

المبحث الثاني

أحكام الشهر العقاري

بعد الحديث عن الإطار المفاهيمي للشهر العقاري، وبعد تحديد أنواعه وموقف المشرع الجزائري منها، فإن البحث عن نظام الشهر العقاري لا يكون وافياً دون بيان عملية تنظيم شهر التصرفات والسندات المختلفة في السجلات والدفاتر المخصصة لذلك، والتي تخضع عند تنفيذها لعدة إجراءات متداخلة، ولهذا فإن عملية الشهر في القانون الجزائري كما هو الشأن في جل قوانين التشريعات الأخرى تستدعي تنظيم محكم تفرضه الطبيعة الإلزامية للشهر، وهذا التنظيم لا يمكن تصور قيامه لوحده دون حاجته إلى التنفيذ ميدانياً، حيث يخضع هذا الأخير لعدة إجراءات وضعت من أجل استكمال عملية الشهر.

وقبل الخوض في تفاصيل تلك الإجراءات فإنه من الضروري بيان عملية تنظيم الشهر العقاري (المطلب الأول)، ثم بعد ذلك بيان كيفية تنفيذ إجراءات الشهر ميدانياً، وهذا ما سنتناوله في (المطلب الثاني).

المطلب الأول

تنظيم عملية الشهر العقاري

تخضع عملية شهر التصرفات والسندات المثبتة للملكية العقارية، أو الحقوق العينية العقارية لعدة إجراءات، بعضها سابق لعملية الشهر كإجراءات المسح العام، التي تهدف إلى تكوين قاعدة من المعلومات الدقيقة، والتي تتضمن وصفاً تفصيلياً للعقارات محل التصرف، وبعضها يدخل ضمن صميم العملية، والذي تجسده الوثائق والسندات والسجلات التي لا بد من حصرها وبيان دور كل منها، إلى جانب ما يتطلبه من موارد بشرية تتوزع سلطاته وصلاحياته بنصوص قانونية صريحة.

وعليه فإن عملية تنظيم الشهر العقاري، تستدعي تنظيمًا ماديًا وتقنيًا، يتمثل في الأعمال التمهيدية لتطبيق نظام الشهر العيني، المتمثلة في أعمال المسح العام للأراضي¹ هذا من جهة، ومن جهة أخرى تتطلب تنظيمًا إداريًا وبشريًا بمشاركة جهات إدارية أو قضائية وأشخاص على مستويات مختلفة لإتمام عملية شهر التصرفات والسندات المختلفة²، لهذا ارتأينا أن نقسم هذا المطالب إلى فرعين، حيث خصصنا الأول لبيان التنظيم المادي والتقني لعملية الشهر، وندرس في الثاني التنظيم الإداري والبشري لنظام الشهر العقاري.

الفرع الأول

التنظيم المادي والتقني لأعمال الشهر العقاري

استنادًا إلى الأمر 74/75 المؤرخ في 12/11/1975 والمتضمن مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، فإن نظام الشهر العيني لا يقوم إلا بتوافر وسائل مادية قانونية حيث جاء في نص المادة 02 منه على أنه: "مسح الأراضي العام يحدد ويعرف النظام الطبيعي للعقارات، ويكون أساسًا ماديًا للسجل العقاري" فيعد بذلك فالمسح العام القاعدة الأساسية لإعداد السجل العقاري، حيث لا يمكن التعرف على الوضعية القانونية للعقارات دون القيام بعملية المسح العام للأراضي³، التي تحتاج إلى وسائل مادية لتجسيدها فعليًا، وعليه لا يمكن تصور وجود مصلحة من مصالح الشهر العقاري دون وجود القائمين على هذه العملية من خلال تلك الوسائل، التي تمثل مجموع البطاقات العقارية والسجلات، التي يدون عليها مأموري الشهر العقاري طلبات الشهر، إضافة إلى الدفتر العقاري الذي يعتبر بطاقة هوية العقار، في نظام الشهر العيني.

ونظرًا لأهمية هذه الوسائل في العمل اليومي لمصالح ومأموريات الشهر، سنخصص هذا الفرع للتفصيل في تلك الوسائل، بداية من المسح العام للأراضي، ثم البطاقات العقارية، وصولاً إلى السجلات والدفتر العقاري.

¹ عمار بوضياف، المسح العقاري وإشكالاته القانونية في الجزائر، مجلة العلوم الاجتماعية والإنسانية، مجلة دورية دولية محكمة تصدرها جامعة تبسة، العدد التجريبي، المركز الجامعي، الشيخ العربي التبسي، الجزائر، أبريل 2006، ص 30.

² فتحي ويس، مرجع سابق، ص 212.

³ أنيسة بسكري، "تأسيس السجل العقاري في التشريع الجزائري"، رسالة مكملة لنيل شهادة الماجستير في القانون، منشورة، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق، جامعة سعد دحلب، البليدة، الموسم الجامعي 2000-2001، ص 03.

أولاً: المسح العام للأراضي¹

تجدر الإشارة إلى أن عملية مسح الأراضي كانت من اختصاص الدولة، عن طريق أجهزة وزارة المالية، التي كلفت لها مهام تسيير عملية المسح، ونظراً للإصلاحات السياسية والاقتصادية المعتمدة بعد صدور دستور 1998، ومن أجل تخفيف العبء على السلطة المركزية تم التنازل عن عملية مسح الأراضي لصالح الوكالة الوطنية لمسح الأراضي، وهذا بموجب المرسوم التنفيذي 234 /89 المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية لمسح الأراضي².

1- تعريف مسح الأراضي العام:

هو عملية فنية وقانونية، كرس لتعيين جميع البيانات المتعلقة بالعقار من حيث موقعه، حدوده قوامه نوعه و اسم مالكه وكذا الحقوق العينية المترتبة له أو عليه، من أجل تثبيت الحقوق العقارية والعينية المتعلقة به نهائياً³، وهي عملية تناولها المشرع الجزائري من بتنظيم قانوني من خلال الأمر 75/74 السابق الذكر.

2- أهمية مسح الأراضي العام

اعتبارها عملية وصفية للعقارات، إذ يحدد بها النطاق الطبيعي للعقارات بتحديد القوام المادي، وتعيين الحدود وطبيعة الأراضي، وبيان أنماط المزروعات الفلاحية في العقارات

¹ الأمر رقم 75/74، المذكور سابقاً، ص 1206.

*العقارات الحضرية هي الواقعة ضمن المحيط العمراني المشكل للبلدية والذي تستعمله الدولة مباشرة أو بواسطة مصلحة عمومية تلبية لاحتياجات المواطنين والمؤسسات ويتكون من المباني حيث يمكن أن تشمل العقارات الحضرية مجموعة المباني العمومية المتواجدة بها في الإدارات والمصالح وباقي هيئات الدولة، والتجهيزات العمومية: هي مجموع المؤسسات العمومية التي تقدم خدماتها للمواطنين من خلال محطات ومراكز مخصصة، وكذا السكنات الاجتماعية: المساكن الفردية والجماعية التي تقيمها المؤسسات العمومية بدعم من الخزينة.

² المرسوم التنفيذي رقم 234/89 المؤرخ في 19 /12/ 1989، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، العدد 54، المؤرخة في 1989/12/20، ص 1471، المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 63/92 المؤرخ في 12 /02/ 1992، المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية لمسح الأراضي، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، العدد 13، المؤرخة في 1992/02/19، ص 349.

³ أمين بركات سعود، شرح التشريعات العقارية السورية، والتشريعات العقارية العربية (دراسة مقارنة)، دون طبعة، دون دار الطبع، دمشق، سوريا، سنة 1994، ص 172.

الريفية، أما في العقارات الحضرية*، فإنه يحدد طبيعة شغل، وتخصيص البناءات المشيدة فوق الأرض ووصفها حسب كل طابق¹، ويتولى المسح تحديد الملاك الظاهرون وأصحاب الحقوق العينية، استناداً إلى الوثائق والعقود المقدمة، كذلك من خلال المسح يمكن تحديد الوعاء الضريبي لكل عقار، حسب طبيعته ومساحته.

يتضح لنا من خلال إظهار عملية المسح أن علاقة المسح بالشهر العقاري هي علاقة تكميلية حيث تهدف عملية الشهر العقاري إلى إعلام الجمهور بالوضعية القانونية للعقارات، و لا يمكن لها أن يؤدي هذا الدور إلا بتوافر معطيات سابقة حول العقارات، والتي لا تتحقق إلا بوجود المسح العام للأراضي.

3-مباشرة إجراءات المسح العام للأراضي:

تتم عملية المسح عملياً على تراب كل بلدية على حدى ويعلن عن البدء فيه بصدور قرار من الوالي المختص إقليمياً يعلن فيه عن تاريخ إفتتاح عملية المسح²، يلي ذلك إنشاء لجنة مكلفة بوضع الحدود للبلدية المعنية بهذا القرار³، ثم تباشر عملية المسح أو ما يسمى كذلك بالقياس الهندسي، وإذا ما وقعت اعتراضات حول سندات الملكية تشكل لجنة لفض تلك النزاعات.

¹ مسعود رويصات، "نظام السجل العقاري في الشهر العقاري"، مذكرة مكملة لنيل شهادة الماجستير في العلوم القانونية، منشورة، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق، جامعة الحاج لخضر، باتنة، الجزائر، الموسم الجامعي 2008-2009، ص.45.

