلك المادة2/2 من الأمر (155/66)، المتضمن قانون الإجراءات الجزائية ،السالف الذكر.

[4]-سليمان بارش، شرح قانون الإجراءات الجزائية الجزائري، دون طبعة، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 1988، ص68.

[5]- الطاهر بريك، مرجع سابق، ص183.

-تنص المادة (120)من قانون العقوبات: "يعاقب بالحبس من سنتين إلى عشر سنوات وبغرامة من 500 إلى 500 دج القاضي أو الموظف أو الضابط العمومي الذي يتلف أو يزيل بطريق الغش وبنية الإضرار وثائق أو سندات أو عقود..."[1].

-كما نصت المادة(214) من نفس القانون: "يعاقب بالسجن المؤبد كل قاضي أو موظف أو قائم بوظيفة عمومية ارتكب تزوير في المحررات العمومية أو الرسمية أثناء تأدية وظائفه.

-إما بوضع توقيعات مزورة.

-وإما بإحداث تغيير قي المحررات أو الخطوط أو التوقيعات.

-وإما بانتحال شخصية الغير أو الحلول محلها.

-وإما بالكتابة في السجلات أو غيرها من المحررات العمومية أو بالتغيير فيها لعد إتمامها أو قفلها".

تنص المادة (33) من القانون (01/06) المتعلق بالوقاية من الفساد ومكافحته[2]على: "يعاقب بالحبس من سنتين إلى عشر سنوات وبغرامة من 200.000 إلى 1000.000دج كل موظف عمومي أساء استغلال وظائفه أو منصبه عمدا من أجل عمل أو الامتناع عن أداء عمل في إطار ممارسة وظائفه على نحو يخرق القوانين والتنظيمات وذلك بغرض الحصول على منافع غير مستحقة لنفسه أو لشخص أو كيان آخر".

وتنقضي الدعوى العمومية لعدة أسباب[3]:

- وفاة المحافظ العقاري.

-تتقادم الدعوى العمومية بالنسبة ل:

-الجنايات بانقضاء 10 سنوات ابتداء من تاريخ ارتكاب الجريمة.

-الجنح بمرور ثلاثة سنوات من ارتكاب الجنحة.

-المخالفات بمرور سنتين من ارتكاب المخالفة.

- في حالة العفو الشامل.

---

[1] -يراجع في ذلك المادة (120) من القانون (156/66)، السالف الذكر .

[2] -يراجع في ذلك المادة (33) من القانون (01/06)، المؤرخ في 15/(07)/2006، المتعلق بالوقاية من الفساد ومكافحته، الجريدة الرسمية، العدد 14، لسنة 2006.

[3] -يراجع في ذلك المادة (06) من الأمر (155/66)، السالف الذكر.

– في حالة إلغاء قانون العقوبات.

–صدور الحكم الحائز لقوة الشيء المقضي فيه.

–سحب الشكوى.

–الصلح القانوني.

1-2 الدعوى المدنية التبعية: وتعرف بأنها مطالبة من لحقه ضرر من الجريمة وهو المدعي المدني من المتهم أو المسؤول عن الحقوق المدنية أمام القضاء الجنائي لجبر الضرر الذي أصابه نتيجة الجريمة التي ارتكبها المتهم فأضرت بالمدعي[1].ويمكن تصور ذلك عند ارتكاب المحافظ العقاري للجريمة فإنه ينشأ عنه ضرر خاص يصيب الفرد المضرور الذي له الحق أن يرفع الدعوى المدنية التبعية أمام القضاء للمطالبة بالتعويض إما أمام القضاء الجنائي أو القضاء المدني. والمشرع الجزائري منح للمتضرر من جرائم المحافظ العقاري حق اللجوء إلى القضاء الجنائي وهذا بإقامة دعوى التعويض تبعا للدعوى العمومية[2].

وكذلك للمتضرر حق اللجوء إلى القضاء المدني حيث يعتبر الطريق الطبيعي أمامه للمطالبة بالتعويض[3]، وبصفة عامة المشرع الجزائري منح المدعي المدني سلطة الخيارين القضائيين إلا أنه أوجب احترام إجراءات وشروط محددة قانونا[4].

2-الآثار المترتبة عن المسؤولية المدنية: إن الأثر المترتب عن المسؤولية المدنية للمحافظ العقاري هو التعويض عن الضرر الذي لحق بالمتضرر عن طريق رفع دعوى قضائية أمام الجهة القضائية المختصة وفق الإجراءات المحددة بقانون الإجراءات المدنية والإدارية[5]، ويؤسس دعواه على أساس المادة (124) من القانون المدني الجزائري:" كل فعل أيا كان يرتكبه الشخص بخطئه ويسبب ضررا للغير ملزم من كان سببا في حدوثه بالتعويض"، غير أن التعويض يختلف باختلاف أنواع المسؤولية التي يتحملها المحافظ العقاري.

---

[1] –عبد الله أوهايبية، شرح قانون الإجراءات الجزائية، دون طبعة، دار هومه، الجزائر، 2003، ص 143.

[2]– تنص المادة (03) من قانون الإجراءات الجزائية: "يجوز مباشرة الدعوى المدنية مع الدعوى العمومية في وقت واحد أمام الجهة القضائية نفسها".

[3]–تنص المادة (1/4) من قانون الإجراءات الجزائية: "يجوز أيضا مباشرة الدعوى المدنية منفصلة عن الدعوى العمومية".

[4] –الطاهر بريك، مرجع سابق، ص186.

[5]–يراجع في ذلك المواد من (13) إلى (19)، (21) إلى (23) من القانون (09/08)، السالف الذكر.

1-2 التعويض بصورة عامة: الأصل في الالتزامات التعاقدية أن التعويض بصفة عامة يكون عينيا حيث يجوز للمتعاقدين أن يحدد التعويض بالنص عليها في العقد أو في اتفاق لاحق[1]. أما المسؤولية التقصيرية في الكثير من الأحوال يتعذر التنفيذ العيني ولا يبقى أمام القاضي إلا الحكم بالتعويض بمقابل[2].

وإذا لم يكن التعويض مقدرا في العقد أو في القانون فالقاضي هو الذي يقدر قيمة التعويض لجبر الضرر الذي أصاب المدعي[3].

2- 2 التعويض في قانون الشهر العقاري: إن التعويض الذي تتحمله الدولة عن أخطاء المحافظ العقاري لايقتصر إلا على التعويض النقدي حيث يشمل ما لحق المتضرر من خسارة وما فاته من كسب محقق[4]، أما المشرع الجزائري لا يعرف نظاما خاصا بالتعويض وإنما الدولة هي التي تتولى تحمل التعويضات الناجمة عن الأضرار المترتبة عن أخطاء المحافظ العقاري باعتباره موظف، حيث تمثل الدولة في مجال التعويض من طرف وزارة المالية التي تخصص مبلغ لضمان سداد التعويضات المستحقة لفائدة الأشخاص الذين تضرروا من أخطاء الموظفين كافة[5]، وللدولة حق الرجوع على المحافظ العقاري بما سددته في حالة الخطأ الجسيم طبقا لنص المادة (23) من الأمر (74/75) السالف الذكر.

ومن الآثار المترتبة عن مسؤولية المحافظ العقاري دعوى الرجوع ترفعها الدولة عليه بهدف استرجاع التعويض عن الأخطاء الجسيمة التي يرتكبها المحافظ العقاري أثناء تأدية مهامه وتترتب عنها أضرار للغير، ودعوى الرجوع هي حق من حقوق الدولة ترفعها على الموظف المخطئ لاسترداد المبالغ المالية التي تكون قد دفعتها للمتضررين بدلا عن الموظف المخطئ[6]، وأساس دعوى الرجوع في قانون الشهر العقاري هي إذا رفع المضرور دعواه ضد الدولة نتيجة الخطأ الجسيم المرتكب من طرف المحافظ العقاري واستوفى المضرور التعويض كاملا من الدولة هنا من حقها أن تحل محل المضرور في مواجهة

---

[1]- يراجع في ذلك المادة (183) من الأمر (58/75)، السالف الذكر.

[2] -يراجع في ذلك المادة (132) من القانون (10/05)،المؤرخ في 2005،/06/20 ، المعدل والمتمم للأمر (58/75) ،الجريدة الرسمية ، العدد 44 لسنة 2005 .

[3] -يراجع في ذلك المادة (183) من الأمر (58/75)، السالف الذكر.

[4]-الطاهر بريك، مرجع سابق، ص188.

[5] -مجيد خلفوني، مرجع سابق، ص153.

[6]-زهيرة بن خضرة، مرجع سابق، ص79.

المحافظ العقاري وذلك بتحريك دعوى قضائية ضده من طرف مدير الحفظ العقاري المختص إقليميا[1]، تطالبه بدفع التعويض المقدم للمضرور وهكذا يكون المحافظ العقاري المسؤول الأول والأخير عن أفعاله وأخطائه الضارة بالغير متى كانت أخطاؤه جسيمة[2].

وباعتبار مسؤولية المحافظ العقاري مسؤولية إدارية بمعنى أن الدولة هي المسؤولة عن أخطائه وللدولة حق الرجوع عليه إلا إذا ارتكب المحافظ العقاري خطأ جسيما.

أما فيما يخص القضاء المختص بدعوى الرجوع هو القضاء الإداري لأن الدعوى تكون بين الإدارة والموظف فقط كطرفين إداريين، والدولة نادرا ما ترفع دعوى الرجوع ضد موظف أمام القضاء مادام المتضرر قدتم تعويضه من طرف الإدارة فان النزاع يكون قد انحصر الإدارة فإن النزاع يكون انحصر بين الإدارة والموظف المخطئ إلا أنه في الكثير من الأحيان تكتفي الإدارة بطلب التعويض عن طريق إصدار سند إجرائي ينفذ دون الحاجة إلى إصدار قرار[3]، ودعوى الرجوع تتقادم طبقا للقواعد العامة أي 15 سنة من تاريخ قيام الدولة بالتعويض إلى المضرور.

ثالثا: الآثار المترتبة عن المسؤولية التأديبية للمحافظ العقاري: إن المحافظ العقاري إذا ارتكب جريمة تأديبية وتوافرت أركانها الشرعي والمادي والمعنوي، فهو يخضع إلى نظام التأديب المنصوص عليه بقانون الوظيفة العمومية، وذلك حسب درجة وجسامة الخطأ المرتكب، ومسؤولية المحافظ العقاري والنتائج المترتبة على سير المصلحة وكذا الأضرار التي لحقت بالمستفيدين، وكل هذه الإجراءات التأديبية تتخذ من قبل السلطة التي لها صلاحيات التعيين[4]، وبالرجوع إلى نص المادة (163)(من الأمر (03/06) السالف الذكر فإن المشرع الجزائري ضبط الجزاءات التأديبية في:

الدرجة الأولى:

-الإنذار الشفوي(التنبيه)

-الإنذار الكتابي

-التوبيخ

الدرجة الثانية:

[1] -يراجع في ذلك المادة (10) من المرسوم(65/91)، السالف الذكر.

[2] -جمال بوشناقة، مرجع سابق، ص154.

[3] -زهيرة بن خضرة، مرجع سابق، ص83، 84.

[4] -يراجع في ذلك المادة (161)، (162) من الأمر (03/06)، السالف الذكر.

-الإيقاف عن العمل من يوم إلى ثلاثة أيام.

-الشطب من قائمة التأهيل(جدول الترقية).

الدرجة الثالثة:

-الإيقاف عن العمل من 04 إلى 08 أيام

-التنزيل من درجة إلى درجتين.

-النقل الإجباري.

الدرجة الرابعة:

-التنزيل إلى الرتبة السفلى مباشرة.

-التسريح.

يلاحظ أن العقوبات التأديبية تتماشى مع جسامة الأخطاء المرتكبة ووضع أيضا ضمانات تأديبية حتى لا تكون العقوبات تعسفية، حيث أن عقوبات الدرجة الأولى والثانية يتم اتخاذها من قبل السلطة التي لها صلاحيات التعيين[1]، أما عقوبات الدرجة الثالثة والرابعة توقع من السلطة صاحبة التعيين بعد أخذ الرأي الملزم للجنة الإدارية المتساوية الأعضاء المختصة[2].

[1] -يراجع في ذلك المادة (165) من الأمر (03/06)، السالف الذكر.

[2] -يراجع في ذلك المادة (165) الفقرة الأولى والثانية من الأمر (03/06)، السالف الذكر.

ملخص الفصل الأول

من خلال هذه الدراسة يتبين لنا أن المحافظ العقاري القائم بتسيير المحافظة العقارية هو موظف عمومي يخضع للنظام القانوني الأساسي للوظيف العمومي الصادر بموجب الأمر (03/06)، وهو تحت السلطة الرئاسية للمدير العام للأملاك الوطنية التابعة لوزارة المالية.

أما عن كيفية تولي منصب المحافظ العقاري وأيضا حالات إنهاء مهامه، أيضا حقوقه وواجباته هي نفس الشروط والإجراءات التي يخضع لها الموظفون العموميون بالإضافة إلى شروط خاصة واردة في المرسوم التنفيذي(116/92) ومن ضمنها أداء اليمين أمام المجلس القضائي المختص إقليميا.

حيث يتمتع المحافظ العقاري باعتباره موظف عمومي كغيره من الموظفين العموميين بحقوق وواجباته الموظف العمومي الواردة في القانون الأساسي العام للوظيفة العمومية، حيث أن المشرع الجزائري لم يراع خصوصية منصب المحافظ العقاري من خلال منحه امتيازات خاصة.

ويسلم المحافظ العقاري الوثائق التي تشهد بحقوق الملاك على العقارات الممسوحة، كما يعمل المحافظ العقاري على مصالحة الأطراف عند وقوع اعتراضات خلال عملية الترقيم العقاري، ويقدم المحافظ العقاري المعلومات للجمهور.

لقد نظم الأمر (74/75) المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري النظام القانوني لمسؤولية المحافظ العقاري من خلال المادتين (23) ،(24) منه، حيث لم تحدد بدقة مفهوم وطبيعة مسؤولية المحافظ العقاري، مما حتم اللجوء إلى قوانين وتنظيمات أخرى كالتقنين المدني، ويترتب عن أخطاء المحافظ العقاري قيام المسؤولية الإدارية التي تنجم عليها آثار تتمثل في دعوى الإلغاء ودعوى التعويض أو مسؤولية تأديبية تنجم عنها عقوبات تأديبية، أو مسؤولية جزائية تنجم عنها عقوبات جزائية، أما المسؤولية المدنية فيترتب عنها دعوى التعويض.

الفصل الثانـي

صلاحيات المحافظ العقاري في تنفيذ إجراء الشهر العقاري بالمحافظة العقارية

الفصل الثاني

صلاحيات المحافظ العقاري في تنفيذ

إجراء الشهر العقاري بالمحافظة العقارية

منح المشرع الجزائري صلاحيات متميزة للمحافظ العقاري باعتباره الأداة الفعالة في تنظيم الملكية العقارية وما يرد عليها من حقوق عينية وللحفاظ على استقرارها وإعطاء ضمانا أكثر للتصرفات بين الأشخاص، المتضمنة نقل أو إنشاء أو تعديل أو انقضاء الحق العيني العقاري، لذلك خول المشرع الجزائري للمحافظ العقاري صلاحيات واسعة في مجال مراقبة إجراء الإشهار العقاري، فالمحافظ العقاري يحقق في هوية وأهلية الأطراف وأيضا في صحة الوثائق المطلوبة قصد لإشهارها، فمتى تأكد المحافظ العقاري من استيفاء الشروط القانونية الواجب توافرها في الوثيقة المقدمة لإشهار و كذلك في الأشخاص أصحاب الحقوق العينية قام بإجراء الشهر العقاري، وإذا كان العكس يقوم المحافظ العقاري برفض الإيداع أو رد الإجراء بعد قبوله الإيداع، وسنحاول في هذا الفصل أن نعالج صلاحيات المحافظ العقاري في تنفيذ إجراء الشهر العقاري بالمحافظة العقارية من خلال إبراز دور الحافظ العقاري في نظام الشهر العيني في المبحث الأول ثم نتعرف على دوره عند القيام بالإيداع لدى المحافظة العقارية من خلال المبحث الثاني

المبحث الأول

دور المحافظ العقاري في نظام الشهر العقاري

باعتبار أن المحافظ العقاري هو الشخص المكلف بإدارة الهيئة الإدارية التي يتم بها عملية الشهر العقاري في الجزائر، ورغم أنه موظف عام تابع لوزارة المالية إلا أنه يمارس صلاحيات وسلطات تشبه كثيرا صلاحيات وسلطات قاضي الشهر العقاري في بعض القوانين المقارنة ، إذ يقوم المحافظ العقاري بمراقبة العقود المقدمة للشهر من حيث شكلها فيتأكد من شرط الرسمية وكذلك الشهر المسبق، ومراعاة المواعيد، وطريقة كتابة بيانات العقود وعدد النسخ المقدمة، وتعيين العقار تعيينا دقيقا، وهوية الأطراف وشرط السن، فإن الكلام عن دور المحافظ العقاري في نظام الشهر العقاري يخوضنا إلى تبيان كيفية تنفيذ عملية الشهر العقاري والشروط والإجراءات التي تخضع لها العملية، ولكن قبل الخوض في الشروط والإجراءات لابد من تحديد نطاق الشهر العقاري، ولذلك تناولنا في هذا المبحث نطاق الشهر العقاري في المطلب الأول ثم قواعد و شروط تنظيم عملية الشهر العقاري في المطلب الثاني .

المطلب الأول

نطاق الشهر العقاري

لقد تناول المشرع الجزائري الحقوق والتصرفات القانونية الخاضعة للشهر في القانون المدني وفي الأمر (74/75) والمرسومين (62/76) و (63/76) السالفي الذكر ، وطبقا لنص المادة (793) من القانون المدني الجزائري والمادة (16) من الأمر (74/75)، فإن الشهر في السجل العيني ينصب على الحقوق الناشئة من التصرفات وليس على التصرفات في حد ذاتها، لكن المشرع الجزائري أورد الشهر على التصرفات والأحكام القضائية[1]، وبغض النظر عن نوع التصرف وعن صفة المتصرف أو الجهة التي أصدرته سواء كان كاشفا أو منشئا للحق فإنه لا وجود له إلا من تاريخ قيده بمصلحة الشهر[2].

[1]–فتحي ويس، مرجع سابق، ص284.

[2] – ليلى زروقي وحمدي باشا عمر، مرجع سابق، ص 64.

وسنفصل في الحقوق التي تكون خاضعة للشهر في الفرع الأول ثم نسلط الضوء على التصرفات القانونية الواجب شهرها في الفرع الثاني وكذلك نتطرق إلى الدعاوى والأحكام القضائية الخاضعة للشهر العقاري في الفرع الثالث.

الفرع الأول

الحقوق الخاضعة للشهر العقاري

نصت المادة (793) من القانون المدني الجزائري على ما يلي :"لا تنتقل الملكية والحقوق العينية الأخرى في العقار سواء كان ذلك بين المتعاقدين أم في حق الغير إلا إذا روعيت الإجراءات التي ينص عليها القانون وبالأخص القوانين التي تدير مصلحة شهر العقار".

كذلك حدد المشرع المحررات الواجب شهرها ضمن أحكام المواد: (14)، (15)، (16)، (17) من الأمر (74/75) السالف الذكر وسوف نتطرق في هذا الفرع إلى الحقوق العينية العقارية والحقوق الشخصية وحق الإرث.

أولا: الحقوق العينية العقارية: لقد نصت المادة(15) من الأمر(74/75) على ما يلي :"كل حق للملكية وكل حق عيني آخر يتعلق بعقار لا وجود له بالنسبة للغير إلا من تاريخ إشهارهما في مجموعة البطاقات العقارية، غير أن نقل الملكية عن طريق الوفاة يسري مفعوله من يوم وفاة أصحاب الحقوق العينية".

كما نصت المادة (16) من نفس الأمر :"إن العقود الإرادية والاتفاقات 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".

يتبين لنا من خلال نص المادتين السابقتين أن جميع التصرفات سواء كانت صادرة من جانبين أو من جانب واحد يجب شهرها كلما تعلقت بإنشاء حق عيني أو نقله أو تغييره أو زواله أو التصريح به أو تعديله، وتتمثل الحقوق العينية الأصلية في حق الملكية، حق الانتفاع، حق الاستعمال والسكن، حق الحكر وحق الارتفاق؛ يعتبر حق الملكية هو الأصل وتتفرع عنه باقي الحقوق الأخرى، أما فيما يخص

الحقوق العينية التبعية فتتمثل في الرهن الرسمي ،الرهن الحيازي ،حق التخصيص وحق الامتياز وتفصيل ذلك كما يلي :

1- الحقوق العينية الأصلية: أوجب المشرع الجزائري شهر جميع المحررات والعقود التي يتضمن وجودها حقا عينيا عقاريا أصليا؛ الحق العيني الأصلي هو سلطة مباشرة للإنسان على شيء ينشأ هذا الحق بصفة أصلية مستقلة غير مستندة إلى حق آخر، تشتمل الحقوق العينية الأصلية على حق الملكية والحقوق المتفرعة عنها، كحق الانتفاع وحق الاستعمال والسكن وحق الارتفاق[1].

1-1 حق الملكية: ويعرف حق الملكية بأنه ذلك الحق الذي يمنح صاحبه سلطة على الشيء تمكنه وحده من استعماله واستغلاله والتصرف فيه في الحدود التي يسمح بها القانون، ولقد عرفها المشرع الجزائري من خلال نص المادة (674) من القانون المدني الجزائري كما يلي :" الملكية هي حق التمتع والتصرف في الأشياء بشرط أن لا يستعمل استعمالا تحرمه القوانين والأنظمة"،[2]، ويجب شهر حق الملكية طبقا لنص المادتين (793) و(165) من القانون المدني الجزائري .

1-2 حق الانتفاع: هو حق عيني أصلي ويشمل الاستعمال والاستغلال ويرد على شيء مملوك للغير، وبذلك يتجزأ حق الملكية فيكون التصرف للشخص المالك ويسمى ملكية الرقبة ويكون الاستعمال والاستغلال للمنتفع ويسمى حق الانتفاع، والاستغلال هو الحصول على غلة الشيء أو ثماره، وحق الانتفاع حق مؤقت ينقضي بالأجل المحدد له، أو بوفاة صاحبه ولو وقعت الوفاة قبل حلول الأجل المعين[3]، ويكتسب حق الانتفاع بالتعاقد وبالشفعة وبالتقادم أو بمقتضى القانون أو الوصية طبقا لنص المادة(844) من القانون المدني الجزائري، وقد يكون العقد الذي اكتسب به حق الانتفاع بيعا، هبة مقايضة أو وفاء بمقابل.

---

[1] -ليلى لبيض، مرجع سابق، ص 150.

[2] – عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني أسباب كسب الملكية مع الحقوق العينية الأصلية المتفرعة عن حق الملكية(حق الانتفاع وحق الارتفاق)، الجزء09، دار إحياء التراث العربي، لبنان، ص347.

[3] – سنوسي بوعلاق، التصرفات العقارية الواجبة الشهر، مذكرة الماستر، القانون العام المعمق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الحميد بن باديس، مستغانم، 2016/2015، ص20.

بالإضافة إلى ما سبق بيانه ينتهي بهلاك الشيء المنتفع به طبقا لنص المادة(853) من القانون المدني الجزائري، وينتهي حق الانتفاع بعدم الاستعمال لمدة 15 سنة طبقا لنص المادة (854) من نفس القانون.

يشهر حق الانتفاع: حتى يتحقق الأثر فيما بين المتعاقدين وبالنسبة للغير يجب طبقا لنص المادتين (15) و(16) من الأمر (74/75) والمادتين (165) و(793) من القانون المدني الجزائري، ولا ينتقل هذا الحق إلى المنتفع إلا من تاريخ شهره بالمحافظة العقارية ويبقى إلى غاية انتهائه، فيعود مندمجا مع حق الرقبة من جديد لتوحيد حق الملكية من جديد .

1-3 حق الاستعمال والسكن: طبقا لنصوص المواد (855) و(856) و(857) من القانون المدني الجزائري، فحق الاستعمال وحق السكن هما نوعان من حق الانتفاع يتميز باتصاله اتصالا وثيقا بالمنتفع ويتحدد مضمونه بإمكانياته في الاستعمال؛ فحق الاستعمال يخول لصاحبه سوى سلطة الاستعمال دون الاستثمار، فهو يتيح الحصول على خدمات الشيء وثماره، لكن الحق في الحصول على الثمار مقيد بما يكفي حاجة صاحب الحق هو وأسرته.

أما حق السكن هو حق الاستعمال مطبقا على المساكن[1]، وتحدد حقوق والتزامات صاحب الاستعمال أو السكن في مواجهة مالك الشيء على النحو الذي تتحدد به التزامات المنتفع في حدود مضمون حقه، فيكون الإدارة وليس التأجير ما لم يمنحه سند الحق ذلك ويكون عليه التزام بالحفظ والرد، ويسري على حق الاستعمال وحق السكن الأحكام الخاصة بحق الانتفاع متى كان لا يتعارض مع طبيعة الحقين طبقا للمادة (857) من القانون المدني الجزائري، ويعتبر حق الاستعمال وحق السكن من الحقوق العينية الأصلية طبقا لنص المادة (16)من الأمر (74/75) فيخضعان للشهر في حال التصرف فيهما وتسري على أحكام شهرهما نفس أحكام شهر حق الانتفاع.

4-حق الحكر: ويعرف الحكر بأنه حق عيني يقوم على أرض في حاجة إلى الإصلاح، ويخول للمحتكر حق الانتفاع بهذه الأرض نظير القيام بتعميرها بالبناء عليها أو الغراس فيها بالإضافة إلى دفع أجرة المثل وحق المحتكر يخالف حق المستأجر ويماثل حق المنتفع من حيث كونه حقا عينيا يرد مباشرة على العقار محل الحكر، فيخول صاحبه تتبع هذا العقار في أي يد كانت لاقتضاء حقه منه، وأن يستبعد

[1]- سنوسي بوعلاق، مرجع سابق، ص 21.

كل مزاحمة من الغير في حدود مضمون حقه ويختلف حق الحكر عن حق الانتفاع في كونه لا ينقضي بموت المحتكر، ويشترط لإبرام عقد الحكر ما يلي:

1-أن يكون العقار أرضا موقوفة.

2-أن تكون الأرض عاطلة أو بحاجة إلى الإصلاح.

