قواعد وشروط الشهر العقاري بين القوانين والمذكرات المصلحية

Rules and Conditions of Real Estate Registration between Laws and Administrative Memoranda

سلخين بن شناف* [1]، هتشان آسية [2]

مخبر السيادة والعولمة بجامعة يحي فارس بالمدية (الجزائر)

[1] جامعة يحي فارس بالمدية (الجزائر)، Selkhine.benchenaf@univ-medea.dz

[2] جامعة يحي فارس بالمدية (الجزائر)، hatchane.assia@univ-medea.dz

تاريخ الاستلام: 2026/03/07 تاريخ القبول: 2026/05/31 تاريخ النشر: 2026/10/27

ملخص:

يهدف هذا البحث إلى تحليل قواعد وشروط الشهر العقاري في التشريع الجزائري، بالاعتماد على القوانين والمذكرات المصلحية، باعتباره أداة أساسية لحماية الملكية العقارية وضمان استقرار المعاملات وتحقيق الائتمان العقاري، تتناول الدراسة **قاعدة الرسمية** التي تفرض تحرير العقود العقارية في محررات رسمية يعدّها ضابط عمومي أو موظف مختص، لما توفره من حجية قانونية وحماية للأطراف. كما تستعرض **قاعدة الشهر المسبق** التي تمنع تسجيل أي تصرف جديد ما لم يكن مستنداً إلى أصل ملكية مشهر، مع توضيح الاستثناءات القانونية مثل العقود المحررة قبل سنة 1971، وشهادات الحيازة، وعقود الشهرة، والأحكام القضائية، وتبيّن الدراسة **الشروط القانونية لعملية الشهر** من خلال ضبط البيانات المتعلقة بتعيين الأطراف الطبيعية والمعنوية، إضافة إلى شروط تعيين العقارات، سواء كانت ممسوحة أو غير ممسوحة، بما يضمن الدقة ويمنع الجهالة. ويخلص البحث إلى أن احترام هذه القواعد والشروط يعزز حماية الملكية العقارية ويضمن استقرار المعاملات، مع التأكيد على ضرورة رقمنة خدمات المحافظات العقارية، وتسريع عمليات المسح، وتطوير التكوين المستمر للكوادر المتخصصة.

كلمات مفتاحية: شهر عقاري؛ رسمية؛ شهر مسبق؛ تعيين أطراف؛ تعيين عقارات؛

Abstract:

This research aims to analyze the rules and conditions of real estate registration in Algerian legislation, based on laws and administrative memoranda, considering it an essential tool for protecting real property rights, ensuring transactional stability, and achieving real estate credit. The study examines the principle of formality, which requires that real estate contracts be drafted in official instruments prepared by a public officer or an authorized official, as this provides legal evidentiary value and protection

* المؤلف المرسل

for the parties. It also reviews the principle of prior registration, which prevents the registration of any new transaction unless it is based on a previously registered title of ownership, while clarifying legal exceptions such as contracts concluded before 1971, possession certificates, notoriety deeds, and judicial decisions, The study further outlines the legal requirements for the registration process by regulating the data related to identifying natural and legal persons, in addition to the conditions for identifying properties, whether surveyed or unsurveyed, in a manner that ensures accuracy and prevents ambiguity. The research concludes that adherence to these rules and conditions strengthens the protection of real estate ownership and ensures the stability of transactions, while emphasizing the need to digitize real estate registry services, accelerate land surveying operations, and enhance continuous training for specialized personnel.

Keywords: Real estate registration, formality, prior registration, identification of parties, identification of properties.

مقدمة

أوجد المشرع الجزائري نظام الشهر العقاري قصد حفظ الوثائق العقارية بهدف نقل الحقوق العينية الاصلية والتبعية والاحتجاج بها في مواجهة الكافة، حيث لانتقال هذه الحقوق يجب أن تكون التصرفات صادرة عن المالك الحقيقي و ان تكون المعلومات نافية للجهالة حيث أن الملكية العقارية لا تنتقل إلا بأمرين إثنين أولهما العقد الصحيح الناقل للملكية و ثانيهما توفر قواعد و شروط الشهر العقاري بمجرد مهام المحافظة العقارية، لذلك ومن أجل مراقبة صحة التصرفات وسلامتها وضع المشرع الجزائري قواعد وشروط تنظم عملية شهر العقود المنصبة على العقارات بصفة عامة، وذلك لأجل ضمان حقوق الأفراد من جهة، وحق الدولة في تحصيل رسوم التسجيل والشهر العقاري من جهة أخرى: **"فما هي قواعد وشروط الشهر العقاري التي وضعها المشرع لتنظيم العملية؟"**

للإجابة عن هذه الإشكالية قسمنا خطتنا إلى مبحثين:

المبحث الأول تناولنا فيه قواعد الشهر العقاري من خلال:

المطلب الأول: قاعدة الرسمية

المطلب الثاني: قاعدة الشهر المسبق (الأثر النسبي)

المبحث الثاني خصصناه للشروط القانونية الواجب توفرها في عملية الشهر حيث تتعلق بـــــ :

المطلب الأول: شروط متعلقة بتعيين الأطراف

المطلب الثاني: شروط متعلقة بتعيين العقارات

المبحث الأول: قواعد تنظيم الشهر العقاري

بغية تدعيم حماية الملكية العقارية، وتحقيق فكرة الائتمان العقاري[1]، يجب إتباع تنظيم محكم ومستقر لحفظ العقود وشهرها، حتى يتمكن من يريد التعامل بشأن عقار ما بالعلم بما يثقله من أعباء، وهو ما يسهل عملية التداول والتعامل في الأموال العقارية.

