الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة التعليم العالي والبحث العلمي

جامعة الشهيد حمه لخضر -الوادي

كلية الحقوق والعلوم السياسية

شهادة مشاركة

يشهد السيد عميد كلية الحقوق والعلوم السياسية الأستاذ الدكتور: دراجي المكي.

ومدير الملتقى الوطني الواحد والثلاثون الموسوم بـ:الأمن القانوني للملكية العقارية في الجزائر – الواقع والمأمول.

المنعقد في رحاب كلية الحقوق والعلوم السياسية بجامعة الشهيد حمه لخضر بالوادي يوم الأربعاء الموافق لـ: 26 نوفمبر 2025.

أن الدكتور (ة): بوداود خليفة من جامعة: المسيلة، قد شارك (ت) في فعاليات الملتقى بمداخلة تحت عنوان:

الشهر العيني كآلية لحماية المعاملات العقارية الخاصة.

العميد

عميد الكلية

أ.د. المكي دراجي

مدير الملتقى

أ. بوساحه نجاة

اللجنة العلمية

رئيس اللجنة العلمية للملتقى

أ.د. دراجي كمال فتحي

جامعة الشهيد حمه لخضر - الوادي
كلية الحقوق والعلوم السياسية
قسم القانون الخاص – قسم القانون العام

جامعة الشهيد حمه لخضر الوادي
اللجنة العلمية للملتقى
كلية الحقوق والعلوم السياسية

بالتنسيق مع مخبري:

- التحولات القانونية الدولية و انعكاساتها على التشريع الجزائري
- السياسات العامة وتحسين الخدمة العمومية في الجزائر

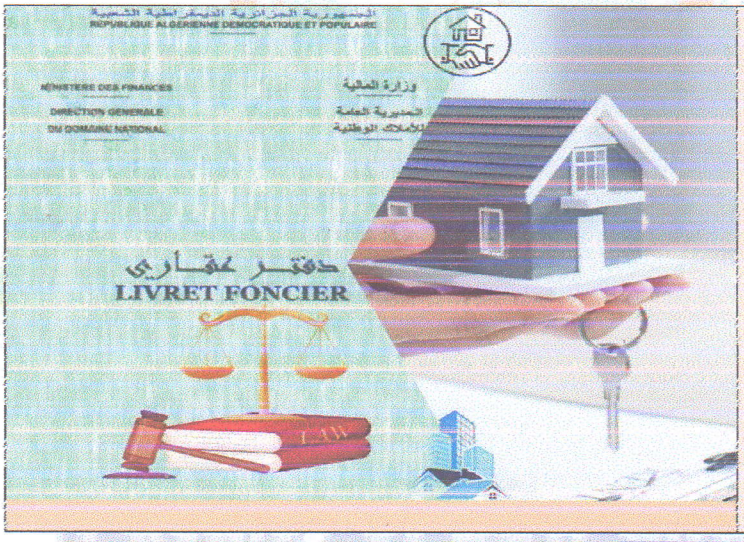
وفرق البحث_ (prfu) المسماة:

- السياسة التشريعية العقارية وتشجيع الاستثمار
- الأمن العقاري في التشريع الجزائري الواقع والمأمول
- حماية وترقية حقوق الطفل في التشريع الجزائري

تنظم

الملتقى الوطني الثلاثون 30 الحضوري الافتراضي حول:

الأمن القانوني للملكية العقارية في الجزائر الواقع والمأمول-



الذي سينعقد بالكلية يوم الأربعا 26 نوفمبر 2025

إدارة الملتقى

الرئيس الشرفي للملتقى: أ.د. عمر فرحاتي، مدير جامعة الشهيد حمة لخضر بالوادي

رئيس الملتقى: أ.د. المكي دراجي، عميد كلية الحقوق والعلوم السياسية

مدير الملتقى : أ.د.بوساحة نجاة

رئيس اللجنة العلمية : أ.د.دريس كمال فتحي

المشرف العام للملتقى: د.ديدي أبراهيم

مقرر اللجنة العلمية : د.رزيقة قريشي

المنسق العام للملتقى: د.خيرة ميلود

رئيس اللجنة التنظيمية : د.محمد جلول،

د.منصوري محمد العروسي

اللجنة العلمية للملتقى

الأساتذة من داخل الجامعة: د.لموشية سامية، د.ديدي ابراهيم، د.محده جلول، د.شريفي عماد، د.حويذق عثمان، أ.د.كرام محمد الأخضر، د.قريشي رزيقة، أ.د. سلخ محمد لمين، أ.د.بوساحة نجاة، أ.د.دريس كمال فتحي، د.ذهبي خليفة، د.عاقه الفروسي، د. العمري خالد.

الأساتذة من خارج الجامعة: أ.د.محمودي بشير، أ.د.حرز الله كريم، المركز الجامعي تيبازة،د.شميشم رشيد،أ.د.بوشنافة جمال، أ.د.حليم لعروسي، أ.د.جديلي نوال، جامعة المدية، أ.د.جبار جميلة، جامعة خميس مليانة، أ.د.كنازه محمد، جامعة تبسة، أ.د مصطفاوي عايده، جامعة البليدة، د.بسماوي عبد القادر، جامعة غرداية، لعميري ياسين، جامعة لبويرة، د.رياحي الطاهر، د.نادية بونعاس، جامعة سوق اهراس.

اللجنة التنظيمية للملتقى

الأساتذة: د.بن موسى صفاء، د.دهانة بشير، د.عطية سليمة، د.دحمري يمينة، د.فضيلة شعبان، د.نور الدين ورخ، د.سماتي شريفة، ط.د. عباد أحمد، .د.خلف عبد السلام، د.حمصي ميلود، ط.د.زكور شرحات السعيد، د.رافع بلعبيدي، ط.د.طالبي أسماء.

لجنة التوصيات

رئيس لجنة التوصيات:- أ.د. حويذق عثمان

أعضاء لجنة التوصيات:- أ.د. بوشنافة جمال، أ.د. جبار جميلة، أ.د. سلخ محمد لمين، أ.د. دريس كمال فتحي، د. بن موسى صفاء، د. رزيقة قريشي، د. محده جلول، د. ورخ نور الدين، د. حمصي ميلود.

أهمية الملتقى

إن التشريع في المادة العقارية يلعب دورا مهما في توفير الأمن العقاري وهذا ما يتضح بجلاء من خلال الأنظمة العقارية بالجزائر، وإن كانت في حاجة للتحيين والملائمة لكي تنسجم مع متطلبات الحياة الاقتصادية والاجتماعية والسياسية، من جهات أصناف الملكية العقارية الثلاث، الأملاك الوطنية والأملاك الوقفية والملكية الخاصة، لهذا فإن المشرع العقاري ووعي منه بأهمية الترسانة القانونية المنظمة للعقار عمل على تعديل مجعة من النصوص التشريعية وذلك لتحقيق الأمن القانوني الذي يكرس الأمن العقاري بكافة تجلياته وهذا ما يمثل أهمية علمية وعملية لموضوع الأمن القانوني بصفة عامة والأمن العقاري بصفة خاصة.

بناء على ما سبق فإن دراسة الموضوع تتركز حول تقييم المنظومة القانونية العقارية الجزائرية والوقوف على مدى نجاعتها وشموليتها وفعاليتها لتحقيق الأمن العقاري الذي يعتبر المبتغى الأساسي من وضع القوانين العقارية.

أما من الناحية التطبيقية التي تمثل الأمن القضائي سنحاول مناقشة ما إذا استطاع القضاء من خلال الواقع العملي وضع أسس صحيحة وموازية لمبادئ الأمن القانوني العقاري، إذ يعتبر العمل القضائي اللبنة الأساسية لمعرفة مدى فعالية القوانين العقارية.

