

إيداع العقود والأحكام القضائية بالمحافظة العقارية



طالبة الدكتوراه/ هدى قبابي
جامعة العربي التبسي تبسة، الجزائر



ملخص:

تبدأ عملية شهر العقود والوثائق الأخرى المختلفة المتمثلة في التصرفات والأحكام المتعلقة بإنشاء الحقوق العينية العقارية أو نقلها أو التصريح بها وتعديلها وإنهائها، التصرفات المنشئة للحقوق الشخصية الإرث، عقود البناء والتعمير، الدعاوى القضائية، عقد الاعتماد الإيجاري والرهن القانونية للبنوك والمؤسسات بإيداعها لدى المحافظة العقارية مقابل رسم محدد، ليقوم المحافظ العقاري بمراقبتها ومراجعتها واتخاذ قرار بقبول إيداعها أو رفضها، ومهما كان القرار الصادر عن المحافظ العقاري فإنه قابل للرقابة القضائية بالطعن فيه اعمالا لدولة القانون ومبدأ الشرعية وحماية للسجل العقاري والأفراد من تعسف المحافظ العقاري وللاستقرار المعاملات والحد من النزاعات فيما يخص العقارات المسووحة.

والقضاء المختص بنظر هذه النزاعات هو القضاء الإداري باعتبار وان المحافظ العقاري موظف إداري يعمل لصالح هيئة إدارية والاصل ان اعماله تتسم بصفة القرار الإداري إلا أن هنالك من يرى أن قرارات المحافظ العقاري لا ترقى الى مصاف القرارات الإدارية بل هي مجرد أعمال إدارية تتعلق بالملكية في مجملها ومنهم من يرى أنها قرارات إدارية تتسم بجميع سمات القرار الإداري وهم الراي الاقرب للصواب.

كما أن المشرع لضمان تنفيذ الأحكام جعل لها ضمانات أكبر للتنفيذ بواسطة الغرامة التهديدية كوسيلة لإجبار المحافظة العقارية بصورة خاصة ومديرية الحفظ العقاري بصورة عامة على تنفيذ الحكم.

Abstract:

The process of the month of contracts and the various other documents of the acts and provisions relating to the establishment, transfer, authorization, modification and termination of real property rights, dispositions of personal rights, inheritance, building and construction contracts, lawsuits, rental contract and legal mortgages of banks and institutions A specific fee for the real estate governor to monitor and review and decide to accept the deposit or rejection, and whatever the decision issued by the real estate, it is subject to judicial review by the actions of the rule of law and the principle of legitimacy Protection of the Land Registry and individuals from the arbitrariness of the real estate portfolio and the stability of transactions and reduce conflicts with respect to real estate Scanned.

However, there are those who believe that the decisions of the real estate portfolio do not amount to administrative decisions, but rather are administrative acts relating to ownership in general and from them. Those who believe that they

are administrative decisions are characterized by all aspects of administrative decision and they are the closest opinion.

The legislator to ensure the implementation of the provisions made the legislator have greater legal safeguards for implementation by the threat penalty as a means of forcing the real estate conservation in particular and the Directorate of Real Estate Conservation in general to implement the judgment.

مقدمة:

تبدأ عملية شهر العقود والوثائق الأخرى المختلفة⁽¹⁾ بإيداعها لدى المحافظة العقارية مقابل رسم محدد⁽²⁾ فيقوم المحافظ العقاري بمراقبتها ومراجعتها واتخاذ قرار بقبول إيداعها أو رفضها، ومهما كان القرار الصادر عن المحافظ العقاري فإنه قابل للرقابة القضائية بالطعن فيه حماية للسجل العقاري والأفراد من تعسف المحافظ العقاري وللاستقرار المعاملات وقلة النزاعات فيما يخص العقارات المسووحة، وبذلك سيتم معالجة الموضوع في أربع مباحث يتحدث الأول عن إيداع المحررات والأحكام القضائية والثاني الأشخاص المكلفون بالإيداع وإجراءاته وأجاله، والثالث عن أسباب رفض الإيداع وأنواعه أما الرابع يتحدث عن الطبيعة القانونية لقرار رفض الإيداع والطعن فيه.

المبحث الأول

إيداع المحررات والأحكام القضائية

يلجأ الأفراد إلى شهر العقود، والوثائق المختلفة عن طريق إيداع نسخ منها بالمحافظة العقارية رفقة الوثائق اللازمة، ليعمل بدوره المحافظ العقاري على التحقق منها قبل شهرها الأمر الذي يترتب عليه آثار قانونية مختلفة، ولا بد أن تكون الوثيقة المقدمة للشهر العقاري في شكل رسمي إذ لا يمكن بحال من الأحوال شهر عقد عرفي كقاعدة عامة⁽³⁾ ولا بد أن يكون لها أصل ثابت في البطاقات العقارية أو ما يسمى قاعدة الشهر المسبق، وهي قاعدة من شأنها حماية الشخص الذي يسعى إلى شهر العقد من كل تحايل قد يجعله في مصف التصرفات المزدوجة على ذات العقار⁽⁴⁾.

المطلب الأول: مفهوم الإيداع

الإيداع هو إجراء قانوني أولي لا بد منه في عملية الشهر، وينصب على العقود المنشئة للحقوق العينية العقارية، وكذا العقود الناقلة للملكية والشهادات التوثيقية، والعقود المعدلة أو المسقطة للحق والقرارات القضائية⁽⁵⁾، إضافة إلى المحاضر الناتجة عن عملية المسح ومحررات أخرى اشترط المشرع شهرها⁽⁶⁾ ويجري ذلك بقسم الإيداع وعمليات المحاسبة بالمحافظة العقارية أين تنص المادة 41 من المرسوم 63/76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري على أنه "ينبغي على المحافظ أن يكون لديه سجل للإيداع يسجل فيه يوما بيوم وحسب الترتيب العددي، تسليمات العقود والقرارات القضائية وبصفة عامة جداول الوثائق المودعة".

ولهذا السجل أهمية بالغة، نظرا للآثار المترتبة عن التسجيل فيه، فبواسطة هذا السجل يتم تعيين الأسبقية في القيود، يؤشر فيه بتسلم العقود والقرارات، وهذا السجل يتم ترقيمه وتوقيعه من

طرف قاضي المحكمة التابع إليها اختصاص المحافظة العقارية ويودع في نهاية كل سنة نسخ من سجلات الإيداع المقفلة أثناء السنة المنصرمة لدى أمانة ضبط المجلس القضائي المختص إقليمياً وهذا طبقاً لنص المادة 43 من المرسوم 63/76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري.

إن عملية إيداع الوثيقة يكون مقابل وصل يسمى سند، وبعد إتمام الإجراءات يقوم الملتمس أو طالب القيد برد سند الإيداع ويتم تجميعها مع بعضها حسب ترتيب الأرقام، يتم تأشير الإيداع في السجل على الفور من دون ترك بياض أو كتابة بين الأسطر ودون شطب أو إضافة أو ترك فراغ، ويتم إقفال هذا السجل كل يوم من طرف المحافظ العقاري⁽⁷⁾.

المطلب الثاني: محررات محل الإيداع تنقسم إلى محررات توثيقية وأخرى إدارية

الفرع الأول: المحررات التوثيقية والإدارية

أ- المحررات التوثيقية:

ويقصد بها كل العقود المحررة من طرف الموثق مهما كان التصرف الذي يتضمنه المحرر إما تصرفات في الحقوق العينية أو الحقوق الشخصية وسيتم تبيان ذلك فيما يأتي:

1- التصرفات في الحقوق العينية:

التصرفات التي تنشأ حقا عينيا أصليا كان أو تبعا لا بد من شهره بالمحافظة العقارية، فالمادتان 15 و 16 من الأمر 74/75 المتضمن مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري نصت على أن جميع التصرفات القانونية سواء أكانت صادرة من جانبين أم من جانب واحد يجب ان يشهر، ونذكر أهمها:

- حق الملكية:

أين أكدت المواد 165 و 793 من القانون المدني على وجوب شهره، وقد يتجزأ هذا الحق إلى ملكية الرقبة وحق الانتفاع، الذي بدوره يشمل حق الاستعمال والاستغلال.

- حق الارتفاق:

نصت عليه المادة 867 من القانون المدني ويتم إنشائه بواسطة البيع، المقايضة، الهبة أو الوصية، فإن القانون يوجب شهره ومن تاريخ الشهر يصبح هذا الحق من ملحقات العقار المرتفق.

- حق الانتفاع:

هو حق يشمل الاستعمال والاستغلال ويرد على شيء مملوك للغير، وينتقل حق الانتفاع إلى المنتفع من تاريخ شهره، ولا بد ان يشهر انتهاء حق الانتفاع.

- حق الاستعمال وحق السكنى:

الذي نصت عليه المواد 855، 856، 857 من القانون المدني يخضع للشهر في حال التصرف فيه بالبيع او مبادلة.

- حق الحكر:

المنصوص عليه بالمادة 26 مكرر 02 من القانون 07/01 المؤرخ في 2001/05/22 المعدل والمتمم بالقانون 10/91 المتعلق بالأوقاف، ومتى أبرم عقد الحكر وفقا للرسومية المطلوبة قانونا توجب شهره باعتباره حقا عينيا واردا على ملكية العين الموقوفة ويتعين شهر إنهاء حق الحكر.

ذات المر بالنسبة للحقوق العينية التبعية بالرغم من أنها حقوق مؤقتة لكن لا بد من شهرها، ولقد وردت هذه الحقوق على سبيل الحصر بالقانون المدني تتمثل أساسا في:

- الرهن الرسمي:

الذي نصت عليه المادة 883 من القانون المدني، على أن الأصل تنتج عنه كافة الآثار فيما بين المتعاقدين ولو لم يتم شهره، ولكن لا يحتج به في مواجهة الغير إلا من وقت شهره.

- الرهن الحيازي:

الذي لا تشترط الرسمية فيه ويخضع في إثباته للقواعد العامة⁽⁸⁾.

- التخصيص:

الذي ينشأ بأمر من رئيس المحكمة بناء على طلب الدائن الذي بيده حكم يلزم المدين بالدين ويجب شهر حكم التخصيص وإلغاؤه طبقا لنص المادة 947 من القانون المدني.