لأجل ذلك قيد المشرع الجزائري عملية الشهر العقاري بقاعدتين أساسيتين وأوجبهما في كل المحررات والوثائق التي تخضع لعملية الشهر العقاري، وذلك لضمان المراقبة الشكلية والموضوعية لها، هاتان القاعدتان هما قاعدة الرسمية التي سنتناولها من خلال مفهومها ومزاياها وقاعدة الشهر المسبق (الأثر النسبي) والتي سنتناولها أيضا من خلال مدلولها والاستثناءات الواردة عليها.

المطلب الأول: قاعدة الرسمية

طبقا للقانون الجزائري فإن القاعدة العامة في التعاقد هي الرضائية ذلك ان تطابق الارادتين كاف لإنشاء العقد، ما لم يقضى بغير ذلك نص خاص، حيث تنص المادة 59 من القانون المدني على ((يتم العقد بمجرد أن يتبادل الطرفان التعبير عن إرادتهما المتطابقتين دون الإخلال بالنصوص القانونية))[2].

كما أن المشرع في مقابل ذلك أقر مبدأ شكلية العقود في بعض التصرفات مثل المعاملات المنصبة على العقارات، حيث تفرغ في شكل رسمي من طرف ضابط عمومي أو موظف مختص منح له القانون هذه الصفة، ومنه أصبحت قاعدة الرسمية شرط أساسي في كل المحررات الخاضعة للشهر العقاري.

حيث أكدت المادة 324 مكرر 1 من القانون المدني أن العقود المنصبة على العقارات يجب أن تكون على الشكل الرسمي تحت طائلة البطلان، وهو ما جاءت به أيضا المادة 61 من المرسوم 63/76[3].

لذا وجبت ضرورة توفر قاعدة الرسمية في كل عقد من شأنه نقل أو تعديل أو زوال حق الملكية، وعلى كل ما يرد على الحقوق العينية الأصلية والتبعية، وذلك عن طريق إفراغ هذه التصرفات في محرر يعده ضابط عمومي أو موظف عام أو شخص مكلف بخدمة عامة.

فصفة الموظف العمومي تثبت لكل مستخدم، يثبت في منصب عمله بعد انتهاء الفترة التجريبية وذلك حسب مفهوم المادة 05 من المرسوم 59/85 المؤرخ في 1985.07.23 المتضمن القانون الأساسي النموذجي لعمال الإدارات والمؤسسات العمومية، كما تثبت هذه الصفة أيضا لكتاب الضبط في المحاكم والمجالس القضائية تطبيقا لنص

[1] رمول خالد، **المحافظة العقارية كآلية للحفظ العقاري في التشريع الجزائري**، الطبعة الأولى، قصر الكتاب، 2001، ص 38.

[2] الأمر 58/75 المؤرخ في 26.09.1975 المتضمن القانون المدني الجزائري ج.ر العدد 78 المؤرخة في 1975.09.30.

[3] المرسوم التنفيذي 63/76 المؤرخ في 1975.03.25 المتضمن تأسيس السجل العقاري ج.ر العدد 30 المؤرخة في 1976.04.13.

المرسوم التنفيذي 231/90 المؤرخ في 1990.07.30 المتضمن القانون الأساسي لموظفي كتاب الضبط للجهات القضائية

وتثبت هذه الصفة كذلك لمدراء أملاك الدولة، والتي تكون الدولة طرفا في العقود المتضمنة بيع أو تأجير أو التنازل عن الأملاك الوطنية الخاصة للدولة، وفق أشكال وشروط قانونية محددة بموجب التشريع.

أما صفة الضابط العمومي فإنها تثبت لكل شخص حامل لختم الدولة، وله صلاحيات إعداد عقود ومحررات يضفي عليها طابع الرسمية بمجرد ختمها، مثل الموثق والمحضر القضائي

أما صفة الشخص المكلف بخدمة عامة، مثل تقارير الخبراء المقيدين ضمن جدول الخبراء المعتمدين والمعينين من طرف القضاة، وذلك طبقا لقانون الإجراءات المدنية والإدارية.

كما تعتبر محررات رسمية أيضا الأحكام والقرارات القضائية النهائية الحائزة لقوة الشيء المقضي فيه، والتي يستدعي القانون شهرها في المحافظة العقارية المختصة إقليميا

كما أن الإدارة المركزية للمديرية العامة للأملاك الوطنية وضعت نموذج خاص بالعقود الخاضعة لعملية الشهر العقاري الخاصة بالعقود و الرهون يسمى بـــ : PR7.PR6 وذلك بموجب القرار رقم 186 المؤرخ في 12007/11/05.

- مزايا قاعد الرسمية:

فرض المشرع الجزائري قاعد الرسمية في كل العقود الخاضعة لعملية الشهر العقاري بالمحافظة العقارية لعدة أسباب أهمها:

- بما أن قاعد الرسمية تستوجب تدخل موظف عام أو ضابط عمومي أو شخص مكلف بخدمة عامـــة، فإن ذلك يضفـــي علـــى المحررات أو العقـــود المعـــدة حجيـــة قانونيـــة، ويعطي لها قوة إثبات وقرينة قاطعة بشأن محتواها[2].

