

السندات والحقوق الواجب شهرها حسب القوانين الخاصة

د. ريم مراحي

أستاذة محاضرة قسم ب

قسم الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية

جامعة تبسة - الجزائر

الملخص :

تعتبر الملكية العقارية أحد مصادر الثروة، وقد إهتمت التشريعات في العالم بتنظيم الملكية العقارية وما يرد عليها من تصرفات ومعاملات، وذلك بوضع قواعد وإجراءات تهدف إلى إعلام الكافة بهذه التصرفات وهو ما يسمى بالشهر العقاري، فالسندات المقدمة للشهر يجب أن تكون من بين السندات التي نصت عليها القوانين المختلفة التي تضمنت إلزامية شهر هذه الحقوق.

الكلمات الدالة :

الملكية العقارية ; التشريعات ; الشهر العقاري ; السندات.

Résumé :

La propriété foncière est considérée comme l'une des ressources de la richesse. Les législations dans tout le monde se sont intéressées de d'organisation de la propriété foncière et tout ce qui figure sur elle des transactions et des comportements en mettant des règles et des procédures visant à informer l'universel de ces transactions , et ça ce qu'on a appelé la publicité foncière. Les papiers soumises à la publicité doivent être parmi celles prévues par les différentes lois qui contenaient l'obligation de la publicité de ces droits.

Les mots clés : La propriété foncière ; législations ; la propriété foncière ; les papiers.

مقدمة

من أجل حصر التصرفات والسندات الخاضعة للشهر لابد من البحث في عدد كبير من النصوص القانونية المتناثرة والموزعة على مختلف أنواع التشريع من قوانين ومراسيم ، وفي مختلف ميادين ومجالات التشريع سواء العقاري ، الإداري ، المدني أو القوانين الخاصة، ومحاولة منا لحصر هذه التصرفات والسندات الخاضعة للشهر إعتدنا على أساس المصادر التي وردت فيها هذه التصرفات والسندات الواجب شهرها أي على القوانين المختلفة التي تضمنت إلزامية شهر هذه الحقوق .

إن هذا الموضوع يدعو إلى التساؤل حول: السندات والحقوق الواجب شهرها حسب القوانين الخاصة ؟ ولقد رأينا معالجة هذا الموضوع في المحاور الآتية :

المحور الأول: السندات والحقوق الواجبة الشهر وفقا للقانون المدني والقانون 09-08.

الفرع الأول: السندات والحقوق الواجبة الشهر الواردة في القانون المدني.

الفرع الثاني: السندات والحقوق الواجبة الشهر الواردة في القانون 09-08

المحور الثاني: السندات والحقوق الواجبة الشهر وفق القوانين الخاصة الأخرى.

الفرع الأول : عقود التعمير والبناء.

الفرع الثاني : شهر بعض العقود التمويلية.

المحور الأول: السندات والحقوق الواجبة الشهر وفقا للقانون المدني والقانون 09-08.

سننتظر في هذا المحور للسندات والحقوق الواجبة الشهر المنصوص عليها في القانون المدني وقانون الإجراءات المدنية والإدارية. وذلك في الفرعين التاليين :

الفرع الأول: السندات والحقوق الواجبة الشهر الواردة في القانون المدني.

الفرع الثاني: السندات والحقوق الواجبة الشهر الواردة في قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

الفرع الأول: السندات والحقوق الواجبة الشهر الواردة في القانون المدني.

تتمثل الحقوق والسندات الواجبة الشهر الواردة في القانون المدني الجزائري في المخالصات والحوالات، وفي الشفعة فضلا عن الحقوق الأخرى المتمثلة في الحقوق العينية والتي أوجب المشرع شهرها بموجب أحكام الأمر 74-75 والمرسوم 63-76.

أولا-المخالصات والحوالات:

لقد نص المشرع الجزائري على المخالصات والحوالات في القانون المدني حيث جاء في المادة 897 مايلي: "لا تكون المخالصات بالأجرة مقدما لمدة تزيد عن ثلاث سنوات ولا الحوالات كذلك نافذة في حق الدائن المرتهن إلا إذا كان تاريخها ثابتا وسابقا لتسجيل تنبيه نزع الملكية، وإذا كانت المخالصة أو الحوالة لمدة تزيد عن ثلاث سنوات فإنها لا تكون نافذة في حق الدائن المرتهن إلا إذا سجلت قبل قيد الرهن، وإلا خفضت المدة إلى ثلاث سنوات مع مراعاة المقتضى الوارد في الفقرة السابقة".

يفهم من هذا النص أن المخالصة هي تلك المبالغ التي تدفع إلى مالك العقار المؤجر من المستأجر مقدما ولمدة تساوي أو تزيد عن ثلاث سنوات قبل أن يبدأ سريان عقد الإيجار¹ ، أما الحوالة بذلك فهي التصرف الذي يحيل به مالك العقار المؤجر مبلغا يساوي أجرة ثلاث سنوات إلى الغير لأي سبب كان، وفي كلا الحالتين فأن صورة التصرف الذي

يأتيه المالك لا تكون له حجية في مواجهة الغير وخاصة الدائن المرتين إلا إذا أثبت شهر هذا التصرف قبل قيد حقوق الدائن المرتين.²

والحكمة من اخضاع هذه التصرفات سواء المخالصة أو الحوالة للشهر هو أن من شأنها إنقاض قيمة العقار، ذلك أن من يتلقى العقار من المالك صاحب التصرف سيحرم من أجرته ، وعموما الإنتفاع به لمدة لا تقل عن ثلاث سنوات ولذلك وجب إعلام الجمهور بهذا الأمر عن طريق الشهر العقاري.

والمخالصات والحوالات التي تزيد مدتها عن ثلاث سنوات ولم تشهر فإنه لا يمكن الإحتجاج بها، وتخفيض مدتها إلى ثلاث سنوات حتى تكون لها الحجية إذا كانت ذات تاريخ ثابت³ ، وهذا هو المقصود من عبارة "مع مراعاة مقتضى الوارد في الفقرة السابقة..." الواردة في آخر المادة 897 المذكورة أعلاه.

ثانيا- التصريح بالرغبة في الشفعة.

لقد أوجب المشرع الجزائري شهر حق الشفعة وفقا لنص المواد من 794 إلى 807 من القانون المدني وذلك فيما يخص الإعلان بالرغبة في الشفعة وكذا الحكم الصادر فيها.

والشفعة حسب نص المادة 794 من القانون المدني الجزائري هي رخصة تجيز الحلول محل المشتري في بيع العقار، والشفعة تثبت حسب أحكام المادة 795 من القانون المدني لكل من:

- مالك الرقبة إذا بيع الكل أو البعض من حق الإنتفاع المناسب للرقبة.
- الشريك في الشيوع إذا بيع جزء من العقار المشاع إلى أجنبي.
- لصاحب حق الإنتفاع إذا بيعت الرقبة كلها أو بعضها.

ولقد اشترط القانون على من يريد الأخذ بالشفعة أن يعلن رغبته فيها إلى كل من البائع والمشتري في أجل 30 يوما من تاريخ الإنذار الذي يوجهه إليه البائع أو المشتري وإلا سقط حقه، والتصريح بالرغبة في الشفعة يكون بعقد رسمي يعلن عن طريق المحضر القضائي⁴ ، وإلا كان التصريح باطلا ولا يحتج بالتصريح ضد الغير إلا إذا كان مسجلا وفقا لنص المادة 801-01 من القانون المدني.

إن اشتراط تسجيل التصريح بالرغبة في الشفعة مرده إلى أنه قد تترتب عليه اثارا بالنسبة للغير، فقد يتعامل المشتري مع الغير رغم إعلان الرغبة في الشفعة فيحصل الغير بحسن نية على حقوق عينية، فإذا لم يسجل إعلان الرغبة في الأخذ بالشفعة فإن الحقوق التي حصل عليها تبقى صحيحة لانتفاء العلم بالتصريح في الأخذ بالشفعة، ولكن بعد تسجيل إعلان الرغبة في الشفعة لا يحتج بحقوق الغير على الشفيع.⁵

إن الحكم الصادر في دعوى الشفعة إنما يقرر الحق بالشفعة إذا توفرت شروطها وهو واجب الشهر، ويرتب انتقال ملكية العقار المشفوع فيه من البائع إلى الشفيع نتيجة لحلول الشفيع محل المشتري.

الفرع الثاني: المستندات والحقوق الواجب شهرها وفق القانون 08-09

لقد أوجب القانون 08-09 المتضمن قانون الاجراءات المدنية والإدارية شهر بعض السندات وذلك لما يرتبه شهرها من آثار بالنسبة للغير، تتمثل هذه السندات في أمر الحجز على العقار، وإنذار حائز العقار وحكم رسو المزاد ، ولقد سبق الإشارة إلى الأحكام القضائية الواجبة الشهر ضمن الفرع الأول من المطلب الأول ، لذلك سنتناول أمر الحجز وإنذار حائز العقار فقط.

أولاً-أمر الحجز العقاري:

جاء في المادة 725 من قانون الاجراءات الادارية والمدينة ما يلي:

"يقوم المحضر القضائي بالتبليغ الرسمي لأمر الحجز إلى المدين و إذا كان العقار و/أو الحق العيني مثقلا بتأمين عيني للغير، وجب القيام بالتبليغ الرسمي بأمر الحجز إلى هذا الأخير مع إخطار إدارة الضرائب بالحجز، ينذر المدين بأنه إذا لم يدفع مبلغ الدين في أجل شهر واحد من تاريخ التبليغ الرسمي يباع العقار و/أو الحق العيني العقاري جبرا عليه، يودع أمر الحجز على الفور أو في اليوم الموالي لتبليغ الرسمي كأقصى أجل في مصلحة الشهر العقاري التابع لها العقار لقيود أمر الحجز، ويعد العقار و/أو الحق العيني العقاري محجوزا من تاريخ القيد" من خلال الفقرة الأخيرة من نص المادة المذكورة فإن المشرع حدد طريقة القيد الذي يتم به شهر تنبيه نزع ملكية العقار⁶، بقصد رعاية الغير ليعلم بما حل في العقار و/أو الحق العيني للعقار موضوع أمر الحجز فيمتنع من التعامل فيه.

ويجب على المحافظ العقاري قيد أمر بالحجز ن تاريخ الإيداع، وتسليم شهادة عقارية إلى المحضر القضائي أو إلى الدائن الحاجز خلال أجل أقصاه ثمانية أيام وإلا تعرض للعقوبات التأديبية المنصوص عليها قانونا⁷، و يجب لأن تتضمن هذه الشهادة جميع القيود والحقوق المثقلة للعقار أو الحق العيني العقاري وكذا أسماء الدائنين و موطن كل منهم.

ثانيا: قيد إنذار حائز العقار.

إذا كان العقار أو الحق العيني العقاري مثقلا بتأمين عيني وانتقلت ملكيته بعقد رسمي مشهر إلى الغير قبل قيد أمر الحجز، وجب إنذار الغير الحائز وتكليفه بدفع مبلغ الدين أو تخليته العقار وإلا يبيع العقار جبرا عليه وفقا لنص المادة 735 من قانون الإجراءات المدنية والإجراءات المدنية والإدارية، والمقصود بحائز العقار كل شخص ألت إليه ملكية العقار بعقد مسجل قبل تسجيل تنبيه نزع الملكية⁸، وكانت ملكية هذا العقار مجملة بحق عيني نافذا في حق الغير، وتشترط لاعتبار الشخص حائزا أن تتوفر فيه الشروط التالية:

-أن يكون قد كسب ملكية العقار المنقل بتأمين عيني كله أو بعضه أو أي حق عيني آخر قابل لأن تترتب عليه تأمينات عينية و يصح بيعه بالمزاد العلني (كحق الانتفاع أو ملكية الرقبة).

- أن يكون قد كسب الحق بعد قيد الرهن وقيل تسجيل تنبيه نزع الملكية.

المحور الثاني: السندات والحقوق الواجبة الشهر وفق القوانين الخاصة الأخرى.

المقصود بالحقوق والسندات الواجب شهرها وفقا للقوانين الخاصة تلك التصرفات الإدارية التي تصدر بإرادة الدولة عند إدارتها للمرافق العامة، وبما أنه لا يمكن حصر كل القرارات والعقود الإدارية الواجبة الشهر لتنوعها بتنوع القوانين التي تحكم العقار في الجزائر وكذلك فإن أغلب هذه التصرفات تدخل في نطاق ما نصت عليه المادة 01/14 من الأمر 74-75 المؤرخ في 12-11-1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري ، و عليه فإننا سنتناول بعض عقود التعمير وكذلك بعض العقود التمويلية. ونتطرق لها بالتفصيل في الفروع التالية:

الفرع الأول : عقود التعمير والبناء.

الفرع الثاني : شهر بعض العقود التمويلية.

الفرع الأول : عقود التعمير والبناء.

لقد أخضع المشرع الجزائري بعض عقود التعمير إلى عملية الشهر، وتمثل هذه العقود في رخصة التجزئة وشهادة التقسيم وذلك بموجب القانون 29-90 المؤرخ في 01-12-1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير⁹ والمرسوم التنفيذي المتعلق به رقم 15-19 المؤرخ في 25 جانفي 2015 الذي يحدد كفاءات تحضير عقود التعمير وتسليمها¹⁰.

أولا - رخصة التجزئة.

طبقا لنص المادة 57 من القانون 29-90 المؤرخ في 01-12-1990 السابق الذكر وكذلك المادة 07 من المرسوم 15-19 المؤرخ في 25-01-2015، فإن رخصة التجزئة تشترط لكل عملية تقسيم لقطعتين أو عدة قطع أرضية في ملكية عقارية واحدة أو عدة ملكيات مهما كان موقعها، وإذا كانت أحد القطع أو عدة قطع ناتجة عن هذا التقسيم من شأنها أن تستعمل في تشييد بناية.

إن رخصة التجزئة تخضع لإجراء الشهر لدى المحافظة العقارية المختصة، ذلك أن رخصة التجزئة لها أثر قانوني يتمثل في زوال الوحدة العقارية الأصلية وإنشاء وحدات عقارية جديدة¹¹، وترفق رخصة التجزئة بالوثائق التالية عند ايداعها للشهر:

- مخطط تجزئة على سلم 1/2000 أو 1/5000.
- استمارة تتضمن قائمة الأجزاء وكذا أرقامها ومساحتها.
- دفتر شروط التجزئة.

ثانيا- شهادة التقسيم.

في إطار نص المادة 59 من القانون 29-90 المتعلق بالتهيئة والتعمير وبموجب المادة 33 من المرسوم التنفيذي 15-19 فإن شهادة التقسيم تسلم في شكل قرار صادر عن رئيس المجلس الشعبي البلدي لكل عملية تقسيم ملكية عقارية مبنية إلى قسمين أو عدة أقسام وأن إشهار هذه الوثيقة بالمحافظة العقارية له أثر قانوني، يتمثل في اختفاء وحدة عقارية وإنشاء وحدتين أو عدة وحدات عقارية¹²، وتبعا لأحكام المرسوم 15-19 المؤرخ في 25-01-2015 السابق ذكره فإن شهادة التقسيم عند ايداعها بالمحافظة العقارية قصد إشهارها يجب أن تكون مرفقة بمخطط معد على سلم 1/2000 أو 1/5000 يمثل جل الملكية العقارية المبنية موضوع التقسيم ومشيروا إلى الحدود ومساحات الحصص الناتجة عن التقسيم، ومخطط التقسيم يجب أن يكون مؤشرا عليه مسبقا من طرف مصلحة التعمير قبل تنفيذ إجراء الشهر، وذلك على غرار ما هو منصوص عليه في رخصة التجزئة.

الفرع الثاني : شهر بعض العقود التمويلية.

تخضع بعض العقود التمويلية في القانون الجزائري لإجراءات الشهر نظرا لمساسها بالقيمة المالية للعقارات، وأهم هذه العقود والعمليات عقد الإعتماد الإيجاري للأصول غير المنقولة، والرهن القانوني المؤسس لصالح البنوك والمؤسسات المالية.

أولا- عقد الإعتماد الإيجاري للأصول غير المنقولة.

عقد الإعتماد الإيجاري عملية تجارية ومالية تربط البنوك والمؤسسات المالية أو شركات مؤهلة قانونا ومعتمدة بهذه الصفة بالمتعاملين الاقتصاديين الجزائريين كانوا أم أجانب، طبيعيين أو معنويين، تابعين للقانون العام أو القانون الخاص ويقسم هذا النوع من العقود في صورة عقد إيجار يمكن أن يتضمن حق الخيار بالشراء لصالح المستأجر

للأصول غيؤ المنقولة ذات الإستعمال المهي أو بالمحلات التجارية ، ويعتبر الاعتماد الإجاري نوعا من القروض لتمويل اقتناء الأصول المذكورة واستعمالها.¹³

ولقد نظم المشرع الجزائري عقد الاعتماد الإجاري بالأمر 96-09 المؤرخ في 10 جانفي 1996 وأخضعه للشهر بموجب المادة 06 منه.¹⁴

ثانيا-الرهن القانوني المؤسس لفائدة البنوك والمؤسسات المالية.

إن هذا التأمين العيني مؤسس بموجب أحكام المادة 96 من قانون المالية لسنة 2003، حيث رتب للمؤسسات المالية و البنوك رهنا قانونيا من أجل ضمان مستحققاتها المالية عن طريق التنفيذ على عقارات المدين مشكلة وعاء الرهن، وذلك بعد انقضاء الأجل المحدد للوفاء ان كفيات تطبيق هذه التدابير تم تحديدها بموجب أحكام المرسوم التنفيذي رقم 06-132 المؤرخ في 03-04-2006 المتعلق بالرهن القانوني المؤسس لصالح البنوك والمؤسسات المالية الأخرى.

حيث يخول للمثل المؤهل للبنك أو المؤسسة المالية في اطار منح القروض صفة المحرر تسمح له بتحرير جدول قيد الرهن القانوني وإيداعه بالمحافظة العقارية المختصة إقليميا من أجل إتمام إجراءات الإشهار العقاري.¹⁵

خاتمة.

سعيًا من المشرع الجزائري إلى ضمان إستقرار المعاملات العقارية وتوفير الثقة والإئتمان في صحة محتوى السندات المقدمة للشهر أوكل للمحافظ العقاري مهمة فحص ورقابة السندات المقدمة للشهر المنصوص عليها في القانون الجزائري ،سواء القوانين المتعلقة بالشهر العقاري وباقي القوانين الأخرى كالقانون المدني والقانون 08-09 المتضمن قانون الإجراءات المدنية الإدارية ،والقوانين الخاصة الأخرى.

النتائج المتوصل إليها :

-المحافظ العقاري هو المسؤول عن فحص ورقابة السندات المقدمة للشهر.

-المشرع الجزائري لم يقيم من خلال قوانين الشهر العقاري بحصر دقيق السندات الواجبة الشهر وجعلها متناثرة عبر مختلف القوانين الأخرى .

التوصيات المقترحة:

- وجوب حصر السندات الواجبة الشهر متناثرة في قوانين مختلفة.

- وجوب النص على مراقبة مشروعية السندات العقارية وإسنادها للقضاء.

قائمة المصادر والمراجع :

المصادر:

1- القانون 90-29 المؤرخ في 01-12-1990 و المتعلق بالتهيئة والتعمير، الجريدة الرسمية عدد 52 لسنة 1990 والمعدل بموجب القانون رقم 04-05 المؤرخ في 14-08-2004، ج ر عدد 51 لسنة 2004.

2- القانون المدني .

3- القانون رقم 08-09 المؤرخ في :25-02-2008 ، المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، الجريدة الرسمية عدد 21 ، الصادرة بتاريخ:23-04-2008 .

- 4- المذكرة رقم 9296 المؤرخة في : 12-09-2012، المتعلقة بتسجيل وشطب الرهن القانوني المعد من طرف الهيئات والمؤسسات المالية، الصادرة عن المديرية العامة للأموال العقارية.
- 5- المرسوم التنفيذي 19-15 المؤرخ في 25-01-2015، يحدد كفاءات تحضير عقود التعمير وتسليمها، الجريدة الرسمية عدد 07 سنة 2015.
- 6- الأمر 09-96 المؤرخ في 10-01-1996، المتعلق بالاعتماد الإيجاري، الجريدة الرسمية عدد 03، بتاريخ 11-01-1996.
- المراجع :**

- 1- جمال بوشنافة ، شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري ، دون طبعة، دار الخلدونية، الجزائر.
- 2- فتحي ويس، الشهر العقاري في التشريع الجزائري و القوانين المقارنة، دون طبعة ، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع ، الجزائر، 2014 .
- 3- كريمة فردي ، الشهر العقاري في التشريع الجزائري ، مذكرة ماجستير في القانون الخاص ، جامعة قسنطينة ، 2007.
- 4- ليلى لبيض ، منازعات الشهر العقاري في التشريع الجزائري ، رسالة دكتوراة في القانون ، جامعة بسكرة ، 2011.
- الهوامش:**

¹ أنظر: جمال بوشنافة ، شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري ، دون طبعة، دار الخلدونية، الجزائر، ص 101.

² أنظر: فتحي ويس، الشهر العقاري في التشريع الجزائري و القوانين المقارنة، دون طبعة ، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع ، الجزائر، 2014 ، ص 309.

³ أنظر: كريمة فردي ، الشهر العقاري في التشريع الجزائري ، مذكرة ماجستير في القانون الخاص ، جامعة قسنطينة ، 2007، ص 69.

⁴ أنظر: المادة 108 من القانون المدني جاء فيها أن التصريح بالرغبة في الشفعة يكون بعقد رسمي يعلن عن طريق كتابة الضبط ذلك أن تاريخ صدور القانون المدني في سنة 1975 كان المكلف بالتبليغ هو كاتب الضبط.

⁵ أنظر: ليلى لبيض ، منازعات الشهر العقاري في التشريع الجزائري ، رسالة دكتوراة في القانون ، جامعة بسكرة ، 2011، ص 204.

⁶ أنظر: لبيض ليلى ، الرسالة السابقة ، ص 206.

⁷ أنظر: المادة 728 من القانون 09-08 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية .

⁸ أنظر: ليلى لبيض، الرسالة السابقة ، ص 209.

⁹ أنظر: القانون 29-90 المؤرخ في 01-12-1990 و المتعلق بالتهيئة والتعمير، ج ر عدد 52 لسنة 1990 والمعدل بموجب القانون رقم 04-05 المؤرخ في 14-08-2004، ج ر عدد 51 لسنة 2004.

¹⁰ أنظر: المرسوم التنفيذي 19-15 المؤرخ في 25-01-2015، يحدد كفاءات تحضير عقود التعمير وتسليمها، ج ر عدد 07 سنة 2015.

¹¹ أنظر: المادة 8/22 من المرسوم التنفيذي رقم 19-15.

¹² أنظر: جمال بوشنافة ، المرجع السابق ، ص 109.

¹³ أنظر: فتحي ويس، المرجع السابق ، ص 326.

¹⁴ أنظر: الأمر 09-96 المؤرخ في 10-01-1996، المتعلق بالاعتماد الإيجاري، ج ر عدد 03، بتاريخ 11-01-1996.

¹⁵ أنظر: المذكرة رقم 9296 المؤرخة في : 12-09-2012، المتعلقة بتسجيل وشطب الرهن القانوني المعد من طرف الهيئات والمؤسسات المالية، الصادرة عن المديرية العامة للأموال العقارية.