جامعة العربي التبسي – تبسة–الجزائر
كلية الحقوق والعلوم السياسية
قسم الحقوق

مذكرة مقدمة ضمن متطلبات نيل شهادة الماستر
تخصص قانون عقاري
بعنوان:

الجهات المؤهلة لتحرير السندات الخاضعة للشهر العقاري

إعداد الطالبة:
– مروة سلطاني

إشراف الأستاذة:
د. ريم مراحي

أعضاء اللجنة المناقشة

الاسم واللقب	الرتبة العلمية	الصفة في البحث
د. طارق مخلوف	أستاذ محاضر أ	رئيسا
د. ريم مراحي	أستاذ محاضر ب	مشرفا ومقررا
د. لخذاري عبد الحق	أستاذ محاضر أ	ممتحنا

السنة الجامعية:2021/2020

جامعة العربي التبسي – تبسة–الجزائر
كلية الحقوق والعلوم السياسية
قسم الحقوق

مذكرة مقدمة ضمن متطلبات نيل شهادة الماستر
تخصص قانون عقاري
بعنوان:

الجهات المؤهلة لتحرير السندات الخاضعة للشهر العقاري

إعداد الطالبة:
– مروة سلطاني

إشراف الأستاذة:
د. ريم مراحي

أعضاء اللجنة المناقشة

الاسم واللقب	الرتبة العلمية	الصفة في البحث
د. طارق مخلوف	أستاذ محاضر أ	رئيسا
د. ريم مراحي	أستاذ محاضر ب	مشرفا ومقررا
د. عبد الحق لخذاري	أستاذ محاضر أ	ممتحنا

السنة الجامعية:2021/2020

الكلية لا تتحمل

أي مسؤولية على

ما يرد في هذه

المذكرة من آراء .

بسم الله الرحمن الرحيم

﴿يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا إِذَا تَدَايَنتُم بِدَيْنٍ إِلَى أَجَلٍ مُّسَمًّى فَاكْتُبُوهُ وَلْيَكْتُب بَّيْنَكُمْ كَاتِبٌ بِالْعَدْلِ ... ﴾

صَدَقَ اللهُ العَظِيـــــم

سورة البقرة ﴿282﴾

شكر و عرفان

الحمد لله رب العالمين، تبارك وتعالى، له الكمال وحده، والصلاة والسلام على سيدنا محمد نبيه ورسوله الأمين وعلى سائر الأنبياء والمرسلين.

أحمد الله عز وجل وأثني عليه الخير كله فهو صاحب الفضل والمنة في إنجاز هذا البحث وإكماله.

ثم إنه لا يسعني إلا أن أشيد بالفضل وأقر بالمعروف لكل من ساهم في إنجاز هذا العمل وأخص بالذكر:

أستاذتي الكريمة المشرفة على البحث الدكتورة "**ريم مراحي**" التي شرفتني بالعمل تحت توجيهاتها والتي مدت لي يد العون وأفادتني بالتوجيه اللازم ولم تبخل علي قط بعلمها الفذ ونصائحها النيرة ومواقفها النبيلة، وأنا جد ممتنة لها على حسن المعاملة ودقة التوجيه والإشراف، فجزاها الله عني خير الجزاء ولها مني خالص الدعاء.

كما أتقدم بشكري كذلك إلى أعضاء لجنة المناقشة الموقرة:

- الدكتور: طارق مخلوف (رئيسا).
- الدكتور: لخذاري عبد الحق (ممتحنا).

الذين تصفحوا صفحات بحثي وتكرموا بمناقشة هذا العمل الذي يظل في حاجة إلى تصويب، فلهم مني أسمى عبارات الإحترام والتقدير.

وأشكر كل من مد لي يد العون والمساعدة في إنجاز هذه المذكرة، ولو بكلمة طيبة أو نصيحة صادقة.

إهداء

إلى من قال فيهما الرحمان"وبالوالدين إحسانا"،

إلى أطيب وأجود وأغلى قلبين في الوجود،

إلى أمي جنتي نبع العطف والحب والحنان، التي يصعب حصر جميلها، أغلى الخلق على قلبي فأسعد قلبها يا الله وأغسل حزنها وهمها وبارك في عمرها وزدها عافية في جسدها، فلن أجد أوفى من قلب أمي.

إلى روح أبي الطاهرة الزكية التي فارقتني يوما وأحزنني رحيلها وتمزق قلبي بفراقها، أبي قد كنت لي فرحة تنير حياتي وبهجة تسعد قلبي، رحمك الله وطيب ثراك وأكرم نزلك ووسع مدخلك وجعل قبرك روضة من رياض الجنة.

فاجعل يا الله، أمي وأبي ممن تقول لهما النار أعبرا فإن نوركما أطفأ ناري وتقول لهما الجنة أقبلا فقد إشتقت لكما.

إلى من أخذ بيدي وقت الصعاب وذر علي الحنان دون حساب... خالي أمحمد رحمه الله .

إلى إخوتي" بنور، أحمد، عبد النور، محمد علي، ياسين، يوسف".

إلى أخواتي" زهية، نفيسة، فايزة، شيماء".

إلى خالتي وأخوالي.

إلى جميع صديقاتي وأخص بالذكر رفيقة دربي رميسة.

إلى كل زملائي وزميلاتي بالدراسة.

إلى كل من أحبني.

إلى كل هؤلاء، أهدي ثمرة هذا العمل المتواضع.



مروة سلطاني

قائمة المختصرات

ص ..... صفحة

د. ط ..... دون طبعة

د. س. ن ..... دون سنة نشر

د. د. ن ..... دون دار نشر

د. ت. ص ..... دون تاريخ صدور

ق. م. ج ..... قانون مدني جزائري

ق. إ. م. إ ..... قانون الإجراءات المدنية والإدارية

د.ت ..... دون تاريخ

مقدمة

يعتبر العقار ومنذ القدم أهم ثروة يمتلكها الإنسان إذ يعد محور إهتمام الأمم والدول بإعتباره الركن الأساسي في الإقتصاد وقاعدة أساسية في الحيـاة الإجتماعية لأي بلد، لذا زاد السعي والتنافس على تملك العقار بإعتبار الملكية عبارة عن ظاهرة إجتمـاعية وغريزية فطر عليها الإنسان منذ خلقه لأنها مهد إستقراره، السبب الذي دفع الكثير من الدول إلى الإهتمام بالملكية العقارية عن طريق تشريعاتها حيث حاولت تنظيم طرق التعـامل فيها وكذا حمايتها ووضع قواعد قانونية تنظم كافة التصرفات التي ترد عليها.

ومن أجل تحقيق الإئتمان في المعاملات العقارية أصبح من الضروري والأكيد إعلام الغير بالوضعية القانونية الحقيقية للعقار موضوع التعامل، لذا سعت الدول ومن بينـها الجزائر إلى إستحداث نظام يحقق هذا المبتغى ألا وهو "نظام الشهر العقاري".

1-التعريف بموضوع البحث وأهميته:

ومن خلال ما سبق فإن موضوع بحثنا يتمثل في التعرف على السندات الخـاضعة للشهر العقاري والأشخاص القائمين بمهمة شهرها وهذا الموضـوع يكتسي أهمية بالغة بالنظر إلى المشكلة العقارية التي نعيشها الآن وذلك نظرا لإعتبـارات عديدة أهمها التحولات الاقتصادية والسياسية التي تعرفها البلاد والتي نتج عنها كم هـائل من النصوص القانونية المنظمة للعقار إضافة إلى دور الشهر المهم في إتمام نقل الملكية العقارية، ولقد نصت القوانين المتعلقة بالشهر العقاري وأهمها قانون المسح العام للأراضي وتأسيس السجل العقاري بالإضـافة إلى نصوص من القـانون المدني الجزائري على إلزامية شهر السندات المتعلقة بالعقار وبالحقوق العينية العقارية الأخرى وهذا ما يضفي طــابع الرسمية على كـافة المعاملات العقـارية هذه الأخيرة التي تتطلب ضرورة إعداد مختلف

السندات الواردة على العقار من طرف أشخاص مؤهلين ومكلفين قانونا بهذه المهمة بغية بعث الطمأنينة في نفس المتعـامل أو المتعاقد الذي يصبح في غنى عن كافة المنـازعات أو المشاكل التي تعترضه في حالة اللجوء إلى جهـات غير التي حددها القـانون وأعطاها صلاحية القيام بهذه المهمة.

وبالتالي فإن عملية الشهر لا يمكن تنظيمها وتنظيم سيرها إلا بعد معرفة الوثائق والسندات التي يجب شهرها أولا ثم معرفة الجهة التي تصدر هذه السندات وتعطيها الطابع الرسمي تمهيدا لشهرها وهذا ما يبرر الوظيفة الرقابية والتنظيمية لهذه الجهات.

2-دوافع إختيار الموضوع:

إن إختيارنا هذا الموضوع " الجهات المؤهلة لتحرير السندات الخاضعة للشهر العقاري" يعود إلى أسباب ذاتية وأخرى موضوعية.

أ-الأسباب الذاتية:

- الميل والرغبة في دراسة هذا الموضوع.
- تعلق الموضوع أساسا بتخصصنا "القانون العقاري".
- إثراء المكتبة الجامعية بمعلومات عن الموضوع بإعتباره من المواضيع المهمة في الوقت الراهن.
- تدعيم الجانب المعرفي لدينا حول هذا الموضوع.

ب-الأسباب الموضوعية:

- جهل الكثيرين بوجوب شهر السندات المتعلقة بالعقار والحقوق العقارية.
- كثرة المعاملات غير القانونية في مجال الملكية العقارية لاسيما خرق قاعدة الرسمية وكثرة التعامل بالورقة العرفية في حين تواجد أشخاص مكلفة بمهمة إعداد مختلف السندات والوثائق بصفة رسمية.

- تسليط الضوء على الوثائق وسندات الملكية العقارية التي تنظم جميع المعاملات العقارية.
- بيان دور الأشخاص المكلفين بإعداد السندات الخاضعة للشهر.

3-الإشكـــــالية:

في ظل المعطيات التي تم ذكر أبعادها تم تحديد معالم الإشكالية الرئيسية والتي يمكن توضيحها كالتالي:

إلى أي مدى جسد المشرع الجزائري الحماية القانونية لمختلف المعاملات الواردة على الملكية العقارية، بالنظر إلى صفة محرري السندات الواردة عليها؟

إن الإجابة على هذه الإشكالية يقتضي الإجابة على التساؤلات الفرعية التالية:

- هل كل السندات المتعلقة بعقار هي سندات واجبة الشهر؟
- هل مهمة إعداد هذه السندات أوكلت لجهات محددة على سبيل الحصر؟
- كيف نظم المشرع الجزائري مهن ووظائف مختلف الجهات المكلفة بتحرير السندات الخاضعة للشهر؟

4-المنهج المتبع:

للإجابة على الإشكالية الرئيسية والتساؤلات الفرعية، ومعالجة مختلف جوانب الموضوع تم الإعتماد على منهجين: حيث يتمثل المنهج الأول في المنهج الوصفي الذي من خلاله يتم جمع المعلومات المتعلقة بمحل الشهر العقاري وتحديد تعاريفها وخصائصها بهدف الوصول إلى وصف قانوني متكامل لها، بالإضافة إلى الإعتماد على المنهج التحليلي الذي تم توظيفه في تفسير وتحليل النصوص القانونية المتعلقة خاصة بتنظيم مختلف المهن التي تم التطرق إليها في هذا البحث.

5-أهداف الدراسة:

تهدف دراسة موضوع "الجهـات المؤهلة لتحرير السندات الخاضعة للشهر العقاري" إلى عدة أهداف مسطرة تتمثل فيما يلي:

- فمن **الناحية العلمية** يهدف هذا الموضوع إلى إبراز القيمة القانونية للمعاملات العقارية من خلال تكليف أشخاص محددين بعملية تحرير السندات المتعلقة بها.
- أما من **الناحية العملية** فتهدف هذه الدراسة إلى:

- التعرف على مختلف السندات العقارية الخاضعة للشهر.
- التعرف على الأشخاص المؤهلين لتحرير السندات الخاضعة للشهر لاسيما تنظيم مهنهم.
- توضيح أهمية شهر المعاملات العقارية.
- محاولة التقليل من المعاملات العرفية في مجال الملكية العقارية.

6-الدراسات السابقة:

من خلال عملية البحث على بعض الدراسات التي تناولت موضوع "الجهات المؤهلة لتحرير السندات الخـاضعة للشهر العقاري" لاحظنا وجـود عدد قليل من البحوث التي تناولت الموضوع بطريقة غير مبـاشرة فجل الدراسات التي وجدناها تناولت موضـوع الشهر العقـاري بصفة عامة كما تناولت في جزئياتها محل الشهر العقاري وفي مـا يلي عينة من أهم الدراسات التي أضن أن لها علاقة بالموضوع:

- فتحي ويس، الشهر العقاري وآثاره في مجال التصرفات العقارية، أطروحة دكتوراه، نوقشت في جامعة وهران، سنة 2011.
- ليلى لبيض، منازعات الشهر العقاري في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه، نوقشت في جامعة بسكرة، سنة 2012.
- وهيبة عثامنة، النظام القانوني للشهر العقاري، أطروحة دكتوراه، نوقشت في جامعة باتنة، سنة 2016.

بينما جزئية " الجهات المكلفة بإعداد المحررات الخاضعة للشهر" التي تم تناولها في الفصل الثاني فتكاد تكون الدراسة فيها منعدمة فلم نجد إلا معلومـات قليلة جدا مما إضطرنا إلى الرجوع إلى القوانين والمراسيم.

7-صعوبات البحث:

أما بالنسبة للصعوبات التي واجهتنا في إنجاز هذا الموضوع نذكر منها ما يلي:

- صعوبة إيجاد المراجع والدراسات المتخصصة التي تناولت موضوع الدراسة لأن معظم المراجع جاءت عامة حيث تناولت موضوع الشهر ككل، فمن خلال مطالعتنا للمراجع لاحظنا أنه لا توجد مراجع كافية مخصصة مباشرة لشرح هذا الموضوع.
- الخوض في البحث خلق مشكلة تشعب الموضوع مما أدى إلى صعوبة الإلمام بكل جوانبه.
- كثرة القوانين والأوامر والمراسيم المتعلقة خاصة بالفصل الثاني فيما يخص تنظيم مهن القائمين بإعداد السندات الخاضعة للشهر العقاري.
- صعوبة التعرف على جميع الجهات المكلفة بإعداد السندات الخاضعة للشهر العقاري كون المشرع لم يعددها في نص قانوني محدد وبصفة مباشرة.

8-التصريح بالخطة:

للإجابة على الإشكالية المطروحة وللإلمام بجميع جوانب الموضـوع تم تقسيم البحث ضمن خطة ثنائية كالتالي:

<u>الفصل الأول: نطاق الشهر العقاري في التشريع الجزائري.</u>

المبحث الأول: الحقوق والتصرفات القانونية الخاضعة للشهر.

المبحث الثاني: الدعاوى والأحكام القضائية الخاضعة للشهر.

<u>الفصل الثاني: الهيئات المكلفة قانونا بإعداد المحررات الخاضعة للشهر.</u>

المبحث الأول: الضباط العموميون .

المبحث الثاني: الهيئات الإدارية والقضائية والقنصلية .

الفصل الأول:

"نطاق الشهر العقاري في التشريع الجزائري"

- الحقوق والتصرفات القانونية الخاضعة للشهر .

- الدعاوى والأحكام القضائية الخاضعة للشهر .

أوجب المشرع الجزائري أن تكون كل التصرفات الواقعة على عقار ذات طابع رسمي وأكد أن الرسمية لا تغني عن الشهر.

ومن الواجب معرفة محل الشهر وموضوعه والمتمثل أساسا في العقود والمحررات الخاضعة للشهر والتي بموجبها يتم نقل حق من الحقوق العينية أو إنشاؤه أو تعديله أو إنهاؤه،[1] وفي هذا الصدد نصت المادة 793 من القانون المدني الجزائري "أن الملكية والحقوق العينية الأخرى في العقار لا تنتقل لا فيما بين المتعاقدين ولا في حق الغير إلا إذا روعيت الإجراءات التي ينص عليها القانون وبالأخص تلك التي تدير مصلحة الشهر العقاري "[2]. ويفهم من هذا النص أن الشهر هو شرط لنقل الملكية في العقارات والحقوق العينية الأخرى بصفة عامة[3].وأكدت هذا المبدأ المادة16 من الأمر 75-74 المؤرخ في 1975/11/12 المتضمن إعداد المسح العام للأراضي وتأسيس السجل العقاري[4] التي تنص على "أن العقود الإرادية والإتفاقات التي ترمي إلى إنشاء أو نقل أو تصريح أو تعديل أو إنقضاء حق عيني، لا يكون لها أثر حتى بين الأطراف إلا من تاريخ نشرها في مجموعة البطاقات العقارية" ويلاحظ أنه وما دام أن نص المادة 16 المذكورة أعلاه قد جاء عاما فإنه يفهم من ذلك أنه يشمل بالإضافة إلى الحقوق العينية الأصلية، الحقوق العينية التبعية فبالرغم من أن هذه التصرفات لا تنقل الملكية إلا أنها تنشئ حقوق عينية لضمان أو خدمة حقوق أخرى لذلك وجب إشهارها.

[1] إنجي هند زهدور، "التصرفات الخاضعة للشهر العقاري"، مجلة الحقوق والعلوم الإنسانية، الصادرة بتاريخ 2014/12/08،ص 167.

[2] الأمر رقم 75-58 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 ،المتضمن القانون المدني ،الجريدة الرسمية رقم 78 الصادرة بتاريخ 1975/09/30،ص990، المعدل والمتمم بالقانون رقم 07-05 المؤرخ في 13 ماي 2007.

[3] ليلى زروقي و حمدي باشا عمر، المنازعات العقارية ، د.ط ،دار هومة للنشر و التوزيع ،الجزائر،2004،ص64.

[4] الأمر رقم 75-74 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 ،المتضمن قانون المسح العام للأراضي وتأسيس السجل العقاري، الجريدة الرسمية رقم 92 الصادرة بتاريخ 1975/11/18،ص 1206.

وإذا كانت المادة 16 من الأمر المذكور أعلاه قد عممت القاعدة بالنسبة للحقوق العينية بصفة عامة فإن المادة 17 منه أضافت أن الإيجارات لمدة 12 سنة لا يكون لها أثر بين الأطراف ولا يحتج بها إتجاه الغير في حالة عدم إشهارها.

وبالتالي فإن المشرع جعل للشهر أثر منشئ في الإيجارات الطويلة الأمد رغم أنها لا تنشئ حقوق عينية[1] بالإضافة إلى بعض الحقوق الشخصية الأخرى.

كما يخضع المشرع بعض العقود والقرارات الإدارية إلى إجراء الشهر مثل عقود التعمير وتمتد عملية الشهر أيضا إلى الأحكام والدعاوى القضائية المنصبة على عقار والهدف الأساسي من شهر الدعوى في المحافظة العقارية هو الحفاظ على حقوق المدعي في حالة صدور الحكم لصالحه.[2] وبالتالي فإنه وبغض النظر عن نوع التصرف وعن صفة المتصرف أو الجهة التي أصدرته سواء كان كاشفا أو منشئا للحق فإنه لا وجود له إلا بقيده بمصلحة الشهر،[3] ومنه وإنطلاقا من ما تم ذكره سابقا سيتم التطرق إلى محل الشهر العقاري في التشريع الجزائري في مبحثين، المبحث الأول: الحقوق والتصرفات القانونية الخاضعة للشهر، أما المبحث الثاني تم التطرق إلى الدعاوى والأحكام القضائية الخاضعة للشهر .

[1] جمال بوشنافة ،شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري ،د.ط ،دار الخلدونية، الجزائر، 2006،ص67-68.
[2] عمر حمدي باشا، نقل الملكية العقارية ، الطبعة الثانية، دار هومة للنشر و التوزيع ، الجزائر ، 2000، ص 125.
[3] ليلى زروقي و حمدي باشا عمر ، المرجع السابق ، ص 64.

المبحث الأول: الحقوق والتصرفات القانونية الخاضعة للشهر.

نص المشرع الجزائري على الحقوق والتصرفات القانونية الخاضعة للشهر في عدة نصوص قانونية متمثلة في القانون المدني والأمر 75-74 وكذا المرسومين التنفيذيين له: 76-62 و 76-63 بالإضافة إلى نصوص تشريعية عقارية أخرى وعلى ضوء هذه النصوص سيتم التعرض إلى هذه الحقوق والتصرفات في هذا المبحث من خلال مطلبين، المطلب الأول: يتم التطرق فيه إلى الحقوق الخاضعة للشهر سواء كانت عينية أو شخصية، وفي المطلب الثاني يتم تناول التصرفات الناقلة والكاشفة والمصرحة للحقوق العينية الأصلية.

المطلب الاول: الحقوق الخاضعة للشهر.

إن الحقوق الخاضعة للشهر هي حقوق مالية من حيث جواز التعامل فيها بالتصرف فيها أو التنازل عنها، كما أنها تخضع للتقادم المسقط والمكسب وتنتقل بالميراث بالإضافة إلى أنها تظهر في الجانب الإيجابي للذمة المالية، وبالتالي فالحقوق المالية تنقسم إلى قسمين أساسيين هما: الحقوق العينية والحقوق الشخصية،[1] وهو ما سيتم التعرض إليه في هذا المطلب.

الفرع الأول: الحقوق العينية العقارية.