- قاعدة الرسمية تضمن لنا إشهار العقود المودعة بالمحافظة العقارية في آجال قانونية محددة بموجب القانون.

- توفير الحماية اللازمة لأطراف العقد، لاسيما مع علمهم بمدى قانونية أو خطورة التصرف المقدمين عليه، حيث يتم ذلك أمام ضابط عمومي أو موظف عام أو شخص مكلف بخدمة عامة يقوم بتلاوة العقد على الاطراف وإعلامهم بالأحكام التشريعية والتنظيمية التي تحكم ذلك العقد.

[1] القرار رقم 182 المؤرخ في 2007/11/05 المحدد لنماذج المطبوعات الخاضعة للشهر العقاري الصادر عن المديرية العامة للأملاك الوطنية.

[2] رمول خالد، **المحافظة العقارية كآلية للحفظ العقاري في التشريع الجزائري**، المرجع السابق، ص 38.

- بما ان المشرع الجزائري جعل شروط تعيين الأطراف وتعيين العقارات من شروط الشهر العقاري فإن تطبيق قاعدة الرسمية يضمن لنا ذلك حتما.

- تطبيق قاعدة الرسمية يضمن لنا استلام محرري العقود النسخ الأصلية للعقود من الأطراف وإيداعها في المحافظة العقارية بما يضمن سلامتها وحفظها.

مما تقدم يتضح لنا ان قاعدة الرسمية تلعب دورا مهما في أنظمة الدول باعتبارها وسيلة لترقية المعاملات القانونية، وضمانة قوية لاستقرارها، خاصة لما تتميز به من مزايا كثيرة ومتنوعة.

ويمكن القول بأنها تكمن الدولة من بسط سيطرتها ومراقبتها للسوق العقارية قصد التقليل من المضاربة، وتحصيل مداخيل مالية معتبرة لفائدة الخزينة العمومية[1]، كتحصيل حقوق التسجيل وحقوق الإشهار، إن غياب قاعدة الرسمية في العقود والمحررات الخاضعة للشهر العقاري والمودعة بالمحافظة العقارية قصد شهرها، يستوجب على المحافظ العقاري رفضها وفقا لمقتضيات المادتين 100 و101 من المرسوم 63/76 السالف الذكر.

المطلب الثاني: قاعدة الشهر المسبق (الأثر النسبي)

قصد ضمان حماية حق الملكية للمالك الجديد، وضمانا للاستمرارية في تسلسل نقل الملكية من مالك لأخر، قيد المشرع الجزائري عملية الشهر العقاري بقاعدة ثانية لا تقل أهمية عن قاعدة الرسمية، وهي قاعدة الشهر المسبق وتعرف أيضا بقاعدة الأثر النسبي.

- مفهوم قاعدة الشهر المسبق:

إن مدلول هذه القاعدة يقتضي عدم شهر أي عقد بالمحافظة العقارية، ما لم يكن هناك شهر مسبق للعقد الذي كان سببا في اكتساب العقار المتصرف فيه، حيث تنص المادة 88 من المرسوم 263/76 على ما يلي:(لا يمكن القيام بأي إجراء للإشهار في المحافظة العقارية في حالة عدم وجود إشهار مسبق أو مقارن للعقد أو للقرار القضائي أو لشهادة الانتقال عن طريق الوفاة، يثبت حق المتصرف أو صاحب الحق الأخير...).

باستقراء نص هذه المادة يستشف انه لا يمكن باي حال من الأحوال القيام بإجراء شهر عقد أو محرر يتضمن تصرف محله عقار، ما لم يكن هناك شهر مسبق للمحرر أو العقد الذي بموجبه اكتسب المتصرف العقار، و بمعنى آخر أنه لا يمكن للمحافظ العقاري أن يقوم بشهر أي عقد ما لم يكن له أصل ملكية مشهرو ثابت في مجموعة البطاقات العقارية، تثبت حق المتصرف الأخير في العقار، بحيث بهذه الطريقة يمكن معرفة جميع الملاك السابقين الذين تداولوا على

[1] سباغ محمد، **التوثيق والعقود الرسمية**، مجلة الموثق، العدد 05، الغرفة الوطنية للموثقين، طبعة 1998، ص 21.

[2] المرسوم التنفيذي 63/76 المؤرخ في 1975.03.25 المتضمن تأسيس السجل العقاري ج ر العدد 30 المؤرخة في 1976.04.13.

ملكية العقار، حيث تظهر فكرة تسلسل الملكية العقارية، حيث تنتقل الملكية من المتصرف إلى المتصرف إليه بطريقة سلسة و قانونية و واضحة، تجنبنا ظاهرة شهر التصرفات المزدوجة[1].

