



جامعة باتنة -1- الحاج لخضر  
كلية الحقوق والعلوم السياسية  
قسم الحقوق

## الشهر كأداة لحماية المعاملات العقارية في التشريع الجزائري

مذكرة مكملة لمقتضيات لنيل شهادة الماستر في الحقوق  
تخصص: قانون عقاري

إشراف الأستاذ:  
د/ دبة ناصر

أعداد الطالبتين:  
- دواق خديجة  
- سليمانى ايثار

### لجنة المناقشة

الاسم واللقب	الرتبة العلمية	المؤسسة الجامعية	الصفة
لعويجي عبد الله	أستاذ التعليم العالي	جامعة باتنة 1	رئيسا
دبة ناصر	أستاذ محاضر صنف أ	جامعة باتنة 1	مشرفا ومقررا
جداي علي	أستاذ محاضر صنف أ	جامعة باتنة 1	مناقشا

دورة جوان

السنة الجامعية: 2024/2023



جامعة باتنة - 1 - الحاج لخضر  
كلية الحقوق والعلوم السياسية  
قسم الحقوق

## الشهر كأداة لحماية المعاملات العقارية في التشريع الجزائري

مذكرة مكملة لمقتضيات لنيل شهادة الماستر في الحقوق  
تخصص: قانون عقاري

إشراف الأستاذ:

د/ دبة ناصر

أعداد الطالبتين:

- دواق خديجة
- سليمانني ايثار

لجنة المناقشة

الاسم واللقب	الرتبة العلمية	المؤسسة الجامعية	الصفة
لعويجي عبد الله	أستاذ التعليم العالي	جامعة باتنة 1	رئيسا
دبة ناصر	أستاذ محاضر صنف أ	جامعة باتنة 1	مشرفا ومقررا
جداي علي	أستاذ محاضر صنف أ	جامعة باتنة 1	مناقشا

دورة جوان

السنة الجامعية: 2024/2023

# شكر وتقدير

الحمد لله رب العالمين، تبارك وتعالى له الكمال وحده، والصلاة والسلام على سيدنا محمد نبيه ورسوله الامين وعلى سائر الانبياء والمرسلين.

بأسمى عبارات الشكر والعرفان، نتقدم بالشكر الخالص الى أستاذنا الفاضل " دبة ناصر" الذي وافق للإشراف على عملنا وأكرمنا من وقته الثمين، لاسيما بتوجيهاته وإرشاداته التي كانت مصدر دعم في إنجاز هذا البحث .

كما نتوجه بالشكر والتقدير الى أعضاء لجنة المناقشة على قبولهم مناقشة هذا العمل المتواضع.

كما نتقدم بالشكر الجزيل الى كافة الاساتذة والطاقم الاداري لكلية الحقوق والعلوم السياسية جامعة الحاج لخضر باتنة 1.

## اهداء

إلى النبع الصافي والكنز الغالي والمثل العالي، الذي لم يبخل علي بالدعم والتشجيع طول مشوار حياتي ودراستي، فكان بذلك سبب نجاحي، **أبي الغالي** حفزه الله ورعاه وأطال في عمره.

إلى من جعل الله الجنة تحت قدميها، التي أفنت شبابها لأجل تربيتي وتعليمي، من علمتي مبادئ الحياة، علمتي معني الصبر والصدق والحنان وأوصلتني إلى ما أنا عليه، إلى التي لم ولن أوفي ولو الجزء القليل من حقها، **الغالية أمي** حفزها الله وأطال عمرها.

إلى اخواتي اللواتي شجعنني على إتمام هذا البحث **شيماء، ريمة، سمية، رتاج، اريج**، وبالأخص **ريان** التي ساعدتني كثيرا في اخراج هذا البحث. كما لا أنسى بنات اخواتي **رزان ويارا**.

إلى كل افراد عائلتي من **امي جدي وجدتي** اطال الله في عمرهما وخالتي وكل **اخوالي** وزوجاتهم وأولادهم.

إلى **جدي** و**جدتي** الغالية رحمهما الله.

إلى كل أستاذ تعلمت منه ولو حرف طوال مشواري الدراسي.

إلى صديقاتي اللاتي وقفن بجانبني في كل خطوة من هذا البحث **اميمة رشيدة امينة الهام**

إلى زميلاتي وزملائي في الجامعة الذين لم يبخلوا عني بشيء ودعموني طوال مشوار الدراسة **ايتار شروق عفاف كمال وليد نصر الله**.

إلى كل من وسعتهم ذاكرتي ولم تسعهم منكرتي.

أهدي ثمرة هذا الجهد المتواضع

خديجة

## إهداء

إلى من ترعرعت بين أحضانها وطني الحبيب "الجزائر" حبا واعتزازا.  
إلى من تعب وسعى وكان رمزاً للأبوة "والدي"، الذي أحمل اسمه بافتخار أطال الله بعمره  
احتراما وتقديرا.

إلى نبع المحبة من غمرتني بفيض حنانها، ومن كان دعاؤها سر نجاحي "والدتي" التي لا  
أرى الأمل إلا من عينيها، حفظها الله وأطال عمرها.

إلى من أسرجوا النور في ظلمة ليلي "إخوتي وأخواتي" سندا ومحبة واتحادا.  
أختي سهيلة وزوجها وأبنائها، أختي أمال وزوجها وأبنائها، أختي حياة وزوجها وأبنائها.  
أخي علي، أخي عبد المالك.

إلى أقاربي عائلة "سليمانى" وعائلة "بعزيزي" انتماء واعتزازا.

إلى من تحلو بالإخاء وتميزوا بالوفاء والاخلاص "صديقاتي:

صفاء، شيماء، رشيدة، أينور

إلى من رافقتني درب إنجاز المذكرة صديقتي العزيزة "خديجة" تشاركا وتعاوننا لتحقيق الهدف.

إلى كل من علمني حرفا وأنار لي دربي بنور العلم "أساتذتي" تبجيلا وتقديرا.

إلى كل أساتذة قسم الحقوق .

أهدي ثمرة هذا الجهد المتواضع

إيثار

بِسْمِ اللّٰهِ الرَّحْمٰنِ الرَّحِیْمِ

### مقدمة:

يشكل العقار مصدر ثروة الانسان منذ القدم، ورمز للسيادة والجاه وأساس لاستقرار الأمم والشعوب. فهو العصب الأساسي للنهوض بالاقتصاد في أغلب الدول، نظرا لما يساهمه في تحقيق التنمية الاقتصادية والاجتماعية.

ازدادت أهمية العقار لارتباط الملكية العقارية بالتنمية في جميع المجالات. حيث تشكل القاعدة الأساسية لتطوير الاستثمار، وهو ما يجعل الانسان يدخل في حروب وصراعات منذ القدم من اجل كسبها ويسعى جاهدا لتمليكها، فكانت النتيجة نشوب نزاعات وسيطرة قانون الغاب في المعاملات العقارية.

قد عمدت التشريعات القديمة عبد العصور المتعاقبة إلى ايجاد أنظمة قانونية، تهدف إلى حماية الملكية العقارية وضمان استقرار المعاملات العقارية، من خلال تنظيم عمليات استغلال وتداول وتمليك الحقوق العينية العقارية بما يضمن حقوق المتعاملين والغير والدولة على السواء. تعتبر العلانية من أهم الأساليب التي استخدمتها هذه الأنظمة التشريعية لمحاربة كل اشكال الغش والتحايل في المعاملات العقارية، ومنع ضياع الحقوق والأموال العقارية. حيث اشترطت اخضاع العقود والتصرفات التي ترد على العقار والحقوق العينية العقارية إلى شكليات محددة تختلف حسب أهمية التصرف او تعتبر أحيانا أساسا لوجود هذه التصرفات بين المتعاملين وفي مواجهة الغير، وعلى ذلك الاساس توصلت إلى فكرة الشهر العقاري.

فالشهر العقاري عبارة عن نظام قائم بذاته، يهدف إلى توفير العلم الكافي بشأن الحالة القانونية والمادية للعقار-وبالأخص من له مصلحة في ذلك-في سجلات عينية، ذلك أنه يمكن لكل من يرد التعامل فيه أن يكون على بينة من امره، من خلال الاطلاع على البيانات المتعلقة بالعقار، ومعرفة ما له من حقوق وما عليه من التزامات، وهو ما يساهم في تعزيز الثقة بين أطراف المعاملات وتدعيم الائتمان العقاري. كما ان للشهر دور في تشجيع الاستثمار وتحقيق التنمية

الاقتصادية، من خلال تشجيع المؤسسات المالية على منح القروض للأشخاص مقابل ضمان يتمثل في أخذ رهن على العقارات، وذلك ليقينها بحقيقة كل ما يتعلق بها. ونظرا لأهمية الشهر العقاري، فقد تبنته أغلب الدول المتقدمة، إلا أنها لم تأخذ نفس المبادئ والأحكام في تنظيمه. مما أدى إلى ظهور نظامين مختلفين؛ نظام الشهر الشخصي والذي يعد أقدم نظام لشهر التصرفات العقارية، حيث يقوم هذا النظام أساسا على أسماء أصحاب الحقوق العينية محل الشهر العقاري. غير أن كثرة العيوب التي ظهرت فيه، وعدم تحقيقه للغرض الذي وجد من أجله في سبيل توفير الحماية القانونية لأصحاب الحقوق، جعل بعض الدول تعتمد على مبادئ أخرى في شهر التصرفات العقارية والتي تأخذ من العقار محل التصرف الركيزة الأساسية التي يقوم عليها الشهر العقاري وهو ما يعرف بنظام الشهر العيني. ولقد لقي هذا النظام استحسان من طرف الدول التي اعتمدت عليه لما حققه من أهداف في توفير الثقة وتحقيق الائتمان واستقرار المعاملات العقارية.

والمشعر الجزائري أيضا ثمن مكانة العقار، وسارع في تقديم حماية للملكية العقارية وكل المعاملات الواردة عليها. ويظهر ذلك من خلال ترسانة القوانين التي سنها منذ الاستقلال. حيث تبنى المشعر بعد الاستقلال مباشرة نظام الشهر العقاري الموروث من الاستعمار الفرنسي والمتمثل في نظام الشهر الشخصي، الذي اثبت فشله في تطهير الوضعية العقارية التي خلفها الاستعمار الفرنسي، مما أدى إلى كثرة النزاعات وتكدس الملفات امام الجهات القضائية، لاسيما وان قيمة العقار في تزايد مستمر، ذلك ما دفع بالمشعر الجزائري إلى مواكبة التشريعات التي اتبعت نظام الشهر العيني، والتي وجدت فيه ضالتها في تحقيق استقرار المعاملات العقارية وحماية المتعاملين، ويتضح ذلك جليا من يوم استصدار الأمر 75/74 المؤرخ في 12/11/1975 المتضمن اعداد المسح العام للأراضي وتأسيس السجل العقاري<sup>1</sup>، وما صاحبه من مراسيم تنظيمية.

<sup>1</sup> الأمر 75/74 مؤرخ في 8 ذي القعدة عام 1395 الموافق 12 نوفمبر سنة 1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، جريدة رسمية عدد 92، مؤرخة في 18/11/1995.

ان تطبيق نظام الشهر العيني يتطلب التمهد له بأرضية مادية تقتضي عملية مسح شاملة للأراضي الموجودة في جميع التراب الوطني سواء الحضرية منها أو الريفية، غير أن هذه العملية صعبة وشاقة وتتطلب إمكانات مادية وبشرية هائلة، ذلك ما جعل عملية المسح لم تنتهي منذ البديء فيها سنة 1975 الى يومنا هذا.

إلى جانب ذلك، اعتمد المشرع على قاعدة أساسية في سبيل ضمان حقوق المتعاملين في الحقوق العينية العقارية منذ صدور الأمر 91/70 المؤرخ في 15/12/1970 المتضمن قانون التوثيق<sup>1</sup>، حيث اشترط في التصرفات المنصبة على العقارات والحقوق العينية العقارية تحريرها في شكل رسمي، وأسند هذه المهمة الى اشخاص محددة، خول لهم القانون هذه الصلاحية، كل في حدود سلطته واختصاصه. وربط انتقال الملكية والحقوق العينية الأخرى باستكمال اجراءات الشهر العقاري أمام المحافظة العقارية، وذلك بغية ترتيب أثرها العيني وجعلها حجة فيما بين المتعاقدين وفي مواجهة الغير.

**أهمية الدراسة:** تظهر أهمية هذه الدراسة، التي تنصب حول دور الشهر العقاري في حماية المعاملات العقارية، الى اظهار الدور الذي يقوم به المشرع الجزائري في ضبط قواعد الشهر والحفاظ على استقرار المعاملات العقارية، وإعطاء ضمانات أكثر للتصرفات المبرمة بين الأشخاص والمتضمنة نقل أو إنشاء أو تعديل أو انقضاء حق عيني عقاري، حتى تكون حجة على الكافة بمجرد شهرها بالمحافظة العقارية. وما يزيد من أهمية هذا الموضوع، ما تعرفه البلاد في السنوات الأخيرة من تغيرات على الصعيد السياسي والاقتصادي، لا سيما بعد فتح باب الاستثمار خاصة في المجال العقاري ودعم نظام القروض. اذ يهدف المشرع من خلال النصوص القانونية المنظمة للشهر العقاري خاصة، والنصوص القانونية المتعلقة بالعقار عامة، من إحكام رقابته على السوق العقارية، ومنع المضاربة غير الشرعية، التي من شأنها تعميم الفوضى في انتقال الحق العيني العقاري، مما يخلق تعدد وتعقد المنازعات العقارية.

<sup>1</sup> الأمر 91/70 المؤرخ في 17 شوال عام 1390 الموافق ل 15/12/1970، يتضمن تنظيم التوثيق، جريدة رسمية العدد 107 السنة السابعة، الصادرة بتاريخ 25 ديسمبر 1970.

**اهداف الدراسة:** أصبح التعامل في العقار من أخطر انواع التصرفات، ما يجعل توفير الامن القانوني للمعاملات العقارية ضرورة ملحة لدرء كل اشكال الاعتداءات التي قد تقع على العقار والحقوق العينية العقارية، من أجل توفير استقرار التصرفات العقارية. لذلك كانت الغاية من هذه الدراسة هو تسليط الضوء على احكام الشهر العقاري باعتباره أحد اهم الاليات القانونية المقررة لحماية المعاملات العقارية، وكذا تحديد القواعد القانونية والمادية التي يركز عليها هذا النظام والتي من شأنها تحسين آليات نقل الحقوق العينية العقارية والتعامل فيها.

**أسباب اختيار الموضوع:** تم اختيار هذا الموضوع نظراً لأهميته وارتباطه الوثيق بتخصصنا الجامعي، كونه من القضايا البالغة الأهمية في الوقت الراهن، ذلك لما يساهمه العقار في اثناء الذمة المالية للأشخاص، مما جعلنا نسعى إلى الخوض في الموضوع سعياً منا لمحاولة بيان أهم المعاملات التي ترد على العقار، فضلاً عن مدى حرص المشرع على حمايتها وضمان استقرارها. **الدراسات السابقة:** بعد استقراء بعض البحوث التي تطرقت لموضوع شهر المعاملات العقارية في التشريع الجزائري، نذكر منها:

-رسالة الماجستير للطالب جقبوب محفوظ تحت عنوان الشهر العيني واستقرار المعاملات العقارية، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في الحقوق، فرع القانون الخاص، جامعة بجاية، 2018/2017. حيث تناولت هذه الدراسة الدور الذي يؤديه نظام السجل العيني في تحقيق استقرار المعاملات العقارية، من خلال بيان الآليات التي اعتمد عليها المشرع في تكريس نظام الشهر العيني في الفصل الاول والمتمثلة في؛ المسح العام للأراضي باعتباره اهم آلية تبناها المشرع من اجل تجسيد هذا النظام. كما تطرق الى آليات اخرى استحدثها المشرع بعد عجز آلية المسح العام عن تحقيق الهدف، من خلال الاقرار بالحيازة المؤدية للتقادم المكسب كعقد الشهرة والتحقيق العقاري. ثم تناول الباحث في الفصل الثاني دور الشهر المحدود الذي يؤديه نظام الشهر العيني في تحقيق استقرار للمعاملات العقارية من خلال بيان عدم امكانية اعمال اهم مبدأ يقوم عليه هذا النظام وهو مبدأ الاثر المطهر للشهر العقاري. وتوصل في النهاية بان الدفتر العقاري باعتباره السند الناتج عن المسح العقاري والمقرر قانون بانه السند الوحيد للملكية العقارية في

المناطق المسوحة ليس بسند صلب وان حجيته نسبية لا مطلقة باعتبار انه قابل للطعن امام القضاء. في حين انه تناولنا في موضوع دراستنا اهم التصرفات القانونية التي اوجب المشرع اخضاعها لأحكام الشهر العقاري، كما تطرقنا لمبادئ الشهر العقاري بنظاميه -الشخصي والعيني- التي تبناها المشرع بهدف تأمين المعاملات العقارية في الفصل الاول. اما الفصل الثاني من دراستنا فخصصناه لدراسة الجانب العملي لنظام الشهر العيني باعتباره النظام الاجدر لحماية المعاملات العقارية من خلال بيان اجراءات تأسيس السجل العقاري والمتمثلة أساسا في اعمال المسح العام للأراضي. كما تطرقنا الى شروط واجراءات الشهر العقاري في ظل هذا النظام وفي الاخير الآثار القانونية المترتبة عن عملية شهر للتصرفات القانونية.

**صعوبات البحث:** في إطار اعداد هذه المذكرة واجهنا بعض الصعوبات تتمثل في قلت توفر المراجع المتخصصة التي تناولت موضوع البحث. كما ان النصوص القانونية التي تناولت الموضوع جاءت متفرقة مما يصعب عنا التحكم فيها وجمعها.

**إشكالية البحث:** قصد فهم أمثل للموضوع حاولنا معالجته من خلال الإجابة على الإشكالية التالية: **ما مدى فعالية احكام الشهر العقاري في تحقيق ضمانة كافية لحماية المعاملات العقارية؟** ومن أجل مناقشة هذه الإشكالية بشكل معمق، استعنا بمجموعة من الأسئلة الفرعية التي تمكننا من تحليل أدق وأشمل للموضوع، حيث تسلط الضوء على جوانبه المختلفة وتسهم في استنباط نتائج أكثر دقة ورسانة؛

- لماذا لازال المشرع الجزائري يعتمد على نظام الشهر الشخصي؟

- ماهي التصرفات التي أوجب المشرع شهرها في مجموع البطاقات العقارية؟

- ما هي أبرز الاليات التي تبناها المشرع لتحقيق استقرار وحماية المعاملات العقارية؟

**المنهج المتبع:** لأجل بلوغ الهدف المسطر للبحث اعتمدنا على المنهج الوصفي الذي يركز أساسا على وصف دقيق وتفصيلي للموضوع، وعلى المنهج التحليلي الذي تم من خلاله تحليل مختلف النصوص القانونية.

لمعالجة هذا الموضوع، ارتأينا تقسيم هذه الدراسة إلى فصلين أساسيين، يمثل الفصل الأول الجانب النظري لموضوع البحث، نتناول من خلاله أنظمة الشهر في القانون الجزائري وكذا أهم التصرفات القانونية التي اوجب المشرع اخضاعها لأحكام الشهر العقاري، أما الفصل الثاني فيمثل الجانب العملي الإجرائي، نتطرق من خلاله إلى قواعد وشروط تنظيم الشهر العقاري، ثم إلى تنفيذ إجراء الشهر وفي الأخير الآثار القانونية المترتبة على عملية الشهر.

**الفصل الأول: النظام القانوني للشهر العقاري في  
التشريع الجزائري**

## الفصل الأول: النظام القانوني للشهر العقاري في التشريع الجزائري

---

### الفصل الأول: النظام القانوني للشهر العقاري في التشريع الجزائري

الشهر العقاري عبارة عن وسيلة قانونية لإعلان التصرفات المتعلقة بالحقوق العقارية في سجلات علنية، يسهل على كل شخص الاطلاع عليها، ويهدف الى احاطة الغير بالتصرفات خاصة من لهم مصلحة بالعقار والوضع القانوني له.

