

آليات إشهار العقود في التشريع الجزائري

د. مفيدة لمزري

المركز الجامعي ميلة (Moufida231977@gmail.com)

ملخص

من أجل تحقيق فكرة الائتمان العقاري و ضمان تنظيم محكم لعملية الشهر العقاري، أوجد المشرع قاعدتين أساسيتين اشترط توفرهما في جميع العقود و الوثائق الرسمية الخاضعة لعملية الشهر، تتمثل هاتين القاعدتين في قاعدة الرسمية وقاعدة الشهر المسبق، حيث تنص المادة 61 من المرسوم 63/76 على أن "كل عقد يكون موضوع إشهار في محافظة عقارية يجب أن يقدم على الشكل الرسمي".

وهذا ما يعني صراحة أنه من أجل إشهار أي محرر يتضمن تصرفا قانونيا أو واقعة مادية تتعلق بعقار أو حق عيني عقاري لا بد أن يقدم في الشكل الرسمي من أجل ضمان صحة و سلامة محتوى هذه العقود و الوثائق باعتبار أن المشرع قد حدد الأشخاص المؤهلين لتحريرها، أما قاعدة الشهر المسبق فتضمن تسلسل انتقال الحقوق العينية العقارية، وتمنع خلق روابط موازية لها من شأنها إحداث التباس و تشابك في انتقالها، كما تعطي للشهر نوع من التماسك و الاستمرارية يسمحان بمتابعة تطور المعاملات العقارية كما تحمي صاحب الحق الجديد، مع العلم أن هذه القاعدة قد وردت عليها استثناءات. الكلمات المفتاحية قاعدة الرسمية، قاعدة الشهر المسبق، الشهر العقاري.

Mechanisms to advertise contracts in Algerian legislation

Summary:

In order to achieve the idea of mortgage loans and ensure tight regulation of real estate registration process, the legislature has created two basic rules provided in all contracts and official documents subject to publicity operation. Those two rules are the authenticating and the prior publicity one, where the article 61 of the decree 76/63 stipulates: "Any act subject to advertising in a land preservation, must be raised in the authentic form"

That means explicitly, that to make public any document containing a legal act or a material fact concerning a real estate or real right property it must be raised in the authentic form, in order to insure the sincerity and protect the contents of these contracts and documents, as the legislator determined people qualified to raise it. About the rule of the prior publicity, it guarantees the sequence of the real property rights transfer, prevents the creation of links in parallel with which are able to engender confusions and complexity in the transfer, also it gives to the publicity a kind of coherence and continuity that allow the follow-up of the development of the real estate transactions and, it protects too the new owner. Knowing that this rule made the object of exceptions.

Key words:

Authenticating rule, Prior publicity rule, Land registration

مقدمة:

إن حفظ الوثائق العامة قصد شهرها يهدف إلى نقل الحقوق العينية الأصلية والتبعية، والاحتجاج بها في مواجهة كافة أفراد المجتمع ولكي تنتقل هذه الحقوق لا بد أن يكون التصرف صادر من المالك الحقيقي جدياً غير معيباً ومشمولاً بكل المعلومات المنافية لجهالته، ذلك أن الملكية العقارية لا تنتقل بمجرد الشهر وحده، بل هي تنتقل بأمرين اثنين أحدهما أصلي وأساسي وهو العقد الصحيح الناقل للملكية، وثانيهما تبعي ومكمل وهو توفى قواعد وشروط الحفظ العقاري فإذا انعدم الأصلي فلا يغني عنه مجرد الشهر، لذلك ومن أجل مراقبة صحة التصرفات وسلامتها، وضع المشرع الجزائري قواعد وشروط تنظيم عملية حفظ الوثائق العقارية من أجل ضمان حقوق الأفراد من جهة وحق الدولة في تحصيل رسوم التسجيل والشهر من جهة أخرى، ومن خلال ما سبق نطرح الإشكالية التالية:

ما لمقصود بقاعدتي عقد الرسمية والإشهار المسبق (قاعدة الأثر النسبي)؟

وللإجابة عن هذه الإشكالية سنتناول (أولاً) قاعدة الرسمية و(ثانياً) قاعدة الأثر النسبي (الإشهار المسبق).

أولاً: قاعدة الرسمية

القاعدة العامة في التعاقد طبقاً للقانون الجزائري هي الرضائية، ذلك أن تطابق الإرادتين كاف لإنشاء العقد ما لم يقض بغير ذلك نص خاص حيث تنص المادة 59 من التقنين المدني على أنه: «يتم العقد بمجرد أن يتبادل الطرفان التعبير عن إرادتهما المتطابقتين دون الإخلال بالنصوص القانونية»⁽¹⁾.

مقابل ذلك أقر المشرع الجزائري مبدأ شكلية العقود في بعض التصرفات مثالها المعاملات الواردة على العقارات، حيث تفرغ هذه المعاملات في شكل رسمي من طرف ضابط عمومي، أو موظف مختص أثبت له القانون ذلك بهذه الصفة، فأصبحت بالتالي قاعدة الرسمية مشتركة في كل محررات الخاضعة للحفظ العقاري، كما تنص عليها المادة 61 من المرسوم 63/76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري⁽²⁾ والتي جاء فيها:

« كل عقد يكون موضوع إشهار في محافظة عقارية يجب أن تقدم على الشكل الرسمي»

يلاحظ من خلال هذا النص أن المشرع قد اشترط صفة الرسمية في جميع العقود والوثائق الخاضعة للشهر، ولم ينص على أي استثناء لهذا المبدأ، فكل عقد لا يستوفي صفة الرسمية يكون محل رفض الإيداع من قبل المحافظ العقاري، لأن هذا المبدأ لا يعتبر مجرد إجراء شكلي بل هو في نفس درجة الشهر⁽³⁾.

ولأهمية هذه القاعدة سوف نتطرق إلى مدلولها ومزاياها والمحررات الرسمية الخاضعة للحفظ العقاري:

أ. مدلول قاعدة رسمية:

أكدت المادة 79 الفقرة الأولى من التقنين التجاري⁽⁴⁾ والمادة 324 مكرر من التقنين المدني المعدل والمتمم على ضرورة توفر قاعدة الرسمية في كل عقد من شأنه نقل، تعديل، إنشاء أو زوال حق الملكية وعلى كل ما يرد على الحقوق العينية الأصلية والتبعية، وذلك عن طريق إثبات هذه التصرفات في محرر ينجزه موظف أو ضابط عمومي أو شخص مكلف بخدمة عامة، ويلاحظ أن المادة في صيغتها الأولى – أي قبل تعديل سنة 1988 كانت تشير إلى الورقة الرسمية⁽⁵⁾، بينما صيغتها الحالية تشير إلى العقد الرسمي، وهناك فرق بين التصرف القانوني الذي يسمى بالعقد من جهة وأداة إثباته أي الورقة الرسمية من جهة أخرى، فقد يكون التصرف القانوني صحيحاً

والورقة الرسمية غير صحيحة، وقد يحصل العكس، وبغض النظر عن معنى الألفاظ ودقة التعبير، فإن التعريف المذكور أعلاه يشمل زيادة على ذلك - الشكلية الرسمية كونها ركنا في العقد⁽⁶⁾.
ومن أجل إثبات الصفة الرسمية لمختلف المحررات، يجب أن يتم إعدادها من طرف موظف عام، ضابط عمومي، أو شخص مكلف بخدمة عامة.