ولضمان حسن مراقبة تطبيق هذه القاعدة، زود المشرع الجزائري ومنح للمحافظ العقاري أدوات رقابة قانونية، ومنحه كامل الصلاحيات في رفض طلب الشهر، إذا ما تبين له من خلال مراقبته وتفحصه للعقد المودع أنه لم يكن محل شهر مسبق بالمحافظة العقارية، وفي حال غياب بيانات أصل الملكية، فإن العقد المودع يكون محل رفض إيداع طبقا للمادة 100 من المرسوم 63/76، أما في حال قبول الإيداع ثم تبين بعد ذلك تناقضها، فيكون مصير العقد المودع رفض الإجراء طبقا للمادة 101 من المرسوم 63/76.

- لقاعدة الشهر المسبق (الأثر النسبي) عدة مزايا تتمثل في:
- تجنب شهر التصرفات والادعاءات الكاذبة، وتفادي شهر ازدواجية التصرفات.
- تشجيع المتعاملين في العقار للإسراع في شهر عقودهم خاصة حالات نقل الملكية بعد الوفاة.
- تكوين سجل عقاري (مجموعة بطاقات عقارية) متماسك ومترابط (تسلسل أصل الملكية).
- ضمانة قانونية لحماية حق المتصرف إليه بانقضاء حق التصرف السابق على العقار المعني.

- الاستثناءات الواردة على قاعدة الشهر المسبق:

إن المحافظ العقاري يطبق قاعدة الشهر المسبق في الحالات العادية، حيث يمكنه مقارنة العقد محل الشهر مع العقد الذي سبق شهره، والمحتفظ بنسخة منه لدى المحافظة العقارية، غير أنه في بعض العقود لا يمكن إعمال هذه القاعدة، إذ توجد بعض الحالات القانونية يصعب عليه مراقبتها، سواءا باعتبارها إجراء أول، أو في حالات اقتضتها وتطلبتها عملية التحول من نظام الشهر الشخصي الموروث عن الحقبة الاستعمارية، إلى نظام الشهر العيني.

وقصد معالجة هذه الحالات، أوجد المشرع الجزائري جملة من الاستثناءات لقاعد الشهر المسبق وفق المادة 89 من المرسوم 63/76، ووفق نصوص قانونية أخرى متفرقة.

إن هذه الاستثناءات تم النص عليها حسبما ورد بموجب المرسوم 63/76 المؤرخ في 1976/03/25 والمرسوم 210/80 المؤرخ في 1980/09/13 والمعدل بالمرسوم 123/93 المؤرخ في 1993/05/19، ويمكن ذكرها كما يلي:

- العقود المحررة قبل تاريخ 1971/01/01:

[1] عبد الحميد الشواربي، **إجراءات الشهر العقاري في ضوء القضاء والفقه**، منشأة المعارف بالإسكندرية، مصر، طبعة 1999، ص53.

وضع المشرع هذا الاستثناء بغية تحديد الإطار القانوني، وإعطاء الحجية اللازمة للعقود وشهادات نقل الملكية بعد الوفاة والمحررة من قبل القضاة سابقا، حيث من مبررات تطبيق هذا الاستثناء ان عملية شهر العقود لم تكن إلزامية بل كانت اختيارية[1]، ولعل هذا السبب هو ما دفع بالمشرع لإعفاء مودعي العقود العرفية الثابتة التاريخ قبل الفاتح جانفي من سنة 1971 من التطرق لفقرة أصل الملكية الخاصة بها، وألزمهم بتعيين الأطراف وتعيين العقار تعيينا دقيقا.

- الاجراء الأول في السجل العقاري:

بعد قبول المحافظ العقاري لإيداع قسم أو مجموعة أقسام، ضمن عملية المسح العام للأراضي وفقا للأمر 74/75، فإنه يباشر عملية ترقيم العقارات حسب الوثائق المودعة لديه، ومن نتائج عملية الترقيم هاته، الترقيم المؤقت حيث يرقم العقار باسم الشخص الحائز ولا يشترط توفر قاعدة الشهر المسبق[2].

إن تطبيق هذا الاستثناء يمكن أن يضر بمصلحة الغير (أصحاب الحقوق الغائبين عن المسح)

لكن المشرع الجزائري عالج هذا الضرر بوضع مدة زمنية للترقيم المؤقت (اربعة أشهر، سنتين) تحسب من يوم تقديم طلب الترقيم، حسب المادة 34 من قانون المالية لسنة 2019، وخلال هذه المدة يمكن للغير أو أصحاب الحقوق الاعتراض على عملية الترقيم امام المحافظ العقاري المختص، الذي يعالج الاعتراض وتكون له سلطة مصالحة الأطراف، او تحرير محضر بعدم الصلح ويوجه المعترض للقضاء.

- عقود الشهرة:

تطبيقا للمرسوم 352/83 المؤرخ في 1983/05/21، وهو إشهار شهادة اكتساب الملكية بالتقادم المكسب وإعداد عقد يتضمن الاعتراف بالملكية، حيث جاء هذا المرسوم لمعالجة حالات الحائزين لعقارات بدون سندات[3]، وفقا لما اقره القانون المدني في المادتين 827 و 828.

ففي حالة شهر عقود من هذا النوع، فإن المحافظ العقاري لا يخضع العقد المودع للإشهار إلى قاعد الشهر المسبق، أي أنه لا يشترط من محرر العقد ذكر أصل الملكية، إذ أنه يعد أول إجراء بالنسبة للعقار.

- عقود الاستصلاح:

[1] حمدي عمر باشا، ليلى زروقي، **المنازعات العقارية**، دار هومة، الجزائر، طبعة 2003، ص 222.

