

الشهر العقاري كالية لحفظ وحماية الملكية العقارية في الجزائر

د. باحماوي عبد الله
جامعة أدرار

ملخص:

يعتبر الشهر العقاري من بين الضمانات الأساسية لحفظ وحماية حقوق الملكية العقارية من اعتداءات الغير، فهو ذلك النظام الذي تتمثل مهمته في اعلام الجمهور بكافة التصرفات التي تجري على العقار، وهي من بين الضمانات التي اوجدها المشرع والتي تعتمد على مسك البطاقات العقارية التي تسجل فيها كافة البيانات المتعلقة بالعقار، وكذا التصرفات التي ترد عليه، ولكافة الافراد الاطلاع عليها ومعرفتها بناء على طلبهم. والشهر العقاري في التشريع الجزائري اجراء الزامي لنقل الملكية وبهذا يعد من اهم الضمانات الحامية للملكية والحقوق العقارية الاخرى.

Résumé :

La publicité Foncière est l'ensemble des règles à la publicité des droit, en général réels, portant sur des immeubles. Sa finalité essentielle consiste à enregistrer différentes actions contenues sur la gestion de la propriété de l'immeuble à informer tout le monde, et de ,montrer leur présence, et ceci est fait pour prouver ces actions en justice dans les dossiers peuvent être trouvés et l'introduction de ce venus où les données et les restriction, mais si la majorité des Etats ont pris cette principe, mais il ne se comporte pas de manière à atteindre cet objectif, il ya un système a pris un mois de personnel et il a adopté un système en nature.

مقدمة:

إن حقوق الملكية وسائر الحقوق العينية الأخرى سواء كانت أصلية وتبعية هي من بين الحقوق التي يحتج بها في مواجهة كافة الأشخاص، ولكي تكون لها قوة الإحتجاج هذه لابد أن يعلم الغير بماهية هذه الحقوق و كذا التصرفات التي ترد عليها وكذلك الأشخاص الذين تثبت لهم.

ذلك أن نقل هذه الحقوق بمجرد التعاقد لا يحقق هذا العلم بل قد تترتب عليه أضرار جسيمة تصيب المتعامل والغير على حدٍ سواء، إذ قد يتم التعامل مع شخص على أنه المالك في حين نجد ملكيته قد نقلت إلى شخص آخر وهذا أمر يهدد فكرة الإلتمان العقاري.

ومن أجل ذلك اوجد المشرع نظام الشهر العقاري حمايتاً وحفظاً للملكية العقارية ، وأصدر لذلك التشريعات التي تنظم وتسير المحفظة العقارية بما يحقق حماية كافية للملكية العقارية .

والشهر العقاري هو آلية من بين الآليات التي تستخدمها الدول للمحافظة على الملكية العقارية عن طريق حفظ أصول العقود ورفض التصرفات المزدوجة أو الخاطئة.

وتظهر أهمية تناول هذا الموضوع في أن هذه الآلية وأن حظيت بالكثير من الدراسات في النظم المقارنة الا أن الباحثين قلائل في النظام الجزائري وترجع الأهمية كذلك الى دخول المسح العام في الجزائر مراحل متقدمة مما أظهر الكثير من المشكلات في نظام الشهر العقاري والتي يجب معالجتها طبقاً لخصوصية النظام الجزائري .

بالإضافة الى أن نظام الشهر الغير المرتبط بالمسح العام يثير الكثير من الاشكاليات التي مازالت تقف لحد الآن عثرة حجر لإعطاء الأفراد حقوقهم بالتصرف في ممتلكاتهم التي مازالت تنتظر التسوية للحصول على عقود الملكية. فما هو هذا النظام؟ وهل حقق به المشرع الهدف المنشود الذي يتمثل في حفظ وحماية حقوق الملكية العقارية؟ وما هي المشكلات التي يطرحها الشهر الغير حديث التطبيق في الجزائر؟ ولتناول هذه الاشكاليات ومحاولة إعطاء حلول لها إعتماً على النهج التحليلي الوظيفي ولمعالجة هذا الموضوع انتهجنا الخطة التالية:

قسمنا الموضوع الى ثلاث مباحث:

المبحث الأول : مفهوم الشهر العقاري والمراحل التي مر بها في الجزائر في مطلبين.

المبحث الثاني : نوعا الشهر العقاري الشخصي والعيني في مطلبين.

المبحث الثالث : قواعد واجراءات تنظيم الشهر العقاري في مطلبين.

ثم ختمنا الموضوع بخاتمة اجملنا فيها ما توصلنا إليه من نتائج وتوصيات.

المبحث الأول : مفهوم الشهر العقاري ومراحل تطوره في الجزائر

يعد نظام الشهر العقاري آلية من آليات المحافظة على الملكية

العقارية مهما كان شكله ، وهو مطبق في الكثير من الدول على اختلاف انظمتها

وايدولوجياتها، الا ان جل التشريعات لم تقدم له تعريفا ومن بينها التشريع الجزائري،

تاركين المجال الى الفقه للقيام بذلك ، والذي قدم له مفاهيم نتناولها في المطلب

الاول. اما تطوره في الجزائر فقد مر بعدة مراحل نتناولها في المطلب الثاني.

المطلب الاول: مفهوم الشهر العقاري

- **تعريف الشهر العقاري:**

عرّفه الدكتور محمد حسنين على أنه >> تأسيس قانون تؤمن بواسطته

الإجراءات التي تختص بتنفيذها مصلحة عامة من أجل حماية الملكية العقارية

وحماية حقوق عقارية أخرى<<¹.

- **أهداف الشهر العقاري:**

يتمثل في إعلام المستعملين، بحيث يسمح لهم بمعرفة الوضعية القانونية للعقار

محل الإستعمال كما يهدف إلى وضع كل المعلومات التي تخص الملكية العقارية

في السجل العمومي وهو موجه لإشعار الجمهور عن كل تحويل أو بيع أو رهن أو

تأسيس أي حق على العقار، وبالتالي هو موجه لخدمة المصلحة العامة إذ يستقبل

في مرحلته الأولى كل المعطيات والمعلومات التي تخص الاملاك العقارية

1 - أنظر ، د/ محمد حسنين ، الوجيز في التأمينات الشخصية والعينية في القانون المدني الجزائري ، المؤسسة الوطنية للكتاب بالجزائر ، طبعة 1986.

للأشخاص الطبيعيين أو المعنويين و وضعيتهم القانونية، وفي مرحلة أخيرة فإن المصلحة توضع تحت تصرف الجمهور كل المعلومات التي تتعلق بال عقار والتصرفات التي تجري عليه.

المطلب الثاني : مراحل تطور نظام الشهر العقاري في الجزائر

لقد إتسم نظام الملكية العقارية في الجزائر خصوصاً نظام الحفظ العقاري إبان الإستعمار بالغموض والذي مازالت آثاره موجودة إلى يومنا هذا¹. وكان من الطبيعي كمرحلة إنتقالية أن يسلك المشرع الجزائري نظام الشهر الشخصي نظراً لسهولة وسعوبة المرحلة التي تمر بها الدولة الجزائرية الحديثة الإستقلال، وذلك في إنتظار عملية المسح العام للأراضي حتى يتم تطبيق نظامي الشهر العيني.

ونستطيع أن نقول أن نظام الحفظ العقاري في الجزائر مرّ بمرحلتين، مرحلة ما قبل سنة 1975 و مرحلة ما بعدها نتناولهما في الفرعين التاليين.