3-تحديد مدة عقد الحكر وأجرته في العقد ذاته، وحق الحكر مستمد من الشريعة الإسلامية وهو فيها يرد على الأرض المملوكة والموقوفة على حد السواء[1].

ويشهر حق الحكر: باعتباره حقا عينيا عقاريا لدى المحافظة العقارية المختصة إقليميا، والأصل أن حق الحكر لا ينتهي إلا بانتهاء المدة المحددة له، إلا أنه قد ينتهي لأسباب أخرى وهي :

- موت المحتكر قبل قيامه بعملية البناء والغرس إلا إذا طلب الورثة[2].
- زوال صفة الوقف على العقار محل الحكر.
- إتحاد الذمة.
- هلاك الأرض أو نزع ملكيته وعدم الاستعمال.

5-حق الارتفاق: طبقا لنص المادة (867) من القانون المدني الجزائري هو حق يجعل حدا لمنفعة عقار لفائدة عقار آخر لشخص آخر ويجوز أن يترتب الارتفاق على مال إن كان لا يتعارض مع الاستعمال الذي خصص له هذا المال كحق الشرب أو حق المطل يتقرر للعقار على عقار، أو كمنع البناء على عقار معين لمصلحة عقار آخر، فالارتفاق عبء على عاتق العقار المرتفق به بمعنى أن وجوده مرتبط بوجود هذا العقار[3].

---

[1]- سنوسي بوعلاق، مرجع سابق، ص 22.

[2]- ينتقل حق الحكر بالميراث طبقا لنص المادة (26)مكرر من القانون(07/01)

[3]-حسن طوابية، نظام الشهر العقاري، رسالة الماجستير، كلية الحقوق، الجزائر، 2001/2000، ص72.

والارتفاق قد يكون ايجابيا بحيث يخول لصاحب العقار المرتفق مباشرة عمل معين على العقار المرتفق به مثل: حق المطل، قد يكون سلبيا يقتصر على حرمان صاحب العقار المرتفق به من مباشرة بعض الحقوق الثابتة له أصلا تحقيقا لنفع العقار المرتفق مثل: عدم البناء.

لا يجوز التصرف في حق الارتفاق أو الحجز عليه مستقلا، ويرد على العقار بالطبيعة حتى ولو كان مملوكا ملكية عامة، ويكون مقررا لمصلحة عقار آخر بشرط أن يكون العقاران مملوكين لشخصين مختلفين وليس لشخص واحد لأنه يحد من سلطات المالك[1].

ينشأ حق الارتفاق نتيجة تصرف قانوني قد يكون بيعا أو مقايضة أو هبة أو وصية، فإذا تم إنشاء حق الارتفاق بواسطة أحد هذه التصرفات، فإن القانون يوجب شهر هذا التصرف في المحافظة العقارية ولا ينشأ حق الارتفاق فيما بين المتعاقدين ولا بالنسبة للغير إلا بعد الشهر[2].

الحقوق العينية التبعية: هي تلك الحقوق التي تكفل التزاما أصليا وتتبعه وجودا وعدما. ونظرا لورود التأمين العيني على مال معين فإنه يخول للدائن حقا عينيا تبعيا يحتج به على الكافة .

والحقوق العينية التبعية واردة على سبيل الحصر في القانون المدني الجزائري وتتمثل في الرهن الرسمي، حق الاختصاص، الرهن الحيازي، حقوق الامتياز وهي واجبة القيد طبقا لنص المادة (2/14) من الأمر (74/75) السالف الذكر.

إن جميع التصرفات المنشئة لحق من الحقوق العينية التبعية يجب شهرها بطريق القيد، ويترتب على القيد أن هذه الحقوق لا تكون حجة على الغير إلا بعد ذلك[3]. و إن عدم قيد الحقوق العينية التبعية لا يحتج به لا بين المتعاقدين ولا بالنسبة للغير ونص عليها المشرع من المواد (882) إلى (1001) من القانون المدني الجزائري على سبيل الحصر وتتمثل في:

2-1 الرهن الرسمي: عرفته المادة (882) من القانون المدني الجزائري بأنه :" عقد يكسب به الدائن حقا عينيا على عقار لوفاء دينه، يكون له بمقتضاه أن يتقدم على الدائنين التاليين له في المرتبة في استيفاء حقه من ثمن العقار في أي يد كان".

---

[1]-أنور طلبة، الشهر العقاري والمفاضلة بين التصرفات، دار النشر ثقافة ، لبنان ، 1989، ص623.

[2]- أنور طلبة، مرجع سابق، ص 623.

[3]-ليلى لبيض، مرجع سابق، ص169.

استقراء هذه المادة يتبين لنا بأن الرهن الرسمي هو حق عيني تبعي ينشأ بموجب عقد رسمي يكسب به الدائن حقا عينيا تبعيا على عقار مملوك للراهن أو للغير[1]، ولتحقيق ذلك أعطى القانون حق الأولوية على كل الدائنين التاليين له في المرتبة في استيفاء حقه من ثمن ذلك العقار في أي يد كان.

وحددت المادة (883) من القانون المدني الجزائري طرق انعقاد الرهن الرسمي على سبيل الحصر بموجب عقد رسمي أو حكم قضائي أو بموجب القانون.

إن تخلف الرسمية يجعل عقد الرهن باطل[2]، ورغم انعقاد عقد الرهن صحيحا فإن ذلك لا يغني عن القيد الذي أوجبه القانون حتى ينتج آثاره في مواجهة الغير[3]، فان تفعيل حق التقدم والتتبع لفائدة الدائن المرتهن لا يكون إلا بعد شهر الرهن بالمحافظة العقارية المختصة، وإذا أراد الدائن المرتهن تحويل هذا الحق فعليه أن يؤشر هذا التحويل في هامش القيد الأصلي لرهنه بشكل يظهر منه حلول الغير محل الدائن المرتهن سواء كان الحلول قانوني أو اتفاقي، ونفس الإجراء مستوجب بالنسبة للدائن المرتهن الذي يريد أن يتنازل عن مرتبته في القيد لفائدة دائن آخر[4]، ويتعطل قيد الرهن في حالة شهر الإفلاس، وكذلك حالة شهر أحد الدائنين تنبيه بنزع الملكية فليس للدائن المرتهن قيد رهنه وإلا فلا يعتد به.

قد يرفض المحافظ العقاري تنفيذ إجراء الشهر المؤقت لجداول الرهن[5]، إذا كانت هذه الجداول تتضمن عدم تطابق في تعيين العقارات، وقد يكون رفض الإجراء جزئي، أي يخص عقارات معينة دون أخرى، والتي قد تكون لا تتضمن اختلاف في التعيين، وعلى الدائن المرتهن أو وكيله التصحيح ليتم إجراء الشهر خلال 15 يوما.

وإذا انقضى أو زال المضمون بالرهن سواء انقضاء اتفاقي أو انقضاء قضائي شطب القيد من البطاقة العقارية الخاصة بالعقار المرهون، ويبادر صاحب المصلحة بتقديم ما يفيد انقضاء الدين ثم يقوم

---

[1]– ليلى لبيض، مرجع سابق ، ص 169.

[2]–محمد لمين حميدي، نظام تورنس للشهر العقاري وتطبيقاته في النظام العقاري الجزائري، دار هومة، الجزائر 2015، ص439.

[3]–المادة (1/904)من الأمر 58/75:"لا يكون الرهن نافذا في حق الغير، إلا إذا قيد العقد أو الحكم المثبت للرهن قبل أن يكسب هذا الغير حقا عينيا على العقار...."

[4]–محمد لمين حميدي، المرجع السابق، ص441.

[5]–راجع المادة (106) الفقرة الأخيرة من المرسوم (63/76)، السالف الذكر.

المحافظ العقاري بشطب القيد بالتأشير على هامش القيد بصيغة تدل بأن القيد أصبح غير قائم مع ذكر السند ومراجعه وطبيعته التي تم بموجبه الشطب[1]وتمنح للمعني شهادة تفيد رفع اليد[2].

2-2 التخصيص: إن المشرع الجزائري لم يعط تعريفا لحق التخصيص ولكن يمكن استنتاج تعريفه من خلال أحكام المواد(937) إلى (946) من القانون المدني الجزائري وبذلك فإن حق التخصيص هو حق عيني تبعي كما ألزم المشرع شهر حق التخصيص انطلاقا من أحكام نص المادة (947) من القانون المدني الجزائري وذلك بإتباع الأحكام المطبقة على الرهن الرسمي فيما يتعلق بالقيد وتجديده وشطبه وعدم تجزئة الحق وأثره وانقضائه.

ينقضي حق التخصيص بنفس الأسباب التي ينقضي بها الرهن الرسمي سواء كانت أصلية أو بطريقة تبعية[3].

يتم قيد التخصيص طبقا لنص المادة (93) من المرسوم (63/76)، عن طريق إيداع لدى المحافظة العقارية جدولين يقدم أحدهما على إشهاره من قبل مصالح الحفظ العقاري وينفذ الإجراء ويعاد جدول للمعني في حين يحتفظ بالجدول المعدل على النموذج التابع لمصلحة الحفظ العقاري, ويحفظ ويرتب ضمن المصنفات والأحكام الخاصة بالتأمينات العينية[4]، فيتم تجديده طبقا للمادة (96) من المرسوم(63/76) السالف الذكر.

إذا انقضى حق التخصيص سواء انقضاء أصلي أو تبعي بانقضاء الدين المضمون بالقيد، يتم شطب حق التخصيص بطلب من أحد الطرفين لاسيما المدين صاحب العقار، ولو انقضى حق التخصيص عن طريق إجراءات التطهير والبيع بالمزاد العلني ينتقل العقار لمن رسى عليه المزاد مطهرا من كل قيد بعد استيفاء الدائن صاحب حق الاختصاص لدينه من ثمن البيع[5].

---

[1]-محمد لمين حميدي، مرجع سابق، ص 449.

[2]-إن المشرع الجزائري لم يحدد ضمن المرسوم(63/76) كيفيات شطب أو إلغاء القيد، رغم أنه نص على ذلك في المادة (905) من القانون المدني الجزائري كتابة " تسري على إجراء القيد وتجديده وشطبه وإلغاء الشطب والآثار المترتبة عن ذلك كل الأحكام الواردة في قانون تنظيم الإشهار العقاري".

[3]-ليلى لبيض، مرجع سابق، ص176.

[4]-محمد لمين حميدي، مرجع سابق، ص464.

[5]- نفس المرجع، ص 464، 465.

2-3 الرهن الحيازي العقاري: عرف المشرع الجزائري الرهن الحيازي بأنه عقد يلتزم به، شخص ضمانا لدين عليه أو على غيره. بأن يسلم إلى الدائن أو إلى أجنبي يعينه المتعاقدين شيئا يترتب عليه للدائن حقا عينيا يخوله حبس الشيء إلى أن يستوفي الدين، وأن يتقدم الدائنين العاديين والدائنين التاليين له في المرتبة، في أن يتقاضى حقه من ثمن هذا الشيء في أي يد كان[1].

قيد الرهن الحيازي وآثاره: طبقا لنص المادة(966) من القانون المدني الجزائري: "يشترط لنفاذ الرهن العقاري في حق الغير إلى جانب تسليم الملك للدائن، أن يقيد عقد الرهن العقاري، وتسري على هذا القيد الأحكام الخاصة بقيد الرهن الرسمي".

يتبين لنا من نص المادة أن الرهن الحيازي العقاري لا ينفذ في حق الغير إلا إذا انتقلت حيازة الشيء المرهون إلى الدائن المرتهن، والرهن الحيازي واقع على عقار ليكون نافذا في مواجهة الغير أن يتم شهره عن طريق القيد بالمحافظة المختصة إقليميا، ولا يستثنى أحدهما على الآخر؛ فإذا قام الدائن المرتهن بقيد الرهن الحيازي دون أن يحوز العقار المرهون، فإن الرهن في هذه الحالة لا يسري في مواجهة الغير، فإذا حازه بعد القيد نفذ في حق الغير من تاريخ الذي اجتمعت فيه الحيازة بالقيد.

بمجرد شهر الرهن الحيازي وانتقال الحيازة للدائن المرتهن يكون ملزم طبقا لنص المادة(968) من القانون المدني الجزائري بصيانة العقار وتحمل كل النفقات اللازمة مع تسديد الضرائب الواقعة على العقار، وللدائن المرتهن استرداد ما أنفقه من ثمار العقار أو ثمنه تبعا للمرتبة التي يخولها إياه الرهن[2].

2-4 حق الامتياز: عرف المشرع الجزائري الامتياز في نص المادة (982) من القانون المدني الجزائري: "الامتياز أولوية يقررها القانون لدين معين مراعاة منه لصفته ولا يكون للدين امتياز إلا بمقتضى نص قانوني".

يتبين لنا من نص المادة أن حق الامتياز مصدره القانون ويراعى عند تقريره صفة الدين لان شخص الدائن وحق الامتياز مقرر لبعض الديون الجديرة بالحماية، وتشترك حقوق الامتياز في أنها جميعا تخول لصاحبها الحق في التقدم وفقا للمرتبة التي يحددها القانون فإن لم يوجد نص خاص يحدد مرتبة الامتياز، فإنه يأتي في المرتبة بعد الامتيازات المذكورة في القانون المدني.

---

[1]- محمد لمين حميدي، مرجع سابق ، ص 465.

[2]- نفس المرجع، ص 465.

وطبقا لنص المادة (984) من القانون المدني الجزائري تنقسم حقوق الامتياز إلى حقوق امتياز عامة وحقوق امتياز خاصة:

2-4-1 حقوق الامتياز العامة: وهي حقوق امتياز تشمل كل أموال المدين سواء المنقولة أو العقارية فهي لا تكون واقعة على مال معين لذا فهي لا تشهر إذا وقعت على عقارات تابعة للمدين طبقا لنص المادة(2/986) من القانون المدني الجزائري :"غير أن حقوق الامتياز العامة ولو كانت مترتبة على عقار لا يجب فيها الإشهار، ولا حق التتبع ولا حاجة للإشهار أيضا في حقوق الامتياز العقارية الضامنة، بمبلغ مستحقة للخزينة العامة...."، وفي غالب الأحيان تكون المبالغ غير هامة حيث يستطيع المدين الوفاء بها دون شهرها لتتبع العقارات الواقعة عليها[1].

2-4-2 حقوق الامتياز الخاصة: تكون على منقولات وعقارات معينة مملوكة للمدين، وحقوق الامتياز الخاصة التي تقع على العقار ثلاثة وهي:

2-4-2-1 امتياز بائع العقار[2]: يترتب هذا الامتياز على كل بيع يتم بموجب محرر رسمي ويضمن الامتيازات من العقار المبيع وملحقاته ولا يكون ممتازا إلا ثمن العقار الذي يمكن بيعه بالمزاد العلني[3].

يجب أن يقيد الامتياز ولو كان البيع مسجلا في أجل شهرين من تاريخ شهر البيع وإلا أصبح رهنا رسميا طبقا للمادة (2/999) من القانون المدني الجزائري.

2-4-2-2 امتياز المقاولين والمهندسين المعماريين[4] : يتعلق الحق الممتاز بالمبالغ المستحقة للمهندس والمقاول ومحل الامتياز هو ما زاد في قيمة العقار نتيجة هذه الأعمال المنجزة من قبل المهندس والمقاول ولم تسدد وبقيت لغاية بيع العقار فيتعين على المقاول والمهندس شهر امتيازهما طبقا لنص المادة (2/1000) من القانون المدني الجزائري وتحدد مرتبة الامتياز من تاريخ قيده طبقا لنص المادة (93) من المرسوم (63/76) السالف الذكر.

---

[1] – محمد لمين حميدي ، مرجع سابق، ص470.

[2] –يراجع في ذلك المادة (999) من الأمر (58/75)، السالف الذكر.

[3] –المشرع الجزائري لم يذكر في المادة(999) من القانون المدني الجزائري للمقرض ثمن العقار غير أن المادة (1/98) من المرسوم (63/76) وكذلك المادة (740) من قانون الإجراءات المدنية والإدارية ذكرتا مقرض ثمن العقار.

[4] –يراجع في ذلك المادة (1000) من الأمر (58/75)، السالف الذكر.

2-4-2-3 امتياز المتقاسم في العقار[1]: يجب أن يقيد هذا الامتياز وتكون مرتبته مماثلة لامتياز بائع العقار. يضمن الامتياز حقوق كل من المتقاسمين في الرجوع على الآخرين بسبب القسمة، المطالبة بمعدل القسمة والثمن الذي رسا به المزاد على المتقاسمين لعدم إمكانية القسمة عينا، وطبقا لنص المادة (98) من المرسوم (63/76) التي أكدت على ضرورة قيد حق امتياز المتقاسم في العقار.

ثانيا: الحقوق الشخصية وحق الإرث: إن الحقوق الشخصية حتى ولو كانت متعلقة بعقار من غبر المقبول إلزام الأشخاص بشهرها لأن هذه الحقوق لا تولد سوى التزامات شخصية وأن وجودها لا يغير في الطبيعة القانونية أو المركز القانوني للعقار[2].

1-الحقوق الشخصية: يمكن تعريفها بأنها السلطة التي يقررها القانون للشخص على آخر تمكنه من إلزامه بأداء عمل أو الامتناع عنه، ويطلق على الطرف الملتزم المدين وصاحب الحق الدائن.

الأصل أن الحق الشخصي غير خاضع للشهر بحكم طبيعة لأنه لا يرتب التزامات شخصية وغير نافذ في حق الكافة[3]، إلا أن المشرع قد استثنى من هذه الحقوق وأوجب قيدها وذلك بالنظر إلى أهمية هذه الحقوق ومبرر هذه الفكرة التي تقضي بوجوب شهر بعض الحقوق الشخصية الواردة على العقار هو أن بعضها له نفس الآثار الاقتصادية على قيمة العقار للحقوق العينية بسبب مساسها بقيمته المالية[4].

تتمثل الحقوق الشخصية الواجب شهرها في الجزائر في الإيجارات التي تزيد مدتها عن 12 سنة والمخالصات والحوالات بأكثر من أجرة ثلاث سنوات مقدما، وعقد الوعد بالبيع وإضافة إلى هذه الحقوق حق الإرث.

1-1 الإيجارات التي تزيد مدتها عن أثنى عشر سنة: إن عقد الإيجار تتولد عنه حقوق والتزامات شخصية كما تظل الدعاوى المتعلقة به مجرد دعاوى شخصية[5]، ومع ذلك أوجب المشرع الجزائري شهر عقد الإيجار زادت مدته عن 12 سنة، وبذلك يكون هذا العقد من المحررات الواجبة الشهر طبقا لنص المادة (17) من الأمر (74/75): "إن الإيجارات لمدة 12 سنة لا يكون لها أي إثر بين الأطراف ولا

[1] -يراجع في ذلك المادة (1001) من الأمر (58/75)، السالف الذكر.

[2] -فتحي ويس، مرجع سابق، ص 304.

[3] -سنوسي بوعلاق، مرجع سابق، ص32.

[4] -فتحي ويس، مرجع سابق،ص304.

[5] -أنور طلبة، مرجع سابق، ص701.

يحتج بها تجاه الغير في حالة عدم إشهارها وذلك مع مراعاة أحكام المادة (165) من الأمر رقم(73/71)المؤرخ في 8 نوفمبر سنة1971 ،المتضمن الثورة الزراعية"[1].

يتضح لنا من نص المادة (17) أن المشرع أوجب شهر عقد الإيجار إذا ورد على عقار وبلغت مدته 12 سنة ويترتب على عدم شهر الإيجار أنه لا يكون له أثر فيما بين طرفيه، ولا يحتج به في مواجهة الغير وذلك لأن مدة الإيجار تنقص من قيمة العقار المالية خاصة إذا أريد بيعه أو رهنه. وبمفهوم المخالفة الإيجارات التي لا تتجاوز مدتها 12 سنة تكون نافذة بين أطرافها وفي حق الغير دون اللجوء إلى إجراء الشهر، والمادة (17) من الأمر(74/75). لم تحدد نوعا معينا من الإيجارات وهنا يطرح الإشكال في الإيجار الذي يتم بمحرر عرفي أو حتى رضائي بالاتفاق مثل الإيجارات الفلاحية والتجارية كيف يتم إشهارها إذا بلغت 12 سنة؟

الأصل أن يكون شهر الإيجار بهدف إعلام الغير الذي قد يكسب حق على العقار الواجب الشهر وقام بشهره سواء حق عيني أصلي أو تبعي[2].

نلاحظ أن المادة (17) من الأمر(74/75) تتعارض مع القواعد التي جاء بها القانون المدني كون المدة التي أشارت إليها المادة تساوي أو تزيد عن 12 سنة في المادة (17) في حين المادة أن (2/896) من القانون المدني الجزائري نصت على ضرورة شهر التنبيه إذا كانت مدته تزيد عن09 سنوات، وبالتالي ما هي المدة التي يعتمد عليها09 سنوات أم 12 سنة؟

1-2 المخالصات والحوالات بأجرة تساوي أو تزيد عن أجرة ثلاث سنوات: تنص المادة (897) من القانون المدني الجزائري :"لا تكون المخالصة بالأجرة مقدما لمدة لا تزيد على ثلاث سنوات(3) ولا الحوالة بها كذلك نافذة في حق الدائن المرتهن إلا إذا كان تاريخها ثابتا وسابقا لتسجيل تنبيه نزع الملكية.

[1] -ساير المشرع الجزائري المشرع الفرنسي في تحديد مدة الإيجار أثنى عشر سنة ومبرر المشرع الفرنسي في إخضاع هذه الإيجارات للشهر الإلزامي هو أن هذه الإيجارات الطويلة تتجاوز حدود الإدارة المعتادة للعقار وتنقص من قيمته المالية للعقار المؤجر، وانتقال ملكية هذه العين لا يؤثر على حقوق المستأجر، منقول عن فتحي ويس، المرجع السابق، ص306.

[2] -محمد لمين حميدي، مرجع سابق، ص475.

وإذا كانت المخالصة أو الحوالة لمدة تزيد على ثلاث سنوات(3) فإنها لا تكون نافذة في حق الدائن المرتهن إلا إذا سجلت قبل قيد الرهن، وإلا خفضت المدة إلى ثلاث (3) سنوات مع مراعاة المقتضى الوارد في الفقرة السابقة".

يتضح لنا من نص المادة أن المؤجر إذا تقاضى مقدم إيجار يزيد على أجرة ثلاث سنوات أو ما قد يستحق له من الأجرة لمدة تزيد على ثلاث سنوات فإن ذلك لا ينفذ في حق الغير إلا إذا كانت المخالصة عن مقدم الإيجار أو الحوالة بالإيجار مشهرة لأن المشرع يفترض علم الغير بموجب القرينة التي يمنحها الشهر.

ويقصد بالمخالصة : قبض مالك العقار المؤجر من المستأجر مبلغا يساوي أو يزيد عن أجرة ثلاث سنوات مقدما[1].

أما الحوالة: فهي التصرف الذي يحيل به مالك العقار المؤجر مبلغا يساوي أجرة ثلاث سنوات إلى الغير لأي سبب كان[2].

وفي كلتا الحالتين سواء كانت مخالصة أو حوالة فإن تصرف المالك لا تكون له حجية في مواجهة الغير وخاصة الدائن المرتهن إلا إذا ثبت شهر قيد حقوق الدائن المرتهن[3].

والحكمة من إخضاع هذه التصرفات سواء المخالصة أو الحوالة للشهر هو أن من شأنهما إنقاص قيمة العقار، والانتفاع به لمدة لا تقل عن ثلاث سنوات ولذلك وجب إعلام الجمهور عن طريق الإشهار[4].

1-3 عقد الوعد بالبيع: وهو عقد ملزم لجانب واحد وهو الواعد والذي يرتب في ذمته التزام بعمل ويتمثل في إبرام وإتمام البيع النهائي مع الموعود له إذا أبدى هذا الأخير الرغبة في الشراء خلال مدة معينة، فالالتزامات التي تترتب عن هذا العقد التزامات شخصية[5].

---

[1]-فتحي ويس، مرجع سابق، ص309.

[2]- نفس المرجع، ص309.

[3]-نفس المرجع، نفس الصفحة.

[4]- نفس المرجع، ص310.

[5] - محمد لمين حميدي، مرجع سابق، ص 480.

-وقد اشترط المشرع الجزائري إخضاع هذا العقد لعملية الشهر من خلال نص المادة (346) مكرر و(3/2/353) من قانون التسجيل على أن يتضمن هذا العقد سعر أو الثمن المتفق عليه، والأجل المحدد من أجل إتمام البيع، وشهر عقد الوعد بالبيع لا يترتب عنه نقل الملكية قبل إتمام العقد النهائي ويبقى الواعد مالك للعقار ويتصرف فيه لغاية حلول أجل إتمام العقد النهائي، أما إذا تصرف الواعد مالك العقار لفائدة الغير قبل حلول الأجل فيكون هذا الغير على علم بوجود عقد الوعد بالبيع مشهر وبالتالي يكون قد اشترى عقار وهو على بينة من أمره و عليه أن يتحمل النتائج المترتبة عن ذلك[1].

إن شهر هذا النوع من العقود تضمنته المادة (10) من قانون المالية لسنة 2004، عند تحديدها لرسم الشهر العقاري بالنسبة للوعد بالبيع وطبقا لنص المادة(72)[2] من القانون المدني الجزائري، لم يتبين أثر هذا الشهر في مواجهة الغير، وإذا قام الواعد ببيع العقار لفائدة الغير وأشهره فإن الملكية تنتقل للغير حتى ولو صدر حكم يقوم مقابل البيع فلا يمكن تصور شهر هذا الحكم، وذلك أن الواعد لم يصبح مالك للعقار وبالتالي لا تنتقل ملكية لا يملكها، وقد يرفض المحافظ العقاري شهر الحكم تفاديا للشهر المزدوج[3].

2- شهر حق الإرث والشهادة التوثيقية:

2-1 الطبيعة القانونية لحق الإرث: سنقوم بتحديد الطبيعة القانونية لهذا الحق ثم كيفية شهره

أساسه هذا الحق استخلاف الحي الوارث للميت الموروث في أموال وحقوق المورث المنقولة والعقارية بعد سداد ديون التركة، وانتقال الأموال الموروثة تتميز بنوع من الخصوصية وذلك من حيث طريقة انتقالها وشروط انتقالها، من جهة يخضع انتقالها لأحكام الشريعة الإسلامية ومن جهة ثانية إذا كانت هذه الأموال عقارات أو حقوق عقارية فإنها تخضع لإجراء الشهر[4]، فإذا كانت التركة خالية من الديون تنتقل إلى الورثة بموت مورثهم، أما إذا كانت مدينة، اختلف فقهاء الشريعة الإسلامية بشأنها، أما المشرع الجزائري تجاهل الخلاف الموجود وأقر بانتقال التركة إلى الورثة من وقت وفاة مورثهم، وأن شخصية الوارث مستقلة عن شخصية المورث، ومن ثم لا تنتقل التزامات المورث إلى ذمة الوارث إلا في حدود ما آل إليه من أموال التركة.