سنحاول دراسة موضوع الملتقى من خلال طرح الاشكالية التالية:

إلى أي مدى يمكن أن تضمن المنظومة التشريعية العقارية تحقيق الأمن القانوني للملكية العقارية في الجزائر، وتكريس ذلك قضائيا؟.

محاور الملتقى

تم تقسيم الملتقى إلى ثلاث محاور أساسية على النحو التالي:

المحور الأول: الأمن القانوني وإثبات الملكية العقارية.

المحور الثاني: الأمن القانوني وتطهير الملكية العقارية.

المحور الثالث: الأمن القضائي وفعاليته في فض المنازعات العقارية.

برنامج الملتقى

الجلسة الافتتاحية: 8:30 - 09:00

الرابط الالكتروني للجلسة الافتتاحية والرئيسية: https://meet.google.com/yot-hjph-mhm

- تلاوة ما تيسر من القرآن الكريم،
- النشيد الوطني،
- كلمة: مديرة الملتقى، أ.د بوسلحة نجاة
- كلمة: عميد كلية الحقوق والعلوم السياسية، أ.د المكي درّاجي.
- كلمة: مدير جامعة الشهيد حمه لخضر-الوادي، أ.د.عمر فرحاتي.

الإعلان الرسمي عن افتتاح أعمال الملتقى.

رابط الجلسة الرئيسية: https://meet.google.com/wgs-cwnu-dmk

الجلسة الرئيسية: 09:00 - 11:00 رئيس الجلسة: أ.د. كرام محمد الأخضر

	المتدخل	المؤسسة	عنوان المداخلة
1	أ.د سلخ محمد لمين د. مناصر شهراد	جامعة الوادي المركز الجامعي البيض	مستجدات تحويل حق الانتفاع الدائم إلى امتياز من أجل تهير العقار الفلاحي
2	أ.د جبار جميلة	جمعة خميس مليانة	الترقيم العقاري في الجزائر وإشكالية الأمن القانوني العقاري
3	أ.د. بوشنافة جمال	جامعة المدية	محدودية شهادة الحيازة في تطهير الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري.
4	د.عيواج طالب د. قصوري رفيقة	جامعة خنشلة	أثر اضطراب الاجتهاد القضائي في المسائل العقارية على مبدأ الأمن القانوني: قراءة تحليلية على ضوء أحكام المحكمة العليا الجزائرية ومجلس الدولة.
5	د. ورخ نور الدين د. شبل يوسف	نائب المحافظ العقاري بالوادي جامعة الوادي	واقع الترقيمات العقارية ودورها في تكريس مبدأ الأمن القانوني
6	أ.د. دريس كمال فتحي د. بن موسى صفاء	جامعة الوادي	الأمن القانوني والقضائي عند تسخير الأملاك العقارية الخاصة في الظروف الاستثنائية.
7	د. محمدة جلول د. حمصي ميلود	جامعة الوادي نائب المحافظ العقاري بقمار	الترقيم العقاري على ضوء المادة 34 من قانون المالية لسنة 2019.

مناقشات عامة

جامعة الشهيد حمه لخضر الوادي
اللجنة العلمية للملتقى
كلية الحقوق والعلوم السياسية

الورشة العلمية الأولـــى

حضـــــورى

قاعة الاجتماعات: 10:00- 11:30 - رئيس الورشة: د. سامية لموشية - مقرر الورشة: د. حاقه العروسي

	المتدخل	المؤسسة	عنوان المداخلة
1	د. غنادرة عائشة د. يحي لطيفة	جامعة الوادي	دور الرسمية والشهر العيني في تكريس الأمن القانوني للعقار في الجزائر
2	د. خيرجة ميلود أ.د. غربسي جمال	جامعة الوادي	النظام القانوني للأملاك الوطنية الخاصة في التشريع الجزائري
3	د. خويذق عثمان د. ذهبي خليفة	جامعة الوادي	التحول الرقمي خيار استراتيجي لتوحيد إدارة الأملاك العقارية وتعزيز الأمن القانوني.
4	د. لموشية سامية	جامعة الوادي	رقمنة المعاملات العقارية آلية لتدعيم الأمن العقاري.
5	د. مدلل حفناوي د. بالركبية حسام الدين	جامعة الوادي	دور القاضي الجزائي في حماية الملكية العقارية في الجزائر
6	د. قدوري فؤاد د. بوكي توفيق	جامعة الوادي	الضمانات القضائية للأمن العقاري في التشريع الجزائري
7	د. صحراوي مسعودة د. جغوبي ليلى	جامعة الوادي جامعة بسكرة	الأمن القانوني في المعاملات العقارية
8	د. كمرشو الهاشمي د. زمالي نور الدين	جامعة الوادي جامعة أم البواقي	الأمن القانوني و أثره على حماية الملكية العقارية
9	د. شريفي عماد	جامعة الوادي	رقمنة السجل العقاري و أثره في تكريس الأمن القانوني في الملكية العقارية الخاصة.

مناقشات عامـــة

الورشة العلمية الثانيـــة

حضـــــوري

مخبر السياسات العامة: 10:00- 11:00 - رئيس الورشة: د قريشي رزيقة، - مقرر الورشة: د. سماتي شريفة

	المتدخل	المؤسسة	عنوان المداخلة
1	د. حلواجي عبد الرؤوف د. حلواجي عبد الفتاح	جامعة الوادي	الأمن القانوني في مسائل نقل الملكية العقارية في إطار الترقية العقارية بالجزائر.
2	د. أحموده خيرة د. خرازنادية	جامعة الوادي	تسوية العقارات غير المطالب بها أو المسجلة للمجهول في القانون الجزائري
3	د. صوالح محمد عمارة د. بلابل يزيد	جامعة الوادي	الأحكام المستحدثة في القضاء الاستعجالي لإرساء قواعد الأمن العقاري وفقًا للقانون 22-13 المعدل والمتمم لقانون الإجراءات المدنية والإدارية
4	د.سماتي شريفة د. جديدي نبيلة	جامعة الوادي	أثررقمنة التوثيق العقاري على الأمن القانوني في الجزائر
5	أ.د لعبيدي الأزهر ط.د. دردوري عبد الغني	جامعة الوادي جامعة القاهرة مصر	خصوصية الدعوى العقارية في التشريع الجزائري.
6	د حاقه العروسي د. بلعبيدي رافع	جامعة الوادي	دور التحكيم في فض المنازعات العقارية
7	د منقر نفيسة د. حمايتي صباح	جامعة الوادي	معاينة الملكية العقارية بواسطة التحقيق العقاري كأداة لتسوية الوضعيات العقارية في التشريع الجزائري
8	د شعبان فضيلة د. دوش حمزة	جامعة الوادي	حماية الملكية العقارية في ظل الأمن القضائي: دراسة لنزاعات التعدي و إثبات الحق العقاري.
9	أ.د. كرام محمد الأخضر	جامعة الوادي	دور المحكمة العليا في حماية الأمن القانوني للعقار بالجزائر

مناقشات عامـــة

الورشة العلمية الثالثة

عن بعـــد

الرابط الالكتروني للورشة: HTTPS://MEET.GOOGLE.COM/ITV-VZQS-CJY

مكتب المخبر: 10:00- 11:30 - رئيس الورشة: د . صفاء بن موسى - مقرر الورشة: د. عطية سليمة