فصفة الموظف العمومي تثبت لكل مستخدم يثبت في منصب عمله بعد انتهائه من المدة التجريبية⁽⁷⁾ وهذا ما أكدته المادة 04 من الأمر 03-06 المؤرخ 15 جويلية 2006 المتضمن القانون الأساسي للوظيفة العمومية والتي جاء فيها:

« يعتبر موظفا كل عون عين في وظيفة عمومية دائمة ورسم في رتبة في السلم الإداري،
الترسيم هو الإجراء الذي يتم من خلاله تثبيت الموظف في رتبته »

كما تثبت كذلك هذه الصفة لكتاب الضبط، طبقا للمادة 47 من مرسوم التنفيذي 409-08 مؤرخ 24 ديسمبر 2008 يتضمن القانون الأساسي بمستخدمي أمانات الضبط للجهات القضائية⁽⁸⁾، كما تثبت أيضا الصفة الرسمية للعقود التي يحررها مدراء أملاك الدولة والتي تكون الدولة طرفا فيها، مثل عقود المتضمنة ببيع أملاك العقارية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة، وتأجيرها أو التنازل عنها وفقا للشروط والأشكال القانونية المحددة بموجب التشريع⁽⁹⁾، أما صفة الضابط العمومي فإنها تثبت لكل شخص حامل لأختام الدولة وله صلاحية إعداد مختلف المحررات حيث تكتسب بذلك الصفة الرسمية ومثالها الأوراق والمحاضر التي يعدها المحضر القضائي طبقا للمادة 12 من القانون 03-06 مؤرخ 20 فيفري 2006 يتضمن تنظيم مهنة المحضر القضائي ويلحق بصفة الضابط العمومي، والموثق حسب نص المادة 03 من قانون 03-06 المؤرخ 15 جويلية 2006 المتضمن تنظيم مهمة الموثق التي جاء فيها: « الموثق ضابط عمومي مفوض من قبل السلطة العمومية، يتولى تحرير العقود التي يشترط فيها القانون الصيغة الرسمية وكذا العقود التي يرغب الأشخاص إعطاءها هذه الصيغة »⁽¹⁰⁾.

وقد اعتبر المشرع الجزائري بعض العقود الموثقة من بين السندات التنفيذية طبقا لنص المادة 600 من تقنين الإجراءات المدنية⁽¹¹⁾، أما الأوراق المحررة من الشخص المكلف بخدمة عامة والتي يضفي عليها الصفة الرسمية نذكر التقارير التي يحررها الخبير وهو شخص يعينه القاضي طبقا لأحكام المادتين 125 و 126 من قانون الإجراءات المدنية⁽¹²⁾، ويلجأ إليه عندما يلتبس عليه أمر معين، وتكون المعلومات التي بحوزته غير كافية للوصول إلى الحقيقة ليحصل منه على الإيضاحات والمعلومات الضرورية ويتم ذلك في تقرير كتابي⁽¹³⁾.

وتعتبر محررات رسمية كذلك، الأحكام والقرارات القضائية النهائية والحائزة الشيء المقضي فيه والتي يستدعي القانون شهرها في المحافظة العقارية المختصة إقليميا، وذلك إذا كانت متعلقة بنزاعات عقارية⁽¹⁴⁾، وللمحمرات الصادرة من السلطات الأجنبية والقنصلية صفة الرسمية، بعد ترجمتها إلى اللغة العربية والمصادقة عليها من طرف السلطة المختصة⁽¹⁵⁾.

ومن خلال ما سبق يمكن تصنيف المحررات الرسمية بالنظر إلى طبيعة وصفة محرريها كما يلي:

1. المحررات والعقود المحررة من طرف الموثقين، والتي تشكل أغلب الوثائق المودعة لدى المحافظة

العقارية.

2. التقارير التي يحررها المحضر القضائي في حدود اختصاصاته وسلطاته.
 3. القرارات والأحكام القضائية الحائزة الشيء المقضي فيه والتي تقضي بإنشاء، إسقاط، تجزئة أو قسمة حق الملكية، وسائر الحقوق العينية الأخرى.
 4. العقود الإدارية ومحاضر البيع بالمزاد العلني، وكذا عقود اكتساب الملكية العقارية أو تأجيرها التي تعدها مديرية أملاك الدولة، البلدية أو مفتشيات أملاك الدولة كل في حدود اختصاصاته وسلطاته.
 5. العقود الإدارية والمحركات الأخرى المعدة من طرف السلطات الإدارية القنصلية في حدود اختصاصها.
 6. العقود الإدارية والمحركات الأخرى المعدة من طرف السلطات الأجنبية تحت حفظ بعض الشروط. مما تقدم يستخلص أن قاعدة الرسمية تلعب دورا هاما في أنظمة الدول، وذلك باعتبارها وسيلة لترقية المعاملات القانونية وضمانة قوية لاستقرارها خاصة بالنظر لما تنطوي عليه من مزايا قاعدة الرسمية.
 - ب. مزايا قاعدة الرسمية
- هناك عدة أسباب دفعت المشرع الجزائري إلى فرض قاعدة الرسمية على الوثائق والمحركات التي تكون خاضعة للحفظ العقاري أهمها:
1. إن الرسمية تقتضي تدخل موظف عام أو ضابط عمومي أو شخص مكلف بخدمة عامة كل في حدود اختصاصه، وهذا ما يزيد من قانونية المحرر وحجيته ويجعل البيانات التي تتضمنها المحركات الرسمية قوية وقاطعة إلى غاية إثبات العكس⁽¹⁶⁾.
 2. إسناد عملية تحرير مختلف المحركات الرسمية، الخاضعة للحفظ العقاري إلى موظف عام، ضابط عمومي، أو شخص مكلف بخدمة عامة، يعد بمثابة حماية تامة لأطراف التعاقد والغير، سيما مع علمهم بمدى خطورة المقدمين عليه، وكذا الأحكام التشريعية والتنظيمية التي تحكمه⁽¹⁷⁾.
 3. القاعدة الرسمية تضمن احترام الشروط القانونية الخاضعة لتعيين الأطراف والعقارات التي جعلها المشرع الجزائري من الشروط الأساسية المطلوبة في عملية الحفظ العقاري.
 4. إن الرسمية تلزم بعض محرري العقود استلام أصول جميع العقود والوثائق من أجل الإيداع والاحتفاظ في نفس الوقت بنسخ أصلية مثلما يمليه قانون التوثيق في هذا الشأن على سبيل المثال⁽¹⁸⁾.
- من خلال ما سبق ذكره يمكن القول بأن قاعدة الرسمية تمكن الدولة من بسط مراقبتها على السوق العقاري، قصد التقليل من المضاربة وتمكين الخزينة العمومية من تحصيل مدا خيل مالية كبيرة كما هو عليه الحال في تحصيل رسوم التسجيل والشهر العقاري .
- ج. المحركات الرسمية الخاضعة للحفظ العقاري في التشريع

طبقا للمرسوم رقم 63/76 المؤرخ في 25 مارس 1976 المتعلق بتأسيس السجل العقاري فإن المحررات الخاضعة للحفاظ العقاري كثيرة ومتنوعة بتنوع التصرفات سواء كانت صادرة من جانب واحد (الوقف والوصية)، أو تضمنت التزامات من جانبيين مثل: البيع، المبادلة أو الإيجار الوارد على حق الملكية أو الحقوق العينية المتفرعة عنه كحق الانتفاع، الارتفاق أو ملكية، بالإضافة إلى التصرفات و الأحكام المنشئة الفاعلة، المعدلة أو المنهية لحق الملكية وهو ما أكده المشرع الجزائري في نص المادة 14 من الأمر 74-75 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل التجاري⁽¹⁹⁾، وذلك بنصها « يلزم الإشارة من أجل مسك مجموعة البطاقات العقارية إلى ما يلي :

1. جميع العقود الرسمية الناقلة أو المصرحة أو المعدلة المتعلقة بالملكية العقارية التي ستعد بعد تأسيس مجموعة البطاقات العقارية.

2. جميع العقود والقرارات القضائية اللاحقة للإجراء الأول الذي كان موضوع تأسيس مجموعة البطاقات العقارية والخاضعة للإشهار العقاري بمقتضى التشريع الجاري به العمل وكذلك تسجيلات الرهون أو الامتيازات.

3. المحاضر المعدة من قبل مصلحة مسح الأراضي والمثبتة للتعديلات التي تخص العقارات المسجلة في مجموعة البطاقات العقارية.

4. بصفة عامة كل التعديلات للوضعية القانونية للعقار محدد ومسجل في مجموعة البطاقات العقارية.

كما أكدت المادة 15 من نفس الأمر على ما يلي: « كل حق للملكية وكل حق عيني آخر يتعلق بعقار لا وجود له بالنسبة للغير إلا من تاريخ يوم إشهارهما في مجموعة البطاقات العقارية، غير أن نقل الملكية عن طريق الوفاة يسري مفعوله من يوم وفاة أصحاب الحقوق العينية».

أما المادة 16 من نفس الأمر فقد أكدت على ما يلي: « إن العقود الإدارية والارتفاقات التي ترمي إلى إنشاء أو نقل أو تصريح أو تعديل أو انقضاء حق عيني، لا يكون لها أثر حتى بين الأطراف إلا من تاريخ نشرهما في مجموعة البطاقات العقارية».

