

## شروط القيد في السجل العقاري

ط/ حمري عبد القادر – طالب دكتوراه  
جامعة عبد الحميد بن باديس - مستغانم

### الملخص

يعتبر موضوع السجل العقاري المشرع في الجزائر الذي بدوره يبين الوضعية القانونية للعقارات وتداول الحقوق العينية، نظام أكثر فاعلية في تحقيق استقرار الملكية والائتمان كما يدعم الثقة في التصرفات العقارية بحكم أنه يخضع من خلال مسكه لشروط يحكمها مبدأ الشرعية تتمثل في قاعدة الرسمية و مبدأ الشهر المسبق أو ما يعرف بمبدأ الأثر الإضافي للقيد. الكلمات المفتاحية: الدفتر العقاري، القيد ، الرسمية.

### Abstract:

The subject of land registration law in Algeria, which in turn shows the legal status of real estate and the circulation of rights in kind, is more effective in stabilizing property and credit. It also supports trust in real estate transactions because it is subject to conditions governed by the principle of legality. Or the so-called additional impact effect.

**Keyword:** WordPad Real Estate, Registration, Official.

### مقدمة

إن نظام الشهر العقاري في الجزائر هو نظام عيني يقوم على أساس مسك السجل العقاري، المتكون من مجموعة بطاقات عقارية، في ظل هذا النظام يرتكز شهر التصرفات العقارية على العقار ذاته، أين يكون محل اعتبار، أي أن السجل يمسك بحسب العقارات وبياناتها لا بحسب الأشخاص وذلك عكس ما هو معمول به في نظام الشهر الشخصي.

لم يعرف المشرع الجزائري السجل العقاري، بل اكتفى ببيان الهدف منه بقوله في نص المادة 03 من الأمر 74/75 " يعد السجل العقاري الوضعية القانونية للعقارات، ويبين تداول الحقوق العينية"، وبين في المادة 12 من نفس الأمر على كيفية مسكه، والتي تكون في كل بلدية على شكل مجموعة البطاقات العقارية التي تكون أساسا للسجل العقاري، ويتمثل الهدف من إنشائها في أنها تمثل النطاق الطبيعي، وكذلك الوضعية القانونية الحالية للعقارات.

إن مجموع البطاقات العقارية التي تكون السجل العقاري، تتكون من المخططات التي تظهر النطاق الطبيعي للعقارات، ومن بطاقات العقارات التي تبين الوضعية القانونية للأماكن.

وعرف المشرع المصري السجل العقاري الذي يعرف بالسجل العيني أيضا بقوله " هو مجموعة من الصحائف التي تبين أوصاف كل عقار وتبين حالته القانونية، وينص على الحقوق المترتبة له وعليه، وتبين المعاملات والتعديلات المتعلقة به.

طبقا لمبدأ الشرعية الذي يتميز به نظام الشهر العيني و تحقيقا لفكرة الائتمان العقاري، فالمحافظ العقاري قبل أن يقوم بعملية الشهر العقاري أو القيد، عليه القيام بفحص الوثائق و المستندات المراد شهرها بدقة كبيرة والتأكد من توافر شرطين أساسيين وهما مراعاة مبدأ الرسمية و مبدأ الشهر المسبق. وعليه نطرح التساؤل الآتي: فيما تتمثل شروط القيد في السجل العقاري؟

بناء على ما سبق كان لزاما علينا أن نقسم هذا المبحث إلى مطلبين فخصصنا المطلب الأول إلى الرسمية كشرط للقيد أما المطلب الثاني فخصصناه لمبدأ الشهر المسبق أو ما يعرف بمبدأ الأثر الإضافي للقيد.

## المطلب الأول: قاعدة الرسمية

### الفرع الأول: مفهوم الرسمية

قاعدة عامة فإن العقود تكون رضائية، غير أنه يرد استثناء على هذه القاعدة أي على الشكلية في العقود، عندما تكون هذه الأخيرة ركنا لانعقاد كعقد البيع، والرهن الرسمية...، والذي اشترط المشرع إفراغها في قالب الرسي والشكلي، والذي يقصد به تحرير العقود في شكل عقد رسي<sup>1</sup> أمام الموثق.

