

ألية الشهر العقاري في انتقال الملكية العقارية على ضوء التشريع الجزائري

The process of real estate registration in the transfer of real estate property in the light of Algerian legislation

تاريخ الإرسال: 2019/11/14	تاريخ القبول: 24/12/2019	تاريخ النشر: 2020/01/08
---------------------------	--------------------------	-------------------------

*ط.د. مسلمي عبد الرحيم
جامعة جيلالي ليابس سيدي - بلعباس
abderrahim.messelmi@univ-sba.dz

د. براسي محمد
جامعة جيلالي ليابس سيدي - بلعباس
brassi.mmoh@yahoo.fr

ملخص:

إذا كان تنظيم قانون الشهر العقاري يعد وبحق الخطوة النهائية، التي خطاها المشرع الجزائري في سبيل تحقيق استقرار المعاملات العقارية في إطار نظام السجل العيني، فذلك بفضل سنه مجموعة من النصوص التشريعية لحماية الملكية العقارية من خلال فرض آلية التوثيق والإجراءات المتممة لها، إلا أنه لم يكتف بهذه القاعدة لوحدها، بل اشترط بموجب الأمر 74/75 والمراسيم التنفيذية له، الشهر كشرط وجوبي لانتقال الملكية العقارية، وأعطى للقيد الذي يؤشره المحافظ العقاري في السجل العيني الأثر المنشئ والناقل لكل الحقوق العينية، وألزم الموثقين وكتاب الضبط والسلطات الإدارية كل في حدود اختصاصه، القيام بإشهار جميع العقود والقرارات الخاضعة للشهر في آجالها القانونية حفاظا على حقوق المتعاقدين، لأنه متى تم شهر المحرر لدى المحافظة العقارية، نشأ الحق العيني وانتقلت الملكية إلى صاحبها الجديد وأصبحت حجة على المتعاقدين والغير.

الكلمات المفتاحية: الشهر العقاري، الملكية العقارية، المتعاقدين، الغير، المحافظ العقاري.

* المؤلف المرسل: مسلمي عبد الرحيم

Abstract:

The structuring of the real estate registration law is an advanced step in the Algerian legislation in order to promote the stability of real estate transactions within the framework of the land register system through the promulgation of a set of laws that protect real estate property by imposing the device of the authentication of the documents and the complementary procedures. In the same process, the legislator requires the registration, according to the order n°75/74 and its executive decrees, as a necessary condition for the transfer of real estate property by giving to the document endorsed by the commissioner of lands, the effect of constitution and transmission of the rights in rem. Thus, notaries, court clerks and administrative authorities are obligated to publicize all the concerned contracts and decisions at the land registry department within the legal deadlines, in order to preserve the rights of contracting parties vis-à-vis contracting parties and third parties.

Keywords: Real estate registration ; real estate property ; contracting parties ; third parties ; the commissioner of lands.

مقدمة :

لم يكتف المشرع الجزائري في مجال نقل الملكية العقارية بمجرد تحرير العقد في شكله الرسمي، وكذا تسجيله لدى مصلحة الضرائب حتى تنتقل الملكية العقارية بل وضع لها شرطا جوهريا من دونه لا يمكن لأي محرر من المحررات الرسمية أن يرتب أثره العيني، ويتمثل هذا الشرط في " الشهر العقاري " .

حيث نصت المادة 793 من القانون المدني الجزائري¹ على أنه: «لا تنتقل الملكية والحقوق العينية الأخرى في العقار سواء كان ذلك بين المتعاقدين أم في حق الغير إلا إذا روعيت الإجراءات التي ينص عليها القانون وبالأخص القوانين التي تدير مصلحة الشهر العقاري».

وهو نفس الحكم الذي أكد عليه الأمر² 74/75 حينما نص من خلال مقتضيات المادة 15 و 16 على أن كل حق ملكية وكل حق عيني آخر يتعلق بعقار، لا يكون له أثر بالنسبة للأطراف ولا في مواجهة الغير إلا من تاريخ الإشهار في مجموعة البطاقات العقارية، وكذلك العقود الإرادية والاتفاقات التي ترمي إلى إنشاء أو نقل أو تصريح أو تعديل أو إنقضاء حق عيني عقاري لا يكون لها أثر حتى بين الأطراف إلا من تاريخ نشرها في مجموعة البطاقات العقارية.

هذا وقد ذهب المشرع الجزائري من خلال المادة 165 من القانون المدني إلى أن : "الالتزام بنقل الملكية، أو أي حق عيني آخر من شأنه أن ينقل بحكم القانون الملكية أو الحق العيني، إذا كان محل الالتزام شيئا معيناً بالذات يملكه الملتزم، وذلك مع مراعاة الأحكام المتعلقة بالشهر العقاري".

ومن ثم فإن انتقال الملكية العقارية يبقى متوقفا على مراعاة إجراء الشهر العقاري، وبذلك فإنه لا الرسمية ولا التسجيل تغني عن هذا الإجراء، لذلك فإن عدم شهر المحررات رغم توفر الرسمية واستيفاء إجراء التسجيل فيها، يحول دون ترتيب الأثر العيني المتمثل في نقل الملكية العقارية سواء كان ذلك بين المتعاقدين أو إتجاه الغير، والجدير بالذكر أنه بالرغم من أن الشهر العقاري هو إجراء ضروري في الحياة العصرية لضمان تأمين المعاملات والقروض العقارية، إلا أنه لا يعد ركنا في التصرف ولا في الحكم القضائي ولا في القرار الإداري، لأن هذه الأخيرة صحيحة ومنتجة لأثارها بين الأطراف والخصوم عكس الرسمية

التي تعتبر ركنا في التصرفات العقارية والأحكام القضائية التي يستلزمها القانون تحت طائلة البطلان.

فالشهر العقاري³ هو عبارة عن عمل فني يهدف إلى تسجيل مختلف التصرفات الواردة على العقار بإدارة الشهر العقاري لإعلام الكافة بها ولإظهار وجودها، ويتم ذلك بإثبات هذه التصرفات القانونية في سجلات يمكن الإطلاع عليها والأخذ بما جاء فيها من بيانات وهو كذلك عبارة عن نظام قانوني له مجموعة من القواعد والإجراءات يضمن بها حق الملكية العقارية وكذا الحقوق العينية العقارية الأخرى، وجميع العمليات القانونية الواردة على العقارات⁴ ، كما يمكن القول بأن الشهر العقاري نظام يقصد به إعلان الحقوق الواقعة على العقارات، وهو بشكل عام يشتمل على مجموعة من القواعد والإجراءات التي تؤدي إلى تثبيت ملكية شخص لحقوق عينية عقارية، لكي تكون حجة على الغير، ويتم ذلك بتسجيل هذه الحقوق في سجلات معدة لإطلاع الكافة، فيكتسب الحق المسجل قوة ثبوت مطلقة أو نسبية، حتى يمكن للأفراد أن يتعاملوا على أساسها⁵.

وبهذا فإن نظام الشهر العقاري يهدف بالدرجة الأولى إلى استقرار الملكية ودعم الائتمان العقاري، وذلك بواسطة خلق نظام عقاري في المجتمع يهدف إلى وضوح الحقوق العينية وفقا للتشريعات السارية فيه، بالإضافة إلى أن وجود هذا النظام يشعر أصحاب الحقوق بأن حقوقهم مصانة ومحفوظة ولا يمكن للغير أن يستولي عليها بغير طريق القانون، لأنها مسجلة في سجلات رسمية كفل لها المشرع الحفظ والحماية.