ويلحق بهذه التصرفات أو المحررات التي تكون خاضعة للحفاظ العقاري الأحكام النهائية والدعاوي القضائية الرامية إلى فسخ، إبطال، أو إلغاء حق من الحقوق وهذا ما أشارت إليه المادة 85 من المرسوم 63/76 المؤرخ في 25 مارس 1976 السابق الذكر حيث نصت المادة على ما يلي:

«إن دعاوي القضاء الرامية إلى النطق بفسخ أو إبطال أو إلغاء أو نقض حقوق ناتجة عن وثائق ثم إشهارها، لا يمكن قبولها إلا إذا تم إشهارها مسبقا طبقا للمادة 14-04 من الأمر 74-75 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 والمتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري وإذا تم إثبات هذا الإشهار بموجب شهادة من المحافظ أو تقديم نسخة من الطلب الموجود عليه تأشير الإشهار».

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

1. التصرفات والأحكام المنشئة للحقوق العينية العقارية الأصلية:

نصت المادة 793 من التقنين المدني على ما يلي: « 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 تدبر مصلحة شهر العقار ».

ومن خلال هذه المادة يتضح أن التصرفات التي تكون منشئة أو ناقلة للحقوق العينية الأصلية، سواء صدرت نتيجة تطابق إرادتين مثل عقد البيع، المبادلة، المقايضة، أو الهبة أو نتيجة إرادة منفردة كما هو عليه الحال في الوقف والوصية، كلما تكون خاضعة بصفة إلزامية إلى الشهر بشرط أن ترد على ملكية عقارية سواء كانت ملكية تامة، ملكية رقبة، ملكية مفرزة، أو ملكية شائعة.

أما بالنسبة للأحكام الصادرة بشأن فض النزاعات العقارية يشترط فيها أن تكون نهائية وحائزة لقوة الشيء المقضي فيه، حتى تكون محلا لشهر في المحافظة العقارية كما أشارت المادة 85 من المرسوم 63/76 السابق الذكر.

2. التصرفات والأحكام الكاشفة أو المقررة لحق من الحقوق العينية الأصلية:

التصرفات والأحكام المقررة أو الكاشفة لها هي التي يقتصر آثارها على تقرير حق موجود من قبل وتم الكشف عنه، مثلها التصرفات والأحكام القضائية المقررة للقسمة الرضائية أو عقد الصلح أو الإقرار للغير بملكية العقار أو الإقرار لعقد صادر عن الغير أو إجازة العقد القابل للإبطال أو ترك الحق في التقادم.

3. التصرفات والأحكام المنشئة أو المقررة لحقوق عينية تبعية:

جميع التصرفات المنشئة لحق من الحقوق العينية العقارية التبعية والمقررة لها وكذلك الأحكام النهائية المثبتة لحق من هذه الحقوق، يجب شهرها مثال ذلك عقد الرهن الرسمي، عقد الرهن الحيازي، حق التخصيص، حق الامتياز، أو الحكم الذي يثبت مثل هذه الحقوق.

4. شهر الإرث:

حق الإرث يكون خاضعا لعملية الشهر إذا اشتملت التركة على حقوق عينية عقارية أما إذا اشتملت على حقوق منقولة فلا داعي لذلك.

إن هذا الإجراء يعد تطبيقا لقاعدة الشهر المسبق، ووسيلة للحفاظ على سلسلة انتقال الملكية العقارية، رغم أن المشرع الجزائري جعل من انتقال الملكية عن طريق الوفاة يسري مفعوله من يوم وفاة أصحاب الحقوق العينية، طبقا للمادة 15 من الأمر 74/75 السابقة ذكره حيث جاء فيها «...غير أن نقل الملكية عن طريق الوفاة يسري مفعوله من يوم وفاة أصحاب الحقوق العينية » لكن رغم ذلك لا يجوز للوارث أن يتصرف في نصيبه من التركة إلا بعد شهر حقه لدى مصلحة الشهر العقاري.

والجدير بالإشارة إليه أن عملية شهر حق الإرث، تتم بإيداع شهادة توثيقية طبقا لأحكام المادة 91 من المرسوم 63-76 بناء على الفريضة المعدة من طرف الموثق أو الحكم القضائي الذي يحدد أنصبة الورثة، غير أنه هناك فرق ما بين انتقال وشهر حق الإرث بصفة عادية أي بإيداع الشهادة التوثيقية. وشهر حق الإرث بموجب حكم، ذلك أن الجزء الذي يرتب على عدم شهر الحكم الناقل لحق الإرث لا يمكن الاحتجاج به في مواجهة الغير، وبالتالي

يكون رهينا بالشهر، أما عدم شهر الشهادة التوثيقية لا يمنع من انتقال الحقوق إلى الوارث لأن انتقال أموال التركة إلى الوارث تتم فور وفاة المورث ودون حاجة إلى إجراء آخر باعتبار أن الميراث يقوم على واقعة مادية وهي وفاة المورث، غير أن المشرع الجزائري أوجب الشهر المسبق للشهادة التوثيقية المتضمنة حقوق الميراث حتى يحدد نصيب كل وارث ومنه يستطيع التصرف في حصته كما يشاء دون أي قيد.

في هذا الإطار حددت المادة 99 من المرسوم 63/76 المذكور أعلاه الأجال القانونية لشهر الشهادات التوثيقية حيث جاء فيها: « إن آجال إتمام الإجراء تحدد كما يلي بالنسبة للشهادات التوثيقية شهران إبتداء من اليوم الذي قدم فيه الالتماس إلى الموثق ويرجع هذا الإجراء إلى أربعة أشهر إذا كان أحد المعنيين خارج البلاد... ».

علما أنه بموجب المادة 31 من قانون المالية لسنة 1999⁽²⁰⁾ تم تعديل آجال إيداع الشهادات التوثيقية في المحافظة العقارية على النحو التالي: « تحدد آجال الإتمام كما يلي : بالنسبة للشهادات التوثيقية بعد الوفاة ثلاثة أشهر (03) إبتداء من تاريخ تسخير المحرر يمدد هذا الأجل إلى خمسة أشهر (05) إذا كان المعني مقيما في الخارج... ».

وما يلاحظ على قانون المالية لسنة 1999 أنه أضاف مدة شهر واحدا لإيداع الشهادات التوثيقية، وإن كان هذا التغيير يمس فقط الوثائق المعدة بعد 31 ديسمبر 1988 مهما كان تاريخ إيداعها لدى المحافظة العقارية المختصة.

5. شهر بعض المحررات المنشئة لحق شخص:

من بين المحررات المنشئة للحقوق الشخصية وتكون واجبة الشهر وفقا للتشريع الجزائري الإيجارات التي تزيد مدتها على اثنتي شهر وهو ما أكدته المادة 17 من الأمر 74/75 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي وتأسيس السجل العقاري السابق الذكر بنصها: " أن الإيجارات التي تزيد مدتها عن 12 شهر لا يكون لها أثر بين الأطراف ولا يحتج بها اتجاه الغير في حالة عدم إشهارها وذلك مراعاة لأحكام المادة 165 من الأمر 71-75 المؤرخ 08 نوفمبر 1971 المتضمن الثورة الزراعية".