- الامتياز الوارد على عقار:

ولقد أوجب المشرع قيده ولو كان البيع مسجلا طبقا لنص المادة 999 من القانون المدني في مدة شهرين من تاريخ البيع وإلا انقلب إلى رهن رسمي.

وهناك تصرفات ناقلة وكاشفة للحقوق العينية الأصلية لا توجد الملكية بل تنقلها لا بد من شهرها بالمحافظة العقارية وأهمها:

- عقد البيع:

الذي أخضعه المشرع لشكلية معينة تحت طائلة البطلان⁽⁹⁾ ولا أثر له فيما بين الأطراف ولا في مواجهة الغير إلا من تاريخ شهره وفقا للمادتين 165 و 793 من القانون المدني.

- عقد المقايضة:

عرفته المادة 413 من القانون المدني، بأنه عقد يلتزم به كل من المتعاقدين أن ينقل إلى الآخر على سبيل التبادل ملكية مال غير النقود على أن يكون الفارق بين البديلين من غير النقود ولكن يجب الا تكون هي العنصر الغالب والا انقلبت المقايضة إلى بيع.

- البيع بالإيجار:

الذي أحدثه المشرع بالمرسوم التنفيذي 35/97 المؤرخ في 14/01/1997 والمرسوم 105/01 المؤرخ في 23/04/2001، ويعد طريقا من طرق اكتساب الملكية العقارية، حسب الصيغة التي تسمح بالحصول على مسكن او محل للاستعمال المهي او التجاري بعد إقرار شرائه.

- عقد الهبة:

وهي عقد يتصرف بمقتضاه الوهاب في مال له دون عوض ويجوز أن يفرض الوهاب على الموهوب له القيام بالتزام معين، وأنه نظرا لخطورة التصرف الذي يقدم عليه الوهاب بتخليه عن أمواله بدون مقابل اوجب المشرع أن يصب في الشكل الرسمي إذا ورد على عقار أو حق عيني عقاري ويشهر لانتقال الملكية.

- عقد الشركة:

عرفتها المادة 416 من القانون المدني بأنها عقد يلتزم بمقتضاه شخصان طبيعيان أو اعتباريان أو أكثر على المساهمة في نشاط مشترك بتقديم حصة وقد تكون هذه الحصص عقارا أو حقا واردا على عقار لأبد من شهرها.

- عقد الوصية:

الذي تناولته المواد 775 إلى 777 من القانون المدني وقانون الأسرة في المواد 184 إلى 201 ولقد ثار جدل كبير حول مدى الزامية شهر الوصية من عدمه ونحن مع وجوب شهرها لنقلها لحقوق عينية عقارية.

- عقد القسمة:

المنصوص عليها بالمادة 733 من القانون المدني إذا دامت خمس عشرة سنة انقلبت إلى قسمة نهائية ما لم يتفق الشركاء على غير ذلك مما يجب معه شهرها.

- عقد الصلح:

وقد يكون قضائيا أو غير ذلك، فإذا تعلق بحق عيني عقاري لأبد من شهره.

- عقد الوقف:

الوارد على العقار لا يحتج به في مواجهة الغير إلا عن طريق الشهر⁽¹⁰⁾ ولا يثبت إلا بعقد رسمي⁽¹¹⁾، ويمكن استبدال العين الموقوفة بأخرى⁽¹²⁾ ويشهر العقد طبقا للمادة 16 من الامر 75/74.

- عقد الشهرة:

يسجل لدى إدارة التسجيل طبقا لنص المادة 75 من الامر 105/76 المؤرخ في 1976/12/09 المتعلق بقانون التسجيل في الأجال المنصوص عليها بالمادة 90 من المرسوم 63/76⁽¹³⁾.

- الشهادات التوثيقية:

التي تعد من الموثق وتشهر طبقا للمادتين 39، 91 من المرسوم 63/76 من أجل انتقال الملكية العقارية.

2- التصرفات في الحقوق الشخصية:

الأصل أنها غير معنية بالشهر بحكم طبيعتها، إلا أن بعضها تشبه الحقوق العينية مما تحتم معه إخضاعها للشهر أهمها:

- عقد الايجار:

لمدة تزيد عن 12 سنة لأبد من شهر الإيجارات الواردة على عقار، والتي يزيد مدتها عن 12 سنة، ويترتب عن عدم شهرها عدم ترتيب اثرها بين طرفيها وبالنسبة للغير.

- المخالصات والحوالات:

التي تزيد مدتها عن ثلاث سنوات إذا تقاضى المؤجر مقدم إيجار يزيد على أجرة ثلاث سنوات، فإن ذلك لا ينفذ في حق الغير إلا إذا كانت مشهورة، فتنفذ حينئذ لأي مدة لأن المشرع يفترض علم الغير بموجب القرينة التي يمنحها الشهر.

- عقد الوعد بالبيع:

الوارد على عقار بالرغم من أن طبيعته⁽¹⁴⁾ شخصية إلا أنه لا بد من شهره طبقاً للمادة 10 من قانون المالية لسنة 2004.

ب- المحررات الادارية:

تشمل العقود التي التصرف في الملكية العقارية ذات الطبيعة الوطنية الخاصة:

1- العقد المانح لحق الانتفاع الدائم:

طبقاً للقانون 03/10 الذي حدد كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للدولة عن طريق منحها من الدولة للمتجدين في شكل عقد إداري يربط حق انتفاع دائم وقد أخضع العقد لعملية الشهر العقاري.

2- العقد المانح لعقد الامتياز:

هو من عقود القانون العام تكلف الإدارة بموجبه شخصاً اعتبارياً عاماً أو خاصاً بأداء خدمة ذات منفعة عامة⁽¹⁵⁾ يتولى بمقتضاه وعلى مسؤوليته إدارة مرفق عام اقتصادي واستغلاله مقابل رسوم يتقاضاها من المنتفعين مع خضوعه للقواعد الأساسية الضابطة لسير المرافق العامة، وشروط عقد الامتياز⁽¹⁶⁾ ويتم بوثيقة رسمية تتضمن جميع الأحكام المتعلقة بسير المرفق وضمان أداء الخدمة تضعها الإدارة بإرادتها المنفردة ويتم شهرها بالمحافظة العقارية.

3- العقد المانح لعقد الاستصلاح:

عقود الاستصلاح التي تبرم في ظل القانون 18/83 المتعلق بحياسة الملكية العقارية الفلاحية، والمرسوم التطبيقي له رقم 724-83 المؤرخ في 1983/12/10.

الفرع الثاني: الدعاوى والأحكام القضائية**أ- الدعاوى الخاضعة للشهر:**

نصت المادة 85 من المرسوم 63/76 على وجوب شهر العريضة الافتتاحية إذا كان موضوع الدعوى يتعلق بحق عيني عقاري أو حق شخصي مطالبين بفسخه إبطاله، إلغائه أو نقضه ولقد رتب المشرع جزاء على عدم شهرها يتمثل في عدم قبول الدعوى⁽¹⁷⁾ وفي رأينا ذلك ضماناً لاستقرار المعاملات وسيتم شرحها فيما يلي:

1- الفسخ:

وهي كل الدعاوى المرفوعة لفسخ حق عيني عقاري أو حق شخصي كالمطالبة بفسخ عقد البيع.

2- الإبطال:

وهي الدعاوى التي ترمي لإبطال حق عيني عقاري أو حق شخصي يشوبه احد عيوب الإرادة أو لانعدام أحد أركان العقد.

3- الإلغاء:

كالدعاوى الرامية إلى إلغاء عقد إداري ناقل للملكية العقارية او قرار اداري ويدخل ضمن هذا النوع من الدعاوى، دعوى الغاء القرارات القضائية الحائزة لقوة الشيء المقضي فيه والمشهرة.

4- النقض:

ومثال ذلك دعوى نقض القسمة الودية كما نص عليه القانون المدني في المادة 86 و 732 .

ب- الأحكام والقرارات القضائية:

وهي الاحكام النهائية الغير قابلة لأي طعن وتتمثل في:

1- الحكم النهائي:

بثبوت الشفعة الذي عالجه المواد من 794 الى 809 من القانون المدني ويعتبر عقدا حقيقيا حلت فيه سلطة القضاء محل الارادة ويخضع للشهر لتنتقل الملكية، وهو استثناء لقاعدة الاثر المنشئ للسجل العيني.

2- أمر الحجز العقاري:

الذي لا يرتب أي أثر اذا لم يشهر بمكتب الرهون بالمحافظة العقارية.

3- حكم رسو المزاد:

الذي يعتبر سندا للملكية وهو ناقلها فإن المشرع أوجب اخضاعه للشهر ليرتب اثره العيني وحتى يحتج به على الغير⁽¹⁸⁾ ولقد حدد المشرع حالات البيع بالمزاد العلني⁽¹⁹⁾.

4- الامر الاستعجالي:

القاضي بالإشهاد باستلام العقار من طرف الادارة في إطار نزع الملكية من أجل المنفعة العامة خول المشرع للإدارة امكانية اللجوء للقضاء الإداري المختص في القضايا الاستعجالية للمطالبة بالإشهاد باستلام العقار المملوك ملكية خاصة، وعند صدوره يسجل ويشهر.

5- الحكم بشغور التركة وإحاقها بملكية الدولة الخاصة:

لقد أوجب المشرع طبقا للمواد 48، 51، 52 من القانون 30/90 المؤرخ في 01/12/1990 المتضمن قانون الاملاك الوطنية، وكذا المواد 92، 90، 89، 88 من المرسوم التنفيذي رقم 91/ 454 المؤرخ في 23/11/1991 أن يقوم الوالي برفع دعوى أمام القاضي العادي ليتحرى عن الملاك المحتملين أو الورثة، وبانقضاء الأجال المقررة في الحكم القضائي ورفع دعوى من الوالي لإعلان شغور التركة العقارية، تسلم لإدارة أملاك الدولة، ثم تدمج نهائيا في ملكية الدولة الخاصة ويشهر الحكم القاضي بشغور التركة⁽²⁰⁾.

6- حكم القسمة للخروج من الشياخ:

بعد صدور الحكم النهائي بثبوت القسمة يعتبر سندا للملكية العقارية يستوجب شهره.