الفرع الأول: مرحلة ما قبل سنة 1975 :

تميزت هذه المرحلة بتطبيق النظام القديم أي الشهر الشخصي بكل خصائصه وعيوبه بإعتبار أن نظام الشهر العيني مرتبط بعملية المسح العام وهذه العملية لم تتم بعد.

ففي هذه الفترة صدرت عدّة تشريعات تحكم عملية الحفظ العقاري أهمها:

المرسوم رقم 22/55 المؤرخ في 04/01/1955 المتضمن نظام الشهر العقاري الفرنسي.

والمرسوم رقم 1190/59 المؤرخ في 21/10/1959 المتضمن التغيير الجدي لنظام الشهر العقاري في الجزائر والذي حددت مهلة تطبيقه إبتداء من 01 مارس 1961 وهذا بموجب المرسوم رقم: 53/61 المؤرخ في 18/01/1961

1 - أنظر ، د/ محمد فاروق عبد الحميد، التطور المعاصر لنظرية الأموال العامة في التشريع الجزائري في ظل قانون الاملاك الوطنية(دراسة مقارنة)، د.م.ج، الجزائر 1988، ص 22 .

المتضمن تطبيق المرسوم رقم 22/55 السابق الذكر الذي أدخل تغييرات جذرية على نظام الشهر العقاري في فرنسا ويطبق على كل التراب الوطني ماعدا منطقة الواحات والساورة .

إذ وضع العديد من الضوابط و الإجراءات التي تضمن صحّة و تطابق المعلومات المقيدة في الوثائق العقارية وبالتالي وجود فهرس عقّاري دقيق¹ كما أخضع بعض العقود بعملية الشهر من بينها الإيجارات التي تفوق مدّتها إثني عشرة (12) سنة، والجداول الوصفية للتقسيم ، وباقي الشهادات التوثيقية التي تتضمن نقل أو إنشاء حقوق عقّارية عن طريق الوفاة.

علمًا أنه في نفس الفترة صدر مرسوم آخر تحت رقم 148/59 مؤرخ في 1959/12/28 كان يهدف إلى تنظيم عملية الشّهر العقّاري في مناطق التطوير العقّاري ولتطبيق هذا المرسوم صدر مرسوم آخر تحت رقم : 185/61 مؤرخ في 1961/02/22 المتضمن تنظيم الإدارة العمومية المكلفة بإحترامه وتطبيقه وحدد هذا المرسوم طرق وكيفيات إعداد الدفتر العقّاري وصلاحيات محافظ الرهون².

وبمقتضى الأمر رقم 157/62 المؤرخ في 1962/12/31 والذي قضى بإستمرار العمل بالتشريعات الفرنسية الى حين استكمال المنظومة التشريعية في جزائر الاستقلال، ما عدا تلك التي تمس بالسيادة الوطنية للجزائر .

كما صدر مرسوم مؤرخ في 25 جويلية 1963 الذي مدد تطبيق المرسوم رقم 190/59 المؤرخ في 1959/10/21 السابق الذكر إلى مناطق الواحات ومنطقة الساورة أي المناطق الجنوبية.

¹ - أنظر ، عدي الهواري ، الاشهار في الجزائر (سياسة التقليل الاقتصادي الاجتماعي) ، ترجمة حورية عبد الله ، دار الحدّثة ، لبنان (ب - س) .

2-H-Ghouti , la législation foncière en Algérie avant l'indépendance .R.A.S.J.E.P.V / VIII n°3 Année 1971 , P.723,

ونظراً للوضعية الصعبة التي كانت تمرُّ بها البلاد كان واجباً على السلطات الجزائرية إيجاد وسائل تعمل بواسطتها حماية وحفظ الملكية العقارية، وهو ما توصل إليه مجلس الثورة في خلال إجتماعه المنعقد بطرابلس في جوان عام 1962 حيث أكد على جملة من المبادئ أهمها:

- الحصر الفوري لكل المحفظات العقارية .

- نزع ملكية الأراضي التي تتجاوز مساحتها الحد الأقصى.

نفس المبادئ أكدها ميثاق الجزائر سنة 1962 وما صدر بعده من أوامر وقوانين تؤكد على حماية الأملاك وحفظها، وصولاً إلى الأمر رقم 58/75 المؤرخ في 26/09/1975 المتضمن القانون المدني الجزائري، الذي نصَّ صراحة على ضرورة مراعاة قواعد الشَّهر العقَّاري وذلك في مادته 793.

الفرع الثاني: مرحلة ما بعد سنة 1975.

استمرَّ النظام الجزائري في تطبيق نظام الشهر الشخصي إلى غاية صدور الأمر رقم 74/75 المؤرخ في 12/11/1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقَّاري وما صاحبه من مراسيم تطبيقية تؤكد تبنيَّ المشرِّع الجزائري نظاماً جديداً للحفظ العقَّاري يعرف بنظام الشَّهر العيني إلى جانب تطبيق نظام الشَّهر الشَّخصي في إنتظار الإنتهاء من عملية المسح العام لكل الأراضي، بإعتباره أداة لحصر جميع الممتلكات العقَّارية¹

وبناءً على الأمر المذكور أعلاه صدرت مراسيم تضع الإطار العام لتفعيل نظام الشهر العيني و توسيعه أهمها المرسوم رقم 62/76 المؤرخ في 25/03/1976 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام المعدل والمتمم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 134/92 المؤرخ في 07/04/1992، والرسوم 63/76 المؤرخ في 25/03/1975 المتضمن تأسيس السجل العقَّاري المعدل والمتمم

¹ - أنظر ، احمد محيو، المنازعات الادارية ، ترجمة فائز انجق ، بيوض خالد ، د،م،ج، الجزائر 1993

للمرسوم رقم 210/80 المؤرخ في 13/09/1980 و المعدل بالمرسوم التنفيذي رقم 123/93 المؤرخ في 19/05/1993.

ومن أجل تجسيد نظام يضمن الحفاظ على الملكية العقارية عبر كامل الولايات الجزائرية مع الحصر الكلي لجميع الملكيات وضع المشرع الجزائري شروط وإجراءات تهدف إلى تنظيم الحفظ العقاري وتسييره كي يضمن إستمرارية وتسلسل الملكية العقارية بإعتباره آلية من آليات حماية الأملاك الوطنية.

المبحث الثاني: نوعا الشهر العقاري

كما قلنا سابقاً فإن للشهر العقاري نظامين معمول بهما هما نظام الشهر الشخصي ونظام الشهر العيني و نتناولهما فيما يلي :

المطلب الاول : نظام الشهر الشخصي :

وهو من أقدم الأنظمة بعد إقرار مبدأ الشك بالمعاملات العقارية. و نتناول هذا

النظام في النقاط التالية :

الفرع الاول: مفهوم نظام الشهر الشخصي :

الشهر في هذا النظام يتم على أساس أسماء الأطراف صاحبة التصرف الذي أنشأ الحق أو نقله، بغض النظر عن العقار محل التصرف.

و ترصد لهذا النظام سجلات في شكل بطاقات عقارية تقيّد فيها كل التصرفات التي تجري على العقار سواء كانت منشئة للحقوق العينية أو ناقلة لها أو معدلة أو مسقطة بغض النظر عن كونها أصلية أو تبعية¹.