6. شهر بعض التصرفات الإدارية:

تقوم مديرية أملاك الدولة، الولاية، البلدية، بإبرام العديد من التصرفات كل في حدود اختصاصاتها لتسيير أملاكها العقارية، وهي كغيرها من التصرفات لا يمكن الاحتجاج بها في مواجهة الغير إلا بعد شهرها لدى المحافظة العقارية المختصة إقليميا، ومثال ذلك أن تبرم مديرية أملاك الدولة طبقا للمادة 120 من القانون 30/90 المؤرخ في ديسمبر 1990 المتضمن قانون الأملاك الوطنية⁽²¹⁾ العديد من التصرفات لتسيير محفظتها العقارية سواء عن طريق عقود الاقتناء، الإيجار أو المبادلة بالإضافة إلى باقي التصرفات التي تتعلق بتسيير الأملاك الوطنية الخاصة، وهذا ما أكدته المادة 175 من المرسوم التنفيذي رقم 454/91 المؤرخ في 23 نوفمبر 1991 الذي يحدد شروط إدارة أملاك الدولة العامة والخاصة وتسييرها ويضبط كفاءات ذلك⁽²²⁾، حيث جاء فيها: «يمكن للوزير المكلف بالمالية في إطار تطبيق أحكام الفقرتين 2 و3 من المادة 120 من القانون 30/90 المؤرخ أول ديسمبر 1990 المذكور أعلاه أن يمنح تفويضا بموجب قرار لمصلحة الأملاك الوطنية لإعداد العقود التي تهم الأملاك العقارية الخاصة للدولة وإعطاءها الطابع الرسمي والسهر على حفظها»، هذه المهمة تدخل في إطار المهام الموكلة

لمديرية أملاك الدولة التي حددتها المادة 08 من المرسوم التنفيذي رقم 65/91 المؤرخ في 02 مارس 1991 المتضمن تنظيم المصالح الخارجية للأملاك الدولة والحفظ العقاري⁽²³⁾، حيث جاء فيها ما يلي: «...تتولى مديرية أملاك الدولة في الولاية ما يأتي... تقوم بتحرير العقود المتعلقة بالعمليات العقارية التابعة للأملاك الدولة، ويحفظ النسخ الأصلية ذات الصلة...» وللتسهيل على مديرية أملاك الدولة القيام بهذه المهمة (الأعمال) صدر القرار المؤرخ في 20 جانفي 1992 يمنح تفويض لمديرية أملاك الدولة للولاية إعداد العقود التي تهم تسيير الأملاك العقارية الخاصة للدولة وإمضاءها وإعطائها الطابع الرسمي، والسهر على حفظها.

نفس هذه الأعمال تقوم بها البلدية لتسيير محفظتها العقارية وذلك طبقا للسلطات الممنوحة لرئيس المجلس الشعبي البلدي تبعا لنص المادة 60 من القانون 05/90 المؤرخ في 07 أفريل 1990 المتعلق بالبلدية⁽²⁴⁾، حيث جاء فيها ما يلي: «يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي باسم البلدية وتحت مراقبة المجلس بجميع الأعمال الخاصة بالمحافظة على الأموال والحقوق التي تتكون منها ثروة البلدية وإدارتها ولا سيما ما يأتي... إبرام عقود اقتناء الأملاك وعقود بيعها وقبول الهبات والوصايا والصفقات أو الإيجارات... إتخاذ كل القرارات الموفقة للتقدم والإسقاط... رفع الدعاوي لدى القضاء باسم البلدية ولفائدتها... المحافظة على الحقوق العقارية والمنقولة التي تملكها البلدية بما في ذلك حق الشفعة... فمن خلال هذه المادة يتضح أن لرئيس المجلس الشعبي العديد من الصلاحيات بغية ضمان عائدات مالية تقوي المركز المالي للبلدية حيث يمكن له أن يبرم عقود التنازل عن القطع الأرضية وتأجير الأسواق العمومية، وبعض المستودعات التابعة للبلدية... إلخ.

ومن خلال ما سبق ذكره يمكن القول أن المشرع الجزائري أولى لقاعدة الرسمية أهمية بالغة في إطار تسيير إجراءات الشهر العقاري، بما يحقق استقرار وحماية المعاملات العقارية، ومع ذلك تبقى النصوص القانونية التي تحمي هذه القاعدة وتعاقب على مخالفتها في حاجة إلى إعادة النظر فيها، خاصة إذا أخذنا بعين الاعتبار التطور المذهل لوسائل الاستنساخ والتي أصبحت تستعمل كوسيلة لتزوير العديد من المحررات الرسمية إلى درجة يستعصى مقارنتها مع النماذج الأصلية، وهذا الأمر يتطلب ضرورة إيجاد الميكانيزمات الكافية التي تساهم في مراقبة قاعدة الرسمية⁽²⁵⁾.

هذا وإن قاعدة الرسمية وحدها لا تكفي لتسيير إجراءات الشهر العقاري، فهي بحاجة إلى قاعدة أخرى تكملها وهي قاعدة الشهر المسبق.

ثانيا : قاعدة الشهر المسبق

من أجل ضمان استمرارية سلسلة نقل الملكية العقارية، قيد المشرع الجزائري عملية الشهر العقاري بقاعدة ثانية لا تقل أهمية عن قاعدة الرسمية تعرف بقاعدة الشهر المسبق أو الأثر الإضافي للشهر، كتقنية لدعم فكرة الائتمان العقاري والمحافظة على حقوق المالك الجديد إلا أن هذه القاعدة قد وردت عليها بعض الاستثناءات في مختلف التشريعات العقارية، وعلى ذلك سوف نتطرق إلى تعريف هذه القاعدة ثم الاستثناءات الواردة عليها:

أ - تعريف قاعدة الشهر المسبق

لقد حرص المشرع الجزائري في عملية الشهر على ضرورة توافر مبدأ الشهر المسبق وذلك حماية لحق المالك الجديد وضمان دوام العلاقة بين عمليات الشهر في مجموعة البطاقات العقارية، وبالتالي ضمان استقرار الملكية العقارية والائتمان العقاري⁽²⁶⁾.

وقد نصت المادة 88 من المرسوم رقم 63/76 المؤرخ في 25 مارس 1976 المتعلق بتأسيس السجل العقاري على مبدأ الشهر المسبق حيث جاء فيها ما يلي: « لا يمكن القيام بأي إجراء للإشهار في المحافظة العقارية في حالة عدم وجود إشهار مسبق أو مقارن للعقد أو القرار القضائي أو لشهادة الانتقال عن طريق الوفاة، يثبت حق المتصرف أو صاحب الحق الأخير...».

ويستشف من نص المادة 88 المذكورة أعلاه، أنه لا يمكن بأي شكل من الأشكال القيام بإجراء شهر محرر يتضمن تصرف محله عقار، ما لم يكن هناك شهر مسبق للمحرر الذي كان سببا في اكتساب العقار المتصرف فيه وبمعنى آخر أنه لا يمكن للمحافظ العقاري أن يقوم بشهر أية وثيقة ناقلة للملكية العقارية ما لم يكن لها أصل ثابت في مجموعة البطاقات العقارية، تثبت حق المتصرف الأخير في العقار، بحيث تنتقل الملكية بطريقة واضحة لا لبس فيها، فيمكن من خلالها معرفة جميع الملاك السابقين الذين تداولوا على الملكية، وهذا من شأنه الحيلولة دون وقوع تصرفات مزدوجة على ذات العقار⁽²⁷⁾.

ولمراقبة حسن تطبيق هذا المبدأ فإن أي وثيقة أو محرر يودع لدى المحافظة العقارية قصد الشهر، ينبغي أن تشمل على مراجع إجراء الإشهار (التاريخ، المجلد، الرقم) المعطى لسند المتصرف أو صاحب الحق الأخير، وذلك ليحقق المحافظ العقاري في أصل حق الملكية وفي مدى تطابق العقد المودع مع الوثيقة أو السند الذي نتج عنه حق المتصرف، وفي حالة غياب هذه التأشيريات أو البيانات فإن المحافظ العقاري يرفض الإيداع، ومن ناحية أخرى في حالة عدم صحة الإجراء السابق

أو عدم تطابق الوثيقة المودعة مع الوثائق التي تم إشهارها سابقا في مجموعة البطاقات العقارية أو كذلك في حالة عدم إشهار سند المتصرف فإن المحافظ العقاري يرفض الإجراء⁽²⁸⁾، إن هذه القاعدة لا يمكن تطبيقها في جميع الحالات نظرا لوجود استثناءات ترد عليها، وردت في مختلف التشريعات العقارية.

ب- الاستثناءات الواردة على قاعدة الشهر المسبق

إن قاعدة الشهر المسبق التي يمكن من خلالها للمحافظ العقاري مقارنة الوثائق إجراء الشهر مع المحررات التي سبق شهرها والمحتفظ بنسخ منها لدى المحافظة العقارية لا يمكن تطبيقها في جميع الأحوال، إذ توجد بعض الحالات القانونية التي يصعب فيها على المحافظ العقاري مراقبة قاعدة الشهر المسبق، سواء باعتبارها أول إجراء أو أنها حالات اقتضتها عملية التحول من نظام الشخصي الموروث عن الحقبة الاستعمارية إلى نظام الشهر العيني المحدث بموجب الأمر 74/75 السالف الذكر، ولهذا الغرض أورد المشرع جملة من الاستثناءات على قاعدة الشهر المسبق منها ما وردت في المرسوم 63/76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري ومنها ما وردت متفرقة في مختلف نصوص التشريعات العقارية.