	المتدخل	المؤسسة	عنوان المداخلة
1	أ.د. زيدة نور الدين	جامعة المسيلة	تطهير الملكية كحافز إنتماني للاستثمار في السوق العقارية
2	د. بلعقون محمد الصالح	جامعة برج بوعريريج	تفعيل الأمن القضائي في مجال الملكية العقارية: دراسة لقرار مجلس الدولة رقم: 2022/196660.
3	أ.حادم نبيل د. بولقصيبات أحمد	جامعة وهران 2 جامعة باتنة 1	في مدى دستورية المادة 01/691 من القانون المدني المتعلقة بمضار الجوار غير المألوفة: دراسة في المنظور واستشراف في المآل
4	د.عبد المالك رقاني د. محمد الطيب سكيريفة	جامعة تمنغاست جامعة غرداية	أثر قواعد الاختصاص المقررة للموثق في مجال تحرير العقود العقارية على نطاق التزاماته القانونية
5	د. حيرش نور الدين د.جريو محمد الأمين	جامعة معسكر	فعالية الدفتر العقاري في إثبات الملكية العقارية وتحقيق الأمن القانوني لها
6	د. مستاري محمد الأمين	جامعة عين تيموشنت	الشهر العقاري كآلية قانونية لحماية الملكية العقارية في التشريع الجزائري.
7	د. محمد بي ناصر د.عبد الحليم بو قرين	جامعة الأغواط	رقمنة القطاع العقاري لتحقيق الأمن القانوني
8	د. محمد يوسفي	جامعة غليزان	العقد التوثيقي كآلية لإثبات الملكية العقارية وتحقيق الامن القانوني في الجزائر
9	د. قادري نادية د. أوراغ آسيا	المركز الجامعي بريكة المسيلة	نظام الشهر العقاري كآلية لحماية المعاملات العقارية وتحقيق الأمن العقاري: - دراسة تقييمية لكفاءة مبادئ نظام الشهر العيني المطبق في الجزائر.

مناقشات عامـــة

جامعة الشهيد حمه لخضر-الوادي
كلية الحقوق والعلوم السياسية
اللجنة العلمية للملتقى

الورشة العلمية الرابعة

عن بعـــد

الرابط الالكتروني للورشة: HTTPS://MEET.GOOGLE.COM/KTP-DKIM-GRM

مكتب المخبر: 10:00 - 11:30 - رئيس الورشة: د. محدة جلول - مقرر الورشة: د. دحمري يمينة

	المتدخل	المؤسسة	عنوان المداخلة
1	د. بن زواوي سفيان	جامعة قسنطينة 1	الحيازة كشرط للتقادم المكسب.
2	ط. د بن العلمي اسكندر أ.د. بوساحه نجاة	جامعة الوادي	دور المسح العقاري في ضبط الملكية وتحقيق الأمن القانوني
3	ط.د. هيفاء بوخاري	المحكمة الإدارية بعين الدفلى	الأمن القانوني للعقار الفلاحي الموجه للإستثمار.
4	د. يحي عبد الحي	جامعة جيجل	العوائق المهددة لمبدأ الأمن القانوني للملكية العقارية
5	د. أوكيد نبيل	جامعة التكوين المتواصل - بومرداس	قراءة في مضمون القانون رقم 07-02 كإجراء مستحدث من أجل التطهير العقاري
6	د. كشيش عبد السلام	جامعة تندوف	المنازعات الناشئة عن الدفتر العقاري في إثبات الملكية أمام المحافظ العقاري
7	د. جيلالي بلحاج	جامعة مستغانم	التسوية الإدارية للوضعية القانونية للملكية العقارية الخاصة ودورها في تحقيق الأمن العقاري -دراسة على ضوء المادة 166 من قانون المالية لسنة 2025.
8	د. طوايبية حسن	جامعة ورقلة	قوة الشهر المطلقة في النظام العقاري الجزائري بين الحقيقة والوهم
9	د تونسي صبرينة	جامعة الجزائر1	مساهمة الأمن القانوني في استقرار المعاملات العقارية.

مناقشات عامـــة

جامعة الشهيد حمه لخضر الوادي
كلية الحقوق والعلوم السياسية
اللجنة العلمية للملتقى

الورشة العلمية الخامسة

عن بعـــد

الرابط الالكتروني للورشة: HTTPS://MEET.GOOGLE.COM/CSZ-AEWB-FJA

مكتب المخبر: 10:00 - 11:30 - رئيس الورشة: د. حلواجي عبد الرؤوف - مقرر الورشة: د. دهانة بشير

	المتدخل	المؤسسة	عنوان المداخلة
1	د. منصوري محمد العروسي	جامعة الوادي	إثبات الحيازة العقارية و أثرها على الأمن القانوني للعقار في الجزائر
2	د. طو أيبية حسن	جامعة ورقلة	قوة الشهر المطلقة في النظام العقاري الجزائري بين الحقيقة والوهم
3	د. صوالحية عماد	جامعة الوادي	الأمن القانوني ودوره في تطهير الملكية العقارية
4	د. روشو جمال د. صياح سعد	جامعة تيسمسيلت جامعة الجلفة	أثر الثباب التشريعي على إجراءات تطهير الملكية العقارية - تسوية العقارات مجهولة المالك عبر قوانين المالية-
5	ط.د. شبايكي ليلى د. قريشي رزيقة	جامعة الوادي	رقابة القضاء الإداري على أعمال المحافظ العقاري ودورها في تحقيق الأمن القضائي
6	ط.د. غربية سمية	جامعة الوادي	نظام الشهر العقاري في الجزائر كضمانة لاستقرار الملكية وتحقيق الأمن القانوني
7	د. شرقي عبد الوهاب د. حفظ الله عبد العالي	جامعة الوادي	دور القاضي الجزائي في حماية الملكية العقارية
8	د. بوداود خليفة ط.د. بوزيان السعيد	جامعة المسيلة	الشهر العيني كآلية لحماية المعاملات العقارية الخاصة
9	د. عبايدية سارة د. بومحداف أميمة	جامعة الوادي	التحقيق العقاري ودوره في تجسيد الأمن العقاري في الجزائر

ورشة تدريبية مصاحبة لأعمال الملتقى

موجهة لطلبة الدكتوراه في ميداني الحقوق والعلوم السياسية

من: 11:400 - 13:30

القاعة رقم: 10 - رئيس الورشة: د. ديدي ابراهيم

	المتدخل	المؤسسة	عنوان المداخلة
1	د. قريشي رزيقة د. شريفي عماد	جامعة الوادي	الأخطاء الشائعة في إعداد الأطروحات الجامعية وكيفية تجنبها
2	د. لموشية سامية	جامعة الوادي	نحو معاملات عقارية آمنة – الإطار القانوني والتحديات.
3	د. حويذق عثمان	جامعة الوادي	أثر إلغاء الدفتر العقاري على الحقوق المكتسبة في التشريع الجزائري
4	د. محده جلول د. زرقيني راضية	جامعة الوادي	منهجية إعداد الأطروحة ومحاذير استعمالات الذكاء الاصطناعي

***** (الجلسة الختامية: من 12:30 - 13:00) *****

تلاوة التوصيات

الاعلان عن اختتام الملتقى

لأي استفسار يمكنكم الاتصال بـ:	د. بوساحه نجاة	مدير الملتقى	0698503322
	د. دريس كمال فتحي	رئيس اللجنة العلمية	0663062913
	د. محده حلول	رئيس اللجنة التنظيمية	0662 59 28 67

د. بوداود خليفة	د. بوزيان السعيد
الوظيفة: أستاذ محاضر قسم "ب"	**الوظيفة:** أستاذ مؤقت
التخصص: قانون مدني	**التخصص:** قانون مدني
كلية: الحقوق والعلوم السياسية	**كلية:** الحقوق والعلوم السياسية
الجامعة: محمد بوضياف -المسيلة	**الجامعة:** محمد بوضياف -المسيلة
البريد الالكتروني:	**البريد الالكتروني:**
Khelifa.boudaoud@univ-msila.dz	**Bouzianesaid1974@gmail.com**
العنوان: المسيلة	**العنوان: المسيلة**
رقم الهاتف: 06.74.61.92.25	**رقم الهاتف: 06.64.17.61.52**

عنوان المداخلة:

الشهر العيني كآلية لحماية المعاملات العقارية الخاصة

محور المداخلة:

المحور الثاني: الأمن القانوني وتطهير الملكية العقارية

ملخص

سعيا منه إلى دعم الائتمان العقاري وتحقيق استقرار الملكية العقارية، وبعث الثقة فيها، أقرّ المشرع الجزائري نظام الشهر العيني الذي يعتمد العقار أساسا لهذا الشهر، بعد تخليه ولو نسبيا على نظام الشهر الشخصي الذي يعتمد أسماء أصحاب الحقوق أساسا للشهر، وتدارك ما عجز عن تحقيقه هذا الأخير في تطهير الملكية العقارية.

