



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



# دور الشهر العقاري في حماية الملكية في التشريع الجزائري

مذكرة مكملة لمقتضيات نيل شهادة الماستر في الحقوق  
التخصص: قانون عقاري

إشراف الدكتور:  
دببة ناصر

إعداد الطالبين:  
حميش عبد الرحمان  
ربوحي اسامة تقي الدين

لجنة المناقشة:

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

السنة الجامعية: 2023-2024

## الأهداء

سبحان الذي أثار سبيلنا بنور العلم ومهد لنا طريق  
النجاح

سبحانه الملك الجبار الواحد القهار لا إله إلا أنت  
تذل بالقدرة من شئت وترفع بالعزة من شئت  
بكل عرفان وتقدير نهدي ثمرة جهدنا المتواضع

**إلى الوالدين العزيزين**

وإلى كل من ساعدنا من قريب أو بعيد

## شكر وعرفان

الحمد لله رب العالمين والصلاة والسلام على المبعوث رحمة للعالمين سيدنا محمد وعلى آله  
وصحبه أجمعين

نشكر الله تعالى على نعمه التي لا تقدر ولا تحصى ومنما توفيقنا لإنجاز هذا العمل  
المتواضع.

كما نتقدم بجزيل الشكر والامتنان إلى الأستاذ المشرف الدكتور

**" دة ناصر "**

الذي شرفنا بقبوله الإشراف على هاته المذكرة وعلى دعمه وتوجيهاته القيمة.

ونشكر كل من ساعدنا في إنجاز هذا العمل

# مقدمة

يعتبر العقار مصدرا من مصادر الثروة التي تقوم عليها كل دولة بحيث يعد سببا من الأسباب الرئيسية التي تجلب الاستثمارات الوطنية والأجنبية وإقامة المشاريع التنموية التي تنهض بالاقتصاد الوطني، لذلك يحظى هذا المجال باهتمام كبير من طرف الدولة وذلك بغية حمايته وترقيته سواء كانت الملكية عامة أو خاصة بحيث تقتضي الضرورة على الإنسان أن يكون مندمجا في وسط اجتماعي مرتبطا بفكرة التملك الجماعي. وبما ان صفة الأناية غالبية على الإنسان في طبعه انجر عن ذلك عدة صراعات ونزاعات بين البشر حول الاستلاء على الأراضي.

مما نتج عن ذلك بروز فكرة التملك الفردي والتي توسع حيزها بعدما كانت مقتصرة على البشر فقط أصبحت بين الدول، مما دفع بالعالم للبحث عن وسيلة تحمي من خلالها اراضيها وممتلكاتها العقارية وذلك من خلال إقرار نظام فعال ومتكامل يعطي الملكية العقارية استقراره وحماية أكثر وتضمن المعاملات العقارية، والجزائر كغيرها من باقي الدول هي أيضا اعتمدت نظام يهدف إلى حماية وتثبيت التصرفات الواقعة على العقار، وإعطاء الثقة للمتعاملين بما هو معروف بالشهر العقاري.

بالرغم من إتباع كافة الدول فكرة جلب نظام عقاري إلا أن كل دولة اتبعت منهج مخالف لدولة أخرى فبرز نظامين للشهر، نظام يقوم على أساس أصحاب العقار وسمي بالشهر الشخصي وأسس نظام مخالف يقوم على العقار بذاته وسمي بالشهر العيني والذي ظهر كبديل لنظام الشهر الشخصي التي طالته انتقادات كبيرة نتيجة كثرة الثغرات والعيوب التي به. مما دفع المشرع للأخذ به ومواكبة التشريعات العالمية الحديثة وذلك لإصداره الأمر رقم 74/75 بالإضافة إلى مراسيم تنفيذية على غرار المرسومين التنفيذييين رقم 62/76 و63/76 وما تلاه من تعديلات وتتميمات إلى جانب ترسانة من القوانين الأخرى المنظمة لمجال الملكية العقارية.

هذا ما يجعلنا نلاحظ ان المشرع الجزائري قد أخذ بنظام الشهر العيني كنظام أساسي لعملية الشهر ونظام الشهر الشخصي كنظام ثانوي، فإن الدولة تسعى من خلال تبنيها لنظام الشهر العيني من إحكام قبضتها على السوق العقارية وتنظيم المعاملات الواردة على العقار من خلال منع المضاربة غير الشرعية هذا ما يعود بالقاعدة على اقتصاد الدولة من خلال فتح الباب أما الاستثمارات الخارجية ودعم القروض.

## 1- أهمية الدراسة:

يعتبر موضوع دور الشهر العقاري في حماية الملكية من بين المواضيع الأكثر أهمية لارتباطه بأهم الثروات التي تقوم عليها الدول وهي العقار ورغبة الكثير من الناس باكتسابه لأنه يعد مصدر ثروة دائمة لا تفتنى وما زاد من أهمية الموضوع هي عدم استقرار القوانين المنظمة لمجال الملكية العقارية نتيجة التحولات السياسية والاقتصادية التي تعرفها البلاد، وما دفع المشرع الجزائري إلى ضبط القوانين التي تحافظ على استقرار الملكية وإعطاء الضمانات. كما تتجلى أهمية الدراسة في اجراءات الشهر والاثار المترتبة عنها، مثل اعتبار الشهر منشأ للحق أو ناقلا له، وحجيته في إثبات الحقوق المقيدة سواء بين المتعاقدين أو في مواجهة الغير.

## 2- دوافع اختيار الموضوع:

من اهم الاسباب التي دفعتنا لاختيار هذا الموضوع هي الدوافع الموضوعية والشخصية. أ-الدوافع الشخصية:

نظرا إلى أن تخصصنا من بين التخصصات الشائعة في المجال القانوني، فإن نتيجة اختيارنا للموضوع هي كثرة الأسئلة المتداولة علينا من قبل الأصدقاء المقربين الجاهلين للقانون حول هذا الموضوع. لأنه يعتبر الموضوع الأهم في تخصصنا والذي يأخذ حصة الأسد في محاور دراستنا خلال مرحلة الماستر وأيضا كثرة المنازعات والآراء الفكرية المتضاربة حول موضوع الشهر.

## ب-الدوافع الموضوعية:

سببها قلة الخبرة القانونية وعدم إدراك الناس لعملية الشهر التي تعد أهم الوسائل للحماية العقارية مما أدى بنا الى مناقشة هذا الموضوع لإزالة الإبهام وتوضيح اجراءات الشهر ودوره البارز في حماية الملكية.

## 3- اهداف الدراسة:

الاهداف التي دفعتنا الى دراسة هذا الموضوع تنقسم الى قسمين:

**أ- أهداف عملية:**

توصيل فكرة شاملة حول القوانين الخاصة بعملية الشهر وفهم المراكز القانونية التي تخص أصحاب الحقوق وتوضيح الإجراءات القانونية الصحيحة لعملية الشهر وكذا الشروط الأولية الواجبة في عملية الشهر والتغيرات التي طرأت على الأجهزة الإدارية الخاصة بمصالح الشهر.

**ب- أهداف علمية:**

نحاول من خلال دراستنا هذه المساهمة في إثراء المكتبة الجامعية وذلك بتقديم الإضافات التي تطرقنا لها في مرحلة بحثنا والنتائج المتوصل إليها التي يمكن أن تصبح مرجعا للدفعات القادمة في مرحلة بحثهم.

**4- الإشكالية:**

نتيجة لرغبة المشرع في حماية الملكية العقارية وتنظيمها، قد سن مجموعة من النصوص القانونية المتعلقة بعملية الشهر. وعلى هذا الأساس ارتأينا طرح الإشكالية التالية: كيف نظم المشرع الجزائري آلية الشهر العقاري لحماية الملكية العقارية؟

**5- الدراسات السابقة:**

لقد استندنا في دراسة بحثنا على مجموعة من الدراسات التي تطرقت بدورها الى موضوع بحثنا والتي حاولنا ان نبني من خلالها دراستنا ومن بين اهم هذه الدراسات مذكرة الماستر لطلحة محمد غليسي والتي كانت تحت عنوان الشهر العقاري كألية لحماية الملكية في التشريع الجزائري، بحيث وبالرغم من ان هذه المذكرة تناولت هذه الدراسة بطريقة جيدة خصوصا من جانب دراسة نظام الشهر العيني الذي فصل فيه جيدا والم بكل جوانبه الا اننا نلاحظ أنه أهمل نوعا ما دراسة نظام الشهر الشخصي ولم يعطه الكم اللازم الذي يستحقه في هذه الدراسة. كما نلاحظ ايضا أنه وبالرغم من ان اجراءات الشهر العقاري واثارها وحجيتها تختلف من نظام إلى اخر، الا أنه في هذه المذكرة قد جمعها مع بعضها في حين كان من الافضل أن يفصل في كل نظام على حدي أفضل. وفي دراستنا هذه حاولنا ان نعطي كل نظام شهر عقاري حقه وذلك بتناول كل نظام من جميع جوانبه، بالإضافة إلى اننا حاولنا التفصيل في اجراءات كل شهر على حدي لأنه حسب وجهة نظرنا ان اجراءات الشهر العقاري لا يجوز الجمع فيها لأنها تختلف من نظام لآخر لذلك يجب تناولها على

حدي. كما استندنا في دراسة بحثنا على مذكرة الماستر لفردى كريمة والتي كانت تحت عنوان الشهر العقاري في التشريع الجزائري والتي بالرغم من انها تناولت في دراستها على اجراءات الشهر إلا أنها اهلقت التعريف بالمصالح المكلفة بعملية الشهر ولم تشر إليها حتى ولو في عنصر، إذا قد يبادر الى اذهان البعض ان هذا العنصر غير مهم الا اننا في دراستنا قد اهتمنا بهذه المصالح وتناولناها بالإضافة إلى اننا أشرنا الى اخر التعديلات التي طرأت على هذه المصالح.

#### 6- صعوبات الدراسة:

- عدم توفر المكتبة الجامعية على المراجع الكافية المتعلقة بموضوع بحثنا.
- كثرة التعديلات التي تطرأ على المراسيم.
- موضوع مهم واجرائي يستلزم منا إعطائه وقت أكثر وجهد أكبر وذلك من أجل الوصول للأهداف المرجوة بأريحية.

#### 7- المنهج المتبع:

نظرا لطبيعة موضوع دراستنا لقد اعتمدنا في بحثنا بصورة أساسية على المنهج التحليلي الذي ركزنا من خلاله على تحليل مختلف النصوص القانونية المرتبطة بموضوع دراستنا كما اعتمدنا بصورة ثانوية على المنهج التاريخي والذي استعرض من خلاله التطور التاريخي لنظام الشهر العقاري والمنهج الوصفي الذي تم من خلاله وصف ومناقشة كل ما يتعلق بأنظمة الشهر العقاري وكذا الإجراءات المتبعة في عملية الشهر.

#### 8- خطة الدراسة:

لمعالجة هذه الدراسة ارتتبنا تقسيم الموضوع إلى خطة ثنائية تحتوي على فصلين أساسين يتخلل كل فصل مبحثين بحيث في الفصل الأول تناولنا فيه الإطار المفاهيمي للشهر العقاري والذي كان مقسما لمبحثين المبحث الأول تناولنا ماهية الشهر العقاري والمبحث الثاني أبرز ما فيه أنظمة الشهر العقاري أما الفصل الثاني فكان مندرج تحت عنوان الشهر العقاري كألية لحماية الملكية والذي كان مقسما هو أيضا للمبحثين بحيث تطرقنا في المبحث الأول للحماية الإجرائية والموضوعية للشهر العقاري و الآثار المترتبة عنه وفي المبحث الثاني تطرقنا لمصالح الشهر العقاري.

## الفصل الاول

### الإطار المفاهيمي لنظام الشهر العقاري

نظرا للأهمية الكبيرة التي يكتسبها العقار في كونه يعتبر أحد الركائز التي يعتمد عليها الإنسان في حياته، ونظرا لما يتميز به العقار من استقرار وثبات، وجب على مشرعي العالم إيجاد نظام قانوني خاص يتلائم مع طبيعته ويؤدي دوره في إعلام الغير بالتصرفات الواقعة عليه، وكذلك تثبيت الملكية ومنح المعاملات الواقعة عليه نوعا من الضمان والاستقرار، ونتيجة اجتهادات المشرعين والفقهاء أدى بظهور نظام الشهر العقاري والذي أخذ بمجال الملكية العقارية وجميع المعاملات المرتبطة بها إلى مستوى آخر يسودها الاستقرار والثقة، وعلى ضوء ما تطرقنا له سنفصل أكثر في نظام الشهر العقاري وذلك من خلال التطرق في هذا الفصل إلى ماهية الشهر العقاري في المبحث الأول وأنظمة الشهر العقاري في المبحث الثاني.

### المبحث الأول: ماهية الشهر العقاري

يعتبر الشهر العقاري الوسيلة الأنجع في ضمان استقرار المعاملات العقارية، وقد عرف الإنسان الشهر العقاري منذ الأزل وتطور عبر العصور إلى غاية ما وصل إليه في وقتنا الحالي، بحيث أصبح يحظى بأهمية بالغة يستمد منها من قيمة العقار.

وسنفصل أكثر في هذا المبحث من خلال تناول نشأة الشهر العقاري عبر العصور في المطلب الأول وكذلك مفهوم الشهر العقاري في المطلب الثاني.

### المطلب الأول: نشأة الشهر العقاري

كما ذكرنا سابقا بأن الشهر العقاري نشأ مع نشوء الإنسان وتطور مع مراحل تطوره عبر الأزمنة إلى حين ظهور نظام الشهر العقاري بنظاميه الشخصي والعيني وسنتحدث في هذا المطلب على أهم المراحل التي مر بها نظام الشهر العقاري عبر العصور.

## الفرع الأول: تطور الشهر العقاري عبر العصور

مر نظام الشهر العقاري بعدة مراحل عبر العصور بداية بالعصر القديم مروراً بالعصر الحديث إلى غاية ما بعد استقلال الجزائر:

## أولاً- الشهر العقاري في العصر القديم:

كانت الأراضي تمتلك من طرف الأسر والقبائل ولا تنتقل إلا بإجماع أفراد الأسرة وعلانية أمام الملاء وكان لكل فرد من الأسرة الحق في الاعتراض<sup>1</sup>.

بحيث كان قديماً عند الرومان تتم انتقال الملكية باتباع أساليب مختلفة؛ فكانوا ينقلون الملكية سابقاً عن طريق الأشهاد وذلك بإقامة احتفال يجتمع فيه مختلف أصناف الشعب وحامل الميزان وخمسة شهود من المواطنين الرومان البالغين بالإضافة إلى المتصرف إليه والقيام ببعض المراسيم التي تنتقل بموجبها الملكية، وكانوا ينقلون الملكية عن طريق الدعوى الصورية والتي كان يتفق فيها البائع والمشتري عن حكم قضائي يقيمه المشتري ضد البائع، كما كانت تنتقل الملكية العقارية أيضاً عند الرومان عن طريق التسليم والتي كانت تتم بعدة أشكال كنقل بائع العقار المشتري إلى محل المراد بيعه للمرور في جميع أجزائه وعلمه بحدوده أو تسليمه باليد الطويلة أو بواسطة نقل مفتاح من يد إلى يد<sup>2</sup>.

أما عند قدماء مصر فكانوا أكثر تنظيماً بحيث كانت تنتقل الملكية عندهم وفقاً لإجراءات معينة تتم على مستوى مصلحة خاصة تتكفل بإحصاء الأراضي وقيد التصرفات الواردة عليه بحيث أورد المصريون هذه الإجراءات لتحقيق علنية على كل المعاملات التي تجري بين الناس وتكون حجية بين المتعاقدين أو الغير وكذلك من أجل فرض ضريبة<sup>3</sup>.

<sup>1</sup> طلحة محمد غليسي، الشهر العقاري كآلية لحماية الملكية في التشريع الجزائري، مذكرة مكملة من متطلبات نيل شهادة الماستر في الحقوق، تخصص قانون إداري، جامعة محمد خيضر بسكرة، الموسم الجامعي 2013-2014، ص 14.  
<sup>2</sup> لبيص ليلي، منازعات الشهر العقاري في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه، تخصص حقوق، جامعة محمد خيضر بسكرة، 2011-2012، ص 35.

<sup>3</sup> رويصات مسعود، نظام السجل العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة نيل شهادة الماجستير، تخصص قانون عقاري، جامعة الحاج لخضر باتنة، السنة الجامعية 2008-2009، ص 11.

وفي الشريعة الإسلامية لم يرد نص يلزم شهر التصرفات العقارية بل اشترطت الكتابة في العقود والتصرفات وهذا ما أكده الله تعالى في قوله: {يا أيها الذين آمنوا إذا تداينتم بدين إلى أجل مسمى فاكتبوه وليكتب بينكم كاتب بالعدل...} <sup>1</sup> وعلى هذا النحو تهدف الآية الكريمة إلى حفظ أموال الناس وتنظيم المعاملات بينهم.

كما أكدت الشريعة على ضرورة ادلاء الناس بشهاداتهم من أجل شهر المعاملات والا وقعوا في الإثم وهذا ما جاءت به الآية لقوله تعالى: {ولا تكتموا الشهادة ومن يكتمها فإنه أثم قلبه والله بما تعملون عليم}. <sup>2</sup>

### ثانياً- الشهر العقاري في العصر الحديث:

بعد تخلص الملكية العقارية من القيود والإجراءات الشكلية وأصبحت تنتقل بمجرد الاتفاق والتراضي بين الطرفين أدت إلى خلق نوع من لا استقرار نتيجة الغش في بيع العقار لأكثر من جهة في نفس الوقت والتصرف في ملك الغير، الأمر الذي أدى بالعديد من بلدان العالم إلى البحث عن إيجاد نظام شهر عقاري يحقق الاستقرار والحماية التي كانت تلزم الملكية والتعاملات العقارية ومن أهم هذه الدول روسيا وأستراليا وفرنسا <sup>3</sup>، بحيث في روسيا كان قد أصدر مالكها فرديريك الثاني نظام ينشأ بموجبه سجلات عقارية تخص كل عقار موضوع التصرف بحيث لن تأخذ هذه السجلات قوة ثبوتية إلا بعد صدور قانون 5 ماي 1872 كما فرض أيضا القانون الروسي على المتعاقدين أن يمثلوا أمام القضاء والتصريح علنا عن إرادتهما بالبيع والشراء <sup>4</sup>، أما في استراليا فكان لروبرت ريشار تورنس دورا كبير في بروز نظام الشهر العيني والذي اعتمد في إرساءه على النظام الذي كان يستعمل في تسجيل السفن وكان فعالا في تحديد صاحب السفينة. <sup>5</sup>

<sup>1</sup> الآية 282، سورة البقرة.

<sup>2</sup> نفس الآية.

<sup>3</sup> طلحة محمد غليسي، مرجع سابق، ص 17.

<sup>4</sup> طلحة محمد غليسي، المرجع نفسه، ص 17.

<sup>5</sup> لبيض ليلي، مرجع سابق، ص 40.