---

[1]- محمد لمين حميدي، مرجع سابق ، ص480.

[2]-يراجع في ذلك المادة (72) من الأمر (58/75)، السالف الذكر.

[3]-محمد لمين حميدي، مرجع سابق، ص481.

[4]-فتحي ويس، مرجع سابق، ص310، 311.

2-2 شهر حق الإرث: لم يجعل المشرع الجزائري من الشهر شرطا لانتقال الحقوق العينية العقارية إلى الورثة، حتى لا تبقى بغير مالك بعد وفاة مالكها لحين شهر حق الإرث وهذا ما نصت عليه المادة(127) من قانون الأسرة الجزائري بنصها: "يستحق الإرث بموت المورث حقيقة أو باعتباره ميتا بحكم القاضي"، وأكدته المادة (15) من الأمر (74/75) بنصها:"...،غير أن نقل الملكية عن طريق الوفاة يسري مفعوله من يوم وفاة أصحاب الحقوق العينية"، وبذلك أن تصرف الورثة في الأملاك والحقوق العقارية المنتقلة إليهم بالميراث لا يكون ممكنا إلا بعد قيد أو شهر حقوقهم في المحافظة العقارية لإثبات ملكيتهم[1] أما في الجزائر فلا يوجد نص صريح ينص على ذلك صراحة, غير أنه ما يفهم من نص المادة (91) من المرسوم (63/76)[2]، لإثبات انتقال الحقوق العينية العقارية هو إتباع إجراءات الشهر التي تنصب على وثيقة يحررها موثق وهي الشهادة التوثيقية.

وطبقا لنص المادة (88) من المرسوم (63/76):"لا يمكن القيام بأي إجراء للإشهار في محافظة عقارية في حالة عدم وجود إشهار مسبق أو مقارن للعقد أو للقرار القضائي أو لشهادة الانتقال عن طريق الوفاة، يثبت حق المتصرف أو صاحب الأخير وذلك مع مراعاة أحكام المادة 89 أدناه...."، وكذلك المادة (39) من المرسوم (63/76) بنصها: "عندما يتم إشهار شهادة موثقة بعد وفاة تثبت الانتقال المشاع للأملاك باسم مختلف الورثة أو الموصى لهم، فإنه يؤشر على بطاقة العقار بأسماء جميع المالكين على الشياع وبالحصة التي تعود لكل واحد منهم عندما يكون ذلك مبين في الشهادة"، ويتضح لنا من خلال المادتين أن القانون يلزم الوارث بإشهار حق ميراثه عن طريق إشهار الشهادة التوثيقية طبقا لنص المـــــادة (2/91) من المرسوم(63/76)[3]، ويستغني عن إشهار الشهادة التوثيقية في حالة إذا تمت القسمة وتم إشهار القسمة ضمن الآجال المنصوص عليها في المادة (3/91) من المرسوم (63/76)[4].

---

[1]-المشرع المصري نص عليه صراحة بموجب المادة (13) من قانون تنظيم العقاري المصري.

[2]-نصت المادة (1/91) من المرسوم (63/76):"كل انتقال أو إنشاء أو انقضاء لحقوق عينية عقارية بمناسبة أو بفعل الوفاة ضمن الآجال المحددة في المادة 99، يجب أن يثبت بموجب شهادة توثيقية".

[3]-نصت المادة (2/91) من المرسوم (63/76):"وينبغي على الموثقين أن يحرروا الشهادات ليس فقط عندما يطلب منهم ذلك الأطراف ولكن أيضا عندما يطلب منهم إعداد عقديهم كلا أو جزء تركة، وفي هذه الحالة ينبغي على المعنيين أن يقدموا إلى الموثقين كل المعلومات والإثباتات المفيدة".

[4]-نصت المادة (3/91) من المرسوم (63/76): "ولا يتم إعداد شهادة موثقة إذا كان عقد القسمة المتضمن لمجموع العقارات الموروثة، قد تم تحريره وإشهاره ضمن الآجل المنصوص عليه من أجل إشهار الشهادة المذكورة ".

وتظهر أهمية شهر الشهادة التوثيقية فيما يلي:

لا يمكن إثبات حقوق الورثة في العقار والحقوق العينية العقارية إلا بعد إعداد شهادة التوثيقية وشهرها, ولا يمكن للوارث التصرف في ما آل إليه بالميراث من عقارات أو حقوق عينية عقارية إلا بعد إعداد الشهادة التوثيقية التي تشهر لتثبت حق الوارث المتصرف ليتمكن الموثق من مراقبة صحة التصرف والتأكد من توفر الشهر المسبق(الأثر النسبي)، وإذا أغفل هذا الشرط من طرف الموثق وقام بتحرير العقد فللمحافظ العقاري الحق في رفض الإيداع أو الإجراء, وإن إشهار الشهادة التوثيقية يحمي الوارث طبقا لنص المادة (88) من المرسوم (63/76)[1].

إن عدم إشهار الشهادة التوثيقية في أجل 06 أشهر من الوفاة يجعل الورثة مسؤولين مدنيا عن أي ضرر يلحق بالغير نتيجة عدم الإعلام[2].

عدم إشهار الشهادة التوثيقية يحرم الورثة من إمكانية الاحتجاج والتمسك بالضمانات التي يوفرها الشهر لفائدة أصحاب الحقوق المشهرة لنفاذ تصرفاتهم في الحقوق الميراثية[3].

الفرع الثاني

التصرفات القانونية الواجبة الشهر العقاري

هي كل التصرفات الناقلة والكاشفة للحقوق العينية الأصلية، والتصرفات الناقلة هي تلك التصرفات التي تؤدي إلى انتقال الملكية أو الحقوق العينية الأخرى من شخص إلى آخر، ومن ثم فهي ترد بعد نشوء الملكية، فتنقل الحق ممن اكتسبه إلى المتصرف إليه وتنقل سائر الحقوق العينية الأصلية الأخرى، أما

[1]–الفقرة الأخيرة من المادة (88) من المرسوم (63/76):"إنه ابتداء من الإشهار المعطى للعقد أو للقرار القضائي أو للشهادة الموثقة المثبتة الحق لصاحبه الجديد، لا يمكن القيام بأي إجراء من قبل الشخص الرئيسي أو ضد الصاحب السابق لهذا الحق دون الإخلال بإشهار الطلبات القضائية الرامية إلى فسخ أو إبطال أو إلغاء أو نقض حق عيني عقاري".

[2]–جمال بوشنافة، مرجع سابق، ص106.

[3]–فتحي ويس، مرجع سابق، ص 315.

التصرفات الكاشفة بمعنى المصرحة للحقوق العينية العقارية الأصلية فهي تلك التصرفات التي تكشف عن الحق العيني وتؤكده، وذلك أن الحق العيني كان موجودا من قبل فهي لا تنشئه ولا تنقله[1].

أولا: التصرفات المنشئة الناقلة للحقوق العينية العقارية: إن الحقوق العينية الأصلية هي تلك الحقوق التي تنشأ مستقلة عن غيرها وهذه الحقوق محصورة بخلاف الحقوق الشخصية التي لا يمكن حصرها[2]، وفي القانون الجزائري تتمثل الحقوق العينية الأصلية في حق الملكية والحقوق المتفرعة عنها وهي حق الانتفاع، حق الاستعمال والسكن بالإضافة إلى حقوق الارتفاق، وهذه الحقوق تنشأ وتنتقل عن طريق التصرفات المختلفة وهذه التصرفات قد تكون منشئة أوالناقلة ومن أهم التصرفات المنشئة لحق عيني أصلي هي عقد البيع والوعد بالبيع الوارد على حق انتفاع أو استعمال أو سكن أو الارتفاق أو الحكر، أما التصرفات الناقلة نجد عقد البيع وعقد المبادلة وعقد الهبة وعقود الشركة المتعلقة بحصص عقارية وعقد الوقف وحق الإرث، والتي سوف نأتي على شرحها، وتشمل التصرفات الناقلة لحقوق عينية أصلية جميع العقود المنصبة على نفس الحقوق لنقل الملكية وكذلك القرارات الإدارية .

1-العقود: وتنقسم العقود إلى عقود عادية أو إدارية أو تمويلية حسب أطرافها، العقود العادية هي التي يكون أطرافها أشخاص طبيعيين، أما العقود الإدارية هي التي يكون أحد أطرافها شخصا معنويا عاما كالدولة أو الولاية أو البلدية أو المؤسسات العامة ذات الطابع الإداري.

1-1 العقود العادية: سواء كانت ملزمة للجانبين (عقود معاوضة) أو ملزمة للجانب الواحد(عقود التبرع) فمتى وردت هذه العقود على العقار أوجب المشرع شهرها طبقا للمادة(15) من الأمر (74/75) والمادتان (165) و(793) من القانون المدني الجزائري، وتتمثل هذه العقود فيما يلي:

1-1-1 عقد البيع: عرفته المادة (351) من القانون المدني الجزائري: "البيع عقد يلزم بمقتضاه البائع أن ينقل للمشتري ملكية شيء أو حقا ماليا آخر في مقابل ثمن نقدي"، وتنص المادة (165) من القانون المدني الجزائري :"الالتزام بنقل الملكية، أو أي حق عيني آخر من شأنه أن ينقل بحكم القانون الملكية أو الحق العيني، إذا كان محل الالتزام شيئا معينا بالذات يملكه الملتزم، وذلك مع مراعاة الأحكام المتعلقة بالإشهار العقاري"، ويتضح لنا من نص المادتين، أن عقد البيع ملزم للجانبين وهو عقد رضائي

[1]-سنوسي بوعلاق، مرجع سابق، ص35.

[2]-فتحي ويس، مرجع سابق، ص286.

في الأصل، ويترتب عن عدم شهره أن الحق العيني العقاري لا ينتقل للمشتري وتظل الملكية بيد البائع مالكه الأصلي، ولا يبق للمشتري سوى استرداد ثمن المبيع ومبلغ التعويض إذا ثبت أنه لحق المشتري ضررا من ذلك[1]، وعقد البيع الوارد على حق عيني غير مشهر لا ينقل الملكية بين المتعاقدين ولا بالنسبة للغير، يرتب هذا العقد سوى التزامات شخصية بين الطرفين[2]، وبالتالي لا يستطيع دائن المشتري التنفيذ على العقار ولا قيد حق التخصيص عليه، لكن دائن البائع يستطيع التنفيذ على العقار ويوقع حق التخصيص[3]، ويمكن للبائع الذي لم يشهر عقد البيع أن يقدم على تصرفات أخرى كالبيع والتأجير.

1-1-2 عقد المقايضة: عرفته المادة (413) من القانون المدني الجزائري: "المقايضة عقد يلتزم به كل من المتعاقدين أن ينقل إلى الآخر على سبيل التبادل ملكية مال غير النقود".

عقد المقايضة على خلاف عقد البيع هو مبادلة شيء بشيء لا يكون أيهما مبلغا من النقود إلا أن نص المادة (314) من القانون المدني الجزائري أجازت أن يكون الفارق بين البديلين من النقود، ولكن يجب ألا تكون هي العنصر الغالب وإلا تحولت إلى بيع، وتسري على أحكام المقايضة الأحكام الخاصة بالبيع[4]، وإذا تعلق عقد المقايضة بحق عيني عقاري طبقا لنص المادة (324) مكرر من القانون المدني الجزائري لابد من إخضاع عقد المقايضة إلى الرسمية ثم شهره بالمحافظة العقارية شأنه شأن عقد البيع[5].

1-1-3 عقد الشركة المشتملة على حصص عقارية: عرفتها المادة (416) من القانون المدني الجزائري: "الشركة عقد بمقتضاه يلتزم شخصان طبيعيان أو اعتباريان أو أكثر على المساهمة في نشاط مشترك بتقديم حصة من عمل أو مال أو نقد، بهدف اقتسام الربح الذي قد ينتج أو تحقيق اقتصاد أو بلوغ هدف اقتصادي ذي منفعة مشتركة.

كما يتحملون الخسائر التي قد تنجر عن ذلك"، كما نصت المادة (422) من القانون المدني الجزائري: "إذا كانت حصة الشريك حق ملكية أو حق منفعة أو أي حق عيني آخر فإن أحكام البيع هي

---

[1]-بلقاسم بواشري، إجراءات الشهر العقاري في التشريع الجزائري، رسالة الماجستير في القانون الخاص، فرع العقود والمسؤولية، كلية الحقوق، جامعة الجزائر1، 2014/2013، ص62.

[2]-محمد لمين حميدي، مرجع سابق، ص324.

[3]-يراجع في ذلك المادة (937) من الأمر (58/75)، السالف الذكر.

[4]-يراجع في ذلك المادة (415) من نفس الأمر.

[5]-محمد لمين حميدي، مرجع سابق، ص330.

التي تسري فيما يخص ضمان الحصة إذا هلكت أو استحقت أو ظهر فيها عيب أو نقص أما إذا كانت الحصة مجرد انتفاع بالمال فإن أحكام الإيجار هي التي تسري في ذلك"، ويتضح لمن من خلال المادتين أن حصة الشريك في الشركة حق ملكية في عقار أو حق عيني عقاري آخر فلا تصبح الشركة ملك له إلا من تاريخ شهره بالمحافظة العقارية سواء بالنسبة للشركاء أو بالنسبة للغير، لأن عقد تقديم حصة عينية في الشركة يعتبر عقد ناقل للملكية[1]، طبقا لنص المادة (793) من القانون المدني الجزائري والمادتين (15) و (16) من الأمر (74/75) فيكون الشريك الذي ساهم في الشركة بعقار ملزم بضمان استحقاق هذا العقار والتعرض وكذا العيوب الخفية، ويتحمل كذلك تبعية هلاك الحصة العقارية قبل تسليمها ووضعها تحت حيازة الشركة، وعندها له أن يقدم حصة عينية أخرى خلفا للحصة العقارية التي هلكت[2].

1-1-4 عقد الهبة: عرفته المادة (202) من قانون الأسرة الجزائري:" تمليك بلا عوض"، بمعنى أن الهبة عقد يتصرف بمقتضاه الواهب في مال مملوك له دون عوض، والهبة تتم بين الأحياء، ومتى وردت الهبة على عقار أو حق عيني عقاري فإن المشرع الجزائري أوجب إفراغها في شكل رسمي طبقا لنصي المادتين (324) مكرر 1 من القانون المدني الجزائري والمادة (206) من قانون الأسرة الجزائري، وعقد الهبة يحرر من طرف موثق في الشكل الرسمي مع ضرورة خضوعه لإجراءات الشهر العقاري حيث أنه لا يكفي لانتقال الشيء الموهوب له إلا من تاريخ شهرها بالمحافظة العقارية حيث يتم نقل الملكية[3].

1-1-5 عقد الوصية: تناول المشرع الجزائري الوصية ضمن عدة نصوص قانونية كالقانون المدني وقانون الأسرة وقانون الأملاك الوطنية، وجعلها كسبب من أسباب اكتساب الملكية العقارية.

وعرفتها المادة (184) بنصها:" هي تمليك مضاف إلى ما بعد الموت بطريق التبرع" ولما تكون الوصية موضوعها حق عيني عقاري والتي من شأنها نقل هذا الحق وفقا لقواعد الشهر العيني الخاضعة للشهر وطبقا لنص المادة (15) من الأمر (74/75) تفيد نقل الملكية بالوفاة يكون من تاريخ الوفاة تنتقل

[1] -أنور طلبة، مرجع سابق، ص572.

[2] -محمد لمين حميدي، مرجع سابق، ص333.

[3] -يراجع في ذلك المادة (15) من الأمر (74/75)، السالف الذكر.

دون الحاجة إلى الشهر، فالوصية والإرث، سواء من حيث الأساس القانوني لانتقال الحق وهو الوفاة فيمكن القياس على الإرث[1].

كما أن من مصلحة الموصي له شهر الوصية حتى تكون حجة على الكافة ومن أجل وضع حد للورثة الذين يحاولون التحايل بالتصرف في العقارات الموصى بها، وتثبت الوصية سواء بعقود موثقة أو بحكم قضائي طبقا للمادة (191) من قانون الأسرة الجزائري.

1-1-6 عقد الوقف: عرفته المادة (03) من قانون الأوقاف:" حبس العين عن التملك على وجه التأبيد والتصدق بالمنفعة على الفقراء أو على وجه من وجوه البر والخير"، كما تطرقت لهذا العقد العديد من النصوص منها نص المادة (213) من قانون الأسرة الجزائري وكذلك المادة (31) من قانون (25/90)، ومن خلال ما سبق يعتبر عقد الوقف من عقود التبرع وهو يصدر بالإرادة المنفردة للواقف و متى ورد على عقار فلا يحتج به في مواجهة الغير إلا عن طريق الشهر، طبقا لنص المادة (41) من قانون (10/91)[2] بنصها:" يجب على الواقف أن يقيد الوقف بعقد لدى الموثق وأن يسجله لدى المصالح المكلفة بالسجل العقاري الملزمة بتقديم إثبات له بذلك وإحالة نسخة منه إلى السلطة المكلفة بالأوقاف" وهناك نوعين للوقف، وقف عام ووقف خاص، الوقف العام معفى من رسوم التسجيل والضرائب والرسوم الأخرى لكونها عمل من أعمال الخير والبر[3]، أما فيما يخص الوقف الخاص فهو غير معفى من رسوم التسجيل والضرائب، ويتم إثبات الوقف طبقا لنص المادة (08) من قانون (10/91) والمرسوم التنفيذي (336/2000)[4] المؤرخ في: 2000/10/26 المتضمن إحداث وثيقة إشهاد مكتوبة لإثبات الملك الوقفي تصدرها مديرية الشؤون الدينية وفقا للنموذج محدد بموجب القرار الوزاري المؤرخ في:2001/05/26 وتكون هذه الشهادة طبقا للمادة (06) من المرسوم (336/2000) خاضعة لإجراء التسجيل والشهر.

---

[1]-محمد زهدور، الوصية في القانون المدني الجزائري والشريعة الإسلامية، المؤسسة الوطنية للكتاب، الجزائر، 1991، ص149.

[2]- القانون (10/91)، المؤرخ في 1991/04/27، المتعلق بالأوقاف، الجريدة الرسمية، العدد 21، لسنة 1991.

[3]-يراجع في ذلك المادة (44) من قانون (10/91)، السالف الذكر.

[4] - المرسوم التنفيذي رقم (336/2000)، المؤرخ في 2000/10/26، المتضمن إحداث وثيقة الإشهاد المكتوب لإثبات الملك الوقفي وشروط وكيفية إصدارها وتسليمها .

1-2 العقود الإدارية: وتعرف العقود الإدارية بأنها تلك العقود التي يكون أحد طرفيها أو كلاهما شخصا معنويا عاما كالدولة أو الولاية أو البلدية أو المؤسسة العامة ذات الطابع الإداري، حيث أن المشرع الجزائري أجاز للإدارة في سبيل نقل أملاكها للغير أن تلجأ للتعاقد فتبرم عقود إدارية وهي كالتالي:

1-2-1 عقود منح الامتياز: عقد الامتياز من العقود الإدارية المتضمنة منح امتياز على أراضي الأملاك الوطنية، وهذه الوسيلة من التعاقد تهدف إلى تحقيق المصلحة العامة من ناحية وتحقيق المصلحة الخاصة لصاحب الامتياز من ناحية ثانية.

1-2-1-1 عقود الامتياز في إطار الاستثمار: وهو عقد الامتياز المعد في إطار النصوص القانونية سارية المفعول المؤرخ في 1993/10/15 المتعلقة بترقية الاستثمار، المتعلقين و بمنح الامتياز على الأراضي والأملاك الواقعة في مناطق خاصة في إطار ترقية الاستثمار، قصد انجاز مشاريع وتجهيزات استثمارية وهو المبدأ المقرر، وتطبيقا للمادة (117) من المرسوم التشريعي (18/93) المتضمن قانون المالية لسنة 1994، وكذا المادة (23) من المرسم التشريعي (12/93)، تم توسيع الامتياز للمتعامل الأجنبي في ظل الأمر(03/01) المؤرخ في 2001/08/20، المتعلقة بتطوير الاستثمار وهو منح الامتياز والرخصة كنمط جديد، وهذا الأمر ألغى أحكام المرسوم التشريعي (12/93) عملا بالمادة (35) من الأمر، ومن أجل تحقيق الأهداف صدر الأمر (11/06)[1]المؤرخ في 2006/08/30 وهذا الأمر ألغى أحكام المادة (117) من قانون (18/93) بموجب المادة (13) منه وحدد أصناف الأراضي المعنية بالامتياز وهي الأملاك الوطنية العامة واستثنى أراضي بموجب المادة (02) منه كالأراضي الفلاحية والمنجمية والسياحية والبحث عن المحروقات والأراضي الموجهة للترقية العقارية المدعمة من الدولة، ويتم منح الامتياز والتنازل عن طريق المزاد العلني أو التراضي بقرار من الوالي أو لائحة من المجلس الوطني للاستثمار، عقد الامتياز تعده إدارة أملاك الدولة باعتبارها موثق الدولة والمدة المتفق عليها مدة 20 سنة قابلة للتجديد يتعين شهر عقد الامتياز.

1-2-1-2 عقد الامتياز المتعلق بالأراضي الفلاحية: نص عليه المشرع الجزائري في المادة (17) من قانون (16/08) المؤرخ في 2008/08/03 والمتعلق بالتوجيه الفلاحي واعتبره أسلوب لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة والامتياز طبقا للمادة (04) من قانون

[1]-الأمر (11/06)، المؤرخ في 2006/08/30 ،الذي يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز والتنازل عن الأراضي التابعة للملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، الجريدة الرسمية،عدد53، لسنة 2006.

(03/10) المؤرخ في 2010/08/15 تم بموجب تحويل حق انتفاع دائم إلى حق امتياز عن طريق تحرير عقد إداري من قبل مصالح أملاك الدولة وهو عقد خاضع لعملية التسجيل والشهر، ويعتبر شرط الشخصي في عقد امتياز يكون موضوع تحرير عقد تعديلي تعده إدارة أملاك الدولة ويتم شهره بالمحافظة العقارية المختصة[1].

1-2-2 عقد الاستصلاح: المبرمة في ظل قانون (18/83) المؤرخ في 1983/08/13 المتعلق بحيازة الملكية الفلاحية، والمرسوم التنفيذي له (724/83) المؤرخ في 1983/12/10 والمتعلق بحيازة الملكية العقارية الفلاحية، ويعتبر الاستصلاح سبب من أسباب كسب الملكية العقارية الفلاحية، ويقدم طلب مكتوب من المترشح إلى رئيس الدائرة الواقع في دائرة اختصاصها العقار المراد استصلاحه ويسلم للجنة تقنية التابعة للدائرة لتبدي رأيها في مدى إمكانية نجاعة الاستصلاح، ومن ثم تحويل الملف إلى المجلس الشعبي المختص إقليميا للمداولة، ويتم إرسال المداولة للوالي المختص إقليميا لإصدار قرار الموافقة أو الرفض أو تعليمات قصد رفع التحفظات، حيث أن نقل الملكية معلق على شرط فاسخ، والعقد يخضع لإجراءات التسجيل والشهر بالمحافظة العقارية المختصة، وبعد تحقيق اللجنة يتم تحرير محضر معاينة يوجه لرئيس المجلس الشعبي البلدي المعني، وإذا كان التقرير ايجابي يطلب من الوالي رفع الشرط الفاسخ في أجل 15 يوم ويتم تبليغ رئيس البلدية ومالك العقار عن طريق الاستصلاح، ويتم إيداع القرار الولائي بالمحافظة العقارية قصد التأشير على البطاقة العقارية للعقار ويتم إلحاقه بالعقد[2] .

1-2-3 العقد الإداري المتضمن بيع العقار في إطار تسوية البناءات اللاشرعية: تنفيذا للمرسوم (212/85) المؤرخ في 1985/08/13 الذي يحدد شروط تسوية أوضاع الذين يشغلون فعلا أراضي عمومية أو خاصة كانت محل عقود أو مباني غير مطابقة للقواعد المعمول بها، وشروط إقرار حقوقهم في التملك والسكن طبقا للمادة (12) منه: "يعد في إطار هذا المرسوم، عقد الملكية حسب الشكل الإداري وتسلم رخصة البناء أو رخصة تجزئة الأرض للبناء مع عبارة تسوية الوضعية. ويجب أن تفرغ هذه العقود في شكل عقد رسمي يحرره مدير أملاك الدولة بصفته موثق الدولة والجماعات المحلية أو الموثق إذا اختارت الإدارة اللجوء إليه كما هو جاري به العمل بالنسبة للوكالات العقارية البلدية"، ويجب أن تفرغ هذه العقود في شكل عقد رسمي يحرره مدير أملاك الدولة بصفته موثق الدولة.

[1]-محمد لمين حميدي، مرجع سابق، ص371.

[2]- نفس المرجع، ص377.

1-2-4 العقد الإداري المانح لحق الانتفاع الدائم: نظم المشرع الجزائري كيفية استغلال الأراضي الفلاحية أو ذات الوجهة الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة بموجب القانون (19/87) المؤرخ في 1987/12/08 والمتضمن ضبط كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية ويتم استغلالها عن طريق حق الانتفاع الدائم الذي يمنح بصفة جماعية على الشيوع، إلا أنه يمكن منحه بصفة فردية استثناءا، وبما أن حق الانتفاع الدائم هو حق عيني عقاري أخضعه المشرع للشهر حتى يرتب آثاره ولكي يحتج بهذه العقود الإدارية الناقلة للملكية العقارية بين المتعاقدين واتجاه الغير يجب شهرها بالمحافظة العقارية الواقعة في دائرة اختصاصها .

1-2-5 عقد الشهرة: عقد الشهرة الذي يعده ويحرره الموثق بناء على طلب الحائز يخضع لإجراءات الشهر الذي يثبت حيازته للعقار حيازة هادئة ومستمرة وعلانية ولا يشوبها لبس لمدة 15 سنة أو 10 سنوات بسند صحيح، هو عبارة عن سند رسمي صادر عن مكتب التوثيق، ويلجأ لهذا العقد من أجل كسب الملكية العقارية في المناطق غير المسموحة[1].