وتبحث هذه الورقة الدور الذي نظام الشهر العيني في حماية واستقرار المعاملات العقارية الخاصة، من خلال الكشف عن هذا الدور، والأساس القانوني الذي يستند إليه في ذلك، وصولا إلى تقييم هذا الدور من خلال الممارسة العملية.

الكلمات المفتاحية: الائتمان العقاري، الشهر الشخصي، الشهر العيني، الملكية العقارية.

Abstract

In an effort to support mortgage lending, stabilise property ownership and restore confidence in the sector, Algerian lawmakers have adopted a system of registration based primarily on property, abandoning, at least in part, the previous system of registration based primarily on the names of rights holders. This move aims to remedy the latter system's failure to clarify property ownership.

This paper examines the role of the in-kind payment system in protecting and stabilising private real estate transactions, by revealing this role and the legal basis on which it is based, leading to an assessment of this role through practical application.

Keywords: Mortgage, personal month, in-kind month, real estate ownership.

مقدمة

يعد العقار من الأسباب الرئيسية لجلب الاستثمارات الوطنية والأجنبية وإقامة المشاريع التنموية التي تنهض بالاقتصاد الوطني، وذلك بالنظر لما يلعبه من دور كمصدر من مصادر الثروة التي تقوم عليها كل دولة، ذلك أن اندماج الانسان في وسط اجتماعي مرتبط بفكرة التملك الجماعي من شأنه أن يحقق للملكية وظيفتها الاجتماعية وإن كان الحق فرديا.

الأمر الذي دفع بالدول إلى البحث عن وسيلة تحمي من خلالها هذا النوع من المعاملات، وذلك من خلال السعي إلى إقرار نظام فعال ومتكامل يحقق حماية أكثر للملكية العقارية ويضمن للمعاملات في هذا المجال استقراها، والجزائر كغيرها من الدول التي سعت إلى اعتماد نظام يهدف إلى حماية وتثبيت التصرفات الواقعة على العقار، ومنح الثقة للمتعاملين في هذا المجال، حيث تجسد ذلك فيما يعرف بالشهر العقاري.

رغم تبني معظم الدول لنظام الشهر العقاري، إلا أنها تباينت في تحقيقه، من خلال نظامين للشهر، الأول يدعى بنظام الشهر الشخصي، والذي يعتمد على أسماء أصحاب الحقوق كأساس للشهر، ونظام الشهر العيني، الذي يعتمد على العقار كأساس لهذا الشهر، من خلال شهر التصرفات بناءً على طبيعة العقار وموقعه وحالته، بعد إتمام إجراءات المسح العقاري كأساس لتحقيق ذلك، وتأسيس السجل العقاري على مستوى المحافظة العقارية، يتضمن ترقيم وتسجيل العقارات بأسماء ملاّكها، حتى يطلع عليها الجمهور.

لقد جاء نظام الشهر العيني لتحقيق ما عجز عن تحقيقه نظام الشهر الشخصي بالنظر إلى ما طاله من انتقادات نتيجة كثرة الثغرات والعيوب التي تخللته، وهو ما دفع بالمشرع الجزائري إلى الأخذ به مسايرا في ذلك التشريعات العالمية الحديثة، وقد تجسد ذلك في إصداره للأمر رقم 74/75[1] بالإضافة إلى مراسيم تنفيذية على غرار المرسومين التنفيذيين رقم 62/76[2] و63/76[3] وما تلاه من تعديلات وتتميمات إلى جانب ترسانة من القوانين الأخرى المنظمة لمجال الملكية العقارية.

لذلك فإن موضوع الشهر العيني للتصرفات العقارية في القانون الجزائري يكتسي أهمية بالغة بالنظر إلى المشكلة العقارية التي نعيشها اليوم، كإحدى المخلفات الاستعمارية، التي سعت من خلالها فرنسا إلى زعزعت النظام العقاري وتغييرها المحيط تغييرا جذريا، مما صعب من مهمة الجزائر المستقلة في استدراك ما ورثته من أوضاع وتصحيحها بصورة كلية، خاصة ما شهدته السياسة العقارية في نهاية الثمانينات وبداية التسعينات والكم الهائل من النصوص القانونية الذي صاحب ذلك نتيجة هذه التحولات الاقتصادية والسياسية التي طالت مجال العقار الفلاحي والصناعي وكذا الموجه للبناء والتعمير، وعليه فإن اسناد هذا النوع من التسوية العقارية لهذا النوع من أنظمة الشهر العقاري يدفعنا إلى طرح الإشكال التالي:

كيف ساهم نظام الشهر العيني في حماية المعاملات العقارية الخاصة؟

للإجابة على هذه الإشكالية ارتأينا معالجة الموضوع من خلال المحاور الآتية:

المحور الأول: مفهوم نظام الشهر العيني

المحور الثاني: اشكالات نظام الشهر العيني

المحور الثالث: دور الشهر العيني في حماية المعاملات العقارية الخاصة

المحور الاول: مفهوم نظام الشهر العيني

يعد الشهر العقاري من أهم الإجراءات في مجال الملكية العقارية، بالنظر لما يرتبه من آثار، سواء بين الأطراف المتعاقدة أو الغير، حيث يستمد أساسه القانوني من القوانين والأوامر والمراسيم، وهو ما أشارت إليه المادة 793 من الأمر 75-58[4] المتضمن القانون المدني وكذا المواد 13 و14 و15 من الأمر 75-74 سالف الذكر، لذلك يُعرف الشهر العقاري بأنه:" نظام قانوني له مجموعة من القواعد والإجراءات يضمن بها الملكية العقارية، وكذا الحقوق العينية العقارية الأخرى، وبصفة عامة جميع العمليات القانونية الواردة على العقارات"[5]، وهو نوعان شهر شخصي وشهر عيني، وما يهمنا هو الشهر العيني موضوع الدراسة، حيث يعد هذا الأخير نظاما حديثا تسعى كل التشريعات إلى تطبيقه، بالنظر إلى المبادئ أو القواعد التي يقوم عليها، سعيا إلى ضبط الأملاك العقارية، كونه يعتمد على المسح العام للأراضي كأساس، ويرجع الفضل في ظهور هذا النظام إلى جهود "روبيرت تورانس" "Torrens - Robert"الذي شغل منصب مراقب في مصلحة الجمارك بأستراليا، حيث لاحظ خلال توليه المنصب سهولة بالغة في التعرف إلى مالكي السفن، والمعاملات الجارية عليها عن طريق تسجيل أسماء المالكين وسائر المعاملات في سجل خاص في ميناء تسجيل السفينة، ثم عين فيما بع أمينا للعقود في استراليا، حيث لاحظ الصعوبة البالغة في التعرف على أصحاب الأراضي الخاصة كلما ثار نزاع بشأنها، ففكر في نقل طريقة تسجيل السفن إلى الأراضي، فوضع مشروعا بذلك وعرض على البرلمان، فلقي معارضة، ليقرّه البرلمان فيما بعد وبالضبط سنة 1958 حيث عُرف باسمه[6]، لذلك سنتطرق إلى تعريف نظام الشهر العيني، ثم موقف المشرع الجزائري من هذا النظام من أنظمة الشهر العقاري ، من خلال الفرعين الآتيين:

الفرع الأول: تعريف الشهر العيني

سنحاول تسليط الضوء على الشهر العيني من الناحية القانونية والفقهية كما يلي:

أولا التعريف القانوني

لم يعرف المشرع الجزائري الشهر العيني، إلا أنه يستشف من نص المادة 15 من الأمر 75-74 سالف الذكر أن الشهر العيني: "عملية قانونية تهدف إلى قيد أو تسجيل الحقوق العينية العقارية والتصرفات القانونية الواردة عليها في السجل العقاري، بحيث لا تنتج هذه الحقوق آثارها القانونية اتجاه الغير إلا من تاريخ قيدها"[7].