الحق العيني هو سلطة الإنسان على الشيء وتنقسم الحقوق العينية إلى أصلية

[1] نبيل إبراهيم سعد، المدخل الى القانون-نظرية الحق- ، الطبعة1 ، منشورات الحلبي الحقوقية، لبنان، 2010،ص62.

وتبعية،[1] وتجدر الإشارة إلى أن شهر الحقوق العينية يختلف فشهر الحقوق العينية الأصلية يتم بالتسجيل بينما شهر الحقوق العينية التبعية يتم بطريق القيد .[2]

أولا: الحقوق العينية الأصلية:

وهي الحقـوق المستقلة ولا تتبع حقا آخر أو تستند في وجودها إليه، فهذه الحقــوق مقصودة لذاتها وفي ذاتها لما تخوله لأصحابها من سلطات ومنافع،[3] فهي لا تتعلق بأي حق آخر ولا يرتبط وجودها أو قيامها بوجود حق أو قيام حق[4] .

1-حق الملكية:

ترجع الحقـوق العينية الأصلية كلها إلى حق الملكية فهو الأصل وعنه تتفرع سائر هذه الحقوق ولهذا عنى المشرع بحق الملكية عناية خاصة[5]، وحق الملكية العقارية يعتبر أوسع الحقوق العينية نطاقا، فهو يخول صاحبه سلطات واسعة تتمثل في إستعمـال وإستغلال والتصرف في حقه[6] ، وقد عرفه المشرع الجزائري في نص المـادة 674 من ق. م. ج وحق الملكية لا ينشئه العقد، لأن الإنشاء معناه الإيجاد والملكية لا توجد إبتداء إلا بالإستيلاء[7]، والإستيلاء هنا هو واقعة مادية أدت إلى إكتساب الملكية .

أما عن وجوب شهر حق الملكية فقد نص عليها المشرع في نص المادتين

---

[1] محمد الصغير بعلي، المدخل للعلوم القانونية-نظرية القانون و نظرية الحق، د.ط ، دار العلوم للنشر و التوزيع، الجزائر و 2008، ص103.

[2] عبد الحميد المنشاوي، إجراءات الشهر العقاري و المحررات الخاضعة للشهر، د.ط، المكتب العربي الحديث، مصر ، 2004، ص 27.

[3] نبيل إبراهيم سعد، المرجع السابق، ص 63.

[4] إسحاق إبراهيم منصور، نظريتا القانون والحق وتطبيقاتهما في القوانين الجزائرية ، الطبعة 7 ،ديوان المطبوعات الجامعية ، الجزائر، 2004،ص 292.

[5] حسن علي الذنون، الحقوق العينية الأصلية ، د.ط، شركة الرابطة للطبع والنشر ، العراق ، د.س.ن، ص 22 .

[6] عبد الحق صافي، القانون العقاري، د.ط، د.د.ن، المغرب، 2015، ص18.

[7] عبد الرزاق أحمد السنهوري ، الوسيط في شرح القانون المدني -أسباب كسب الملكية- ، الجزء التاسع ، دار إحياء التراث العربي ، لبنان، د.س.ن، ص 347.

165و793 من ق. م. ج وأكدت ذلك المادة 15 من الأمر 75-74 [1].

2-حق الانتفاع:

هو حق عيني يتفرع عن حق الملكية، فهو يجرد المالك من سلطتي الإستعمال والإستغلال لتكونا لشخص آخر هو "المنتفع" ،أما سلطة التصرف فيحتفظ بها المالك الذي يسمى في هذه الحالة بـ "مالك الرقبة" [2]، ولم يرد في ق. م. ج تعريف لحق الإنتفاع وإنما ترك الأمر للفقه ، ويعرف حق الإنتفاع بأنه الحق الذي يخول للمنتفع سلطة إستعمال وإستغلال شيء مملوك للغير دون التصرف فيه، إذ تظل سلطة التصرف في الشيء في يد المالك وينتقل إلى المنتفع حق الإستعمال والإستغلال[3].

يكتسب حق الإنتفاع بالتعاقد وبالشفعة وبالتقادم أو بمقتضى القانون وهذا ما نصت عنه المادة 844 من ق.م.ج، في حين ينتهي حق الإنتفاع إما بإنقضاء الأجل المعين أو بموت المنتفع أو بهلاك العقار وينتهي أيضا بعدم الإستعمال مدة 15 سنة[4].

وجب شهر حق الانتفاع كونه حق عيني ينتقل من شخص إلى آخر وتتجزأ الملكية بسببه وهذا بالعودة إلى نصوص المواد 165 و793 من ق. م. ج والمواد 15 و16 من الأمر 75-74 ، وكما يشهر حق الإنتفاع، يشهر أيضا إنتهاء حق الإنتفاع بإعتباره يعيد توحيد حق الملكية لصاحب الرقبة[5] .

3-حق الإستعمال وحق السكن:

---

[1] أنظر المواد 165 و793 من الأمر رقم 75-58،المتضمن القانون المدني والمادة 15 من الأمر 75-74 المتضمن إعداد المسح العام للأراضي وتأسيس السجل العقاري، السابق ذكرهما.

[2] محمد طه البشير و غني حسون طه ، الحقوق العينية، الجزء الأول، د.ط، د.د.ن، العراق، د.س.ن، ص 299.

[2] نبيل ابراهيم سعد، المرجع السابق، ص 67و 68.

[4] أنظر المواد 852 وما بعدها من الأمر رقم 75-58،المتضمن القانون المدني، السابق ذكره.

[5] جمال بوشنافة ، المرجع السابق، ص 78 .

حق الإستعمال هو الحق العيني الذي يتقرر لشخص على شيء مملوك له ويخول لصاحبه إستعمال الشيء لنفسه ولأسرته، وإذا كان إستعمال الشيء لا يكون إلا بسكناه كان الحق حقا للسكن[1]، وبالتالي فهو إستعمال الشيء في كافة وجوه الإستعمال التي أعد لها[2]، ويرد حق الإستعمال على عقار كما يمكن أن يرد على منقول أما حق السكن فلا يرد إلا على عقار[3]، وقد نصت المادة 855 ق. م. ج على نطاق حق الإستعمال والسكن[4].

وحق الإستعمال والسكن قاصران على صاحب الحق وأسرته ولا يجوز التنازل عنهما للغير إلا إذا وجد شرط صريح في السند الذي أنشا الحق أو إذا وجد مبرر قوي[5].

وباعتبار حق الإستعمال وحق السكن من الحقوق العينية فوجب شهرها طبقا لنص المادة 16 من الامر 75-74 وتسري عليه نفس القواعد الخاصة بحق الإنتفاع طبقا لنص المادة 857 ق. م. ج .

4-حق الارتفاق:

عرفه المشرع الجزائري في نص المادة 867 ق. م. ج وبالتالي فهو حق يحد من منفعة عقار لفائدة عقار غيره يملكه شخص آخر وعلى ذلك ينشئ حق الإرتفاق علاقة بين عقارين مملوكين لمالكين مختلفين يكون بمقتضاه تحميل أحدهما بعبء أو تكليف عيني إستثنائي وتحقيق مصلحة أو منفعة عينية للعقار الآخر[6].

[1] نبيل إبراهيم سعد، المرجع السابق، ص 71.
[2] محمد كامل مرسي بك، الملكية و الحقوق العينية، د.ط، المطبعة الرحمانية، مصر، 1923، ص 96.
[3] محمد طه البشير و غني حسون طه، المرجع السابق، ص313.
[4] أنظر المادة 855 من الأمر رقم 75-58،المتضمن القانون المدني، السابق ذكره.
[5] محمد طه البشير و غني حسون طه، المرجع السابق، ص314.
[6] نبيل إبراهيم سعد، المرجع السابق، ص 73.

إن الطبيعة المضفاة على حق الإرتفاق كحق عيني هي التي أدت إلى إخضاع إنتقال ملكيته في المادة 324 مكرر 1 ق. م. ج لأشكال جوهرية يترتب على تخلفها عدم جواز الإحتجاج به إتجاه الغير،[1] وبما أن حق الإرتفاق من الحقوق العينية المتعلقة بعقار فيجب إشهاره وهذا طبقا لنص المادة 15 من الأمر 75-74 ولا يسري حق الإرتفاق إلا من تاريخ إشهاره في مجموعة البطاقات العقارية وكذا يشهر إنتهاء حق الإرتفاق طبقا لنص المادة 16 من نفس الأمر السابق وقد نصت المواد 880,879,878 ق. م. ج على طرق إنقضاء حق الإرتفاق[2].

4-حق الحكر:

هو حق عيني متفرع عن حق الملكية يتقرر على أرض فضاء موقوفة يعطي لصاحبه حق الإنتفاع بها بالبناء والغراس فيها لتعميرها أو إستصلاحها خلال مدة معينة[3]، وقد نص عليه المشرع الجزائري في نص المادة 4 من القانون 01-07 المتضمن تعديل قانون الأوقاف[4].

وبإعتبار حق الحكر من الحقوق العينية وجب شهره طبقا لنص المادة 15 من الأمر 75-74 وينبغي أيضا شهر إنقضاء حق الحكر وهذا طبقا لنص المادة 16 من الأمر 75-74 ، وينقضي حق الحكر بحلول الأجل المتفق عليه كما ينتهي قبل حلول الأجل بموت المحتكر وينتهي بعد إستعماله مدة 15 سنة[5] .

[1] عمر حمدي باشا، القضاء العقاري، د.ط، دار هومة للنشر و التوزيع، الجزائر، 2005، ص 115.
[2] أنظر المواد 880,879,878 من الأمر رقم 75-58،المتضمن القانون المدني، السابق ذكره.
[3] نبيل إبراهيم سعد، المرجع السابق ، ص 72.
[4] القانون 01-07 المؤرخ في 2001/05/22، المتضمن تعديل قانون الأوقاف، جريدة رسمية عدد29 الصادرة بتاريخ 2001/05/23، ص7.
[5] نبيل إبراهيم سعد، المرجع السابق، ص 72.

ثانيا: الحقوق العينية التبعية :

وهي حق لشخص معين على شيء محدد وتكــون بموجبه قدرة لذلك الشخص على ذلك الشيء مباشرة دون وساطة شخص آخر، ولكن ذلك الحق العيني التبعي لا يقــوم إلا تابعا لحق آخر[1]، وطبقا لنص المادة 16 من الأمر 75-74 فإن جميـع التصرفات المنشئة لحق من الحقوق العينية العقارية التبعية أو المقررة لها وكذلك الأحكـام النهـائية المثبتة لشيء من ذلك يجب شهرها بطريق القيد[2]، والقيد يكفي في إشهار الحقــوق العينية التبعية ولذلك يكفي إثبات الدين والعقار المثقل بالتأمين العيني وأسماء الدائن والمدين وغير ذلك من البيانـات الجوهرية[3].

1-الرهن الرسمي:

عرفته المادة 882 ق. م. ج ويفهم من نص المـادة أن الرهن الرسمي يطلق على العقد الذي يترتب به للدائن حق عيني على عقار مخصص لوفاء دينه[4] ،وهو حق عيني تبعي لا يرد إلا على عقـار وبالتالي فإنه لا يرد على المنقولات [5]، وهنا الرهن لا يحتج به في مواجهة الغير كالدائنين الآخرين أو من تنتقل إليهم ملكية العقــار أو من يتقرر لهم حق عيني على العقار وأيضا لحماية الدائن لذا وجب شهر الرهن[6].

وإذا كان الرهن الرسمي حقا عينيا تبعيا فإنه يخضع إلى قاعدة إنقضاء التـابع

---

[1] إسحاق إبراهيم منصور ، المرجع السابق ، ص293.

[2] عبد الحميد الشواربي، اجراءات الشهر العقاري، د.ط، منشأة المعارف، مصر، 1999، ص30.

[3] محمد صبري السعدي، التأمينات العينية، د.ط، دار الهدى للنشر و التوزيع ، الجزائر، 2010، ص 115.

[4] عبدالرزاق احمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني-التأمينات الشخصية و العينية -، الجزء العاشر، د.ط، دار إحياء التراث العربي، لبنان، د.س.ن، ص 269.

[5] نبيل ابراهيم سعد، المرجع السابق،ص78.

[6] عمر أولمي، عقد الرهن الرسمي كوسيلة ضمان لحماية حقوق الدائنين، مذكرة ماجستير، جامعة مولود معمري-تيزي وزو- ،2017،ص110.

بانقضاء المتبوع إلا أنه قد ينقضي بصفة مستقلة ولأسباب خاصة[1] ذكرت في المادة 933 وما بعدها ق. م. ج[2] وطبقا لنص المادة 16 من الأمر 75-74 فإن إنقضاء الرهن يجب أن يشهر في مجموعة البطاقات العقارية.

2- الرهن الحيازي:

عرفته المادة 948 ق. م. ج ،[3] والرهن الحيازي يرد على العقار والمنقول ويتقرر على المال المرهون وإن كان يلقي على عاتق المدين الراهن عدة إلتزامات إلا أنه لا يمس بحق ملكيته على هذا الشيء.[4]

وبالرجوع إلى المادتين 95 و904 ق. م. ج[5] نفهم أن عقد الرهن الحيازي العقاري يعتبر صحيح عندما يستوفي شروط إنعقاده الموضوعية والشكلية غير أن إنعقاده بهذه الصورة لا يكفي للإحتجاج به على الغير بل يجب أن يقيد بمصلحة الشهر العقاري[6].

3-حق التخصيص:

هو حق عيني تبعي يتقرر للدائن على عقار أو أكثر من عقارات المدين، بمقتضى حكم واجب التنفيذ صادر بإلتزام المدين بالدين ويخول للدائن ميزتي التتبع والتقدم،[7] ويجب قيد حق التخصيص بالطريقة التي رسمها المرسوم 76-63 المؤرخ في 25 مارس 1976 المتضمن تأسيس

[1] خليفة الخروبي، التأمينات العينية و الشخصية، الطبعة 1، منشورات مجمع الاطرش للكتاب المختص، تونس، 2014، ص256.
[2] أنظر المواد 936,935,934,933 من الأمر رقم 75-58،المتضمن القانون المدني، السابق ذكره.
[3] أنظر المادة 948 من نفس الأمر .
[4] نبيل ابراهيم سعد، المرجع السابق، ص 79.
[5] أنظر نص المادة 950و المادة 904 من الأمر رقم 75-58،المتضمن القانون المدني، السابق ذكره. .
[6] جمال بوشنافة، المرجع السابق، ص 95.
[7] نبيل ابراهيم سعد، المرجع السابق، ص 80و81.

السجل العقاري،[1] كما يجب التأشير على هـــامش القيد بكل أمر يقضي به في مواجهة الغير.[2]

4-حق الإمتياز العقاري:

تعرفه المادة999 ق. م. ج بأنه ما يستحق لبائع العقار من الثمن وملحقاته ويكون له إمتياز على العقار المبيع.[3] وهذا الحق يقرره القـانون لضمان الوفاء بدين مراعاة منه لصفته وهذا الحق يخول الدائن استيفاء دينه عن طريق التقدم.[4]

ويجب قيد الإمتياز بالنسبة لبائع العقار المتقاسم حتى ولو كان البيع أو القسمة مشهرة ولكن تكون للقيد مرتبة من تـاريخ البيع أو القسمة ويجب أن يتم في ظرف شهرين من تاريخ البيع أو القسمة وإلا أصبح الإمتياز رهنا رسميا.[5]

وبالتالي يتضح لنا أن انتقال الملكية في العقارات أو الحقوق العينية الأخرى لا يتم إلا بعد إتخاذ إجراءات التسجيل المنصوص عليها في القانون ويستوي في ذلك إنتقال الملكية بين المتعاقدين أو بالنسبة للغير.[6]

الفرع الثاني: الحقوق الشخصية وحق الارث.

أولا: الحقوق الشخصية:

والحق الشخصي هو رابطة قـانونية بين شخصين يسمى أحدهما بالدائن

---

[1] المرسوم التنفيذي رقم 76-63 المؤرخ في 1976/03/25 المتضمن تأسيس السجل العقاري، الجريدة الرسمية عدد 30، الصادرة بتاريخ 1976/04/13، ص498، المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 93-123المؤرخ في 19 ماي 1993.

[2] جمال بوشنافة ، المرجع السابق، ص 94.

[3] مجيد خلفوني، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري،الطبعة1، الديوان الوطني للأشغال التربوية، الجزائر،2003،ص 121.

[4] أسعد دياب، أبحاث في التأمينات العينية، د.ط، المؤسسة الجامعية للدراسات والنشر، لبنان، د.س.ن ، ص169.

[5] جمال بوشنافة ، المرجع السابق، ص97.

[6] خليل أحمد حسن قدادة، الوجيز في شرح القانون المدني الجزائري، الجزء 4، الطبعة4، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2005، ص 114.

والآخر بالمدين، يكون بمقتضاها للدائن مطـالبة المدين بأداء معين سواء بإعطاء شيء أو القيــام بعمل أو الإمتناع عن عمل.[1]

ورغم أن الحق الشخصي لا يرتب إلا إلتزامـات شخصية فإن المشرع قد أخضعه للشهر إذا كان محله عقارا وذلك لتأثير هذه التصرفات على العقـار من حيث قيمته، ومن التصرفات الواقعة على العقارات والمنشئة للحقـوق الشخصية والتي أوجب المشرع شهرها ما يلي: [2]

1-الإيجارات لمدة 12 سنة:

يعد عقد الإيجار من العقـود الزمنية حيث يرتبط تنفيذه بمدة زمنية محددة.[3] وقد ورد النص إلى إلزامية شهر عقود الإيجـار التي تزيد مدتها عن 12 سنة في المادة 17 من الأمر 75-74، [4] ونظرا لما تنقصه مدة الإيجار الطويلة من قيمة العقار وجب إعلام الجمهور كافة بهذا النوع من الإيجارات.[5]

2-المخالصات والحوالات لمدة تزيد عن 3سنوات:

نص عليها المشرع في المادة897 ويفهم من نص المادة أن المخالصة هي تلك المبالغ التي تدفع مقدما إلى مالك العقار كثمن إيجار العقـار لمدة تزيد عن 3 سنوات، أمـا الحوالة فيقصد بها حوالة المنتفع من الإيجار الذي دفع ثمنه مقدما إلى شخص آخر ليحل محله في الإنتفاع

[1] العربي بالحاج ، النظرية العامة للالتزام في القانون المدني الجزائري، الجزء1، الطبعة4 ، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر،2005، ص 16.
[2] جمال بوشنافة ، المرجع السابق، ص 99.
[3] عمر حمدي باشا، دراسات قانونية مختلفة، د.ط، دار هومة للنشر و التوزيع، الجزائر، د.س.ن،ص101.
[4] أنظر المادة 17 من الأمر 75-74 المتضمن إعداد المسح العام للأراضي و تأسيس السجل العقاري، السابق ذكره
[5] فتحي ويس، الشهر العقاري و آثاره في مجال التصرفات العقارية، أطروحة دكتوراه ، جامعة وهران، 2010-2011، ص 237.

بالعقار المؤجر[1] ، وقد نص المشرع الجزائري على وجوب شهر هذه السندات في نص المادة 897 ق. م. ج[2] وذلك لكي يمكن الإحتجاج بها ضد الغير.

ثانيا: حق الارث:

1-الطبيعة القانونية لحق الإرث:

حق الإرث لا يعد حقا عينيا لأنه ينشأ فور موت المورث ولا يعد حقا شخصيا إذ يتطلب ذلك وجود علاقة دائنية ولا توجد في مثل هذه العلاقة فيما بين المورث وورثته ومن ثم يكون حق الإرث أساسه خلافة الحي الوارث للميت الموروث.[3]

2-شهر حق الإرث:

يتم شهر حق الإرث من خلال تسجيل السندات المثبتة لحق الإرث[4] وذلك بإعداد شهادة توثيقية يحررها الموثق ، يثبت فيها إنتقال الملكية من المورث إلى الورثة أو الموصى لهم طبقا لنص المادة 91 من المرسوم التنفيذي 76-63 [5] والغرض من إعداد هذه الشهادة هو جعلها كأداة فنية لشهر حق الإرث في مجموعة البطاقات العقارية،[6] فالمشرع لم يخضع إنتقال التركة للورثة لعملية الشهر وإنما أخضع كل عملية تصرف في نصيب من أنصبة الورثة لعملية الشهر.[7]

[1] جمال بوشنافة، المرجع السابق، ص 100و101.
[2] أنظر المادة 897 من الأمر رقم 75-58،المتضمن القانون المدني، السابق ذكره.
[3] جمال بوشنافة، المرجع السابق، ص 103.
[4] حسن عبد الباسط جميعي، تحول نظام الشهر العقاري في مصر الى نظام السجل العيني، د.ط، دار النهضة العربية، مصر، 1999، ص 241.
[5] أنظر المادة 91 من المرسوم التنفيذي 76-63 المتضمن تأسيس السجل العقاري، السابق ذكره .
[6] بالقاسم بواشري، إجراءات الشهر العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير، جامعة الجزائر1، 2014/2013، ص67.
[7] جمال بوشنافة، المرجع السابق، ص 106.

المطلب الثاني : التصرفات الناقلة والكاشفة للحقوق العينية الأصلية.

هي كل التصرفـات التي تؤدي إلى نقل الحق محل التصرف بين الأطـراف وخلافا للإنشاء فإن النقل يرد على كل الحقوق العينية بما فيها الملكية، أما التصرفات الكـاشفة للحقوق العينية فهي تصرفـات تكشف الحق العقاري الموجود سلفا والذي كان يحتاج إلى ما يقرره من حكم قضائي أو تصرف.[1]

الفرع الأول: التصرفات الناقلة للحقوق العينية الأصلية.