7- حكم تثبيت الصلح القضائي:

وهو عقد يتفق عليه الخصوم بأنفسهم ويطرحونه على المحكمة للتصديق عليه وإحاقه بمحضر الجلسة، ويمنحه القانون قوة التنفيذ ويشهر إذا تعلق بحق عيني عقاري.

8- الحكم الذي يكرس الملكية على اساس التقادم المكسب طبقا لقواعد القانون المدني: فبعد صدور الحكم القضائي بتكريس الملكية يصبح سنداً مثبتاً للملكية يستوجب شهره والحكم بتثبيت الوعد بالبيع إذا تعلق بحق عيني عقاري والحكم هنا يقوم مقام عقد البيع وبعد أن يحوز قوة الشيء المقضي فيه يتم إشهارة⁽²¹⁾.

المبحث الثاني

الأشخاص المكلفون بالإيداع وإجراءاته وأجاله

المطلب الأول: الأشخاص المكلفون بالإيداع يمكن التمييز بين نوعين من الأشخاص

المكلفين بالإيداع

الفرع الأول: الأشخاص المكلفون بنص المادة 90 من المرسوم 63/76

بالرجوع إلى نص المادة 90 من المرسوم 63/76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري نجد أن المشرع أكد على إيداع العقود والوثائق المقررة للشهر في الأجل المحددة قانوناً ودون النظر إلى رغبة الأطراف محدد الأشخاص المعنيين بعملية الإيداع بنصها: "ينبغي على الموثقين وكتاب الضبط والسلطات الإدارية أن يعملوا على إظهار جميع العقود أو القرارات القضائية الخاضعة للإشهار والمحركة من قبلهم أو بمساعدتهم وذلك ضمن الأجل المحددة وبكيفية مستقلة عن إرادة الأطراف".

أولاً- الموثقون:

بالنسبة للعقود التي يقوموا بتحريرها فالموثق ضابط عمومي مفوض من قبل السلطة العمومية يتولى تحرير العقود التي يشترط فيها القانون الصبغة الرسمية أو التي يرغب الأشخاص في إعطائها هذه الصبغة⁽²²⁾.

ثانياً- أمناء الضبط:

ذلك فيما يخص القرارات والأحكام القضائية الحائزة لقوة الشيء المقضي⁽²³⁾.

ثالثاً- السلطات الإدارية:

بالنسبة للعقود التي يقوموا بتحريرها على مستواهم وتسمى العقود الإدارية⁽²⁴⁾ وهي العقود التي يكون أحد أطرافها شخصاً معنوياً عاماً، فالأصل أن المشرع أجاز للإدارة في سبيل نقل أملاكها العقارية للغير أن تلجأ للتعاقد بعقود إدارية⁽²⁵⁾.

الفرع الثاني: الأشخاص المكلفين بنص المادة 62 من المرسوم 63/76

هنالك أشخاص آخرون أشارت إليهم المادة 62 الفقرة الثانية من المرسوم 63/76 والمعدل بالمرسوم التنفيذي 123/93 المؤرخ في 19/05/1993 بقولها: "يؤهل للتصديق على الهوية الأطراف فضلاً عن الموثقين أو الأشخاص المبينة بالمادة 62: الوزارة والولاية ورؤساء المجالس الشعبية البلدية بالنسبة للعقود التي يتسلمونها من أجل التسجيلات التي يطلبونها وجميع العقود المتعلقة بها، قضاة النيابة العامة ومدير الوكالة القضائية للخرينة وموظفو مديريات الولايات للمصالح المالية الذين لهم درجة مفتش رئيسي، ومحاسبو الخرينة وجميع المحاسبين العموميين".

أولاً- الوزارة.

ثانيا- الولاية: وذلك فيما يتعلق بالعقود التي يبرمها الولاية مع الغير.

ثالثا- رؤساء المجالس الشعبية البلدية.

رابعا- قضاة النيابة العامة.

خامسا- مدير الوكالة القضائية كعقود الرهون والحجوز.

سادسا- موظفو مديريات الولايات للمصالح المالية من لهم رتبة مفتش.

سابعا- محاسبو الخزينة والمحاسبون العموميون.

المطلب الثاني: إجراءات الإيداع وأجاله

الفرع الأول: إجراءات الإيداع

يتم الإيداع للعقود والأحكام القضائية بعد تسجيلها بمصلحة الطابع والتسجيل بوضع صورتين رسميتين من المحرر أو الحكم، وذلك بعد إفراغه في مستخرج خاص طبقا لما اشارت اليه المادة 92 من المرسوم 63/76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري، وترجع واحدة من هذه الصور أو النسخ الى المودع بعد أن يؤشر عليها مثبتا بذلك انقضاء الإجراء.

والإشهار يخص التصرفات الثابتة⁽²⁶⁾ وأصحاب الحقوق كأصل عام، إذ أنه لا يقبل الإيداع في حالة عدم وجود بطاقة عقارية شخصية أو عينية⁽²⁷⁾ مسبقة للحق على مستوى المحافظة العقارية⁽²⁸⁾ إلا أنه يرد على هذه القاعدة استثناءان وردا بالمادة 89 من نفس المرسوم تتمثل أساسا في:

أولاً- عندما يتعلق الامر بوثائق المسح المودعة من طرف لجنة مسح الاراضي بعد القيام بعملية المسح لقسم أو مجموعة من الأقسام لتحديد حقوق الملكية والحقوق العينية الاخرى وإنشاء بطاقات عقارية لها.

ثانيا- عندما يتعلق الأمر بالعقود المحررة قبل تاريخ الأول من يناير 1971 ولقد اكتسبت صيغتها الرسمية دون اللجوء الى الجهات القضائية، فيكفي التوجه إلى الموثق لتحرير عقد ثم يودع ليتم شهره في المحافظة العقارية، ويذكر فيه التعيين الدقيق للعقار والمتعاقدين والشهود وعليه هذا العقد يخرج من قاعدة الأثر الإضافي للشهر⁽²⁹⁾.

ثالثا- حالات تضمنتها مختلف التشريعات العقارية نذكرها فيما يلي:

- عقد الشهرة:

المستحدث بموجب المرسوم 352/83 المؤرخ بـ 1983/05/21

- شهادة الحياة:

المستحدثة بقانون التوجيه العقاري 25/90 بالمواد 39 وما بعدها كما حدد المرسوم التنفيذي

254/91 المؤرخ بـ 1991/07/27 كيفية إعدادها وتسليمها.

- عقود الاستصلاح:

المنصوص عليها بالقانون 18/83 المؤرخ في 18/08/1983 المتعلق بحيازة الملكية العقارية الفلاحية، والمرسوم التنفيذي رقم 289/92 المؤرخ في 06/07/1992 المحدد لشروط التنازل عن الأراضي الصحراوية في المساحات الاستصلاحية.

- وثيقة الإشهاد المكتوب:

لإثبات الملك الوقفي تطبيقاً لأحكام المادة 08 من القانون 10/91 المتضمن قانون الأوقاف، والمرسوم رقم 336/2000 المؤرخ بـ 26/10/2000 المتضمن إحداث وثيقة الإشهاد المكتوب لإثبات الملك الوقفي وشروطها وكيفيات إصدارها وتسليمها.

الفرع الثاني: آجال الإيداع

حددت المادة 99 من المرسوم 76/63 آجال إيداع العقود وذلك تحت غرامة تهديدية شخصية ضد المكلّف بالإيداع وعدلت هذه المادة بالمادة 10 من قانون المالية 2004 أما المادة 353 الفقرة 4 نصت على أن يدفع المحررون الذين لم يودعوا في الآجال العقود المحررة من طرفهم أو بمساعدتهم والخاضعة لدفع الرسم المذكور في المادة 353 الفقرة 2 أعلاه شخصياً غرامة يحدد مبلغها بألف دينار وتحدد آجال إتمام الإجراء كما يلي: بالنسبة لشهادات النقل بعد الوفاة ثلاثة أشهر من تاريخ تحرير العقد يمدد إلى خمسة أشهر إذا كان أحد المعنيين مقيماً بالخارج، بالنسبة للأحكام القضائية ثلاثة أشهر من اليوم الذي أصبحت فيه نهائية، والوثائق والعقود الأخرى ثلاثة أشهر من تاريخها، في حالة الإشهار في محافظتين عقاريتين أو أكثر تمدد الآجال أعلاه إلى خمسة عشر يوماً كاملة بالنسبة لكل محافظة عقارية، وبالنسبة لأوامر نزع الملكية يحدد أجل 8 أيام من تاريخها.

المبحث الثالث**أسباب رفض الإيداع وأنواعه****المطلب الأول: أسباب رفض الإيداع****الفرع الأول: الحالات المذكورة بالمادة 100 من المرسوم 63/76**

تتمثل الحالات المذكورة بالمادة 100 من المرسوم 63/76 في ما يلي:

أولاً- عدم تقديم الدفتر العقاري للمحافظ العقاري⁽³⁰⁾ مع العقد المقدم للإيداع، وهو ما عالجتة المادة 50 من المرسوم 63/76 بنصها: " لا يتم أي إجراء إذا كانت الوثائق المودعة غير مصحوبة بالدفتر العقاري " إلا أن هذه القاعدة العامة يرد عليها استثناءات عالجتها الفقرة الثانية من المادة 50 من المرسوم 63/76 بمعنى المحافظ العقاري يقوم بالإيداع حتى دون إرفاق الدفتر العقاري ودون طلبه في الحالات الآتية:

- أ- إذا كان العقد يدخل ضمن العقود المذكورة بالمادة 16 من الأمر 74/75⁽³¹⁾.
- ب- حالة عقد أو حكم لم يساعد المالك في إصداره سواء كان ضده أو لصالحه.
- ج- إذا كان العقد أو الحكم المراد إيداعه جاء ليسجل امتيازاً أو رهناً قانونياً أو قضائياً.

لكن الإشهار لا يتم إلا بعد تبليغ الإشهار إلى حائز الدفتر العقاري بموجب رسالة موصى عليها مع إشعار بالاستلام قصد ضبط الدفتر العقاري مع الإشارة إلى أنه لا يتم أي إجراء قبل ذلك، وإذا بقي الإنذار دون جدوى مع وجود نقل للملكية يستفيد المالك الجديد من دفتر عقاري ويؤشر بذلك على البطاقات العقارية.

