وزارة التعليم العالي والبحث العلمي

جامعة يحي فارس بالمدية

كلية الحقوق والعلوم السياسية

إجراءات شهر الدعاوى القضائية العقارية

مذكرة مقدمة ضمن متطلبات للحصول على شهادة الماستر

تخصص: القانون العقاري

تقديم الطالبتين:

مبارك سميرة

بصري هبة الله

إشراف الأستاذ:

د/ جمال بوشنافة

لجنة المناقشة:

اللقب والاسم	المؤسسة الأصلية	الصفة
كربوش سليم	جامعة المدية	رئيسا
جمال بوشنافة	جامعة المدية	مشرفا
غياطو الطاهر	جامعة المدية	مناقشا

السنة الجامعية: 2023-2024


بسم الله الرحمن الرحيم

كلمـــــة شكـــــر

نشكر الله سبحانه وتعالى على توفيقنا وهو القائل : " وما توفيقي إلا بالله عليه توكلت واليه أنيب"

" صدق الله العظيم "

كما نتقدم بجزيل الشكر و الامتنان وفائق التقدير و الاحترام إلى الأستاذ المشرف الدكتور " بوشنافة جمال " الذي نعتز أن نكون من بين الطلبة الذين أطرهم وأمدهم بتوجيهاته وأفادهم بمادته العلمية و تجربته المهنية في حق التربية و التعليم حتى أوصلنا إلى انجاز هذا البحث المتواضع .

كما لا يفوتنا في هذه المناسبة أن نتقدم بجزيل الشكر إلى كل أستاذة معهد العلوم القانونية و الإدارية بجامعة يحي فارس بالمدية، الذين تعلمنا منهم الكثير خلال هذه المرحلة التعليمية وخاصة في طور الماستر، كما نتقدم بجزيل الشكر إلى كل من مد لنا يد المساعدة من قريب أو بعيد .

إهداء

أتقدم بالحمد والثناء لله عز وجل الذي ألهمني القدرة على هدا العمل المتواضع

اهدي وامنح ثمرة هدا الجهد إلى حبيبة قلبي ومنبع حناني

إلى من صلت وركعت وسجدت إلى اعز إنسانة في الوجود

أمي العزيزة حماك وأطال الله في عمرك

إلى من وقف معي في الصغر والكبر، إلى من نصحني وأرشدني وأوصلني

إلى ما أنا عليه

أبي العزيز حفظه المولى وأرضاه عنا

إلى زوجي ورفيق حياتي

كمال

إلى أختي ورفيقة دربي العزيزة

إيناس

إلىاخوايا: أسامة وتوفيق

إلى كل من أكن لهم الاحترام والتقدير

- مبارك سميرة -

إهداء

اهدي ثمرة جهدي إلى من ربياني على حب العلم والفضيلة وأسمى القيم إلى من أضاء لي درب العلم شموعا

أبي الغالي

إلى من يصعب حصر جميلها، والجنة تحت أقدامها

أمي الغالية

إلى جدتي حفظها وشفاها الله لنا وأطال في عمرها

إلى الغالي الذي لا طالما تمنيت مشاركته فرحتي

جدي حمزة رحمه الله

إلى الغاليين على قلبي روح جدي وجدتي رحمهما الله

إلى من ساندتني بوقوفها معي دون تردد

أختي ملك

إلى اعز الناس :أخوالي وخالاتي عمي وعماتي

إلى إخوتي : هديل، ياسين، شهد، لينا

إلى صغيرتنا الغالية

حنين

إلى كل زملائي وزميلاتي

- بصري هبة الله -

مقدمة

مقدمـــــة

نظم المشرع عمليات الإشهار العقاري من خلال المرسوم التنفيذي 76-63 المتضمن تأسيس السجل العقاري و الذي نص من خلال المادة 85 منه على ضرورة إشهار عرائض افتتاح الدعاوى العقارية ، واعتبر أن عدم إشهار بالمحافظة العقارية من بين أسباب عدم قبولها شكلا ، وقد ساير المشرع ذلك بعد صدور قانون الإجراءات المدنية و الإدارية سنة 2008 ، لاسيما حول التصرفات الواردة على العقارات المتنازع فيها ، وقد ترك ذلك تبيانا كبيرا حولها بين محافظة عقارية وأخرى وذلك إلى غاية صدور القانون رقم 18/18 المتضمن قانون المالية لسنة 2019 ، و الذي أدرج المادة 16 مكرر بالأمر 74/75 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري و التي جاءت بأحكام جديدة تنظم عملية إشهار العرائض وشطبها .

وقد شرع شهر الدعوى بموجب عريضة افتتاحية لحماية رافعها وصونا لحقوقه كي يعلم الغير بان العقار محل المطالبة قضائية أمام ساحة القضاء، وهو المصدر الوحيد لترتيب الحقوق فيما بين المتعاقدين أو في مواجهة الغير.

وإذا رجعنا إلى موضوع بحثنا الذي هو إجراءات شهر الدعاوي القضائية العقارية أي بداية الخصومة القضائية بين شخصين حول العقار ، وللحد من أي تلاعب من طرف المدعي أو المدعي عليه ، قيد المشرع الجزائري أصحاب الدعوى القضائية بقيد شكلي ، وهو إجراء الشهر على العريضة الافتتاحية للدعوى القضائية إذا انصب الحق المطالب به على دعوى الفسخ،الإبطال ، التعديل ، النقص و التي نص عليها المشرع في المادة 85 من المرسوم 76-63 المعدل و المتمم .