2-القرارات الإدارية: لتحقيق المصلحة العامة تلجأ الإدارة أحيانا إلى إصدار قرارات إدارية تنقل بموجبها ملكية الغير إلى رصيدها العقاري، ومن بين القرارات الإدارية الناقلة للملكية والخاضعة للشهر هي:

2-1 قرار نزع الملكية من أجل المنفعة العامة: ولقد عرفها الفقيه الفرنسي(André de Laubadére) :" هو عملية إدارية بموجبها تجبر الدولة أو الجماعات المحلية شخصا على التنازل لها عن كل أو جزء من ملكيته العقارية سواء مبنية أو غير مبنية لغرض المنفعة العامة وبتعويض عادل ومسبق"[2]، ونظم المشرع الجزائري هذا الاجراء، القانون (11/91) والمرسوم (186/93) وعرفه انطلاقا بموجب أحكام المادة (02) منه:" يعد نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، طريقة استثنائية لاكتساب أملاك أو حقوق عقارية، ولا يتم إلا إذا أدى انتهاج كل الوسائل الأخرى إلى نتيجة سلبية ".

[1]- قد تم الاستغناء عن عقد الشهرة في البلديات غير ممسوحة وذلك باستبدالها بإجراءات التحقيق العقاري الذي تباشر مصالح الحفظ العقاري بناء على طلب الحائز عملا بأحكام القانون (02/07)، منقول عن فتحي ويس، مرجع سابق، ص324.

[2]- محمد لمين حميدي، مرجع سابق، ص 361.

لا يكون نزع الملكية ممكنا إلا إذا جاء تنفيذا لعمليات ناتجة عن تطبيق إجراءات نظامية مثل التعمير والتهيئة العمرانية، والتخطيط تتعلق بإنشاء تجهيزات جماعية ومنشآت وأعمال كبرى ذات منفعة عمومية"، ويتبين لنا من خلال نص المادة أنه إجراء استثنائي وجبري يهدف إلى تحقيق المنفعة العامة ويتم مقابل تعويض مسبق وعادل، والمادة (30) منه :"يبلغ القرار الإداري الخاص بنزع الملكية إلى المنزوع منه وإلى المستفيد ويخضع للشكليات القانونية المطلوبة في مجال التحويل العقاري، وعندئذ يلزم المعنيون بإخلاء الأماكن ".

تمر عملية نزع الملكية بإجراءات قانونية تبعا لطبيعتها، ويمكن التصريح بالمنفعة العمومية طبقا لنص المادة (30) ويتم تحرير قرار نزع الملكية في الشكل المقرر قانونا وتبيان إجراءات نزع الملكية وتحديد الجهة المستفيدة والمالك المنزوع ملكيته وأصل الملكية وتقييم العقار والتعويض حتى يكون قابل للشهر بالمحافظة العقارية المختصة إقليميا ويترتب عن شهره تطهير العقار محل القرار عن كل الحقوق الواردة عليه[1].

2-2 القرارات المتعلقة بمنح رخصة التجزئة وشهادة التقسيم للأراضي الصالحة للبناء: من أجل تقسيم قطعة أرض أو عدة قطع أرضية يتعين استصدار هذه الشهادة[2] عن طريق تقديم طلب طبقا للمادة (34) من المرسوم (19/15)[3] المؤرخ في 25يناير 2015المتضمن كيفية تحضير شهادة، يتم تسليم المعني القرار المتضمن رخصة التجزئة من قبل الجهة المختصة سواء رئيس بلدية أو والي أو الوزير المكلف بالعمران، طبقا للمادة (22) من المرسوم، وتكون في شكل قرار صادر من الوالي المختص إقليميا أو الوزير المكلف بالعمران طبقا للمادة منه[4]، وتتضمن رخصة التجزئة بعض الإنجازات والتوجيهات الواجب احترامها من قبل طالبها، وبما أن القرار يعدل من القوام المادي للوحدة أو الوحدات العقارية، فإنها تخضع تبعا للقواعد التي تحكم السجل العقاري للشهر طبقا للمادة الفقرة الأخيرة من المرسوم ويساهم شهر رخصة التجزئة في تحيين السجل العقاري وكذا وثائق المسح. ويترتب على هذه الرخصة إحداث

1- محمد لمين حميدي، مرجع سابق, ص364.

2-يراجع في ذلك المادة(57) من القانون (25/90)، السالف الذكر.

3 - المرسوم التنفيذي (19/15) المؤرخ في 25 يناير 2015، الذي يحدد كيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، الجريدة الرسمية ، العدد 7 ، لسنة 2015.

4-محمد لمين حميدي، مرجع سابق، ص388.

وحدات عقارية جديدة وبالتالي مراجع مسح جديدة تحدد السعة والحدود في الموقع الجديد لكل وحدة عقارية[1].

2-3 رخصة التقسيم: يتم استصدار هذه الشهادة إذا رغب مالك العقار المبني في قسمته إلى قسمين أو أكثر، ويقدم طلبه إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي طبقا للمادة (36) من المرسوم, ويتم دراسة الطلب من المصالح التقنية لا سيما مصالح التهيئة والتعمير، وطبقا للمادة (37) تخضع لنفس إجراءات تسليم شهادة التقسيم ويتم الحصول على هذه الشهادة يتم بإعداد محرر توثيقي من قبل الموثق بطلب من صاحب المصلحة، ويتم شهر المحرر ألتوثيقي المتضمن قسمة البناية وما يترتب من آثار من خلال إعداد دفاتر عقارية جديدة ومنه تحيين السجل العقاري ووثائق المسح[2].

ثانيا: التصرفات الكاشفة والمصرحة للحقوق العينية العقارية:

1-التحقيق العقاري وشهادة الحيازة:

1-1التحقيق العقاري: سندات الملكية بموجب القانون (02/07)[3] المؤرخ في 2007/02/27 والمرسوم التنفيذي (147/08)[4] المؤرخ في 19مايو2008، وبموجب هذا القانون فإنه يجوز لكل شخص طبيعي أو معنوي يحوز عقارا وليس له سند ملكية، أو أصبح هذا السند لا يعكس الوضعية الحالية لهذا العقار أن يتقدم إلى مديرية الحافظ العقاري من أجل طلب فتح تحقيق للحصول على سند ملكية طبقا للمادة (04) من قانون (02/07) السالف الذكر.

1-1 تعريف التحقيق العقاري: عرفته المادة (10) من المرسوم (147/08) بنصها:" يتمثل التحقيق العقاري في البحث عن كل عناصر المعلومات أو التصريحات أو الوثائق الضرورية لتحديد حق الملكية العقارية وجمعها ودراستها في عين المكان، على مستوى مصالح الحفظ العقاري ومسح الأراضي وأملاك الدولة والضرائب، وعند الحاجة، لدى أي مصالح أخرى".

---

[1]- محمد لمين حميدي، مرجع سابق ، ص389.

[2]- نفس المرجع، ص390.

[3]-القانون (02/07) المؤرخ في 27فبراير2007، يتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري، المنشور بالجريدة الرسمية، عدد15، لسنة 2007.

[4] - المرسوم التنفيذي (147/08)، المؤرخ في 2008/05/19، المتعلق بعمليات التحقيق العقاري و تسليم سندات الملكية، الجريدة الرسمية، العدد 26، المؤرخة 2008/05/25 .

1-1-2 شروط الاستفادة من التحقيق العقاري: إن المشرع الجزائري يشترط للاستفادة من هذا الإجراء مجموعة من الشروط منها ما يخص العقار المعني ومنها ما يتعلق بالحيازة ووضع اليد المكسب للملكية.

1-1-2-1 الشروط المتعلقة بالعقار محل التحقيق: تتمثل فيما يلي:

- أن يكون العقار لم تشمله عملية المسح بعد وهذا ما أكدت عليه المادة (02) من القانون (02/07).

- أن يكون العقار بدون سند أو له سند ملكية محرر قبل 1961/03/01.

- أن لا يكون العقار تابعا للأملاك الوطنية و/أو الأملاك الوقفية: تنص المادة (03) من القانون (02/07): "لا تطبق أحكام هذا القانون على الأملاك العقارية بما فيها الأراضي المسماة سابقا عرش والأملاك الوقفية".

1-1-2-2 الشروط الخاصة بالحيازة لتطبيق القانون (02/07) : تنص المادة (14) من القانون (02/07) على أنه :"إذا نتج عن التحقيق العقاري أن صاحب الطلب يمارس حيازة من شأنها أن تسمح له بالحصول على حق الملكية عن طريق التقادم المكسب طبقا لأحكام القانون المدني، فإنه يعترف له بملكيته للعقار أو الحق العيني العقاري محل التحقيق"، وتتمثل هذه الشروط فيما يلي:

ضرورة توفر الحيازة القانونية الصحيحة: وهي الحيازة التي تمارس وفقا لأحكام المادتين (808)إلى(834) من القانون المدني الجزائري[1].

-ضرورة مراعاة مدة الحيازة المكسبة للملكية: نصت عليها المادة (827) من القانون المدني الجزائري.

1-2 شهادة الحيازة(التصرفات الكاشفة والمصرحة للحقوق العينية العقارية): قصد تسوية الوضعية القانونية للحائز أو الشاغل اتجاه العقار الذي يمارس عليه الحيازة، أوجد المشرع آلية تسمى شهادة الحيازة لتطهير الوضعية القانونية للعقارات التي ليس فيها سند وكذا التمهيد لعمليات مسح الأراضي

[1] يراجع في ذلك المادتين (808)إلى(834) من الأمر (58/75)، السالف الذكر.

العام[1]، طبقا للمادة (47) من قانون (25/90) وتطبيقا للمادة (39) صدر المرسوم (254/91) المؤرخ في 27 جويلية 1991[2]، طبقا للمادة (02) منه أن طالب شهادة الحيازة يكون من يمارس الحيازة طبقا للمادة (413)من قانون الإجراءات المدنية والإدارية ؛أي لمدة سنة وهي مدة قصيرة وما ترتبه من آثار شهادة الحيازة، كما سهلت المادة (06) منه على الحائز إجراءات الإثبات يكفي للإثبات النية الحسنة في الحيازة شهادة الشهود[3]، ويشترط أن تكون الحيازة مستمرة وهادئة وعلانية يقدم الحائز طلب أو عريضة و بعد التحقيق الذي يجريه رئيس البلدية يتحصل على الشهادة .

2-عقد القسمة وعقد الصلح: وسنفصل فيهما كما يلي

2-1 عقد القسمة: ترد القسمة على حقوق موجودة مملوكة على الشيوع لشخصين أو أكثر، آلت إليهم هذه الملكية الشائعة إما عن طريق الاتفاق أو عن طريق الميراث والأصل فيها أن تتم باتفاق جميع الشركاء، وإذا تعذر الإجماع تولى القضاء بنفسه القسمة وبذلك كانت القسمة إما اتفاقية أو قضائية[4] وطبقا للمادة (730) من القانون المدني الجزائري تكون القسمة كاشفة للحق سواء كانت ودية (اتفاقية) أو قضائية، والقسمة تحول العقار من ملكية شائعة إلى مفرزة، فيصبح كل شريك يختص بحصة أو جزء مفرز ومعين بالذات في العقار المشاع، ويحتج بالقسمة سواء بين الشركاء المتقاسمين أو في مواجهة الغير من تاريخ شهرها في البطاقة العقارية .

2-2 عقد الصلح: عرفته المادة (459) من القانون المدني الجزائري الصلح بأنه عقد يقوم بمقتضاه طرفان على إنهاء نزاع قائم بينهما أو نزاع محتمل أن يقع بينهما، ويجب أن تنصرف إرادة ونية المتعاقدين إلى حسم هذا النزاع عن طريق تنازل كل منهما على وجه التبادل عن جزء من حقه، والصلح نوعين، والصلح القضائي إذا حسم بين المتعاقدان نزاعا قائما أمام القضاء عن طريق الصلح الذي يصادق عليه بحكم قضائي تكون له القوة التنفيذية .أما الصلح غير القضائي فهو عقد بين طرفين

---

[1]-محمد لمين حميدي، مرجع سابق، ص 382.

[2]-مرسوم تنفيذي (254/91) مؤرخ في 27يوليو سنة1991، يحدد كيفيات إعداد شهادة الحيازة وتسليمها، المحدثة بموجب المادة(39)من القانون (25/90)المؤرخ في 18نوفمبر سنة 1990 والمتضمن التوجيه العقاري، جريدة رسمية،العدد36 ، لسنة 1991.

[3]-ليلى زروقي وحمدي باشا عمر، مرجع سابق، ص79.

[4]-جمال بوشنافة، مرجع سابق، ص79.

أو أكثر يحسم النزاع القائم بينهم أو وسيلة لتفادي نزاع مستقبلي وذلك بأن يتنازل كل طرف على وجه التقابل عن جزء من ادعاءاته.

الفرع الثالث

الدعاوى والأحكام القضائية الخاضعة للشهر العقاري

إن عملية الشهر العقاري في التشريع الجزائري لم تقتصر على الحقوق والتصرفات القانونية المنصبة على العقارات فقط، بل تمتد أيضا إلى الدعاوى والأحكام القضائية والتي سوف نتناولها بالتفصيل فيما يلي:

أولا: الدعاوى القضائية: إن الشهر لا يقتصر على العقود والحقوق والتصرفات القانونية المتعلقة بالعقارات، إنما توجب جل التشريعات إخضاع بعض الدعاوى القضائية إلى الشهر 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[1]، وطبقا لنص المادة (85) من المرسوم (63/76) بنصها:" إن دعاوى القضاء الرامية إلى النطق بفسخ أو إبطال أو إلغاء أو نقض حقوق ناتجة عن وثائق تم إشهارها، لا يمكن قبولها إلا إذا تم إشهارها مسبقا طبقا للمادة (14) من الأمر (74/75) المؤرخ في 8 ذي القعدة عام 1395 الموافق 12 نوفمبر 1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، وإذا تم إثبات هذا الإشهار بموجب شهادة من المحافظ أو تقديم نسخة من الطلب الموجود عليه تأشير الإشهار".[2]

1-كيفية شهر الدعوى: يتم تقديم عريضة افتتاح الدعوى تحمل مراجع قيدها بأمانة ضبط الجهة القضائية على نسختين لمصلحة الإيداع والمحاسبة بالمحافظة العقارية لشهرها، ويتم التحقيق من موضوع الدعوى بأنها من ضمن الدعاوى الواجبة الشهر، ثم يتم التحقيق من الحق العيني العقاري موضوع المنازعة قد أشهر كليا أو جزئيا لدى المحافظة العقارية المعنية أم لا، وبعدها يتم تسجيل العريضة بسجل الإيداع، وتمنح لها مراجع التسجيل تبعا لتاريخ ورودها، وتختم مع النسخة بختم الإشهار

[1]-فتحي ويس، مرجع سابق، ص316.

[2] - كما نصت على ذلك المادة (17) من القانون (09/08) المتعلق بقانون الإجراءات المدنية والإدارية.

والختم الدائري للمحافظ العقاري، وختم المحافظ العقاري مع إمضائه، مع تسليم نسخة من عريضة الدعوى أو النظر لمودع العريضة لإرفاقها بملف الدعوى[1].

2-أنواع الدعاوى الواجبة الشهر العقاري:

2-1 الدعاوى الواجبة الشهر العقاري طبقا لنص المادة (85) من المرسوم (63/76): بالرجوع الى نص المادة (85) من المرسوم (63/76) نجد هناك لأربعة أنواع من الدعاوى الواجبة الشهر تحت طائلة عدم القبول وهي دعوى الفسخ (إبطال أو إلغاء) أو نقض حقوق ناتجة عن وثائق تم إشهارها.

2-1-1 دعوى الفسخ: يعرف الفسخ بحل الرابطة التعاقدية بناء على طلب أحد أطراف العقدمتى لم يقم الطرف الأخر بتنفيذ التزاماته التي يرتبها العقد[2]، مثل المطالبة بفسخ عقد بيع العقار.

2-1-2 دعوى الإبطال: وترفع هذه الدعوى في حالة ما إذا اختل شرط من شروط صحة العقد كانعدام الأهلية أو وجود عيب من عيوب الإرادة كالغلط و التدليس والإكراه والاستغلال والغبن، وإلا سقط هذا الحق وبالتالي تكون هذه الدعوى بمبادرة من أحد الأطراف الذين لهم مصلحة في إبطال العقد على أن يتم رفع الدعوى في أجل 05 سنوات يبدأ سريانها في حالة نقص الأهلية من اليوم الذي تزول فيه. وفي حالة الغلط والتدليس من اليوم الذي يكتشف فيه، وحالة الإكراه من يوم انقطاعه[3]، وتشهر دعوى الإبطال في المحافظة العقارية المختصة إقليميا[4].

2-1-3 دعوى الإلغاء: طبقا لنص المادتين (800) و(801) من قانون الإجراءات المدنية والإدارية كالدعاوى الرامية إلى إلغاء عقد إداري ناقل للملكية العقارية أو قرار إداري ويدخل ضمن هذا النوع إلغاء عقود التنازل التي تمت في إطار القانون (01/81) المؤرخ في 1981/02/27 المتضمن التنازل على الأملاك العقارية التابعة للدولة[5]، وكذلك دعاوى إعادة النظر في الترقيم النهائي[6].

---

[1]-محمد لمين حميدي، مرجع سابق، ص392.

[2]- محمد لمين حميدي، مرجع سابق، ص 399.

[3]-يراجع في ذلك المادة (101) من الأمر (58/75)، السالف الذكر.

[4]-يراجع في ذلك المادة (103) من نفس الأمر.

[5]-ليلى زروقي وحمدي باشا عمر، مرجع سابق، ص 232.

[6]-يراجع في ذلك للمادة (16) من المرسوم (63/76)، السالف الذكر.

2-1-4 دعوى النقض: ومثال ذلك ما نص عليه القانون المدني في المادة (732) وتتعلق بالمطالبة بنقض القسمة الودية بنصها :" يجوز نقض القسمة الحاصلة بالتراضي إذا أثبت أحد المتقاسمين أنه لحقه منها غبن يزيد على الخمس (1/5)، على أن تكون العبرة في التقدير بقيمة الشيء وقت القسمة.

يجب أن ترفع الدعوى خلال السنة التالية للقسمة ، وللمدعى عليه أن يوقف سيرها ويمنع القسمة من جديد إذا أكمل للمدعى نقدا أو عينا ما نقص من حصته"، ومنه يقوم المتضرر برفع دعوى نقض القسمة أمام المحكمة الواقع بدائرة اختصاصها العقار موضوع القسمة خلال السنة التالية لها، على أن يقوم بشهر الدعوى لإعلام الغير وباقي الملاك على الشيوع، يعتبر هذا الشهر تحذير للغير لتفادي شراء حصة مفرزة، وشهر الحكم المتضمن تعديل القسمة الودية أو القسمة الجديدة طبعا إذا لم يقضي النزاع لقسمة العقار قسمة تصفية، ويشترط في المدعي أن يكون وقع في غبن يزيد على الخمس ولا تكون الدعوى مرفوضة لعدم التأسيس.

2-2 الدعاوى الواجبة الشهر في المادة(519) من قانون الإجراءات المدنية والإدارية:

2-2-1 دعاوى التعديل: لم تنص المادة (85) من المرسوم (63/76)، على هذه الدعوى بشكل صريح, وأشارت مجموعة من النصوص أن كل تعديل في الوضعية القانونية والقوام المادي للعقار يجب أن يتم التأشير على مجموعة البطاقات العقارية طبقا للمادة (1/14) سواء كان مصدره تصرف قانوني أو محاضر مصالح المسح أو يجب أن يكون التعديل موضوع عملية الشهر، وتداركت المادة (519) من قانون الإجراءات المدنية والإدارية ما أغفلته المادة (85) من المرسوم (63/76)، ومن أهم الدعاوى المعدلة للوضعية القانونية والقوام المادي دعوى القسمة القضائية طبقا للمادة (724) من القانون المدني الجزائري.

2-3 الأنواع الأخرى من الدعاوى:

2-3-1 الدعاوى الرامية لإعادة النظر في الترقيم (المؤقت أو النهائي): طبقا لنصي المادتين (15) و(16) من المرسوم (63/76) :

2-3-1-1 الدعاوى المتعلقة بالترقيم المؤقت: هي دعاوى استحقاق للعقار على اعتبار أن العقار مرقم ترقيم مؤقت لفائدة المدعى عليه الذي يزعم ملكيته أو حيازته لهذا العقار أو الوحدة العقارية

في حين أن صاحب العقار الحقيقي هو المدعي، والمحافظ العقاري لم يصدر قرار بالترقيم النهائي للوحدة العقارية محل النزاع باسم المدعى عليه[1].

2-3-1-2 الدعاوى المرفوعة ضد الترقيم النهائي: هي دعاوى استحقاق ترمي لإعادة استرجاع العقار وترقيمه باسم مالكه الحقيقي، وتوجه هذه الدعوى ضد القرار الصادر عن المحافظ العقاري الذي رقم العقار نهائيا تبعا لوثائق المسح المودعة على مستوى مصالحه[2]، والمدعي يرفع دعوى إلغاء قرار الترقيم والهدف منه إلغاء الدفتر العقاري أو تعديل عنصر الشرط الشخصي في المدعي مع اختصام المحافظ العقاري والمدعي عليه الذي رقم العقار لفائدته.

2-3-2 الدعاوى المرفوعة في إطار القانون (02/07): طبقا لنص المادتين (12) والمادة (17) من المرسوم (147/08) المتعلق بعمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية وهذا في إطار الدعوى التي ترفع بعد محضر عدم الصلح والتي تشهر في البطاقات المؤقتة التي تستحدث بمناسبة هذه الدعاوى.

3-الآثار المترتبة عن شهر الدعاوى العقارية: يهدف شهر الدعاوى العقارية إلى الحفاظ على حق المدعي رافع الدعوى وفي الاحتجاج على الغير الذي كسب حق عيني على العقار موضوع الدعوى بعد شهر الدعوى، أما إذا كسب الغير حق عيني على عقار قبل شهر المدعي الدعوى فلا يمكنه الاحتجاج في مواجهته طبقا للمادتين (86) و(88) فقرة الأخيرة من المرسوم (63/76).

إن شهر الدعاوى الرامية لإعادة النظر في الترقيم المؤقت[3]، يؤدي الى بقاء هذا الترقيم محافظ على طابعه المؤقت لغاية الفصل في الدعاوى التي تم شهرها[4].

إن شهر الدعاوى العقارية لا يؤدي إلى غل يد المدعى عليه في التصرف في عقاره كالبيع أو الهبة كون أن الدعوى تبقى مشهرة ولو تغير المالك فتحفظ حقوق المدعي على العقار وللمدعي حق التتبع، إلا

---

[1]-محمد لمين حميدي، مرجع سابق، ص 413.

[2]-يراجع في ذلك المواد (12) و(13) و(14) من المرسوم (63/76)، السالف الذكر.

[3]-يراجع في ذلك المادتين (13) و (14) من نفس المرسوم .

[4]-يطلق عليها عند العامة بالشهادة السلبية لعدم وجود أي تصرف سلبي بشأن العقار، وقد تتضمن الشهادة السلبية عدد هام من إجراءات الشهر غير أنها تضاف لذمة الشخص (المدعى عليه)، محمد لمين حميدي، المرجع السابق، ص 416.

إذا تم الطعن بالتزوير فيتم وقف تنفيذ العقد بين المتعاقدين مؤقتا[1]. إن شهر الدعاوى لا يمنع المالك من استغلال والانتفاع بعقاره كالبناء وتحسينه، وتكون الدعاوى المشهرة[2] مقبولة شكلا أمام القضاء، وعدم شهر الدعوى يؤدي لعدم قبولها شكلا، أما بالنسبة للدعاوى التي قد يثور بشأنها نزاع حول إلزامية شهرها من عدمه، فلا يمكن أن يكون هذا الإجراء محل دفع من قبل المدعي لعدم قبول الدعوى شكلا[3].

ثانيا: الأحكام و القرارات القضائية: إن الأحكام لا تنشأ الحقوق العينية الأصلية وإنما هي في الأصل مقررة (مصرحة) أو ناقلة للحقوق العينية العقارية وعليه هناك أحكام مصرحة للحقوق العينية العقارية الأصلية، أحكام ناقلة للحقوق العينية العقارية الأصلية سوف نتناولها بالتفصيل:

1- الأحكام المصرحة (المقررة) للحقوق العينية العقارية الأصلية: تعتبر الأحكام الصادرة في الدعاوى الرامية لإثبات الملكية أحكام مقررة و كاشفة ويتعين شهرها تبعا لذلك لأن ملكية الحق العيني العقاري قد انتقلت لمالكها سواء بتصرف قانوني أو واقعة مادية كوضع اليد أو بالالتصاق أو بالتقادم المكسب الطويل المدة.

1-1 حكم القسمة: تكون الأحكام الصادرة بفض حالة الشيوع كاشفة عن حق عيني عقاري وبالتالي يتعين شهرها لتكون حجة على الغير بحيث يتم تحويل الملكية من مشاعة إلى مفرزة، ويتم منح كل مالك على الشيوع نصيبه عن طريق القرعة[4].

1-2 الحكم المثبت للصلح: قد ينتهي نزاع بين طرفين تعاقدا سابقا بالصلح[5]، ومنه يتم حسم النزاع القائم بين المتعاقدين، وبعقد صلح يتفق فيه الخصوم بأنفسهم على حل النزاع ويطرحونه على القضاء لاستصدار حكم قضائي يفصل بينهم في النزاع ويكون هذا الحكم بعد أن يصير نهائيا واجب الشهر ومنتج الآثار.

1-3 الحكم المقرر للملكية عن طريق التقادم المكسب: طبقا للمادة (827) من القانون المدني الجزائري وكذا المادة (02) من قانون (02/07), فإنه يحق لحائز للعقار متى توافرت الشروط القانونية

---

[1]-يراجع في ذلك المادة (324) مكرر6 من الأمر (58/75)، السالف الذكر.

[2]-يراجع في ذلك المادتين (85) من المرسوم(63/76)، (519) من قانون (09/08)، السالفين الذكر.

[3]-محمد لمين حميدي، مرجع سابق، ص416،417.

[4]-يراجع في ذلك المادة (727) من الأمر (58/75)، السالف الذكر.