² جاء في نص المادة الثانية من المرسوم 62/76 المتعلق بالمسح العام للأراضي على أنه "إن عمليات مسح الأراضي في كل بلدية تكون موضوع قرار من الوالي، يبين فيه على الخصوص تاريخ إفتتاح العمليات التي تأتي بعد شهر على الأكثر من تاريخ نشر هذا القرار، و ينشر القرار في الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، وفي مجموعة القرارات الإدارية للولاية المعنية وكذلك في الجرائد اليومية الوطنية، ويبلغ إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني"

³ جاء في نص المادة 09 من الأمر 74/75 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري على أنه "تتخذ عمليات التحديد بحضور جميع المعنيين الإدارة و المالكون و الجيران، و لهذا الغرض تؤسس لجنة بلدية لمسح الأراضي، و يحدد تشكيل هذه اللجنة و اختصاصاتها و سيرها بموجب النصوص التطبيقية لهذا الأمر.

4- الفرق بين عملية المسح والقيود الأول:

عملية المسح هي عملية تمهيدية للانتقال إلى تطبيق نظام الشهر العيني، وهي مستقلة على عملية القيد الأول، لأنها تقتصر فقط على القياسات والرسوم ووضع الحدود والخرائط دون الدخول في مسألة الملكية، في حين نجد أن عملية القيد الأول تهدف إلى إعطاء رقم القيد لكل وحدة عقارية بعد الفصل في مسألة الملكية وتحديد المالك أو الملاك ولا تتم إلا عن طريق وثائق المسح والترقيم العقاري¹ بنوعيه النهائي الذي لا يتم إلا إذا ما توفرت لدى المحافظ العقاري السندات القانونية المؤيدة للحقوق العقارية المراد إشهارها، بينما يكون المؤقت² للمالكين الظاهرين والذين يمارسون الحياة دون امتلاكهم للسندات الملكية، وعليه تودع تلك الوثائق لدى المحافظة العقارية مقابل محضر استلام يحرره المحافظ العقاري، والذي يتم شهره لإعلام المالكين بتأسيس السجل العقاري³ وذلك بمسك مجموعة البطاقات عقارية التي سنتناولها فيما يلي.

ثانياً: البطاقات العقارية

تعتبر من الوثائق الأساسية المكونة للسجل العقاري، ويحدد نماذجها وأشكالها والبيانات التي تتضمنها بقرار من السيد وزير المالية.

1- تعريف البطاقات العقارية

هي بطاقة هوية للعقار، تتضمن وصفاً دقيقاً للعقار مع بيان مساحته وموقعه والأعباء والتكاليف التي تنقله وجميع الحقوق الواردة عليه، فكل بيان متعلق بالعقار يدون في الخانة أو الجدول الخاص به، حسب نموذج البطاقة المعتمدة، وعموماً فإن ما يسمى بالسجل العقاري ما هو في الحقيقة إلا مجموعة البطاقات العقارية التي تعد وتمسك خصيصاً لكل وحدة عقارية، والتي تحتوي على كل البيانات القانونية والتقنية الخاصة، فهي وسيلة مادية يستعملها المحافظ

¹ جاء في نص المادة 11 من المرسوم 63/76 المتضمن تأسيس السجل العقاري على أنه " يقوم المحافظ العقاري بترقيم

العقارات الممسوحة في السجل العقاري بمجرد استلامه وثائق مسح الأراضي".

² أنظر الملحق رقم 01.

³ أنظر الملحق رقم 09.

العقاري في أداء مهامه، والذي يسهر على تحسين ومراجعة وتدقيق بيانات البطاقة العقارية، بشكل دوري من أجل مطابقتها مع وثائق المسح¹.

1.1- إعداد ومسك البطاقات العقارية:

استنادا إلى المادة 05 من المرسوم التنفيذي 234/89، المؤرخ في 19/12/1989 المعدل بالمرسوم 63/92، المتعلق بإنشاء الوكالة الوطنية لمسح الأراضي²، فإن إعداد أو تأسيس مجموعة البطاقات العقارية يتم عبر مراحل نوردتها كالتالي:

- المرحلة الأولى المتعلقة بإنشاء بطاقات عقارية بعد إجراء المسح لأول مرة:

الجهة المكلفة بإنشاء البطاقات العقارية هي الوكالة الوطنية للمسح، والتي ترسل إلى المحافظ العقاري من أجل جمعها وترتيبها وترقيمها، فيتشكل ما يسمى "بمجموعة البطاقات العقارية". يبقى أي يقع على العقار من بيع أو رهن أو أي تصرف آخر من خلال بطاقات عقارية جديدة وهي بطاقات يستدعي استحداثها في حالة وقوع أي تصرف جديد، وذلك بتقديم جدول الوثائق المشار إليه في المادة 13 من الأمر 74 / 75 السالف الذكر.

- المرحلة الثانية المتعلقة بمسك البطاقات العقارية:

مسك البطاقات العقارية من مهام المحافظ العقاري، ونميز هنا بين إعداد البطاقة ومسك البطاقة، حيث أن إعداد مجموعة البطاقات العقارية يعني إنشاء هذه الوثيقة من الأول، أما مسكها فيقتضي مراقبة هذه الوثيقة وتدوين البيانات كلما إذا وقع عليها أي تغيير أو تعديل؛ فعملية إعداد مجموعة البطاقات هو آني وفوري يبدأ وينتهي في تلك اللحظات أو الساعات التي يستغرقها المسح وإيداع الوثائق، أما مسك مجموعة البطاقات العقارية هو عمل يومي دائم ومستمر مادام العقار موجوداً.

1.2- أنواع وشكل البطاقات العقارية¹:

¹ خالد رامول، المحافظة العقارية كآلية للحفظ العقاري في التشريع الجزائري، دون طبعة، قصر الكتاب، البلدة، سنة 2001، ص113.

² المرسوم التنفيذي رقم 234/89، المذكور سابقاً، ص1471.

تتنوع البطاقات العقارية باختلاف نوع العقار وموقعه من حيث النوع والشكل والبيانات، وبحسب ما إذا كان العقار واقع في منطقة شملتها عملية المسح أم لم تشملها، ومن أنواع البطاقات العقارية نجد ما يسمى "بالبطاقات العقارات الحضرية" حيث تناولتها المادة 21 من المرسوم 63/76 السابق ذكره، و التي تكون موضوع إحداث البطاقة العقارية، كما جاء المرسوم متناولاً إجراءات إعداد تلك البطاقة² من خلال المادة 27 منه.

كذلك ما يسمى "بالبطاقة الخاصة بالملكية المشتركة" التي تناولتها المادة 30 من مرسوم 63/76، وكذلك خصصت بطاقات للعقارات الريفية وهذا ما قضت به المادة 27 من الأمر 74/ 75 على أن العقارات أو الحقوق العينية الريفية الكائنة في البلدية التي لم تشملها عملية المسح يخصص لها بطاقات عقارية وهو المؤكد بنصوص المواد: 113، 114، 115 من المرسوم 63/76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري.

ثانياً: السجلات والدفتر العقاري

1- السجلات:

هي سجلات محل استعمال المحافظ العقاري مدوناً عليها طلبات الإشهار والقيود والقرارات القضائية المقدمة له بحسب تاريخ ووردها قصد إشهارها، فتعد بذلك الدعامه المادية لنظام الشهر العقاري، وبالرجوع إلى مجموعة القوانين والأوامر المتعلقة بالشهر العقاري نجد هناك سجل واحد تتم من خلاله عملية القيود، والتسجيلات المختلفة بدءاً بالإجراء الأول الذي يلي عمليات المسح العام للأراضي، وصولاً إلى مختلف طلبات الشهر، يسمى "بسجل الإيداع"³.

2- الدفتر العقاري (Le Livret Foncier):⁴

¹ أنظر الملحق رقم 02، 03، 04، 05.

² جاء في المادة 21 الفقرة 01 من المرسوم 63/76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري على أنه "تعتبر كعقارات حضرية وتكون موضوع إحداث بطاقات عقارية كما هو منصوص عليها في المادة 20 أعلاه، العقارات المبنية أو الغير مبنية الموجودة على الطرقات المرقمة بصفة نظامية للجهات السكنية التي يزيد سكانها عن 2000 نسمة..".

³ جاء في نص المادة 41 الفقرة 01 من المرسوم نفسه على أنه "ينبغي على المحافظ أن يكون لديه سجل لإيداع يسجل فيه يوماً بيوم وحسب الترتيب العددي، تسليمات العقود والقرارات القضائية وبصفة عامة جداول الوثائق المودعة قصد تنفيذ إجراء خاص بالإشهار".

⁴ أنظر الملحق رقم 06.

هو مرادف لسند الملكية والحقوق العينية الأخرى، يتضمن نقلاً مطابقاً للبيانات الخاصة بالعقار والمدونة على البطاقات العقارية المخصصة له، وهو أحد وسائل العمل المادية التي يستعملها المحافظ العقاري في عمله اليومي، إذ بإتمام عملية المسح فإن كل إجراء أو تصرف يتناول عقار ما لا يمكن تقديمه للمحافظ العقاري وإيداعه بغية شهره إلا بتقديم الدفتر العقاري، وأي عملية نقل للحقوق المدونة في الدفتر يؤدي إلى إيداع هذا الأخير لدى المحافظ العقاري لإعادة ضبطه وتسليمه للمالك الجديد وفقاً لما جاء في نص المادة 46 من المرسوم 63/76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري¹.