وبهذا القيد المتمثل في شهر العريضة الافتتاحية للدعوى كان لزاما وضعها في نموذج حدده القانون المالية مقابل دفع رسم مالي محدد قانونا ، وتمر بمراحل معينة تتمثل في الإيداع ثم المراقبة ثم التأشير عليها من طرف السيد المحافظ العقاري .

وللمحافظ العقاري كافة الصلاحيات في دراسة العريضة سواء بالقيد أو رفض الإيداع طبقا للصلاحيات المخولة له ، ولشهر العريضة اثر كبير سواء على المدعي رافع الدعوى أو المدعي عليه في الخصومة.

لقد اخترنا هذا الموضوع بدافع الواقع العملي الذي فرض علينا معرفة وتقدير قيمة العقار من الناحية القانونية وكيفية حماية حق تملك العقار و الحفاظ عليه ، وكذلك من الناحية العملية لما لهذا الموضوع من مرونة وبساطة النقاش فيه .

وعليه ،فالإشكالية التي تثار في هذه الحالة تكون على النحو التالي :

ما هي إجراءات شهر الدعوى القضائية العقارية ؟ وما هي الآثار المترتبة على ذلك ؟

وللإجابة عن هذه الإشكالية اعتمدنا المنهج الوصفي ، وذلك من خلال شرح معنى الدعاوى القضائية بصفة عامة وشرح الدعاوى القضائية العقارية بصفة خاصة ، بالإضافة إلى المنهج التحليلي من خلال إجراءات الشهر الدعاوى القضائية العقارية وكذا تحليل مضمون النصوص القانونية و التنظيمية التي تنصب عليها دراستنا

بناء على أهمية الموضوع والإشكالية المثارة بشأنه والمناهج المتبعة في دراسته، ارتأينا تقسيمه إلى فصلين،خصصنا الفصل الأول للبحث في ماهية شهر الدعاوى القضائية العقارية ، ومحاولة تحديد مفهوم شهر الدعاوى القضائية العقارية وتحديد شروطها وأنوعها وكذا النصوص التشريعية و التنظيمية التي تحكم شهر هذه الدعاوى، أما الفصل الثاني فتطرقنا فيه إلى إيداع عريضة الدعوى القضائية العقارية لشهرها لدى المحافظة العقارية و الآثار المترتبة على ذلك، والذي من خلاله توغلنا في صلب الموضوع ، حيث تعرضنا إلى إيداع عريضة الدعوى القضائية العقارية لشهرها بالمحافظة العقارية و الآثار المترتبة على ذلك فتناولنا تعريف العريضة الافتتاحية ومن خلال ذلك تم تحديد البيانات اللازمة الواجب إدراجها بالعريضة الافتتاحية وشروط قبولها ، ثم تطرقنا إلى الإجراءات العملية التي يقوم بها المدعي أو وكليه أو محامية من اجل شهر الدعاوى القضائية العقارية ، ثم تناولنا الآثار المترتبة عن عملية الشهر العقاري سواء بالنسبة للمدعي أو المدعي عليه أو الغير.

الفصل الأول:

ماهية شهر الدعاوى القضائية العقارية

الفصل الأول : ماهية شهر الدعاوى القضائية العقارية

تقر التشريعات المختلفة أن الدعوى حق لجميع الأشخاص فلكل شخص أن يستعملها في الحدود التي يجيزها المشرع، وبما أنها وسيلة من الوسائل التي تقررها الدولة للأشخاص للحصول على الحماية القانونية باعتبارها أنها تمنعهم من أنفسهم وأموالهم بطرائقهم الخاصة وهذا من اجل الأمن والنظام في المجتمع حماية ونظر لأهمية العقار وأهمية تملكه في تحقيق الازدهار والتنمية الاقتصادية فان المنازعات تكثر حوله وتجدد مما أدى إلى اللجوء إلى بسط الحماية على العقار من طرف التشريعات، ومن المعلوم أن الحق المجرد من الدعوى القضائية يكون له وجود مادي دون الوجود القانوني ، فالدعوى القضائية هي التي توفر لصاحب الحق وسيلة للدفاع عن حالة الاعتداء، وعليه فان مجمل التشريعات أتاحت لأصحاب الحق اللجوء إلى القضاء لرفع الدعوى القضائية العقارية، وعليه قمنا بتقسيم هذا الفصل إلى مبحثين،المبحث الأول خصصناه إلى مفهوم شهر الدعاوى القضائية العقارية، والمبحث الثاني خصصناه إلى النصوص التشريعية والتنظيمية والمراسيم التنفيذية التي تحكم شهر الدعاوى القضائية العقارية.

المبحث الأول:مفهوم شهر الدعاوى القضائية العقارية

قمنا بدراسة هذا المبحث بتقسيمه إلى ثلاثة مطالب، كمطلب أول تطرقنا فيه إلى مفهوم شهر الدعاوى القضائية العقارية، المطلب الثاني شروط الدعاوى القضائية العقارية، المطلب الثالث الدعاوى القضائية الواجب شهرها.

المطلب الأول: تعريف الدعاوى القضائية العقارية

اختلفت علماء القانون في وضع تعريف محدد للدعوى القضائية اختلافا كثيرا حول تعريفها وتحديد خصائصها وتمييزها عن غيرها من النظم القانونية الأخرى.

فقد عرفها كثير منهم، الدعوى القضائية هي سلطة الالتجاء إلى القضاء للحصول على تقرير حق أوحمايته[1].

كما عرفها آخرونبأنهاالسلطة المخولة لكل شخص له حق يعترف القانون بوجوده في أن يطلب حماية القضاء لإقرار هذا الحق أو رد الاعتداء عنه أو استرداده إذا سلب[2].