وعملية شهر هذه الحقوق في التشريع الجزائري تتم على مستوى المحافظة العقارية وهي منوطة بموظف من الإدارة المالية يعرف بالمحافظ العقاري⁶، الذي أوكلت إليه مهام تفعيل إستقرار الملكية العقارية وحمايتها عن طريق الحفاظ على حقوق الأشخاص انطلاقا من القيام بنشاطه ودوره في تنفيذ إجراءات الشهر العقاري من أجل نقل الملكية العقارية، وذلك من خلال الامتثال للنصوص القانونية خاصة ما تعلق منها بمواد الأمر 74/75 الذي وضع حيز التطبيق بمقتضى المرسوم التنفيذي⁷ 63/76 ، والمرسوم التنفيذي⁸ 62/76.

ومن خلال ما تقدم فإن هذه الدراسة تهدف أساسا إلى دراسة الوظيفة القانونية التي يلعبها الشهر العقاري في مجال انتقال الملكية العقارية، من خلال الوقوف على عمل آلية الشهر العقاري وإجراءاته القانونية ومدى تحقيقه لاستقرار المعاملات العقارية، كما تهدف أيضا إلى تبيان الضمانات التي وضعها المشرع والتي من شأنها تحسين آليات انتقال

الحقوق العينية العقارية بين الأفراد وتأمين المعاملات فيما بينهم، وقد انتهجت في ذلك مبادئ المنهج الوصفي ثم التحليلي مرتكزا أساسا على وصف دقيق، موضحا ومحللا النصوص القانونية المنظمة لانتقال الحق العيني العقاري، ومستأنسا بما أتيح لي الإطلاع عليه من أحكام وقرارات قضائية بشأن الموضوع. بناء على ما سبق يمكن طرح الإشكالية التالية:

ماهي الوظيفة القانونية التي يلعبها الشهر العقاري في مجال انتقال الملكية العقارية؟.

واعتبارا على أن المحافظ العقاري يلعب دورا أساسيا في عملية الشهر العقاري يمكن أن نطرح الإشكاليات الفرعية التالية:

ما هو دور المحافظ العقاري في مجال نقل الملكية العقارية؟ وهل تقتصر عملية نقل الملكية العقارية في تنفيذ إجراءات الشهر العقاري؟ ما مدى قيام مسؤولية المحافظ العقاري؟ وهل يجوز الطعن في قراراته؟.

للإجابة على هذا سنعالج بالدراسة هذه الإشكاليات وفق خطة ثنائية تنقسم إلى محورين أساسيين، وذلك من خلال تخصيص المحور الأول لدراسة نشاط المحافظ العقاري في نطاق تنفيذ إجراءات الشهر العقاري، نتطرق فيه بالتحليل والتدقيق لفرعين أساسيين، نتكلم في الفرع الأول عن الإيداع القانوني للسندات العقارية وتنفيذ إجراء الشهر العقاري، بينما نتطرق في الفرع الثاني إلى الإيداع غير القانوني وسلطة المحافظ العقاري في رفض إجراء الشهر أما المحور الثاني فسيخصص لدراسة مسؤولية المحافظ العقاري في مجال نقل الملكية العقارية وأثار الطعن في قراراته، ويقسم هو بدوره إلى فرعين أساسيين، نتطرق في الفرع الأول إلى مسؤولية المحافظ العقاري في مجال نقل الملكية العقارية بينما نتطرق في الفرع الثاني إلى أثار الطعن في قرارات المحافظ العقاري.

المحور الأول : نشاط المحافظ العقاري في نطاق تنفيذ إجراءات الشهر

بعد القيام بعملية الإيداع القانوني للمحررات الرسمية الخاضعة للشهر من طرف الأشخاص المؤهلين لتحرير العقود، مع مراعاة القيام بتسجيلها لدى مصلحة التسجيل والطابع⁹ حتى تكتسب تاريخا ثابتا، يتجلى نشاط المحافظ العقاري في القيام بالفحص الدقيق والشامل لهذه السندات والوثائق، ويتأكد من مدى توفر قاعدتي الرسمية والشهر المسبق، إضافة إلى البيانات المتعلقة بتحديد هوية الأطراف والعقارات، فإذا توفرت هذه الشروط يتم قبول الإيداع ويترتب على ذلك تنفيذ إجراء الشهر، وإن كان غير ذلك يتم رفض إجراء الشهر العقاري.

وعلى ذلك قسمنا هذا المحور إلى فرعين نتناول في الفرع الأول الإيداع القانوني للسندات العقارية وتنفيذ إجراء الشهر العقاري، أما في الفرع الثاني فنتناول الإيداع غير القانوني للسندات العقارية ورفض إجراء الشهر العقاري.

الفرع الأول : الإيداع القانوني للسندات العقارية وتنفيذ إجراء الشهر العقاري

إن قبول الإيداع للعقود والوثائق العقارية من قبل المحافظ العقاري منوط بمراعاتها للشروط القانونية المطلوبة لذلك حسب التشريع المعمول به، فمتى تحقق ذلك قام المحافظ العقاري بقبول الإيداع وتنفيذ إجراء عملية الشهر.

أولا: الإيداع القانوني للسندات العقارية

يعتبر إيداع المحررات بالمحافظة العقارية عمل قانوني أولي لازم في كل سند يستوجب إخضاعه إلى عملية الإشهار العقاري، وله آجال قانونية¹⁰ يجب احترامها والتقيد بها لسلامته ومن ثم سلامة بقية إجراءات الشهر العقاري وقد أعطته بعض التشريعات نفس القوة القانونية لعملية الشهر مثلما هو الحال في التشريع المصري¹¹، وتتم هذه العملية على مستوى المحافظة العقارية وبالضبط في قسم الإيداع وعمليات المحاسبة¹²، وذلك مع احترام الآجال المحددة له قانونا، وتودع الوثائق المراد شهرها في شكلها الرسمي، ويكون الإيداع بالمحافظة العقارية المختصة إقليميا أي المصلحة التي يقع العقار محل التصرف في دائرة إختصاصها، وبكيفية مستقلة عن إرادة الأطراف المتعاقدة، ولقد أكد

المشرع الجزائري على قاعدة الإختصاص في المادة الرابعة من المرسوم 63/76 لما لها من أهمية في مراقبة الملكية العقارية في إطار قانوني سليم، إلا أنه من الناحية العملية، فإن قاعدة الإختصاص تعد عائقا يقف أمام سرعة مباشرة إجراء الشهر، خاصة إذا كان موطن المالك بعيدا عن موقع العقار¹³.

1- آجال إيداع الوثائق بمصالح الحفظ العقاري:

تختلف آجال إيداع مختلف الوثائق لدى مصالح الحفظ العقاري، بحسب نوع هذه الوثائق وبالنظر إلى مدى إلزامية شهرها¹⁴ - والشهر العقاري قد لا يكون ملزما وإنما جوازيا وذلك في حالة قيد الحقوق العينية التبعية، والتي لا تكون مقيدة بأجل محدد لأن للمدينين المرتهنين الحق في قيد رهنهم في أي وقت طالما أن الدين لازال قائما وطالما أن العقار المرهون لا زال بيد المدين الراهن، غير أنه من الناحية العملية، فإن على الدائن المرتهن الإسراع في عملية قيد رهنه حتى يكون له حق الأفضلية بالنسبة لباقي الدائنين المرتهنين المقيدة رهنهم وحتى بالنسبة للدائنين العاديين¹⁵ - كما أنه على محرري العقود والوثائق الإلتزام بإيداعها في الآجال المحددة قانونا، والتي تختلف باختلاف طبيعة العقد وموضوعه¹⁶، إلا أن هذه الآجال قد تم تعديلها بموجب المادة 31 من قانون المالية لسنة 1999، والتي عدلت بدورها بموجب المادة 4/353 من قانون المالية¹⁷ 2004، وكذلك بموجب قانون المالية لسنة 2014.