وإذا كانت كل الدول أخذت بنظام الشهر العقاري كوسيلة لتحقيق الثقة في المعاملات واستقرارها، فإنها لم تأخذ في ذلك نفس السبيل، مما أدى الى ظهور نظامين: نظام الشهر الشخصي الذي يعتمد على أسماء الملاك أساسا للشهر، ونظام الشهر العيني الذي يأخذ من العقار محل التصرف أساسا للشهر (المبحث الأول).

بالنظر لأهمية المعاملات الواردة على العقار والحقوق العينية العقارية، أوجب المشرع إخضاع كل العقود الرسمية المنشئة، أو الناقلة، أو المصرحة، أو المعدلة للملكية العقارية، وكذا كل العقود والقرارات القضائية اللاحقة للإجراء الأول الذي كان محل شهر، إضافة إلى العقود التي تهدف إلى إنشاء أو نقل أو تصريح أو تعديل أو انقضاء حق عيني، فبصفة عامة كل تعديل في الوضعية القانونية للعقار يجب شهره حفاظا على الائتمان العقاري، واستقرار هذه المعاملات، ونظرا لكثرتها إذ لا يمكن حصرها ارتأينا التطرق إلى بعض النماذج التي أوجب المشرع الجزائري شهرها (المبحث الثاني).

### المبحث الأول: أنظمة الشهر في القانون الجزائري

إن تقرير الحماية القانونية لحق الملكية العقارية جعل المشرع يسعى إلى إرساء ضمانات ووسائل تحمي هذا الحق وتهدف إلى بعث ثقة بين المتعاقدين. ويعد الشهر من بين وسائل الحماية القبلية التي حددها المشرع لحماية الملكية العقارية وتحقيق استقرار المعاملات العقارية.

## الفصل الأول: النظام القانوني للشهر العقاري في التشريع الجزائري

فهو عبارة عن نظام قانوني قائم بذاته يهدف إلى تنظيم حق الملكية العقارية وباقي الحقوق العينية العقارية وتحديد طرق إعلانها والإعلام عنها من خلال تسجيل مختلف التصرفات المنصبة على العقارات والحقوق العينية العقارية في سجلات خاصة مما يساهم في دعم الائتمان العقاري. ومن بين الأهداف التي يرمي إليها أيضا تسهيل عملية تداول العقارات وتأمين استقرار المعاملات العقارية من مختلف أشكال التحايل وقد اهتم المشرع الجزائري على غرار باقي التشريعات بتنظيم الملكية العقارية وحمايتها، حيث يسعى جاهدا لتنظيم عملية الشهر وتبسيط إجراءاته تماشيا مع التطورات الحاصلة في مختلف المجالات الاقتصادية والاجتماعية والسياسية، في سبيل تحقيق هذه الأهداف، جرب المشرع الجزائري نظامين للشهر العقاري النظام الأول بالشهر الشخصي (المطلب الأول) والنظام الثاني بالشهر العيني (المطلب الثاني)، وفي النهاية تبنى نظام الشهر العيني.

### المطلب الأول: نظام الشهر الشخصي

نظام الشهر الشخصي هو النظام الذي تبنته فرنسا ومعظم البلاد اللاتينية كبلجيكا وإيطاليا، ويعتبر أول نظام للشهر العقاري ظهر في العصر الحديث، ويرجع سبب ظهوره إلى الحاجة إلى تحصيل الضرائب، حيث سعت الدول اللاتينية إلى تسجيل أصحاب الأملاك العقارية في سجل الضرائب في الخانة الأولى، ثم العقارات في الخانة الثانية، وذلك لإحصاء الأملاك العقارية لتسهيل تحصيل الضرائب.

سنتطرق في هذا المطلب إلى دراسة نظام الشهر الشخصي من خلال تعريفه (الفرع الأول)، خصائصه (الفرع الثاني)، تقييمه (الفرع الثالث)، وأخيرا موقف المشرع من هذا النظام (الفرع الرابع).

# الفصل الأول: النظام القانوني للشهر العقاري في التشريع الجزائري

## الفرع الأول: تعريف نظام الشهر الشخصي

يعتبر نظام الشهر الشخصي من أقدم أنظمة الشهر، حيث يتم من خلاله رصد التصرفات المنشئة للحقوق العينية العقارية وفق أسماء الملاك وذلك في نوعين السجلات؛ سجل يمك حسب الترتيب الأبجدي للمتصرفين في العقار، وسجل آخر يمك حسب الترتيب الزمني لتقديم التصرفات المراد شهرها<sup>1</sup>. وبذلك فان هذا النظام يقوم بشهر التصرفات الواردة على العقار والحقوق العينية العقارية بالاعتماد على صاحب الحق وليس على العقار أو الحق محل الشهر؛ من خلال تحديد كل العناصر المتعلقة بهوية الشخص وتدوينها في سجلات خاصة أو بطاقات شخصية ومن هنا جاءت تسميته بالنظام الشخصي<sup>2</sup>، حيث هدف الشهر في هذا النظام إلى تحقيق العلانية ولا يشكل سببا في نشوء الحق أو انتقال الملكية<sup>3</sup>، لذلك فالتصرفات التي تشهر لا تطهر من العيوب العالقة بالإجراء أو التصرف ويمكن لكل ذي مصلحة الاعتراض على التصرف وطلب إبطاله

## الفرع الثاني: خصائص نظام الشهر الشخصي

من خلال تعريف نظام الشهر الشخصي يمكن استخلاص جملة من الخصائص والتي يمكن اعتبارها مبادئ لهذا النظام وتتمثل في:

أولاً- أسماء الأشخاص أساس الشهر: وهو ما يتميز به هذا النظام، حيث تتم عملية الشهر في سجلات يتم القيد فيها طبقا للحروف الأبجدية لأسماء الأشخاص الذين تصدر منهم التصرفات العقارية وأسماء الأشخاص الذين يتلقون الحقوق محل التصرف<sup>4</sup>.

<sup>1</sup> ليلي زروقي عمر حمدي باشا، المنازعات العقارية "طبعة جديدة في ضوء آخر التعديلات وأحدث الأحكام، دار بلقيس، دار البيضاء الجزائر، 2024، ص 27

<sup>2</sup> مجيد خلفوني، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، دار هومة، الطبعة الخامسة، الجزائر، 2018، ص 16

<sup>3</sup> حسين عبد اللطيف حمدان، أحكام الشهر العقاري، الدار الجامعية، دون طبعة، لبنان، 2018، ص 12 و 13

<sup>4</sup> عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، جزء رابع (البيع، المقايضة)، دار احياء التراث العربي، بيروت،

لبنان، 1986، ص 547

## الفصل الأول: النظام القانوني للشهر العقاري في التشريع الجزائري

ثانيا-قوة الثبوت النسبية: فليس للشهر قوة ثبوت مطلقة، إذ انه مجرد طريق للعلانية وإعلام الغير، حيث أن مشهر التصرف ليس هو فعلا مالكة الحقيقي، ولا أن مكتسب الحق الجديد سيكون في مأمن<sup>1</sup>.

ثالثا-جواز تملك الحق المشهر من طرف الغير بالتقادم: فباعتبار أن هذا النظام ليس له قوة ثبوت مطلقة للحق المشهر وهو ما يجعل تسجيل التصرف وشهره لا يؤمن المالك من تمسك الغير ضد ادعاء اكتساب العقار بالتقادم متى توفرت فيه شروط التقادم المكسب المحددة في القانون المدني، وهو ما يؤدي إلى انعدام كل فائدة لسند الملكية في مواجهة المالك الجديد الذي يحتج بملكته بالتقادم

رابعا-الأثر غير المطهر للشهر: إن شهر السندات كما هي دون مراقبة مدى صحتها من طرف المحافظ العقاري ما إذا كانت مشوهة بعيوب أو مزورة يجعل هذا النظام يخلو من الحجية المطلقة، فإذا كانت التصرفات الواقعة على العقارات صحيحة ظلت صحيحة إما إذا كانت تشوبها عيوب فإنها تبقى كما هي ولا تصحح.<sup>2</sup>

خامسا: وظيفة الشهر الشخصي تقتصر على إعلام الجمهور بما ورد على العقار من حقوق وما يثقله من أعباء دون أي أثر لإنشاء أو يفسح أو يقدر بطلانه.<sup>3</sup>

### الفرع الثالث: تقييم نظام الشهر الشخصي

إن سهولة إجراءات نظام الشهر الشخصي جعل الكثير من التشريعات تأخذ به كنظام شهر التصرفات القانونية، غير أن كثرة العيوب التي ظهرت على هذا النظام جعلته في غالب الأحيان لا يحقق الغرض الذي وجد من أجله خاصة في مجال حماية الملكية العقارية. وفيما يلي سنبين بعض مزايا هذا النظام (أولا) ثم عيوبه (ثانيا).

<sup>1</sup> جمال بوشنافة، شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري، دار الخلدونية، الجزائر، 2006، ص 16 و 17

<sup>2</sup>مجيد خلفوني، مرجع سابق، ص 16

<sup>3</sup>مرجع نفسه، ص 17

## الفصل الأول: النظام القانوني للشهر العقاري في التشريع الجزائري

### أولاً: مزايا نظام الشهر الشخصي

يتسم هذا النظام بمجموعة من المزايا نذكر منها<sup>1</sup>:

- إن هذا النظام لا يتطلب عملية مسح الأراضي العام، فهو غير مكلف للخزينة العمومية، وهو نظام قائم بذاته، دوره تحقيق العلنية وإعلام الجمهور بالتصرفات الواردة على العقار، كما يعد قرينة على الملكية حتى وإن كانت بسيطة قابلة لإثبات العكس من صاحب المصلحة.
- إن إجازة الطعن في التصرفات المشهورة تعد ضماناً للمالك الحقيقي من تصرف الغير في ملكه.

- إضافة إلى ذلك فإنه يمكن السلطات العامة من فرض الضريبة العقارية على المعاملات العقارية.

### ثانياً: عيوب نظام الشهر الشخصي

- كثرة المنازعات القضائية بشأنه، ذلك لأن مالك العقار من خلال تصرفه لا يمنح ضمانات كافية للمتصرف إليه، فهو يعرضه في أي وقت إلى فقدان الحق الذي اكتسبه مما يقلل من درجة ائتمان المعاملات العقارية<sup>2</sup>.

- إن الشخص الذي تصرف في العقار محل اعتبار في هذا النظام، مما يجعل عملية التعرف عن الهوية الكاملة للمالك الحقيقي واسم أصوله وأسماء المالكين السابقين شاقة ومتعبة<sup>3</sup>، فإذا أراد شخص الحصول على معلومات حول العقار وجب عليه معرفة أسماء جميع الملاك الذين تعاقبت ملكيتهم على هذا العقار بدقة، إذ لا يكفي أن يعثر على اسم البائع في هذه السجلات حتى يتمكن العقار بالشراء، فقد يكون قد اشترى العقار من غير مالكة الحقيقي، وبالتالي يظل من حق هذا الأخير استرداد العقار من يد البائع أو المشتري<sup>4</sup>. كما أن تشابه الأسماء قد يؤدي إلى الخلط

<sup>1</sup> جمال بوشنافة، المرجع السابق، ص 22

<sup>2</sup> مجيد خلفوني، مرجع سابق، ص 17

<sup>3</sup> المرجع نفسه، صفحة نفسها.

<sup>4</sup> جمال بوشنافة، مرجع سابق، ص 20

## الفصل الأول: النظام القانوني للشهر العقاري في التشريع الجزائري

بين المالك الحقيقي وغيره من الأشخاص الذين تتشابه أسماؤهم، كما أن تحديد المساحات يكون بصورة تقريبية لا تتفق مع المساحات الحقيقية، مما قد يسبب عدم استقرار الملكية العقارية<sup>1</sup>.

- يعاب أيضاً على نظام الشهر الشخصي خطر ضياع الملكية بالتقادم المكسب، حيث جاء في قرار الغرفة العقارية للمحكمة العليا الصادر في 1998/09/30 بأنه: "من المقرر قانوناً أنه من حاز منقولاً أو عقاراً أو حقاً عينياً منقولاً كان أو عقاراً دون أن يكون ملكاً له أو خاص به صار له ذلك ملكاً إن استمرت حيازته لمدة خمسة عشر سنة بدون انقطاع"<sup>2</sup>.

- إن عدم حصر الملكية العقارية بصفة كاملة يفوت على الخزينة العمومية مبالغ ضخمة نتيجة فرض الضرائب على الملكية العقارية.

### الفرع الرابع: موقف المشرع من نظام الشهر الشخصي

اعتمد المشرع الجزائري بعد الاستقلال مباشرة نظام الشهر الشخصي الموروث عن الاستعمار الفرنسي وذلك بصدور القانون رقم في 62 / 153 المؤرخ في 31 / 12 / 1962 الذي ينص على تمديد العمل بالقوانين الفرنسية إلا ما كان منها مخالفاً للنظام العام والسيادة الوطنية.

وبصدور الأمر 75/74 مؤرخ في 8 ذي القعدة عام 1395 الموافق 12 نوفمبر سنة 19 نوفمبر سنة 19 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، لم يمنع ذلك من تمديد العمل بنظام الشهر الشخصي وقضى وفق ما جاء في نص المادة 27 منه: "إن العقود والقرارات القضائية التي تكون موضوع إشهار في محافظة عقارية والتي تخص عقارات أو حقوقاً عينية ريفية موجودة في بلدية لم يعد فيها بعد مسح الأراضي، فهرس بصفة انتقالية في مجموعة بطاقات عقارية مؤقتة تمسك على الشكل الفردي"<sup>3</sup>. إضافة إلى المرسوم التنفيذي 63/76 المتضمن تأسيس السجل العقاري الذي تضمن في الباب السادس أحكام انتقالية نصت صراحة على تمديد العمل بنظام

<sup>1</sup>مجيد خلفوني، المرجع السابق، ص 18

<sup>2</sup> قرار رقم 180876، الغرفة العقارية للمحكمة العليا بتاريخ 1998/09/30 المجلة القضائية، العدد الثاني، ص 33

<sup>3</sup> المادة 27 الأمر 74/75 مؤرخ في 8 ذي القعدة عام 1395 الموافق 12 نوفمبر سنة 19 نوفمبر سنة 19 المتضمن إعداد مسح الأراضي

العام وتأسيس السجل العقاري، جريدة رسمية عدد 92، مؤرخة في 1995/11/18

## الفصل الأول: النظام القانوني للشهر العقاري في التشريع الجزائري

الشهر الشخصي وذلك إلى غاية إتمام عملية المسح. حيث يتولى المحافظ العقاري بإمساك مجموعة بطاقات عقارية مؤقتة ويتم إشهارها باسم المالكين بالنسبة للعقارات الريفية<sup>1</sup>. كما اوضحت المادة 114 منه كيفية تنظيم عملية الإشهار في ظل نظام الشهر الشخصي.

مما سبق نستخلص أن المشرع الجزائري اعتمد على نظام الشهر العيني- بعد صدور الأمر 74/75 لسنة 1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، إلا أنه أبقى على نظام الشهر الشخصي بصورة استثنائية في المناطق التي لم تشملها عملية المسح، وذلك إلى حين استكمالها عبر كامل التراب الوطني.

### المطلب الثاني: نظام الشهر العيني

ظهر نظام الشهر العيني لأول مرة في استراليا، وعرف باسم مبتكرة "تسير رو بار تورنس"، وأصبح يطلق عليه في الدول التي أخذت به بنظام تورنس، حيث يعد النواة الأولى التي تم بموجبها تأسيس نظام الشهر العيني، والذي سنتطرق في دراسته من خلال هذا المطلب إلى تعريفه (الفرع الأول)، خصائصه (الفرع الثاني)، تقييمه (الفرع الثالث)، وأخيرا موقف المشرع من النظام (الفرع الرابع).

### الفرع الأول: تعريف نظام الشهر العيني

خلافًا لنظام الشهر الشخصي الذي يعتمد في شهر التصرفات على أسماء القائمين بها، فإن نظام الشهر العيني يركز في شهر التصرفات على العين نفسها. ويتسم هذا النظام بتسجيل التصرفات الواردة على العقار في سجل خاص متواجد على مستوى مصلحة الشهر. حيث تخصص فيه صفحة أو أكثر لكل عقار مع تحديد كل بيانات العقار؛ الموقع، رقم المساحة، الحدود، ويسمى العقار "بالوحدة العقارية"<sup>2</sup>.

<sup>1</sup> المادة 113 من المرسوم 63/76 المؤرخ في 03/5/1976 يتضمن تأسيس السجل العقاري، جريدة رسمية، عدد، 31 صادر في 1976.

<sup>2</sup> ليلي زروقي عمر حمدي باشا، مرجع سابق، ص 27 و 28

## الفصل الأول: النظام القانوني للشهر العقاري في التشريع الجزائري

وتعد هذه البطاقة بمثابة بطاقة هوية، ويطلق على السجل في التشريع الجزائري بمجموعة البطاقات العقارية وهو ما يعرف باسم السجل العقاري.

إن نظام الشهر العيني يسهل لمن أراد الاطلاع على حالة العقار ومعرفة حقيقته والملاك المتعاقبين عليه، حيث يدون بهامش بطاقته العقارية كل الحقوق الواردة عليه بصورة تجعل حالته معلومة لدى الجميع<sup>1</sup>.

كما خول المشرع للمحافظ العقاري سلطة واسعة في مراقبة مدى صحة السند المشهر وكذا التحقق من هوية وأهلية الأطراف القائمة بالتصرف، وهو ما تنص عليه المادة 22 من الأمر 74/75 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري. "يحقق المحافظ في هوية وأهلية الأطراف الموجودين على وسائل الإثبات وكذلك في صحة الأوراق المطلوبة من أجل الإشهار". وتطبيقا لنص هذه المادة نص المشرع في المادة 105 من المرسوم التنفيذي 63/76 المتضمن تأسيس السجل العقاري على أنه، "يحقق المحافظ بمجرد اطلاعه على البيانات الموجودة في الوثيقة المودعة بأن موضوع أو سبب العقد ليس مشروع أو مناب للأخلاق أو مخالف للنظام العام بكل وضوح".

إن هذه السلطات الواسعة التي منحها المشرع للمحافظ العقاري يهدف إلى استقرار الملكية العقارية ومنع المضاربة والحد من الفوضى في المعاملات العقارية<sup>2</sup>.

### الفرع الثاني: خصائص نظام الشهر العيني

يهدف نظام الشهر العيني إلى تحقيق الثقة في المعاملات، ويسمح بسهولة التعرف عن الوضع المادي والقانوني للعقار. فهو يجسد الغرض الأساسي للشهر العقاري، وهذا راجع إلى مجموعة المبادئ والخصائص التي تميزه عن نظام الشهر الشخصي التي تتمثل في:

<sup>1</sup> مجيد خلفوني، ، مرجع سابق، ص 20

<sup>2</sup> مرجع نفسه، صفحة نفسها

## الفصل الأول: النظام القانوني للشهر العقاري في التشريع الجزائري

**أولاً-مبدأ التخصيص:** ويقصد به تخصيص صفحة لكل وحدة عقارية يتم فيها تدوين كل ما يرد على العقار من تصرفات وما يثقلها من أعباء وبذلك تسهل عملية التعرف على العقار من خلال الرجوع إلى هذه الصحيفة أو ما يسمى بالوحدة العقارية<sup>1</sup>

**ثانياً-مبدأ القوة الثبوتية:** أو ما يسمى بمبدأ القوة المطلقة فكل ما يتم شهره وفق هذا النظام يعتبر حجة في مواجهة الكافة، ويترتب عن ذلك أن تنشأ قرينة قاطعة لا تقبل إثبات العكس ولا يمكن الطعن فيها، فالتصرف يعد صحيح وخال من العيوب مهما كان مصدره، لأنه من شأن الشهر في هذا النظام تطهير التصرفات.<sup>2</sup>

**ثالثاً-مبدأ القيد المطلق:** يعتبر هذا المبدأ مكماً لمبدأ القوة الثبوتية المطلقة، مفاده أن التسجيل بإدارة الشهر العقاري هو مصدر الحقوق العينية العقارية<sup>3</sup>. فبدون القيد لا تنشأ هذه الحقوق ولا تنتقل ولا تتغير ولا تزول لا بين المتعاقدين ولا بالنسبة للغير، لذلك يعتبر كل حق تم قيده حجة على الكافة، ولا يمكن لأي شخص منازعته في ذلك.<sup>4</sup>

ونظراً للغرض الذي أسس من أجله نظام الشهر العيني؛ فإن قاعدتا القيد المطلق والقوة الثبوتية ترتكزان على مبدأ الأثر التطهيري، وهو ما يعطي قوة للسندات أو المحررات العقارية تدعيماً للائتمان بين المتعاملين، وتسهيل تداول العقارات بين الأفراد.<sup>5</sup>

**رابعاً-مبدأ المشروعية:** يقصد بمضمون هذا المبدأ أنه يجب على المحافظ العقاري التحقق من صحة كل السندات المراد شهرها حتى يتم التأكد من خلو التصرفات المشهورة من أي عيب سواء شكلي أو موضوعي كما أشارت إليه المادة 105 من المرسوم التنفيذي 63/76 السالف الذكر،

<sup>1</sup> ليلي زروقي عمر حمدي باشا، مرجع سابق، ص 27

<sup>2</sup> جمال بوشنافة، مرجع سابق، ص 30 و 31

<sup>3</sup> ليلي زروقي عمر حمدي باشا، مرجع سابق، ص 28

<sup>4</sup> جمال بوشنافة، المرجع السابق، ص 32

<sup>5</sup> مجيد خلفوني، مرجع سابق، ص 27

## الفصل الأول: النظام القانوني للشهر العقاري في التشريع الجزائري

التسجيل بإدارة الشهر العقاري ينشئ الحق العيني، ومن سجل حقه بالسجل العقاري يكتسب حقا مشروعاً عليه<sup>1</sup>.