وعليه ارتأينا تقسيم هذا المطلب إلى ثلاثة فروع تناول في الفرع الأول المعنى اللغوي للدعوى وفي الفرع الثاني المعنى الاصطلاحي للدعوى وفي الفرع الثالث المعنى القانوني للدعوى.

الفرع الأول: المعنى اللغوي للدعوى

الدعوى في اللغة اسم من الادعاء، وهو المصدر أي أنها اسم لمن يدعي، وتجمع على دعاوي بكسر الواو وفتحها، ولها في اللغة اطلاقات متعددة منها الحقيقي ومنها المجازي ومعظمها يرجع إلى المعنى الأصلي واحد وهو الطلب والتمني والدعاء، وتستعمل كثيرا بمعنى إضافة الإنسان إلى نفسه شيئا، سواء أكان ملكا أم استحقاقا من غير تقييدها بحال المنازعة أو المسالمة.

الفرع الثاني: المعنى الاصطلاحي للدعوى

الدعوى هي قول مقبول أو ما يقوم مقامه في مجلس القضاء، ويقصد به إنسان طلب حق له أو لمن يمثله أو حمايته وهذا التعريف يبين أن الدعوى تصرف قولي ويكون بواسطة القول، كما يجوز أن يكون بواسطة الكتابة أو الإشارة .

[1]- راجع احمد أبو الوفاء .المرافعات المدنية و تجارية .منشأة المعارف 1981، الطبعة الخامسة عشرة، ص 110.

[2]- راجع عبد الوهاب العشماوي و المحامي محمد العشماوي، قواعد المرافعات في التشريع المصري و المقارن ، الجزء الأول ، مكتبة الآداب ، القاهرة،1957، ص554.

الفرع الثالث: المعنى القانوني للدعوى

في حين نجد المشرع الجزائري قد حذا حذوا المشرع الفرنسي وتطرق إلى تعريف الدعوى القضائية في المادة 03 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية حيث جاء فيما يلي : يجوز لكل شخص يدعي حقا رفع الدعوى أمام القضاء للحصول على ذلك الحق وحمايته[1].

هذا النص يعرف الدعوى القضائية عبارة عن ادعاء بحق أمام القضاء وتبعا لذلك نجد أن المشرع الجزائري قد تأثر بالتشريع الفرنسي الذي اخذ على عاتقه تعريف الدعوى القضائية في نص المادة 30 من قانون الإجراءات المدنية الفرنسية حيث جاء فيها ما يلي " الدعوى هي حق مقدم الادعاء في أن يسمع ادعائه من حيث الموضوع لكي يتمكن من تحديد ما إذا كان هذا الادعاء مؤسسا غير مؤسس بالنسبة للخصم فالدعوى هي حق في مناقشة أساس الادعاء .

المطلب الثاني: شروط الدعاوى القضائية العقارية

لقد سبق القول أن الشخص حر في ممارسة لحقه في الالتجاء إلى القضاء ، و أوجبت القوانين توافر عدد من الشروط في تكوين هذه الأخيرة لكي تكون صالحة لنظر فيها أمام القضاء ، ولهذا اجمع الفقه على ضرورة إحاطة الدعوى ببعض الشروط حتى تكون صالحة لعرضها أمام القضاء ، فليس كل ملتجأ إلى القضاء صاحب حق في الدعوى لذلك يجب تنظيم هذا الحق وذلك بوضع شروط عامة يتعين توافرها هذا ما سنتناوله من خلال فرعين نتناول في الفرع الأول الصفة و المصلحة وفي الفرع الثاني الأهلية.

الفرع الأول : الصفة و المصلحة

تنص المادة 13 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية على انه :

"لا يجوز لأي شخص التقاضي ما لم تكن له صفة وله مصلحة قائمة أو محتمة يقرها القانون،

يثير القاضي تلقائي انعدام الصفة في المدعي أو في المدعي عليه ، كما يثير تلقائي انعدام الإذن إذا ما اشترطه القانون "[2]، هذا ما سنتناوله من خلال نقطتين.

أولا-الصفة : هي العلاقة المباشرة التي تربط أطراف الدعوى بموضوعها [3] ، وبالرجوع إلى المادة 13 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية : " لا يجوز لأي شخص التقاضي ما لم تكن صفة " ، وعليه الصفة هي الحق في المطالبة أمام القضاء ، بمعنى أن التمتع بصفة التقاضي يكمن في السند القانوني

[1]- انظر المادة 03 من قانون الإجراءات القانونية و الإدارية .

2- انظر المادة 30 من قانون الإجراءات المدنية الفرنسي.

[3] - انظر المادة 13 من قانون الإجراءات المدينة و الإدارية المؤرخ في 2008/02/25 جريدة رسمية رقم 21 .

[4] - راجع سائح سنقوقة . شرح قانون الإجراءات المدنية و الإدارية ، دار الهدى للطباعة و النشر و التوزيع ، الجزائر ص 66.

الذي يمنحه القدرة على الادعاء (الترخيص)[1] و الصفة في الدعوى يجب أن يكون كل من المدعي و المدعي عليه ذا شأن في القضية التي أثيرت حولها الدعوى ، أما الصفة في التقاضي يجب توافرها في كل من المدعي و المدعي عليه ، فإذا رفعت الدعوى من طرف لاحق له فان الدعوى لا تقبل شكلا أما إذا لم تتوفر الصفة في طرف المدعي عليه فان دعوى المدعي عليه ترد موضوعا لا شكلا .