يتضح لنا مما سبق أن عملية شهر التصرفات والسندات تتم أمام جهة إدارية تحت إشراف المحافظ العقاري، وهذا ما يعرف بالتنظيم الإداري والبشري للشهر العقاري وهو موضوع دراستنا في الفرع الموالي.

الفرع الثاني

التنظيم الإداري والبشري لنظام الشهر العقاري

يقوم نظام الشهر العقاري الجزائري على أساس إداري، بالنظر لعملية تأسيس السجل العقاري و ضبطه وهي الصلاحية المخولة موظف عمومي يسمى بالمحافظ العقاري، حيث يقوم وعلى مستوى جهة إدارية تابعة لوزارة المالية تدعى المحافظة العقارية، بعملية الشهر للتصرفات والسندات المختلفة².

وعليه فإن المحافظة العقارية كجهاز إداري تعنى بأعمال الشهر، والمحافظ العقاري كموظف يمارس مأمورية الشهر، وهما الدعامتين اللتين تعطيان لنظام الشهر العقاري الشكل والمظهر المميز له، لهذا وجب علينا شرح هاتين الدعامتين على النحو الموالي:

أولاً: المحافظة العقارية

¹ جاء في نص المادة 46 من المرسوم 63/76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري على أنه " يسلم الدفتر إلى المالك الذي حقه قائم بمناسبة إنشاء بطاقة عقارية مطابقة وكل نقل لحق الملكية عندما لا يكون سبباً في إنشاء بطاقات جديدة، يؤدي إلى ضبط الدفتر العقاري الذي أودعه المالك القديم وتسليمه إلى المالك الجديد".

² مجيد خلفوني، مرجع سابق، ص 57.

بالرجوع إلى المادة 20 من الأمر 44/75 السابق الذكر، والتي تقضي بأن: "تحدث محافظات عقارية يسيرها محافظون عقاريون مكفون بمسك السجل العقاري، وإتمام الإجراءات المتعلقة بالإشهار، وذلك من أجل الشروع في نظام الإشهار الجديد المؤسس بموجب هذا الأمر".

بما يفيد أن إنشاء محافظة عقارية جاء من أجل الشروع في تطبيق نظام إشهار جديد غير النظام السابق، والمقصود بنظام إشهار الجديد هو نظام الشهر العيني، والمحافظة العقارية هي إحدى آليات تطبيق هذا النظام والتي حلت محل ما كان يعرف في نظام الشهر الشخصي بمكتب الرهون.

أ- تعريف المحافظة العقارية:

هي هيئة عمومية إدارية تابعة إلى المديرية الولائية للحفظ العقاري، التي تقوم إلى جانب المديرية الولائية لأملاك الدولة، وكلاهما تخضعان لهيئة رقابة وإشراف أعلى وهي المفتشية الجهوية لأملاك الدولة والحفظ العقاري، التابعة هي الأخرى لوصاية وإشراف المديرية العامة لأملاك الوطنية وهي إحدى المديريات المركزية التابعة لوزارة المالية¹، وقد جاء المرسوم 63/76 متناولاً لمجموعة القواعد القانونية المتعلقة بإحداث المحافظات العقارية وتوزيعها، وكذا تسييرها وما خول إليها من صلاحيات في ظل تعزيز الدور الأساسي للمحافظات العقارية² في مجال تنظيم وحفظ الأملاك العقارية.

إلى جانب المرسوم 212/87 المؤرخ في 29 سبتمبر 1987، المحدد لكيفية عمل الهياكل المحلية التابعة للإدارة المالية وتنسيقها وجمعها على مستوى الولاية و المهام الموكلة للمحافظات العقارية وتنظيمها وتحديد قواعد الميزانية.

ثانياً: المحافظ العقاري

¹ فتحي ويس، مرجع سابق، ص 267.

² مجيد خلفوني، المحافظة العقارية في القانون الجزائري، مجلة المحضر القضائي، مجلة قانونية دورية متخصصة تصدر عن الغرفة الوطنية للمحضرين القضائيين، الجزائر، فيفري 2006، ص 16.

بالنظر لدورها الأساسي في نظام الشهر العيني، خولت له الصلاحيات الواسعة سواء أثناء تأسيس السجل العقاري أو بعد تأسيسه إلى جانب الرقابة التي يفرضها على كل تصرف أو إجراء يقدم للشهر¹.

1- تعريف المحافظ العقاري:

عرفه مجيد خلفوني على أنه الموظف المعين بموجب قرار صادر من وزير المالية، من أجل إدارة هيئة إدارية مكلفة بالإشهار العقاري، يطلق عليها اسم المحافظة العقارية، كآلية للحفاظ العقاري، وهو مكلف بتنفيذ السياسة العامة للدولة في ميدان تنظيم الملكية العقارية.

أ- دور المحافظ العقاري:

يقوم المحافظ العقاري بمراقبة العقود المقدمة للشهر من حيث شكلها، فيتأكد من توفرها على شرط الرسمية وشرط الشهر المسبق، وكذلك مدى إحترام المواعيد وكيفية كتابة بيانات العقود، إضافة إلى مراقبة بعض الشروط الموضوعية الخاصة بالحق المشهر، فيقوم برفض الإجراء إذا ما تبين له أن الحائز الأخير للحق ليس نفسه المدون على البطاقة العقارية.

ب- طبيعة مسؤولية المحافظ العقاري:

مسؤولية المحافظ العقاري ذات طبيعة إدارية لأن المشرع ألزم كل من يتضرر من أعمال المحافظ العقاري أن يرفع دعوى المطالبة بالتعويض ضد الدولة عملاً بنص المادة 23 من الأمر 74/75².

المطلب الثاني

تنفيذ إجراءات الشهر العقاري

¹ حمدي باشا عمر و ليلي زروقي، مرجع سابق، ص 52.

² جاء في نص المادة 23 من الأمر 74/75 المتضمن مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري على أنه " تكون الدولة مسؤولة بسبب الأخطاء المضرة بالغير والتي يرتكبها المحافظ العقاري أثناء ممارسته مهامه ودعوى المسؤولية المحركة ضد الدولة يجب أن ترفع في أجل عام يحدد ابتداء من إكتشاف فعل الضرر وإلا سقطت الدعوى، وتتقدم الدعوى بمرور 15 عاماً ابتداء من ارتكاب الخطأ، وللدولة الحق في رفع دعوى الرجوع ضد المحافظ في حالة الخطأ الجسيم لهذا الأخير".

بعد التعرف على الجانب المادي والإداري، فإن عملية تنظيم الشهر العقاري تتطلب إلى جانب ما تم التعرف عليه من جوانب مادية وإدارية أن تتناول لبيان كيفية تنفيذ عملية الشهر ميدانياً، من خلال بيان جميع التصرفات والأحكام والرخص والمحركات الواجبة الشهر، والتي بوجودها لا تستكمل عملية، دون احترام طالب الشهر لمجموعة من الشروط فرضها عليه القانون¹، من رسمية وبيانات تفصيلية خاصة بتعيين الأطراف والعقارات محل التعامل على حد سواء علاوة على ضرورة احترام آجال إيداع تلك المحركات.

الفرع الأول

نطاق الشهر العقاري

إستناداً إلى المرسوم 63/76 المؤرخ في 1976/03/25 المؤسس للسجل العقاري، فإن التصرفات والعقود سواء تلك الصادرة بإرادة منفردة كالهبة والوقف والوصية، والعقود المرتبة للإلتزامات من جانبين مثل عقود البيع، أو المبادلة أو الإيجار، وسواء تعلق الأمر بحق الملكية أو الحقوق العينية الأصلية الأخرى المتفرغة عنه، كحق الانتفاع وحق الارتفاق، وكذا التصرفات التي من شأنها إنشاء حق من الحقوق أو نقله أو تعديله أو تغييره أو إنهائه، والأحكام التي تكون مثبتة لشيء من ذلك، تكون جميعاً خاضعة لعملية الشهر². وبهذا الصدد جاءت المادة 14 من الأمر 74/75 المشار إليه سابقاً، وهي المادة المرجعية التي تحدد مجمل التصرفات والمحركات الخاضعة للشهر إذ تنص على أنه: "تلتزم الإشارة من أجل مسك مجموعة البطاقات العقارية إلى ما يلي:

▪ جميع العقود الرسمية المنشئة أو الناقلة أو المصرحة أو المعدلة، المتعلقة بنقل الملكية التي ستعد بعد تأسيس مجموعة البطاقات العقارية.

¹ فتحة جباري، "ضمانات حماية الأملاك العقارية الخاصة في التشريع الجزائري"، مذكرة مكملة لنيل شهادة الماجستير في العلوم القانونية، غير منشورة، تخصص قانون أعمال، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر بسكرة، الجزائر، الموسم الجامعي، 2008/2009، ص 105.

² خالد رامول، قاعدة الرسمية أحد قواعد تنظيم الشهر العقاري في التشريع الجزائري، مجلة الموثق، مجلة قانونية دورية متخصصة تصدر عن الغرفة الوطنية للموثقين، العدد 04، المطبعة الحديثة للفنون المطبعية، الجزائر ديسمبر 2001، ص

▪ جميع العقود والقرارات القضائية اللاحقة للإجراء الأول الذي كان موضوع تأسيس مجموعة من البطاقات العقارية، والخاضعة للإشهار العقاري بمقتضى التشريع الجاري به العمل، وكذلك تسجيلات الرهون و الامتيازات.