ثانيا- عدم تقديم مستخرج من مصالح مسح الأراضي يبين حدود العقار ومساحته وفي حالة تغيير الملكية لا بد من تقديم وثائق القياس، وذلك عندما يتعلق الأمر بمناطق ممسوحة ويقوم مقام عدم تقديم مستخرج لمسح الأراضي السهو الذي يشوب المستخرج عن ذكر إحدى العقارات المذكورة فيه، أو أن تاريخه يرجع إلى أكثر من ستة أشهر.

ثالثا- إذا لم يتم التصديق على هوية الأطراف وكذا الشرط الشخصي وفقا للشروط المنصوص عليها في المواد 62 إلى 65 والمادتين 102 و103 من ذات المرسوم إذ أنه يمكن للمحافظ العقاري رفض الإيداع كما نصت المادة 62 من المرسوم 63/76 في حالة لم يصادق الموثق أو الإدارة بخصوص العقد وأمين الضبط فيما يخص الأحكام والقرارات القضائية على هوية الأطراف بالمستخرج أو الصور الأصلية أو النسخ المقدمة منهما يحق للمحافظ العقاري رفض الإيداع مع الإشارة إلى أنه يتم التأكيد من هوية الأطراف من خلال شهادات الميلاد المرفقة بالعقد أو الحكم والقرارات وشهادة الجنسية وعند الوفاة لا بد من تقديم شهادة الوفاة وشهادات ميلاد ورثته بشرط ألا تتجاوز مدة استخراجها سنة.

أما المادة 63 من المرسوم 63/76 وضحت شروط إشهار كل عقد أو قرار قضائي متعلق بالشركات الجماعات، النقابات والأشخاص الاعتبارية الأخرى فضلا عن كيفية المصادقة على هويتها إذ أنه يتم التصديق على هوية الشركات، الجماعات، النقابات والأشخاص الاعتبارية الأخرى بنفس الطريقة المتبعة للأشخاص الطبيعية إضافة إلى ذكر تسميتها ورقم تسجيلها ومقرها وتاريخ ومكان تصريحها وشكلها القانوني، فضلا عن المقر بالنسبة للجمعيات وذلك تحت طائلة عدم قبول الإيداع، وهو أمر لا بد منه إذ أن ما أضيف من شروط بالنسبة لهذه الفئة من الأشخاص يدخل في عناصر هويتها، وفيما يخص الأشخاص الاعتبارية التي مقرها الجزائر يتم التأكد من هويتها في قسم الإيداع عند إيداع العقد، الحكم أو القرار القضائي المطالب بإشهاره، بتقديم عقد يثبت تسميتها والشكل القانوني لها، إضافة إلى مقرها أما الأشخاص الاعتبارية التي مقرها خارج الجزائر لا بد عليها من تقديم عقد يثبت التسمية والشكل القانوني لها باللغة العربية أو اللغة التي حرر بها مصحوبة بترجمة إضافة إلى مقرها عند إيداع العقد الحكم، أو القرار القضائي بشرط أن تكون الوثائق مسلمة أو مصادق عليها من السلطة الإدارية المخولة قانونا أو الموظف الدبلوماسي أو القنصلي ممثل الجزائر في مكان تواجد مقر الشخص الاعتباري، وذلك تحت طائلة عدم قبول الإيداع.

ونصت المادة 64 من ذات المرسوم أنه على المحافظ العقاري عن طريق قسم الإيداع التأكد من وجود التأشيرة والتوقيع في كل جدول، مستخرج، وصورة أصلية أو نسخة والتي تحرر من محرر العقد أو السلطة الإدارية ليشهد فيها على هوية الأطراف ومحل العقد أو الحكم المودع أمامها، ولا بد أن تكون التأشيرة مطابقة للنموذج المحدد من وزير المالية، إذ يمكن للمحافظ العقاري القيام برفض الإيداع إذا

لم تكن التأشيرة موجودة أو غير صحيحة أو غامضة أو غير تامة وقد يتعدى الامر الى عدم قبول الإجراء إذا لم ينتبه المحافظ العقاري للأمر عند الإيداع إلا أنه في حالة عدم اشتغال التأشيرة على عناصر الهوية كاملة للأطراف لا بد من أن تبين ما تحتوي عليه الوثيقة من صفحات و فقرات و سطور، والمؤهلين للتصديق على الهوية هم المؤهلين للقيام بإيداع العقود والأحكام والقرارات القضائية وكل رفض يبلغ للموقع الذي يذكر لزوما موطنه⁽³²⁾ بالتأشيرة.

وأكدت المادة 65 من ذات المرسوم أن كل عقد أو حكم أو قرار قضائي لا يتضمن الأهلية المدنية⁽³³⁾ للأطراف يقوم المحافظ العقاري برفض إيداعه وذلك لمراقبة التصرفات إن كانت جائزة أم لا بالنظر إلى أهلية الشخص المتصرف وفي ذلك ضمانا لحماية كل شخص له عارض بأهليته من استغلال الغير، في حين المادة 103 من ذات المرسوم 63/76 تنص: "يتم التصديق على العناصر المتعلقة بالشرط الشخصي للأطراف طبقا للمادة 65 ويحقق فيها المحافظ العقاري بمجرد الاطلاع على الوثائق التالية: في ما يخص أسباب عدم الأهلية المتعلقة بالحالة العقلية بمجرد الاطلاع على الوثيقة التي بموجبها تم التصديق على الهوية، في ما يخص سلطات ممثل لعدم الأهلية بمجرد الاطلاع على نسخة مصدقة لقرار قضائي يوافق على الرخصة التي أعطيت له للتدخل في العملية الخاضعة للإشهار أو في حالة وجود الموافقة بمجرد الاطلاع على نسخة مصدقة للعقد او القرار القضائي الذي يتضمن تعيين هذا الممثل.

إن هذه الوثائق المشار إليها أعلاه والتي يجب أن لا يقل تاريخها عن ستة أشهر في يوم الإجراء تقدم إلى المحافظ العقاري في آن واحد مع الوثيقة التي يجب إشهارها، في حالة عدم إمكانية الاستعمال المثبتة في الشهادة المنصوص عليها في المادة 65 للوثيقة التي بموجبها تم التصديق على الهوية أو الحصول على إحدى هذه الوثائق المشار إليها أعلاه، فإن المحافظ العقاري بعد الاطلاع على البيانات الموجودة في الوثيقة المودعة، وإن صلاحية ممثل الشخص اعتباري من أجل التدخل في العملية الخاضعة للإشهار ويحقق فيها من قبل المحافظ العقاري بالتحقيق في هوية أطراف معينين بتقديم وثائق معينة تكون قد صدرت في مدة أقل من ستة أشهر من تاريخ الإيداع وترفق بالوثيقة المراد إشهارها، مبينة أن الشخص الذي انعدمت أهليته بوقوعه في الجنون يثبت شرطه الشخصي بواسطة شهادة تتضمن حكم بالمنع أو رفع حالة انعدام الأهلية تسلم من أمين ضبط المحكمة مكان ولادة الأطراف، أما الشخص المنعده أهليته يثبت شرطه الشخصي بوجود ممثل له معين بواسطة قرار قضائي يسمح له بالتدخل في عملية الإشهار تحديدا، وقد يكتفي عقد أو قرار بالتمثيل بصورة عامة وكذا تمثيل الأشخاص المعنوية⁽³⁴⁾ يحقق فيه المحافظ العقاري انطلاقا من الوثيقة المودعة وما بها من بيانات، والمادة 102 من ذات المرسوم تنص: "يحقق في هوية الأطراف بمجرد الاطلاع على البطاقة التي بموجبها تم التصديق عليها، وتقدم هذه البطاقة إلى المحافظ العقاري في آن واحد مع الوثيقة التي يجب إشهارها."

رابعا- عدم تقديم وثيقة من المفروض تقديمها للمحافظ العقاري وذلك يعود إلى نوع العقد أو الحكم القضائي فقد تكون الوثيقة رخصة تجزئة أو محضر جمعية عامة أو مخطط، ففي هذه الحالة يرفض المحافظ الإيداع، علاوة على ذلك يمكنه الرفض عند تقديم وثيقة لا ترق لدرجة الإثبات المطلوب

كتقديم وثيقة من الموثق تبين انه تم رفع حالة انعدام الاهلية الناتجة عن الجنون التي لا يمكن اثباتها إلا قضائياً.

خامساً- عندما يكون تعيين العقارات لا يستجيب لأحكام المادة 66 من المرسوم 63/76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري إذ أنه لا بد من تعيين العقار تعييناً دقيقاً لقبول الإيداع ويشمل التعيين نوع العقار إن كان (محل تجاري، سكن، قطعة أرض) وإقليم البلدية التي يقع فيها العقار إضافة إلى القسم ورقم المخطط مع ذكر الحدود القديمة والجديدة في حالة تقسيم العقار المراد إشهاره كقاعدة عامة، يرد عليها استثناء يتعلق بالتجزئة الناتجة عن تطبيق قانون التهيئة والتعمير⁽³⁵⁾ كما أن كل تغير على الوحدة العقارية من تأسيس حق انتفاع أو حق ملكية للمباني أو الغراس يعتبر من قبيل تغير الحدود، الذي لا بد معه من ذكر الحدود، القديمة والجديدة.