إن الدول التي أخذت بهذا النظام أسندت مهمة القيام بإجراءات الشهر إلى قاضي، وأنشأت صندوق تأمين وضمن مهمته تعويض المتضررين من جراء ضياع حقوقهم<sup>2</sup>.

**خامساً- حظر التقادم المكسب:** يعتبر التقادم المكسب سبباً لكسب الملكية في ظل نظام الشهر العيني لأنه يتنافى مع مبدأي القيد المطلق والقوة الثبوتية التي يقوم عليهما نظام الشهر العيني، فمالك العقار المشهر في السجل العيني يكون في مأمن من أن تسلب منه ملكيته من شخص يدعي اكتسابها بالتقادم<sup>3</sup>.

أما العقارات غير المشهورة فيمكن اكتسابها بالتقادم الذي نصت عليه المادة 826 وما يليها من القانون المدني وشهرها في السجل العيني ولا تعتبر مساساً بمبدأ حظر التقادم<sup>4</sup>.

**سادساً- الشهر العقاري ناقل للملكية العقارية:** حيث أوجب المشرع الجزائري وتحت طائلة البطلان صب كل التصرفات الواردة على العقارات أو الحقوق العينية العقارية في شكل رسمي، وهو ما نصت عليه المادة 324 مكرر<sup>5</sup>. غير أنه ربط انتقال الملكية العقارية بضرورة إتمام إجراءات الشهر العقاري، وهو ما نصت عليه المادة 793 من القانون المدني: "لا تنتقل الملكية والحقوق العينية الأخرى في العقار سواء كان ذلك بين المتعاقدين أم في حق الغير إلا إذا روعيت الإجراءات التي ينص عليها القانون وبالأخص القوانين التي تدير مصلحة شهر العقاري" كما أكدت ذلك المادتين 15 و16 من الأمر 74/75 حيث أوجبت إخضاع المعاملات العقارية

<sup>1</sup> مجيد خلفوني، مرجع سابق، ص 28

<sup>2</sup> ليلي زروقي عمر حمدي باشا، مرجع سابق، ص 28

<sup>3</sup> إبراهيم رياض حجازي النقي، مرجع سابق، ص 243

<sup>4</sup> جمال بوشنافة، مرجع سابق، ص 33

<sup>5</sup> مجيد خلفوني، المرجع السابق، ص 30

## الفصل الأول: النظام القانوني للشهر العقاري في التشريع الجزائري

للإشهار العقاري حتى تنتج آثارها القانونية. غير أنه في حالة وجود نزاع عقاري تطبق قاعدة الأفضلية في الشهر، فالعبرة بمن قيد حقه أولاً بإدارة الشهر العقاري<sup>1</sup>.

### الفرع الثالث: تقييم نظام الشهر العيني

يعتبر السجل العيني ثورة في نظام الشهر العيني، إذ يترتب على تطبيقه تغيير جذري في أنظمة التسجيل القائمة، ونظراً لمزاياه الكثيرة فقد تبنت عدة دول هذا النظام كأساس لنظام الملكية العقارية (أولاً)، لكن بالرغم من مزاياه، يواجه هذا النظام صعوبات تعيق تطبيقه (ثانياً)<sup>2</sup>.

### أولاً: مزايا نظام الشهر العيني:

يتسم هذا النظام بمجموعة من المزايا نذكر منها:

1- ضبط المركز القانوني الحقيقي للعقار؛ من مزايا نظام الشهر العيني وعملاً بمبدأ التخصيص فإنه تخصص صحيفة لكل عقار تدون فيها البيانات الخاصة بحالة كل عقار واسم مالكه، ما يسهل عملية التعرف عن المركز القانوني له.

2- توفير الحماية للمتعاملين في العقارات، وذلك تطبيقاً لمبدأ قوة الثبوت المطلقة التي يتميز بها هذا النظام هو ما يسمح للمتعامل في العقار بناء على البيانات المسجلة يكون مطمئناً وفي مأمن من أي خطر، مما يؤدي إلى استقرار الملكية وحماية المتعامل من كل غش أو تدليس.

3- تجنب خطر تشابه الأسماء ومنع التعارض في سندات الملكية، حيث يتميز هذا النظام بكونه لا يعرف حالة تشابه الأسماء كما هو في نظام الشهر الشخصي، ذلك أن أساس الشهر هو العقار وليس الأشخاص مما يجنب الوقوع في الخلط.

إضافة إلى ذلك فإن في نظام الشهر العيني يستحيل حدوث تعارض بين سندات الملكية، باعتبار أن هذه الأخيرة هي صورة من الصحيفة العقارية المأخوذة من السجل العقاري.

<sup>1</sup> مجيد خلفوني، المرجع السابق، ص 31

<sup>2</sup> قونان كهيبة، "نظام الشهر العيني كأساس لتأسيس السجل العقاري القائم على مسك الدفاتر العقارية"، المجلة الأكاديمية

للباحث القانوني، المجلد 11، العدد 04، 2020، ص 510 و511

## الفصل الأول: النظام القانوني للشهر العقاري في التشريع الجزائري

4- الحد من المنازعات العقارية، فنظام الشهر العيني يتطلب تعيينا دقيقا للحدود والمساحة مما يحد من النزاعات التي في الغالب ترجع الى عدم ضبط بيانات العقار ويكون سببا في التحدي على الملكية المجاورة.

كما أنه من شأن التعيين الدقيق تسهيل الجباية العقارية وفرضها على كل العقارات، إضافة إلى تشجيع البنوك والمؤسسات المالية على الاستثمار العقاري.

5- تأمين الملاك وأصحاب الحقوق المشهورة من خطر التقادم المكسب، حيث يقوم هذا النظام على مبدأ حضر التملك بالتقادم وما يوفره من حماية الملاك.

### ثانيا: عيوب نظام الشهر العيني

بالرغم من المزايا التي يتسم بها نظام الشهر العيني فإنه لم يخلو من بعض العيوب التي تعيق تجسيده بصفة مطلقة على ارض الواقع ونذكر منها:

1- كثرة النفقات: إن تطبيق نظام الشهر العيني والعمل به يستدعي أولا إعداد مسح عام وشامل للعقارات المتواجدة على كافة التراب الوطني، مع تحديد موقع كل عقار منه، مساحته، بيان حدوده وتعيينها تعيينا دقيقا، وتحديد هوية الملاك، وهذا ما يتطلب جهدا ووقتا وإمكانيات مادية ضخمة.

2- صعوبة تفتيت الملكية العقارية: إن تخصيص صحيفة أو عدة صحائف عقارية لكل وحدة عقارية، أمر صعب التحقيق في البلدان التي تفتتت فيها الملكية إلى أجزاء كثيرة جدا، خاصة عندما تتفتت الملكية عن طريق الميراث أو القسمة حتى يصبح كل شخص أو أشخاص يملكون أجزاء صغيرة جدا من العقار، مما يترتب عنه عجز نظام الشهر العيني عن تلبية متطلبات تخصيص صحيفة لكل وحدة عقارية.

### الفرع الرابع: موقف المشرع من نظام الشهر العيني

تبنى المشرع الجزائري نظام الشهر العيني بمقتضى أحكام الأمر رقم 75-74 المشار إليه سابقا وبمقتضى مراسيمه التنفيذية الصادرة لتنفيذ هذا النظام.

## الفصل الأول: النظام القانوني للشهر العقاري في التشريع الجزائري

يهدف المشرع من صدور هذا الأمر إلى الشروع في تعميم عملية المسح العام للأراضي قصد تأسيس نظام جديد للإشهار العقاري، يقوم على أساس السجل العقاري الذي يتكفل بتحديد معالم الأرض وتقسيمها إلى وحدات ملكية. ورغم البدء في المسح منذ 1974 إلا أنه لم يتقدم كثيرا. وتبني المشرع الجزائري لهذا النظام يظهر من خلال المادة الأولى من المرسوم التنفيذي رقم 63/76 التي تنص على مايلي: "إن تصميم مسح الأراضي يكون موضوع إعداد مايلي في كل بلدية: جدول أقسام وسجل لقطع الأراضي حيث ترتب فيها مختلف العقارات حسب الترتيب الطبوغرافي". كما تنص المادة 15 من نفس المرسوم على مايلي: "إن مسح الأراضي المقسم إلى أقسام وإلى أماكن معلومة يعطي التمثيل على الرسم البياني لإقليم البلدية في جميع تفصيلات تجزئته إلى أجزاء للملكية وإلى قطع الأراضي".

من خلال ما تقدم نلاحظ أن المشرع الجزائري اعتمد على المسح من أجل تقسيم الأراضي إلى وحدات عقارية، تخصص لكل وحدة بطاقة عقارية لتدوين كل التصرفات التي ترد عليها في الواقع. بعد صدور الأمر رقم 74/75، أصبح نظام الشهر العقاري في الجزائر نظامًا مزدوجًا، يجمع بين نظامي الشهر الشخصي والعيني، وسيستمر هذا النظام المزدوج حتى الانتهاء من عملية مسح الأراضي في جميع أنحاء التراب الوطني الجزائري.

وهذا يعني أنه سيتم تطبيق نظام الشهر الشخصي في المناطق التي لم يتم فيها بعد إنجاز مسح الأراضي، بينما يتم تطبيق نظام الشهر العيني في المناطق التي تم فيها استكمال عملية المسح العقاري، وهذا الطرح يجسد لنا فكرة القاعدة العامة والاستثناء.

### المبحث الثاني: أهم التصرفات القانونية محل الشهر العقاري

قيد المشرع مبدأ سلطان الإرادة في التصرفات المتعلقة بالملكية العقارية والحقوق العينية الأخرى وربط وجود هذه التصرفات باكتمال إجراءات الشهر العقاري.

تختلف المعاملات العقارية المتداولة في الحياة اليومية للأفراد بحسب الغاية منها، إذ هناك ما يهدف إلى كسب ملكية هذا العقار ومنها ما يهدف للانتفاع به فقط. حيث تتعدد هذه التصرفات

## الفصل الأول: النظام القانوني للشهر العقاري في التشريع الجزائري

التي اوجب المشرع شهرها بالمحافظة العقارية سواء كانت هذه التصرفات كاشفة، منشئة، ناقلة، معدلة، أو منهيّة لحق عيني عقاري أصلي أو تبغي بغض النظر عن نوع التصرف عقدا كان أو حكما أو قرارا إداريا، ويمتد الشهر في بعض الأحيان حتى لبعض الالتزامات الشخصية كالإيجارات الطويلة المدى والوقائع المادية، كما لزم شهر بعض الدعاوى المتعلقة بحقوق عقارية مشهورة مسبقا<sup>1</sup>.

سنطرق في هذا المبحث الى دراسة اهم التصرفات والوقائع والأحكام الخاضعة للشهر؛ نتناول في **المطلب الأول** التصرفات والأحكام المكسبة للحقوق العينية، وفي **المطلب الثاني** التصرفات غير المكسبة للحقوق العينية.

### المطلب الأول: التصرفات والاحكام المكسبة للحقوق العينية

اشترط المشرع على أصحاب الحقوق العينية-أصلية كان أو تبعية- أن يعلنوا عنها بشهرها لكي تثبت لهم ولكي يتمكنوا من الاحتجاج بها ضد الغير وهذا تكريسا لمبدأ الثقة في المعاملات العقارية. نظرا لتعدد هذه التصرفات سوف نتطرق في هذه الدراسة الى اهم التصرفات التي يقوم بها الشخص من أجل كسب ملكية العقار، حيث خصصنا **الفرع الأول** لدراسة البيوع العقارية، ونتناول في **الفرع الثاني** بعض العقود والقرارات الإدارية، وفي **الفرع الثالث** اهم الاحكام والقرارات القضائية.

### الفرع الأول: البيوع العقارية

أهم المعاملات التي نظمها المشرع في مختلف القوانين، عملية البيع عموما والمنسبة على عقار خصوصا نذكر منها عقد البيع العادي (أولا)، عقد البيع على التصاميم (ثانيا) وعقد البيع بالإيجار (ثالثا).

<sup>1</sup> يعد الامر 74/75 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري النص المرجعي العام الذي تحدد بموجبه التصرفات الخاضعة للشهر العقاري.

## الفصل الأول: النظام القانوني للشهر العقاري في التشريع الجزائري

### أولاً: عقد البيع العادي

قد عرفه المشرع في القانون المدني بأنه عقد يلتزم بمقتضاه البائع نقل ملكية الشيء المبيع للمشتري مقابل مبلغ نقدي<sup>1</sup>، ولنشوء العقد صحيحاً مرتباً لآثاره لا بد من استيفائه لأركان العقد المنصوص عليها قانوناً، والمتمثلة في ركن الرضا، المحل والسبب إضافة إلى ركن الشكلية بالنسبة لعقد بيع العقار تحت طائلة البطلان.

كما نص المشرع على ضرورة استكمال إجراءات الشهر العقاري من أجل ترتيب الأثر العيني ونقل الملكية. فالعقد الرسمي يرتب التزامات شخصية بين المتعاقدين فقط ولا يترتب عليه نقل الملكية<sup>2</sup>، وبالتالي فإن انتقال الملكية يكون من تاريخ الشهر لا من تاريخ إبرام العقد، وإن حدث وأن انتقلت الملكية إلى مشتري ثان فيكون له الحق العيني بينما المشتري الأول الذي أبرم عقد موثق ولم يشهره يبقى له حق شخصي في ذمة البائع. فشهر العقد يهدف إلى إعلام الغير بالتصرف، وبذلك يكون حجة في مواجهة الكافة.

بالنسبة لانتقال الملكية في عقود البيع المتتالية حيث يتعدد البائعون ولا يمكن للمشتري الأخير شهر عقده طالما أن الملكية لم تنتقل بطريقة قانونية، وهنا نكون أمام خيارين:<sup>3</sup>

-الأول: ليتمكن المشتري الأخير من شهر عقده وانتقال الملكية له، يجب على الباعين السابقين شهر عقودهم وانتقال الملكية لهم أولاً.

-الثاني: وهو الأكثر عملياً، حيث يقوم البائع الأول بنقل الملكية مباشرة إلى المشتري الأخير، ويكون التصرف صحيحاً قانوناً، وينشأ العقد بحصول الاتفاق بين البائع الأول والمشتري الأخير، أي قبول البائع الأول بعرض المشتري الأخير بنقل الملكية له مباشرة.

<sup>1</sup> المادة 351 من الأمر 58/75، المؤرخ في 20 رمضان عام 1375، الموافق ل 26/09/1975، المتضمن القانون المدني، الجريدة الرسمية، العدد 78، الصادرة في 30/09/1975

<sup>2</sup> المادة 793، القانون المدني، مصدر سابق

<sup>3</sup> يخلف نسيم، أحكام البيع والشراء في التشريع الجزائري وفق آخر التشريعات المتعلقة بالتجارة الإلكترونية، جسر للنشر والتوزيع، الجزائر، 2019، ص 180

## الفصل الأول: النظام القانوني للشهر العقاري في التشريع الجزائري

تجدر الإشارة إلى إشكالية المصطلحات المستعملة، فمصطلح الشهر يطلق عند شهر الحقوق العينية الأصلية كحق الملكية، أما مصطلح القيد فيطلق عند شهر الحقوق العينية التبعية كعقد الرهن الرسمي. إلا أن مضمون هذه الألفاظ هو قيد التصرف في البطاقة العقارية حسب نظام الشهر العيني<sup>1</sup>.

### ثانيا: عقد البيع على التصاميم

يعتبر عقد البيع على التصاميم من اهم صيغ نشاطات الترقية العقارية التي جاء بها المشرع بهدف توفير سكن لائق للمواطنين. ولتنظيم هذا النشاط اكثر وسعيا منه الى حماية المتعاملين في مجال الترقية العقارية من كل اشكال النصب و الاحتيال، اصدر المشرع القانون 04/11 المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، هذه الاخيرة التي يقصد بها مجموع عمليات تعبئة الموارد العقارية والمالية وكذا إدارة المشاريع العقارية<sup>2</sup>.

فعقد البيع على التصاميم هو ذلك العقد الذي يكرس تحويل ملكية الأرض والبنية من طرف المرقي العقاري لفائدة المكتتب بالموازاة مع تقدم الأشغال، حيث يلتزم المكتتب في المقابل بتسديد الثمن مع تقدم الأشغال<sup>3</sup>.

قد نص المشرع على الزامية شهر هذا العقد بالمحافظة العقارية، فقد جاء في المادة 34 من القانون رقم 04/11 أن عقد البيع على التصاميم يخضع للشكليات المتعلقة بالتسجيل والإشهار، حيث يتم الإشهار طبقا لأحكام الأمر 74/75 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، بالإضافة للمرسوم التنفيذي رقم 63/76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري<sup>4</sup>.

<sup>1</sup> يخلف نسيم، مرجع سابق، ص 178

<sup>2</sup> المادة 10/3، القانون رقم 04/11، مؤرخ في 14 ربيع الأول عام 1432 الموافق ل 17 فبراير سنة 2011، يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، جريدة رسمية رقم 14، الصادرة بتاريخ 06 مارس 2011.

<sup>3</sup> المادة 28 من نفس القانون

<sup>4</sup> شوقي بناسي، عقد الترقية العقارية عقد حفظ الحق-عقد البيع على التصاميم في ضوء القانون رقم 04/11 المحدد

للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، دار الخلدونية، الجزائر، 2019، ص 141

## الفصل الأول: النظام القانوني للشهر العقاري في التشريع الجزائري

### ثالثا: عقد البيع بالإيجار

تم استحداثه بموجب المرسوم التنفيذي رقم 105/01 المؤرخ في 23/04/2001 الذي يحدد شروط شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية في إطار البيع بالإيجار وكيفيات ذلك، حيث جاء فيه أن البيع بالإيجار صيغة تسمح بالحصول على مسكن بعد إقرار شرائه بملكية تامة، وذلك بعد انتهاء مدة

الايجار المحددة في عقد مكتوب<sup>1</sup>.

كما عرفه في المرسوم التنفيذي رقم 35/ 97 بأنه: العقد الذي يلتزم بموجبه ديوان الترقية والتسيير العقاري باعتباره المالك المؤجر أن يحول ملكا عقاريا ذا استعمال سكني لأي مشتري لمدة تحدد باتفاق مشترك حسب شروط هذا المرسوم<sup>2</sup>.

يتبين أن هذا العقد يبدأ كعقد إيجار، حيث يلتزم المستفيد بدفع أقساط إيجارية لديوان الترقية والتسيير العقاري لمدة محددة، وعند انقضاء تلك المدة وسداد كامل الأقساط، يتحول العقد إلى بيع، فيصبح المستفيد مالكا للعقار بعد استيفائه جميع الالتزامات المترتبة عليه بموجب العقد. بعد تسديد كل الأقساط المالية وانتهاء مدة عقد البيع بالإيجار، يحرر عقد البيع في شكل رسمي لدى الموثق، ويخضع لإجراءات التسجيل والإشهار حيث لا تنتقل الملكية إلا بعد إجراء الشهر بالمحافظة العقارية<sup>3</sup>.