▪ المحاضر المعدة من قبل مصلحة مسح الأراضي، والمثبتة للتعديلات التي تخص العقارات المسجلة في مجموعة البطاقات العقارية.

▪ بصفة عامة كل التعديلات للوضعية القانونية لعقار محدد ومسجل في مجموعة البطاقات العقارية¹.

وقد أضافت المادة 16 كذلك من نفس الأمر² على أن العقود الإدارية والاتفاقيات التي ترمي إلى انقضاء الحق العيني تخضع للشهر، كما قضت المادة 17 من الأمر السابق³ بالزامية شهر الإيجارات بشرط ألا تقل مدة الإيجار عن 12 سنة، برغم من أنها لا تولد سوى حقوق شخصية، إلا أن الشهر في التشريع الجزائري يرد على الحقوق الناشئة عن التصرفات وليس على التصرفات في حد ذاتها، وهذا ما يميز نظام السجل العيني عن نظام الشهر الشخصي.

وكقاعدة عامة فإن الحقوق الواجب شهرها هي الحقوق العينية العقارية، إلا أن المشرع استثنى من هذه القاعدة بعض الحقوق العينية العقارية من الشهر كحقوق الامتياز العامة* الواردة على العقار، وحقوق الامتياز العقاري إلي تضمن سداد مستحقات الخزينة العمومية، كما استثنى عن هذه القاعدة وجوب شهر بعض الحقوق الشخصية وهي الإيجارات التي تزيد مدتها عن 12 عاماً، والحوالات والمخالصات التي تكون بأكثر من أجرة ثلاث سنوات، وقد خص المشرع الجزائري شهر حق الإرث بأحكام خاصة سنأتي في التفصيل فيها، بالإضافة إلى شهر عرائض افتتاح الدعوى، نجده أوجب إخضاع بعض الرخص والوثائق الصادرة عن إدارة في مجال البناء

¹ فتحي ويس، مرجع سابق، ص 283.

² جاء في نص المادة 16 من الأمر 74/75 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري على أنه: "إن العقود الإدارية والاتفاقيات التي ترمي إلى إنشاء أو نقل أو تصريح أو تعديل أو انقضاء حق عيني لا يكون لها اثر حتى بين الأطراف إلا من تاريخ نشرها في مجموعة البطاقات العقارية".

³ كما جاء في نص المادة 17 من الأمر نفسه على أنه: "إن الإيجارات لمدة 12 سنة لا يكون لها أي أثر بين الأطراف ولا يحتج بها تجاه الغير في حالة عدم إشهارها وذلك مع مراعاة أحكام المادة 165 من الأمر 73/71 المؤرخ في 20 رمضان الموافق 08 نوفمبر سنة 1971 المنتمين الثورة الزراعية".

والتعمير، وبعض المحررات الخاصة و الشهادات إلى الشهر، وعليه نتناول ضمن هذا الفرع جميع هذه السندات والمحررات الواجبة الشهر على النحو الموالي:

أولاً: التصرفات والقرارات القضائية التي تتضمن إنشاء أو نقلاً أو تصريحاً أو تعديلاً أو إنهاء للحقوق العينية العقارية

عملاً بنص المادة 16 والمادة 14 فقرة 02 من الأمر 74/75 السابق الذكر، فإن جميع التصرفات الإدارية والأحكام القضائية التي من شأنها إنشاء أو نقل أو تصريح أو تعديل أو إنهاء حق عيني عقاري يجب أن تخضع لعملية الإشهار حتى ترتب آثارها القانونية سواء بين أطراف التصرف أو بالنسبة للغير.

وتجدر الإشارة إلى أن الأحكام والقرارات القضائية هي في الأصل أحكام مصرحة أو كاشفة للحقوق أو ناقلة لها، وليست منشئة أو معدلة أو منهيّة للحقوق العينية التبعية¹، فالحقوق العينية تنقسم إلى نوعان، حقوق عينية أصلية وهي الملكية وما يتفرع عنها من حقوق أخرى، وحقوق عينية تبعية، تمثلت في الرهن بنوعية (الرسمي والحيازي)، وحق التخصيص، وحقوق الإمتياز، ونظراً لإخلاف النوعين وتباينهم في الكثير من الخصائص، كذلك شهر هذه الحقوق يخضع لإجراءات وشكليات مختلفة، والتي سنفصل فيها كما يلي:

1. التصرفات والقرارات القضائية التي تتضمن إنشاء أو نقلاً أو تعديلاً أو تصريحاً أو إنهاء لحقوق عينية عقارية أصلية

الحقوق العينية العقارية الأصلية، هي تلك الحقوق التي تنشأ مستقلة عن غيرها وتقصد لذاتها، و تتمثل في حق الملكية وجميع الحقوق المتفرعة عنها من حق انتفاع وحق استعمال وحق السكنى إضافة لحقوق الارتفاق، فجميع هذه الحقوق يمكن نقلها أو تعديلها أو تغييرها أو إنشاءها عن طريق التصرفات المختلفة، أو عن طريق أحكام القضاء، حيث أوجب المشرع خضوع هذه الإجراءات للشهر من أجل قيد الحقوق كي يكون لها أثر قانوني فيما بين الأطراف وفي مواجهة الغير.

* حقوق الامتيازات العامة هي تلك الحقوق التي ترد على جميع أموال المدين، كامتياز الأجرة المستحقة للخادم قبل مخدومه.

¹ عبد الرزاق احمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجزء التاسع أسباب كسب الملكية، دون طبعة، دار إحياء التراث العربي، لبنان سنة 1986، ص 353-354.

لكن شهر التصرفات القانونية يختلف عن شهر الأحكام القضائية مما يستدعي دراسة كل نوع على حدى.

أ. التصرفات القانونية المتعلقة بإنشاء أو نقل أو تعديل أو إنهاء أو التصريح بالحقوق العينية الأصلية والوعد لها

إنشاء الحق العيني الأصلي يعني إيجاده ابتداءً، في حين لم يكن من قبل موجوداً، وبالتالي أي تصرف قانوني يؤدي إلى إنشاء الحقوق العينية المتفرعة عن الملكية يكون واجب الشهر تحت طائلة فقدان هذه التصرفات آثارها مابين الأطراف أو في مواجهة الغير¹، أما التصرفات الناقلة فهي ترد على الحقوق العينية بما فيها الملكية، مثل عقد البيع، الهبة والمقايضة والتي تصدر بتطابق الإيجاب والقبول، وقد تكون صادرة بإرادة منفردة كما هو الحال في الوصية².

كل هذه التصرفات إذا ما انصبت على حق عقاري تكون واجبة الشهر وذلك تحت طائلة انعدام الأثر والحجية، بينما لا تكون التصرفات المعدلة لحقوق عينية أصلية، لها أي أثر سوى ما تولده من التزامات شخصية، ومثالها التصرف المعدل لحق الانتفاع على عقار إما بتمديد المدة أو إنقاصها هي من التصرفات الواجبة الشهر³، والتصرفات المنهية للحقوق العينية الأصلية كالتصرف المنهي لحق عيني عقاري أصلي بعقد ينهي حق انتفاع في عقار قبل انقضاء المدة فتكون هذه العقود واجبة الشهر.

وأما ما يتعلق بالتصرفات المصرحة لحقوق عينية عقارية، فهي التصرفات التي تكشف الحق العيني العقاري الموجود سلفاً، والذي كان يحتاج إلى ما يقرره من حكم قضائي أو تصرف ومثالها الصلح، فالصلح هو ذلك الاتفاق الذي يتم بين شخصين أو أكثر، يؤدي إلى إنهاء نزاع كان قائم بينهما، حول حق عيني أو عدة حقوق عينية، حيث يتنازل كل منهم على وجه التبادل عن حق أو جزء منه؛ فإذا كان النزاع قائماً على أرض ودار، وتصلح المتنازعان على أن تكون الدار لأحدهما والأرض لآخر، هنا يجب إخضاع هذا العقد لشكل الرسمي طبقاً للمادة 324 من القانون المدني، وشهره في المحافظة العقارية⁴.

¹ فتحي ويس، مرجع سابق، ص 287.

² خالد رامول، قاعدة الرسمية أحد قواعد تنظيم الشهر العقاري في التشريع الجزائري، مرجع سابق، ص 33.

³ عبد الرزاق السنهوري، مرجع سابق، ص 130

⁴ أنظر الملحق رقم 10، و 11.

كذلك الأمر بالنسبة للوعد ببيع عقار، حيث أخضعه المشرع الجزائري للشهر بموجب المادة 10 من القانون رقم 22/03، المؤرخ في 28 ديسمبر 2003، المتضمن قانون المالية لسنة 2004 المعدل والمتمم، حيث اشترط ضرورة إخضاع الوعد بالبيع عقار إلى الشكلية الرسمية تطبيقاً لنص المادة 353 فقرة 02 من القانون المدني الجزائري، تسجيل في صياغتها الجديدة التي جاءت بموجب هذه المادة.