وتتمثل التصرفات الناقلة للحقوق العينية الأصلية أساسا في العقود سواء كانت عقودا عادية أو عقود إدارية بالإضافة إلى القرارات الإدارية .

أولا: العقود:

تتنوع العقـود حسب أطرافها فإذا كان أطرافها أشخاص طبيعيين كانت عقودا عادية وإذا كانت الدولة أو الولاية أو البلدية أو المؤسسـات العامة ذات الطـابع الإداري طرفا فيها تعتبر عقودا إدارية.

1-العقود العادية:

هذه العقـود قد تكون ملزمة لجانبين كبيع العقار أو مقايضته أو تقديمه كحصة في شركة على سبيل التمليك كما قد تكون ملزمة لجانب واحد كالهبة والوصية، وهذه العقود قد تكون محلها حق الملكية في العقار أو حقا عينيا أصليا آخر غير حق الملكية كحق الإنتفاع فيمكن للمنتفع بيع حق انتفاعه في العقار أو هبته .[2]

[1] فتحي ويس ، المرجع السابق، ص 222و 224.
[2] جمال بوشنافة ، المرجع السابق ، ص 73و 74.

2-العقود الإدارية:

أقر المشرع للإدارة في سبيل نقل أملاكها العقارية للغير أن تلجأ إلى التعاقد، فتبرم عقودا إدارية في هذا الشأن مثالها[1]:

- العقد الإداري المتضمن بيع عقار في إطار تسوية البناءات اللاشرعية. [2]

- العقود الإدارية المعدة لفائدة المترشحين الذين تقدموا بطلب إكتساب السكنات التي يشغلونها[3] والمتنازل عنها في إطار المرسوم التنفيذي رقم 03-269 [4].

ثانيا: القرارات الإدارية:

قد تصدر الإدارة قرارات إدارية تنقل بموجبها ملكيتها العقارية إليها أو إلى الغير في سبيل تحقيق المصلحة العامة ومن بين هذه القرارات ما يلي:

1-قرارات نزع الملكية للمنفعة العامة:

وهي القرارات التي تتخذ في إطار القـــانون رقم 91- 11 المؤرخ في 1991/04/27 الذي يحدد القواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية[5].

2-القرارات الإدارية المتعلقة بتعيين الحدود والإصطفاف للإدراج ضمن الأملاك العمومية:

وذلك طبقا للمادتين 29 و30 من القانون رقم 90-30 المتضمن قـــانون

[1] إنجي هند زهدور، ("التصرفات الخاضعة للشهر العقاري") المرجع السابق ، ص 176و177.
[2] جمال بوشنافة، المرجع السابق، ص 74و75.
[3] بالقاسم بواشري، المرجع السابق، ص 70.
[4] المرسوم التنفيذي رقم 03-269 المؤرخ في 07 أوت 2003، المتضمن تحديد شروط وكيفيات التنازل عن الأملاك العقارية التابعة للدولة ولدواوين الترقية والتسيير العقاري والمستلمة أو الموضوعة حيز الاستغلال قبل 1 جانفي 2004، الجريدة الرسمية عدد48، الصادرة بتاريخ 13-08-2003، ص18.
[5] القانون رقم 91-11 المؤرخ في 1991/04/27، المتضمن قانون نزع الملكية للمنفعة العمومية، الجريدة الرسمية عدد 21، الصادرة بتاريخ 1991/05/08، ص 693.

الأملاك الوطنية .[1]

ومن هنا أصبح العقد أو السند الإداري حجة على أطرافه وللإحتجاج بهذه العقود فيما بين المتعاقدين يجب أن يكون تم إشهارها في مجموعة البطاقات العقارية على مستوى المحافظة العقارية المختصة طبقا لنص المادتين 15و 16 من الأمر 75-74.[2]

الفرع الثاني: التصرفات الكاشفة والمصرحة للحقوق العينية العقارية.

يجب تسجيل العقود الرسمية المصرحة وفقا لأحكام المادة 14 من الأمر رقم 75-74 والعقود المصرحة هي العقود التي تقرر حق من الحقوق العينية الأصلية ويجب شهرها بإعتبارها كاشفة لهذا الحق بعد أن كان شائعا أو متنازعا فيه بين طرفي التصرف[3].

أولا: التحقيق العقاري وشهادة الحيازة.

1-التحقيق العقاري:

وهو آلية سنها المشرع الجزائري بعد إلغاء عقود الشهرة بغرض الحصول على سندات ملكية مطلوبة وبصورة ملحة من طرف مالك أو حائز العقار للإستفادة من عقاره تمكن هذه الآلية الأشخاص الحائزين للعقارات والفاقدين لسندات الملكية وفي آجال قصيرة من معاينة حقوق الملكية العقارية الخاصة بهم وتسليمهم سندات ملكية وذلك تحت إشراف ومراقبة وتنفيذ الإدارة

[1] القانون رقم 90-30 المؤرخ في 1990/11/01، المتضمن قانون الأملاك الوطنية، الجريدة الرسمية عدد 52، الصادرة بتاريخ1990/12/02، ص1661.

[2] الوافي فيصل، السندات الادارية المثبتة للملكية العقارية في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير، جامعة تبسة، 2009/2008، ص 119.

[3] لبيض ليلى، منازعات الشهر العقاري في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه، جامعة محمد خيضر-بسكرة-، 2012/2011، ص157.

الولائية المكلفة بالحفظ العقاري.[1]

تم استحداث آلية التحقيق العقاري بموجب القانون 07-02 [2]وتتوقف عملية تسليم سندات الملكية وفق أحكام هذا القانون على إجراءات التحقيق العقاري بطلب من أي شخص طبيعي أو معنوي يمارس حيازة على عقار سواء بنفسه أو بواسطة شخص آخر[3].

يتم التحقيق العقاري ميدانيا من قبل أعوان المديرية الولائية للحفظ العقاري وذلك تحت سلطة ورقابة مدير الحفظ العقاري الولائي وتنتهي عملية التحقيق العقاري بتحرير محضر نهائي من مدير الحفظ العقاري الولائي يكون أساسا لعملية الترقيم العقاري باسم المالك في شكل مقرر معد للشهر ويقوم المحافظ العقاري بالترقيم العقاري وذلك بشهر الحقوق المعاينة أثناء التحقيق العقاري في السجل العقاري ويعد هذا الإجراء سند الملكية الذي يرسله لمدير الحفظ العقاري لتسليمه للمعني.[4]

2- شهادة الحيازة:

هي محرر رسمي يثبت للحائز حق الحيازة على العقار محل الشهادة بعد إتمام إجراءات تسجيلها وإشهارها لتكون سندا قويا لإكتساب الملكية عن طريق التقادم المكسب،[5] ولقد اشترطت المادة 39 من قانون التوجيه العقاري إشهار شهادة الحيازة في المحافظة العقـــــارية لكي ترتب آثارها.[6] وقد حدد المرسوم التنفيذي رقم 91-254[7]، إجراءات إعداد شهادة الحيازة

---

[1] نادية قادري، مجال الاخذ بأحكام الحيازة والتقادم المكسب في ظل مبادئ نظم الشهر العيني في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه، جامعة باتنة، 20182019، ص 326و327.

[2] القانون 07-02 المؤرخ في 2007/02/27 المتضمن معاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري، الجريدة الرسمية عدد 15 الصادرة بتاريخ 2007/02/28، ص11.

[3] ليلى لبيض، (منازعات الشهر العقاري في التشريع الجزائري)، مرجع سابق ، ص 87.

[4] بالقاسم بواشري، المرجع السابق، ص75.

[5] عبد الحفيظ بن عبيدة، اثبات الملكية العقارية والحقوق العينية العقارية ، د.ط، دار هومة للنشر والتوزيع، الجزائر، د.س.ن، ص 131.

[6] عمر حمدي باشا ،(المنازعات العقارية) ، المرجع السابق ، ص 79.

[7] المرسوم التنفيذي رقم91-254 المؤرخ في 1991/07/27، المتضمن كيفيات إعداد شهادة الحيازة وتسليمها المحدثة بموجب المادة 39 من القانون رقم 90-25، الجريدة الرسمية عدد36، الصادرة بتاريخ 1991/07/31، ص 1365.

وتسليـــمها، كما أصدرت المديرية العـــامة للأملاك الوطنية مذكرة رقم 123 بتـــاريخ 1991/10/14 أوضحت من خلالها أسباب تأسيس شهادة الحيازة وكيفية إعدادها وشهرها والآثار القانونية التي ترتبها.[1]

ثانيا: عقد القسمة وعقد الصلح:

1-عقد القسمة:

هي عقد يهدف إلى وضع حد للملكية الشائعة بواسطة تقسيم المال الشائع بين الشركاء فهي التي تبيح للشريك في الملك أن يخرج من الشيوع إلى الملكية الفردية، [2]وقد تكون القسمة بالتراضي وقد تكون قضائيا والقسمة الواردة على عقار هي الخروج من حالة الشيوع من عقار[3]، وعلى هذا فالقسمة رغم أنها لا تنشئ ولا تنقل ملكية الحصص المفرزة فإنه يشترط فيه الشهر حتى يستطيع الغير أن يعلم إذا أراد التعامل بشأن العقار ما إذا كان لايزال مملوكا على الشيوع أم تم قسمته.[4]

2-عقد الصلح:

يقصد به الإتفاق الذي يتم بين شخصين أو أكثر يؤدي إلى إنهاء نزاع قائم بينهما حول حق معين بحيث يتنازل كل منهم على وجه التبادل عن حق أو جزء من حق فلا يكون لمثل هذا الإتفاق إذا إنصب على حق أو مجموعة من الحقوق العينية العقارية إلا إذا تم شهره في المحافظة العقارية المختصة.[5]

---

[1] نعيمة حاجي، المسح العام و تأسيس السجل العقاري في الجزائر، د.ط، دار الهدى، الجزائر، 2009، ص 127.

[2] العمرية بوقرة، إثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه، جامعة باتنة، 2016/2015، ص269.

[3] سليمة صيفاوي، المنازعات العقارية في الجزائر تشريعا وقضاء، أطروحة دكتوراه، جامعة باتنة، 2017-2018،ص101.

[4] جمال بوشنافة، المرجع السابق، ص 80.

[5] فتحي ويس، المرجع السابق، ص 224.

المبحث الثاني: الدعاوى والأحكام القضائية الخاضعة للشهر.

إن المشرع الجزائري لم يقتصر في عملية الشهر العقاري على الحقوق والتصرفات فقط وإنما تعدى ذلك إلى شهر الدعاوى القضائية وكذا الأحكام والقرارات القضائية وحيث أخضع بموجب المادة 14 فقرة 2 من الأمر 75-74 لشكلية الشهر جميع القرارات القضائية اللاحقة للإجراء الأول الذي كان موضوع تأسيس مجموعة البطاقات العقارية والخاضعة للإشهار العقاري بمقتضى التشريع الجاري العمل به[1] .

كما أجمعت نصوص المواد 85 من المرسوم 76-63 و519 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية على أنواع محددة من الدعاوى القضائية التي تخضع لعملية الشهر العقاري[2]، وهذا ما سيتم التعرض له في هذا المبحث.

المطلب الأول: شهر الدعاوى القضائية.

يقصد بالدعوى المطالبة باستعادة حق أو حمايته، وهي حينئذ وسيلة مشروعة للتعبير عن الرغبة في الدفاع عن الحق وبالتالي وجب إظهار وإبراز الدعاوى العقارية المتعلقة بعقار مشهر والتي أُريد فسخها أو إبطالها أو إلغائها أو نقضها أو تعديلها[3] والتي ألزم المرسوم رقم 76-63 المتعلق بتأسيس السجل العقاري شهرها لدى المحافظة العقارية ويقدم دليل شهر عريضة إفتتاح الدعوى بالجلسة الأولى وإلا لا تقبل الدعوى حسب المادة 85 من المرسوم المذكور أعلاه.

[1] وهيبة عثامنة، النظام القانوني للشهر العقاري، أطروحة دكتوراه، جامعة باتنة، 2016/2015، ص 62.
[2] ليلى لبيض، "شهر الدعاوى القضائية في القانون الجزائري"، مجلة الحقوق و العلوم الانسانية، العدد 12، د.ت.ص، ص 297.
[3] عبد الله مسعودي، "شهر الدعاوى العقارية المتعلقة بعقار مشهر"، مجلة الحقوق و العلوم الانسانية ، العدد 2، الجزء1، الصادرة بتاريخ 2017/05/22، ص 68

الفرع الأول: الدعاوى الخاضعة للشهر.

مبادئ الشهر العقاري تقتضي شهر الدعاوى العقارية التي ترمي إلى فسخ أو تعديل أو تصريح أو قسمة أو إلغاء الحق العيني العقاري حتى تجعل المتعامل في العقار على علم بحالته القانونية.[1]

حيث تنص المادة 515 من قانون إ. م. إ "ينظر القسم العقاري في الدعاوى المتعلقة بإبطال أو فسخ أو تعديل أو نقض الحقوق المترتبة على عقود تم شهرها[2].

وتنص المادة 85 من المرسوم 76-63 على أن "كل دعاوى القضاء الرامية إلى النطق بفسخ أو إبطال أو إلغاء أو نقض حقوق ناتجة عن وثائق تم إشهارها لا يمكن قبولها إلا إذا تم إشهارها مسبقا طبقا للمادة 4/14 من الأمر 75-74 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري ، وإذا تم إثبات هذا الإشهار بموجب شهادة من المحافظ أو تقديم نسخة من الطلب الموجود عليه تأشير الإشهار"

وعليه يكون المشرع الجزائري قد قرر بموجب صريح نص هذه المادة إلزامية شهر دعاوى القضاء التي يكون موضوع الطلب القضائي فيها هو النطق بفسخ أو إبطال أو بإلغاء أو نقض حقوق ناتجة عن وثائق مشهرة أو قسمة، وجعل من هذه الشكلية شرطا لقبول الدعوى أمام القضاء.[3] ويتم إثبات هذا الشهر أمام القضاء بوسيلتين:

- إما بموجب شهادة تسلم من قبل المحافظ العقاري المتواجد بدائرة إختصاصه العقار المتنازع عليه.

[1] مجيد خلفوني، المرجع السابق، ص40.
[2] القانون رقم 08-09 المؤرخ في 2008/02/25 المتضمن قانون الاجراءات المدنية والادارية، الجريدة الرسمية عدد 21، الصادرة بتاريخ 2008/04/23، ص2.
[3] وهيبة عثامنة، المرجع السابق، ص 70و71.

- أو بالتأشير في أسفل العريضة الإفتتاحية على قيام الشهر.[1]

إستنادا لنص المادة 85 من المرسوم التنفيذي 76-63 وأيضا المادتين 515 و519 ق إ. م. إ فإن دعاوى القضاء محل الشهر هي:

1-الدعاوى الرامية إلى النطق بفسخ حقوق مشهرة:

الفسخ هو جزاء عن تخلف أحد المتعاقدين بالوفاء بإلتزاماته والذي تضمنته المادة 119من القانون المدني والتي جاء فيها:" في العقود الملزمة للجانبين، إذا لم يوف أحد المتعاقدين بإلتزامه جاز للمتعاقد الآخر بعد إعذاره المدين أن يطالب بتنفيذ العقد أو فسخه، مع التعويض في الحالتين إذا إقتضى الحال ذلك.[2]

والفسخ إما أن يكون إتفاقيا أو قضائيا أو يكون بحكم القانون.

-**الفسخ الاتفاقي:** يكون للطرفين المتعاقدين في عقد ملزم لجانبين الحق في الإتفاق عند إبرام العقد على أنه يجوز لأحدهما فسخ العقد إذا لم يقم الطرف الآخر بتنفيذ إلتزاماته الناشئة عن العقد دون حاجة إلى اللجوء إلى القضاء.[3]

-**الفسخ القضائي:** الفسخ الذي يطالب به الدائن أمام القضاء دون أن يكون منصوصا عليه في العقد.[4]

-**الفسخ بحكم القانون:** ينفسخ العقد الملزم لجانبين في هذه الحالة من تلقاء نفسه إذا إستحال تنفيذ إلتزام أحد الطرفين.[5]

---

[1] جمال بوشنافة، المرجع السابق، ص 112.

[2] ليلى لبيض، (شهر الدعاوى القضائية في القانون الجزائري)، المرجع السابق، ص 298.

[3] إنجي هند زهدور، حماية التصرفات القانونية وإثباتها في ظل نظام الشهر العقاري، أطروحة دكتوراه، جامعة وهران، 2016/2015، ص162.

[4] ليلى لبيض، (شهر الدعاوى القضائية في القانون الجزائري)، المرجع السابق، ص298.

[5] إنجي هند زهدور، (حماية التصرفات القانونية وإثباتها في ظل نظام الشهر العقاري)، المرجع السابق، ص163.

للفسخ أثر رجعي من حيث آثاره في إعادة الحالة لما كانت عليه قبل التعاقد مثل ما نصت عليه المادة 122 ق. م. ج وفي ذلك مساس بالملكية إذا وقع على عقار، وتبعا للأثر العيني بنقل ملكية العقار وجب شهر الدعوى القضائية إذا تعلقت بفسخ عقد ناقل للملكية أو أي حق عيني وذلك ليعلم من يتعامل في العقار بوضعيته القانونية.[1]

2-دعاوى إبطال الحقوق المشهرة:

تمارس في حالة ما إذا إعترى العقد، شرط من شروط الصحة، كإنعدام الأهلية أو عيب من عيوب الإرادة كالتدليس، الإكراه، الغلط، الغبن.[2] فقابلية العقد للإبطال جاء أقل صرامة من جزاء البطلان، وتبعا لذلك، فإن العقود الناقلة للملكية العقارية والتي تكون مهددة بالإبطال أوجب المشرع شهر دعاويها لإعلام الغير خاصة المالك الجديد بأن حقه مهدد بالزوال لأن الإبطال يترتب عليه إعادة الطرفين إلى الحالة التي كانا عليها قبل التعاقد، هذا ما يجعل حق المالك الجديد مهددا بالزوال بأثر رجعي، وعليه فإنه يفقد ملكيته.[3]

3-الدعاوى الرامية إلى إلغاء الحقوق المشهرة:

ترفع في حالة ما إذا نصت المطالبة القضائية على إلغاء عقد إداري أو حتى قرار إداري ناقل للملكية العقارية.[4] ولقد إشترط قانون إ. م. إ وقانون التسجيل العقاري شهر دعوى الإلغاء كلما تعلق موضوعها بإلغاء وثائق رسمية تم إشهارها بالمحافظة العقارية.[5]

4-الدعاوى الرامية إلى نقض القسمة:

[1] العمرية بوقرة، المرجع السابق، ص321.
[2] ليلى زروقي و حمدي باشا عمر، المرجع السابق، ص231.
[3] إنجي هند زهدور، (حماية التصرفات القانونية و اثباتها في ظل نظام الشهر العقاري)، المرجع السابق، ص163.
[4] جمال بوشنافة، المرجع السابق، ص113.
[5] إنجي هند زهدور، (حماية التصرفات القانونية و اثباتها في ظل نظام الشهر العقاري)، المرجع السابق، ص165.

النقض ليس له تعريف جامع مانع إذ إختلط معناه بينه وبين الإلغاء حسب ما أورده المشرع الجزائري بالمادة 732 ق.م.ج التي جاء فيها: "يجوز نقض القسمة الحاصلة بالتراضي إذا أثبت أحد المتقاسمين أنه لحقه منها غبن يزيد على الخمس، على أن تكون العبرة في التقدير بقيمة الشيء وقت القسمة، ويجب أن ترفع الدعوى خلال السنة التالية للقسمة وللمدعى عليه أن يوقف سيرها ويمنع القسمة من جديد إذا أكمل للمدعي نقدا أو عينا ما نقص من حصته"، وتجدر الإشارة أنه لا نقض بدون القضاء لكون العقد شريعة المتعاقدين طبقا للمادة 106 ق. م. ج وهذه المادة عامة مقيدة بنص المادة 85 من المرسوم 76-63 .[1]

5-الدعاوى الرامية إلى تعديل الحقوق المشهرة:

نصت عليها المادة 519 من قانون إ. م. إ وكان ذلك تعديلا لأحكام المادة85 من المرسوم 76-63 التي لم تنص على هذه الدعوى في قائمة الدعاوى الخاضعة للشهر المحددة على سبيل الحصر هذه الدعوى ترمي إلى تعديل حقوق عقارية أصلية كانت أو تبعية ومن أهمها ما نصت عنه المادة 512 من قانون إ.م.إ [2]، وتطرقت المادة 72 من المرسوم 76-63 أيضا إلى دعوى التعديل بنصها:" لا يمكن لأي تعديل للوضعية القانونية لعقار أن يكون موضوع نقل لمسح الأراضي إذا كان العقد أو القرار القضائي المثبت لهذا التعديل لم يتم إشهاره مسبقا في مجموعة البطاقات العقارية" وتكلمت على قيد شهر دعوى التعديل .[3]

[1] عبد الله مسعودي، المرجع السابق، ص77.
[2] أنظر المادة 512 من القانون رقم 08-09 ،المتضمن قانون الاجراءات المدنية والادارية، السابق ذكره.
[3] العمرية بوقرة، المرجع السابق، ص 324.

مما لا شك فيه أن الهدف الأســاسي الذي يرمي إليه المشرع من خلال نصه على شهر هذه الدعــاوى هو الحفاظ على الحقوق الثابتة بالشهر تفاديا للفوضى وعدم الإستقرار في المعاملات العقارية بحيث تجعل التعامل في العقار عالما بحالته علما يقينيا.[1]

الفرع الثاني: موقف القضاء من شهر الدعوى القضائية العقارية.