---

<sup>1</sup> المادة 02، المرسوم التنفيذي رقم 105/01، مؤرخ في 29 محرم عام 1422 الموافق ل 23 ابريل سنة 2001، يحدد شروط شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية في إطار البيع بالإيجار وكيفيات ذلك، جريدة رسمية رقم 25 الصادرة بتاريخ 29 افريل 2001.

<sup>2</sup> المرسوم التنفيذي 35/ 97 المؤرخ في 14/01/1997 المحدد لشروط وكيفيات بيع الأملاك ذات الاستعمال السكني وإيجارها وبيعها بالإيجار وشروط بيع الأملاك ذات الاستعمال التجاري والمهني التي أنجزتها دواوين الترقية والتسيير العقاري بتمويل قابل للتسديد من حسابات الخزينة العامة أو بتمويل مضمون منها والمسلمة بعد شهر أكتوبر 1992، الجريدة الرسمية رقم 04 الصادرة في 15/01/1997.

<sup>3</sup> براهيم الطاهر وعثمانى مرابط، عقد البيع بالإيجار، مجلة الحقوق والعلوم الإنسانية - دراسات اقتصادية-، العدد 28، جامعة زيان عاشور، الجلفة، 2008، ص 123

## الفصل الأول: النظام القانوني للشهر العقاري في التشريع الجزائري

### الفرع الثاني: العقود والقرارات الإدارية

منح المشرع للدولة وجماعاتها المحلية وكذا المؤسسات العمومية ذات الطابع الإداري في سبيل نقل أملاكها العقارية للغير، اللجوء إلى التعاقد؛ فتبرم عقودا إدارية في هذا الصدد سواء بالبيع أو التنازل وغيرها. واشترط المشرع ان تخضع هذه التصرفات لإجراءات الشهر العقاري والا لن يكون لها أي أثر<sup>1</sup>. ومثالها:

\_ عقود التنازل عن الأملاك العقارية ذات الاستعمال السكني والمحلات ذات الاستعمال التجاري والمهني والحرفي المبرمة في إطار تطبيق قانون 01/81 المؤرخ في 07/02/1981 المتضمن التنازل عن الأملاك العقارية ذات الاستعمال السكني أو المهني أو التجاري أو الحرفي المملوكة للدولة. والذي كان هدفه تمكين كل مواطن جزائري من امتلاك سكن لائق<sup>2</sup>.

\_ التنازل عن الاملاك العقارية التابعة للدولة ولدواوين الترقية والتسيير العقاري، لفائدة شاغليها الشرعيين من الاشخاص الطبيعيين، أو الاشخاص المعنويين الخاضعين للقانون الجزائري على أساس قيمتها التجارية، بموجب المرسوم التنفيذي رقم 269/03 المؤرخ في 7 أوت سنة 2003 والذي يحدد شروط وكيفيات التنازل عن الاملاك العقارية التابعة للدولة ولدواوين الترقية والتسيير العقاري المستلمة أو الموضوعة حيز الاستغلال قبل أول يناير سنة 2004.

حيث يتولى مدير الاملاك الوطنية على مستوى الولاية تحرير عقد البيع المكرس لعملية التنازل، والامضاء عليه سواء كانت الاملاك العقارية تابعة للدولة، أو تسييرها دواوين الترقية والتسيير العقاري وبالتالي لابد من توفر شروط شكلية لإتمام عقد البيع، تتمثل في الرسمية، والتسجيل والشهر

\_ عقود التنازل عن أملاك الدولة والعقود المتضمنة تملك الأراضي الفلاحية بالاستصلاح والتنازل عنها للمستفيد المستصلح في إطار تطبيق القانون 18/83 المؤرخ في 13/08/1983 المتعلق بحيازة الملكية العقارية الفلاحية عن طريق الاستصلاح والمرسوم التنفيذي رقم 742/83 المؤرخ في 1/12/1983.

<sup>1</sup> فتحي ويس، مرجع سابق، ص 288

<sup>2</sup> عمر حمدي باشا ليلي زروقي، مرجع سابق، ص 211

## الفصل الأول: النظام القانوني للشهر العقاري في التشريع الجزائري

العقود الإدارية المعدة من طرف مديرية أملاك الدولة المتعلقة بإنشاء المستثمرات الفلاحية الجماعية والفردية طبقا لقانون المستثمرات الفلاحية رقم 19/87 المؤرخ في 12/08/1987 والمرسوم التنفيذي رقم 50/90 الصادر بتاريخ 06/02/1990 والمتعلق بكيفية إعداد العقد الإداري ، حيث نصت المادة 02 من المرسوم التنفيذي 90/50 المذكور أعلاه على الجهة المكلفة بإعداده وهي مديرية أملاك الدولة وذلك في نسخة أصلية ونسختين أخريين تودع إحداهما للإشهار في المحافظة العقارية والثانية للمستثمرة الفلاحية المعنية بعد أن تستوفي إجراءات التسجيل والشهر العقاري.

كما قد تلجأ الإدارة أحيانا في سبيل تحقيق المصلحة العامة إلى إصدار قرارات إدارية تنقل بموجبها ملكيتها العقارية إليها أو إلى غيرها من الإدارات أو المؤسسات<sup>1</sup>، مثل قرارات نزع الملكية للمنفعة العامة التي تتخذ في إطار القانون رقم 11/91 المؤرخ في 27/04/1991 الذي يحدد القواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، إذ جاء في نص المادة 02 منه ما يلي "... يعد نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية طريقة استثنائية لاكتساب أملاك أو حقوق عقارية". وقد أكد المشرع قبل إلزام المعنويين-المنزوع ملكيتهم-بإخلاء الأماكن، على ضرورة تبليغهم بهذا القرار وكذا إخضاعه للإجراءات المنصوص عليها قانونا في مجال التحويل العقاري<sup>2</sup>، والمتمثلة في إجراءات التسجيل والشهر العقاري.

### الفرع الثالث: الاحكام والقرارات القضائية

تعتبر القرارات القضائية المنشئة، الناقلة، المصرحة، المثبتة أو للملكية العقارية أو الحقوق العينية العقارية الصادرة عن قضاة الهيئة القضائية والحائزة لقوة الشيء المقضي فيه سندات للملكية<sup>3</sup> مما يستوجب شهرها في المحافظة العقارية.

<sup>1</sup> جمال بوشنافة، مرجع سابق، ص 77

<sup>2</sup> المادة 3 من القانون 11/91 المؤرخ في 12 شوال عام 1411 الموافق ل 27 ابريل سنة 1991، يحدد القواعد المتعلقة بنزع الملكية من اجل المنفعة العمومية، جريدة رسمية رقم 21، الصادرة بتاريخ 08 ماي 1991.

<sup>3</sup> التعلية رقم 16، المؤرخة في 24 ماي 1998 المتعلقة بسير عمليات مسح الأراضي والترقيم العقاري.

## الفصل الأول: النظام القانوني للشهر العقاري في التشريع الجزائري

تتنوع الاحكام العقارية بتنوع التصرفات القانونية التي يمكن ان تنصب على العقار فهي اما ان تكون معدلة للحق، ناقلة، مصرحة، كاشفة للملكية أو الحقوق العينية العقارية طبقا لأحكام المادة 14 من الامر 74/75 المتعلق بإعداد مسح الاراضي العام وتأسيس السجل العقاري.

سنتطرق فيما يلي الى بعض الاحكام القضائية الخاضعة للشهر العقاري.

### أولاً: حكم الوعد بالبيع العقاري

يعتبر عقد الوعد بالبيع من العقود التمهيديّة التي تسبق إبرام عقد البيع في المستقبل، حيث يلتزم بمقتضاه الواعد ببيع عقار للموعد له إذا رغب في شرائه خلال مدة معينة وفق الشروط المحددة قانوناً، مع ضرورة افراده في الشكل الرسمي<sup>1</sup>.

ان العقد في هذه الحالة لا ينشئ حق عيني وانما يربط حقوق شخصية فقط<sup>2</sup>، الا ان المشرع اشترط شهره بالمحافظة العقارية، لأنه الوسيلة الانجح للمحافظة على حق الموعد له في حال تصرف الوعد، ضف الى ذلك إمكانية التنفيذ العيني المباشر على العقار محل الوعد. نظراً لأهمية هذا العقد في المحافظة على استقرار المعاملات العقارية، منح المشرع للموعد له الحق في اللجوء الى القضاء في حالة امتناع الواعد إتمام العقد النهائي ونقل الحقوق العينية للموعد له مطالباً إياه بتنفيذ الوعد، واستصدار حكم يقوم مقام عقد الوعد بالبيع متى حاز على قوة الشيء المقضي فيه<sup>3</sup>.

حيث اوجب المشرع على الموعد له الصادر الحكم لمصلحته، ان يقوم بشهر ذلك الحكم بالمحافظة العقارية حتى يولد الأثر القانوني والمتمثل في نقل ملكية الحق العيني محل الوعد الى الموعد له<sup>4</sup>.

اما إذا قام الواعد بالتصرف في العقار الموعد لشخص اخر، وقام هذا الأخير بشهر التصرف قبل ان يبدي الموعد له نيته في إبرام العقد النهائي، ففي هذه الحالة إذا أبقى الواعد على رغبته في إتمامه، فان هذا الامر مستحيل، ذلك ان الملكية العقارية خرجت من ذمة الواعد وأصبحت

<sup>1</sup> مادة 71 من القانون المدني، مصدر سابق

<sup>2</sup> جمال بوشناقفة، مرجع سابق، ص 86

<sup>3</sup> المادة 72 من القانون المدني الجزائري

<sup>4</sup> جمال بدري، الوعد بالبيع العقاري على ضوء التشريع والقضاء الجزائري، دار هومة، الجزائر، 2016، ص 139

## الفصل الأول: النظام القانوني للشهر العقاري في التشريع الجزائري

في ذمة المالك الجديد للعقار (المشتري)، ولا يبقى للموعد له في هذه الحالة سوى دعوى الرجوع على الواعد بالتعويض، لان الالتزام الذي انشاه عقد الوعد بالبيع في ذمة الواعد هو التزام شخصي<sup>1</sup>. من الجانب العملي فإن شهر عقد الوعد بالبيع محل اختلاف بين الموثقين؛ فمنهم من يرى ضرورة شهره كونه يساهم في الحفاظ على حق الموعد له، ومنهم من يرى أن هذا العقد لا يشهر لأنه لا يرتب أثر عيني وإنما يرتب آثار شخصية بين المتعاقدين فقط . ومن وجهة نظرنا نجد أن العقد يكون محل شهر لما له من أهمية في دعم الائتمان العقاري واستقرار المعاملات العقارية.

### ثانيا: حكم رسو المزاد في بيع العقار

يعتبر حكم رسو المزاد من احكام القضاية التي تشكل سندات ملكية، حيث تنقل الى الراسي عليه المزاد كل الحقوق المحجوزة عليه<sup>2</sup>. وباعتبار ان هذا الحكم سند للملكية، اوجب المشرع شهره بالمحافظة العقارية<sup>3</sup>، حتى ينتج أثره ويكون حجة على الكافة. وتقتصر وظيفة الشهر في هذه الحالة على الاعلام فقط، ذلك ان الحق العقاري انشاته المحكمة الناطقة برسو المزاد<sup>4</sup>. ويترتب على قيد هذا الحكم في السجل العقاري تطهير العقار او الحق العيني العقاري من كل التأمينات<sup>5</sup>. وتجدر الإشارة الى ان هذا الحكم، عبارة عن محضر لبيان ما تم من الإجراءات في الجلسة الخاصة بالبيع بالمزاد العلني، وليس حكما فاصلا في خصومة قضاية<sup>6</sup>. مما يجعل حكم رسو

<sup>1</sup> قرار المحكمة العليا الصادر بتاريخ 2002/01/30 عن الغرفة العقارية المدنية في ملف رقم 258113، المجلة القضائية

للمحكمة العليا، العدد الثاني، سنة 2001، ص 120

<sup>2</sup> المادة 1/762 قانون الإجراءات المدنية والإدارية

<sup>3</sup> المادة 2/762 قانون الإجراءات المدنية والإدارية

<sup>4</sup> محيد خلفوني، شهر التصرفات العقارية في القانون الجزائري مدعم بقرارات قضائية، دار هومه، الطبعة الثالثة، الجزائر،

2017، ص 168

<sup>5</sup> المادة 2/764 قانون الإجراءات المدنية والإدارية

<sup>6</sup> جمال بوشنافة شهر، مرجع سابق، ص 86

## الفصل الأول: النظام القانوني للشهر العقاري في التشريع الجزائري

المزاد غير قابل للطعن القضائي بالطرق المقررة في الطعن<sup>1</sup>، باستثناء رفع دعوى ببطلان إجراءات البيع بالمزاد العلني لمن تقرر له المصلحة في إعادة النظر فيما حكم به في رسو المزاد<sup>2</sup>.

### ثالثا: حكم تثبيت الملكية عن طريق التقادم

يعد التقادم المكسب سببا من أسباب كسب الملكية العقارية في التشريع الجزائري متى ما توفرت الشروط القانونية التي تتطلبها الحياة المكسبة<sup>3</sup>، بشرط ان يكون العقار مملوكة ملكية خاصة. ويستوي أن يكون للعقار سند ملكية مشهر ولو بدفتر عقاري<sup>4</sup>.

وتعتبر الأحكام الصادرة في دعاوى تثبيت الملكية الحائزة لقوة الشي المقضي فيه، سندات ملكية رسمية. وهي عبارة عن أحكام مصرحة وكاشفة للحق، لأن ملكية الحق العيني تم اكتسابها بالتقادم المكسب الطويل<sup>5</sup>. وهي الأخرى الزم المشرع اخضاعها لأحكام الشهر العقاري حتى تنتج أثرها في نقل الملكية للحائز وليتمكن الاحتجاج بها على الغير.

### رابعا: الحكم القاضي بقسمة المال الشائع

تعتبر الملكية المشاعة صورة من صور الملكية العقارية، حيث يتعدد فيها أصحاب الحق العيني. وأجاز المشرع لكل شريك أن يطالب بقسمة المال الشائع سواء بالاتفاق أو باللجوء إلى القضاء إذا تعذرت القسمة العينية أو في حالة اختلاف الشركاء على اقتسام ذلك المال<sup>6</sup>. ويعتبر الحكم الصادر بالقسمة القضائية مصححا وكاشف عن حقوق المتقاسمين مما يستوجب شهره المحافظة العقارية<sup>7</sup>.

<sup>1</sup> مادة 765 قانون الإجراءات المدنية والادارية

<sup>2</sup> مجيد خلفوني، شهر التصرفات العقارية في القانون الجزائري مدعم بقرارات قضائية، مرجع سابق، ص 168

<sup>3</sup> التعلية 16 السالفة الذكر

<sup>4</sup> ليلي زروقي عمر حمدي باشا، المنازعات العقارية، مرجع سابق، ص 300

<sup>5</sup> جمال بوشنافة، المرجع السابق ص 88

<sup>6</sup> المواد 7013، 724، 728 من القانون المدني الجزائري

<sup>7</sup> جمال بوشنافة، المرجع السابق ص 80

## الفصل الأول: النظام القانوني للشهر العقاري في التشريع الجزائري

### المطلب الثاني: التصرفات غير المكسبة للحقوق العينية

الى جانب التصرفات المكسبة للحقوق العينية، اشترط المشرع شهر التصرفات القانونية التي تهدف الى تنظيم الانتفاع بهذه الحقوق العينية فقط، كما اخضع بعض الحقوق الشخصية والوقائع المادية لإجراءات الشهر العقاري لما لها من أهمية في حماية المعاملات العقارية وضمان استقرارها.

سننظر فيما يلي الى نماذج من هذه التصرفات، حيث نتناول: عقد الإيجار طويل المدى (الفرع الأول)، عقد الرهن الرسمي (الفرع الثاني)، الدعاوى العقارية (الفرع الثالث)، وشهادة الحياة (الفرع الرابع).

### الفرع الأول: عقد الإيجار طويل المدى

عقد الإيجار من بين العقود المسماة غير المكسبة للملكية، نظمه المشرع في القانون المدني حيث عرفه بأنه عقد بمقتضاه يلتزم المؤجر أن يمكن المستأجر لمدة محددة الانتفاع بالعين المؤجرة مقابل بدل إيجار معلوم،<sup>1</sup> كما اشترط المشرع الكتابة في عقد الإيجار وذلك تحت طائلة البطلان.<sup>2</sup> يعتبر الإيجار حقا شخصيا وليس عينيا إلا أن المشرع في الأمر 74/75 نص على ضرورة شهر عقد الإيجار الذي تزيد مدته عن اثني عشرة (12) سنة.<sup>3</sup>

يهدف المشرع من ذلك الى حماية المستأجر، في حال تصرف المؤجر ببيع العقار. حيث يكون للشهر في هذه الحالة دور في اعلام الجمهور حتى يكونوا على دراية به إذا ما اقدموا على التعامل فيه مما يرتب على المشتري احترام حقوق المستأجر.

### الفرع الثاني: عقد الرهن الرسمي

من بين التأمينات العينية -التي تكفل للدائن استيفاء دينه وحمايته من مخاطر إعسار المدين أو تهويه من تنفيذ التزامه، والتي ترد على عقار- الرهن الرسمي<sup>4</sup>، الذي يعد عقد يمنح للدائن المرتهن حقا عينيا على عقار لاستيفاء دينه من ثمن العقار المباع وفق إجراءات البيع بالمزاد العلني،

<sup>1</sup> المادة 467 من القانون المدني

<sup>2</sup> المادة 467 مكرر من القانون 05/07 المعدل والمتمم للقانون المدني

<sup>3</sup> المادة 17 من الامر 74/75، مصدر سابق

<sup>4</sup> يمينة حوجو، عقد الكفالة وعقد الرهن في القانون الجزائري، دار بلقيس، الجزائر، 2019، ص 50

## الفصل الأول: النظام القانوني للشهر العقاري في التشريع الجزائري

حيث يكسبه مرتبة الدائن الممتاز، أي له حق الأفضلية على الدائنين العاديين إضافة إلى حق تتبع العقار في أي يد كانت<sup>1</sup>.

نصت المادة 904 من القانون المدني بأنه: "لا يكون الرهن نافذا في حق الغير إلا إذا قيد العقد أو الحكم المثبت للرهن قبل أن يكسب هذا الغير حقا عينيا على العقار..."، يتضح من نص المادة أن القيد إجراء شكلي لنهاذ الرهن الرسمي. حيث جاء في المادة 905 من القانون المدني أن هذا الإجراء تطبق عليه أحكام الشهر العقاري. وبالتالي على الدائن المرتهن أو من له مصلحة تسجيل الرهن الرسمي في مصلحة الرهن بالمحافظة العقارية مع مراعاة البيانات الواجب توفرها في عقد الرهن تحت طائلة رفض الإيداع<sup>2</sup>، لترتيب آثار الرهن الرسمي والاحتجاج به في مواجهة الغير.

### الفرع الثالث: شهادة الحياة

تنص المادة 39 من القانون 25/90 المتضمن التوجيه العقاري على أنه "يمكن لكل شخص حسب مفهوم المادة 823 من الأمر 58/75 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 يمارس في أراضي الملكية الخاصة التي لم تحرر عقودها، ملكية مستمرة وغير منقطعة وهادئة وعلنية ولا تشوبها شبهة أن يحصل على سند حيازي يسمى شهادة حياة، وهي تخضع لشكليات التسجيل والإشهار العقاري وذلك في المناطق التي لم يتم فيها إعداد سجل مسح الأراضي".

وقد فصل المرسوم التنفيذي رقم 254/91 المؤرخ في 15 محرم عام 1412 الموافق ل 27 جويلية 1991<sup>3</sup> الذي جاء تطبيقا للمادة 39 من قانون التوجيه العقاري في شروط الحياة لما نص في مادته الثانية على أن طلب شهادة الحياة يكون ممن يمارس الحياة طبقا للمادة 413 من قانون الإجراءات المدنية أي لمدة سنة واحدة. كما سهلت المادة السادسة من نفس المرسوم على

<sup>1</sup> المادة 882 من القانون المدني

<sup>2</sup> المادة 93 من المرسوم التنفيذي رقم 63/76

<sup>3</sup> المرسوم التنفيذي رقم 254/91 مؤرخ في 15 محرم عام 1412 الموافق ل 27 جويلية 1991، يحدد كفيات اعداد شهادة الحياة و تسليمها، جريدة رسمية عدد 36، الصادرة بتاريخ 31 جويلية 1991.