وعدم إحترام هذه الآجال القانونية من طرف مودعي العقود، يعرض أصحابها إلى دفع غرامة مالية مدنية، يتم إحتمسابها إبتداء من يوم تاريخ التحرير إلى تاريخ الإيداع، دون الأخذ بعين الإعتبار المدة التي قضاها المحرر في مصلحة التسجيل والطابع، أما فيما يخص الأوقات المحددة للإيداع، فإنه يتعين على المحافظات العقارية أن تفتح أبوابها لمودعي العقود والوثائق المراد شهرها طوال أيام الأسبوع مع مراعاة الأوقات الرسمية للعمل، إلا أن قبول الإيداع يتوقف ساعة واحدة قبل غلق المصلحة، وذلك لإتاحة مهلة للمحافظ العقاري لتسجيل الوثائق المسلمة له في يومها على سجل الإيداع¹⁸.

2- محل الإيداع:

يستوجب لزوما الإيداع في آن واحد للمحافظة العقارية، صورتين رسميتين أو نسخ للعقد أو القرار القضائي الذي ينبغي إظهاره، ومن أجل تسهيل عملية الإيداع ألزم المشرع محرري العقود بإفراغ الصورتين الرسميتين في مستخرج خاص يعرف بـ "Publicité ° 06 réel n" أو نموذج PR6 ومن ثم فإن عدم توفر هذه الشكلية يكون سببا في رفض الإيداع، وترجع واحدة من هذه الصور أو النسخ إلى المودع بعدما يؤشر عليها المحافظ العقاري مثبتا بذلك انقضاء الإجراء، أما الصورة الثانية والتي يشترط أن تحمل تأشيرة التصديق على الهوية وعلى الشرط الشخصي¹⁹ للأطراف يحتفظ بها لدى المحافظة العقارية المعنية، وترتب ضمن الأرشفة بعد كتابة تاريخ شهرها وحجمه ورقمه في الإطار المخصص لذلك، وتسهيلا لعملية الإظهار العقاري، قد يطلب المحافظ العقاري إلى جانب ذلك كل وثيقة من شأنها مساعدته على التأكد والتحقق من الحالة المدنية الكاملة للأشخاص والتعيين الدقيق للعقار.

3- سجل الإيداع:

ينبغي على المحافظ العقاري أن يمسك سجل الإيداع، يسجل فيه يوما بيوم وحسب الترتيب العددي، تسليمات العقود والقرارات القضائية²⁰ وكذا الجداول والوثائق المودعة قصد تنفيذ إجراء الشهر، ويسلم إلى المودع وصل استلام، يشار فيه إلى مراجع الإيداع، وتاريخه ومرتبته، بما يضمن عملية الإيداع ويحفظ حقوق الأفراد وهو ما أكدته المذكرة الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية²¹، إذ ألزمت التقيد بالمادة 41 من المرسوم 63/76 جملة وتفصيلا، مع التأكيد على تسليم وصل الاستلام لمودعي الوثائق قصد شهرها.

ولعملية التسجيل في سجل الإيداع أهمية كبيرة، لما تهدف إليه في التأكد من الأسبقية في عمليات الإيداع، خاصة إذا تم تسليم وثائق تخص نفس العقار في نفس اليوم، أي كأن يكون هناك أكثر من تصرف قانوني وارد على نفس العقار، ففي هذه الحالة لا بد من التأكد من أسبقية الإيداع وإجراء الشهر لكلا التصرفين وعلى المحافظ العقاري أن يشير إلى ذلك في سجل الإيداع والبطاقة العقارية، وعلى وصل الاستلام²²، وكل ذلك من

أجل إجراء الشهر في ظروف عادية، وتفاديا لأي نزاع قد يثار بشأن ذلك²³. ونظرا للدور الهام لسجل الإيداع، فقد وضع المشرع الجزائري قواعد إجرائية دقيقة تحدد عملية مسكه وحفظه، بما يجعله بمنأى عن أي تزوير، ومن بين هذه الإجراءات ضرورة التأشير عليه فور إيداع الوثيقة دون ترك بياض، أو كتابة بين الأسطر، ويقفل كل يوم من قبل المحافظ العقاري، ويرقم ويوقع من قبل قاضي المحكمة التابع له إختصاص المحافظة العقارية، كما أنه وتجنباً لضياح أو هلاك سجل الإيداع، تودع كل سنة نسخ من هذه السجلات المقفلة، أمام قلم كتاب المجلس القضائي المختص إقليمياً²⁴. إذن فلكي يتم قبول الإيداع من قبل المحافظ العقاري، فإنه يستلزم على هذا الأخير التأكد من أن الوثيقة المودعة تتضمن مراجع أصل الملكية تطبيقاً لقاعدة الشهر المسبق، بالإضافة إلى مراجع التسجيل، وله كذلك أن يطلع على فقرة الثمن أو التقييم حتى يتسنى له تحديد قيمة رسم الشهر العقاري الواجب تحصيله، وبمجرد قبوله الإيداع، ينتقل هذا الأخير إلى مرحلة تنفيذ إجراء الشهر.

ثانياً: تنفيذ إجراءات الشهر

بعد أن يتأكد المحافظ العقاري من الإيداع القانوني للوثائق والسندات الخاضعة للشهر العقاري، يتولى عملية الإشهار خلال مدة خمسة عشر 15 يوماً التالية لتاريخ إيداعها، ويكون للشهر أثر فوري لا يترد إلى تاريخ إبرام التصرف، وبه ينشأ بحيث لا وجود لحق الملكية العقارية، أو للحق العيني التبعي حتى فيما بين الأطراف المتعاقدة إلا من تاريخ إشهاره بالمحافظة العقارية²⁵ طبقاً للمادتين 15، 16 من الأمر رقم 74/75، أما خلال الفترة الممتدة بين تاريخ إبرام التصرف إلى الساعة السابقة على الشهر، فإنه يظل الحق العيني على الحالة التي كان عليها قبل تاريخ إبرام التصرف²⁶، وينتج عن إجراء الشهر إنشاء البطاقة العقارية وتسليم الدفتر العقاري.

1- إنشاء البطاقات العقارية :

يضم السجل العقاري نوعين من البطاقات العقارية، بطاقات عقارية مؤقتة ممسوكة في شكل فردي، وبطاقات عقارية عينية، والتي تختلف باختلاف مواقع العقارات موضوع التصرف.

1-1- البطاقات العقارية الشخصية:

في الأراضي الريفية غير الممسوحة، فإن المحافظ العقاري مكلف بمسك مجموعة بطاقات عقارية مؤقتة وشخصية، وفقا للترتيب الأبجدي لأصحاب الحقوق التي تم شهرها وطبقا لنموذج خاص يحدد بقرار من وزير المالية، عملا بنص المادة 27 من الأمر 74/75 التي تنص على: "إن العقود والقرارات القضائية التي تكون موضوع إشهار بالمحافظة العقارية، و التي تخص عقارات أو حقوق عينية ريفية موجودة في بلدية لم يعد فيها بعد مسح الأراضي تفهرس بصفة انتقالية في مجموعة بطاقات عقارية مؤقتة تمسك على الشكل الفردي طبقا لكيفيات تحدد بموجب موسوم"²⁷، وتشتمل كل بطاقة على البيانات الكافية لتعيين أصحاب الحقوق والعقارات محل التصرف وترتب البطاقات العقارية الشخصية بشكل منظم، حيث يتم ترتيب البطاقات الخاصة بالأشخاص الطبيعية، حسب الترتيب الأبجدي لألقاب أصحاب الحقوق وتواريخ الشهر، أما البطاقات الخاصة بالأشخاص الاعتبارية فترتب ضمن مجموعة خاصة²⁸، وينتج عن ترتيب مجموع البطاقات العقارية الشخصية بهذا الشكل، إنشاء ما يعرف بالفهرس الأبجدي.

