



جامعة الشهيد حمه لخضر الوادي  
كلية الحقوق والعلوم السياسية  
قسم الحقوق



# إجراءات نقل ملكية العقار المبيع بين الخواص في التشريع الجزائري

مذكرة مقدمة للاستكمال متطلبات نيل شهادة الماستر في الحقوق  
- تخصص: قانون عقاري

إعداد الطالبة

بكارى وهبية

## لجنة المناقشة

الاسم واللقب	الرتبة	الجامعة	الصفة
د.جلول محده	أستاذ محاضر أ	جامعة الشهيد حمه لخضر الوادي	رئيسا
د. سامية لموشية	أستاذ محاضر ب	جامعة الشهيد حمه لخضر الوادي	مشرفا ومقررا
د.بوساحة نجات	أستاذ مساعد أ	جامعة الشهيد حمه لخضر الوادي	مناقشا

السنة الجامعية: 2020-2019م



## شكر وتقدير

نشكر الله ونحمده حمدا كثيرا مباركا فيه على هذه النعمة الطيبة والنافعة نعمة العلم والبصيرة

بشعور غامر بالتقدير والإحترام.

نتقدم بالشكر الخالص مقرونا بالعرفان والإمتنان إلى الدكتورة المشرفة سامية لموشية، التي قدمت

لنا الدعم.

كما اتوجه بفائق الشكر والتقدير والإحترام إلى الاستاذة سارة شيبات، وإلى زميلي المحضر

القضائي الأستاذ دحمري محمد رضا، وإلى الأستاذة الموثقة قنوعة فيروز.

وفي الختام نشكر كل من تفضل وأثرى جوانب هذه المذكرة سواء برأي أو توجيه أو نصيحة،

وساهم في هذه المذكرة ولو بكلمة طيبة.

أقول لهم جميعا جزاكم الله خيرا.

## الإهداء:

أهدي عملي المتواضع إلى روح والداي أُمي بوصبيع صالح خديجة، وأبي بكاري عبد الله، واللذان

زرعا في حب المعرفة والعلم كصدقة جارية إلى يوم الأخرة.

أهدي هذا العمل إلى زوجي بوصبيع العايش شوقي الذي وقف دائما بجانبني وشجعني على

مواصلة تعليمي.

كما لا أنسى جميع إخوتي وأقاربي، وزملائي وإلى كل عزيز وغالي على قلبي، وإلى كل

طالب علم.

مقدمة

## مقدمة

تعتبر الملكية العقارية من أهم المواضيع، وأعقدها لذا خصها المشرع الجزائري بجملة من المراسيم والقوانين والاورام منذ الاستقلال، فقد عرفت المادة 02 من القانون رقم 25/90 المؤرخ في 18 / 11 / 1990 المتضمن قانون التوجيه العقاري المعدل والمتمم للامر 26/95 المؤرخ في 25/09/1990 بقولها: " الأملك العقارية في مفهوم هذا القانون هي كل الأراضي أو الثروات العقارية غير المبنية " .

كما صنفنا المادة 23 من نفس القانون الأملك العقارية الى ثلاث أصناف وهي الأملك الوطنية، الأملك الوقفية، أملك الخواص، أو الأملك الخاصة.

ان الأملك الخاصة يحكمها القانون المدني والقوانين المتفرعة عنه حيث عرف المشرع الملكية ضمن نص المادة 674 من القانون المدني بقوله " الملكية هي حق التمتع والتصرف في الأشياء بشرط ان لا يستعمل استعمالا تحرمه القوانين والأنظمة " .

والملكية الخاصة بدورها مقسمة الى أنواع وهي اما أن تكون ملكية تامة أو مجزأة أو ملكية مشتركة أو ملكية مشاعة.

كما عرف العقار ضمن أحكام المادة 683 من القانون المدني بانه: "كل شيء مستقر بحيزة وثابت فيه، ولا يمكن نقله منه دون تلف فهو عقار، وكل ما عدا ذلك من شيء فهو منقول "

لقد نظم المشرع الجزائري طريقة انتقال وتداول العقار فيها بين الخواص سواء كانوا أشخاصا طبيعيين أو أشخاصا اعتباريين كالشركات المدنية والتجارية والجمعيات والمؤسسات.

ومن أهم طرق تداول العقار هو انتقاله عن طريق عقد البيع لذا خصه القانون بجملة من النصوص القانونية ضمن أحكام القانون المدني في المواد من 351 الى 412 من القانون المدني.

حيث عرف عقد البيع ضمن نص المادة 351 من ذات القانون كالاتي: " البيع عقد يلزم بمقتضاه البائع ان ينقل للمشتري ملكية شيء أو حقا ماليا آخر في مقابل ثمن نقدي " .

وقد وضع المشرع الجزائري الأطر القانونية التي يتم من خلالها انتقال العقار المملوك ملكية خاصة عن طريق عقد البيع لذا أوجب في إطار ذلك اتباع الرسمية وذلك بتحرير عقد البيع لدى الموثق ضمن شروط حددها القانون، والقيام بتسجيل عقد بيع العقار لدى مفتشية التسجيل والطابع، وأخيرا شهره لدى المحافظة العقارية المختصة.

يعتبر عقد بيع العقار أهم عقد مدني في سائر المنظومة القانونية كونه الأكثر تداولاً فيما بين الخواص.

كما تظهر أهمية البحث أيضا من خلال الاجراءات الواجب اتباعها في عملية نقل الملكية الا ان اختلالها يمنع هذه العملية ويعرقلها، وهو من أهم الموضوعات في مجال القانون العقاري في بلادنا.

تهدف الدراسة الى تسليط الضوء على مختلف إجراءات نقل ملكية العقار المبيع بين الخواص سواء في مرحلة استيفاء الكتابة الرسمية أو بالنسبة لاجراء التسجيل لدى مفتشية التسجيل والطابع المختصة، أو فيما يخص شهر العقد لدى المحافظة العقارية.

يعود سبب اختيارنا لهذا الموضوع لعدة اعتبارات منها ما هو ذاتي يتمثل: في ميولنا لدراسة كل ما يتعلق بأحكام القانون المدني، وكذا تدعيم المكتسبات العلمية في مجال التخصص.

أما عن الاعتبارات القانونية فتتمثل في النقاط التالية: معرفة مختلف المراحل التي تمر بها عملية نقل ملكية العقار المبيع بين الخواص.

اهم الدراسات التي اعتمدنا عليها في المذكرة هي رسالتي ماجستير، الرسالة الاولى تحت عنوان اجراءات نقل الملكية في عقد البيع العقاري في التشريع الجزائري للطالبة جميلة زايدي، والرسالة الثانية تحت عنوان نقل الملكية في عقد بيع العقار في القانون الجزائري للطالب قان كريم، إلا أنها لم تعط الموضوع حقه وبالتالي تأتي ضرورة الدراسة فيه.

وتجدر الإشارة الى ان اعداد هذه المذكرة جاء في ظروف صعبة والمتمثلة في الوباء العالمي المتمثل في كورونا وغلق معظم المكتبات للحصول على الكتب اللازمة.

على ضوء ماسبق يمكن طرح الإشكالية التالية:

الى اي مدى تضمن اجراءات نقل ملكية العقار المبيع بين الخواص استقرار الملكية العقارية؟

وينجم عن هذا التساؤل الرئيسي تساؤلات فرعية اهمها:

ما المقصود بالرسمية في عقد بيع العقار، وكيف كان موقف المشرع والقضاء منها؟

مامدى الزامية تسجيل عقد بيع العقار على مستوى مصلحة التسجيل والطابع، وفيما تتمثل فعالية هذا الاجراء؟

ماهي الاجراءات الواجبة لاجل شهر عقد بيع العقار؟ وفيما تتمثل فعالية هذه الاجراءات؟

تقتضي طبيعة الموضوع الاستعانة بالمنهج الوصفي من خلال عرض شامل لعناصر الموضوع إضافة الى المنهج التحليلي.

ولقد اتبعنا في تقسيمنا للمذكرة تقسيما ثنائيا للموضوع، حيث تطرقنا في الفصل الأول الى الإجراءات السابقة لنقل ملكية العقارالمبيع بين الخواص، حيث تطرقنا في المبحث الأول الى الرسمية في عقد بيع العقار، اما المبحث الثاني فخصصناه لتسجيل عقد بيع العقار، أما في الفصل الثاني تعرضنا الى الشهر كالية لنقل ملكية العقار المبيع بين الخواص، حيث تناولنا في المبحث الأول ماهية الشهر العقاري، اما المبحث الثاني احكام شهر عقد بيع العقار.

## الفصل الأول:

الاجراءات السابقة لنقل ملكية العقار  
المبيع بين الخواص.

**تمهيد:**

نظرا للمكانة التي يحتلها العقار في الحياة البشرية، أدى بالمشرع الجزائري إلى سن مجموعة من القوانين لتنظيم طريقة تداوله وانتقاله.

كما نشير إلى أن العقار قد يكون محلا لعدة تصرفات، ومن بينها عقد البيع، حيث إشتراط المشرع الجزائري لصحته إلى جانب الأركان العامة المتمثلة في الرضا، والمحل، والسبب إفراغه في شكل رسمي، وذلك من خلال عقد رسمي يحرره الموثق وفقا للشروط المنصوص عليها قانونا.

وقد كان للمشرع والقضاء موقف من الرسمية، كما كلف المشرع القائم بتحرير العقد بتسجيله لدى مفتشية التسجيل والطابع المختصة من أجل إستيفاء الدولة لحقوق التسجيل والطابع من أجل تزويد الخزينة العمومية بالأموال.

لذا إرتأينا أن نقسم هذا الفصل إلى مبحثين:

**المبحث الأول: الرسمية في عقد بيع العقار.**

**المبحث الثاني: تسجيل عقد بيع العقار**

## المبحث الاول

### الرسمية في عقد بيع العقار

عقد البيع شأنه شأن بقية العقود، يجب لانعقاده صحيحا توافر اركانه الأساسية والمتمثلة في التراضي والمحل والسبب بالإضافة الى ركن الشكل عندما يرد على نقل ملكية عقار او حق عيني عقاري، وذلك بإفراغ التصرف في قالب رسمي.

القاعدة العامة في التعاقد، طبقا لأحكام القانون الجزائري هي رضائية العقود والعقد الرضائي هو الذي ينعقد بمجرد تبادل التراضي بين المتعاقدين، وقد يحدث في بعض الحالات ان يوجد التراضي، ومع ذلك لا ينعقد البيع، وذلك إذا اصطدم بنص يحرمه، لكن المشرع وضع استثناء على هذه القاعدة، فاشتراط الكتابة عندما يتعلق الامر بالحقوق العينية او البيوع العقارية<sup>1</sup>.

وطبقا لنص المادة 324 مكرر 1 من القانون المدني ان المشرع اوجب تحرير عقد بيع العقار المملوك ملكية خاصة في ورقة رسمية، تحت طائلة البطلان المطلق، وبذلك تعتبر الكتابة الرسمية ركنا لانعقاد العقد<sup>2</sup>.

لذا سنقسم هذا المبحث الى مطلبين، الأول نتعرض فيه لمفهوم الرسمية في عقد بيع العقار والمطلب الثاني الى موقف المشرع والقضاء من مسألة الرسمية.

<sup>1</sup>. محجوبة خلوف، أسماء العايب، الشكلية في البيع العقاري، مذكرة ماستر، عدم ذكر التخصص، معهد العلوم الاقتصادية والتجارية وعلوم التسيير، جامعة عين تموشنت، 2016-2017، ص 04.

<sup>2</sup>. براهيم سامية، اثبات بيع العقار المملوك ملكية خاصة في القانون الجزائري، مذكرة ماجستير، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق، جامعة قسنطينة، 2007-2008، ص 50.

## المطلب الأول

### مفهوم الرسمية في عقد بيع العقار

لتحديد مفهوم الرسمية سنتطرق أولاً الى تعريف العقد الرسمي ثم الى شروط توثيق عقد بيع العقار.

### الفرع الأول

#### تعريف العقد الرسمي

ان القاعدة العامة في العقود ان تكون رضائية الا ان المشرع الجزائري استثنى من هذه القاعدة العقد الناقل للملكية العقارية، واستلزم فيه الشكل الرسمي<sup>1</sup> وفقاً لنص المادة 344 مكرر 1 من القانون المدني الجزائري: "زيادة في العقود التي يأمر بها القانون بإخضاعها الى شكل رسمي، يجب تحت طائلة البطلان تحرير العقود التي تتضمن نقل ملكية عقار او حقوق عقارية او محلات تجارية او صناعية وكل عنصر من عناصرها او التنازل عن اسهم او حصص في رأسمال الشركة او عقود ايجار زراعية او عقود تسيير محلات تجارية او مؤسسات صناعية في شكل رسمي ، ويجب دفع الثمن لدى الضابط العمومي الذي حرر العقد، كما يجب تحت طائلة البطلان اثبات العقود المؤسسة او المعدلة لشركة بعقد رسمي وتودع لديه"<sup>2</sup>.

كما نصت المادة 29 من قانون التوجيه العقاري على مايلي: " يثبت الملكية الخاصة للأملاك العقارية، والحقوق العينية<sup>3</sup> عقد رسمي يخضع لقواعد الأشهر العقاري".

1. زادي صفية، شهر العقد كآلية نقل الملكية العقارية الخاصة، مجلة تنوير، العدد الثاني، جامعة بجاية، جوان 2017، ص 104.
2. الامر 75-58 المؤرخ في 26-09-1975 المتضمن القانون المدني، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية العدد 78، الصادرة بتاريخ 30-09-1975.
3. قانون رقم 90-25 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990، المتضمن التوجيه العقاري، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، العدد 49 الصادرة بتاريخ 18-11-1990.

وحسب نص المادة 324 مكرر 1 من القانون المدني فان التصرف في العقار يجب ان يكون في عقد رسمي، لكي يكون قابلا للتسجيل في الشهر العقاري، والا كان باطلا.<sup>1</sup>

لقد نظم المشرع الجزائري العقد الرسمي من خلال المادة 324 من القانون المدني قبل تعديلها كما يلي: " الورقة الرسمية هي التي يثبت فيها موظف عام او شخص مكلف بخدمة عامة ما تم لديه او تلقاه من ذوي الشأن وذلك طبقا للأوضاع القانونية وفي حدود سلطته واختصاصه"، وبعد التعديل بموجب قانون 14/88 المؤرخ في 1988/05/03 استبدل لفظ الورقة الرسمية بالعقد الرسمي (acte) الذي يثبت فيه موظف او ضابط عمومي او شخص مكلف بخدمة عامة، ما تم لديه او ما تلقاه من ذوي الشأن...".

ومن خلال المادتين السابقتين، فإن المشرع الجزائري قد اضاف في التعديل شخص الضابط العمومي وذلك تماشيا مع التعديلات التي سنها في مجال تحرير بعض المهن كالتوثيق<sup>2</sup>.

### الفرع الثاني:

#### شروط توثيق عقد بيع العقار

سنتناول في هذا الفرع الشروط المتعلقة بالقائم بتوثيق عقد بيع العقار ثم الى الشروط المتعلقة بالورقة المثبتة لبيع العقار.

#### اولا: القائم بتوثيق عقد بيع العقار:

ان التوثيق يؤدي دورا هاما في مجالات عديدة، حيث يساهم في إرساء النظام العام وذلك بتحقيق الامن والاستقرار في المعاملات بين الأشخاص والسلم الاجتماعي.

وظهر نظام التوثيق في الجزائر سنة 1970 بموجب الامر رقم 91/70 المتضمن تنظيم مهنة التوثيق، والذي كان معمول به من 1971/01/01 الى غاية سنة 1988، أي تاريخ الغاءه

1.زادي صافية ، مرجع سابق، ص 104.

2.وسيلة وزاني، و وظيفة التوثيق في النظام القانوني الجزائري، الطبعة الثانية، دار هومة، الجزائر، ، 2012، ص 93.

بموجب المادة 41 من القانون رقم 27/88 المؤرخ في 12/07/1988، والمعدل بالقانون 02/06 المؤرخ في 20/02/2006<sup>1</sup>.

اذ ما يجب الإشارة اليه هو انه لأجل ضمان حماية أكبر لحق الملكية العقارية الخاصة كلف المشرع الموثق لترسيم كل التصرفات الواقعة على هذا الحق.<sup>2</sup>

فالأحكام التي نظمت مهنة التوثيق بالجزائر قد خولت للموثق مهمة إخفاء الصيغة القانونية والرسمية على أنواع متعددة من الاتفاقات التي يبرمها المتعاقدون سواء كانوا أشخاصا طبيعيا او اعتبارية<sup>3</sup>.

### 1-تعريف الموثق:

لقد عرف المشرع الجزائري الموثق في المادة 03 من القانون 02/06 المنظم لمهنة الموثق بقوله: " الموثق ضابط عمومي، مفوض من قبل السلطة العمومية، يتولى تحرير العقود التي يشترط فيها القانون الصيغة الرسمية، وكذا العقود التي يرغب الأشخاص اعطاءها هذه الصيغة<sup>4</sup>

فالقانون لم يعرف الضابط العمومي، ولقد عرفته وسيلة وزاني بالاسناد الى الوظيفة التي يقوم بها بقولها: ... الضابط العمومي موثقا كان او غيره هو شخص يصطح بممارسة جزء من السلطة العامة التي فوضت له من طرف الدولي بمقتضى القانون، وفي حدود صلاحياته واختصاصه".

ومفهوم السلطة هو مجموع الامتيازات المحددة التي يعترف بها المجتمع لبعض الأشخاص المحافظة على نظامه القانوني.

1.زادي صفية، مرجع سابق، ص 105.

2.صنوبر احمد رضا، الحماية القانونية لحق الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، رسالة دكتوراة، تخصص قانون خاص، كلية الحقوق جامعة تلمسان، ، 2015-2016، ص 27.

3. وسيلة وزاني، مرجع سابق، ص 15.

4.القانون رقم 02-06 المؤرخ في 20 فيفري سنة 2006، المتضمن تنظيم مهنة التوثيق، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، عدد 14، الصادرة بتاريخ 8 مارس سنة 2006، ص 15.

والسلطة القانونية من حيث المبدأ تملكها الدولة كشخص اعتباري<sup>1</sup>.

## 2- سلطة اختصاصات الموثق:

ليكتسب العقد الصيغة الرسمية والقانونية يجب ان يكون الموثق محرر العقد ذو سلطة اختصاص، وهذا ما اشترطه المشرع الجزائري في المادة 324 من القانون المدني.

## 3- سلطة الموثق:

ان المقصود بسلطة الموثق هو ان تعطى له هذه السلطة من الجهات الرسمية للدولة حتى يباشر عمله، وتكتمل ولايته بعد أدائه لليمين القانونية امام المجلس القضائي لمحل اقامته، قبل ممارسة مهنته، وتعيينه في جهة معينة ومنحه الخاتم الرسمي الخاص به، وبعيدا عما يتنافى للشرعية الدستورية، وهو ما نصت عليه المواد 19، 20، 21 من القانون 02/06 المتعلق بتنظيم مهنة التوثيق<sup>2</sup>.

فلا تجيز المادة 19 من القانون رقم 02/06 للموثق ان يتلقى ورقة مثبتة لبيع عقار يكون طرفا معيناً او ممثلاً او مرخصاً له بأي صفة كانت، او يتضمن تدابير لفائدته، او يعني ان يكون فيه وكيلاً، او متصرفاً او بأي صفة كانت، أحد اقاربه او اصهاره على عمود بالنسب حتى الدرجة الرابعة، او أحد اقابه او اصهاره تجمعهم به قرابة الحواشي، ويدخل في ذلك العم وابن الأخ، وابن الأخت<sup>3</sup>.

وبالتالي يمنع على الموثق ان يكون طرفاً في العقد الرسمي والذي يحرره سواء كان بائعاً او مشترياً او وكيلاً او موكلأ او ان يكون أحد اقاربه طرفاً في العقد لغاية الدرجة الرابعة<sup>4</sup>.

1. وسيلة وزاني، مرجع سابق، ص 70.

2. زادي صافية، مرجع سابق، ص 106.

3. براهامي سامية، مرجع سابق، ص 62.

4. زادي صافية، مرجع سابق، ص 107.

ولا تجيز المادة 20 من القانون رقم 02/06 للموثق تحرير ورقة رسمية لبيع عقار يكون فيه شهودا اقاربه او اصهاره المذكورين في المادة 19 من هذا القانون او الأشخاص الذين هم تحت سلطته، كما لا تجيز المادة 21 من نفس القانون للموثق في مجلس شعبي محلي منتخب ان يتلقى ورقة مثبتة لبيع عقار تكون الجماعة المحلية التي هو عضو في مجلسها طرفا فيه<sup>1</sup>.

وهذه الولاية تزول اما بالوفاة او بالعزل، حيث انه اذا حرر عقدا وهو يعلم انه معزول او محضور عليه كموثق، فإن هذا العقد يفقد رسميته القانونية، وهذا ما نصت عليه المادة 336 مكرر 2 من القانون المدني الجزائري، يعتبر العقد غير رسمي بسبب عدم كفاءة او أهلية الضابط العمومي، او انعدام الشكل كمحرر عرفي اذا كان موقعا من قبل الأطراف كذلك اذا وقع مانع للموثق، ويتوفى قبل توقيع العقد الذي تلقاه، وكان موقعا من قبل الأطراف المتعاقدة والشهود فتستطيع محكمة دائرة الاختصاص ان تأمر ببناء على طلب الأطراف المعنية او احدها بأن يوقع على هذا العقد من قبل موثق اخر، ويعتبر العقد في هذه الحالة كأنه قد وقع من قبل الموثق الذي تلقاه<sup>2</sup>.

#### 4 - اختصاص الموثق:

لا يكفي ان يكون الموثق مختصا من حيث الموضوع بل يجب ايضا ان يكون مختصا من حيث المكان في اصدار او تلقي الورقة الرسمية المثبتة لبيع العقار<sup>3</sup>.

وفي هذا الشأن نصت المادة 02 من القانون 02/06 المتضمن تنظيم مهنة التوثيق على ما يلي: " تنشأ مكاتب عمومية للتوثيق، تسري عليها احكام هذا القانون، والتشريع المعمول به، ويمتد اختصاصها الاقليمي إلى كامل التراب الوطني.

1. براهيم سامية، مرجع سابق، ص 63.

2. زادي صافية، مرجع سابق، ص 106.

3. بلحسن عبد الحق، الشكلية في بيع العقار في التشريع الجزائري، مذكرة ماستر، تخصص القانون الاساسي الخاص، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مستغانم، 2017-2018، ص 20.

تتشأ وتلغى المكاتب العمومية للتوثيق وفقا لمعايير موضوعية، بموجب قرار من وزير العدل، حافظ الاختام "1 .

ان قاعدة الاختصاص الاقليمي الوطني لمكاتب التوثيق، التي تضمنتها المادة سابقة الذكر لا تعني حرية الموثق في افتتاح مكتبة في اي مكان شاء من التراب الوطني، بل ان انشاء مكتب التوثيق، وتعيين مقره من صلاحيات وزير العدل<sup>2</sup>.