أما في فرنسا فقد تم اعتماد نظام الشهر العقاري في 23 مارس 1855 حيث كانت تقتضي التشريعات أنذاك تسجيل العقود بمجرد الاحتجاج بها على الغير دون أن يعطي للعقد المسجل قوة ثبوتية، الأمر الذي يجعل هذه العقود معرضة للإلغاء أو الإبطال مستقبلا، كما أنه من أجل تنظيم الملكية العقارية شكل المشرع الفرنسي لجنة من خارج البرلمان للبحث عن نظام عقاري فعال الأمر الذي جعل من هذه توصي بعد دراسة استمرت حتى 1905 باعتماد نظام الشهر العيني، إلا أن الدولة خالفتها نتيجة التكاليف الباهظة لتطبيق هذا النظام وكذلك الانتقادات الطائفة المعارضة لهذا النظام من طرف كتاب العدل.<sup>1</sup>

### الفرع الثاني: التطور التاريخي للشهر العقاري في الجزائر

عرف نظام الشهر العقاري في الجزائر تطورا يرتبط بتطور المراحل التاريخية التي شهدتها البلاد بداية من فترة ما قبل الاستقلال في عهد الخلافة العثمانية قديما 1518 إلى 1830، ومرحلة الاستعمار الفرنسي من 1830 إلى 1962 إلى غاية مرحلة ما بعد الاستقلال بداية من قبل صدور الأمر رقم 74/75 إلى غاية يومنا، وهذا ما سوف نفصل فيه أكثر في العناصر التالية:

#### أولا- الشهر العقاري قبل الاستقلال:

بدأت بمرحلة الخلافة العثمانية في الفترة الممتدة من 1518 إلى 1830م بحيث كانت تصنف الأراضي في النظام العقاري للدولة العثمانية إلى أراضي الملك وأراضي العرش وأراضي البايك وبالإضافة لأملاك الوقفية، في حين أن عملية المسح عرفت إبان فترة حكم السلطان سليمان القانوني الذي عين لجنة مسح الأراضي التي سلمت سندات للمالكين تكتسي قوة ثبوتية مطلقة سنة 1602.<sup>2</sup>

أما بعد المرحلة التي تلت الخلافة العثمانية والتي عرفت استعمار الاحتلال الفرنسي، جاءت بإلغاء القوانين السائدة والمستمدة من الشريعة الإسلامية وذلك من أجل بيع الأراضي

<sup>1</sup>فردى كريمة، الشهر العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة نيل شهادة ماجستير في القانون العقاري، جامعة الإخوة منتوري قسنطينة، السنة الجامعية 2007-2008، ص 47.

<sup>2</sup>زهود إنجي هند، حماية التصرفات القانونية وإثباتها في ظل نظام الشهر العقاري، أطروحة لنيل الدكتوراه، جامعة وهران 2 محمد بن أحمد، السنة الجامعية 2015-2016، ص 9-10-11-12-13.

للمعمرين بعد الاستيلاء عليها ولتسهيل مأموريتها قامت بسن مجموعة من المراسيم والقوانين كالمرسوم رقم 1190/59 المتضمن نظام الشهر العقاري في فرنسا والذي أحدث تغييرا كليا على المستوى الوطني والمرسوم رقم 52/61 المتضمن إصلاح نظام الشهر العقاري<sup>1</sup>.

### ثانيا- الشهر العقاري بعد الاستقلال:

نتيجة الضعف التي كانت تعاني منه الجزائر جراء الاستعمار، عرفت بعد الاستقلال مرحلة انتقالية اتسمت بالاستمرار بالعمل بالقوانين السابقة مع استبعاد كل ما يخالف مبادئ السيادة الوطنية، وفي هذه المرحلة عرف الشهر العقاري مرحلتين:

**1- مرحلة ما قبل 1975:** تميزت بصدور عدة أوامر ومراسيم التي تحاول من خلالها الدولة تنظيم الوعاء العقاري وانتهاج نظام عقاري جديد كالأمر رقم 20/62 المتعلق بحماية وتسيير الأملاك الشاغرة والذي يمنع جميع المعاملات التي يكون محلها أملاك شاغرة وصدور قانون الثورة الزراعية بموجب الأمر رقم 73/71 الذي استحدث صندوق وطني للثورة الزراعية متكون من أراضي ومعدات زراعية وكذلك الأمر رقم 26/74 الخاص بالاحتياجات العقارية البلدية والذي أحدث تغييرا فيما يخص المناطق الحضرية<sup>2</sup>.

**2- مرحلة ما بعد 1975:** نجد أن المشرع الجزائري قد أعلن انتهاءه نظام الشهر العيني من خلال اصداره الأمر رقم 74/75 المتضمن إعداد مسح الأراضي وتأسيس السجل العقاري وكذلك اصداره المراسيم التنفيذية له 62/76 و 63/76، كما نص على مجموعة من المواد القانونية من القانون المدني التي يهدف من خلالها إلى تنظيم المعاملات العقارية كالمادة 793 حيث أكد من خلالها على ضرورة خضوع كل المعاملات العقارية لإجراء الشهر العقاري لكي يكون لها أثر بين المتعاقدين وامام الغير<sup>3</sup>.

<sup>1</sup>فردى كريمة، مرجع سابق، ص 56-60.

<sup>2</sup>فاتح بسبيس، خليل بزاز، الشهر العقاري في القانون الجزائري، مذكرة نيل شهادة الماستر، تخصص قانون عام داخلي، جامعة محمد الصديق بن يحي جيجل، السنة الجامعية 2014-2015، ص 28.

<sup>3</sup>المرجع نفسه، ص 30.

## المطلب الثاني: مفهوم الشهر العقاري

من أهم المميزات التي تميز الحقوق العينية عن غيرها أنها تستلزم الإعلان كشرط أساسي حتى يتسنى للغير الاحتجاج بها لدى الغير، لذلك تم إقرار ما يسمى بنظام الشهر العقاري بنظاميه الشخصي والعيني والذي يهدف من خلالهما إلى إعلان جميع التصرفات العقارية وإخضاعها لمجموعة من الإجراءات القانونية من أجل توفير الحماية لها.

وبذلك يستلزم علينا توضيح الإطار المفاهيمي للشهر العقاري من خلال إعطاء مجموعة من التعاريف التي جاء بها الفقهاء والمشرعين.

## الفرع الأول: تعريف الشهر العقاري

## أولاً-التعريف الفقهي للشهر العقاري:

نتيجة عدم إعطاء بعض المشرعين تعريفاً صريحاً لنظام الشهر العقاري، عرف الشهر العقاري مجموعة من التعاريف الفقهية المتنوعة والتي اختلفت من فقيه إلى آخر نتيجة التوجهات المختلفة للفقهاء بحيث:

- عرفه الدكتور حسين عبد اللطيف حمدان أنه: "ذلك النظام الذي يرمي إلى شهر التصرفات القانونية التي ترمي إلى إنشاء الحقوق العينية العقارية أو نقلها أو تعديلها أو إسقاطها".<sup>1</sup>

- وعرفه أيضاً السيد عواج المسؤول عن مصالح الشهر العقاري في مداخلته في اليوم الدراسي المنعقد 2004/04/15 بورقلة على أنه: "نظام قانوني يتضمن مجموعة من الإجراءات والشكليات التي يقع تنفيذها على عاتق مصلحة عمومية تسمى المحافظة العقارية، ويضمن هذا النظام توفير الإعلام حول الحقوق الموجودة على العقارات بغية حماية الملكية العقارية والحقوق الأخرى العينية العقارية"<sup>2</sup>.

<sup>1</sup>طلحة محمد غليسي، المرجع السابق، ص 9.

<sup>2</sup>المرجع نفسه. ص 10.

- كما عرفه بعض الفقهاء على أنه: "مجموعة من القواعد والإجراءات التي تهدف إلى تثبيت ملكية العقار أو حقوق عينية عقارية لشخص معين أو أشخاص معينين، ومن شأن هذه القواعد والإجراءات تنظيم شهر حق الملكية أو الحقوق العينية العقارية الأخرى الواردة عليها في سجلات معدة لاطلاع الكافة"<sup>1</sup>.

### ثانيا-التعريف التشريعي للشهر العقاري:

لم يعط المشرع الجزائري تعريفا صريحا للشهر وترك الأمر للفقهاء واكتفى بذكر أهميته كإجراء ناقل للملكية والحقوق العينية العقارية وهذا وفقا لما سنته المادة 793 في القانون المدني الجزائري، والتي مضمونها على أنه لا تنتقل الملكية والحقوق العينية الأخرى إلا إذا عمل بالإجراءات التي نص عليها القانون وبشكل خاص القوانين التي تختص بمصلحة الشهر<sup>2</sup>.

### الفرع الثاني: خصائص الشهر العقاري

يتميز الشهر العقاري في الجزائر بمجموعة من الخصائص والتمثلة في الطابع الاداري، الطابع العيني، الطابع الالزامي، سوف نتناولها فيما يلي:

#### أولا-الطابع الاداري للشهر العقاري:

على عكس معظم الدول التي اسندت في تشريعاتها مهمة مسك السجل العقاري الى القاضي المختص، نجد ان المشرع الجزائري حذا حذو المشرع الفرنسي و اوكل عملية الشهر لمصلحة ادارية و التي تعرف بالمحافظة العقارية والتي تم دمجها مؤخرا مع مصلحة مسح الاراضي ليتم تسميتها بمديرية مسح الاراضي و الحفظ العقاري بحيث تنطوي تحت لواء الوزارة المالية، ويتم إدارتها من قبل موظف عمومي يدعى المحافظ العقاري وهذا حسب ما اشارت اليه المادة 20 من الامر رقم 74/75<sup>3</sup>، في حين انه كان من الافضل ان يسند

<sup>1</sup> جمال بوشناق، شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري، دار الخلدونية، طبعة 2006، ص 05-06.

<sup>2</sup> فاتح بسبيس و خليل بزاز، مرجع سابق، ص 9.

<sup>3</sup> المادة 20 من الامر رقم 74/75، المؤرخ في 12/11/1975 المتعلق بإعداد مسح الاراضي العام وتأسيس السجل العقاري، ج ع 92، المؤرخة في 18/11/1975، ص 1208.

المشروع عملية الشهر العقاري للقاضي المختص، ذلك يعود بسبب عدم وجود قضاة متخصصين و لندرة تكوينهم وتأطيرهم في هذا الميدان، وهو ما دفع بالمشروع الجزائري الى اسناد عملية الشهر العقاري للمحافظة العقارية<sup>1</sup>، مما جعل عملية الشهر تقوم على اساس اداري وهذا ما نصت عليه المادة الاولى من المرسوم رقم 63/76<sup>2</sup> المتعلق بتأسيس السجل العقاري وكذلك المادة 5 من الامر رقم 74/75 المتعلق بإعداد مسح الاراضي العام وتأسيس السجل العقاري<sup>3</sup>.

### ثانيا- الطابع العيني للشهر العقاري:

استنادا للأمر رقم 74/75 المتعلق بإعداد مسح الاراضي العام و تأسيس السجل العقاري، والمرسومين التنفيذيين رقم 63/76 ورقم 62/76 نجد ان المشروع الجزائري اخذ بنظام الشهر العيني كأصل معتمدا في ذلك على المسح العام كأساس مادي والسجل العيني كأساس قانوني<sup>4</sup>، ولكن اعتماد المشروع الجزائري على نظام الشهر العيني لم يمنعه من الاعتماد على نظام الشهر العيني كاستثناء اثناء المرحلة الانتقالية الى ان يتم اعداد مسح الاراضي العام عبر كامل التراب الوطني، وبالرجوع للمواد 15 و16 من الامر رقم 74/75 المتضمن المسح العام للأراضي و تأسيس السجل العقاري يتبين انه لا وجود للحق العيني و لا حق للملكية الا من تاريخ اشهارها في مجموعة البطاقات العقارية<sup>5</sup>، كما ان انشاء و نقل وتعديل الحق العيني لا يرتب أي اثر الا من تاريخ نشره في مجموعة البطاقات العقارية حيث نجد ان المشروع الجزائري اشترط مراعاة الاجراءات المتعلقة بالإشهار العقاري في كل التصرفات الواردة على العقار، حيث لا يكون لها أي اثر بالنسبة للغير ولا حتى فيما بين الاطراف مالم يتم شهرها في المحافظة العقارية، ولعل الهدف من وراء صدور الامر

<sup>1</sup> طلحة محمد غليسي، مرجع سابق، ص 11.

<sup>2</sup> المواد 1، 2، 3 من المرسوم التنفيذي رقم 76-63، المؤرخ في 25/03/1976 المتعلق بتأسيس السجل العقاري، ج ع 30 الصادرة في 13/14/1976، المعدل والمتمم.

<sup>3</sup> المادة 05 الامر رقم 74/75، مصدر سابق.

<sup>4</sup> فاتح بسبيس، خليل بزاز، مرجع سابق، ص 13.

<sup>5</sup> لسعد حامدي، دور الشهر العقاري في مجال الملكية، مذكرة مكلمة من متطلبات نيل شهادة الماستر في الحقوق تخصص قانون اداري، جامعة محمد خيضر - بسكرة - كلية الحقوق والعلوم السياسية قسم الحقوق، الموسم الجامعي 2016/2017 الصفحة 04.

رقم 74/75 هو الانطلاق الفعلي في عملية المسح قصد تأسيس نظام جديد للإشهار العقاري يقوم على اساس السجل العقاري<sup>1</sup>.

### ثالثا- الطابع الانزامي للشهر العقاري:

لقد الزم المشرع الجزائري شهر التصرفات القانونية الواقعة على العقارات بين الاطراف وذلك حتى تنتج اثارها سواء بين المتعاقدين او اتجاه الغير، غير انه جعل الشهر اختياريا في الرهون والامتيازات اذ يترتب على عدم قيدها عدم قابليتها للاحتجاج بها اتجاه الغير<sup>2</sup>، وحسب ما نصت عليه المادة 90 من المرسوم التنفيذي رقم 63/76<sup>3</sup> فان المشرع الجزائري لم يتوقف بالزام الشهر العقاري على الاطراف فقط بل الزم كذلك الموثقين والسلطات الادارية شهر جميع العقود والقرارات القضائية المحررة من قبلهم وذلك وفقا للأجال المحددة قانونا.

### الفرع الثالث: اهمية الشهر العقاري

تتمحور اهمية الشهر العقاري في انه يعتبر اداة لتامين قيد الحقوق العينية ووسيلة هامة لتنمية الاقتصاد ومجال الاستثمار كما يعتبر كذلك الشهر العقاري اداة لتنظيم المعلومات الخاصة بالعقارات وسوف نفصل بخصوص ذلك أكثر فيما يلي:

### أولا- الشهر العقاري كأداة لتامين قيد الحقوق العينية:

تكمن اهمية الشهر العقاري في انه يؤمن قيد الحقوق العقارية وكل ما يجري عليها من تصرفات وذلك حتى يتسنى لكل ذي مصلحة قبل ان يقدم على التعامل في عقار ما بالاطلاع على الحق العيني وما يثقل العقار من اعباء، بحيث إذا كان العقار منقول برهن فان الشهر يضمن للمشتري اعلامه بهذا الرهن وهذا ما يؤدي الى ضمان التصرفات العقارية

<sup>1</sup>دليلة بوشملة، حبيبة مرابطي، نظام الشهر العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة نيل شهادة ماستر، تخصص قانون عام، جامعة 8ماي 1945 قالمة، كلية الحقوق والعلوم السياسية قسم الحقوق، السنة الدراسية 2014-2015، ص 12.

<sup>2</sup>دليلة بوشملة، حبيبة مرابطي، المرجع السابق، ص 11.

<sup>3</sup>المادة 90 من المرسوم التنفيذي رقم 76-63، مصدر سابق.

ومنع الغش فيها بحيث لا يقدم اي شخص على التعامل في عقار ما الا إذا علم بوضعيته القانونية<sup>1</sup>.

### ثانيا- الشهر العقاري كأداة لتنمية الاقتصاد:

اضافة الى تسهيل تداول الاموال العقارية وترتيب الاثر العيني فان الشهر العقاري يشجع الاستثمار وذلك من خلال اتاحته لأصحاب العقارات الحصول على القروض اللازمة لاستثمار عقاراتهم والقيام بمشاريع اخرى تنعكس إيجابياتها على الجوانب الاقتصادية في أي دولة كانت، فهي تعمل على تنشيط الحركة الاقتصادية وتنمية الثروة الوطنية كما انه في نطاق الاقتصاد الحديث يشجع على الملكية الفردية والتداول الحر للأموال الخاصة<sup>2</sup>.

### ثالثا- الشهر العقاري كأداة لتنظيم المعلومات الخاصة بالعقارات:

يعتبر الشهر العقاري وسيلة هامة في تنظيم وحفظ المعلومات المتعلقة بكل الاوعية العقارية الموجودة عبر التراب الوطني والتي وضعتها الدولة من جل اعلام الاشخاص، فنظام الشهر اعد خصيصا لإنشاء حالة مدنية حقيقية للممتلكات العقارية واعطاء هوية خاصة لكل عقار وبذلك فهي تشبه الى حد كبير بطاقة الحالة المدنية للأشخاص<sup>3</sup>.

وبذلك فمن وجهة نظرنا لا يمكن تحقيق تنمية الا بوجود نظام شهر عقاري فعال قادر على حماية حقوق الجميع سواء الاشخاص أو الدولة.

## المبحث الثاني: أنظمة الشهر العقاري

الشهر العقاري أداة لحماية الملكية العقارية، تعمل به العديد من الدول ولكن لم تتخذ نفس المنهج لتحقيق الهدف المراد بلوغه، ونتج عن ذلك نظامين ألا وهما الشهر الشخصي والعيني فالأول يقوم على أساس أسماء الأشخاص والثاني يعتمد على العقار كأساس للقيود في السجل العقاري.

<sup>1</sup>فردى كريمة، مرجع سابق، ص 05.

<sup>2</sup>طلحة محمد غليسي، مرجع سابق، ص 10.

<sup>3</sup>فردى كريمة، المرجع السابق، ص 16.

فالمطلب الأول سنتطرق فيه لنظام الشهر الشخصي والمطلب الثاني لنظام الشهر العيني.

### المطلب الأول: نظام الشهر الشخصي

ظهر نظام الشهر الشخصي في العصر الحديث، وأخذت به معظم دول العالم منها فرنسا وإبان احتلالها للجزائر أرادت تطبيقه فيها من خلال الأراضي المفرنسة.

ومن أهم النقاط التي أدت لظهور هذا النظام ألا وهي التحصيل الضريبي وأبرز الدول المطبقة له هي الدول اللاتينية حيث تقوم بتسجيل أصحاب الأملاك في سجل الضرائب<sup>1</sup>.

### الفرع الأول: تعريف نظام الشهر الشخصي

يعرف نظام الشهر الشخصي بأنه: {النظام الذي يكون الشخص فيه هو محل اعتبار في التصرفات العقارية، وذلك أن المقوم الرئيسي لهذا النظام هو شهر التصرفات الواردة على العقارات وفق الأسماء الشخصية للمتصرفين}.

- وعرفه بعض الفقهاء على أن: {ذلك النظام من نظم شهر المعاملات العقارية الذي يتخذ من أسماء المتصرفين محورا أساسيا تدور حوله وترتكز عليه عمليات القيد في السجلات العقارية}.

- في حال الرغبة للحصول على المعلومات الخاصة بالعقار يتطلب الأمر التوجه نحو مصالح الشهر مع العلم بالاسم الكامل لصاحب العقار، فيتم البحث في السجلات على أساس ترتيب الحروف وفي حال بقاء الاسم متوفرا يدل على أنه مازال مالكا للعقار<sup>2</sup>.