سادساً- إذا لم تتضمن الجداول التي نصت على إيداعها المواد 93، 95، 98 من المرسوم 63/76 على أي من البيانات المطلوبة بموجب هذه المواد أو عندما تكون هذه الجداول غير محررة في الاستثمارات التي تقدمها الإدارة " جداول قيد رهون والامتيازات "⁽³⁶⁾ حسب ما نصت المادة 93 فلقد اشترطت المشرع في طالب تسجيل الرهن العقاري أو امتيازات أو الرهون القانونية تقديم طلب لإيداع مرفق بأصل أو صورة رسمية للحكم أو العقد المنشئ للامتياز⁽³⁷⁾ أو الرهن⁽³⁸⁾ والأصل في الرهن أن يكون قانونياً وقضائياً، فنظم القانون المدني الرهن القضائي أما القانوني لم يشر حالة من حالاته إلا أن النصوص الخاصة فعلت فذكرت حالاته منها المادة 254 من القانون التجاري⁽³⁹⁾ أما الامتياز العقاري هو أولوية يعطيها القانون لدين ما مراعاة لصفته ولا امتياز إلا بنص قانوني يقر ذلك، ولا يقوم المحافظ العقاري بتسجيل عقد أو حكم الرهن أو الامتياز إلا بإيداع جدولين أحدهما يحرر على وثيقة تقدم من الإدارة⁽⁴⁰⁾ من الدائن أو الغير يحتويان على التوقيع والتصديق مع تعيين كل من الدائن وموطنه الذي لا بد أن يكون باختصاص المجلس القضائي الواقع به العقار وتعين المدين، ذكر السند ونوعه وتاريخه وسبب الدين، مع تحديد رأسمال الدين ولواحقه والفترة التي لا بد من وفائه فيها مع تقدير الربوع والخدمات والحقوق غير المحددة أو المحتملة أو المشترطة، مع تعيين العقار المراد اتخاذ الإجراء بشأنه طبقاً للمادة 66 من المرسوم 63/76 التي سبق معالجتها، وكل تصحيح في الجداول لا بد أن يكون موقعا من الطالب مع تبيان اسمه ولقبه وموطنه وينفذ الإجراء بالتأشير على العقد أو الحكم الذي لا بد أن يوضح فيه تأشيرة التصديق والشرط الشخصي عند اللزوم ويحتفظ به في المحافظة العقارية ويرتب ضمن الوثائق.

أما المادة 95 من المرسوم السابق وضحت استثناء عن القاعدة العامة التي تقضي لزوم تقديم السند المتمثل في العقد الرسمي أو الحكم لتسجيل الرهن أو الامتياز، بنصها أنه يجوز طلب تسجيل الرهن والامتيازات حتى دون تقديم السند المثبت لذلك الرهن أو الامتياز عن طريق إيداع جدولين موقعين ومصدقين ومصححين أحدهما تقدمه الإدارة يطلب فيه تجديد تسجيل سابق من طرف الدائن أو الغير والمادة 98 من ذات المرسوم تنص على: "عندما يطلب تسجيل امتيازات بائع العقار ومقرض النقود والمتقاسم في وقت اشهار العقد أو القرار القضائي فيعفى الملتزم من تقديم السند الذي يعطي الحق في الامتياز، وتحدد الجداول نوع وتاريخ العقد ومحرر العقد أو السلطة الإدارية التي استعملت

العقد أو السلطة القضائية التي نطقت القرار وتذكر فيها حرفياً: بيانات العقود أو القرارات المذكورة المتعلقة على الخصوص: بهوية الأطراف، بالتعيين الكامل للعقارات، باختيار الموطن، بشروط الثمن وتقدير قطع الأرض والمعدلات وكيفيات الدفع والتكاليف والفوائد والمصاريف والانتفاع.... الخ، إذا كان الأمر يتعلق بمزايدة المضمون الكامل أما للحكم وإما للمحضر، إذا طلب التسجيل بعد اشهار العقد أو القرار القضائي فيعفى الملتزم أيضاً من تقديم السند شريطة أن توضح الجداول المودعة قصد الاجراء، مراجع الاجراء التي تعني العقد أو القرار القضائي الذي يعطي الحق في الامتياز، وفي حالة المزايدة على الحجز العقاري فإن تسجيل امتياز بائع العقار يمكن أن يطلب على الخصوص من قبل المدين المحجوز عليه أو من قبل كل دائن.

سابعاً- عندما يتبين أن الصور الرسمية أو النسخ المودعة قصد الإجراء غير صحيحة من حيث الشكل أو عندما لا تتوافر في هذه الصور أو النسخ الشروط الشكلية المنصوص عليها في التنظيم الجاري به العمل، فإنه في هذه الحالة لا يقبل المحافظ العقاري ايداع العقد، وكمثال على الشروط الشكلية شرط الرسمية بالنسبة للعقود المنصبة على العقارات مهما كان نوع العقد⁽⁴¹⁾.

ثامناً- في حالة مخالفة أحكام المواد 67 إلى 71 من المرسوم 63/76 المبينة لشروط البيان الوصفي للتقسيم، لا يقبل المحافظ العقاري الإيداع عند مخالفتها المادة 67 التي تنص: " أن الجدول الوصفي للتقسيم المنصوص عليه في المادة 66 يمكن أن يوجد أما في عقد خاص محدد لهذا الغرض وإما في نظام للملكية المشتركة أو في دفتر للشروط يخص فضلاً عن ذلك تنظيم التسيير الجماعي، وإما في أي عقد آخر أو قرار قضائي ويعد جدول وصفي واحد عندما تكون عدة عمارات موضوع ملكيات خاصة قد تم بناؤها على أرض واحدة تكون ملكيتها خاضعة لنظام الشيعاء ويجب أن يكشف الجدول الوصفي هوية العقار التي تنطبق عليه طبقاً لتدابير الفقرة الأولى من المادة 66 المشار إليها أعلاه، والعمل على تقسيم القطع الأرضية ومنح رقم إلى كل قطعة، وتشمل كل قطعة أرض على جزء من العقار وحصص الأطراف المشتركة كل الخاصة بها إذا كانت محدودة، ويشكل جزء حسب مفهوم المادة 66: "بالنسبة للمباني، كل محل رئيسي شقة محل للاستعمال التجاري أو المهني أو الصناعي..... إلخ. وكل محل ثانوي غرفة خدمة قبو، مستودع، مخزن غلال..... إلخ، بالنسبة للأراضي غير المبنية كل قسم من الأرض التي احتفظ بها عليها بحق عيني سالب أو كل قسم مثقل بصفة متميزة أو رفعت عليه تكاليف امتياز أو رهن ففي هذه الحالة الفائض في العقار يشكل أيضاً جزءاً، وكل جزء يتم التعرف عليه عن طريق موقعه الذي هو محدد بالاستناد إلى مخطط تكون نسخة منه مرفقة بالوثيقة التي ينبغي إظهارها، وتكون قطع الأرض موضوع ترقيم مستمر ضمن سلسلة وحيدة ابتداء من الوحدة، وعندما يكون العقار من عدة عمارات فإن قطع الأرض يمكن أن تكون موضوع ترقيم مستمر ضمن سلسلة وحيدة ابتداء من الوحدة، وعندما يكون العقار من عدة عمارات فإن قطع الأرض يمكن أن تكون موضوع ترقيم مستمر ضمن سلسلة متتالية مخصصة لكل واحد منها ابتداء من إعداد منفصلة بأبعاد ملاءمة، ويلخص الجدول الوصفي لزوماً جدول مضمن في العقد نفسه أو ملحق به يتضمن الأعمدة التالية فقط: رقم قطعة الأرض حسب الترتيب

التصاعدي للأرقام، العمارة الدرج، الطابق، نوع قطعة الأرض، الحصة في ملكية الأرض ويجب أن يدرج هذا الجدول في الوثيقة التي ينبغي إشهارها ."

أما المادة 68 تنص: " أن كل تعديل اما للعقار الذي ينطبق عليه الجدول الوصفي وإما لقطع الأرض تتم معاينته بموجب عقد تعديلي للجدول الوصفي، مصحوب بمخطط ترفق نسخة منه بالوثيقة التي ينبغي إشهارها، ويجب أن يصحح العقد التعديلي، حسب الحالة، تعين مجموع العقار أو ترقيم قطع الأرض وإذا كان التعديل يقضي بتقسيم قطعة أرض وحتى إذا كان التقسيم لا ينتج إلا تعديل حصة الملكية الموجودة في قطعة الأرض فإن العقد التعديلي يمنح رقما جديدا إلى كل جزء لقطعة أرض قصد تكوين قطعة أرض جديدة لا يمكن أن تكون موضوع أحداث قطعة أرض معينة برقم واحد إلا اذا كانت قطع الأرض غير مبقلة عند اشهار العقد التعديلي بحقوق او تكاليف مختلفة تم اشهارها في مجموعة البطاقات العقارية، أن الأرقام التي تعين قطع الأرض الجديدة تؤخذ بعد الأرقام الموجودة ضمن السلسلة الوحيدة أو السلسلات المتتالية، يلخص الجدول التعديلي لزوما في جدول مماثل للجدول المنصوص عليه في المادة السابقة ولكن في جدول قطع المعدلة ومع الإشارة فضلا عن ذلك في عمود إضافي، في مواجهة كل قطعة أرض جديدة، أرقام قطع الأرض المعدلة التي نتجت عنها قطع الأرض الجديدة في مواجهة قطع الأرض المعدلة أرقام قطع الأرض الجديدة الناتجة من التعديل، ويجب ان يدرج هذا الجدول في الوثيقة التي ينبغي إشهارها.

المادة 89 تنص: "ان المخططات المشار إليها في المادتين 67 و68 يتم اعدادها ضمن شروط تحدد بموجب قرار".

المادة 70 من نفس المرسوم تنص: " أن نسخة أو مستخرجا يتضمن على الأقل الجدول الملخص للجدول الوطني لقرار ولكل عقد تعديلي مخصص لمصلحة مكلفة بضبط مسح الأراضي يسلم إلى المحافظ العقاري كما تسلم له الوثيقة المودعة من اجل اشهارها، وترفق به نسخة من المخطط المشار اليه في المادة 67 أو 68، إن أرقام الأرض الناتجة عن جدول وصفي لتقسيم أو لأي وثيقة مماثلة تم إشهارها وكذلك لحصة في ملكية الأرض الداخلة في كل قطعة أرض عندما تكون هذه الحصة محددة، تمنح بصفة نهائية مع مراعاة تطبيق المادة 1/68 ويجب ان تستعمل هذه العناصر من أجل إجراء تعيين العقارات في جميع الوثائق ومستخرجات مسح الأراضي، غير أن بيان الحصة في ملكية الأراضي لا تندرج في العقود والقرارات القضائية والرهون.