لقد عرفت المادة 324 من القانون المدني الجزائري بأنه محرر أو عقد يقوم المكلف بتحريره وهو الموظف أو الضابط العمومي أو المكلف بخدمة عامة بإثبات ما تم لديه من تصرفات لكن في حدود السلطات الممنوحة وكذلك في حدود اختصاصه، فلا يجوز له تعدي هذه السلطات وكذلك دائرة اختصاصه وقاعدة الرسمية واجبة فيما يخص العقار والتصرفات التي ترد عليه وهذا ما نصت عليه المادة 324 مكرر 1 بقولها: "زيادة على العقود التي يأمر القانون بإخضاعها إلى الشكل الرسي، يجب تحت طائلة البطلان تحرير العقود التي تتضمن نقل ملكية عقارية أو حقوق عقارية... في شكل رسي، ويجب دفع الثمن لدى الضابط العمومي الذي حرر العقد"<sup>2</sup>.

ونصت المادة 61 من المرسوم 63/76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري على ما يلي: " كل عقد يكون موضوع إشهار في المحافظة العقارية يجب أن يقدم في شكل رسي"<sup>1</sup>.

<sup>1</sup> المادة 324 من القانون المدني، رقم 07/05، مرجع سابق، عرفت العقد الرسي بنصها: " العقد الرسي عقد يثبت فيه موظف أو ضابط عمومي أو شخص مكلف بخدمة عامة ما تم لديه من ذوي الشأن، وذلك طبقاً للأشكال القانونية وفي حدود سلطته واختصاصه".

<sup>2</sup> جمال بوشنافة، شهر، المرجع السابق، ص 170.

<sup>3</sup> - المادة 61 من المرسوم 63/76 ، المرجع السابق.

يلاحظ من خلال هذا النص أن المشرع قد اشترط الرسمية في جميع العقود و الوثائق للشهر ولم ينص على أي استثناء لهذا المبدأ، فكل عقد لا يستوفي صفة الرسمية يكون محل رفض الإيداع من قبل المحافظ العقاري لأن هذا المبدأ لا يعتبر مجرد إجراء شكلي في نفس درجة الشهر.

وهدف المشرع من تقرير مبدأ الرسمية على العقود والوثائق واجبة الإشهار، هو تأكيد على منع الشك والريبة في بيانات البطاقات العقارية.

كما تثبت للرسمية عدة مزايا نذكر منها:

- الرسمية تزيد من القيمة القانونية للمحرر وحجية خاصة وأن هذا السند محرر من قبل موظف عام أو ضابط عمومي أو شخص مكلف كل حسب اختصاصه.

- الرسمية وسيلة لحماية الأطراف المتعاقدة وكذا الغير.

- قاعدة الرسمية تمكن الدولة من بسط مراقبتها على سوق العقار وتمكن الخزينة العمومية من تحصيل مدا خيل مالية.

- إن الرسمية تضع بين يدي البائع سندا قابلا للشهر وكذا دون الحاجة إلى استصدار حكم لتنفيذه.<sup>1</sup>

### الفرع الثاني: الأشخاص المهلين لتحرير الرسمية.

حتى تعتبر السندات العقارية سندات رسمية قابلة للإيداع بالمحافظة العقارية لقيدها قيدها أولا، يجب أن تكون صادرة ومحررة من قبل سلطات وأشخاص مؤهلين لتحرير الوثائق، وهي تختلف بحسب اختلاف الوثائق المحررة، فالقيود التوثيقة الواردة على العقارات تحرر من طرف الموثق والأحكام القضائية تصدر من قبل القاضي، كما أن السلطات الإدارية في تحرير بعض العقود المتعلقة بالتصرفات العقارية.<sup>2</sup>

<sup>1</sup> - حمدي باشا عمر، نقل الملكية العقارية، دار هومه، الجزائر، بوزريعة، سنة 2007، ص 107.