ب. القرارات القضائية الناقلة أو المصرحة بحقوق عينية عقارية أصلية:

من أبرز الأمثلة عن الأحكام الناقلة للملكية، حكم رسو المزاد في بيع عقار عن طريق القضاء بناء على حجز أو قسمة، حيث يكيف قانوناً رسو المزاد على الطرف الأجنبي بمثابة بيع ونقل للملكية، أما إذا رسا المزاد لأحد من الشركاء فهو يكيف على أنه قسمة، والحكم الصادر لا يكون ناقلاً وإنما مقرراً أو مصرحاً بالقسمة¹.

وعليه فإن حكم رسو المزاد يعتبر بمثابة سند ملكية لا يرتب أثره العيني بنقل الملكية إلا بعد شهره في المحافظة العقارية، و كذلك من بين القرارات القضائية التي يتوجب شهرها، الحكم بتقرير الشفعة باعتباره حكماً ناقلاً للملكية العقارية من المالك الأصلي إلى الشفيع بقوة القانون².

أما الأحكام المصرحة بالحقوق العينية هي تلك الأحكام القضائية النهائية التي تصرح بوجود الحق الموجود سلفاً، وتعلن بوجوده من أجل إنهاء نزاع كان قائماً مثل تقسيم ملكية مشاعة والحكم بالمصادقة على عقد صلح عقاري، والحكم بتثبيت الرجوع في الهبة أو الوصية، رغم أن هذه التصرفات لا تنقل الملكية العقارية ولا تنشئها ولا تعدلها، إلا أنها تشهر في المحافظة العقارية طالما أنها تعلقت بعقار أو حق عيني عقاري³.

ج. التصرفات والأحكام القضائية المنشئة والناقلة والمنهية والمقررة والمعدلة للحقوق العقارية العينية التبعية

¹ مقني بن عمار، مرجع سابق، ص 227.

² جاء في نص المادة 803 من القانون المدني على أنه: "يعتبر الحكم الذي يصدر نهائياً بثبوت الشفعة سنداً لملكية الشفيع، وذلك دون الإخلال بالقواعد المتعلقة بالشهر العقاري.

³ فتحي ويس، مرجع سابق، ص 279، ص 298.

الحقوق العينية التبعية هي حقوق لا تنشأ إلا لوجود حق شخصي وهو الدائنية، ومتى وردت على العقارات فإنه يوجب شهرها، سواء الرهن الرسمي، الرهن الحيازي العقاري، أو حق التخصيص، أو الامتيازات العقارية.

1- الرهن الرسمي:

عرفت المادة 882 من القانون المدني الرهن الرسمي 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 ذلك العقار في أي يد كان"، فعقد الرهن الرسمي إذاً هو عقد ملزم لجانب واحد، يبرم بين الدائن و مدينه، يسمى الأول بالدائن الراهن، و يسمى الثاني بالمدين المرتهن ويتميز الرهن الرسمي بعدة خصائص أهمها:

- عقد الرهن الرسمي عقد شكلي يتطلب لانعقاده إضافة إلى الأركان العامة من رضا و محل و سبب، أن يحرر في ورقة رسمية.

- لا يرد إلا على العقارات طبقا لنص المادة 886 من القانون المدني، إلا أن القانون أجازة استثناء في بعض المنقولات مثل الطائرات أو السفن أو المحل التجاري¹.

-منحه لصاحبه حق التقدم و التتبع، فيكون للدائن المرتهن أن يتقدم على الدائنين العاديين، و الدائنين التاليين له في المرتبة، في استيفاء حقه من ثمن بيع ذلك العقار عند التنفيذ، كما يكون للدائن المرتهن أن يتتبع العقار المرهون في أي يد كان تنتقل إليها ملكية العقار المرهون.

- الرهن الرسمي لا يرد إلا على العقارات طبقا لنص المادة 886 من القانون المدني، إلا أن القانون أجازة استثناء في بعض المنقولات مثل الطائرات أو السفن أو المحل التجاري.

1.1- قيد الرهن الرسمي

¹ مقني بن عمار، مرجع سابق، ص228.

جاء في نص المادة 904 من القانون المدني على أنه "لا يكون الرهن نافذا في حق الغير إلا إذا قيد العقد أو الحكم المثبت للرهن قبل أن يكسب هذا الغير حقا عينيا على العقار و ذلك دون الإخلال بالأحكام المقررة في الإفلاس" و هو ما نصت عليه المادة 16 من الأمر رقم 74/75 المؤرخ في 1975/11/22، فالرهن الرسمي سواء كان مصدره العقد أو القضاء أو القانون، ينعقد و ينشأ بتوافر شروطه، و يرتب كافة آثاره بين طرفيه إلا أنه لا يكون نافذا في حق الغير إلا من تاريخ قيده في مجموعة البطاقات العقارية، و كما نصت المادة 905 من القانون المدني على أنه: "تسري على إجراء القيد و تجديده و إلغاء شطبه والآثار المترتبة على ذلك كله الأحكام الواردة في قانون تنظيم الإشهار العقاري"¹.

2 - الرهن الحيازي العقاري

نص عليه المشرع في المادة 948 وما بعدها من القانون المدني الجزائري، وهو حق عيني تبعي ينشأ للدائن المرتهن بموجب الإتفاق على منقول أو عقار ضمانا للوفاء بحقه ويتقرر على مال مملوك لمدينه أو غيره، ويسمى الغير الذي يقدم ماله رهنا لدين غيره بالكفيل العيني²، ويتميز الرهن الحيازي بعدة خصائص أهمها:

- يخول الدائن سلطة حق حبس الشيء المرهون حتى استيفاء الحق، إلى جانب حق التقدم والتتبع.

- نقل حيازة العقار المرهون إلى الدائن المرتهن مؤقتا إلى حين الوفاء بالدين .

- لا تشترط الرسمية كركن في العقد، كما هو الشأن في الرهن الرسمي فهو عقد رضائي.

2.1 - قيد الرهن الحيازي العقاري

¹ أنظر الملحق رقم 07.

² محمد حسنين، الوجيز في نظرية الحق العام، دون طبعة، المؤسسة الوطنية للكتاب، الجزائر، سنة 1985، ص34.

نصت المادة 966 من القانون المدني على أنه " 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 " .

مما سبق يتضح أن نفاذ الرهن الحيازي في حق الغير يتطلب وقوع أمرين، حيازة العقار من جهة وقيد الرهن الحيازي من جهة أخرى، فإذا قام الدائن المرتهن بقيد الرهن دون أن يحوز العقار المرهون، فإن الرهن في هذه الحالة لا يسري في حق الغير، فإذا حازه بعد القيد نفذ في حق الغير من التاريخ الذي اجتمعت فيه الحيازة بالقيد.

3 - حق التخصيص :

هو حق عيني تبعي يتقرر، ضمانا للوفاء بحق الدائن تمنحه المحكمة بموجب حكم واجب التنفيذ بإلزام المدين بأداء الدين، ويثبت في ذلك الحكم الدين وواجب النفاذ، أي إستنفذ طرق الطعن العادية أو المشمول بالنفاذ المعجل ويكون للدائن حق التقدم والتتبع فيما يخص هذه العقارات¹ ، وقد ورد حق التخصيص في القانون المدني في المواد من 937 إلى 947.

3.1- قيد حق التخصيص:

نصت المادة 947 من القانون المدني على أنه " .. ويسرى على التخصيص ما يسري على الرهن الرسمي من أحكام و خاصة ما يتعلق بالقيد و تجديده و شطبه و عدم تجزئة الحق و أثره و انقضائه و ذلك كله مع عدم الإخلال بما ورد من أحكام خاصة"، يتبين لنا من خلال هذا النص أنه يلزم شهر حق الاختصاص بإتباع نفس القواعد المنصوص عليها بخصوص الرهن الرسمي، و نفس الشيء بالنسبة لحكم إلغاء التخصيص.

4- حق الامتياز العقاري :

¹ محمد حسنين، مرجع سابق، ص33.

عرفه المشرع حق الامتياز في المادة 982 من القانون المدني التي جاء في نصها على: " الامتياز أولوية يقررها القانون لدين معين مراعاة منه لصفته. و لا يكون للدين امتياز إلا بمقتضى نص قانوني"، فهو حق عيني تبعية يقرره القانون للدائن على مال أو أكثر للمدين ضماناً للوفاء بحق الدائن ومراعاة من القانون لصفة هذا الدائن، فمصدر المباشر هو القانون لصفة في الدين يرى المشرع أنه جدير بالرعاية من أجلها.

4.1- قيد حق الامتياز الوارد على عقار :

أوجب المشرع قيد حق الامتياز سواء تعلق بامتياز بائع العقار، فيجب عليه قيد امتيازه حتى و لو كان البيع مسجلاً، و تكون مرتبته من تاريخ البيع و يتم القيد في أجل شهرين من تاريخ البيع و إلا انقلب الامتياز إلى رهن رسمي طبقاً لنص المادة 999 من القانون المدني، كما أوجب المشرع قيد امتياز المقاول و المهندس المعماري، و تكون مرتبة الامتياز محسوبة من تاريخ القيد طبقاً لنص المادة 1000 من القانون المدني، كما أن امتياز الشركاء الذي اقتسموا العقار، يجب أن يقيد و تكون مرتبته مماثلة لشروط البائع، وهذا ما نصت عليه المادة 1001 من القانون المدني¹.