فالقانون يمنح الموثق من تلقي العقود خارج مكتبه، حتى لو كان ذلك بدائرة اختصاص المحكمة او المجلس التي تقع بها مقر المكتب الا في حالة الضرورة، غير انه يمكن له تحرير العقود الناقلة للملكية العقارية حتى إذا كان محل العقار المتصرف فيه خارج دائرة اختصاص المكتب الذي يزاول فيه الموثق عمله، وبالتالي أصبح على سبيل المثال الموثق الموجود مكتبه في دائرة اختصاص محكمة سيدي امحمد مجلس قضاء الجزائر، ان يحرر عقد بيع عقار لمنزل موجود في دائرة اختصاص محكمة بشار والعكس صحيح<sup>3</sup>.

ان قاعدة الاختصاص الاقليمي الوطني للموثق تسجم وقاعدة قوة نفاذ العقد الرسمي في كامل التراب الوطني، المكرسة بموجب احكام المادة 324 مكرر 5 من القانون المدني التي تنص على انه: " يعتبر ما ورد في العقد الرسمي حجة، حتى يثبت تزويره، ويعتبر نافذا في كامل التراب الوطني " <sup>4</sup>.

### ثانيا: الشروط المتعلقة بالورقة المثبتة لبيع العقار

التزام المشرع الجزائري بحماية الملكية العقارية الخاصة، دفع به إلى ضرورة ايجاد ادوات كفيلة لضمان هذه الحماية، فكان لابد من تثبيت التصرفات الواقعة على هذا الحق في محررات رسمية،

1. ينظر القانون رقم 02/06 المذكور المادة 02.

2. وسيلة وزاني، مرجع سابق، ص 96.

3. بلحسن عبد الحق، مرجع سابق، ص 20.

4. وسيلة وزاني، مرجع سابق، ص 96.

ولتحقيق هذا الهدف كان من الضروري التأكد من ان كل المعلومات التي تتضمنها هذه المحررات صحيحة وسليمة وتعكس بالفعل واقع التصرف واطرافه، الامر الذي استدعى اشتراط اعداد المحرر وفق شكلية معينة منصوص عليها في المادة 324 مكرر من القانون المدني وما يليها<sup>1</sup>.

ان الاحكام التي نظمت مهنة التوثيق في الجزائر اعطت للموثق صلاحية ابرام العقود الرسمية بين المتعاقدين سواء كانوا اشخاصا طبيعيين او اعتباريين، ويمر العقد التوثيقي ليصبح جاهزا بعدة مراحل نذكرها كالتالي<sup>2</sup>:

### 1 -مرحلة ما قبل توثيق عقد البيع الوارد على العقار

في اتصال الزبائن بالموثق يكون القصد في الغالب ابرام عقد وصياغته في الشكل الرسمي، لكن قد يحدث ان يكون الهدف من وراء ذلك الحصول على المعلومات، وفي كلتا الحالتين للموثق دور هام يؤديه يتمثل خاصة في تزويد الاطراف بالمعلومات والاحكام القانونية التي تمكنهم من اتخاذ القرارات السليمة<sup>3</sup>.

ومكتب التوثيق من حيث المبدأ هو المكان المخصص لاستقبال الزبائن وتقديم الخدمات إليهم.

ولايجوز للموثق الانتقال إلى مكان تواجد المتعاقدين إلا في حالة الضرورة، وهذا ما أكدته المادتان 32 من النظام الداخلي للغرفة الوطنية للموثقين و95منه، ف جاء في المادة 32 المشار إليها: " لا يجوز للموثق من حيث المبدأ ان يستقبل زبونه إلا في مكتبه، غير انه يمكن ان ينتقل في حالة الضرورة مع الحرص على شرف المهنة وكرامتها<sup>4</sup>.

أكدت المادة 95 من النظام الداخلي للغرفة الجهوية حيث نصت: " يحضر على الموثق ان يتلقى عقودا او يقدم ارشادات خارج مكتبه إلا في حالة الضرورة المنصوص عليها قانونيا".

1.صنوبر احمد رضا، مرجع سابق ، ص 29.

2. وسيلة وزاني، مرجع سابق، ص 137.

3.ملكية بغاشي، الاجراءات التوثيقية الرسمية لعقد البيع ، دار النعمان ، الجزائر ،جانفي 2019 ، ص 53.

4. وسيلة وزاني، مرجع سابق، ص 138.

مما يلاحظ في هذا المجال ان حالات الضرورة لم ترد شأنها ضوابط محددة مما يسمح للموثق بحرية تفسير النص وفقا لسلطته التقديرية<sup>1</sup>.

### أ/ طلب المشورة وابداء الرأي:

نصت المادة 12 من القانون 06/02 على مايلي: « يجب على الموثق ان يتأكد من صحة العقود الموثقة، وان يقدم نصائحه إلى الاطراف، قصد انسجام اتفاقاتهم مع القوانين التي تسري عليها وتضمن تنفيذها.

كما يعلم الموثق الاطراف بمدى التزاماتهم وحقوقهم، ويبين لهم الاثار والالتزامات التي يخضعون لها، والاحتياطات والوسائل التي يتطلبها او يمنحها لهم القانون لضمان نفاذ ارادتهم<sup>2</sup>.

وتجدر الاشارة في هذا الشأن إلى ما أورده المادة 13 من قانون التوثيق بشأن الخدمات والبحوث والاستشارات التي تطلب من الموثق فنصت على انه: « يمكن للموثق ان يقدم في حدود اختصاصه وصلاحياته استشارات كلما طلب منه ذلك، واعلام الاطراف بحقوقهم والتزاماتهم وكذا الاثار المترتبة عن تصرفاتهم دون ان يؤدي ذلك حتما إلى تحرير عقد» .

### ب/ جمع الوثائق المتعلقة بموضوع العقد وتفحصها:

ان اول العملية التي يقوم بها الموثق قبل الشروع في تحرير الورقة الرسمية هي ان يطلب من طرفي العقد الوثائق التالية<sup>3</sup>:

-نسخة طبق الاصل لوثائق اثبات الهوية كجواز السفر او بطاقة التعريف او رخصة السياقة

-عقد الملكية الخاصة بالعقار المراد التصرف فيه.

1.مليقة بغاشي، مرجع سابق، ص 54.

2.ينظر القانون رقم 02/06 المذكور المادة 12.

3. وسيلة وزاني، مرجع سابق، ص 140.

-دفتر عقاري خاص بمحل العقد.

-شهادة التأمين من الكوارث هذا بالنسبة للعقارات المبنية، اما اذا كان العقار عبارة عن ارض فقط فهو لا يحتاج إلى تأمين.

-طلب مستخرج مسح الاراضي -شهادة سلبية تثبت عدم وجود حقوق عينية منقل بها العقار.

بالإضافة الى تقديم الخمس 1/5 من ثمن العقار امام الموثق، حيث يقوم هذا الاخير بدفعه الى الخزينة العمومية، او يحرر امر ايداع للمشتري من اجل دفعه بحساب الزبائن الخاص بالموثقين في الخزينة العمومية، ويقوم المشتري بعد الدفع بتقديم وصل دفع إلى الموثق لحفظه في ملف العقد<sup>1</sup>.

بالإضافة إلى الوثائق المطلوبة المذكورة اعلاه فإن الموثق لا يقوم بتوثيق الورقة الرسمية إلا إذا دفع الرسم المستحق عنها، فإذا ما دفع الرسم وجب على الموثق قبل اجراء التوثيق ان يتأكد من شخصية المتعاقدين شهادة شاهدين بالغين عاقلين معروفين له وذلك تفاديا لوقوع التزوير.

بعد ذلك يجب ان يتثبت من اهلية المتعاقدين ورضاهم<sup>2</sup>.

## 2 -مرحلة تحرير عقد بيع العقار:

المشرع الجزائري لم يكتف بإشترط الرسمية في العقود الواردة على العقارات او الحقوق العقارية بل اشترط زيادة على الرسمية ضرورة احتواء العقد على عناصر ومعلومات ضرورية، لابد ان يرد ذكرها في نص العقد التوثيقي، وهي من القواعد القانونية الامرة، وضمن النصوص المنظمة لشكل العقد لمادة 10 من قانون 02/06.

وفي كل الحالات تحرر العقود باللغة العربية، في نص واحد واضح سهلة قراءته وبدون اختصار او بياض او نقص او كتابة بين الاسطر، وتكتب المبالغ والسنة والشهر، ويوم التوقيع

1. بلحسن عبد الحق، مرجع سابق، ص 25.

2. محجوبة خلوف، أسماء العايب، مرجع سابق، ص 27.

على العقد بالحروف وتكتب التواريخ الاخرى بالارقام، ويصادق على الحالات في الهامش او إلى أسفل الصفحات وعلى عدد الكلمات المشطوبة في العقد بالتوقيع بالاحرف من قبل كل الاطراف والشهود مالم ينص التشريع المعمول به على خلاف ذلك<sup>1</sup>.

وقد حددت المادة 29 من القانون رقم 02/06 البيانات التي يجب ان تتضمنها الورقة الرسمية وهذه البيانات هي:

-اسم ولقب الموثق ومقر مكتبه، تذكر في اول العقد وتجعله مسؤولا على كل ما يكتب في محرراته الرسمية التي يمضيها ويختتمها بختم الدولة الخاص به.

-اسم ولقب و صفة و موطن وتاريخ ومكان ولادة الاطراف وجنسياتهم.

-اسم ولقب وصفة وموطن وتاريخ ومكان ولادة الشهود عند الاقتضاء.

-اسم ولقب ومسكن المترجم ان اقتضى الامر ذلك.

-المكان والسنة والشهر واليوم الذي ابرم فيه العقد.

-طبيعة التصرف الواقع على الملكية العقارية، حيث يجب تحت طائلة البطلان الاعلان ضمن الوثيقة الرسمية المحررة على طبيعة التصرف.

-تعيين العقار حتى لا يقع الغلط في محل الملكية المتصرف فيها<sup>2</sup>.

-وكالات المتعاقدين مصادق عليها من قبل الاطراف المعنية، وتبقى هذه الوكالات ملحقة بالاصل.

-قراءة الموثق للنصوص المتعلقة بالضرائب والتشريع المعمول به<sup>3</sup>.

1. زادي صافية، مرجع سابق، ص 107.

2. بلحسن عبد الحق، مرجع سابق، ص 27.

3. زادي صافية، مرجع سابق، ص 108.

- اصل الملكية هو ما اصطلح على تسميته عند فقهاء القانون العقاري بمبدأ الاثر النسبي ويقصد به الاشهار المسبق للسندات الملكية العقارية التي يتم بموجبها امتلاك المتصرف لحق الملكية العقارية، فيتم استظهار مراجع اشهار هذا السند اذا كان مشهرا اما اذا لم يكن مشهرا، فيتم الاشارة الى نوعية وطبيعة السند الذي تم بموجبه اكتساب حق الملكية<sup>1</sup>.

-التكاليف والشروط والثلث: اي لابد من ذكر جميع الشروط العامة والخاصة والتكاليف التي تم الاتفاق عليها بين اطراف العقد، وعلى الموثق ان يحرص على تطابق هذه الشروط مع القوانين السارية المفعول، والا تخالف النظام العام والاداب العامة، كما يجب التصريح بالثلث الحقيقي المتفق عليه.

وفي اخر العقد يشير الموثق بأنه تلا محتوى العقد على الاطراف والشهود المعترفين بذلك وتبينه الشهود في حالة الادلاء بتصريحات كاذبة الى العقوبات التي تنتظرهم وإذا صرح أحدهم او أكثر بأنه لا يعرف التوقيع يبين الموثق ذلك أسفل العقد، ويتلقى بصماتهم مالم يكن هناك مانعا، وبهذه الصفة، تكتمل رسمية العقد<sup>2</sup>.

### المطلب الثاني:

#### موقف المشرع والقضاء من مسألة الرسمية.

سنتناول في هذا المطلب إلى موقف كلا من القانون، والقضاء من مسألة الرسمية.

#### الفرع الاول:

##### موقف المشرع من هذه المسألة:

لابد من الإشارة الى انه بصدور قانون التوثيق بمقتضى الامر 91/70 المؤرخ في 1970/12/15 انقسم الوضع الى مرحلتين سنتطرق إليهما كالاتي:

1. صنوبر احمد رضا، مرجع سابق، ص ص 31-32.

2. زادي صافية، نفس المرجع، ص 108.

**اولا: موقف المشرع قبل صدور قانون التوثيق.**

وقد أكد المشرع الجزائري جواز اثبات بيع العقار بورقة عرفية ثابتة التاريخ محررة قبل 1971/01/01، تاريخ سريان قانون التوثيق، وذلك بموجب المادة 89 من المرسوم التنفيذي رقم 123/93 المؤرخ في 1993/03/19 المعدل والمتمم للمرسوم 210/80 والمعدل للمرسوم 63/76 المؤرخ في 1976/03/25 والمتضمن تأسيس السجل العقاري، وطبقا للقانون 157/62 ان بيع العقار بعقد عرفي صحيح الى حين صدور قانون التوثيق 1971/01/01<sup>1</sup>.

**ثانيا: موقف المشرع بعد صدور قانون التوثيق:**

لم يتضح موقف المشرع الجزائري الا بعد صدور الأمر 91/70 المتضمن قانون التوثيق، الذي أوجب الرسمية في العقود الواردة على العقارات، ولم يعد بذلك للمحرر العرفي أي حجية، ووجب افراغ جميع التصرفات الواردة على العقارات في القالب الرسمي تحت طائلة البطلان.

فقد نصت المادة 12 منه على انه: «زيادة على العقود التي يأمر القانون بإخضاعها إلى الشكل الرسمي، فإن العقود التي تتضمن نقل ملكية عقارات او حقوق عقارية، او محلات تجارية او صناعية .... يجب تحت طائلة البطلان ان تحرر هذه العقود في الشكل الرسمي مع دفع الثمن لدى الضابط العمومي الذي حرر العقد»<sup>2</sup>.

وتتص المادة 324 مكرر من القانون المدني على انه زيادة على العقود التي يأمر القانون بإخضاعها إلى شكل رسمي يجب تحت طائلة البطلان، تحرير العقود التي تتضمن نقل ملكية عقار او حقوق عقارية او محلات تجارية او صناعية او كل عنصر من عناصرها، او التنازل عن اسهم من شركة او حصص منها، او عقود ايجار زراعية او تجارية او عقود تسيير محلات تجارية

1. بن يمينة امينة، فراحي كوثر، زهدور السهلي، إجراءات نقل الملكية في البيع العقاري طبقا للتشريع الجزائري، مجلة آفاق للبحوث والدراسات، مخبر القانون العقاري والبيئة، العدد الخاص، جامعة وهران، جامعة قسنطينة، ماي 2018، ص 143.

2. قان كريم، نقل الملكية في عقد بيع العقار في القانون الجزائري، مذكرة ماجستير، تخصص قانون الاعمال المقارن، كلية الحقوق، جامعة وهران، 2011-2012، ص 24.

او مؤسسات صناعية في شكل رسمي، ويجب دفع الثمن لدى الضابط العمومي الذي حرر العقد، و يستفاد من نص المادة 12 من قانون التوثيق، وكذا نص المادة 324 مكرر 1 من القانون المدني ان المشرع اوجب تحرير عقد بيع العقار المملوك ملكية خاصة في ورقة رسمية تحت طائلة البطلان أي انها شرط للانعقاد<sup>1</sup>.

### الفرع الثاني:

#### موقف القضاء من الرسمية:

اشترط المشرع الجزائري في السندات المثبتة لنقل الملكية العقارية الشكل الرسمي، مع اشهار العقد المثبت لها في البطاقات العقارية على مستوى المحافظة العقارية المختصة، لكن وعلى الرغم من صراحة النصوص ظلت المحكمة العليا متجاهلة هذه القوانين ومؤكدة على صحة العقود العرفية مترتبة عليها اثار العقد الرسمي سواء بسواء.

لكن وبعد العمل بهذا الاجتهاد القضائي حقبة زمنية معتبرة، تراجعت المحكمة العليا عن موقفها في قرار الغرف المجتمعة الشهير الصادر في 1997/02/20<sup>2</sup>.

#### اولا: مرحلة الخلاف القضائي حول اشتراط الرسمية:

لقد كانت المحكمة العليا تعطي في ظل الاجتهاد القضائي القديم، للمحركات العرفية حجية كاملة في عملية نقل الملكية ، مؤيدة اتجاه المحاكم التي تقضي بصحة العقود العرفية والزام البائع بالتوجه امام الموثق لاتمام إجراءات البيع النهائي مع المشتري، وفي حالة امتناع المطلوب قام الحكم مقام العقد<sup>3</sup>، هذا ماتبين من خلال بعض القرارات من بينها القرار الصادر عن المحكمة العليا بتاريخ 1988/10/12 تحت الرقم 46609 حيث ورد فيه بان قضاة الموضوع اعتمدوا في قضائهم على العقد العرفي المؤرخ في 1973/06/30 المتضمن التزام الطاعن وقبضه ثمن البيع وعلى

1. بن يمينة امينة، فراحي كوثر، زهدور السهلي، مرجع سابق، ص 143-144.

2. حمدي باشا عمر، نقل الملكية العقارية، دار هومة، الجزائر، 2015، ص 182.

3. حمدي باشا عمر، نفس المرجع، ص ص، 183-184

تسليم العقار المبيع ويتجلى من خلال العقد العرفي رضى الطرفين على البيع والشئ المبيع والتمن وقبضه من الطاعن وبالتالي فاركان البيع متوفرة ولم يخالفوا مضمون المادة 12 المحتج بها لانهم الزموا الطرفين بالتوجه الى مكتب التوثيق ولذا علل قضاة الموضوع قرارهم تعليلا سليما كافيا<sup>1</sup>.

ولقد تمسك المشرع بقاعدة الشكلية الرسمية في التصرفات الناقلة للملكية وذلك بموجب المادة 324 مكرر 1 التي نقلت حرفيا ما جاء في نص المادة 12 من الامر 91/70 المتضمن تنظيم التوثيق.

لكن وعلى الرغم من ان المشرع الجزائري جدد تمسكه بقاعدة الرسمية، وذلك من خلال وضوح النص التشريعي في تبني مبدأ الرسمية في التصرفات العقارية، الا ان القضاء بقي متناقضا في تطبيق مقتضيات النصوص القانونية حيث انه وعلى مستوى المحكمة العليا نجد اختلافا في الرأي إزاء الشكلية الرسمية، وذلك بين الغرفة المدنية والغرفة التجارية<sup>2</sup>.

### ثانيا: مرحلة توحيد فقه القضاء حول وجوب الرسمية:

رغم توالي صدور العديد من القرارات التي قضت بضرورة استيفاء الرسمية كشرط لنقل الملكية العقارية، الا ان المسألة لم تحسم بصفة نهائية.

فقد اثار الملف رقم 136153 مسألة قانونية من شأنها ان تؤدي إلى تغيير الاجتهاد القضائي ولذلك انعقدت الغرفة المختلطة طبقا للمادة 20 من القانون 22/89 المؤرخ في 12/12/1989 المتعلق بصلاحيات المحكمة العليا وسيرها وتنظيمها للنظر في هذا الملف، وبعد النقاش لم تتوصل الغرفة المختلطة الى حل نهائي، لكنها انتهت الغرف المجتمعة الى اصدار قرار بتاريخ

1. سايس جمال ومروك نصر الدين، الاجتهاد الجزائري في القضاء العقاري، الجزء الاول، الطبعة الثالثة، منشورات كليك، 2017، ص ص 239-240.

2. جميلة زايد، اجراءات نقل الملكية في عقد البيع العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير، تخصص قانون العقود المدنية، كلية الحقوق والعلوم السياسية جامعة ام البواقي، 2011-2012، ص 48.

11997/02/18 الحامل رقم: 136156 (حيث ان الشكل الرسمي في عقد بيع محل تجاري شرط ضروري لصحته وان تحرير عقد بيع في شكل اخر يخالف القانون ويؤدي إلى بطلان ذلك العقد)<sup>2</sup>.

ورغم ان هذا القرار صدر فعلا في نزاع قضائي يتعلق ببيع محل تجاري، غير انه يمكن تعميمه على جميع الحالات المذكورة في المادة 324 مكرر 1 من القانون المدني، ومنها عقد البيع الوارد على عقار، ويرى البعض ان قرار الغرفة المجتمعة جاء في وقت مناسب بالنظر لكونه فصل في نقطة قانونية مهمة موحدا شأنها الاجتهاد القضائي، وذكر جميع القضاة بضرورة التطبيق السليم للقانون.

غير ان القرار المذكور كان يمكن ان يكون أكثر جدوى لو جاء في مرحلة سابقة، اين كان تباين الاجتهادات القضائية مبررا من الناحية القانونية بحجج سليمة<sup>3</sup>.

ان قرار 1997/02/18 كرس مفهوم الاجتهاد القضائي في نقطة قانونية مهمة وحساسة نظرا لتعدد القضايا المطروحة على مختلف الجهات القضائية، كما انه يعتبر خطوة جديدة لتعزيز دولة القانون، وهذا لكونه كرس من جديد احترام الشكل الرسمي في المعاملات التجارية والرسمية<sup>4</sup>.

وفضلا على انه جاء متماشيا ومقتضيات المادة 29 من القانون رقم 25/90 المتضمن قانونا التوجيه العقاري التي أكدت على انه يثبت الملكية الخاصة للأملاك العقارية والحقوق العينية عقد رسمي يخضع لقواعد الاشهار العقاري.

ونذكر من الاجتهادات الحديثة للمحكمة العليا القرار الصادر بتاريخ 2013/12/12 تحت الرقم: 0812732 (لا يتم بيع العقار الا بعد إفراغه في الشكل الرسمي، امام الموثق، والتعبير عن

1. بن يمينة امينة، فراحي كوثر، زهدور السهلي، مرجع سابق، ص 144.

2. حمدي باشا عمر، مرجع سابق، ص 186.

3. بن يمينة امينة، فراحي كوثر، زهدور السهلي، مرجع سابق، ص 145.

4. جميلة زايدي، مرجع سابق، ص 51.

الإرادة الحرة، بالتوقيع على العقد الرسمي، بعد تسديد الثمن بين يدي الموثق ومراعاة القوانين المنظمة للشهر العقاري.

لا يمكن للقاضي الالتزام بإتمام إجراءات البيع.

لا تعد مراسلات الطرفين للموثق وقيامه بإجراءات أولية، تعبيراً عن الإرادة في بيع العقار.<sup>1</sup>

---

1. ينظر القرار رقم 0812732 الصادر بتاريخ 2013/12/12، مجلة المحكمة العليا، العدد 01 الغرفة العقارية، 2014، ص350.