[5]-يراجع في ذلك في ذلك المادة (990) من قانون(09/08) السالف الذكر.

للحيازة. أن يتوجه إلى مسؤول مصالح الحفظ العقاري المختص أو بواسطة شخص آخر من أجل طلب تحقيق عقاري لمعاينة حق الملكية وتسليمه سند ملكيته[1].

2-الأحكام القضائية الناقلة والمنشئة للحقوق العقارية الأصلية: طبقا لنص المادتين (2/14) و(15) من الأمر (74/75) والمادتين (62) و (63) من المرسوم (123/93)، أن الأحكام والقرارات القضائية التي تنشئ أو تنقل وتعدل أو تنهي حق عيني عقاري. تكون خاضعة للشهر حتى تكون حجة في مواجهة الغير، طبقا للمادة (38) من المرسوم (63/76). ومن بين هذه الأحكام الناقلة والمنشئة هي حكم رسو المزاد وحكم الشفعة.

2-1 حكم رسو المزاد: هو إقرار يصدر من قبل القاضي تبعا لسلطته الولائية. فهو ليس حكم فاصل في منازعة قانونية، غير أنه حكم يفصل في كافة المنازعات الشكلية بين أطراف الحجز، وهو حجة في مواجهة الأطراف المعنية بالحجز بحيث لا يكون قابل للطعن[2].و يترتب عن صدور حكم رسو المراد شهره لكل الحقوق الراسى[3]، ويعتبر حكم رسو المزاد سند ملكية، ويقيد (يشهر) حكم رسو المزاد من قبل المحضر القضائي طبقا للمادة (2/764)[4] من قانون الإجراءات المدنية والإدارية يؤدي ذلك إلى تطهير العقار من كل التأمينات العينية، وحكم رسو المزاد قد يكون منشئ أو مقرر، فلو رسى المزاد على مشتري لم يرسو عليه المزاد من قبل [5]، ولم يكن حائز للعقار موضوع عملية البيع بالمزاد العلني يكون هنا الحكم منشئ، وإذا رسا المزاد على أحد المتقاسمين في حالة عدم إمكانية القسمة العينية العينية طبقا للمادة (786) وما يليها من قانون الإجراءات المدنية والإدارية[6]، أو على أحد الحائزين وفقا لنص المادة (926) من القانون المدني الجزائري أو على من رسا عليه المزاد أولا، فهنا يكون الحكم مقرر.

---

[1]- يراجع في ذلك المادة (04) من قانون (02/07)، السالف الذكر.

[2]-يراجع في ذلك المادة (765) من القانون (09/08)، السالف الذكر.

[3]-تنتقل للراسي الارتفاقات سواء كانت ايجابية أو سلبية حتى ولو لم يكن بعلم بها، والراسي لا يستطيع الرجوع بدعوى ضمان العيب الخفي على المحجوز عليه، لأن البيوع القضائية لا ضمان فيها للعيوب الخفية طبقا لنص المادة (385) من القانون المدني الجزائري.

[4] - يراجع في ذلك المادة (764) من القانون(09/08)، السالف الذكر.

[5]- يراجع في ذلك المادة (927) من الأمر (74/75)، السالف الذكر.

[6]-يعتبر حكم رسو المزاد في هذه الحالة قسمة وليس بيع وبالتالي فهو حكم كاشف لا ناقل للملكية.

2-2 الحكم المثبت لحق الشفعة: تنص المادة (794) من القانون المدني الجزائري على ما يلي :"الشفعة رخصة تجيز الحلول محل المشتري في بيع العقار ضمن الأحوال والشروط المنصوص عليها في المواد التالية"

تثبت الشفعة لمالك الرقبة وللشريك على الشيوع وثبوت الشفعة ينهي حالة الشيوع، الحالات التي لا يجوز ممارسة الشفعة كالبيع بالمزاد العلني، ووقوع البيع بين الأصول والفروع أو بين الزوجين أو بين الأقارب لغاية الدرجة الرابعة، وبين الأصهار لغاية الدرجة الثانية[1]، ولمن يرغب في ممارسة حق الشفعة أن يتقيد بجملة من الشروط النصوص عليها في المواد من المادة (799) إلى المادة (803) من القانون المدني الجزائري.

المطلب الثاني

قواعد وشروط تنظيم عملية الشهر العقاري

إن الشهر العقاري يؤدي إلى حماية واستقرار الملكية العقارية وذاك من أجل تحقيق الائتمان العقاري الذي يهدف إلى نقل الحقوق العينية والاحتجاج بها في مواجهة الغير، ولإتمام عملية الشهر العقاري أمام المحافظ العقاري يجب على طالب الشهر احترام مجموعة من القواعد والشروط المنصوص عليها قانونا، ومن أجل السهر على احترام هذه القواعد والشروط والإجراءات خول القانون للمحافظ العقاري سلطات واسعة لدى تفحصه ومراقبته للوثائق المودعة للشهر ولهذا الغرض اشترط المشرع ضرورة توافر قاعدتي الرسمية والإشهار المسبق بالإضافة إلى بيانات أخرى منها ما يتعلق بالأطراف ومنها ما يتعلق بالعقار محل التصرف وإلا تم رفضها من فبل المحافظ العقاري.

[1]-يراجع في ذلك المادة (798) من الأمر (58/75)، السالف الذكر.

الفرع الأول

قواعد تنظيم عملية الشهر العقاري

من أجل تحقيق فكرة الائتمان العقاري كان من الضروري إيجاد ضوابط كافية لنظام الشهر لتضمن صحة المعلومات المقدمة حول العقارات وأصحابها، وقد أقر المشرع الجزائري قاعدتين أساسيتين للشهر العقاري وهما قاعدة الرسمية وقاعدة الأثر النسبي.

أولا: قاعدة الرسمية: القاعدة العامة في التعاقد هي الرضائية[1]، وهذا بتطابق الإرادتين لإنشاء العقد. ولقد أقر المشرع الجزائري استثناء من القاعدة العامة مبدأ شكلية العقود في بعض التصرفات مثل المعاملات الواردة على العقارات، حيث تفرغ في القالب الرسمي حتى تتسنى إشهارها ، فالشهر العقاري يتطلب أن تقدم هذه العقود في طابع رسمي من قبل موظف عمومي أو موظف مختص أثبت له القانون هذه الصفة[2].

وبالرجوع إلى نص المادة (61) من المرسوم (63/76) بنصها نجدها تنص على ما يلي: "كل عقد يكون موضوع إشهار في محافظة عقارية يجب أن يقدم في الشكل الرسمي"، وأوردها كذلك المشرع الجزائري في المادة (29) من قانون (29/90) بنصها :"تضبط حسب الحاجة إجراءات الإعداد والموافقة على المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير وكذا محتوى المستندات المتعلقة به عن طريق التنظيم".

1- تعريفها: عرف المشرع الجزائري العقد الرسمي في المادة (324) من القانون المدني الجزائري: "العقد الرسمي عقد يثبت فيه موظف أو ضابط عمومي أو شخص مكلف بخدمة عامة، ما تم لديه أو ما تلقاه من ذوي الشأن وذلك طبقا للأشكال القانونية وفي حدود سلطته واختصاصه"، فبموجب هذه المادة فان السندات الرسمية هي السندات التي يحررها إما موظف عمومي، أو ضابط عمومي أو شخص مكلف بخدمة عامة، وفق الشروط القانونية والسلطات والاختصاصات المخولة له وهذا ما يميزها عن العقود العرفية [3].

---

[1]-يراجع في ذلك المادة (106) من الأمر (58/75)، السالف الذكر.

[2]- مجيد خلفوني، مرجع سابق،ص85.

[3]-يحي بكوش، أدلة الإثبات في القانون الجزائري والفقه الإسلامي، الشركة الوطنية للنشر والتوزيع، الجزائر، 1981، ص91.

2- الأساس القانوني لقاعدة الرسمية: أقر المشرع الجزائري هذه القاعدة بموجب الأمر(91/70)المؤرخ في 1970/12/15 المتضمن قانون التوثيق[1]، وهو النص الذي أوجب الرسمية في المحررات التي تنصب على العقار وأوجب إفراغ جميع التصرفات الواردة على العقار في القالب الرسمي تحت طائلة البطلان طبقا للمادة (12) بنصها:" "، وتأكدت هذه القاعدة خاصة بعد صدور الأمر (74/75) والمرسوم المطبق له (63/76) من خلال نص المادة (61)، وباستعمال المشرع الجزائري لمصطلح العقد الذي لا يقصد به الاتفاق المبرم بين شخصين وإنما يقصد به المحرر وهذا راجع للترجمة غير صحيحة، وتجسدت هذه الشكلية أيضا بصدور قانون التوجيه العقاري رقم (25/90) طبقا للمادة (29) منه.

3- شروط السند الرسمي: من خلال التعريف أعلاه نستخلص الشروط الواجب توافرها في السند الرسمي:

3-1 أن يكون السند صادرا من موظف عام أو ضابط عمومي أو شخص مكلف بخدمة عامة: والأشخاص المؤهلون لتحرير السند الرسمي هم: الموظف العمومي ، الضابط العمومي الذي يحمل أختام الدولة ، الشخص المكلف بخدمة عامة .

3-2 سلطة واختصاص الموظف العمومي أو الشخص المكلف بالخدمة العامة في إضفاء صفة الرسمية: ويقصد به أن يكون لمصدر السند الاختصاص النوعي والمكاني لإصداره، والمقصود بالاختصاص النوعي أو الموضوعي أن تكون لمصدر هذا السند الولاية والأهلية والاختصاص[2].

3-3 مراعاة الأوضاع القانونية في السند الرسمي: يقصد بها أن يحترم محرر السند الشكليات المفروضة لإعطاء هذا السند طابع الرسمية، وتكون محررة طبقا للأشكال التي نص عليها القانون وهذه الشكليات تسمح بتفسير قرينة الرسمية التي تتمتع بها هذه المحررات لأنها تضفي عليها ظاهرا يدل على صحتها ويوحي بالثقة والاطمئنان إليها[3] .

---

[1]-الأمر (91/70)، المؤرخ في 1970/12/15، المتضمن قانون التوثيق، الجريدة الرسمية، العدد 107، المؤرخة في 1971/01/01 .

[2]-حمدي باشا عمر، مرجع سابق، ص18.

[3]-يحي بكوش، مرجع سابق، ص100.

ثانيا: الأثر النسبي للشهر (الشهر المسبق): حرص المشرع الجزائري على حماية حق الملكية والحقوق العينية الأخرى للمالك الجديد والتي يعكسها السجل العقاري على ضرورة توافر قاعدة الأثر النسبي (الشهر المسبق) والأثر الإضافي كتقنية لدعم فكرة الائتمان العقاري[1].

1- **مفهوم قاعدة الأثر النسبي:** طبقا لنص المادة (88) من المرسوم (63/76) فإن المحافظ العقاري لا يمكنه أن يجري شهر أي تصرف وارد على عقار ما لم يكن هناك شهر مسبق للمحرر الذي على أساسه تم التصرف في العقار بأي شكل من أشكال التصرف[2]، ما لم يكن للعقار أصل ثابت في مجموعة البطاقات العقارية وهو ما يعرف ب"أصل الملكية"، ويقصد بها الوثيقة أو السند الرسمي الموجود في مجموعة البطاقات العقارية الذي يثبت حق المتصرف الأخير في العقار، ، فالشهر المسبق للمحرر يحقق الطمأنينة في المعاملات العقارية ويبين صاحب الحق الأخير، وكذلك معرفة جميع الملاك السابقين للعقار محل التصرف، وذلك يضمن عدم قيام المتصرف الأخير من التصرف مرة أخرى في هذا العقار[3] غير أن قاعدة الأثر النسبي لا يمكن إعمالها على كافة المحررات لذلك على المحافظ العقاري مراعاة الاستثناءات الواردة على هذه القاعدة وهي :

2- استثناءات قاعدة الأثر النسبي: استثنى المشرع الجزائري صراحة حالتين لا يمكن فيهما الإعمال بقاعدة الأثر النسبي للشهر طبقا لنص المادة (89) من المرسوم (63/76) بنصها: "تستثنى القاعدة المدرجة في الفقرة الأولى من المادة 88 أعلاه:

2-1 الإجراء الأولي الخاص بشهر الحقوق العقارية في السجل العقاري: المقصود بها عملية إيداع وثائق المسح العقاري بعد الانتهاء من عملية المسح، وبالتالي لا تكون موضوع شهر مسبق ما دامت ناتجة عن أعمال المسح العقاري بموجب الوثائق المسحية التي يتسلمها المحافظ العقاري من أجل إخضاعها لعملية الشهر.

1-زهرة بن عمار، مرجع سابق، ص50.

-خالد رمول، " قاعدة الأثر النسبي(الشهر المسبق)"، مجلة الموثق، مجلة قانونية دورية، تصدر عن الغرفة الوطنية للموثقين،العدد5، مارس2002، الجزائر ،ص23.

2-مجيد خلفوني، مرجع سابق، ص91، 92.

3 - لسعد حامدي ،مرجع سابق، ص 50 .

2-2 العقود العرفية الثابتة التاريخ قبل 1971/01/01 : قد ورد استثناء العقود العرفية الثابتة التاريخ قبل 1971/01/01 طبقا للمادة (03) من المرسوم (210/80) المؤرخ في 1980/09/13 المعدل والمتمم للمواد (15)،(18)،(89) من الرسوم(63/76)، وهي العقود والوثائق المحررة من طرف القضاء قبل 1971/01/01، بالإضافة إلى العقود العرفية المسجلة من طرف أصحابها لدى مصلحة التسجيل والتأكد من صحة التاريخ من خلال تأشيرة مصلحة التسجيل، كما يمكن التحقق من التاريخ بوسائل إثبات أخرى[1] طبقا للمادة (328) من القانون المدني الجزائري .

2-3 شهادة الحيازة: طبقا لنص المادة (39) من قانون (25/90) السالف الذكر، تعتبر شهادة الحيازة من الشهادات الإدارية الرسمية المعفاة من قاعدة الشهر المسبق لأنها تحرر في أراضي غير المسموحة، ويهدف المشرع من وراء شهادة الحيازة تسوية وضعية العقارات وملاكها الذين ليس لديهم سندات رسمية .

2-4عقد الشهرة : يحرر عقد الشهرة على أراضي غير ممسوحة، ويعتبر عقد الشهرة بمثابة شهادة ميلاد للحق العيني، لكونه الإجراء الأول الذي ورد على هذا العقار في المحافظة العقارية[2].

2-5عقود الاستصلاح: يعد الاستصلاح سبب من أسباب كسب الملكية العقارية في التشريع الجزائري وقد تم النص عليه في إطار القانون (18/83) السالف الذكر والمرسوم (289/92) المؤرخ في 1992/07/06 المحدد لشروط التنازل عن الأراضي الصحراوية في المساحات المستصلحة تنفيذا لنص المادة (18) من القانون (25/90) المتضمن قانون التوجيه العقاري أحكاما تتعلق ببيع الأراضي المستصلحة وفقا لدفتر الشروط يتولى تحرير عقد البيع الإداري مدير الأملاك الوطنية ويتم شهره بالمحافظة العقارية ويعتبر الشهر العقاري في هذه الحالة أول إجراء يتم على الأراضي المستصلحة محل البيع الإداري[3].

2-6عقود التنازل عن الأملاك العقارية التابعة للقطاع العام: طبقا للمادة (02) من قانون (03/86) المؤرخ في 1986/02/04 التي سمحت بالتنازل عن الذمة العقارية الإيجارية التابعة للقطاع العام التي شرع في استغلالها بعد الفاتح جانفي1981، لوحظ في أغلب الأحيان أن الهيئات العمومية

[1]-جمال بوشنافة، مرجع سابق، ص، 154، 155 .

[2]- لسعد حامدي، مرجع سابق، ص51.

[3]-مجيد خلفوني، مرجع سابق، ص98.

البائعة لم يكن بوسعها إثبات أصل ملكيتها فيما يخص القطع الأرضية المشيد عليها السكنات القابلة للتنازل لهذا السبب أدرجت في العقود الإدارية الصيغة التالية، القطعة تابعة لأملاك الدولة، البلدية أو الخواص والتي آلت ملكيتها إلى (الهيئة البائعة) من أجل المنفعة العامة، ومنه فإن شهر هذه العقود يعفى من قاعدة الأثر الإضافي للشهر ويسري فقط على الأملاك العقارية القابلة للتنازل في إطار قانون (01/81)[1].

2-7الاستثناءات الواردة في المادة (117) من المرسوم التشريعي (18/93) المؤرخ في 1993/12/29 المتضمن قانون المالية لسنة 1994: لقد أكدت المادة (117) من المرسوم التشريعي(18/93)، المعدلة بموجب المادة (148) من الأمر (27/95) المؤرخ في 1995/12/30 المتضمن قانون المالية لسنة1996، مشيرة إلى إمكانية منح أراضي تابعة للأملاك الوطنية الخاصة بالدولة للأشخاص الطبيعيين أو المعنويين بمقتضى عقد امتياز من أجل سد حاجيات تكتسي طابع المنفعة العمومية، عقد الامتياز المنصوص عليه في المادة (117) المعدلة المتعلق بأراضي تابعة للأملاك الوطنية الخاصة فتحول عقد الامتياز إلى تنازل يتم بمقتضى عقد إداري يحرره مدير أملاك الدولة لفائدة المستفيد ويخضع بدوره لعملية الشهر العقاري.

2-8عقد الملكية الذي يسلم في إطار التحقيق العقاري: أستحدث عقد الملكية المسلم في إطار التحقيق العقاري بموجب القانون (02/07) المؤرخ في 2007/02/27 المتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري، والذي يحرر في حالة على كل عقار لم يخضع لعمليات مسح الأراضي ويشمل هذا الإجراء العقارات التي لا يحوز أصحابها سندات ملكية أو التي حررت بشأنها سندات ملكية قبل 1961/03/01 ،ولم تعد تعكس الوضعية العقارية الحالية.

2- 9 الشهادات الرسمية للملك الوقفي: طبقا للمادة (08) من قانون (10/91)، صدر المرسوم التنفيذي (336/2000) المؤرخ في 2000/10/26 المتضمن إحداث وثيقة الإشهاد المكتوب لإثبات

[1]-فاطمة الزهراء دربلو، المحافظة العقارية كأداة قانونية للسياسة العقارية في الجزائر، رسالة ماجستر في القانون الخاص، القانون العقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية ، جامعة الأخوة منتوري ، قسنطينة ، 2009/2008 ، ص54.

الملك الوقفي وشروط وكيفيات إصدارها وتسليمها، وهذه الوثيقة تخضع لعملية الشهر العقاري وتعد كإجراء أولي مستثنى من هذه القاعدة [1].

الفرع الثاني

الشروط القانونية للشهر العقاري

إن المشرع الجزائري بغية منه لإرساء نظام الشهر العيني الذي يهدف أساسا إلى شهر وإعلان التصرفات الخاصة بالحقوق العقارية حتى تلقى الحجية المطلقة[2]، لذلك خول للمحافظين العقاريين صلاحيات واسعة في مراقبة مدى توافر الشروط القانونية في السندات المعدة للإشهار العقاري، ويتوجب على المحافظين العقاريين قبل القيام بعملية الإشهار بالسجل العقاري التدقيق وتفحص المستندات المقدمة إليهم شكلا ومضمونا والتأكد من صحة البيانات المدونة فيها سواء ما تعلق بهوية الأطراف أو ما تعلق بالعقارات محل التصرف.

أولا: الشروط القانونية الخاصة بتعيين الأطراف في الوثائق الخاضعة للشهر العقاري: إن الشهر العقاري لا يحقق الهدف المرجو منه إلا إذا تم بصفة دقيقة وذلك بالتحقيق في هوية الأطراف أصحاب الحقوق الخاضعة للشهر العقاري طبقا لنص المادة (22) من الأمر (74/75) بنصها: "يحقق المحافظ العقاري في هوية وأهلية الأطراف الموجودين على وسائل الإثبات وكذلك في صحة الأوراق المطلوبة من أجل الإشهار.

وسيحدد مرسوم كيفيات تطبيق هذه المادة "، ويتبين لنا من خلال نص المادة أنه يتوجب على المحافظ العقاري التحقيق والتفحص في هوية وأهلية الأطراف المعنيين بالعقد، مع إلزامية التصديق عليها من طرف محرري العقود[3].

[1]–ليلى زروقي وحمدي باشا عمر، مرجع سابق، ص،248، 249.

[2]–فاطمة الزهراء دربلو، مرجع سابق،ص57.

[3]–جمال بوشنافة، مرجع سابق، ص163.

1-البيانات الخاصة بتعيين هوية الأطراف: البيانات المتعلقة بتعيين الأطراف تختلف حسب طبيعة الشخص طبيعي أو معنوي وقد يكون خاصا أو عاما يتمتع بجميع الحقوق إلا ما كان منها لازما لصفة الإنسان وذلك في الحدود التي أقرها القانون[1].

1-1 البيانات الخاصة بالأشخاص الطبيعيين:

يتبين لنا أن كل عقد أو قرار قضائي يكون موضوع شهر بالمحافظة العقارية يجب أن يشتمل على البيانات التالية: -ألقاب وأسماء وتاريخ ومكان ولادة وجنسية وموطن ومهنة الأطراف وعند اللزوم أسماء الزوجات[2].

أما فيما يخص الشهادات التوثيقية التي تعد بعد الوفاة يجب الإشارة إلى الحالة المدنية والتصديق عليها بالنسبة للمتوفي، وبالنسبة لكل واحد من الورثة أو الموصى لهم، ويؤخذ بعين الاعتبار الحالة المدنية للأطراف المتعاقدة بصفة شخصية ولا تنصرف آثار السند المشهر إلى من ينوب عنهم قانونا[3].

يقصد بالشرط الشخصي للأطراف الهوية الكاملة الأهلية المدنية لأطراف العقد وكل تغيير يمس في هوية الأشخاص لابد أن يخضع للإشهار العقاري وذلك بإيداع نسختين للعقد المعدل للحالة المدنية للأشخاص لتبريره كالحكم القضائي أو مرسوم تغيير اللقب[4].

1-2 البيانات الخاصة بالأشخاص المعنوية[5]:تختلف بيانات تعيين هوية الأشخاص المعنويين باختلاف الشكل والطبيعة القانونية، طبقا للمادة (63) من المرسوم(63/76)، حيث أن كل عقد أو قرار قضائي يكون أحد أطرافه أشخاص معنوية يكون محل إشهار بالمحافظة العقارية لابد أن يشتمل على بيانات التعيين التالية:

---

[1]- يراجع في ذلك المادة (49) من الأمر (58/75)، السالف الذكر.

[2]-لابد من ذكر الجنسية وذلك من أجل معرفة ما إذا كان يحق للمتعاقد المتعامل في العقار لأن الأجنبي لا يحق له تملك عقار أو بيعه إلا برخصة خاصة تسلم من المصالح المعنية ما عدا رعايا الدول التي يوجد بها القانون الواجب التطبيق عند تنازع القوانين.

[3]-يراجع في ذلك المادة (3/1/62) من المرسوم(63/76)، السالف الذكر.

[4]-مجيد خلفوني، مرجع سابق، ص100.

[5]-الشخص المعنوي: هو مجموعة من الأشخاص أو الأموال تقوم لتحقيق غرض معين ويمنح لها القانون الشخصية القانونية بالقدر اللازم لتحقيق الغرض.

-بالنسبة للشركات المدنية والتجارية: تسميتها، شكلها القانوني، مقرها، رقم التسجيل في السجل التجاري بالنسبة للشركات التجارية.

-بالنسبة للجمعيات: تسميتها، مقرها، تاريخ ومكان التصريح بها.

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

-بالنسبة للجماعات المحلية: تسمية البلدية أو الولاية.

-بالنسبة لأملاك الدولة: باسم الدولة.

2-التصديق على هوية الأطراف: يتم التصديق على هوية الأشخاص الاعتباريين بنفس شروط وإجراءات التصديق على هوية الأشخاص الطبيعيين مع توسيع نطاق الأشخاص المؤهلين للتصديق، ويتم التصديق على هوية الأشخاص الاعتباريين طبقا لنص المادة (3/63) من المرسوم (63/76).

2-1 بالنسبة للأشخاص الاعتباريين التي يوجد مقرها في الجزائر: فيتم التصديق على هويتها عن طريق تقديم أصل الصورة الرسمية أو نسخة مراجعة لكل عقد يثبت التسمية والشكل القانوني ومقره الحالي.

2-2 بالنسبة للأشخاص الاعتباريين التي يوجد مقرها خارج الجزائر: يتم التصديق على هويتها من خلال إعداد الشهادة أو التأشيرة بتقديم نفس الوثائق المسلمة أو المصادق عليها من قبل السلطة الإدارية أو الموظف الدبلوماسي أو القنصلي الذي يمثل الجمهورية الجزائرية في مكان المقر مع وجوب إرفاقها بترجمة إلى اللغة العربية مصادق عليها إذا كانت محررة باللغة الأجنبية، وتذكر في الشهادة الوثائق التي بموجبها تم إعدادها[1], ويتم التصديق في أسفل الوثيقة المعدة للإشهار بواسطة تأشيرة مطابقة للنموذج المحدد بموجب قرار وزير المالية[2].

3-الأشخاص المؤهلين للتصديق على هوية الأطراف: ولسلامة المحرر الرسمي وحماية للحقوق أوكل المشرع مهمة التصديق على هوية الأطراف إلى أشخاص مؤهلين دون غيرهم، حيث أن وجود أي

[1]-فتحي ويس، مرجع سابق، ص342.

[2]-قرار وزير المالية الصادر بتاريخ 1976/05/27، المتعلق بتأشيرة الهوية على الأطراف، الجريدة الرسمية، العدد 20، المؤرخة في 1977/03/09.

خطأ في تعيين هوية الأطراف قد يؤدي إلى ضياع ومساس بحقوق الأفراد ويتم التصديق من طرف الموثقين، كتاب الضبط، قضاة النيابة العامة، مدراء الوكالة القضائية للخزينة، موظفو مديريات الولايات للمصالح المالية الذين لهم درجة مفتش رئيسي، محاسبو الخزينة وجميع المحاسبين العموميين، الأشخاص القائمون على الجماعات المحلية مثل الوزراء والولاة ورؤساء المجالس الشعبية البلدية بالنسبة للعقود التي يتسلمونها، والسلطات الإدارية والسلطات القنصلية[1].