وعليه فمن المبادئ العامة،أن الدعوى ترفع من ذي صفة على ذي صفة كما يسمح القانون لشخص أخر بتمثيله في الإجراءات ، كان يحضر المحامي نيابة عن المدعي أو يحضر شخص أخر بموجب وكالة خاصة [2].

ثانيا - المصلحة :يقصد بها المصلحة القانونية التي يقر بها القانون ويحميها بصفة مجردة وهذا ما عبرت عليها المادة 13 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية في القاعدة التي تنص عليها هذه المادة انه لا دعوى و لأدفع بغير المصلحة ، بمعنى أن يكون الغرض منها حماية حق أو الحفاظ على مركز قانوني كما يجب أن تكون المصلحة قائمة وحالة و محتملة ، ويقصد بالمصلحة القائمة المخصصة غير المحتملة ، أما المقصود بالحالة أي غير مؤجلة .

ومنه يقصد بالمصلحة القائمة هو وقوع الاعتداء أو حصول نزاع حول الحق الموضوعي المدعى به، وحين إذن تتولد المصلحة في الدعوى حيث يترتب حرمان لشخص من المنافع التي كان الشخص يتمتع بها من قبل مما يستلزم تدخل القضاء لحمايته بتطبيق جزاء القاعدة القانونية ، وتقر القاعدة العامة أن دعوى لا تكون مقبولة إلا إذا كانت المصلحة قائمة وحالة [3].

كما يستخلص في نص المادة 13 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية على أن القاعدة العامة هنا تقر أن الدعوى لا تكون مقبولة إلا إذا كانت المصلحة قائمة وحالة،غير انه يرد استثناء على القاعدة حيث انه تقبل الدعوى القضائية على مجرد وجود مصلحة محتملة في حالات معينة ينص فيها القانون على ذلك ، وعليه المشرع الجزائري قد سوى بين المصلحة قائمة أو محتملة ، ومنه فان جميع الدعاوى تكون مقبولة أمام القضاء بصرف النظر عن نوع المصلحة سواء كانت قائمة أو حالة .

[1] - راجع عبد السلام ذبي ، قانون الإجراءات المدنية و الإدارية ، ترجمة للمحاكمة العادلة ، مجلد 03 الجزائر المدرسة الوطنية للفنون المطبعية ، ص 68 .

[2] - راجع بربارة عبد الرحمان ، شرح قانون الإجراءات المدنية و الإدارية ، منشورات ، بغدادي .2009 ص 34.35.36.

[3] - راجع عمر زودة ، الإجراءات المدنية و الإدارية في ضوء أراء الفقهاء وأحكام القضاء الجزائر الطبعة 2-ص 66.67.

المطلب الثالث:الدعاوى القضائية الواجب شهرها

نصت المادة85 من المرسوم 63/76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري،[1] وكذلك المادة 519 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية[2] على أنواع محددة من الدعاوى التي تخضع لعملية الشهر وهي الدعاوي الرامية إلى فسخ أو نقض أو إبطال أو إلغاء أو تعديل حقوق عينية تستند على وثائق مشهرة إضافة إلى تلك المنصوص عليها في حالات خاصة ،هذا ما سنتطرق إليه من خلال أربع فروع نتناول في الفرع الأول الدعاوي الرامية إلى فسخ حقوق مشهرة وفي الفرع الثاني الدعاوي الرامية إلى إبطال الحقوق المشهرة وفي الفرع الثالث الدعاوى الرامية إلى إلغاء أو تعديل الحقوق المشهرة ، أما في الفرع الرابع فنتطرق فيه إلى الدعاوى الرامية إلى نقض الحقوق المشهرة .

الفرع الأول : الدعاوى الرامية إلى فسخ الحقوق المشهرة

الفسخ هو جزاء عن تخلف احد المتعاقدين بالوفاء بالتزاماته وهذا ما نصت عليه المادة 119 من القانون المدني و التي جاء فيها: " في العقود الملزمة لجانبين إذا لم يوفي احد المتعاقدين بالتزامه جاز للمتعاقد الأخر بعد اعذراه المدين أن يطالب بتنفيذ العقد أوفسخه مع التعويض في الحالتين إذا اقتضى الحال ذلك، ويجوز للقاضي أن يمنح المدين أجلا حسب الظروف، كما يجوز له أن يرفض الفسخ إذا كان ما لم يوف به المدين قليل الأهمية بالنسبة إلى كامل الالتزامات "[3].

وعليه دعوى الفسخ هي الدعوى التي يرفعها احد أطراف العقد إذا تقاعس الطرف الثاني عن تنفيذه بعدما يقوم الطرف الدائن بأعذار الطرف المدين من اجل تنفيذ التزامه، وفي حالة بقاء الاعذار بدون جدوى ما عليه إلاأن يلجأ إلى القضاء طالبا فسخ العقد بسبب إخلال الطرف الأخر بالتزاماته التعاقدية [4].

و الفسخ تبعا للقواعد العامة هو جزاء يترتب على امتناع احد المتعاقدين عن تنفيذ ما التزم به حق للمتعاقد في حل الرابطة العقدية إذا لم يوف المتعاقد الأخر بالتزامه حتى يتحرر بدوره من الالتزامات التي تحملها بموجب العقد محل الفسخ،إذا يترتب على تقرير الفسخ زوال كل أثارهبأثر رجعي[5].