## المبحث الثاني:

### تسجيل عقد بيع العقار

بعد قيام الموثق بإفراغ العقد الوارد على حق الملكية العقارية في محرر رسمي تنقضى المرحلة الاولى وتبدأ المرحلة الثانية في عملية البيع العقاري وهي التسجيل لدى مكتب التسجيل والطابع التابع لمديرية الضرائب التابعة لوزارة المالية<sup>1</sup>.

لذا سنقسم هذا المبحث الى مطلبين المطلب الاول نتناول فيه ماهية التسجيل اما المطلب الثاني فسنخصصه لكيفية تسجيل عقد بيع العقار.

#### المطلب الاول:

#### مفهوم التسجيل

من خلال هذا المطلب سوف نطلع على تعريف تسجيل العقارات ثم اهمية تسجيل العقارات ثم إلى تمييز التسجيل عن غيره من المفاهيم.

#### الفرع الاول:

#### تعريف التسجيل

بمعناه اللغوي يعرف التسجيل بأنه: "إجراء جبائي يرتكز على تسجيل بعض العقود في سجلات رسمية بشرط دفع حقوق ملائمة للإدارة المكلفة بهذه المهمة".

ويعرفه بعض الفقهاء بأنه: "إجراء يتم من طرف موظف عمومي مكلف بالتسجيل حسب كفايات محددة بموجب القانون"، ويعرفه فاروق بكداش بأنه: "إجراء يقوم به موظف عمومي طبقاً

1. بلحسن عبد الحق، مرجع سابق، ص30.

لاجراءات مختلفة تهدف إلى تحليل التصرف القانوني، وإظهاره في دفاتر مختلفة، وحسب هذه التحاليل يمكن تحصيل الضريبة".<sup>1</sup>

وعرفه كل من رمول خالد ودوة آسيا بأنه: "التسجيل اجراء اداري يقوم به موظف عمومي يكون مؤهلا قانونيا بتسجيل جميع التصرفات القانونية مقابل دفع حقوق التسجيل".<sup>2</sup>

### الفرع الثاني:

#### اهمية تسجيل العقارات

ان لاجراء التسجيل اهمية مزدوجة الاولى تتمثل في الاهمية الجبائية، والثانية تكمن في الاهمية القانونية.<sup>3</sup>

#### أولاً: الاهمية الجبائية

إن الجانب الجبائي او المالي يظهر جليا في معنى التسجيل على اعتبار ان القانون يلزم الموثقين في تحريرهم للعقود والمتضمنة التصرفات القانونية الواردة على العقارات بضرورة اقتطاع رسوم التسجيل، والتي تمثل مصدرا هاما للايرادات العامة للدولة، وهي مورد لتغطية جزء من النفقات العامة للدولة ومن هنا يظهر المبتغى المالي من خلال التعديلات المتكررة، والتي تطرأ على قانون المالية الاول والتكميلي.<sup>4</sup>

كما ان الجزائر تعاني بشكل كبير من ندرة في مصادر رأس المال، الذي يعتبر صلب التنمية الاقتصادية وقوامها، وعليه يعد التسجيل أحد اهم هذه المصادر، حيث يهدف من ورائه اقتطاع

1.شيخ سناء، الشكلية في إطار التصرفات العقارية بين التشريع والقضاء، رسالة دكتوراه، تخصص قانون خاص، كلية الحقوق والعلوم السياسية جامعة تلمسان، 2011-2012، ص 63.

2.دوة آسيا، رمول خالد، الاطار القانوني والتنظيمي لتسجيل العقارات في التشريع الجزائري، الطبعة الثالثة، دار هومة، الجزائر، 2011، ص 20.

3.شيخ سناء، نفس المرجع، ص 30.

4.صنوبر احمد رضا، مرجع سابق، ص 131.

حقوق تشكل ضريبة غير مباشرة، هذه الاخيرة تؤدي دورا إقتصاديا مهما، فهي تسعى إلى تحقيق التوازن والاستقرار الإقتصاد بين عن طريق تشجيع الادخار، وتحفيز الاستثمار، هذا يستوجب في تقديرها وضبطها مراعاة البنية الاقتصادية للبلاد<sup>1</sup>.

### ثانيا: الاهمية القانونية لتسجيل العقارات

يضاف إلى الدور الجبائي الذي يلعبه تسجيل العقارات وهو دور اساسي، اهمية اخرى قانونية، حيث يعتبر التسجيل مرحلة من مراحل انتقال الملكية العقارية وهو يتوسط مرحلة التوثيق والاشهار العقاري، كما انه اجراء ملزم بإعتبار ان حقوق التسجيل تدفع قبل القيام بهذا الاجراء تطبيقا لنص المادة 82 من قانون التسجيل، ونص المشرع الجزائري في المادة 393 من القانون المدني على ما يلي: "نفقات التسجيل والطابع ورسوم الاعلان العقاري والتوثيق وغيرها تكون على المشتري، مالم تكن هناك نصوص قانونية تقضي بغير ذلك"<sup>2</sup>

ومما لا شك فيه ان القفزة النوعية للمشرع من الرضائية إلى الرسمية قد خلقت فراغا بالنسبة للعقود المحررة قبل تاريخ العمل بمبدأ الرسمية، فلمنع التحايل على الغير قد تدخل المشرع ووضع قرائن تدل على صحة التاريخ الذي تحمله الورقة العرفية غير ثابتة التاريخ، وذلك عن طريق تسجيلها، وهذا ما يدل على انه تاريخ ثابت واكيد، وقد ابرم قبل ذلك التاريخ حتما<sup>3</sup>.

1. بلحسن عبد الحق، مرجع سابق، ص34.

2. دوة آسيا، رمول خالد، مرجع سابق، ص31.

3. صم بوعافية محمد، تسجيل التصرفات العقارية في التشريع الجزائري، مجلة القانون العقاري والبيئة، العدد 11، جامعة مستغانم كلية الحقوق والعلوم السياسية، 2018، ص07.

## الفرع الثالث:

## تمييز التسجيل عن غيره من المفاهيم.

نظرا لعلاقة التداخل بين نظام التسجيل، وما يشابهه من أنظمة اخرى، بحكم الخلط الذي قد يقع فيه البعض، فكان من الضروري التعرّيج على هذه النقطة، وتمييز التسجيل عن<sup>1</sup>:

## اولا: تمييز التسجيل عن الرسم:

عادة ما يعرف الرسم على انه اقتطاع يؤدي الى خدمة معينة دون ان يكون هناك تكافؤ بين قيمة الرسم والتكلفة الحقيقية للخدمة المؤداة، وهنا يظهر ان التسجيل الذي هو بمثابة اجراء تقوم به الادارة المختصة قانونا، هذه الاخيرة في مقابل اجراء التسجيل تقوم باقتطاع حقوق التسجيل في شكل رسوم، وتكون هذه الرسوم نسبية او ثابتة، حسب طبيعة التصرف، ومن هنا فإن حقوق التسجيل تستوفى في شكل رسوم<sup>2</sup>.

## ثانيا: تمييز التسجيل عن الشهر العقاري:

يختلف التسجيل عن الشهر العقاري، كون التسجيل يتم لدى مصلحة التسجيل، اما الشهر العقاري فيتم على مستوى المحافظة العقارية، والمكلف بعملية التسجيل هو مفتش التسجيل، اما المكلف بعملية الاشهار العقاري فهو المحافظ العقاري.

والتسجيل لا يعطي الصفة الرسمية للعقود العرفية بل دوره يقتصر فقط بإعطاء تاريخ ثابت للتصرف، كما انه لا يعتبر اشهارا للحق الذي يحمله السند بالمحافظة العقارية<sup>3</sup>.

1. صم بوعافية محمد، مرجع سابق، ص34.

2. صنوبر احمد رضا، مرجع سابق، ص130.

3. دوة آسيا، رمول خالد، مرجع سابق، ص23.

وعملية التسجيل نظمها قانون التسجيل الصادر بموجب الامر رقم 105-76 المؤرخ في 09/12/1976، اما عملية الشهر العقاري نظمها الامر رقم 74-75 المؤرخ في 12/11/1975 المتضمن اعداد مسح الاراضي العام وتأسيس السجل العقاري<sup>1</sup>.

الا ان هناك اوجه تداخل بين كل من التسجيل والشهر العقاري، حيث ان في كل منهما تدفع رسوم لصالح الدولة وهذه الاخيرة على نوعين :

رسوم التسجيل: فتطبقا لنص المادة الاولى من قانون التسجيل، تقبض رسوم التسجيل لصالح الدولة، ويتم ذلك عند القيام بتسجيل التصرفات القانونية لدى مصلحة التسجيل والطابع.

رسم الاشهار العقاري: هو كذلك رسم يقبض لصالح الدولة، بمناسبة القيام بإجراءات يشهر التصرفات في المحافظة العقارية تطبيقا لنص المادة 353 من قانون التسجيل<sup>2</sup>.

### ثالثا: تمييز التسجيل عن التوثيق:

يبدو جليا ان التوثيق مهنة يقوم بها ضابط عمومي يتجسد في شخص الموثق الذي يخضع لقانون التوثيق، ويقوم بتلقي، وتحرير المحررات والعقود التي يشترط فيها القانون الرسمية او يرغب اطرافها اضاءا عليها الصبغة الرسمية، ومن خلال هذا التعريف يتجلى الفرق الشاسع بين دور التوثيق ودور التسجيل، باعتبار ان التوثيق يعطي الوثائق والمحررات والعقود الصيغة الرسمية، في حين ان التسجيل يعطي فقط للتصرفات القانونية التي تتم في شكل عقود عرفية سوى تاريخ ثابت<sup>3</sup>.

1. جميلة زايدي، مرجع سابق، ص 102.

2. دوة آسيا، رمول خالد، نفس المرجع، ص 24.

3. صنوبر احمد رضا، مرجع سابق، ص 130.

كما ان التسجيل يتوسط مرحلتي التوثيق والشهر، إذ ان الموثق هو من يتكلف بدفع الرسوم والحقوق المالية لدى قباضات الضرائب المختصة<sup>1</sup>.

كما ان الموثق ملزم بتسجيل العقود ضمن الاجال المقررة قانونا، والا تعرض إلى عقوبات جنائية، كما انه يقوم بإقتطاع رسوم التسجيل من الاتعاب التي يتلقاها بمناسبة اداء مهامه<sup>2</sup>.

### المطلب الثاني:

#### اجراءات عملية التسجيل

تجرى عملية التسجيل وفق ما هو منصوص عليه في احكام قانون التسجيل 76/105 والقانون 06/02 المتضمن مهنة الموثق، حيث يقوم الموثق بعد اتمام تحرير العقود الواقعة على الملكية العقارية بتسجيلها لدى مصلحة التسجيل والطابع، وهذا بتقديم ملف يتكون من وثائق محددة يتم من خلاله التأكد من مضمون المستندات، ويتم ختمها بختم التسجيل من طرف المكلف بذلك، والذي يتأكد بدوره من دفع رسوم التسجيل لدى الخزينة العمومية<sup>3</sup>.

#### الفرع الاول:

#### الجهة المختصة بعملية التسجيل

عملية التسجيل في التشريع الجزائري تقوم بها مفتشية التسجيل والطابع باعتبارها مصلحة ادارية عمومية يشرف على تسييرها مفتش التسجيل<sup>4</sup>.

ولهذا سنعالج ضمن هذا الفرع التعريف بمفتشية التسجيل وتحديد طبيعتها القانونية، والمكاتب المؤهلة قانونيا لاجراء عملية التسجيل.

1. صم بوعافية محمد، مرجع سابق، ص 05.

2. صنوبر احمد رضا، مرجع سابق، ص ص 130-131.

3. بلحسن عبد الحق، مرجع سابق، ص 35.

4. صنوبر احمد رضا، مرجع سابق، ص 132.

**اولا: التعريف بمفتشية التسجيل والطابع:**

ولمفتشية التسجيل مدلول لغوي ومدلول اصطلاحي.

**1 -المدلول اللغوي لمفتشية التسجيل: مفتشية التسجيل مكونة من لفظين :**

-مفتشية: بمعنى مراقبة، تفتيش، وظيفة مفتش

-التسجيل: بمعنى سجل، تسجيلا تدوين في مدونة، والقائم بعملية التسجيل هو مفتش التسجيل، مفتش، مراقب، ملاحظ.

**2-المدلول الاصطلاحي لمفتشية التسجيل:**

مفتشية التسجيل هي مصلحة عمومية ذات طبيعة ادارية جبائية تابعة لوزارة المالية وظيفتها تسجيل جميع التصرفات التي اخضعها القانون لاجراء التسجيل، او التي اراد اصحابها اعطاءها تاريخا ثابتا، والقائم بعملية التسجيل هو مفتش التسجيل<sup>1</sup>.

**ثانيا: الطبيعة القانونية لمفتشية التسجيل والطابع :**

لقد نص المشرع الجزائري في القرار الوزاري رقم 312 المؤرخ في 14/07/1999 في مادته الاولى: "تحدث مفتشية التسجيل والطابع ضمن مديريات الضرائب ..."، والمشرع لم يحدد الطبيعة القانونية لمفتشية التسجيل غير انه يمكن تحديد طبيعتها القانونية باعتبار انها محدثة على مستوى المديريات الولائية للضرائب عبر الولايات، وهي خاضعة للتبعية الادارية يشرف عليها مفتش التسجيل الذي يخضع بدوره إلى التسلسل الاداري، فهو يخضع للقانون الاداري وعلاقته مع مفتشية التسجيل هي وضعية قانونية، يحكمها المرسوم 90-334 المؤرخ في 27-10-1990 المتضمن القانون الاساسي الخاص بالعمال التابعين للاسلاك الخاصة بالادارة المتعلقة بالمالية<sup>2</sup>.

1. دوة آسيا، رمول خالد، مرجع سابق، ص47.

2. صنوبر احمد رضا، مرجع سابق، ص134.

وعليه يمكن القول ان مفتشية التسجيل، مصلحة عمومية مكلفة بعملية التسجيل، وهي موضوعة تحت وصاية المديرية العامة للضرائب التابعة لوزارة المالية، فهي خاضعة للتسلسل الاداري تقوم بمهامها تحت الرقابة المباشرة للمديرية الولائية للضرائب، هذه الاخيرة بدورها تخضع بالتبعية إلى المديرية الجهوية الموجودة في نطاقها الاقليمي<sup>1</sup>.

### ثالثا: المكاتب المؤهلة قانونا لاجراء عملية التسجيل :

لقد حددت مواد قانون التسجيل المكاتب المؤهلة قانونا في الباب الرابع تحت عنوان المصالح المختصة بتسجيل العقود، ونقل الملكيات، فالموثقون ملزمون بتسجيل عقودهم في مكتب التسجيل التابع للدائرة التي يوجد بها مقر عمله، ويمكنه ايضا التسجيل في مكتب الولاية التي فيها مكتبه، وهذا ما جاء في المادة 75 من قانون التسجيل فهي تنص على: " لا يستطيع الموثقون ان يسجلوا عقودهم الا في مصالح التسجيل التابعة للدائرة التي يوجد بها مكتبهم."

يشار الى ان الموثق ليس له اختصاص إقليمي فيما يخص تحرير العقود، وهذا ما أكدته المادة 2 من قانون التوثيق 27-88، في حين انه له اختصاص اقليمي، فيما يخص تسجيل العقود، وهذا تطبيقا لنص المادة 75 من قانون التسجيل كما سبق ذكره آنفا، يتم اتمام إجراءات التسجيل لكافة عقود البيع الواردة على العقارات المبرمة خارج الجزائر في اي مصلحة من مصالح التسجيل والطابع الذي يختاره الطرفان<sup>2</sup>.

1. دوة آسيا، رمول خالد، مرجع سابق، ص52.

2. قان كريم، مرجع سابق، ص93.

## الفرع الثاني:

## كيفية تسجيل عقديع العقار وآجاله

يتم إيداع الوثائق من طرف اشخاص لهم صفة تحرير الوثائق والعقود الرسمية، مثل: الموثقون ويجب ان تحتوي هذه الوثائق على جميع المعلومات اللازمة حتى يسهل على مفتش التسجيل تنفيذ اجراء التسجيل،<sup>1</sup> وفي حالة عدم احترام هذه الشروط يرفض اجراء التسجيل كما ان اجراء التسجيل هو اجراء منظم يخضع لمواعيد محددة قانونا<sup>2</sup>.

## اولا: كيفية تسجيل عقد بيع العقار:

الجدير بالذكر ان مفتش التسجيل لا يقوم بتسجيل العقود والمحركات الا بعد القيام بتحليلها او تكييفها من اجل استيفاء الحقوق اللازمة واعادة التكييف لا يؤثر في صحة العقد، كما يقوم بمراقبة الوثائق المودعة لاجراء التسجيل ومدى مطابقتها للشروط المنصوص عليها في القانون<sup>3</sup>.

## 1 - الوثائق الواجب اعدادها لدى مفتشية التسجيل والطابع :

تتمثل هذه الوثائق في الاتي بيانه:

**أ/ الكشوف الاجمالية:** يتم ايداع الكشوف الاجمالية لدى مفتشية التسجيل، وهي من الاجراءات الضرورية التي يلتزم بها محرروا السندات، استنادا لنص المادة 153 من قانون التسجيل، فالكشوف الاجمالية عبارة عن استمارة يتم تقديمها مجانا من طرف إدارة الضرائب<sup>4</sup>، وهي عبارة عن أعمدة يكتب فيها الموثقون وكتاب الادارات، يوم بعد يوم من دون ترك بياض، جميع

<sup>1</sup>. صنوبر احمد رضا، مرجع سابق، ص139.

<sup>2</sup>.مقني عمار، القواعد المتعلقة بتسجيل التصرفات العقارية، في ضوء القانون الجزائري، مجلة القانون العقاري والبيئة، العدد الرابع ، جامعة مستغانم ، كلية الحقوق والعلوم الياسية ، 2015 ص21.

<sup>3</sup>.بلحسن عبد الحق، مرجع سابق، ص35.

<sup>4</sup>.بلباقي امينة، انتقال الملكية العقارية عن طريق عقد البيع في التشريع الجزائري ، مذكرة ماستر ، تخصص تخصص عقود ومسؤولية ،كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة البويرة ، 09-12-2017 ، ص48.

المعلومات التي نصت عليها المادة 154 من قانون التسجيل ويذكر في الكشوف الاجمالية ايضا القاب واسماء الاطراف وعناوين مساكنهم، ويحتوي كذلك على نوع العقود، والمبالغ او القيم الخاضعة للرسوم، اضافة الى مبلغ الرسوم الثابتة او الرسوم النسبية المستحقة والمتضمنة قرار بمبلغ الرسوم المدفوعة موقعا بصفة قانونية.

وتودع هذه الكشوف لدى مكتب التسجيل المختص في الآجال المحددة بموجب هذا القانون، وعادة ما تعد في نسختين حيث تودع النسخة الاولى لدى مكتب التسجيل المختص اقليميا، اما النسخة الثانية فترجع إلى القائم بالايدياع<sup>1</sup>.

**ب/ الملخصات:** يلتزم محرروا العقود والوثائق بإيداع ملخصات العقود او الاحكام، وهذا ما نصت عليه المادة 319 من الامر 76-105 التي تنص على انه: >> تقدم هذه الجداول والمستخرجات إلى مصلحة التسجيل في نفس الوقت الذي تقدم فيه النسخ الاصلية او البراءات.>> وهي عبارة عن ملخص تحليلي على استمارة تسلمها الادارة مجانا، حيث تلخص فيه الاحكام الرئيسية للعقد (...). وتحرر في نسختين،<sup>2</sup> وتقدم نسخة لمفتش التسجيل، من اجل وضعها في مصنف الاحجام، اما النسخة الثانية ترسل الى مفتشية الضرائب المباشرة او غير المباشرة<sup>3</sup>.

**ج/ النسخ الاصلية:** يتعين على محرري العقود والوثائق ايداع النسخ الاصلية، او الاصول لدى مفتشية التسجيل، وذلك حسب ما جاء في المادة 9فقرة 1 من قانون التسجيل: "تسجيل العقود المدنية والعقود غير القضائية على النسخ الاصلية او البراءات او الاصول ..."<sup>4</sup>

<sup>1</sup>.قان كريم، مرجع سابق، ص89.

<sup>2</sup>.دوة آسيا، رمول خالد، مرجع سابق، ص74.

<sup>3</sup>.بلباقي امينة، نفس المرجع ، ص49.

<sup>4</sup>.قان كريم، مرجع سابق، ص90.

فبالنسبة للعقود الرسمية التي يحررها الموثقون فعلى الموثق ان يبين في العقود الناقلة او المعلقة عن ملكية عقارية طبيعية وحالات ومضمون وحدود العقارات، واسماء المالكين السابقين، وعند الامكان صفة وتاريخ التحويلات المتتالية<sup>1</sup>.

## 2 -التحقق من صحة الوثائق المتعلقة بالتسجيل:

يتعين على مفتش التسجيل القيام بإجراء التسجيل مباشرة بعد عملية الايداع، حيث لا يمكن له تسجيل العقود ونقل الملكيات التي تم دفع رسومها بأي حال من الاحوال، وله الحق في الاحتفاظ بالعقد طيلة الاربع وعشرين ساعة فقط، حتى يتمكن من مراجعته من حيث الشكل<sup>2</sup> حسب ما اورد في المادة 180 من قانون التسجيل كما يقوم بتحليل العقد، وتحديد قيمة رسوم التسجيل، واعطاء مخالصة بذلك وفق ما تضمنته المادة182<sup>3</sup>.

وطبقا للمادة 188 من قانون التسجيل ينقل تأشيرة التسجيل على العقد المراد تسجيله، ويبين من خلاله الرسوم المستحقة الاداء، مع الاشارة الى انها سددت، وعليه ايضا ان يذكر الرقم الذي سجل به العقد في السجل<sup>4</sup>.

مع العلم ان مفتش التسجيل له الحق في ان يرفض الايداع، وبالتالي رفض اجراء التسجيل في حالة عدم احترام شروطه واجراءاته<sup>5</sup>.

1. دوة آسيا، رمول خالد، مرجع سابق، ص74.

2. صنوبر احمد رضا، مرجع سابق، ص143.

3. قان كريم، نفس المرجع ، ص94.

4. بلباقي امينة، مرجع سابق، ص52.

5. صنوبر احمد رضا، نفس المرجع ، ص143.

## ثانيا: اجال التسجيل:

ان ايداع الوثائق بمكتب التسجيل المختص من اجل القيام بعملية التسجيل، يجب ان يكون في الاجال القانونية والمواعيد، وتختلف هذه الاجال حسب طبيعة العقد وموضوعه، وكذا حسب ما كانت هذه العقود خاضعة لرسم نسبي او رسم ثابت<sup>1</sup>.

تتدرج عقود بيع العقار ضمن التصرفات القانونية الخاضعة لرسم نسبي، وهذا بالرجوع لنص المادة 4 قانون التسجيل، ويتم تسجيل عقود بيع العقار في اجل مدته شهر ابتداء من تاريخ تحريرها، وذلك بموجب المادة 58 قانون التسجيل<sup>2</sup>.

ويتم الايداع طوال ايام الاسبوع مع مراعاة الاوقات الرسمية للعمل والتي تحددها الادارة فحسب المادة 73 من قانون التسجيل، تفتح مكاتب التسجيل طيلة ايام الاسبوع ما عدا يوم الجمعة وظهرية يوم الخميس، وايام العطل القانونية وعند الاقتضاء ظهر اليوم الذي تحدده الادارة من اجل القفل الشهري للمحركات الحسابية، وتعلق ايام وساعة الافتتاح والغلق على باب كل مصلحة، وتجدر الاشارة اخيرا الى ان اليوم الذي ابرم فيه العقد لا يؤخذ بعين الاعتبار ضمن الاجال المحددة لتسجيل العقد وانه اذا صادف وكان اليوم الاخير من الاجال المحددة للتسجيل يوم تغلق فيه المصلحة فإن الاجال تمدد إلى اليوم الاول الذي يلي يوم الغلق، وهذا تطبيقا للمادتين 72-74 من قانون التسجيل<sup>3</sup>.

<sup>1</sup>. صنوبر احمد رضا، مرجع سابق، ص 141.

<sup>2</sup>. بلباقي امينة، مرجع سابق، ص 49.

<sup>3</sup>. قان كريم، مرجع سابق، ص ص، 91-92.

## الفرع الثالث:

## حقوق التسجيل والطابع:

ان حقوق التسجيل يحكمها الامر رقم 76-105 المؤرخ في 09 ديسمبر 1976<sup>1</sup> اما رسوم الطابع يحكمها الامر رقم 103-76 المؤرخ في 09 ديسمبر 1976<sup>2</sup>.

تتلخص الاجراءات التي يتبعها الموثق في آدائه لعملية التحصيل في الخطوات التالية<sup>3</sup>:

## اولا: كيفية تحصيل رسوم التسجيل والطابع:

فقد نص المشرع الجزائري في المادة 82 من قانون التسجيل على وجوب تسديد الرسوم قبل اجراء التسجيل،<sup>4</sup> هذه الرسوم تكون عن ثمن البيع كله، وهي تتميز بطابع نسبي، وقد قدرها المشرع بنسبة 5% في المادة 252 من قانون التسجيل.

في حين ان العقود التي تنقل ملكية عقارات تقع خارج الوطن تخضع لنسبة قدرها 3%، وجاء في نص المادة 91 من نفس القانون ان رسوم التسجيل التي تدفع لخزينة الدولة يتحملها كلا طرفي العقد بالتضامن<sup>5</sup>.

كما يقوم الموثق بتحصيل رسوم الطابع وهي محددة بموجب المواد: 58، 59، 60 من قانون الطابع، فالورق العادي 40دج، ونصف صفحة من الورق العادي 20دج، وحسب نص المادة 60 من ذات القانون لا يوجد رسم طابع يقل عن 20دج مهما يكن حجم الورق اقل من نصف ورقة

<sup>1</sup>. ملكة بغاشي، مرجع سابق، ص74.

<sup>2</sup>. الامر رقم 76-103 المؤرخ في 09 ديسمبر 1976 المتضمن قانون الطابع المعدل والمتمم (تعديل سنوي بموجب قوانين المالية).

<sup>3</sup>. ملكة بغاشي، نفس المرجع، ص74.

<sup>4</sup>. بلباقي امينة، مرجع سابق، ص52.

<sup>5</sup>. قان كريم، مرجع سابق، ص94.

من الورق العادي،<sup>1</sup> اما نفقات الطابع يتحملها المشتري تطبيقا لما جاءت به المادة 393 من القانون المدني<sup>2</sup>.

### ثانيا: كيفية دفع رسوم التسجيل :

يدفع الموثق رسم التسجيل إلى مصلحة الجبائية وقت تسجيل سحب شيك من حساب المكتب بمبلغ الرسم المحدد قانونا<sup>3</sup>.

### الفرع الرابع:

#### جزاء الاخلال بأحكام التسجيل:

إن التصرفات المنصبة على العقار يشترط فيها ان تتم في قالب رسمي، وان تسجل بمفتشية التسجيل والطابع، هذا الاخير يرتب التزامات على المكلفين، وفي حال الاخلال بها يتعرضون إلى عقوبات جبائية أقرها المشرع في القسم الاول من الباب السادس من قانون التسجيل رقم 105-76 هذه العقوبات تقرر على المكلف القانوني، وتقرر ايضا على الاطراف او ما يعرف بالمكلف الحقيقي<sup>4</sup>.

### اولا: المكلف الحقيقي:

ان المكلف الحقيقي هو الشخص الذي يدفع حقوق التسجيل من امواله الشخصية الى الموثق وليس مباشرة إلى قابضي الضرائب، ويرجع ذلك إلى الصيغة الرسمية التي تتمتع بها التصرفات العقارية، وهذا ما يميز التسجيل العقاري عن غيره من اصناف التسجيل الاخرى<sup>5</sup>.

1. الامر رقم 76-103 المؤرخ في 09 ديسمبر 1976.

2. ملكة بغاشي، مرجع سابق، ص78.

3. ملكة بغاشي، نفس المرجع ، ص74.

4. فان كريم، مرجع سابق، ص96.

5. بلباقي امينة، مرجع سابق، ص54.

وعليه اخضع المشرع الاطراف المتعاقدين لعقوبات جبائية في حالة اتفاهم على اخفاء جزء من ثمن البيع، واعتبر تصرفهم عديم الاثر طبقا لنص المادة 113/1 قانون التسجيل، كما انه بناء على نص المادة 119 من قانون التسجيل، يتعرض لغرامة مالية كل شخص قام بالتخفيض او حاول التخفيض سواء كلا او بعضا من وعاء الضريبة او تصفيتها او دفع الضرائب او الرسوم، التي هو خاضع لها، وهذا باستعمال مناورات الغش<sup>1</sup>.

اضافة الى العقوبات الجزائية، فإذا حاول الاطراف الخاضعون للضريبة التملص من حقوق التسجيل، وهذا عن طريق تصاريح ناقصة او كاذبة، والتي من شأنها ان تنقص من الحقوق الواجبة الدفع والمقررة للتصرف الذي هو محل تسجيل يخضع بموجبها الاطراف لعقوبات جبائية تقررها مفتشية التسجيل ناهيك عن العقوبات الجزائية الاخرى<sup>2</sup>.

### ثانيا: المكلف القانوني:

ان المكلف القانوني هو كل شخص الزمه القانون بتحصيل رسوم التسجيل، ودفعها لقابض الضرائب في الاجال المحددة دون ان يتمتع بصفة الموظف او يكون تابعا لسلطة ادارة الضرائب، وتعود تسميته بالمكلف القانوني كونه يمارس عمله بمقتضى نص قانوني<sup>3</sup>.

يتضح من خلال مواد قانون التسجيل، انه يأخذ صفة المكلف القانوني الموثق الذي تم ابرام العقد بين يديه، وتدفع له الاطراف رسوم التسجيل، والذي يقوم بدوره بأدائها لدى صندوق قابض الضرائب المختص إقليميا وفقا للأجال القانونية المنصوص عليها في المادة 58 قانون تسجيل<sup>4</sup>.

كما الزم القانون الموثق قراءة مضمون العقد على الاطراف، وإلا تعرض لغرامة مالية، كما عليه الاشارة إلى ان هذه القراءة قد تمت كما على الموثق ان يشير إلى انه لم يتلق اي وثيقة تتضمن

1. قان كريم، مرجع سابق، ص 96.

2. دوة آسيا، رمول خالد، مرجع سابق، ص 96.

3. قان كريم، نفس المرجع، ص 97.

4. بلباقي امينة، مرجع سابق، ص 55.

الزيادة في الثمن المصرح به، وبنوه أيضا ان العقد لم يتم تعديله، وهذا ما أكدته المادة 113/04 من قانون التسجيل<sup>1</sup>.

كما انه يتعين على الموثق الذي لم يتم بتسجيل العقود في الاجال المقررة قانونا لعملية التسجيل دفع غرامة مالية،<sup>2</sup> وهذا تطبيقا لمقتضيات المادة 93 من قانون التسجيل والتي جاء فيها: " يتعين على الموثقين ..... الذين لم يسجلوا عقودهم في الاجال المقررة ان يدفعوا شخصا غرامة يحدد مبلغها عن كل مخالفة كما يأتي:

- 10% من الحقوق المتملص منها إذا كان التأخير، في التسجيل يتراوح ما بين يوم وثلاثين يوما.

- تلجئة مالية مقدرة بـ 3% عن كل شهر او جزء من شهر التأخير، اذا كان الايداع قد تم بعد اليوم الاخير وذلك دون ان يتعدى مجموع الالزام المالي والغرامة الجبائية المشار إليهما أعلاه كحد أقصى بنسبة 25%.

غير ان الموثقين الموظفين وكتاب الضبط واعوان تنفيذ كتابات الضبط وكتاب الادارات المركزية والمحلية، الذين لم يسجلوا عقودهم في الاجال المقررة يتعرضون لعقوبات تأديبية تمارسها عليهم السلطة المختصة التي ينتمون إليها دون المساس بإحتمال تطبيق عقوبات أخرى منصوص عليها في القوانين والتنظيمات المعمول بها.<sup>3</sup>

الحقيقة ان العقد التوثيقي غير المسجل يعتبر صحيحا بين اطرافه، ومرتبيا لكامل آثاره الشخصية، غير انه في مواجهة الدولة قد يكون تصرفا ناقصا، مالم يثبت قيام دفع الرسوم

<sup>1</sup>. قان كريم، مرجع سابق، ص 97.

<sup>2</sup>. بلباقي امينة، نفس المرجع، ص 55.

<sup>3</sup>. الامر رقم 105-76 المؤرخ في 09 ديسمبر 1976 المعدل والمتمم.

المستحقة إلا في حالة تقادمها، ومعلوم ان رسوم التسجيل تتقادم بمضي أربع سنوات شأنها شأن المبالغ، والحقوق المستحقة للحزينة العمومية<sup>1</sup>.

---

<sup>1</sup>. مقني عمار، مرجع سابق، ص ص، 25-26.

## خلاصة الفصل الأول:

نستخلص من خلال ما سبق، أنه من أجل تحقيق الإستقرار في المعاملات العقارية، سن  
المشروع الجزائري مجموعة من القوانين، والمراسيم والأوامر، وغيرها من النصوص القانونية لتنظيم  
إنتقال ملكية العقار المبيع بين الخواص، إبتداءا من إفراغه في عقد رسمي محرر من طرف  
الموثق، حيث أخضع المشروع كل من الموثق والمحرر المثبت لبيع العقار إلى جملة من الشروط  
منها مايتعلق بالموثق، ومنها منها ما يتعلق بالورقة المثبتة لبيع العقار.

لذا أوجب المشروع تحرير عقد بيع العقار المملوك ملكية خاصة في ورقة رسمية تحت طائلة  
البطلان.

إلا أن الرسمية في عقد بيع العقار تضاربت بشأنها قرارات المحكمة العليا إلى غاية صدور قرار  
عن الغرف المجتمعة بتاريخ 18 فيفري 1997، حيث أن القرارات بعدها جاءت لتؤكد على  
الرسمية، وعلى ترتيب البطلان على تخلفها.

وبعد قيام الموثق بتحرير عقد بيع العقار وفقا للقانون تنقضي المرحلة الأولى، وتبدأ المرحلة  
الثانية وهي التسجيل لدى مفتشية التسجيل والطابع وفق إجراءات محددة، يترتب عن الإخلال بها  
جزاءات قد تكون على عاتق المكلف الحقيقي وقد تكون على عاتق المكلف القانوني.

# الفصل الثاني

الشهر كآلية لنقل ملكية العقار المبيع

بين الخواص

**تمهيد:**

يعتبر عقد البيع من أكثر العقود الناقلة للملكية العقارية إنتشارا بين الناس، فعدم مراعاة إجراءات الشهر العقاري، يوقع البيع العقاري في دائرة البطلان المطلق، بإعتبار أن المشرع الجزائري، إعتبره من النظام العام، وهذا نظرا لماله من فاعلية في حماية الملكية العقارية، وما يتقلها من حقوق.

فبعد البيع العقاري غير المشهر بمصالح الحفظ العقاري، لا ينشئ، ولا يعدل، ولا ينقل الحق العيني العقاري، ولا يمكن لصاحبه أن يحتج به في مواجهة الغير، ولا يولد التصرف العقاري أي إلتزام حتى فيما بين الأطراف المتعاقدة مالم يتم نشره في مجموعة البطاقات العقارية حسب ما تنص عليه المادة 16 من الأمر 74/75 المؤرخ في 12/11/1975.

ولمعرفة المقصود بالشهر العقاري وكيفية شهر عقد بيع العقار والآثار المترتبة عنه قسمنا هذا الفصل إلى مبحثين:

**المبحث الأول: ماهية الشهر العقاري.**

**المبحث الثاني: احكام شهر عقد بيع العقار**

<sup>1</sup>. جميلة زايدي، مرجع سابق، ص 90.

## المبحث الأول

### ماهية الشهر العقاري.

يعد الشهر العقاري من أبرز الإجراءات والأنظمة التي توطر وتدعم الملكية العقارية وتوفر الحماية القانونية، ويهدف الى الإعلان عن التصرفات الواردة على العقار، من أجل معرفة الوضع القانوني لها، كما يراد به تنظيم هوية كل عقار بطريقة تشبه الى حد كبير بطاقة الحالة المدنية للأشخاص، وهو الاجراء الجوهرى في عملية انتقال الملكية وشرطا لنفاذها من اجل زرع الشقة واستقرار المعاملات العقارية.<sup>1</sup>

ولتوضيح ماهية الشهر العقاري ارتأينا ان نقسم هذا المبحث الى مطلبين حيث خصصنا المطلب الأول الى مفهوم الشهر العقاري، اما المطلب الثاني فخصصناه لقواعد الشهر العقاري وشروطه.

### المطلب الأول:

#### مفهوم الشهر العقاري

ان الشهر يرد على الحقوق العينة (أصلية، تبعية) ولا يتم الاحتجاج الا بالشهري، فالمشرع الجزائري ألزم القائمين على تحرير العقود على اجراء عملية الشهر، ففي المجال العقاري يجب مراعاة الجانب الشكلي امام المحافظة العقارية لاكمال عملية الشهر، بحيث العقد يلد أثره القانوني والهدف منه ليس الاثبات، وإنما هو تحقيق الشقة اللازمة في التعاملات العقارية بشكل خاص<sup>2</sup>وعليه سنتطرق في الفرع الأول الى تعريف واهداف الشهر العقاري اما في الفرع الثاني الى نظامي الشهر العقاري.

<sup>1</sup>. بلحسن عبد الحق، مرجع سابق، ص49.

<sup>2</sup>. جميلة زايدي، مرجع سابق، ص49.

## الفرع الاول:

## تعريف واهداف الشهر العقاري.

## أولاً: تعريف الشهر العقاري.

الشهر لغة قيل انه معرب وقيل انه عربي وهو مأخوذ من الشهرة وهي الاستشار، وقيل الشهر الهلال وسمي به لشهرته ووضوحه.

والشهر هو الشيء وانتشاره او إعلانه ومصلحة الشهر هي إدارة حكومية قائمة على توثيق العقود ونحوها واعلانها.

إضافة لم يورد المشرع الجزائري في القوانين التي نظم من خلالها المعاملات العقارية تعريف لنظام الشهر العقاري، تاركا هذه المهمة للفقهاء، وبالرجوع للأبحاث القانونية في هذا المجال نجد عدة تعريفات لكلمة الشهر العقاري وبالرغم من اختلافها من حيث الصياغة اللغوية الا انها

تتفق في مدلولها القانوني وسيتلخص ذلك من التعريفات التالية<sup>1</sup>.

حيث عرفه الدكتور حسين عبد اللطيف حمدان بأنه: " ذلك النظام الذي يرمي الى انشاء الحقوق العينية العقارية او نقلها او تعديلها او اسقاطها".<sup>2</sup>

وقد عرفته الدكتورة سي يوسف زاهية حورية بقولها: " شهر العقار هو تكوين بطاقة عقارية لدى المحافظ العقاري في السجل المعد لذلك، وعن طريقه يعلم الغير الراغبين في التعامل في العقار معرفة كل ما يتعلق بذلك العقار، وكذلك كل الحقوق الواردة عليه".<sup>3</sup>

<sup>1</sup>. منقار هوارى، الشهر العقاري واثاره على نقل الملكية في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير، تخصص قانون خاص اساسي، كلية الحقوق والعلوم السياسية جامعة ادرار، 2014-2015، ص07.

<sup>2</sup>. سلمى بومعزة، النظام القانوني للشهر العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة ماستر، تخصص قانون اعمال، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة ام البواقي، 2018-2019، ص03.

<sup>3</sup>. سي يوسف زاهية حورية، الوجيز في عقد البيع، دار الامل ، الجزائر، 2008، ص122.

كما عرفه الأستاذ مجيد خلفني بقوله: " الشهر العقاري، عمل فني يهدف إلى تسجيل مختلف التصرفات الواردة على العقارات بإدارة الشهر العقاري لاعلام الكافة بها، اظهارا بوجودها ليكون الجميع على بينة من امرها، ويعتبر من الأهداف التي ترمي اليه معظم تشريعات العالم من اجل تنظيم الملكية العقارية وتأمين استقرار المعاملات العقارية، ومنع المضاربة، وتحقيق الشقة اللازمة فيها".<sup>1</sup>

وقد عرفه حمدي باشا عمر بقوله: " يعرف الاشهار العقاري بأنه نظام قانوني، له مجموعة من القواعد والإجراءات يضمن بها حق الملكية العقارية، وكذا الحقوق العينية العقارية الأخرى وجميع العمليات القانونية الواردة على العقارات".<sup>2</sup>

وعرفت لبيض ليلي الاشهار العقاري بأنه " مجموعة القواعد والإجراءات التي تهدف الى تثبيت ملكية عقار او حقوق عينية عقارية لشخص معين او اشخاص معينين تجاه الغير ومن شأن هذه القواعد تنظيم قيد هذه الأخيرة مع حق الملكية او الحقوق العينية الأخرى الواردة عليها في سجلات معدة لاطلاع الكافة فيكسب هذا الحق المسجل على هذا الوجه ثبوتية مطلقة، وسيتطلع الغير الى التعامل في العقارات المسجلة ، بكل ثقة وطمأنينة راكنين الى وجود هذا الحق وصحته فلا يترددون عندئذ في اكتسابه عن طريق الشراء أو أي طريق اخر بمقابل او بدون مقابل، كما يقبلون بإنشاء حقوق عينية تبعية عليه، كحق التأمين او الرهن مثلا"<sup>3</sup>

كما عرف الشهر العقاري بو زيتن عبد الغني على أنه النظام القانوني الذي يتضمن مجموعة من الإجراءات الفنية التي يقع بتنفيذها على عاتق هيئة عمومية، بهدف ضمان توفير الاعلام حول الحقوق الموجودة على العقارات"<sup>4</sup>

1. مجيد خلفوني، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، الطبعة الثانية، دار هومة، الجزائر، 2008، ص13.

2. حمدي باشا عمر، مرجع سابق، ص170.

3. علي فيلاي، العقود الخاصة البيع، المؤسسة الوطنية للفنون المطبعية، الجزائر، 2018، ص184.

4. جميلة زايددي، مرجع سابق، ص93.

كما عرف على فيلالي الشهر العقاري بأنه: " اشهار الحقوق العينية الاصلية، وقيد الحقوق العينية التبعية الواردة على العقارات في السجل العقاري، من قبل المحافظ العقاري الذي يتولى فحص ومراقبة مطابقة البيانات، وذلك بطلب من ذوي الشأن، او الضابط او الموظفين العموميين المخولين قانونيا<sup>1</sup>."

### ثانيا: أهداف الشهر العقاري

من خلال التعريفات السابقة لمصطلح الشهر العقاري، تتضح أهم أهدافه كالآتي :

1- تسهيل تداول العقارات: سعت معظم الدول ومن بينها التشريع الجزائري لفرض قوانين الشهر العقاري من اجل تنظيم تداول الملكية العقارية، ويسير سبل انتقالها، من خلال تسييط إجراءاتها، وتحديد اجال معقولة لتمام شهرتها<sup>2</sup>.

2- تحقيق الثقة العامة: طبقا لهذه الفكرة يجب ان يعمل الشهر العقاري على تأمين كل مالك ضد اية مضايقة، وهو يستعمل حقه، وتثبيت حق الملكية بإعتباره شرطا أساسيا لكل استغلال مثمر للعقار الذي ينصب عليه، كما انه من اجل تأمين الاستقرار القانوني، والشقة في المعاملات، فإن تنظيم الشهر العقاري يجب ان يأخذ في الاعتبار الاوضاع الظاهرة يسمح بالاعتداد بها فيما يتعلق بالغير<sup>3</sup>.

3- اعلام الغير بالتصرفات الواردة على العقار.

<sup>1</sup>. علي فيلالي، مرجع سابق، ص 185.

<sup>2</sup>. منقار هواري، مرجع سابق، ص 10.

<sup>3</sup>. لبيض ليلي، منازعات الشهر العقاري في التشريع الجزائري، رسالة دكتوراة، عدم ذكر التخصص، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة بسكرة، 2011-2012، ص 24.

- 4- دعم الائتمان العقاري، أي على الاقتراض بضمان الحقوق العقارية كـ ". مقتضى سطر واحد.
- 5- ضمان سلامة التصرفات العقارية
- 6- ترتيب الأثر العيني في عملية البيع وهو نقل الملكية العقارية.
- 7- تحديد الرصيد العقاري وبالتالي تسهيل عملية تحديد الوعاء الضريبي<sup>1</sup>.

### الفرع الثاني:

#### نظامي الشهر العقاري

أدى التطور الذي عرفته الشعوب في شتى مجالات الحياة الاقتصادية، الاجتماعية، السياسية الى ظهور نظامين اساسيين للشهر العقاري سمي النظام الأول بنظام الشهر الشخصي يعتمد على المالك أساسا في عملية الشهر، والنظام الثاني يطلق عليه نظام الشهر العيني، وهو يعتمد على بيانات العقار أساسا في عملية الأشهر العقاري<sup>2</sup>.

#### أولاً: نظام الشهر الشخصي

##### 1. تعريف نظام الشهر الشخصي:

لقد عرفته فردي كريمة بقولها: " يمكن ان يعرف هذا النظام من العبارة ذاتها شخص بحيث يكون الشهر فيه طبقا لاسماء الأشخاص من ملاك وأصحاب حقوق عينية، وليس طبقا للعقار موضوع التصرف فالعقارات في هذا النظام لا تعرف بمواقعها وارقامها، وانما بأسماء مالكيها وأصحاب الحقوق العينية"<sup>3</sup>.

<sup>1</sup>. حمدي باشا عمر، مرجع سابق، ص 173-174.

<sup>2</sup>. مجيد خلفوني، مرجع سابق، ص 13.

<sup>3</sup>. فردي كريمة، الشهر العقاري في التشريع الجزائري مذكرة ماجستير، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة قسنطينة، 2007-2008، ص 19.

يقوم نظام الشهر الشخصي للعقارات والحقوق العينية، على انشاء سجل عام او سجلات محلية في مختلف أقاليم الدولة، يتألف هذا السجل من قوائم لأسماء المتصرفين، بحيث إذا أراد صاحب الشأن التأكد من حكم العقار الذي يريد شراؤه، أن يطلب من المكلف بالسجل أن يقدم له تقريرا او عينا عن كل التصرفات التي قام بها صاحب العقار، واتصلت بالعقار الذي يملكه<sup>1</sup>.

## 2. خصائص نظام الشهر الشخصي:

أ- إن الأساس والمحور الذي يرتكز عليه هذا النظام هو أسماء الأشخاص الذين تصدر عنهم التصرفات العقارية: وحسب على أساس العقارات، كما هو الحال في نظام الشهر العيني<sup>2</sup>.

ب- الشهر الشخصي مجرد وسيلة لعلاقة التصرفات الواردة على العقار، فليست له اية قوة شؤنية ولا يكون له أثر على التصرف المشهر، ولا يحول بين الطبيعي بالفسخ او البطلان في الحق المنتقل من السلف إلى الخلف، فهو مجرد اعلام للغير بوجود الحقوق الواردة على العقار دون ان يكون له تأثير عليها، كما انه لا يطهر العقار من التكاليف المثقل بها استنادا إلى أن الشخص لا يستطيع ان ينقل إلى غيره حقوقا أكثر مما كان له<sup>3</sup>.

## 3. عيوب نظام الشهر الشخصي :

أ- إن لعيوب ومساوئ نظام الشهر الشخصي، أثرا سلبيا على التطور الاقتصادي والاجتماعي للدول. وذلك راجع لعدم التحديد الدقيق للعقارات، مما يجعلها تتنافي مع وثائق مسح الأراضي، مما يؤدي إلى تغيير اسماء المالكين لأسباب مختلفة، منها إجراء القسمة العقارية اكتساب الملكية

<sup>1</sup>. خليل احمد حسن قداد، الوجيز في شرح القانون المدني الجزائري عقد البيع، الجزء الرابع، ديوان المطبوعات الجامعية بن عكنون الجزائر، 1996، ص115.

<sup>2</sup>. رويصات مسعود، نظام السجل العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق، جامعة باتنة، 2008-2009، ص28.

<sup>3</sup>-ليبض ليلي، مرجع سابق، ص28.

بالتقاسم المكسب، الميراث، مما يخلق عدم استقرار في الملكية العقارية، وبالتالي فإن نظام الشهر الشخصي عاجز عن تحقيق الغرض الذي من أجله تأسس الشهر العقاري<sup>1</sup>.

ب- معيب من ناحية الحصر، إذ لم يحصر التصرفات حصرًا دقيقًا حتى يسلمها جميعًا، وقد شاع القصور في شهر التصرفات ويرجع ذلك إلى أسباب كثيرة منها أن التسجيل لم يكن ضروريًا لنقل الحقوق العينية فيما بين متعاقدين بل كان العقد وحده كافيًا لذلك<sup>2</sup>.

ج- أن التحقق الشخصي المستفيد (المتصرف إليه)، من حالة العقار المتعامل فيه، يقتضي البحث والاستكشاف عن الشخص المالك الحقيقي لهذا العقار من أجل التعرف عن هويته كاملة، من اسم ولقب وهوية واسم والده وهويته واسم أصوله بالكامل، وأسماء المالكين السابقين، وغير ذلك وهي عملية شاقة ومتعبة<sup>3</sup>.

د- نظام الشهر الشخصي لا يظهر العيوب من العقود لأنها لا تخضع للمراقبة الدقيقة من طرف المحافظ العقاري، ويترتب عنه بقاء العقود المشهورة على حالها الذي كانت عليه قبل ذلك سواء كانت صحيحة أو باطلة أو قابلة للإبطال، وإهدار للحقوق العينية الأصلية والتبعية بسبب قد ما يثار بشأنها من دعاوى قضائية في حال حكم ببطلان العقود المشهورة بشأنها، فإنه يترتب عن ذلك إزالة آثار الشهر<sup>4</sup>.

### ثانياً: نظام الشهر العيني:

انطلاقاً من العيوب والنقائص التي سجلها نظام الشهر الشخصي، كان لا بد من إيجاد نظام آخر يسد الفراغ وحالة اللا استقرار في المعاملات التي تسبب فيها النظام السابق، والتفضل في وضع الأسس المبادئ الآلية للنظام الجديد يعود للسيد روبرت ريتشارد تورنس من أستراليا في بداية

<sup>1</sup>. بلحسن عبد الحق، مرجع سابق، ص 58.

<sup>2</sup>. سي يوسف زاهية حورية، مرجع سابق، ص 126-127.

<sup>3</sup>. مجيد خلفوني، مرجع سابق، ص 15.

<sup>4</sup>. منقار هواري، مرجع سابق، ص 17.

النصف الثاني من القرن 19، حيث سمي هذا النظام فيما بعد باسمه (نظام تورنس) أو (قواعد تورنس)<sup>1</sup>.

إن هذا النظام يرتكز أساسا فيه شهر التصرفات العقارية على العين ذاتها، أي العقار محل التصرف لا يكون على أساس أسماء الأشخاص، حيث تخصص لكل عقار بطاقة خاصة، وصفحة خاصة به، يسمى مجموعة البطاقات العقارية تثبت فيها كل المعلومات البيانات المتعلقة بالعقار أي الوضعية القانونية للعقار وذلك بعد التحري بدقة عن موقع العقار وحدوده ومساحته وأسماء المتصرفين واهليتهم القانونية، وكذا إمتلاكهم العقار موضوع هذه العملية<sup>2</sup>.

### 1- مزايا نظام الشهر العيني :

من المزايا الهامة التي يتميز بها هذا النظام وهي كثيرة ومتعددة والتي يمكن تخليصها في المسائل التالية :

أ- في ظل هذا النظام يكون فيه ضبط حالة العقار واسم مالكه بصفة صحيحة على أسس وقواعد سليمة ومتمينة والتي ستؤدي حتما إلى اسناد الملكية العقارية إلى مالكيها الحقيقي، مما يؤدي إلى تمكين الدولة في إحكام رقابتها على السوق العقارية<sup>3</sup>.

ب- إن انتقال الملكية أو الحق العيني إنما يتم بالتسجيل وحده مستقلا عن التصرف الذي قام به المالك (أي البيع). فيكون لتسجيل التصرف في السجل العقاري حجية كاملة وأثر قاطع في نقل الملكية، ولا يؤثر في ذلك أن يكون التصرف باطلا، او يحكم بإبطاله وفسخه بعد ذلك، ويؤدي ذلك

<sup>1</sup>. زهدور انجي هند، حماية التصرفات القانونية واثباتها في ظل نظام الشهر العقاري، رسالة دكتوراة، عدم ذكر التخصص ، كلية الحقوق والعلوم السياسية جامعة وهران، 2015-2016، ص31.

<sup>2</sup>. زادي صفية، مرجع سابق، ص100-101.

<sup>3</sup>. سعداوي نذير، دور نظام الشهر العيني في حماية الملكية العقارية الخاصة، مجلة البحوث القانونية والاقتصادية، العدد 01 جامعة الاغواط، كلية الحقوق والعلوم السياسية، 02-05-2020، ص101.

إلى المساس بحقوق الغير، ولا يكون لهذا الأخير إلا الرجوع بالتعويض على الجهة القائمة بالشهر ذاتها لأنه إذا كان التصرف باطلا والشهر الحق، فالحق ينتقل بالشهر وليس بالتصرف<sup>1</sup>.

ج- لا يخشى ضياع العقار المسموح لا كليا ولا جزئيا، ذلك لانه يلزمه رقم معين مسجل باسم مالكة الحقيقي ويسلم له دفتر عقاريا، يعتبر بمثابة حسم الملكية العقارية في نظام الشهر العيني، وهذا السند الإداري أي الدفتر العقاري، إنما في حقيقة الامر يحتوي على نفس بيانات البطاقة العقارية<sup>2</sup>.

## 2- عيوب نظام الشهر العيني :

من بين عيوب نظام الشهر العيني الاتي :

أ- ان عملية مسح الأراضي تتطلب تكاليف مالية باهضة تتكبدتها الخزينة العمومية قصد تحقيق أكثر قدر ممكن من المسح العام للأراضي.

وعندما كان نظام الشهر العيني يتطلب عملية إتمام المسح العام للأراضي توفير نفقات كثيرة على عاتق الخزينة العمومية فإن بعض الدول لجأت إلى اعتماد العمل بنظام الاختياري للشهر العقاري كأستراليا حيث قررت انه من يرغب في اختيار نظام الشهر العيني عليه بدفع مستحقات الخزينة العمومية، مع تحمل تكاليف المسح والتأسيس العقاري<sup>3</sup>.

يؤدي نظام الشهر العيني إلى تفتت الملكية: تخصيص بطاقة لكل وحدة عقارية شكل صعوبة في الدول التي تفتت فيها الملكية إلى أجزاء صغيرة جدا بسبب الميراث او القسمة ويترتب على

1. سي يوسف زاهية حورية، مرجع سابق، ص 128-129.

2. مجيد خلفوني، مرجع سابق، ص 20.

3. سداوي نذير، مرجع سابق، ص 102.

ذلك إنشاء بطاقة عقارية لكل جزء بإعتباره وحدة عقارية مستقلة بذاتها، وهذا يشكل صعوبة من الناحية التطبيقية، ومعالجة هذه الحالة تتطلب تحديد المشرع لحد أدنى لمساحة الوحدة العقارية<sup>1</sup>. الإجراءات الأولية الواجب اتباعها قصد اشهار الحقوق العينية العقارية، والتي غالبا ما تتطلب مدة زمنية طويلة.

### 3- مبادئ الشهر العيني:

يقوم نظام الشهر العيني على عدة مبادئ منها :

أ- مبدأ التخصيص: بمعنى ان تخصص صفحة او صحيفة من السجل لكل وحدة عقارية، وتدون فيها كل التصرفات الواردة على العقار، فالسجل العقاري يتألف من بطاقات عقارية، بحيث تخصص كل واحدة منها لعقار معين وتسمح بجمع مختلف الإجراءات المنصبة على العقار<sup>2</sup>.

ب- مبدأ القوة الثبوت المطلقة: يسمى عند البعض بمبدأ الشهر، ومفاده أن شهر التصرفات في ظل نظام الشهر العيني تعتبر قرينة قاطعة على ملكية الحق العيني، وذلك لأنه يظهر التصرفات من كل العيوب مهما كان مصيرها وعليه فإن كل حق عيني تم شهره في ظل هذا النظام يعتبر حجة في مواجهة الكافة وهذا ما يعزز الثقة في بيانات السجل العقاري<sup>3</sup>

ج- مبدأ الشرعية: مفاد مبدأ مشروعية تسجيل تدوين الحقوق العقارية بالسجل العقاري، هو ان يتحقق المحافظ العقاري من كل التصرفات المراد شهرها بدقة حتى لا تهدر حقوق الناس، نظرا للقوة الثبوتية للقيّد، فيلتزم بتفحص كل الوثائق والعقود ويتحقق من صحة التصرف، وتوفر اهلية

<sup>1</sup> . منقار هوارى، مرجع سابق، ص25.

<sup>2</sup> . رويصات مسعود، مرجع سابق، 2008-2009، ص20.

المتصرف وخلو ارادته من العيوب ويتحقق من سند الملكية ومدى مشروعية المحل وجواز التعامل به<sup>1</sup>.

د- مبدأ عدم اكتساب الحقوق المشهورة بالتقادم: إذا كان التقادم سببا من أسباب اكتساب الملكية العقارية في نظام الشهر الشخصي، فإنه ليس كذلك في ظل نظام الشهر العيني، فلا يمكن لواقع اليد على عقار مهما طال إكتسابه، له ان يطالب بتملكته إذا كان سند الملكية، قد تم شهره على مستوى المحافظة العقارية، لأن ذلك يتعارض مع قاعدة القوة الثبوتية المطلقة للملكية التي هي ثابتة بالقيود في هذا النظام<sup>2</sup>.

### الفرع الثالث:

#### موقف المشرع الجزائري من نظامي الشهر العقاري

أوجب المشرع الجزائري مراعاة الإجراءات المتعلقة بالاشهار العقاري في كل التصرفات الواردة على عقار بحيث لا يكون لها أي أثر حتى فيما بين الأطراف المتعاقدة ما لم يتم اشهارها بالمحافظة العقارية، وفي هذا المعنى تنص المادة 29 من القانون رقم 90/25 المؤرخ في 18/11/1990 المتضمن قانون التوجيه العقاري، بأن كل اثبات للملكية الخاصة للأملاك العقارية والحقوق العينية يتم بموجب عقد رسمي يخضع لقواعد الاشهار العقاري<sup>3</sup>.

#### أولا: موقف المشرع الجزائري من نظام الشهر العيني

أما عن موقف المشرع الجزائري فقد سار على نهج مؤيدي وانصار الشهر العيني، حيث نجده يتبنى هذا النظام بمقتضى ما ورد في الامر 74/75، اذ وجب من خلاله ضرورة تعميم عملية المسح العام للأراضي بهدف تأسيس نظام جديد للاشهار العقاري، كما اوجب مراعاة الإجراءات المتعلقة بالاشهار العقاري في كل التصرفات الواردة على العقار واكد انه لا اثر لها فيما بين

<sup>1</sup>. محجوب خلوف، اسماء العايب، مرجع سابق، ص 61.

<sup>2</sup>. جميلة زايدي، مرجع سابق، ص 102.

<sup>3</sup>. مجيد خلفوني، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، مرجع سابق، ص 33.

المتعاقدين أو الغير الا من تمام اشهارها بالمحافظة العقارية فتحدد بذلك حقوق الملكية العقارية ومختلف الحقوق العينية العقارية الأخرى بناء على وثائق مسح الأراضي المودعة لدى المحافظة العقارية وشهرها بالمحافظة العقارية وشهرها بالسجل العقاري<sup>1</sup>.

كما تبني المشرع الجزائري نظام الشهر العيني في المرسوم رقم 62/76 المؤرخ في 1976/03/25 المتضمن اعداد مسح الأراضي العام المعدل والمتمم بموجب المرسوم التنفيذي 134/92 المؤرخ في 1992/04/07.

المرسوم التنفيذي رقم 63/76 المؤرخ في 1976/03/25 المتضمن تأسيس السجل العقاري المعدل والمتمم لمرسوم رقم 210/80 المؤرخ في 1980/09/13 والمرسوم التنفيذي رقم 123/93 المؤرخ في 1993/05/15<sup>2</sup>.

### ثانيا: موقف المشرع من نظام الشهر الشخصي

ان المشرع الجزائري اعتمد نظامين في عملية الاشهار العقاري، النظام الأول هو نظام الشهر الشخصي الذي يطبق عند وجود الاستعمار، اما النظام الثاني وهو نظام الشهر العيني<sup>3</sup>.

وقد نص المشرع الجزائري على تمديد تطبيق نظام الشهر الشخصي وذلك من خلال نص المادة 27 من الامر 74/75 المتضمن اعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري والتي تنص ان العقود ذات القرارات القضائية التي تكون موضوع اشهار في المحافظة العقارية والتي تخص عقارات او حقوق عينية ريفية موجودة في بلدية لم يعد فيها بعد مسح الأراضي تفهرس بصفة انتقالية في مجموعة بطاقات عقارية مؤقتة تتمسك على الشكل الفردي طبقا لكيفيات تحدد بموجب

<sup>1</sup>. زهدور انجي هند، مرجع سابق، ص 34.

<sup>2</sup>. جميلة زايدي، مرجع سابق، ص 104.

<sup>3</sup>. محجوب خلوف، اسماء العايب، مرجع سابق، ص 64.

مرسوم وهذا ما أكد في حالة عدم وجود عملية مسح الأراضي في أي بلدية فإنه يجب اتباع نظام الشهر الشخصي ويتم نقل الملكية بموجب العقود العرفية الثابتة التاريخ قبل 1 جانفي 1971<sup>1</sup>.

وبمجيء المرسوم التنفيذي رقم 63/76 المتضمن تأسيس السجل العقاري، تم تقرير احكام انتقالية في الباب السادس تتضمن صراحة تمديد العمل بنظام، الشهر الشخصي، بحيث يقوم المحافظون العقاريون بمسك بطاقات عقارية في الأراضي التي لم يشملها عملية المسح ويتم اشهارها باسم المالكين للعقارات وهو ما تشير إليه المادة 113<sup>2</sup>.

### المطلب الثاني:

#### قواعد شهر عقد بيع العقار وشروطه

قصد شهر التصرفات والمحركات المتضمنة حقوق عينية عقارية، وتحقيقا لفكرة الائتمان العقاري في التعاملات العقارية اشترط القانون توفر شرطين اساسيين في العقود والوثائق الخاضعة لإجراءات الشهر العقاري، وهما قاعدة الرسمية والشهر المسبق.

وإضافة إلى ذلك يجب التحقق من المعلومات والبيانات المتعلقة بتعيين هوية الأشخاص والعقارات ولمعرفة قواعد وشروط الشهر العقاري خصصنا الفرعين المواليين لذلك<sup>3</sup>.

### الفرع الاول:

#### قواعد شهر عقد بيع العقار

لأجل ضمان صحة وسلامة عملية الشهر العقاري، ولتحقيق فكرة الائتمان العقاري منح المشرع الجزائري للمحافظ العقاري صلاحيات واسعة في التحقق والتأكد من صحة كل العقود، والوثائق المودعة قبل اشهارها في السجل العقاري، حيث لا يتم شهر الا الحقوق المشروعة مع مراعاته

<sup>1</sup>. زادي صافية، مرجع سابق، ص 100.

<sup>2</sup>. مجيد خلفوني، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، مرجع سابق، ص 35.

<sup>3</sup>. جميلة زايدي، مرجع سابق، ص 107.

لقاعدتي الرسمية والشهر المسبق، قصد ضمان سلامة محتوى هذه العقود والوثائق من أي عيب أو نقص، وللحفاظ على سلسلة انتقال الملكية، كما للمحافظ العقاري ان يتفحص ويراقب الشروط المتعلقة بهوية الأطراف والمتعلقة بتعيين العقارات محل الأشهار<sup>1</sup>.

لذا نتناول في هذا الفرع لقاعدة رسمية، ثم لقاعدة الشهر المسبق.

### أولاً: قاعدة الرسمية (العقد الرسمي الناقل للملكية)

عرف القانون المدني العقد الرسمي بأنه عقد يثبت في موظف أو ضابط عمومي أو شخص مكلف بخدمة عامة ما تم لديه أو ما تلقاه من ذوي الشأن وذلك طبقاً للأشكال القانونية، وفي حدود سلطته واختصاصه) المادة 324 من القانون رقم 05-02 المؤرخ في 20/06/2005 المعدل للأمر رقم 58/75 المؤرخ في 26/09/1975 المتضمن القانون المدني<sup>2</sup>.

كما اشترطت المادة 61 من المرسوم 63/76 المؤرخ في 25/03/1976 المتعلق بتأسيس السجل العقاري قاعدة الرسمية في جميع الوثائق الخاضعة للشهر العقاري عندما نصت على ان: " كل عقد يكون موضوع اشهار في محافظة عقارية يجب ان يقدم على الشكل الرسمي"<sup>3</sup>

وقد اكدت المحكمة العليا على مبدأ الرسمية بأنه لازم تحت طائلة البطلان في جميع العقود المتضمنة نقل ملكية العقارات اعتماداً على المادة 12 الامر 91-70 المدرج مضمونها في المادة 324 مكرر 1ق.م وكذلك المادة 12 من الامر 74-75 وذلك في القرار رقم 197347 المؤرخ في 28/06/2000<sup>4</sup>.

<sup>1</sup> دليله بوشملة، حسيبة مرابطي، نظام الشهر العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة ماستر، تخصص قانون عام، قسم العلوم القانونية والإدارية جامعة قلمة، 2014-2015، ص37.

<sup>2</sup> زهدور انجي هند، مرجع سابق، ص37.

<sup>3</sup> بواشري بلقاسم، إجراءات الشهر العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير، تخصص القانون الخاص، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2013/2014، ص83.

<sup>4</sup> جمال سايس، الملكية العقارية في الاجتهاد القضائي الجزائري، الجزء الأول، الطبعة الاولى، منشورات كليك، الجزائر، 2014، ص344.

وعليه يمكن القول ان قاعدة الرسمية كأساس للشهر هي الأفضل، ذلك لان العمل وفق هذه القاعدة له مزايا، فتدخل الموظف او الضابط العمومي، او الشخص المكلف بخدمة عامة بتحرير العقد يزيد من قانونية المحرر وحجيته، إذا يعطي المشرع لهذه العقود حجية فيما تتضمنه الى ان يتم طعنها بالتزوير<sup>1</sup>.

### ثانيا: قاعدة الشهر المسبق

1- مفهوم قاعدة الشهر المسبق: كما اشترط المشرع شكلا رسميا للعقود المودعة للإشهار، فإنه اشترط أيضا شهرا مسبقا للحقوق والمعاملات الواردة على العقارات التي هي محل العقود المودعة، وتعتبر هذه القاعدة من الضمانات الأساسية للحفاظ على سلسلة انتقال الحقوق العقارية، كما انها تمنع وجود روابط موازية من شأنها احداث التباس في انتقال الحقوق بالإضافة الى كونها تحمي صاحب الحق الجديد، من حيث أنها تمنع المتصرف السابق من التصرف في العقار او التنازل عنه مرة أخرى وذلك ابتداءا من تاريخ الشهر<sup>2</sup>.

نصت على قاعدة الشهر المسبق المادة 88 من المرسوم 63/76 المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 93-123 المتعلق بتأسيس السجل العقاري بقولها: " لا يمكن القيام بأي اجراء للإشهار في محافظة عقارية في حالة عدم وجود اشهار مسبق او مقارنة عن طريق الوفاة، يثبت حق المتصرف، او صاحب الأخير وذلك مع مراعاة احكام المادة 89"<sup>3</sup>

2- الاستثناءات الواردة على قاعدة الشهر المسبق: وردت في المرسوم رقم 63/76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري، ومنها ماورد في مختلف نصوص التشريعات العقارية.

<sup>1</sup>. جميلة زايدي، مرجع سابق، ص 108.

<sup>2</sup>. رويصات مسعود، مرجع سابق، ص 94.

<sup>3</sup>. ينظر المرسوم رقم 76-63 مؤرخ في 25/03/1976 يتعلق بتأسيس السجل العقاري، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية عدد 30 الصادرة بتاريخ 13-04-1976 معدل ومتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 93-123 مؤرخ في 19/05/1993 الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية عدد 34 الصادرة بتاريخ 23-05-1993، ص 508.