ثانيا: الشروط القانونية الخاصة بتعيين العقارات: إن نظام الشهر العيني المؤسس على تعيين العقارات يعطي صورة دقيقة للتعريف بالحالة المادية والطبيعية القانونية للعقارات وهذا وأن العناصر الواجب توافرها في السندات الخاضعة للشهر العقاري فيمل يخص تعيين العقارات تختلف باختلاف موقع العقار المعين نوعه وقوامه وهذا التعيين يتم عن طريق بيانات وصفية خاصة تحدد موقع ومساحة ورقم العقار وغيرها من البيانات الضرورية اللازمة، ويتم على أساسها التأشير على البطاقات العقارية وتسليم المعلومات من طرف المحافظ العقاري وتختلف هذه المعلومات من عقار لآخر حسب طبيعة العقار.

1-البيانات العامة والمشتركة لتعيين كل العقارات: أكدت المادة (66) من المرسوم (63/76) على البيانات الواجب ذكرها حتى تكون العقود قابلة لإشهار وهي أن تعيين العقار تعيينا دقيقا و ذلك بذكر البيانات التالية :

1-1 طبيعة العقار(نوعه): ما إذا كان أرضا أو بناءا، أم أرض فلاحيه أو غابية أو رعوية أو غير ذلك من أنواع الأراضي والعقارات والمنشآت الثابتة الأخرى.

1-2 بلدية الموقع: يتحدد اسم البلدية التي يقع فيها العقار والدائرة التابعة لها البلدية والولاية حتى تعرف بشكل ينفي الجهالة والغموض

1-3 التعيين: ويتم تعيين العقار عن طريق مراجع المسح من خلال ذكر رسم القسم المساحي ورقم مخطط المساحي الذي هو عبارة عن رسم بياني له رقم ترتيبي ثم يتم ذكر المكان إذا له اسم خاص به في المناطق الريفية أما الحضرية فيذكر اسم الشارع ورقمه كما يتم ذكر محتوى وثائق المسح .

[1]-يراجع في ذلك المادتين (62) و(64) من المرسوم (63/76)، السالف الذكر.

2-البيانات الخاصة بتعيين بعض العقارات: إذا كان العقار موضوع المحرر خاضع للشهر في منطقة غير ممسوحة فإن بيانات تعيينه تختلف عن بيانات العقار في منطقة ممسوحة، غير أن المشرع الجزائري من أجل ضمان الانتقال إلى نظام الشهر العيني ببيانات صحيحة وضع أحكاما انتقالية خاصة بالعقارات التي لم يتم مسحها وهنا نفرق بين العقارات الريفية والعقارات الحضرية، كما تخضع العقارات الخاضعة لنظام الملكية المشتركة إلى قواعد تعيين خاصة بها[1].

2-1 العقارات غير الممسوحة: إما أن تكون عقارات ريفية أو عقارات حضرية، وتختلف بيانات تعيين كل منها بحيث تكون كما يلي:

2-1-1 بيانات تعيين العقارات الريفية غير الممسوحة: هو كل عقار لا تتوفر فيه مواصفات العقار الحضري، تفهرس بصفة انتقالية في مجموعة بطاقة عقارية فردية للمالكين في حالة عدم وجود مخطط مسح الأراضي، ويجب أن تشير الوثائق المشهرة المتعلقة بالعقارات غير الممسوحة إلى نوع العقار الريفي، موقعه، محتواه، وكذا مراجع المخطط المحتفظ به بصفة نظامية لدى مصالح مسح الأراضي والمحافظة العقارية وفي حالة عدم وجودها يتم ذكر أسماء الملاك المجاورين[2].

2-1-2 بيانات تعيين العقارات الحضرية غير الممسوحة: عرفتها المادة (21) و(27) من المرسوم (63/76)، بأنها هي العقارات المبنية أو غير المبنية الموجودة على الطرقات المرقمة بصفة نظامية للجهات السكنية التابعة للبلديات التي يزيد سكانها عن 2000 نسمة، بحيث يتم إحداث لهاته العقارات بطلقات يذكر فيها اسم البلدية التي تقع بها و اسم الشارع ورقمه، وتكون العقارات الحضرية موضوع إعداد بطاقات عقارية حتى في حالة عدم وجود مسح للأراضي إضافة إلى تحديد طبيعة العقار ومساحته طبقا للمادة (66) وما يليها من المرسوم (63/76)[3] .

2-2 بيانات العقارات الخاضعة لنظام الملكية المشتركة: الملكية المشتركة هي نوع من أنواع الملكية العقارية ورد النص عليها في المادة (743) من القانون المدني الجزائري .

---

[1]-فتحي ويس، مرجع سابق، ص 346.

[2] -يراجع في ذلك المادة (114) من المرسوم (63/76)، السالف الذكر.

[3]-محمد لمين حميدي, مرجع سابق، ص 197.

يتم تعيين العقارات المبنية على سبيل الملكية المشتركة في العقود والأحكام القضائية الخاضعة للشهر إضافة إلى ذكر البيانات العامة المتمثلة باسم البلدية والشارع ورقمه والمساحة، المعلومات الخاصة الواردة في الجدول الوصفي للتقسيم إما أن يحرر ضمن ذات المحرر المطلوب شهره أو في محرر مستقل يخضع للشهر كذلك وهو جدول يتضمن عدة أعمدة تذكر فيها رقم الحصة، العمارة، الدرج، الطابق، نوع الحصة [1].

المبحث الثاني

دور المحافظ العقاري عند الإيداع لدى المحافظة العقارية

لقد أعطى المشرع الجزائري المحافظ العقاري باعتباره الأداة الفعالة في تنظيم الملكية العقارية الصلاحيات الكاملة لبسط رقابته على صحة جميع البيانات المحددة في النصوص القانونية والمحافظ العقاري لما يتلقى عقدا أو قرارا قضائيا أو محرر من قبل الأشخاص المؤهلين للقيام بإشهاره عن طريق إيداع هذه المحررات لدى المحافظة العقارية، فإنه يكون قد تلقى ضمنيا طلبا بشهر المحرر والتأشير به في مجموعة البطاقات العقارية وتسمى هذه العملية بالإيداع، هو عملية ممهدة لتنفيذ إجراء الشهر العقاري.

لقد حدد القانون الوثائق الواجب إيداعها، كما ربط الإيداع بآجال يجب احترامها، فضلا عن الشروط القانونية المطلوبة في شكل المحرر المقدم للشهر، وللإيداع أهمية بالغة كون أن التأشير على سجل الإيداع يحتج به عند عملية الشهر تبعا للتاريخ وترتيب إيداع المحرر، ولا يمكن لمحرر العقد القيام بإيداعه من تلقاء نفسه، فمتى تأكد المحافظ العقاري من استيفاء الشروط القانونية قام بإجراء عملية الشهر العقاري، وإذا تبين للمحافظ العقاري وجود نقص أو خلل قام برفض الإيداع الذي يؤدي حتما إلى رفض إجراء الشهر العقاري، وسنفصل في هذا المدخل دور المحافظ عند الايداع القانوني في المطلب الأول ثم الايداع غير القانوني من خلال المطلب الثاني.

[1] - يراجع في ذلك في ذلك، المادة (67) من المرسوم (63/76)، السالف الذكر .

المطلب الأول

دور المحافظ العقاري عند الإيداع القانوني وتنفيذ إجراء الشهر العقاري

تقدم الوثائق والسندات الواجبة الشهر على مستوى المحافظة العقارية المختصة اقليميا غير أن هناك جملة من المراحل وجب إتباعها بداية بالإيداع الذي يعد أول عملية ممهدة لتنفيذ إجراء الشهر على مستوى المحافظة العقارية، وهو أول اتصال بين طالب الشهر والمحافظة العقارية ويعتبر الإيداع بمثابة طلب الشهر[1].ويجب أن يكون الإيداع سليما قانونيا حتى تتم عملية الشهر العقاري.

الفرع الأول

الإيداع القانوني للوثائق لدى المحافظة العقارية

يعد الإيداع عملية قانونية وإجراء أولي أساسي في وضع الوثائق المراد شهرها من طرف الأشخاص أو من خول لهم القانون ذلك لدى المحافظة العقارية، كما ربط القانون الإيداع بآجال يجب احترامها فضلا عن الشروط القانونية المطلوبة في شكل المحرر الخاضع للشهر سبق الإشارة إليها سابقا بالإضافة إلى الأحكام والترتيبات المالية المتعلقة بدفع الرسوم المختلفة.

أولا: مفهوم الإيداع: يقصد به تقديم المحرر المطلوب شهره مرفقا بالوثائق الملحقة المنصوص عنها قانونا إلى مصلحة الشهر المختصة إقليميا بعد أن يفرغ على الشكل الرسمي من طرف المعني أو وكيله أو محرر العقد[2].

و يمكن القول بأن الإيداع : هو إجراء قانوني أولي يتمثل في تقديم المحرر المطلوب شهره مرفقا بالوثائق الملحقة المنصوص عنها قانونا إلى مصلحة الشهر المختصة إقليميا لأجل شهر المحرر وهذا من قبل المخول لهم قانونا تحريرها وإعدادها وتقديمها للشهر.

تودع الوثائق الخاضعة للشهر العقاري بقسم الإيداع وعمليات المحاسبة على مستوى المحافظة العقارية مع ضرورة مراعاة آجال الإيداع بعد دفع الرسوم الخاصة بالشهر، ومحرري العقود وقبل الإيداع

---

[1]–محفوظ جقبوب، الشهر العيني واستقرار المعاملات العقارية، رسالة الماجستير في القانون العقاري، كلية الحقوق، جامعة الجزائر1، 2013/2012، ص61.

[2]–فتحي ويس، مرجع سابق، ص352.

بتسجيلها لدى إدارة التسجيل والطابع[1]، حتى تكتسي تاريخا ثابتا مع مراعاة آجال الإيداع طبقا للمادة (90) من المرسوم (63/76):"ينبغي على الموثقين وكتاب الضبط والسلطات الإدارية أن يعملوا على إشهار جميع العقود أو القرارات القضائية الخاضعة للإشهار والمحررة من قبلهم أو بمساعدتهم و ذلك ضمن الآجال المحددة في المادة 99 وبكيفية مستقلة عن إرادة الأطراف".

يتبين لنا من خلال هذه المادة أن محرري العقود المذكرين في نص هذه المادة هم المخول لهم قانونا بإيداع الوثائق والعقود الرسمية، كما يمكن أن يتم من قبل مساعديهم بشرط تقديم ما يثبت هذه الصفة، تجنبا لانتحال صفة الغير.

إن عملية الإيداع تتم كل أيام الأسبوع وطول اليوم في الأوقات الرسمية للعمل ويتوقف قبول ذلك ساعة واحدة قبل غلق المحافظة العقارية، وذلك ليتمكن المحافظ العقاري من تسجيل المحررات المقدمة في نفس اليوم على السجل الخاص بالإيداع.

ينبغي عند إيداع الوثائق أو المحررات تقديم في آن واحد لصورتين رسميتين أو نسخا للعقود أو القرارات موضوع عملية الشهر، بحيث ترجع إحداها إلى القائم بالإيداع بعد تأشيرة المحافظ العقاري عليها وختمها بختم الإشهار وهي دلالة على صلاحيتها، والثانية يحتفظ بها على مستوى المحافظة العقارية وترتب ضمن الأرشيف وتمسك بالفهرس العقاري[2].

في بعض الحالات يجب إرفاق وثائق أخرى مع نسختين : تتمثل في الجدول الوصفي للتقسيم، إذا تعلق العقد بجزء من عقار مملوك على سبيل الملكية المشتركة، أو مستخرج مسح الأراضي إذا كان العقار ممسوحا، أو وثيقة قياس إذا تعلق العقد بتغيير في حدود الملكية، أو قرار تجزئة إذا تعلق الأمر بعملية التجزئة[3].

أما عن القيمة القانونية للإيداع في التشريع الجزائري يعتبر الإيداع مجرد طلب شهر، لكن تاريخ الإيداع يكون هو المعتد به إذا تم الشهر، أما إذا لم يتم الشهر فإن الإيداع لا يكون له قيمة قانونية.

وقد يقبل المحافظ العقاري الإيداع لكنه يرفض الشهر[4].

---

[1]–يراجع في ذلك المادة (231) من قانون التسجيل المعدل بموجب المادة (13)من القانون (22/03)، المؤرخ في 2003/12/28، المتضمن قانون المالية لسنة 2004، الجريدة الرسمية، العدد83، المؤرخة في 2003/12/29.

[2]–لسعد حامدي، مرجع سابق، ص64.

[3]–جمال بوشنافة، مرجع سابق، ص،182،181 .

[4]–فتحي ويس، مرجع سابق، ص 353، 354 .

ثانيا: محل الإيداع (موضوع الإيداع): إن محل الإيداع[1] يتمثل في صورتين رسميتين أو نسخ للعقود أو القرارات القضائية موضوع الإشهار مفرغتين في مستخرج خاص يعرف ب (الشهر العيني رقم06)، وترجع نسخة أو صورة إلى المودع، بعد تأشيرها من طرف المحافظ العقاري مثبتا بذلك قيام الإجراء، أما الصورة الثانية يحتفظ بها بالمحافظة العقارية وترتب ضمن الأرشيف بعد كتابة تاريخ شهرها وحجيته ورقمه في الإطار المخصص لذلك[2].

أما شهر المحرر المنشئ أو الناقل للحقوق العينية والتي يحتمل رهنها فيتعين أن يتم إيداع نسخة من العقد اللازمة من أجل فحص التطابق مع الفهرس العقاري وفهرس المسح[3]، وكذلك بالنسبة لأمر الحجز المودع من قبل المحضر القضائي الذي يجب عليه إيداع نسخة من مستخرج المسح المسلم في أقل من 06 أشهر، في حين أن المشرع الجزائري لم يشير لمستخرج المسح في قانون الإجراءات المدنية والإدارية، وأكد أن أمر الحجز لا يمكن أن يصدر إلا بتقديم جملة من الوثائق إلى رئيس المحكمة وأهمها الشهادة العقارية[4]، أما بخصوص قيد الرهن أو الامتياز فيتم شهر نسخة من المحرر أو الحكم الذي ينشأ لتأمين المتحصل عليه، وبعد تقديم هذه الوثائق يتم تحرير جدولين، الأول من أجل الشهر والثاني لإرجاعه للمودع وهي على صيغ تعدها مصالح الحفظ العقاري[5] .

ثالثا: الأشخاص المكلفون بالإيداع: طبقا للمادة (90) من المرسوم (63/76)، فإن محرر العقد هو من يتولى الإيداع بالمحافظة العقارية المختصة، وهم كتاب الضبط والموثقون والسلطات الإدارية(مدير أملاك الدولة، مدير الشؤون الدينية والأوقاف...) والمحضرين القضائيين...الخ، وبالتالي فإن محرر العقد أو الوثيقة الخاضعة للشهر هو الملزم بعملية الإيداع، غير أن الإيداع من الناحية العملية غالبا ما يتم مباشرة من طرف أعوان أو مساعدين يعينهم هؤلاء بموجب وثيقة رسمية يستظهرونها عند التعامل مع المحافظات العقارية[6]، أما بخصوص انتقال الحقوق عن طريق الإرث فإن الموثقين وبناء على طلب

---

[1]– يراجع في ذلك المادة (92) من المرسوم (63/76)، السالف الذكر.

[2]– الطاهر بريك، مرجع سابق، ص 94.

[3]–يراجع في ذلك المادة (18) من المرسوم (63/76)، السالف الذكر.

[4]– يراجع في ذلك المادة (5/4/723) من قانون (09/08)، السالف الذكر.

[5] –محمد لمين حميدي، مرجع سابق، ص 199.

[6]– الطاهر بريك، مرجع سابق،ص94.

الورثة يتولون شهر الشهادة التوثيقية[1]، أما قيد الرهون والامتيازات العقارية، فهي أمرا اختياريا، غير أن عدم شهرها يفقدها الحجية في مواجهة الغير، فالموثق يقوم تلقائيا بشهر الرهن والامتياز سواء بتوكيل ضمني أو نسبي يتعلق بقاعدة مهنية[2].

رابعا: مكان إيداع المحرر الخاضع للشهر: إن إيداع المحررات الخاضعة للشهر يتم بالمحافظة العقارية المختصة إقليميا الواقع بدائرة اختصاصها العقار أو الحق العيني محل المحرر الخاضع للشهر أما إذا كان العقد يتضمن عدة عقارات واقعة في أكثر من اختصاص محافظة عقارية واحدة، فإن الشهر يتم حسب الترتيب الزمني الذي يختاره محرر السند في كل محافظة عقارية[3].

خامسا: آجال الإيداع: يجب على محرري العقود أو مساعديهم أن يعملوا على إيداع المحررات قصد تلقي تأشيرة الإشهار في الآجال القانونية المنصوص عليها في المادة (99) من المرسوم(63/76):

1- بالنسبة للشهادة التوثيقية: ثلاثة أشهر إبتداءا من تاريخ المحرر، ويرجع هذا الأجل إلى خمسة أشهر إذا كان أحد المعنيين مقيما بالخارج، ويكون أصحاب الحقوق العينية الجدد مسئولين مدنيا إذا قدم الالتماس إلى الموثق بعد مرور 06 أشهر من الوفاة[4].

2- أوامر نزع الملكية: ثمانية أيام من تاريخ نزعها.

3- بالنسبة للقرارات والأحكام القضائية: ثلاثة أشهر من اليوم الذي أصبحت فيه نهائية.

4- بالنسبة للعقود الأخرى وبقية المحررات شهرين من تاريخ تحريرها، وتمدد الآجال بخمسة عشر يوما إذا كان الشهر يتم في محافظة عقارية أو أكثر.

---

[1] - يراجع في ذلك المادة (99)من المرسوم(63/76)، السالف الذكر.

[2]-يراجع في ذلك المادة (10) من قانون (02/06)، المتضمن قانون التوثيق، حيث أن الموثق كان من حرر الرهن يتولى تسليمه للإيداع ويقوم بشهره أو العقد المتضمن الامتياز إلا إذا كان بحكم القانون.

[3]- محمد لمين حميدي، مرجع سابق،ص201.

[4]- يراجع في ذلك المادة (31) من القانون (12/98)، المتضمن قانون المالية 1999، المؤرخ في 1998/12/24، الجريدة الرسمية، العدد98، المؤرخة في 1998/12/31.

5- إن عدم مراعاة الآجال القانونية يعاقب عليها بغرامة مدنية قدرها 100 دينار جزائري، تكون على عاتق محرري العقد أو أصحاب الحق الجديد لدفع غرامة مالية تسمى غرامة التأخير تقدر بألف دينار[1].

سادسا: مسك سجل الإيداع: طبقا لنص المادة (41) من المرسوم (63/76):"ينبغي على المحافظ العقاري أن يكون لديه سجل للإيداع يسجل فيه يوما بيوم وحسب الترتيب العددي، تسليمات العقود والقرارات القضائية وبصفة عامة جداول الوثائق المودعة قصد تنفيذ إجراء خاص بالإشهار...".

يتضح لنا من خلال هذه المادة أن المشرع الجزائري ألزم المحافظ العقاري بمسك سجل الإيداع وهذا ما أخذت به العديد من التشريعات المقارنة مثل مصر[2].

يجب ترقيم كل صفحات سجل الإيداع قبل مباشرة العمل به ويمضى من طرف رئيس المحكمة المختصة إقليميا وسجل الإيداع أهم سجل بالمحافظة العقارية إذ يجب ترقيمه وإمضائه يوميا من طرف المحافظ العقاري، كما يجب تجنب أي تشطيب أو كشط أو كتابة بين الأسطر أو ترك بياض[3].

يسجل المحافظ العقاري في سجل الإيداع يوما بيوم وحسب الترتيب العددي تسليمات العقود والقرارات القضائية، جميع الوثائق المودعة قصد تنفيذ إجراء الشهر، وذلك بالتأشير عليه حسب ترتيب ورودها، ويعين الأسبقية في القيود، فيكون العقد المسجل أولا في المرتبة، ومسألة الترتيب هذه في غاية الأهمية فمن خلالها تحسم الحالات التي يتنازع فيها شخصان على أحقية حق مقيد، فصاحب الحق هو الأسبق إلى القيد[4].

---

[1]- يراجع في ذلك المادة(31) من القانون (12/98) المتضمن قانون المالية.

[2]- عبد الحميد الشواربي، مرجع سابق، ص45.

[3]- عاشور الذهبي،" أهمية الإشهار العقاري"، أيام دراسية حول الإشهار العقاري، مديرية الحفظ العقاري لولاية تمنراست،1995،ص11.

[4]-حمزة قتال، شهر عريضة الدعوى العقارية، رسالة ماجستير، قسم الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة بومرداس،2006،ص65.

وكذلك تظهر أهمية القيد بسجل الإيداع في تحديد الأسبقية بخصوص عملية الإيداع وإجراء الشهر، لأن العبرة في اكتساب الحقوق العينية سواء أصلية أو تبعية تكون بالشهر والقيد على البطاقات العقارية[1].

يقوم المحافظ العقاري بتسليم السندات والعقود والقرارات وجميع المحررات المؤيدة للحقوق المراد شهرها، ويسلم المحافظ العقاري مقابل تلك المحررات وصلا إلى ملتمس الإشهار يشار فيه إلى مراجع سجل الإيداع، وإذا قدم له فيه نفس الوثائق تخص نفس العقار، فيجب الإشارة لذلك في سجل الإيداع والبطاقة العقارية[2].

يتم إيداع هذه السجلات بعد نهاية كل سنة لدى قلم كتاب المجلس القضائي المختص إقليميا طبقا للمادة(3/43) من المرسوم (63/76):"تودع في كل سنة نسخ من سجلات الإيداع المقفلة أثناء السنة المنصرمة، بدون مصاريف لدى قلم كتاب المجلس القضائي المختص إقليميا"، وهذا يعتبر إجراء احتياطي لضمان وجود نسخة ثانية في حالة هلاك أو ضياع النسخة الموجودة بالمحافظة العقارية[3].

الفرع الثاني

تنفيذ إجراء الشهر العقاري

لا يعتبر إيداع المحرر للشهر أو التأشير على سجل إيداع الشهر بالمفهوم الضيق، بل أن عملية الشهر ناتجة عن وضع المحرر الذي تم الاحتفاظ به في المحافظة العقارية ضمن سجل الشهر، إذا تعلق الأمر بمحررات منشئة أو كاشفة أو ناقلة للحقوق أو بوضع نسخ جداول أو مستخرجات للعقود الخاصة بالرهون والامتيازات ضمن السجل المخصص لها في شكل جداول، أو بوضع أوامر الحجز وحفظها ضمن السجل المخصص لها ومنه يصبح المحرر مشهر، ويمكن منح للغير معلومات بشأنه، وعملية الشهر هي مجرد عمل يهدف لتنظيم وحفظ المحررات ضمن السجلات المخصصة لها[4].

---

[1]–أنور طلبة، مرجع سابق،ص373.

[2] مسعود رويسات، مرجع سابق، ص 89.

[3]– نفس المرجع، نفس الصفحة.

[4]– محمد لمين حميدي، مرجع سابق، ص 203، 204.

بعدما يتأكد المحافظ العقاري من صحة المحررات المعدة لغرض الإشهار وسلامة الوثائق المطلوبة لتعيين الأطراف والعقارات يقوم بتنفيذ عملية الشهر خلال مدة 15 يوم التالية لتاريخ إيداعها، ويكون للشهر العقاري أثر فوري لا يرتد أثره إلى تاريخ إبرام التصرف وبه ينشأ الحق العيني، بحيث لا وجود لحق الملكية العقارية أو الحق العيني التبعي حتى فيما بين المتعاقدين إلا من تاريخ إشهارها بالمحافظة العقارية[1]. وينتج عن إجراء الشهر إنشاء البطاقة العقارية وتسليم الدفتر العقاري[2].

ينفذ المحافظ العقاري عملية الشهر العقاري بالتأشير بالتصرف المشهر على مجموعة البطاقات العقارية، على الجدول المناسب ضمن البطاقة العقارية المخصصة مسبقا للعقار محل التصرف المطلوب شهره، والتي يتم إعدادها بمناسبة إنشاء مجموعة البطاقات العقارية المختلفة إثر اختتام أعمال المسح[3] إلا إذا تعلق الأمر بالإجراء الأول أو بحالة من الحالات التي يتم فيها الشهر دون وجود إلزامية الشهر المسبق[4].

إذا كان العقار المراد شهره في منطقة ريفية [5]. يتم ذلك بإحضار البطاقة الشخصية المتعلقة بمالك العقار وتقدم مع السند المراد شهره للمحافظ العقاري، الذي يقوم بالتسطير بالحبر الأحمر على التأشير الموجود فيها أو في أحد جداولها والخاص بالإجراء المراد شهره والذي فقد طابعه الحالي مع ذكر الشخص المتصرف له في عمود الملاحظات[6]، وينشئ بطاقة شخصية للمتصرف له ويقوم بالتأشير عليها[7]، وينهي الحافظ العقاري تنفيذ الإجراء عن طريق توقيعه ووضع الختم الرسمي باسم الجمهورية على الوثيقة المودعة للشهر[8]، أما إذا كان العقار المراد شهره يقع في منطقة حضرية يتم إحضار البطاقة العقارية

---

[1]–يراجع في ذلك المادتين (15) و (16) من الأمر (74/75)، السالف الذكر.

[2]–مجيد خلفوني، مرجع سابق، ص، 125، 126.

[3] – جمال بوشنافة، مرجع سابق، ص، 187، 188.

[4]–محفوظ جقبوب، مرجع سابق، ص64.

[5]– يراجع في ذلك المادتين (113) و (114) من المرسوم (63/76)، السالف الذكر.

[6] –يراجع في ذلك المادة (36) من نفس المرسوم.

[7]– هواري منقار، مرجع سابق، ص70.

[8] –يراجع في ذلك المادة(07) من المرسوم (63/76)، السالف الذكر.

للمحافظ العقاري، يقوم بالتسطير بالحبر الأحمر على التأشير الذي فقد طابعه الحالي، ويؤشر على نفس البطاقة[1].

يقوم المحافظ العقاري بالتأشير على الدفتر العقاري[2]، ليكون صورة مطابقة للبطاقة العقارية طبقا فما هو موجود على مستوى المحافظة العقارية طبقا لنص المادة (48) من المرسوم (63/76) التي تنص: "كل تأشير يوجد على البطاقة العقارية ينقل إلى الدفتر المقدم أو إلى الدفاتر الجديدة"، ويقوم المحافظ العقاري بإنشاء بطاقة أبجدية لصاحب الحق المشهر[3]. وينهي المحافظ العقاري تنفيذ إجراء الشهر عن طريق توقيعه ووضع الختم الرسمي على الوثيقة المودعة للشهر[4].