وتقيّد المعلومات في هذا النظام بإسم المتصرف حيث تعد فهارس مرتبة أبجدياً بأسماء المتصرفين كي يتسنى للغير الإطلاع عليها متى إحتاج ذلك بطلب منه. وهذا بهدف التعرف ما إذا كان العقار الذي يهمله ما زال بإسم المالك الذي

¹ - أنظر ، د/ عبد الحميد الشواربي ، إجراءات الشهر العقاري في ضوء القضاء والفقه ، منشأة المعارف بالأسكندرية ، مصر ، طبعة 1999 ص 3.

يريد التعاقد معه أم تم التصرف فيه بإحدى أنواع المعاملات التي تجري على العقار من بيع أو تبادل أو وصية...إلخ.

الفرع الثاني: خصائص نظام الشهر الشخصي : يتميز هذا النظام بمايلي :

- يعتمد في القيد على أسماء الأشخاص أصحاب التصرفات دون النظر إلى العقار ولذا سمي بالشهر الشخصي.
- تنقل فيه الملكية والحقوق العينية بمجرد تراضي الطرفين وهذا ما يسمى بوظيفة العلانية التي يتميز بها هذا النظام.
- لا يظهر هذا النظام العيوب التي تشوب الحق موضوع التصرف بل تشهر فيه التصرفات كما هي.
- سهولة إجراءاته وقدمه ولذا نجده مطبق في أغلب الدول.

الفرع الثالث: عيوب نظام الشهر الشخصي :

رغم تميز هذا النظام بسهولة إجراءاته إلا أنه تؤخذ عليه العيوب والمساويء التالية :

- 1- فهو معيب من حيث الترتيب والحجية إذ أن المشتري أوالمستفيد من التعاقد لايعرف إلا اسم الشخص الذي تصرف في العقار دون أن يعلم ما ينقل العقار من أعباء أو ما لحقه من رهون.
- 2- عملية البحث في السجلات لهذا النظام صعبة خاصة في حالة تشابه الأسماء فلا بد للطالب ان يتحقق من اسم الشخص المالك الحقيقي للعقار واسم أبيه وجدّه و سنّه وأسماء المالكين السابقين الذين تداولوا على العقار وهي مهمة شاقة وصعبة وقد تكون مستعصية في بعض الأحيان.
- 3- هذا النظام لا يبطل عقداً صحيحاً، ولايصح عقداً باطلاً، مما يجعل التصرفات فيه قابلة للطعن في أي لحظة. 1

¹ - أنظر ، د/ ناصر الدين ، الملكية العقارية ، المؤسسة الوطنية للكتاب ، ص 33 .

ولقد وصف الدكتور عبد الرزاق السمهوري هذا النظام بأنه متأخر مبرراً ذلك في أن نظام الشَّهر السديد يجب أن يكون محكماً في ترتيبه و حجيتته¹. يتضح لنا من كل ما تقدّم أنّ هذا النظام لا يوفي بالغرض الذي أسس من أجله وهذا لكثرة عيوبه كما أوضحنا سابقاً إذ نجده إنحرف عن الهدف الأسمى للشَّهر، الذي هو تأمين حقوق الأشخاص من الضياع وجعل أصحاب الحقوق العينية الظاهرة على العقَّار في مأمن تام ، وبالتالي تجسيد فكرة الائتمان العقَّاري². ولهذه الأسباب قامت بعض الدول للبحث عن نظام يحقق الائتمان العقَّاري ويؤمّن ويحفظ حقوق الغير ويحقق إستقرار الملكية العقَّارية، وتمّ في الأخير التوصل إلى نظام جديد يسمى نظام الشَّهر العيني، وبدأت تطبيقاته في بعض الدول إلى جانب النظام القديم في إنتظار تعميمه بعد الإنتهاء من عملية المسح العام للأراضي.

المطلب الثاني : نظام الشَّهر العيني :

الفرع الاول: مفهوم نظام الشَّهر العيني :

يعني هذا النظام أن تتم عملية الشَّهر على أساس العقَّارات المتصرف فيها ولذا فهو مؤمن من الناحية القانونية لكل المعاملات العقَّارية التي تجري على العقَّار، إذ تشترط فيه المراقبة الدقيقة للعقود والحقوق الناقلة أو المنشئة أو المعدلة لحقوق الملكية لما يحقق الحجية المطلقة في مواجهة طرفي العقد وكذا الغير.

وحتى يحقق هذه الحجية يشترط في التصرف أن لا يكون مشوباً بعيب

يتعلق بوجوده، صحته، مع ضرورة حسن النية في أطرافه³.

¹ - أنظر ، د/ عبد الرزاق السمهوري، الوسيط في البيع و المقايضة، الجزء الرابع ، مصر ، طبعة 1986 ص476.

² - أنظر ، د/ رشيد خلوفي، قانون المنازعات الادارية ، د. م. ج. الجزائر 1994 ص45 .

³ - أنظر ، الأستاذ أمين بركات، القيد في السجلات العينية ، "المجلة القضائية الجزائرية" ، العدد الثاني لسنة 1995 ص41 .

ولتطبيق هذا النظام تخصص بطاقة عقارية خاصة لكل عقار يسجل فيها إسم المستفيد، ووقت إجراء الشَّهر، وإسم أوَّل متصرف إليه بعد إجراء الشَّهر الثاني، ليسجل عليها أوَّل بأوَّل كل ما يرد على العقَّار من تصرفات، تكون واجبة الشَّهر. إذ أنه بمجرد الإطلاع على البطاقة نستطيع تحديد وضعية العقَّار وكل المالك الذين تعاقبوا عليه ونوعية التصرفات التي صدرت عن كل متصرف على العقَّار.

الفرع الثاني: خصائص نظام الشَّهر العيني :

له عدَّة خصائص تميزه عن النظام القديم و هي عبارة عن مجموعة من

المبادئ يمكن حصرها فيما يلي :

1: مبدأ التخصيص : وهو يعني أن كل تعامل ورد على العقَّار سواءً كان منشأً أو معدلاً أو ناقلاً لحق الملكية يدرج في البطاقة العقَّارية العينية التي تسجل فيها كل التصرفات الواردة على هذا العقَّار، ومجموع هذه البطاقات تكوّن ما يعرف بالسجل العيني الذي إستمد هذا النظام تسميته منه .

2: مبدأ القيد المطلق : من أهم ميزات الشَّهر العيني، إن جميع التصرفات والأحكام المنشئة أو الناقلة أو المسقطة لحق الملكية والحقوق العينية الأخرى أصلية كانت أم تبعية لايمكن الإحتجاج به في مواجهة الغير إلا من تاريخ قيدها في السجل العقَّاري ومن هنا تكتسب قوة الإثبات المطلقة في مواجهة الجميع إلا أن هذه القاعدة ترد عليها بعض الإستثناءات.

3: مبدأ المشروعية : ومضمونه هو القِيَام بمراقبة عامة ودقيقة وسابقة لجميع الوثائق التي تكون محل الإيداع من أجل شهرها فلا يقيد في السجل العقَّاري إلا الحقوق المشروعة فعلاً، وبالتالي تجنب شهر الإدعاءات المشكوك فيها¹ التي لا

¹ - أنظر ، (مثلاً في النظام الأسترالي ، الشهادة السندية التي يسلمها المسجل العام ، بمنأى عن أية مناقشة وكل البيانات المسجلة فيها تحت مسؤولية الدولة ، ويتجسد مبدأ القيد المطلق بصفة أكثر وضوحاً في نظام (تورنس)المطبق في دولة السويد)، أنظر ، الدكتور عبد الرزاق السهموري ،(الوسيط في البيع والمقايضة) ص 344 .