وبناء على نص المادة :122 من القانون المدني[6] يعاد الأطراف إلى ما كان عليه قبل التعاقد فيرد كل من المتعاقدين من أخذه تنفيذ للعقد وقد يمتد إلى الغير إذا اكتسب حقا من احد أطراف العقد ، و في حالة

[1]- انظر المادة 85 من المرسوم 63/76 ، المتعلق بتأسيس السجل العقاري المعدل و المتمم المؤرخ في 1976/03/25.
[2] - انظر المادة 519 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية .
[3] - انظر المادة 119 من قانون المدني .
[4] - راجع صبري السعدي محمد ، الواضح في شرح القانوني المدني ، النظرية العامة للالتزامات ، مصادر الالتزام العقد والإرادة المنفردة ،الطبعة 04 سنة 2009 ،عين مليلة ،الجزائر ،ص 348.
[5]- راجع عبد الودود يحي ، الموجز في نظرية الالتزامات ، دار النهضة العربية ، القاهرة ، المؤرخ في 1965/03/25.
[6]- انظر المادة 122 من القانون المدني.

استحالة إرجاع الحالة إلى ما كانت عليه، يحكم القاضي بالتعويض ، ودعوى الفسخ تتقادم بمضي 15 سنة من تاريخ ثبوت الحق في الفسخ ، و الفسخ قد يكون قضائي آو اتفاقي آو بحكم القانون .

أولا- الفسخ القضائي: يتجسد عند ما يطالب به احد المتعاقدين أمام الهيئة القضائية وهذا بعد أعذار الطرف الممتنع عن تنفيذ التزاماته التعاقدية دون الحاجة إلى النص عليه في طلب العقد [1]، والقاضي يملك سلطة تقديرية موسعة في تقريره بعد أن يتأكد من إخلال المدين بالتزاماته ، كما أن المحكمة وقبل إقرارها الفسخ تراعي مصلحة الطرفين، فقد تمنح اجل إضافي للمدين ينفذ التزامه في حالة ما إذا كان ما بقي من دين في ذمته قليل في مقابل ما تم الوفاء به [2].

ثانيا- الفسخ الاتفاقي : وهو الفسخ الذي يتم دون اللجوء إلى القضاء وذلك باتفاق الطرفين على فسخ العقد بطريقة رضائية [3].

وتتمثل شروطه في ما يلي :

أ-أن يكون هناك اتفاق على الفسخ.

ب -أن يكون المقصود من الاتفاق استبعاد الفسخ القضائي.

ج-أن يكون سبب الاتفاق على إمكان فسخ العقد هو عدم تنفيذ احد المتعاقدين لالتزاماته .

ولقد اقر المشرع الجزائري هذا المبدأ بموجب المادة 122 من القانون المدني.

ثالثا - الفسخ بحكم القانون :أكدت عليه المادة 121 من القانون المدني و التي نصت على ما يلي : " في العقود الملزمة بجانبين إذا انقضى الالتزام بسبب تنفيذه انقضت معه الالتزامات المقابلة له ويفسخ العقد بحكم القانون "[4] .

وعليه يتضح لنا أن العقد يفسخ إذا استحال تنفيذ التزام احد الطرفين، كان يكون ملزم بتسليم الشيء ثم يهلك، ويمكن للقضاء أن يتخل عندما يرفع احد الأطراف دعوى قضائية لإثبات استحالة التنفيذ [5].

الفرع الثاني :الدعاوي الرامية إلى إبطال الحقوق المشهرة

لكي يكون العقد صحيحا يجب أن تكون أركانه صحيحة وقائمة ولا يوجد بها أي عيب أو خلل ، ولقد نظم المشرع الجزائري هذه الشروط و القواعد انطلاق من المواد (59) إلى (98) من القانون المدني ثم

[1] - راجع بوبشير محمد أمقران ، قانون الإجراءات المدينة ، ديوان المطبوعات الجامعية ، الجزائر2001 ،ص 27.
[2] - راجع علي فلالي ، الالتزامات (النظرية العامة للعقد) ، الجزائر ، 2010 ، ص334.
[3] - راجع علي فلالي ،مرجع سابق ، ص 335.
[4] - انظر المادة 121 من القانون المدني .
[5] - راجع فهيمة قسوري، شهر الدعاوى و الأحكام القضائية العقارية ، مقال منشور بمجلة المنتدى القانوني كلية الحقوق و العلوم السياسية ، جامعة محمد خيضر ، بسكرة، الجزائر ، عدد 07 ، 2010/04/07 ، ص322.

عقب مباشرة بالمواد (99) إلى (105) التي تطرقت إلى الجزاء المترتب على عدم احترام هذه الشروط ومن هذه الجزاءات هو البطلان عند تخلف ركن من أركان العقد [1].

أما البطلان يكون عندما يتقرر إبطال العقد لفائدة من تقرر الإبطال لصالحه، ويكون ذلك بصدور حكم قضائي بالإبطال الذي يكون له اثر رجعي، ويرجع المتعاقد إلى الحالة التي كان عليها قبل العقد و بالتالي متى تم إشهار الدعاوي القضائية التي تهدف إلى إبطال الحق العيني العقاري المشهر فان هذا الحق يكون مهدد بالإلغاء[2].

الفرع الثالث: الدعاوى الرامية إلى إلغاء أو تعديل الحقوق المشهرة

نقسم هذا الفرع إلى نقطتين، أولا دعاوى الإلغاء وثانيا دعاوى التعديل.