ثانيا: التعريف الفقهي للشهر العيني

يعرف نظام الشهر العيني على أنه: "ذلك النظام الذي يعتمد في شهر التصرفات الواردة على العقار على العين نفسها محل التصرف، أي وفقا للعقار ذاته وليس وفقا للأشخاص".

ويعرفه الدكتور أحمد محيو بأنه:" عملية إدارية وقانونية تهدف إلى إضفاء العلنية على الحقوق العينية العقارية من خلال قيدها في السجل العقاري، وهو قيد لازم وضروري لنفاذ الحق اتجاه الغير، مما يجعله ذا طابع إنشائي".

وهناك من عرفه بأنه:" شهر التصرفات العقارية على العين ذاتها، أي العقار موضوع التصرف، ويكون ذلك في سجل يعرف بالسجل العيني أو السجل العقاري، إذ يخصص لكل عقار صفحة في سجل تعرف بالصفحة العقارية أو صفحة السجل العيني، تقيد فيه كافة الحقوق التي ترد على العقار وأصحاب هذه الحقوق والقيود والتغيرات التي تطرأ عليها"[8].

لذلك فإن نظام الشهر العيني على خلاف نظام الشهر الشخصي، يعتبر العقار فيه محل اعتبار، من خلاله يخصص لكل عقار مكان في السجل العقاري والموجود على مستوى مصلحة الشهر يدون فيه موقع العقار ومساحته ورقمه وحدوده وكذلك جميع التصرفات التي تقع على هذا العقار وكل ما يثقله من حقوق[9].

ويطلق على نظام الشهر العيني مصطلح "نظام السجل العيني"، الذي يقوم على دعامتين، تتمثل **الأولى** في **"السجل العقاري"** الذي بتضمن بطاقة عقارية لكل عقار، تبين الأوصاف الأساسية لكل عقار وحالته القانونية، وكذا الحقوق المترتبة عليه وجميع المعاملات والتعديلات الواردة عليه، حيث يتم مسك هذه البطاقات العقارية على مستوى المحافظة العقارية لكل بلدية لتأسيس عملية المسح العقاري على مستوى تلك البلدية، أما **الثانية** فتتمثل في **"عملية المسح العقاري"** كأساس مادي للسجل العقاري، حيث يتم على أساسها تحديد معالم الأراضي ومساحاتها، وتقسم على وحدات عقارية تكتسب كل وحدة رقما معينا[10].

الفرع الثاني: موقف المشرع الجزائري من نظام الشهر العيني

يعتبر صدور الأمر 75-74 سالف الذكر توجه صريح من المشرع الجزائري إلى الانتقال من نظام الشهر الشخصي إلى نظام الشهر العيني، سعيا منه إلى تأسيس نظام شهر جديد أساسه السجل العقاري، وهو ما يظهر جليا من خلال نصوص المواد 1 و2، و3 من نفس الأمر.

وبالرجوع إلى المرسومين التنفيذين 76-62 المتعلق بإعداد مسح الأراضي، و76-63 المتعلق بتأسيس السجل العقاري سالفي الذكر، نجد أن المشرع الجزائري جعل من عملية مسح الأراضي أساس يقوم عليه نظام الشهر العيني، ليتضح أن نظام الشهر العقاري في الجزائر يقوم نظام مزدوج، يشكل فيه نظام الشهر العيني الأصل، في حين يشكل فيه نظام الشهر الشخصي الاستثناء، من خلال الاحتفاظ بهذا الأخير على غاية الانتهاء من عملية مسح الأراضي عبر كامل التراب الوطني.

المحور الثاني: الاشكالات القانونية لنظام الشهر العيني

منذ الإعلان صراحة على تبنيه، لم يسلم نظام الشهر العيني من عديد النقائص التي أضحت تشكل إشكالات حقيقية وجب الوقوف عندها، ولعل أهم هذه الإشكالات تلك التي نجمت بمناسبة تأسيس الإجراء الأول في السجل العقاري، حيث تعددت في مداها بين إشكالات قانونية بحتة، وما رتبته من آثار انعكست على وضع الحقوق المقيدة بالسجل العقاري هذا من جهة، ومن جهة ثانية تلك الإشكالات التي تمحورت حول

الأساس المادي للسجل العقاري خصوصا ما تعلق بالوضع المادي للوحدة العقارية في مختلف مفاهيمها والأوصاف التي تلحقها.

الفرع الأول: الإشكالات المتعلقة بالوضعية القانونية بمناسبة الإجراء الأول

على غرار اشكالات أعمال تأسيس السجل العقاري، فقد صاحب هذه الأعمال إشكالات أخرى وجب تشخيصها والبحث في أسبابها، لا سيما ما تعلق بوضع المجهول، وكذا إشكالية عدم تأمين الحقوق العينية العقارية المقيدة بالسجل العقاري.

أولا: وضع المجهول في السجل العقاري

يعد ما يعرف بوضع أو حساب المجهول أكثر ما يواجه تأسيس السجل العقاري لاسيما عند الإجراء الأول له، كوضع قانوني محض ناتج عن جملة من الأسباب أبرزها عدم جدية التحري والتحقيق الميداني، الذي يفضي إلى مثل هذه الوضعيات.

وإن كان وضع المجهول هذا لا يجد أساسه ضمن جملة النصوص المنظمة للملكية العقارية في الجزائر، فذلك أن المسح كدعامة مادية لنظام السجل العقاري لا يسمح بمثل هذه الأوضاع، من خلال تحديد وإحصاء كل الملكيات العقارية والبحث عن الملاّك الحقيقيين لها، أو الحائزين الظاهرين.

فإن ظهور مصطلح "مجهول" كمصطلح قانوني صريح كان ضمن نص المادة 180 من المرسوم التنفيذي رقم 12-427[11]، والتي جاء فيها ما يلي: " في حالة عقار، وعندما يكون المالك مجهولا، يباشر مدير أملاك الدولة المؤهل إقليميا فتح تحقيق ... وبالموازاة مع هذا التحقيق، ينشر إشعار متعلق بالبحث عن المالك المحتمل او الورثة ..."، حيث استندت هذه المادة لأحكام المادتين 48، 51 من قانون الأملاك الوطنية، وكذا المادة 773 من القانون المدني التي تنص على أنه: " تعتبر ملكا من أملاك الدولة جميع الأموال الشاغرة التي ليس لها مالك، وكذلك أموال الأشخاص الذين يموتون من غير وارث أو الذين تهمل تركتهم."، حيث لم يتم إطلاقا الإشارة إلى عبارة مجهول، بل حددت مبادئ وإجراءات معينة للتعامل مع أوضاع مختلفة لملكية عقارية.