تستند إلى أساس قانوني وبالتالي يستطيع المحافظ العقاري مراقبة الشروط القانونية الأولية الواجب توافرها في الوثائق الخاضعة لعملية الحفظ.

4: مبدأ عدم سريان التقادم : ومعناه أن كل التصرفات المقيدة في مجموعة البطاقات العقارية وفقاً لهذا النظام يكسبها هذا القيد حجية في مواجهة كافة الأفراد وبالتالي تصبح مؤمنة من أي تعدي صادر عن الغير.

ويعتبر هذا المبدأ خروج على القواعد العامة المتعارف عليها والتي تقضي بأنه في المناطق التي لا يوجد بها مسح عام للأراضي تسري قواعد إكتساب الملكيات عن طريق التقادم المكسب ويتوقف سريانه في البلديات التي تبدأ فيها عمليات مسح الأراضي.

الفرع الثالث: معوقات نظام الشهر العيني:

* - رغم المحاسن الكثيرة لهذا النظام بحيث يعمل على إستقرار الملكية

العقارية إلا أن تطبيقه تعيقه معوقات عديدة نوجزها فيما يلي :

- إن العمل به يتطلب أولاً وقبل كل شيء إعداد مسح عام وشامل لعقارات البلد مع تحديد موقع كل عقار وهذا يتطلب سنوات كثيرة وإمكانيات مالية وتقنية ضخمة تعجز في غالب الأحيان ميزانية الدول.

- كما يتطلب هذا النظام إنشاء بطاقة عقارية لكل عقار سواء كان ريفياً أو حضرياً ومجموع هذه البطاقات تشكل ما يعرف بالسجل العقار، غير أن إنشاءها وتنظيمها وجمعها يتطلب إمكانيات مادية كبيرة، وهذا هو السبب الرئيسي في تأخر الكثير من الدول في السير بالوتيرة المطلوبة للإنتهاء من تطبيق هذا النظام ومن بينها الجزائر.

ورغم كل هذه المعوقات المادية و التقنية نجد العديد من الدول أعتمدته كأساس لعملية الحفظ و حماية حقوق الملكية العقارية¹. إلا أن هذا النظام يبقى عائقاً أمام إكتساب العقارات بالتقادم خصوصاً ذات الوثائق العرفية أي التي يحوزها أصحابها بسند عرفي² غير ثابت التاريخ في نقل الملكية لأصحابها بعد بدأ عملية المسح العام خصوصاً إذا طالت المدّة بسبب عدم توفّر الإمكانات المادية وهذا ليس عيباً في هذا النظام وإنما هو مشكل قائم في الجزائر، تتعطل وتفتوّت بسببه فرص كثيرة على الحائزين . ونتناول في المبحث الموالي القواعد والشروط الواجب توفرها لإجراء الشّهر العقّاري وكذا تنفيذ الإجراء.

المبحث الثالث : قواعد وشروط وتنفيذ إجراءات تنظيم الشّهر العقّاري:

إنّ حفظ الوثائق قصد شهرها يهدف إلى نقل الحقوق والإحتجاج بها أمام الأفراد ولكي يتم ذلك لابد أن يكون التصرف صادر من المالك الحقيقي إذ أن الملكية العقارية لا تنقل بالشهر وحده بل لابد من وجود شئئين آخرين : أولهما أصلي و أساسي هو العقد الصحيح الناقل للملكية وثانيهما تابعي مكمل وهو توفر قواعد وشروط الشّهر العقّاري فإذا إنعدم الأصلي فلا يغني عنه مجرد الشّهر، ولمراقبة صحة التصرفات التي تجري على العقار وسلامتها وضع المشرّع الجزائري قواعد وشروط تنظم عملية حفظ الوثائق العقارية وبعد التحقق منها ينفذ إجراء الشهر العقّاري وهذا ما سنتناوله في النقاط التالية :

المطلب الاول: قواعد تنظيم الشّهر العقّاري :

أوجد المشرّع الجزائري قاعدتين أساسيتين لتنظيم الشّهر العقّاري وأوجبهما في جميع المحررات والوثائق التي تخضع للشّهر، لكي يضمن المراقبة الشكلية و

¹ - من هذه الدول ، مصر بالقانون رقم 142 لسنة 1964 (المتضمن نظام السجل العيني، والتشريع السوري في القرار رقم : 188 لسنة 1926)، والتشريع التونسي في القانون رقم 05 لسنة 1965، أنظر ، في ذلك محاضرات الأستاذ أمين بركات، المرجع سابق الذكر ص 41 وما بعدها .

² - أنظر ، د/ عازب فرحات ، د/ بغدادي محمد ، (دروس في المنازعات العقارية) ، الدفعة 1990 الى 1999 وما بعدها ص 35 .

الموضوعية لها، وتتمثل هاتان القاعدتان في قاعدة الرّسمية وقاعدة الأثر النسبي أو الشّهر المسبق نتاولهما على النّحو التالي:

الفرع الاول: قاعدة الرّسمية :

إنّ القاعدة العامة في التعاقد هي الرّضائية فتطابق الإرادتين كافي لإنشاء العقد، وهذا هو مضمون المادة 59 من القانون المدني الجزائري، مقابل ذلك أقرّ المشرّع الجزائري مبدأ شكلية العقود في بعض التصرفات، كالمعاملات الواردة على العقارات حيث تحرر في شكل رسمي من طرف ضابط عمومي أو موظف مختص أو شخص مكلف بخدمة عامة أثبت له القانون هذه الصفة، هذه هي قاعدة الرّسمية التي إشتراطها القانون الجزائري في كل المحررات الخاضعة للشّهر العقاري وأكدتها المادة 79 الفقرة الأولى من القانون التجاري والمادة 324 مكرر من القانون المدني الجزائري المعدل والمتمّم¹، فصفة الموظف تثبت لكل مستخدم مثبت في منصب عمله بعد إنتهاء الفترة التجريبية، كما تثبت هذه الصفة كذلك لكتاب الضبط .

أما صفة الضابط العمومي فإنها تثبت لكل شخص حامل لأختام الدولة و له صلاحيات إعداد مختلف المحررات ،حيث تكتسب بذلك صفة الرّسمية مثالها المحاضر التي يعدها المحضرين ، ويوصف بالضابط العمومي كذلك الموثق. أمّا المكلف بخدمة عامة فهو الذي يحرر أوراق يضيف عليها صفة الرّسمية ،مثاله الخبير المعين من طرف القاضي والمقيد ضمن جدول الخبراء المعتمدين قضائياً.

وتصنّف المحررات الرسمية إلى فيئات عديدة حسب طبيعة وصفة محرريها. يتضح مما سبق أن هذه القاعدة تتمتع بعدة مزايا ، دفعت بالمشرّع الجزائري إلى فرضها على الوثائق والمحررات . إذ أنّ الرّسمية تقتضي تدخّل موظف عام أو

¹ - أنظر ، في ذلك المادة 324 مكرر من الأمر رقم 58/75 المؤرخ في 1975/09/26 المتضمن القانون المدني المعدل والمتمّم ج. ر. العدد 78 مؤرخة في 1975/09/30 ص 990 .