نظرا لحصر بعض الدعاوى وجواز الآخر ظهر إتجاهين:

-قسم يرى أن شهر الدعوى القضائية العقارية لا يعتبر قيدا على رفع الدعوى.

-وقسم آخر يرى ضرورة شهرها باعتبار هذا الإجراء قيدا على رفع الدعوى، ومن هذا الطرح سنتناول الإتجاهين معا:[2]

أولا: شهر الدعوى قيد على رفع الدعوى:

يذهب أنصار هذا الإتجاه إلى أن شهر الدعاوى القضائية العقارية يعد قيدا على رفع الدعوى وذلك على أساس نص المادة 85 من المرسوم 76-63 المتضمن تأسيس السجل العقاري والتي أكدت على ذلك تحت طائلة عدم القبول حيث جاء فيها "أن دعاوى القضاء الرامية إلى النطق بفسخ أو إبطال أو نقض قسمة أو حقوق نــاتجة عن وثائق تم إشهارها لا يمكن قبولها إلا إذا تم إشهارها مسبقا"[3] وهو ما ذهب إليه مجلس الدولة -الغرفة الأولى- في القرار رقم 203024 المؤرخ في 2000/06/12:

[1] مجيد خلفوني ، المرجع السابق، ص 43.
[2] العمرية بوقرة، المرجع السابق، ص 326.
[3] جمال بوشنافة، المرجع السابق، ص 115.

(...ففي الدعاوى العقارية والإدارية المتعلقة بعقار والرامية إلى إبطال العقود المشهرة بالمحافظة العقارية تشترط المادة 85 من المرسوم رقم 76-63 لقبول الدعوى شهر العريضة الإفتتاحية مسبقا لدى المحافظة العقارية المشهر لديها العقد وهو شرط لقبول الدعوى).[1]

تبنت المحكمة العليا هذا الإتجاه القائل بوجوب شهر الدعـاوى العقارية الرامية إلى الطعن في صحة التصرفات التي تضمنها المحرر المشهر بالمحـافظة العقارية، تحت طائلة عدم القبـول، وهذا ما يستشف من القرار رقم 200-108 المؤرخ في 1994/03/16 ، مجلة قضائية لسنة 1995، العدد2، ص 80.[2]

ثانيا: شهر الدعوى لا يعتبر قيد على رفع الدعوى:

يعتبر أنصار هذا الإتجاه أن شهر الدعاوى القضائية العقارية بالمحـافظة العقـارية لا يعد قيدا على رفع الدعوى لأن المادة 85 من المرسوم 76-63 تتعارض مع القواعد العامة المتعلقة برفع الدعاوى الواردة في المادة 13 من قانون إ. م. إ والتـي تشترط المصلحة والصفة فقط في رافع الدعوى ، فضلا على أن شهر الدعوى القضـائية العقارية، إنما شرع لحماية رافعها، فهي حماية مقررة لصالحه وصَوْنًا لحقوقه كي يعلم الغير أن العقار محل نزاع أمام ساحة القضاء ولكنها ليست مفروضة عليه وبالتالي فعدم حصول شهر العريضة الافتتاحية للدعوى لا يصح أن يعود بضرر عليه ولا ينفع المدعى عليه[3]، وعليه فحسب هذا الإتجاه يجوز للمدعي أن يرفع دعوى يطالب فيها

[1] ليلى زروقي و عمر حمدي باشا، المرجع السابق، ص234.
[2] عمر حمدي باشا، (نقل لملكية العقاري)، المرجع السابق، ص 124.
[3] جمال بوشنافة، المرجع السابق، ص 114.

بإبطال أو فسخ عقد منصب على عقار دون حاجة إلى أن يشهر دعواه في المحافظة العقارية.[1]

ومن بين القرارات المؤيدة لهذا الإتجاه قرار الغرفة المدنية للمحكمة العليا رقم 196021 المؤرخ في 2000/09/27" لا يمكن إثارة شهر الدعوى العقارية تلقائيا من طرف القضاة لعدم تعلقها بالنظام العام" ويفهم من هذا القرار أن عدم القبول بعريضة الدعوى في حالة عدم التأشير عليها وشهرها لا يعد من النظام العام ولا يمكن للقاضي إثارته من تلقاء نفسه لأنه متعلق بحماية مصالح خاصة أكثر منه حماية للمصلحة العامة.[2]

ثالثا: الرأي الراجح في شهر الدعوى القضائية العقارية.

جاء نص المادة 17 من قانون إ. م. إ على نحو يؤكد فيه الموقف المتجه نحو التوسع في نطاق إلزامية شهر الدعاوى حيث لم يعد الأمر يقتصر على الدعاوى الرامية إلى النطق بالفسخ أو البطلان أو الالغاء والنقض والتعديل وإنما كل الدعاوى المتعلقة بالعقارات والحقوق العينية العقارية المشهرة إذ جاء نص المادة 17 مجملا وبدون تقييد على الوجه الآتي:" ... يجب إشهار عريضة رفع الدعوى لدى المحافظة العقارية إذا تعلقت بعقار أو بحق عيني عقاري مشهر طبقا للقانون وتقديمها في أول جلسة ينادي فيها على القضية تحت طائلة عدم قبولها شكلا ما لم يثبت إيداعها للإشهار".[3]

ويضيف المشرع تأكيدا لذلك نص المادة 519 من قانون إ. م. إ وبناء على ما

[1] عمر حمدي باشا، (نقل لملكية العقاري)، المرجع السابق، ص 124.
[2] العمرية بوقرة ، المرجع السابق ، ص 326.
[3] فتحي ويس، المرجع السابق، ص 246.

تقدم من النصـوص، أصبح واضحا أن الدعوى إذا تعلقت بعقـار أو حق عيني مشهر ولم يتم إستيفاء إجراء الشهر فيها، حكم بعدم قبولها شكلا .[1]

وبالتالي فقد أنهى المشرع بنص المادة 17 ذلك الجدل الذي ثار في أوساط المنشغلين بالإجراءات حول أثر تخلف الإشهار فيما إذا كان له تأثير على قبول الدعوى شكلا أم لا، وصرح بما لا يدع مجالا للشك أن شرط إشهار العريضة في الحـالات المنصوص عليها في المادة 17 هو شرط لقبول الدعوى.[2]

المطلب الثاني: شهر الأحكام والقرارات القضائية:

إن الأحكام والقرارات هي من السندات المثبتة للملكية العقـارية مثلها مثل بقية السندات الأخرى سواء كانت توثيقية أو إداريـة، ومن ثم فقد أوجب المشرع العقـاري شهرها على مستوى الجهات المختصة حتى ترتب آثارها القانونية، فطبقا للمادتين 14 و16 من الأمر 75-74 فإن كل ما يتعلق بالعقار والحقوق العينية ومن بينها الأحكـام القضائية لا بد أن تخضع لإجراء الشهر بعد أن يكون هذا الحكم نهـائيا حائزا لقوة الشيء المقضي فيه ، وأيا كان نوعه ناقلا أو مصرحا وهذا ما نصت عنه أيضا المادة 90 من المرسوم 76-63.[3]

الفرع الأول: الأحكام المصرحة للحقوق العينية العقارية الأصلية.

وهي تلك الأحكام القضائية النهائية التي تصرح بوجـود الحق الموجـود سلفا وتعلن

[1] إنجي هند زهدور، (حماية التصرفات القانونية و اثباتها في ظل نظام الشهر العقاري)، المرجع السابق، ص167.
[2] فتحي ويس، المرجع السابق، ص 246.
[3] العمرية بوقرة، المرجع السابق، ص 308.

بوجوده من أجل نزاع كان قائما بشأنه، ولا تؤدي هذه الأحكام إلى إنشاء الحق لأن مصدر الحق موجود في سند آخر قبل صدور الحكم.[1]

1-الحكم القاضي بقسمة المال الشائع:

والشيوع هو حالة قانونية تنجم عن تعدد أصحاب الحق العيني ومصادر الملكية الشائعة هي نفس أسباب كسب الملكية العقارية، لكن أهمها وأكثرها عرضة على جداول المحاكم هي الميراث ، فأكثر ما يكون الشيوع عند وفاة المورث وتركه ورثة متعديين تنتقل إليهم أمواله التي خلفها حال حياته[2]، فإذا أراد شريك في الشيوع الخروج من ذلك، له الحق في اللجوء إلى القضاء من أجل إستصدار حكما يقوم مقام العقد وذلك حسب المادة 727 ق.م.ج . [3]

والجدير بالذكر أنه إذا تعلقت القسمة بأراضي فلاحية فالقاضي يرفض القسمة إذا لم تتطابق مع المساحة المرجعية المنصوص عليها في المادة 3 من المرسوم 97-490 المؤرخ في 1997/12/20 على أن يتم بيعها عن طريق المزاد العلني و تقتصر المزايدة على الشركاء وحدهم إذا ما طالبوا هذا بالإجماع، و في كلا الحالتين فإن حكم القاضي بقسمة العقارات المملوكة على الشيوع يكون حكما كاشفا عن حقوق المقاسمين ومن ثم يجب شهره بالمحافظة العقارية ليكون حجة في مواجهة الغير.[4]

2- الحكم الصادر بالصلح:

قد يحدث ألا يتمكن الأطراف من إبرام عقد الصلح حول حقوق عينية عقارية

[1] فتحي ويس، المرجع السابق، ص 229.
[2] عمر حمدي باشا، حماية الملكية العقارية الخاصة، د.ط، دار هومة للنشر و التوزيع، الجزائر، 2002، ص61.
[3] حدة مبروك، "شهر الأحكام العقارية"، مجلة الندوة للدراسات القانونية، العدد 24، الصادرة بتاريخ 2019،ص110.
[4] بالقاسم بواشري، المرجع السابق، ص 78و79.

أصلية بطرق ودية فيلجؤون إلى القضاء لإصدار حكم قضائي يفصل بينهم بالصلح في النزاع، فيكون هذا الحكم مصرحا بحقوق عينية عقارية أصلية، لذلك وجب شهره على هذا الإعتبار لكي ينتج أثره[1]، وبذلك فالصلح عقد كاشف للملكية العقارية الخاصة وذلك طبقا لنص المادة 463 ق.م.ج[2] ولابد من شهر محضر الصلح الذي وثقه القاضي في حدود سلطته الولائية وهذا الحكم غير قابل للطعن بسبب غلط في القانون وهذا ما نصت عنه المادة 465 ق.م.ج.

3-الحكم الذي يكرس الملكية على أساس التقادم الكسب:

يجوز لكل شخص حاز عقار في المدة المقررة قانونا بالمادة 827 ق. م .ج أن يلجأ إلى القضاء ويستصدر حكما ضد الشخص الذي ينازعه في حيازته يكرس ملكيته للعقار محل المطالبة القضائية. [3] وهنا يجب على القاضي المنظورة أمامه الدعوى، أن يعين الملف التقني الذي يلزم رافع الدعوى بإحضاره والمتمثل في:

- مخطط الملكية معد من طرف خبير معتمد من أجل التأكد من المساحة المراد إكتسابها بدقة ومدى إحترام الملكيات المجاورة والإرتفاقات إن وجدت.
- شهادة من البلدية تثبت أن العقار لا يدخل ضمن أملاك البلدية أو إحتياطاتها العقارية .
- شهادة من إدارة أملاك الدولة والشؤون العقارية تثبت الطبيعة القانونية للعقار إن كان يدخل ضمن أملاك الدولة أو الولاية أم لا .
- شهادة من المحافظة العقارية تحدد الوضعية القانونية للعقار وهل سبق أن حرر بشأنه عقد ملكية مشهر لفائدة الغير أم لا.[4]

[1] العمرية بوقرة، المرجع السابق، ص307.
[2] انظر المادة 463 من الأمر رقم 75-58،المتضمن القانون المدني، السابق ذكره.
[3] العمرية بوقرة، المرجع السابق، ص307.
[4] عمر حمدي باشا،(حماية الملكية العقارية الخاصة)،المرجع السابق، ص 65.

لكن إذا ما وجدت منازعة للحائز على هذا الحق، فلهذا الأخير أن يرفع على المالك السابق أو على من يعتدي على هذا الحق دعوى بتثبيت الملكية عن طريق التقادم المكسب للحصول على حكم يكشف به عن حقه العيني العقاري، إلا أن هذا الحكم لا ينتج أثره في نقل الملكية للحائز ولا يمكنه الإحتجاج به على الغير إلا من تاريخ إشهاره بالمحافظة العقارية التي تقع في دائرة إختصاصها العقار موضوع الحيازة.[1]

4-حكم تثبيت الوعد بالبيع العقاري:

تنص المادة 72 ق. م. ج "إذا وعد شخص بإبرام عقد ثم نكل وقاضاه المتعاقد الآخر طالبا تنفيذ الوعد وكانت الشروط اللازمة لتمام العقد وخاصة ما تعلق منها بالشكل متوافرة قام الحكم مقام العقد"، وتنص الفقرة الاخيرة على أن الحكم يحل محل العقد في إثبات الملكية وذلك برفع دعوى قضائية من طرف الموعود له وإستصدار حكم قضائي يقوم مقام عقد بيع العقار الذي نكل الواعد عن إتمامه، سيما إذا تأكد القاضي من توفر جميع الشروط القانونية فيصدر حكما قضائيا بثبوت الملكية لمن تقررت له المصلحة في ذلك وبصيرورة الحكم نهائيا حائزا لقوة الشيء المقضي فيه، يتقدم الموعود له بشهره على مستوى المحافظة العقارية المختصة ليكون حجة على الواعد والغير وهذا ما أكدته المحكمة العليا في القرار رقم 145760 المؤرخ في 1996/04/17"إذا كان القانون يخول للقاضي سلطة إصدار حكم قضائي يقوم مقام العقد، في حالة ما إذا نكل الطرف الآخر عن تنفيذ الوعد فإنه إشترط مع ذلك ضرورة توافر الشروط الشكلية في الوعد بالبيع.[2]

5-الحكم المثبت لصحة العقد العرفي:

[1] بالقاسم بواشري، المرجع السابق، ص80.
[2] العمرية بوقرة، المرجع السابق، ص 306و307.

كانت العقود العرفية تشكل سندات ملكية صحيحة قبل صدور الأمر رقم 70-91 المتضمن مهنة التوثيق وبعدها أصبح لزاما على أصحاب هذه العقود العرفية وخاصة غير ثابتة التاريخ اللجوء إلى المحاكم قصد تثبيت صحتها، حتى يتسنى لهم إشهارها بمصالح الحفظ العقاري.[1]

وبالتالي فإن العقود العرفية الثابتة التاريخ قبل 1971 عقود صحيحة بشرط إصباغها بقاعدة الشهر العقاري وإلباسها ثوب العقد الوحيد المثبت للملكية العقارية الخاصة أي تحويل العقد العرفي الثابت التاريخ إلى عقد رسمي موثق مشهر يدعى الدفتر العقاري، أما العقود غير ثابتة التاريخ فإنه يلجأ إلى القضاء لتثبيت تاريخها من أجل شهرها، ويقوم القاضي بتثبيت صحة العقد العرفي بعد أن يصبح الحكم نهائيا حائزا لقوة الشيء المقضي فيه ويقوم صاحب المصلحة بتسجيله وشهره على مستوى المحافظة العقارية المختصة.[2]

الفرع الثاني: الأحكام القضائية الناقلة للحقوق العقارية الأصلية.

وأبرز مثال على الأحكام القضائية الناقلة للحقوق العقارية الأصلية، حكم رسو المزاد في بيع العقار عن طريق القضاء سواء بناء على حجز أو بناء على قسمة[3] والحكم الصادر بتثبيت حق الشفعة.

1-حكم رسو المزاد في بيع العقار:

يعتبر حكم رسو المزاد النهاية الطبيعية لإجراءات التنفيذ العقاري، فهو إجراء من

[1] عمر حمدي باشا، (حماية الملكية العقارية الخاصة)، المرجع السابق، ص57و58.
[2] العمرية بوقرة، المرجع السابق، ص305و306.
[3] فتحي ويس، المرجع السابق، ص227.

إجراءات التنفيذ على العقار وبه تنتهي عملية الحجز[1]، وصـدور حكم رسو المزاد يكون له قوة الحكم الفاصل في الخصومة ولكن مجرد محضر لبيان مـا تم من الإجراءات بجلسة البيع وإثبات لما رسا عليه المزاد وهو قرار يصدر بما للقاضي من سلطة ولائية، ويلتزم الراسي عليه المزاد بأن يدفع الثمن الذي رسا عليه المزاد والمصاريف القضائية أمام قلم كتابة ضبط المحكمة في خـلال 20 يوم من تاريخ جلسة المزايدة ويعتبر حكم رسو المزاد سند الملكية للراسي عليه المزاد بعد إشهاره لدى المحافظة العقارية،[2] حيث تنص المادة 762 من قانون إ. م. إ " تنتقل إلى الراسي عليه المزاد كل حقوق المدين المحجوز عليه التي كانت له على العقارات و/أو الحقوق العينية العقارية المباعة بالمزاد العلني وكذلك كل الإرتفاقات العالقة بها ويعتبر حكم رسو المزاد سندا للملكية".

يتعين على المحضر القضائي قيد حكم رسو المزاد بالمحافظة العقارية من أجل إشهاره خلال أجل شهرين من تاريخ صدوره."

2-الحكم الصادر بتثبيت حق الشفعة:

يقصد بالشفعة حق تملك العقار المبيع ولو جبرا عن المشتري بما قـام عليه من ثمن ونفقات معتادة، ومصدر الشفعة، أحكام الشريعة الإسلامية لأن الحكمة من إقرار هذا الحق، تجميع عناصر الملكية المجزأة بيد مـالك واحد وتؤدي إلى القضاء على كثير من المنازعات مما يجعل منها نظام إجتماعي يمنع الضرر الذي يسببه الشيوع.[3]

والحكم الصادر في دعوى الشفعة التي يرفعها الشفيع على البـائع والمشتري، حيث

[1] بالقاسم بواشري، المرجع السابق، ص 77.
[2] نسيمة حشود، الشكلية في البيع العقاري-دراسة تحليلية-، مذكرة ماجيستير، جامعة الجزائر، د.ت، ص64.
[3] نفس المرجع، ص65.

نصت المادة 803 ق. م. ج " يعتبر الحكم الذي يصدر نهائيا بثبوت الشفعة سندا لملكية الشفيع، وذلك دون الإخلال بالقواعد المتعلقة بالإشهار العقاري"

يفهم من نص المادة أن الحكم بثبوت الشفعة هو حكم ينشأ حقا عينيا عقاريا وذلك بتمكين الشفيع من سند للملكية بشرط شهر هذا الحكم لإعلام الكـافة به ،علما بأن الشفعة لا يجوز إستعمالها إلا في عقد البيع العقاري.[1]

[1] العمرية بوقرة، المرجع السابق، ص 304.

خلاصة الفصل الأول:

لا يعتبر حق الملكية العقـارية حجة على الغير إلا من يوم إخضـاعه للشهر العقاري وهذا طبقا لنص المـادة 15 من الأمر 75-74 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقـاري، والتي جاء نصها كالآتي:" كل حق للملكية وكل حق عيني آخر يتعلق بعقار لا وجود له بالنسبة للغير إلا من تـاريخ يوم إشهارهما في مجموعة البطاقات العقارية..."

هذا وقد أضـافت المادة 17 من نفس الأمر، الإيجـارات لمدة 12 سنة وجعلت للشهر الأثر المنشئ لها، رغم أن الإيجـار حق شخصي لا يرتب سوى إلتزامات شخصية بالإضافة إلى أن هناك سندات تشبه في حكمها حكم الإيجار نص عليها القانون المدني وهي المخالصـات والحوالات، كما أن السندات المثبتة لحق الإرث لا تكون حجة إلا إذا تم شهرها في مجموعة البطاقات العقارية.

ويظهر من خلال نص المـادة 16 من الأمر 75-74 أن التصرفات التي تنشئ أو تنقل أو تصرح أو تعدل أو تنهي الحقـوق العينية يجب شهرها لتنتج أثرها فيما بين المتعاقدين وفي مواجهة الغير، بالإضافة إلى الأحكـام والقرارات القضـائية المتعلقة بعقار أو بحق عيني عقاري أيا كـان نوعها وهذا ما أكدته المادة 90 من المرسوم التنفيذي 76-63 المتضمن تأسيس السجل العقاري.

تجدر الإشارة أن عملية الشهر لا تقتصر على شهر التصرفات القانونية والأحكام القضائية فقط وإنما امتدت أيضا إلى الدعاوى القضائية التي تتعلق بعقار أو بحق عيني عقاري مشهر.

الفصل الثاني:

"الجهات المكلفة قانونا بإعداد المحررات الخاضعة للشهر"

- الضباط العموميون .

- الهيئات الإدارية والقضائية والقنصلية.