[2] حمدي عمر باشا، ليلى زروقي، نفس المرجع، ص 222.

[3] رمول خالد، **المحافظة العقارية كآلية للحفظ العقاري في التشريع الجزائري**، المرجع السابق ، ص53.

وهي العقود المستحدثة بموجب القانون 18/83 المؤرخ في 1983/08/18 المتعلق بحيازة الملكية العقارية الفلاحية، حيث يعتبر شهر هذا النوع من العقود بمثابة إجراء أولي للعقارات الفلاحية وإعداد عقود بشأنها، إذ يعتبر الاستصلاح سببا من أسباب كسب الملكية بالنسبة للأفراد[1] .

- شهادة الحيازة:

تضمنت المادة 39 وما تلاها من القانون 25/90 المؤرخ في 1990/11/18 المتضمن التوجيه العقاري، على أن كل شخص يمارس حيازة هادئة، وعلنية ومستمرة وغير منقطعة لمدة سنة كاملة لعقار لم تشمله عملية المسح، أن يحصل على شهادة حيازة خاضعة للتسجيل والشهر.

عند شهر شهادة الحيازة فإن المحافظ العقاري يهمل قاعدة الشهر المسبق، باعتبار أن العقار محل العقد سيشهر لأول مرة، وما هي إلا تسوية مؤقتة فقط سيترتب عليها ترقيم العقار عند بدأ واختتام عملية المسح العام للأراضي.

- الأحكام والقرارات القضائية:

وهي الأحكام والقرارات القضائية الحائزة لقوة الشيء المقضي فيه، والمتضمنة تكريس حق الملكية، أو تلك المتضمنة اكتساب الملكية بالتقادم، إذ عند شهرها لا تراعى قاعدة الشهر المسبق لان الاحكام في هذه الحالة تعتبر سبب من أسباب كسب الملكية العقارية.

- عقود مطابقة البنايات:

بموجب القانون 15/08 المؤرخ في 2008/07/20، وهو جديد المشرع الجزائري في مجال تطهير الملكية العقارية، حيث أن الهدف الأسمى من القانون هو تحقيق مطابقة البنايات ووضع حد لحالات عدم انهاء البنايات، إلا أن المادة 40 منه نصت على تسوية الوعاء العقاري للبناية وبالتالي إعداد عقد، حيث أن عملية شهر هذا العقد لا تتطلب مراعاة الشهر المسبق.

المبحث الثاني: الشروط القانونية الواجب توفرها في عملية الشهر العقاري

قصد إضفاء حماية تامة من قبل أجهزة الدولة، وتوفير حجية مطلقة للتصرفات الخاصة بالحقوق العقارية بين المتعاملين، في حالة وجود نزاعات بدا من الضروري تأكيد أن كل المعلومات المتواجدة ضمن الوثائق الخاضعة للشهر العقاري، هي معلومات سليمة وصحيحة وتعكس بالفعل إرادة الأطراف وواقع التصرفات[2]، لذا أخضع المشرع

[1] حمدي عمر باشا، ليلى زروقي، **المنازعات العقارية**، المرجع السابق ، ص 225.

[2] رمول خالد، **المحافظة العقارية كآلية للحفظ العقاري في التشريع الجزائري**، المرجع السابق، ص 55.

الجزائري عملية الشهر العقاري لمجموعة من الشروط القانونية، التي يجب ان تتوفر في كل عقد أو محرر تحت طائلة البطلان.

وقد خول أيضا للمحافظ العقاري سلطة مراقبة مدى توفر هذه الشروط، من خلال التحقق من هوية وأهلية الأطراف، وفي تعيين العقارات المذكورة في الوثائق المودعة للإشهار، وتتمثل هذه السلطة في رفض الإيداع أو رفض الاجراء.

هذه الشروط منها ما يتعلق بتعيين الأطراف المتعاقدة، كالتحديد الشامل والوافي لهم، ومنها ما يتعلق بتعيين العقارات موضوع العقد من حيث موقعها وما إلى ذلك.

هذه الشروط القانونية سنتناولها وفق شروط متعلقة بتعيين الأطراف (طبيعية ومعنوية)، وشروط متعلقة بتعيين العقارات (ممسوحة وغير ممسوحة).

المطلب الأول: الشروط المتعلقة بتعيين الأطراف.

لضمان قانونية وسلامة العقود والمحررات المودعة قصد الاشهار، ألزم المشرع الجزائري محرريها بالتحقيق في هوية أطرافها، من خلال المواد 62 إلى 65 من المرسوم 63/76 المؤرخ في 1976/03/25، فهذا التحقيق يعتبر شرطا جوهريا لقبول تنفيذ اشهارها، كما يعتبر كذلك كرصيد بنكي مكون للمعلومات التي من الممكن أن يتم طلب معلومات بشأنها لأصحاب الحقوق المنصبة على عقاراتهم، فالتحقيق في هوية الأطراف يقتضي معرفة البيانات الخاصة بهم والتصديق عليها من طرف محرري العقود[1]، مع العلم ان تعيين الأطراف يختلف باختلاف الشخص صاحب الحق، سواءا كان شخص طبيعي او شخص معنوي، ومنه فإن كل عقد أو قرار قضائي يكون موضوع اشهار في المحافظة العقارية، يجب أن يكون فيه ذكر كامل لبيانات الأشخاص الطبيعيين و المعنويين.