المطلب الثاني

دور المحافظ العقاري عند الإيداع غير القانوني وسلطته في رفض الإيداع ورفض الإجراء

خول المشرع الجزائري للمحافظ العقاري صلاحيات واسعة في مراقبة مدى استيفاء المحرر المراد شهره بالمحافظة العقارية لشروط القانونية، فلهه أن يحقق في هوية الأطراف وأهليتهم وصحة الأوراق المطلوبة من أجل الإشهار ويترتب عنه إما رفض الإيداع وبالتالي استحالة إجراء الشهر، وإما قبول إيداعها مع رفض تنفيذ إجراء الشهر، وفي كلتا الحالتين يبلغ المحافظ العقاري قرار الرفض للمعنيين بالأمر بموجب رسالة موصى عليها مع إشعار بالاستلام يبين فيه أسباب الرفض.

[1]– يراجع في ذلك المواد من (33) إلى (40)من المرسوم(63/76)، السالف الذكر.

[2]–يراجع في ذلك المادة (45) من المرسوم (63/76)، السالف الذكر.

[3] –يراجع في ذلك المادة (44) من المرسوم (63/76)، السالف الذكر.

[4]– تنص المادة (07) من المرسوم (63/76):"كل وثيقة يسلمها المحافظون أو رؤساء مكتب المحافظة العقارية، يجب أن تكون مكسوة، إلى جانب توقيعهم، بالختم الرسمي لمصلحتهم".

الفرع الأول

رفـــــــض الإيـــــــداع

يقرر المحافظ العقاري رفض الإيداع إذا تبين له وجود خلل في الشرط الشخصي للأطراف، أو في البيانات الوصفية للعقار أو عند نقص الوثائق، لكن المحافظ العقاري قبل أن يبلغ قرار الرفض للمعني يقوم بالبحث عن أسباب أخرى بعد تفحص دقيق لتفادي رفض الإيداع مـــــرة ثانية، وهذا من أجل القيام بعملية التسوية مرة واحدة[1].

أولا: حالات رفض الإيداع(أسباب رفض الإيداع): بالرجوع إلى نص المادة (100) من المرسوم(63/76) السالف الذكر، نصت المادة على حالات (الأسباب) التي يتعين على المحافظ العقاري أن يقرر بشأنها رفض إيداع المحررات المطلوب شهرها وتفصيلها كالأتي:

1- عدم تقديم الدفتر العقاري بشرط أن لا تدخل الحالات في إطار الاستثناءات التي يجوز فيها تقديم السندات بدون الدفتر العقاري، أو عدم تقديم مستخرج المسح وذلك في الحالات التي يتعلق فيها الأجزاء بعقار واقع بمنطقة ممسوحة، أو عدم تقديم وثائق القياس في حالة تغيير حدود الملكية بالتصرف المطلوب إشهاره[2].

2- إذا لم يتم التصديق على هوية الأطراف وكذلك الشرط الشخصي[3].

3- في حالة عدم تقديم وثائق كان من الواجب تسليمها إلى المحافظ العقاري، أو تقديم وثائق لا ترقى إلى درجة الإثبات المطلوب.

4- عندما يكون تعيين العقارات لا يستجيب لأحكام المادة (66) من المرسوم(63/76).

---

[1]- لسعد حامدي، مرجع سابق، ص69.

[2]-يرفض المحافظ العقاري في حالة ما إذا لم يضمن هذا المستخرج ذكر ولو عقار واحد من العقارات المعنية المذكورة في المحرر المودع طبقا لنص المادة (77) من المرسوم (63/76)، يشترط في مستخرج مسح الأراضي الواجب إرفاقه بالمحرر المطلوب إشهاره ألا يزيد تاريخ إعداده عن 06 أشهر، وتخلف هذا الشرط يؤدي إلى رفض الإيداع طبقا للمادة(100) من المرسوم(63/76).

[3]-يراجع في ذلك المواد من (62)إلى(65) و (102)، (103) من المرسوم (63/76)، السالف الذكر.

5- إذا لم تتضمن الجداول التي نص على إيداعها بموجب المواد (93)،(95)،(96) من المرسوم(63/76)، وعلى البيانات المطلوبة في المواد (93)،(95)،(98) من المرسوم (63/76)، أو تكون غير محررة على الاستمارات المقدمة من طرف الإدارة .

6- عندما تظهر الصور الرسمية أو النسخة المودعة بأن العقد الذي قدم للإشهار غير صحيح من حيث الشكل.

7- عند مخالفة أحكام المواد من (67)إلى(71) من المرسوم (63/76)المتعلقة بشروط الجدول الوصفي للتقسيم في حالة الوثيقة المودعة تتعلق بملكية الطبقات.

إضافة إلى حالتين نصت عليهما المادة (353) من قانون التسجيل لرفض الإيداع وهما:

1- حالة غياب التصريح التقييمي للعقار في العقد، أي عدم تحديد القيمة التجارية للمعاملة.

2-حالة عدم الدفع المسبق لرسوم الإشهار العقاري من طرف ملتمس الإيداع[1]، لذا يستطيع المحافظ العقاري، بل يجب عليه رفض إيداع (المودع) العقود والوثائق حال اكتشافه عيوب أو نقائص في هذه الوثائق عند فحصه لها.

وهكذا يكون إذن رفض الإيداع فوري لأنه يتخذه المحافظ العقاري[2]، بمجرد الفحص السريع للوثيقة المودعة للإشهار، وهذا الرفض يعني الإجراء ككل الذي طلب من أجله الإشهار، حتى ولو كان السهو أو عدم الصحة يتعلق ببعض البيانات إلا أنه يرد استثناء على هذه القاعدة ما جاءت به المادة (106) من المرسوم (63/76)، بينت الحالات التي يكون فيها رفض الإيداع جزئيا وهي :

1- حالة نزع الملكية من أجل المنفعة العامة لأن الوثيقة المودعة في مثل هذه الحالات تتضمن إجراءات معقدة وكثيرة، واحتمال أن يكون هناك عدد من المالكين، ولهذا يشمل الرفض بعض المالكين دون البقية .

[1]-خالد رمول، مرجع سابق،ص131.

[2] -بشير عتروس، "الشهر العقاري في التشريع الجزائري"، مجلة الإجهاد القضائي للغرفة العقارية، الجزء الأول،2004،ص36.

2- حالة المزايدات أو البيوع المتميزة بموجب عقد واحد يمكن أن يكون الرفض جزئيا يمس بعض القطع دون غيرها.

3- حالة ما إذا كانت الوثائق المودعة قصد إشهار امتيازات أو رهون أو نسخة التنبيه المساوية للحجز تتضمن خلافات في تعيين بعض العقارات المترتبة عليها بعض الحقوق أو الحجوز، هذا الإجراء يقبل بالنسبة للعقارات التي يكون فيها التعيين مطابق، أما رفض الإيداع فينطبق على العقارات التي يكون تعيينها ناقصا[1].

ثانيا: كيفية رفض الإيداع: طبقا لنص المادة يتعين على المحافظ العقاري خلال خمسة عشر يوما من تاريخ الإيداع أن يبلغ للموقع على التصديق ما ظهر له من عدم صحة البيانات أو الخلافات أو عدم إشهار السندات المرتكز عليها، بمعنى أن يكون قرار المحافظ العقاري مسبب.

- وإذا لم يتم التبليغ المنصوص عليه مباشرة للموقع على التصديق نفسه يتعين أن يتم برسالة موصى عليها مع الإشعار بالوصول.

- توجه الرسالة خلال 15 يوما من الإيداع إلى موطن موقع التصديق المبين في الوثيقة، وعلى هذا الأخير قبل انقضاء 15 يوما من تاريخ التبليغ المباشر أو الإشعار بالوصول أو من الإشعار برفض الاستلام أن يقوم بتكملة الوثيقة أو بإيداع وثيقة معدلة[2].

- ولابد أن تحتوي هذه الرسالة على البيانات التالية[3]:

- تاريخ الرفض.

- أسباب الرفض والنص القانوني الذي استند عليه المحافظ العقاري.

- توقيع المحافظ العقاري، مع تأشيرة المحافظة العقارية.

- لابد من التقيد بالمدة المحددة قانونا، وهي 15 يوما من تاريخ الإيداع.

---

[1]-الطاهر بريك، مرجع سابق، ص112.

[2]- مجيد خلفوني، مرجع سابق، ص، 126، 127.

[3] -يراجع في ذلك المادتين (107)،(108) من المرسوم (63/76)، السالف الذكر.

بعد أن ينتهي المحافظ العقاري من هذه الإجراءات يبلغ قرار الرفض للمعنيين، وإذا قام محرر العقد بتدارك الخطأ الذي كان سبب في الرفض، وتأكد المحافظ العقاري من التصحيح أو تعديل الوثيقة، يقوم بتنفيذ الإجراء الذي يأخذ مرتبته بأثر رجعي من تاريخ الإيداع. أما في حالة ما لم يقم بإيداع الوثيقة المعدلة أو إعلام المحافظ العقاري برفض أو استحالة القيام بذلك أو بعد انقضاء الأجل فإنه يرفض الإجراء[1]. أما إذا رأى محرر العقد أن المحافظ العقاري مخطئ في قراره، فإن القانون قد منحه مهلة شهرين للطعن أمام القضاء[2].

يمسك ملف رفض الإيداع من طرف المحافظ العقاري الذي يقسم إلى أربعة ملفات فرعية وهم ملف فرعي خاص بقضايا في انتظار الرفض، ملف فرعي خاص بقضايا مرفوضة للحفظ، ملف فرعي خاص برفض نهائي وملف فرعي خاص بقضايا المنازعات.

وعند اتخاذ المحافظ العقاري قراره برفض الإيداع، يؤشر على الملف الخاص بقضايا في انتظار الرفض، وإذا تجاوزت مدة شهرين الخاصة بالطعن في قرار الرفض يرتب الملف الفرعي الخاص بالرفض ضمن الملف الخاص بالرفض النهائي[3]، أما إذا طعن المتضرر في قرار الرفض خلال شهرين، فالملف يرتب ضمن الملف الفرعي الخاص بالمنازعات في انتظار صدور الحكم النهائي والذي يقرر أحد الحلين:

1- إما أن يؤيد قرار المحافظ العقاري القاضي برفض الإيداع وبالتالي الملف يرتب ضمن الملف الفرعي للرفض النهائي.

2- وإما إلغاء قرار المحافظ العقاري، وفي هذه الحالة بقوم هذا الأخير بإتمام إجراءات الشهر بطريقة عادية[4] .

[1]- محمد بوركي، "الإشهار العقاري"، مجلة الموثق الدورية للغرفة الوطنية للموثقين، العدد03، سنة2001،ص30.

[2]- يراجع في ذلك المادة (110) من المرسوم (63/76)، السالف الذكر.

[3]-الطاهر بريك، مرجع سابق، ص 118.

[4]- مجيد خلفوني، مرجع سابق، ص 65، 66 .

الفرع الثاني

رفض إجراء الشهر العقاري

قد يحدث أن يقبل المحافظ العقاري إيداع الوثائق بمصلحته إلا أنه يرفض إجراء عملية الشهر، إذا تبين للمحافظ العقاري بعد فحصه الدقيق والكلي للوثائق المراد شهرها بأنها قد شابها عيب من العيوب مثل عدم تعيين الأطراف والعقارات بكيفية منافية للجهالة، أو عند عدم إرفاق بعض الوثائق التي طلب استكمالها أو أن التصرف الذي يحمله المحرر مخالف للنظام العام والآداب العامة[1]، طبقا لنص المادة (105) من المرسوم(63/76) بنصها: "يحقق المحافظ العقاري بمجرد اطلاعه على البيانات الموجودة في الوثيقة المودعة بأن موضوع أو سبب العقد ليس غير مشروع أو مناف للأخلاق أو مخالف للنظام العام بكل وضوح".

أولا: أسباب رفض الإجراء: بعد قبول المحافظ العقاري بتسجيله في سجل الإيداع ثم يبدأ في عملية الفحص الدقيق والشامل للوثائق المودعة، بحيث أنه إذا كان قبوله لإيداع أو رفضه من طرف المحافظ العقاري يتطلب فحصا سريعا وسطحيا للشروط الشكلية للإشهار، فإن تنفيذ إجراء الشهر أو رفضه يتطلب مراقبه دقيقة وفحصا معمقا للمحرر والوثائق المرفقة به، مع ضرورة التأكد من مطابقتها البيانات المقيدة على مجموعة البطاقات العقارية، وكذا فحص موضوع التصرف المطلوب شهره من حيث أركانه وشروطه[2]، المحافظ العقاري قبل أن يتخذ قرار رفض الإجراء عليه أن يمهد لذلك بوقف تنفيذ إجراء الشهر مؤقتا وإخطار طالب الشهر إلى ضرورة تصحيح الخطأ أو استدراك النقص المعاين طبقا لنص المادة (101) من المرسوم(63/76) السالف الذكر، وقد بينت هاته المادة الحالات والأسباب التي يصدر بشأنها قرار رفض إجراء الشهر وهي:

1- عندما تكون الوثائق المودعة والوثائق المرفقة غير متوافقة.

2- عندما تكون مراجع الإجراء السابق والخاصة بالوثائق وجداول قيد الرهون والامتيازات غير متطابقة مع الوثائق المودعة قصد الشهر[3].

---

[1]- مجيد خلفوني، مرجع سابق، ص، 129، 130.

[2]- فتحي ويس، مرجع سابق، ص 370.

[3] - يراجع في ذلك المادة (95) من المرسوم (63/76)، السالف الذكر.

3- عندما يكون تعيين الأطراف والعقارات[1]، غير متطابق مع البيانات المذكورة في البطاقة العقارية.

4- عندما تكون صفة المتصرف أو الحائز الأخير المذكور في الوثائق المودعة متناقضة مع البيانات الموجودة على البطاقات العقارية.

5- عندما يكشف التحقيق المنجز من قبل المحافظ العقاري طبقا لنص المادة (104) من المرسوم(63/76)، أن العقار غير قابل للتصرف.

6- عندما يكون موضوع العقد أو سببه غير مشروع أو مخالف للنظام العام طبقا للمادة (105) من المرسوم(63/76).

7- إذا ظهر وقت التأشير على الإجراء أن الإيداع كان من الواجب رفضه.

ثانيا: كيفية رفض إجراء الشهر العقاري: يقوم المحافظ العقاري بالاشتراك مع الأعوان المساعدين له بالدراسة والتحقق في مدى صحة الوثائق والعقود المقدمة له من أجل الإشهار وفي حالة ما إذا تبين له وجود سبب من أسباب رفض الإجراء ويقوم بتوقيف إجراء الشهر، وتبليغ هذا القرار للمعني بالأمر خلال 15 يوما ابتداء من تاريخ الإيداع، و يبلغ الموقع أو محرر الوثيقة عن العيب الموجود بواسطة رسالة موصى عليها مع إشعار بالاستلام أو عن طريق التسليم الشخصي مقابل إقرار بالاستلام إلى الموطن الذي أشار إليه الموقع المذكور في الوثيقة المودعة[2] .

يباشر بعد ذلك المحافظ العقاري بإجراءات التسوية المنصوص عليها في المادة (107) من المرسوم (63/76)، ولأجل تسوية الوضعية تعطى للموقع على شهادة الهوية مهلة 15 يوما إبتداءا من تاريخ تبليغ قرار الرفض، سواء كان التبليغ مباشر أو من تاريخ الإشعار بالاستلام أو تاريخ الإشعار برفض الرسالة الموصى عليها، حتى يتسنى له إتمام الوثيقة الناقصة أو إيداع الوثيقة التعديلية.

[1]-يراجع في ذلك المادة (65) من المرسوم (63/76)، السالف الذكر.

[2]- جمال بوشنافة، مرجع سابق، ص 209.

فإذا أتم المودع الوثيقة الناقصة في الأجل المحدد، يقوم المحافظ العقاري بتنفيذ الإجراء على البطاقة العقارية التي تحمل عبارة "إجراء قيد الانتظار"، ويكون له أثر رجعي من تاريخ الإيداع[1].

إذا لم يقم المودع خلال أجل 15 يوما ابتداء من تاريخ التبليغ بإصلاح العيب أو إيداع الوثائق التعديلية، فإن المحافظ العقاري يرفض إجراء الشهر العقاري ويكتب عبارة الرفض في العمود المخصص للملاحظات في سجل الإيداع يوضح فيها تاريخ قرار الرفض والنص الذي يبرر هذا القرار[2].

عندما يصبح قرار رفض الإجراء نهائي فإن المحافظ العقاري يقوم بتبليغ هذا القرار خلال 08 أيام من تاريخ انقضاء المهلة الممنوحة للتسوية[3]، مع إرجاع الوثيقة محل الرفض بعد أن يضع عليها تأشيرة مؤرخة وموقعة يوضح فيها تاريخ قرار رفض الإجراء ويكون هذا إما مباشرة أو عن طريق رسالة موصى عليها مع إشعار بالاستلام[4].

طبقا لنص للمادة (109) من المرسوم (63/76) التي ذكرت خاصة للرفض وهي الحالة التي يكتشف فيها المحافظ العقاري الخلل المنسوب للأطراف إلا بعد إتمام إجراء الشهر فإن للمحافظ العقاري سلطة تجميد كافة التصرفات [5] التي ترد على العقار موضوع الخطأ حتى يصحح الخطأ الحاصل به بعقد تعديلي من طرف المصدق على الهوية إلا أن المادة (3/109) أشارت إلى جواز شهر العقود والقرارات القضائية التي نطق بها دون مساعدة صاحب الحق أو ضده.

هناك بعض الحالات تكون العقود والوثائق المشهرة قد مرت عليها مدة طويلة من شهرها، إلا أن المحافظ العقاري يتبين له أن الإجراء السابق كان من الواجب رفضه، في هذه الحالات بقوم المحافظ العقاري برفضه نهائيا دون أن يتبع إجراءات رفض الإجراء النهائي لأن الشروط غير متوفرة في مثل هذه

---

[1]–عمر صداقي، شهر التصرفات العقارية في القانون الجزائري، رسالة الماجستير في الحقوق، معهد العلوم القانونية والإدارية، جامعة الجزائر، 1982، ص93.

[2]–مجيد خلفوني، مرجع سابق، ص131.

[3]–يراجع في ذلك المادة (107) من المرسوم (63/76)، السالف الذكر.

[4]–الطاهر بريك، مرجع سابق، ص 122.

[5]– عمر بوحلاسة،"تقنيات مراقبة العقود الخاضعة للإشهار"، مجلة الموثق، الغرفة الوطنية للموثقين، العدد03، 2001،ص35.

الحالات خاصة المتعلقة بالمواعيد وهذا ما أشارت إليه المذكرة رقم 4318 المؤرخة في1988/10/27[1] الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية وزارة المالية، وضحت هذه المذكرة ما يلي:" يجب على المحافظين العقاريين الإلغاء في الحين دون أي شرط وهذا بخصوص العقود المشهرة المخالفة للأحكام التشريعية والتنظيمية المعمول بها، ولابد أن يبلغوا المدير ألولائي بهذا الإلغاء كي يقوم بإرسال تقرير حول كل قضية إلى الإدارة المركزية ".

[1] – المذكرة رقم 4318،مجموعة النصوص لسنة 1998،المؤرخة في 1998/10/27 المديرية العامة للأملاك الوطنية وزارة المالية .

ملخص الفصل الثاني

كما يقوم المحافظ العقاري بالشهر في السجل العيني ينصب على الحقوق، والحقوق التي يجب شهرها هي الحقوق العينية العقارية بنوعيها وهي الحقوق العينية الأصلية كحق الملكية وحق الانتفاع والحقوق العينية التبعية كحق الرهن وحق الامتياز العقاري، وكقاعدة عامة فإن الحقوق التي يجب شهرها هي الحقوق العينية العقارية، وخرج عن القاعدة شهر بعض الحقوق الشخصية تتمثل في الإيجارات التي تزيد عن 12 عاما، والخالصات والحوالات بأكثر من أجرة ثلاث سنوات مقدما، وكذلك شهر حق الإرث، وكذلك يقوم المحافظ العقاري بشهر التصرفات العقارية التي تتضمن إنشاءا أو تصريحا أو تعديلا أو إنهاء الحقوق عينية عقارية، وكذلك يقوم المحافظ العقاري بشهر الدعاوى والأحكام القضائية.

وحتى تكتسب مختلف العقود والوثائق الحجية وترتب آثارها بين الأطراف، وفي مواجهة الغير لابد من شهرها بالمحافظة العقارية، هذا الأخير لا يتم إلا من خلال إتباع الإجراءات القانونية اللازمة، وهو ما يسهر عليه المحافظ العقاري باعتباره المسير الأول للمحافظة العقارية لا بد أن يحقق في هوية أهلية الأطراف، ومدى صحة الأوراق المطلوبة قصد إتمام إجراء الإشهار العقاري، وبصفة عامة تفحص مدى شرعية التصرفات العقارية المبرمة.

للمحافظ العقاري صلاحية أخرى وهو تجميد التصرف وذلك يعد إجرائه للشهر وبعد ذلك يكتشف بعض الأخطاء المنسوبة إلى الأطراف فإنه يقوم المحافظ العقاري بتجميد كافة التصرفات التي ترد على العقار موضوع الخطأ حتى يصحح الحاصل به بعقد تعديلي من طرف المصدق على الهوية، ومن أجل ذلك منحه المشرع الجزائري صلاحية إصدار قرارات رفض الإيداع ورفض الإجراء.

الخاتمة

الـــــخاتمة:

من خلال هذه الدراسة يتبين لنا أن المحافظ العقاري هو موظف عمومي خاضع لوصاية وزارة المالية، وباعتباره موظف يتمتع بحقوق وواجبات كغيره من الموظفين العموميين.

أوكل المشرع الجزائري للمحافظ العقاري العديد من المهام منها ما يتعلق بعملية مسح الأراضي العام ومسك السجل العقاري، وله مهام ذات طابع قضائي تتمثل في مصالحة الخصوم وتقديم معلومات للجمهور ولكثرة مهامه زاد في حجم مسؤوليته.

منح المشرع الجزائري صلاحيات المحافظ العقاري تتمثل في تنفيذ إجراء الشهر العقاري، ومنحت له سلطة رفض إيداع وشهر المحررات بعد فحص مدى شرعية التصرفات العقارية والتحقق من هوية أصحابها باعتبار المحافظ العقاري هو المسؤول عن حماية الأفراد وأملاكهم.

ويمكن تلخيص نتائج الدراسة في النقاط التالية:

1. المحافظ العقاري محور وأداة فعالة وأساس نظام الشهر العيني الذي يتبناه المشرع الجزائري بموجب الأمر(74/75) المتضمن إعداد مسح الأراضي وتأسيس السجل العيني، والمرسومين التطبيقين له المرسوم(62/76) والمرسوم(63/76) السابقين الذكر.
2. منصب المحافظ العقاري يعد منصبا مهما وحساسا، ويعد المحافظ العقاري موظف من طبيعة خاصة، حيث منح له المشرع الجزائري صلاحيات واسعة في ميدان البحث والتحري عن صحة الوثائق العقارية المقدمة إليه من أجل شهرها ، كما أسند له مهمة تفحص مدى مشروعية التصرفات العقارية المبرمة من خلال رفض إيداعها على مستوى المحافظة العقارية إذا ثبت عدم مشروعيتها أو مخالفتها للنظام العام أو آداب العامة وهذا ما أكدته (المادة (105) من المرسوم(63/76).
3. مهام المحافظ العقاري متعددة ومعقدة جاءت مبعثرة في النصوص القانونية المتعلقة بالشهر ولم تضبط هذه المهام بدقة، ولم يراع المشرع الجزائري إجراءات ومراحل الشهر العقاري.
4. طبيعة مسؤولية المحافظ العقاري تختلف حسب نوع ودرجة جسامة الخطأ المرتكب فإما تكون إدارية أو مدنية أو جزائية أو تأديبية، أما فيما يخص التعويض فالدولة هي التي تتولى تحمل التعويضات الناجمة عن الأضرار المترتبة عن أخطاء المحافظ العقاري باعتباره موظفا عموميا.

5. حقوق الملكية والحقوق العينية لا يكون لها آثار إلا من تاريخ شهرها في المحافظة العقارية.

6. منح المشرع الجزائري للمحافظ العقاري العديد من الصلاحيات، فهو يحقق في هوية وأهلية الأطراف، وكذلك في صحة الأوراق المطلوبة قصد الإشهار العقاري، فمتى تأكد المحافظ العقاري من استيفاء قواعد المتمثلة في الرسمية وقاعدة الشهر المسبق وكذلك استيفاء الشروط القانونية قام المحافظ العقاري بإجراء الشهر العقاري بالتأشير على البطاقات العقارية والدفتر العقاري، وإذا كان العكس يرفض الإيداع، أورد الإجراء بعد قبوله الايداع إضافة لهذه الصلاحيات للمحافظ العقاري فله صلاحية تجميد التصرف وذلك في حالة اكتشافه لبعض الأخطاء بعد قيامه بإجراء الشهر العقاري.

7. قرارات المحافظ العقاري المتمثلة في رفض الإيداع والإجراء هي قرارات إدارية حيث يجب أن يذكر فيها أسباب الرفض، والنص القانوني الذي يبرر الرفض، وعدم تجزئة الرفض إلا في حالات استثنائية، تاريخ قرار الرفض، توقيع المحافظ العقاري.

وفي الأخير وبعد الدراسة المستفيضة لهذا الموضوع يمكننا طرح بعض المقترحات المتمثلة فيما يلي:

- ✓ ضرورة الارتقاء بمنصب المحافظ العقاري إلى مصف المناصب السامية في الدولة من خلال اعطاء أهمية أكبر وذلك بمزاولة المهام الثقيلة المسندة إليه.
- ✓ إعداد نظام قانوني أساسي خاص بالمحافظين العقاريين، يتضمن كيفية تعيينهم وإنهاء مهامهم وكذا حقوقهم وواجباتهم ومسؤولياتهم.
- ✓ لابد أن يكون تعين المحافظ العقاري بناءا على مرسوم رئاسي لضمان الحماية القانونية الكافية عند ممارسته مهامه في ظل حساسية منصبه.
- ✓ ضرورة الآخذ بعين الاعتبار التحصيل العلمي والقانوني عند تعين المحافظ العقاري، إضافة إلى التكوين المتخصص في مجال القانون العقاري، وذلك بتكييف اللقاءات بين المحافظين العقاريين عن طريق عقد ملتقيات دورية من أجل تحسيسهم وتذكيرهم بأهمية الوظيفة التي يؤدونها يوميا والتي لها انعكاس مباشر على الحياة الاقتصادية والاجتماعية للمواطن وايجاد حلول المشاكل العالقة في بعض الملفات.
- ✓ ضرورة تحديد مهام رؤساء الأقسام بالمحافظة العقارية حتى لا يقع تداخل في مهامهم المنوطة لهم ومهام المحافظ العقاري وتحميلهم جزء المسؤولية .