ضابط عمومي أو شخص مكلف بخدمة عامة في حدود اختصاصه، وهذا ما يقوي حجية المحرر ويضفي صفة القطعية على البيانات التي يتضمنها إلى غاية إثبات العكس، كما تضمن المحافظة على الأجل القانونية للشهر، وإحترام شروطه القانونية الخاصة بتعيين الأطراف والعقارات، كما أنها تضمن مداخل للخزينة العمومية بتحصيل رسوم التسجيل والشهر العقاري.

وتخضع العديد من المحررات الرسمية للشهر العقاري بنص المادة 14 من الأمر 74/75 المؤرخ في 12/11/1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري¹. كما أكدت على ذلك المادة 15 و 16 من نفس الأمر وجاء مضمون المادة 85 من المرسوم 63/76 المؤرخ في 25/03/1976 المتعلق بتأسيس السجل العقاري في أنّ دعاوى القضاء الرامية إلى النطق بفسخ أو إبطال أو إلغاء أو نقض حقوق ناتجة عن وثائق تمّ شهرها لا يمكن قبولها إلا إذا تمّ إشهارها مسبقاً وهذا طبقاً للمادة 14 الفقرة الرابعة من الأمر 74/75 المذكور أعلاه.

ومن خلال تحليلنا لهذه المواد السابقة الذكر يمكن ترتيب المحررات الرسمية الخاضعة لعملية الشهر العقاري حسب درجة قوتها على النحو التالي :

- (1)- التصرفات والأحكام المنشئة للحقوق العينية العقارية الأصلية.
- (2)- التصرفات والأحكام الكاشفة أو المقررة لحق من الحقوق العينية الأصلية.
- (3)- التصرفات والأحكام المنشئة أو المقررة لحقوق عينية تبعية.
- (4)- شهر حق الإرث إذا إشتملت التركة على حقوق عينية عقارية.
- (5)- شهر بعض المحررات المنشئة لحق شخصي كالإيجارات التي تزيد مدتها عن إثني عشرة سنة.

¹ - أنظر المادة 14 من الأمر رقم 74/75 المؤرخ في 12/11/1975 المتضمن (إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري).

(6) - شهر بعض التصرفات الإدارية كالعقود التي تتضمن إيجارات أو مبادلة أو إقتناء أو بيع... إلخ، والتي تحررها مديرية أملاك الدولة أو الولاية أو البلدية.

ومن هنا يتبين أنّ المشرّع الجزائري أولى أهمية بالغة لقاعدة الرّسمية إلّا أنها تبقى غير كافية نظرًا للتطور المذهل لأجهزة الإستتساخ والتي أصبحت وسيلة في يد الأشخاص لتزوير مختلف الوثائق ناهيك عن كون هذه القاعدة لا تكفي وحدها لتسيير الحفظ العقّاري وهي في حاجة إلى قاعدة أخرى تكملها ، تُعرّف بقاعدة الأثر النسبي (الشهر المسبق).

الفرع الثاني: قاعدة الأثر النسبي [الشهر المسبق] :

لضمان إستمرارية نقل الحقوق العقّارية ومنع وجود سلسلة موازية لها مخالفة لقواعد الإشهار السابق، قيد المشرّع الجزائري عملية الشّهر العقّاري بقاعدة ثانية لا تقل أهمية عن الأولى تعرف بقاعدة الأثر النسبي نتناول مفهومها ثم الإستثناءات الواردة عليها.

1: مفهوم قاعدة الأثر النسبي :

نصّت المادة 88 من المرسوم 63/76 السابق الذكر على ما يلي : « لا يمكن القّيّام بأي إجراء للإشهار في المحافظة العقّارية في حالة عدم وجود إشهار مسبق أو مقارن للعقد أو للقرار القضائي أو لشهادة الإنتقال عن طريق الوفاة يثبت حق المتصرف أو صاحب الحق الأخير... إلخ».

يتضح من نص المادة أنه لا يمكن بأي شكل من الأشكال القّيّام بإجراء إشهار محرر يتضمن تصرف وارد على عقّار ما لم يكن هناك شهر مسبق للمحرر الذي كان سبباً في إكتساب العقّار المتصرف فيه،

ومن هنا يمكن معرفة جميع الملاك السابقين الذي تداولوا على ملكية هذا العقار، ويمكن التصدي لظاهرة التصرفات المزدوجة التي كثيرًا ما تحدث في الحياة العملية¹.

ولمراقبة هذه القاعدة منح المشرع الجزائري المحافظ العقاري كل الصلاحيات لمراقبة كل وثيقة تكون محل إيداع على مستوى المحافظة العقارية قصد التأكد من إحتوائها على مراجع الإشهار المسبق. غير أن هذه القاعدة ليست على إطلاقها، حيث ترد عليها بعض الإستثناءات نوجزها فيما يلي :

2: الإستثناءات الواردة على قاعدة الأثر النسبي :

إنّ هذه القاعدة تطبق في الحالات العادية التي يستطيع فيها المحافظ مقارنة الوثائق محل الإجراء مع المحررات التي سبق شهرها المحتفظ بنسخ منها لدى المحافظة العقارية غير أنه في بعض الحالات يستعصي على المحافظ مراقبة قاعدة الشهر المسبق، وذلك باعتبار الوثائق المودعة ستخضع لأوّل إجراء أو أنّ الحالة تطلبها عملية التحوّل من نظام الشهر الشخصي إلى نظام الشهر العيني. ولحل هذا الإشكال أورد المشرع الجزائري جملة من الإستثناءات ترد على هذه القاعدة منها ما ورد في نص المرسوم رقم 63/76 المؤرخ في 1976/03/25 السابق الذكر ومنها ما نص عليه المرسوم رقم 210/80 المؤرخ في 1980/09/13 المعدل والمتمم بموجب المرسوم رقم 123/93 المؤرخ في 1993/05/19 ونوردها فيما يلي :

1. العقود العرفية المحررة قبل تاريخ 1971/01/01²

2. الإجراء الأول عند عملية المسح العقاري³

¹ - أنظر ، د/ عبد الحميد الشواربي ، المرجع السابق ، ص 53.

² - أنظر المرسوم 63/76 السابق الذكر .

³ - أنظر المرسوم 63/76 السابق الذكر .

3. شهادة التحقيق العقاري التي عوضت عقد الشهرة¹.
4. شهادة الحيابة².
5. عقود الاستصلاح³.
6. وثيقة الاشهاد المكتوب لاثبات الملك الوقفي⁴.

المطلب الثاني: الشروط المطلوبة في الوثائق التي تخضع للشهر العقاري:

يهدف الحفظ العقاري إلى الإعلان والإعلام لكافة الأشخاص عن التصرفات التي تجري على الحقوق العينية الأصلية والتبعية حتى نستطيع الإحتجاج بها على الغير وتكتسب حماية من قبل السلطات العمومية في حالة نشوب نزاع حولها ولتحقيق هذا الهدف لابد من التأكد أن كل المعلومات التي تتضمنها هذه الوثائق الخاضعة للشهر صحيحة وغير معيبة تعكس واقع التصرف وأطرافه لهذا أوجد المشرع الجزائري جملة من الشروط القانونية يجب مراعاتها عند تحرير أي وثيقة رسمية.