### الفرع الثاني: تقييم نظام الشهر الشخصي

تمتع الشهر الشخصي ببساطة إجراءاته والقيمة المنخفضة لتكاليفه المادية، الأمر الذي أخذ العديد من الدول تتبناه ومع توفر مزايا متنوعة، إلا أنه لا يحرم من أن تكون لديه عيوب وأبرزها عدم التمكن من حماية الملكية.

<sup>1</sup>دليلة بوشملة، حبيبة مرابطي، مرجع سابق، ص19.

<sup>2</sup>طلحة محمد غليسي، المركز القانوني للمحافظ العقاري في التشريع الجزائري، أطروحة لنيل درجة الدكتوراة، تخصص مؤسسات دستورية وإدارية، بسكرة جامعة محمد خيضر، السنة الجامعية 2019-2020، ص141-144.

## أولاً-مزايا الشهر الشخصي:

ينفرد الشهر الشخصي بمجموعة من المزايا ألا وهي:

## الميزة الأولى: اسم المتصرف جوهر الشهر:

فالخاصية التي تميز الشهر الشخصي هي الأخذ باسم صاحب الحق العيني موضعاً للشهر، ويتميز صاحب الحق بصحيفة خاصة في حال تملكه لهذا الحق بأي طريقة كانت، وأساس عمله هو تكوين لكل وحدة إدارية سجلاً خاصاً بالترتيب الهجائي حسب كل اسم، ولتحصيل المعلومات بغية العلم بكل ما يجري على العقار من تصرفات يتم التوجه إلى أمين السجل الخاص بتلك الجهة التي يقع فيها العقار موضحاً كافة التفاصيل خلال تلك الفترة التي كانت من طرف المالك.

الميزة الثانية: مجرد وسيلة للعلانية: القوة الثبوتية للشهر الشخصي ليست محل يؤخذ بها وليس له أثر على التصرف المشهر<sup>1</sup>، ولا يحول بين الطعن بالفسخ أو البطلان في الحق المنتقل من شخص إلى آخر، فهو وسيلة للإعلام بالوضعيات الواردة على العقار دون أي أثر، ولا ينقص العقار من الحقوق المثقلة.

## ثانياً-عيوب نظام الشهر الشخصي:

من بين العيوب البارزة للشهر الشخصي أنه معيب من حيث الترتيب والحجية، فمن حيث الترتيب الذي من شأنه تسجيل التصرفات أن يسهل لأصحاب المصلحة معرفة ما يهمهم من تلك التصرفات، وأما من ناحية الحجية حتى تكون التصرفات الواقعة ذات حجية قاطعة يشترط أن يتم التأكد من أن التصرف الذي أصدر صحيحاً من جميع نواحيه حتى يشهر.

وينقد على هذا النظام فيما يلي:

1- لا يمنح للمتصرف ضمانات بثبوت الحق المتصرف فيه بشكل نهائي، وإنما يكون محلاً للنزاع في أي مرحلة فهو يبقى دائماً محل طعن وقابل للإبطال بسبب من الأسباب، فإن

<sup>1</sup> البيض ليلي، مرجع سابق، ص 27-28.

كانت صحيحة بقيت على حالها وإن كانت ناقصة أو مزورة فالشهر لا يصحح لا يبطل عقدا صحيحا ولا يصحح عقدا باطلا.

2- وكذلك يعيب عليه أنه لا يرقى لعمل حصر شامل للملكية مما ينتج عنه مبالغ طائلة من تحصيل الضريبة.

3- وفي حال الرغبة في الحصول على معلومات خاصة بالعقار وجب الاطلاع على المالك الحقيقي وأن يكون عالما باسم أبيه وجده والمالكين السابقين، والمدة المحددة لا تقل عن 15 سنة عن الأشخاص الذين كانوا مالكين لهذا العقار<sup>1</sup>.

4- إلا أن نظام الشهر الشخصي يعيبه شيء من النقص فقد تبنته مجموعة من الدول كفرنسا وإيطاليا وهولندا وبلجيكا والجزائر الذي ظل العمل به ساريا حتى هذه اللحظة حتى في حال صدور الأمر رقم 74/75 المتعلق بالمسح العام وتأسيس السجل العقاري لأن عملية المسح العام لم تكتمل في كامل ربوع الوطن وتتطلب عاملا بشريا وذوي خبرة وعاملا ماديا<sup>2</sup>.

### الفرع الثالث: موقف المشرع الجزائري من نظام الشهر الشخصي

من بعد فترة الاحتلال وبشكل مباشر كان موقف المشرع الجزائري هو العمل بنظام الشهر الشخصي، ويعود هذا الأمر لعدة أسباب أبرزها إصدار القانون الذي يسمح للقوانين الفرنسية بالاستمرارية إلا في حال ما هو معاكس للسيادة الوطنية، وزيادة لهذا فكانت الجزائر لا تجد سهولة في تبني نظام الشهر العيني بسبب الأوضاع السائدة في تلك المدة الزمنية. وبصدور الأمر رقم 74/75 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري<sup>3</sup>، ومن ثم جاء بعده مرسومين تنفيذيين الا وهما 63/76 و 62/76، فقام المشرع الجزائري بالإعلان عن اتباع نظام الشهر العيني.

<sup>1</sup> لبيض ليلي، مرجع سابق، ص 27-28.

<sup>2</sup> لبيض ليلي، المرجع نفسه، ص 28-29.

<sup>3</sup> غانم كهينة، تنظيم عملية الشهر العقاري في الجزائر، مذكرة لنيل شهادة الماستر، الحقوق، بجاية، جامعة عبد الرحمان ميرة، 2015-2016، ص 22.

## المطلب الثاني: نظام الشهر العيني

نتيجة للضعف الكبير الذي عرفه نظام الشهر الشخصي وكثرة عيوبه والانتقادات الهائلة التي طالته كان لابد من ايجاد نظام اخر جديد يكون أكثر فعالية ويحقق الاستقرار والائتمان للوعاء العقاري، ونتيجة اجتهادات وأبحاث العديد من المنظرين في هذا الميدان تم اخيرا ايجاد البديل الا وهو نظام الشهر العيني، وهو البديل الذي حل محل نظام الشهر الشخصي. بحيث في هذا المطلب سوف نتعرف أكثر على نظام الشهر العيني ففي الفرع الاول سوف نتطرق لتعريف نظام الشهر العيني وفي الفرع الثاني سوف نتطرق لتقييم نظام الشهر العيني وفي الفرع الثالث سوف نعرف موقف المشرع حول نظام الشهر العيني.

## الفرع الاول: تعريف نظام الشهر العيني

ظهر نظام الشهر العيني لأول مرة في استراليا على يد سير روبرت تورانس بحيث نسبة لاسم مبتكره اصبحت الدول التي تأخذ بهذا النظام تطلق عليه نظام تورانس<sup>1</sup>، ويعرف نظام الشهر العيني على انه ذلك النظام الذي يعتمد في شهر التصرفات الواردة على العقار على العين نفسها محل التصرف اي وفقا للعقار ذاته وليس وفقا للأشخاص<sup>2</sup>، بحيث في نظام الشهر العيني يخصص لكل عقار مكان في السجل العقاري و الموجود على مستوى مصلحة الشهر يدون من خلاله موقع العقار و مساحته ورقمه و حدوده و كذلك جميع التصرفات التي تقع على هذا العقار وكل ما يتقله من حقوق<sup>3</sup>، كما تعتبر البطاقة المخصصة للعقار بمثابة بطاقة تعريف له تمكن الغير من الاطلاع على كل ما يتقله من التزامات و حقوق ارتفاقات وذلك بمجرد تقديم طلب لمصلحة الشهر، وبذلك من اراد ان يقدم على معاملة في عقار ما ان يرجع الى السجل العقاري لمعرفة حالة العقار وبذلك يقدم على التعامل وهو مطمئن لان التصرفات التي تشهر في ظل هذا النظام لا يتم شهرها الا بعد التحري والتقصي عن صحتها<sup>4</sup>.

<sup>1</sup> جمال بوشناق، مرجع سابق، ص 26.

<sup>2</sup> مدحت محمد الحسيني، اجراءات الشهر العقاري وفق التعديلات الاخيرة، دار المطبوعات الجامعية، 1995، ص 10.

<sup>3</sup> ليلي زروقي، عمر حمدي باشا، المنازعات العقارية، دار بلقيس- دار البيضاء- الجزائر، طبعة 2024، ص 28.

<sup>4</sup> مدحت محمد الحسيني، المرجع سابق ص 10.

## الفرع الثاني: تقييم نظام الشهر العيني

يمتاز الشهر العيني مقارنة مع الشهر الشخصي بمزايا بالغة تمكنه من بلوغ الأهداف المرجوة لحماية الملكية، ومع هذا لم يخلو من العيوب.

## أولاً-مزايا الشهر العيني:

يترتب على نظام الشهر العيني مجموعة من المزايا نوردتها فيما يلي:

\* توفير الحماية للمتعاملين بحيث ان جميع القيود التي ترد بالسجل العيني هي مطهرة وخالية من كل العيوب والشكوك نتيجة التحري والتقصي الدقيق الذي قام به امين السجل العيني حول صحة التصرف او السند، هذا ما يوفر الحماية للمتعاملين ويجعلهم مطمئنين من خلو العقار من كافة المنازعات<sup>1</sup>.

\* تفادي الاخطار الناجمة عن تشابه الاسماء وذلك لان الشهر وفقا للنظام الشهر العيني يتم على اساس تخصيص بطاقات عقارية لكل عقار تدون فيها مساحته ورقمه وجميع البيانات الخاصة به وكذلك جميع التصرفات والحقوق المترتبة عليه وله، مما يؤدي الى افراد كل عقار ببطاقة خاصة به تسهل من خلالها الاجراءات وسرعتها وكذلك الى وضوح تام في قيود السجلات، وكذلك تفادي مشاكل نظام الشهر الشخصي الذي يترتب عليه كثرة الاسماء وتشابهها والذي يجعل من عملية العثور على المالك الحقيقي للعقار جد معقدة وشبه مستحيلة<sup>2</sup>.

\* تجنب خطر التقادم وذلك لان السجل العيني لا يأخذ بالتقادم كوسيلة لاكتساب الملكية وبذلك فانه يتم حماية الملكية من خطر المغتصبين والمعتدين عليها<sup>3</sup>.

\* سهولة معرفة المالك الحقيقي للعقار وذلك من خلال البطاقة العقارية المخصصة لكل عقار والتي تدون فيها الحالة القانونية للعقار وجميع التصرفات الواردة عليه وبذلك من يريد

<sup>1</sup>المرجع نفسه، ص 11.

<sup>2</sup>دليلة بوشملة، حبيبة مرابطي، مرجع سابق، ص 33.

<sup>3</sup>سعدون دهيبة، نظام الشهر العيني في القانون الجزائري، مذكرة نيل شهادة ماستر في القانون العقاري، جامعة مولود معمري - تيزي وزو - كلية الحقوق والعلوم السياسية قسم الحقوق، السنة الدراسية 2022-2023، ص 58.

معرفة المالك الحقيقي للعقار ما عليه الا اللجوء الى البطاقة المخصصة لهذا العقار والتي تمكنه من معرفة جميع المعلومات الخاصة بالعقار<sup>1</sup>.

\* عدم تعارض سندات الملكية وذلك لأنه في نظام الشهر العيني قان سندات الملكية تستخرج من مصدر واحد دون غيره الا وهو البطاقة العقارية مما يستوجب على هذه السندات ان تكون طبق الاصل للبيانات المدونة في هذه البطاقة<sup>2</sup>.

\* التقليل من النزاعات التي تثور بين الجيران حول الملكية وذلك من خلال الضبط الدقيق لمساحة العقار ومسحه ورسم خريطة له يتم التسجيل على اساسها مما يقلل الدعاوى المرفوعة الى القضاء بخصوص هذا الشأن<sup>3</sup>.

\* سهولة تحديد الوعاء العقاري بحيث ان ضبط السجل العقاري على اسس سليمة يمكن الدولة من فرض سيطرتها على السوق العقارية وتحصيل الرسوم وفرض الضرائب مما يعود بالفائدة على الخزينة العمومية<sup>4</sup>.

\* تحقيق الائتمان العقاري وذلك من خلال رفع قيمة العقارات نتيجة استقرار الملكية وتوفير الثقة الامر الذي يسهل على المالك الحصول على القروض التي يحتاج الى اليها مقابل انشاء تامين على العقار او رهنه مما يترتب عليه استثمار أكثر للأموال العقارية وتنشيط الائتمان العقاري<sup>5</sup>.

### ثانياً-عيوب نظام الشهر العيني:

بالرغم من العديد من المزايا التي يتمتع بها نظام الشهر العيني الا انه يشوبه مجموعة من العيوب نذكرها فيما يلي:

<sup>1</sup> جمال بوشناق، مرجع سابق، الصفحة 35.

<sup>2</sup> فاتح بسبيس، خليل بزاز، مرجع سابق، ص 42.

<sup>3</sup> دليلة بوشملة، حبيبة مرابطي، مرجع سابق، ص 33.

<sup>4</sup> سعدون دهية، المرجع السابق، ص 59.

<sup>5</sup> جمال بوشناق، مرجع سابق، ص 36.

\* التكاليف الباهظة من اجل تطبيق نظام الشهر العيني بحيث ان تطبيق نظام الشهر يتطلب نفقات باهضة وجهد كبير اذ لا يمكن تطبيق هذا النظام الا بعد المسح الشامل لجميع ربوع الوطن وهو ما يتطلب اموالا وموارد بشرية ضخمة ليس بمقدور اي دولة توفيرهما بالرغم من ان أنصار هذا النظام يردون على هذا العيب بانه سيعود بفوائد وارباح كثيرة مستقبلا على الدولة وبالتالي يعوض النفقات والتكاليف التي صرفت من اجل تطبيق هذا النظام<sup>1</sup>.

\* اغتصاب حقوق المالك الحقيقي بحيث انه يكفي لجعل هذا النظام وسيلة لاغتصاب حقوق الملاك الحقيقيين هو ان تنتقل الملكية العقارية عن طريق الشهر اذ يمكن لشخص ما ان يقيد حق عيني ليس ملكه وبذلك يصبح هو المالك له ولا يمكن للمالك الحقيقي منازعته في ذلك، اذ وبالرغم من هذه الحالة نادرة الوقوع الا ان الدول التي اخذت بنظام الشهر العيني اقرت بتعويض المالك الحقيقي جراء ما تعرض له من اغتصاب لملكيته<sup>2</sup>.

\* تفتيت الملكية بحيث ان البلدان التي تتجزأ فيها الملكية الى اجزاء عديدة يصبح من الصعب عليها تخصيص عدة بطاقات عقارية لكل وحدة عقارية خاصة في حالات الميراث والتي يصبح فيها كل شخص او عدة اشخاص مالكين لأجزاء صغيرة من العقار غير ان هذا الامر يمكن تفاديه وذلك بوضع حد أدنى للمساحة تعتبر كوحدة عقارية لا يمكن النزول عنه وذلك من اجل الحفاظ على الوحدة العقارية وعدم تجزئتها<sup>3</sup>.

### الفرع الثالث: موقف المشرع الجزائري من نظام الشهر العيني

نجد ان المشرع الجزائري من خلال استصداره للأمر رقم 74/75 المؤرخ في 1975/11/12 قد أعلن صراحة عن تبنيه وانتهاجه جليا لنظام الشهر العيني والانتقال من نظام الشهر الشخصي الى نظام الشهر العيني وذلك قصد تأسيس نظام شهر جديد اساسه السجل العقاري وذلك من خلال المواد 1،2،3 الواردة في الامر السالف الذكر، وبالرجوع

<sup>1</sup> شطباني عبد السلام، بن عطية عبد الله، نظام الشهر العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة نيل شهادة الماجستير، جامعة محمد البشير الابراهيمي - برج بوعريبيج كلية الحقوق والعلوم السياسية: السنة الجامعية 2021-2022، الصفحة 05.

<sup>2</sup> جمال بوشناق، المرجع السابق، ص 37.

<sup>3</sup> جمال بوشناق، المرجع نفسه، ص 37.

للمرسومين التنفيذيين رقم 62/76 المتعلق بإعداد مسح الأراضي ورقم 63/76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري نجد ان المشرع جعل من عملية مسح الأراضي اساس يقوم عليه نظام الشهر العيني<sup>1</sup>.

وبهذا نستنتج ان نظام الشهر العقاري في الجزائر يقوم على نظام مزدوج يكون فيه نظام الشهر العيني كأصل عام ونظام الشهر الشخصي كاستثناء وذلك الى حين الانتهاء من عملية مسح الأراضي عبر كامل ربوع الوطن.

---

<sup>1</sup> شطباني عبد السلام، بن عطية عبد الله، المرجع السابق، ص 07.

## ملخص الفصل الاول:

من خلال ما قدمناه في الفصل الاول أن الشهر العقاري هو نظام قانوني يتضمن مجموعة من الاجراءات و الشكليات، و التي تمتاز بطابعها الاداري بحيث تسهر على تنفيذها مصلحة عمومية تدعى المحافظة العقارية، بحيث يحظى هذا النظام بأهمية كبيرة كونه يعتبر وسيلة اعلام وتامين للحقوق العينية وقد عرف الانسان هذا النظام منذ القدم وتطور عبر العصور الى ان ظهر في العصر الحديث نظامان للشهر نظام الشهر الشخصي الذي يتخذ من الشخص كأساس لتسجيل التصرفات الواقعة على العقار ونظام الشهر العيني الذي يتخذ العقار كأساس لتسجيل التصرفات الواقعة على العقار، اما الجزائر فقد عرفت نظام الشهر العقاري في المرحلة العثمانية و كذلك خلال الفترة الاستعمارية اذ بعد الاستقلال كان المشرع الجزائري يتبنى نظام الشهر الشخصي الى غاية 1975 حينها افصح المشرع الجزائري عن تبنيه لنظام الشهر العيني وذلك من خلال اصداره للأمر رقم 74/75 و المرسومين التنفيذيين رقم 62/76 و 63/76 الا انه مازال يعمل بنظام الشهر الشخصي كاستثناء في الاراضي الغير ممسوحة.

## الفصل الثاني

### الشهر العقاري كألية لحماية الملكية

## الفصل الثاني: الشهر العقاري كألية لحماية الملكية

الشهر العقاري، الهدف منه تسجيل التصرفات العقارية بغية إيصال المعلومة للمالك الجديد أو الغير، ليكون الجميع على علم بجميع الوضعيات، ومن أبرز الأهداف التي يرمي إليها هي تنظيم الملكية العقارية وإحاطة المعاملات العقارية بما يسمى بالاستقرار، والتوصل إلى الثقة المطلوبة.

فمن الضروري أن يسن قانون لتنظيم الملكية العقارية من أجل تحقيق ضمانات للأشخاص إن تعلق الأمر بالنقل أو التعديل أو انقضاء الحق أو انشاء أو تصريح لتكون دليل بطريقة التسجيل بإدارة الشهر العقاري<sup>1</sup>.

### المبحث الأول: الحماية الإجرائية والموضوعية للشهر العقاري

يتضمن الشهر العقاري بدوره نظامين، نظام الشهر الشخصي وتسييره مجموعة من الطرق والإجراءات التي تحمي الملكية والأمر نفسه في الشهر العيني، وما ينتج عنهم من آثار وحجية تحمي الطرفين والغير.