<sup>2</sup> - جمال بوشنافة، المرجع السابق، ص 142.

## 1- الموثقون:

بالرجوع إلى أحكام القانون رقم 02/06 المنظم لمهنة التوثيق نجد أن المادة 03 منه تنص على أنه: " الموثق ضابط عمومي مفوض من قبل السلطة العامة، يتولى تحرير العقود التي يشترط فيها القانون الصبغة الرسمية و كذا العقود التي يرغب الأشخاص إعطائها هذه الصبغة."<sup>1</sup>

ولا يجوز للموثق بموجب المادة 05 من ذات القانون أن يمتنع عن تحرير العقود إلا ما كان مخالفا للقانون، فالمادة تنص على أنه: " لا يجوز للموثق أن يمتنع عن تحرير أي عقد يطلب منه، إلا إذا كان العقد المطلوب تحريره مخالفا للقوانين والأنظمة المعمول بها."<sup>2</sup>

فوفقا للمادة 10 من القانون رقم 04/06 يقوم الموثق بتحرير العقود يتسلم العقود بحفظ العقود - تسجيل - نشر وشهر العقود إلى جانب حفظ وتسجيل الأرشيف التوثيقي.

## ● محتوى العقد الرسمي:

سوف نتكلم عن العقد الموثق بالعقار، ولكي يكون هذا الأخير صحيحا منتجا لأثاره، فإنه يجب أن يحضر الموثق في شكل يورد فيه البيانات التي حددها القانون ولا يكون العقد الموثق ذاته صحيحا باعتباره ورقة رسمية، إذا تخلفت فيه الشروط اللازمة لتكوين هذه الورقة.

فحسب ما تقتضيه المادة 324 من ق م فإن الموثق يثبت في العقد الرسمي ما تم لديه وما تلقاه من ذوي الشأن، وذلك طبقا للأشكال القانونية وفي حدود اختصاصه.

<sup>1</sup> المادة 03 من القانون رقم 02/06 المؤرخ في 20/02/2006، المتضمن تنظيم مهنة التوثيق، ج ر عدد 14،

المؤرخة في 08/06/2006.

<sup>2</sup> المادة 05 نفس المرجع.

فإن حرر الموثق عقداً في حدود اختصاصه وجب أن يحترم فيه الصبغة والشكليات التي حددها المادة 18 من قانون التوثيق، والتي أوجبت أن تحرر العقود باللغة العربية في نص واضح تسهل قراءته، ويمنع فيه كل بياض أو نقص أو اختصار أو كتابة بين الأسطر وتكتب فيه المبالغ والسنة والشهر واليوم والتواقيع في أسفل الصفحات وعلى عدد الكلمات المشطوبة في العقد بالتوقيع بالأحرف من قبل كل من الأطراف والشهود والموثق، ما لم ينص التشريع المعمول به على خلاف ذلك .

فإذا تم ذكر جميع البيانات وجب على الموثق قبل أن يوقع ذوا الشأن على العقد أن يتلو عليهم الأحكام التشريعية الخاصة بالضرائب ليبين لهم الأثر القانوني المترتب على التصرف الذي يقدمون عليه، وقد جرت العادة على أن يقرأ الموثق أيضاً عليهم النص الكامل للعقد الذي حرره حتى يكونوا على درجة كاملة بمحتواه.

فإذا تمت التلاوة وضع الموثق على العقد بمعية الأطراف والشهود وفقاً لما تقتضي به المادة 234 مكرر 2 من القانون المدني ووضع المترجم إذا وجد وبالنسبة للأطراف الشهود يمكن الاكتفاء ببصماتهم إن كان أحدهم لا يعرف أو لا يستطيع التوقيع بل ويمكن الاستغناء عن البصمات.

ويلاحظ أنه لم يتضمن قانون التوثيق الجزاء المترتب عن تخلف الشهود وهناك حكم واحد فقط تنص عليه المادة 234 مكرر 03 من ق م وهو خاص بشهادة الشهود، فهي تنص: " يتلقى الضابط العمومي تحت طائلة البطلان العقود الرسمية بحضور شاهدين".