من أجل إتمام إجراء الشهر العقاري، يراقب المحـافظ العقاري مدى توافر مجموعة من القواعد والشروط في الوثائق والعقود المودعة على مستوى المحـافظة العقـارية، ومن أهم هذه الشروط، الرسمية التي تعتبر ركنا لإنعقاد العقد حيث نصت المادة 61 من المرسوم رقم 76-63 المتضمن تأسيس السجل العقاري على:" كل عقد يكون موضوع إشهار في محافظة عقارية، يجب أن يقدم على الشكل الرسمي".[1]

وفي حالة عدم توافر هذه الشروط فإن المحـافظ العقاري يرفض العقد، وتفاديا لذلك منح المشرع الجزائري إلى أشخـاص مؤهلين مهمة تحرير العقود والوثائق الرسمية.[2]

فمثلما حدد المشرع شروط لتحرير العقود والوثـائق الرسمية من حيث الشكل والمحتوى فقد حدد كذلك مختلف الهيئات والأشخاص المؤهلين لتحرير هذه العقود وهي تختلف بحسب الوثائق المحررة، فالعقود التوثيقية الواردة على العقارات تحرر من طرف الموثق،[3] وكذا الأوراق والمحاضر المتعلقة بالعقارات يعدها المحضر القضائي،[4]وتكتسي صفة الرسمية طبقا للمادة 14 من القانون 06-03 المتضمن مهنة المحضر القضـائي[5] والأحكام القضائية تصدر وتحرر

[1] منى تموح، النظام القانوني للمحافظة العقارية في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير، جامعة الجزائر، 2004/2003، ص27.

[2] أنيسة بسكري، تأسيس السجل العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير، جامعة البليدة، 2001/2000، ص72.

[3] جمال بوشنافة، المرجع السابق، ص 142و143.

[4] منى تموح، المرجع السابق، ص28.

[5] القانون رقم 06-03، المؤرخ في 2006/02/20، المتضمن تنظيم مهنة المحضر القضائي، الجريدة الرسمية، عدد14، الصادرة بتاريخ 2006/03/08، ص21.

من قبل القاضي، كما أن للهيئات القنصلية والإدارية الحق في تحرير بعض العقود المتعلقة بالتصرفات العقارية.[1]

وبالتالي فهناك عدة أشخاص يؤهلهم القانون لتحرير العقود والوثائق الرسمية وما يهمنا منها هي العقود والوثائق الرسمية الخاضعة للشهر العقاري والتي يمكن تصنيفها بالنظر إلى طبيعة وصف محررها إلى ما يلي: الموثقون، المحضرين القضائيين، الهيئات الإدارية، الهيئات القضائية والهيئات القنصلية[2] وهذا ما سوف نتطرق إليه في هذا الفصل.

[1] جمال بوشنافة، المرجع السابق، ص 143.
[2] نفس المرجع، ص 142.

المبحث الأول: الضباط العموميون.

يعتبر كل من الموثق والمحضر القضائي ضابطا عموميا والمقصود بالضابط العمومي هو الشخص الذي يحمل أختام الدولة، وله صلاحية إعداد مختلف الأوراق والمحررات[1] حيث تكتسب بذلك الصفة الرسمية مثل المحاضر والأوراق التي يعدها المحضر القضائي طبقا لنص المادة 12 من قانون 06-03 المتضمن تنظيم مهنة المحضر القضائي، ويلحق بهذه الفئة كذلك الموثق حسب نص المادة 03 من القانون 06-02 المتضمن مهنة التوثيق.[2]

وسيتم التعرض في هذا المبحث إلى الموثق والمحضر القضائي بإعتبارهما من ضمن الأشخاص المكلفة بتحرير السندات الخاضعة للشهر العقاري.

المطلب الأول: الموثق.

عرفت المادة 3 من القانون 06-02 المتضمن تنظيم مهنة الموثق، الموثق كالتالي: "الموثق ضابط عمومي، مفوض من قبل السلطة العمومية، يتولى تحرير العقود التي يشترط فيها القانون الصبغة الرسمية، وكذا العقود التي يرغب الأشخاص إعطائها هذه الصبغة".[3]

وبما أن المحررات والعقود المحررة من طرف الموثق تشكل أغلب الوثائق المودعة قصد الشهر لدى المحافظة العقارية فيتم تبيين كيفية تنظيم مهنة الموثق ثم دور الموثق في تحرير العقود والمحررات.[4]

---

[1] إنجي هند زهدور، المرجع السابق، ص99.

[2] آسيا دوة و رامول خالد، الإطار القانوني والتنظيمي لتسجيل العقارات في التشريع الجزائري، الطبعة2، دار هومة، الجزائر، 2007، ص37.

[3] القانون 06-02المؤرخ في 20 فيفري 2006، المتضمن تنظيم مهنة الموثق، الجريدة الرسمية عدد 14، الصادرة بتاريخ 2006/03/08، ص15.

[4] جمال بوشنافة، المرجع السابق، ص143.

الفرع الأول: تنظيم مهنة الموثق.

بمقتضى قانون التوثيق 06-02 في المادة الثانية منه، أنشأت مكاتب عمومية للتوثيق، يمتد إختصاصها الإقليمي إلى كامل التراب الوطني، وأسند كل مكتب عمومي للتوثيق إلى موثق يتولى تسييره لحسابه الخاص ويكون مسؤولا عنه ويجوز أن يشترك في تسيير مكتب واحد أكثر من موثق.[1]

أولا: شروط الالتحاق بالمهنة:

يتم الإلتحاق بمهنة التوثيق عن طريق مسابقة، تحتوي هذه المسابقة على إختبارات كتابية وإختبارات شفهية للقبول، ويحدد فتح المسابقة وكيفيات تنظيمها وسيرها وعدد الإختبارات وطبيعتها ومدتها ومعاملها وبرنامجها وتشكيل لجنة المسابقات بقرار من وزير العدل، حافظ الأختام، بعد إستشارة الغرفة الوطنية للموثقين،[2] وقد نصت على ذلك المادة2 من المرسوم التنفيذي رقم 08-242 المتضمن شروط الإلتحاق بمهنة الموثق وممارستها ونظامها التأديبي وقواعد تنظيمها.[3]ويشترط للإلتحاق بالمسابقة الشروط التالية:

- التمتع بالجنسية الجزائرية.
- حيازة شهادة الليسانس في الحقوق أو شهادة معادلة لها.
- بلوغ 25 سنة على الأقل.
- التمتع بالحقوق المدنية والسياسية.
- التمتع بشروط الكفاءة البدنية الضرورية لممارسة المهنة.[4]

[1] حسين طاهري، دليل الموثق، الطبعة1، دار الخلدونية، الجزائر، 2007 ، ص 11
[2] أحمد حمزة، أحكام التوثيق في مسائل الاحوال الشخصية، مذكرة ماجستير، جامعة الجزائر، 2010/2009، ص50.
[3] المرسوم التنفيذي رقم 08-242 المؤرخ في 3 أوت 2008، المتضمن شروط الإلتحاق بمهنة الموثق وممارستها ونظامها التأديبي وقواعد تنظيمها، الجريدة الرسمية عدد 45 الصادرة بتاريخ 2008/08/06، ص4.
[4] أنظر المادة 6 من القانون رقم 06-02 المتضمن تنظيم مهنة الموثق، السابق ذكره.

وإستنادا إلى نص المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 08-242 يجب أن يتوفر في المترشح الشروط التالية:

- أن لا يكون قد حكم عليه من أجل جناية أو جنحة بإستثناء الجرائم الغير عمدية.
- أن لا يكون قد حكم عليه كمسير لشركة من أجل جنحة الإفلاس ولم يرد إعتباره.
- أن يكون ضابطا عموميا وقع عزله أو محاميا شطب إسمه أو عون دولة عزل بمقتضى إجراء تأديبي نهائي.[1]

يعين الحائزون على شهادة الكفاءة المهنية للتوثيق بتصنيفهم موثقين بقرار من وزير العدل حافظ الاختام.

ويؤدي الموثق قبل الشروع في ممارسة مهامه أمام المجلس القضائي لمحل وجود مكتبه اليمين الآتية: **((أقسم بالله العظيم، أن أقوم بعملي أحسن قيام، وأن أخلص في تأدية مهنتي وأكتم سرها وأسلك في كل الظروف سلوك الموثق الشريف، والله على ما أقول شهيد))**.[2] والتي نصت عليه المادة 8 من القانون 06-02 .

ثانيا: مهام الموثق:

إنه وحسب القانون رقم 06-02 المتضمن تنظيم مهنة الموثق والذي حدد في بعض مواده الصلاحيات المخولة للموثقين فلقد فرضت هذه المواد واجبات على الموثقين تمليها عليهم طبيعة المهمة التي يؤدونها والتي لا يجب على الموثق أن يتجاهلها أو يتناساها،[3] وقد حصرت في المواد من 9 إلى 19 من القانون 06-02 وتتمثل في الآتي:

- تسيير مكتبه العمومي وإحترام الشروط والمقاييس التي يخضع لها المكتب.

[1] مليكة جامع، "النظام القانوني للموثق في التشريع الجزائري"، مجلة المنار للبحوث و الدراسات القانونية و السياسية، العدد السابع، الصادرة بتاريخ ديسمبر2018، ص369.
[2] حسين طاهري، المرجع السابق، ص 11.
[3] أحمد حمزة، المرجع السابق، ص64.

- حفظ العقود التي يحررها وتسليمها للإيداع والسهر على تنفيذ الإجراءات القانونية لا سيما الإعلان والنشر والشهر في الآجال القانونية المحددة.
- حفظ الارشيف التوثيقي و تسييره.
- تسليم نسخ العقود التي يحررها سواء كانت تنفيذية أو عادية أو مستخرجات.
- التأكد من صحة العقود الموثقة وتقديم النصح للأطراف المتعاقدة.
- تقديم الإستشارات في حدود إختصاصه متى طلب منه ذلك مع إعلام الأطراف بحقوقهم وإلتزاماتهم وكذا الآثار المترتبة عن تصرفاتهم.
- الالتزام بحفظ السر المهني.
- عدم الإمتناع عن تحرير أي عقد يطلب منه مادام مطابقا للقانون.
- الإلتزام بالمشاركة في البرامج التكوينية وذلك لزيادة مداركه العلمية.
- المساهمة في تكوين الموثقين ومستخدمي مكاتب التوثيق.[1]

ثالثا: حالات المنع والتنافي.

حدد القانون رقم 06-02 المتعلق بتنظيم مهنة الموثق حالات لا يجوز للموثق أن يحرر عقودا فيها وحالات اخرى لا يجوز له ممارسة مهنته كموثق في حال تواجدها.[2]

1-حالات المنع:

جاءت في أحكام المادة 19 وما بعدها من القانون 06-02 بما يلي:

لا يجوز للموثق أن يتلقى العقد الذي:

- يكون فيه طرفا سواء معني أم ممثل أو مرخص له.
- يتضمن تدابير لفائدته ويكون وكيلا أو متصرفا.
- إذا كان في العقد أحد أقاربه أو أصهاره على عمود النسب حتى الدرجة الرابعة.[3]
- إذا كان في العقد أحد أقاربه أو أصهاره وتجمعه به قرابة الحواشي ولا يجوز كذلك

[1] أنظر المواد من 9 إلى 18 من القانون 06-02، المتضمن تنظيم مهنة الموثق، السابق ذكره.
[2] مليكة جامع، المرجع السابق، ص 371.
[3] نسيمة حشود، "المسؤولية القانونية للموثق"، مجلة الحقوق والعلوم الإنسانية، العدد الأول، د.ت.ص، ص44و45.

أن يكون شاهدا في العقد غير أنه يجوز لأقاربه أو أصهار الأطراف المتعـاقدة أن يكونوا شهود إثبـات.

- لا يجوز للموثق العضو في مجلس محلي منتخب أن يسلم العقد الذي تكون فيه الجماعة التي هو عضو في مجلسها طرفا فيه.[1]

ومن حالات الحضر: يحضر على الموثق سواء بنفسه أو بواسطة أشخـاص بصفة مباشرة أو غير مباشرة:

- القيام بعملية تجارية أو مصرفية وعلى العموم كل عملية مضاربة.
- التدخل في إدارة أية شركة.
- القيام بالمضاربة المتعلقة بإكتساب العقارات أو إعادة بيعها أو تحويل الحقوق أو الأسهم التجارية أو غيرها من الحقوق المعنوية.
- إستعمال أسماء مستعارة مهما كانت الظروف.
- ممارسة مهنة السمسرة أو وكيل أعمال بواسطة زوجته.
- السماح لمساعديه بالتدخل في العقود التي يتلقاها دون توكيل مكتوب.[2]

وقد نصت على هذه الحالات المادة 22 من القانون 06-02 المتضمن تنظيم مهنة الموثق.[3]

2-حالات التنافي:

تتنافى مهنة الموثق مع:

- العضوية في البرلمان.
- رئاسة أحد المجالس الشعبية المحلية المنتخبة.
- كل وظيفة عمومية او ذات تبعية.
- كل مهنة حرة أو خاصة .

هذا ويتعين على الموثق في الحـالتين الأولـى والثـانية إبلاغ الغرفة الجهوية المعنية في أجل

[1] أنظر المواد 21و 22 من القانون06-02 المتضمن تنظيم مهنة الموثق، السابق ذكره .
[2] حسين طاهري، المرجع السابق ، ص145و146.
[3] أنظر المادة 22 من القانون 06-02 المتضمن تنظيم مهنة الموثق، السابق ذكره.

أقصاه شهر من تاريخ مباشرة عهدته، التي تقوم بتعيين موثق لإستخلافه من دائرة إختصاص نفس المجلس القضائي ليتولى تصريف الأمور الجارية، وفي حالة إخلال الموثق بحالة من حالات التنافي يتعرض لعقوبة العزل.[1]

الفرع الثاني: دور الموثق في تحرير العقود والمحررات الخاضعة للشهر العقاري.

إن ما يهمنا من العقود والوثائق الرسمية في موضوعنا هذا هي تلك الخاضعة للشهر والمتعلق بالملكية العقارية، ولذلك سيتم التكلم عن العقد الموثق المتعلق بالعقار ولكي يكــون هذا الأخير صحيحا منتجا لآثاره، فإنه يجب أن يحرره الموثق في شكل خاص يورد فيه البيانات التي حددها القانون ولا يكون العقد الموثق ذاته صحيحا بإعتباره ورقة رسمية إذا تخلفت فيه الشروط اللازمة لتكوين هذه الورقة.[2]

وهذا ما نصت عليه المـادة 324 من ق .م. ج "العقد الرسمي عقد يثبت فيه موظف أو ضابط عمومي أو شخص مكلف بخدمة عــامة، مــا تم لديه أو ما تلقاه من ذوي الشأن وذلك طبقا للأشكال القانونية وفي حدود سلطته وإختصاصه".

ويفهم من نص المادة أن العقد الرسمي يشترط فيه ثلاثة شروط :

- وجوب تحريره من قبل موثق.
- يجب أن يكون الموثق مختصا وأهلا لتحرير العقد.
- وجوب تحرير العقد وفقا للأشكال القانونية.[3]

وعلى إعتبار أن الموثق ضابط عمومي مكلف بإعداد وإضفاء الطابع الرسمي على العقــود

[1] مليكة جامع، المرجع السابق، ص372.
[2] جمال بوشنافة، المرجع لسابق، ص 144.
[3] نسيمة حشود،(الشكلية في البيع العقاري)، المرجع السابق، 71و72.

مما له القوة القانونية المخولة له في ذلك، ومن العقود الأكثر أهمية في الحياة الشخصية نذكر العقود المتعلقة بالعقار[1] وهي ما تهمنا في موضوعنا هذا.

والموثق لا تقتصر مهامه فقط في تحرير العقود وإنما تتعدى أيضا إلى السهر على تنفيذ الإجراءات المنصوص عليها لاسيما تسجيل وإعلام ونشر وشهر العقـــود في الآجـــال المحددة قانونا، كما يتولى حفظ الأرشيف التوثيقي وتسييره وفقا للشروط والكيفيات التي يتم تحديدها عن طريق التنظيم وذلك وفقا ما تضمنته المادة 10 من قانون التوثيق،[2]وكذلك المادة 90 من المرسوم التنفيذي 76-63 [3] أي يعمل على إشهار العقد المحرر من قبله وبكيفية مستقلة عن إرادة الأطراف، والنصوص في هذا المجال تأكد قيام الضابط العمومي بتقديم العقود للشهر في الآجال وطبقا للشكليات المحددة قانونا وهو في القيام بهذه المهمة يستمد صفته من القانون مباشرة، ليس تمثيلا للأطراف بل كوكيل عن الرسمية التي فوضتها له الدولة.[4]

إستنادا لنص المادة 15 من الأمر 75-74 المتعلق بإعداد المسح العام للأراضي وتأسيس السجل العقاري التي تنص على"كل حق ملكية وكل حق عيني آخر يتعلق بعقار لا وجود له بالنسبة للغير إلا من تاريخ يوم إشهارهما في مجموعة البطاقات العقارية..." ، يستفاد من النص أن إجراء الشهر العقاري بالمحافظة العقارية المختصة بيان جوهري يجب على الموثق محرر العقد إتخاذه في آجاله المحددة قانونا.[5] وقد نصت على الآجال المادة 99 من المرسوم التنفيذي 76-63 المتضمن تأسيس السجل العقاري، [6]غير أن عدم إتخاذ هذا الإجراء أصلا من قبل الموثق أو

[1] نسيمة حشود ،(المسؤولية القانونية للموثق)، المرجع السابق، ص 44.
[2] عبد القادر لزول، المسؤولية الجزائية للموثق، مذكرة ماجستير، جامعة مستغانم، 2017/2016 ص 31.
[3] أنظر المادة 90 من المرسوم التنفيذي 76-63 المتضمن تأسيس السجل العقاري، السابق ذكره.
[4] عبد القادر لزول، المرجع السابق، ص 31.
[5] نسيم بلحو، المسؤولية القانونية للموثق، أطروحة دكتوراه، جامعة بسكرة، 2015/2014، ص 54.
[6] أنظر المادة 99 من المرسوم التنفيذي 76-63 المتضمن تأسيس السجل العقاري، السابق ذكره.

تماطل في إتخاذه لا يرتب بطلان العقد التوثيقي وإنما يبقى صحيحا ومرتبا لآثاره بين المتعاقدين كل ما في الأمر أنه إختل فيه شرط أو إجراء الشهر العقاري ومن ثم لا يمكن الإحتجاج به في مواجهة الغير وهذا بصراحة النص السالف الذكر.

فإنعدام الشهر العقاري لا يؤثر على صحة العقد ولا على إرادة المتعاقدين، واذا كان بسبب تخلف هذا الإجراء راجع لإهمال الموثق أو تعمده قامت مسؤوليته المدنية والمهنية ناهيك عن غرامات التأخير في الإشهار العقاري.[1]

المطلب الثاني: المحضر القضائي.

عرفته المادة 4 من القانون رقم 06-03 المتضمن تنظيم مهنة المحضر القضائي[2]، حيث نصت على:" المحضر القضائي ضابط عمومي مفوض من قبل السلطة العمومية، يتولى تسيير مكتب عمومي لحسابه الخاص وتحت مسؤوليته على أن يكون المكتب خاضعا لشروط ومقاييس خاصة تحدد عن طريق التنظيم".

من هذا التعريف نستنتج أن المحضر القضائي هو ضابط عمومي يعين من قبل وزير العدل في دائرة إختصاص المجلس القضائي، ويحوز ختما رسميا تحفظ نسخة منه لدى وزير العدل حافظ الاختام. [3]

فمن خلال أحكام القانون المنظم لمهنة المحضر القضائي، أضفى المشرع صفة الضابط العمومي للمحضر القضائي، وأعطى له جزء من السلطة العمومية التي بفضلها يحوز على ختم

[1] نسيم بلحو، المرجع السابق، ص 54.
[2] القانون رقم 06-03، المتضمن تنظيم مهنة المحضر القضائي، السابق ذكره.
[3] فاطمة الزهرة قليب، الحجز على المنقول في القانون الجزائري، مذكرة ماجستير، جامعة الجزائر، 2016/2015، ص57.

الدولة، ويسبغ طالب الرسمية على العقود التي يحررها، ويقوم بتنفيذ الأحكام القضائية بإستعمال القوة العمومية، كما يسعى إلى تحصيل الرسوم والحقوق الجبائية لفائدة الخزينة العمومية، ويمـارس مهامه في مكتب عمومي يتمتع بحماية خاصة. [1]

الفرع الأول: تنظيم مهنة المحضر القضائي.

بمقتضى القانون المنظم لمهنة المحضر القضائي 06-03 تنشأ مكـاتب عمومية للمحضرين القضائيين لدى المحاكم وفقا لمعايير موضوعية ويمتد الإختصاص الإقليمي لكل مكتب إلى دائرة الإختصاص الإقليمي للمجلس القضائي التابع له، على أن يكون إنشاء أو إلغاء المكاتب العمومية للمحضرين القضائيين بموجب قرار من وزير العدل حافظ الأختام.[2]

أولا: شروط الالتحاق بالمهنة:

يتولى هذه المهنة ما كان يتوفر على الشروط التي حددتها المادة التاسعة من قانون المحضر القضائي 06-03 المنظم لمهنة المحضر القضـائي، ونجح في المسابقة للإلتحـاق بالتكوين للحصول على شهادة الكفاءة المهنية لمهنة المحضر.[3]

حيث تنظم مسابقة الإلتحاق بالتكوين للحصول على شهادة الكفاءة المهنية لممارسة مهنة المحضر القضائي من وزارة العدل بعد إستشارة الغرفة الوطنية للمحضرين القضائيين[4] ويشترط في المترشح للمسابقة الشروط التالية:

- التمتع بالجنسية الجزائرية.
- حيازة شهادة الليسانس في الحقوق أو ما يعادلها.

[1] يوسف الكوشة، مسؤولية المحضر القضائي، مذكرة ماجستير ، جامعة تيزي وزو ، 2013، ص3.
[2] أنظر المادة 2 و المادة 3 من القانون 06-03 المتضمن تنظيم مهنة المحضر القضائي، السابق ذكره.
[3] فاطمة الزهرة قليب، المرجع السابق، ص57.
[4] أنظر المادة 8 من القانون 06-03 المتضمن تنظيم مهنة المحضر القضائي، السابق ذكره.