المادة 71 تنص: "يتم اعداد الجدول الوصفي للتقسيم من قبل جميع المالكين أو الشركاء في ملك عقار مع مراعاة أحكام الفقرات التالية: عندما يتم إعداد أو اشهار جدول وصفي أو وثيقة مماثلة فيمكن لكل معني أن يطلب من الموثق إعداد جدول وصفي قصد تنفيذ إجراء يخص جزءا من عقار، وينبغي على المالكين في الجدول الوصفي الذي تم إعداده فإن الموثق يتم هذا الجدول قبل إشهاره بموجب محضر تعين فيه تحفظات المعارضين، وتكون مصاريف العقود المشار إليها أعلاه على عاتق جماعة الشركاء في الملك ويتم تحصيلها كما هو الشأن في تكاليف الشركاء في الملك، ويمكن أن يتم إعداد عند الاقتضاء من قبل موثق، ويتم طلبه ضمن الشروط المنصوص عليها في هذه المادة ". وضح المشرع الجزائري طريقة

إعداد الجدول الوصفي للتقسيم من جميع المالكين أو الشركاء في عقار واحد بالسعي في إعداده بطلب يقدمونه للموثق مع جميع العقود التي تساعد في ذلك وإشهاره لأنه ينصب على جزء من العقار الذي تم قسمته بين المالكين أو الشركاء، وفي حالة وجود اعتراض على الجدول الوصفي يحرر الموثق محضر يتم فيه الجدول الوصفي ويبين فيه تحفظات المعارضين.

الفرع الثاني: حالات المنصوص عليها بالمادة 353 من قانون التسجيل:

وهذه الحالات تتمثل في⁽⁴²⁾ عدم تقديم التصريح التقييمي للعقار موضوع التصرف، بمعنى عدم تحقيق القيمة التجارية للمعاملات عدم الدفع المسبق لرسوم الشهر العقاري من طرف ملتزم الإيداع، وحالة رفض إيداع عقد الشبهة على عقار له سند رسمي ومشهر لدى المحافظة العقارية.

الفرع الثالث: حالات من الواقع العملي

إذا كان التعيين الوارد في دفتر المرفق لا يمثل التعيين الوارد في العقد، حالة رفض الإيداع لوثائق مسح بالبلدية التي تكون عملية المسح فيها تفوق مدة سنة ولاحظ المحافظ العقاري خلال الاطلاع على الوثائق المودعة ان العملية لم تشمل كل أجزاء القسم فيرفض الإيداع في الجزء الناقص، حالة إيداع وثائق مسح بلدية بأكملها لكن بعض الأقسام من البلدية لم يتم مسحها وحالة أخرى تتمثل في إذا ما سجلت مصلحة المسح في بلدية ما ستون بالمائة من الملكيات المجهولة فيرفض الإيداع وللإشارة المشرع الجزائري غفل عن إحصاء حالة صدور قانون جديد بين فترة إيداع الوثيقة وفترة دراستها يقرر منع التصرف الذي تنطوي عليه الوثيقة موضوع الإيداع⁽⁴³⁾ ولا بد من الإشارة إلى أن المحافظ العقاري عند القيام برفض الإيداع عليه أن يلاحظ وجود أو عدم وجود أسباب أخرى للرفض من أجل تجنب حالات الرفض المتكررة⁽⁴⁴⁾.

المطلب الثاني: أنواع قرار رفض الإيداع

الفرع الأول: رفض الإيداع الكلي

يستطيع المحافظ العقاري رفض إيداع العقود والأحكام القضائية الوثائق المرفقة بها بأكملها حتى لو كان السهو أو عدم الصحة يتعلق ببعض البيانات في الوثيقة المودعة دون بيانات أخرى⁽⁴⁵⁾ طبقا للمادة 106 الفقرة 01 من المرسوم 63/76 التي تنص: " في جميع الحالات التي يرفض فيها الإجراء فإن الرفض في كلا الحالتين يعني الإجراء الذي طلب من أجله الإشهار حتى ولو كان السهو أو عدم الصحة أو الخلاف الذي تم اكتشافه يعني فقط بعض البيانات أو الأطراف أو بعض العقارات المذكورة في الوثيقة التي يجب إشهارها".

الفرع الثاني: رفض الإيداع الجزئي

المشرع حدد الحالات التي يكون فيها رفض الإيداع جزئيا خروجاً عن القاعدة العامة التي تقتضي جعله كليا حسب المادة 106 الفقرة 02 و03 من المرسوم 63/76 بنصها: "غير انه فيما يخص نزع الملكية من اجل المنفعة العامة، فإن الوثيقة المودعة تعتبر من أجل تطبيق الرفض كوثيقة تتضمن إجراءات كثيرة متميزة بمثل عدد المالكين أو مجموعات المالكين على الشياخ ويمكن أن يكون كذلك موضوع رفض

جزئي، والأمر كذلك في حالة المزايدة حسب قطع الأرض أو البيوع المتميزة المنجزة بموجب عقد واحد وبنفس العقد ففي هذه الحالة فإن الوثيقة المودعة تعتبر كوثيقة تتضمن إجراءات كثيرة بمثل عدد قطع الأرض التي تمت المزايدة عليها أو البيوع المتميزة، ومن جهة أخرى في حلة ما إذا كانت الوثائق المودعة قصد إشهار امتيازات أو رهون أو نسخة التنبيه المساوي للحجز تتضمن خلافات في تعيين بعض العقارات التي يكون تعيينها مطابقا أما الرفض لا ينطبق إلا بالنسبة للعقارات الأخرى " وبذلك حالات الرفض الجزئي هي كالاتي:

1- حالة نزع الملكية للمنفعة العامة:

إذا كانت عملية النزاع لعدة مالكين لأن الوثيقة المودعة في هذه الحالة تتضمن إجراءات كثيرة ومتميزة بعدد المالكين إذ يمكن أن يشمل الرفض البعض دون البعض الآخر⁽⁴⁶⁾.

2- حالة المزايدات لعدد من القطع الأرضية:

أو البيوع المتميزة بموجب عقد واحد، هنا تعتبر الوثيقة المودعة شاملة متضمنة إجراءات كثيرة بعدد قطع الأراضي التي تمت بمقتضاها المزايدات أو البيوع.

3- حالة ما إذا كانت الوثيقة المودعة قصد الشهر تتضمن امتيازاً أو رهوناً أو نسخة من التنبيه المساوي للحجز:

وتتضمن في نفس الوقت خلافات في التعيين الخاص بالعقارات المرتب عليها بعض الحقوق أو الحجوز، فإن الإجراء يقبل بالنسبة للعقار الذي يكون تعيينه مطابقاً للشروط القانونية أما حالة الرفض فإنها تطبق على العقارات التي يكون تعيينها ناقص.

يقوم المحافظ العقاري قبل تبليغ قراره المتعلق برفض الإيداع للمودع بالبحث عن أسباباً أخرى قد تؤدي للرفض، وذلك عن طريق فحص العقود والوثائق المودعة وحصر كل الأخطاء الموجودة فيها والتي يمكن أن تكون من جديد سبباً في رفض الإيداع مرة أخرى، يفرغ قرار الرفض في رسالة مؤرخة مكتوبة توجه لمن قام بإيداع العقود أو المحررات، محددًا بموجها تاريخ الرفض وأسباب الرفض والنص القانوني الذي يبرره مع ضرورة توقيع المحافظ وشهادته بذلك⁽⁴⁷⁾ ويبلغ قرار الرفض إلى المودع في الأجل القانونية المسموح بها لتبليغ القرار وهي خمسة عشر يوماً من تاريخ الإيداع طبقاً للمادة 107 من المرسوم 63/76، أما فيما يتعلق بإجراءات التبليغ، فإنها تتم إما برسالة موصى عليها مع الإشعار بالوصول أو بواسطة التسليم الشخصي للمودع مقابل إقرار بالاستلام طبقاً لنص المادة 108 من المرسوم السابق، ومن الناحية العملية يمسك المحافظ العقاري ملف الرفض، بوضع أربعة ملفات فرعية تتمثل في: ملف فرعي خاص بقضايا في انتظار الرفض، ملف فرعي خاص بقضايا مرفوضة للحفظ، ملف فرعي خاص برفض نهائي، ملف فرعي خاص بقضايا المنازعات، فعند اتخاذ المحافظ قراره برفض الإيداع عليه التأشير به على الملف الخاص بقضايا في انتظار الرفض مع ذكر تاريخه وسببه والنص القانوني الذي استند إليه وإذا تجاوزت المدة القانونية الخاصة بالطعن في قرار الرفض والمقدر بشهرين من تاريخ الاستلام، فإن الملف الفرعي الخاص بالرفض يرتب ضمن الملف الخاص بالرفض النهائي، أما في حالة قيام المتضرر بالطعن في قرار الرفض خلال الأجل القانونية المحددة أعلاه فالملف يرتب في الملف الفرعي الخاص بالمنازعات في

انتظار صدور قرار قضائي إما يؤيد قرار المحافظ العقاري برفض الإيداع وبالتالي الملف في هذه الحالة يرتب في الملف الفرعي النهائي، وإذا كان الحكم يلغي قرار المحافظ العقاري فإن على هذا الأخير إتمام إجراءات الشهر بطريقة عادية⁽⁴⁸⁾.

المبحث الرابع

الطبيعة القانونية لقرار رفض الإيداع والطعن فيه

المطلب الأول: الطبيعة القانونية لقرار رفض الإيداع

هنالك من يرى أن قرارات المحافظ العقاري لا ترقى إلى مصاف القرارات الإدارية بل هي مجرد أعمال إدارية تتعلق بالملكية في مجملها، ومنهم من يرى أنها قرارات إدارية تتسم بجميع سمات القرار الإداري وسنفضل الأمر مع تبيان الرأي الشخصي حول الأمر:

الفرع الأول: الصبغة الخاصة لقرار رفض الإيداع:

لقد ذهب البعض من باحثي القانون أن قرار الإيداع ليس بالقرار الإداري مفيداً أن عناصر القرار الإداري لا تنطبق عليه كما وأنه لا يولد ولا ينشأ أي أثر قانوني⁽⁴⁹⁾ مؤكداً أن كل أعمال وتصرفات المحافظ العقاري ليست قرارات إدارية على أساس أنه لا تنطبق عليها عناصر القرار الإداري والتي تتمثل في التصرف القانوني الصادر بصورة منفردة للإدارة لإحداث أثر قانوني يمس المعنى بالتعديل أو الإنشاء أو الإلغاء للمراكز القانونية أو الحقوق عمل قانوني نص عليه المشرع، كما أنه ليس بالعمل القضائي ولا التشريعي بل عمل نظمه القانون أوكل هيئة الحفظ العقاري صلاحية إصداره للأشخاص المعنيين، كما أنه صادر عن هيئة إدارية تسمى المحافظة العقارية يقوم عليها موظف عمومي يسمى المحافظ العقاري تابعة لمديرية الحفظ العقاري، وهي مصلحة غير ممرضة للدولة على مستوى الولاية مما يجعل التصرفات والأعمال الصادرة عنها أعمال إدارية يمكن الطعن فيها أمام القضاء الإداري المختص، وهو صادر بالإرادة المنفردة لهيئة الحفظ العقاري، كما أنه بصوره يحدث أثراً قانونياً.