ويتربط عن ذلك أن العقد يكون باطلاً إذا لم يذكر فيه هويتهم ويطبق نفس الحكم على ذلك لم يذكر هوية الموثق وهوية الأطراف ، وكذلك الأمر بالنسبة لتوقيعاتهم إلا إذا وجد مانع قاهر.

أما فيما يخص البيان و الشروط الأخرى يبطل العقد الرسمي إذا كانت جوهرية ولا نرى ضمن الشروط التي بينها ما يمكن أن يعتبر منها جوهرية فكلها ضرورية لصحة العقد.

## 2- السلطات القضائية:

تعتبر الأحكام القضائية النهائية الصادرة من مختلف الجهات القضائية من الوثائق الرسمية في نظر القانون، والتي يمكن شهرها بالمحافظة العقارية.

إذا فصلت هذه الأحكام في خصومات عقارية، فإن قانون الشهر العقاري يقضي بوجود إخضاعها إلى الإشهار العقاري بالمحافظة العقارية حتى تكون سارية في مواجهة الغير كما هو منصوص عليه في المادة 15 من الأمر 79/75<sup>1</sup>.

إلى جانب المرسوم رقم 63/76 الذي بين بدوره بعض البيانات التي يجب أن تتضمنها الأحكام القضائية هي كالتالي:

- وجوب اشتغال العقد أو القرار على ألقاب وأسماء ومكان ولادة وجنسية وموطن ومهنة الأطراف وهذا طبقا لنص المادة 62 من المرسوم المذكور أعلاه.
- تبين هوية الشركات و الجماعات و النقابات و الأشخاص الاعتبارية الأخرى مع تسميتها طبقا لنص المادة 63 من نفس المرسوم.
- تبين نوع العقار و البلدية التي يقع فيها ، و تعيين القسم ورقم المخطط و المكان المذكور وما يحتويه من مسح ، وفقا للمادة 66 من نفس المرسوم.<sup>2</sup>

## 3- السلطات الإدارية

إن الأشخاص المعنوية العامة (المؤسسات العمومية الاقتصادية أو التجارية أو المؤسسات المالية) ملزمة بالتوجيه إلى الموثق عند مباشرة العمليات

<sup>1</sup> مجيد خلفوني، المرجع السابق، ص 85.

<sup>2</sup> المواد 62، 63، 66، من المرسوم رقم 63/67 المرجع السابق.

العقارية، أما إذا كانت الدولة طرفاً في عقد ما، فإن مديرية أملاك الدولة والشؤون العقارية أو متفشية أملاك الدولة تتدخل لتحرير هذه العقود في مكتب العقود الموجودة على مستوى المديرية أو المتفشيات، لأنها تعتبر موثقاً للدولة وقد صنف المشرع هذه العقود كما يلي:

- العقود الخاصة باكتساب الملكية العقارية أو المحلات التجارية التابعة للأموال الوطنية الخاصة.

- عقود الاتجار المبرمة لفائدة مصالح الدولة والمؤسسات العمومية ذات الطابع الإداري التابعة للدولة.

- التعديلات المتعلقة بمراجعة الإيجارات الخاصة بالعقود السابقة، وإذا كانت البلدية طرفاً في هذه العقود فإن رئيس المجلس الشعبي البلدي هو الذي يقوم بتحرير العقود.<sup>1</sup>

كما أن القانون لقضاة النيابة العامة وكذا مدير الوكالة القضائية للخرينة وموظفو مديريات الولاية للمصالح المالية الذين لهم درجة مفتش رئيسي ومحاسب الخرينة وجميع المحاسبين العموميين وكذا الوزراء ورؤساء المجالس الشعبية البلدية بالتصديق على هوية الأطراف.<sup>2</sup>

### المطلب الثاني: قاعدة الشهر المسبق (مبدأ الأثر الإضافي)

تطبيقاً لأهم أهداف نظام الشهر العيني والمتمثلة في تأمين الاستقرار للتصرفات العقارية و ضمان استمرارية نقل الملكية.