- بلوغ سن 25 سنة على الاقل.
- التمتع بالحقوق المدنية والسياسية.
- التمتع بشروط الكفاءة البدنية لممارسة المهنة.[1]

وقد أضاف المرسوم التنفيذي 09-77[2] شروط أخرى يجب أن تتوفر في المترشح للمسابقة وتتمثل في التالي:

- أن لا يكون قد حكم عليه من أجل جناية أو جنحة بإستثناء الجرائم الغير عمدية.
- أن لا يكون قد حكم عليه كمسير من أجل جنحة الإفلاس و لم يرد إعتباره.
- أن لا يكون ضابطا عموميا وقع عزله أو محاميا شطب اسمه أو عون الدولة عزل بمقتضى إجراء تأديبي نهائي.

بعد النجاح في المسابقة يتابع الناجحون تكوينا متخصصا مدته سنة واحدة يشمل شهران، ويتوج التكوين بالحصول على شهادة الكفاءة المهنية لمهنة المحضر القضائي تسلمها وزارة العدل.[3]

يتم تعيين حائزو شهادة الكفاءة المهنية لمهنة المحضر القضائي بصفتهم محضرين قضائيين بقرار من وزير العدل، حافظ الأختام. ويؤدون اليمين قبل الشروع في ممارسة مهامهم وهي كالتالي:

((أقسم بالله العلي العظيم أن أقوم بعملي أحسن قيام، وأن أخلص في تأدية مهنتي وأكتم سرها وأسلك في كل الظروف سلوك المحضر القضائي الشريف، والله على ما أقول شهيد)).[4]

ثانيا: حالات المنع والتنافي.

[1] أنظر المادة 9 من القانون 06-03 المتضمن تنظيم مهنة المحضر القضائي، السابق ذكره.
[2] المرسوم التنفيذي 09-77 المؤرخ في 2009/02/11، المتضمن شروط الإلتحاق بمهنة المحضر القضائي وممارستها و نظامها التأديبي وقواعد تنظيمها، الجريدة الرسمية عدد11، الصادرة بتاريخ 15 /2009/02، ص5.
[3] أنظر المادتين 2و3 من المرسوم التنفيذي 18-85، المؤرخ في 2018/03/05 الذي يعدل ويتمم المرسوم التنفيذي رقم 09-77 الذي يحدد شروط الإلتحاق بمهنة المحضر القضائي وممارستها ونظامها التأديبي وقواعد تنظيمها، الجريدة الرسمية عدد15، الصادرة بتاريخ 2018/03/07، ص10.
[4] أنظر المادتين 10و11 من القانون رقم06-03المتضمن تنظيم مهنة المحضر القضائي، السابق ذكره.

1-حالات المنع:

يمنع على المحضر القضائي إستلام السندات التنفيذية أو أي عقود أخرى والتي:

- يكون طرفا معنيا أو ممثلا أو مرخصا له بأية صفة كانت.
- يتضمن تدابير لفائدته.
- يعني أو يكون وكيلا أو متصرفا أو بأية صفة كانت:
  - أحد أقاربه أو أصهاره على عمود النسب حتى الدرجة الرابعة.
  - أحد أقاربه أو أصهاره تجمعه به قرابة الحواشي.
- لا يجوز لأقاربه أو أصهاره أن يكونوا شهودا في العقود والمحاضر التي يحررها.
- لا يجوز للمحضر القضائي العضو في مجلس شعبي محلي منتخب أن يستلم، تحت طائلة البطلان، السند التنفيذي، أو أي عقد آخر الذي تكون الجماعة المحلية التي هو عضو في مجلسها طرفا فيها.[1]

ومن حالات الحضر: يحضر على المحضر القضائي سواء بنفسه أو بواسطة أشخاص بصفة مباشرة أو غير مباشرة:

- القيام بعملية تجارية أو مصرفية ، وعلى العموم كل عملية مضاربة.
- التدخل في إدارة أية شركة.
- القيام بالمضاربات المتعلقة بإكتساب أو إعادة بيع العقارات أو تحويل الديون والحقوق الميراثية أو أسهم صناعية أو تجارية أو غيرها.
- الإنتفاع شخصيا من أية عملية ساهم في تنفيذها.
- إستعمال أسماء مستعارة مهما تكن الظروف.
- ممارسة السمسرة أو وكيل أعمال بواسطة زوجه.
- السماح لمساعديه بالتدخل في العقود التي يتسلمها دون توكيل مكتوب.[2]

[1] أنظر المادتين 21و22 من المرسوم التنفيذي 09-77، المتضمن تحديد شروط الإلتحاق بمهنة المحضر القضائي وممارستها ونظامها التأديبي وقواعد تنظيمها، السابق ذكره.
[2] أنظر المادة 24 من القانون 06-03 المتضمن تنظيم مهنة المحضر القضائي، السابق ذكره.

2-حالات التنافي:

تتنافى ممارسة مهنة المحضر القضائي مع:

- العضوية في البرلمان.
- رئاسة أحد المجالس الشعبية المحلية المنتخبة.
- كل وظيفة عمومية أو ذات تبعية باستثناء التدريس والتكوين.
- كل مهنة حرة أو خاصة.

هذا ويتعين على المحضر القضائي في الحالتين الأولى والثانية إبلاغ الغرفة الجهوية المعنية المنصوص عليها في المادة 41 من هذا القانون في أجل أقصاه شهر إبتداء من تاريخ مباشرة عهدته، والتي تقوم بتعيين محضر قضائي لإستخلافه من دائرة إختصاص نفس المجلس القضائي يتولى تصريف الأمور الجارية.[1]

الفرع الثاني: مهام و صلاحيات المحضر القضائي.

أولا: مهام المحضر القضائي في قانون تنظيم المهنة 06-03:

يقوم المحضر القضائي بصفته ضابطا عموميا بتمثيل الدولة في القيـام بإجراءات التنفيذ الجبري حيث خولت له جميع الأعمال المتعلقة بالتنفيذ والتي كانت من إختصاص مصلحة التنفيذ وهذا ما أكدته المادة 2 من القانون 06-03 [2]و التي تنص على ما يلي:

يتولى المحضر القضائي:

- تبليغ العقود والسندات والاعلانات التي تنص عليها القوانين والتنظيمات ما لم يحدد القانون طريقة أخرى للتبليغ.

[1] أنظر المادتين 24و26 من القانون 06-03 المتضمن تنظيم مهنة المحضر القضائي، السابق ذكره.
[2] فاطمة الزهرة قليب، المرجع السابق، ص 58.

- تنفيذ الأوامر والأحكام والقرارات القضائية الصادرة في جميع المجالات ما عدا المجال الجزائي، وكذا المحررات أو السندات في شكلها التنفيذي.
- القيام بمعاينات أو استجوابات أو إنذارات بناء على أمر قضائي دون إبداء رأيه.

وزيادة على ذلك، يمكن إنتدابه قضائيا أو بإلتماس من الخصوم للقيام بمعاينات مادية بحتة، أو إنذارات دون إستجواب أو تلقي تصريحات بناء على طلب الأطراف.

ويقوم المحضر القضائي بالإضافة إلى ذلك بـ:

- تحرير العقود والسندات باللغة العربية، كما يتعين عليه توقيعها ودمغها بخاتم الدولة تحت طائلة البطلان.
- تسجيل وحفظ أصول العقود وفقا للقوانين والأنظمة السارية المفعول. [1]

وتكتسي صفة الرسمية الأوراق والمحاضر التي يعدها المحضر القضائي بإعتباره ضابط عمومي[2] وبالتالي فإن العقود والمحررات التي يعدها وتتعلق بعقار أو حق عيني عقاري هي واجبة الشهر.

ثانيا: مهام المحضر القضائي في قانون الاجراءات المدنية والادارية:

جاء قانون الإجراءات المدنية والإدارية08-09[3] بمجموعة من المهام والصلاحيات والتي لم يتضمنها القانون 06-03 المنظم لمهنة المحضر القضائي، وهي كالتالي:

1-صلاحيات المحضر القضائي الجديدة في مجال تنفيذ السندات: وتتمثل في:

- شهر محاضر الصلح أو الإتفاق.
- شهر الشيكات والسفاتج.
- شهر محاضر البيع بالمزاد العلني.

[1] أنظر المادتين 12 و 14 من القانون 06-03 المتضمن تنظيم مهنة المحضر القضائي، السابق ذكره.
[2] كريمة فردي، الشهر العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير، جامعة قسنطينة، 2007-2008، ص69.
[3] القانون رقم 08-09،المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، السابق ذكره.

- شهر حكم رسو المزاد على العقار خلال شهرين.
- شهر العقود التوثيقية.

2-صلاحيات المحضر القضائي الجديدة في مجال البيوع الرضائية والجبرية: وتتمثل في:

- البيوع العقارية للمفقود وناقص الأهلية والمفلس.
- البيوع العقارية المملوكة على الشيوع.
- بيع العقارات المثقلة بتأمين عيني.
- البيع الجبري للمنقولات المحجوزة.

بالإضافة إلى الصلاحيات التالية:

- عرض الوفاء والإيداع.
- الوساطة.
- البحث على أموال المدين.
- التنفيذ على المدين الغائب وعلى المدين المحبوس.
- الحجوز التحفظية على الحقوق الصناعية والتجارية وكذا السندات المالية والأسهم أو حصص الأرباح.
- الحجوز التنفيذية على السندات المالية أو الأسهم أو حصص الأرباح.
- الحجز على العقارات الغير مشهرة.[1]

[1] نور الدين بن هدنة، "صلاحيات المحضر القضائي الجديدة في ظل قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجزائري"، ملتقى الجزائر، يومي 17و18 جانفي2009، ص1.

المبحث الثاني: الهيئات الإدارية والقضائية والقنصلية.

إن الهيئات المكلفة بتحرير وإعداد السندات الخاضعة للشهر العقاري تختلف بإختلاف الوثائق المحررة، فنجد الأحكام والدعاوى القضائية يقوم بإعدادها القضاة وبالتالي فالقاضي يعتبر من قبيل الأشخاص المكلفين بتحرير السندات الخاضعة للشهر العقاري إذا كان محل الحكم أو الدعوى، عقار أو حق عيني عقاري. ومن جهة أخرى نجد أن للدولة رصيدا عقاريا مثلها مثل الأفراد وقد خول لها القانون التصرف في هذه العقارات وتعتبر الوثائق التي تحرر في هذا الصدد محررات واجبة الشهر وهذه الأخيرة يقوم بإعدادها مدير أملاك الدولة الذي يعتبر موثق للدولة.

وبالنسبة للعقود التي تحررها الهيئات القنصلية تعتبر عقودا رسمية وبالتالي يمكن شهرها عندما تتعلق بإكتساب حق الملكية العقارية والحقوق العينية[1] وهنا نجد القنصل جهة أخرى من الجهات المخول لها تحرير السندات الواجبة الشهر.

وبالتالي سيتم التعرض في هذا المبحث إلى الهيئات الإدارية ممثلة في مدير أملاك الدولة، والهيئات القضائية ممثلة في القـــاضي وأيضا إلى الهيئات القنصلية ممثلة في القنصل.

المطلب الأول: الهيئات الإدارية والقضائية.

باعتبار أن كل العقود الإدارية والأحكام والدعاوى القضائية هي سندات رسمية تخضع للشهر فسنتعرض في هذا المطلب إلى القائمين بإعداد هذه السندات.

[1] منى تموح، المرجع السابق، ص 29.

الفرع الأول: الهيئات الإدارية.

إن الأشخـاص المعنوية العامة (المؤسسات العمومية الإقتصادية أو التجارية والمؤسسات المالية) ملزمة بالتوجه إلى الموثق عند مباشرة العمليات العقارية، أما إذا كانت الدولة طرفا في عقد ما، فإن مديرية أملاك الدولة والشؤون العقارية أو مفتشية أملاك الدولة تتدخل لتحرير هذه العقود في مكتب العقود الموجود على مستوى المديريات أو المفتشيات لأنها تعتبر موثقا للدولة.[1]

وإذا كانت البلدية طرفا في عقد يتعلق بحقوق عقارية فإن رئيس المجلس الشعبي البلدي هو الذي يقوم بتحرير العقد.[2]

وقد أذن قانون المالية لسنة 1983 للصندوق الوطني للتوفير والإحتياط بتحرير العقود المنشئة لـلرهون لصالحه بنفسه وبإستطاعته طلب إشهارها مباشرة لدى المحـافظة العقارية.[3]

وبالتالي فالوثائق التي تحررها الإدارة العمومية بمناسبة التصرف في ملكيتها العقارية لفائدة الغير تسمى "عقودا إدارية"، وهذه الأخيرة عبارة عن إتفـاق يبرم بين ممثل الإدارة بصفته موثق الدولة و بين المستفيد من العقار المراد إكتسابه، وقد أسند المشرع الجزائري مهمة تحرير هذه السندات لمدير أملاك الدولة للولاية.[4]

لذا تنص المادة الأولى من القرار المؤرخ في 1992/01/20 المتضمن منح التفويض لمدير أملاك الدولة للولاية لإعداد العقود التي تهم الممتلكات العقارية

[1] براهامي سامية، إثبات بيع العقار المملوك ملكية خاصة في القانون الجزائري، مذكرة ماجستير، جامعة قسنطينة، 2008/2007، ص 56.
[2] جمال بوشنافة، المرجع السابق، ص 148.
[3] بسكري أنيسة، المرجع السابق، ص 73.
[4] محمودي رشيد، نظام الشهر العيني في القانون الجزائري، مذكرة ماجستير، جامعة البليدة،2001/2000، ص92.

التابعة لأملاك الدولة الخاصة.[1] "يمنح تفويض لمديري أملاك الدولة في الولاية لإعداد وإمضاء العقود التي تهم الممتلكات العقارية التابعة لأملاك الدولة الخاصة ولإعطائها الطابع الرسمي على حفظها، وذلك وفقا لأحكام المادة 175 من المرسوم التنفيذي رقم 91-454 المؤرخ في 23 نوفمبر سنة1991".[2]

وتنص المادة 8 من المرسوم التنفيذي رقم 91-65 المؤرخ في 1991/03/02 المتضمن تنظيم المصالح الخارجية لأملاك الدولة والحفظ العقاري[3] على أن مديرية أملاك الدولة في الولاية تقوم بتحرير العقود المتعلقة بالعمليات العقارية التابعة لأملاك الدولة وبحفظ النسخ الأصلية ذات الصلة بها، ودراسة عمليات بيع العقارات والمتاجر في المستوى المحلي.[4]

يستفاد مما سبق أن إدارة أملاك الدولة التي يمثلها مدير أملاك الدولة للولاية هو المختص بتحرير العقود الرسمية المتضمنة التصرف الوارد على العقار المملوك للدولة ملكية خاصة. فمدير أو نائب مدير أملاك الدولة يحرر العقود الإدارية المتضمنة حقوق الملكية العقارية نيابة عن الوالي وبتفويض منه ومن وزير المالية، لأن الوالي يتصرف بصفته ممثلا للدولة على مستوى الولاية وبصفته ضابطا عموميا.[5]

الفرع الثاني: الهيئات القضائية.

[1] إنجي هند زهدور، (حماية التصرفات القانونية واثباتها في ظل نظام الشهر العقاري)، المرجع السابق، ص 102.
[2] قرار مؤرخ في 20جانفي 1992، يتضمن منح تفويض لمديري أملاك الدولة في الولاية لإعداد العقود التي تهم الممتلكات العقارية التابعة لأملاك الدولة الخاصة، الجريدة الرسمية عدد30، الصادرة بتاريخ22 أفريل 1992، ص865.
[3] المرسوم التنفيذي رقم 91-65 المؤرخ في 1991/03/02 المتضمن تنظيم المصالح الخارجية لأملاك الدولة والحفظ العقاري، الجريدة الرسمية عدد 10 الصادرة بتاريخ 1991/03/06، ص379.
[4] سامية براهامي، المرجع السابق، ص 56.
[5] إنجي هند زهدور، (حماية التصرفات القانونية واثباتها في ظل نظام الشهر العقاري)، المرجع السابق، ص 103.

لم يغفل المشرع الجزائري وبعض التشريعات الأخرى دور القاضي والذي هو موظف عام في إصدار الأحكام والقرارات القضائية المتعلقة بنقل ملكية العقار أو الحقوق العينية العقارية أو تعديلها أو فسخها أو إبطالها أو التغيير في الملكية العقارية وإعتبر هذه الأحكام والقرارات بمثابة عقود رسمية خاضعة للتسجيل والشهر العقاري، إذ ينبغي على الجهات القضائية بدءا بمكاتب الضبط وصولا إلى القاضي الفاصل في النزاع، أن يراعي الإجراءات والشروط الخاصة بالدعاوى العقارية من حيث الشكل ومن حيث الموضوع.[1]

كما أن دعاوى القضاء الرامية إلى النطق بفسخ أو إبطال أو إلغاء أو نقض حقوق ناتجة عن وثائق تم شهرها، لا يمكن قبولها إلا إذا تم شهرها مسبقا طبقا للمادة 16 من الأمر رقم 75-74 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، وإذا تم إثبات هذا الشهر بموجب شهادة من المحافظ العقاري أو تقديم نسخة من الطلب الموجود عليه تأشير الشهر.[2]

وفي هذا الصدد وجب التعرف على القاضي بإعتباره شخص مؤهل لإعداد السندات الخاضعة للشهر العقاري.

حيث يتمتع القضاة بقانون أساسي خاص، نظرا لخصوصية وطبيعة مهنة القضاء، ويخضعون في تعيينهم وترسيمهم وترقيتهم ، تسيير مسارهم المهني وإنضباطهم وتأديبهم إلى هيئة الدستورية يترأسها رئيس الجمهورية ألا وهي المجلس الأعلى للقضاء، وينوب عنه وزير العدل حافظ الأختام ما عدا في حالة إنعقادها كهيئة تأديبية أين يترأسها

[1] إنجي هند زهدور، (حماية التصرفات القانونية واثباتها في ظل نظام الشهر العقاري)، المرجع السابق، ص 103.
[2] جمال بوشنافة، المرجع السابق، ص 147.

الرئيس الأول للمحكمة العليا، ويتشكل المجلس الأعلى للقضـاء من قضاة منتخبين من طرف زملائهم القضاة ومن شخصيات وطنية يختارها رئيس الجمهورية ومن ممثلي الإدارة المركزية لوزارة العدل. [1]

أولا: تنظيم مهنة القضاء.

يقصد بالقاضي كل موظف يتولى منصبا في القضـاء، سواء كان قاضيا في المحاكم الإبتدائية، أو في المجالس القضائية، أو قاضيا في المحكمة العليا أو في القضاء الإداري، وتخضع وظيفة القاضي إلى قواعد معينة[2] وتتمثل في الآتي:

1-شروط الالتحاق بالمهنة:

أ- الشروط الشكلية:

يتم الإلتحاق بمهنة القضاء عن طريق مسابقة تنظمها المدرسة العليا للقضاء تحت مسؤوليتها وهذا ما تنص عليه المادة 36 من القانون العضوي رقم 04-11 المتضمن القانون الأساسي للقضاء.[3]

ونظرا لخصوصيات مهام القاضي بإعتبـاره الرقيب الذي سهر على ضمان إحترام حقوق المواطنين فإنه لا يمكن الإكتفـاء بالحصول على شهادة التخرج في التخصص وإجراء مسابقة توظيف حتى يتم الإلتحاق بمهنة القضاء، بل يتعين قضاء فترة إعداد وتكوين أولية في مدرسة متخصصة للحكم في مدى كفـاءة المترشح وجدارته، حيث يتم تكوين الطلبة القضـاة على مستوى المدرسة العليا للقضاء، التي كانت تسمى بالمعهد

[1] محمد بن شهيدة، تسيير الأرشيف القضائي، مذكرة ماجستير، جامعة وهران، 2011/2010، ص 41و42.
[2] سناء عجال، النظام القانوني للقاضي في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير، جامعة سعيدة، 2010/2009، ص 4.
[3] أنظر المادة 36 من القانون العضوي رقم 04-11 ،المؤرخ في 2004/09/06، المتضمن القانون الأساسي للقضاء، الجريد الرسمية عدد57 ، الصادرة بتاريخ 2004/09/08، ص13.

الوطني للقضاء سابقا، والذي تم إيجاده بموجب الأمر رقم 89-21 المؤرخ في 1989/12/12 المتضمن القانون الأساسي للقضاء.[1]

ب-الشروط الموضوعية:

حددتها المادة 28 من المرسوم التنفيذي 05-303 المؤرخ في 20 أوت2005 المتضمن تنظيم المدرسة العليا للقضـاء ويحدد كيفيات سيرها وشروط الإلتحاق بها ونظام الدراسة فيها وحقوق الطلبة القضاة وواجباتهم، وهي كالتالي:

- الجنسية الجزائرية سواء أصلية أو مكتسبة.
- بلوغ سن 35 سنة على الأكثر عند تاريخ إجراء المسابقة.
- حيازة شهادة البكالوريا وشهادة ليسانس في الحقوق على الأقل.
- إثبات الوضعية القانونية تجاه الخدمة الوطنية.
- إستيفاء شروط الكفاءة البدنية والعقلية لممارسة الوظيفة.
- التمتع بالحقوق المدنية والوطنية وحسن الخلق.[2]
- ألّا يكون المترشح قد سبق وقد طرد من المدرسة أو إستقال منها أو تخلى عندها أو لم يلتحق بالمدرسة في الآجال المقررة، دون أي مبرر مشروع، بعد إعلان قبوله النهائي في مسابقة الإلتحاق بالمدرسة.[3]

2- تعيين وترسيم الطلبة القضاة:

أ- مرحلة التعيين:

يعين القضاة بموجب مرسوم رئاسي بناء على إقتراح من وزيـر العدل وبعد مداولة المجلس الأعلى للقضـاء. ويتم تعيين القضاة بطريقتين، إما التعيين طبقا للقاعدة العامة أو

[1] سناء عجال، المرجع السابق، ص 5.