1-2- البطاقات العقارية العينية:

يمسك المحافظ العقاري في أراضي البلديات التي شملتها عملية المسح، بطاقات عقارية عينية، يدون فيها الحالة القانونية والوصفية للعقار، وتنشأ هذه البطاقات بعد إيداع وثائق المسح بالمحافظة العقارية، وكل تصرف قانوني يرد على عقار، يؤشر به من طرف المحافظ العقاري على البطاقة المنشأة وعلى الدفتر العقاري على حد سواء وتتضمن البطاقات العقارية بالنسبة لكل بلدية تابعة لإختصاص المحافظة العقارية بطاقات قطع الأراضي، وبطاقات العقارات الحضرية²⁹.

أ- بطاقات قطع الأراضي: تحدث بطاقة قطع الأراضي بالنسبة لكل وحدة عقارية موجودة في مسح الأراضي العام التي تم إعداده، وتعرف الوحدة العقارية بأنها مجموع القطع المجاورة التي تشكل ملكية واحدة أو ملكية على الشيوع و المثقلة بنفس الحقوق والأعباء، وترتب ضمن مجموعة متميزة حسب كل بلدية وحسب الترتيب الأبجدي للأقسام، وترتيب كل قسم يتم حسب الترتيب التصاعدي لأرقام مخطط مسح الأراضي.

ب- بطاقات العقارات الحضرية: عرفت المادة 21 من المرسوم 63/76 العقارات الحضرية بقولها: " تعتبر كعقارات حضرية وتكون موضوع إحداث بطاقات عقارية كما هو منصوص عليها في المادة 20 أعلاه، العقارات المبنية أو غير المبنية الموجودة على الطرقات المرقمة بصفة نظامية للجهات السكنية التابعة للبلديات التي يزيد سكانها عن 2000 نسمة...".

أما فيما يتعلق بكيفيات التأشير على البطاقة العقارية فتتم بكيفية واضحة ومقروءة، بالحبر الأسود الذي لا يمحو مع ضرورة استعمال المختصرات الجارية، واستعمال الأختام والأرقام المؤرخة، وتسطر الخطوط بالمسطرة مع تفادي التحشير والكشط، لما لهم من تأثير على المظهر الخارجي للبطاقة العقارية.

ومن أجل التفرقة بين التأشير والحقوق المقيدة على البطاقات العقارية، ألزم المشرع وضع خط بالحبر الأحمر تحت كل عملية إجراء جديدة، على النحو الذي من شأنه أن يفقد عملية التأشير السابقة آثارها القانونية³⁰.

2- التأشير على الدفتر العقاري:

الدفتر العقاري هو سند إداري يسلم إلى أصحاب العقارات الثابتة حقوقهم بعد الانتهاء من عملية المسح العام للأراضي وتأسيس السجل العقاري، ويعد هذا الدفتر العقاري كنتيجة لإنشاء كل بطاقة عقارية، يقدم إلى مالك العقار وتنسخ فيه كل البيانات الموجودة في مجموعة البطاقات العقارية ويكون مطابقا للنموذج المحدد بموجب قرار من وزير المالية، ويعتبر سندا قانونيا قويا للملكية فلا يمكن أن يسجل أي إجراء في السجل العقاري من دونه، وكل تأشير في البطاقة العقارية العينية ينبغي أن ينقل على الدفتر العقاري حتى يرسم الوضعية القانونية للعقار، وهذا في المناطق المسوَّحة فعندما يتصرف المالك صاحب الدفتر العقاري تصرفا ناقلا للملكية العقارية يضبط دفتره ويؤشر عليه بهذا

التصرف ويتم تسليمه للمالك الجديد، وإذا أعد المحافظ العقاري دفترا جديدا فإنه يعمل على إتلاف الدفتر السابق³¹ مشيرا إلى ذلك في بطاقته العقارية.

وفيما يتعلق بكيفيات التأشير فقد حددتها المادة 45 من المرسوم 63/76 التي أوجبت أن تكون عملية التأشير بكيفيات واضحة ومقروءة، وحتى تكون كل البيانات المؤشرة على الدفتر العقاري صحيحة ومطابقة لعمليات التصرف الواردة على العقارات لابد من نقل كل التأشيريات التي تمت على البطاقة العقارية، وقد ألزم المشرع تقديمه في كل عملية إيداع تحت طائلة رفض الإجراء.

الفرع الثاني: الإيداع غير القانوني وسلطة المحافظ العقاري في رفض إجراء الشهر

متى نتج عن الفحص لمجمل الوثائق إكتشاف أي نقص أو عدم التطابق في الوثائق، فإننا نكون أمام إيداع غير قانوني، من أجل ذلك وضع المشرع في يد المحافظ العقاري وسيلتين قانونيتين وهما: رفض الإيداع أو رفض الإجراء في حالة قبوله للإيداع³².

أولا: رفض الإيداع

إن رفض الإيداع من قبل المحافظ العقاري يأتي مباشرة بعد إيداع الوثيقة المراد شهرها في المحافظة العقارية المختصة إقليميا³³، بعد مراقبة سريعة ودقيقة للوثيقة المودعة، وقبل أن يقرر المحافظ العقاري رفض الإيداع، يجب عليه أن يحصر كل صور الخطأ والنقائص التي تنطوي عليها الوثائق المودعة، وذلك من أجل تجنب رفض الإيداع مرة أخرى، وعلى المحافظ العقاري رفض الإيداع متى رأى ذلك واجبا كنقص في الشرط الشخصي أو نقص في الوثائق المودعة وغيرها، بينما تكون قراراته قابلة للطعن أمام الجهات القضائية المختصة إقليميا وفقا لنص المادة 24 من الأمر 74/75.

ورفض الإيداع إجراء فوري وكلي، إذ يخص الوثيقة المودعة بأكملها، إذا ما تبين للمحافظ العقاري³⁴ وجود نقص أو خلل في الشرط الشخصي لأطراف أو في البيانات الوصفية للعقار، أو عند نقص في الوثائق المودعة، غير أن هناك حالات يكون فيها رفض الإيداع جزئيا³⁵، كما أن هناك حالات أخرى يتم فيها رفض الإيداع طبقا للمادة 12/353 من قانون التسجيل 105/76 ويتعلق الأمر بعدم دفع رسوم الشهر، أو عدم تقديم التصريح التقييمي للعقار، أي عدم تحديد القيمة التجارية للمعاملات.

ويخطر المحافظ العقاري المودع قراره بالرفض، بواسطة رسالة موصى عليها مع إشعار بالوصول، أو بواسطة التسليم الشخصي للموقع على التصديق مقابل إقرار بالاستلام، ويبين في قرار الرفض تاريخه، وأسباب الرفض، والنص القانوني الذي يبرره، وتوقيع المحافظ العقاري مع تأشيرة المحافظة العقارية، وذلك في أجل خمسة عشر يوما ابتداء من تاريخ الإيداع، فإذا وجد المودع أن قرار الرفض مبرر قانونا فيصح الإيداع، ويقوم بإيداع البديل، أو يستكمل ما نقص منه، وإن وجد أن المحافظ العقاري مخطئ في قراره، فالقانون يمنح للمعني بالأمر مهلة شهرين للطعن القضائي في قرار الرفض أمام الجهة القضائية المختصة، فإن أيد القضاء قرار المحافظ العقاري برفض الإيداع، يصبح الرفض نهائيا، أما إذا ألغى قرار المحافظ العقاري برفض الإيداع، وجب على هذا الأخير قبول الإيداع، وتنفيذ إجراء الشهر.