اشترط المشرع الجزائري من أجل شهر المستندات لدى المحافظة العقارية، قاعدة الشهر المسبق ولقد نصت عليها المادة 88 من المرسوم 63/76

<sup>1</sup> جمال بوشنافة، المرجع السابق، ص 148.

<sup>2</sup> المادة 64 / 4 من المرسوم 63/76، المرجع السابق.

وأورد استثناء على هذه القاعدة، وعليه سنتعرض أولاً لمفهوم هذه القاعدة ثم نبين الاستثناءات الواردة عليها في نقطة ثانية.

### الفرع الأول: مفهوم قاعدة الشهر المسبق:

تنص المادة 88 من المرسوم التنفيذي 63/76 المذكور أعلاه : "لا يمكن القيام بأي إجراء للإشهار في المحافظة العقارية في حالة عدم وجود إشهار مسبق أو مقارن للعقد أو القرار القضائي أو لشهادة انتقال الملكية عن طريق الوفاة يثبت حق التصرف أو صاحب الحق الأخير، وذلك مع مراعاة أحكام المادة 88 أدناه فيفهم من ذلك أنه لا يمكن للمحافظ العقاري شهر أي وثيقة، أو سند أو تصرف من شأنه نقل الملكية العقارية ، ما لم يكن المراد نقله قد أخضع لشهر مسبق في مجموعة البطاقة العقارية يثبت من خلاله جميع التصرفات الواردة على العقار، وكذا معرفة جميع الهالك السابقين المتداولين على الملكية وذلك يحقق الطمأنينة وعدم الحيلولة في المعاملات العقارية، دون وقوع تصرفات.

وطبقاً لذلك فقد خولت المادة 101 من نفس المرسوم للمحافظ العقاري الحق في مراقبة كل الوثائق المودعة لديه، كما أن له كامل الصلاحيات في رفض الإيداع في حالة غياب أحد الإجراءات ولا سيما مبدأ الشهر المسبق.<sup>1</sup>

ويلاحظ أن هذا المبدأ يحمي المتصرف إليه أو صاحب الحق الأخير، وذلك لمنع المتصرف السابق من التصرف في العقار أو التنازل عنه مرة أخرى وذلك ابتداء من تاريخ الشهر.

وهذا ما نصت عليه المادة 88 من الفقرة الأخيرة من المرسوم 63/76 المذكور أعلاه : "أنه ابتداء من الإشهار المعطى للعقد أو القرار القضائي أو للشهادة الحق لصاحبه الجديد لا يمكن القيام بأي إجراء من قبل الشخص

<sup>1</sup> حمدي باشا، ليلي، المرجع السابق، ص 220.

الرئيسي أو ضد صاحب السابق لهذا الحق، دون الإخلال بإشهار الطلبات القضائية الرامية إلى فسخ أو إبطال أو إلغاء أو نقص... حق عيني عقاري.

إن هذه القاعدة لا يمكن تطبيقها في جميع الحالات نظرا لوجود استثناءات ترد عليها، وردت في مختلف التشريعات العقارية، وهذا سنتطرق له في النقطة الآتية.<sup>1</sup>

### الفرع الثاني: الاستثناءات الواردة على قاعدة الشهر المسبق.

إن أعمال قاعدة الشهر لا يمكن تطبيقها في جميع الحالات، أن توجد في بعض الأحيان حالات معينة لا يمكن للمحافظ العقاري أن يقوم فيها بمعارضة الوثائق محل الإشهار مع المحررات السابق شهرها.

وهذا بسبب أنها تعتبر كأول إجراء أو أنها حالات اقتضتها عملية التحول من نظام الشهر الشخصي الموروث عن الحقبة الاستعمارية إلى نظام الشهر العيني المحدث بموجب الأمر 74/75 المؤرخ في 12/11/1975 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري.