1. العقود العرفية التي اكتسبت تاريخا ثابتا قبل 01 جانفي 1975 :

لقد تم النص على هذه الاستثناءات في المادة 03 من المرسوم 210/80 المؤرخ 13 سبتمبر 1980⁽²⁹⁾، المعدل والمتمم للمواد 89, 18, 15 من المرسوم 63/76 المؤرخ في 25 مارس 1975 المتعلق بتأسيس السجل العقاري والذي جاء فيها ما يلي: « تعدل المادة 89 من المرسوم رقم 67/76 المؤرخ في 25 مارس 1973 المذكور أعلاه وتتم وتستبدل بها ما يلي: لا تطبق القاعدة المدرجة في الفقرة الأولى من المادة 88 أعلاه:

• عند الإجراء الأول الخاص بشهر الحقوق العينية العقارية في السجل العقاري والذي يكون متمما تطبيقا للمواد من 08 إلى 18 من هذا المرسوم.

• عندما يكون حق المتصرف أو صاحب الحق الأخير ناتجا عن سند اكتسب تاريخا ثابتا قبل أول مارس 1961».

فبمقتضى هذا المرسوم اكتسبت العقود العرفية الثابتة التاريخ قبل الفاتح من مارس 1961 صيغتها الشرعية فأعفيت من الشهر المسبق المفروض بموجب نص المادة 88 من المرسوم 63/76 السالف الذكر. وقد قامت المحاكم في تلك الفترة بتثبيت صحة هذه العقود العرفية بعد تقديم الأطراف إسهادا من البلدية يثبت أن العقار لا يدخل ضمن صندوق الثورة الزراعية أو في الاحتياطات العقارية للبلدية، تمهيدا لشهرها بالمحافظات العقارية، إلا أنه بمقتضى المرسوم التنفيذي 123/93 الصادر بتاريخ 19 ماي 1993⁽³⁰⁾ المعدل والمتمم للمرسوم 63/76 تم تجديد فترة الفاتح من مارس 1961 إلى الأول من شهر جانفي 1971 تاريخ سريان قانون التوثيق القديم الصادر بموجب الأمر 91/70 المؤرخ في 25 ديسمبر 1970⁽³¹⁾.

وعليه اكتسبت العرفية الثابتة التاريخ المحررة قبل الفاتح جانفي 1971 صيغتها الرسمية، دون حاجة للجوء إلى الجهات القضائية لغرض شهرها كما كان الشأن سابقا، إذ يكفي اللجوء إلى الموثق لتحرير عقد إيداع بشأنها يتم شهره بالمحافظة العقارية المختصة*، ويكتفي فيه محرر العقد الذي يعفي من ذكر أصل الملكية بالتعيين الدقيق للعقار وكل الأشخاص المذكورين في العقد العرفي بدون استثناء - المتعاقدين والشهود - لتسهيل عملية ضبط البطاقة العقارية ومن بين مبررات تطبيق هذا الاستثناء هو أن عملية الشهر في تلك الفترة كانت أمرا اختياريا بالنسبة للأطراف.

أما بالنسبة للعقود العرفية التي ليس لها تاريخ ثابت، فإنه لا يمكن إثبات حجيتها إلا عن طريق القضاء⁽³²⁾.

2. الاستثناء المتعلق بالإجراء الأول الخاص بشهر الحقوق العقارية في السجل العقاري:

لقد جاء هذا الاستثناء لتقديم حلول للصعوبات الملحوظة بعد النتائج الأولية لعمليات المسح العام للأراضي المحدثة بموجب الأمر رقم 74/75 المؤرخ في 12 أكتوبر 1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري والمرسوم التنفيذي له رقم 62/76 المؤرخ في 25 مارس 1976 المتعلق بإعداد المسح العام للأراضي، حيث تبين في بعض بلديات الوطن أن عددا كبيرا من الوحدات العقارية⁽³³⁾ المحددة، مملوكة بدون وثائق وسندات قانونية الأمر الذي يصعب تحديد المالكين الشرعيين بصفة أكيدة، ذلك أغلبية البيانات المتعلقة بالوحدات العقارية المدونة في وثائق المسح تتكون سواء من ممتلكات عائلية انتقلت إلى أصحابها عن طريق الإرث

المتعاقب، والتي لم تكن تخضع من قبل إلى أحكام القانون المدني الفرنسي أو ممتلكات تم الاستيلاء عليها بطرق عرفية، ولم تثبت بعقود أو سندات قانونية⁽³⁴⁾.

لهذا فإنه يتم إشهار الحقوق العينية العقارية في السجل العقاري عند انقضاء أجل الأربعة أشهر المحددة في المادة 09⁽³⁵⁾، إذ لم يبلغ أي اعتراض يخص الملكية أو إذا كانت الاعتراضات التي قدمت قد سحبت أو رفضت.

وفي حالة إذا لم يودع المالكون المعنيون ضمن الأجل المحددة الجدول المنصوص عليه في المادة 10⁽³⁶⁾ فإنه يتم إشهار العقارات المعينة على أساس العناصر الموجودة في وثائق مسح الأراضي⁽³⁷⁾.

يقوم المحافظ العقاري في حالة غياب اعتراضات المعنيين وغياب سندات كافية تثبت أصحاب الحقوق الشرعيين، بتقييم العقار بصفة مؤقتة في السجل وهذا التقييم لا يصبح نهائيا وناظرا إلا بعد مرور خمس سنوات من تاريخ محضر تسليم وثائق مسح الأراضي إلى المحافظ العقاري⁽³⁸⁾.

3. الاستثناءات المنصوص عليها في التشريعات العقارية الأخرى:

زيادة على الاستثناءات الواردة في المرسوم 63/76 السالف الذكر فقد أوردت النصوص التشريعية المتضمنة الملكية العقارية في الجزائر استثناءات أخرى على قاعدة الشهر المسبق وهي كما يلي:

- المرسوم رقم 352/83 المؤرخ في 02 ماي 1983 والمتضمن إجراءات إثبات التقادم المكسب وإعداد الشهرة المتضمن الاعتراف بالملكية⁽³⁹⁾.

- القانون رقم 18/83 المؤرخ في 13 أوت 1983 المتضمن الحيابة الملكية العقارية الفلاحية.

- القانون رقم 25/90 المؤرخ في 18 أكتوبر 1990 المتضمن قانون التوجيه العقاري.

3-1- إشهار عقد الشهرة (شهادة اكتساب الملكية العقارية بالتقادم المكسب:

وقد ألغيت بموجب المادة 19 من القانون 02-07⁽⁴⁰⁾ والتي جاء فيها:

« يستمر تطبيق الإجراءات المنصوص عليها في المرسوم رقم 352-83 المؤرخ في 08 شعبان عام 1403 الموافق 21 مايو سنة 1983 والمتعلق بسن إجراء لإثبات التقادم المكسب وإعداد عقد الشهرة المتضمن الاعتراف بالملكية على الملفات المودعة لدى الموثقين قبل نشر هذا القانون في الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية »

3-2- شهر عقود ملكية الأراضي المتنازل عنها في إطار حيابة الملكية العقارية الفلاحية باستصلاح أراضيها:

إن شهر هذا النوع من العقود استثناء على مبدأ الشهر المسبق وذلك ما نص عليه القانون 18-83 المؤرخ في 13 أوت 1983 والمتضمن الحيابة على الملكية العقارية الفلاحية⁽⁴¹⁾، والمرسوم التنفيذي رقم 724-83 المؤرخ 10 ديسمبر 1983⁽⁴²⁾، واللذان نصا على شهر عقود ملكية الأراضي المتنازل عنها في إطار حيابة الملكية العقارية الفلاحية باستصلاح أراضيها.

ومن أجل ذلك فإن الدولة تعترف بحق الملكية لكل مواطن يستصلح الأراضي بوسائله الخاصة، ويتم إعداد هذه العقود حسب نموذج محدد بواسطة قرار من وزارة المالية المؤرخ في 14 ماي 1984، وتتم بعد ذلك تسجيله بمصلحة الطابع والتسجيل ثم يشهر بالمحافظة العقارية، ويعد الشهر في هذه الحالة الإجراء الأول بالنسبة للأراضي المستصلحة لا يتطلب توافر قاعدة الشهر المسبق⁽⁴³⁾.

3-3- شهر شهادة الحيازة :

جاء ذكر شهادة الحيازة في المواد 39 وما بعدها من القانون رقم 90-25 المتضمن التوجيه العقاري⁽⁴⁴⁾، حيث بين المشرع عبر هذه المواد أن كل شخص يمارس ملكية على أرض وفق شروط حددها القانون، أن يحصل على شهادة الحيازة، تخضع لعملية التسجيل ثم يتم شهرها في المحافظة العقارية، ثم تلا ذلك صدور المرسوم التنفيذي رقم 254/91 المؤرخ في 27 جويلية 1991 المتضمن كيفية إعداد شهادة الحيازة وتسليمها المحدث بموجب المادة 39 من القانون 90/25⁽⁴⁵⁾ المذكور أعلاه والذي حث فيه المشرع المواطنين الذين يحوزون أراضي لمدة سنة على الأقل في مناطق لم تشملها بعد عملية المسح الحصول على سند قانوني يبرر وضع يدهم على الأراضي يسمى شهادة الحيازة، تسلم لهم من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي الواقع في دائرة اختصاصه العقار محل الطلب، وهذا للمساهمة ولو بصفة غير مباشرة في تكوين السجل العقاري ومجموعة البطاقات العقارية المزمع إنجازها في إطار مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري والمرسومين التنفيذيين له، فضلا عن ذلك تشجيع المواطنين الحاصلين على شهادة الحيازة للحصول على قروض من البنوك بمناسبة الرهون التي ينشئونها على الأراضي المعينة بشهادة الحيازة، وهذا من أجل تشجيع الاستثمار في هذه الأراضي⁽⁴⁶⁾.

وبعد إعداد شهادة الحيازة يتم تسجيلها بمصلحة التسجيل والطابع، ثم يتم شهرها على مستوى المحافظة العقارية المختصة، ويكون هذا الشهر الإجراء الأول فيما يخص العقار المعني وهذا استثناء على قاعدة الشهر المسبق⁽⁴⁷⁾.

خاتمة

لإثبات صحة العقود العقارية لا بد من توفر قاعدتين أساسيتين، هما قاعدة الرسمية و الإشهر المسبق (الأثر النسبي)، فقاعدة الرسمية هي إفراغ المعاملات العقارية من بيع و شراء للعقارات في شكل رسمي (عقد مكتوب وموثق)، من طرف الشخص المكلف من طرف القانون،، كما إنه إشتراط صحة الرسمية في جميع العقود والوثائق الخاضعة للشهر، ولم ينص المشرع على أي استثناء لهذا المبدأ، فكل عقد ل يستوفي صفة الرسمية يكون محل رفض للإيداع من قبل المحافظ العقاري، لأن هذا المبدأ لا يعتبر مجرد إجراء شكلي بل هو نفس درجة الشهر، وبذلك فإن المشرع يفرضه قاعدة الرسمية يمكن الدولة من بسط مراقبتها على السوق العقارية، قصد التقليل من المضاربة و تمكين الخزينة العمومية من تحصيل مداخيل مالية كبيرة، كما هو الحال في تحصيل رسوم التسجيل و الشهر العقاري.

أما قاعدة الشهر المسبق (الأثر النسبي) فتضمن تسلسل انتقال الحقوق العينية العقارية و تمنع خالق روابط موازية لها من شأنها إحداث التباس و تشابك في انتقالها، كما تعطي للشهر نوع من التماسك و الاستمرارية يسمحان بمتابعة تطور المعاملات العقارية، كما تحمي صاحب الحق الجديد، وهذا مع العلم أن هذه القاعدة

قد وردت عليها استثناءات منصوص عليها في المرسوم 63/76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري المعدل و المتمم سالف الذكر.

و عليه من خلال ما ورد في المقال نصل إلى النتائج التالية:

1. إن الرسمية في العقود تقتضي تدخل موظف عام أو ضابط عمومي أو شخص مكلف بخدمة عامة كل في حدود اختصاصه، وهذا ما يزيد من قانونية المحرر وحجيته و يجعل البيانات التي تتضمن المحررات الرسمية قوية ، وقاطعة إلى غاية إثبات العكس.
2. قاعدة الرسمية تضمن إحترام الشروط القانونية الخاضعة لتعيين الأطراف و العقارات التي جعلها المشرع الجزائري، من الشروط الأساسية المطلوبة في عملية الحفظ العقاري،
- 3- إن المشرع قد فرض و ألزم الإشهار المسبق لجميع العقود العقارية ، إلا أنه جعل استثناءات على هذه القاعدة فرضتها الظروف.

و في الأخير فإن ما يمكن إقتراحه من توصيات متعلقة بموضوع قاعدة الرسمية و الإشهار المسبق مايلي:

- 1- إن المشرع الجزائري أولى لقاعدة الرسمية أهمية بالغة في إطار تسيير إجراءات الشهر العقاري، بما تحقق إستقرار و حماية المعاملات العقارية، ومع ذلك تبقى النصوص القانونية التي تحمي هذه القاعدة و تعاقب على مخالفتها في حاجة إلى إعادة النظر فيها، خاصة إذا أخذنا بعين الإعتبار التطور المذهل لوسائل الإستدساخ و لبيتي أصبحت تستعمل كوسيلة لتزوير العديد من المحررات الرسمية، إلى درجة يستعصى تفريقها عن النماذج الأصلية، وهذا الأمر يتطلب ضرورة إيجاد الميكانيزمات الكافية التي تساهم في مراقبة قاعدة الرسمية.
- 2- إن المشرع قد فرض استثناءات على قاعدة الإشهار المسبق نص عليها المرسوم 63/76 فرضتها ظروف معينة من بينه أن الجزائر كانت حديثة الإستقلال، و كانت في بداية بناء منظومتها التشريعية ، كما أنها ورثت منظومة عقارية متشعبة عن الإستعمار فرضت الاستثناءات من أجل حماية حقوق المالك، لكن بعد مرور أكثر من أربعين سنة على هذه الإستثناءات و تطور و نضوج المنظومة التشريعية للجزائر نقترح إعادة النظر في هذه الإستثناءات.

قائمة المصادر والمراجع المعتمدة

النصوص التشريعية

- (1) أمر رقم 74/75 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري ، ج ر عدد 92 ، صادر 18 نوفمبر 1975.
- (2) القانون 83-83 المؤرخ 03 أوت 1983 يتعلق بحيازة الملكية العقارية الفلاحية، ج ر عدد 34 ، صادر 16 أوت 1983.
- (3) القانون رقم 90-08 مؤرخ 07 أفريل 1990 يتعلق بالبلدية، ج ر عدد 15 ، صادر 11 أفريل 1990 (الملغي)
- (4) القانون رقم 90/25 المؤرخ 18 أكتوبر 1990 المتضمن التوجيه العقاري، ج ر العدد 49 ، صادر 18 أكتوبر 1990 ، المعدل و المتمم بأمر 95/26 المؤرخ 25 سبتمبر 1995 ، ج ر عدد 55 ، صادر 27 سبتمبر 1995.

(5)- القانون 90-30 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 يتضمن قانون الأملاك الوطنية، ج ر عدد 52، صادر 02 ديسمبر 1990 المعدل و المتمم بموجب القانون 14/08 المؤرخ 20 جويلية 2008، ج ر عدد 44، صادر 03 أوت 2008.
(6)- القانون رقم 98-12 مؤرخ 31 ديسمبر 1998 يتضمن قانون المالية لسنة 1999، ج ر عدد 98، صادر 31 ديسمبر 1998.

(7)- القانون رقم 05-02 المؤرخ 06 فبراير 2005 يعدل ويتم الأمر رقم 75-59 مؤرخ في 26 سبتمبر 1975، المتضمن قانون التجاري ج ر، عدد 11، صادر 09 فبراير 2005.

(8)- القانون رقم 06-02 المؤرخ 15 جويلية 2006 المتضمن مهمة المحضر القضائي، ج ر عدد 14، صادر 08 مارس 2006. المتمم بالمرسوم التنفيذي 77/09 المؤرخ 11 فيفري 2009 الذي يحدد شروط الالتحاق بمهنة المحضر القضائي وممارستها و نظامها التأديبي و قواعد تنظيمها، ج ر عدد 11، صادر 15 فيفري 2009، المعدل و المتمم بالمرسوم التنفيذي 85/18 المؤرخ 5 مارس 2018، ج ر عدد 15، صادر 7 مارس 2018 .