ثانيا: قبول الإيداع ورفض الإجراء

يصدر المحافظ العقاري قرار برفض إجراء الشهر للوثائق المودعة لدى مصالحه، حتى وإن سبق له قبول إيداعها وهذا إذا تبين له بعد فحصه الدقيق وجود ما يمنع عملية إجراء الشهر من مخالفات وعيوب يستحيل معها إجراء عملية الشهر، وقد يقبل الإيداع ويسجل الإجراء في سجل الإيداع، لكنه يوقف إجراء الإشهار العقاري. أما عن كيفية رفض الإجراء فإن المحافظ العقاري وقبل إجراء عملية الشهر، يتولى بمعية أعوانه تفحص مدى صحة الوثائق المقدمة للشهر، وخلوها من أي سبب قد يكون دافعا لرفضها، فإذا اكتشف المحافظ العقاري عيب من العيوب التي تحول دون إتمام إجراء الشهر، يبلغ الموقع على التصديق بواسطة رسالة موصى عليها مع إشعار بالاستلام، أو عن طريق التسليم الشخصي مع إقرار بذلك برفض الإجراء، ويمنحه مهلة خمسة عشر يوما يبدأ احتسابها من تاريخ التبليغ بقرار الرفض إذا كان التبليغ مباشرا، أو من تاريخ الإشعار بالاستلام أو تاريخ الإشعار برفض الرسالة الموصى عليها، من أجل استكمال النقص الذي في الوثيقة أو إيداع وثيقة تعديل³⁶، كما يؤشر على البطاقة العقارية بعبارة إجراء قيد الإنتظار أو ما يسمى باللغة الفرنسية: "Formalité en attente".

وفي حالة ما إذا قام المعني بالأمر بإيداع وثيقة تعديلية ضمن الآجال القانونية، فإن المحافظ العقاري ينفذ الإجراء، ويؤشر على البطاقة العقارية التي تحمل عبارة "إجراء قيد الإنتظار" بالإجراء النهائي، الذي يكون له أثر رجعي من تاريخ الإيداع الأولي. أما إذا لم يقم المعني بالأمر بإيداع الوثيقة التعديلية ضمن أجل خمسة عشر يوما من تاريخ التبليغ برفض الإجراء، أو إخبار المحافظ العقاري برفضه أو عدم قدرته على التصحيح قبل إنقضاء الأجل القانوني، فإن المحافظ العقاري في هذه الحالة يقوم بتثبيت قرار رفض الإجراء، وعليه أن يكتب عبارة الرفض في سجل الإيداع وبالضبط في العمود المخصص للملاحظات، وعند الإقتضاء في البطاقة العقارية وفي الدفتر العقاري، ويبلغ قرار رفض الإجراء النهائي للموقع على التصديق بعد أن يؤشر عليه بتأشيرة مؤرخة وموقعة، يوضح فيها تاريخ قرار الرفض، أسبابه والنص القانوني الذي يبرره، وذلك خلال ثمانية أيام الموالية لمهلة خمسة عشر يوم³⁷.

هذا وقد يتلقى المحافظ العقاري في حالات معينة تكون فيها العقود والوثائق المشهرة قد مرت عليها مدة طويلة من شهرها تبين له أنه كان من الواجب رفضها، كالقيام بشهر تصرف بناء على سند لم يخضع إلى قاعدة الشهر المسبق، أو القيام بإشهار عقد شهرة عقار تبين أنه يدخل ضمن الأملاك الوطنية، أو إشهار عقد إيجار تفوق مدته اثني عشر سنة، دون أن يكون مفرغا في النموذج المحدد وفقا للمادة 21 من المرسوم 03/93 المؤرخ في 21-03-1993 المتعلق بالنشاط العقاري³⁸، ففي مثل هذه الحالات على المحافظ العقاري اتخاذ قرار الرفض النهائي للوثيقة دون إتباعه إجراءات رفض الإجراء النهائي³⁹، لأن الشروط غير متوفرة في مثل هذه الحالات خاصة تلك المتعلقة بالمدة، مع ضرورة إبلاغ المدير الولائي بهذا الرفض حتى يتسنى له رفع دعوى قضائية يطلب عن طريقها إبطال آثار شهر الوثيقة لمخالفتها القانون والتنظيمات المتعلقة بالحفظ العقاري، ويتبع إجراء رفض الدعوى إيداع عريضة لدى نفس المحافظة العقارية المختصة من أجل شهرها حماية لحقوق الغير في انتظار صدور الحكم النهائي⁴⁰.

وفي كل الأحوال ورغم سلطات المحافظ العقاري الواسعة فإنه يعد المسؤول الأول عن القرارات التي يتخذها، سواء فيما يخص رفض الإيداع أو رفض الإجراء، أو فيما يخص الأخطاء التي من المحتمل إرتكابها في إطار تأديته مهنته.

المحور الثاني: مسؤولية المحافظ العقاري في مجال نقل الملكية العقارية وآثار الطعن في قراراته

المحافظ العقاري هو المحور الأساسي في نظام الشهر العقاري، يلعب دورا مهما في تفعيل استقرار الملكية العقارية والحفاظ على حقوق الأشخاص، فيكون من الطبيعي أن تتقرر مسؤوليته⁴¹، ولهذا فهو مطالب أكثر من غيره من المهنيين باليقظة والدقة، مع استعمال كامل السلطات التي منحه إياها المشرع الجزائري، إلا أنه في مقابل ذلك منح الأشخاص المتضررين من قرارات وأخطاء المحافظ العقاري الحق في الطعن فيها أمام الجهات القضائية المختصة عملا بنص المادة 24 من الأمر 74/75 بأن "تكون قرارات المحافظ العقاري قابلة للطعن أمام الجهات القضائية المختصة إقليميا".

وعلى ذلك قسمنا هذا المحور إلى فرعين نتناول في الفرع الأول مسؤولية المحافظ العقاري في مجال نقل الملكية العقارية، أما في الفرع الثاني فنتناول آثار الطعن في قرارات المحافظ العقاري.

الفرع الأول: مسؤولية المحافظ العقاري في مجال نقل الملكية العقارية

تنص المادة 23 من الأمر 74/75 على ما يلي: "تكون الدولة مسؤولة بسبب الأخطاء المضرة بالغير والتي يرتكبها المحافظ العقاري أثناء ممارسة مهامه، ودعوى المسؤولية المحركة ضد الدولة يجب أن ترفع في أجل عام واحد ابتداء من اكتشاف فعل الضرر وإلا سقطت الدعوى، وتتقادم الدعوى بمرور خمسة عشر عاما ابتداء من ارتكاب الخطأ، وللدولة الحق في رفع دعوى الرجوع ضد المحافظ في حالة الخطأ الجسيم لهذا الأخير".