أولا- دعاوى الإلغاء :تعتبر دعوى الإلغاء من أهم دعاوى القضاء الإداري وهي تهدف إلى إعدام قرارات الإدارة غير مشروعة وتعرف على أنها " الدعوى القضائية الإدارية الموضوعية و العينية التي يحركها ويرفعها ذوي الصفة القانونية و المصلحة أمام جهات القضاء المختصة في الدولة للمطالبة بإلغاء قرارات إدارية غير مشروعة وتتحرك وتنحصر سلطات القاضي المختفي فيها في مسالة البحث عن شرعية القرارات الإدارية المطعون فيها بعدم المشروعة [3].

وعليه اعتبار أن الدفتر هو قرار إداري تسلمه هيئة إدارية هي المحافظة العقارية فان الجهة القضائية المختصة بإلغائه حسب نص الماديتين : 800 و 801 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية يرجع إلى المحاكم الإدارية[4].

وعلى ضوء ذلك فان الدعاوى التي تهدف إلى إلغاء أو تعديل الدفاتر العقارية لا تقبل شكلا إلا إذا تم احترام شرط الشهر ومن ثمة لا بد من شهر هذه الدعاوى الرامية إلى إلغاء الحقوق المشهرة لإعلام الغير حسن النية بالوضعية الحقيقية للعقاروهذا ما أكدت عليه صراحة المادة (17) من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية ،وكذا المادة 85 من المرسوم المادة 85 من المرسوم (63/76) السالف الذكر [5].

ثانيا - دعاوى التعديل:إن هذه الدعوى مستحدثة بموجب نص المادة 519 من قانون إجراءات المدنية و الإدارية وهي تعتبر تكملة لأنواع الدعاوى التي ذكرت على سبيل الحصر لا المثال في نص المادة 85 من المرسوم 63/76 المعدل و المتمم المذكور سابقا، حيث أن هذه الحقوق تهدف إلى تعديل حقوق

[1] - راجع محمد صبري السعدي، الواضح في شرح القانون المدني ، دار الهدى للطباعة و النشر و التوزيع ، الجزائر طبعة 2009 ، ص 246.

[2] - راجع بوقرة العمرية ، شهر الدعاوى القضائية ، مقال منشور بمجلة الأستاذ الباحث للدراسات القانونية و السياسية ، جامعة محمد بوضياف ،المسيلة، المجلد الأول ، العدد السابع ،سبتمبر 2017، ص88.

[3]- راجع عوابدي عمار، النظرية العامة للمنازعات الإدارية في النظام القضائي الجزائري، الجزء الثاني، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، ص314.

[4]- انظر للمادتين 800 و 801 من قانون الإجراءات المدنية و الادارية .

[5] - أنظر التعليمة رقم 9108، مرجع سابق.

عينية أصليةأو تبعية مشهرة [1]، وهذا ما نصت عليه المادة 72 من المرسوم 63/76 و التي أكدت على إشهار دعاوى التعديل " لا يمكن لأي تعديل للوضعية القانونية لعقار أن يكون موضوع نقل لمسح الأراضي اذا كان العقد أو القرار القضائي المثبت لهذا التعديل لم يتم إشهاره مسبقا في مجموعة البطاقات العقارية " .

ومن أهم تطبيقاتها عريضة طلب القسمة القضائية و الخروج من حالة الشيوع لان في القسمة مساس بالوحدة العقارية في وضعيتها القانونية ومساحتها وحدودها،وبناءعلى ذلك فالمدعي ملزم بإشهار عريضة القسمة حماية للمالكين من أي تصرف ينعكس عليهم وكذا للغير حسن النية المقبل على التعامل في العقار محل القسمة [2].

الفرع الرابع : الدعاوى الرامية إلى نقض الحقوق المشهرة

هي تلك الدعاوى التي ترفع للمطالبة بنقض القسمة الودية وفقا لنص المادة 732 من القانون المدني التي تنص على: " يجوز نقض القسمة الحاصلة بالتراضي إذا اثبت احد المتقاسمين انه لحقه منها عين يزيد عن الخمس علىأن تكون العبرة في التقرير بقيمة الشيء وقت القسمة، يجب أن ترفع الدعوى خلال السنة التالية للقسمة و للمدعي عليه أن يوقف سيرها ويمنع القسمة من جديد إذا أكمل للمدعي نقدا آو عينا ما نقص من حصته"[3].

من خلال نص هذه المادة فان الغبن لا يقع إلا في القسمة الودية للعقار أم القسمة القضائية فلا يمكن تصور ذلك ، كما أن المشرع الجزائري قد حدد مقدار العين وآجال رفع الدعوى للمالك الذي وقع عليه الغبن[4] ، إن الغاية من إشهار عريضة نقض القسمة الودية هو إعلام الغير بان هذا العقار وقد يرجع إلى حالة الشيوع عند صدور حكم قضائي لفائدة المدعي ، ومن ثمة لا تمكنه التمسك بعدم العلم بعد شهر العريضة في المحافظة العقارية المختصة إقليميا .

[1]- انظر المادة 72 من المرسوم 63/76 المؤرخ في 1976/03/25 المتضمن تأسيس السجل العقاري المعدل و المتمم ،جريدة رسمية ،عدد 30، سنة 1976.

[2]- راجع وفاء شعاوي ود درويش حفصة ، شهر عريضة الدعوى القضائية ، مقال منشور بالمجلة الجزائرية للعلوم القانونية و السياسية جامعة الجزائر مجلد 55 ،عدد 01،2018/12/04، ص 196.

[3] - انظر المادة 732 من القانون المدني .

[4] عبد الرزاق احمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني ، الجزء الثامن ، حق الملكية منشورات الحلبي الحقوقية ، بيروت ، لبنان،الطبعة الثالثة ، لسنة 2000 ،ص 906.