ثانياً: شهر بعض الحقوق الشخصية

الأصل أن الحقوق الشخصية لا يمكن شهرها، حتى لو كانت متعلقة بعقار، لأنها لا تولد سوى التزامات شخصية تقع ما بين الأفراد، غير أنه يستثنى من هذا الأصل أن هنالك حقوق شخصية لا ترتب آثارها سواء بين الأطراف أو الغير إلا إذا تم شهرها، وما يبرر ذلك أن تلك الحقوق ترتبط بالآثار الاقتصادية المترتبة على قيمة العقار، لمساسها بقيمته المالية منها:

أ-الإيجارات التي تزيد مدتها عن 12 عاماً:

طبقاً للمادة 17 من الأمر 74/75 التي تنص على: "إن الإيجارات لمدة اثنتي عشرة سنة، لا يكون لها أي أثر بين الأطراف ولا يحتج بها تجاه الغير في حالة عدم إشهارها، وذلك مع مراعاة أحكام المادة 165 من الأمر 73/71 المؤرخ في 08 نوفمبر 1971 المتضمن الثورة

¹ علي مصراوي، مرجع سابق، ص 23.

الزراعية"، بما يفيد أن هذه الإيجارات التي تزيد عن اثنتي عشرة سنة لا تكون لها أي حجة بين متعاقدين ولا في مواجهة الغير إلا إذا تم شهرها.

ب- المخالصات و الحوالات بأجرة تساوي أو تزيد عن أجرة ثلاث سنوات:

جاءت المادة 897 من القانون المدني بحكم إخضاع هذه المخالصات والحوالات لإلزامية الشهر حيث نصت على أنه " لا تكون المخالصات بالأجرة مقدماً لمدة لا تزيد عن (3) سنوات ولا الحوالة بها كذلك نافذة في حق الدائن المرتهن إلا إذا كان تاريخها ثابتاً وسابقاً لتسجيل تنبيه نزع الملكية، وإذا كانت المخالصة أو الحوالة لمدة تزيد عن (3) سنوات، فإنها لا تكون نافذة في حق الدائن المرتهن إلا إذا سجلت قبل قيد الرهن وإلا خفضت المدة إلى (3) سنوات مع مراعاة المقتضى الوارد في الفقرة السابقة".

إن المقصود بالمخالصات هو قبض مالك العقار من المؤجر أو المستأجر مبلغاً يساوي أو يزيد عن أجرة ثلاث سنوات مقدماً، والحوالة هي حوالة المنتفع من الإيجار الذي دفع ثمنه مقدماً إلى شخص آخر لكي يحل محله في الانتفاع بالعقار المؤجر، فحسب نص المادة السابقة، نجد أن الاحتجاج بالمخالصات و الحوالات لمدة تزيد عن ثلاث سنوات في مواجهة الدائن المرتهن أو المشتري لا يكون إلا بشهرها قبل قيد الرهن الرسمي أو قبل شهر عقد البيع لأن كلا من المخالصة و الحوالة تنقلان العقار وتقصان من قيمته المالية¹.

ثالثاً: شهر حق الإرث والشهادة التوثيقية

1- الطبيعة القانونية لحق الإرث:

ينشأ حق الإرث فور موت المورث ولو ولم يكن له مال، ولكن إذا ترتب للمورث حق على مال معين بعد موته كما لو استحق معاشاً، فإن هذا الحق ينتقل على الفور لورثته استناداً إلى حقهم في الإرث، فحق الإرث لا يعتبر حقاً عينياً لأنه ينشأ فور موت المورث، كما أنه لا يعتبر حقاً شخصياً، كون ذلك يتطلب وجود علاقة دائنية ولا توجد مثل هذه العلاقة فيما بين المورث وورثته، ومن ثم يكون حق الإرث أساس الخلافة فيخلف الوارث المورث حسبما تقضي به شريعة يكن بعد سداد الديون².

¹أنور طلبة، الشهر العقاري والمفاضلة بين التصرفات، دون طبعة، دار نشر الثقافة، القاهرة، مصر، سنة 1990، ص 701.

² علي مصراوي، مرجع سابق، ص 26.

2- شهر حق الإرث:

ليس شرطاً لانتقال الحقوق العينية العقارية إلى الورثة، كي لا تبقى دون مالك، إذ تنتقل هذه الحقوق بمجرد تحقق الوفاة¹، و لكن بالمقابل اشترط المشرع على كل وارث شهر حقه كلما أراد التصرف فيه، عن طريق استصدار شهادة رسمية موثقة تسمى "شهادة توثيقة" تثبت انتقال هذا الحق، وهذا ما جاء في نص المادة 91 من المرسوم 63/76 على أنه: "إنقال أو إنشاء أو إنقضاء الحقوق العينية العقارية بمناسبة أو بفعل الوفاة ضمن الآجال المحددة في المادة 99 يجب أن يثبت بموجب شهادة توثيقة"².

و يتم إيداعها بناءً على عريضة معدة من قبل الموثق، أو حكم قضائي يحدد فيه أنصبة الورثة في المحافظة العقارية، فإذا لم يشهر هذا الحكم لا يمكن الاحتجاج به في مواجهة الغير، وعدم شهر الشهادة التوثيقة لا يمنع من انتقال الحقوق إلى الورثة كما أوضحنا سابقاً لأن انتقال الأموال إلى الوارث يقوم على واقعة مادية وهي الوفاة.

غير أن المشرع أوجب الشهر المسبق للشهادة التوثيقية لحماية صاحب الحق المشهر أي الوارث مما قد يرتبه أي تصرف آخر بحقوقه في التركة من آثار، والاحتجاج بها على الغير.

رابعاً: شهر الدعاوى العقارية

إذا كانت التصرفات العقارية المتعلقة بالحقوق العينية العقارية الأصلية تشهر بالتسجيل والحقوق العينية التبعية تشهر بالقيّد فإن هناك طريقة ثالثة للشهر وهي "التأشير الهامشي"، بالنسبة للدعاوى العقارية التي تهدف إلى الطعن في صحة التصرفات المتضمنة في المحرر المشهر بالمحافظة العقارية، وفقاً لنص المادة 85 من المرسوم 63/76³، حيث أشارت هذه المادة إلى الدعاوى الواجبة الشهر، وهي دعوى الفسخ، ودعوى الإبطال ودعوى الإلغاء ودعوى

¹ جاء في نص المادة 15 من الأمر 74/75 على أنه " كل حق للملكية وكل حق عيني آخر يتعلق بعقار لا وجود له بالنسبة للغير إلا من تاريخ يوم إظهارهما في مجموعة البطاقات العقارية، غير أن نقل الملكية عن طريق الوفاة يسري مفعوله من يوم وفاة أصحاب الحقوق العينية".

² خالد رامول، قاعدة الرسمية أحد قواعد تنظيم الشهر العقاري في التشريع الجزائري، مرجع سابق، ص 33.

³ جاء في نص المادة 85 من المرسوم 63/76 على أنه " إن دعاوى القضاء الرامية إلى النطق بالفسخ أو إبطال أو إلغاء أو نقص حقوق ناتجة عن وثائق تم اشهرها لا يمكن قبولها إلا إذا تم إظهارها مسبقاً للمادة 14-54 من الأمر 74/75 المؤرخ في 08 ذي القعدة 1395 الموافق 12 نوفمبر 1975، والمضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، وإذا تم إثبات هذا الإشهار بموجب شهادة من المحافظ العقاري أو تقديم نسخة من الطلب الموجود عليه تأشير الإشهار".

النقص التي ترفع في حالة المطالبة بنقض القسمة الودية إعمالاً لنص المادة 732 من القانون المدني التي أشارت إلى "يجوز نقض القسمة الودية الحاصلة بالتراضي إذا اثبت احد المتقاسمين انه لحقه منها غبن يزيد عن الخمس....و يجب أن ترفع الدعوى خلال السنة التالية للقسمة"، عن طريق التأشير الهامشي بعريضة إفتتاح الدعوى على هامش البطاقة العقارية الخاصة بالعقار محل الدعوى، وهذه الدعاوى حددت على سبيل المثال لا الحصر، حيث أشارت المادة 17 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية¹، إلى إلزامية إخضاع كل الدعاوى المتعلقة بالعقارات والحقوق العينية العقارية والتي سبق شهرها إلى الشهر، وبغض النظر عن الهدف من رفع تلك الدعوى² بالإضافة إلى إشهار العريضة وفقاً للحالات المنصوص عليها في هذه المادة وهي شرط لقبول الدعوى، وتخلف هذا الشرط يعرض الدعوى لعدم القبول .

خامساً: شهر بعض الوقائع المادية والسندات الإدارية

1- شهر بعض الوقائع المادية³:

السبب الرئيسي من شهر هذه الوقائع هو ما ترتبه من تغيير في الوحدة العقارية؛ فإذا كانت الوحدة العقارية أرضاً فضاء وقت قيدها في السجل العقاري، ثم أقيم عليها بناء فتتحول إلى عقار مبني، لذلك وجب على كل من يرغب في تغيير الوضعية المادية للعقار أن يتحصل على رخصة أو شهادة إدارية وذلك لتمكين المحافظ العقاري من تقييد التغييرات التي طرأت على العقار في السجل العقاري محققاً بذلك وظيفته الإشهارية.

2- شهر بعض الشهادات الإدارية:

تصدر هذه السندات الإدارية من الدولة أو إحدى جماعاتها المحلية، سواء لضم أملاك خاصة إلى طائفة الأملاك العامة أو العكس، وقد تكون هذه الأعمال إدارية في صورة قرارات إدارية أو أعمال في صورة عقود إدارية؛ كقرارات نزع الملكية من أجل المنفعة العامة، وشهادات

¹ المادة 17 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجديد، الصادر بموجب القانون رقم 09/08، المؤرخ في 25/02/2008،

الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، العدد 21، المؤرخة في 23/04/2008، ص02.