منها ما يتعلق بتحديد طرفي التصرف ومنها يتعلق بتعيين العقارات موضوع

هذا التصرف ونتناول كل ذلك على النحو التالي :

الفرع الأول: الشروط الخاصة بتعيين الأطراف :

1 - مفهوم تعيين الأطراف :

يقصد بتعيين الأطراف ، طرفي العقد سواء كانوا أشخاص طبيعيين أو

معنويين وبالتالي يجب أن تعكس الوثائق الخاضعة للشهر العقاري حقيقتهم وعبارة

الأطراف الواردة في المادة 62 من المرسوم 63/76 السالف الذكر يقصد بها

¹ - أنظر ، القانون رقم 147/08 المؤرخ في 2008/05/14 (المتعلق بالتحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية) .

² - أنظر (القانون رقم 90/25 المؤرخ في 1990/11/18 المتعلق بالتوجيه العقاري والمرسوم التنفيذي رقم 254/91 المؤرخ في 1991/07/27 المتضمن كيفية اعداد وتسليم شهادة الحيابة) .

³ - أنظر (القانون رقم 18/83 المؤرخ في 1983/08/18 المتعلق بحيابة الملكية العقارية والمرسوم التنفيذي رقم 289/92 المؤرخ في 1992/07/06 المحدد لشروط التنازل عن الاراضي الصحراوية في المساحات الاستصلاحية) .

⁴ - أنظر (القانون 10/91 المتضمن قانون الاوقاف ، والمرسوم رقم 336/2000 المؤرخ في 2000/10/26 المتضمن احداث وثيقة الاشهاد المكتوب لاثبات الملك الوقفي وشروطه وكيفية اصدارها وتسليمها) .

طرفي العقد مباشرة أي الأطراف التي حددها القرار القضائي أو المستفيدين من الميراث في حالة وجود شهادة توثيقية. وكذا الولي أو الوصي أو الوكيل الفلوسة بعد الحصول على اذن من القاضي حسب القانون.¹ كما أنّ مصطلح الأطراف قد ينصرف إلى طرف واحد كما هو الحال في التصرفات الصادرة بإرادة منفردة [الوصيّة، التبرّع، الهبة] الواردة على العقّارات.

وإنّ تحديد كل البيانات الدالة على هوية كل طرف تعتبر من الشروط القانونية التي وضعها المشرّع الجزائري وأكدها المواد من 62 إلى 65 من المرسوم 63/76 السابق الذكر أن التحقق من هوية الأطراف أصحاب الحقوق من قبل محرري العقود والتصديق عليها يضمن سلامة وقانونية العقد وعملية التعيين تختلف باختلاف الأشخاص أصحاب الحق وقد يكونوا طبيعيين أو معنويين.

1. تعيين الأشخاص الطبيعية : حسب المادة 62 من المرسوم 63/76

السابق الذكر يتضح أن كل عقد أو قرار قضائي قبل أن يكون موضوع إشهار بالمحافظة العقارية لا بد أن يشمل على عناصر التعيين التالية:

- الأسماء، الألقاب، الموطن، تاريخ ومكان ولادة ومهنة أصحاب الحق، وأسماء زوجاتهم التي عوضت بذكر الجنسية وتمّ الإستغناء عنها.
 - وتضاف الإشارة إلى الحالة المدنية للمتوفى، والتصديق عليها مع ذكر مهنة كل وارث هذا في حالة الشهادة التوثيقية التي تعد بعد الوفاة.
- وقد أطلق المشرّع الجزائري على كل هذه البيانات إسم الشرط الشخصي حسب نص المادة 65 من المرسوم 63/76 السابق الذكر.

2. تعيين الأشخاص المعنوية : الشخص المعنوي هو مجموعة من

الأشخاص أو الأموال تقوم بتحقيق غرض معين يمنح لها القانون الشخصية القانونية بالقدر اللازم لتحقيق ذلك، الغرض فعناصر تعيين هذه الأشخاص تختلف

¹ - انظر ، القانون رقم: 09/08 المؤرخ في 2008/02/25 (المتضمن قانون الاجراءات المدنية والادارية) ج.ر رقم 21 بتاريخ 2008/04/22 .

حسب طبيعتها القانونية وأشارت المادة 63 من المرسوم 63/76 السالف الذكر إلى أن كل عقد أو قرار قضائي يكون أحد أطرافه أشخاص معنوية، ويكون محل إشهار بالمحافظة العقارية لا بد أن يشتمل على عناصر التعيين التالية :

- الشركات المدنية والتجارية : تحدد تسميتها، وشكلها القانوني، ومقرها، وكذا رقم تسجيلها في السجل التجاري إذا كانت تجارية.
- الجمعيات : تسميتها، مقرها، تاريخ ومكان تصريحها.
- النقابات : تسميتها، مقرها، تاريخ ومكان إيداع قوانينها الأساسية.
- بالنسبة لأملاك الدولة : يثبت اسم الدولة.

وعند توفر هذه العناصر يتم شهر المحرر وفقاً لهذا التعيين وكل تغيير يمس هذه العناصر يجب أن يكون محل إشهار جديد حفظاً للملكية ولإستقرار المعاملات العقارية ، ولتجنب إرتكاب الأخطاء ألزم المشرع الجزائري التصديق على هوية الأطراف .

2 - التصديق على هوية الأطراف :

لا بد أن تكون المحررات والعقود والجداول والمستخرجات من الصورة الأصلية أو أي نسخ أخرى مرفقة موقعة من قبل محرريها أو من قبل السلطة الإدارية التي تشهد بصحة هوية الأطراف وهو شرط لتنفيذ إجراء الشهر العقاري لأن التصديق يضمن سلامة المحرر الرسمي ويحمي الحقوق ولهذا كلف به أشخاص مؤهلون.

والوثائق المستعملة في عملية التصديق : تختلف باختلاف عناصر التعيين ذاتها:

1. فيما يتعلق بالأشخاص الطبيعية : يتم التصديق بموجب مستخرج من شهادة الميلاد لا يقل تاريخها عن سنة من يوم إبرام العقد أو إصدار القرار القضائي لكنه في بعض الأحيان قد يتم التصديق بناءً على شهادة شخصين بالغين تحت مسؤوليتهما وهذا في حالة ما إذا كان الشخص غير مسجل في

سجلات الحالة المدنية أو تعرضت هذه الأخيرة للتلف وفي هذا الإطار خول القانون للمحافظ العقاري سلطة الإطلاع على الوثائق التي يتم بموجبها التصديق على العناصر المتعلقة بالشرط الشخصي للأطراف حسب كل حالة :

❖ بالنسبة للعمليات الواردة على حقوق القصر: نصت عليها المواد

88، 89، 181 من قانون الأسرة الجزائرية بحيث حددت المادة 88 العمليات التي تتطلب إذن القاضي مثل بيع العقار، قسمته أو رهنه، وكذا إجراءات المصالحة. أما المادة 89 فحددت العمليات التي تتطلب إذن القاضي والمزيدة في نفس الوقت، كذلك المتعلقة ببيع أملاك القصر. إلا أن المادة 181 من ذلك القانون إشتراطت وجود حكم قضائي إذا تعلق الأمر بقسمة التركة التي يكون أحد الورثة فيها قاصراً.¹

❖ اما بالنسبة لأسباب إنعدام الأهلية: يتم الإطلاع على الشهادة

المسلمة من طرف كاتب الضبط للمحكمة مكان ولادة الأطراف، أو حكم يتضمن إزالة المانع أو العارض.²

❖ أما بالنسبة لسلطات ممثل عديم الأهلية: يتم الإطلاع على نسخة

مصدقة للقرار القضائي الموافق على الرخصة التي أعطيت له للتدخل في العملية الخاضعة للشهر أو بمجرد الإطلاع على نسخة مصادق عليها من العقد أو القرار القضائي الذي يتضمن تعيين الممثل.