#### المطلب الأول: الحماية الإجرائية والموضوعية للشهر الشخصي والآثار المترتبة عنه

نظرا لما تم ذكره من أسس الحماية التي يتبعها الشهر الشخصي من حيث الحماية الإجرائية والموضوعية سنقوم بالتطرق إليها:

#### الفرع الأول: الحماية الإجرائية للشهر الشخصي

نظام الشهر الشخصي من أول الأنظمة التي ظهرت في العصر الحديث لإثبات الملكية وتنظيمها، وهناك العديد من الدول التي احتضنت هذا النظام ولكن قد تختلف من دولة إلى أخرى من ناحية أحكام تطبيقه وإن كانت الطريق تهدف لتحصيل الضرائب أو انتقال الملكية؛ ومن هنا سنتطرق إلى طرق وإجراءات الشهر الشخصي<sup>2</sup>.

<sup>1</sup> زهدور إنجي هند، مرجع سابق، ص 27.

<sup>2</sup> إبراهيم رياض حجازي الفقي، الشهر العقاري كوسيلة لحماية الملكية العقارية الخاصة، الجزء الأول، دار الوفاء للطباعة والنشر، الإسكندرية، الطبعة الأولى، 2019، ص 77.

### أولاً- طرق الشهر الشخصي:

تتعدد طرق تنفيذ الشهر العقاري في النظام القانوني الجزائري وفقاً لقانون تنظيم الشهر العقاري، حيث يمكن شهر بعض المحررات عبر التسجيل، وبعضها الآخر عبر القيد، وهناك نوع ثالث يتم شهره بطريق التأشير الهامشي، وأخيراً يُعتمد الشهر بطريق الإيداع لبعض المحررات.

#### 1- التسجيل:

في حال كان المحرر رسمياً، يتم تحويل صورة كاملة منه وإبقاء الأصل الموقع عليه من الطرفين. أما إذا كان المحرر عرفياً، فيتم إبقاء الأصل الموقع عليه من الطرفين. تقع هذه التصرفات المنشئة والمقررة أو الكاشفة للحقوق العينية على العقار لهذه الطريقة من طرق الشهر، بالإضافة إلى الأحكام المتعلقة بذلك.

والتصرفات الواجب شهرها عن طريق التسجيل من شأنها إنشاء حق من الحقوق العينية الأصلية أو تغييره أو زواله أو نقله وتدخل فيها الوصية والوقف.

وحتى الأحكام النهائية الصادرة لحق من الحقوق العينية العقارية الأصلية، وهنا نذكر بعض التصرفات التي تشهر عن طريق التسجيل ألا وهي:

أ- **التصرف المنشئ:** وهو التصرف الذي ينشئ الحق ابتداءً، أي إيجاد حق عيني، وأبسط مثال حق الانتفاع أو عقد البيع الذي ينشئ للبائع الحق في الثمن وللمشتري الحق في نقل ملكية المبيع إليه.

ب- **التصرف الناقل:** وهو التصرف الذي ينقل الحق من شخص إلى آخر ويكون أثره تبديل صاحب الحق كعقد البيع.

ج- **التصرف المغير:** بصفة خاصة يزيل القيود الواقعة على الملكية، مثال تحويل حق الملكية للعقار بعقد يسمح بإمكانية التصرف في الملكية بعد أن كانت ممنوعة من التصرف فيها بشرط مقترن<sup>1</sup>.

<sup>1</sup> إبراهيم رياض حجازي الفقي، مرجع سابق، ص 79-82.

د- التصرف المزيل: هو إيقاف حق عيني عقاري أصلي كعقد ينهي حق الانتفاع قبل انقضاء مدته.

هـ - التصرف المقرر: وهو تصرف يتناول حقاً للشخص كان موجوداً من قبل ومستنداً إلى مصدر من مصادر الملكية، فيأتي هذا التصرف ليؤكد أو ليزيد من فاعليته وينفرد هذا النوع بأنه كاشف للحقوق، وليس منشئ أو ناقل أو مزيل أو مغير.

طريقة التسجيل لم تقتصر فقط على نوعين بل مد فروعه لبعض الحقوق الشخصية التي ترتبط بالعقارات والاحكام النهائية للشيء.

والموضوع البارز في طريقة التسجيل ألا وهو الوفاة وعلاقتها بالعقارات فأوجب تسجيل حق الإرث، والتسجيل يتم بتحويل البيانات في سجل خاص وهذا السجل يحتوي على أرقام الطلبات وذكر اليوم والساعة والتاريخ ويكون مرقماً وموقعاً، وتدون فيه أسماء الأطراف وما ذكر في المحرر من المعلومات الأساسية دون تلخيص أو محو أو شطب، ويتم التأشير على المحرر بإنشاء محضر في الصفحات الأخيرة، يتبين فيه الرقم والتاريخ والساعة بالحروف والأرقام؛ وفي الأخير تقدم لمكتب الشهر مع قانونية وقدرة الشهادة التوثيقية للشهر بعد التوثيق والتأكيد على التوقيعات لذوي الأمر.

## 2- القيد:

الكيفية القانونية لشهر الحقوق العينية التبعية وبوضع بعض البيانات والمعلومات في سجل خاص بالتصرف محل الشهر بناء على قائمة القيد يبينها صاحب المصلحة؛ وتتبعه التصرفات المنشئة والكاشفة أو المقررة للحقوق العينية التبعية، وبنفس الطريقة التي يشهر بها التسجيل يشهر بها القيد. ولكن القيد لديه أوجه اختلاف عن التسجيل أهمها:

### 1- من حيث النوع:

التسجيل يكون في الحقوق العينية الأصلية لكن القيد يختص بالحقوق العينية التبعية<sup>1</sup>.

<sup>1</sup> إبراهيم رياض حجازي الفقي، مرجع سابق، ص 83-84-85.

**ب- طريقة القيد:**

يتم تسجيل المعلومات بالاحتفاظ بأصل المحرر وإثبات محتوياته في دفتر الشهر. أما عملية القيد فتتم عبر إعداد ملخص للمحرر، ويمكن التدقيق في القائمة بالرجوع إلى أصل المحرر أو صورته الرسمية للتحقق من الدقة، ويتم تعديل القائمة وفقاً لهذه المراجعة.

**ج- تجديد القيد:**

التسجيل له حجية في كل وقت لمواجهة الغير أما القيد زمني قبل كل 10 سنوات إذا لم يكتمل حق صاحب المصلحة يشترط تجديده بتقديم الصورة السابقة للقائمة؛ وفي حال عدم تجديده يسقط ولكن لا يعني سقوط الحق ولكن انتهاء الحجة أمام الغير.

**د- محو القيد:**

بمعنى إزالة القيد من جذوره بطريقة التأشير على الهامش ويصبح لا غيا وبصفة نهائية أي بحكم أو بقبول الدائن، ولمحو القيد يتضح طريقين ألا وهما رضائية والقضائية.

- الطريقة الرضائية: يكون بإقرار رسمي موثق من طرف من له مصلحة لقدرته على التنازل ويكون مصدقا من جميع أطرافه.

- الطريقة القضائية: في حال أن الدائن لم يقبل المحو حتى بعد مخالصة ورفضه توثيق على إقرار المخالصة فتكون النتيجة بصدور حكم ضد هذا الأخير ويتجه لمكتب الشهر ويؤشر عليه بالمحو.

**هـ: إلغاء المحو:**

يتم إلغاء المحو عن طريق الحكم ويرجع إلى صفته الأولى بمعنى أنه لم يكن، وفي حال كان هذا الحكم عن طريق الإكراه أو الغلط تبقى له نفس المرتبة<sup>1</sup>.

<sup>1</sup>المرجع نفسه، ص 86-91.

### 3- التأشير الهامشي:

يعني توثيق بيانات المحور الجديد في هامش المحرر الذي تم تسجيله سابقاً، ويتم ذلك سواءً كان ذلك التسجيل في الشهر أو في القيد. يتم إثبات هذه البيانات على هامش المحرر نفسه أو في ورقة منفصلة تلحق بالمحرر، وتعتبر جزءاً لا يتجزأ منه. يعتبر التأشير الهامشي إجراءات تبعية يتم عقده بناءً على تسجيل أو قيد سابق، ويهدف إلى تعديل أو تصحيح أو تكملة المحتوى السابق بناءً على تصرف جديد أو قرار قضائي.

### - إجراءات التأشير الهامشي:

يكون لدى المكتب المختص بالشهر الذي تم فيه المحرر المشهر. والمكتب تتم لديه مأمورية نقل إلى الدائرة المختصة للعقار، وفي حال نقص البيانات يتم إعلام صاحب الشأن وتكون بمدة تحدد له على ألا يتجاوزها. وفي حال الرفض من طرف المكتب يرفع الأمر إلى القاضي المختص ويتم الشهر بمقر المحكمة التي رفع بها الأمر، وبعدها يصدر القاضي خلال مدة بإبقاء الرقم المؤقت دائم أو إلغائه حسب ماورد ويكون القرار نهائياً.

### 4- الإيداع:

الحفاظ على أساس المحرر لدى مكتب الشهر العقاري صاحب الاختصاص، وعليه قد نكون أمام تغيير يجيز إتاحة طريقة الإيداع إلا على مجموعة من المحررات التي يسمح لها هاته الطريقة<sup>1</sup>.

الإيداع يتم فقط لمحررات محددة بوضوح من قبل القانون، ولا تخضع للإجراءات المعمول بها في التسجيل أو القيد. الشهر الذي يتم عبر الإيداع لا يشمل مراحل الطلب أو المشروع المرتبطة بالشهر العادي. يجب إرفاق أصل المحرر المراد إيداعه بالطلب، بالإضافة إلى نسخة منسوخة على ورق أزرق خاص ومصدقة بتوقيعات الأطراف ذات الصلة. يتم تسجيل هذا الطلب بدفتر الأسبقية والحركة، ويتم إعداد محضر إيداع بواسطة موثق يحتوي على بيانات الأطراف والعقار ووصف شامل للمحرر المودع والتمن. يتم إثبات

<sup>1</sup> إبراهيم رياض حجازي الفقي، مرجع سابق، ص 92-99.

هذا الإبداع في دفتر الشهر بالتوضيح بأنه تم عبر الإيداع. يحتفظ أصل المحرر بالمكتب وترسل نسخة لصاحب الشأن<sup>1</sup>.

### ثانيا- إجراءات الشهر الشخصي:

مما هو معروف ومتداول، فإن إجراءات الشهر تتم بداية من أصحاب الشأن أو من ينوبهم، وتبدأ بتقديم طلب الشهر للمكتب المختص أين يقع العقار في دائرة الاختصاص، وأن يتم التوقيع عليها من قبل المتصرفين فيها أو الذين ينتهي الأمر بالفائدة لهم. ويمكن التوقيع من طرف من يمكن تعويضهم محل الأطراف الأصليين وإثبات صفاتهم بالتوكيل أو الإقرار وغيرها. ويتم تسليم الأوراق الخاصة وتكون بكامل التفاصيل والبيانات مع التاريخ، ومن بين البيانات المطلوبة وهي تلك التي تثبت الشخصية أو الأطراف كاسم ولقب وجنسية ومحل الإقامة واسم الوالد والجد وبيانات من يحل محلهم وما مدى تدخلهم وحتى البيانات التي تخص العقار من موقع والمساحة والحدود، والمعلومات الخاصة بأصل الملكية. ووجب أيضا تبيان كل ما هو محمول على العقار فيما يخص الري والصرف<sup>2</sup>.

إذا تبين للمحافظ العقاري أي نقص فإنه لا يؤشر في البطاقة العقارية ويعلم صاحب المصلحة في اجل محدد ألا وهو 15 يوما بغية التصحيح وإضافة المنقوص وقد يكون الإعلام عن طريق مباشر أو عن طريق رسالة. وإن تم في المدة المحددة يقوم المحافظ بالتأشير بأثر رجعي يرجع على تاريخ الإيداع، وإذا لم يتم خلال 15 يوما من يوم التبليغ لإكمال الوثائق وقبل انتهاء المدة وأعلم المحافظ لعدم إمكانية تنفيذ الالتزامات، فيرفض الطلب ولكن مع تحفظات. ويقوم المحافظ بتبليغ قرار الرفض في مدة 8 أيام من يوم استكمال مدة 15 يوما؛ ويؤشر على البطاقة العقارية بطريقة واضحة ومبسطة ويكون بالحبر الأسود، أما التجديد يكون بالحبر الأحمر وهناك العديد من الحالات التي يرفض فيها الإشهار في حال إذا كانت الأوراق غير متجانسة أو لا يوجد تشابه بين أطراف العقد والعقارات المعينة وإذا توصل المحافظ إلى أن الحق غير قابل للتصرف والعقد مخالفا للنظام

<sup>1</sup> معيريف محمد، روشو عبد القادر، مزيان بوعلام، ماجن عبد القادر، الآليات القانونية للتطهير العقاري في الجزائر، المركز الديمقراطي العربي، ألمانيا برلين، الطبعة الأولى، 2022، ص45، 46.

<sup>2</sup> عباس عبد الحليم حجر، إجراءات الشهر العقاري والتوثيق، دار وهدان للطباعة والنشر، 2 ميدان، الطبعة الأولى، 1984، ص39-40-41.

العام والآداب العامة، لن يؤشر على البطاقة العقارية بسبب يقيد حرية التصرف والتأكد من محل الإشهار<sup>1</sup>.

حتى طلبات الدعاوى التي تكون محل الشهر، وجب فحصها.

وإن أمكن تعديل طلبات الشهر وبعد الانتهاء من مرحلة التعديل والفحص نصل إلى مرحلة قبول الطلب بعد دراسة جميع المستندات والبيانات، ويتم التأشير عليه بقبوله للشهر وفي حال عدم استيفاء الشروط أو إيجاد نقص في إعلام صاحب الشأن لإكمالها خاصة فيما يستلزم بأصل الملكية أو مواصفات العقار يلزم اتمام البيانات من طرف صاحب الشأن حتى يسهل على المحافظة العقارية اكمال الطلب من نفسها أو برغبة صاحب المصلحة والتأكد من المعلومات الأصلية لدى المحافظة، وبعدها يمنح نسخة مؤشرا عليها بقبول الشهر<sup>2</sup>.

- بعد تقديم الطلب نكون أمام تقديم المحررات المعدة للشهر والتأشير عليها بمشروعيتها. فبعد قبول الشهر يتم توثيق المحرر لدى مكتب التوثيق ان كان محرر رسمي والمصادقة عليه وتحصيل جميع الرسوم الخاصة بالتوثيق والشهر والتوقيعات من أطراف المصلحة.

- بعدها يشهر المحرر بالمكتب، وبعد الانتهاء تثبت الملكية في قوائم تقيد على حسب التاريخ والأرقام المتداولة ويوم وساعة التسليم، ويأشر عليها في حال أن المحرر الذي يشهر يكون بطريق التسجيل وقوائم القيد في حال المحررات الملزم شهرها عن طريق القيد<sup>3</sup>.

### 1-الإجراءات التي تخص المحرر الذي يشهر عن طريق التأشير الهامشي:

يتبين لنا مما سبق أن إجراءات التسجيل العقاري تمر بمرحلتين تمهيديتين، وهما تقديم الطلب وإعداد المشروع، وهذه الإجراءات من اختصاص المأمورية التي يقع في دائرتها العقار. أما المرحلة النهائية، وهي مرحلة التسجيل، فتكون من اختصاص مكتب التسجيل العقاري.

<sup>1</sup>معيريف محمد، روشو عبد القادر، المرجع السابق، ص 47، 48.

<sup>2</sup>عباس عبد الحليم حجر، مرجع سابق ص 43.

<sup>3</sup>المرجع نفسه، ص 43-52.

أما بالنسبة للتأشيرات الهامشية، فإنها تتطلب فقط المرحلة النهائية، حيث يتعلق التأشير بمجرد سبق تسجيل المحرر. لذلك، تقدم الطلبات الخاصة بالتأشير الهامشي إلى مكتب التسجيل العقاري الذي تم فيه تسجيل المحرر المطلوب التأشير في هامشه.

### 1- نظام الأسبقية في الشهر:

فإذا وصل الأمر أن تقديم العديد من طلبات للجهة القانونية حول عقار واحد فالأمر الواجب فعله ألا وهو الأسبقية حسب الطلب السابق يؤشر بالقبول واللاحق بالرفض، هنا في حال كان تقديم على عقار مشترك أما في حال كان الأمر يتعلق بعقارات متعددة لا يحصل العارض على الطلبات فله الحرية في التصرف ويجوز السير في الإجراءات الباقية.

### ب- سقوط الأسبقية:

وإذا لم تتماشى الإجراءات قد يكون نقصا في المعلومات أو الأوراق يلزم إخبار أصحاب المصلحة وتجنب هذا النقص خلال المدة المحددة، وإن لم يعدل في المدة المحددة قانونا يصدر سبب سقوط الأسبقية وإعادة الرد للطلب اللاحق نتيجة سقوط الأسبقية للطلب السابق<sup>1</sup>.

### 2- قرارات المحافظ العقاري برفض الإيداع وإجراء الشهر:

يمتلك المحافظ العقاري من خلال سيرورة وظيفته والعمل بالأوامر المفروضة عليه، سلطة تسيير العقود بناء على اختصاصه، مما يجعل له الحق في إصدار التبليغات وتلقي الطعون التي تتعلق بقراراته.

أ- التبليغ: المحافظ العقاري ملزم بتبليغ قرارات رفض الإيداع أو عدم قبول الشهر، ومن اللازم على المحافظ العقاري تسبب قرار الرفض، ويتم إعلام صاحب الشأن إما بطريقة مباشرة أو عن طريق رسالة موصى عليها مع تحصيل الإشعار بالاستلام للموطن المقصود إليه في الوثيقة.

<sup>1</sup>عباس عبد الحليم حجر، المرجع نفسه، ص52-57-58.

ب- الطعن فيه: يتم الطعن في قرار الرفض امام القضاء الإداري باعتبار أن المحافظ العقاري هو موظف إداري وأن قراراته تكون محل طعن أمام الجهات القضائية المختصة<sup>1</sup>.

### الفرع الثاني: الحماية الموضوعية للشهر الشخصي

أن الشهر الشخصي من أول الأنظمة ظهوراً وتداولاً، فمن خلال تنظيم الطرق التي يشهر بها والإجراءات التي يسري بها، قد تنتج عنه آثار وحجية لحماية الملكية.

#### أولاً- آثار الشهر الشخصي:

- أن المهام المستهدفة من الشهر الشخصي هي الإعلام والتنبيه، فقد يختلف أثر الشهر الشخصي باختلاف المحل، فالأثر الذي يترتب على الحقوق العينية ليس نفسه في الحقوق الشخصية.

- أن أثر الشهر الشخصي على العقد في هذا النظام هو حق وليس شهر، ولكن قد ينتج آثاراً تتغير من عقد لأخر، والعقود الناقلة والمغيرة والمنشئة والأحكام النهائية لا تنتقل إلا بالشهر وتكون ذات حجية إلا إذا تم شهرها.