تجد هذه الاستثناءات أساسها في ظل هذه المادة 89 من المرسوم 63/76 المعدلة و المتممة ، بالإضافة إلى مختلف القوانين و التشريعات العقارية تنطبق إليها في حينها.

فبالرجوع إلى نص المادة 89 المعدلة و المتممة بالمرسوم التنفيذي رقم 123/93 المؤرخ في 19/05/1993 نجدها تنص على أنه : تستثنى القاعدة المدرجة في الفقرة الأولى من المادة 88 أعلاه.

- عند الإجراء الأولي الخاص بشهر الحقوق العقارية في السجل العقاري والذي يتم تطبيقا للمواد من 08 إلى 18 من هذا المرسوم.

<sup>1</sup> جمال بوشنافة، المرجع السابق، ص 151.

- عندما يكون حق المتصرف أو صاحب الحق الأخير ناتجا عن سند اكتسب تاريخا ثابتا قبل يناير 1971.

وعليه فطبقا لهذه المادة ، فإنه يرد على قاعدة الشهر المسبق استثناءين هما كالتالي :

#### أ- الإجراء الأول عند عملية المسح العقاري:

والتي تحيل المادة إلى المواد من 8 إلى 18 من المرسوم 63/76 (55) والمتعلقة بإيداع وثائق مسح الأراضي العام على مستوى المحافظة العقارية بعد الانتهاء من عملية المسح، مقابل محضر تسليم من طرف المحافظ العقاري، هي من أجل إخضاعها إلى عملية الإشهار بعد أن يعطى لكل عقار ممسوح رقم معين ويخصص له بطاقة عقارية تشمل على كافة بياناته على أساس وثائق مسح الأراضي.<sup>1</sup>

فالإجراء الأولي الرامي إلى إيداع وثائق العقارات المسوحة، ليست بحاجة إلى إشهار مسبق من أجل تسجيله بالمحافظة العقارية.

#### ب- العقود العرفية التي اكتسبت تاريخ ثابت قبل 1971/01/01:

العقد العرفي هو عبارة عن عقد يحرره الأطراف فيما بينهم بصفتهم خواص خارج عن نطاق تدخل الضابط العمومي.<sup>2</sup>

العقود العرفية التي تم تسجيلها من قبل الأطراف لإعطائها تاريخ ثابت وعليه فإن هذه العقود اكتسبت صفتها الرسمية دون اللجوء إلى الجهات القضائية، فيكفي اللجوء إلى الموثق لتحرير عقد إيداع يتم شهره في المحافظة العقارية، ويذكر فيه التعيين للعقار والمتعاقدين والشهود ولا يخضع لقاعدة

<sup>1</sup> - مجيد خلفوني، المرجع السابق، ص 90.

<sup>2</sup> - عمار علوي، المرجع السابق، ص 146.

الأثر الإضافي والشهر هنا له دور إعلامي وليس مصدر للحق العيني،<sup>1</sup> وللتأكد من صحة التاريخ يجب مراقبة مدى وجود تأشيرة مصلحة التسجيل التي توضع على العقود من هذا النوع.

كما يمكن التحقق من التاريخ بواسطة وسائل إثبات آخر مشار إليها في القانون المدني في المادة 328 و التي تنص : "لا يكون العقد العرفي حجة على الغير في تاريخه إلا منذ أن يكون له تاريخ ثابت ويكون تاريخ العقد ثابتا ابتداء من:

- يوم تسجيله.
  - من يوم ثبوت مضمونه في عقد آخر حرره موظف عمومي .
  - من يوم التأشير عليه على يد ضابط عام مختص.
  - من يوم وفاة أحد الذين لهم على العقد خط أو إمضاء.
- وبمفهوم المخالفة لهذا الاستثناء، أي العقود العرفية التي لم تكتسب تاريخا ثابتا قبل 1971/01/01، فإنه لا يمكن أن تعفى من مبدأ الشهر المسبق وبالتالي لا يمكن شهرها.