- الشروط المتعلقة بتعيين الشخص الطبيعي:

حسب نص المادة 62 من المرسوم 63/76 المعدل والمتمم بالمرسوم 123/93[2] فان كل العقود المودعة قصد الاشهار يجب أن تشتمل على بيانات العناصر الآتية:

[1] المزوار قدور، **سلطات المحافظ العقاري في مراقبة إجراءات الشهر العقاري**، مجلة القانون العام الجزائري والمقارن، المجلد الرابع العدد الثاني،2018، ص103.

[2] المادة 62 من المرسوم التنفيذي 63/76 المعدل والمتمم والمتعلق بتأسيس السجل العقاري، الجريدة الرسمية عدد 30، المؤرخة في 13-04-1976.

1ــ الاسماء .

2ــ الالقاب.

3ــ الموطن .

4ــ تاريخ ومكان ميلادهم.

5ــ المهن.

6ــ الجنسية.

7. أما فيما يخص الشهادات التوثيقية (نقل الملكية بعد الوفاة) فيجب ذكر الحالة المدنية للمتوفي والتصديق عليها، وتعيين كامل لبيانات كل الورثة (الاسم، اللقب، الموطن، تاريخ ومكان الميلاد المهنة، الجنسية).

فعند تأكد المحافظ العقاري من كل عناصر تعيين الأطراف، موضوع العقد المودع لديه قصد الاشهار، فانه يقوم بشهر العقد وفق ذلك التعيين، وكل تغيير يمس تعيين الشخص الطبيعي فيما بعد كتغيير في الاسم او اللقب، فيستلزم أن يكون موضوع اشهار جديد في المحافظة العقارية وذلك لحماية حق الملكية، وضمانا لاستقرار المعاملات العقارية، ولا يتأتى ذلك إلا بإيداع عقد تعديلي او لفيف تطابق شخصي قصد تصحيح الإشهار الأول.

- الشروط المتعلقة بتعيين الشخص المعنوي:

إن الشخص المعنوي هو مجموعة من الأشخاص او الأموال، والتي تقوم لتحقيق غرض معين منح لها القانون الشخصية القانونية، قصد تحقيق الغرض الذي أنشات من أجله[1].

فشروط تعيين الشخص المعنوي تختلف باختلاف الشكل والطبيعة القانونية لهذا الشخص[2]، وقد جاءت المادة 63 من المرسوم 63/76 لتحديد هذه الشروط وهي:

1ــ الشركات المدنية: تسميتها، شكلها القانوني، مقرها.

2. الشركات التجارية: تسميتها، شكلها القانوني، مقرها، رقم السجل التجاري.

3ــ الجمعيات: تسميتها، مقرها، تاريخ ومكان تصريحها.

4. النقابات: تسميتها، مقرها، تاريخ ومكان إيداع قوانينها الاساسية.

5ــ الجماعات المحلية: تسمية البلدية او الولاية.

[1] المزوار قدور، **سلطات المحافظ العقاري في مراقبة إجراءات الشهر العقاري**، المرجع السابق، ص 104.

[2] رمول خالد، **المحافظة العقارية كآلية للحفظ العقاري في التشريع الجزائري**، المرجع السابق، ص 59.

6. أملاك الدولة: يجب تثبيت اسم الدولة (عقود التنازل عن السكنات والمحلات لفائدة الخواص).

عندما يدقق المحافظ العقاري في كل بيانات الشخص المعنوي، في العقد المودع لديه ولا يرى مانعا قانونيا آخر، من شأنه رفض الشهر، فإنه يقوم بشهر العقد ولا يمكنه بأي حال من الأحوال إضافة تعديلات على عناصر تعيين الشخص المعنوي، كتغيير اسم الشركة مثلا أو رفع رأسمالها إلا عن طريق عقد جديد يعدل ما تم شهره في العقد الأصلي.

وهنا يجدر التذكير بتدخل المديرية العامة للأملاك الوطنية في شأن شروط تعيين الأطراف في العقود المودعة للإشهار من خلال تعليمة موجهة للمحافظين العقاريين وبالتبليغ للغرفة الوطنية للموثقين، بضرورة ذكر في العقود المودعة للإشهار في المحافظات العقارية رقم التعريف الوطني (NIN) بالنسبة لتعيين الأشخاص الطبيعيين، ورقم التعريف الجبائي (NIF) بالنسبة لتعيين الأشخاص المعنويين [1]، يجدر التذكير بأن هذه التعليمة جاءت لإستعمال هاذين الرقمين في قواعد البيانات الخاصة برقمنة أنشطة المحافظات العقارية.

المطلب الثاني: شروط متعلقة بتعيين العقارات

بعد أخذ المشرع الجزائري بنظام الشهر العيني المستحدث بموجب الامر 74/75 والمرسومين التنفيذيين 62/76 و63/76، فانه اشترط في العقود الخاضعة لعملية الشهر العقاري ضرورة تعيين العقارات تعيينا دقيقا، ومنافيا للجهالة قصد تكوين سجل عقاري يعكس فعلا الوضعية الحقيقية للعقارات المكونة له، حيث ان عملية المسح لم تتم عبر كامل التراب الوطني، مما اضطره للعمل بنظام الشهر الشخصي في المناطق التي لم تشملها عملية المسح، ومن هنا أصبحنا أمام نوعين من العقارات، عقارات ممسوحة لها وأخرى غير ممسوحة.