- ✓ ضرورة استحداث منصب المحافظ العقاري المساعد لكي يحل محل المحافظ العقاري أو ينوبه في حالة غياب المحافظ العقاري أو عندما يكون في عطلة لكي لا تتعطل المحافظة العقارية .
- ✓ عصرنة جهاز الحفظ العقاري واعتماد السجل العقاري الالكتروني ومواكبة التكنولوجيا الحديثة لمساعدة المحافظ العقاري في أداء مهامه في أسرع وقت، وتفادي وقوعه في الأخطاء.
- ✓ إعطاء صلاحيات أكثر .وأوسع للمحافظ العقاري قصد أداء مهامه المنوطة له على أحسن وجه.
- ✓ وباعتبار المحافظ العقاري الراعي الرسمي للشهر العيني في الجزائر الذي يهدف إلى تطهير الملكية العقارية فلا بد من إلغاء وتعديل وإضافة مواد ضمن الأمر (74/75) والمرسوم (63/76) السابقين الذكر بما يتماشى والتطورات الحاصلة في المعاملات العقارية.
- ✓ تعديل المادة (3) من المرسوم (63/76) التي أشارت إلى بعض مهام المحافظ العقاري وتعديلها يكون يحصر مهام العقاري مع مراعاة مراحل إجراءات الحفظ العقاري.
- ✓ تكييف المادة (85)من المرسوم (63/76) مع مضمون المادة (17) من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، حتى يزول الاختلاف الموجود بينهما.
- ✓ تعديل نص المادة (793) من الأمر (58/75) بإضافة فقرة ثانية، ويرجع ذلك لكون العقد ليس هو التصرف الوحيد الذي ينقل الملكية العقارية.
- ✓ يتعين على المشرع الجزائري التدخل بنصوص قانونية، من شهر الوصية الواردة على حق عيني عقاري بما يتماشى ونظام الشهر العيني وتعديل المادة(774) من الأمر (58/75).
- ✓ ضرورة تدخل المشرع الجزائري لتحديد كيفية شهر الحوالات والمخالصات وذلك لأن هناك صعوبة في شهرها لذلك عليه إصدار مادة قانونية تبين كيفية شهرها.
- ✓ نرى لضرورة "التخلي المديرية العامة للأملاك الوطنية عن إصدار المذكرات والتعليمات التي تؤدي إلى عدم التقيد بأحكام القانون، فيما يخص المذكرات والتعليمات يعتمد عليها المحافظ العقاري في شرح وتوضيح النصوص القانونية التي يصعب عليه تفسيرها، ولا تعتبر المذكرات والتعليمات مصدرا لاغتصاب سلطة التشريع.

الملاحق

الملحق رقم 01

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة المالية

المديرية العامة للأملاك الوطنية

المفتشية الجهوية لناحية .....

مديرية الحفظ العقاري .....

المحافظة العقارية بـ.....

تأسيس السجل العقاري

محضر صلح رقم...../.....

تنفيذا لأحكام المادة 15من المرسوم 63/76 المؤرخ في 25 مارس 1976 المتعلق بتأسيس السجل العقاري المعدل والمتمم بالمرسوم رقم 123/93 المؤرخ في 19/ماي 1993 نسجل بأن السيد / ..... الساكن ب.....

قد قدم اعتراضا مسجل في سجل الاعتراضات تحت رقم.....والمتعلق بالإشهار في السجل العقاري لمجموعة ملكية رقم.....قسم رقم .....بلدية المغير، والتي تظهر وثائق مسح الأراضي بأن حيازتها تعود للسيد/.....

قد أثمرت محاولات الصلح بين الأطراف على مايلي :

-على أن اعتراف السيد/.....بأن العقار المحدد أعلاه

والمتمثل.....

.....

-يقوم المحافظ العقاري على أساس المعلومات المتوفرة في هذا المحضر الإجراءات اللازمة للترقيم في السجل العقاري والخاص بالعقار المعين أعلاه، وقعه معنا الأطراف بالمحافظة العقارية المغير.

توقيع الطرف الأول:

توقيع الطرف الثاني: في:.....

المحافظ العقاري

الملحق رقم 02

الجهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة المـــالية

المديرية العـــامة للأمـــلاك الوطنية

مديرية الحفظ العقاري لولاية الوادي

إجـراء إشـــهار عقـــاري

إيـــداع	في:	رسـم
حجم:.....	مجلد:..... رقم:.....	.....
رقم:.....		

إطار مخصص للمحافظ العقاري لـ: المغير	مراجع مسح الأراضي (في حالة عقار ممسوح)	بلدية: ..... قسم:..... مجموعة ملكية رقم:..... قطعة رقم:.....

Scanned with CamScanner

الملحق رقم 03

الجمـهورية الجزائريـة الديمقراطية الشـعبية

وزارة المالية **المغير فـي:.....**

المفتشية الجهوية لناحية ..... **المحافـظ العقـاري**

مديرية الحفظ العقـــاري .....إلى السيد:.....

المحافظة العقارية .....

الموضوع: رفـض الإيداع

المرجع: عقدكم المؤرخ في.....رقم.....

يشـرفني أن أحيطكم علما أنه بعد مراجعة عقدكم المشار إليه في المراجع أعلاه اتضح ما يلـي:.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

وعلى أساس ما تقدم ذكره يؤسفني رفض إيداع هذا العقد طبقا للمادة {101/100}من المرسوم 63/76 المؤرخ في 25 مارس1976 وعليه تم اقتطاع مبلغ 100 د ج طبقا للمادة 353-11 من قانون التسجيل من الرسم المودع ويتم تحصيل نفس المبلغ عند إيداع العقد بعد تصحيحه.

المحافظ العقاري

الملحق رقم 04

الجمـهورية الجزائريـة الديمقراطية الشـعبية

وزارة المالية **المغير فـي:.....**

المفتشية الجهوية لناحية ..... **المحافـظ العقـاري**

مديرية الحفظ العقـــاري .....إلى السيد:.....

المحافظة العقارية .....

الموضوع: رفـض الإجراء

المرجع: عقدكم المؤرخ في.....رقم.....

يشـرفني أن أحيطكم علما أنه بعد مراجعة عقدكم المشار إليه في المراجع أعلاه اتضح ما يلـي:.....

.....

.....

.....

.....

.....

وعلى أساس ما تقدم ذكره يؤسفني رفض إيداع هذا العقد طبقا للمادة {101/100}من المرسوم 63/76 المؤرخ في 25 مارس1976 وعليه تم اقتطاع مبلغ 100 د ج طبقا للمادة 353-11 من قانون التسجيل من الرسم المودع ويتم تحصيل نفس المبلغ عند إيداع العقد بعد تصحيحه.

المحافظ العقاري

قائمة المراجع

أولا: الكتب

1)الكتب العامة:

1- سعيد مقدم الوظيفة العمومية بين التطور والتحول من منظور تسيير الموارد البشرية و أخلاقيات المهنة، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر 2010.

2- سليمان بارش، شرح قانون الاجراءات الجزائية الجزائرية، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر 1988.

3- عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني أسباب كسب الملكية مع الحقوق العينية الأصلية المتفرعة عن حق الملكية (حق الانتفاع وحق الارتفاق)، الجزء التاسع دار إحياء التراث العربي، لبنان, 1984 .

4- عبد الله أوهابية, شرح قانون الإجراءات الجزائية، دار هومة الجزائر 2003.

5- عمار عوابدي، النظرية العامة للمنازعات الادارية قي النظام القضائي الجزائري، الجزء الثاني، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر 1998 .

6- كمال رحماوي، تأديب الموظف العام في القانون الجزائري، دار هومة الجزائر 2004 .

7- محمد زهدور، الوصية في القانون المدني الجزائري و الشريعة الاسلامية، المؤسسة الوطنية للكتاب، الجزائر 1991 .

8- محمد يوسف المعداوي، دراسة في الوظيفة العامة في النظم المقارنة و التشريع الجزائري, ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر 1984.

9- نعيمة حاجي، المسح العام و تأسيس السجل العقاري في الجزائر، دار الهدى, الجزائر 2009.

10- يحي بكوش, أدلة الاثبات في القانون المدني الجزائري والفقه الاسلامي, الشركة الوطنية للنشر و التوزيع، الجزائر 1981.

2) الكتب المتخصصة :

1-الطاهر بريك، المركز القانوني للمحافظ العقاري، دار الهدى، الجزائر 2013.

2-ادوار عيد، الأنظمة العقارية، الطبعة الثانية، مطبعة المتنبي، دون ذكر البلد، 1996.

3-أنور طلبية, الشهر العقاري و المفاضلة بين التصرفات، دار النشر الثقافة, لبنان 1996.

4-جمال بوشنافة، شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري, دار الخلدونية, الجزائر2006 .

5-حسين عبد اللطيف حمدان، أحكام الشهر العقاري، الدار الجامعية، لبنان 1986.

6-خالد رمول, المحافظة العقارية كآلية للحفظ العقاري في التشريع الجزائري, قصر الكتب، الجزائر 2001.

7- عبد الحميد الشواربي، إجراءات الشهر العقاري في ضوء القضاء والفقه، منشأة المعارف، الإسكندرية 1999.

8- فتحي ويس، الشهر العقاري في القانون الجزائري و القوانين المقارنة، دار هومة، الجزائر 2014.

9- ليلى زروفي وحمدي باشا عمر, المنازعات العقارية، دار هومة، الجزائر 2004.

10- مجيد خلفوني، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، الطبعة الثانية، دار هومة، الجزائر 2008.

11- مجمد لمين حميدي، نظام تورنس للشهر العقاري و تطبيقاته في النظام العقاري الجزائري، دار هومة، الجزائر 2015.

ثانيا :المقالات:

1) المجلات:

1- بشير عتروس, "الشهر العقاري في التشريع الجزائري", مجلة الإجهاد القضائي للغرفة العقارية, الجزء الأول, الجزائر 2004.

2- خالد رمول, " قاعدة الأثر النسبي(الشهر المسبق)", مجلة الموثق, مجلة قانونية دورية, تصدر عن الغرفة الوطنية للموثقين,العدد5، الجزائر مارس2002.

3- عمر بوحلاسة,"تقنيات مراقبة العقود الخاضعة للإشهار", العدد03,مجلة الموثق, الغرفة الوطنية للموثقين, 2001.

4- محمد بوركي,"الإشهار العقاري", مجلة الموثق,العدد03 ,الغرفة الوطنية للموثقين, سنة2001 .

2) الأيام الدراسية والمحاضرات والمداخلات:

1. عاشور الذهبي,"أهمية الإشهار العقاري" عائشة نبيلة، مسؤولية المحافظ العقاري، جامعة المدية أيام دراسية حول الإشهار العقاري, مديرية الحفظ العقاري لولاية تمنراست,1995.
2. عائشة نبيلة، مسؤولية المحافظ العقاري، جامعة المدية، مداخلة، جامعة المدية .

ثالثا :المذكرات والرسائل الجامعية :

1) الأطروحات:

1- عثمان حويذق، الترقيم العقاري والمنازعات المترتبة عليه في القانون الجزائري، أطروحة دكتوراه في الحقوق، قانون خاص، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة يحي فارس، المدية 2019/2018.

2- عماد الدين رحايمية، الوسائل القانونية لاثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه في العلوم، تخصص قانون، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري تيزي وزو، 15مارس 2014.

3- ليلى لبيض، منازعات الشهر العقاري في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه في العلوم القانونية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، 2012/2011 .

4- وهيبة عثامنة، النظام القانوني للشهر العقاري، دراسة مقارنة بين التشريعين الجزائري والفرنسي, أطروحة دكتوراه في الحقوق، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية, جامعة باتنة 1، 2016/2015.

2) رسائل الماجستر:

1- بلقاسم بواشري، إجراءات الشهر العقاري في التشريع الجزائري، رسالة الماجستير في القانون الخاص، فرع العقود والمسؤولية, كلية الحقوق، جامعة الجزائر 1، 2014/2013.

2- حسين طوايبية، نظام الشهر العقاري الحزائري، رسالة الماجستير في الحقوق، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 2001/2000.

3- حمزة قتال, شهر عريضة الدعوى العقارية, رسالة ماجستير, كلية الحقوق والعلوم السياسية, جامعة بومرداس,2006.

4- زهرة بن عمار، دور المحافظة العقارية في نظام الشهر العقاري ومنازعاته أمام القضاء الجزائري، رسالة ماجستير، تخصص قانون إداري، قسم القانون العام، كلية الحقوق، جامعة باجي مختار، عنابة، 2011/2010.

5- زهيرة بن خضرة، مسؤولية المحافظ العقاري في التشريع الجزائري، رسالة الماجستير في القانون الخاص(العقود والمسؤولية)، كلية الحقوق، بن عكنون، جامعة الجزائر، 2007/2006.

6- عمر صداقي, شهر التصرفات العقارية في القانون الجزائري, رسالة الماجستير في الحقوق, معهد العلوم القانونية والإدارية, جامعة الجزائر، 1982.

7-فاطمة الزهراء دريلو، المحافظة العقارية كأداة قانونية للسياسة العقارية في الجزائر، رسالة الماجستير في القانون الخاص، القانون العقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الأخوة منتوري, قسنطينة 2009/2008.

8--محفوظ جقبوب, الشهر العيني واستقرار المعاملات العقارية, رسالة الماجستير في القانون العقاري, كلية الحقوق، جامعة الجزائر1، 2013/2012.

9-مسعود رويسات، نظام السجل العقاري في التشريع الجزائري، رسالة الماجستير في العلوم القانونية، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2009/2008 .

10- هواري منقار، الشهر العقاري وآثاره على نقل الملكية في التشريع الجزائري، رسالة ماجستير، قانون خاص، قسم الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة أدرار، 2015/2014.

3) المذكرات:

1. سنوسي بوعلاق, التصرفات العقارية الواجبة الشهر, مذكرة الماستر, القانون العام المعمق, كلية الحقوق والعلوم السياسية, جامعة عبد الحميد بن باديس, مستغانم, 2016/2015.

2. شرف الدين دبابي، المركز القانوني للمحافظ العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة الماستر في الحقوق، قانون إداري، قسم الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، 2015/2014.

3. عبد الرحمان محمد و لامية سلامي، نظام المسح العقاري في الجزائر، مذكرة الماستر في الحقوق، تخصص قانون عقاري، شعبة قانون أعمال، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الرحمان ميرة، بجاية، 2016/2015.

4. لسعد حامدي، دور الشهر العقاري في مجال الملكية، مذكرة الماستر في الحقوق، قانون إداري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، 2017/2016.

رابعا :المحاضرات

1 جلول محده، محاضرات في مقياس مسح الأراضي العام، سنة ثانية ماستر عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الشهيد حمه لخضر، الوادي، 2018/2017.

خامسا: النصوص القانونية

1) الدستور:

2) دستور الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية لسنة 1996,الصادر بموجب المرسوم الرئاسي رقم 438/96 ,المؤرخ في 1996/12/07, الجريدة الرسمية، العدد76, المؤرخة في 1996/12/08,

المعدل بالقانون 03/02المؤرخ في 2002/04/10، الجريدة الرسمية، العدد 25, المؤرخة في 14 أفريل 2002, المعدل والمتمم بالقانون رقم 19/08 المؤرخ في 2008/11/15, الجريدة الرسمية 2008، العدد63, المؤرخة في 2008/11/16.

2)القوانين :

1- القانون (25/90)، المؤرخ في 1990/11/18, المتضمن التوجيه العقاري، الجريدة الرسمية ، العدد49، لسنة 1990 .

2- القانون (30/90)، المؤرخ في1990/12/01, المتضمن قانون الأملاك الوطنية، الجريدة الرسمية، العدد21، لسنة 1991.

3-القانون (10/91)، المؤرخ في 1991/04/27، المتعلق بالأوقاف، الجريدة الرسمية، العدد21، لسنة 1991 .

4-القانون(12/98) المؤرخ 1998/12/31، المتضمن قانون المالية لسنة 1999، الجريدة الرسمية، العدد 98 ، لسنة 1998.

5- القانون (22/03),المؤرخ في 2003/12/28, المتضمن قانون المالية لسنة 2004, الجريدة الرسمية, العدد 83، لسنة 2003.

6- القانون(10/05)،المؤرخ في 2005/06/20، المعدل والمتمم لأمر (58/75) ، الجريدة الرسمية العدد 44 ، لسنة 2005

7- القانون (01/06)،المؤرخ في 2006/07/15، المتعلق بالوقاية من الفساد ومكافحته, الجريدة الرسمية, العدد14 لسنة 2006.

8-القانون (02/06)،المؤرخ في 2006/02/20،المتضمن تنظيم مهنة الموثق، الجريدة الرسمية، العدد 14، لسنة 2006 .

9-القانون (03/06)،المؤرخ في 2006/02/20, المتضمن تنظيم مهنة المحضر القضائي، الجريدة الرسمية، العدد 14، لسنة 2006 .

10- القانون (02/07)، المؤرخ في 2007/02/27 ، المتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سند الملكية عن طريق تحقيق عقاري، الجريدة الرسمية، العدد 15، لسنة 2007.

11 -القانون (09/08)، المؤرخ في 2008/02/25، المتضمن قانون الاجراءت المدنية والإدارية , الجريدة الرسمية، العدد 21، لسنة 2008 .

12-القانون (10/14)، المؤرخ في 2014/12/21، المتضمن قانون المالية لسنة 2015, المنشور بالجريدة الرسمية, العدد 78، لسنة 2014.

13-القانون (18/18)، المؤرخ في 2018/12/17، المتضمن قانون المالية لسنة 2019، الجريدة الرسمية، العدد 79، لسنة2018 .

3) الأوامر:

1-الأمر (156/66) , المؤرخ في 06/08/ 1966 المتضمن قانون العقوبات، الجريدة الرسمية، العدد49, المعدل والمتمم ، لسنة 1966.

2- الأمر(91/70)،المؤرخ في1970/12/15 المتضمن قانون التوثيق، المؤرخ في 1970/12/15, الجريدة الرسمية، العدد107، لسنة1971 .

3- الأمر (58/75) ,المؤرخ في 1975/09/26, المتضمن القانون المدني، الجريدة الرسمية، العدد 78، لسنة 1975 .

4- الأمر (75/74)، المؤرخ في 1975/11/12، المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري, ، الجريدة الرسمية، العدد 92, لسنة 1975 .

5- الأمر رقم (03/06)، المؤرخ في 2006/07/15، المتضمن القانون الأساسي العام للوظيفة العمومية، الجريدة الرسمية, العدد 46, لسنة 2006 .

6- الأمر (11/06)، المؤرخ في 2006/08/30، يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز والتنازل عن الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، الجريدة الرسمية، العدد53 , لسنة 2006.

4) المراسيم:

1. المرسوم (62/76)، المؤرخ في 1976/03/25, المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام , الجريدة الرسمية، العدد 30, لسنة1976 .

2. المرسوم (63/76)، المؤرخ في 1976/30/25، المتضمن تأسيس السجل العقاري، الجريدة الرسمية، العدد 30،لسنة 1976.

3. المرسوم (212/88)، المتضمن شروط التعيين في المناصب العليا بالهياكل المحلية التابعة لوزارة المالية، المنشور بالجريدة الرسمية العدد 44, لسنة 1988 .

4. المرسوم (254/91) , المؤرخ في 27يوليو 1991, يحدد كيفيات إعداد شهادة الحيازة وتسليمها المحدثة بموجب المادة (39) من القانون (25/90) الجريدة الرسمية، العدد 36, لسنة 1991 .

5. المرسوم (116/92)، المحدد لقائمة المناصب العليا في المصالح الخارجية للدولة والحفظ العقاري و شروط التعيين فيها وتصنيفها، المؤرخ في 1992/03/14, الجريدة الرسمية, العدد 21 ,لسنة 1992.

6. المرسوم(55/95)، المؤرخ في 1995/02/15،المتضمن تنظيم الإدارة المركزية لوزارة المالية، الجريدة الرسمية, العدد 15، لسنة 1995.

7. المرسوم التنفيذي رقم (336/2000)، المؤرخ في 2000/10/26، المتضمن إحداث وثيقة الإشهاد المكتوب لإثبات الملك الوقفي وشروط وكيفية إصدارها وتسليمها، لسنة 2000 .

8. المرسوم التنفيذي رقم المرسوم (147/08)، المؤرخ في 2008/05/19، المتعلق بعمليات التحقيق العقاري و تسليم سندات الملكية، الجريدة الرسمية، العدد 26، لسنة 2008.

9. المرسوم التنفيذي رقم (19/15) ، المؤرخ في 25 يناير 2015 ، يحدد كيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها ، الجريدة الرسمية، العدد 7 لسنة 2015 .

خامسا: القرارات الوزارية

القرار الوزاري، المتعلق بتأشيرة شهادة الهوية على الأطراف، المؤرخ في 1976/05/27, الجريدة الرسمية, العدد 20، المؤرخة في 1977/03/09

الفهرس

الموضوع	الصفحة
شكر وتقدير	
مقدمة	أ–د
الفصل الأول	
المركز القانوني للمحافظ العقاري	
المبحث الأول: الإطار المفاهيمي للمحافظ العقاري:	7
المطلب الأول: مفهوم المحافظ العقاري	7
الفرع الأول: تعريف المحافظ العقاري	8
الفرع الثاني: كيفية تعيين المحافظ العقاري	10
الفرع الثالث: إنهاء مهام المحافظ العقاري	15
المطلب الثاني: حقوق وواجبات المحافظ العقاري	17
الفرع الأول: حقوق المحافظ العقاري	17
الفرع الثاني: واجبات المحافظ العقاري	22
المبحث الثاني: مهام ومسؤولية المحافظ العقاري	27
المطلب الأول: مهام المحافظ العقاري	27
الفرع الأول: مهام المحافظ العقاري أثناء عملية المسح	28
الفرع الثاني: مهام المحافظ العقاري في إعداد ومسك السجل العقاري:	30

الفرع الثالث: مهام المحافظ العقاري في مصالحة الخصوم وإعطاء المعلومات للجمهور 47

المطلب الثاني: مسؤولية المحافظ العقاري 51

الفرع الأول: طبيعة مسؤولية المحافظ العقاري 51

الفرع الثاني: أنواع المسؤولية بالنسبة للمحافظ العقاري 56

الفرع الثالث: الآثار المترتبة عن مسؤولية المحافظ العقاري 57

خلاصة الفصل الأول 66

الفصل الثاني

صلاحيات المحافظ العقاري في تنفيذ إجراء الشهر العقاري بالمحافظة العقارية

المبحث الأول: دور المحافظ العقاري في نظام الشهر العقاري 68

المطلب الأول: نطاق الشهر العقاري 68

الفرع الأول: الحقوق الخاضعة للشهر العقاري 69

الفرع الثاني: التصرفات القانونية الواجبة الشهر العقاري 83

الفرع الثالث: الدعاوى والأحكام القضائية الخاضعة للشهر العقاري 95

المطلب الثاني: قواعد وشروط تنظيم عملية الشهر العقاري 101

الفرع الأول: قواعد تنظيم عملية الشهر العقاري 102

الفرع الثاني: الشروط القانونية للشهر العقاري: 107

المبحث الثاني: دور المحافظ العقاري عند الإيداع لدى المحافظة العقارية 112

المطلب الأول: دور المحافظ العقاري عند الإيداع القانوني وتنفيذ إجراء الشهر العقاري: 113

الفرع الأول: الإيداع القانوني للوثائق لدى المحافظة العقارية: 113

الفرع الثاني: تنفيذ إجراء الشهر العقاري 118

المطلب الثاني: دور المحافظ العقاري عند الإيداع غير القانوني وسلطته في رفض الإيداع ورفض الإجراء 120

الفرع الأول: رفض الإيداع 121

الفرع الثاني: رفض إجراء الشهر العقاري 125

ملخص الفصل الثاني 129

الخاتمة 130

قائمة المراجع 133

الفهرس 140

الملخص

الملخص:

المحافظ العقاري هو موظف عمومي تابع لوصاية وزارة المالية، يشرف على مرفق عمومي هام يسمى المحافظة العقارية، وباعتباره موظف عمومي يتمتع كا غيره من الموظفين العموميين بحوق وواجبات الموظف العمومي . أوكل المشرع الجزائري مهام متعددة، فهو عضو مهم في لجنة المسح، ومسك السجل العقاري، وتسليم الوثائق التي تشهد بحقوق الملاك على العقارات الممسوحة . وتختلف طبيعة مسؤولية المحافظ العقاري حسب توع وجسامة الخطأ المرتكب ويترتب عن أخطائه المسؤولية الإدارية أو المدنية أو الجزائية أو التأديبية . خول المشرع الجزائري للمحافظ العقاري العديد من الصلاحيات، حيث يتولى المحافظ العقاري بتنفيذ إجراء الشهر وللمحافظ العقاري صلاحية مراقبة توافر الشروط الشكلية والموضوعية في السندات العقارية التي سيتولى شهرها، وإذا حصل العكس يرفض الإيداع ، أو رد إجراء الشهر العقاري.

Abstract :

The governor of real estate is a public servant under the guardianship of the Ministry of Finance, overseeing an important public facility called the Real Estate Province, and as a public official, like other public servants, has the rights and duties of a public official .The Algerian legislator has been assigned various tasks, as he is an important member of the survey committee, the holder of the land registry, and the delivery of documents certifying the rights of owners to the surveyed real estates .The nature of the responsibility of the real estate governor varies according to the type and severity of the committed error, and the consequences of his mistakes result in administrative, civil, criminal or disciplinary responsibility .The Algerian legislator has given the real estate governor many validities , as the real estate governor sits in the implementation of the month's conduct and the real estate governor has the power to monitor the availability of formal and objective conditions in the real estate bonds that will take over during the month, and if the opposite occurs, the deposit is rejected, or the real estate month's conduct is refunded.