- يرى بعض الفقهاء، أن الوقائع المادية بطبيعتها لا يمكن تسجيلها في الشهر العقاري. ورغم أن المظاهر المادية قد تكون أحياناً دليلاً واضحاً على الحق، إلا أنها لا تؤدي دوراً حاسماً في إثبات الحق العيني ما لم تصاحبها وسيلة إعلام موثوقة. وعلى الرغم من الأثر الكاشف لتسجيل الوقائع القانونية، فإن آثار هذا التسجيل تختلف بحسب نوع الواقع<sup>2</sup>.

حق الالتصاق فيكون بالتسجيل إلا ما استثناه المشرع وقد تكون حالات تتم بطريقة الإيداع، وعليه أن أثر شهر الالتصاق في نظام الشهر الشخصي يترتب عليه تقرير حق، أما عن حق الإرث يتحقق مباشرة بعد وفاة المورث وحق الملكية ينتقل بدون شهره بغض النظر عن الأموال العقارية او المنقولة، ومن خلال نقل التركة وجب شهر حق الإرث حتى يتسنى الأخذ بالتصرفات التي تكون من قبل الورثة، والأمر عند حق الشفعة يتم الرجوع فيه للقواعد

<sup>1</sup> معيريف محمد، روشو عبد القادر، مرجع سابق، ص 47-48.

<sup>2</sup> إبراهيم رياض حجازي الفقي، مرجع سابق، ص 175-180.

العامة في القانون المدني وأثر تسجيل الشفعة في نظام الشهر الشخصي أثر كاشف للحق لا يزيد شيئاً في العلاقة ما بين الشفيع والمتعاقدين ومنه لا يحتج بالشفعة اتجاه الغير وإنما تسجيل الرغبة في الشفعة، فالحجية لا تتخذ مجراها إلا من تاريخ تسجيل الرغبة في الشفعة.

- أثر الشهر في الحيابة المفاد منه أنه يتم تعيين مجموعة من الإجراءات المطلوب الأخذ بها لإثبات وضع اليد ويكون إعلان طلب الشهر؛ وتكون على عاتق طالب الحيابة ويتم إجراء محضر على طبيعته يحتوي بيانا عن العقار وحدوده والصفات الخاصة به، يمكن لذوي الشأن اللجوء للقضاء العادي للمنازعة في الموضوع الذي لجأ إليه الطالب وما توصل إليه أن أثر الشهر بالنسبة للحائز التملك بالحيابة ويعتبر كاشف للحق بهدف حماية الغير<sup>1</sup>.

### ثانيا- حجية الشهر الشخصي:

- أولا حجية الشهر بين الأطراف أي يتمركز الحق لدى الطرف الذي تنتقل له الملكية، فقد يكون الثبوت مطلقا وقد يكون نسبيا ولكن حسب النظام السائد من أنظمة الشهر، أنه توجد أنظمة لا ترتب أي أثر على المتعاقدين باعتبار أن الشهر في فرنسا يثبت أمام الغير<sup>2</sup>، أما بين المتعاقدين إذا تم صحيحا بمجرد انعقاد العقد يتم نقل الحق العيني دون الخوض في مجرى الكلام عن دور الشهر والحجية بين الأطراف فهو يعتمد على الرضائية.

لكن الدول التي تتبع منهج الشهر العيني لا يتم نقل الحق إلا بالشهر وليس بالرضا أما المشرع الجزائري في المادة 16 من الأمر رقم 74/75 التي يكون فحواها أن العقود الإدارية والاتفاقيات التي تهدف إلى إنشاء أو نقل أو تعديل أو تصريح أو انقضاء حق عيني لا تتخذ أثر بين الأطراف إلا إذا تمت عن طريق بطاقات عقارية وكذلك الإجراءات أكثر من 12 سنة لا يتم أثر بين الأطراف إلا من يوم شهرها ويتم احتجاج بها أما الغير، وإن المشرع الجزائري جعل من مسألة الحق والتصرف المشهر حجة لثنائي صاحبي الشأن.

<sup>1</sup> إبراهيم رياض حجازي الفقي، مرجع سابق، ص 180-196.

<sup>2</sup> ويس فتحي، الشهر العقاري في القانون الجزائري والقوانين المقارنة، دار الهومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2014، ص 475، 476.

- حجية الشهر في الجزائر لا تأخذ بالأثر المطهر، فإنه مع القول بأن الشهر العقاري في الجزائر لا يمنح للتصرف المشهر إلا الحجية النسبية لدى المتعاقدين، وباعتبار أن الحجية تظل أثارها ناتجة بما أن التصرف مازال موجودا، أما في حال زوال التصرف تنعدم الحجية.

1- **حجية الشهر الشخصي في مواجهة الغير:** فهذا النظام ليس من أسسه تسليم الأثر المنشئ للشهر ولا القوة الثبوتية المطلقة، حيث يولد الحق العيني بمجرد انعقاد العقد صحيحا ولا يصبح إلزاميا للشهر، لأن له حجية بين أطرافه فالغير لا ينقص في مواجهتهم إن كان الحق مشهرا أم لا، والنظام الفرنسي حصر فكرة حجية الشهر في حالات حل النزاع الذين ربما يلتقون نفس الحق من نفس المالك.

والتشريع الجزائري لم يعط موضوع حجية الشهر في مواجهة الغير الجدية اللازمة، فقد ذكره في بعض المواد فمع قلتها قد يفتح المجال أمام الفكر الفردي وقد أخذ المشرع الجزائري من نظام الشهر الشخصي وفق منظور فرنسا ومن نظام الشهر العيني<sup>1</sup>.

### المطلب الثاني: الحماية الاجرائية والموضوعية للشهر العيني والاثار المترتبة عنه

في هذا المطلب سوف نتطرق الى الحماية الاجرائية لنظام الشهر العيني في الفرع الاول اما في الفرع الثاني سوف نتطرق الى الحماية الموضوعية للشهر العيني:

#### الفرع الاول: الحماية الاجرائية للشهر العيني

في هذا الفرع سوف نتناول اولا الشروط الاولية لعملية الشهر العيني وسنتناول ثانيا اجراءات الشهر العيني:

#### أولا-الشروط الاولية لعملية الشهر العيني:

من اجل تحقيق تنظيم محكم لعملية الشهر العقاري كان لابد على المشرع الجزائري ايجاد ضوابط واليات كافية لتنظيم مجال الشهر، ومن اجل تحقيق ذلك نجد ان المشرع

<sup>1</sup>المرجع نفسه، ص477، 481، 504، 505، 506.

الجزائري قد اقر قاعدتين اساسيتين اشترط توافرها في جميع العقود الخاضعة للشهر الا وهما قاعدة الرسمية وقاعدة الشهر المسبق بحيث:

1- **القاعدة الرسمية:** نقصد بالقاعدة الرسمية حسب المادة 324 من القانون المدني هي ذلك العقد الرسمي الذي يحرره اما موظف عمومي او ضابط عمومي او شخص مكلف بخدمة عامة وذلك وفقا للشروط المنصوص عليها قانونا، وهذا ما يجعل هذا النوع من العقود مميزة عن باقي العقود العرفية<sup>1</sup>، بحيث نجد ان المشرع الجزائري قد الزم على كل العقود الرامية لنقل او انشاء او زوال حق الملكية او الحقوق العينية الاخرى توفر ركن الشكلية و ان تفرغ في قالب رسمي والا لن يكون لهذه العقود اثر حتى بين المتعاقدين انفسهم وذلك الا من تاريخ شهرها على مستوى المحافظة العقارية، وهذا ماكدته المادة 61 من المرسوم التنفيذي رقم 63/76 المتضمن تأسيس السجل العقاري انه يجب ان يتوفر ركن الشكلية في كل العقود التي تستلزم الشهر على مستوى المحافظة العقارية<sup>2</sup>.

كما ان المشرع الجزائري قد اورد قاعدة الرسمية من خلال المادة 29 من القانون رقم 25/90 المتضمن قانون التوجيه العقاري المعدل و المتمم وذلك من خلال تأكيده على ان الحقوق المتعلقة بالملكية العقارية وغيرها من الحقوق العينية العقارية الاخرى لا يتم اثباتها الا من خلال عقد رسمي خاضع لقواعد الشهر العقاري<sup>3</sup>، كما نجد من خلال المادة 324 ان المشرع الجزائري قد خص مجموعة من الاشخاص المؤهلين لتحضير هذه العقود و الوثائق الرسمية ولكن اهم ما يهمنا هم الاشخاص المؤهلين لتحضير العقود الرسمية الخاضعة للشهر ولعل اهم هؤلاء الاشخاص هم : الموثق ، السلطات القضائية ، السلطات الادارية ، السلطات القنصلية بحيث يعتبر:

1- **الموثق** هو الشخص الذي يحمل اختام الدولة ويمتلك صلاحيات تحرير العقود الرسمية والذي عرفته المادة 03 من القانون 02/06 المتضمن مهنة الموثق على انه " ضابط عمومي مفوض من قبل السلطة العمومية يتولى بتحرير العقود التي يشترط فيها القانون

<sup>1</sup>طلحة محمد غليسي، المرجع السابق، ص78.

<sup>2</sup>انظر المادة 61 من المرسوم التنفيذي 63/76.

<sup>3</sup>انظر المادة 29 من القانون 25/90 المتضمن قانون التوجيه العقاري.

الصبغة الرسمية وكالعقود التي يرغب الأشخاص اعطائها هذه الصبغة<sup>1</sup>، كما انه من خلال المواد 09 الى 18 من القانون 02/06 نستخلص ان مهام الموثق تتجلى في تحرير العقود والوثائق الرسمية كما يتولى ايضا حفظها واستلامها من اجل ايداعها لدى المحافظة العقارية، كما يسهر على تنفيذ الاجراءات المنصوص عليها قانونا والخاصة بالأجال المتعلقة بالتسجيل و الشهر و الاعلان والنشر كما يلتزم ايضا بمنح النسخ التنفيذية ممهورة بالصبغة التنفيذية للعقود التي يحررها<sup>2</sup>.

ب- **السلطات القضائية** والتي تعتبر هي ايضا من بين الاشخاص التي خول لها المشرع تحرير عقود رسمية، بحيث تعبر الاحكام القضائية النهائية الصادرة عن الجهات القضائية عبارة عن وثائق رسمية يمكن شهرها على مستوى المحافظة العقارية، كما انه وفقا للمادة 04-14 من الامر رقم 74/75 المتضمن اعداد مسح الاراضي العام وتأسيس السجل العقاري فانه لا يمكن قبول الدعاوى القضائية الرامية الى النطق بإبطال او الغاء او فسخ ناتجة عن وثائق تم شهرها، الا إذا تم اثبات شهرها مسبقا بموجب شهادة من المحافظ العقاري او تقديم نسخة من الطلب الموجود عليه تأشير الشهر<sup>3</sup>.

ج- **السلطات الادارية** هي الاخرى تعتبر من الاشخاص التي خول لها المشرع تحرير العقود الرسمية بحيث إذا كانت الدولة طرفا في عقد ما فهنا تتدخل مديرية املاك الدولة والشؤون العقارية او مفتشية املاك الدولة لتحرير العقود وتصبح بمثابة موثقا للدولة ومن بين العقود المخولة لها تحريرها والخاضعة للشهر هي العقود الخاصة باكتساب ملكية العقارات او المحلات التجارية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة، العقود الخاصة بالإيجار لفائدة مصالح الدولة والمؤسسات العمومية ذات الطابع الإداري التابعة للدولة<sup>4</sup>.

د- **السلطات القنصلية** والتي تعتبر هي ايضا من بين الاشخاص التي خول لهم القانون تحرير العقود الرسمية والتي تخضع للشهر خاصة عندما تتعلق بحقوق الملكية وكذلك العقود

<sup>1</sup>المادة 03 من القانون 02/06 المتضمن مهنة الموثق.

<sup>2</sup>فهمية قسوري، محاضرة في قانون التوثيق والشهر المحور الأول، السنة 2 ماستر قانون عقاري، جامعة باتنة 1 قسم الحقوق، السنة الجامعية 2023-2024، ص22.

<sup>3</sup>مجلة المنتدى القانوني، شهر الدعاوى والاحكام القضائية العقارية، العدد السابع، ص330.

<sup>4</sup>فردي كريمة، مرجع سابق، ص83.

الإيجارية لفائدة المصالح الجزائرية التي تؤدي مهامها خارج الوطن بحيث يتم شهر هذا النوع من العقود بإرسال يرسله القنصل او مصالح وزارة الخارجية الى المحافظ العقاري. ويجب على من يحرر هذا النوع من العقود على مستوى السلطات القنصلية ان يراعي جميع الشروط الموضوعية والشكلية الخاصة بتحرير العقود والا يتم رفض تسجيلها على مصلحة التسجيل والطابع<sup>1</sup>.

2- الشهر المسبق : القاعدة الثانية والتي تعرف بقاعدة الشهر المسبق او كما يسميها البعض بقاعدة الاثر النسبي هي تلك القاعدة التي من خلالها يمكن معرفة جميع الملاك الذين تداولوا العقار سابقا، بحيث يهدف المشرع من خلال هذه القاعدة الى ضمان استمرار عملية نقل الملكية العقارية وكذلك خلق نوع من التطور في المعاملات العقارية وكذلك توفير حماية خاصة لصاحب الحق الجديد، وقد اوردت المادة 88 من المرسوم التنفيذي رقم 63/76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري على قاعدة الاثر النسبي وذلك من خلال ما يلي " لا يمكن القيام باي اجراء للإشهار في محافظة عقارية في حالة عدم وجود اشهار مسبق او مقارن للعقد او للقرار القضائي او لشهادة الانتقال عن طريق الوفاة يثبت حق المتصرف او صاحب الحق الاخير..." ويتبين من خلال هذه المادة انه لا يمكن للمحافظ العقاري ان يشهر اي وثيقة رسمية تتضمن تصرف وارد على عقار ما، ما لم يكن له اصل ملكية سابق مثبت في مجموعة البطاقات العقارية،<sup>2</sup> بحيث يقصد بأصل الملكية هو ذلك السند الرسمي الذي من خلاله اكتسب المتصرف فيه ملكية العقار من المتصرف او صاحب الحق الاخير، و يقصد بهذا الاخير الشخص الذي يكون حقه قد تم تحويله او تعديله وذلك بموجب الاجراء الذي طلب اجراء الشهر من اجله، وحسب ما جاءت به المادة 88 من المرسوم التنفيذي رقم 63/76 السالف الذكر فان الهدف من وراء اقرار هذا المبدأ هو حماية صاحب الحق الاخير ابتداء من تاريخ شهر حقه على مستوى المحافظة العقارية من تصرف المتصرف السابق في العقار او التنازل عنه مرة اخرى<sup>3</sup>.

<sup>1</sup> جمال بوشناق، مرجع سابق، ص 149.

<sup>2</sup> ضيف احمد، الشهر العيني بين النظرية والتطبيق في التشريع الجزائري، مذكرة نيل ماجستير قانون خاص، جامعة ابي بكر بلقايد تلمسان، السنة الجامعية 2006-2007، ص 106.

<sup>3</sup> رويصات مسعود، مرجع سابق، ص 95.

في حالة تخلف قاعدة الشهر المسبق فان المحافظ العقاري يفرض اجراء عملية الشهر العقاري الا ان هنالك مجموعة من الاستثناءات التي ترد على هذه القاعدة بحيث لا يمكن للمحافظ العقاري ان يفرض قاعدة الشهر المسبق على جميع السندات الخاضعة للشهر العقاري، فهناك حالات لا يمكنه فيها مراقبة المحررات محل الشهر مع محررات سابقة وتتمثل هذه الحالات في:

1- **عقد الشهرة** والذي يعتبر أحد الحالات الاستثنائية الواردة على قاعدة الشهر المسبق وذلك لكونه يحزر على اراضي غير ممسوحة لم يحزر بشأنها عقود وبذلك يعد عقد الشهرة الاجراء الاول الذي يرد على هذه العقارات في المحافظة العقارية<sup>1</sup>.

\* **العقود التي اكتسبت تاريخ ثابت قبل 1971/01/01** والتي هي ايضا ورد عليها استثناء بحيث بموجب المادة 89 من المرسوم 123/93 عدلت المرسوم 210/80 وكذلك مددت في تاريخ اكتساب السند بعدما كان 1976/03/01 ليصبح 1971/01/01 وادرجت تحت ما يسمى الثابت التاريخ كل السندات والعقود والوثائق التي تم تحريرها من طرف القضاء قبل التاريخ سالف الذكر اضافة الى العقود العرفية المسجلة لدى مصلحة التسجيل والتي لا يكون لهذه العقود حجية ايضا الا عندما يكون لها تاريخ ثابت ابتداء من<sup>2</sup> :

يوم تسجيله او يوم التأشير عليه من طرف ضابط عام مختص او من يوم ثبوت مضمونه في عقد اخر حرره موظف عام او من يوم وفاة أحد الذين لهم على العقد خط او امضاء<sup>3</sup>.

\***الاجراء الاول الخاص بشهر الحقوق العقارية العينية في السجل العقاري** يعتبر هو ايضا مستثنى من قاعدة الشهر المسبق ذلك لان الاجراء الاول لعملية المسح العام للأراضي هدفه تأسيس السجل العقاري بحيث ان وثائق مسح الاراضي المخصصة للإيداع لدى المحافظة العقارية تحتوي على معلومات يتم شهرها لأول مرة لذلك هي معفية من قاعدة الشهر المسبق

<sup>1</sup>طلحة محمد غليسي، الشهر العقاري كألية لحماية الملكية في التشريع الجزائري، مرجع سابق، ص96.

<sup>2</sup>لياس بروك، نظام الشهر العيني في الجزائر مذكرة نيل شهادة الماجستير تخصص قانون خاص، جامعة قاصدي مبراح ورقلة، السنة الدراسية 2006-2007، ص102.

<sup>3</sup>المرجع نفسه، ص103.

وهذا ما اكدته المادة 03 من المرسوم 210/80 المعدل والمتمم للمواد 89،18،15 من المرسوم 63/76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري<sup>1</sup>.

\***شهادة الحيابة** والتي هي ايضا شانها شان عقد الشهرة مستثناة من قاعدة الشهر المسبق وذلك لان هذه الشهادة تحرر لتسوية الوضعية القانونية للأراضي التي لا يحتوي أصحابها على عقود محررة سابقا ولم تخضع بعد لعملية المسح العام للأراضي والتي تبقى شهادة استثنائية الى حين اتمام عملية المسح العام ومنح الدفتر العقاري<sup>2</sup>.

\***عقود الملكية التي تسلم بموجب القانون 02/07 المتضمن تأسيس اجراء لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري** هي ايضا مستثناة من قاعدة الشهر المسبق وذلك لان اشهار مقرر الترقيم العقاري بالتأشير على مجموعة البطاقات العقارية المؤقتة تعتبر كإجراء اولي لتكريس الملكية وبالتالي في لا تخضع لقاعدة الشهر المسبق<sup>3</sup>.

\***الشهادة الرسمية للملك الوفي** والتي تعد هي ايضا وثيقة مستثناة من قاعدة الشهر المسبق وذلك طبقا لما نصت عليه المادة 08 من القانون رقم 10/91 المتضمن قانون الاوقاف على ان يتم استصدار وثيقة الاشهاد المكتوب والتي يتم من خلالها اثبات الملك الوفي بحيث تخضع هذه الوثيقة لعملية الشهر العقاري وبالتالي تعد اجراء اولي مما يجعلها مستثناة من قاعدة الشهر المسبق<sup>4</sup>.