الفرع الثاني: الصبغة الإدارية لقرار رفض الإيداع

لقد اعتبر بعض دارسي وباحثي القانون الإداري أن قرار الإيداع قرار إداري صادر عن الإدارة ممثلة في شخص مدير الحفظ العقاري وأنه يخضع للمفاهيم الإدارية الخاصة بإصدار القرارات الإدارية وتنفيذها وكيفية الطعن فيها⁽⁵⁰⁾ ومؤيدي هذا الاتجاه لهم من الحجج التي يستدلون بها على صحة آرائهم ونحن نؤكد على صحة هذا الرأي وسداده وهي:

أن قرار الإيداع تصرف قانوني يرتب أثراً قانونية⁽⁵¹⁾ كما أنه عمل ينشئ مراكز قانونية بصوره عن إدارة عامة، فالمحافظة العقارية أو محافظ الرهون⁽⁵²⁾ هي مصلحة عمومية وظيفتها حفظ العقود ومختلف المحررات الخاضعة للشهر، والمتضمنة لنقل أو تعديل حق الملكية والحقوق العينية الأخرى، وهي هيئة تم استحداثها بموجب المادة 20 من الأمر 75/74 المتعلق بإعداد المسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري.

علاوة على ذلك يسيرها محافظ عقاري وهو موظف خاضع لقانون الوظيفة العمومية تربطه بالإدارة المركزية علاقة لائحية تنظيمية⁽⁵³⁾، وعليه المحافظة العقارية هيئة تتولى إتمام الإجراءات المتعلقة بالشهر العيني، وهي مصلحة عمومية موضوعة تحت وصاية وزارة المالية ويشرف عليها المحافظ العقاري. كما أنّ قرار الإيداع صادر بالإرادة المنفردة، إذا كان لزوماً في القرار الإداري أن يكون صادراً بالإرادة المنفردة فلا بد إضافة إلى ذلك أن يصدر القرار من جانبها فقط، ولا يعني ذلك انفراد فرد بإصدار قرار أو جهة إدارية بإصداره⁽⁵⁴⁾، والتصرف يصدر بالإرادة المنفردة للإدارة بما لها من امتيازات السلطة العامة، وذلك حتى نكون أمام قرار إداري وجب أن تظهر الإدارة إرادتها بالشكل الذي حدده القانون⁽⁵⁵⁾، وقرار الإيداع يحدث أثر قانوني فيكون بذلك التأثير إلزامي وإجباري في المراكز القانونية، وذلك فور صدوره فهو بدوره ينشئ مركز قانوني بصدوره لصاحب الملكية.

المطلب الثاني: الطعن في قرار رفض الإيداع

الفرع الأول: من حيث الجهة القضائية المختصة

لقد نصّت المادة 24 من الأمر 74/75 على أن قرارات المحافظ العقاري تكون قابلة للطعن أمام الجهات القضائية الإدارية:

أ- الاختصاص النوعي:

لقد جعل المشرع الجزائري المحاكم الإدارية صاحبة الولاية العامة في النظر بالمنازعات الإدارية طبقاً لنص المادة 800 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية التي نصت على: "المحاكم الإدارية هي جهات الولاية العامة في المنازعات الإدارية وتختص بالفصل في أول درجة بحكم قابل للاستئناف في جميع القضايا التي تكون الدولة الولاية البلدية أو إحدى المؤسسات العمومية ذات الصبغة الإدارية طرفاً فيها"، كما أنّ المادة 801 من نفس القانون نصت على أنّ المحاكم الإدارية تختص كذلك بالفصل في دعاوى إلغاء القرارات الإدارية، وعليه دعوى الإلغاء المنصبة على قرارات المحافظ العقاري ترفع أمام المحاكم الإدارية باعتبار أنها قرارات صادرة عن المحافظة العقارية وهي مصلحة غير ممرّكة للدولة على مستوى الولاية.

ب- الاختصاص الإقليمي:

لقد نصّت المادة 803 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية على أن الاختصاص الإقليمي للمحاكم الإدارية طبقاً للمادتين 37 و38 من ذات القانون بنصها: "يتحدّد الاختصاص الإقليمي للمحاكم الإدارية طبقاً للمادتين 37 و38 من هذا القانون"، المادة 37 نصت على أنه: "يؤول الاختصاص للجهة القضائية التي يقع في دائرة اختصاصها موطن المدعى عليه وإن لم يكن له موطن معروف، فيعود الاختصاص للجهة القضائية التي يقع فيها آخر موطن له، وفي حالة اختيار موطن يؤول الاختصاص الإقليمي للجهة القضائية التي يقع فيها الموطن المختار، ما لم ينص القانون على خلاف ذلك"، يتبين أنّ الاختصاص الإقليمي يؤول إلى الجهة القضائية التي يقع في دائرة اختصاص موطن المدعى عليه، وإن لم يكن له موطن معروف يعود الاختصاص إلى الجهة القضائية التي يقع فيها آخر موطن له، وفي حالة اختيار موطن يؤول الاختصاص الإقليمي للجهة القضائية التي يقع فيها الموطن المختار، ما لم ينص القانون على خلاف ذلك، إنّ تحديد

موطن المدعى عليه في قضايا إلغاء القرارات الصادرة عن المحافظ العقاري ليست إشكالية تطرح لوضوح موطن مديرية الحفظ العقاري على مستوى الولاية، فكلّ من أراد إلغاء قرار رفض إيداع اللجوء إلى المحكمة الإدارية التي يقع في دائرة اختصاصها مديرية الحفظ العقاري، أما المادة 38 من قانون الاجراءات المدنية والإدارية نصت على: " في حالة تعدّد المدعى عليهم يؤول الاختصاص الاقليمي للجهة القضائية التي يقع في دائرة اختصاصها موطن أحدهم ".

لقد أكّدت المادة أعلاه أنّه في حالة تعدّد المدعى عليهم يؤول الاختصاص للجهة القضائية التي يقع في دائرة اختصاصها موطن أحد المدعى عليهم، إلّا أن الأمر لا ينطبق على دعاوى إلغاء قرارات المحافظ العقاري بصورة عامة وقرار الإيداع أو رفض الإيداع باعتبار أنّ موطنه معلوم ولا يمكن اتخاذ قرار من أكثر من محافظ عقاري وأكثر من مديرية حفظ عقاري.

الفرع الثاني: حجّة الحكم وأثاره

القاضي الإداري تنحصر سلطته عند ممارسته للرقابة على القرارات الإدارية المطعون فيها بالإلغاء في التأكّد من مشروعية القرار الإداري المطعون فيه أو عدم مشروعيتها، بحيث يحكم بإلغاء القرار الإداري كلياً أو جزئياً إذا وجد أنّه مصاب بعيب أو أكثر أو يحكم برفض الدعوى إذا تيقن من عدم صحّة ما ادّعاه الطاعن، فيتربط على إلغاء قرار الإيداع إعدامه واعتباره كأن لم يكن منذ صدوره، ويكون للحكم حجّة الشيء المقضي فيه، غير أن هذه الحجّة مطلقة وليست نسبية، إذ أنها في مواجهة الكافة، وهذا يرجع الى كون دعوى الإلغاء دعوى موضوعية عينية ترفع من أجل مخاصمة القرار الإداري في ذاته لعدم مشروعيته، فإذا حكم بإلغاء القرار ترتب عن ذلك زواله من الوجود بالنسبة للكافة، وتتعلّق حجّة الحكم بالنظام العام لاتصاله باستقرار الأوضاع والمراكز القانونية التي حسمها في المنطوق.

عند صدور الحكم بإلغاء قرار الإيداع يمكن للمحافظ العقاري تنفيذ الحكم ويتطلب الأمر اتخاذ قرار معاكس للقرار المتخذ للقرار الملغى، وعندما يرفض المحافظ العقاري تنفيذ الحكم فإنه يرتكب مخالفة لحجّة الشيء المقضي فيه التي تعادل مخالفة القانون، وللمتضرر رفع دعوى مسؤولية إدارية كون معارضة حجّة الشيء المقضي فيه تشكل خطأ مصلحياً من شأنه الحكم بتعويض مالي، كما أنّه من المتفق عليه فقها وقضاء أنّه على القاضي الإداري ألا يصدر أوامر للإدارة أو أن يحل محلّها في اتخاذ قرارات تدخل في صميم صلاحياتها، ولو كان يطلب منها.

فالإدارة لا يمكنها أن تلجأ الى القضاء إلا إذا ألزمها القانون بذلك، وذلك احتراماً وتجيدياً لما تتمتع به الإدارة من سلطة تقديرية، وهذا اعتماداً على مبدأ الفصل بين السلطات، بل هو ضماناً ودعامة لحماية حقوق الأفراد إلا أنه في حالة رفضها تطبيق القرارات القضائية يمكن اللجوء إلى فرض الغرامة التهديدية من أجل إجبار الإدارة على التنفيذ واحترام حجّة الشيء المقضي فيه، لكن المشرع الجزائري عالج الأمر في قانون الاجراءات المدنية والإدارية في مجموعة من المواد تتعلّق بكيفية تنفيذ الحكم الإداري وسلطة القاضي الإداري في ذلك.

وبتفحص هذه المواد نجد أن المشرع أعطى للقاضي الإداري سلطة إصدار أوامر الإدارة العامة بهدف تنفيذ القرار أو الحكم أو الأمر الإداري من هذا القانون، كما يجوز للجهة القضائية الإدارية المطلوب منها اتخاذ أمر بالتنفيذ، أن تأمر بغرامة تهديدية مع تحديد سريان مفعولها في حالة عدم التنفيذ، ولم تحدد تدابير التنفيذ تقوم الجهة القضائية المطلوب منها ذلك، بتحديد وقتها ويجوز لها تحديد أجل للتنفيذ، والأمر بغرامة تهديدية والتي تكون مستقلة عن تعويض الضرر.