- شروط تعيين العقارات الممسوحة:

جاءت بها المادة 66 من المرسوم 63/76 السابق الذكر والتي تنص على ما يلي: ((كل عقد أو قرار قضائي موضوع إشهار في محافظة عقارية، يجب أن يبين فيه بالنسبة لكل عقار يعينه النوع والبلدية التي يقع فيها وتعيين (القسم ورقم المخطط والمكان المذكور) وما يحتوي عليه من مسح أراضي)) من خلال التمعن في هذه المادة نستخلص أن الشروط الأساسية التي يجب ان تتوفر في تعيين العقارات الممسوحة تتمثل في:

[1] التعليمة رقم 11269، المؤرخة في 2024/07/29، الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية.

- **تحديد طبيعة العقار:** يجب ذكر نوع العقار بدقة باعتباره عرضة لعدة تغييرات[1](قطعة أرض للبناء، قطعة فلاحية، سكن، شقة...إلخ).

- **تحديد البلدية:** يجب تحديد البلدية التي يقع فيها العقار موضوع العقد، حيث لذلك أهمية كبيرة من حيث تحديد الجهة القضائية المختصة في حالة النزاع، وتحديد القيمة التجارية للعقار.

- **رقم مخطط المسح:** يجب التقيد بذكر رقم مخطط المسح لتسهيل عملية دراسة العقد المودع وتسهيل عملية مطابقة الوثائق المودعة مع المخطط والسجل العقاري.

- **قسم مخطط المسح:** يجب ذكر الرقم المساحي الذي هو جزء من إقليم البلدية المحدد على المخطط البلدي للمسح[2]، وهو ما يسمح بتحقيق مبدأ التخصيص (لكل عقار بطاقة عقارية).

- **تحديد المكان المسمى:** ويطلق عليه المكان المعلوم، بحيث أن كل عقار متواجد في حي أو جهة او تجمع سكاني له صفة ينادى بها، أو اسم يطلق على ذلك المجمع.

- **محتوى وثائق مسح الأراضي:** وذلك لغرض ضبط البيانات الخاصة بالبطاقة العقارية.

إن المحافظ العقاري في غياب العناصر الأساسية أو تخلف أحدها، فإنه يقوم برفض الإيداع أو رفض الاجراء، حسب الحالة ووفقا لما يقتضيه نص المادتين 100 و101 من المرسوم 63/76 السالف الذكر.

- شروط تعيين العقارات غير الممسوحة:

باعتماد المشرع الجزائري على نظام الشهر العيني، وفي انتظار استكمال عملية المسح العام للأراضي، فإنه وضع احكام انتقالية تبقي على العمل بنظام الشهر الشخصي، في المناطق غير الممسوحة إلى غاية مسح كل بلديات الوطن، فتعيين العقارات في هذه الحالة يختلف حسب موقعها، فمنها ما هو واقع بمناطق حضرية أو ريفية أو في عمارات (ملكية مشتركة).

- **بالنسبة لعقارات المناطق الحضرية:** حسب المادة 21 من المرسوم 63/76 المذكور أعلاه فإن العقارات الحضرية هي كل العقارات المبنية وغير المبنية والمرقمة بصفة نظامية والواقعة في المناطق السكنية للبلديات التي يزيد عدد سكانها عن 2000 نسمة، فتعيين العقار يكون بمقتضى حسب المادة 27 من المرسوم 63/76 التي تنص على ما يلي: ((...**تعد بطاقة العقار الحضري حتى في عدم وجود مسح للأراضي، وفي هذه الحالة يعين العقار بالاستناد إلى البلدية التي يقع فيها وإلى اسم الشارع والرقم**)).

---

[1] رمول خالد، **المحافظة العقارية كآلية للحفظ العقاري في التشريع الجزائري**، المرجع السابق، ص 66

[2] المزوار قدور، **سلطات المحافظ العقاري في مراقبة إجراءات الشهر العقاري**، المرجع السابق، ص 105.

من خلال هذه المادة يستشف ان شروط تعيين العقارات في المناطق الحضرية هي اسم البلدية موقع العقار، واسم الشارع ورقم العقار، وطبيعة ونوع العقار، ومساحته[1].

- **بالنسبة لعقارات المناطق الريفية:** إن العقارات الواقعة بالمناطق الريفية التي لم تشملها عملية المسح العام للأراضي، تخضع لأحكام انتقالية في التعيين، فحسب مفهوم المادة 114 من المرسوم 63/76 فإن كل عقد أو قرار قضائي مودع للإشهار بالمحافظة العقارية يجب أن يبين فيه بالنسبة إلى كل عقار ريفي عناصر التعيين الاتية: نوع العقار، موقعه، محتوياته، حدوده (الملاك المجاورين).