### ثانيا- اجراءات الشهر العيني:

سوف نتطرق لإجراءات الشهر العيني والتي تعتمد على مرحلتين اساسيتين وهما المسح العام للأراضي وتأسيس السجل العقاري واعداد البطاقات العقارية وسوف نفضل في كليهما تباعا من خلال هذا العنصر بحيث سنتعرف اولاً:

<sup>1</sup> جمال بوشناق، مرجع سابق، ص 152.

<sup>2</sup> فاتح بسبيس، خليل بزاز، مرجع سابق، ص 85.

<sup>3</sup> طلحة محمد غليسي، الشهر العقاري كألية لحماية الملكية في التشريع الجزائري، مرجع سابق، ص 99.

<sup>4</sup> المرجع نفسه، ص 99.

**1- المسح العام للأراضي:** نجد ان المشرع الجزائري لم يعرفه صراحة في المادة 02 من الامر رقم 74/75 ، لكن من خلال اجتهادات الفقهاء قد تم التوصل الى اعطاء تعريف لعملية المسح العام للأراضي والذي عرف على انه " عبارة عن عملية فنية وقانونية يهدف من خلالها الى تعيين جميع البيانات والمعلومات اللازمة لتشكيل هوية خاصة بكل عقار وذلك من خلال تعيين موقعه و حدوده واسم مالكة واسباب تملكه و كذلك الحقوق العينية المترتبة له او عليه"<sup>1</sup>، من خلال هذا التعريف يتبين ان اهمية المسح العام للأراضي تكمن في كونه وسيلة فعالة في ضبط وحصر المعطيات المتعلقة بهوية كل عقار وهو ما يضيف نوعا من الثقة و الطمأنينة على المعاملات العقارية، لذلك نظرا لأهمية هذه العملية او الاجراء نجد ان المشرع الجزائري قد جعل هذا الاجراء الزاميا تتكفل الدولة به تكفلا تاما، و اخذت على عاتقها كل التكاليف الباهظة وذلك من اجل انجاح هذا المشروع والذي تعتبره الدولة تحديا يجب عليها اتمامه في اقرب وقت.

وتتم عملية مسح الاراضي على مرحلتين هما:

#### 1- مرحلة الاشغال التحضيرية لمسح الاراضي

التي تتم اولا بإعلان افتتاح اشغال المسح في المنطقة التي سستم بها عملية المسح وذلك بموجب قرار صادر من الوالي المختص اقليميا باقتراح من المدير الفرعي لمسح الاراضي يحدد فيه تاريخ افتتاح عملية المسح وكذلك المنطقة المعنية بذلك، ثم يتم شهر هذا الاعلان في تلك المنطقة بواسطة كافة وسائل الاشهار الموجودة بحيث يمكن هذا الاعلان من اعطاء عملية الشهر الشرعية وكذلك اعلام الغير مسبقا وذلك لمنع اي اعتراض من الغير يعيق سيرورة عملية المسح<sup>2</sup>. كما يترتب عن بدء عملية المسح تجميد كل العمليات والتصرفات والنزعات الواقعة على عقارات تلك المنطقة المراد مسحها بحيث تحال تلك النزعات على القاضي الذي يرأس لجنة المسح ليحاول حلها بالطرق الودية والتراضي، وفي حالة فشله في ذلك يحليها مباشرة الى القاضي المختص.

<sup>1</sup>معيريف محمد، روشو عبد القادر...، مرجع سابق، ص 15.

<sup>2</sup>بوزيتون عبد الغني، المسح العقاري في تثبيت الملكية العقارية في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير تخصص عقاري، جامعة الاخوة منتوري قسنطينة، السنة الجامعية 2009-2010، ص 93.

بعد الاعلان عن عملية المسح يتم تحضير و استغلال وثائق المسح القديمة و التي انجزت اثناء الحقبة الاستعمارية والتي حددتها التعليمية رقم 16 المؤرخة في 1998/02/20 الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية و المتعلقة بسير عمليات مسح الاراضي و الترقيم النهائي والتي يمكن الاستعانة بها قبل انطلاق عملية المسح، كما اشارت التعليمية سائلة الذكر ايضا الى بعض الاملاك التي يمكن ان تتوفر على بعض الوثائق الخاصة بالأرشفة الوطني كمصالح املاك الدولة و الضرائب و المحافظات العقارية القديمة بالإضافة الى المحاكم القضائية<sup>1</sup>.

بعد الانتهاء من تحضير واستغلال الوثائق القديمة الخاصة بالمسح تقوم مصلحة المسح بإجراء مسح اولي جوي لتحديد المناطق وكذلك لتوفير المعلومات العقارية وذلك عن طريق التصوير الجوي بواسطة الطائرة او الاجهزة الحديثة المتطورة في صورة الطائرة دون طيار<sup>2</sup> (drone).

بعد ذلك يتم انشاء لجنة مسح الاراضي مهمتها جمع البيانات والوثائق الضرورية لعملية المسح كما تتأكد من اتفاق المعنيين حول حدود عقاراتهم. وفي حالات نشوب نزاع حول ذلك تقوم بمحاولة التوفيق بينهم. كما تكلف اللجنة ايضا بالتأكد من صحة الوثائق المقدمة اليها و تتكون هذه اللجنة من مجموعة من الاعضاء و المتمثلين في : قاضي من المحكمة التي توجد في دائرة اختصاص المنطقة المراد مسحها يعين من قبل رئيس المجلس القضائي، رئيس المجلس الشعبي او نائبه ، ممثل عن مديرية الضرائب ، ممثل عن مديرية املاك الدولة، ممثل عن وزارة الدفاع الوطني ، ممثل عن مديرية التعمير ، موثق يتم تعيينه من المنظمة المهنية المخول لها ذلك، مهندس خبير عقاري يعين من المنظمة المهنية المخول لها ذلك، المحافظ العقاري المختص اقليميا ، المسؤول المحلي للوكالة الوطنية لمسح الاراضي او نائبه ، وفي حالة تم المسح في اراضي محمية يتم حضور مدير الثقافة او نائبه. وإذا كانت المسح يتم خارج المناطق الحضرية او العمرانية يتم حضور مدير المصالح

<sup>1</sup>شويحات اسماء، اجراءات الشهر العيني في التشريع الجزائري، مذكرة نيل شهادة ماستر تخصص قانون عقاري، جامعة غرداية، السنة الجامعية 2016-2017، ص 40.

<sup>2</sup>المرجع نفسه، ص 40.

الفلاحية او نائبه<sup>1</sup>، بعد تعيين هذه اللجنة يتم دعوتها من طرف مدير مسح الاراضي من اجل الاجتماع بحيث بناء على دعوة من رئيسها يقوم كاتب اللجنة الممثلة في ممثل الوكالة الوطنية لمسح الاراضي بتحرير محضر حول مداوات اللجنة والتي تتخذ قراراتها بأغلبية الاصوات وفي حالة تساوي الاصوات يتم الاستعانة بصوت الرئيس كصوت فاصل في اتخاذ القرار كما يتم تنفيذ قرارات هذه اللجنة بموجب مقرر من الوالي.<sup>2</sup>

### ب- مرحلة التجسيد الميداني لعملية المسح:

في هذه المرحلة تبدأ اولاً كل من الدولة ومختلف مؤسساتها وهيئاتها بتحديد حدود ملكياتهم شأنهم شأن الملاك الخواص ايضاً الذين ينبغي عليهم تحديد حدود ومحيط ملكياتهم، بعدها يقوم الموظف التقني المكلف بعملية المسح بتحديد اقليم البلدية وحدودها وذلك من خلال تعيين معالمها بواسطة وضع مجسمات او علامات تكون دائمة الوجود وذلك بحضور رئيس المجلس الشعبي البلدي للبلدية المعنية ورؤساء البلديات المجاورة<sup>3</sup>.

ثم يقوم الموظف التقني المكلف بالمسح بتحرير محضر يصادق عليه الموظف التقني شخصياً وكل من رئيس المجلس الشعبي البلدي للبلدية المعنية ورؤساء البلديات المجاورة بالإضافة الى الجهات المعنية الاخرى والوالي اما إذا كانت البلديات لها حدود مع بلديات واقعة في ولاية اخرى او لها حدود مع دولة اخرى فان محضر وضع الحدود يصادق عليه وزير الداخلية<sup>4</sup>.

بعد الانتهاء من تحديد اقليم البلدية وحدودها تقوم مصالح المسح بتقسيم اقليم البلدية الى اقسام مساحية وذلك لتحديد العقارات الموجودة داخل دائرة اقليم البلدية بمساعدة من المالكين وذلك من خلال استدعائهم والتأكد من هوياتهم او هوية الممثلين لهم وذلك من خلال بطاقات تعريفهم او مختلف الوثائق التي تثبت هويتهم والي تعرف على عقاراتهم، بحيث بعد تحقق اللجنة من كل هذا تشرع في عملية التحديد والتي يتم فيها قياس كل القطع

<sup>1</sup> جمال بوشناق، مرجع سابق، ص 128.

<sup>2</sup> شويحات اسماء مرجع سابق، ص 41.

<sup>3</sup> شطباني عبد الاسلام، بن عطية عبد الله، المرجع السابق، ص 27.

<sup>4</sup> شويحات اسماء المرجع السابق، ص 42.

الأرضية والملكيات مع تحديد نوعية التربة وكذلك نوع الاستعمال، ثم بعد الانتهاء من عملية التحديد يحضر الموظف المكلف بالعملية محضرا يصادق عليه كل من رئيس المجلس الشعبي البلدي والمالكين والجهات المعنية بذلك والموظف التقني المكلف بذلك<sup>1</sup>.

في الأخير بعد اتمام عملية المسح في البلدية المعنية يتم انجاز بعض الوثائق على مستوى مصالح المسح والتي حددتها المادة 08 من الامر رقم 74/75 المتعلق بالمسح العام والمتمثلة في:

- جدول للأقسام وسجل لقطع الارض التي ترتب عليها العقارات حسب الترتيب الطبوغرافي.
- مخطط مسح الأراضي.
- دفتر مسح الاراضي الخاص بالعقارات المتجمعة من قبل كل مالك والتي ترتب حسب الترتيب الابجدي للملاك.

ويجب ان ترسل نسخ رسمية ونسخ لهذه الوثائق فور اعدادها الى البلديات والادارات المعنية بذلك<sup>2</sup>.

بعدما تعرفنا على المسح العام للأراضي سننتقل الان للتعرف على السجل العقاري بحيث:

**2- السجل العقاري:** هو عبارة عن مجموعة من الوثائق التي يتم مسكها على مستوى المحافظة العقارية والتي تبين مواصفات العقار ووضعيته القانونية، ونجد ان المشرع الجزائري لم يعرف السجل العقاري واكتفى بذكر الغرض من انشائه في المادة 03 من الامر رقم 74/75، كما ان مرحلة اعداد السجل العقاري تأتي بعد اتمام عملية المسح واعداد الوثائق بالمحافظة العقارية وذلك من اجل اعداد البطاقات العقارية وبذلك يعد مسح الاراضي العام الاساس المادي للسجل العقاري<sup>3</sup>.

<sup>1</sup> شطباني عبد السلام، بن عطية عبد الله، مرجع سابق، ص 24-25.

<sup>2</sup> معيريف محمد، روشو عبد القادر، مزيان بوعلام، ماجن عبد القادر، مرجع سابق، ص 23.

<sup>3</sup> رويصات مسعود، مرجع سابق، ص 42.

وأن عملية ضبط السجل العقاري تمر بعدة مراحل تبدأ بمرحلة ايداع الوثائق الخاصة بالمسح وتنتهي بالترقيم المؤقت او النهائي وسنفضل أكثر في هذه المراحل وسنبداً اولاً بمرحلة:

#### أ- ايداع الوثائق الخاصة بالمسح:

بحيث عند الانتهاء من عملية المسح تقوم المصالح المكلفة بهذه العملية بإيداع الوثائق التي تحتوي جميع المعلومات الخاصة بالمناطق الممسوحة لدى المحافظة العقارية ويثبت هذا الايداع حسب ما نصت عليه المادة 08 من المرسوم التنفيذي رقم 63/76 بمحضر تسليم يحرره المحافظ العقاري ويدون فيه تاريخ الايداع ويحدد اقسام و اسم البلدية و الاماكن المذكورة التي تم مسحها<sup>1</sup>، ويحرر هذا المحضر في اربعة نسخ متطابقة ترسل النسخة الاولى منها الى رئيس المجلس الشعبي البلدي للبلدية التي تم فيها المسح والنسخة الثانية ترسل الى مدير مسح الاراضي و النسخة الثالثة ترسل الى مدير املاك الدولة و النسخة الرابعة يحتفظ بها مدير الحفظ العقاري للتأشير عليها ثم تعاد للمحافظة العقارية<sup>2</sup>.

كما يكون محضر التسليم محل اشهار في اجل اقصاه 08 ايام تبدأ من تاريخ ايداع الوثائق ولمدة 4 أشهر عبر كل وسائل الاشهر الموجودة كالجرائد واللوحات الاعلانية الخاصة بالبلدية والمحافظة العقارية.

#### ب- مرحلة الترقيم:

تتم عملية الترقيم على اساس البيانات الموجودة في البطاقات العقارية والتي تضم كل المعلومات الخاصة بالعقار المعني، بحيث قد يكون مالكة يحوز سندات ملكية رسمية او يكون بدون اي سند، كما يمكن ان يكون لهذا العقار مالك غير ظاهر وهذا ما يجعل من عملية الترقيم اما ان تكون مؤقتة او نهائية:

<sup>1</sup> لياس بروك، مرجع سابق، ص 37.

<sup>2</sup> شويحات اسماء مرجع سابق، ص 45.

\*الترقيم المؤقت:

يكون في الحالات التي يكون فيها مالك العقار لا يمتلك سندات ملكية رسمية ويستند فقط على الوقائع المادية التي تكسبه الملكية عن طريق التقادم بحيث يكون الترقيم المؤقت في حالتين:

- **الحالة الاولى:** والتي يكون فيها الترقيم المؤقت لمدة 04 اشهر يجري سريانه من يوم امضاء محضر التسليم ويكون كذلك حسب ماجات به المادة 13 في فقرتها الاولى من المرسوم التنفيذي رقم 63/76 في حالة ما اذا بينت المعلومات الموجودة في وثائق المسح ان الشخص يحوز العقار حيازة قانونية تملكه العقار عن طريق التقادم المكسب، وتعد فترة 04 اشهر فترة يفتح فيها المجال لأصحاب المصلحة بالاعتراض او بالتقدم للمطالبة بحقوقهم واذا سجل اعتراض وتم اللجوء الى القضاء يبقى الترقيم مؤقتا الى غاية صدور حكم نهائي، اما اذا انتهت هذه الفترة ولم يتقدم اي شخص للاعتراض فان الترقيم يصبح نهائيا مباشرة وهذا ما اكدته المادة 13 من المرسوم التنفيذي رقم 63/76.

- **الحالة الثانية:** فيكون فيها الترقيم المؤقت لمدة سنتين وذلك عند عدم تمكن الملاك من تقديم سندات كافية لإثبات ملكيتهم او عدم تمكنهم من اثبات مدة حيازتهم مما يشكل صعوبة لدى المحافظ العقاري في تحديد الطبيعة القانونية للعقار، بحيث تبدأ مدة العامين بالسريان من تاريخ امضاء محضر التسليم وفي حالة عدم ظهور وقائع قانونية جديدة فانه بعد انقضاء مدة العامين يصبح الترقيم نهائي<sup>1</sup>.

\*الترقيم النهائي:

يكون الترقيم النهائي حسب ماجات به المادة 12 من المرسوم التنفيذي رقم 63/76 نتيجة انتهاء اجل الترقيم المؤقت ولم يتقدم اي شخص للاعتراض، او في حالة امتلاك المالك لسندات رسمية لها قوة ثبوتية مطلقة، او في حالة ما إذا كان نهائيا منذ نشأته مباشرة<sup>2</sup>.

<sup>1</sup>ضيف احمد، المرجع السابق، ص 75.

<sup>2</sup>بوزيتون عبد الغني، مرجع سابق، ص 126.

### الفرع الثاني: الحماية الموضوعية للشهر العيني

بعدما تعرفنا على الحماية الاجرائية للشهر العيني وتطرقنا للشروط الاولية لعملية الشهر العيني وكذلك اجراءات الشهر العيني، الان جاء الدور لنتطرق للحماية الموضوعية للشهر العيني والتي سنتناول من خلالها الاثار المترتبة عن الشهر العيني وكذلك مدى حجبيته:

#### أولاً- اثار الشهر العيني:

أن لعملية الشهر في السجل العيني أثر على الحقوق العينية العقارية بحيث وجود الحق العيني يتوقف على الشهر العقاري، لذلك اهم الاثار القانونية المترتبة على الشهر تتمثل في:

#### 1- الاثر المنشئ للشهر:

في ظل وجود نظام الشهر العيني يعتبر الشهر المصدر الوحيد لإنشاء كل الحقوق العينية اصلية كانت ام تبعية وهذا ما جاءت به المادة 15 من الامر رقم 74/75 المتضمن اعداد مسح الاراضي وكذلك المادة 16 من نفس الامر بحيث من خلال نص هذين المادتين نلاحظ ان المشرع الجزائري لا يعتبر الشهر ركنا في العقد و انما يعد اجراء يترتب عليه اثر عيني بحيث لا اثر للحقوق الواردة على العقار حتى بين المتعاقدين في حد ذاتهم الا من تاريخ نشرها في المحافظة العقارية<sup>1</sup>، فاذا تم شهر هذه الحقوق تصبح موجودة وسارية على الجميع وإذا لم تشهر تعد كأنها غير موجودة.

وبذلك نجد ان المشرع الجزائري اعتمد مبدا الاثر المنشئ لعدة اسباب اهمها ان:

- ان الاثر المنشئ للقيد يعزز الاستقرار والثقة في المعاملات العقارية مما يعود بالفائدة في مجال الاستثمار الوطني.

<sup>1</sup> لياس بروك، مرجع سابق، ص 131، 130، 129.

- أن الاثر المنشئ للقيد يسرع في إجراءات الشهر كما يضمن مبدأ الشفافية وذلك بالسماح لذوي المصلحة بالاطلاع عليها.
- أن الاثر المنشئ للقيد يضمن تطابق القيود المسجلة في المحافظة العقارية مع الوضعية القانونية الحقيقية للعقار<sup>1</sup>.

وبذلك نجد ان المشرع قد اصاب في اعتماده على مبدأ الاثر المنشئ لنظام الشهر العقاري خصوصا في ظل التزايد المستمر للمنازعات العقارية التي يشهدها القضاء في الآونة الاخيرة.

## 2- الاثر المطهر للشهر العقاري:

يقصد بمصطلح التطهير في نظام الشهر العيني كل ما يترتب على عملية الشهر من تطهير للحقوق المشهورة من جميع العيوب التي تشوبها ما يجعلها غير قابلة للطعن فيها ويكسبها قرينة ثبوتية قانونية قاطعة مفادها ان كل ما هو مقيد او مسجل في السجل العيني غير قابل للطعن فيه، وبذلك وفقا لقاعدة الاثر المطهر للشهر يعتبر صاحب الحق الذي اشهر حقه او اشهر التصرف او الواقعة او كل ما هو مصدر للحق هو صاحب الحق الفعلي والاصلي وعلى الغير ان يتعامل معه بهذه الصفة سواء كان قد اكتسب حقه بتصرف صحيح ام لا او كان حسن النية او غير ذلك<sup>2</sup>.