المبحث الثاني: النصوص التشريعية والتنظيمية التي تحكم شهر الدعاوى القضائية العقارية.

تناول المشرع الجزائري شهر الدعاوى القضائية العقارية في قوانين مختلفة والتي من خلالها فرض قيودا على التصرفات العقارية وكذلك الدعاوى العقارية، فأوجب شهر العريضة الافتتاحية للدعوى، حيث قيد رفع الدعوى بإجراء شكلي يكون على مستوى المحافظة العقارية، بموجب نصوص تشريعية وتنظيمية ومراسيم تنفيذية يحكم هذا الإجراء، وبناء لما سبق قمنا بتقسيم هذا المبحث إلى مطلبين، المطلب الأول قمنا من خلاله بدراسة النصوص التشريعية والتنظيمية التي تحكم شهر الدعاوى القضائية، كذلك قمنا بتقسيم هذا المطلب إلى خمسة فروع، الفرع الأول تطرقنا فيه إلى قانون الإجراءات المدنية والإدارية، الفرع الثاني قانون التسجيل أما الفرع الثالث تطرقنا فيه إلى الأمر رقم 75- 74 المتعلق بمسح الأراضي العام والفرع الرابع تطرقنا فيه إلى المرسوم التنفيذي رقم 76-63 المعدل والمتمم والمتعلق بتأسيس السجل العقاري، أما المطلب الثاني تطرقنا فيه إلىالمذكرات وقمنا بتقسيمه إلى أربعة فروع كذلك .

المطلب الأول: النصوص التشريعية التي تحكم شهر الدعاوى القضائية العقارية

إن القانون يخول لصاحب الحق حماية حقه بوسائل مختلفة أهمها اللجوء إلى القضاء المختص للمطالبة بالحق من خلال رفع دعوى قضائية التي تعد عنصرا مهما لقيام الحق، حيث خص المشرع الجزائري نصوص قانونية تنظيمية مختلفة من اجل ضمان سير حسن كذلك الإجراءات ووفق نقاط مضبوطة ومدروسة، وعلى هذا الأساس قمنا بتقسيم دراستنا في هذا المطلب إلى أربعة فروع :

الفرع الأول: قانون الإجراءات المدنية و الإدارية

تطرقنامن خلاله إلى نصوص المواد 14 و 15، المادة 16، المادة 17، والمادة 519 هذا ما سنتناوله بالدراسة من خلال أربع نقاط على التوالي.

أولا-المادتين 14 و 15 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية[1]: تضمنت هاتان المادتان على شكل العريضة و الشروط و البيانات الخاصة بها، بحيث لا تقبل الدعاوى القضائية العقارية إلا يتوافر الشروط الشكلية و التي نظمها المشرع الجزائري و التي نص عليها صراحة في هذه المواد، وعليه تعتبر عريضة افتتاح الدعوى عنصر جوهري في تحريك الدعوى القضائية .

[1] - انظر المواد رقم: 14 و15 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

ثانيا-المادة 16 من القانون الإجراءات المدنية والإدارية[1]: تضمنت كيفية تقييد العريضة الافتتاحية لدى أمانة ضبط المحكمة، بحيث تقيد القضية في سجل خاص وبالترتيب مع تبيان أسماء وألقاب الخصوم ورقم القضية و تاريخ الجلسة .

وتسجل جميع هذه البيانات على عدد نسخ العريضة وتسلم إلى المدعي بغرض تبليغها إلى الخصوم، كما تضمنت احترام الآجال المحددة للتكليف بالحضور مع تمديد الآجال لتكليف بالحضور بالنسبة للأشخاص المقيمين بالخارج .

ثالثا-المادة 17 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية[2]:جاء في محتواها الفترة الثانية منها على انه يجب شهر عريضة رفع الدعوى لدى المحافظة العقارية إذ تعلق بعقارأوحق عيني عقاري مشهر طبقا للقانون وتقدم في أول جلسة، وإلا ترفض الدعوى من حيث الشكل، وإلا يثبت إيداعها من اجل الشهر .

رابعا-المادة 519 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية[3]:جاء في مضمونها أن القسم العقاري ينظر في نفس الدعاوى المذكورة في المادة 515 من نفس القانون حسب الإجراءات الواردة في هذا القانون مع مراعاة الأحكام الخاصة بشهر تلك الدعاوى ، و العقد المشهر لدى المحافظة العقارية موضوع الاحتجاج لا يكون إلا عن طريق القضاء ، ولا يمكن قبول الدعاوى السابقة الذكر إلا إذا تم شهرها مسبقا لدى المحافظة العقارية مكان شهر العقد المحتج به.

الفرع الثاني :قانون التسجيل الصادر بموجب الأمر رقم 105/76[4]، والذي تضمنت المادة 353- -4/1 على رسوم الواجب دفعها عند إيداع عريضة افتتاح الدعوى القضائية العقارية والمقدرة ب 2000 دج لدى أمين الصندوق بمكتب الإيداع والمحاسبة بالمحافظة العقارية المختصة إقليميا وتسمى هذه الرسوم برسم الإشهار العقاري ويسلم للمدعي أو محاميه أو وكيله وصل استلام يدعي سند.

الفرع الثالث: الأمررقم 74/75 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام

تطرقنا من خلاله إلى نصوص المواد 16 مكرر و المادة 22، هذا ما سنتناوله بالدراسة من خلال نقطتين على التوالي.