❖ وبالنسبة لحالة الرشد المدني: ووجود الزواج يطلع على الوثيقة التي

تم بموجبها التصديق على الهوية.

2. أما الأشخاص المعنوية : يتم حسب ما جاءت به الفقرة الثالثة من المادة 63

من المرسوم 63/76 السالف الذكر على النحو التالي :

¹ - أنظر ، القانون رقم 11/84 المؤرخ في 09 يونيو 1984 ، (المتضمن قانون الاسرة الجزائري ، المعدل والمتمم

² - أنظر ، د/ طعيمة الجرف ، شروط قبول الدعوى في المنازعات الادارية ، ط1، مكتبة القاهرة ، 1956، ص 45.

❖ بالنسبة للأشخاص المعنوية التي يوجد مقرها في الجزائر: يتم التصديق على هويتها عن طريق تقديم أصل الصورة الرسمية أو نسخة مراجعة لكل عقد يثبت فيه تسميتها، شكلها القانوني، مقرها الحالي.

❖ أما الأشخاص الاعتبارية التي يوجد مقرها في الخارج: يتم عن طريق تقديم نفس الوثائق المشار إليها أعلاه مع وجوب وجود مصادقة السلطة الإدارية المختصة [موظف دبلوماسي - قنصل أو أي شخص له صفة تمثيل الجمهورية الجزائرية] مع ضرورة إرفاقها بنسخة باللّغة العربية مصادق عليها إذا كانت محررة باللّغة الأجنبية من طرف:

3: الأشخاص المؤهلون للتصديق على هوية الأطراف: لقد أهدت المادة 64 من المرسوم 63/76 السابق الذكر مهمة التصديق على هوية الأطراف إلى فيئة معينة من الأشخاص لما لهم من معرفة وإحاطة كافية بالشؤون القانونية في هذا المجال، وهذا لضمان صحة المعلومات الموجودة في الوثائق موضوع عملية الشّهر وهؤلاء الأشخاص هم على التوالي:

- الموثقون
- كتّاب الضبط
- قضاة النيابة العامة
- مدراء الوكالات القضائية للخرينة
- موظفوا مديريات الولايات للمصالح المالية الذين لهم درجة مفتش رئيسي.

• محاسبوا الخزينة وجميع المحاسبين العموميين [الوزراء، الولاة، رؤساء المجالس الشعبية البلدية].

إنّ إحترام شروط تعيين الأطراف في الوثائق الخاضعة لعملية الشّهر يحقق حماية تامّة للمعاملات العقارية ويجسّد حقيقة حجّية السند المشهور، كما يعزز

المركز القانوني لأصحاب الحقوق ولتدعيم هذه الحقائق إشتراط المشرع التعيين الدقيق للعقارات موضوع التصرف.

الفرع الثاني: الشروط الخاصة بتعيين العقارات:

بعد بدأ العمل بموجب الأمر 74/75 السابق الذكر والذي يضبط قواعد الشهر العيني إشتراط المشرع الجزائري أن تقوم الوثائق الخاضعة للشهر بتعيين دقيق للعقارات بغية إعطاء مختلف التأشيريات المقيّدة ضمن السجل العقاري حجّية قانونية مطلقة تسمح بتكوين فهرس عقاري محكم يعكس فعلاً الحالة القانونية للعقار¹.

ولقد حددت المواد 21، 27، 66 إلى غاية 71، 114 من المرسوم 63/76 المؤرخ في 1976/03/25 السابق الذكر عناصر تعيين العقارات التي تختلف باختلاف موقع العقار المعين نوعه وقوامه بحيث تختلف القواعد الخاصة بتعيين العقارات الواقعة في منطقة ممسوحة عن العقارات الواقعة في منطقة غير ممسوحة سواءً كانت ريفية أو حضرية، وعن العقارات المبنية بصفة مشتركة².

الفرع الثالث: تنفيذ إجراءات الشهر العقاري :

بعد إستيفاد كل الإجراءات القانونية من القواعد والشروط التي ذكرت سابقاً من طرف المحافظ العقاري، وفي خلال خمسة عشرة (15) يوماً من تاريخ إيداع المحررات المرتبة ترتيباً عددياً³، يبلغ المحافظ صاحب التصديق، إمّا برفض الإيداع أو الإجراء، وهذا في حالة عدم إحترامه الإجراءات المطلوبة لاسباب المذكورة في المادة 100 من المرسوم 63/76 السابق الذكر⁴، أو بقبول الإيداع

¹ - أنظر ، د/ عبد الحميد الشواربي ، إجراءات الشهر العقاري في ضوء القضاء والفقہ ، المرجع السابق ص 51.

² - أنظر ، المواد 21، 27، 66 إلى غاية 71، 114 من المرسوم 63/76 المؤرخ في 1976/03/25 (المتعلق بتأسيس السجل العقاري).

³ - أنظر ، المادة 41 من المرسوم 63/76 السابق الذكر .

⁴ - أنظر ، المادة 100 من المرسوم 63/76 السابق الذكر .

لإستنفاده لجميع الشروط المطلوبة، وبالتالي ينفذ إجراء الشهر على المحررات المودعة.

والذي يأخذ تاريخه من يوم إجرائه ، أي أنّ تاريخ الشهر ليس له آثار رجعي، ولا ينتقل الحق العيني إلّا من يوم تمام الشّهر.

وإجراء الشّهر لا يكفي وحده لكي يرتب هذه الآثار، وإنما لابد من التأشير بالحقوق المكتسبة على مجموع البطاقات العقارية المخصصة لذلك.

بحيث أن كل وثيقة تشهر بالمحافظة العقارية تتبعها عمليات التأشير والقيّد على البطاقات العقارية.

أمّا إذا خص الإجراء عقاراً ممسوحاً فلا بد في هذه الحالة من إيداع الدفتر العقاري وفي نفس اليوم الذي تودع فيه الوثيقة المطلوبة من أجل إجراء شهرها، ويجب أن يؤشر عليه ويضبطه قبل ردّه للمودع.

الخاتمة:

وفي الأخير نقول أنّ عملية الحفظ العقاري تعتبر حماية قانونية للممتلكات العقارية وهي وسيلة حديثة بنظامها الجديد.

ومن خلال هذا العمل البحثي نستخلص النتائج التالية:

- 1- الشهر العيني هو الانسب والاحوط لحماية وثائق الممتلكات العقارية.
- 2- قاعدة شهر الدعاوى العقارية قبل رفعها تعد من اهم الضمانات التي اخذ بها المشرع الجزائري.
- 3- شهر كل التصرفات التي تجري على العقار بكل انواعها سواءاً كانت اصلية ام تبعية تعتبر حماية للملكية العقارية.
- 4- وجوب التصديق على الوثائق يعد ضماناً ، وحماية ، يجب المحافظة عليها.

- 5- مبدأ الغاء اي اجراء شهر عقاري بحكم قضائي يعتبر من اهم قواعد استقرار الملكية العقارية.

6- إعطاء المحافظ العقاري حرية البحث والتحري قبل اجراء الشهر يعد

كذلك ضمانة وحماية للملكية العقارية.

وبناءً على هته النتائج نقدم الاقتراحات التالية :

1- يجب تحديث الآلية الأساسية المنفذة لنظام الشهر العقاري وهي

المحافظة العقارية .