- **بالنسبة لعقارات الملكية المشتركة: وهي الملكية التي تحتوي أجزاء خاصة وأجزاء مشتركة[2]**

وقد حددت المادة 67 من المرسوم 63/76 السالف الذكر عناصر تعيين العقار في نظام الملكية المشتركة وهي: رقم قطعة الأرض حسب الترتيب التصاعدي، رقم العمارة، الدرج، الطابق والحصة في الملكية المشتركة، بالإضافة الى بعض عناصر التعيين السابقة الذكر وهي البلدية والمساحة، القسم، مجموعة الملكية، المكان المذكور، ومحتوى العقار (2 غرف،3 غرف...إلخ).

خاتمة:

في ختم هذه المقالة يمكن القول ان المشرع الجزائري، وقصد توفير حماية تامة لملكية الافراد واستقرارها، وضمانا لتحقيق الائتمان العقاري، وبسط الدولة لسياستها الرقابية على العقار وجعله موردا جبائيا بامتياز، منح للمحافظ العقاري صلاحيات واسعة، تتمثل في فحص ومراقبة صحة العقود والسندات المقدمة للشهر العقاري، ثم القيام بشهرها حتى تكتسب حجيتها في مواجهة الغير، ولا يتأتى ذلك إلا بعد اتباع قاعدتي الرسمية والشهر المسبق، وشروط قانونية تتمثل في شروط تتعلق بمراقبة هوية الأطراف وتعيينهم، سواءا كانوا أشخاصا طبيعيين أو معنويين وشروط تتعلق بتعيين العقارات، ممسوحة او غير ممسوحة .

ومن خلال دراسة هذه القواعد والشروط القانونية، المتوجبة التوفر في الوثائق الخاضعة للشهر فإنها تعتبر كافية، لضمان توفير الحماية اللازمة للملكية العقارية واستقرارها، إذا ما تم احترامها والعمل بها، نظرا للازدواجية في الشهر العقاري الذي يجمع بين نظامي شهر مختلفين.

[1] رمول خالد، **المحافظة العقارية كآلية للحفظ العقاري في التشريع الجزائري**، المرجع السابق، ص 69.

[2] المزوار قدور، **سلطات المحافظ العقاري في مراقبة إجراءات الشهر العقاري**، المرجع السابق، ص 106.

وفي الأخير وعلى ضوء هذه الدراسة المتواضعة، فإننا نقترح بعض التوصيات يرجى العمل بها والتي يمكن أن تسهم في تفعيل قواعد وشروط الشهر العقاري، وتبسيط رقابة وفحص العقود والوثائق المودعة وهي:

- ضرورة تفعيل وتسريع آلية معالجة العقود المودعة الكترونيا، عن طريق رسائل الكترونية

- ضرورة تسريع عملية رقمنة أنشطة المحافظات العقارية، لتقليص حجم العمل الكبير.

- العمل على نشر القوانين والمذكرات وتعميمها على كل الهيئات الفاعلة.

- رسكلة المحافظين والموظفين بتكوين مستمر، ومتواصل قصد الاطلاع على مختلف القوانين التي تنظم الملكية العقارية، وعلى شروط ذلك لتزويد رصيدهم القانوني.

- تسريع عملية مسح الأراضي لتحقيق مبدأ التخصيص (لكل عقار بطاقة عقارية).

- عقد أيام دراسية لطرح المشاكل المتلقاة من أهل الاختصاص، والعمل على دراستها وتحليلها وإعطاء حلول قانونية لها.

- محاولة فتح محافظة عقارية في كل بلدية، أو على الأقل في كل دائرة.

المراجع:

1- الكتب:

- رمول خالد، **المحافظة العقارية كآلية للحفظ العقاري في التشريع الجزائري**، الطبعة الأولى، قصر الكتاب، 2001.

- حمدي عمر باشا، ليلى زروقي، **المنازعات العقارية**، دار هومة، الجزائر، طبعة 2003.

- عبد الحميد الشواربي، **إجراءات الشهر العقاري في ضوء القضاء والفقه**، منشأة المعارف بالإسكندرية، مصر، طبعة الأولى، 1999.

2- المجلات العلمية:

- المزوار قدور، **سلطات المحافظ العقاري في مراقبة إجراءات الشهر العقاري**، مجلة القانون العام الجزائري والمقارن، المجلد الرابع، العدد الثاني،2018.

- سباغ محمد، **التوثيق والعقود الرسمية**، مجلة الموثق، العدد 05، الغرفة الوطنية للموثقين، طبعة 1998.

2- الأوامر والمراسيم والتعليمات:

- المادة 62 من المرسوم التنفيذي 63/76 المعدل والمتمم والمتعلق بتأسيس السجل العقاري، الجريدة الرسمية عدد 30، المؤرخة في 13-04-1976.

- الأمر 58/75 المؤرخ في 26.09.1975 المتضمن القانون المدني الجزائري ج.ر العدد 78 المؤرخة في 1975.09.30.

- المرسوم التنفيذي 63/76 المؤرخ في 1975.03.25 المتضمن تأسيس السجل العقاري ج.ر العدد 30 المؤرخة في 1976.04.13.

- القرار رقم 182 المؤرخ في 2007/11/05 المحدد لنماذج المطبوعات الخاضعة للشهر العقاري الصادر عن المديرية العامة للأملاك الوطنية.

- المرسوم التنفيذي 63/76 المؤرخ في 1975.03.25 المتضمن تأسيس السجل العقاري ج ر العدد 30 المؤرخة في 1976.04.13.

- التعليمة رقم 11269، المؤرخة في 2024/07/29، الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية.