

العقود والمحركات الإدارية الخاضعة للشهر في التشريع الجزائري

Contracts and Administrative Documents Subject to Land Registration in the Algerian Legislation

الهام بخوش*

جامعة الشهيد الشيخ العربي التبسي

Ilhem.bakhouche@univ-tebessa.dz

تاريخ إرسال المقال: 2024/09/30 تاريخ قبول المقال: 2025/01/31 تاريخ نشر المقال: 2025/03/20

الملخص:

يغلب على العقود والمحركات الإدارية المنصبة على العقار طابع المصلحة العامة ورغم أن الإدارة تلعب دور الموثق والخبير في نفس الوقت لإعداد هذه الأخيرة، إلا أن ذلك لا يعني عدم إخضاعها إلى أحكام الشهر العقاري شأنها في ذلك شأن جميع التصرفات التي تقع على العقار في مجال القانون الخاص، لكن المشرع تعامل معها في بعض المواضع بشيء من الخصوصية في مجال الإعفاء من رسم الإشهار العقاري و أن تداعيات المصلحة العامة أوجبت عدم إخضاعها إلى الفحص المعمق في بعض العقود كعقد الامتياز الفلاحي.

الكلمات المفتاحية: العقود الإدارية؛ الشهر العقاري؛ رسوم عقارية؛ محركات إدارية.

Abstract:

Although the administration serves as both a notary and an expert in preparing administrative contracts and documents for real estate, they are still subject to land registration provisions, just like any other private law transaction.

However, the legislator dealt with it in certain situations with considerable clarity in the sphere of exemption from land registration charge, and that the ramifications of the public interest justified not subjecting particular contracts, such as the agricultural concession contract, to in-depth investigation.

Keywords: administrative contracts; land registration; real estate fees; administrative documents

العقود والمحركات الإدارية الخاضعة للشهر في التشريع الجزائري

المقدمة:

يعتبر الشهر العقاري الآلية القانونية التي تخضع لها العقود والمحركات الرسمية بأنواعها، من أجل إتمام نقل الملكية العقارية أو أنشائها أو تعديلها وفق إجراءات محددة قانونا ولكي يتم تنفيذ إجراء شهر هذه المحركات والوثائق، وجب أن تتوفر فيها جملة من الشروط، تتمثل تحديدا في شرط الشهر المسبق، اتباع الشكل القانوني المنصوص عليه ضمن قانون التوثيق 02/06 والمرسوم 63/76 من خلال المواد من 62 الى 65 وذلك فيما يتعلق بتحديد هوية الأطراف سواء كانوا أشخاص طبيعيين أو معنويين وكذا تعيين العقار بدقة، سواء كان عقار مبني أو غير مبني ممسوح أو غير ممسوح، ملكيته مشتركة أو شائعة، إضافة الى ذلك التصديق على هوية الأطراف من طرف محرر العقد وتطبيق هذه الشروط على جميع أنواع المحركات التوثيقية، الإدارية والقضائية.

ويكتسي موضوع شهر العقود والمحركات الإدارية بالغ الأهمية ، ذلك أن التعامل في العقار يستوجب إخضاعه للشهر حتى وإن كان أحد أطراف هذا التعامل يتمثل في الدولة أو أحد هيئاتها، ثم أن الآثار القانونية لعملية الشهر العقاري، ستعطي لا محالة الحالة الواقعية للعقار سواء من حيث طبيعة التصرف الواقع عليه أو من حيث طبيعة الشخص المستفيد منه وكل هذه الوضعيات ستقدم لا محالة معلومات واضحة على كل ما يقع على العقار وإذا كان هذا الإجراء واجب على الأفراد القيام به لحماية أملاكهم فالدولة وهيئاتها أيضا بحاجة الى هذا الإجراء .

والإشكالية التي يمكن طرحها في هذا الموضوع الموسوم بـ العقود والمحركات الإدارية الواجبة الشهر في التشريع الجزائري تتمثل فيما يلي:

ماهي أنواع العقود والمحركات الإدارية التي أوجب المشرع الجزائري ضرورة إخضاعها لأحكام الشهر العقاري؟ وهل هناك إجراء معين تختص به هذه الأخيرة أثناء عملية شهرها؟

وقد اعتمدت المنهج الوصفي والتحليلي لتبيان محتوى العناصر التي تضمنها البحث بالدراسة والتحليل، لأن طبيعة هذا البحث تستدعي التطرق الى أنواع العقود والمحركات الإدارية وإجراءات شهرها وهو ما سنبحث فيه في محورين، الأول سنتطرق فيه الى أنواع المحركات الإدارية والثاني نتطرق فيه الى إجراءات شهر هذه المحركات.

العقود والمحركات الإدارية الخاضعة للشهر في التشريع الجزائري

المبحث الأول: أنواع المحركات والعقود الإدارية الخاضعة للشهر

يقصد بالعقود والمحركات الإدارية تلك الوثائق المعدة من طرف سلطة إدارية مؤهلة قانونا عند نقل أملاكها العقارية لها أو الى غيرها وتكون إما في شكل عقود أو قرارات إدارية، يمكن حصرها فيما يلي:

المطلب الأول: المحركات والعقود المعدة من طرف مدير أملاك الدولة

¹ مديرية أملاك الدولة في الولاية هي مصلحة عمومية تابعة للمديرية العامة للأملاك الوطنية والموضوعة تحت تصرف وزير المالية، من أهم اختصاصاتها تحرير العقود المتعلقة بالعمليات العقارية التابعة للأملاك الدولة وحفظ النسخ ذات الصلة بها ² ومن أهم العقود والقرارات التي تعدها مديرية أملاك الدولة والتي يجب شهرها لدى المحافظة العقارية نذكر منها ما يلي:

أولا/ العقود الإدارية المتضمنة التنازل عن الأملاك العقارية التابعة للدولة ولدواوين الترقية العقارية: وذلك بموجب نص المادة 14 من المرسوم التنفيذي رقم 269/03 ³ وبموجب المرسوم التنفيذي رقم 152/18 ⁴

ثانيا/ عقود الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز المشاريع الاستثمارية: وذلك في إطار الأمر 04/08 ⁵ والمرسومين التنفيذيين له رقم 152/09 ⁶ و 153/09 ⁷ حيث

¹ المادة 07 من المرسوم التنفيذي رقم 393/21 المؤرخ في 2021/10/18 يحدد تنظيم المصالح الخارجية للمديرية العامة للأملاك الوطنية وصلاحياتها، الجريدة الرسمية عدد 80 الصادرة بتاريخ 2021/10/20.

² المادة 07 فقرة 04 من نفس المرسوم.

³ المرسوم التنفيذي رقم 269/03 المؤرخ في 2003/08/07 الذي يحدد شروط وكيفيات التنازل عن الأملاك العقارية التابعة للدولة ولدواوين الترقية والتسيير العقاري المستلمة والموضوعة حيز الاستغلال قبل 01 يناير سنة 2004، الجريدة الرسمية عدد 48 الصادرة في 2003/08/13. الملغى بالمرسوم التنفيذي رقم 152/18.

⁴ المرسوم التنفيذي رقم 152/18 يحدد شروط وكيفيات التنازل عن الأملاك العقارية التابعة للدولة والمسيرة من طرف دواوين الترقية العقارية، الجريدة الرسمية عدد 48 الصادرة بتاريخ 2018/06/06،

⁵ الأمر رقم 04/08 المؤرخ في 2008/09/01 يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، الجريدة الرسمية عدد 49 الصادرة بتاريخ 2008/09/03، الملغى بالقانون رقم 17/23 المؤرخ في 2023/11/15 الذي يحدد شروط وكيفيات منح العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية، الجريدة الرسمية عدد 73 الصادرة بتاريخ 2023/11/16.

⁶ المرسوم التنفيذي رقم 152/09 المؤرخ في 2009/05/02 الذي يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، الجريدة الرسمية عدد 27 الصادرة بتاريخ 2009/05/06.

العقود والمحركات الإدارية الخاضعة للشهر في التشريع الجزائري

تتص المادة 10 من الأمر 04/08 على ما يلي: يكرس الامتياز المذكور في المادة 4 أعلاه بعقد إداري تعده إدارة أملاك الدولة مرفقا بدفتر أعباء يحدد بدقة برنامج الاستثمار وكذا بنود وشروط منح الامتياز.

ثالثا/ العقود الإدارية المتعلقة بحيازة الملكية العقارية الفلاحية: المعدة من طرف أملاك الدولة في إطار القانون 18/83 المتعلق بحيازة الملكية العقارية الفلاحية⁸ والمرسوم التنفيذي له رقم 724/83⁹ حيث مكن هذا القانون المستصلحين من الاستفادة من عقود التنازل عن أراضي تابعة للأملاك الخاصة للدولة قصد إصلاحها وتحويلها الى راضي فلاحية.

رابعا/ العقود الإدارية المتضمنة التنازل عن الأوعية العقارية في إطار القانون 15/08: التابعة للأملاك الخاصة للدولة والمعدة في إطار القانون رقم 15/08 المحدد لقواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها¹⁰ وذلك استنادا لأحكام المادة 40 منه، بعد أن تقرر لجنة الدائرة الموافقة على تسوية الوعاء العقاري، بالاتفاق مع السلطات المعنية وتوجه الموافقة الى إدارة أملاك الدولة من أجل إعداد التنازل وإيداعه للشهر على مستوى المحافظة العقارية المختصة.

خامسا/ عقود الامتياز الفلاحي: وهي العقود الإدارية المعدة من طرف إدارة أملاك الدولة في إطار القانون رقم 10/03 الذي يحدد شروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة¹¹ حيث تتص المادة 6 منه تعد إدارة الأملاك الوطنية باسم كل مستثمر يستوفي الشروط المذكورة في المادة 05 أعلاه عقد تحويل حق الانتفاع الدائم الى حق امتياز وعندما يتعلق الأمر بمستثمره فلاحية جماعية يعد

⁷المرسوم التنفيذي رقم 153/09 المؤرخ في 2009/05/02 يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأصول المتبقية التابعة للمؤسسات المستقلة وغير المستقلة المحلة والأصول الفائضة التابعة للمؤسسات الاقتصادية وتسييرها، الجريدة الرسمية عدد 27 الصادرة بتاريخ 2009/05/06.

⁸القانون رقم 18/83 المؤرخ في 1983/08/13 يتعلق بحيازة الملكية العقارية الفلاحية المعدل ، الجريدة الرسمية عدد 34 الصادرة بتاريخ 1983/08/16.

⁹المرسوم التنفيذي رقم 724/83 المؤرخ في 1983/12/10 يحدد كيفيات تطبيق القانون رقم 18/83 المؤرخ في 1983/08/13 والمتعلق بحيازة الملكية العقارية الفلاحية، الجريدة الرسمية عدد 51 المؤرخة في 1983/12/13.

¹⁰ القانون رقم 15/08 المؤرخ في 2008/07/20 يحدد قواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها، معدل ومتمم، الجريدة الرسمية عدد 44 الصادرة بتاريخ 2008/08/03.

¹¹القانون رقم 03/10 المؤرخ في 2010/08/15 يحدد شروط استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، الجريدة الرسمية عدد 46 الصادرة بتاريخ 2010/08/18. ولتفصيل أكثر انظر: احمد رحال، طرق اكتساب الملكية العقارية الخاصة للدولة على ضوء قانون الأملاك الوطنية رقم 30/90، مذكرة ماجستير، جامعة منتوري قسنطينة، السنة الجامعية 2010/2009.

العقود والمحركات الإدارية الخاضعة للشهر في التشريع الجزائري

عقد الامتياز لفائدة كل مستثمر صاحب الامتياز في الشيوخ بحصص متساوية وتؤكد المادة 08 منه بان عقد الامتياز معفى من مصاريف التسجيل والإشهار.

سادسا/ العقود الإدارية المعدة بخصوص استرجاع الأراضي الفلاحية: وذلك في إطار المرسوم التنفيذي رقم 313/03 الذي يحدد شروط وكيفيات استرجاع الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الوطنية المدمجة في القطاع العمراني¹² حيث تنص المادة منه على أن يصدر الوالي قرار استرجاع الأراضي الفلاحية المعنية... يخضع هذا القرار لشكليات الشهر العقاري.

سابعا/ عقود الإدماج ضمن الأملاك الوطنية الخاصة : ومثالها العقود المتضمنة استرجاع الأراضي المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة وغير المستقلة المحلة وكذلك الأراضي الفائضة التابعة للمؤسسات الاقتصادية¹³ لإدماجها ضمن الأملاك الخاصة للدولة من اجل منحها في شكل عقود امتياز.

ثامنا/ عقود التنازل عن المساكن أو القطع الأرضية طبقا للأمر رقم 188/67¹⁴

تاسعا/ عقود التنازل عن الأملاك الخاصة للدولة أو البلدية وفقا للقانون 01/81¹⁵

عاشرا/ قرارات نزع الملكية من أجل المنفعة العامة: باعتبارها الوسيلة التي من خلالها يمكن للدولة إجبار الأفراد على التنازل عن أملاكهم العقارية لغرض المنفعة العامة في إطار القانون 91/16¹⁶ ويتم إيداع هذا القرار للشهر من طرف مديرية أملاك الدولة.

وتودع جميع العقود السالفة الذكر، وفق نماذج محددة بموجب مذكرات صادرة عن المديرية

العامة للأملاك الوطنية في نسختين، أحدهما لإجراء الإشهار والأخرى معدة لتأشير المحافظ العقاري مع إرفاق ملخص للعقد (pr2) أو ملخص للمسح اذا كان العقار ممسوح (pr4 bis).

¹² المرسوم التنفيذي رقم 313/03 المؤرخ في 2003/09/16 يحدد شروط وكيفيات استرجاع الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية المدمجة في قطاع عمراني، الجريدة الرسمية عدد 57 الصادرة بتاريخ 2003/09/21.

¹³ المادة 09 فقرة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 153/09 المؤرخ في 2009/05/02 يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأصول المتبقية التابعة للمؤسسات المستقلة وغير المستقلة المحلة والأصول الفائضة التابعة للمؤسسات الاقتصادية وتسييرها، السالف الذكر.

¹⁴ الأمر رقم 188/67 المؤرخ في 1967/09/27 يتضمن تنازل الدولة الى البلديات عن المساكن مراكز تجميع السكان والمساكن المنجزة بعنوان عملية إعادة البناء وورشات العمل المتواصل أو عمليات الكوارث، الجريدة الرسمية عدد 84 الصادرة بتاريخ 1967/10/13.

¹⁵ القانون رقم 01/81 المؤرخ في 1981/02/07 يتضمن التنازل عن الأملاك العقارية ذات الاستعمال السكني أو التجاري أو الحرفي التابعة للدولة والجماعات المحلية ومكاتب الترقية والتسيير العقاري والهيئات والأجهزة العمومية، الجريدة الرسمية عدد 06 الصادرة بتاريخ 1981/02/10، الملغى بالقانون رقم 06/2000 المؤرخ في 2000/12/23 المتضمن قانون المالية لسنة 2001.

¹⁶ القانون رقم 11/91 المؤرخ في 1991/04/27 يحدد القواعد المتعلقة بنزع الملكية من اجل المنفعة العمومية، معدل، الجريدة الرسمية عدد 21 الصادرة في 1991/05/08.

العقود والمحركات الإدارية الخاضعة للشهر في التشريع الجزائري

وترفق هذه العقود أيضا بمخططات حسب كل نوع، تبين في مضمونها موقع العقار وطبيعته القانونية.

كما يتم أيضا إيداع العقود التي تتضمن تجزئة الأراضي من طرف الدولة ومثالها عقود إيداع وثائق التجزئة في إطار التعليمات الوزارية المشتركة رقم واحد المؤرخة 2014/07/07 والمتعلقة بتطوير العرض العقاري في ولايات الجنوب والهضاب العليا ويجب أن ترفق هذه العقود بمخطط التجزئة والقرار الولائي المتضمن الترخيص بالتجزئة.

كما تعد مديره أملاك الدولة عقود تتضمن جداول وصفية للتقسيم أو وثائق قياس (pr14) للأملاك الخاصة التابعة لها ويجب أن ترفق جميعها بمخططات.

المطلب الثاني: المحاضر المعدة من قبل مصلحة مسح الأراضي

تنص المادة 14 من الأمر 74/75 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري¹⁷ في الفقرة الثالثة منها على المحاضر المعدة من قبل مصلحة مسح الأراضي والمثبتة للتعديلات التي تخص العقارات المسجلة في مجموع البطاقات العقارية» وبناء على نص المادة 21 من المرسوم رقم 62/76 فإن المصلحة المكلفة بضبط مسح الأراضي لها الصلاحية لمعاينة التغيرات من كل نوع والتي لا تضر بالوضعية القانونية وذلك من أجل ضبط الوثائق التي هي مكلفة بها.

على أن تبلغ هذه التعديلات للمحافظ العقاري في شكل محاضر محددة بنماذج و وفق شروط إعدادها وقد تضمنها قرار وزير المالية المؤرخ في 9 ماي 1978 المتضمن تحديد الشروط التي تجري بموجبها مطابقة مجموعة البطاقات العقارية ومسح الأراضي فيما يخص العقارات الخاضعة لنظام الشهر العقاري.

وقد حدد القرار السالف الذكر هذه المحاضر في نموذجين، نموذج إشهار عيني رقم 14 (pr 14) وهو خاص بالتعديلات الحاصلة في ترقيم مجموعة الملكية ونموذج إشهار عيني رقم 15 والخاص بالتعديلات الناتجة عن البناء والهدم، حيث تتولى مصلحة مسح الأراضي إثبات هذه التغيرات تلقائيا بمناسبة، إما جولاتها الدورية أو بتبليغ من مصالح المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا

¹⁷ الأمر رقم 74/75 المؤرخ في 1975/11/12 يتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، المعدل، الجريدة الرسمية عدد 92 الصادرة بتاريخ 1975/11/18.

العقود والمحركات الإدارية الخاضعة للشهر في التشريع الجزائري

كما يمكن أن تنتج هذه التغييرات عن حوادث طبيعية مثل انجراف التربة أو نتيجة صدور قرارات إدارية تحدث تغييرا في حدود الأرض، كما يمكن أن تكون هذه التغييرات ناتجة عن عمليات بناء أو هدم يقوم بها الملاك.

تسجل هذه المحاضر بسجل الإيداع وتمنح لها أرقام تسلسلية، ثم يتم التأشير بمحتوى التغييرات التي تضمنتها تلك المحاضر، على البطاقات العقارية المعنية وترتب نسخة منها في المحفوظات مع الوثائق المشهورة ويحول المحافظ العقاري النسخة الثانية من هذه المحاضر، إلى مصلحة مسح الأراضي بعد استكمالها بالمراجع الخاصة بالإشهار العقاري، حيث تتولى هذه الأخيرة التحيين النهائي لوثائق مسح الأراضي.

المطلب الثالث: المحركات الإدارية المعدة من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي

هناك بعض المحركات الإدارية التي يعدها رئيس المجلس الشعبي البلدي والتي أوجب فيها المشرع الجزائري إلزامية الشهر ومنها:

أولا/شهادة الحيابة:

وهي مقرر إداري يكتسي طابع رسمي، يثبت للحائز حق الحيابة على العقار محل الشهادة بعد إتمام إجراءات تسجيلها وشهرها وهي لا ترقى إلى سند ملكية إلا أنها يمكن أن تشكل سندا قويا لاكتساب الملكية عن طريق التقادم المكسب وقد تم تحديد شروط إعداد هذه الشهادة ضمن نص المادة 39 من القانون رقم 25/90 المتضمن التوجيه العقاري¹⁸ الذي يشترط أن تمنح هذه الشهادة في بلدية لم تفتح بها بعد عملية مسح الأراضي، بشهادة صريحة يسلمها المدير الولائي لمسح الأراضي، باعتبار أن القسم الذي ينتمي إليه العقار لم يتم الشروع في أشغال المسح على مستواه¹⁹

ثانيا/ عقود التصرف في المحفظة العقارية لصالح أشخاص القانون العام:

لقد حضر المشرع بموجب المادة 73 من القانون 25/90 المتضمن التوجيه العقاري، على البلديات إعداد عقود التصرف في أملاكها العقارية لصالح أشخاص القانون الخاص دون المرور على الوكالات

¹⁸ القانون رقم 25/90 المؤرخ في 18/11/1990 يتضمن التوجيه العقاري، معدل، الجريدة الرسمية عدد 49 الصادرة بتاريخ 18/11/1990.

¹⁹ القانون رقم 11/11 المؤرخ في 18/07/2011 المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2011.

العقود والمحركات الإدارية الخاضعة للشهر في التشريع الجزائري

العقارية باعتبارها الوكيل القانوني والمسير لمحفظة العقارية وأجاز لها التصرف فحسب، في أملاكها لفائدة الأشخاص العامة المكلفة بتسيير المرافق العمومية ذات الطابع الإداري ومثالها التنازل عن أراضي تابعه لها لفائدة الوقف العام.

المطلب الرابع: سندات الملكية المسلمة في إطار التحقيق العقاري

وهي تلك السندات المعدة في إطار القانون رقم 07/02 المتضمن تأسيس إجراء لمعينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري²⁰ والمرسوم التنفيذي له رقم 147/08²¹ حيث أجازت المادة 04 من هذا القانون لكل شخص طبيعي أو معنوي يمارس حياة طبقا لأحكام القانون المدني على عقار لم يخضع لإجراء المسح وبدون سند أو للمالك الذي بيده سند الملكية المحرر قبل واحد مارس 1961 والذي لم يعد يعكس الوضعية العقارية للأملاك المحددة فيه أن يبادر بطلب فتح تحقيق عقاري يوجه الى مسؤول مصالح الحفظ العقاري الولائي من أجل المعينة المادية والقانونية للأملاك العقارية محل الحياة وتسليم سند بذلك.

ويتم التحقيق ميدانيا من قبل أعوان المديرية الولائية للحفظ العقاري وذلك تحت سلطة ورقابة المدير الولائي للحفظ العقاري وتنتهي عملية التحقيق، بتحرير محضر نهائي من طرف المحقق يكون أساسا لعملية الترقيم الذي يصدر في شكل مقرر ترقيم عقاري يعد للشهر والتأشير به على البطاقات العقارية ويسلم على إثر هذا المقرر، سند ملكية للمعني يعد على مستوى المحافظة ويرسل الى مدير الحفظ العقاري.

المبحث الثاني: إجراءات شهر العقود والمحركات الإدارية

إن عملية شهر العقود والمحركات الإدارية لا تختلف عن تلك المتبعة في شهر العقود المتضمنة التصرفات المختلفة المتعلقة بالأملاك العقارية التابعة لأشخاص القانون الخاص²²

المطلب الأول: الإبداع القانوني للمحركات

²⁰ القانون رقم 02/07 المؤرخ في 2007/02/27 يتضمن تأسيس إجراء لمعينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري، الجريدة الرسمية عدد 15 الصادرة بتاريخ 2007/02/28.

²¹ المرسوم التنفيذي رقم 147/08 المؤرخ في 2008/05/19 يتعلق بعمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية، الجريدة الرسمية عدد 26 الصادرة بتاريخ 2008/05/25.

²² مجيد خلفوني، نظام الشهر العقاري في التشريع الجزائري، الطبعة الثانية، دار هومة، الجزائر 2008، الصفحة 58.

العقود والمحركات الإدارية الخاضعة للشهر في التشريع الجزائري

أولا/ قبول الإيداع وتحصيل الرسوم: الإيداع هو إجراء قانون ضروري لإتمام إجراء عملية الشهر العقاري، يقوم به المكلفون قانونا بتحرير الوثائق الخاضعة للشهر ضمن أجل محددة قانونا وتتم عملية الإيداع على مستوى المحافظة العقارية المختصة إقليميا وبالضبط على مستوى قسم الإيداع وعمليات المحاسبة بمعنى من الموقع على الوثيقة أو بواسطة مساعديه.

ويثبت الإيداع بموجب وصل استلام يسلمه المحافظ العقاري للموقع على الوثيقة وقد أوجبت المادة 90 من المرسوم 63²³/76 على محرري الوثائق الالتزام بالآجال المحددة في المادة 99 من نفس المرسوم.

وما يهنا هنا العقود الأخرى التي من ضمنها العقود الإدارية والمحددة آجالها بثلاثة 03 أشهر من تاريخ إعدادها وعدم التقيد بهذه الآجال يؤدي الى اقتطاع غرامه ماليه قيمتها 1000 دينار جزائري بمناسبة تحصيل رسم الإشهار هذا إذا كان العقد تترتب عليه رسوم،

وفي الغالب فان جميع المحركات الإدارية معفات من رسم الإشهار باستثناء تلك التي تتعلق بنشاط تجاري وقد وردت هذه الإعفاءات ضمن قانون المالية لسنة 2004²⁴ في المادة 5/353 الفقرة 1 و 3 و 7 وكذلك الإعفاءات المذكورة ضمن قانون المالية لسنة 2005²⁵ والمادة 20 و 21 المعدلتين للمادتين 258 و 347 من قانون التسجيل.

وفي جميع الحالات فإن إيداع هذه المحركات، يتم بإيداع صورتين رسميتين بحيث يتم الاحتفاظ بواحدة في المحافظة العقارية والتي يشترط إفراغها في نموذج خاص يعرف ب أ.ع. 6 أو pr6 وتحمل هذه النسخة تأشيرة التصديق على الهوية وشروط الشخص طبقا للمادة 65 من المرسوم 63/76 والصورة الأخرى، تحرر في ورقة عادية ترجع للمودع بعدما يؤشر عليها المحافظ العقاري، مثبتا بذلك انقضاء الإجراء.

²³المرسوم رقم 63/76 المؤرخ في 1976/03/25، معدل ، يتعلق بتأسيس السجل العقاري ، الجريدة الرسمية عدد 30 الصادرة بتاريخ 1976/04/13 ولتفصيل أكثر انظر قدور لمزوار، سلطات المحافظ العقاري في مرافقة إجراءات الشهر العقاري، مجلة القانون العام الجزائري والمقارن، المجلد 04 العدد 02، 2018، الصفحة 108-112،

²⁴القانون رقم 22/03 المؤرخ في 2003/12/28 يتضمن قانون المالية لسنة 2004، الجريدة الرسمية عدد 83 الصادرة بتاريخ 2003/12/29.

²⁵القانون رقم 21/04 المؤرخ في 2004/12/29 يتضمن قانون المالية لسنة 2005، الجريدة الرسمية عدد 85 الصادرة بتاريخ 2004/12/30.

العقود والمحركات الإدارية الخاضعة للشهر في التشريع الجزائري

وترفق للضرورة مع هاتين الصورتين، وثائق أخرى حسب نوع العقد ومن أهم هذه الوثائق ما يلي:

- ملخص المسح مصادق عليه من طرف مصالح مسح الأراضي ويحول بعد شهر العقد الى هذه الأخيرة من أجل التحيين في وثائق المسح.

-مخططات التجزئة ودفاتر الشروط المتعلقة بها طبقا للمادة 6/23 والمرسوم التنفيذي رقم 19/15 المتعلق بإعداد عقود التعمير²⁶

- رخصه البناء وشهاده المطابقة والمخططات الخاصة بشهادات التقسيم

-مخططات الجداول الوصفية للتقسيم.

- الدفتر العقاري.

-محاضر تحديد وثائق القياس المنصوص عليها في المادة 18 من المرسوم 63/76 والمعدة في شكل

نموذجين يعرفان باسم (CC1) و (CC2) وذلك في حالة تغيير ترقيم وحده عقارية عن طريق تجزئة أو تقسيم.

ويقبل الإيداع إذا كانت هذه المحركات مستوفية للشروط القانونية والشكلية، ليتم بعدها تسجيلها

في سجل الإيداع ومن ثم تنفيذ إجراءات الشهر.

ثانيا/ مسك سجل الإيداع: بعد استلام المحافظ العقاري للوثائق الخاضعة للشهر، يقوم بفحصها

فحصا مجملا، للتأكد من أن الوثائق المقدمة تحتوي على البيانات والعناصر الضرورية، لتنفيذ عملية الشهر العقاري وبالتالي تكون قابلة لعملية الإيداع.

وتتم عملية الإيداع في سجل يمسه المحافظ العقاري، يسمى سجل الإيداع يسجل فيه يوم بيوم

وحسب الترتيب العددي كل الوثائق المودعة للشهر، طبقا لنص المادة 41 من المرسوم رقم 63/76

والملاحظ أن اتباع المحافظ العقاري لهذه الخطوات في تسجيل الوثائق المودعة بسجل الإيداع

له أهمية في تحديد أسبقية الإيداع، بأن تؤخذ الوثيقة المودعة الرتبة الصحيحة في هذا السجل وبالتالي يمكن

الاحتجاج بالإجراء المزمع القيام به ابتداء من تاريخ الإيداع.

²⁶المرسوم التنفيذي رقم 19/15 المؤرخ في 2015/01/25، يحدد كفاءات تحضير عقود التعمير وتسليمها، الجريدة الرسمية عدد 07 الصادرة بتاريخ 2015/02/12.

العقود والمحركات الإدارية الخاضعة للشهر في التشريع الجزائري

ولضمان تحقيق مبدأ الأسبقية في الإيداع المحافظ العقاري ملزم بمسك سجل الإيداع وفق

الإجراءات التالية:²⁷

- يجب أن يرقم سجل الإيداع ويوقع من طرف رئيس المحكمة التي توجد المحافظة العقارية في دائرة اختصاصها وذلك قبل الشروع في استعماله.

- تأشيرات الإيداع تتم على هذا السجل على الفور دون ترك بيان أو كتابة بين الأسطر.

- يقفل كل يوم من طرف المحافظ العقاري، سواء تم إيداع وثائق في ذلك اليوم أو لا.

- تدفع كل سنة نسخ من سجلات الإيداع المقفلة أثناء السنة المنصرمة، دون مصاريف لدى قلم كتاب

المجلس القضائي المختص²⁸

بعد عملية الإيداع الناجمة عن الفحص المجل للوثيقة المودعة، تأتي مرحلة الفحص الشامل والدقيق والمعمق، فإذا تأكد المحافظ العقاري خلالها عدم وجود أي سبب يرفض بموجبه الإجراء يباشر إتمام عملية الشهر وذلك بالتأشير على الوثيقة المودعة بإعطائها، مراجع شهر جديدة نهائية تتمثل في الحجم - الرقم و تاريخ الشهر، فتسلم نسخة من الوثيقة المودعة مؤشر عليها للمودع وتحول الصورة الثانية، من قسم الإيداع والمحاسبة الى قسم مسك السجل العقاري وتسليم المعلومات، ليقوم هذا الأخير بالتأشير على البطاقات، ثم الاحتفاظ بها بأرشفة المحافظة العقارية.

المطلب الثاني: تنفيذ إجراءات الشهر

أولا/ التأشير على البطاقات العقارية : اعتمادا على الصورة المحتفظ بها على مستوى قسم مسك

السجل العقاري وتسليم المعلومات، يقوم المحافظ العقاري بنقل البيانات التي تحتويها هذه الأخيرة، على البطاقة العقارية والدفتر العقاري المعنيين بالمعاملة العقارية التي حصلت وكذا البطاقة الأبجدية للشخص الطبيعي²⁹ ويؤدي هذا الإجراء الى إضفاء الصفة الكاملة والنهائية لعملية الشهر ويمكن أن يتم التأشير على بطاقات منشأه سابقا، بأسماء أطراف المعاملة بمناسبة الإجراء الأول لشهر الحقوق العينية أو على البطاقات الممسوكة مؤقتا بالنسبة للعقارات غير الممسوحة أو التأشير على بطاقات قطع الأراضي، في حالة تغيير حدود الوحدة العقارية الأم بمناسبة عملية قسمة، تقسيم، تجزئه أو إعداد محاضر (pr14) أو التأشير على البطاقات العامة عند إيداع جداول وصفية للتقسيم والبطاقات الخاصة للملكية المشتركة (المالك الأول.

²⁷ المادة 43 من المرسوم 63/76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري، السالف الذكر.

²⁸ القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 1977/03/07، الجريدة الرسمية عدد 36 الصادرة في 1977/05/04.

²⁹ المادة 44 من المرسوم 63/76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري، السالف الذكر.

العقود والمحركات الإدارية الخاضعة للشهر في التشريع الجزائري

وطبقا للمواد من 33 الى 40 من المرسوم رقم 63/76 فإنه يتم التأشير كما يلي:

✓ يؤشر على البطاقات بالحبر الأسود الذي لا يمحو وبكيفية واضحة ومقروءة.

✓ يرخص عند تحرير التأشير استعمال الأختام وأختام الأرقام والتاريخ

✓ يمنع التحشير والكشط.

✓ يجب تسطير الخطوط بالمسطرة، بحيث تنتهي بخط نهائي عقب كل إجراء.

وإذا ارتكب أعوان المحافظة العقارية أثناء عملية التأشير، أغلطا تم اكتشافها بعد تسليم الدفتر

العقاري فإنه، يمكن تصحيحها إما بمبادرة من المحافظ العقاري أو بطلب من صاحب الدفتر العقاري.

ومضمون التأشير يبدأ بكتابة تاريخ الشهر، الحجم والرقم، ثم يبين نوع المعاملة محل الشهر، تاريخ

تحرير المحرر والجهة المحررة له، ثم أطراف المعاملة، هويتهم وكذا مبلغ أو ثمن المعاملة

ثانيا/ مطابقة الدفتر العقاري مع البطاقات العقارية: يشكل الدفتر العقاري سنداً قويا للملكية العقارية

وبدونه لا يمكن تسجيل أي إجراء في السجل العقاري وكل تأشير على البطاقة، يجب أن ينقل على الدفتر

العقاري ولا يعتبر الدفتر تاماً إلا من تاريخ آخر تطابق مع البطاقة العقارية.

ولذلك وجب إرفاق الدفتر العقاري مع كل تصرف خاضع للشهر، عند إيداعه على مستوى قسم

الإيداع، قصد ضبطه ومطابقته مع البطاقة العقارية وذلك حسب نص المادة 18 من الأمر 74/75 ويتم

مطابقته بنفس الكيفية التي تم بها التأشير على البطاقة العقارية.

وقد أورد المشرع استثناءات لإتمام إجراءات دون إرفاق الدفتر العقاري من خلال نص المادة 50

من المرسوم 63/76 والتي أهمها، العقود والمحركات أو القرارات القضائية الصادرة بدون مساعدة المالك أو

ضده.

وفي هذه الحالة يبلغ المحافظ، حائز العقاري الدفتر العقاري بموجب رسالة موصى عليها، ينذره

بإيداع الدفتر خلال 15 يوما من تاريخ الإشعار بالاستلام وإذا بقي الإنذار دون جدوى وبعد فوات الآجال

القانونية، بإمكان المالك الجديد الحصول على دفتر عقاري جديد ويؤشر بذلك على البطاقة العقارية ويصبح

الدفتر الذي يحوزه المالك القديم، عديم الأثر ولا يمثل بالنسبة له سنداً للملكية.

العقود والمحركات الإدارية الخاضعة للشهر في التشريع الجزائري

عند انتهاء المحافظ من إجراء الشهر، قد يكتشف أخطاء في وثيقة ما تم شهرها، عندها وجب أن يعلم الموقع عليها بهذا الخطأ ويعلمه أنه، في حاله عدم تعديلها فإنه لا يمكن تنفيذ أي إجراء فيما يخص الحق المشار إليه في الوثيقة الخاطئة³⁰

وتصحح الأخطاء عن طريق إيداع وثيقة جديدة معدة ضمن الأشكال القانونية تهدف الى تعديل الوثيقة المشهورة التي يشوبها خطأ.

المطلب الثالث: رفض تنفيذ الشهر

أولا/ رفض الإيداع: إذا كانت المحركات المودعة لا تستوفي الشروط القانونية الضرورية لإتمام عملية الشهر العقاري فإن المحافظ العقاري يسلك طريقتين لوقف عملية الشهر، إما أن يرفض الإيداع بعد الفحص السريع لهذه المحركات أو أن يقبل إيداعها، ثم يكتشف موطن الخل بعد ذلك فيرفض الإجراء.

فرفض الإيداع اذا هو إجراء فوري وكلّي يتعلق بالوثيقة المودعة، فاذا نجم عن الفحص غياب بعض البيانات أو العناصر أو المرفقات الضرورية بالعقد، يرفض المحافظ إيداع هذه الوثائق ويخطر المودعين بموجب قرار مسبب، قصد تدارك النقائص والأخطاء خلال الآجال القانونية وأسباب رفض الإيداع حددتها المادة 100 من المرسوم رقم 63/76 وهي تتمثل اغلبها في تخلف المرفقات الضرورية المتعلقة بالعقد كالدفتر العقاري- المخططات- ملخص المسح- عدم تقديم وثائق القياس و محاضر التجديد (CC1) و (CC2) عدم التصديق على الشرط الشخصي- عدم مراعاة الشروط الشكلية للعقد.

- عدم تقديم شهادة عدم الجرد في سجلات مسح الأراضي (CC6)
- حالة الإيداع لدى محافظة غير مختصة إقليميا (رفض الإيداع لعدم الاختصاص).
- تخلف أحد بنود العقد كبند الثمن أو التسجيل.
- ويجب أن يتم الرفض ضمن وثيقة إدارية، هي قرار الرفض يبين فيها:

-طبيعة الرفض.

- اسم وموطن الموقع على شهادة الهوية.

-الأساس القانوني لرفض الإيداع (التسبيب).

-مراجع قرار الرفض (الرقم، التاريخ).

³⁰ المادة 109 من المرسوم رقم 63/76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري، السالف الذكر.

العقود والمحركات الإدارية الخاضعة للشهر في التشريع الجزائري

-قيمة الغرامة المقتطعة من رصيد المودع.³¹
-توقيع المحافظ العقاري وختم المحافظة العقارية.
وإذا قام مودع العقد باستدراك الأخطاء وتأكد المحافظ العقاري من صحتها، قام بقبول الإيداع وتنفيذ إجراء الشهر.

ثانيا/ رفض الإجراء : لقد حددت المادة 101 من المرسوم 63/76 حالات رفض الإجراء وذلك بعد التعمق في فحص الوثيقة من حيث مضمونها ومن أهم هذه الحالات:

- عدم تطابق الوثائق المودعة والمرفقات وعدم تطابق المعلومات بينهما.
- عدم توافق هوية الأطراف والشرط الشخصي مع السجل العقاري.
- إذا كان الحق الأخير غير قابل للتصرف.
- إذا تبين بان الإيداع كان من الواجب رفضه (أحدى حالات رفض الإيداع).
- تغيير المحتوى المادي للعقار دون مراعاة قواعد التعمير (شهادة التعمير، رخصة البناء أو شهادة المطابقة أو شهادة قابلية الاستغلال).
- تناقض تاريخ التسجيل مع تاريخ تحرير العقد.
- عدم ذكر مراجع شهادة التأمين ضد الكوارث الطبيعية بالنسبة للعقارات المبنية.
- عدم إدراج شرط عدم قابلية التصرف لمدة سنتين وفقا لأحكام المادة 36 من قانون المالية لسنة 2019 بالنسبة للعقود المعدة في إطار المرسوم التنفيذي رقم 269/03.

وفي حالة إيداع عقد تصرف عقار مستقل يعين رهن رسمي، امتياز، ارتفاق... يعلق المحافظ العقاري إجراء الشهر ويسلم للمودع شهادة تشير الى وجود العبء وخلال أجل 15 يوم يتعين على المودع إما تأكيد طلب إجراء الشهر أو سحبه دون شهره وذلك في صورة، تصريح ضمن نموذج حددته المذكرة رقم 254 المؤرخة في 12 أكتوبر 1999 الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية.

وعليه إذا لاحظ المحافظ العقاري، بأن المحرر محلا لرفض الإجراء وفقا للحالات المذكورة في المادة 102 من المرسوم 63/76 فإنه لا يقوم بالتأشير على البطاقة العقارية، وإنما يبلغ رفض الإجراء الى الموقع على الهوية بموجب رسالة موصى عليها أو عن طريق الاستلام الشخصي مقابل إقرار بالاستلام ويضمن المحافظ هذا التبليغ جملة الأخطاء التي اكتشفها في المحرر المودع.

³¹ المادة 10 من قانون المالية لسنة 2004.

العقود والمحركات الإدارية الخاضعة للشهر في التشريع الجزائري

ويؤشر بمراجع في قرار الرفض، على هامش البطاقة في خانة الملاحظات ويقوم بتسليم الرفض خلال الآجال القانونية بالتصحيحات المطلوبة، أما إذا تجاوز تلك الآجال فيصبح الرفض نهائيا وفقا لنص المادة 107 من المرسوم 63/76.

والملاحظ من الناحية العملية وباعتبار أن قرارات المحافظ العقاري قابلة للطعن أمام الجهات القضائية، فإن المتعاملين مع مصالح الحفظ العقاري يلجؤون لمديرية الحفظ العقاري، من أجل تقديم الشكاوى المتعلقة برفض الإيداع ورفض الإجراء قبل اللجوء الى الجهات القضائية.³²

حيث جاءت المذكرة رقم 5346 المؤرخة في 2004/10/13 تحتوي في مضمونها على حث مديري الحفظ العقاري على إلزامية التطبيق الصارم للمادة 107 من المرسوم 63/76 وكذا معالجة الطعون المعروضة عليهم، من طرف الموثقين أو المواطنين في أقرب آجال أو تطرح بصفة استثنائية على المصالح الإدارية المركزية.

الخاتمة:

من خلال دراستنا لأنواع العقود والمحركات الإدارية الواجبة الشهر، يتبين لنا أن العقود والمحركات الإدارية تتنوع وتختلف حسب الغرض من التصرف الذي ترمي اليه الإدارة وهي تمر بنفس إجراءات شهر العقود الخاصة ولكن على اعتبار أنها موجهة للمنفعة العامة، استثنائها المشرع الجزائري من رسوم الإشهار العقاري من خلال قانون المالية 2004 و 2005

كما أولت لها أيضا السلطات المعنية اهتماما بالغا من ناحية الإسراع في إتمام عملية الشهر وذلك من خلال الحث على هذا الأمر في عدة مواضع من خلال مذكرات صادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية ومن أمثلتها ضرورة إعطاء أولوية الشهر في العقود المعدة من طرف مديرية أملاك الدولة في إطار القانون رقم 10/03 المحدد لشروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية واستثنائها من الفحص

³²فردى كريمة، الشهر العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير، جامعة منتوري، قسنطينة، السنة الجامعية 2007/2008.

العقود والمحركات الإدارية الخاضعة للشهر في التشريع الجزائري

العميق، للوثائق وإتمام إجراءاتها، دون تقديم الدفتر العقاري أو ملخص للمسح، حيث يمكن أن ترفق هذه الوثائق لاحقا وأعد لها نموذجا للعقد التعديلي في حال اكتشاف أخطاء بعد إتمام عملية الشهر.

وعموما تبقى هذه الإجراءات خاضعة في أغلبها للنصوص القانونية الخاصة منها مواد المرسوم رقم 63/76 الذي لم يتم تعديله أو استحداثه منذ صدوره الى يومنا هذا رغم التغيرات الاقتصادية والاجتماعية التي تعرفها الدولة وكذا التطور الحاصل في المجال التكنولوجي والإعلامي واتجاه الدولة لتبني نظام رقمنة السجل العقاري من خلال برنامج تطوير نشاطات الحفظ العقاري من دون تحديث النصوص المتعلقة بالشهر العقاري.

قائمة المصادر والمراجع:

أولا: النصوص القانونية

القوانين والأوامر

- (1) الأمر رقم 188/67 المؤرخ في 1967/09/27 يتضمن تنازل الدولة الى البلديات عن المساكن مراكز تجميع السكان والمساكن المنجزة بعنوان عملية إعادة البناء و ورشات العمل المتواصل أو عمليات الكوارث، الجريدة الرسمية عدد 84 الصادرة بتاريخ 1967/10/13.
- (2) الأمر رقم 74/75 المؤرخ في 1975/11/12 يتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، المعدل ، الجريدة الرسمية عدد 92 الصادرة بتاريخ 1975/11/18.
- (3) قانون رقم 01/81 المؤرخ في 1981/02/07 يتضمن التنازل عن الأملاك العقارية ذات الاستعمال السكني أو التجاري أو الحرفي التابعة للدولة والجماعات المحلية ومكاتب الترقية والتسيير العقاري والهيئات والأجهزة العمومية، الجريدة الرسمية عدد 06 الصادرة بتاريخ 1981/02/10 ، الملغى بالقانون رقم 06/2000 المؤرخ في 2000/12/23 المتضمن قانون المالية لسنة 2001.
- (4) القانون رقم 18/83 المؤرخ في 1983/08/13 يتعلق بحيازة الملكية العقارية الفلاحية المعدل ، الجريدة الرسمية عدد 34 الصادرة بتاريخ 1983/08/16.
- (5) القانون رقم 25/90 المؤرخ في 1990/11/18 يتضمن التوجيه العقاري، معدل، الجريدة الرسمية عدد 49 الصادرة بتاريخ 1990/11/18.

العقود والمحركات الإدارية الخاضعة للشهر في التشريع الجزائري

- (6) لقانون رقم 11/91 المؤرخ في 1991/04/27 يحدد القواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، معدل، الجريدة الرسمية عدد 21 الصادرة في 1991/05/08.
- (7) القانون رقم 22/03 المؤرخ في 2003/12/28 يتضمن قانون المالية لسنة 2004، الجريدة الرسمية عدد 83 الصادرة بتاريخ 29/12/2003.
- (8) القانون رقم 21/04 المؤرخ في 2004/12/29 يتضمن قانون المالية لسنة 2005، الجريدة الرسمية عدد 85 الصادرة بتاريخ 2004/12/30.
- (9) ن رقم 02/07 المؤرخ في 2007/02/27 يتضمن تأسيس إجراء لمعينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري، الجريدة الرسمية عدد 15 الصادرة بتاريخ 2007/02/28.
- (10) الأمر رقم 04/08 المؤرخ في 2008/09/01 يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي الأراضي التابعة للأماكن الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، الجريدة الرسمية عدد 49 الصادرة بتاريخ 2008/09/03، الملغى بالقانون رقم 17/23 المؤرخ في 2023/11/15 الذي يحدد شروط وكيفيات منح العقار الاقتصادي التابع للأماكن الخاصة للدولة الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، الجريدة الرسمية عدد 73 الصادرة بتاريخ 2023/11/16.
- (11) القانون رقم 15/08 المؤرخ في 2008/07/20 يحدد قواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها، معدل ومتمم، الجريدة الرسمية عدد 44 الصادرة بتاريخ 2008/08/03.
- (12) القانون رقم 03/10 المؤرخ في 2010/08/15 يحدد شروط استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأماكن الخاصة للدولة، الجريدة الرسمية عدد 46 الصادرة بتاريخ 2010/08/18.
- 13 القانون رقم 11/11 المؤرخ في 2011/07/18 المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2011.

المراسيم

- (1) لمرسوم رقم 63/76 المؤرخ في 1976/03/25، معدل، يتعلق بتأسيس السجل العقاري، الجريدة الرسمية عدد 30 الصادرة بتاريخ 1976/04/13.
- (2) المرسوم التنفيذي رقم 724/83 المؤرخ في 1983/12/10 يحدد كيفية تطبيق القانون رقم 18/83 المؤرخ في 1983/08/13 والمتعلق بحيازة الملكية العقارية الفلاحية، الجريدة الرسمية عدد 51 المؤرخة في 1983/12/13.

العقود والمحركات الإدارية الخاضعة للشهر في التشريع الجزائري

- (3) المرسوم التنفيذي رقم 269/03 المؤرخ في 2003/08/07 الذي يحدد شروط وكيفيات التنازل عن الأملاك العقارية التابعة للدولة ولدواوين الترقية والتسيير العقاري المستلمة والموضوعة حيز الاستغلال قبل 01 يناير سنة 2004، الجريدة الرسمية عدد 48 الصادرة في 2003/08/13. الملغى بالمرسوم التنفيذي رقم 152/18.
- (4) المرسوم التنفيذي رقم 313/03 المؤرخ في 2003/09/16 يحدد شروط وكيفيات استرجاع الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية المدمجة في قطاع عمران، الجريدة الرسمية عدد 57 الصادرة بتاريخ 2003/09/21.
- (5) المرسوم التنفيذي رقم 147/08 المؤرخ في 2008/05/19 يتعلق بعمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية، الجريدة الرسمية عدد 26 الصادرة بتاريخ 2008/05/25.
- (6) المرسوم التنفيذي رقم 152/09 المؤرخ في 2009/05/02 الذي يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، الجريدة الرسمية عدد 27 الصادرة بتاريخ 2009/05/06.
- (7) المرسوم التنفيذي رقم 153/09 المؤرخ في 2009/05/02 يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأصول المتبقية التابعة للمؤسسات المستقلة وغير المستقلة المحلة والأصول الفائضة التابعة للمؤسسات الاقتصادية وتسييرها، الجريدة الرسمية عدد 27 الصادرة بتاريخ 2009/05/06.
- (8) المرسوم التنفيذي رقم 19/15 المؤرخ في 2015/01/25، يحدد كيفية تحضير عقود التعمير وتسليمها، الجريدة الرسمية عدد 07 الصادرة بتاريخ 2015/02/12.
- (9) المرسوم التنفيذي رقم 152/18 يحدد شروط وكيفيات التنازل عن الأملاك العقارية التابعة للدولة والمسيرة من طرف دواوين الترقية العقارية، الجريدة الرسمية عدد 48 الصادرة بتاريخ 2018/06/06،
- (10) المرسوم التنفيذي رقم 393/21 المؤرخ في 2021/10/18 يحدد تنظيم المصالح الخارجية للمديرية العامة للأملاك الوطنية وصلاحياتها، الجريدة الرسمية عدد 80 الصادرة بتاريخ 2021/10/20.

ثانيا: الكتب

مجيد خلفوني، نظام الشهر العقاري في التشريع الجزائري، الطبعة الثانية، دار هومة، الجزائر 2008.

العقود والمحركات الإدارية الخاضعة للشهر في التشريع الجزائري

ثالثا: الرسائل والمذكرات

1. فردي كريمة، الشهر العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير، جامعة منتوري، قسنطينة، السنة الجامعية 2007/2008.
2. احمد رحال، طرق اكتساب الملكية العقارية الخاصة للدولة على ضوء قانون الأملاك الوطنية رقم 30/90، مذكرة ماجستير، جامعة منتوري قسنطينة، السنة الجامعية 2009/2010.

رابعا: المقالات

1. قدور لمزوار، سلطات المحافظ العقاري في مرافقة إجراءات الشهر العقاري، مجلة القانون العام الجزائري والمقارن، المجلد 04 العدد 02، 2018.
2. نواري فتيحة، زهدور كوثر، إجراءات الشهر العقاري والآثار المترتبة عنه، مجلة القانون العقاري والبيئة، المجلد 10 العدد 01، 2022.