في حالة عدم التنفيذ الكلي أو الجزئي، أو في حالة التأخر في التنفيذ، تقوم الجهة القضائية الإدارية بتصفية الغرامة التهديدية التي أمرت بها، ويجوز لها تخفيضها أو إلغائها عند الضرورة، كما يجوز لها أن تقرّر عدم دفع جزء من الغرامة التهديدية للمدعي إذا تجاوزت قيمة الضرر، وتأمّر بدفعها للخزينة العمومية ويكون الحكم الحائز لقوة الشيء المقضي به بإلزام أحد الأشخاص المعنوية العامة بدفع مبلغ مالي محدّد القيمة قابل للتنفيذ وفق الأحكام التشريعية السارية المفعول، ولا يجوز تقديم طلب إجبار الإدارة لتنفيذ حكمها النهائي وطلب الغرامة التهديدية إلا بعد رفض التنفيذ من الإدارة وانقضاء أجل ثلاثة أشهر من تاريخ التبليغ الرسمي للحكم، وفي الحالة التي تحدّد المحكمة الإدارية في حكمها محل التنفيذ أجلا للمحكوم عليه لاتخاذ تدابير تنفيذ معينة لا يجوز تقديم الطلب إلا بعد انقضاء هذا الأجل، وفي حالة رفض التظلم الموجه للإدارة من أجل تنفيذ الحكم، يبدأ سريان أجل ثلاثة أشهر من تاريخ الرفض، وبهذا يكون المشرع قد أعطى فعالية ودور إيجابي للقاضي الإداري في ممارسته للرقابة القضائية على أعمال الإدارة هذا من جهة، ومن جهة أخرى إرجاع الثقة للمواطنين في قوة واستقلالية القضاء.

خاتمة:

جميع المحرّرات التوثيقية والإدارية يتم تسجيلها في مصلحة الطابع والتسجيل، ويتم إيداعها بالمحافظة العقارية في الأجال القانونية لأجل إتمام إشهارها، وأول إجراءات الإشهار هو الإيداع، وفي حال القبول تبدأ إجراءات الإشهار بالسريان، وفي حال الرفض تتوقف عملية الإشهار، وأنه نظرا لأهميته البالغة التي قد تصل لحرمان الشّخص من شهر حقّه وجعله حجة في مواجهة الغير سمح المشرع للمعني أن يطعن في هذا القرار متى رأى أنه أجحف حقّه وذلك باللّجوء للقضاء الإداري سواء كان القرار بالقبول أو بالرفض جزئيا أو كليًا، يمكن التصدي له قضائيا بالإلغاء باعتباره أنّه قرار يتّسم بصفات القرار الإداري رغم تعلّقه بحق الملكية، وجعل ضمانات قانونية أكبر لتنفيذ الحكم الصادر عن القضاء الإداري بواسطة الغرامة التهديدية كوسيلة لإجبار المحافظ العقاري بصورة خاصّة ومديرية الحفظ العقاري بصورة عامة على تنفيذ الحكم.

الهوامش:

(1) أنظر في هذا المجال، بوشناق جمال، شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري، دار الخلدونية، طبعة 2006، ص 65.
الوثائق المعنية بالإيداع تتمثل في التصرفات والأحكام المتعلقة بإنشاء الحقوق العينية العقارية أو نقلها أو التصريح بها وتعديلها وإنهائها والتصرفات المنشئة للحقوق الشخصية كالإرث، عقود البناء والتعمير، والدعاوى القضائية، عقد الاعتماد الاجباري والرهون القانونية للبنوك والمؤسسات.

(2) حدد قانون المالية 2004 الرسم المقابل لكل نوع من أنواع العقود والوثائق المقدمة للشهر، علما أنه ليس بالأمر الثابت.

- (3) ذكرت المادة 61 من المرسوم 63/76: " كل عقد يكون موضوع إشهار في المحافظة العقارية يجب أن يقدم على الشكل الرسمي".
- (4) تموح منى، النظام القانوني للمحافظة العقارية في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير فرع العقود والمسؤولية، جامعة الجزائر، 2004/2009 ص 29.
- (5) مجيد خلفوني، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، ديوان الأشغال التربوية، طبعة 2003، ص 96.
- (6) تموح منى، المذكرة السابقة، ص 24.
- (7) صيفاوي سليمة، المحافظة العقارية ودورها في تحقيق أهداف الشهر العقاري في الجزائر، مذكرة ماجستير فرع قانون عقاري، المركز الجامعي العربي التبسي - تبسة، السنة الجامعية 2008/2007، ص 83.
- (8) أنظر المادة 949 من القانون المدني.
- (9) أنظر المادة 324 مكرر 1 من القانون المدني.
- (10) أنظر المادتان 41، 42 من قانون الأوقاف.
- (11) أنظر في هذا الصدد المرسوم التنفيذي رقم 336/2000 المؤرخ في 2000/10/26 المتضمن أحداث وثيقة الاشهاد المكتوب لإثبات الملك الوقفي وشروط وكيفيات إصدارها وتسليمها.
- (12) أنظر المادة 24 من قانون الأوقاف.
- (13) عدلت المادة 10 من قانون المالية لسنة 2004 الأجل بموجب القانون رقم 22/03 المؤرخ في 2003/12/28.
- (14) نظمته المشرع في المادتين 71 و 72 من القانون المدني.
- (15) الدكتور عمار بوضياف، عقد الامتياز ودوره في تطوير العلاقة بين الإدارة المحلية والقطاع الخاص محاضرة الأكاديمية العربية المفتوحة، الدانمارك، كلية الحقوق والعلوم السياسية قسم الدراسات العليا، ص 04.
- (16) الدكتور سليمان محمد الطماوي، الأسس العامة للعقود الإدارية، دار الفكر العربي، الطبعة الخامسة، 1991، ص 108.
- (17) أنظر المادة 85 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.
- (18) طبقا للمادة 38 من المرسوم 63/76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري، والمادة 14 / 02 من الأمر 74/75 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري.
- (19) أنظر المادة 08 من المرسوم التنفيذي 65/91 المتضمن تنظيم المصالح الخارجية لأموال الدولة والحفظ العقاري.
- (20) أنظر المادة 38 من المرسوم 63/76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري.
- (21) أنظر القانون 02-06 الصادر في 2006/02/20 المعدل للقانون رقم 27/88 الصادر في 1988/07/12 المتعلق بتنظيم مهنة التوثيق.
- (22) أنظر المادة 75 الفقرة 03 من الأمر 105/76 مؤرخ في 1976/12/09 المتضمن قانون التسجيل.
- (23) منها العقود المتضمنة بيع عقار طبقا للمرسوم 212/85 المؤرخ في 1985/08/13 المتعلق بتسوية البناءات الفوضوية، المادة 12 منه.
- (24) جمال بوشنافة، المرجع السابق، ص 74.
- (25) الدكتور عبد الحميد الشواربي، إجراءات الشهر العقاري في ضوء القضاء والفقهاء، منشأة المعارف الاسكندرية، طبعة 1999، ص 53.
- (26) تموح منى، المذكرة السابقة، ص 27-28.
- (27) أنظر الأمر رقم 103/76 مؤرخ في 09 ديسمبر سنة 1976 المتضمن قانون الطابع.
- (28) جمال بوشنافة، المرجع السابق، ص 159.
- (29) جمال بوشنافة، المرجع السابق، ص 91.
- (30) راجع الشروط الشكلية للعقد.
- (31) أنظر المادة 883 من القانون المدني التي تستوجب الرسمية كشرط شكلي لعقد الرهن الرسمي.
- (32) أنظر في هذا المجال محمدي سليمان، الرهن الرسمي، مذكرة ماجستير، جامعة الجزائر، سنة 2001/2000، ص 6.
- (33) أنظر المادة 883 من القانون المدني التي تستوجب الرسمية كشرط شكلي لعقد الرهن الرسمي.
- (34) أنظر في هذا المجال محمدي سليمان، الرهن الرسمي، مذكرة ماجستير، جامعة الجزائر، سنة 2001/2000، ص 6.
- (35) هذه الأحكام تصبح باطلة بموجب إلغاء المادة 352 من هذا القانون، وملغاة بموجب المادة 27 من قانون المالية لسنة 2000.
- (36) أنظر الطاهر بريك، المذكرة السابقة، ص 60.
- (37) المستشار أنور طلبة، الشهر العقاري والمفاضلة بين التصرفات، دار النشر للثقافة لبنان، طبعة 1998، ص 361.
- (38) أنظر التعليم رقم 5322 المؤرخة في 1976/09/15 المتعلقة بإنشاء ومسك الدفتر العقاري، وزارة المالية، الجزائر، ص 124.

- (40) حشود نسيم، الشكلية في البيع العقاري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، فرع عقود ومسؤولية 2003، ص 164.
- (41) زروقي ليلى، حمدي باشا عمر، المنازعات العقارية، دار هومه للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر 2002، ص 7.
- (42) رامول خالد، المحافظ العقاري كآلية للحفاظ العقاري في التشريع الجزائري، قصر الكتاب 2001، ص 132، 133.
- (43) محمد كنانة، مقال بعنوان الدفتر العقاري، مجلة المحاماة، العدد 03، الصادرة عن منظمة المحامين لناحية باتنة، 2007، ص 151.
- (44) الدكتور مانع جمال عبد الناصر، المقال السابق، ص 10.
- (45) بعلي محمد الصغير، القرارات الإدارية، المرجع السابق، ص 9.
- (46) بعلي محمد الصغير، القرارات الإدارية، المرجع السابق، ص 9.
- (47) تموح منى، المذكرة السابقة، ص 09. و MARTY gabriel, RAYNAUD pierre; droit civil; les suretes réelles; op; cit; p.
- 393
- (48) رامول خالد، المرجع السابق، ص 30 وما بعدها.
- (49) الدكتور عمار بوضياف، المرجع السابق، ص 45.
- (50) الدكتور عمار بوضياف، المرجع السابق، ص 13.
- (51) أحمد محيو، المرجع السابق، ص 207.