## الفصل الأول: النظام القانوني للشهر العقاري في التشريع الجزائري

الحائز طالب شهادة الحيازة إجراءات الإثبات لما قررت أنه يكفي لإثبات النية الحسنة في الحيازة شهادة الشهود<sup>1</sup>.

وتجدر الإشارة بأن شهادة الحيازة لا تغير الوضعية القانونية للعقار أي لا يترتب عنها الاعتراف بالملكية، لكن وباستثناء التحويل المجاني أو بمقابل مالي<sup>2</sup>. كما يمكن استعمالها أيضا فيما بعد للحصول على رخص البناء وحتى على عقد الملكية عن طريق إثبات التقادم المكسب<sup>3</sup>. فشهادة الحيازة عن سند يثبت حيازة شخص لأرض تابعة للملكية الخاصة تمهيدا لاستعمالها كسند رسمي أمام المؤسسات المالية والبنكية بهدف الحصول على رهون عقارية<sup>4</sup>، ما يهمننا في هذا الصدد هو أن شهادة الحيازة تخضع لإجراءات الشهر نظرا لما يترتب على تسليمها من آثار قانونية تتعلق بالعقار محل الحيازة و بالحائز على حد سواء.

### الفرع الرابع: شهر الدعاوى العقارية

لا تقتصر عملية الشهر العقاري على شهر التصرفات المنصبة على العقارات والحقوق العينية العقارية، بل شملت عملية الشهر أيضا بعض الدعاوى القضائية التي تتعلق بحقوق عينية سبق وتم شهرها بالمحافظة العقارية.

حيث نص المشرع في المادة 16 مكرر من الامر 74/75 على انه "تشهر بالسجل العقاري الممسوك بالمحافظة العقارية المختصة إقليميا كل عريضة رفع دعوى تتعلق بعقار أو حق عيني عقاري مشهر سنده"<sup>5</sup>.

<sup>1</sup> ليلي زروقي عمر حمدي باشا، مرجع سابق، ص 54

<sup>2</sup> المادة 43، قانون رقم 25/90، مؤرخ في 01 جمادى الأولى عام 1411 الموافق ل 18 نوفمبر 1990، يتضمن بالتوجيه العقاري، جريدة رسمية رقم 49.

<sup>3</sup> التعليمية رقم 16، المؤرخة في 24 ماي 1998 المتعلقة بسير عمليات مسح الأراضي والترقيم العقاري.

<sup>4</sup> ليلي زروقي عمر حمدي باشا، المرجع السابق، ص 56

<sup>5</sup> المادة 35 من القانون رقم 18/18 المؤرخ في 19 ربيع الثاني عام 1440 الموافق 07 ديسمبر سنة 2018 المتضمن قانون المالية لسنة 2019، جريدة رسمية رقم 79، التي تنص على ادراج مادة جديدة في الامر 74/75 المتمثلة في المادة 16 مكرر.

## الفصل الأول: النظام القانوني للشهر العقاري في التشريع الجزائري

وتجدر الإشارة الى ان العريضة الافتتاحية التي اوجب المشرع اشهارها هي تلك التي ترمي الى تغيير المركز القانوني للعقار او حق عيني عقاري، والمنصوص عليها في المادتين؛ 519 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية و85 من المرسوم 63/76 السالف الذكر والتي تقضي بفسخ او إبطال أو إلغاء أو نقض حقوق ناتجة عن وثائق تم اشهارها<sup>1</sup>.

ان الهدف من شهر الدعوى العقارية ليس تجميد او تعليق او منع التصرفات اللاحقة التي ترد على العقار المتنازع عليه، انما بهدف إعلام الجمهور بالنزاع القائم بشأنها وتحذيره بذلك من تبعة التعامل فيها تحقيقا للاستقرار والائتمان العقاري. ولا يمكن ذلك الا إذا تم إشهار عريضة افتتاح الدعوى عن طريق التأشير بذلك على هامش البطاقة العقارية المخصصة للعقار محل الدعوى. حيث الزم المشرع المحافظ العقاري قبل اقدمه على تنفيذ اجراء اشهار تصرفات ترد على عقار محل دعوى قضائية مشهورة، أن يتأكد من وجود محضر بملف العقد يتضمن تبليغ المتصرف للمتصرف له بوجود دعوى مشهورة

---

<sup>1</sup> مذكرة رقم 02316 مؤرخة في 2019/02/25، الصادرة عن المديرية العامة للاملاك الوطنية، المتعلقة باشهار عقاري - الدعوى القضائية- وزارة المالية.

# الفصل الأول: النظام القانوني الشهر العقاري في التشريع الجزائري

## ملخص الفصل الأول

نستخلص على ضوء ما استعرضناه في هذا الفصل، ان المشرع الجزائري ساير التشريعات التي اعتبرت ان الشهر العقاري يعد الوسيلة المثلى لحماية للحقوق العينية العقارية، وتوفير العلانية بخصوص الوضعية القانونية لهذه الحقوق، وتحقيق الائتمان العقاري واستقرار المعاملات العقارية. ويظهر ذلك جليا من خلال ترسانة النصوص القانونية التي سنها منذ الاستقلال. حيث اعتمد على احكام نظام الشهر الشخصي في بادئ الامر نظرا لسهولة اجراءاته وعدم تكلفه لمبالغ باهظة، الا انه لم يحقق الحماية الكافية للحقوق العينة نظرا لاعتماده في شهر الحقوق على صاحب التصرف مما يؤدي أحيانا الى الخلط في الأسماء نظرا لتشابهها، وهم ما يتسبب في عدم استقرار الملكية العقارية. ونتيجة لذلك تبنى المشرع نظام الشهر العيني نظرا لما حققه من نجاح في الدول التي اخذت به. واعتبر بذلك الشهر العقاري مصدرا للحقوق العينية العقارية. فمهما كان الغرض من التصرفات؛ منشئة او معدلة او مصرحة او ناقلة لها، ومهما كان نوعها؛ عقودا ارادية او إدارية او عبارة عن احكام وقرارات قضائية. فلا أثر لها فيما بين المتعاقدين ولا في مواجهة الغير الا من تاريخ قيدها في السجل العقاري.

وتجدر الإشارة ان المشرع اخذ بنظام الشهر العيني الا انه ومع عدم إتمام عملية المسح العام للأراضي، لايزال يشهر التصرفات التي ترد على عقارات غير ممسوحة وفقا لأحكام الشهر الشخصي.

# الفصل الثاني: الشهر كضمانة لتأمين المعاملات العقارية

## الفصل الثاني: الشهر كضمانة لتأمين المعاملات العقارية

### الفصل الثاني: الشهر كضمانة لتأمين المعاملات العقارية

ان نجاح عملية الشهر تستدعي تنظيما ماديا وتقنيا محكما. وقد أصدر المشرع الجزائري الامر 74/75 المؤرخ في 12/11/1975 المتضمن اعداد المسح العام للأراضي وتأسيس السجل العقاري، مؤسسا بذلك لنظام الشهر العيني، من اجل تحديد الحقوق العينية العقارية وحماية اصحابها. وقد حدد المرسومان التنفيذيان 62/76 و63/76 كيفية تحقيق هذه الغاية.

ويعتبر المسح العام للأراضي الأساس المادي لتكوين السجل العيني، فهو الذي يحدد النطاق الطبيعي للعقارات، والذي يتوج في النهاية بإنشاء البطاقات العقارية ومن ثم اعداد الدفتر العقاري. وقد علق المشرع الجزائري ترتيب الأثر القانوني الناتج عن التصرفات العقارية بإتمام الإجراءات القانونية التي تديرها مصلحة الشهر العقاري. واشترط المشرع في جميع العقود والوثائق الخاضعة للشهر العقاري ضرورة توفر قاعدتين أساسيتين؛ الرسمية وقاعدة الشهر المسبق بالإضافة الى بيانات أخرى تتعلق بأطراف التصرف وبالعقار محل التصرف، تحت طائلة رفضها من طرف المحافظ العقاري، باعتباره مسؤول عن السير الحسن لإجراءات الشهر العقاري من اجل تأمين المعاملات العقارية وحماية حقوق الافراد.

وفي إطار هذه الدراسة تم تقسيم هذا الفصل الى مبحثين. نتناول في المبحث الأول آليات الشهر العقاري والأشخاص القائمين على في حماية المعاملات العقارية، وفي المبحث الثاني أثار الشهر العقاري وحجيته.

### المبحث الاول: آليات الشهر العقاري والأشخاص القائمين على حماية المعاملات العقارية

الشهر العقاري نظام قانوني يقوم على جملة من الإجراءات تسهر على تطبيقها مصلحة "مسح الأراضي والحفظ العقاري"، حيث يهدف إلى إعلام الغير بالحقوق من أجل حماية الملكية والحقوق العينية العقارية التي أسندها المشرع لموظف عام يسير هذه المصلحة يدعى بالمحافظ العقاري،

## الفصل الثاني: الشهر كضمانة لتأمين المعاملات العقارية

إضافة إلى متابعة إجراءات الشهر وتنفيذه، وذلك من خلال تأسيس السجل العقاري؛ فبعد الانتهاء من عملية مسح الأراضي العام وإيداع الوثائق على مستوى المحافظة العقارية، يتولى المحافظ العقاري شهر الوثائق المودعة ومنح الدفتر العقاري (المطلب الأول)، كما يخضع نظام الشهر العقاري الى قواعد وشروط يجب توفرها في العقود واجبة الشهر، تحت طائلة رفض إجراء الشهر (المطلب الثاني).

### المطلب الأول: تأسيس السجل العقاري

"السجل العقاري هو عبارة عن مجموعة من البطاقات العقارية تمسك على مستوى كل بلدية وعلى مستوى الإدارة المكلفة بمسك السجل العقاري ألا وهي المحافظة العقارية<sup>1</sup> ولقد أصدر المشرع الأمر رقم 74/75 المؤرخ في 12/11/1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري بهدف التطهير الشامل للوضعية العقارية، حيث يشكل مسح الأراضي العام القاعدة المادية للسجل العقاري.

سنتناول في هذا المطلب دراسة آلية المسح العقاري (الفرع الأول)، إجراءات تأسيس السجل العقاري (الفرع الثاني) ثم نتطرق إلى تحديد شروط وقواعد الشهر العقاري (الفرع الثالث).

### الفرع الأول: آلية المسح العقاري

لدراسة آلية المسح العقاري سنتناول تعريف المسح العقاري (الفرع الأول) ثم إجراءات المسح العقاري (الفرع الثاني).

### أولاً: تعريف المسح العقاري

نص المشرع في المادة 02 من الامر رقم 74/75 السالف الذكر على " إن مسح الأراضي العام يحدد ويعرف النطاق الطبيعي للعقارات ويكون أساساً مادياً للسجل العقاري ".وقد أضافت المادة 04 منه انه: "يتم على مجموع التراب الوطني، تحديد الملكيات قصد إعداد مخطط منظم وتأسيس مسح للأراضي". مما سبق يمكن تعريف عملية المسح العقاري بانها مجموع العمليات

## الفصل الثاني: الشهر كضمانة لتأمين المعاملات العقارية

الفنية والقانونية التي تهدف إلى وضع هوية للعقار من خلال تحديد مواقع العقارات وأوصافها الكاملة، تعيين الحقوق المترتبة لها أو عليها وكذا التعريف بالأشخاص المترتبة لهم أو عليهم هذه الحقوق. ويستتج كذلك من الأمر رقم 74-75 أن المسح يشمل جميع العقارات بغض النظر عن نوعها، وذلك ما نصت عليه المادتين 02 و08 منه، والتي تقابلها المادتين الأولى والرابعة من المرسوم التنفيذي رقم 62-76 المتعلق بإعداد المسح الأراضي العام.

### ثانيا: إجراءات عملية المسح العقاري

إن القيام بعملية المسح العقاري في الجزائر يتطلب عدة إجراءات حددها الأمر 74/75 والمرسومين المتممين له السالفين الذكر، بحيث يمكن استبيان هذه الإجراءات من خلال مرحلتين كالآتي:

#### 1. مرحلة افتتاح عملية المسح الأراضي العام

إن عملية المسح لأي بلدية لا بد أن يعلن عنها بقرار من الوالي المختص إقليميا، بناءً على اقتراح من مديرية مسح الأراضي العام و الحفظ العقاري<sup>1</sup>. يعتبر هذا القرار الذي يصدره الوالي بمثابة رخصة قانونية لانطلاق عملية المسح العقاري بالبلدية المعنية، لذلك يسهر المدراء الولائيون للمسح تحت إشراف المدراء الجهويين للمسح على إعطاء أهمية خاصة لتطبيق القرار بإعدادهم تقريرا يوجهونه إلى المديرية الولائية لمسح الأراضي والحفظ العقاري.

<sup>1</sup> المادة 39، قانون رقم 07/20، المؤرخ في 12 شوال عام 1441 الموافق 04 يونيو سنة 2020، المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2020 جريدة رسمية رقم 33، والتي تنص على انه "تدرج ضمن الاحكام العامة للأمر 74/75 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 والمتضمن اعداد مسح الاراضي العام وتأسيس السجل العقاري، المعدل والمتمم، مادة 3 مكرر، وتحرر كما يأتي: تكفل الإدارة المكلفة بمسح الأراضي والحفظ العقاري بمهام إعداد وثائق مسح الأراضي عن طريق تحقيق عقاري وتحديد الملكيات وترقيم العقارات المسوحة في السجل العقاري والقيام بإجراءات الشهر العقاري وعمليات التحيين التي تنتج عن ذلك."

## الفصل الثاني: الشهر كضمانة لتأمين المعاملات العقارية

تتولى مهمة الوقوف على افتتاح عملية المسح الأراضي في البلدية المعنية لجنة مسح الأراضي العام، تتكون من أعضاء دائمين وأعضاء مؤقتين تتحكم في وجودهم طبيعة المنطقة المراد مسحها<sup>1</sup>. حيث تسعى هذه اللجنة لجمع الوثائق والبيانات من اجل تسهيل إعداد الوثائق المسحية والتثبت عند الاقتضاء من اتفاق المعنيين حول حدود عقاراتهم، أو التوفيق بينهم في حالة عدم وجود اتفاق إن أمكن<sup>2</sup>.

### 2. المرحلة التقنية لأعمال المسح

تتطلق اللجنة المسؤولة عن عملية المسح عملها في اول الامر داخل المكتب، حيث يباشر رئيس مكتب المسح البحث عن كل الوثائق والمخططات المتوفرة لدى البلدية أو البلديات المعنية وكذا الموجودة على مستوى المحافظة العقارية والمسجلة بالسجل العقاري<sup>3</sup>. وتبدأ هذه العملية بتحديد إقليم البلدية، قصد تعيين حدود البلدية المراد إجراء عملية المسح فيها تعيينا دقيقا نافيا للجهالة<sup>4</sup>، وذلك بالقيام أولا بأشغال الاستطلاع ثم إعداد المخططات المرئية ثم يتم أخيرا تحرير محضر تثبيت الحدود على نموذج<sup>5</sup>. بعدها تأتي مرحلة التحقيق العقاري التي تعد من أهم مراحل المسح العقاري، يتم من خلالها جرد للحالة العقارية في جوانبها الطبيعية و القانونية وكذا تحديد الملاك الظاهرون و أصحاب الحقوق العينية الظاهرون<sup>6</sup>. مع فحص السندات المثبتة للملكية المقدمة لهم و التأكد من صحتها، وفي حالة غياب السند فان التحقيق يتم عن طريق التحري. وحتى تكون هذه العملية دقيقة و

<sup>1</sup> المادة 07، المرسوم التنفيذي رقم 92-134 مؤرخ في 07 ابريل 1992، جريدة رسمية رقم 26، الصادرة بتاريخ 08 ابريل 1992، المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي رقم 62/76 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام المؤرخ في 24 ربيع الأول عام 1396 الموافق 25 مارس سنة، يتعلق بإعداد مسح الأراضي العام، الجريدة الرسمية، رقم 30، الصادرة في 13 ابريل 1976

<sup>2</sup> المادة 80 من نفس المرسوم.

<sup>3</sup> جمال بوشنافة،، مرجع سابق، ص129

<sup>4</sup> المواد 05 و06 من المرسوم التنفيذي 62/76، مصدر سابق

<sup>5</sup> التعليم رقم 16، السالفة الذكر.

<sup>6</sup> المادة 04 من المرسوم التنفيذي رقم 62/76، مصدر سابق

## الفصل الثاني: الشهر كضمانة لتأمين المعاملات العقارية

عادلة وجب على المحققين حث الأشخاص على تقديم مساعداتهم و تنويرهم بالوضعية القانونية لأملاكهم و أملاك جيرانهم<sup>1</sup>.

بعد الانتهاء من عملية التحقيق تأتي مرحلة وضع حدود العقارات الموجودة في المناطق الحضرية والمناطق الريفية بحضور كل الأطراف المعنية. بعد ذلك يتم تحرير تقرير حول نتائج التحريات وإعداد ووثائق المسح المنصوص عليها في المادة 08 من المرسوم التنفيذي رقم 62/76 والتي تشكل الركيزة الطبيعية للسجل العقاري.

اخيرا تتم عملية إيداعها على مستوى البلدية من طرف مدير مكتب مسح الأراضي. ليقوم رئيس البلدية بتحرير محضر إيداع و إعلانه للجمهور في الأماكن المتخصصة حتى يتسنى لمن سلبت منه حقوقه تقديم الاحتجاج خلال المدة المحددة<sup>2</sup>.

### الفرع الثاني: إجراءات تأسيس السجل العقاري

سنتطرق في هذا الفرع إلى إجراءات تأسيس السجل العقاري والمتمثلة في الترقيم العقاري (أولا)، وإعداد البطاقات العقارية وتسليم الدفتر العقاري (ثانيا).

#### أولا: الترقيم العقاري

يقوم المحافظ العقاري بعد تسلمه وثائق المسح بترقيم العقارات المسوحة في السجل العيني<sup>3</sup>. وقد نص المرسوم التنفيذي رقم 63/76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري على ثلاث حالات في عملية ترقيم العقارات، وهي:

#### 1. الترقيم النهائي:

<sup>1</sup> التعلية رقم 16 مصدر سابق

<sup>2</sup> المادة 11 من الرسوم التنفيذية رقم 62/76، المعدلة بالمرسوم التنفيذي رقم 134/92. المصدر السابق

<sup>3</sup> المادة 11 من المرسوم التنفيذي رقم 63/76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري

## الفصل الثاني: الشهر كضمانة لتأمين المعاملات العقارية

يقصد بالترقيم النهائي قيد العقارات والحقوق العينية في السجل العيني، ومنحها رقما تعرف به كهوية للعقار<sup>1</sup>. وباستقراء نص المادة 12 من المرسوم التنفيذي رقم 63/76 السالف الذكر نجد أن الترقيم النهائي يكون بالنسبة للعقارات التي يمتلك أصحابها عليها سندات أو عقود أو وثائق قانونية غير منازع فيها تثبت ملكيتهم العقارية<sup>2</sup>. كما يعد الترقيم نهائيا إذا انقضت الآجال المنصوص عليها قانونا للترقيم المؤقت ولم يسجل أي اعتراض.

يسلم إلى صاحب الترقيم النهائي الدفتر العقاري الذي يعتبر بمثابة سند إداري من طرف المحافظ العقاري إذ يمثل السند الوحيد لإثبات الملكية العقارية في ظل نظام الشهر العيني.

**2. الترقيم المؤقت:**

يقر الترقيم المؤقت بحياسة طالب الترقيم وليس بالملكية، حيث يكون إما ترقيما مؤقتا لمدة أربعة (4) أشهر وإما ترقيما مؤقتا لمدة سنتين (2).

**أ. الترقيم المؤقت لمدة أربعة (4) أشهر:**

يكون الترقيم المؤقت لمدة أربعة أشهر عند عدم امتلاك المالكين الظاهرين لسندات ملكية قانونية، والذين يتبين من خلال التحقيقات أنهم يتمسكون بحياسة تسمح لهم باكتساب الملكية عن طريق التقدم المكسب طبقا للمواد القانونية المنصوص عليها في القانون المدني<sup>3</sup>. وإما الحائزين على شهادة الحياسة من طرف رؤساء البلديات حسب المادة 39 من قانون التوجيه العقاري 4.25/90

**ب. الترقيم المؤقت لمدة سنتين (2):**

<sup>1</sup> جقبوب محفوظ، الشهر العيني واستقرار المعاملات العقارية، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون العقاري، كلية

الحقوق، جامعة الجزائر، 2013/2012، ص 16

<sup>2</sup> المادة 12 من المرسوم التنفيذي رقم 63/76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري

<sup>3</sup> المادة 13 من المصدر نفسه

<sup>4</sup> زهدور انجي هند، حماية التصرفات القانونية في ظل نظام الشهر العقاري، أطروحة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه علوم في

الحقوق، جامعة وهران 2 محمد بن احمد كلية الحقوق والعلوم السياسية، سنة 2015 2016، ص 137

## الفصل الثاني: الشهر كضمانة لتأمين المعاملات العقارية

من خلال قراءة نص المادة 14 من المرسوم التنفيذي رقم 63/76 السالف الذكر يتبين أن الترقيم المؤقت لمدة سنتين يكون في حالة عدم وجود سندات إثبات كافية لدى المالكين الظاهريين أو في حالة عدم إمكانية المحافظ العقاري إبداء رأيه في تحديد حقوق الملكية وهي الحالة التي تنعدم فيها سندات الإثبات.<sup>1</sup>

تمنح شهادة الترقيم المؤقت لصاحبها صفة المالك الظاهر مما يكسبه صفة التقاضي وحصوله على دفتر العقاري ذي القوة الإثباتية، طالما لم يطعن فيه قضائياً،<sup>2</sup> حسب ما هو ثابت في قرار المحكمة العليا بالغرفة العقارية الصادر بتاريخ 2006/11/15.

كما تجدر الإشارة إلى وجود حالة أخرى ترقم فيها العقارات ترقيميا مؤقتا لمدة سنتين وذلك بالنسبة للعقارات التي لا يحوزها أحد، ولم يعرف لها مالك، وتسجل في حساب العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال مسح الأراضي.

### ثانيا: إعداد البطاقات وتسليم الدفاتر العقارية

من بين أهم مهام المحافظ العقاري إعداد ومسك البطاقات العقارية إضافة إلى تسليم الدفاتر العقارية.

#### 1. إعداد البطاقات العقارية:

نصت المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 63/76 السالف الذكر بأنه: " يكلف المحافظ العقاري على الخصوص بإعداد ومسك مجموعة البطاقات العقارية كاملة ...".  
بعد التحقق من المعلومات المودعة في المحافظة العقارية، يقوم المحافظ العقاري بإنشاء بطاقات عقارية لكل وحدة عقارية<sup>3</sup>، ويقصد بهذه الأخيرة مجموع الأراضي المتجاورة والتي قد تكون

<sup>1</sup> زين الدين بوتشيشة وبرايم ملاوي، شهادة الترقيم العقاري المؤقت في القانون الجزائري، مجلة وحدة البحث في تنمية

الموارد البشرية، المجلد 17، العدد 2، جوان 2022، ص 757

<sup>2</sup> سايس جمال، الاجتهاد الجزائري في القضاء العقاري، منشورات كلبيك، ط 3، ج 4، الجزائر، 2017، ص 182

<sup>3</sup> لعور حنان ويكن دنيا، حماية المعاملات العقارية، مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق، فرع القانون الخاص، جامعة

بجاية، 2018/2017، ص 86

## الفصل الثاني: الشهر كضمانة لتأمين المعاملات العقارية

ملكية واحدة أو ملكية على الشيوع.<sup>1</sup> وتشمل البطاقات العقارية الوضعية القانونية والمادية للعقار، كما تعمل على توفير الحماية والائتمان العقاري.

تجدر الإشارة إلى وجود نوعين من البطاقات العقارية: بطاقات عينية تعد في المناطق الممسوحة، وأخرى شخصية تعد في المناطق التي لم يمر عليها المسح.

كما يقسم كل من النوعين السابقين حسب طبيعة المنطقة إلى: بطاقات العقارات الحضرية وبطاقات قطع الأراضي<sup>2</sup>، التي تنشأ بالنسبة لكل وحدة عقارية موجودة في مخطط مسح الأراضي، حيث تشمل بطاقات العقارات الحضرية على "البطاقة العامة للعقار" و "البطاقة الخاصة للملكية المشتركة".<sup>3</sup>

### 2. تسليم الدفتر العقاري:

بناء على نص المادة 18 من الأمر 74/75 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري فإنه يقوم المحافظ العقاري بتسليم الدفتر العقاري إلى مالك العقار بعد إتمام عملية المسح وإجراءات الشهر.<sup>4</sup>

وقد حدد وزير المالية شكل الدفتر العقاري والنموذج الواجب اتباعه بموجب ملحق القرار الوزاري المؤرخ في 1976/05/27 الذي يتضمن تحديد نموذج الدفتر العقاري<sup>5</sup>، الذي يمنح إلى المالك، وفي الحالة التي يكون فيها ملاك على الشيوع يتوجب تعيين وكيل عليهم لمسكه حيث يسلمه له المحافظ العقاري بناء على تلك الوكالة ويشير في البطاقة العقارية على ذلك.<sup>6</sup>

<sup>1</sup> المادة 23 من المرسوم التنفيذي رقم 63/76 مصدر سابق

<sup>2</sup> المادة 20 من نفس المصدر

<sup>3</sup> المادة 27 من نفس المصدر

<sup>4</sup> المادة 18 من الأمر 74/75، مصدر سابق

<sup>5</sup> القرار الوزاري المؤرخ في 1976/05/27، يتضمن تحديد نموذج الدفتر العقاري، جريدة رسمية رقم 20، سنة 1977

<sup>6</sup> معيريف محمد وآخرون، الإليات القانونية للتطهير العقاري في الجزائر، المركز الديمقراطي العربي، ألمانيا، 2022، ص

## الفصل الثاني: الشهر كضمانة لتأمين المعاملات العقارية

### الفرع الثالث: قواعد وشروط تنظيم الشهر العقاري

يؤمن الشهر العقاري حماية قانونية للتصرفات العقارية ويضمن استقرارها، وذلك من خلال قواعد (أولاً) وشروط (ثانياً) تنظم عملية الشهر.

#### أولاً: قواعد تنظيم الشهر العقاري

أقر المشرع لتنظيم عملية الشهر العقاري قاعدتين، تتمثل الأولى في قاعدة الرسمية، والثانية في الأثر النسبي أو ما يعرف بقاعدة الشهر المسبق.

#### 1. قاعدة الرسمية:

كقاعدة عامة، فإن العقد يتم بمجرد تبادل الطرفان الإيجاب والقبول دون الإخلال بالأحكام القانونية،<sup>1</sup> إلا أنه استثناء اشترط المشرع الشكلية كركن لانعقاد العقد، كالتصرفات المنصبة على عقار، أوجب المشرع إفراغها في قالب رسمي، طبقاً لما نصت عليه المادة 324 مكرر 1 من القانون المدني.

كما أكدت ذلك المادة 61 من المرسوم التنفيذي رقم 63/76 بقولها أن: "كل عقد يكون موضوع إشهار في محافظة عقارية يجب أن يقدم في شكل رسمي"، حيث يهدف المشرع من قاعدة الرسمية في العقود الخاضعة للشهر إلى التأكد ومنع الشك في معلومات البطاقة العقارية.<sup>2</sup>

#### 2. قاعدة الأثر النسبي (الشهر المسبق):

من أهم أهداف الشهر العيني تحقيق الاستقرار والطمأنينة في المعاملات العقارية وتوفير الحماية القانونية لها، مما يتوجب وجود شهر مسبق لأي تصرف منصرف على عقار، فلا يمكن للمحافظ العقاري شهر التصرف دون شهر مسبق يثبت صاحب الحق الأخير.<sup>3</sup>

<sup>1</sup> المادة 59 من القانون المدني، مصدر سابق

<sup>2</sup> معيريف محمد وآخرون، مرجع سابق، ص 36-37

<sup>3</sup> المادة 88 من التنفيذ رقم 63/76 مصدر سابق

## الفصل الثاني: الشهر كضمانة لتأمين المعاملات العقارية

إلا أن المشرع استثنى من هذه القاعدة حالتين، وبالتالي لا يمكن تطبيقها على كل السندات،<sup>1</sup> حيث نصت المادة 89 من المرسوم التنفيذي رقم 63/76 السالف الذكر على أنه: " تستثنى القاعدة المدرجة في الفقرة الأولى من المادة 88 أعلاه.

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

\_ عندما يكون حق المتصرف أو صاحب الحق الأخير ناتجا عن سند اكتسب تاريخا ثابتا قبل أول يناير 1971 ."

بناء على هذه المادة فإن استثناءات قاعدة الشهر المسبق ترد على:

- الإجراء الأول عند عملية المسح العقاري.
  - العقود العرفية الثابتة التاريخ قبل 1971/01/01: حيث تعتبر العقود العرفية قبل 1971/01/01 عقودا رسمية بقوة القانون، ولا تخضع لقاعدة الأثر النسبي للشهر.
- إضافة إلى ما تضمنته المادة 89 السالفة الذكر، تضمنت تشريعات عقارية أخرى مواد تستثنى منها أعمال قاعدة الأثر النسبي للشهر، من بينها:<sup>2</sup>

- عقد الشهرة (ملغى بصدور التحقيق العقاري 02/07): المستحدث بموجب المرسوم 352/83 المؤرخ في 1983 /05/21، الذي يثبت الملكية عن طريق التقادم المكسب في المناطق غير المسوحة، ويشكل استثناء على قاعدة الشهر المسبق.
- شهادة الحياة: المستحدثة بموجب المادة 39 وما يليها من قانون التوجيه العقاري 25/90 المؤرخ في 1990/11/18، تمنح لتسوية الحالة القانونية للعقارات في المناطق غير المسوحة، فهي لا تخضع لقاعدة الشهر المسبق للشهر.

<sup>1</sup> مجيد خلفوني، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، مرجع سابق، ص 113

<sup>2</sup> مرجع نفسه، ص 115.

- معيريف محمد واخرون، مرجع سابق، ص 38

## الفصل الثاني: الشهر كضمانة لتأمين المعاملات العقارية

• عقود الاستصلاح: يعد إجراء أولي معفى من قاعدة الشهر المسبق للشهر، نص عليه المشرع في القانون 18/83 المؤرخ في 18/08/1983 والمتعلق بحيازة الملكية العقارية الفلاحية، والمرسوم 289/92 المؤرخ في 06/07/1992 والمحدد لشروط التنازل عن الأراضي الصحراوية في المساحات الاستصلاحية.

### ثانيا: الشروط القانونية الواجب توفرها في الوثائق الخاضعة للشهر

حتى تلقى التصرفات القانونية المتعلقة بحقوق عقارية الحماية التامة أثناء عملية الشهر، فإنه من الضروري أن تكون المعلومات التي تتضمنها هي معلومات صحيحة وسليمة، ومن أجل ذلك وضع المشرع الجزائري مجموعة من الشروط القانونية، تتمثل في:

#### 1. الشروط المتعلقة بالأشخاص

حدد المشرع الجزائري مجموعة من الشروط القانونية التي يتم بموجبها تحديد كل البيانات الدالة على هوية كل طرف. فاعتبر التعيين الدقيق للأشخاص أصحاب الحقوق شرطا ضروريا لقبول إيداع الوثائق، ووضع على عاتق المحافظ العقاري صلاحية التحقيق في هوية و أهلية الأطراف.<sup>1</sup> وعملية تعيين الأطراف تختلف باختلاف أشخاص الحق، سواء كانوا أشخاصا طبيعيين أو معنويين.<sup>2</sup> وقد أطلق المشرع على الهوية الكاملة للأشخاص الطبيعيين مصطلح الشرط الشخصي للأطراف. أما بالنسبة للأشخاص المعنوية، تختلف عناصر التعيين والتحديد باختلاف شكلها وطبيعتها القانونية وفق ما جاء في نص المادة 63 من المرسوم التنفيذي رقم 63/76 السالف الذكر.

وعند التأكد من توفر كل عناصر التعيين المطلوبة، يتم شهر هذه المحررات وفقا لهذا التعيين، غير انه كل تغيير يطرأ عليها لاحقا، كتغيير أسماء و ألقاب طرفي العقد أو القوانين الأساسية إذا

<sup>1</sup> المادة 22 من الامر 74/75 ، مصدر سابق

<sup>2</sup> المادة 62، المرسوم التنفيذي رقم 76/63 السالف الذكر، المعدلة بالمرسوم التنفيذي رقم 123/93، المؤرخ في 19 مايو 1993، جريدة رسمية رقم 34، يعدل ويتم المرسوم رقم 76-63 المؤرخ في 25 مارس سنة 1976 والمتعلق بتأسيس السجل العقاري.

## الفصل الثاني: الشهر كضمانة لتأمين المعاملات العقارية

تعلق الأمر بالأشخاص المعنوية، يجب أن يكون موضوع إشهار جديد لدى نفس المحافظة العقارية، وذلك حماية للملكية واستقرار المعاملات العقارية<sup>1</sup>. ولتفادي الوقوع في الأخطاء عند عملية التعيين، ألزم المشرع الجزائري ضرورة التصديق على هوية أطراف<sup>2</sup> العقد أو من قبل سلطة إدارية تشهد بهوية الأطراف.

أما في حالة ما كان التصديق على هوية الأطراف لم يتم و لم يثبت ضمن الشروط القانونية المنصوص عليها في المرسوم التنفيذي رقم 63/76 السالف الذكر، فقد خول القانون للمحافظ العقاري سلطة رفض الإيداع<sup>3</sup>، كما انه يمكن للمحافظ في حالة قبول الإيداع رفض الإجراء إذا لاحظ أن مراجع التأشيرة غير صحيحة أو غير تامة أو غامضة<sup>4</sup>.

### 2. الشروط المتعلقة بالعقارات

يتولى المحافظ العقاري على مستوى الجهة التي يقع بدائرتها العقار موضوع التصرف، مراقبة مدى استيفاء التصرف الوارد على عقار لشروطه الشكلية، ويعتبر التعيين الدقيق للعقار عن طريق تحديد بيانات وصفية تبين موقع وقوام ورقم العقار وغيرها من البيانات، وكذلك أسماء مالكة أو مالكيه - إذا تعددوا - وجميع الحقوق المترتبة له أو عليه. وتختلف البيانات باختلاف طبيعة العقار ونوعه، ما إذا كان واقع في منطقة ممسوحة أو غير ممسوحة، أو ما إذا كان خاضع لنظام ملكية معين أي لنظام الملكية الشائعة أو الملكية المشتركة والتي حددها المشرع من خلال المرسوم التنفيذي رقم 63/76 السالف الذكر<sup>5</sup>.

<sup>1</sup> فردي كريمة، الشهر العقاري في التشريع الجزائري، بحث مقدم لنيل شهادة الماجستير في علم القانون الخاص، فرع القانون

العقاري، جامعة الإخوة منتوري - قسنطينة - كلية الحقوق و العلوم السياسية، السنة الجامعية 2007-2008، ص 95

<sup>2</sup> المادة 64 من المرسوم التنفيذي رقم 63/76 مصدر سابق

<sup>3</sup> المادة 100 من المرسوم التنفيذي رقم 63/76 المصدر نفسه

<sup>4</sup> المادة 4/64 من المصدر نفسه

<sup>5</sup> خصص المشرع عددا معتبرا من المواد في المرسوم التنفيذي رقم 63/76 لتحديد كيفية تعيين العقارات بدءا من المادة 66

الى المادة 79 والمادة 114.

## الفصل الثاني: الشهر كضمانة لتأمين المعاملات العقارية

### المطلب الثاني: دور المحافظ العقاري في اجراء الشهر

من بين الصلاحيات المخولة للمحافظ العقاري قانونا؛ مسك السجل العقاري<sup>1</sup>، كما خول له المشرع سلطة طلب تصحيح الوثائق غير الكاملة مع تقديم النصيحة وتقريب وجهات نظر الأطراف، وإبرام الصلح فيما بينهم، كل ذلك من أجل تأمين المعاملات العقارية وحماية حقوق الأشخاص، من خلال مراقبته لعملية سير إجراءات الحفظ العقاري<sup>2</sup>، والتي نحاول تبيانها من خلال ما يأتي: عملية الإيداع (الفرع الأول) عملية الاجراء (الفرع الثاني).

### الفرع الأول: عملية الإيداع

تمر عملية الشهر العقاري بمجموعة من الإجراءات القانونية، تبدأ أولا بعملية الإيداع. سنتطرق فيما يلي الى تعريف هذه العملية وتحديد طريقة تنفيذها.

### أولا: تعريف الإيداع

الإيداع هو اجراء قانوني اولي لازم في كل عملية شهر، يتم على مستوى المحافظة العقارية التي يتواجد في دائرة اختصاصها العقار محل التصرف، مع ضرورة مراعاة الآجال المحددة لذلك<sup>3</sup>. يتولى القيام بهذه العملية الاشخاص الذين لهم سلطة تحرير الوثائق والعقود الرسمية وذلك في الآجال القانونية المحددة لذلك، وقبل ذلك القيام بتسجيلها بمصلحة التسجيل والطابع المختصة إقليميا عملا بأحكام المواد من 192 إلى 195 من الأمر رقم 76-165 المؤرخ في 12/09/1976 المتضمن قانون التسجيل معدل ومتمم.

### ثانيا: كيفية الإيداع

عند القيام بإجراء الإيداع، أوجب المشرع وبصفة إلزامية، أن يتم في آن واحد ماذا إيداع لدى المحافظة العقارية صورتين رسميتين للعقد أو القرار القضائي الذي ينبغي إشهاره<sup>4</sup>، يقوم المحافظ

<sup>1</sup> المادة 20 من الامر 74/75 مصدر سابق

<sup>2</sup> خالد رامول، المحافظة العقارية كآلية للحفظ العقاري في التشريع الجزائري، قصر الكتاب، 2001، ص 99

<sup>3</sup> المادة 99 من المرسوم التنفيذي رقم 63/76 مصدر سابق

<sup>4</sup> المادة 92، مصدر نفسه

## الفصل الثاني: الشهر كضمانة لتأمين المعاملات العقارية

العقاري بالفحص الدقيق والشامل لهذه السندات والوثائق، ويتأكد من مدى توافر قاعدتي الرسمية والشهر المسبق، إضافة إلى البيانات المتعلقة بتحديد هوية الأطراف والعقارات. بعدها يقوم بالتأشير على النسختين المودعتين، نسخة يرجعها إلى الشخص المودع، ويجب أن تحمل تأشيرة التصديق على الهوية، وعند الاقتضاء على الشرط الشخصي للأطراف. وهناك وثائق يتوجب إرفاقها مع الوثيقة المودعة عند الإيداع أوردها المادة 100 من المرسوم التنفيذي رقم 63/76 السالف الذكر، تحت طائلة رفض إيداعها ما لم ترفق هذه الوثائق.

كما لزم المشرع المحافظ العقاري أن يمسك سجل الإيداع يقيد فيه يوماً بيوم وذلك حسب الترتيب العددي لتسليمات المحررات والوثائق المودعة قصد تنفيذ الإجراء. الهدف من ذلك هو التحقق من الأسبقية في عمليات الإيداع خاصة إذا أخذنا بعين الاعتبار أنه يمكن أن يوجد أكثر من تصرف وارد على عقار، في هذه الحالة لا بد من التأكد من أسبقية الإيداع من أجل تقاضي وقوع أي نزاع.<sup>1</sup>

### ثالثاً: رفض الإيداع

بعد توفر الشروط القانونية للإيداع ينتقل المحافظ العقاري إلى المرحلة الثانية، وهي مرحلة تنفيذ إجراء الشهر. أما إذا كان المحرر غير مستوف لشيء من ذلك، يتعين على المحافظ العقاري رفض إيداعه.<sup>2</sup> يتعين على المحافظ التبليغ في حالة الإيداع غير القانوني لمودعي المحررات والوثائق وفقاً لإجراءات معينة وذلك حتى يتسنى لهم بعد ذلك تصحيح الأخطاء أو الطعن في قرارات المحافظ.