أ- الاستثناءات المنصوص عليها في المرسوم رقم 63/76 المؤرخ في 1976/03/25 المتعلق بتأسيس السجل العقاري وهي :

- عند الاجراء الأول يشهر الحقوق العقارية في السجل العقاري، والذي يتم تطبيقها للمواد من 08 إلى 18 من المرسوم 63/76.
- عندما يكون حق المتصرف او صاحب الحق الأخير ناتجا عن سند اكتسب تاريخا ثابتا قبل 1971/01/01<sup>1</sup>.
- الاستثناء المتعلق بالاجراء الأول الخاص بشهر الحقوق العقارية في السجل العقاري.

يأتي بهذا الاستثناء لتقديم حلول للصعوبات الملحوظة بعد النتائج الأولية لعمليات المسح العام للأراضي لبعض بلديات الوطن الذي اثبت ان عددا كبيرا من الوحدات العقارية المحددة مملوكة بدون وثائق قانونية، وهذا ما صعب تحديد المالكين الشرعيين لها بصفة أكيدة لأن اغلبية البيانات المتعلقة بالوحدات العقارية المدونة في وثائق المسح تتكون من ممتلكات عائلة انتقلت اليها عن طريق الإرث المتعاقب، ولم تخضع من قبل إلى أحكام القانون المدني الفرنسي او ممتلكات تم الاستيلاء عليها بطرق عرفية.<sup>2</sup>

• الاستثناء المتعلق بالعقود التي اكتسبت تاريخا ثابتا قبل 1971/01/01 :

لقد تم النص على هذا الاستثناء في المادة 03 من المرسوم 210/80 المؤرخ في 13 سبتمبر 1980 المعدل للمرسوم 63/76 السابق الذكر حيث جاء فيها: " تعدل المادة 89 من المرسوم 63/76 المؤرخ في 1976/03/25 " وتتم وتستبدل بها بما يلي المادة 89 لا تطبق القاعدة المدرجة في الفقرة الأولى من المادة 88 أعلاه: - عند الاجراء الأول الخاص بشهر الحقوق العينية العقارية في السجل العقاري والذي يكون متمما تطبيقا للمواد من 8 إلى 18 من هذا المرسوم.

<sup>1</sup>. جميلة زايدى، مرجع سابق، ص100-110.

<sup>2</sup>. رويصات مسعود، مرجع سابق، ص95.

-عندما يكون حق المتصرف او صاحب الحق الأخير ناتجا عن سند اكتسب تاريخا ثابتا قبل اول مارس 1961.

الا انه وبمقتضى المرسوم التنفيذي 123/93 المؤرخ في 19 ماي 1993، المعدل والمتمم للمرسوم 63/76، تم تحديد فترة الفاتح من مارس 1961 الى الأول من شهر جانفي 1971.

وعليه اكتسبت العقود العرفية الثابتة التاريخ المحررة من قبل الفاتح جانفي من عام 1971 صيغتها الرسمية دون حاجة للجوء الى الجهات القضائية لغرض شهرها كما كان الشأن سابقا<sup>1</sup>.

ب- الاستثناءات المنصوص عليها في التشريعات العقارية الأخرى :

#### • عقود الاستصلاح :

يتعلق الامر بإشهار عقود الملكية للأراضي المتنازل عنها في اطار عملية استصلاح الأراضي طبقا للقانون رقم 18/83 المؤرخ في 13/08/1983 المتعلق بحيازة الملكية العقارية الفلاحية وكذا المرسوم التنفيذي 289/92 المحدد لشروط التنازل عن الأراضي الصحراوية في المساحات الاستصلاحية وأخيرا المرسوم التنفيذي 483/97 المؤرخ في 15/12/1997 المحدد لكيفيات منح حق امتياز قطع أرضية من الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة في المساحات الإستصلاحية<sup>2</sup>.

#### • شهادة الحيازة:

إن شهادة الحيازة هي شبه عقد او مقرر اداري يكتسي طابعا رسميا، وهو على اية حال محرر رسمي يثبت للحائز حق الحيازة على العقار محل الشهادة بعد إتمام إجراءات تسجيلها، وأشهارها وان هذه الشهادة لا ترقى الى سند ملكية، ولكن يمكن ان تكون سندا قويا لاكتساب الملكية عن طريق التقادم المكسب.

<sup>1</sup>. فردي كريمة، مرجع سابق، ص 86-87.

<sup>2</sup>. قان كريم، مرجع سابق ، ص 135.

تسلم شهادة الحيازة من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا بناء على طلب الحائز او الحائزين بتوافر الشروط المتعلقة بوضع اليد .

كما تغير شهادة الحيازة من السندات الإدارية المعفاة من قاعدة الشهر المسبق.<sup>1</sup>

#### • عقد الشهرة:

تنص المادة 1 من المرسوم 83-352 على ان كل شخص يحوز في تراب البلديات التي لم تخضع حتى الان لإجراء المحدث بالأمر رقم 75-74 المؤرخ في 12/11/1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري أي عقار من نوع الملك حيازة مستمرة غير منقطعة ولا متنازع عليها وعلانية، وليست تشوبها لبس طبقا لأحكام الأمر رقم 75-53 المتضمن القانون المدني يمكنه ان يطلب من الموثق المسؤول عن مكتب التوثيق المختص إقليميا عقد شهرة يتضمن الاعتراف بالملكية<sup>2</sup>.

ونظرا لأن تحرير عقد الشهرة في حد ذاته اول إجراء بالنسبة للعقار، هذا ما دفع بالمشرع الجزائري من استثنائه من قاعدة الشهر المسبق<sup>3</sup>.

#### • الاستثناء المنصوص عليه بموجب المرسوم التنفيذي 147/08 المتعلق بعمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية

تنص المادة 20 من المرسوم 147/08 على: " يتم اشهار مقدر الترقيم بالتأثير على مجموعة البطاقات العقارية المؤقتة، وتشكيل اجراء الاشهار المنفذ هذا بمفهوم المادة 88 من المرسوم رقم 63/76 المؤرخ في 25 مارس سنة 1976 والمذكور أعلاه نقطة الانطلاق لحق الملكية التي يكرسها"

<sup>1</sup> . جميلة زايدي، مرجع سابق، ص. ص 111-112 .

<sup>2</sup> . عبد الحفيظ بن عبيدة، اثبات الملكية العقارية، والحقوق العينية في التشريع الجزائري، الطبعة التاسعة، دار هومة، الجزائر، 2017، ص ص 102-103.

<sup>3</sup> . فردي كريمة، مرجع سابق، ص 89.

جاء المرسوم التنفيذي 147/08 السالف الذكر تطبيقا للقانون رقم 02/07 المؤرخ في 2007/02/27 المتضمن تأسيس اجراء لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري<sup>1</sup>.

### الفرع الثاني:

#### الشروط القانونية لشهر عقد بيع العقار

إن المشرع الجزائري بغية منه في إرساء قواعد لتنظيم الشهر العقاري على أسس قوية من أجل الشروع في نظام الاشهار العقاري الجديد المؤسس بموجب الامر 75-74 المتمثل في نظام الشهر العيني، خول للمحافظين العقاريين صلاحيات واسعة في مراقبة مدى توفر الشروط القانونية للسندات العقارية المقدمة له لاختصاصها الي الشهر العقاري<sup>2</sup>، فهناك شروط قانونية خاصة بتعيين الأطراف وأخرى خاصة بتعيين العقارات وهو ما سنبينه على النحو الاتي :

**أولاً: شروط قانونية خاصة بتعيين الأطراف:** لقد نصت المادة 22 من الامر 74/75 المؤرخ في 1975/11/12 المتضمن اعداد المسح العام للأراضي، وتأسيس السجل العقاري على شرط التحقيق في هوية أطراف المحررات المودعة قصد اشهارها بالقول: " يحقق المحافظ العقاري في هوية واهلية الأطراف الموجودين على وسائل الاثبات، وكذلك في صحة الأوراق المطلوبة من أجل الاشهار، وسيحدد مرسوم كفاءات تطبيق هذه المادة "، وفعلا صدر المرسوم 63/76 المؤرخ في 1976/03/25 المتضمن تأسيس السجل العقاري ليبين إجراءات التحقيق في هوية الأطراف من طرف المحافظ العقاري من خلال احكام المواد من 62 إلى 65 من هذا المرسوم<sup>3</sup>.

<sup>1</sup>. رويصات مسعود، مرجع سابق، ص 98.

<sup>2</sup>. جميلة زايدي، مرجع سابق، ص 113.

<sup>3</sup>. بواشري بلقاسم، مرجع سابق، ص 89.

تختلف البيانات المتعلقة بتعيين الأطراف باختلاف ما إذا كانت اشخاصا طبيعية او اشخاصا معنوية<sup>1</sup> وعليه سنتطرق الى البيانات المتعلقة بهوية الأشخاص الطبيعية ثم الى البيانات المتعلقة بهوية الأشخاص المعنوية بعدها نتطرق الى كيفية التصديق على هوية الأطراف.

### 1- البيانات المتعلقة بهوية الأشخاص الطبيعية:

نصت المادة 62 من المرسوم 63/76 السالف الذكر على ان كل عقد او قرار قضائي يكون موضوع اشهار في محافظة عقارية، يجب ان يشمل على عناصر التعيين التالية :

-ألقاب وأسماء وتاريخ ومكان ولادة ومهنة أصحاب الملحق وأسماء زوجاتهم ... وقد تم تعديل الشروط القانونية التي تضمنتها المادة 62 من المرسوم 63/76 السالف الذكر بموجب المادة الأولى من المرسوم التنفيذي 123/93 المؤرخ في 19 ماي 1993 المعدل والمتمم للمرسوم 63/76 السالف الذكر وذلك بإضافة عنصر جنسية الأطراف والاستغناء عن ذكر أسماء زوجاتهم<sup>2</sup>.

### 2- البيانات المتعلقة بهوية الأشخاص المعنوية

لقد حددت المادة 63 من المرسوم رقم 63/76 المتضمن تاسيس السجل العقاري البيانات المتعلقة بتعيين الأشخاص المعنوية، وذلك حسب الشكل والطبيعة القانونية للشخص المعنوي وهي كالتالي:

بالنسبة للشركات المدنية: تسميتها، شكلها القانوني ومقرها.

بالنسبة للشركات التجارية: تسميتها، شكلها القانوني ومقرها، رقم تسجيلها في السجل التجاري

بالنسبة للجمعيات، تسميتها، مقرها، تاريخ ومكان إيداع قوانينها الأساسية.

<sup>1</sup>. جميلة زايدي، مرجع سابق، ص 113.

<sup>2</sup>. فردي كريمة، مرجع سابق، ص 94.

بالنسبة لاملاك الدولة تثبت على اسم الدولة.<sup>1</sup>

### 3- التصديق على هوية الاطراف:

نصت على ذلك المادة 64 من المرسوم 63/76 حيث اوجبت ان تحمل الوثائق المودعة للاشهار تأشيرة موقعة من قبل محرريها.

أسفل المحرر تكون هذه التأشيرة مطابقة للنموذج المحدد، بموجب قرار من وزير المالية، حيث يشهد الموقع على شخصية طالب العقد بأن ذلك تحقق بصفة قانونية، كما يشهد ان الأطراف المذكورين في العقد جزائريو الجنسية وليسوا في حالة عجز او منع او نقصان للاهلية المدنية طبقا للمادة 65 من المرسوم 63/76 المؤرخ في 1976/03/25 المتعلق بتأسيس السجل العقاري.<sup>2</sup>

تنص الفقرة السادسة من المادة 64 من المرسوم رقم 63/76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري على ما يلي: "يؤهل للتصديق على هوية الأطراف فضلا عن الموثقين الأشخاص المبينة في المادة 62 الفقرة الثانية من هذا المرسوم :

-الوزراء والولاة". ويشار لزوما في تأشيرته شهادة الهوية الى موطن الموقع الذي يجب ان يبلغ له الرفض عند الاقتضاء.<sup>3</sup>

### ثانيا: الشروط القانونية الخاصة بتعيين العقارات

يقع على عاتق المحافظ العقاري على مستوى الجهة التي يقع بدائرتها العقار موضوع التصرف، مراقبة مدى استيفاء التصرف الوارد على عقار لشروطه الشكلية ويعتبر التعيين الدقيق للعقار من خلال بياناته الطبيعية من موقع ومساحة ". وكذلك أسماء مالكة او مالكيه اذا تعددوا وجميع الحقوق المترتبة له او عليه، من الميزات الأساسية لنظام الشهر العيني، بحيث يكفي لمن يريد

<sup>1</sup>. جميلة زايدي، مرجع سابق، ص114.

<sup>2</sup>. بواشري بلقاسم، مرجع سابق، ص90.

<sup>3</sup>. جميلة زايدي، مرجع سابق، ص115.

التعامل في عقار، ان يطلع على صحيفته العينية لكي يعرف بكل دقة كل ما يود معرفته عن هذا العقار كاسم المالك والتصرفات التي وقعت منه على العقار وما يتقله من حقوق واعباء، فيقدم على التعامل وهو مطمئن<sup>1</sup>.

غير ان عناصر تعيين العقارات تختلف باختلاف موقع العقار المعدن، نوعه، وقوامه، وهو ما حددته المواد 66، 27، 21 إلى غاية 114، 71 من المرسوم رقم 63/76<sup>2</sup>.

وعليه سنتطرق إلى الشروط الخاصة بتعيين العقارات الممسوحة ثم القواعد الخاصة بتعيين العقارات في منطقة غير ممسوحة.

#### أ- الشروط الخاصة بتعيين العقارات الممسوحة :

تنص المادة 01/66 من المرسوم 63/76 السابق الذكر على ما يلي: " كل عقد او قرار قضائي موضوع اشهار في محافظة عقارية يجب ان يبين فيه بالنسبة لكل عقار يعينه النوع والبلدية التي يقع وتعيين القسم ورقم المخطط والمكان المذكور او ما يحتوي من مسح أراضي<sup>3</sup>."

• **تحديد طبيعة العقار ونوعه:** أي تحديد ما إذا كان العقار عبارة عن ارض فضاء مبنية فلاحية او غابة " الخ.

• **تحديد البلدية التي يقع فيها العقار:** مع مراعاة كل التغيرات التي تطرأ فيما يخص تسوية الشوارع وحدود البلدية، وفقا للقانون رقم 84-09 المتعلق بالتنظيم الإقليمي للبلاد، كما ان لهذا التعيين أهمية كبيرة، حيث بموجبه يمكن تحديد القيمة التجارية للعقار، وكذلك الجهة القضائية المختصة بالنظر في النزاع في حالة وجوده ومدى تقدم اعمال المسح على مستوى هذه البلدية<sup>4</sup>.

<sup>1</sup>. فردي كريمة، مرجع سابق، ص 99.

<sup>2</sup>. جميلة زايدي، مرجع سابق، ص 116.

<sup>3</sup>. بواشري بلقاسم، مرجع سابق، ص 94.

<sup>4</sup>-بلباقي امينة، مرجع سابق، ص 73.

- **قسم مخطط المسح:** وهو جزء من إقليم البلدية المحدد بطريقة ما، ينقل على ورق مخطط مسح الأراضي، ويشترط ان يكون محيطه قد تم تأسيسه بناءا على حدود لها طابع الثبات الكافي.
  - **رقم مخطط المسح:** ان مخطط مسح الأراضي يعكس التمثيل البياني لإقليم البلدية كل التفاصيل الأخرى المتعلقة بالمكان المسمى ان وجد، القسم القطعة والوحدة العقارية، ويتم ترقيم مخطط مسح الأراضي بوضع رقم ترتيبى خاص به، حتى يسهل عملية مطابقة الوثائق المودعة مع هذا المخطط<sup>1</sup>.
  - **تحديد المكان المسمى:** او المكان المعلوم الذي عرفته المادة 15 من المرسوم التنفيذي رقم 63/76 السالف الذكر بحيث يمكن ان يطلق على تجمع من القطع الأرضية الواقعة في إقليم بلدية اسما يحدده سكان تلك البلدية.
  - **تحديد محتوى وثائق مسح الاراضي:** ان محتوى وثائق مسح الأراضي المعتمد عليه في عملية المسح يتم بواسطة ضبط كل البيانات المتعلقة بالبطاقة العقارية<sup>2</sup>.
- ب- القواعد الخاصة بتعيين العقارات في منطقة غير ممسوحة :**
- لغاية الانتهاء من عملية المسح العام للأراضي عبر كافة التراب الوطني نص المشرع على احكام انتقالية تخص العقارات غير الممسوحة أصلا والتي لم تكتمل فيها عملية المسح او اكتملت ولم تودع وثائق المسح لدى المحافظة العقارية المختصة بعد.
- ففيما يخص بيانات وعناصر تعيين العقارات الريفية غير الممسوحة بينها المادة 114 من المرسوم 63/76 كما يلي خلافا لأحكام المادة 66 من هذا المرسوم عن عدم وجود مخطط مسح الأراضي فإن كل عقد او قرار قضائي يكون موضوع اشهار في محافظة عقارية يجب ان يبين فيه بالنسبة لكل عقار ريفي مشار اليه في المادة السابقة ما يلي: نوع العقار، موقعه، محتوياته.

<sup>1</sup> - جميلة زايدي، مرجع سابق، ص 117.

<sup>2</sup> - بلباقي امينة، مرجع سابق، ص 74.

وفضلا عن ذلك رقم العقار في المخطط وحدوده إذا ثبتت في أصول الملكية السابقة المحتفظ بها على مستوى المحافظة العقارية<sup>1</sup>.

اما بالنسبة للعقارات الحضرية غير الممسوحة فإنها تعتبر عقارات حضرية طبقا للمادة 21 من المرسوم رقم 63/76 العقارات المبنية او غير المبنية الموجودة على الطرقات المرقمة بصفة نظامية للجهات السكنية التابعة للبلديات التي يزيد سكانها عن ألفي نسمة، ويتم التعرف على هذه العقارات في الجداول او المستخرجات او النسخ او الصور المودعة عن طريق الإشارة الى اسم البلدية والشارع الذي يقع فيه العقار، وإلى رقمه ومساحته<sup>2</sup>.

<sup>1</sup>. بواشري بلقاسم، مرجع سابق، ص93.

<sup>2</sup>. جميلة زايدي، مرجع سابق، ص118.

## المبحث الثاني:

### احكام شهر عقد بيع العقار

يتم الشهر على مستوى المحافظة العقارية وهي هيئة عمومية سيرها محافظ عقاري يسهر على مراقبة مدى توافر قاعدتي الرسمية والشهر المسبق في المحررات المقدمة اليه من اجل اخضاعها الى عملية الاشهار العقاري<sup>1</sup>.

ويتولى انشاء مجموعة البطاقات العقارية وتأسيس السجل العقاري بعد تأكده من مدى توفر الشروط اللازمة في عملية الاشهار العقاري وسيترتب عن عملية شهر عقد بيع العقار اثار قانونية وعليه سنقسم هذا المبحث إلى مطلبين المطلب الأول نتناول فيه نشاط المحافظ العقاري في نطاق تنفيذ إجراءات شهر عقد بيع العقار اما المطلب الثاني فنتناول فيه الاثار القانونية المترتبة عن شهر عقد بيع العقار.

### المطلب الأول:

#### إجراءات شهر عقد بيع العقار

لقد الزم المشرع الجزائري الموثقين بالقيام بشهر كل العقود التي تستلزم ذلك<sup>2</sup>.

حيث يتم اجراء الشهر العقاري للعقد لدى المحافظة العقارية المختصة إقليميا، بعد إستيفائه لكافة الشروط والقواعد الخاصة بهاته العملية، ومرفقا بالسندات المطلوبة لذلك.

<sup>1</sup>. مجيد خلفوني، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، مرجع سابق، ص 121-122.

<sup>2</sup>. ينظر المرسوم 76-63 المعدل والمتمم، المذكور، المادة 90.

اما إذا كان المحرر غير مستوف للشروط تعين على المحافظ العقاري رفض الإيداع بعد عملية فحص الوثائق المخصصة لذلك وتبيان وجه النقص او الخلل فيها<sup>1</sup>.

وعليه سنقسم هذا المطلب الى فرعين الفرع الأول سنخصصه للإيداع القانوني والوثائق لدى المحافظة العقارية وتنفيذ اجراء الشهر اما الفرع الثاني سنتناول فيه الإيداع غير القانوني وسلطة المحافظ العقاري في رفض اجراء الشهر.

### الفرع الاول:

#### مرحلة الإيداع وتنفيذه

ان قبول الإيداع للعقود والوثائق العقارية من قبل المحافظ العقاري منوط بمراعاتها للشروط القانونية المطلوبة لذلك حسب التشريع المعمول به، فمتى تحقق ذلك قام المحافظ العقاري بقبول الإيداع وتنفيذ اجراء عملية الشهر<sup>2</sup>.

#### اولا: الإيداع القانوني :

يتم إيداع الوثائق المراد شهرها على مستوى المحافظة العقارية وهذا في قسم الإيداع وعمليات المحاسبة، مع مراعاة الآجال المحددة لذلك<sup>3</sup>.

وتودع الوثائق في شكلها الرسمي، ويكون الإيداع بالمحافظة العقارية المختصة إقليميا أي المصلحة التي يقع العقار محل التصرف في دائرة اختصاصها، وبكيفية مستقلة عن إرادة الأطراف المتعاقدة، ولقد أكد المشرع الجزائري على قاعدة الاختصاص في المادة الرابعة من المرسوم 63/76 لما لها من أهمية في مراقبة الملكية العقارية في إطار قانوني سليم<sup>4</sup>.

<sup>1</sup>. بلحسن عبد الحق، مرجع سابق، ص27.

<sup>2</sup>. مسلمي عبد الرحيم، براسي محمد، الية الشهر العقاري في انتقال الملكية العقارية على ضوء التشريع الجزائري، مجلة الأستاذ الباحث للدراسات القانونية والسياسية، العدد02، جامعة سيدي بلعباس ، 08-01-2020 ، ص210.

<sup>3</sup>. جميلة زايدي، مرجع سابق، ص134.

<sup>4</sup>. مسلمي عبد الرحيم، براسي محمد، نفس المرجع، ص ص، 210-211.

## 1- محل الإيداع :

ان محل الإيداع بالمحافظة العقارية بمقتضى المادة 92 من المرسوم 63/76، يستدعى لزوما إيداع في آن واحد صورتين رسميتين او نسخا للعقود مقر عيني في مستخرج خاص يعرف بـ publicit  r  el n  6 تسلمه الإدارة مجانا لمحري العقود وذلك تحت طائلة رفض الإيداع حيث يقوم المحافظ العقاري بمهر هاتين النسختين مثبتا بذلك انتهاء الاجراء، مع ضرورة رده إحدى النسختين إلى المودع، اما النسخة الأخرى فيجب ان تحمل تأشيرة التصديق على الهوية وعلى الشرط الشخصي للأطراف، ويحتفظ بها ضمن الأرشيف، وذلك بعد كتابة تاريخ شهرها وحجمه، ورقمه في الاطار المخصص لذلك<sup>1</sup>.