لقد أراد المشرع الجزائري من خلال تقرير مسؤولية المحافظ العقاري في حالة ارتكابه لأخطاء أثناء قيامه بتأدية مهامه وتنفيذ إلتزاماته المهنية أن يتطلب منه اليقظة الشديدة والرؤية الواضحة في مباشرة المهام الموكلة إليه، مما قد ينتج عنها من انعكاسات سلبية على الثقة في مجال نقل الملكية العقارية⁴²، إلا أن مهام ومسؤولية المحافظ العقاري في إطار تنفيذ عملية الشهر العقاري محفوفة بالمخاطر والأخطاء، لذا من الطبيعي تعرضه لبعض الأخطاء والعثرات التي من شأنها الإضرار بالغير، وكان لزاما على المشرع الجزائري أن يقرر طريقا للطعن القضائي في قرارات المحافظ العقاري المجحفة حفاظا على حقوق الأشخاص وملكياتهم العقارية، وعلى هذا الأخير - الشخص المتضرر - أن يرفع دعوى

قضائية للمطالبة بالتعويض بعد التأكد من توفر أركان المسؤولية من خطأ تقصيري صادر عن المحافظ العقاري وكذا إلحاق الضرر به ووجود العلاقة السببية بين الخطأ والضرر، وهنا يجب التمييز بين المسؤولية الشخصية التي تترتب عن خطأ المحافظ العقاري الشخصي، ومسؤولية الدولة التي تترتب عن الخطأ المرفقي، مع تحديد كيفية التعويض عن الأضرار، كما أن نص المادة 23 من الأمر 74/75 أعلاه يشير إلى أن الخطأ الذي يرتكبه المحافظ العقاري أثناء قيامه بإجراءات الشهر ويلحق ضررا بالغير، يترتب عنه مسؤوليته المدنية، إلا أن الدولة هي التي تحل محله في دفع التعويض، وذلك في حالة الأخطاء الوظيفية العادية، ويلاحظ في هذا المقام أن المشرع الجزائري قد جعل الدولة تحل محل المحافظ العقاري في جميع الحالات ولم يستثن منا إلا حالة الخطأ الجسيم، ويعتبر هذا من قبيل مسؤولية المتبوع عن أعمال تابعه⁴³، وعليه لا يمكن للشخص الذي يدعي بأنه مصاب بضرر نتيجة الخطأ المرتكب من طرف المحافظ العقاري أن يباشر إجراءات الدعوى في مواجهة هذا الأخير بصفته الشخص المكلف بإدارة الشهر العقاري، وإنما يوجهها ضد الدولة ممثلة بذلك من طرف وزير المالية للمطالبة باسترداد حقوقه، غير أنه إذا ثبت خطأ هذا الأخير الجسيم يبقى هو المسؤول الأول والأخير عن أفعاله وأخطائه الضارة، وللدولة الحق في الرجوع عليه بما دفعته من تعويض، على أساس المسؤولية عن فعله الشخصي عملا بنص المادة 124 من التقنين المدني التي تنص على أن: "كل عمل أيا كان، يرتكبه المرء ويسبب ضررا للغير يلزم من كان سببا في حدوثه بالتعويض" وتضيف المادة 137 من القانون المدني على ما يلي: "للمتبع حق الرجوع على تابعه في حالة ارتكابه خطأ جسيما"، وأصل هذه المسؤولية هي الفعل الغير مشروع للمحافظ العقاري، وتنطوي مسؤوليته على الإخلال بالتزام قانوني يتمثل في الالتزام ببذل عناية، كأن يصدر عنه سلوك منحرف عن المسلك الصحيح العادي والمألوف بهدف تقديم خدمات لأغراض شخصية بحيث لا يقوم بها الموظف العادي المتبصر اليقظ والحريص المعني بشؤون مصلحته، ولذلك يتم الرجوع عليه من طرف الدولة عن طريق رفع دعوى قضائية يحركها ضده مدير الحفظ العقاري المختص إقليميا⁴⁴.

غير أنه إذا كان الخطأ الجسيم المرتكب من طرف المحافظ العقاري هو خطأ شخصي ذو وصف جزائي يقوم من خلاله المحافظ العقاري بمخالفة التزام قانوني أورده المشرع الجزائري ضمن قانون العقوبات، كما هو الحال بالنسبة لجريمة التزوير أو استبداله

لبيانات البطاقة العقارية دون أن يركز على وثائق عمليات المسح العام للأراضي، فهذا السلوك يعتبر جريمة تزوير في محررات رسمية وهو الفعل المنصوص والمعاقب عليه في التشريع العقابي الجزائري بقيام المسؤولية الجزائية يتبعها قيام المسؤولية المدنية بهدف التعويض، والمسؤولية الجزائية الهدف منها حماية المجتمع من السلوكات التي تخل بقيمه الأساسية، ففي هذه الحالة تحرك إجراءات الدعوى العمومية ضد شخص المحافظ العقاري، ولا يتصور مطلقا إمكانية حلول الممثل القانوني عن الدولة محل المحافظ العقاري لتحمل عبء المتابعة الجزائية، كما هو الشأن بالنسبة لتحمل مجمل التعويضات عن دعوى المسؤولية المدنية والتي غرضها جبر الضرر اللاحق بالضحية .

الفرع الثاني: آثار الطعن في قرارات المحافظ العقاري

من خلال المادة 24 من الأمر 74/75 والتي تنص بأن "تكون قرارات المحافظ العقاري قابلة للطعن أمام الجهات القضائية المختصة إقليميا".

يتضح أن عملية الإشهار العقاري تأخذ شكل القرار الإداري، والنتيجة التي يصل إليها المحافظ العقاري سواءا بقبول إجراء الشهر أو برفضه يعد قرارا إداريا يخضع لأوجه الطعن التي تخضع لها سائر القرارات الإدارية.

أما إجراءات رفع الطعن القضائي فنشير إلى أنه يقدم الطعن بموجب عريضة مكتوبة وموقعة من قبل الطرف الذي يعنيه الأمر الذي تتوفر فيه الصفة والمصلحة، أو وكيله القانوني طبقا لأحكام قانون الإجراءات المدنية، هذا بعد أن يتم شهرها بالمحافظة العقارية المختصة، حفاظا على حقوق المدعي المتضرر في حالة صدور الحكم لصالحه⁴⁵، وباعتبار أن الطعن في هذه الحالة يتعلق بقرار إداري، مما يفيد أن الدعوى المرفوعة من اختصاص القضاء الإداري.

أما عن ميعاد رفع الدعوى فقد حدده المشرع بمدة شهرين تسري إبتداء من تاريخ تبليغ قرار الرفض، عملا بنص المادة 110 من المرسوم 63/76: "إن تاريخ الإشعار بالاستلام، أو تاريخ رفض الرسالة الموصى عليها، أو تاريخ الاعتراف المشار إليه أعلاه⁴⁶، يحدد نقطة إنطلاق الشهرين الذي يمكن أن يقدم خلاله الطعن المنصوص عليه في المادة 24 من الأمر 74/75"، والمقصود بتاريخ الاعتراف المشار إليه: إخبار المودع عن رفضه أو عدم قدرته على القيام بالتزاماته. وعلى الشخص المتضرر أن يبين في العريضة الإفتتاحية

الأسباب القانونية التي دفعته للطعن في القرار الصادر عن المحافظ العقاري، كأن يكون غير مؤسس قانونا، أو لم تراعى فيه إجراءات التبليغ....

وبخصوص صفة التمثيل القضائي فإن الدعوى ترفع ضد مديري أملاك الدولة والحفظ العقاري على المستوى المحلي أمام المحكمة الإدارية _ الغرف الإدارية على مستوى المجالس القضائية سابقا، وضد المدير العام للأملاك الوطنية على المستوى المركزي لمتابعة المنازعات المتعلقة بأملاك الدولة والحفظ العقاري المرفوعة أمام مجلس الدولة⁴⁷ _ الغرفة الإدارية بالمحكمة العليا سابقا⁴⁸.

وقرارات الجهة القضائية المختصة تختلف بحسب اختلاف الطعن المقدم فإذا كان الطعن مقدم ضد أخطاء المحافظ العقاري الغير عمدية، فإن الجهة القضائية المختصة قد تصدر قرارا لتدارك المحافظ العقاري لأخطائه واتخاذ إجراءات التصحيح للوثائق المشهورة وتسويتها، أما إذا كانت هذه الأخطاء عمدية تنطوي على الغش فإنه على المحافظ العقاري إلغاء جميع الحقوق المكتسبة بهذه الصفة.