(9)- الأمر رقم 06-03 المؤرخ 15 جويلية 2006 المتضمن القانون الأساسي العام للوظيفة العمومية، ج ر عدد 46، الصادر 16 جويلية 2006

(10)- القانون 06-08 المؤرخ 15 جويلية 2006 المتضمن تنظيم مهنة الموثق، ج ر عدد 14، صادر 08 مارس 2006. المتمم بالمرسوم 242/08 المؤرخ 3 أوت 2008 الذي يحدد شروط الالتحاق بمهنة التوثيق وممارستها و نظامها التأديبي و قواعد تنظيمها، ج ر عدد 45، صادر 6 أوت 2008، المعدل والمتمم بالمرسوم 84/18 المؤرخ 5 مارس 2018، ج ر عدد 15، صادر 7 مارس 2018..

(11)- القانون 07-02 المؤرخ 02 فيفري 2007 يتضمن تأسيس إجراء لمعينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري، ج ر عدد 15، صادر 25 فبراير 2007 .

(12)- القانون رقم 07-05 المؤرخ في 13 مايو 2007، المعدل والمتمم بالأمر 75-58 المؤرخ 26 سبتمبر 1975 المتضمن قانون المدني ج ر عدد 31، صادر في 13 مايو 2007.

(13)- القانون رقم 09-09 مؤرخ في 25 فبراير 2008 يتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية ج ر عدد 22 صادر 23 ابريل 2008.

النصوص التنفيذية

(1)- المرسوم 76/63 المؤرخ 25 مارس 1976 يتعلق بتأسيس السجل العقاري ج ر عدد 30، صادر في 13 أبريل 1976 المعدل والمتمم.

- (2)-. المرسوم رقم 352/83، المتضمن إجراءات إثبات التقادم المكسب و إعداد الشهرة المتضمن الاعتراف بالملكية ج ر عدد 21، صادر 24 ماي 1983.
- (3)- المرسوم 724-83 مؤرخ 10 ديسمبر 1983 يحدد كفيات تطبيق القانون رقم 83-18 المؤرخ 13 أوت 1983 والمتعلق بحيازة الملكية العقارية الفلاحية، ج ر عدد 51 صادر 13 ديسمبر 1983.
- (4) المرسوم التنفيذي رقم 91-65 المؤرخ 02 مارس 1991 يتضمن تنظيم المصالح الخارجية لأمالك الدولة والحفظ العقاري، ج ر عدد 10، صادر 06 مارس 1991.
- (5)- المرسوم التنفيذي رقم 91-254 المؤرخ 27 جويلية 1991 يحدد كفيات إعداد شهادة الحيازة وتسليمها بموجب المادة 39 من القانون رقم 90-25 المؤرخ 18 نوفمبر 1990 المتضمن التوجيه العقاري، ج ر عدد 36، صادر 31 جويلية 1991
- (6)- المرسوم التنفيذي رقم 91-454 مؤرخ 23 نوفمبر 1991 يحدد شروط إدارة الأملاك الخاصة والعامّة والتابعة للدولة وتسييرها ويضبط كفيات ذلك، ج ر عدد 60، صادر 24 نوفمبر 1991.
- (7)- المرسوم التنفيذي رقم 93-123 مؤرخ 19 ماي 1993 يعدل ويتمم المرسوم رقم 76-63 المؤرخ في 25 مارس 1976 والمتعلق بتأسيس السجل العقاري المعدل والمتمم، ج ر عدد 34، صادر 23 ماي 1993.
- (8)- المرسوم التنفيذي رقم 12-427 مؤرخ 16 ديسمبر 2012 يحدد شروط وكفيات إدارة وتسيير الأملاك العمومية والخاصة التابعة للدولة، ج ر عدد 69، صادر 19 ديسمبر 2012.

المذكرات الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية

- (1)- المذكرة الوطنية رقم 23-41 في 14 أكتوبر 1991 الصادر عن المديرية العامة للأملاك الوطنية وزارة الاقتصاد التي أوضحت فيها أسباب تأسيس شهادة الحيازة وكيفية إعدادها وشهرها والآثار القانونية المترتبة عليها.
- (2)- مذكرة صادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية بتاريخ 29 مارس 1994 تحت رقم 1251 بعنوان إشهار عقاري- صعوبات أثارها الغرفة الجهوية لناحية الشرق.

الكتب القانونية المتخصصة

- (1)- جمال بوشنافة، شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري، دار الخلدونية، الجزائر، 2006.
- (2)- حمدي باشا عمر، حماية الملكية العقارية الخاصة، دار هومة، الجزائر، 2003.
- (3)- حمدي باشا عمر، محررات شهر الحيازة (عقد الشهرة – شهادة الحيازة)، دار هومة، الجزائر، 2001.
- (4)- خالد رامول، المحافظة العقارية كآلية للحفظ العقاري في التشريع الجزائري، قصر الكتاب، الجزائر، 2001.
- (5)- ليلي زروقي، المنازعات العقارية، دار هومة، الجزائر، 2003.

الكتب العامة

- (1)- علي فيلاي، الالتزامات النظرية العامة للعقد، مطبعة الكاهنة، الجزائر، 1997.

مذكرة تخرج

(1)- بومعزة مولود، مهام المحافظة العقارية على ضوء المرسوم 7-63، مذكرة نهاية الدراسة لنيل شهادة الدراسات العليا في المالية، الدفعة الثامنة 1988-1991.

الهوامش:

- (1). قانون رقم 07-05 المؤرخ في 13 مايو 2007، المعدل والمتمم للأمر 75-58 المؤرخ 26 سبتمبر 1975 المتضمن قانون المدني، ج ر عدد 31، الصادر في 13 مايو 2007.
- (2). المرسوم 63/76 المؤرخ 25 مارس 1976 يتعلق بتأسيس السجل العقاري، ج ر عدد 30، صادر في 13 أبريل 1976 المعدل والمتمم، بالمرسوم 123/93 المؤرخ 19 ماي 1993، ج ر عدد 34، صادر 23 ماي 1993..
- (3). جمال بوشنافة، شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري، دار الخلدونية، 2006، ص 140.
- (4). قانون رقم 05-02 المؤرخ 06 فبراير 2005 يعدل ويتم الأمر رقم 75-59 مؤرخ في 26 سبتمبر 1975، المتضمن قانون التجاري ج ر، العدد 11، صادر 09 فبراير 2005.
- (5). كان نص المادة 324 قبل تعديلها كالآتي: «الورقة الرسمية هي التي يثبت فيها موظف عام أو شخص مكلف بخدمة عامة...».
- (6). علي فيلاي، الالتزامات النظرية العامة للعقد، مطبعة الكاهنة، الجزائر، 1997، ص 234.
- (7). الأمر رقم 06-03 المؤرخ 15 جويلية 2006 المتضمن القانون الأساسي العام للتوظيف العمومية، ج ر عدد 46، الصادر 16 جويلية 2006.
- (8). القانون رقم 06-02 المؤرخ 15 جويلية 2006 المتضمن مهمة المحضر القضائي، ج ر 14، صادر 08 مارس 2006، المتمم بالمرسوم التنفيذي 77/09 المؤرخ 11 فيفري 2009 الذي يحدد شروط الالتحاق بمهنة المحضر القضائي وممارستها و نظامها التأديبي وقواعد تنظيمها، ج ر عدد 11، صادر 15 فيفري 2009، المعدل و المتمم بالمرسوم التنفيذي 85/18 المؤرخ 5 مارس 2018، ج ر عدد 15، صادر 7 مارس 2018.
- (9). المرسوم التنفيذي رقم 12-427 مؤرخ 16 ديسمبر 2012 يحدد شروط وكيفيات إدارة وتسيير الأملاك العمومية والخاصة التابعة للدولة، ج ر عدد 69، صادر 19 ديسمبر 2012.
- (10). القانون 06-08 المؤرخ 15 جويلية 2006 المتضمن تنظيم مهنة الموثق، ج ر عدد 14، صادر 08 مارس 2006، المتمم بالمرسوم 242/08 المؤرخ 3 أوت 2008 الذي يحدد شروط الالتحاق بمهنة التوثيق وممارستها و نظامها التأديبي وقواعد تنظيمها، ج ر عدد 45، صادر 6 أوت 2008، المعدل والمتمم بالمرسوم 84/18 المؤرخ 5 مارس 2018، ج ر عدد 15، صادر 7 مارس 2018..
- (11). المادة 600 من القانون رقم 09-09 مؤرخ في 25 فبراير 2008 يتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية ج ر 22، صادر 23 أبريل 2008.
- (12). تنص المادة 125 ق. الإجراءات المدنية: «تهدف الخبرة إلى توضيح واقعة مادية تقنية أو علمية محضبة للقاضي»
- كما تنص المادة 126 «يجوز للقاضي نفسه أو بطلب أحد الخصوم تعيين خبير أو عدة خبراء من نفس التخصص أو من تخصصات المختلفة».
- (13). جمال بوشنافة، المرجع السابق، ص 142.
- (14). أنظر المادة 90 من المرسوم 63/76 المؤرخ 25 مارس 1976 المتضمن تأسيس السجل العقاري، ج ر عدد 30، صادر 13 أبريل 1976، المعدل والمتمم بالمرسوم 123/93 المؤرخ 19 ماي 1993، ج ر عدد 344، صادر 23 ماي 1993.
- (15). أنظر المادة 606 من الأمر 09-08 المتضمن قانون الإجراءات المدنية.