<sup>1</sup> خالد رامول، مرجع سابق، ص 107

<sup>2</sup> نص المشرع على حالات رفض الإيداع ورفض الاجراء في المواد 100 الى 110 من المرسوم التنفيذي رقم 63/76 مصدر

## الفصل الثاني: الشهر كضمانة لتأمين المعاملات العقارية

### الفرع الثاني: اجراء الشهر

بعد الإيداع القانوني للوثائق، يقوم المحافظ العقاري بعملية الشهر، بحيث يكون للشهر أثر فوري ينشأ به الحق العيني، وينتج عن إجراء الشهر إنشاء البطاقات العقارية وتسليم الدفتر العقاري، وهو ما سنتطرق له:

### أولاً: إنشاء البطاقات العقارية والتأشير عليها:

تعد البطاقة العقارية أداة مستحدثة بغرض تنظيم عملية الشهر وسهولة التوصل إلى معرفة الوضعية القانونية والمادية للعقار،<sup>1</sup> حيث تكون في مجموعها ما يعرف "بالسجل العقاري". يتضمن السجل نوعين من البطاقات العقارية تختلف باختلاف ما إذا كانت مواقع العقارات محل التصرف ممسوحة فتكون بطاقات عقارية عينية، أو غير ممسوحة وتكون بطاقات عقارية مؤقتة وفردية.<sup>2</sup>

### 1- البطاقات العقارية العينية "غير الأبجدية":

بالنسبة لأراضي البلديات الممسوحة فإن المحافظ العقاري يمسك بطاقات عقارية عينية، يسجل فيها الوضعية القانونية والوصفية للعقار، حيث وفقاً للمادة 20 من المرسوم التنفيذي 63/76 نجد هناك نوعين من البطاقات وهي<sup>3</sup>؛ بطاقات قطع الأراضي التي تحدث بالنسبة لكل وحدة عقارية موجودة في مسح الأراضي، بطاقات العقارات الحضرية وتتعلق بالعقار الحضري.

### 2- البطاقات العقارية الأبجدية:

يمسك المحافظ العقاري في الأراضي الريفية غير الممسوحة بطاقات عقارية أبجدية شخصية تفهرس بصفة انتقالية في مجموعة بطاقات عقارية مؤقتة. يتم التأشير بكيفية واضحة ومقروءة بالحبر الأسود الذي لا يمحو باستثناء التأشير الخاصة بالتسجيلات التي تستفيد من نظام خاص بالتجديد تتم بالحبر الأحمر الذي لا يمحو، مع استخدام المختصرات، الأختام، والأرقام، كما

<sup>1</sup> مجيد خلفوني، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، مرجع سابق، ص 184

<sup>2</sup> زهدور انجي هند، مرجع سابق، ص 116

<sup>3</sup> مجيد خلفوني، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، مرجع سابق، ص 199 و 200.

## الفصل الثاني: الشهر كضمانة لتأمين المعاملات العقارية

تسطر الخطوط بالمسطرة، إضافة إلى تفادي الحشر والكشط لما لذلك من تأثير على مظهر البطاقة العقارية.<sup>1</sup>

ثانيا: تسليم الدفتر العقاري:

يعد الدفتر العقاري سنداً له حجية قوية في إثبات الملكية والتصرفات المنصبة على العقار، فكل تأشير في البطاقة العقارية العينية يجب أن ينقل على الدفتر العقاري،<sup>2</sup> الذي يؤشر عليه بطريقة واضحة ومقروءة بالحبر الأسود الذي لا يمحي، كما يمنع الكشط والتحشير، أما بالنسبة للسهو أو الغلط يصحح عن طريق الإحالات.<sup>3</sup>

كل تصرف عقاري من صاحب الدفتر العقاري سواء كان تصرفاً ناقلاً أو معدلاً، يترتب عليه ضبط الدفتر العقاري والتأشير عليه بصورة واضحة دون تحشير أو كشط حسب المادة 45 من المرسوم التنفيذي رقم 63/76، ويسلم للمالك الجديد للعقار، أما إذا أنشأ المحافظ العقاري دفترًا جديدًا، فإنه يتلف الدفتر الأول ويشير إلى ذلك في البطاقة العقارية للمطابقة.<sup>4</sup>

### المبحث الثاني: آثار الشهر العقاري وحجيته

بعد إن تطرقنا إلى دراسة نظامي الشهر العقاري، فإننا سنتناول فيما يلي الآثار التي يمكن أن تترتب على عملية الشهر التي تمت بشكل قانوني وفقاً لما جاء به قانون الشهر العقاري من خلال الأمر رقم 74/75 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري والمرسومان التنفيذيان له 62/76 و 63/76، وبالرجوع إلى أحكامه يمكن أن نستنتج أن المشرع قد حدد آثار الشهر في نقطتين هامتين؛ تتمثل النقطة الأولى أنه جعل من هذا الشهر منشئاً للحق العيني والمصدر الوحيد له، والنقطة الثانية أنه اعتبر أن الحقوق العينية لا يحتج بها على الغير إلا من

<sup>1</sup> زهدور انجي هند، مرجع سابق، ص 120.

<sup>2</sup> مجيد خلفوني، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، مرجع سابق، ص 200

<sup>3</sup> زهدور انجي هند، مرجع سابق، ص 121

<sup>4</sup> مجيد خلفوني، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، المرجع السابق، ص 200

## الفصل الثاني: الشهر كضمانة لتأمين المعاملات العقارية

تاريخ شهرها في السجل العقاري. وعليه سنتناول فيما يلي أثار الشهر العقاري (المطلب الأول)، وحجية الشهر العقاري (المطلب الثاني).

### المطلب الأول: أثار الشهر العقاري

للشهر العقاري آثار تختلف باختلاف نظام الشهر المطبق، غير أن بعض التشريعات وإن كانت تأخذ نظاما معيناً للشهر إلا أن النصوص القانونية أحيانا تأخذ أحكاما تتعلق بما يربته الشهر من آثار مستوحاة من نظام شهر آخر غير ذلك النظام المطبق، وفي تشريعات أخرى يستغنى عن بعض الأحكام المتعلقة بآثار الشهر وتستبدل بأحكام أخرى لغاية معينة ترمي تلك التشريعات لتحقيقها.

ولعل أهم أثرين يربتهما الشهر العقاري هما: الأثر المنشئ (الفرع الأول) والأثر المطهر (الفرع الثاني).

### الفرع الأول: الأثر المنشئ للشهر

على عكس نظام الشهر الشخصي الذي يقضي بان الحقوق تنشأ وتزول وتتغير بمختلف التصرفات والوثائق القانونية، فإن ذلك لا يتماشى مع الحقوق في ظل نظام الشهر العيني لأنها لا تنشأ ولا تتغير ولا تزول إلا عن طريق الشهر وحده، الأمر الذي يجعل من الشهر المصدر الوحيد لكل الحقوق العينية أصلية كانت أو تبعية<sup>1</sup>، فللشهر في السجل العيني أثر منشئ للحقوق العينية العقارية. ويجب ألا يفهم بأن الأثر المنشئ هو ما يؤدي إلى إيجاد الحق وإنشائه فقط، إنما المقصود هو إنشاء الحالة الجديدة للحق التي تستمد من نوع التصرف أو الحكم القضائي محل الشهر.<sup>2</sup>

فمن خلال استقراء نصوص القانون المدني المتعلقة بانتقال الملكية العقارية والحقوق العينية الأخرى وكذا المادتين 15 و16 من الأمر رقم 74/75 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري السالف الذكر، نستشف بأن المشرع قد أخذ بمبدأ الأثر الفوري للشهر في

<sup>1</sup> جمال بوشنافة، مرجع سابق، ص 221

<sup>2</sup> ويس فتحي، الشهر العقاري في القانون الجزائري-دراسة مقارنة-، مرجع سابق، ص 393

## الفصل الثاني: الشهر كضمانة لتأمين المعاملات العقارية

السجل العيني<sup>1</sup>، وما يدل على ذلك عبارة "إلا من تاريخ يوم إشهارهما في مجموعة البطاقات العقارية" وعبارة "إلا من تاريخ نشرها في مجموعة البطاقات العقارية تدل على أن المشرع اعتبر أن الأثر المنشئ للشهر يتحقق من تاريخ إجراء الشهر وبالتالي فإنه ينتج أثره بين المتعاقدين في مواجهة الغير من تاريخه، غير أنه استثنى من هذا المبدأ انتقال الحقوق الميراثية، حيث تنتقل للورثة بعد شهر الشهادة التوثيقية بأثر رجعي من يوم الوفاة، وبذلك فإن للشهر أثر فوري وليس رجعي وهذا ما يتفق صراحة مع نصوص القانون.

كما أن الشهر شرط قانوني وليس إرادي يخضع لإرادة الأطراف<sup>2</sup>، فالمشرع لا يعتبر الشهر ركنا في العقد وإنما إجراء علق عليه الأثر العيني للتصرف، مما ينتج عن التصرفات التي لم تشهر سوى التزامات شخصية بين أطراف العقد في حالة ما استوفى العقد الأركان المطلوبة لانعقاده<sup>3</sup>.

### الفرع الثاني: الأثر المطهر للشهر

" يقصد بالأثر المطهر للشهر في ظل نظام الشهر العيني ما يترتب على عملية الشهر من تطهير للحقوق المشهورة من كل عيب يمكن في الظروف العادية أن يشكل سببا لإبطالها أو نقضها أو

<sup>1</sup> المادة 15: كل حق للملكية وكل حق عيني آخر يتعلق بعقار لا وجود له بالنسبة للغير إلا من تاريخ يوم إشهارهما في

مجموعة البطاقات العقارية غير أن نقل الملكية عن طريق الوفاة يسري مفعوله من يوم وفاة أصحاب الحقوق العينية"

المادة 16: " ان العقود الإرادية والاتفاقات التي ترمي إلى إنشاء أو نقل أو تصريح أو تعديل أو انقضاء حق عيني، لا يكون لها أثر حتى بين الأطراف إلا من تاريخ نشرها في مجموع البطاقات العقارية". الامر 74/75 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري.

<sup>2</sup> جمال بوشنافة، الأثر المنشئ للشهر وأثره على العقد كأحد أهم أسباب كسب الملكية العقارية دراسة تحليلية على ضوء

التشريع والاجتهاد القضائي الجزائري، دفاثر السياسة والقانون، العدد الرابع، جانفي 2011، ص 117

<sup>3</sup> ليلي زروقي عمر حمدي باشا، مرجع سابق، ص 45

## الفصل الثاني: الشهر كضمانة لتأمين المعاملات العقارية

إلغائها<sup>1</sup>. فيصبح الحق المقيد في السجل العيني موجودا بالنسبة للكافة ولا يمكن الطعن فيه، حيث يكون صاحبه مالكا لهذا الحق في مأمن من المنازعات القضائية<sup>2</sup>. والأثر المطهر للشهر أمر طبيعي طالما أن المحافظ العقاري لا يجري عملية الشهر إلا بعد التحقيق في هوية الأطراف وأهليتهم<sup>3</sup> من خلال الوثائق المودعة لديه ويتأكد من رسمية الوثيقة المراد شهرها<sup>4</sup>. الأثر المطهر للشهر يهدف بالدرجة الأولى إلى المحافظة على استقرار المعاملات العقارية وتدعيم الائتمان العقاري وتشجيع القروض المرتبطة بالرهون.

وبالرغم من أهمية هذا المبدأ إلا إن المشرع الجزائري- وبالرجوع إلى الأمر 74/75 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري وكذا المرسومين التنفيذيين له 62/76 و63/76 - أجاز الطعن في الحقوق المشهرة، كما اننا لا نجد في أي منهم نص قانوني صريح ينص على عدم إمكانية تملك الحقوق العينية بالتقادم، رغم أنه من أهم مبادئ نظام الشهر العيني، لذلك نرى أنه من الضروري على المشرع الجزائري أن يواكب التشريعات التي اخذت بهذا المبدأ بإضافة مادة صريحة في الأمر 74/75 المذكور أعلاه، تقضي بحظر التقادم كوسيلة لاكتساب الحقوق العينية العقارية في المناطق التي طبق فيها نظام الشهر العيني وذلك تماشيا مع المبادئ التي يقوم عليها هذا النظام.

### المطلب الثاني: حجية الشهر العقاري

يقصد بحجية الشهر في السجل العيني مدى قوة هذا الشهر في إثبات الحقوق المقيدة أو مدى القوة التي يمنحها الشهر لهذه الحقوق كوسيلة لضمان الحق، وإمكان الاحتجاج به لدرء أي اعتداء

<sup>1</sup> ويس فتحي، الأثر المطهر للشهر والحماية الدستورية للملكية العقارية الخاصة دراسة مقارنة، مجلة البحوث في الحقوق

والعلوم السياسية، المجلد 07، العدد 01، السنة 2021، ص 174

<sup>2</sup> انجي هندي زهدو، مرجع سابق، ص 44

<sup>3</sup> صليحة رحال، الشهر العقاري في القانون الجزائري، مذكرة لنيل شهادة ماستر في القانون تخصص عقود ومسؤولية، جامعة

اكلي محند اولحاج البويرة كلية الحقوق والعلوم السياسية، سنة 2013، ص 86

<sup>4</sup> المادة 22 من الامر 74/75: يحقق المحافظ في هوية وأهلية الأطراف الموجودين على وسائل الإثبات وكذلك في صحة

الأوراق المطلوبة من أجل الإشهار"

## الفصل الثاني: الشهر كضمانة لتأمين المعاملات العقارية

قد يحدث عليه<sup>1</sup>. وهو ما يكسب الشهر العقاري حجية بين أطراف التصرف من جهة (الفرع الأول) وفي مواجهتهم للغير من جهة أخرى (الفرع الثاني).

### الفرع الأول: حجية الشهر فيما بين الأطراف

يعد الشهر العقاري مصدر الحقوق العينية العقارية حيث يرتبط وجودها بإتمامه، وبذلك فإن الحق يبقى على حالته التي كان عليها قبل إبرام التصرف في الفترة الممتدة من تاريخ إبرامه إلى غاية تاريخ قيده في السجل العقاري، حيث يبقى العقار مملوكا للمتصرف ويتمتع بمزايا ملكيته، كما يقع على عاتقه كل التكاليف المتعلقة بالعقار.<sup>2</sup> إذ لا يمكن للمتصرف إليه أن ينفذ على العقار إلا من تاريخ قيد العقد في السجل العقاري، فعقد البيع غير المشهر والمكتمل أركانه المنصوص عليها في المادة 324 مكرر 1 من القانون المدني يرتب جميع آثاره فيما بين الطرفين، حيث يلتزم البائع التزاما شخصيا بتسليم العقار للمشتري مقابل التزام هذا الأخير بتسديد ثمن العقار، وبعد إشهار عقد البيع تنتقل ملكية العقار للمشتري بكل مزايا حق الملكية.<sup>3</sup>

### الفرع الثاني: حجية الشهر في مواجهة الغير

يقصد بالغير كل شخص لا يعد طرفا في العقد وله مصلحة في إبطال العقد.<sup>4</sup> فالهدف الأساسي من الشهر العقاري هو شهر الحالة القانونية والمادية للعقار وذلك لتمكين الغير من معرفة وضع العقار، فالحق العيني غير المشهر لا يمكن الاحتجاج به في مواجهة الغير، وبالرجوع إلى المادة 15 من الأمر 74/75 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري نجد نصت على أنه: "كل حق للملكية أو حق عيني آخر يتعلق بعقار لا وجود له بالنسبة للغير إلا من تاريخ يوم إشهارهما في مجموعة البطاقات العقارية". يتضح من نص المادة أنه كل حق عيني عقاري أو حق للملكية لم يشهر يعتبر غير موجود بالنسبة للغير ولا

<sup>1</sup> إبراهيم رياض حجازي الفقي، مرجع سابق، ص 404

<sup>2</sup> فردي كريمة، مرجع سابق، ص 134

<sup>3</sup> غالم كهينة، تنظيم عملية الشهر العقاري في الجزائر، مذكرة التخرج لنيل شهادة الماستر في الحقوق، تخصص القانون

العقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم قانون الأعمال، جامعة عبد الرحمن ميرة، بجاية، 2015/2016، ص 63 و 64

<sup>4</sup> حسين عبد اللطيف حمدان، مرجع سابق، ص 295

## الفصل الثاني: الشهر كضمانة لتأمين المعاملات العقارية

---

يمكن الاحتجاج به في مواجهتهم. كما أكدت المادة 87 من المرسوم التنفيذي رقم 63/76 على أنه بالنسبة للقيود الواردة على حق التصرف أو عدم قابلية التصرف المؤقت إذا أبرمت عقود خاصة فلا تكون نافذة في حق الخلف الخاص الذي أشهر حقه إلا إذا تم إشهارها قبل الإشهار الذي اكتسب به حقه.<sup>1</sup>

وعليه نخلص إلى أنه كل تصرف غير مشهر لا يمكن الاحتجاج به اتجاه الغير ولا ينتج أي أثر من آثار الشهر، وهذا حفاظا من المشرع على استقرار المعاملات العقارية ودعما للاتئمان العقاري.

---

<sup>1</sup> حسين عبد اللطيف حمدان، مرجع سابق، ص 403

## الفصل الثاني: الشهر كضمانة لتأمين المعاملات العقارية

### ملخص الفصل الثاني

نستخلص على ضوء ما استعرضناه في هذا الفصل، ان المشرع بهدف تطهير الوضعية العقارية وتحقيق استقرار المعاملات العقارية وتدعيم الائتمان العقاري، أصدر الأمر رقم 74/75 المؤرخ في 1975/11/12 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري والمراسيم التنفيذية له، متبنيا بذلك نظام الشهر العيني.

ان قيام نظام السجل العيني مرتبط أساسا بتأسيس السجل العقاري، والذي يعتمد على أعمال مادية تتمثل في إعداد المسح العام للأراضي ، وعلى أعمال قانونية تترجم نتائج عملية المسح في مجموعة البطاقات العقارية أي في السجل العقاري، من حيث القيام بعمليات الإيداع والترقيم العقاري ومسك وإنشاء البطاقات العقارية وإعداد وتسليم الدفتر العقاري الذي يمثل المرحلة النهائية في هذا التأسيس، أما البلديات التي لم يعد فيها بعد مسح الأراضي ، فإنه تفهرس فيها بصفة انتقالية العقود والقرارات القضائية المطلوب شهرها ، وتدون في مجموعة بطاقات عقارية مؤقتة تمسك على الشكل الفردي. الى جانب ذلك قرر المشرع الجزائري قاعدتين أساسيتين تضمن مصداقية السجل العقاري حتى يظل المرآة العاكسة للوضعية القانونية والحالية للعقارات، وهما قاعدة الرسمية وقاعدة الشهر المسبق كما أنه، وضع مجموعة من الشروط القانونية وأوجب توفرها في الوثائق الخاضعة لعملية الشهر، منها ما هو متعلق بالأطراف المتعاقدة، ومنها ما هو متعلق بالعقار محل التصرف. فهذه القواعد والشروط متى تم مراقبة توفرها في مختلف الوثائق المراد شهرها من طرف المحافظ العقاري فإنها تضمن ترتيب الاثر العيني لمختلف التصرفات المتعلقة بالحقوق العقارية وإعطائها الحجية سواء فيما بين الأطراف المتعاقدة او في مواجهة الغير .

الخاتمة

### الخاتمة:

من خلال دراستنا لهذا الموضوع اتضح لنا ان المعاملات العقارية المتعددة والمتنوعة، المنصبة على العقار والحقوق العينية العقارية، تكون في كثير من الحالات موضوع نصب واحتيال، الامر الذي دفع بالمشرع الى احاطتها بجملة من الضمانات القانونية التي تهدف إلى حمايتها من بينها قانون 91/70 المؤرخ في 15/12/1970 المتضمن تنظيم التوثيق، الذي اشترط بموجبه الرسمية في كل التصرفات التي ترد على الملكية العقارية والحقوق العينية الأخرى تحت طائلة بطلان العقد.

كما ربط ترتيب الأثر العيني لهذه التصرفات بإتمام إجراءات الشهر العقاري، حيث أخذ بنظام الشهر الشخصي الموروث على الاستعمار الفرنسي الذي يعتمد على شهر التصرفات على أساس أسماء الملاك، إلا أن هذا النظام لم يحقق الغاية التي جاء من أجلها الشهر، مما استوجب على المشرع تغييره.