وبذلك فان الهدف من وراء الاثر المطهر للشهر هو تحقيق الائتمان العقاري والذي يعتبر الغاية الأسمى التي يسعى الشهر العقاري تحقيقها، بحيث من يقدم على التعامل في عقار ما ويكون مستندا على هذه البيانات يكون في مأمن من اي ادعاء لاحق بوجود حق على العقار حتى ولو تم قيد الحق بناء على سوء نية او تصرف باطل.

<sup>1</sup> طلحة محمد غليسي، الشهر العقاري كألية لحماية الملكية في التشريع الجزائري، مرجع سابق، ص 102.

<sup>2</sup> ويس فتحي، مرجع سابق، ص 334، 335.

## ثانيا- حجية الشهر العيني:

يقصد بحجية الشهر العقاري هي مدى قوة هذا الشهر في اثبات الحقوق المقيدة سواء بين الاطراف في حد ذاتهم اوفي لاحتجاج بها في مواجهة الغير، لذلك سنتناول حجية الشهر العقاري فيما بين الاطراف اولا ثم حجية الشهر العقاري اتجاه الغير ثانيا.

## 1- حجية الشهر العقاري فيما بين الاطراف

في حالة ابرام عقد بيع عقار بين طرفين فان عقد البيع المبرم يرتب جميع الاثار بينهما متى توافرت اركان العقد الموضوعية والشكلية، بحيث يرتب التزاما على المشتري بتسديد ثمن العقار بالمقابل يرتب التزاما ابضا للبائع وذلك بتسليم العقار، ويتم هذا الا بعد اشهر عقد البيع في المحافظة العقارية حينها يصبح المشتري مالكا أصليا يتمتع بجميع امتيازات حق الملكية<sup>1</sup>.

وبذلك فانه في ظل الاثر المطهر للشهر العقاري فان حجية الشهر العقاري تضمن حقوق الاطراف في ذاتهم قبل ان تحميهم اتجاه الغير.

## 2- حجية الشهر العقاري اتجاه الغير

في حالة عدم اشهار كل حق للملكية او اي حق عيني اخر متعلق بالعقار بالمحافظة العقارية، فانه يعتبر امام الغير في حكم المعدوم كأنه لم يكن، ونقصد هنا بالغير هو كل شخص لم يكن طرفا في العقد المبرم سابقا والذي يمكن ان تكون له مصلحة في العقار والذي من الممكن ان يكون دائئا، ويهدف المشرع من خلال إلزام شهر الحقوق بالمحافظة العقارية ذلك لان المحافظ العقارية تعتبر المصدر الوحيد للوضعية القانونية للعقار في الجزائر وذلك للحفاظ على استقرار المعاملات العقارية<sup>2</sup>.

<sup>1</sup>فردى كريمة، مرجع سابق، ص 124.

<sup>2</sup>طلحة محمد غليسي، الشهر العقاري كألية لحماية الملكية في التشريع الجزائري، مرجع سابق، ص 104، 105.

## المبحث الثاني: مصالح الشهر العقاري

أدرج المشرع أليات إدارية مهامها تطهير الملكية العقارية الخاصة من جهة إعداد مسح الأراضي العام والتحقق العقاري وتأسيس السجل العقاري، المتمثلة في لجنة مسح الأراضي، إدارة أملاك الدولة والمختصة بالشؤون العقارية، المحافظة العقارية.

### المطلب الأول: المحافظة العقارية

تقوم المحافظة العقارية بدور حيوي في تثبيت الملكية العقارية وحمايتها من خلال التأكد من توثيق وتسجيل جميع التصرفات العقارية بشكل رسمي ومنظم، مما يعزز الثقة في النظام العقاري ويقلل من النزاعات المحتملة المتعلقة بالملكية العقارية.

### الفرع الأول: تعريف المحافظة العقارية

تعرف المحافظة العقارية بأنها هيئة إدارية عمومية تابعة لوزارة المالية، تعمل على إدارة شؤون العقارات من خلال موظفين مخصصين لهذا الغرض. تُسند للمحافظة العقارية مهام تسجيل التصرفات العقارية وإدارة وثائق المسح العقاري بهدف إنشاء وتحديث السجل العقاري. تأسست المحافظة العقارية بموجب الأمر رقم 74/75، حيث نصت المادة 20: "تحدث محافظات عقارية يسيرها محافظون عقاريون مكلفون بمسك السجل العقاري وإتمام الإجراءات المتعلقة بالإشهار العقاري، وذلك من أجل الشروع في نظام الإشهار الجديد المؤسس بموجب هذا الأمر".

وبناء على ذلك، أنشئت محافظة عقارية ضمن المديرية الفرعية للولاية المختصة بأملاك الدولة والشؤون العقارية، تُدار من قبل محافظ عقاري. تطورت هذه الهيئة لتصبح محافظة عقارية تتبع لمديرية الحفظ العقاري على مستوى الولاية، وتخضع لإشراف المديرية العامة للأملاك الوطنية مركزياً، التابعة لوزارة المالية<sup>1</sup>.

<sup>1</sup> مشطر ليلي، الهيئات المتدخلة في عملية تطهير الملكية العقارية، مجلة الدراسات والبحوث القانونية، المجلد 07، العدد 2، جيجل، 2022-06-20، ص 274، ASJP، 2024-04-28.

## الفرع الثاني: مهام المحافظة العقارية

من أبرز المهام التي أوكلت للمحافظة العقارية هي تطهير الملكية العقارية الخاصة من خلال المحافظ العقاري ومديريات الحفظ العقاري بتعدد مصالحها في مختلف العمليات المطلوبة.

## أولاً-صلاحيات المحافظ العقاري:

من خلال ما تطرقنا إليه فان المحافظ العقاري هو موظف عام يكون تحت خدمة وزارة المالية، ويندرج في علاقاته الوظيفية لقانون الوظيفة العمومية، ويتم تثبيته بقرار من وزير المالية لإدارة مهام وشؤون المحافظة العقارية.

مما سبق ذكره تظهر مهام المحافظ العقاري في الآتي:

- مسك مجموعة البطاقات العقارية وكيفية إعدادها، والتأكد من صحة العقود والوثائق الخاضعة للشهر والإبقاء على الوثائق المسلمة ما هو منها العقود والمخططات التي لها ارتباط بالعقارات المشهورة، وتدوين المعلومات على السجل العقاري التي تكون خاصة بالحقوق العينية وحتى الأعباء العقارية التي تتعلق بالعقارات المشهورة والعمليات التي تلحق الإشهار، بالإضافة لترقيم العقارات الممسوحة في السجل العقاري وهذه العملية تكون بعد تحصيل الوثائق اللازمة بمسح الأراضي؛ فإن ثبت له أنها غير مشابهة على ما هو مسجل في البطاقة العقارية المشهورة في المصلحة الخاصة يعلم الأعوان المختصين في مسح الأراضي بهدف تسوية في أجل قريب<sup>1</sup>.

- إعداد الدفاتر العقارية ومنحها لأصحابها مباشرة بعد تسيير عملية المسح. وإذا كان هناك نزاعات في المسح خاصة بالقياسات أو المساحات توجه الطرف المسؤول للمحافظة العقارية. المحافظ بدوره يخبر مديرية المسح في أجل 3 أيام من خلال وصول العريضة، وعلى المديرية المسح والقيام بالتحقيق وتعديل في مدة 15 يوماً من تواصل المعني مع المحافظة العقارية. وعند التصحيح تحول مباشرة للمحافظة العقارية بالوثائق المعدلة قبل انتهاء المدة المحددة والمحافظ له فترة 48 ساعة للتعديل.

<sup>1</sup>مشطر ليلي، مرجع سابق، ص 275.

- من أهم العمليات التي يقوم بها المحافظ هي شهر الحقوق التي تم دراستها خلال التحقيق العقاري في السجل العقاري، إعداد سندات الملكية وإرسالها إلى مسؤول الحفظ العقاري الولائي بغية توصيله للمعني.

### ثانياً-صلاحيات المحافظة العقارية:

من بين الأهم من مهامها هي حماية الملكية العقارية والوصول للاتمان العقاري، ويتوضح هذا من خلال صلاحياتها:

- مسك السجل العقاري: بحيث يكون في كل بلدية بطاقات عقارية.
- تسليم الدفتر العقاري والتأشير عليه: بعد انتهاء من عملية المسح والقيود الأول، يتم تسليم الملاك الدفتر العقاري، الذي يحتوي على البيانات التي لها صلة بالعقار بما يضم الحقوق والتكاليف التي تتبعه.
- المحافظة على العقود والمخططات والوثائق التي ترتبط بالشهر.
- تبليغ البيانات وإعلام الأشخاص عن محفوظاتها.
- مسك الرسوم والحقوق التي لها مسألة بالشهر<sup>1</sup>.
- في مجال الرقابة على الملكية ومنح سندات الملكية بإتمام التحقيق العقاري، ويكون المسلك الوحيد تقديم طلبات لفتح تحقيق لمسؤول الحفظ العقاري الولائي.
- يمكن لكل شخص الحصول على معلومات أو سند حول العقار المقصود الذي يكون في موضع التحقيق اللجوء للمحقق العقاري وإن لزم الأمر تسليم جميع الوثائق الملزمة.
- يعين مسؤول مصالح الحفظ العقاري الذي يكون ضمن أعوان مفتشي أملاك الدولة محقق عقاري لسير التحقيق، وبمجرد تحقيق ما يسمى إثبات الملكية يقوم بجميع الطرق التي تخص الإثبات من التحريات وكذلك حماية حقوق الغير.
- تتم جلسة صلح بيرمها المحقق فإذا وصل الأطراف إلى اتفاق يقوم بتحرير محضر.

<sup>1</sup>المرجع نفسه، ص276.

- يكتب محضر ختامي يذكر فيه ما تم وصول إليه من عملية التحقيق العقاري، وفي حال لم ينتهي على نتيجة يعد مسؤول الحفظ العقاري سببا مقرا برفض التقييم العقاري<sup>1</sup>.

### المطلب الثاني: الوكالة الوطنية لمسح الأراضي

الوكالة الوطنية المختصة بعملية المسح التي تتم وفق طرق قانونية، تتطلب جهدا ولكن تختتم بالتعريف بالعقارات. ومع مواكبة التحديثات تم حلها وتكوين مؤسسة تسمى بدمج مسح الأراضي والحفظ العقاري.

### الفرع الاول: تعريف مصلحة مسح الأراضي ومهامها

أن الوكالة الوطنية لمسح الأراضي عبارة عن مؤسسة عمومية ذات طابع اداري وتتمتع بالشخصية المعنوية والذمة المالية المستقلة وتعمل تحت وصاية وزارة المالية، تم انشائها بموجب مرسوم تنفيذي رقم 89-234<sup>2</sup> والتي حلت محل الادارة المكلفة بشؤون املاك الدولة والشؤون العقارية والتي كانت هي المكلفة بعملية المسح العام للأراضي والمحافظة عليه.

الا انه تم حل هذه الوكالة ايضا بموجب المرسوم التنفيذي 21-251<sup>3</sup> المتضمن حل الوكالة الوطنية لمسح الأراضي وتحويل املاكها وحقوقها وواجباتها الى وزارة المالية<sup>4</sup>.

تتمحور مهام الوكالة الوطنية لمسح الأراضي في:

- القيام بعمليات جرد الاملاك العقارية عبر كافة تراب الوطن.
- المشاركة في تحديد الضريبة العقارية.
- السهر على تطبيق المعايير المتعلقة بالمعلومة الجغرافية.
- انجاز العمليات التقنية الخاصة بعملية المسح كالتصوير الجوي واعداد المخططات العقارية.

<sup>1</sup> مشطر ليلي، مرجع سابق، ص 276.

<sup>2</sup> المرسوم التنفيذي رقم 89-234، المؤرخ في 19/12/1989، يتضمن انشاء وكالة وطنية لمسح الأراضي، ج ع 54.

<sup>3</sup> المرسوم التنفيذي رقم 21-251، المؤرخ في 06/06/2021، حل الوكالة الوطنية لمسح الأراضي وتحويل أملاكها وحقوقها وواجباتها ومستخدميها إلى وزارة المالية، الجريدة الرسمية رقم 47 بتاريخ 15/06/2021.

<sup>4</sup> جارش داود، النظام القانوني للمديرية مسح الأراضي والحفظ العقاري، مذكرة نيل ماستر تخصص قانون عقاري، جامعة الشيخ العربي تبسي تبسة، السنة الجامعية 2022-2023، ص 13.

- السهر على تأطير تنفيذ الأنشطة المتعلقة بإعداد مسح الأراضي من طرف المصالح غير ممركرة والحرص على تحيينه<sup>1</sup>.

### الفرع الثاني: دمج مصالح المحافظة العقارية مع مصالح مسح الأراضي

كما تفضلنا وذكرنا سابقا انه بموجب المرسوم التنفيذي رقم 21-251 تم حل الوكالة الوطنية لمسح الأراضي وتحويل املاكها وحقوقها وواجباتها ومستخدميها لوزارة المالية، جاء بعدها المرسوم التنفيذي رقم 21-393 والذي يتضمن دمج مصالح مسح الأراضي العام ومصالح الحفظ العقاري حيث تم انشاء على مستوى وزارة المالية ادارة مركزية سميت بالمديرية العامة للأملاك الوطنية والتي تتشكل من قسم مسح الأراضي العام والحفظ العقاري<sup>2</sup>.

وفقا للمادة 08 من المرسوم رقم 21-252 المتعلق بتنظيم الادارة المركزية لوزارة المالية اكدت على ان مديرية الاملاك الوطنية تشمل على:

#### قسم املاك الدولة والتي تقتصر مهامه على:

- السهر على تنفيذ النشاطات المتعلقة بتسيير الاملاك العقارية الوطنية ومراقبة السلطات الادارية المعنية في تسيير وحماية ملحقات الاملاك العمومية للدولة.
- اتخاذ كل اجراء يهدف الى تثمين وحماية الاملاك العمومية ومراقبة شروط استعمالها.

#### قسم مسح الأراضي العام والحفظ العقاري والذي هو عبارة عن قسم موحد بين مصلحتي

مسح العام للأراضي والحفظ العقاري، بحيث تقتصر مهام هذا القسم في:

- انجاز العمليات التقنية الرامية لإتمام مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري على مستوى التراب الوطني.
- وضع استراتيجيات فيما يخص انتاج وتجديد وتصحيح مسح الأراضي العام.

<sup>1</sup>قسوري فهيمة، محاضرات في قانون مسح الأراضي، تخصص قانون عقاري، ماستر 1، جامعة الحاج لخضر باتنة، ص 22، السنة الجامعية 2023-2024.

<sup>2</sup>قسوري فهيمة، مرجع سابق، ص 21.

- تنفيذ الأنشطة المتعلقة بالشهر العقاري<sup>3</sup>.

### خلاصة الفصل الثاني:

من خلال ما قدمناه في هذا الفصل ان المشرع الجزائري قد اقر طرق مختلفة للشهر في نظام الشهر الشخصي والتي تختلف باختلاف المحررات فمنها من يشهر عن طريق التسجيل و منها عن طريق القيد ومنها عن طريق التأشير الهامشي واخرى عن طريق الايداع و تتم على مستوى المحافظة العقارية، كما ان اجراءات الشهر في نظام الشهر الشخصي تتضمن عدة خطوات رئيسية وذلك من اجل اضافة نوع من الثقة والدقة في تسجيل العقارات، بحيث تبدأ هذه الخطوات بالتحقق من هوية الاطراف المعنيين و كذلك التحقق من الوثائق المقدمة للشهر بالإضافة الى التحقق من شرعية المحل الى حين تسجيل التصرفات الواردة على العقار باسم الشخص المتصرف في العقار، اما اجراءات الشهر في نظام الشهر العيني تقتصر على المسح العام للأراضي و تأسيس السجل العقاري، اذ ان كل الاجراءات السابقة توضح مدى الارتباط الوطيد بين عمل المحافظة العقاري ومصلحة مسح الاراضي الامر الذي جعل من المشرع الجزائري يقدم على توحيد ودمج هذه المصالح مع بعضها، كما انه من اجل دعم نظام الشهر العقاري اقر المشرع بقاعدتين اساسيتين هما قاعدة الرسمية التي تقتضي توفر الشكلية الرسمية في العقود و الشهر المسبق التي تقتضي بعدم اجراء عملية الشهر العقاري لأي سند لم يكن له اثر مسبق في البطاقات العقارية. فيحين ان تنفيذ عملية الشهر العقاري له أثر منشئ ومطهر بحيث الحقوق العقارية لا تنشأ الى من تاريخ قيدها في السجل العقاري وان عملية التحري والمراقبة التي يقوم بها المحافظ العقاري من شأنها ان تطهر العقارات محل التصرفات من العيوب، كما ان تنفيذ الشهر العقاري ايضا ينتج حجية سواء بين الاطراف أنفسهم اولا بحيث يضمن حقوقهم كما ينتج ايضا حجية يمكن الاحتجاج مع الغير.

<sup>3</sup>المرجع نفسه، ص22.

خاتمة

بعد دراستنا للموضوع المتمثل لدور الشهر العقاري في حماية الملكية توصلنا الى إيجاد الإجابة عن الإشكالية المطروحة سابقا بحيث نجد أن المشرع الجزائري نظم آلية الشهر العقاري كوسيلة لحماية الملكية العقارية من خلال مختلف الإجراءات والطرق التي اقرها نظام الشهر بنظاميه كالإيداع، التأشير، القيد والتسجيل في نظام الشهر الشخصي، والمسح العام للأراضي وتأسيس السجل العقاري في نظام الشهر العيني؛ اللذان يعتبران أكثر الوسائل التي نظمها المشرع من أجل حماية الملكية.

**النتائج:** في نهاية هذا البحث توصلنا الى مجموعة من النتائج اهمها:

- أن المشرع الجزائري من خلال تبنيه لنظام الشهر العيني قد اعطى قفزة نوعية في مجال تثبيت الملكية العقارية وكذلك المعاملات والتصرفات الواردة في المجال العقاري.
- انه بالرغم من ان المشرع اقر بنظام السجل العقاري من اجل حماية العقار وملاكه الا انه في المقابل فتح الباب من اجل اعادة النظر والظعن في الحقوق المدونة في هذا السجل الامر الذي يؤدي الى إنقاص من مصداقية هذا السجل ونقص قوة ثبوتية المعلومات المدونة فيه.
- أن الدفتر العقاري لا يعد اثرا لعملية المسح العقاري بل هو أثر لعملية الشهر العيني وهو ما يعتقده الكثير من الاشخاص الا ان اعتقادهم خاطئ، فالدفتر العقاري هو نتيجة البدء بإجراءات المسح العقاري ثم التسجيل في البطاقات العقارية الى غاية اعداد الدفتر العقاري وتسليمه.
- أن المشرع الجزائري وبالرغم من انه وفق في تبنيه لنظام الشهر العيني الذي غطى بنسبة كبيرة النقائص والعيوب التي كان يعاني منه نظام الشهر الشخصي الا انه وجد صعوبات في تجسيد وتطبيق هذا النظام على ارض الواقع وذلك من خلال الصعوبات الكبيرة التي تواجه الدولة في اجراء مسح الاراضي العام والذي يعتبر اساس الشهر العيني.
- أن نظام الشهر في التشريع الجزائري يعتبر نظام هجين تحكمه مبادئ من نظام الشهر الشخصي ومبادئ من نظام الشهر العيني مما يجعلنا نكون امام نظام غير

متزن نوعا ما وذلك نتيجة تعارض بعض مبادئ النظامين مع بعضها والتي من شأنها ان تعيق سيرورة تطبيق نظام الشهر العيني.

