

## المحاضرة السادسة + السابعة + الثامنة

### المحور الثاني: محل الشهر العقاري

اهتم المشرع الجزائري بتنظيم الملكية العقارية عن طريق سن قواعد قانونية تضبط كل التصرفات الواردة على العقارات وتحكمها تتضمن مجال استعمالها واستغلالها والتصرف فيها من خلال قواعد تبيّن قوامها المادي. إذا كانت الملكية في المنقول سندها الحيّزة، فإن العقار بطبيعته الثابتة المستقرة يخضع لنظام الشهر العقاري بهدف إعلام المتعاملين بشأنه بكل ما يرد عليه من تصرفات مختلفة.

والسؤال المطروح ما هو محل الشهر العقاري؟

تضمن الأمر 74-75 نطاق محل الشهر العقاري في أحكام المواد 14-15-16-16 مكرر، 17 منه، والتي تشمل شهر التصرفات القانونية من عقود رسمية، عقود وقرارات قضائية، محاضر معدة من قبل مصلحة مسح الأراضي، تسجيلات الرهون أو الامتيازات العقود الإدارية، العرائض القضائية، التصرفات الواردة على حقوق شخصية.

سيتم دراسة جميع التصرفات الخاضعة للشهر العقاري ابتداء من العقود التوثيقية، العقود والقرارات الإدارية، الأحكام والقرارات القضائية، الدعاوى القضائية.

### أولاً: التصرفات المتعلقة بحقوق عينية عقارية أصلية

يعرف الحق العيني بأنه سلطة يقرها القانون لشخص معين على شيء محدد بذاته يكون له بمقتضاه أن يفيد منها مباشرة في حدود معينة يرسمها القانون.

تنقسم الحقوق العينية إلى أصلية أو تبعية، فالأولى لها وجود مستقل لا تتعلق بحق آخر مثل حق الملكية، حق الانتفاع، حق الاستعمال، حق السكنى، حق الارتفاق. أما الحقوق العينية التبعية فلا يتصور قيامها استقلالاً، بل تستند في وجودها إلى حق شخصي متبوع كضمان للوفاء، وتتضمن حق الرهن الرسمي، الرهن الحيّزي، حق التخصيص، حق الامتياز.

لقد اشترطت المادة 16 من الأمر 74-75 على أنه لا يكون للعقود الإرادية والاتفاقات التي ترمي إلى إنشاء أو نقل أو تصريح أو تعديل أو انقضاء حق عيني أثر حتى بين الأطراف إلا من تاريخ نشرها في مجموعة البطاقات العقارية.

وعليه، سيتم التعرض لهذه التصرفات فيما يلي:

### 1- التصرفات المنشئة والناقلة للحقوق العينية العقارية الأصلية

هناك العديد من التصرفات القانونية المنشئة أو الناقلة أو المصرحة أو المعدلة أو المنهية لحقوق عينية أصلية التي تكون محلاً للشهر العقاري وندناولها تباعاً:

1-1 التصرفات المنشئة لحقوق عينية عقارية أصلية: إنشاء الحق دليل على أن هذا الأخير لم يكن موجودا من قبل، غير أن التصرف هو الذي كان سببا في ظهوره وإنشائه، ومن أمثلة هذه التصرفات العقود المنشئة لحق انتفاع، حق استعمال على عقار أو حق سكنى أو حق ارتفاق، رغم أنها حقوق عينية منقرعة عن حق الملكية، وهذا الأخير لا ينشئه التصرف القانوني، لأن الملكية لا توجد ابتداء إلا بالاستيلاء، والاستيلاء واقعة مادية أدت إلى اكتساب الملكية. (عبد الرزاق السنهوري، الجزء 9، ص 347).

1-2 التصرفات الناقلة لحقوق عينية عقارية أصلية: تصرفات قانونية منوطها نقل الحق العيني من شخص إلى آخر ثم شهره، ومن أشهر التصرفات الناقلة للملكية بين الأحياء: البيع العقاري، الهبة، أو تصرفات ملزمة لجانب واحد كالوصية.

كذلك أوجب قانون الأوقاف رقم 25-06 شهر عقد الوقف بحيث نصت المادة 24 منه على أنه: " يخضع العقد الرسمي المتعلق بالأموال الوقفية العقارية لإجراءات التسجيل والشهر العقاري" (القانون رقم 25-06، 2025).

وكذلك المحررات والعقود المعدة من قبل مدير أملاك الدولة بمناسبة تحرير العقود المتعلقة بكل العمليات العقارية الواردة على أملاك الدولة فيتوجب شهرها لدى المحافظة العقارية منها: العقود الإدارية المتضمنة التنازل عن الأملاك العقارية التابعة للدولة ولدواوين الترقية العقارية (المرسوم التنفيذي رقم 18-152)، عقود الامتياز الفلاحي، عقود الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز المشاريع الاستثمارية. المحررات المعدة من قبل مصلحة مسح الأراضي.

كما يخضع للشهر العقاري القرارات الإدارية: ومثاله وجوب شهر قرار نزع الملكية للمنفعة العامة وفق القانون رقم 91/11 يحدد القواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العامة، شهر رخصة التجزئة.

3-1- التصرفات المعدلة لحقوق عينية عقارية أصلية: هي تصرفات تتناول الحق العيني الموجود أصلا بالتعديل من حيث مداه ونطاقه، ومثاله العقد الذي ينهي الشرط المانع من التصرف الوارد على حق ملكية عقار، أو عقد يتضمن تعديل شروط عقد بيع عقار فيوجب شهره. (فتحي ويس، 2014، ص 288).

4-1- التصرفات المصرحة بحقوق عينية عقارية أصلية: هي تصرفات تكشف الحق العقاري الموجود من قبل، وكان بحاجة لإقرار وجوده بموجب حكم قضائي أو تصرف، ويكون واجب الشهر، ومن أمثلته:

- عقد الصلح، عقد القسمة، كما تخضع لأحكام الشهر العقاري الشهادة التوثيقية بنقل ملكية بعد وفاة، ولقد نصت المادة 15 من الأمر 74-75 على أنه: " كل حق للملكية وكل حق عيني آخر يتعلق بعقار لا وجود له بالنسبة للغير إلا من تاريخ يوم اشهارهما في مجموعة البطاقات العقارية، غير أن نقل الملكية عن طريق الوفاة يسري مفعوله من يوم وفاة أصحاب الحقوق العينية.