² عمر حمدي باشا و ليلي زروقي ، مرجع سابق ، ص 234.

³ فتحي ويس، مرجع سابق، ص320.

حيازة الأراضي الفلاحية، وعقود البيع الإدارية للعقارات ملكية الدولة والجماعات المحلية¹. وتخضع هذه الشهادات إلى وجوب التسجيل والشهر العقاري بالنظر إلى أهميتها وأثرها الآني والمستقبلي على الوضعية القانونية والمادية للعقارات.

3 شهر بعض العقود التمويلية* :

تشهر العقود التمويلية لمساسها بالقيمة المالية للعقارات وأهم هذه العقود؛ عقد الاعتماد الإيجاري للأصول الغير منقولة (Le Crédit Bail)، وكذلك الرهن القانوني المؤسس لصالح البنوك والمؤسسات المالية².

الفرع الثاني

شروط الإشهار وبيان المحررات الخاضعة للشهر

للشهر العقاري وظيفته الإعلامية من شأنه أن يعزز الثقة والائتمان العقاري فيكون بذلك دعامة وحماية للملكية العقارية، لذلك أوجد المشرع قاعدتين أساسيتين لتنظيم الشهر العقاري، وهي لازمة لجميع المحررات والوثائق التي تكون خاضعة للشهر العقاري، وهما قاعدة الرسمية وقاعدة الشهر المسبق ما يسمى بالأثر النسبي³، بالإضافة إلى ضرورة أن تتضمن تلك الوثائق والمحررات بيانات دقيقة لتعيين هوية الأطراف تعيينا دقيقا، وكذا تعيين العقارات تعيينا منافيا للجهالة⁴، كل هذه المسائل سنحاول الإلمام بها وبايجاز فيما يلي:

أولاً: شروط تنفيذ عملية الشهر

عملاً بما سبق تبيانه حول إلزامية خضوع كل محرر ووثيقة رسمية للشهر لقاعدتي الرسمية والشهر المسبق، فإن مسألة تنفيذ عملية الشهر تتطلب قيام وتحقق الشروط التالية:

1- قاعدة الرسمية:

* المقصود بمصطلح التمويل هو تحديد إحتياجات الأفراد والمنظمات والشركات من الموارد النقدية وتحديد سبل جمعها وإستخدامها، مع الأخذ في الحسبان المخاطر المترتبة بمشاريعهم، وعليه فإن مصطلح تمويل يجمع بين التالي: دراسة النقود وغيرها من الأصول، إدارة هذه الأصول ورقابتها، تحديد مخاطر المشاريع وإدارتها، علم إدارة المال.

¹ مقني بن عمار، مرجع سابق، ص 221.

² فتحي ويس، مرجع السابق، ص 325.

³ خالد رامول، قاعدة الرسمية أحد قواعد تنظيم الشهر العقاري في التشريع الجزائري، مرجع سابق، ص 32.

⁴ أحمد ضيف، "الشهر العيني بين النظرية والتطبيق في التشريع الجزائري"، مذكرة مكملة لنيل شهادة الماجستير في العلوم القانونية، منشورة، تخصص قانون خاص، كلية الحقوق، جامعة أبي بكر بالقائد، تلمسان، الجزائر، الموسم الجامعي 2006/2007، ص 89.

استنادا إلى المادة 61 من المرسوم 63/76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري والتي تقضي بأن: " كل عقد يكون موضوع إشهار في المحافظة العقارية، يجب أن يقدم على الشكل الرسمي"، بما يفيد أن كل عقد لا يستوفي صفة الرسمية، يكون محل رفض إيداع من قبل المحافظة العقارية، وعليه نتساءل حول المقصود بقاعدة الرسمية من جهة، ومن هم الأشخاص المؤهلين لتحرير هذه العقود من جهة أخرى¹.

1.1-تعريف العقد الرسمي:

تناولته بالتعريف المادة 342 مكرر من القانون المدني على أنه: "العقد الرسمي يثبت فيه موظف عام أو ضابط عمومي أو شخص مكلف بخدمة عامة ما تم لديه أو ما تلقاه من ذوي الشأن وذلك طبقا لأشخاص قانونية وفي حدود سلطته واختصاصه". وعليه فإن تقديم تقديم العقود والسندات المطلوب شهرها يجب أن يفرغ في شكل محرر رسمي، لقبولها فقاعدة الرسمية في التشريع الجزائري هي قاعدة مطلقة ولا يرد عليها أي استثناء صريح، غير ذلك الاستثناء المزعوم بشأنها والمتعلق بإشهار العقود العرفية المتعلقة بعقار، والتي لها تاريخ ثابت قبل سنة، حيث لا يعتبر هذا الاستثناء عند بعض الفقهاء استثناء حقيقيا، لأن الذي يقدم للشهر ليس المحرر ذاته وإنما المحرر الذي يعيد الموثق إعدادا بعد إيداع ذوي الشأن محرره العرفي في مكتبه، إذ يضيف الموثق بتدخله صبغة الرسمية على العقد العرفي، ومن ثم فإن تقديمه للشهر يكون باعتباره عقداً رسمياً وليس عقداً عرفياً².

2-قاعدة الشهر المسبق (الأثر النسبي)

حماية لحق الملكية للمالك الجديد التي يعكسها السجل العقاري، نجد أن المشرع الجزائري قد حرص على ضرورة توفر قاعدة الشهر المسبق لضمان فكرة الائتمان حيث جاء في نص المادة 88 من المرسوم 63/76 في فقرتها الأولى على أنه " لا يمكن بأي إجراء لإشهار في محافظة عقارية في حالة عدم وجود إشهار مسبق أو مقارن للعقد أو للقرار القضائي أو لشهادة

¹ أحمد ضيف، المرجع السابق، ص 90.

² منى تموح، "النظام القانوني للمحافظة العقارية في التشريع الجزائري"، رسالة مكملة لنيل شهادة الماجستير في القانون، غير منشورة، تخصص العقود والمسؤولية، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، الجزائر، الموسم الجامعي 2003/2004، ص 28.

الانتقال عن طريق الوفاة، يثبت حق المتصرف أو صاحب الحق الأخير وذلك مع مراعاة أحكام المادة 89 أدناه".

يتضح لنا من خلال النص السابق أنه لا يمكن القيام بإجراءات شهر محرر يتضمن تصرف وارد على عقار ما لم يكن هناك شهر مسبق للمحرر الذي كان سبباً في اكتساب العقار المتصرف فيه، حيث يكون انتقال الملكية من المتصرف إلى المتصرف إليه بطريقة قانونية واضحة، على حماية لتسلسل الملكية العقارية عن طريق التعرف على جميع الملاك السابقون الذين تداولوا الملكية هذا العقار¹، والشخص المكلف بمراقبة الوثائق كما أشرنا سابقاً هو المحافظ العقاري.

وقاعدة الشهر المسبق ليست قاعدة مطلقة، بل ترد عليها استثناءات نظراً لحدثة هذه القاعدة، التي استحدثت بموجب الأمر 63/76، مما يعني أن الحالات السابقة لصدور هذا الأمر التي لم يشترط فيها القانون الشهر والرسمية لجميع العقود الواردة على العقار تعفى من شرط الشهر المسبق، وكذلك عند حدوث وقائع مادية آل من خلالها الحق لصاحبه دون محرر كحالة كسب الحق عن طريق الالتصاق، وحالة رجوع حق الانتفاع إلى المالك بسبب وفاة المنتفع².

ثانياً: البيانات الخاصة بالمحركات المقدمة للشهر

خول المشرع للمحافظ العقاري صلاحيات واسعة في مراقبة مدى توفر الشروط القانونية لاستكمال إجراءات الشهر، حيث لا يقتصر دوره على مراقبة الشروط المتعلقة بالعقود والسندات الواجبة الشهر، بل يراقب كذلك مدى توفر البيانات المتعلقة بالأطراف، وكذا البيانات المتعلقة بالعقار محل التصرف³.

1- البيانات القانونية المتعلقة بهوية الأطراف:

يجب أن نفرق أولاً بين من يقدم على التصرف باعتباره شخص طبيعي، أو باعتباره شخص معنوي، لأن الشخص في القانون قد يكون طبيعياً أو معنوياً، وعليه سنتطرق أولاً إلى

¹ خالد رامول، قاعدة الأثر النسبي (الشهر المسبق)، مجلة الموثق، مجلة قانونية دورية متخصصة تصدر عن الغرفة الوطنية للموثقين، العدد 05، المطبعة الحديثة للفنون المطبعية، الجزائر، مارس 2002، ص 23.

² خالد رامول، المرجع نفسه، ص 24.

³ أنيسة بسكري، مرجع سابق، ص 80-81.

البيانات القانونية المتعلقة بالأشخاص الطبيعيين، ثم إلى البيانات القانونية المتعلقة بالأشخاص المعنوية.