2- إعادة النظر في مجموعة من التشريعات التي صدرت في فترة تميزت

بالإقتصاد الموجه خصوصاً الأمر رقم 74/75 المؤرخ في 12/11/1975

المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، والمرسومين

التطبيقيين له، المرسوم رقم 62/76 المؤرخ في 25/03/1976 المتضمن إعداد

مسح الأراضي العام ، والمرسوم رقم 63/76 المؤرخ في 25/03/1976

المتضمن تأسيس السجل العقاري.

3- إيجاد آليات واضحة تنظم العلاقة بين الحفظ العقاري ومصالح مسح

الأراضي والمحاكم القضائية نظراً للعلاقة الوثيقة بينهم.

إذ أن الشهر في النظام العيني هو مكمل لعملية مسح الأراضي العام.

لما القاضي فقراراته وأحكامه في المجال العقاري تصدر على أساس وثائق رسمية

أشّر عليها المحافظ العقاري، كما أنّ العديد من مسائل الحفظ العقاري تتضمن

الإستناد على الأعمال الولائية للمحاكم كمسألة الكفالة والصلح .

4- لا بد أن يرمي الإجتهد القضائي بثقله في المسائل العقارية لإيجاد حل

لكثير من الإشكاليات القانونية المطروحة .

5- يجب تبادل المعلومات بين المحافظين العقاريين، وأنشاء بنك معلومت

عقاري وطني .

قائمة المراجع :

أولاً : المؤلفات العامة :

(1) د/أحمد محيو، المنازعات الإدارية ، ترجمة فإيز أنجق وبيوض خالد (د.م.ج) الجزائر.1993.

- (2) د/طعيمة الجرف ، شروط قبول الدعوى في المنازعات الإدارية ، الطبعة الأولى سنة 1956، مكتبة القاهرة الحديثة.
- (3) د/محمد فاروق عبد الحميد ، المركز القانوني للمال العام دراسة مقارنة (د.م.ج) الجزائر 1984.
- (4) د/محمد حسنين ، عقد البيع في القانون المدني الجزائري(د.م.ج) الجزائر الطبعة الثانية 1986.
- (5) د/منذر عبد الحسين الفضل ، الوظيفة الإجتماعية للملكية الخاصة في الشريعة الإسلامية والقانون الوضعي د.م.ج طبعة 1988.
- (6) ناصر الدين سعيدوني ، دراسات في الملكية العقارية (المؤسسة الوطنية للكتاب الجزائر).
- (7) د/سليمان محمد الطماوي ، مبادئ القانون الإداري (دراسة مقارنة) الكتاب الثالث «أموال الإدارة العامة وإمتهانها» ، [دار الفكر العربي] ط.10 لسنة 1979 .
- (8) د/عازب فروحات و د/بغداد محمد ، دروس في المنازعات العقارية ، الدفعة 1990 الى 1992.
- (9) د/ عبد الحميد الشواربي ، إجراءات الشهر العقاري في ضوء القضاء والفقہ ، منشأة المعارف بالأسكندرية ، مصر ط.1999.
- (10) د/ عبد الرزاق السنهوري ، الوسيط في شرح القانون المدني المصري ، الجزء الثامن، (حق الملكية) دار النهضة العربية القاهرة.
- (11) د/عبد العزيز السيد الجوهري ، القضاء الإداري د.م.ج الطبعة الثانية 1987 .
- (12) د/عدي الهواري، الإشهار الفرنسي في الجزائر (سياسة التقليل الإقتصاد الإجتماعي) ترجمة حورية عبدالله ، دار الحداثة ، بيروت ، لبنان .
- (13) رشيد خلوفي ، قانون المنازعات الإدارية .د.م.ج (الجزائر 1994) .
- (14) H-Ghouti , la législation foncière en Algérie avant l'indépendance .R.A.S.J.E.P.V / VIII n°3 Année 1971, P.723.

ثانياً : المصادر القانونية

أ- النصوص التشريعية :

- دستور سنة 1996.
- 1- الأمر رقم 102/66 المؤرخ في 06/05/1966 المنضمّن أيلولة ملكية الأملاك الشاغرة إلى الدولة .
- 2- الأمر رقم 58/75 المؤرخ في 26/09/1975 المنضمّن القانون المدني الجزائري المعدل والمتمم .
- 3- الأمر رقم 74/75 المؤرخ في 12/11/1975 المنضمّن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري
- 4- الأمر رقم 24/95 المؤرخ في 25/09/1995 المتعلق بحماية الأملاك العمومية وأمن الأشخاص فيها .

- 5- القانون رقم 32/73 المؤرخ في 02/01/1973 المتعلق بالإعتراف بحق الملكية الفردية.
- 6- القانون رقم 01/81 المؤرخ 07/02/1981 المتضمن التنازل عن الأملاك العقارية ذات الإستعمال السكني و المهني والتجاري والحرفي التابعة للدولة و الجماعات المحلية ومكاتب دواوين الترقية والتسيير العقاري والهيئات والمؤسسات العمومية المعدل والمتمم .
- 7- القانون رقم 149/82 المؤرخ في 30/12/1982 المتضمن قانون المالية لسنة 1983.
- 8- القانون رقم 11/84 المؤرخ في 09/01/1984 ، المتضمن قانون الاسرة الجزائري ، المعدل والمتمم .
- 9- القانون رقم 19/87 المؤرخ في 08/12/1987 المتضمن كيفية إستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية وتحديد حقوق المنتجين وواجباتهم .
- 10- القانون رقم 25/90 المؤرخ في 18/11/1990 المتعلق بالتوجيه العقاري .
- 11- القانون رقم 30/90 المؤرخ في 01/12/1990 المتضمن قانون الأملاك الوطنية .
- 12- القانون رقم 09/08 مؤرخ في 25/02/2008 المتضمن قانون الاجراءات المدنية والادارية .
- ب -النصوص التنظيمية :**
- 01- المرسوم رقم 03/62 المؤرخ في 23/10/1962 المتعلق بتنظيم المعاملات العقارية المنقولة .
- 02- المرسوم رقم 62/76 المؤرخ في 25/03/1976 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام .
- 03- المرسوم رقم 63/76 المؤرخ في 25/03/1976 المتعلق بتأسيس السجل العقاري .
- 04- المرسوم 210/80 المؤرخ في 13/09/1980 المعدل والمتمم للمرسوم 63/76 السالف الذكر .
- 05- المرسوم رقم 721/83 المؤرخ في 10/12/1983 المتعلق بإشهار عقود ملكية الأراضي المتنازل عنها .
- 07- المرسوم رقم 65/91 المؤرخ في 02/03/1991 المتضمن تنظيم المصالح الخارجية للأملاك الدولة والحفظ العقاري .
- 08- قرار وزاري المؤرخ في 27/05/1976 يتعلق بتأشيرة شهادة الهوية للأطراف الواجب ذكرهم في الوثائق الخاضعة لإجراءات الإشهار العقاري .
- 09- قرار وزاري مشترك رقم 803 المؤرخ في 23/11/1991 الذي يؤهل أعوان إدارة أملاك الدولة والحفظ العقاري لتمثيل الوزير المكلف بالمالية في الدعاوى المرفوعة أمام العدالة.
- 10- المنشور رقم 275/91 المؤرخ في 23/01/1991 الصادر عن المديرية العامة للأملاك الوطنية الذي موضوعه الأحكام التشريعية الجديدة المتعلقة بالأملاك الوطنية .