وإذا أراد أصحابها إثبات حجيتها فما عليهم إلا اللجوء إلى القضاء.<sup>2</sup>

### ج- عقد الشهرة :

تطهيرا للملكية، سن المشرع الجزائري إجراءات قانونية خاصة لإثبات التقادم و إعداد عقد الشهرة المتضمن الاعتراف بالملكية العقارية.<sup>3</sup> المستحدث بموجب المرسوم 352/83 المؤرخ في 1983/05/21.

<sup>1</sup> حمدي باشا، زروقي ليلي، المرجع السابق، ص 271.

<sup>2</sup> جمال بوشنافة، المرجع السابق، ص 155.

<sup>3</sup> حمدي باشا، ليلي زروقي، المرجع السابق، ص 224.

وذلك في حالة عدم وجود منازع للحائز، وكانت المنطقة الرماد اكتساب العقار المحاز غير ممسوحة. وكانت حيازته هادئة و علنية و مستمرة غير مشوبة بلبس طبقا لأحكام الحيازة الواردة بالمادة 827 من التقنين المدني.

ويعرف عقد الشهرة على أنه عبارة عن محرر رسمي يعد من قبل موثق طبقا للأشكال القانونية و في حدود سلطته و اختصاصه، يتضمن إشهار الملكية على أساس التقادم المكسب بناء على تصريح طالب العقد.<sup>1</sup>

ويقدم الطلب إلى الموثق المختص إقليميا مرفقا بجملة من الوثائق تبين عموما طبيعة العقار محل الحيازة وموقعه ومشملا ته ومساحته من أجل تحرير عقد الشهرة ، والقيم بالإجراءات المقررة قانونا، يحرر العقد ويشهر بالمحافظة العقارية مثبتا بذلك التقادم المكسب.<sup>2</sup>

د- يعد الاستصلاح سبب من أسباب اكتساب الملكية العقارية في التشريع الجزائري : وقد تم التنصيص عليه في كل من قانون 18/83 المؤرخ في 18/08/1983 المتعلق بحيازة الملكية العقارية الفلاحية.

وكذا المرسوم التنفيذي رقم 289/92 المؤرخ في 06/07/1992 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 الاستصلاحية وأعباءه وشروطه،<sup>3</sup> وبعد القيام بعملية الاستصلاح واستكمال الإجراءات الإدارية يتم تحرير عقد يتعلق بالأرض المستصلحة وذلك حسب النموذج من قبل وزارة المالية الصادر في القرار المؤرخ

<sup>1</sup> مجيد خلوفي، المرجع السابق، ص 94.

<sup>2</sup> حمدي باشا عمر، محررات شهر الحيازة، دار هومه، 2001، ص 17.

<sup>3</sup> حمدي باشا، ليلي زروقي، نفس المرجع، ص 255.

في 14 ماي 1984، ويتم بعد ذلك تسجيله بمصلحة التسجيل ثم شهره بالمحافظة العقارية وبعد الشهر في هذه الحالة الإجراء الأول بالنسبة للأرض المستصلحة لا يتطلب توافر قاعدة الشهر المسبق.

#### ه- شهادة الحيازة:

نظرا لاتساع رقعة مساحة الأراضي التي لم تمسحها عملية المسح العقاري وحتى يكون السبب نحو تطهير الملكية العقارية في بلادنا.

لجأ المشرع إلى إنشاء شهادة الحيازة التي جاء ذكرها في المادة 39 من قانون التوجيه العقاري التي تنص على ما يلي: " يمكن لكل شخص بمفهوم المادة 823 من الأمر 58/75 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 يمارس في أراضي الملكية الخاصة التي لم تحرر عقودها ملكية مستمرة وغير متقطعة وهادئة وعلانية لا تشوبها شبهة أن يحمل على سند حيازي يسمى الحيازة، وهي تخضع لشكليات التسجيل والإشهار العقاري، في المناطق التي يتم فيها إعداد سجل مسح الأراضي".