1.1-البيانات القانونية الخاصة بالأشخاص الطبيعيين:

من خلال استقراء المادة 62 من المرسوم 6/76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري وفق الصيغة المعدلة بموجب المرسوم التنفيذي 123/93¹، والمادة 65 من المرسوم 63/76 يتضح لنا الأهمية التي يوليها القانون لضرورة تحديد هوية الأطراف في المحرر الواجب شهره، لأن كل محرر أو قرار قضائي يكون موضوع إشهار في المحافظة العقارية يتعين أن نذكر فيه: الاسم واللقب، تاريخ ومكان الميلاد، الجنسية والموطن والمهنة، ويصادق على هوية الأطراف إما موثق، أو كاتب ضبط أو سلطة إدارية، في أسفل كل جدول أو مستخرج أو صورة أصلية أو نسخة مودعة من أجل بدء التنفيذ².

1.2-البيانات الخاصة بالأشخاص الاعتباريين:

فصلت في هذه البيانات المادة 63 من المرسوم 63/76، عندما أشارت إلى أن كل عقد أو قرار قضائي موضوع إشهار والذي يكون أحد أطرافه شخصا معنوياً لا بد أن يشمل على هوية الشركات المدنية والتجارية ما تعلق منها باسم الشركة، الشكل القانوني للشركة، مقر الشركة، وإضافة إلى هذا إذا كانت الشركة تجارية يجب تحديد رقم التسجيل في السجل التجاري، مع الجمعيات ووجوب بيان اسم الجمعية، مقر الجمعية، تاريخ ومكان التصريح بها، وكذلك النقابات بالتبينة لاسم النقابة، مقرها تاريخ ومكان إيداع قوانينها الأساسية، وإذا كان الشخص الاعتباري إحدى الجماعات المحلية يجب تحديد اسم البلدية أو اسم الدولة، وبالنسبة لأملاك الدولة تثبت باسم الدولة، إضافة للجهات المكلفة بالمصادقة على بيانات الأشخاص الطبيعية نضيف، الولاية،

¹ المرسوم التنفيذي رقم 123/93، المؤرخ في 19/05/1993، يعدل ويتم المرسوم 63/76، المعدل والمتمم بالمرسوم 210/80، المتعلق بتأسيس السجل العقاري، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، العدد 34، المؤرخة في 23/05/1993، ص 11.

² جاء في نص المادة 62 الفقرة 02 من المرسوم 63/76 المذكور سابقاً على أنه: "...وأن ألقاب وتاريخ ومكان ولادة الأطراف يجب أن يصادق عليها موثق أو كاتب ضبط أو سلطة إدارية في أسفل كل جدول أو مستخرج أو صورة أصلية أو نسخة مودعة من أجل تنفيذ الإجراء".

رؤساء المجالس البلدية، قضاة النيابة العامة، مدير الوكالة الوطنية للخزينة، وجميع المحاسبين العموميين¹.

2-البيانات القانونية المتعلقة بتعيين العقارات:

يتم التعرف على الوضعية القانونية للعقارات بواسطة بيانات ضرورية نص عليها المشرع في المرسوم رقم 63/76، ضمن المواد 66،26،21،71 وكذلك نص المادة 114 من نفس المرسوم، حيث يسمح بمقتضاها تكوين وثائق عقارية دقيقة للعقار محل التعامل وذلك بتعيين بيانات وصفية تحدد موقع العقار وقوام العقار رقم العقار وغير ذلك من البيانات، ولكن نظرا لعدم تعميم عملية المسح عبر كامل التراب الوطني، فإن المعلومات الخاصة بالعقارات الواقعة في أراضي تم فيها المسح تختلف عن البيانات الخاصة بالعقارات الواقعة في أراضي غير ممسوحة².

2.1-بالنسبة للعقارات الغير ممسوحة:

طبقا لنص المادة 56 من المرسوم 63/76، يجب أن يحتوي على البيانات التالية، طبيعة العقار البلدية التي يقع فيها، تعيين قسم مخطط المسح، رقم مخطط المسح، المكان المذكور محتوى وثائق مسح الأراضي³.

2.2-بالنسبة للعقارات الغير ممسوحة:

نفرق بين ما يسمى بالعقار الحضري والعقار الريفي كما يلي:

أ-بالنسبة للعقار الريفي:

يجب أن يحوي العقد أو القرار القضائي بشهر عقار يتواجد في منطقة ريفية لم تشملها عملية المسح على: نوع العقار موقعه محتوياته وفي حالة وجود مخططات نظامية لدى مصالح

¹ كما نصت المادة 64 من المرسوم نفسه في الفقرة 06 على أنه " يؤهل للتصديق على هوية الأطراف فضلا عن الموثقين أو الأشخاص المبينة في نص المادة 62 الفقرة الثانية من هذا المرسوم، الوزراء والولاة ورؤساء المجالس الشعبية البلدية بالنسبة للعقود التي يتسلمونها من أجل التسجيلات التي يطلبونها وجميع العقود المتعلقة بها، قضاة النيابة العامة، ومدير الوكالة القضائية للخزينة وموظفو مديريات الولايات للمصالح المالية الذين لهم درجة مفتشي رئيس، ومحاسبو الخزينة، وجميع المحاسبون العموميون".

² منى تموح، مرجع سابق، ص 32.

³ أحمد ضيف، مرجع سابق، ص 93.

الأراضي والمحافظة العقارية يذكر نوع المخطط المحتفظ به أو تسلم أصول أو نسخ هذه المخططات.

ب- بالنسبة للعقار الحضري:

ذكر البلدية التي يقع فيها العقار، اسم الشارع أو الرقم، وتكون العقارات الحضرية موضوع إعداد بطاقات عقارية حتى في حالة عدم وجود مسح الأراضي.

ثالثاً إيداع المحررات ودور المحافظ العقاري في تنفيذ إجراءات الشهر¹:

1- إيداع المحررات:

بمجرد تلقي المحافظ العقاري عقد أو قرار قضائي محرر من قبل أشخاص مؤهلين بإيداع تلك المحررات لدى المحافظة العقارية، بما يفيد قد تلقى طلباً بشهر المحرر وتأشير به في مجموعة البطاقات العقارية، وهو ما يسمى بعملية "الإيداع"، عندها يقوم بتسجيل بيانات المحرر المطلوب إيداعه فور تسليمه*.

وآجال الإيداع تختلف باختلاف المحرر الواجب الشهر فقد نص المشرع على آجال الإيداع في المادة 99 من المرسوم 63/76، و عدلت هذه المادة بالمادة 10 من قانون المالية لسنة 2004، حيث تم تحديد آجال إتمام الإجراء إذا كانا الشهادة التوثيقة المراد شهرها متضمنة نقل الملكية عن طريق الوفاة فيجب أن يكون خلال 03 أشهر من اليوم الذي قدم فيه التماس للموثق ويمدد أجله 05 أشهر إذا كان أحد المعنيين مقيم في الخارج، وإذا كانت قرارات قضائية فتودع من اليوم الذي أصبحت فيه نهائية، وبالنسبة لأوامر نزع الملكية الخاصة بالحجز العقاري يكون خلال 08 أيام من تاريخ إصدارها، أما العقود الأخرى وبقية المحررات تودع خلال شهر من يوم إعدادها، مع تمديد كل هذه الآجال إلى 15 يوماً إضافية إذا كان من الواجب إجراء الإشهار في أكثر من محافظة عقارية².

ب- دور المحافظ العقاري في تنفيذ إجراءات الشهر:

وأخيراً بعد تأكد المحافظ العقاري من توفر جميع الوثائق والمحررات التي يشترط القانون إيداعها من أجل إجراء الشهر، يتولى عملية الإشهار خلال مدة 15 يوماً التالية لتاريخ الإيداع.

¹ أنظر الملحق رقم 08.

* تجدر الإشارة إلى أن آجال الإيداع تعتبر من النظام العام وعدم احترامها يعرض مودعي العقود إلى دفع غرامات مالية مدنية حددت قيمتها في قانون المالية.

² منى تموح، مرجع سابق، ص 43.

وتتنوع مهام المحافظ العقاري، من التحقيق في هوية الأطراف، و التأكد من أن البطاقة غير مقيد فيها أي سبب يقيد حرية التصرف في الحق من قبل صاحبه الأخير، مع التأكد من سبب ومحل وموضوع العقد المطلوب إشهارة، وإذا كان مخالف للنظام العام أم لا، فيكون للشهر أثر فوري لا يترد أثره إلى تاريخ إبرام التصرف، وينتج عن إجراء الشهر إنشاء بطاقة عقارية، وتسليم الدفتر العقاري.

خلاصة الفصل الأول:

خلصنا من خلال دراسة هذا الفصل إلى أن المشرع تبنى نظام الشهر العيني بموجب الأمر رقم 74/75 المؤرخ في 12/11/1975، المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، والمراسيم التنفيذية له 62/76 و 63/76، حيث يشكل فيه المسح العام للأراضي الأساسي المادي والقانوني له، بحكم أن نظام الشهر العقاري أكثر فاعلية في استقرار الملكية العقارية وتحقيق الإئتمان العقاري.

وكي تكتسب مختلف التصرفات حجتها بين الأطراف وفي مواجهة الغير لابد من شهرها بالمحافظة العقارية بإتباع جملة من الإجراءات القانونية اللازمة التي يسهر على تطبيقها المحافظ العقاري المسير الأول للمحافظة العقارية، عن طريق فحص الوثائق الواجبة الشهر والتحقيق من هوية وأهلية الأطراف وصحة الأوراق المطلوبة قصد إتمام إجراءات الشهر.