- (16) المادة 324 مكرر 05 من قانون 05-07 المتضمن القانون المدني التي جاء بها « يعتبر ماورد في العقد الرسمي حجة حتى يثبت تزويره ، ويعتبر نافذا في كل التراب الوطني ».
- (17) أنظر المادة 324 من نفس القانون.
- (18) تنص المادة 10 من قانون 02-06 المتضمن تنظيم مهنة التوثيق: « يتولى الموثق حفظ العقود التي يحررها أو يتسلمها للإيداع ويسهر على تنفيذ الإجراءات النصوص عليها قانونا لا سيما تسجيل وإعلان ونشر وشهر العقود في الأجل المحددة قانونا. كما يتولى الأرشيف التوثيقي وتسييره وفقا للشروط والكيفيات التي يتم تحديدها عن طريق التنظيم ».
- (19) الأمر رقم 74/75 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري ، ج ر عدد 92 صادرة 18 نوفمبر 1975 ، المعدل والمتمم.
- (20) قانون رقم 12-98 مؤرخ 31 ديسمبر 1998 يتضمن قانون المالية لسنة 1999 ، ج ر عدد 98 ، صادر 31 ديسمبر 1998.
- (21) القانون 30-90 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 يتضمن قانون الأملاك الوطنية ، ج ر عدد 52 ، صادر 02 ديسمبر 1990 ، المعدل و المتمم بموجب القانون 14/08 المؤرخ 20 جويلية 2008 ، ج ر عدد 44 ، صادر 03 أوت 2008.
- (22) المرسوم التنفيذي 91-454 مؤرخ 23 نوفمبر 1991 يحدد شروط إدارة الأملاك الخاصة والعامّة والتابعة للدولة وتسييرها ويضبط كيفيات ذلك ، ج ر عدد 60 ، صادر 24 نوفمبر 1991.
- (23) المرسوم التنفيذي 91-65 المؤرخ 02 مارس 1991 يتضمن تنظيم المصالح الخارجية للأملاك الدولة والحفظ العقاري ، ج ر عدد 10 صادر 06 مارس 1991.
- (24) القانون رقم 90-08 مؤرخ 07 أبريل 1990 يتعلق بالبلدية ، ج ر عدد 15 صادر 11 أبريل 1990.
- (25) خالد رامول ، المحافظة العقارية كآلية للحفظ العقاري في التشريع الجزائري ، قصر الكتاب ، الجزائر ، 2001 ، ص 47.
- (26) جمال بوشنافة ، شهر التصرفات العقارية ، مرجع سابق ، ص 150.
- (27) ليلى زروقي ، المنازعات العقارية ، دار هومة ، الجزائر ، 2003 ، ص 219.
- (28) أنظر المادة 01/101 من المرسوم 63/76 المؤرخ في 25 مارس 1976 المتعلق بتأسيس السجل العقاري.
- (29) انظر الجريدة الرسمية العدد 38 الصادر في 16 سبتمبر 1980 ، أورد المشرع هذا المرسوم قصد الإتيان بحلول للصعوبات التي وجدت أثناء تطبيق المادة 87 من المرسوم 63-76.
- (30) المرسوم تنفيذي رقم 93-123 مؤرخ 19 ماي 1993 يعدل ويتمم المرسوم رقم 63-76 المؤرخ في 25 مارس 1976 والمتعلق بتأسيس السجل العقاري المعدل والمتمم ، ج ر عدد 34 ، صادر 23 ماي 1993.
- (31) حمدي باشا عمر ، حماية الملكية العقارية الخاصة ، دار هومة ، الجزائر ، 2003 ، ص ص 20-22.
- * يكون الشهر هنا له وظيفة إعلامية فقط وليس مصدرا للحق العيني الذي هو قائم وموجود قبل تاريخ 01 جانفي 1971 بمقتضى التصرف المبرم.
- (32) مذكرة صادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية بتاريخ 29 مارس 1994 تحت رقم 1251 بعنوان إشهار عقاري- صعوبات أثارها الغرفة الجهوية لناحية الشرق.
- (33) جاء تعريف الوحدة العقارية في المادة 23 الفقرة 02 من المرسوم رقم 63-76 المتضمن تأسيس السجل العقاري كما يلي: « الوحدة العقارية هي مجموع القطع المتجاورة التي تشكل ملكية واحدة على الشيوخ والمتعلقة بنفس الأعباء » .
- (34) بومعزة مولود ، مهام المحافظة العقارية على ضوء المرسوم 63-76 من المرسوم 63-76 ، مذكرة نهاية الدراسة لنيل شهادة الدراسات العليا في المالية ، الدفعة الثامنة 1988-1991 ، ص 26.
- (35) من المرسوم 63-76 المؤرخ في 25 مارس 1976 المتضمن تأسيس السجل العقاري.

(37) المادة 18 من المرسوم 63-76.

(38) بومعزة مولود، نفس المرجع السابق، ص 27.

(39) المرسوم رقم 352/83، ج ر عدد 21، صادر 24 ماي 1983.

(40) القانون 02-07 المؤرخ 02 فيفري 2007 يتضمن تأسيس إجراء لمعينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية

عن طريق تحقيق عقاري، ج ر، عدد 15 الصادر 25 فبراير 2007 .

(41) القانون 83-18 المؤرخ 03 أوت 1983 يتعلق بحيازة الملكية العقارية الفلاحية، ج ر عدد 34 صادر 16 أوت 1983.

(42) المرسوم 83-724 مؤرخ 10 ديسمبر 1983 يحدد كفيات تطبيق القانون رقم 83-18 المؤرخ 13 أوت 1983 والمتعلق

بحيازة الملكية العقارية الفلاحية، ج ر عدد 51، صادر 13 ديسمبر 1983.

(43) جمال بوشنافة، شهر التصرفات العقارية، المرجع السابق، ص 159.

(44) قانون رقم 90/25 المؤرخ 18 أكتوبر 1990 المتضمن التوجيه العقاري، ج ر العدد 49، الصادر 18 أكتوبر 1990،

المعدل و المتمم بالأمر 95/2 المؤرخ 25 سبتمبر 1995، ج ر عدد 55، صادر 27 سبتمبر 1995..

(45) المرسوم التنفيذي 91-254 المؤرخ 27 جويلية 1991 يحدد كفيات إعداد شهادة الحيازة وتسليمها بموجب المادة

39 من القانون رقم 90-25 المؤرخ 18 نوفمبر 1990 المتضمن التوجيه العقاري، ج ر عدد 36، صادر 31 جويلية 1991.

(46) حمدي باشا عمر، محررات شهر الحيازة (عقد الشهرة - شهادة الحيازة)، دار هومة، الجزائر، 2001، ص 109

(47) أنظر المذكرة الوطنية رقم 23-41 في 14 أكتوبر 1991 الصادر عن المديرية العامة للأموال الوطنية وزارة الاقتصاد

التي أوضحت فيها أسباب تأسيس شهادة الحيازة وكيفية إعدادها وشهرها والآثار القانونية المترتبة عليها.