بالإضافة الى وثائق أخرى يتم ارفاقها الى جانب النسختين الرسميتين محل الإيداع من بين هذه الوثائق :

- نسخة من الدفتر العقاري اذا كان العقار يقع في منطقة ممسوحة.
- نسخة من ملخص المسح.
- نسخة من عقد البيع.
- شهادة ميلاد اطراف العقد الطرف البائع والطرف المشتري.
- اصل ملكية الطرف البائع<sup>2</sup>.
- تأمين العقار ضد الكوارث الطبيعية اذا كان محل العقد بناية.
- جدول ارسال الملف.

<sup>1</sup>. قان كريم، مرجع سابق، ص ص، 127-128.

<sup>2</sup>. ملكية بغاشي، مرجع سابق، ص 66.

- دفع رسوم الشهر العقاري المقدرة بنسبة 1% من ثمن البيع<sup>1</sup>.
- الجدول الوصفي للتقسيم وذلك عندما يكون محل العقد جزء امن عقار مبنى ومملوك على سبل الملكية المشتركة وذلك من اجل تحديد الوحدة العقارية لمحل التصرف...
- وثيقة قياس مسح الأراضي document d'arpentage وذلك عندما يتضمن العدد تعديل او تغيير في حدود او المساحة وبالتالي تغيير معالم الوحدة العقارية.
- الامر بعملية تجزئة، حيث يتم شهر دفتر الشروط والقائمة الكلية لمختلف الوحدات العقارية<sup>2</sup>.

## 2- اجل إيداع الوثائق لدى المحافظة العقارية :

فيما يتعلق بآجال الشهر، ألزمت المادة 90 من المرسوم 63-76 الموثق إيداع العقود لدى المحافظة العقارية في الاجال التي حددتها المادة 99 من نفس المرسوم، وهذه المدة هي عموما شهران يبدأ سريا فيها من تاريخ ابرام العقد<sup>3</sup> وتمتد ب 15 يوم في حال تعدد المحافظات الواجب القيام بإجراء الشهر على مستواها وهذا لیتسنى لمحري العقود ايداعها براحة تامة<sup>4</sup>.

اما فيها يخص الأوقات المحددة للإيداع فإنه يتعين على المحافظات العقارية أن تفتح أبوابها لمودعي العقود والوثائق المراد شهرها طوال أيام الأسبوع مع مراعاة الأوقات الرسمية للعمل إلا ان قبول الإيداع يتوقف ساعة واحدة قبل غلق المصلحة، وذلك لإتاحة مهلة للمحافظ العقاري لتسجيل الوثائق المسلمة له في يومها على سجل الإيداع<sup>5</sup>.

1 . بلحسن عبد الحق، مرجع سابق، ص ص 73-74.

2 . قان كريم، مرجع سابق، ص 128.

3 . مليكة بغاشي، مرجع سابق، ص 66.

4 . قان كريم، نفس المرجع، ص 129.

5 . مسلمي عبد الرحيم، براسي محمد، مرجع سابق، ص 211.

تجدر الإشارة إليه في هذا المقام ان هذه الاجال تعتبر من النظام العام، فلا يجوز مخالفتها او الاتفاق على ذلك، ولذا حددت المادة 99 السالفة الذكر 100 دينار كغرامة مالية مدنية على المحافظين، الا انه قد تم رفع هذه القيمة إلى 1000 دج بموجب المادة 31 من قانون المالية لسنة 1999<sup>1</sup>.

### 3- سجل الايداع :

ينبغي على المحافظ العقاري ان يمسك سجل الإيداع يسجل فيه يوما بيوم وحسب الترتيب العددي، تسليمات العقود والقرارات القضائية، وكذا الجداول والوثائق المودعة، قصد تنفيذ اجراء ويسلم إلى المودع وصل استلام، يشار فيه إلى مراجع الإيداع، وتاريخه ومرتبته، بما يضمن عملية الإيداع ويحفظ حقوق الافراد وهو ما أكدته المذكرة الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية اذ ألزمت التقيد بالمادة 41 من المرسوم 63/76 جملة وتفصيلا، مع التأكيد على تسليم وصل الاستلام لمودعي الوثائق قصد شهرها<sup>2</sup>.

### ثانيا: تنفيذ اجراء الشهر :

بعد ان يتأكد المحافظ العقاري من الإيداع القانوني للوثائق العقارية الخاضعة للشهر، يتولى عملية الاشهار خلال مدة خمسة عشر 15 يوما التالية لتاريخ إيداعها<sup>3</sup>.

ويتم انشاء بطاقات عقارية ابجدية في الأراضي غير الممسوحة طبقا للمادة 27 من الامر 75-74 اما المناطق التي تمت فيها عمليات المسح العقاري فتنشأ فيها بطاقات عقارية عينية أي غير ابجدية، حيث تدون فيها الحالة القانونية والوصفية للعقار.

<sup>1</sup>. قان كريم، نفس المرجع، ص 129.

<sup>2</sup>. مسلمي عبد الرحيم، براسي محمد، مرجع سابق، ص 212.

<sup>3</sup>. بلحسن عبد الحق، مرجع سابق، ص 139.

ويشكل الدفتر العقاري سندا قويا للملكية ولا يمكن ان يسجل أي اجراء في السجل دونه فكل تأشيرة في البطاقة ينبغي ان ينقل الى الدفتر العقاري حتى يرسم الوضعية القانونية<sup>1</sup>.

### الفرع الثاني:

#### مرحلة الإيداع غير القانوني ورفضه

حلول المشرع للمحافظ العقاري صلاحيات واسعة في مراقبة مدى استيفاء المحرر المراد اشهاره بالمحافظة العقارية على شروطه القانونية، فهو يحقق في هوية الأطراف واهليتهم، وكذلك في صحة الأوراق المطلوبة من اجل الاشهار العقاري واما قبول ايداعها مع رفض تنفيذ إجراء الاشهار، في كلتا الحالتين، يبلغ قراره الرفض للمعنيين بالأمر، بموجب رسالة موصى عليها مع اشعار بالاستلام، يبين فيه أسباب الرفض<sup>2</sup>.

#### اولا: رفض الإيداع

لقد نص المشرع الجزائري في المادة 100 من المرسوم 63/76 على الأسباب التي تدفع المحافظ العقاري إلى رفض الإيداع المحرر بقوله: " يرفض الإيداع في حالة عدم تقديم إلى المحافظ ما يلي :

- إما الدفتر العقاري.
- اما مستخرج مسح الأراضي، وفي حالة تغيير حدود الملكية وثائق القياس.
- ويعتبر مماثلا لحالة عدم تقديم مستخرج مسح الأراضي، السهو على هذا الأخير يذكر واحد من العقارات المذكورة في الوثيقة المودعة، او تقديم مستخرج يرجع تاريخه الى اكثر من ستة اشهر.

كما يرفض الإيداع على الخصوص :

<sup>1</sup>. جميلة زايدي، مرجع سابق، ص139.

<sup>1</sup>. مجيد خلفوني، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، مرجع سابق، ص128.

- عندما يكون التصديق على هوية الأطراف، وعند الاقتضاء على الشرط الشخصي، لم يتم ولم يثبت ضمن الشروط المنصوص عليها في المواد من 62 إلى 65 والمادتين 102 و 103.
- وبصفة عامة عندما تكون أي وثيقة واجب تسليمها الى المحافظ لم تقدم له او لم تعط الاثبات المطلوب.
- عندما يكون تعيين القرارات لا يستجيب لاحكام المادة 66.
- عندما تكون الجداول التي نص على ايداعها بموجب المواد 93 و 95 و 98 لا تحتوي على أي من البيانات المذكورة او عندما تكون هذه الجداول غير محررة على الاستمارات المقدمة من طرف الإدارة.
- عندما تظهر الصور الرسمية او النسخ المودعة قصد الاجراء بأن العقد الذي قدم الى الاشهار غير صحيح من حيث الشكل او عندما لا تتوفر في هذه الصور او النسخ الشروط الشكلية المنصوص عليها في التنظيم الجاري به العمل.
- في حالة مخالفة احكام المواد من 67 الى 171.

#### ثانيا: قبول إيداع الوثائق ورفض اجراء الشهر العقاري:

قد يحدث أن يقبل المحافظ العقاري ايداع الوثائق بمصلحته، إذت تبين له بعد فحصه الدقيق والكلي للوثائق المراد شهرها بما انها قد شابها عيب من العيوب سواء عند عدم تعيين للاطراف والعقارات بكيفية نافية للجهالة، او عند عدم ارفاق بعض الوثائق التي طلب استكمالها، او ان التصرف الذي يحمله المحرر مخالف للنظام العام والاداب العامة، وهو ما تشير إليه المادة 105 من المرسوم 63/73: « يحق المحافظ العقاري بمجرد اطلاعه على البيانات الموجودة في الوثيقة

<sup>1</sup>. ينظر المرسوم رقم 63-76 المعدل والمتمم، المذكور، المواد 93-95-98.

المودعة وان موضع او سبب العقد ليس غير مشروع او مناف للاخلاق او مخالف للنظام العام بكل وضوح»<sup>1</sup>

حيث اوردت المادة 101 من المرسوم رقم 63-76 الاسباب التي تؤدي إلى رفض إجراء الشهر العقاري.<sup>2</sup>

إن توفر سبب من الاسباب المذكورة سابقا فإنه بوقوع إجراء الشهر وبياسر إجراءات التسوية المنصوص عليها في المادة 107 من المرسوم 76/63 وحتى يبلغ الغير بهذا الرفض لا بد عليه في ظرف 15 يوما من يوم الايداع ارسال قرار الرفض إلى الموقع على التصديق رسالة موسى عليها، مع إشعار بالاستلام او عن طريق التسليم الشخصي مقابل إقرار بذلك، وذلك إلى المواطن الذي أشار إليه الموقع المذكورة في الوثيقة المودعة، وهذا الاخير له الحق في تصحيح الوثيقة المدفوعة لتسوية الوضعية، فقد منح له المشرع مهلة 15 يوم من تاريخ التبليغ المباشر او الاشعار بالاستلام او تاريخ الاشعار برفض الرسالة الموصى عليها حتى بتسنى له اتمام الوثيقة الناقصة او ايداع الوثيقة التعديلية<sup>3</sup>.

اما إذا لم يتم المعني بالامر بإيداع الوثيقة التعديلية ضمن أجل خمسة عشر يوما من تاريخ التبليغ برفض الاجراء، او اخبار المحافظ العقاري برفضه او عدم قدرته على التصحيح قبل انقضاء الاجل القانوني، فإن المحافظ العقاري في هذه الحالة يقوم بتثبيت قرار رفض الاجراء وعليه ان يكتب عبارة الرفض في سجل الايداع وبالضبط في العمود المخصص للملاحظات، وعند الاقتضاء في البطاقة العقارية، وفي الدفتر العقاري.

<sup>1</sup>. مجيد خلفوني، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، مرجع سابق، ص ص 129-130.

<sup>2</sup>. ينظر المرسوم التنفيذي رقم 76-63 المعدل والمتمم، المذكور، المادة 101.

<sup>3</sup>. قان كريم، مرجع سابق، ص ص، 147-148.

ويبلغ قرار رفض الاجراء النهائي للموقع على التصديق بعد ان يؤشر عليه بتأشيرة مؤرخة وموقعة يوضع فيها تاريخ قرار الرفض، أسبابه والنص القانوني الذي يبرره، وذلك خلال ثمانية أيام الموالية لمهلة خمسة عشر يوم<sup>1</sup>.

### المطلب الثاني:

#### الاثار القانونية المترتبة عن شهر عقد بيع العقار

لا تظهر قيمة الشهر العقاري إلا من خلال الآثار التي يربتها، ولذلك نرى من الضروري الوقوف على حقيقة هذه ثار، والحجية التي يربتها التصرف المشهر بين ذوي الشأن، واتجاه الغير، وذلك ضمن فرعين مستقلين نخصص الفرع الأول لدراسة الاثر المنشئ والمطهر للشهر العقاري، ونخصص الفرع الثاني لدراسة حجية الشهر العقاري<sup>2</sup>.

#### الفرع الاول:

##### الاثار المنشئ والمطهر للشهر العقاري

سنتناول اولاً: الاثر المنشئ، وثانياً: الاثر المطهر للشهر العقاري.

##### أولاً: الاثر المنشئ للشهر العقاري

إذ تعلق العقد بنقل ملكية عقار فإن الامر يتطلب إجراء تشكيلة اخرى، وهذا طبقاً لنص المادة 792 من القانون المدني، كما نصت المادة 793 على ذلك بانه >> لا تنتقل الملكية والحقوق العينية الاخرى في العقار سواء كان ذلك بين المتعاقدين ام في حق الغير، إلا إذا روعيت الاجراءات التي ينص عليها القانون وبالاخص القوانين التي تدير مصلحة الشهر العقاري<sup>3</sup>>>

<sup>1</sup>. مسلمي عبد الرحيم، براسي محمد، مرجع سابق، ص 218.

<sup>2</sup>. فردي كريمة، مرجع سابق، ص 129.

<sup>3</sup>. قان كريم، مرجع سابق، ص ص، 68-69.

وبالرجوع إلى الامر 75/74 المتضمن إعداد مسح الاراضي العام في نص المادة 15 منه والتي تنص: " كل حق للملكية وكل حق عيني آخر يتعلق بعقار لا وجود له بالنسبة للغير إلا من تاريخ يوم اشهارهما في مجموعة البطاقات العقارية..."

وكذا المادة 16 من نفس الامر المذكور أعلاه التي ورد فيها: " إن العقود الارادية والاتفاقات التي ترمي إلى إنشاء او نقل لا يكون لها أثر حتى بين الاطراف، إلا من تاريخ نشرها في مجموعة البطاقات العقارية"<sup>1</sup>

والشاهد في هاتين المادتين هي عبارة إلا من تاريخ يوم اشهارهما في مجموعة البطاقات العقارية، وعبارة إلا من تاريخ نشرها في مجموعة البطاقات العقارية، والتي تدلان على ان المشرع اعتبر ان الاثر المنشئ للشهر يتحقق من تاريخ اجراء الشهر، وبالتالي فإنه ينتج اثره بين المتعاقدين، وفي مواجهة الغير من تاريخه، اي ان الملكية والحقوق العينية الاخرى تنتقل بين الطرفين وبالنسبة للغير ابتداء من تاريخ الشهر، وبذلك فإن للشهر اثر فوري وليس رجعي وهذا ما يتفق صراحة من نصوص القانون.<sup>2</sup>

كما انه تنتقل الملكية العقارية في حالة تصرف بائع في عقار مرتين بعقدين توثيقين إلى المشتري حائز العقد التوثيق المسجل الاسبق في الشهر العقاري.<sup>3</sup>

ولمعرفة موقف القضاء يجب الرجوع الى القرارات القضائية الصادرة في هذا الشأن من المحكمة العليا، حيث أصدرت هذه الاخيرة قرارا بتاريخ 19/03/2003 الملف رقم 343402 قضية بين (ع خ) ضد (ع أ)، ومن معه جسدت فيه قاعدة الاثر الفوري وليس الرجعي للقيد عن طريق

<sup>1</sup>. الامر 75-74، المؤرخ في 12 نوفمبر 1975، المتضمن اعداد مسح الاراضي العام وتأسيس السجل العقاري، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 52، الصادرة في 18-1975.

<sup>2</sup>. جمال بوشناق، دور العقد في نقل الملكية العقارية في ظل الاثر المنشئ للشهر العيني في التشريع الجزائري، مجلة البحوث في الحقوق والعلوم السياسية، العدد 02، جامعة المدية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، 29-05-2019، ص 137.

<sup>3</sup>. بلحاج العربي، الحقوق العينية في القانون المدني الجزائري، الطبعة الثانية، دار هومة، الجزائر، 2017، ص 282.

وصنع مبدأ هام، يتمثل في ان العبرة في نقل الملكية في حالة وجود عقدين بتاريخ الشهر، وليس بتاريخ العقد<sup>1</sup>.

### ثانيا: الاثر المطهر للشهر العقاري

التطهير هو طرح وتنظيف شيء معين من كل تشويه او يلحق به، والتطهير في ظل نظام الشهر العيني يجعل من الحق المقيد في مجموعة البطاقات العقارية، ينتقل إلى صاحبه خاليا من الحقوق العينية الاخرى غير المشهورة التي تثقل العقار موضوع التصرف كما يمكن ان تنقل الحق العيني المشهر دون ان يكون العقار مثقلا بحقوق عينية عالقة به، ولكن التصرف القانوني الذي أدى إلى شهره معيبا بعيب من عيوب الرضا مثلا، او كا الشخص المتصرف ناقص الاهلية، فالاصل ان مثل هذه التصرفات تكون قابلة للابطال من طرف المتصرف إليه<sup>2</sup>.

يظهر ان المشرع قد كرس هذا الاثر بالنظر إلى الصلاحيات المخولة للمحافظ العقاري، والذي يحق له بموجب المادة 24 من الامر رقم 74-75 رفض اجراء الاشهار على ان يتم ذلك في اجل محددة ويكون مسببا، كما يتحمل المحافظ العقاري مسؤولية اخطائه لا سيما عند قيامه باشهار حقوق عقارية، وإعتقادنا في ضوء هذه الحجج ان المشرع كرس الاثر المطهر للاشهار العقاري، ولكن لما كانت المادة 24 السالفة الذكر تسمح بالطعن في قرار من قرارات المحافظ العقاري فلا يمكننا القول بان الاشهار له أثر مطهر<sup>3</sup>.

<sup>1</sup>. جمال بوشناق، نفس المرجع، ص141.

<sup>2</sup>. فردي كريمة، مرجع سابق، ص133.

<sup>3</sup>. علي فيلاي، مرجع سابق، ص194.

## الفرع الثاني:

## حجية الشهر العقاري

إن التصرفات القانونية الواقعة على العقار لا ترتب آثارها سواء بين الاطراف او في مواجهة الغير، إلا بعد اتمام اجراء الشهر العقاري إذ لا يسري إثرها إلا من تاريخ القيام بهذا الاجراء.<sup>1</sup>

فبعد البيع العقاري غير المسجل بالمحافظة العقارية، لا ينشأ ولا يعدل ولا ينقل الحق العيني العقاري لا يمكن صاحبه بالاحتجاج به على الغير ولا يؤكد التصرف العقاري اي اثار حتى فيها بين الاطراف المتعاقدة مالم يتم نشره بمجموعة البطاقات العقارية حسب مفهوم نص المادة 16 من الامر رقم 75/74 المذكور اعلاه التالي نصها: >> ان العقود الادارية والاتفاقات التي ترمي الى انشاء داو نقل او تصريح او تعديل او انقضاء حق عيني، لا يكون لها أثر حتى بين الاطراف إلا من تاريخ نشرها في مجموعة البطاقات العقارية<sup>2</sup>>>

ويقصد بحجية الشهر العقاري قيمته كوسيلة للثبات، ضمان الحقوق المشهورة سواء فيما بين الاطراف المحرر المشهر او في مواجهة الغير.<sup>3</sup>

سنتناول في هذا الفرع اولا حجية الشهر بين الاطراف ثم ثانيا حجية الشهر في مواجهة الغير .

## اولا: حجية الشهر بين الاطراف

لما كان انتقال الحق العيني او نشوئه او تغييره او زواله من اهم الاثار المترتبة على الشهر، فإن وجودها لا يتحقق إلا من تمامه، اما قبل ذلك اي خلال الفترة الممتدة من تاريخ ابرام التصرف إلى الساعة السابقة على الشهر، فإن الحق العيني يظل على الحالة التي كان عليها قبل ابرام التصرف لا تنتقل إلى المتصرف بل يبقى العقار مملوكا للمتصرف الذي يتمتع بكافة مزايا ملكيته

<sup>1</sup>. شلابي مشرية، الشكلية في التصرفات القانونية، مذكرة ماستر، تخصص قانون خاص اساسي، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مستغانم، 2017-2018، ص80.

<sup>2</sup>. محيد خلفوني، شهر التصرفات العقارية في القانون الجزائري، الطبعة الثالثة دار هومة، الجزائر، 2013، ص31.

<sup>3</sup>. شلابي مشرية، مرجع سابق، ص81.

من تصرف واستغلال واستعمال انه واستنادا في احكام المادة 16 من الامر رقم 74/75 المذكورة سابقا.<sup>1</sup>

فإن المشرع الجزائري جعل من الحق والتصرف المشهر حجية على طرفي التصرف او طرفي العلاقة، بحيث انه لا ينشأ الحق العيني العقاري بين اطرافه الا من تاريخ شهر التصرف وانه ابتداء من لحظة شهره فإن الحق يعتبر موجودا ويكون التصرف حجية بين اطرافه.

اذن الشهر العقاري في القانون الجزائري ينشئ الحق العيني العقاري وينقله إلى المتصرف فور تنفيذ اجراء الشهر، بحيث يصبح هو صاحب الحق الجديد في حين يلتزم الطرف الثاني بإحترام الوضع الجديد، وتغل يده عن التصرف فيه من جديد.<sup>2</sup>

إن الشهر يتمتع بحجية مطلقة وبآثر قاطع في نقل الملكية في مواجهة المتعاقدين<sup>3</sup> حتى ولو كان التصرف معيبا فالشهر يصح عيوب التصرف وهذه هي اهم ميزة للشهر العقاري الا ان المشرع الجزائري لم يأخذ بهذا الاثر الا الاخير اي القوة الثبوتية المطلقة بل انجاز الطعن في التصرفات المشهورة بموجب المادة 16 من مرسوم 76/63.

وعليه يمكن القول ان الشهر العقاري في القانون الجزائري لا يعطي للتصرف المشهر سوى حجية سيئة فيما بين المتعاقدين، اذ انه إذا أفلح المتعاقد المتصرف في الغاء او ابطال او فسخ التصرف بالدعوى التي يرفعها، وبعد ان يصير حكمه هذا نهائيا فإن كل آثار التصرف تزول وحتى الحجية التي اكبها اياه الشهر فيما بين الاطراف تزول ايضا، ويعود الحق المشهر الى صاحبه الاول، ويقوم المحافظ العقاري بمحو اثار الشهر الاولي بالتبعية لايداع الحكم الفاصل في الدعوى.

<sup>1</sup>. فردي كريمة، مرجع سابق، ص 135.

<sup>2</sup>. محجوبة خلوف، أسماء العايب، مرجع سابق، ص 79.

<sup>3</sup>. قان كريم، مرجع سابق، ص 71-72.

ومن ثم يمكن القول ان الحجية والضمان الذي يحققه الشهر في القانون الجزائري فيما بين المتعاقدين هو في الحقيقة حجية بسيطة، وليست قاطعة، فالشهر لا يصح عقدا باطلا، ولا يبطل عقد صحيحا<sup>1</sup>.