[2] أنظر المادة 28 من المرسوم التنفيذي 05-303 ، المؤرخ في 2005/08/02، المتضمن تنظيم المدرسة العليا للقضاء ويحدد كيفيات سيرها وشروط الإلتحاق بها ونظام الدراسة فيها وحقوق الطلبة القضاة وواجباتهم، الجريدة الرسمية عدد58، الصادرة بتاريخ 2005/08/25، ص15.

[3] أنظر المادة 31 من نفس المرسوم.

التعيين الإستثنائي.

ويتم التعيين في مهنة القاضي كقاعدة عامة الطلبة القضاة بعد نجاحهم في مرحلة التكوين القاعدي وحصولهم على شهادة المدرسة العليا للقضاء.[1]

هذا وقد أورد المشرع إمكانية تعيين القضاة مباشرة وبصفة إستثنائية وهذا ما نصت عنه المادة 41 من القانون العضوي 04-11 المتضمن القانون الأساسي للقضاء.[2]

ب-مرحلة الترسيم:

بعد تنصيب القاضي يخضع إلى فترة عمل تأهيلية تدوم سنة واحدة وبعد إنتهاء الفترة التأهيلية للقضاة يتم حسب الحالة، إما ترسيم القاضي المتربص في رتبته أو تمديد هذه الفترة لنفس المدة في جهة قضائية أخرى أو إعادته إلى سلكه الأصلي أو تسريحه.[3]

ثانيا: المركز القانوني للقاضي:

إن فكرة المركز القانوني تتمحور أساسا في فكرتين، والمتمثلة في مجموعة الحقوق التي يتمتع بها القاضي المخولة له قانونا، هذا من جهة ، و من جهة أخرى الواجبات التي تقع على عاتقه.[4]

1-حقوق القاضي:

يتمتع القاضي بمجموعة من الحقوق على إختلاف نوعها سواء كانت معنوية أو مادية أو دستورية وتتمثل في مجملها في:

[1] سناء عجال، المرجع السابق، ص14.
[2] أنظر المادة 41 من القانون العضوي 04-11، المتضمن القانون الأساسي للقضاء، السابق ذكره.
[3] أنظر المادة 40 من القانون العضوي 04-11، المتضمن القانون الأساسي للقضاء، السابق ذكره.
[4] سناء عجال، المرجع السابق، ص26.

- الحق في الإستقرار.
- الحق في الحماية من الإساءات والإعتداءات.
- الحق في المرتب.
- الحق في الترقية.
- الحق في التجمع(تكوين الجمعيات والإنخراط فيها) .
- حق اللجوء إلى المجلس الأعلى للقضاء.[1]

2-واجبات القاضي:

تناول المشرع واجبات القضـاة في القانون العضوي رقم 04-11 المتضمن القانون الأساسي للقضاء في المواد من 7 الى 25. وأهمها:

- التحفظ وإتقاء الشبهات والسلوكات الماسة بحياده وإستقلاليته.
- إصدار الأحكام طبقا لمبادئ الشرعية والمساواة.
- التحلي بالإخلاص و العدل.
- عدم إفشاء السر المهني.
- عدم المشاركة في أي إضراب أو التحريض عليه.
- تحسين مداركه العلمية.
- تكوين القضاة وموظفي القضاء.
- الإمتناع عن الإنتماء إلى أي حزب سياسي.[2]

المطلب الثاني: الهيئات القنصلية.

تعتبر العقود المبرمة من طرف القنصليين الجزائريين بالخارج عقودا رسمية، ويمكن شهرها خاصة عندما تتعلق بإكتساب حق الملكية والحقـوق العينية الأخرى[3] وكذلك

[1] جمال غريسي، "حقوق القاضي في التشريع الجزائري" ، مجلة العلوم القانونية والسياسية، عدد12، الصادرة بتاريخ جانفي 2016، ص من115 - 130.
[2] أنظر المواد من 7 الى 14 من القانون العضوي04-11 ، المتضمن القانون الأساسي للقضاء، السابق ذكره.
[3] جمال بوشنافة، المرجع السابق، ص 148و149.

عقود الإيجار المبرمة لفائدة المصالح الجزائرية في الخارج لأداء مهامها ويتم هذا الشهر بإرسال يسلم إلى المحافظ العقاري من طرف القنصل نفسه أو بواسطة إحدى مصالح وزارة الخارجية،[1] حيث تنص المادة 07 من المرسوم الرئاسي رقم 02-407 المؤرخ في 2002/11/26 المتضمن تحديد صلاحيات رؤساء المراكز القنصلية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية[2] على أن: "يمارس رئيس المركز القنصلي الوظائف التوثيقية في إطار التنظيم المعمول به والأحكام التعاقدية المتصلة بذلك"

فيستفاد من النص أن رئيس المركز القنصلي أو القنصل يعتبر موثقا، وبذلك فإن القنصل يدخل ضمن قائمة الأشخاص المؤهلين لتحرير الورقة الرسمية المثبتة للتصرف العقاري الذي يبرم بين الرعايا الجزائريين وأشخاص آخرين إذا كان العقار يوجد داخل التراب الجزائري، وذلك طبقا للتشريع الجزائري.[3]

الفرع الأول: تنظيم وظيفة القنصل.

إن لكلمة القنصل مفهومان: واسع وضيق، ففي المفهوم الواسع تطلق الكلمة على كل موظف قنصلي مهما تكن رتبته، أما في المفهوم الضيق فإنها تدل على رتبة معينة تقع في درجة وسط بين نائب القنصل والقنصل العام.

فالقنصل إذن موظف تنتدبه دولته للإقامة في دولة أخرى من أجل حماية ورعاية مصالحها المختلفة ومصالح رعاياها ضمن نطاق جغرافي تحدده له.[4]

---

[1] رشيد محمودي، المرجع السابق، ص 92.

[2] المرسوم الرئاسي رقم 02-407، المؤرخ في 2002/11/26، المتضمن تحديد صلاحيات رؤساء المراكز القنصلية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، الجريدة الرسمية عدد79، الصادرة بتاريخ 200/12/01،ص24.

[3] إنجي هند زهدور، (حماية التصرفات القانونية واثباتها في ظل نظام الشهر العقاري)، المرجع السابق، ص102.

[4] فرحات بن صاف ، العلاقات القنصلية، مذكرة ماجستير، جامعة قسنطينة،2014/2013، ص 72و73.

أولا: شروط الإلتحاق بالوظيفة:

1-الشروط الموضوعية:

يتم التوظيف في هذه الوظيفة لمن يتمتع بالشروط التالية:

- التمتع بالجنسية الجزائرية له ولزوجه.
- التمتع بالحقوق المدنية والسلوك الحسن.
- إثبات مستوى التأهيل المطلوب لممارسة وظيفته وأن يكون يُحسن لغتين أجنبيتين على الأقل.
- إستكمال شروط السن والأهلية البدنية المطلوب توفرها خلال ممارسة الوظيفة.
- إثبات الوظيفة إزاء الخدمة الوطنية.[1]

2-الشروط الشكلية:

يتم توظيف القناصلة حسب إحدى الطرق الآتية:

- مسابقة على أساس الإختبارات للمترشحين الحائزين على الأقل، شهادة تدرج أو شهادة معترفا بمعادلتها، والبالغين من العمر 35 عاما على الأكثر في أول يناير من السنة التي تجرى فيها المسابقة، ويرسم الأعوان الذين نجحو في المسابقة بعد إجراء فترة تكوين.
- حسب الشهادات من بين المترشحين الذين تابعوا بنجاح دورة تكوين متخصصة في مؤسسة تربطها اتفاقية مع وزارة الشؤون الخارجية.[2]

[1] أنظر المادة 17 من المرسوم الرئاسي رقم 96-442 ،المؤرخ في 1996/12/09، المتضمن القانون الأساسي للأعوان الدبلوماسيين والقنصليين، الجريدة الرسمية عدد 78، الصادرة بتاريخ1996/12/15، ص 8.
[2] أنظر المادة 18 من نفس المرسوم.

ثانيا: التمثيل القنصلي:

تمارس الوظائف القنصلية تحت مراقبة وزير الشؤون الخارجية[1] ، حيث تنظم المراكز القنصلية الجزائرية في قنصليات عامة وقنصليات ووكالات قنصلية حسب أهمية الجالية الجزائرية ومصالح الدولة الجزائرية في دائرة الإختصاص المعنية. وتمارس الممثليات القنصلية الوظائف القنصلية، وعند غيابها ، يمكن أن تمارسها البعثات الدبلوماسية التي تتوفر على مصلحة قنصلية.[2]

يمكن أن تنشأ بقرار من وزير الشؤون الخارجية في نفس الدائرة، وكالة قنصلية أو أكثر، تكلف بتسهيل مهمة المركز القنصلي الوصي، ويعهد بتسيير الوكالة القنصلية إلى عون دبلوماسي وقنصلي ليست له درجة رئيس مركز.[3]

ثالثا: تقسيم الموظفين القنصليين:

فيما يخص تقسيم الموظفين القنصليين، فإذا كانت المادة 119 من إتفاقية فيينا لسنة 1963 قد قسمتهم إلى أربع درجات فإن المشرع الجزائري سواء في المرسوم الرئاسي رقم 96-441 المؤرخ في 28رجب1414 الموافق لـ 1996/12/09 والمتضمن تنظيم الإدارة المركزية في وزارة الشؤون الخارجية، أو في المرسوم رقم 09-221 المؤرخ في 01 رجب 1430 الموافق لـ 24يونيو2009 والمتضمن القانون الأساسي الخاص بالأعوان الدبلوماسيين والقنصليين فإنه قد تطرق في المادة الأولى والثانية إلى الموظفين الذين ينتمون إلى الأسلاك الخاصة بالأعوان الدبلوماسيين والقنصليين إلى أربعة أسلاك

[1] أنظر المادة 3 من المرسوم الرئاسي رقم 02-405 ، المؤرخ في 26 نوفمبر 2002، المتضمن الوظيفة القنصلية، الجريدة الرسمية عدد79، الصادرة بتاريخ 2002/12/1، ص 16.
[2] أنظر المادة 4 من نفس المرسوم.
[3] أنظر المادة 7 من المرسوم الرئاسي رقم 02-405، المتضمن الوظيفة القنصلية، السابق ذكره.

ذات رتبة وحيدة[1] إذ تنص المادة الثانية من المرسوم على:

"يشكل الأعوان الدبلوماسيون والقنصليون أربعة(4) أسلاك ذات رتبة وحيدة:

- سلك الوزراء المفوضين، ويتضمن أربعة(4) مراتب.
- سلك مستشاري الشؤون الخارجية، ويتضمن ثلاث(3) مراتب.
- سلك كتاب الشؤون الخارجية ، ويتضمن ثلاث(3) مراتب.
- سلك ملحقي الشؤون الخارجية ، ويتضمن ثلاث (3) مراتب.

يتم تحديد إنتماء العون الدبلوماسي والقنصلي إلى إحدى المراتب وفقا لمعيار الخدمة الفعلية وطبقا للترتيب المحدد في المادة 103 من هذا القانون الأساسي."[2]

الفرع الثاني: حقوق الموظف القنصلي وواجباته في القانون الجزائري.

إن المشرع الجزائري قد حرص على إبراز المهام القنصلية التي لا يمكن تجسيدها إلا بتكليف الموظفين القنصليين بواجباتهم الوظيفية التي لا بد لها من مقابل لا يكون إلا على شكل الإعتراف لهم بجملة من الحقوق الوظيفية.[3]

أولا: حقوق الموظف القنصلي:

نصت عليها المواد من 4 إلى 22 من المرسوم الرئاسي رقم 09-221 المتضمن القانون الأساسي الخاص بالأعوان الدبلوماسيين والقنصليين وهي كالتالي:

- الحق في تقاضي راتب يشمل مرتبه والتعويضات المحددة عن طريق التنظيم ويستفيد الأزواج الذين هم أعوان دبلوماسيين وقنصليين إذا ما عينوا في نفس

[1] فرحات بن صاف، المرجع السابق، ص 77.

[2] أنظر المرسوم الرئاسي رقم 09-221 المؤرخ في 2009/06/24، المتضمن القانون الأساسي الخاص بالأعوان الدبلوماسيين والقنصليين، الجريدة الرسمية عدد 38، الصادرة بتاريخ2009/06/28، ص 6.

[3] ليلى سلطاني، "الوظيفة القنصلية الجزائرية دعامة أساسية للعمل الدبلوماسي"، مجلة آفاق فكرية ، العدد5، الصادرة بتاريخ 2016، ص269.

المركز، تعويض منصب واحد يلحق بأعلى المرتبين.[1]

- الحق في المنح العائلية لعائلة القنصل ولأبنائه المعوقون العاجزون عن العمل مهما كانت أعمارهم وكذا بناته البالغات غير المتزوجات اللائي لا يمارسن أي نشاط مربح...
- الحق في الإستفادة من التكفل بمصاريف نقل العون القنصلي الذي يتم تعيينه بالخارج أو إستدعاؤه إلى الإدارة المركزية، ونقل أفراد عائلته وكذا المصاريف المتصلة بفائض الأمتعة وكذا مصاريف المهمة لمدة لا تتجاوز خمسة (5)أيام.
- تغطية مصاريف الإقامة الناجمة عن تعيينه بالخارج والإستفادة من تسبيق لا يمكن أن يتعدى شهرين (2) من المرتب الأساسي زيادة على تعويضات المنصب.
- الحق في الإستفادة من التكفل بجزء من مصاريف السكن ومصاريف الإيواء لفترة لا تزيد عن ستين يوما.
- الحق في ضمان إقامة رئيس المركز القنصلي والإستفادة من مساعدة عائلية.
- الحق في العطل والحق في تمديد العطل بالنسبة للأعوان الذين يمارسون مهامهم في بعض المراكز البعيدة أو الصعبة.
- التكفل بمصاريف نقله وأفراد عائلته لقضاء عطلتهم بالجزائر وكذا نقل أبنائه الذين بقوا في الجزائر لأسباب مؤسسة.
- الإستفادة من نظام الضمان الإجتماعي بالإضافة إلى إستفادة ذوي الحقوق بعد وفاة العون القنصلي، من رأسمال الوفاة مع التكفل بمصاريف الجنازة والنقل وغيرها من تعويضات الوفاة.[2]
- الحق في الإستفادة من مصاريف العلاج الطبي ومصاريف الدراسة والتعليم لأبنائهم.[3]

ثانيا: واجبات الموظف القنصلي.

وقد تضمنتها المواد من 23 إلى 39من المرسوم رقم 09-221 المتضمن القانون

[1] أنظر المادة 4 من المرسوم الرئاسي رقم09-221، المتضمن القانون الأساسي الخاص بالأعوان الدبلوماسيين والقنصليين، السابق ذكره.
[2] أنظر المواد 5-6-7-8-9-11-12-13 من نفس المرسوم.
[3] أنظر المادتين 20و21من المرسوم الرئاسي رقم09-221 ، المتضمن القانون الأساسي الخاص بالأعوان الدبلوماسيين والقنصليين، السابق ذكره.

الأساسي الخاص بالأعوان الدبلوماسيين والقنصليين[1] كما يلي:

- مساهمة العون القنصلي بسيرته ونشاطاته في ترقية الصورة المميزة لبلده، ونشر معرفة الجزائر وتوسيعها في مختلف أوساط البلد أو في الدائرة التي يمارس فيها مهامه وحرصه على تنفيذ المهام الموكلة إليه والسعي تحت سلطة رئيس مركزه على تطوير المبادلات الكفيلة بدعم فعالية المركز الدبلوماسي أو القنصلي الذي يمارس فيه مهامه وبهذه الصفة يلزم بأن يكون على إستعداد دائم لتنفيذ مهامه.
- على العون القنصلي أن يعمل باستمرار على توسيع معرفته وتحكمه في المحيط الذي يعمل فيه، كما عليه تطوير علاقاته المهنية والإجتماعية ويوسع إتصالاته بشكل يساهم في تحقيق الأهداف الموكلة للمركز القنصلي الذي يمارس فيه نشاطه.
- على العون القنصلي وعلى أفراد عائلته أن يسلكوا سلوكا حسنا فاضلا ومحترما وأن يمارسوا وظائفهم في ظل إحترام قوانين وأنظمة البلد الذين أُعتمدوا لديه، وذلك وفقا لأحكام الإتفاقيات الدولية المتعلقة بالعلاقات القنصلية ولا يجوز لهم إستعمال إمتيازاتهم وحصاناتهم بأغراض تمس بكرامة وظائفهم.[2]

هذا ويتعين على القنصل مجموعة من الواجبات مذكورة في نصوص المواد من 28 إلى 39 من المرسوم الرئاسي 09-221 السابق ذكره.

[1] فرحات بن صاف، المرجع السابق، ص 80.
[2] أنظر المواد 24-25-27 من المرسوم الرئاسي رقم09-221 ، المتضمن القانون الأساسي الخاص بالأعوان الدبلوماسيين والقنصليين، السابق ذكره.

خلاصة الفصل الثاني:

إنه من أهم شروط المحررات الواجبة الشهر، "الرسمية" والتي تعد ركنا أساسيا في أي محرر ولكي يعد السند رسميا يجب أن يصدر من شخص مؤهل قانونا لإعداده وفي هذا الصدد نجد الموثق ضابط عمومي يحرر العقود ويكسبها الطابع الرسمي، والمحضر القضائي يعد الأوراق والمحاضر، وطبقا للمادة 5 من القانون المنظم لمهنة المحضر تكتسب هذه الأخيرة صفة الرسمية.

وتعتبر عقودا رسمية أيضا تلك التي يحررها مدراء أملاك الدولة وتكون الدولة طرفا فيها، بالإضافة إلى دور القاضي في إصدار الأحكام القضائية التي تعتبر سندات حائزة لقوة الشيء المقضي فيه وبالنسبة للعقود التي تحررها السلطات القنصلية تعتبر عقودا رسمية.

وبالتالي فإذا تعلقت هذه السندات والمحررات بإكتساب حق الملكية العقارية والحقوق العينية العقارية الأخرى فإنها تكون محلا للشهر العقاري إستنادا إلى محرريها والذين خول لهم القانون مهمة تحريرها وإعدادها.

الخاتمة

بعد دراسة موضوع "الجهات المؤهلة لتحرير السندات الخاضعة للشهر العقاري" يتضح جليا أن المشرع الجزائري قد إعتبر نظام الشهر العقاري النظام الأساسي الذي تقوم عليه الملكية العقارية وإعتبره قاعدة من القواعد الأساسية التي تضمن الإستقرار والإستمرارية والائتمان في تنظيم العلاقات والتصرفات القانونية التي يكون محلها عقار أو حقا عينيا عقاريا كان أو شخصيا، وأيضا الدعاوى والأحكام القضائية المتعلقة بالعقار، فحتى تكتسب مختلف العقود والوثائق الحجية وترتب آثارها بين الأطراف وفي مواجهة الغير لابد من شهرها بالمحافظة العقارية.

فكان أول نص صدر بخصوص الحماية والإئتمان العقاري الأمر رقم 75-74 المتضمن إعداد المسح العام للأراضي وتأسيس السجل العقاري، والذي عمل من خلاله المشرع إلى إرساء قواعد الملكية العقارية وتنظيمها وبموجبه أخضع لعملية الشهر كل التصرفات القانونية والحقوق العينية العقارية سواء كانت أصلية أو تبعية وكذا التصرفات التي ترتب حقوقا شخصية كالإيجار لمدة 12 سنة، إضافة إلى الدعاوى العقارية، وذلك حتى تنتج أثرها بين المتعاقدين أو في مواجهة الغير مع ضرورة صدور السندات المتضمنة جميع التصرفات والحقوق والدعاوى السابقة من قبل أشخاص مكلفين قانونا بإعدادها وتتمثل في الموثق، المحضر القضائي، القاضي، الهيئات الإدارية والقنصلية.

بناء على ما تقدم نستخلص **النتائج** الآتية:

1- الشهر العقاري لا يعتبر مصدرا للحق العيني وإنما هو إجراء علق المشرع عليه ترتب الأثر العيني للتصرف والمتمثل في نقل الملكية من تاريخ الشهر.

2-الشهر العقاري هو المصدر الوحيد لترتيب الحقوق فيما بين المتعاقدين أو في مواجهة الغير .

3- العقود والوثائق غير المشهرة لا يترتب عليها سوى إلتزامات شخصية بين طرفيها إذا ما روعيت فيها الشروط القانونية.

4-هناك بعض الحقوق الشخصية تخضع للشهر العقاري بالرغم من أنها لا تنشئ إلا إلتزامات في ما بين المتعاقدين كونها تؤثر في قيمة العقار كالإيجار طويل المدى.

5- المشرع أخضع كل التصرفات والحقوق المنصبة على عقار للشهر العقاري كما لم يغفل الدعاوى والأحكام القضائية لقاعدة الشهر.

6- أسند المشرع مهمة إعداد السندات الخاضعة للشهر العقاري لأشخاص محددين أوكل لهم دون غيرهم مهمة تحرير هذه السندات وقد نظم مهنهم في قوانين ومراسيم كل منهم على حدا.