وفيما يخص رفع الدعوى، والجهة القضائية المختصة، وصفة التمثيل القضائي، فإنها تتم وفقا لما سبق ذكره عند الحديث عن الطعن في قرارات المحافظ العقاري، أما ميعاد رفع الدعوى، فإنه يكون خلال أجل عام من تاريخ إكتشاف الضرر، أو خمسة عشر سنة من تاريخ ارتكاب الخطأ.

أما إذا كان الطعن القضائي مقدم وموجه ضد قرار المحافظ العقاري برفض الإشهار، فإن الجهة القضائية المختصة تصدر قرارا إما لصالح الطاعن المدعي رافع الدعوى والذي يقضي بإبطال قرار المحافظ العقاري الرامي إلى رفض إجراء الشهر العقاري، وعليه في هذه الحالة اتخاذ إجراءات التصحيح ومتابعة الإجراءات بصفة عادية من أجل إتمام عملية الشهر العقاري، أما إذا كان القرار القضائي مؤيدا لقرار المحافظ العقاري، فإنه ينبغي على هذا الأخير التأشير بهذا الحكم على هامش البطاقة العقارية وعلى جميع الوثائق العقارية الخاضعة لعملية الشهر العقاري.

الخاتمة:

بالرغم من سن المشرع لكل هذه الإجراءات في مجال نقل الملكية العقارية وإحاطته بكامل هذه القوانين، عناية منه بآلية الشهر العقاري، يمكن القول أن الهدف من الشهر في مجال نقل الملكية العقارية هو استقرار المعاملات العقارية بين أفراد المجتمع، وبعث الطمأنينة في نفوس المتعاملين العقاريين سواء كان ذلك من المتعاقدين أو الغير، إلا أن هذا الهدف لا يكتمل ولا يتحقق إلا إذا أزيل كل ما من شأنه الإخلال بقواعد الشهر العيني والتشكيك في قوته الثبوتية وهو ما لم يتبناه المشرع صراحة وبصفة مطلقة، لا سيما وأنه لم يفصل في بعض المسائل التي تقلل وتشكك في القوة الثبوتية للقيّد باعتبار أن هذا الأخير هو المنشئ والمزيل والمعدل لكل الحقوق العينية، كما أنه أجاز الطعن في التصرفات المشهرة حتى بعد ترقيمها وترقيما نهائيا ولا يحول شهرها دون ذلك، لذلك فإننا نرى من الضروري إدخال بعض التعديلات بخصوص بعض النصوص التشريعية والتنظيمية حتى لا يتنافى تطبيقها مع قانون الشهر العقاري.

ولذلك يمكن تقديم بعض الاقتراحات تتمثل فيما يلي:

- تكوين قضاة متخصصين في المجال العقاري، وذلك لضمان تطبيق القوانين الخاصة بالعقار تطبيقا سليما ومن ثم الحد من القضايا على مستوى المحاكم.
- ضرورة إزالة الغموض في بعض المسائل التي أدى عدم الفصل فيها من قبل المشرع الجزائري بموجب نصوص صريحة إلى تناقض الاجتهاد القضائي.
- ضرورة تدخل المشرع الجزائري بوضع نص ضمن قوانين الشهر العقاري أو التقنين المدني يقضي بعدم التنفيذ الفوري لإتمام عملية الشهر بعد صدور القرار القضائي الرامي إلى إلغاء قرار رفض إجراء الشهر من طرف المحافظ العقاري، وذلك لمنح هذا الأخير حق تقديم الاستئناف أو الطعن بالنقض في القرار القضائي والذي قد يكون لصالح المحافظ العقاري بعد القيام بعملية الاستئناف، مما يرجع إلى إلغاء الشهر بأثر رجعي، وهذا ما يؤثر على حقوق ومصالح الغير المتعاملة في هذا العقار لحصولهم على بيانات من السجل العيني قد تم إلغاؤها بأثر رجعي ما بين صدور قرار التنفيذ الفوري لعملية الشهر والقرار القضائي القاضي بالرجوع إلى تأييد قرار المحافظ العقاري الرامي إلى رفض إجراء الشهر العقاري.

- إلغاء المادة 16 من المرسوم 63/76 السابق بهدف إعطاء القوة الثبوتية المطلقة للبيانات المدونة في السجل العقاري، كون أن هذه المادة تسمح بإعادة النظر في الحقوق المقيدة بهذا السجل عن طريق القضاء حتى بعد مضي أجل طويل من تسلم أصحاب العقارات الممسوحة دفاتر عقارية، مما ينجم عنه بدون شك عدم استقرار في المعاملات العقارية وضعف الائتمان العقاري.

الهوامش:

- ¹ - الأمر رقم 58/75 المؤرخ في 1975/09/26 المتضمن القانون المدني الجزائري، الجريدة الرسمية العدد 78، المؤرخ في 1975/09/30 المعدل والمتمم.
- ² - الأمر 74/75 المؤرخ في 1975/11/12 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، الجريدة الرسمية العدد 92، المؤرخة في: 1975/04/18.
- ³ - يتم شهر الحقوق العينية العقارية بإحدى الوسيلتين: أولا التسجيل ويقصد به نقل صورة كاملة عن المحرر الرسمي وذلك في سجل معد لذلك أو الإحتفاظ بالمحرر الرسمي نفسه أو الإكتفاء بإعطاء صورة فوتوغرافية لأصحاب الحقوق وذلك حتى يتيسر لكل ذي مصلحة معرفة جميع ما ورد في التصرف، وتكون هذه الوسيلة بالنسبة للحقوق العينية الأصلية . ثانيا : القيد ويكون بنقل ملخص التصرف الوارد في المحرر الرسمي وذلك بتدوين مبلغ الدين، تعيين العقار المثقل بأحد الحقوق العينية التبعية وإسم الدائن والمدين، وتكون هذه الوسيلة بالنسبة للحقوق العينية التبعية.
- زاهية سي يوسف، نقل الملكية في البيوع العقارية، مجلة المحاماة، تيزي وزو، العدد 01، 2004، ص 121-122.
- ⁴ - عمر حمدي باشا، نقل الملكية العقارية في ضوء آخر التعديلات وأحدث الأحكام، دار هومه، الجزائر 2001، ص 118.
- ⁵ - جمعة محمود الزريقي، نظام الشهر العقاري، دراسة مقارنة مع السجل العيني، ط1، دار الآفاق الجديدة، بيروت، 1998، ص 161.
- ⁶ - نص المادة 22 من الأمر 74/75: " يحقق المحافظ في هوية وأهلية الأطراف الموجودين على وسائل الإثبات وكذلك في صحة الأوراق المطلوبة من أجل الإشهار، وسيحدد مرسوم كفاءات تطبيق هذه المادة".
- ⁷ - المرسوم رقم 63/76 المؤرخ في 1976-03-25 المتعلق بتأسيس السجل العقاري، المعدل والمتمم بالمرسوم رقم 210/80 المؤرخ في 1980-09-13 والمرسوم التنفيذي رقم 123/93 المؤرخ في 1993-05-19.
- ⁸ - المرسوم 62/76 المؤرخ في 1976-03-25 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام المعدل والمتمم.
- ⁹ - انظر نص المادتين 192، 195 من الأمر 165/76 المتضمن قانون التسجيل.
- ¹⁰ - انظر نص المادة 99 من المرسوم 63/76.
- ¹¹ - المستشار معوض عبد التواب، السجل العيني علما وعملا، دار الفكر العربي، القاهرة، 1989، ص 26.
- ¹² - Salvage creste, les suretes-la publicité foncier, presses universitaire de grenoble, 1994, p169.
- ¹³ - خالد رامول، المحافظة العقارية كآلية للحفاظ العقاري في التشريع الجزائري، قصر الكتاب، الجزائر، 2001، ص 102.
- ¹⁴ - Piedelievre Stéphane, la publicité foncier, L.G.D.J, 2000, page : 96.
- ¹⁵ - ليلى لبيض، منازعات الشهر العقاري في التشريع الجزائري، رسالة دكتوراه، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر بسكرة، 2011-2012، ص 121.
- ¹⁶ - انظر نص المادة 90 من المرسوم 63/76.