ففي سنة 1975 تبنى المشرع الجزائري نظام الشهر العيني بإصداره للأمر 74/75 المؤرخ في 12/11/1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، والمراسيم التطبيقية له 62/76 و 63/76، حيث يعتبر توجه المشرع لهذا النظام قفزة إيجابية في مجال العقار، وذلك لما يتمتع به نظام الشهر العيني من مزايا وقوة ثبوت مطلقة، من شأنه أن يبعث الثقة في المعاملات العقارية، طالما أن هذه المعاملات ليس لها حجية على الغير أو بين المتعاقدين أنفسهم، إلا من تاريخ قيدها في مصلحة الشهر العقاري، وهذا ما يؤثر إيجابا على الاقتصاد الوطني من خلال تشجيع الاستثمار ودعم القروض.

إلا أنه بالرغم من مرور ما يقارب الخمسين سنة على صدور الأمر 74/75 فإن هذا النظام لم يعرف تطبيقا صارما لجل احكامه، نتيجة عدم إتمام عملية مسح الأراضي العام لكامل التراب الوطني إلى يومنا هذا، نظرا لقلة الإمكانيات المادية والبشرية. فمن الطبيعي الاستمرار في تطبيق نظام الشهر الشخصي استثناء في المناطق التي لم يشملها المسح، مما يعني أن نظام

الشهر في الجزائر هجين، يتميز بالازدواجية، فيعتمد على نظام الشهر العيني كأصل عام، وبنظام الشهر الشخصي في المناطق غير الممسوحة كمرحلة انتقالية استثنائية إلى غاية إتمام عملية المسح.

قد أسند المشرع الجزائري مهمة الإشراف على عمليات الشهر العقاري إلى مصلحة إدارية خاضعة لوصاية وزير المالية تدعى المحافظة العقارية، يسيرها موظف عمومي وهو المحافظ العقاري يخضع للقانون الأساسي العام للوظيفة العمومية، فالمشرع الجزائري لم يقتدي بالتشريعات التي أسندت هذه المهمة لقاض، وهو ما يثير احتمالية عدم قيام المحافظ العقاري بمهامه بحيادية ودون تدخل الإدارة المركزية، ويبدو أن عدم لجوء المشرع الجزائري في ذلك الوقت لإسناد مهمة تسيير مصلحة الشهر العقاري لقاض، كان راجعاً أساساً لعدم توفر قضاة متخصصين في المجال العقاري آنذاك. لكن في الوقت الحالي، لم يعد هذا السبب قائماً بالشكل الذي كان عليه سابقاً، حيث كثرة القضايا في المجال العقاري جعلت من القضاة أكثر خبرة وتكوين وتمرساً في هذا المجال.

يتمتع المحافظ العقاري بصلاحيات واسعة في مراقبة السندات الخاضعة للشهر العقاري والتحقق من استيفائها للشروط القانونية، كما يملك سلطة اتخاذ القرار بشأن قبول أو رفض إجراءات الأيداع. وحرصاً على عدم تجاوز المحافظ العقاري لصلاحياته، أتاح المشرع إمكانية الطعن في قراراته أمام القضاء الإداري، الأمر الذي قد ينال من القوة الثبوتية للدفتري العقاري باعتباره السند الوحيد للملكية العقارية في ظل هذا النظام.

لذلك فانه من الصعب الحكم على فعالية الشهر كضمانة لحماية المعاملات العقارية في ظل ازدواجية نظام الشهر العقاري، لأن عملية تقييم نظام الشهر العيني تبدأ من انتهاء عملية المسح والأخذ بجل المبادئ التي جاء بها هذا النظام، خاصة مبدأ حظر التقادم المكسب الذي يهدف إلى حماية المالك في غيابه من خطر ضياع حقوقه من طرف الغير الذي يكتسبها بالتقادم، بالإضافة لمبدأ الأثر المطهر للشهر الذي من شأنه تطهير الحقوق ومنحها القوة الثبوتية، فتجدر

الإشارة ان المشرع لم يأخذ بهذه المبادئ التي تعد من ركائز نظام الشهر العيني، مما يفقد الحماية للمعاملات العقارية.

ما يدفعنا لتقديم جملة من الاقتراحات، تساهم في تنظيم عملية الشهر العقاري العيني لضمان تقديم حماية كافية للمعاملات العقارية:

1. ايجاد الية بديلة تساعد على الإسراع في عملية المسح العام للأراضي من خلال الاستغلال الأمثل للوسائل التكنولوجية المتطورة، بغية الانفراد بتطبيق نظام الشهر العيني على كل العقارات التي تشكل إقليم التراب الوطني.
2. ضرورة تعديل احكام الامر 74/75 المؤرخ في 1975/11/12 المتضمن اعداد المسح العام للأراضي وتأسيس السجل العقاري واحكام القانون المدني، من خلال حظر التقادم المكسب في المناطق الممسوحة.
3. ضرورة الاخذ بمبدأ الأثر المطهر للشهر، من خلال منع الطعن في احكام الدفتر العقاري، وانشاء صندوق خاص بالتعويضات للمتضررين من أخطاء المسح العام للأراضي.
4. العمل على سن تشريعات جديدة تهدف إلى توفير بيئة عمل ملائمة للمحافظين العقاريين، وفي الوقت ذاته فرض ضوابط رادعة لهم، وذلك ضماناً لمبدأ الحياد في شهر الحقوق العقارية، وحسن سير عملية الشهر العقاري بما يحفظ حقوق المتصرفين والغير على السواء.

## قائمة المصادر والمراجع

### قائمة المصادر والمراجع:

#### القوانين:

1. قانون رقم 25/90، مؤرخ في 01 جمادى الأولى عام 1411 الموافق ل 18 نوفمبر 1990، يتضمن بالتوجيه العقاري، جريدة رسمية رقم 49.
2. القانون رقم 11/91 المؤرخ في 12 شوال عام 1411 الموافق ل 27 ابريل سنة 1991، يحدد القواعد المتعلقة بنزع الملكية من اجل المنفعة العمومية، جريدة رسمية رقم 21، الصادرة بتاريخ 08 ماي 1991.
3. القانون رقم 04/11، مؤرخ في 14 ربيع الأول عام 1432 الموافق ل 17 فبراير سنة 2011، يحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، جريدة رسمية رقم 14، الصادرة بتاريخ 06 مارس 2011.
4. القانون رقم 18/18 المؤرخ في 19 ربيع الثاني عام 1440 الموافق 07 ديسمبر سنة 2018 المتضمن قانون المالية لسنة 2019، جريدة رسمية رقم 79.
5. قانون رقم 07/20، المؤرخ في 12 شوال عام 1441 الموافق 04 يونيو سنة 2020، المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2020 جريدة رسمية رقم 33.

#### الاورام

6. الأمر رقم 91/70 المؤرخ في 17 شوال عام 1390 الموافق ل 15/12/1970، يتضمن تنظيم التوثيق، جريدة رسمية العدد 107 السنة السابعة، الصادرة بتاريخ 25 ديسمبر 1970.
7. الأمر رقم 58/75، المؤرخ في 20 رمضان عام 1375، الموافق ل 26/09/1975، المتضمن القانون المدني، الجريدة الرسمية، العدد 78، الصادرة في 30/09/1975
8. الأمر رقم 74/75 مؤرخ في 8 ذي القعدة عام 1395 الموافق 12 نوفمبر سنة 1975، المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، جريدة رسمية عدد 92، مؤرخة في 18/11/1995.

## قائمة المصادر والمراجع

### المراسيم

9. المرسوم التنفيذي رقم 62/76 المؤرخ في 24 ربيع الأول عام 1396 الموافق 25 مارس سنة، يتعلق بإعداد مسح الأراضي العام، الجريدة الرسمية، رقم 30، الصادرة في 13 ابريل 1976.
10. المرسوم التنفيذي رقم 63/76 المؤرخ في 24 ربيع الأول عام 1396 الموافق 25 مارس سنة يتضمن تأسيس السجل العقاري، جريدة رسمية، عدد، 30 صادر في 13 ابريل سنة 1976.
11. المرسوم التنفيذي رقم 92-134 مؤرخ في 07 ابريل 1992، جريدة رسمية رقم 26، الصادرة بتاريخ 08 ابريل 1992، المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي رقم 62/76 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام المؤرخ في 24 ربيع الأول عام 1396 الموافق 25 مارس سنة، يتعلق بإعداد مسح الأراضي العام.
12. المرسوم التنفيذي رقم 123/93، المؤرخ في 19 مايو 1993، جريدة رسمية رقم 34، يعدل ويتمم المرسوم رقم 76-63 المؤرخ في 25 مارس سنة 1976 والمتعلق بتأسيس السجل العقاري
13. المرسوم التنفيذي رقم 254/91 مؤرخ في 15 محرم عام 1412 الموافق ل 27 جويلية 1991، يحدد كفايات اعداد شهادة الحياة و تسليمها، جريدة رسمية عدد 36، الصادرة بتاريخ 31 جويلية 1991.
14. المرسوم التنفيذي 35/97 المؤرخ في 14/01/1997 المحدد لشروط وكفايات بيع الأملاك ذات الاستعمال السكني وإيجارها وبيعها بالإيجار وشروط بيع الأملاك ذات الاستعمال التجاري والمهني التي أنجزتها دواوين الترقية والتسيير العقاري بتمويل قابل للتسديد من حسابات الخزينة العامة أو بتمويل مضمون منها والمسلمة بعد شهر أكتوبر 1992، الجريدة الرسمية رقم 04 الصادرة في 15/01/1997.

## قائمة المصادر والمراجع

15. المرسوم التنفيذي رقم 105/01، مؤرخ في 29 محرم عام 1422 الموافق ل 23 ابريل سنة 2001، يحدد شروط شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية في إطار البيع بالإيجار وكيفيات ذلك، جريدة رسمية رقم 25 الصادرة بتاريخ 29 افريل 2001.

16. المرسوم التنفيذي رقم 269/03 المؤرخ في 07 أوت سنة 2003، والذي يحدد شروط وكيفيات التنازل عن الاملاك العقارية التابعة للدولة ولدواوين الترقية والتسيير العقاري المستلمة أو الموضوعة حيز الاستغلال قبل أول يناير سنة 2004، جريدة رسمية عدد 48 لسنة 2003.

### المذكرات والتعليمات:

17. التعليمات رقم 16، المؤرخة في 24 ماي 1998 المتعلقة بسير عمليات مسح الأراضي والترقيم العقاري.

18. مذكرة رقم 02316 مؤرخة في 25/02/2019، الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية، المتعلقة بإشهار عقاري -الدعوى القضائية- وزارة المالية.  
قرارات المحكمة العليا:

19. قرار رقم 180876، الغرفة العقارية للمحكمة العليا بتاريخ 30/09/1998 المجلة القضائية، العدد الثاني

20. قرار المحكمة العليا الصادر بتاريخ 30/01/2002 عن الغرفة العقارية المدنية في ملف رقم 258113، المجلة القضائية للمحكمة العليا، العدد الثاني، سنة 2001.

### الكتب:

21. جمال بوشنافة، شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري، دار الخلدونية، الجزائر، 2006.

22. جمال بدري، الوعد بالبيع العقاري على ضوء التشريع والقضاء الجزائري، دار هومة، الجزائر، 2016.

23. جمال سايس، الاجتهاد الجزائري في القضاء العقاري، منشورات كليك، ط 3، ج 4، الجزائر، 2017.
24. حسين عبد اللطيف حمدان، أحكام الشهر العقاري، الدار الجامعية، دون طبعة، لبنان، 2018.
25. خالد رامول، المحافظة العقارية كآلية للحفاظ العقاري في التشريع الجزائري، قصر الكتاب، الجزائر، 2001.
26. شوقي بناسي، عقد الترقية العقارية عقد حفظ الحق-عقد البيع على التصاميم في ضوء القانون رقم 04/11 المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، دار الخلدونية، الجزائر، 2019.
27. عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، جزء رابع (البيع، المقايضة)، دار احياء التراث العربي، بيروت، لبنان، 1990.
28. فتحي ويس، الشهر العقاري في القانون الجزائري-دراسة مقارنة-، دار هومة، الجزائر، 2014.
29. ليلي زروقي عمر حمدي باشا، "المنازعات العقارية" طبعة جديدة في ضوء آخر التعديلات وأحدث الأحكام، دار بلقيس، دار البيضاء الجزائر، 2024.
30. مجيد خلفوني، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، دار هومة، الطبعة الخامسة، الجزائر، 2018.
31. مجيد خلفوني، شهر التصرفات العقارية في القانون الجزائري مدعم بقرارات قضائية، دار هومه، الطبعة الثالثة، الجزائر، 2017.
32. معيريف محمد واخرون، الاليات القانونية للتطهير العقاري في الجزائر، المركز الديمقراطي العربي، ألمانيا، 2022.
33. يخلف نسيم، أحكام البيع والشراء في التشريع الجزائري وفق اخر التشريعات المتعلقة بالتجارة الالكترونية، جسور للنشر والتوزيع، الجزائر، 2019.

## قائمة المصادر والمراجع

34. يمينة حوحو، عقد الكفالة وعقد الرهن في القانون الجزائري، دار بلقيس، الجزائر، 2019. **مذكرات ورسائل جامعية:**

35. انجي هند زهدور، حماية التصرفات القانونية في ظل نظام الشهر العقاري، أطروحة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه علوم في الحقوق، جامعة وهران 2 محمد بن احمد كلية الحقوق والعلوم السياسية، سنة 2015 2016.

36. فردي كريمة، الشهر العقاري في التشريع الجزائري، بحث مقدم لنيل شهادة الماجستير في علم القانون الخاص، فرع القانون العقاري، جامعة الإخوة منتوري - قسنطينة - كلية الحقوق والعلوم السياسية، السنة الجامعية 2007-2008.

37. جقبوب محفوظ، الشهر العيني واستقرار المعاملات العقارية، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون العقاري، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2012/2013.

38. لعور حنان ويكن دنيا، حماية المعاملات العقارية، مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق، فرع القانون الخاص، جامعة بجاية، 2017/2018.

39. غالم كهينة، تنظيم عملية الشهر العقاري في الجزائر، مذكرة التخرج لنيل شهادة الماستر في الحقوق، تخصص القانون العقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم قانون الأعمال، جامعة عبد الرحمن ميرة، بجاية، 2015/2016.

40. صليحة رحال، الشهر العقاري في القانون الجزائري، مذكرة لنيل شهادة ماستر في القانون تخصص عقود ومسؤولية، جامعة اكلي محند اولحاج البويرة كلية الحقوق والعلوم السياسية، سنة 2013.

### المقالات العلمية:

41. بريك الطاهر وعثماني مرابط، عقد البيع بالإيجار، مجلة الحقوق والعلوم الإنسانية - دراسات اقتصادية-، العدد 28، جامعة زيان عاشور، الجلفة، 2008.

42. قونان كهينة، "نظام الشهر العيني كأساس لتأسيس السجل العقاري القائم على مسك الدفاتر العقارية"، المجلة الأكاديمية للباحث القانوني، المجلد 11، العدد 04، 2020

## قائمة المصادر والمراجع

---

43. جمال بوشنافة، الأثر المنشئ للشهر وأثره على العقد كأحد أهم أسباب كسب الملكية العقارية دراسة تحليلية على ضوء التشريع والاجتهاد القضائي الجزائري، دفا تر السياسة والقانون، العدد الرابع، جانفي 2011.

## الفهرس

.....	شكر وتقدير
.....	اهداء
1.....	مقدمة:
9.....	الفصل الأول: النظام القانوني للشهر العقاري في التشريع الجزائري
9.....	المبحث الأول: أنظمة الشهر في القانون الجزائري
10.....	المطلب الأول: نظام الشهر الشخصي
11.....	الفرع الأول: تعريف نظام الشهر الشخصي
11.....	الفرع الثاني: خصائص نظام الشهر الشخصي
13.....	الفرع الثالث: تقييم نظام الشهر الشخصي
14.....	الفرع الرابع: تعريف نظام الشهر الشخصي
14.....	المطلب الثاني: نظام الشهر العيني
15.....	الفرع الأول: تعريف نظام الشهر العيني
16.....	الفرع الثاني: خصائص نظام الشهر العيني
19.....	الفرع الأول: تقييم نظام الشهر العيني
21.....	المبحث الثاني: اهم التصرفات القانونية محل الشهر العقاري
21.....	المطلب الأول: التصرفات والاحكام المكسبة للحقوق العينية
22.....	الفرع الأول: البيوع العقارية
26.....	الفرع الثاني: العقود والقرارات الإدارية
31.....	المطلب الثاني: التصرفات غير المكسبة للحقوق العينية
31.....	الفرع الأول: عقد الايجار طويل المدى

31.....	الفرع الثاني: عقد الرهن الرسمي.....
32.....	الفرع الثالث: شهادة الحياة.....
33.....	الفرع الرابع: شهر الدعاوى العقارية.....
35 .....	ملخص الفصل الأول.....
37 .....	الفصل الثاني: الشهر كضمانة لتأمين المعاملات العقارية.....
37.....	المبحث الاول: آليات الشهر العقاري والأشخاص القائمين على حماية المعاملات العقارية.....
38.....	المطلب الأول: تأسيس السجل العقاري.....
38.....	الفرع الأول: آلية المسح العقاري.....
41.....	الفرع الثاني: إجراءات تأسيس السجل العقاري.....
45.....	الفرع الثالث: قواعد وشروط تنظيم الشهر العقاري.....
49.....	المطلب الثاني: دور المحافظ العقاري في اجراء الشهر.....
49.....	الفرع الأول: عملية الإيداع.....
51.....	الفرع الثاني: إجراء الشهر.....
52 .....	المبحث الثاني: آثار الشهر العقاري وحجيته.....
53.....	المطلب الأول: آثار الشهر العقاري.....
53.....	الفرع الأول: الأثر المنشئ للشهر.....
54.....	الفرع الثاني: الأثر المطهر للشهر.....
55.....	المطلب الثاني: حجية الشهر العقاري.....
56.....	الفرع الأول: حجية الشهر فيما بين الأطراف.....
56.....	الفرع الثاني: حجية الشهر في مواجهة الأطراف.....
58 .....	ملخص الفصل الثاني.....
60 .....	الخاتمة.....

63 ..... قائمة المصادر والمراجع:

68 ..... الفهرس

71 ..... الملخص

## المخلص

يشكل العقار القاعدة الأساسية لتطوير الاستثمار. وقد ازدادت أهميته لارتباط الملكية العقارية بالتنمية في جميع المجالات، ما يجعل الانسان يسعى جاهدا من اجل كسبها، فكانت النتيجة نشوب نزاعات، وظهور شتى أنواع الغش والنصب والاحتيال. وهو ما يتطلب تدخل المشرع لإرساء ضمانات ووسائل تحمي هذا الحق وتهدف إلى بعث الثقة بين المتعاقدين. ويعد الشهر العقاري من بين وسائل الحماية التي حددها المشرع لتأمين هذه الحقوق وتحقيق حماية للمعاملات العقارية. حيث جعل من الشهر أساسا لوجود هذه التصرفات، وسبيلا للإعلان عنها، حتى يتمكن المتعاقدين الاحتجاج بها في مواجهة الجميع، فلا تنتقل الحقوق العينية بين المتعاقدين الا من تاريخ إتمام إجراءات الشهر العقاري. غير ان عدم استقرار المشرع على نظام واحد لشهر هذه المعاملات وعدم تبنيه لكل مبادئ نظام الشهر العيني، هو ما يفقد الحماية الكافية للمعاملات العقارية.

**الكلمات المفتاحية:** المعاملات العقارية، الشهر العقاري، السجل العيني، المسح العام للأراضي

## abstract

Property is the fundamental basis for investment development. Its relevance to real estate ownership has increased. With development in all spheres, what makes man strive to win it, it was the result conflicts, the emergence of various types of cheating and fraud. This requires the legislator's intervention. to establish safeguards and means that protect this right and are aimed at creating confidence between contractors. The month is prepared real Estate is one of the protections set by the legislator to secure these rights and achieve protection for real estate transactions. It made the month the basis for the existence of these actions, and a way to announce them, So that contractors can invoke them against all, the rights in kind do not pass between Contractors only from the date of completion of the real estate month proceedings. However, the legislator's instability on One system for the month of these transactions and not adopting all the principles of the in-kind month system, is what loses protection Sufficient for real estate transactions.