- أن فكرة دمج وتوحيد مصالح مسح الاراضي العام والحفظ العقاري تعتبر خطوة إجابيه أقدم عليها المشرع وذلك لإعطاء عملية الشهر صبغة جديدة تكون أكثر تناسقا وسرعة وفعالية مما كانت عليه وذلك من خلال توحيد مصالح هذين المصلحتين الذين يكملان بعضهما ويعتبران الاساس في عملية المسح والشهر.
- الاقتراحات:**

- في الأخير ومن خلال دراستنا لهذا الموضوع والنتائج المتوصل اليها، ارتأينا تقديم بعض التوصيات التي قد تساهم بشكل بسيط في تذليل الصعوبات التي تواجه السير الحسن لعملية الشهر العقاري.
- يجب التخلي عن نظام الشهر الشخصي نهائيا لأنه لا يحمي الملكية العقارية ويشكل عائق كبير في تطبيق نظام الشهر العيني وذلك من خلال اجبار الملاك على ضرورة ترقيم عقاراتهم للحصول على سندات ملكية والا سوف يتعرضون لعقوبات جزاء تخلفهم عن ذلك.
- أنه من وجهة نظرنا يجب ان يتم منح تسير المحافظة العقارية لقاض، وهذا نظرا لحساسية هذا المنصب وأن مهامه اشبه من مهام القاضي أكثر من مهام موظف عمومي.
- فتح مناصب شغل على مستوى مصالح المسح والشهر وذلك من اجل تسريع وتيرة عمل هذه المصالح وتخفيف الابعاء عن موظفيها الحاليين.
- يجب فتح فروع لمصالح المسح والشهر على مستوى كل بلديات الوطن وذلك من اجل تولي كل الشؤون الخاصة بالعقارات الموجودة على كل بلدية.
- يجب على اطارات املاك الدولة والحفظ العقاري المشاركة في حملات تحسيسية من اجل تنوير العامة وتصحيح معتقداتهم وذلك من خلال اعطائهم النظرة الواقعية والقانونية للعقار عبر كل وسائل الاعلام او من خلال ايام تحسيسية.

## خاتمة

---

في الاخير نتمنى ان نكون وفقنا ولو بقليل في معالجة ودراسة هذا الموضوع من خلال الجهد المتواضع الذي قمنا به حيث حاولنا تسليط الضوء والتركيز على أبرز محاور هذه الدراسة ونتمنى ان نكون نجحنا في ذلك.

قائمة المصادر والمراجع

اولا: المصادر

▪ القران الكريم

▪ النصوص القانونية

(أ) القوانين:

القانون المدني الجزائري

1. قانون رقم 153/62 المؤرخ في 31/12/1962 المتضمن استمرار العمل بالقوانين الفرنسية الا ما يتعارض مع السيادة الوطنية.
2. قانون رقم 90/70 المؤرخ في 15/12/1970 المتضمن قانون التوثيق معدل ومتمم بقانون رقم 02-06 المؤرخ في 20/02/2006 المتضمن تنظيم مهنة التوثيق، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية العدد 14، المؤرخة في 08/03/2006.
3. قانون رقم 73/71 المؤرخ في 08/11/1971 المتضمن قانون الثورة الزراعية، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، عدد 97، المؤرخة في 30/11/1971 ملغى.
4. قانون رقم 25/90 المؤرخ في 18/06/1990 المتضمن التوجيه العقاري، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية العدد 49، المؤرخة في 18/11/1990.
5. قانون رقم 10/91 المؤرخة في 27/04/1991 المتعلق بالأوقاف، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية العدد 21، المؤرخة في 08/05/1991.
6. قانون رقم 02/06 المؤرخ في 20/02/2006 المتضمن تنظيم مهنة الموثق العقاري الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، العدد 14، المؤرخة في 18/03/2006.

7. قانون رقم 02/07 المؤرخ في 27/02/2007 المتضمن تأسيس اجراء لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سند الملكية عن طريق التحقيق العقاري، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، العدد 1521، المؤرخة في 28/02/2007.  
ب) الأوامر:

1. الامر رقم 73/71 المؤرخ في 18/11/1971 المتعلق بقانون الثورة الزراعية، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية العدد 97، المؤرخة في 30/11/1971.

2. الامر رقم 74/75 المؤرخ في 12/11/1975 المتضمن اعداد مسح الاراضي العام وتأسيس السجل العقاري الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية العدد 92، المؤرخة في 18/11/1975.  
ت) المراسيم:

1. المرسوم التنفيذي رقم 89-234 المؤرخ في 19/12/1989 المتضمن انشاء وكالة وطنية لمسح الأراضي، ج ع 54.  
2. المرسوم التنفيذي رقم 62/76 المؤرخ في 25/03/1976 المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي، رقم 400/84، المؤرخ في 24/12/1984، المتعلق بإعداد مسح الاراضي العام الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية العدد 30، المؤرخة في 13/04/1976.

3. المرسوم التنفيذي رقم 63/76 المؤرخ في 25/03/1976، المتعلق بتأسيس السجل العقاري، المعدل والمتمم بالمرسومين التنفيذيين رقم 210/80، المؤرخ في 13/09/1980 ورقم 123/93، المؤرخ في 19/05/1993، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، العدد 30 المؤرخة في 13/04/1976.

4. المرسوم التنفيذي 123/93، المؤرخ في 19/05/1993 المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي رقم 63/76 المؤرخ في 25/03/1976 المتعلق بتأسيس السجل العقاري،

- الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية العدد 38، المؤرخ في 19/05/1993.
5. المرسوم التنفيذي 251/21 المؤرخ في 06/06/2021 المتضمن حل الوكالة الوطنية لمسح الاراضي وتحويل املاكها وحقوقها وواجباتها ومستخدميها الى وزارة المالية، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية العدد 47، المؤرخ في 15/06/2021.
6. المرسوم التنفيذي 252/21 المؤرخ في 06/06/2021 المتضمن تنظيم الادارة المركزية لوزارة المالية، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية العدد 47 المؤرخة في 15/06/2021.
7. المرسوم التنفيذي 393/21 المؤرخ في 08/10/2021 المحدد تنظيم المصالح الخارجية للمديرية العامة للأملاك الوطنية وصلاحياتها الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية العدد 80.
- (ث) التعليمات:
1. التعليم رقم 16 المؤرخة في 20/02/1998 المتعلقة بسير عمليات مسح الاراضي والترقيم النهائي، المديرية العامة للأملاك الوطنية، وزارة المالية، الجزائر، 1998

### ثانيا: المراجع

#### (أ) الكتب:

1. إبراهيم، رياض حجازي الفقي، الشهر العقاري كوسيلة لحماية الملكية العقارية الخاصة، الجزء الأول، دار الوفاء للطباعة والنشر، الإسكندرية، الطبعة الأولى 2019
2. جمال بوشناق، شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري، دار الخلدونية، طبعة 2006.
3. عباس عبد الحليم حجر، إجراءات الشهر العقاري والتوثيق، الجزء 1، دار وهدان، 6 ميدان بركة الرطل-الفعالة، الطبعة الأولى، 1984.

4. ليلي زروقي، عمر حمدي باشا، المنازعات العقارية، دار بلقيس- دار البيضاء- الجزائر، طبعة 2024.
5. مدحت محمد الحسيني، اجراءات الشهر العقاري وفق التعديلات الاخيرة، دار المطبوعات الجامعية، 1995.
6. معيريف محمد، روشو عبد القادر ومزيان بوعلام وماجن عبد القادر، الاليات القانونية لتطهير العقاري في الجزائر، الجزء الأول، المركز الديمقراطي للدراسات الاستراتيجية والسياسية والاقتصادية، ألمانيا برلين، الطبعة الأولى، 2022.
7. ويس فتحي، الشهر العقاري في القانون الجزائري والقوانين المقارنة، الجزء الأول، دار الهومة، الجزائر، الطبعة الأولى، 2014.

(ب) الاطروحات:

1. زهدور إنجي هند، حماية التصرفات القانونية وإثباتها في ظل نظام الشهر العقاري، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه، الحقوق، وهران، جامعة وهران 2 محمد بن أحمد، 2015-2016.
2. طلحة محمد غليسي، المركز القانوني للمحافظ العقاري في التشريع الجزائري، أطروحة لنيل درجة الدكتوراه، الحقوق، بسكرة، جامعة محمد خيضر، 2019-2020.
3. لبيض ليلي، منازعات الشهر العقاري في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه، الحقوق، بسكرة، جامعة محمد خيضر كلية الحقوق والعلوم السياسية 2011-2012.

(ت) الرسائل والمذكرات:

1. بوزيتون عبد الغني، المسح العقاري في تثبيت الملكية العقارية في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير تخصص عقاري، جامعة الاخوة منتوري قسنطينة، السنة الجامعية 2009-2010.

2. رويصات مسعود، نظام السجل العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة نيل ماجستير تخصص قانون عقاري، جامعة الحاج لخضر باتنة، السنة الجامعية 2008-2009.
3. شطباني عبد السلام وابن عطية عبد الله، نظام الشهر العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، الحقوق، برج بوعرييج، جامعة محمد البشير الابراهيمي، 2021-2022.
4. ضيف احمد، الشهر العيني بين النظرية والتطبيق في التشريع الجزائري، مذكرة نيل ماجستير قانون خاص، جامعة ابي بكر بلقايد تلمسان، السنة الجامعية 2006-2007.
5. غالم كهينة، تنظيم عملية الشهر العقاري في الجزائر، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، الحقوق، بجاية، جامعة عبد الرحمان ميرة، 2016.
6. فاتح بسبيس وخلييل بزاز، الشهر العقاري في القانون الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، الحقوق، جيجل، جامعة محمد الصديق بن يحي، 2014-2015.
7. فردي كريمة، الشهر العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة نيل شهادة الماجستير تخصص قانون خاص، جامعة الاخوة منتوري - قسنطينة - كلية الحقوق والعلوم السياسية، السنة الجامعية 2007/2008.
8. لياس بروك، نظام الشهر العيني في الجزائر، مذكرة نيل شهادة الماجستير تخصص قانون خاص، جامعة قاصدي مرباح ورقلة، السنة الدراسية 2006-2007.
9. جارش داود، النظام القانوني للمديرية مسح الاراضي والحفظ العقاري، مذكرة نيل ماستر تخصص قانون عقاري، جامعة الشيخ العربي تبسي تبسة، السنة الجامعية 2022-2023.
10. دليلة بوشملة، حبيبة مرابطي، نظام الشهر العقاري في التشريع الجزائري مذكرة نيل شهادة ماستر، تخصص قانون عام، جامعة 8ماي 1945 قالمة، كلية الحقوق والعلوم السياسية قسم الحقوق، السنة الدراسية 2014-2015.

11. سعدون دھية، نظام الشهر العيني في القانون الجزائري، مذكرة نيل شهادة ماستر في القانون العقاري، جامعة مولود معمري - تيزي وزو - كلية الحقوق والعلوم السياسية قسم الحقوق، السنة الدراسية 2022-2023.
12. شويحات اسماء، اجراءات الشهر العيني في التشريع الجزائري، مذكرة نيل شهادة ماستر تخصص قانون عقاري، جامعة غرداية، السنة الجامعية 2016-2017.
13. طلحة محمد غليسي، الشهر العقاري كألية لحماية الملكية في التشريع، مذكرة ماستر حقوق، تخصص قانون اداري، جامعة محمد خيضر-بسكرة كلية الحقوق والعلوم السياسية قسم الحقوق، 2013-2014.
14. لسعد حامدي، دور الشهر العقاري في مجال الملكية، مذكرة مكلمة من متطلبات نيل شهادة الماستر في الحقوق، تخصص قانون اداري، جامعة محمد خيضر - بسكرة - كلية الحقوق والعلوم السياسية قسم الحقوق، الموسم الجامعي 2016-2017.

#### ث) المقالات:

1. مشطر ليلي، الهيئات المتدخلة في عملية تطهير الملكية العقارية، مجلة الدراسات والبحوث القانونية، كلية الحقوق والعلوم السياسية جامعة جيجل، المجلد 07، العدد2، ص 262-282.
2. مجلة المنتدى القانوني، شهر الدعاوى والاحكام القضائية العقارية، جامعة محمد خيضر بسكرة، العدد السابع، ص330.

#### ج) المطبوعات:

1. قسوري فهيمة، محاضرات في قانون مسح الاراضي، جامعة الحاج لخضر باتنة، السنة الجامعية 2023-2024.

2. قسوري فهيمة، محاضرات في قانون التوثيق والشهر، جامعة الحاج لخضر باتنة، السنة الجامعية 2023-2024.

الفهرس

1	..... مقدمة
6	..... الفصل الاول: الإطار المفاهيمي للشهر العقاري
7	..... المبحث الاول: ماهية الشهر العقاري
7	..... المطلب الاول: نشأة الشهر العقاري
8	..... الفرع الاول: تطور الشهر العقاري عبر العصور
8	..... اولاً- الشهر العقاري في العصر القديم
9	..... ثانياً- الشهر العقاري في العصر الحديث
10	..... الفرع الثاني: تطور الشهر العقاري في الجزائر
10	..... اولاً- الشهر العقاري قبل الاستقلال
11	..... ثانياً- الشهر العقاري بعد الاستقلال
12	..... المطلب الثاني: مفهوم الشهر العقاري
12	..... الفرع الاول: تعريف الشهر العقاري
12	..... اولاً- التعريف الفقهي للشهر العقاري
13	..... ثانياً- التعريف التشريعي للشهر العقاري
13	..... الفرع الثاني: خصائص الشهر العقاري
13	..... اولاً- الطابع الاداري للشهر العقاري
14	..... ثانياً- الطابع العيني للشهر العقاري
15	..... ثالثاً- الطابع الالزامي للشهر العقاري
15	..... الفرع الثالث: اهمية الشهر العقاري
15	..... اولاً- الشهر العقاري كأداة لتامين قيد الحقوق العينية
16	..... ثانياً- الشهر العقاري كأداة لتنمية الاقتصاد والاشهار
16	..... ثالثاً- الشهر العقاري كأداة لتنظيم المعلومات الخاصة بالعقارات
16	..... المبحث الثاني: انظمة الشهر العقاري
17	..... المطلب الاول: نظام الشهر الشخصي

17	الفرع الاول: تعريف نظام الشهر الشخصي .....
17	الفرع الثاني: تقييم نظام الشهر الشخصي .....
18	اولا- مزايا الشهر الشخصي .....
18	ثانيا- عيوب الشهر الشخصي .....
19	الفرع الثالث: موقف المشرع الجزائري من نظام الشهر الشخصي .....
20	<b>المطلب الثاني: نظام الشهر العيني .....</b>
20	الفرع الاول: تعريف نظام الشهر العيني .....
21	الفرع الثاني: تقييم نظام الشهر العيني .....
21	اولا- مزايا الشهر العيني .....
22	ثانيا- عيوب الشهر العيني .....
23	الفرع الثالث: موقف المشرع الجزائري من نظام الشهر العيني .....
25	<b>خلاصة الفصل الاول .....</b>
.....	.....
27	<b>الفصل الثاني: الشهر العقاري كألية لحماية الملكية .....</b>
27	<b>المبحث الاول: الحماية الاجرائية والموضوعية للشهر العقاري .....</b>
27	<b>المطلب الاول: الحماية الاجرائية والموضوعية للشهر الشخصي والاثار المترتبة عنه ..</b>
27	الفرع الاول: الحماية الاجرائية للشهر الشخصي .....
28	اولا- طرق الشهر الشخصي .....
32	ثانيا- اجراءات الشهر الشخصي .....
35	الفرع الثاني: الحماية الموضوعية للشهر الشخصي .....
35	اولا- اثار الشهر الشخصي .....
36	ثانيا- حجية الشهر الشخصي .....
37	<b>المطلب الثاني: الحماية الاجرائية والموضوعية للشهر العيني والاثار المترتبة عنه .....</b>
37	الفرع الاول: الحماية الاجرائية للشهر العيني .....
37	اولا- الشروط الاولية لعملية الشهر العيني .....
42	ثانيا- اجراءات الشهر العيني .....

49	الفرع الثاني: الحماية الموضوعية للشهر العيني.....
49	أولاً- اثار الشهر العيني .....
50	ثانياً- حجية الشهر العيني .....
52	المبحث الثاني: مصالح الشهر العقاري .....
52	المطلب الأول: المحافظة العقارية .....
52	الفرع الأول: تعريف المحافظة العقارية .....
53	الفرع الثاني: مهام المحافظة العقارية .....
53	أولاً- صلاحيات المحافظ العقاري .....
54	ثانياً- صلاحيات المحافظة العقارية .....
55	المطلب الثاني: مصلحة مسح الأراضي .....
55	الفرع الأول: تعريف مصلحة مسح الأراضي ومهامها .....
56	الفرع الثاني: دمج المحافظة العقارية مع مسح الأراضي .....
57	خلاصة الفصل الثاني .....
.....	.....
58	خاتمة .....
62	قائمة المصادر والمراجع .....

## ملخص

الشهر العقاري هو سلسلة من الإجراءات القانونية التي تهدف إلى حماية الملكية العقارية، وقد عرف الإنسان هذا النظام منذ القدم وتطور على مر العصور إلى أن ظهر نظامان رئيسيان للشهر العقاري. النظام الأول يعتمد على تسجيل التصرفات العقارية بناء على الشخص، ويعرف بالنظام الشخصي، بينما النظام الثاني يعتمد على العقار ذاته، ويعرف بالنظام العيني.

في الجزائر، تبنى المشرع النظام العيني بموجب الأمر رقم 74/75 كنظام رسمي للشهر العقاري. ومع ذلك، اعتمد النظام الشخصي بصفة استثنائية في المناطق التي لم تجر فيها عمليات مسح الأراضي بعد، وذلك إلى حين استكمال هذه العمليات على مستوى التراب الوطني.

تتولى المحافظة العقارية مسؤولية تنفيذ إجراءات الشهر العقاري في الجزائر، وهي مصلحة إدارية تابعة للمديرية العامة للأموال الوطنية وتحت إشراف وزير المالية. يشرف على تسيير هذه المصلحة موظف عمومي يدعى المحافظ العقاري، الذي منح صلاحيات عديدة لضمان السير السليم لإجراءات الشهر العقاري.

يعتمد نظام الشهر العقاري في الجزائر على قاعدتين أساسيتين:

- القاعدة الرسمية: تتطلب أن تفرغ جميع السندات الخاضعة للشهر العقاري في شكل رسمي.

- قاعدة الأثر النسبي: تتطلب أن يكون لأي وثيقة مودعة لتلقي تأشيرة الشهر العقاري أصل ثابت في المحافظة العقارية.

هاتان القاعدتان تدعمان قوة نظام الشهر العقاري.