وقد ثبت بعد التحقيقات التي قام بها المفتشون المختصون التابعون لوزارة المالية، وبعد دراسة الإحصائيات الدورية التي كانت ترفع من الهيئات المتخصصة في المسح والحفظ العقاري على مستوى الولايات للمديرية العامة للأملاك الوطنية، معاينة حالة غير متعارف عليها في موضوع الترقيم العقاري، عرفت بحالة "حساب المجهول"، والتي تحولت فيما بعد إلى "العقارات غير المطالب بها" أثناء أشغال مسح الأراضي، بموجب قانون المالية لسنة 2015 و2018، وما تبعهما من تنظيم بموجب المذكرة رقم 707 المؤرخة في 2020/01/23، والمذكرة رقم 910 المؤرخة في 2020/01/29، لضرورة التدخل لتسوية هذه الوضعية القانونية العالقة التي أثرت على تطهير ملكية الأشخاص وعطلت عملية استثمارها[12].

ثانيا: عدم تأمين الحقوق المشهرة بالسجل العقاري

تتمثل إشكالية عدم تأمين الحقوق المشهرة في السجل العقاري في عدة جوانب تتعلق بصعوبة تحديد الملكية الحقيقية للعقار بسبب عدم وضوح التصرفات، وخطر ضياع الملكية، وصعوبة تداول العقارات، فضلاً عن تضارب الحقوق بين العقود المشهرة وغير المشهرة .لمواجهة ذلك، تم إنشاء نظام الشهر العقاري لضمان استقرار المعاملات العقارية، وإنشاء قاعدة بيانات موثوقة للعقارات، ومحاربة التداول الخفي، وتشجيع الاستثمار والائتمان العقاري.

وترجع أسباب عدم تأمين الحقوق المشهرة إلى غموض الملكية، من خلال صعوبة تحديد المالك الحقيقي للعقار متى كثرت التصرفات التي لم تسجل، أو خطر ضياع الملكية بالتقادم في غياب قوة ثبوتية تمنع ذلك، فضلا صعوبة وعدم فاعلية عملية تداول العقارات في ظل النظام الشخصي للشهر العقاري.

الفرع الثاني: الإشكالات المتعلقة بالوضع المادي للوحدة العقارية

ويقصد بالوحدة العقارية كل أرض ممسوحة ومرقمة أو كل مجموعة من القطع المملوكة لشخص واحد أو على الشيوع لمجموعة من الأشخاص بشرط أن تكون مثقلة بنفس الحقوق والأعباء، بمعنى أن تتشكل الوحدة العقارية من نطاق مادي مقفل يتمثل في قطعة أو مجموع قطع أراضي متجاورة متصلة وكل مشتملاتها المقامة عليها، وأن تنسب هذه الوحدة العقارية إلى نظام ملكية واحد يحمل نفس الحقوق والأعباء[13].

أما المشرع الجزائري فقد تناول الوحدة العقارية في عدة مصطلحات، فمثلا في المادة 2/6 من الأمر 75-74 استعمل مصطلح "وحدة عقارية"، معرفا إياها بأنها مدلول طبيعي وقانوني لقطعة أرضية، في حين ذكر ضمن المرسوم التنفيذي المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام[14] مصطلح "جزء الملكية" وعرفه بأنه وعرفه بأنه يتكون من مجموع الأملاك المتجاورة (قطع الأراضي) ويملكه مالك واحد أو يعود إلى شيوع واحد في مكان واحد معلوم ويكون وحدة عقارية مستقلة تبعا للترتيب المعطى للملكية، بينما يذكر ضمن تعريف أخر أن قطعة الأرض هي قسم من جزء الملكية لقطعة واحدة ويمثل طبيعة واحدة لشغل أو تخصيص الأرض، في حين جاء في المرسوم المتعلق بتأسيس السجل العقاري[15] أن الوحدة العقارية هي مجموع القطع المجاورة التي تشكل ملكية واحدة أو ملكية على الشيوع والمثقلة بنفس الحقوق والأعباء، بينما التعليمة رقم 16 السابق ذكرها، جاء فيها أن مجموعة الملكية هي مجموع القطع المجاورة الخاضعة لنفس الحقوق والأعباء، تابعة لنفس المالك أو ملكية في الشياع في نفس المكان المسمى، وتشكل وحدة عقارية مستقلة حسب طبيعة الملكية[4]، وهذا المصطلح الأخير هو الشائع الاستعمال في وثائق المسح، وكذا نموذج الدفتر العقاري.

وتدور الإشكالات الرئيسية في تحديد الأساس المادي للسجل العقاري عموما حول أخطاء القياس والتفاوت بين المساحات الواردة في تأشيرات الملكية والقياسات الميدانية، وعدم اكتمال عملية المسح العام للأراضي، ووجود سندات ملكية قديمة لم تعد تعكس الوضع الحالي للعقارات بسبب الشيوع والتقسيم المخفي وعدم دقة التعيين العيني فيها، بالإضافة إلى ذلك تُعد صعوبة تحديد القوام المادي للأراضي ما إذا كانت عارية أم مبنية، وغيرها من الإشكالات، مُشَكلة بذلك تحديًا من نوع آخر، الأمر الذي من شأنه أن ينعكس سلبا على

الملاك مخلفا لهم عديد المشاكل في المستقبل، سواء تعلق الأمر بالمرحلة الأولى للمسح أو أثناء فترة الترقيم، وحتى بعد تسليم الدفتر العقاري، مما يضطرهم إلى طلب التسوية* كإجراء كانوا في غنى عنه، وقد يتطور الأمر إلى منازعة أمام القضاء المختص[16]، خاصة وأن بعض الأخطاء لا يمكن تصحيحها إلا أمام الفضاء متى أصبح الترقيم نهائيا، وفقا لأحكام قانون الاجراءات المدنية 08-09[17] المعدل والمتمم.

المحور الثالث: دور الشهر العيني في حماية المعاملات العقارية الخاصة

انطلاقا من الدور الأساسي الذي تؤديه الملكية العقارية في الحياة الاجتماعية والاقتصادية للمجتمعات، استدعت الحاجة ضرورة إيجاد قواعد قانونية ملائمة قصد تنظيمها من جهة، وتحقيق الائتمان والثقة في هذا المجال من المعاملات العقارية بصفة عامة من جهة أخرى.

فعرف العالم في بادئ الأمر نظام الشهر العقاري كتنظيم يهتم بأسماء وألقاب الملاّك وجعلها محل اعتبار، من خلال ترتيب البطاقات العقارية تنظيما يعتمد على ترتيب أبجديا حسب هوية الملاّك، وهو ما عُرف بنظام الشهر الشخصي، إلا أن العيوب التي صاحبت هذا الأخير حالت دون تحقيق الغاية من هذا من وجوده، ودفعت إلى ظهور نظام آخر يعتمد العقار كأساس لعملية الشهر بغض النظر عن مالكه، فسمي بنظام الشهر العيني، كونه يقوم على تسجيل كل عقار بعينه، مما من شأنه تحقيق القوة الثبوتية للقيود العقارية، وتوفير حماية واستقرار للملكية، لذلك فإن من مظاهر الدور الفعال لهذا النظام من أنظمة الشهر العقاري في إضفاء الحماية على المعاملات العقارية نذكر على سبيل المثال:

الفرع الأول: نقل ملكية العقار عن طريق الشهر: حماية للمعاملات العقارية

يعتبر نقل ملكية العقار* عن طريق الشهر واعلام المتعاملين بالعقارات بهذا الانتقال، حماية أساسية للمعاملات العقارية، كونه يُضفي الشرعية على التصرفات القانونية ويحمي حقوق المالكين والمشترين على حد سواء من خلال تسجيل جميع التصرفات التي ترد على العقار في سجلات رسمية تدعى بالشهر العقاري كآلية تهدف إلى تحقيق استقرار الملكية وضمان الشفافية، ووضع حد للنزاعات المحتملة.