- 17 - انظر نص المادة 99 من المرسوم 63/76، والمادة 31 من القانون 12/98 المؤرخ في 31-12-1998 المتضمن قانون المالية لسنة 1999.
- 18 - المذكرة رقم 1251، المؤرخة في 29-03-1994، الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية، وزارة المالية.
- 19 - انظر نص المادة 65 من المرسوم 63/76.
- 20 - انظر نص المادة 41 من المرسوم 63-76.
- 21 - المذكرة رقم 1251 الصادرة بتاريخ 29 مارس 1994 عن المديرية العامة للأموال الوطنية.
- 22 - انظر نص المادة 42 من المرسوم 63/76.
- 23 - حمدي باشا عمر، مجمع النصوص التشريعية والتنظيمية المتعلقة بالعقار، دارهوم، الجزائر، 2001، ص 41.
- 24 - انظر نص المادة 43 من المرسوم 63/76.
- 25 - عمر صداقي، شهر التصرفات العقارية، رسالة ماجستير، فرع عقود ومسؤولية، معهد العلوم القانونية والإدارية، بن عكنون، الجزائر، 1984، ص 110.
- 26 - أنور طلبية، الشهر العقاري والمفاضلة بين التصرفات، دار نشر الثقافة، مصر، 1990، ص 316.
- 27 - انظر نص المادة 114 من المرسوم 63/76.
- 28 - Encyclopédie Dalloz, Répertoire de droit civil, mise a jour, 1964, page 412.
- 29 - وفق نص المادة 20 من المرسوم 63-76: "إن بطاقات العقارات تتضمن بالنسبة لكل بلدية تابعة لإختصاص المحافظة العقارية بطاقات قطع الأراضي بطاقات العقارات الحضرية".
- 30 - خالد رامول، المرجع السابق، ص 117.
- 31 - مجيد خلفوني، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، الطبعة الثالثة، دارهوم، 2011، ص 16.
- 32 - Henri et Léon Mazeaud, Jean Mazeaud, François Chabas, Leçons de droit civil, Tome III, volume 1, éditions montchrestien, page: 625.
- 33 - Gabriel Marty, Pierre Raynaud, Philippe Jestaz, droit civil (Les sûretés, la publicité foncière), 2ème édition, 1987, page: 485.
- 34 - انظر نص المادة 100 من المرسوم 63/76.
- 35 - وتتمثل هذه الحالات في:
- حالة نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، لأن الوثيقة المودعة في مثل هذه الحالة تتضمن إجراءات كثيرة وتمتيزه بمثل عدد المالكين حيث يمكن الرفض على بعضهم دون الآخر.
- حالة المزايدة حسب قطع الأرض أو البيوع المتميزة بموجب عقد واحد، ففي هذه الحالة تعتبر الوثيقة شاملة و متضمنة إجراءات كثيرة بكثرة عدد قطع الأرض التي تمت عليها المزايدات أو البيوع المتميزة .
- حالة ما إذا كانت الوثائق المودعة قصد إشهار امتيازات أو رهون، أو نسخة التنبيه المساوية للحجز، تتضمن خلافات في تعين بعض العقارات المترتبة عليها بعض الحقوق أو المحجوزة، فإن الإجراء يقبل بالنسبة للعقارات التي يكون تعيينها مطابقة وأن الرفض لا ينطبق به إلا بالنسبة للعقارات الأخرى. وفق نص المادة 106 من المرسوم 63/76.
- 36 - انظر نص المادة 107 الفقرة 4 من المرسوم 63/76.
- 37 - انظر نص المادة 107 الفقرة 7 من المرسوم 63/76.
- 38 - مجيد خلفوني، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، طبعة 1، الديوان الوطني للأشغال التربوية، الجزائر، 2001، ص 65-66.
- 39 - C. Marty p. Raymond, les Suretes et la publicité foncière, tome 3, volume 1, Année 1971, page: 398.
- 40 - خالد رامول، المرجع السابق، ص 136-137.
- 41 - مجيد خلفوني، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، الطبعة الثالثة، المرجع السابق، ص 133.
- 42 - حسين عبد اللطيف حمدان، أحكام الشهر العقاري، دار الجامعية للطباعة والنشر، لبنان، د.س.ن، ص 267.

- ⁴³ - محمد حسنين، الوجيز في نظرية الحق بوجه عام، المؤسسة الوطنية للكتاب، الجزائر، 1985.
- ⁴⁴ - انظر نص المادة 10 من المرسوم رقم 65/91 المؤرخ في 02-03-1991، المتضمن تنظيم المصالح الخارجية لأمالك الدولة، والحفظ العقاري الجريدة الرسمية عدد 10 مؤرخة في 06-03-1991. وأيضا خالد رامول، المرجع السابق ص140.
- ⁴⁵ - وهذا ما أكدته المذكرة رقم 1385 المؤرخة في 22-03-1993 المتعلقة بموضوع طلبات إيقاف تنفيذ إجراء الشهر الوارد من طرف الخواص حيث أكدت على ضرورة شهر الدعاوى القضائية وذلك لحفظ حقوق المدعي في حالة صدور الحكم لصالحه، غير أن هذا الشهر لا يوقف إجراء الشهر اللاحق على عكس الأوامر الإستعجالية التي توقفه لمدة معينة، بشرط أن تكون هذه المدة محددة في نفس الأمر ولو إلى غاية صدور الحكم النهائي، راجع مجموعة المذكرات والمناشير الخاصة بأمالك الدولة والحفظ العقاري لسنة 1990-1995، الصادرة عن المديرية العامة للأمالك الوطنية.
- ⁴⁶ - يقصد بذلك تاريخ إخبار الموقع على شهادة الهوية للمحافظ العقاري عن رفضه أو عدم قدرته على القيام بالتزاماته (المادة 06/107 من المرسوم 63/76).
- ⁴⁷ - خالد رامول، المرجع السابق، ص140.
- ⁴⁸ - تم استبدال الغرفة الإدارية للمحكمة العليا، بمجلس الدولة بموجب القانون رقم 01/98 المؤرخ في 30-05-1998. راجع في ذلك القرار الوزاري المؤرخ في 20-02-1999 الذي يؤهل أعوان إدارة أمالك الدولة لتمثيل الوزير المكلف بالمالية أمام العدالة، الجريدة الرسمية عدد 20، مؤرخة في 26-03-1999، وقد كانت صفة التمثيل القضائي سابقا تمارس من طرف الوالي المختص إقليميا، يساعده في ذلك رئيس مصلحة مكلف بأمالك الدولة والشؤون العقارية المادة 111 من المرسوم 63/76، ثم أصبحت تمارس من طرف مدراء أمالك الدولة المختصين إقليميا، بموجب القرار المؤرخ في 02-11-1992 والذي تم إلغاؤه بموجب المادة 02 من القرار الوزاري المؤرخ في 20-02-1999.