### ثانيا: حجية الشهر في مواجهة الغير

ان الهدف من استحداث السجل العقاري هو توضيح الحالة المادية والقانونية للعقار وبذلك يتمكن الشخص الذي يرد التعاقد بشأنه الوقوف على حقيقته، ومدى الحقوق الفائدة له، والاعباء المترتبة عليه ومن ثمة لا يمكن الاحتجاج بأي حق عيني وارد على العقار اتجاه الغير الا من لحظة شهره في السجل العقاري ولقد نصت المادة 15 من الامر 75/74 والتي يفهم منها ان المشرع الذي يأخذ بنظام الشهر العيني، لم يعترف بغير القيد للدعاء بالملكية في الحقوق العينية، فإذا تم اشهار هذه الحقوق فإنها تسري من تاريخ القيد في مواجهة الغير<sup>2</sup> ويقصد بالغير كل شخص لم يكن طرفا في العقد اي مطموعة الاشخاص الذين يمكن ان تكون لهم مصلحة في العقار، وليسوا اطرافا في العقد المقيد في السجل العقاري.

وبهذا المعنى يعتبر من الغير << الخلف الخاص >> والدائنون العاديون الذي يحق لهم أن يتذرعوا بعدم قيد العقد الذي اجاره المدينون والدائنين في حالة إفلاس صاحب الحق في العقار، اما الورثة او الموصى لهم فلا يعتبرون من الغير ذلك انهم يحلون محل الهالك في التصرفات التي ترد على العقار<sup>3</sup>.

إلى نص المادة 15 من الامر 75/74 المذكور سابقا نستخلص ان كل حق للملكية او اي حق عيني اخر متعلق بعقار ولم يشهر بالمحافظة العقارية يعتبر امام الغير في حكم المعدم اي كأنه لم يتم اصلا، ويهدف المشرع من هذا الاجراء إلى المحافظة على إستقرار المعاملات العقارية بين

<sup>1</sup>. محجوبة خلوف، أسماء العايب، نفس المرجع، ص 79.

<sup>2</sup>. قان كريم، مرجع سابق، ص 71.

<sup>3</sup>. بلحسن عبد الحق، مرجع سابق، ص 81.

الافراد من خلال اعتبار المحافظة العقارية المصدر الرئيسي والوحيد للوضعية القانونية للعقار في الجزائر، فكل تصرف غير مشهر لا يمكن للغير الاطلاع عليه هو غير موجود اصلا.<sup>1</sup>

---

<sup>1</sup>. بلحسن عبد الحق، مرجع سابق، ص81.

### خلاصة الفصل الثاني:

من خلال ما سبق يتضح لنا بأن الشهر العقاري يعد مرحلة أساسية في عقد البيع، كما يعد اجراء خاص، كون ان ملكية العقار لا تنتقل إلا بعد شهر عقد البيع في المحافظة العقارية المختصة.

كما أن المشرع الجزائري أخذ بنظامين للشهر العقاري، وهما نظام الشهر الشخصي ونظام الشهر العيني، ولكل مزاياه وعيوبه.

كما أن للشهر العقاري قواعد يجب مراعاتها وهي قاعدة الرسمية، وقاعدة الشهر المسبق وهناك إستثناءات ترد على هذه القاعدة الأخيرة.

كما وضع المشرع الجزائري شروطا قانونية لشهر العقاري منها ما يتعلق بالأطراف ومنها ما يتعلق بالعقار.

ويأتي دور المحافظ العقاري الذي خول له القانون مراقبة الشروط والقواعد المنصوص عليها قانونا، بحيث يحق له قبول الإيداع إذا توافرت الشروط المطلوبة قانونا، ومن ثم تنفيذ إجراء الشهر الذي يترتب عنه إنتقال الملكية، كما يحق له رفض الإيداع إذا لم تتوفر الشروط المطلوبة قانونا.

وله أيضا أن يقبل الإيداع ويرفض إجراء الشهر من أجل مباشرة اجراءات التسوية المنصوص عليها في المادة 107 من المرسوم 63/76 كما ترتب عمليه شهر عقد بيع العقار آثار قانونية وتتمثل هذه الآثار في الأثر المنشئ، والمطهر كما للشهر حجية بين أطراف العقد وحجية في مواجهة الغير.

خاتمة

## خاتمة:

يتضح لنا من خلال البحث مدى أهمية نقل الملكية العقارية الخاصة التي تتم بواسطة عقد البيع حيث تعتبر من أحد العوامل التي تتحكم في التنمية الاقتصادية والاجتماعية للامم، لذا خصها المشرع الجزائري بمجموعة من القوانين والمراسيم والاورامر.

### وقد توصلت من خلال هذا البحث الى النتائج التالية:

-وجوب توافر الرسمية في عقد بيع العقار المملوك ملكية خاصة، وذلك بتحريره من طرف الموثق وفقا للأشكال المقررة قانونا، حيث يترتب عن الأخلال بهذه الشكلية البطلان المطلق، وهو ما تم تأكيده من طرف المشرع والقضاء.

-الرسمية تضمن اشهر عقد بيع العقار من المحافظ العقاري، وتحمي الاطراف المتعاقدة والغير، وكذلك تقلل الغش او التزوير.

- ضرورة تسجيل عقد بيع العقار لدى مفتشية التسجيل والطابع، ذلك ان التسجيل له أهمية كبيرة حيث يساهم في تزويد الخزينة العمومية بالمال من خلال رسوم الطابع وحقوق التسجيل وكذا تحصيل الضريبة او مايعرف بالرسوم الضريبية، مما يحرك عجلة الاقتصاد الوطني، كما تبدو أهمية التسجيل في انه يمنح العقود العرفية تاريخا ثابتا، وقد رتب القانون جزاءات على المخالفين لأحكام التسجيل.

- الزامية شهر عقد بيع العقار على مستوى المحافظة العقارية المختصة وذلك من قبل الموثق، وهذا قصد تحقيق انتقال ملكية العقار المبيع من البائع الى المشتري، كما ان ذلك من شأنه تحقيق الاثر المنشئ للشهر والناقل للملكية العقارية.

- إنتهج المشرع الجزائري نظامين للشهر وهما نظام الشهر الشخصي الذي يعتمد على المالك أساسا في عملية الشهر، أما النظام الثاني فهو نظام الشهر العيني الذي يعتمد على بيانات العقار أساسا في عملية الإشهار العقاري.

- سلطة المحافظ العقاري بمراقبة عقد بيع العقار فإما أن يقبل الإيداع وبالتالي ينفذ إجراء الشهر، أو يرفض الإيداع إذا كان مخالف للشروط المطلوبة قانوناً، أو يقبل الإيداع، ويرفض إجراء الشهر من أجل مباشرة إجراءات التسوية.

- يترتب على شهر عقد بيع العقار إنتقال ملكية العقار المبيع من تاريخ شهره لدى المحافظة العقارية المختصة.

### ومن خلال ما سبق يمكننا ابداء بعض الإقتراحات نوجزها كالآتي:

- نظراً لأن تكوين الموثقين ذو طابع قانوني فإنه يتعين على الموثقين الإستعانة بمحاسبين في مكاتبهم من أجل ضبط العمليات الحسابية، وكل ذلك من أجل تفادي الوقوع في أخطاء مادية في حساب حقوق التسجيل من أجل تجنب الوقوع في مشاكل مع الزبائن أو الضرائب، لأنه في حالة خطأ الموثق فغنه يتحمل شخصياً التبعات المالية مع مفتشيات التسجيل والطابع.

- تعميم عملية المسح العام للأراضي في كافة التراب الوطني، والتخلص من نظام الشهر الشخصي.

- كما أن الإخلال بأحكام التسجيل رتب عنه المشرع رسوم كان من المفروض على المشرع أن يرتب عليه أيضاً البطلان.

- إن المشرع لم يأخذ بمبدأ القوة الثبوتية المطلقة للشهر، بل أجاز الطعن في التصرفات المشهورة بموجب المادة 16 من المرسوم 63/76، وبالتالي ينتج عنه عدم إستقرار المعاملات العقارية وعليه نقترح إلغاء هذه المادة وذلك من أجل إستقرار المعاملات العقارية .

# قائمة المصادر والمراجع

## قائمة المصادر والمراجع

### أولاً: المصادر

#### أ-القوانين

1-القانون رقم 25/90 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990، المتضمن التوجيه العقاري، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، العدد 49، المؤرخ في 18/11/1990، معدل ومتمم بالامر رقم 95-26 المؤرخ في 25/09/1995 ، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية ،العدد 55 ، مؤرخة في 27/ 09/ 1995 .

2-القانون رقم 02/06 المؤرخ في 20 فيفري 2006، المتضمن تنظيم مهنة الموثق، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، العدد 8 مارس 2006.

#### ب-الاورام

1- الامر 58/75 المؤرخ في 26/09/1975، المتضمن القانون المدني، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، العدد 78، الصادرة في 30/09/1975.

2-الامر 74/75 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 المتضمن اعداد مسح الاراضي العام وتأسيس السجل العقاري، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، العدد 52، الصادرة في 18/11/1975.

3-الامر رقم 76-105 المؤرخ في 09/12/1976 المتضمن قانون التسجيل، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية ، العدد 81 الصادرة في 18/12/1976.

#### ج-المراسيم

1-المرسوم رقم 76/63 المؤرخ في 25 مارس 1976، المتعلق بتأسيس السجل العقاري، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، العدد 30، الصادرة بتاريخ 13/04/1976،

المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 93/123 المؤرخ في 19 ماي 1993، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 34، المؤرخة في 23/05/1993.

1- المرسوم التنفيذي رقم 483/97 المحدد لكيفيات منح حق امتياز قطع ارضية من الاملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة في المساحات الاستصلاحية واعبائه وشروطه، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، العدد 83 المؤرخة في 17/12/1997.

2- المرسوم رقم 352/83 المؤرخ في 21/04/1983 المتضمن اثبات التقادم واعداد عقد الشهرة والمتضمن الاعتراف بالملكية، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، العدد 21 المؤرخة في 24/05/1983.

3- المرسوم 62/76 المؤرخ في 25/03/1976 المتضمن اعداد مسح الاراضي العام، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، العدد 30 المؤرخة في 13/04/1976.

4- المرسوم 210/80 المؤرخ في 13/09/1980 المعدل والمتمم للمرسوم 63/76، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، العدد 38 المؤرخة في 15/05/1980.

5- المرسوم التنفيذي رقم 289/92 المؤرخ في 06 يوليو 1992، المحدد لشروط التنازل عن الاراضي الصحراوية في المساحات الاستصلاحية وكيفيات اكتسابها، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، 55، الصادرة بتاريخ 19 يوليو 1992.

#### ثانيا: الكتب

بلحاج العربي، الحقوق العينية في القانون المدني الجزائري، الطبعة الثانية، دار هومة، الجزائر، 2017.

2- جمال سايس، الملكية العقارية في الاجتهاد القضائي الجزائري، الجزء الاول، الطبعة الاولى، منشورات كلبيك، الجزائر، 2012.

- 3- جمال سايس ومروك نصر الدين، الاجتهاد الجزائري في القضاء العقاري، الجزء الاول، الطبعة الثالثة، منشورات كليك ، الجزائر ، 2017.
- 4-حمدي باشا عمر، نقل الملكية العقارية، دار هومة، الجزائر، 2015.
- 5-خليل احمد حسين قدارة، الوجيز في شرح القانون المدني الجزائري عقد البيع، الجزء الرابع، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 1996.
- 6-دوة اسيا، رمول خالد، الإطار القانوني والتنظيمي لتسجيل العقارات في التشريع الجزائري، الطبعة الثالثة، دار هومة، الجزائر، 2011.
- 7-سي يوسف زاهية حورية، الوجيز في عقد البيع، دار الامل، الجزائر، 2008.
- 8-على فيلاي، العقود الخاصة البيع، المؤسسة الوطنية للفنون المطبعية، الجزائر، 2018.
- 9-عبد الحفيظ بن عبيدة، اثبات الملكية العقارية والحقوق العينية العقارية في التشريع الجزائري، الطبعة التاسعة، دار هومة، الجزائر، 2017.
- 10-مليكة بغاشي، الاجراءات التوثيقية الرسمية لعقد البيع، دار النعمان، الجزائر، 2019.
- 11-مجيد خلفوني، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، الطبعة الثانية، دار هومة، الجزائر، 2008.
- 12-مجيد خلفوني، شهر التصرفات العقارية في القانون الجزائري، الطبعة الثالثة، دار هومة، الجزائر، 2017.
- 13-وسيلة وزاني، وظيفة التوثيق في النظام القانوني الجزائري، الطبعة الثانية، دار هومة، الجزائر، 2012.

## ثالثا: المقالات العلمية

- 1- بن يمينة امينة، فراحي كوثر، زهدور السهلي، اجراءات نقل الملكية في البيع العقاري طبقا للتشريع الجزائري، مجلة افاق للبحوث والدراسات مخبر القانون العقاري والبيئة، العدد الخاص، جامعة وهران، جامعة قسنطينة، ماي 2018.
- 2- جمال بوشناق، دور العقد في نقل الملكية العقارية في ظل الاثر المنشئ للشهر العيني في التشريع الجزائري، مجلة البحوث في الحقوق والعلوم السياسية، العدد 02، جامعة المدية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، 29/05/2019.
- 3- زادي صفية، شهر العقد كآلية لنقل الملكية العقارية الخاصة، مجلة التنوير، العدد الثاني، جامعة بجاية، جوان 2017.
- 4- سعداوي نذير، دور نظام الشهر العيني في حماية الملكية العقارية الخاصة، مجلة البحوث القانونية والاقتصادية، العدد 01، جامعة الاغواط، كلية الحقوق والعلوم السياسية، 02/05/2020.
- 5- صم بوعافية محمد، تسجيل التصرفات العقاري في التشريع الجزائري، مجلة القانون العقاري والبيئة، العدد 11، جامعة مستغانم، كلية الحقوق والعلوم السياسية، 2018.
- 6- مقني عمار، القواعد المتعلقة بتسجيل التصرفات العقارية في ضوء القانون الجزائري، مجلة القانون العقاري والبيئة، العدد الرابع، جامعة مستغانم، كلية الحقوق والعلوم السياسية، 2015.
- 7- مسلمي عبد الرحيم، براس محمد، الية الشهر العقاري في انتقال الملكية العقارية على ضوء التشريع الجزائري، مجلة الاستاذ الباحث للدراسات القانونية والسياسية، العدد 02، جامعة سيدي بلعباس، 08/01/2020.

رابعاً: الرسائل والابحاث الاكاديمية

أ- اطروحات الدكتوراه

- 1- زهدور انجي، حماية التصرفات القانونية واثباتها في ظل نظام الشهر العقاري، رسالة دكتوراه، جامعة وهران، كلية الحقوق والعلوم السياسية، 2015/2016.
- 2- شيخ سناء، الشكلية في إطار التصرفات العقارية بين التشريع والقضاء، رسالة دكتوراه، جامعة تلمسان، كلية الحقوق والعلوم السياسية، 2011/2012.
- 3- صنوبر احمد رضا، الحماية القانونية لحق الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، رسالة دكتوراه، جامعة تلمسان، كلية الحقوق، 2015/2016.
- 4- ليلي لبييض، منازعات الشهر العقاري في التشريع الجزائري، رسالة دكتوراه، جامعة بسكرة، كلية الحقوق والعلوم السياسية، 2011/2012.

ب- رسائل الماجستير

- 1- براهيم سامية، اثبات بيع العقار المملوك ملكية خاصة في القانون الجزائري، مذكرة ماجستير، جامعة قسنطينة، كلية الحقوق، 2007/2008.
- 2- بواشري بلقاسم، اجراءات الشهر العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير، جامعة الجزائر، كلية الحقوق، 2013/2014.
- 3- جميلة زايدى، اجراءات نقل الملكية في عقد البيع العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير، جامعة ام البواقي، كلية الحقوق والعلوم السياسية، 2011/2012.
- 4- رويصات مسعود، نظام السجل العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير، جامعة باتنة، كلية الحقوق، 2008/2009.

5-فردى كريمة، الشهر العقارى فى التشريع الجزائرى، مذكرة ماجستير، جامعة قسنطينة، كلية الحقوق والعلوم السياسية، 2007/2008.

6-قان كريم، نقل الملكية فى عقد بيع العقار فى القانون الجزائرى، مذكرة ماجستير، جامعة وهران، كلية الحقوق، 2011/2012.

7-منقار هوارى، الشهر العقارى واثاره على نقل الملكية فى التشريع الجزائرى، مذكرة ماجستير، جامعة ادرار، كلية الحقوق، والعلوم السياسية، 2014/2015.

### ج-مذكرات الماستر

1--بلباقي امينة، انتقال الملكية العقارية عن طريق عقد البيع فى التشريع الجزائرى، مذكرة ماستر، جامعة البويرة، كلية الحقوق والعلوم السياسية، 09/12/2017.

2-بلحسن عبد الحق، الشكلية فى بيع العقار فى التشريع الجزائرى، مذكرة ماستر، جامعة مستغانم، كلية الحقوق والعلوم السياسية، 2017/2018.

3-دليلة بوشملة، حبيبة مرابطى، نظام الشهر العقارى فى التشريع الجزائرى، مذكرة ماستر، جامعة قالمة، قسم العلوم القانونية والادارية، 2014/2015.

4-سلمى بومعزة، النظام القانونى للشهر العقارى فى التشريع الجزائرى، مذكرة ماستر، جامعة ام البواقي، كلية الحقوق والعلوم السياسية، 2018/2019.

5-شلابى مشرية، الشكلية فى التصرفات القانونية، مذكرة ماستر، جامعة مستغانم، كلية الحقوق والعلوم السياسية، 2017/2018.

6-محجوبة خلوف، اسماء العايب، الشكلية فى البيع العقارى، مذكرة ماستر، جامعة عين تموشنت، معهد العلوم الاقتصادية والتجارية وعلوم التسيير، قسم الحقوق، 2016/2017.

## الفهرس

الصفحة	المحتويات
	شكر وعرافان
	اهداء
أ-ج	مقدمة
<b>الفصل الأول: الاجراءات السابقة لنقل ملكية العقار المبيع بين الخواص</b>	
5	تمهيد
6	المبحث الاول: الرسمية في عقد بيع العقار
7	المطلب الأول: مفهوم الرسمية في عقد بيع العقار
7	الفرع الاول: تعريف العقد الرسمي
8	الفرع الثاني: شروط توثيق عقد بيع العقار
8	اولا: القائم بتوثيق عقد بيع العقار
14	ثانيا: الشروط المتعلقة بالورقة المثبتة لبيع العقار
17	المطلب الثاني: موقف المشرع والقضاء من مسألة الرسمية
17	الفرع الاول: موقف المشرع من هذه المسألة
18	اولا: موقف المشرع قبل صدور قانون التوثيق
18	ثانيا: موقف المشرع بعد صدور قانون التوثيق
19	الفرع الثاني: موقف القضاء من الرسمية
19	اولا: مرحلة الخلاف القضائي حول اشتراط الرسمية
20	ثانيا: مرحلة توحيد فقه القضاء حول وجوب الرسمية
23	المبحث الثاني: تسجيل عقد بيع العقار
23	المطلب الاول: مفهوم التسجيل
23	الفرع الاول: تعريف التسجيل

24	الفرع الثاني: اهمية تسجيل العقارات
24	اولا: الالهية الجبائية
25	ثانيا: الالهية القانونية لتسجيل العقارات
26	الفرع الثالث: تمييز التسجيل عن غيره من المفاهيم
26	اولا: تمييز التسجيل عن الرسم
26	ثانيا: تمييز التسجيل عن الشهر العقاري
27	ثالثا: تمييز التسجيل عن التوثيق
28	المطلب الثاني: اجراءات عملية التسجيل
28	الفرع الاول: الجهة المختصة بعملية التسجيل
29	اولا: التعريف بمفتشية التسجيل والطابع
29	ثانيا: الطبيعة القانونية لمفتشية التسجيل والطابع
30	ثالثا: المكاتب المؤهلة قانونا لاجراء عملية التسجيل
31	الفرع الثاني: كيفية تسجيل عقديع العقار وآجاله
31	اولا: كيفية تسجيل عقد بيع العقار
34	ثانيا: اجال التسجيل
35	الفرع الثالث: حقوق التسجيل والطابع
35	اولا: كيفية تحصيل رسوم التسجيل والطابع
36	ثانيا: كيفية دفع رسوم التسجيل
36	الفرع الرابع: جزاء الاخلال بأحكام التسجيل
36	اولا: المكلف الحقيقي
37	ثانيا: المكلف القانوني
40	خلاصة الفصل الأول

<b>الفصل الثاني: الشهر كآلية لنقل ملكية العقار المبيع بين الخواص</b>	
42	تمهيد
43	المبحث الاول: ماهية الشهر العقاري
43	المطلب الاول: مفهوم الشهر العقاري
44	الفرع الاول: تعريف واهداف الشهر العقاري
44	أولاً: تعريف الشهر العقاري
46	ثانياً: أهداف الشهر العقاري
47	الفرع الثاني: نظامي الشهر العقاري
47	أولاً: نظام الشهر الشخصي
49	ثانياً: نظام الشهر العيني
53	الفرع الثالث: موقف المشرع الجزائري من نظامي الشهر العقاري
53	أولاً: موقف المشرع الجزائري من نظام الشهر العيني
54	ثانياً: موقف المشرع من نظام الشهر الشخصي
55	المطلب الثاني: قواعد شهر عقد بيع العقار وشروطه
55	الفرع الاول: قواعد شهر عقد بيع العقار
56	اولاً: قاعدة الرسمية (العقد الرسمي الناقل للملكية)
57	ثانياً: قاعدة الشهر المسبق
61	الفرع الثاني: الشروط القانونية لشهر عقد بيع العقار
61	أولاً: شروط قانونية خاصة بتعيين الأطراف
63	ثانياً: الشروط القانونية الخاصة بتعيين القرارات
67	المبحث الثاني: احكام شهر عقد بيع العقار
67	المطلب الاول: اجراءات شهر عقد بيع العقار
68	الفرع الاول: مرحلة الايداع وتنفيذه
68	اولاً: الإيداع القانوني

71	ثانيا: تنفيذ اجراء الشهر
72	الفرع الثاني: مرحلة الايداع غير القانوني ورفضه
72	اولا: رفض الإيداع
73	ثانيا: قبول إيداع الوثائق ورفض اجراء الشهر العقاري:
75	المطلب الثاني: الاثار القانونية المترتبة عن شهر عقد بيع العقار
75	الفرع الاول: الاثر المنشئ والطهر للشهر العقاري
75	أولاً: الاثر المنشئ للشهر العقاري
77	ثانيا: الاثر المطهر للشهر العقاري
78	الفرع الثاني: حجية الشهر العقاري
78	اولا: حجية الشهر بين الاطراف
80	ثانيا: حجية الشهر في مواجهة الغير
82	خلاصة الفصل الثاني
85-84	خاتمة
92-87	قائمة المصادر والمراجع
	الفهرس