وهو ما سعى إليه المشرع الجزائري من خلال المادة 61 من المرسوم التنفيذي رقم 76-63، التي فرض من خلالها الشكل الرسمي لكل العقود التي تكون موضوع إشهار في المحافظة العقارية، وكذا نص المادتين 16و19[18] من الأمر 75-74 المتعلق بتأسيس السجل العقاري ومسح الأراضي، اللتان تنصان على وجوب اخضاع المعاملات العقارية لعملية الاشهار العقاري من أجل انتاج آثارها القانونية.

الأمر الذي من شأنه جعل الشهر العيني كنظام للشهر العقاري طريقا لمعرفة طبيعة العقار محل المعاملة وجعل المعني بالأمر على بينة من أمره بعد اطلاعه على كل ما يخص العقار من معلومات، ومن ثم تكون له الحرية في الاقبال أو تجب المعاملة العقارية.

الفرع الثاني: حماية المعاملات العقارية من خلال آلية التخصيص وحظر التقادم المكسب

يعد مبدأ التخصيص، كمبدأ يقوم عليه نظام الشهر العيني من مميزات هذا النظام عن نظام الشهر الشخصي، وذلك من خلال تخصيص لكل وحدة عقارية بطاقة عقارية تقيد فيها كل التصرفات الواردة على العقار، وهو أمر من شأنه تسهيل تقديم المعلومات ومعرفة المالك الحقيقي للعقار أو صاحب الحق العيني[19].

لذلك فإنه طبقا لنظام الشهر العيني لا يجوز الاحتجاج إلا بالحقوق المقيدة في مجموعة البطاقات العقارية، وبالتالي لا جود قانوني للحقوق العينية غير المشهرة، ولا يمكن الاحتجاج بها بين الأطراف أو في مواجهة الغير إلا من تاريخ إشهارها[20].

أما حظر التقادم المكسب* كمبدأ يقوم عليه نظام الشهر العيني فمعناه أن كل الحقوق المقيدة في السجل العقاري تعد حجة على الكافة تجعل العقار في مأمن من كل ادعاء بالتملك، ذلك أن تحديد النطاق المادي والقانوني للعقارات الممسوحة يجعل منها غير قابلة للتملك بواسطة التقادم المكسب، بما يجعل من وضع اليد على العقار، أيا كانت صفته ومدته، لا يبرر بأي حال من الأحوال تملكه بالتقادم المكسب، وبالتالي فإنه وفقا لنظام الشهر العيني، يعد الشهر وحده مصدر كل الحقوق العينية، مما يستبعد كل طريق آخر لاكتساب الملكية بما فيها طريق التقادم.

الفرع الثالث: القوة الثبوتية المطلقة والمشروعة: حماية للمعاملات العقارية

يعطي نظام الشهر العيني للمعاملات العقارية قوة ثبوتية مطلقة من خلال ربطها بالعقار نفسه وليس بالأشخاص، حيث يُعد الدفتر العقاري هو السند الوحيد لإثبات الملكية في المناطق الممسوحة، مما يحمي المتعامل حسن النية ويؤمن المعاملات العقارية بشكل فعال، حيث يعمل هذا النظام على تأسيس سجل عقاري موثوق به يضم جميع الحقوق المتعلقة بالعقار، ويضمن استقرار الملكية ويسهل تداولها.

كما أن الصلاحيات والسلطات الممنوحة للقائم على هذا النظام تجعل منه أداة لتطهير التصرفات الواردة على العقار من كل العيوب، فلا يمكن إثبات الملكية إلا إذا تم الشهر، مما يجعل من كل التصرفات المشهرة في ظل نظام الشهر العيني حجة مطلقة[21]، من شأنها تحقيق الائتمان العقاري والاطمئنان إلى تداول هذا العقار في أمن وأمان دون نزاع أو تشكيك في حجية السند العقاري، كون ما جاء به السجل العقاري يعد من الحقوق الثابتة، طالما أن كل البيانات المدونة فيه تشكل عنوانا للحقيقة[22].

أما مصطلح المشروعية فإذا كان يعني في مفهومه العام مطابقة الأعمال للقواعد القانونية، سواءً كان مصدر هذه الأعمال شخص من أشخاص القانون العام أو الخاص، بحيث يلزم الجميع باحترام هذا المبدأ، فإنه يأتي في السجل العقاري وفقا لمقتضيات مبدأ القوة الثبوتية المطلقة لبيانات السجل العقاري، الأمر الذي يستوجب لزوما التحقق والمراقبة والمراجعة الدقيقة السابقة على إجراء القيد أو الشهر في السجل العقاري، من أجل تفادي أي شائبة قد تشوب الحق العيني عند تقييده، وذلك من خلال تأكد وتحقق الموظف المكلف بعملية الشهر أو القيد في السجل العقاري من كافة السندات المقدمة للشهر ، ومدى توافر أركان وشروط

التصرف، و استناده لأساس قانوني سليم، وهوية الأشخاص وأهليتهم للتصرف، وأن الحق المتصرف فيه من الحقوق التي يجوز التصرف فيها وغيرها من الأمور، حتى لا تشهر إلا الحقوق المشروعة فعلا[23].

لكن ما تجدر الإشارة إليه أن منح المحافظ العقاري دورا إيجابيا وفعّالا في إعداد ومسك السجل العقاري، وتقوية مركزه في هذا الصدد، لا يعنى بأي حال من الأحوال أن يكون ذلك على حساب حقوق الأفراد، خاصة وأن أحكام الأمر 75-74 بموجب المادة 23 منه جاءت مقتضبة في هذه المسألة، مما يجعل من مسؤوليته التي قد تقوم بمناسبة ذلك غير محددة وغير واضحة.

خاتمة

ختاما نخلص إلى أن عملية الشهر العقاري ترتبط ارتباطا وثيقا بتحقيق الأهداف الاقتصادية، من خلال جلب الاستثمار، وأن نظام الشهر العيني يعد ثورة في مجال الشهر العقاري، كوسيلة تهدف إلى توفير الحماية اللازمة للمعاملات العقارية، بما يحقق تطهير الملكية العقارية واستقرارها، رغم عدم خلو العملية من بعض المشكلات التي قد تتخلل بعض التصرفات.

وقد أحسن المشرع الجزائري بتبنيه لهذا النظام الحديث ساعيا من رواء ذلك إلى تحقيق الاستقرار للمعاملات العقارية، بالنظر إلى ما يقوم عليه نظام الشهر العيني من إجراءات تتم بصفة متسلسلة ومتوالية، بدءً من عملية المسح العام للأراضي، مرورا بتأسيس السجل العقاري، وصولا إلى تسليم الدفتر العقاري كعملية قانونية نهائية تكون كمرجع لكل عملية لاحقة، بما يضمن للملكية استقرارها، فلا تنتقل هذه الأخيرة وفقا لهذا النظام إلا بعد التحقق من المحررات المودعة، وتأكيد خلوها من كل عيب.