وتعرف شهادة الحيازة على أنها شبه عقد أو مقرر إداري يكتسي طابعا رسميا، وهو على أية حال محرر رسمي يثبت للحائز حق الحيازة على العقار محل الشهادة، بعد إتمام إجراءات تسجيلها وإشهارها وأن هذه الشهادة لا ترقى إلى سند الملكية، ولكن يمكن تكون سندا قويا لاكتساب الملكية عن طريق التقادم المكسب وفقا للإجراءات القانونية السارية المفعول.<sup>1</sup>

وقد حدد المرسوم التنفيذي رقم 254/91 المؤرخ في 27/07/1991 كيفية إعدادها، وتسليمها المحدث بموجب المادة 31 من القانون 25/90 المذكور أعلاه، والذي حث فيه المشرع المواطنين الذين يحررون أراضي لمدة سنة على

<sup>1</sup> بن عبيدة عبد الحفيظ، إثبات الملكية العقارية و الحقوق العينية العقارية في التشريع الجزائري، دار هومه، الطبعة السادسة، ص 133.

الأقل في مناطق لم تشملها عملية المسح للحصول على سند قانوني يبرر وضع يدهم على الأرض يسمى شهادة الحيازة .

تسلم سند من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي الواقع في دائرة اختصاصه العقار محل الطلب.

وهذا للمساهمة ولو بصفة غير مباشرة في تكوين السجل العقاري ومجموعة البطاقات العقارية.<sup>1</sup>

وما دام أن هذه الشهادة جاءت كمرحلة انتقالية لتسوية وضعية العقارات التي يختفي أصحابها إلى سندات في انتظار إتمام عملية المسح العقاري فهي معفاة من مبدأ الأثر الإضافي للشهر.

#### و- الشهادة الوقفية الخاصة بالملك الوقفي:

تطبيقاً لأحكام المادة 8 من القانون رقم 10/91 المؤرخ في 1991/04/27 المتضمن قانون الأوقاف صدر المرسوم التنفيذي رقم 336/2000 لإثبات الملف الوقفي وشروط وكيفيات إصدارها وتسليمها.<sup>2</sup>

وتحتوي هذه الوثيقة التي تخضع لعملية التسجيل والإشهار العقاري على البيانات التالية:

- المعلومات الخاصة بالشهود مع توقيعاتهم.
- التصديق من قبل المصلحة المختصة بالبلدية أو أي سلطة أخرى مؤهلة قانوناً.
- رقم تسجيلها في السجل الخاص بمديرية الشؤون والأوقاف المختصة إقليمياً.

<sup>1</sup> جمال بوشنافة، المرجع السابق، ص، ص، 159، 160.

<sup>2</sup> حمدي باشا، ليلي زروقي، المنازعات العقارية، المرجع السابق، ص 226.

وبعد جمع أكثر من 03 من الإشهاد المكتوب لإثبات الملك الواقى، تصدر مديرية الشؤون الدينية و الأوقاف المختصة إقليميا "شهادة رسمية خاصة بالملك الوقفي" محل الإشهاد مرفقة بشرط البطلان عند ظهور أدلة مضادة. وعليه فإن شهر الشهادة الرسمية الخاصة بالملك الوقفي تعد هي الأخرى كإجراء أولي أعفيت من مبدأ الإشهار المسبق.<sup>1</sup>

### الخاتمة

في الأخير يتجلى أنّ الهدف الأساسي من السجل العقاري العيني وما يترتب عليه من أثر منشئ، هو إعلام الغير بكل حق عقاري مما يؤدي إلى استقرار المعاملات ضمن الائتمان العقاري، وهدف القيد أيضا هو إعلام الغير بالتصرفات الجارية على العقار حتى يكون هذا الغير مطلعاً بصفة جلية بالحالة القانونية للعقار، سواء من حيث الشخص المقيد على اسمه أو الارتفاقات الايجابية أو السلبية التي عليه.

<sup>1</sup> التعليمات الوزارية المشتركة لوزارة الشؤون الدينية والأوقاف، وزارة المالية، رقم 09، المؤرخة في 200/09/16، المتعلقة بإجراءات تدوين الشهادة الرسمية بالملك الوقفي.