7- كان هدف المشرع من إقرار قاعدة الشهر على السندات المتعلقة بالعقار أو الحق العيني العقاري أو الشخصي، لضمان إستقرار المعاملات وتحقيق الائتمان العقاري.

أما التوصيات التي ننتهي إليها فنوجزها في الآتي:

1-تشجيع العمل بنظام الشهر العقاري في مختلف المعاملات.

2-توعية المواطنين عند القيام بالتصرفات العقارية بضرورة اللجوء إلى الجهات والهيئات المخول لها قانونا إعداد السندات المتعلقة بتصرفاتهم بغرض إضفاء الرسمية ولضمان صحة تصرفاتهم.

3-محاولة المشرع إدراج مادة جديدة لحصر هذه الجهات والهيئات لتسهيل عملية التعرف عليهم واللجوء إليهم عند الحاجة.

4- ضرورة إخضاع جميع السندات المتعلقة بالعقار لقاعدة الشهر نظرا للأهمية البالغة التي يتمتع بها العقار بإعتباره ثروة إقتصادية للبلاد.

5-تسهيل إجراءات الشهر العقاري والتقليل من رسوم الشهر التي باتت حجة المواطن في التهرب من إتمام هذا الإجراء.

قائمة

المصادر

والمراجع

أولا: قائمة المصادر:

أ- الأوامر والقوانين:

1-القانون العضوي رقم04-11, المؤرخ في 2004/09/06, المتضمن القانون الأساسي للقضاء, الجريدة الرسمية عدد 57, الصادرة بتاريخ 2004/09/08, ص13.

2-الأمر رقم 75-58 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975, المتضمن القانون المدني, الجريدة الرسمية رقم 78, الصادرة بتاريخ 1975/09/30,ص990, المعدل والمتمم بالقانون رقم 07-05 المؤرخ في 13 ماي 2007.

3-الأمر رقم 75-74 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975, المتضمن قانون المسح العام للأراضي وتأسيس السجل العقاري, الجريدة الرسمية رقم 92 الصادرة بتاريخ 1975/11/18, ص 1206.

4-القانون رقم 90-30 المؤرخ في 1990/11/01, المتضمن قانون الأملاك الوطنية, الجريدة الرسمية عدد 52, الصادرة بتاريخ1990/12/02, ص1661.

5-القانون رقم 91-11 المؤرخ في 1991/04/27, المتضمن قانون نزع الملكية للمنفعة العمومية, الجريدة الرسمية عدد 21, الصادرة بتاريخ 1991/05/08, ص 693.

6-القانون 01-07 المؤرخ في 2001/05/22, المتضمن تعديل قانون الأوقاف, جريدة رسمية عدد29 الصادرة بتاريخ 2001/05/23, ص7.

7-القانون 06-02المؤرخ في 20 فيفري 2006, المتضمن تنظيم مهنة الموثق, الجريدة الرسمية عدد 14, الصادرة بتاريخ 2006/03/08, ص15.

8-القانون رقم 06-03, المؤرخ في 2006/02/20, المتضمن تنظيم مهنة المحضر القضائي, الجريدة الرسمية, عدد14, الصادرة بتاريخ 2006/03/08, ص21.

9-القانون 07-02 المؤرخ في 2007/02/27 المتضمن معاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري, الجريدة الرسمية عدد15 الصادرة بتاريخ 2007/02/28, ص11.

10- القانون رقم 08-09 المؤرخ في 2008/02/25 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية, الجريدة الرسمية عدد 21, الصادرة بتاريخ 2008/04/23, ص2.

ب- المراسيم:

1-المرسوم الرئاسي رقم 96-442 ,المؤرخ في 1996/12/09, المتضمن القانون الأساسي للأعوان الدبلوماسيين والقنصليين, الجريدة الرسمية عدد78, الصادرة بتاريخ1996/12/15, ص8.

2-المرسوم الرئاسي رقم 02-407, المؤرخ في 2002/11/26, المتضمن تحديد صلاحيات رؤساء المراكز القنصلية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية, الجريدة الرسمية عدد79, الصادرة بتاريخ 2002/12/01,ص24.

3-المرسوم الرئاسي رقم 02-405, المؤرخ في 26 نوفمبر 2002, المتضمن الوظيفة القنصلية, الجريدة الرسمية عدد79, الصادرة بتاريخ 2002/12/1, ص 16.

4-المرسوم الرئاسي رقم 09-221 المؤرخ في 2009/06/24, المتضمن القانون الأساسي الخاص بالأعوان الدبلوماسيين والقنصليين, الجريدة الرسمية عدد 38, الصادرة بتاريخ2009/06/28, ص 6.

5-المرسوم التنفيذي رقم 76-63 المؤرخ في 1976/03/25 المتضمن تأسيس السجل العقاري, الجريدة الرسمية عدد 30, الصادرة بتاريخ 1976/04/13, ص498, المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 93-123 المؤرخ في 19 ماي 1993.

6-المرسوم التنفيذي رقم 91-65 المؤرخ في 1991/03/02 المتضمن تنظيم المصالح الخارجية لأملاك الدولة والحفظ العقاري, الجريدة الرسمية عدد 10 الصادرة بتاريخ 1991/03/06, ص379.

7-المرسوم التنفيذي رقم 91-254 المؤرخ في 1991/07/27, المتضمن كيفيات إعداد شهادة الحيازة وتسليمها المحدثة بموجب المادة 39 من القانون رقم 90-25, الجريدة الرسمية عدد36, الصادرة بتاريخ 1991/07/31, ص 1365.

8-المرسوم التنفيذي رقم 03-269 المؤرخ في 07 أوت 2003, المتضمن تحديد شروط وكيفيات التنازل عن الأملاك العقارية التابعة للدولة ولدواوين الترقية والتسيير العقاري والمستلمة أو الموضوعة حيز الإستغلال قبل 1 جانفي 2004, الجريدة الرسمية عدد48, الصادرة بتاريخ 13-08-2003, ص18.

9-المرسوم التنفيذي 05-303 , المؤرخ في 2005/08/02, المتضمن تنظيم المدرسة العليا للقضاء ويحدد كيفيات سيرها وشروط الإلتحاق بها ونظام الدراسة فيها وحقوق الطلبة القضاة وواجباتهم, الجريدة الرسمية عدد58, الصادرة بتاريخ 2005/08/25, ص15.

10- المرسوم التنفيذي رقم 08-242 المؤرخ في 3 اوت 2008, المتضمن شروط الإلتحاق بمهنة الموثق وممارستها ونظامها التأديبي وقواعد تنظيمها, الجريدة الرسمية عدد 45, الصادرة بتاريخ 2008/08/06, ص4.

11- المرسوم التنفيذي 09-77 المؤرخ في 2009/02/11, المتضمن شروط الإلتحاق بمهنة المحضر القضائي وممارستها ونظامها التأديبي وقواعد تنظيمها, الجريدة الرسميةعدد11, الصادرة بتاريخ 15 فيفري2009, ص5.

12- المرسوم التنفيذي 18-85, المؤرخ في 2018/03/05 الذي يعدل ويتمم المرسوم التنفيذي رقم 09-77 الذي يحدد شروط الإلتحاق بمهنة المحضر القضائي وممارستها ونظامها التأديبي وقواعد تنظيمها, الجريدة الرسمية عدد15, الصادرة بتاريخ 2018/03/07, ص10.

13- قرار مؤرخ في 20جانفي 1992, يتضمن منح تفويض لمديري أملاك الدولة في الولاية لإعداد العقود التي تهم الممتلكات العقارية التابعة لأملاك الدولة الخاصة , الجريدة الرسمية عدد 30, الصادرة بتاريخ 1992/04/22, ص865.

ثانيا: قائمة المراجع:

أ- الكتب:

1-إسحاق إبراهيم منصور, نظريتا القانون والحق وتطبيقاتهما في القوانين الجزائرية, الطبعة 7, ديوان المطبوعات الجامعية, الجزائر, 2004.

2-أسعد دياب, أبحاث في التأمينات العينية, د.ط, المؤسسة الجامعية للدراسات والنشر, لبنان, د.س.ن.

3-آسيا دوة و رامول خالد, الإطار القانوني والتنظيمي لتسجيل العقارات في التشريع الجزائري, الطبعة2, دار هومة, الجزائر, 2007.

4-جمال بوشنافة ,شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري, د.ط, دار الخلدونية, الجزائر, 2006.

5-حسن عبد الباسط جميعي, تحول نظام الشهر العقاري في مصر إلى نظام السجل العيني, د.ط, دار النهضة العربية, مصر, 1999.

6-حسن علي الذنون, الحقوق العينية الأصلية, د.ط, شركة الرابطة للطبع والنشر, العراق , د.س.ن.

7-حسين طاهري, دليل الموثق, الطبعة1, دار الخلدونية, الجزائر, 2007.

8-خليفة الخروبي, التأمينات العينية والشخصية, الطبعة1, منشورات مجمع الأطرش للكتاب المختص, تونس, 2014.

9-خليل أحمد حسن قدادة, الوجيز في شرح القانون المدني الجزائري, الجزء4, الطبعة4, ديوان المطبوعات الجامعية, الجزائر, 2005.

10- عبد الحفيظ بن عبيدة, إثبات الملكية العقارية والحقوق العينية العقارية, د.ط, دار هومة للنشر والتوزيع, الجزائر, د.س.ن.

11- عبد الحق صافي, القانون العقاري, د.ط, د.د.ن, المغرب, 2015.

12- عبد الحميد الشواربي, إجراءات الشهر العقاري, د.ط, منشأة المعارف, مصر, 1999.

13- عبد الحميد المنشاوي, إجراءات الشهر العقاري والمحررات الخاضعة للشهر, د.ط, المكتب العربي الحديث, مصر , 2004.

14- عبد الرزاق أحمد السنهوري , الوسيط في شرح القانون المدني –أسباب كسب الملكية– , الجزء التاسع , دار إحياء التراث العربي , لبنان, د.س.ن.

15- عبدالرزاق أحمد السنهوري, الوسيط في شرح القانون المدني–التأمينات الشخصية والعينية–, الجزء العاشر, د.ط, دار إحياء التراث العربي, لبنان, د.س.ن.

16- العربي بالحاج , النظرية العامة للإلتزام في القانون المدني الجزائري, الجزء1, الطبعة4 , ديوان المطبوعات الجامعية, الجزائر,2005.

17- عمر حمدي باشا, القضاء العقاري, د.ط, دار هومة للنشر والتوزيع, الجزائر, 2005.

18- عمر حمدي باشا, حماية الملكية العقارية الخاصة, د.ط, دار هومة للنشر والتوزيع, الجزائر, 2002.

19- عمر حمدي باشا, دراسات قانونية مختلفة, د.ط, دار هومة للنشر والتوزيع, الجزائر, د.س.ن.

20- عمر حمدي باشا, نقل الملكية العقارية, الطبعة الثانية, دار هومة للنشر والتوزيع, الجزائر, 2000.

21- ليلى زروقي وعمر حمدي باشا, المنازعات العقارية , د. ط, دار هومة للنشر والتوزيع, الجزائر, 2004.

22- مجيد خلفوني, نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري,الطبعة1, الديوان الوطني للأشغال التربوية, الجزائر,2003.

23- محمد الصغير بعلي, المدخل للعلوم القانونية–نظرية القانون ونظرية الحق, د.ط , دار العلوم للنشر والتوزيع, الجزائر, 2008.

24- محمد صبري السعدي, التأمينات العينية, د.ط, دار الهدى للنشر والتوزيع , الجزائر, 2010.

25- محمد طه البشير وغني حسون طه, الحقوق العينية, الجزء الأول, د.ط, د.د.ن, العراق, د.س.ن.

26- محمد كامل مرسي بك, الملكية والحقوق العينية, د.ط, المطبعة الرحمانية, مصر, 1923.

27- نبيل إبراهيم سعد, المدخل إلى القانون-نظرية الحق- , الطبعة1, منشورات الحلبي الحقوقية, لبنان, 2010.

28- نعيمة حاجي, المسح العام وتأسيس السجل العقاري في الجزائر, د.ط, دار الهدى, الجزائر, 2009.

ب-الأطروحات والمذكرات:

ب1- أطروحات الدكتوراه:

1-إنجي هند زهدور, حماية التصرفات القانونية وإثباتها في ظل نظام الشهر العقاري, أطروحة دكتوراه, جامعة وهران, 2016/2015.

2-سليمة صيفاوي, المنازعات العقارية في الجزائر تشريعا وقضاء, أطروحة دكتوراه, جامعة باتنة, 2017-2018.

3-العمرية بوقرة, إثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري, أطروحة دكتوراه, جامعة باتنة, 2016/2015.

4-فتحي ويس, الشهر العقاري وآثاره في مجال التصرفات العقارية, أطروحة دكتوراه , جامعة وهران, 2010-2011.

5-ليلى لبيض, منازعات الشهر العقاري في التشريع الجزائري, أطروحة دكتوراه, جامعة محمد خيضر -بسكرة-, 2012/2011.

6-نادية قادري, مجال الأخذ بأحكام الحيازة والتقادم المكسب في ظل مبادئ نظم الشهر العيني في التشريع الجزائري, أطروحة دكتوراه, جامعة باتنة, 20182019.

7-نسيم بلحو, المسؤولية القانونية للموثق, أطروحة دكتوراه, جامعة بسكرة, 2015/2014.

8-وهيبة عثامنة, النظام القانوني للشهر العقاري, أطروحة دكتوراه, جامعة باتنة, 2016/2015.

ب2- رسائل ومذكرات الماجستير:

1-أحمد حمزة, أحكام التوثيق في مسائل الأحوال الشخصية, مذكرة ماجستير, جامعة الجزائر, 2010/2009.

2-أنيسة بسكري, تأسيس السجل العقاري في التشريع الجزائري, مذكرة ماجستير, جامعة البليدة, 2001/2000.

3-بالقاسم بواشري, إجراءات الشهر العقاري في التشريع الجزائري, مذكرة ماجستير, جامعة الجزائر1, 2014/2013.

4-رشيد محمودي, نظام الشهر العيني في القانون الجزائري, مذكرة ماجستير, جامعة البليدة,2001/2000.

5-سامية براهامي, إثبات بيع العقار المملوك ملكية خاصة في القانون الجزائري, مذكرة ماجستير, جامعة قسنطينة, 2008/2007.

6-سناء عجال, النظام القانوني للقاضي في التشريع الجزائري, مذكرة ماجستير, جامعة سعيدة, 2010/2009.

7-عبد القادر لزول, المسؤولية الجزائية للموثق, مذكرة ماجستير, جامعة مستغانم, 2017/2016.

8-عمر أولمي, عقد الرهن الرسمي كوسيلة ضمان لحماية حقوق الدائنين, مذكرة ماجستير, جامعة مولود معمري-تيزي وزو-,2017.

9-فاطمة الزهرة قليب, الحجز على المنقول في القانون الجزائري, مذكرة ماجستير, جامعة الجزائر, 2016/2015.

10- فرحات بن صاف, العلاقات القنصلية, مذكرة ماجستير, جامعة قسنطينة, 2014/2013.

11- فيصل الوافي, السندات الإدارية المثبتة للملكية العقارية في التشريع الجزائري, مذكرة ماجستير, جامعة تبسة, 2009/2008.

12- كريمة فردي, الشهر العقاري في التشريع الجزائري, مذكرة ماجستير, جامعة قسنطينة, 2007-2008.

13- محمد بن شهيدة, تسيير الأرشيف القضائي, مذكرة ماجستير, جامعة وهران, 2011/2010.
14- منى تموح, النظام القانوني للمحافظة العقارية في التشريع الجزائري, مذكرة ماجستير, جامعة الجزائر, 2004/2003.
15- نسيمة حشود, الشكلية في البيع العقاري-دراسة تحليلية-, مذكرة ماجيستير, جامعة الجزائر, د.ت.
16- يوسف الكوشة, مسؤولية المحضر القضائي, مذكرة ماجستير, جامعة تيزي وزو, 2013.

ج- المقالات العلمية:

1-إنجي هند زهدور, "التصرفات الخاضعة للشهر العقاري", مجلة الحقوق والعلوم الإنسانية, 2014/12/08.
2-جمال غريسي, "حقوق القاضي في التشريع الجزائري", مجلة العلوم القانونية والسياسية, عدد12, جانفي 2016.
3-حدة مبروك, "شهر الأحكام العقارية", مجلة الندوة للدراسات القانونية, العدد 24, 2019.
4-عبد الله مسعودي, "شهر الدعاوى العقارية المتعلقة بعقار مشهر", مجلة الحقوق والعلوم الإنسانية , العدد 2, الجزء1, بتاريخ 2017/05/22.
5-ليلى سلطاني, "الوظيفة القنصلية الجزائرية دعامة أساسية للعمل الدبلوماسي", مجلة آفاق فكرية, العدد5, 2016.
6-ليلى لبيض, "شهر الدعاوى القضائية في القانون الجزائري", مجلة الحقوق والعلوم الإنسانية, العدد 12, د.ت.ص.
7-مليكة جامع, "النظام القانوني للموثق في التشريع الجزائري", مجلة المنار للبحوث والدراسات القانونية والسياسية, العدد السابع, ديسمبر2018.
8-نسيمة حشود, "المسؤولية القانونية للموثق", مجلة الحقوق والعلوم الإنسانية, العدد الأول, د.ت.ص.

د- المداخلات:

1- نور الدين بن هدنة, "صلاحيات المحضر القضائي الجديدة في ظل قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجزائري", ملتقى الجزائر, يومي17و18 جانفي2009.

خلاصة

الموضوع

خلاصة الموضوع:

نظرا للأهمية البالغة التي أولاها المشرع للعقار ورغبة منه في إضفاء صفة الإئتمان على التصرفات والمعاملات العقارية أقر نظام الشهر العقاري, وأخضع مجموعة من السندات لقاعدة الشهر, تدخل ضمنها الحقوق والتصرفات التي يقوم بها الأشخاص في مختلف تعاملاتهم اليومية وأيضا الدعاوى القضائية والأحكام والقرارات التي يصدرها القضاة , وجب شهرها جميعا بالمحافظة العقارية لترتب أثرها فيما بين المتعاقدين والغير.

إلا أن السندات السابق ذكرها لا يكون لها أثر إلا إذا روعيت فيها الإجراءات المنصوص عليها قانونا لاسيما إعدادها من قبل أشخاص مؤهلين قانونا لتحريرها وهم (الموثق, المحضر القضائي, القاضي, الهيئات الإدارية, الهيئات القنصلية).

Topic summary:

Due to the extreme importance attached to the property by the legislator and his desire to give it a characteristic trust on Real Estate Actions and Transactions The real estate registration system was approved and subjected to a group of bonds for the month rule, including the rights and actions that it performs persons in their various daily dealings as well as lawsuits, judgments and decisions which are issued by the judges, must all be declared in the real estate governorate in order for their effect to be arranged in between Contractors and others

However, the aforementioned bonds have no effect unless the procedures are taken into account stipulated by law, especially its preparation by persons legally qualified to edit it and they are (Notary, judicial record, judge, administrative bodies, consular bodies).

الفهرس

المحتـــــــــــــــــوى	الصفحة
مقدمـــــــــــة	01
الفصل الأول: نطاق الشهر العقاري في التشريع الجزائري .	07
المبحث الأول: الحقوق والتصرفات القانونية الخاضعة للشهر .	09
المطلب الأول: الحقوق الخاضعة للشهر.	09
الفرع الأول: الحقوق العينية العقارية.	09
الفرع الثاني: الحقوق الشخصية وحق الإرث.	16
المطلب الثاني: التصرفات الناقلة والكاشفة للحقوق العينية الأصلية.	19
الفرع الأول: التصرفات الناقلة للحقوق العينية الأصلية.	19
الفرع الثاني: التصرفات الكاشفة والمصرحة للحقوق العينية الأصلية.	21
المبحث الثاني: الدعاوى والأحكام القضائية الخاضعة للشهر.	24
المطلب الأول: شهر الدعاوى القضائية.	24
الفرع الأول: الدعاوى الخاضعة للشهر.	25
الفرع الثاني: موقف القضاء من شهر الدعوى القضائية العقارية.	29
المطلب الثاني: شهر الأحكام والقرارات القضائية.	32
الفرع الأول: الأحكام المصرحة للحقوق العينية العقارية الأصلية.	32
الفرع الثاني: الأحكام القضائية الناقلة للحقوق العينية العقارية الأصلية.	36
خلاصة الفصل الأول.	39
الفصل الثاني: الهيئات المكلفة قانونا بإعداد المحررات الخاضعة للشهر.	40
المبحث الأول: الضباط العموميون .	42
المطلب الأول: الموثق.	42
الفرع الأول: تنظيم مهنة الموثق.	43
الفرع الثاني: دور الموثق في تحرير العقود والمحررات الخاضعة للشهر.	47
المطلب الثاني: المحضر القضائي.	49
الفرع الأول: تنظيم مهنة المحضر القضائي.	50

الفرع الثاني: مهام وصلاحيات المحضر القضائي.	53
المبحث الثاني: الهيئات الإدارية والقضائية والقنصلية.	56
المطلب الأول: الهيئات الإدارية والقضائية	56
الفرع الأول: الهيئات الإدارية.	57
الفرع الثاني: الهيئات القضائية.	58
المطلب الثاني: الهيئات القنصلية.	63
الفرع الأول: تنظيم وظيفة القنصل.	64
الفرع الثاني: حقوق الموظف القنصلي وواجباته في القانون الجزائري.	67
خلاصة الفصل الثاني.	70
الخـــــــــــاتمة	71
قائمة المصادر والمراجع	73
خلاصة الموضوع	82
الفهرس	83