ومع ذلك لا بد من تسجيل بعض الملاحظات، التي سنوردها في شكل مقترحات كما يلي:

- ضرورة معالجة الإشكالات العملية المتعلقة بعملية المسح، من خلال تسطير برامج تكوين دورية من الجهات الوصية قصد تحسين مستوى الأعوان المكلفون بها، لا سيما ما تعلق بضبط المساحات والحدود الفاصلة، ولما لا الاستعانة بأهل الخبرة في هذا المجال، بالنظر لما يتطلبه ذلك من مهارة ودقة.
- ضرورة العمل على إعادة التحقيق الميداني فيما يخص الأملاك غير المطالب بها (العقارات المجهولة) بهدف التعرف على حائزيها، وذلك بعدم قبول المحافظ العقاري للأقسام المودعة التي تحوي نسب عالية من هذه الظاهرة، وهو ما من شأنه إضفاء أكثر جدية على عمل فرق المسح.
- مادام نجاح نظام الشهر العيني متوقف على نجاعة عملية المسح، وما دام المراد من التحقيق هو تحديد المالك أو الحائز كعمل قانوني، فقد بات من الضروري تعيين قاضي على رأس فرق المسح، ذلك أن ترأس هذه الفرق من قبل عون من أعوان المسح، ومسك أمانتها كلها عوامل تضفي إلى إدارة تقنية غير مختصة بما هو قانوني.
- ضرورة إعادة النظر في الصلاحيات الممنوحة للمحافظ العقاري باعتباره مسيرا للمحافظة العقارية، من خلال جعل كافة أعماله تحت رقابة القضاء تجنبا لتعسفه، خاصة في ظل عدم تحديد حدود

سلطته ومسؤوليته أثناء تأسيس السجل العقاري، ولما لا منح هذا المنصب لقاضي أسوة ببعض التشريعات.

قائمة المصادر والمراجع

[1] الأمر 75-74 المؤرخ في 1975/11/12، المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري ج ر عدد 92، المؤرخة في 1975/11/18، المعدل والمتمم.

[2] المرسوم رقم 76-62 المؤرخ في 1976/03/25، يتعلق بإعداد مسح الأراضي العام، ج ر عدد 30، المؤرخة في 1976/04/13، المعدل والمتمم.

[3] المرسوم رقم 76-63 المؤرخ في 1976/03/25، المتضمن تأسيس السجل العقاري، ج ر عدد 30، المعدل والمتمم.

[4] الأمر 75-58 المؤرخ في 1975/09/26، المتضمن القانون المدني، ج ر عدد 78، المعدل والمتمم.

[5] الطاهر بريك، دور الشهر العقاري في إثبات الملكية العقارية في التشريع العقاري، مجلة معارف: قسم العلوم القانونية، العدد 15، المركز الجامعي سي الحواس، بريكو، الجزائر، 2013، ص 203.

[6] لياس بروك، نظام الشهر العيني في الجزائر، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير، فرع الحقوق، التخصص قانون خاص، كلية الحقوق والعلوم الاقتصادية، قسم الحقوق، جامعة قاصدي مرباح، ورقلة، الجزائر، 2006، ص 10.

[7] تنص المادة 15 من الأمر 75-74 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري سالف الذكر على ما يلي:" كل حق للملكية وكل حق عيني آخر يتعلق بعقار لا وجود له بالنسبة للغير إلا من تاريخ يوم إشهارهما في مجموعة البطاقات العقارية، غير أن نقل الملكية عن طريق الوفاة يسري مفعوله من يوم وفاة أصحاب الحقوق العينية".

[8] كهينة قونان، نظام الشهر العيني كأساس لتأسيس السجل العقاري القائم على مسك الدفاتر العقارية، المجلة الأكاديمية لبحث القانوني، المجلد 11، العدد 04، 2020، ص 504، أنظر أيضا كريمة فردي، الشهر العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير في علم القانون الخاص، فرع القانون العقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق، جامعة الإخوة منتوري، قسنطينة، الجزائر، 2007-2008، ص 33.

[9] المرجع نفسه، ص 210.

[10] مريم الحاسي، الشهر العيني كآلية لتدعين الإئتمان العقاري وتطهير التصرفات القانونية، مجلة الاجتهاد القضائي، المجلد 13، العدد 27، جامعة محمد خيضر، بسكرة، الجزائر، 2021، ص 454.

[11] المرسوم التنفيذي رقم: 12-427 المؤرخ في 16 ديسمبر سنة 2012، الذي يحدد شروط وكيفيات إدارة وتسيير الأملاك العمومية والخاصة التابعة للدولة.

[12] أنظر مصطفى بوضياف، تسوية العقارات في حساب المجهول والعقارات غير المطالب بها في القانون العقاري الجزائري، مجلة الدراسات القانونية، المجلد 08، العدد 01، جامعة يحي فارس، المدية، الجزائر، 2022، ص 599.

[13] عبد القادر عيساوي، الإشكالات القانونية المتعلقة بنظام الشهر العيني الجزائري وطرق تسويتها، أطروحة مقدمة لنيل شهادة الدكتوراه في الحقوق، تخصص القانون الخاص، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق، جامعة يحي فارس، المدية، الجزائر، 2018، ص 207.

[14] أنظر المادة 15 من المرسوم التنفيذي رقم 76-62 المعدل والمتمم سالف الذكر.

[15] أنظر المادة 2/23 من المرسوم التنفيذي رقم 76-63 المعدل والمتمم سالف الذكر.

* سواء بواسطة المصلحة المكلفة بضبط مسح الأراضي، والتي خولها المشرع صلاحية معاينة التغييرات وإمكانية تصحيح الأخطاء البسيطة التي لا تضر بالوضعية القانونية للعقارات، أو بواسطة المديرية العامة للأملاك الوطنية، والتي كان لها الفضل في معالجة بعض الأخطاء بموجب عديد المذكرات والتعليمات على غرار المذكرة رقم 3883 المؤرخة في 2004/07/24، المتعلقة بكيفية التعامل مع الفارق في المساحة إذا تجاوز الفارق نسبة 20/1.

[16] خليفة الذهبي والطيب بالواضح، أثر إشكالات عملية المسح على استقرار الملكية العقارية في التشريع الجزائري، مجلة آفاق علمية، المجلد 12، العدد 01، جامعة تمنراست، الجزائر، ص 471.

[17] أنظر المادة 516 من القانون 08-09 المؤرخ في 2008/02/25، المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، ج ر عدد 21، لسنة 2008.

* فرض المشرع الجزائري تحت طائلة البطلان إفراغ كافة التصرفات الواردة على العقار في قالب رسمي، وذلك من خلال المادة 793 من القانون المدني الجزائري، التي تشترط مراعاة كل الاجراءات المتعلقة بالشهر العقاري في انتقال ملكية العقار والحقوق العينية العقارية الأخرى.

[18] أنظر المادتين 16 و19 من الأمر 75-74 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري سالف الذكر.

[19] الطاهر بريك، المرجع السابق، ص 211.

[20] حسين بطيمي ونذير سعداوي، دور نظام الشهر العيني في حماية الملكية العقارية الخاصة، مجلة البحوث القانونية والاقتصادية، المجلد 03، العدد 01، المركز الجامعي آفلو، الجزائر، 2020، ص 105.

* جعل المشرع الجزائري من خلال نصوص القانون المدني من التقادم سببا من أسباب اكتساب الملكية العقارية متى توافرت شروط ذلك (المواد 828 و827 و829 ق م ج)، لكن دون النص على حكم بشأن التقادم المكسب على العقارات المقيدة بالسجل العقاري، وفي الوقت ذاته ينص المشرع الجزائري في القانون المدني دائما على الشهر العقاري بمناسبة نقل الملكية والحقوق العينية العقارية الأخرى، سواءً فيما بين المتعاقدين، أو في حق الغير(المادتين 165 و793 ق م ج).

[21] الطاهر بريك، المرجع السابق، ص 211.

[22] حسين بطيمي ونذير سعداوي، المرجع السابق، ص 104.

[23] عبد القادر عيساوي، المرجع السابق، ص ص 79-80.