أولا-المادة 16 مكرر[5]:نصت على أن:" العقود الإدارية والاتفاقات التي ترمي إلى إنشاء أو نقل أو تصريح أو تعديل أو انقضاء حق عيني ، لا يكون لها اثر حتى بين الأطراف إلا من تاريخ نشرها في مجموعة البطاقات العقارية "، يفهم من هذا النص انه بغض النظر عن نوع التصرف وعن صفة

- انظر المادة 16 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية [1]
- انظر المادة 17 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية[2]
- انظر المادة 515 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية[3]
- انظر المادة 353 – 4/1 من قانون التسجيل الصادر بموجب الأمر رقم 105/76.[4]
- انظر المادة 16 مكرر من الأمر 74/75 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام.[5]

الشخص أو الجهة التي أصدرته سواء كان كاشفا أو منشأ للحق فانه لا وجود له إلا بقيده بمصلحة الشهر العقاري .

هذا النص جاء عاما ويفهم منه أيضا انه يشمل الحقوق العينية الأخرى كالرهن والتخصيص و الامتيازات الخاصة المتعلقة بالعقارات، ورغم أن هذه التصرفات لا تنقل الملكية إلا أنها تنشأ حقوق عينية لضمان أو خدمة حقوق أخرى وعليه وجب شهرها .

ثانيا- المادة 22 من نفس الأمر[1]، تضمنت انه يحق للمحافظ العقاري التحقيق من هوية الأطراف وأهليتهم المجودين ضمن الوثائق المودعة من اجل الشهر وكذلك النظر في صحة تلك الوثائق .

المطلب الثاني: النصوص التنظيمية التي تحكم شهر الدعاوى القضائية العقارية

لقد رسم المشرع قيودا زمنية وشكلية معروفة و التي تضمنتها مختلف القوانين ومنها قانون الإجراءات المدنية و الإدارية في إجراءات شهر الدعاوى القضائية العقارية ورتب على مخالفتها رفض العريضة ، واستكمالا لتلك النصوص القانونية أدرجت مذكرات مصلحية لزيادة تنظيم و تأطير تلك الإجراءات، وفي إطار متابعة المديرية العامة للأملاك الوطنية لقضايا المنازعات وبالتخصيص إجراءات رفع الدعاوى القضائية العقارية، وأيضا من باب حرصها على توضيح الأمور، ففي هذا الشأن أصدرت مذكرات مصلحية لتوضيح أكثر لتلك الإجراءات، لما لها من أهمية واضحة على المستوى العملي والتي يجب التقيد بما ورد فيها والعمل بها، ولدراسة هذه المذكرات من حيث المحتوى ارتأينا اخذ عينة منها لتوضيح أكثر والمتمثلة في المذكرة رقم 1385الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية بتاريخ 22مارس1993 ، والمذكرة رقم 507 الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية بتاريخ: 28 جانفي 2001 ،المذكرة رقم 2316 الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية بتاريخ 25 فيفري2019 ،المذكرة رقم 2316 الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية بتاريخ 25 فيفري2019، هذا ما سنتناوله من خلال أربع فروع على التوالي.

الفرع الأول: المرسوم التنفيذي 63/76 المعدل والمتمم المتعلق بتأسيس السجل العقاري

تطرقنا من خلاله إلى نصوص المواد 33 و34 ، المادة 41 ، المواد: 101/100/ 108/107/105/102 ، المادة 92 من المرسوم 63/76 المعدل والمتمم ، المادة 85 من المرسوم 63/76 المعدل والمتمم هذا ما سنتناوله بالدراسة من خلال خمس نقاط على التوالي.

أولا-المادة 33 و34[1]:حيث تضمنت هاتين المادتين على محتويات التأشير بالبطاقة العقارية فيما يخص العقود أو القرارات القضائية أو الوثائق، كما يجب أن يظهر كل تأشير تاريخ شهره ومراجعه .

[1]- انظر المادة 22 من الأمر 74/75 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام.

ثانيا-المادة 41[2]: جاء في مضمونها أن يكون للمحافظ سجل للإيداع يسجل فيه بالترتيب العددي يوميا العقود والقرارات القضائية و الوثائق المودعة قصد إشهارها ومقابل ذلك يسلم إلى المعنى سند مشار فيه إلى مراجع للسجل الإيداع ، ويرجع هذا السند لحفظه مع أرشيف الملف في حالة إتمام الإجراء ، وفي حالة عدم إمكانية إرجاعه يوقع إبراء.

ثالثا-المواد: 92، 100، 101، 102، 105، 107، 108.[3] جاء في مضمون هذه المواد أن الإجراءات المتبعة في دراسة أي وثيقة مودعة لدى المحافظة العقارية قصد شهرها، والحالات التي يرفق فيها المحافظ العقاري إيداع هذه الوثائق أو رفض إجرائها، وكذا تسليم نسخة منها في حالة قبول شهرها، مع ضبط الوقت المحدد لقيام تلك الإجراءات وتبليغها للمعنيين، وضحت هذه المواد كذلك صلاحيات المحافظ العقاري في فحص الوثائق المودعة لديه وكذا العرائض الواجبة الشهر .

رابعا-المادة 85 من المرسوم 63/76 المعدل والمتمم[4]،تضمنت الدعاوى القضائية الواجب شهرها، وإلا تم رفضها شكلا، وهي الدعاوى الرامية إلى النطق بالفسخ أو الإبطال أو الإلغاء أو تعديل أو نقض .

الفرع الثاني: المذكرات المصلحية [5]

احتوت هذه المذكراتعلى القواعد الشكلية في إجراءات شهر الدعاوى القضائية واستندت في مرجعها إلى المادة 85 من المرسوم 63/76، وحفاظا على مبدأ استقرار المعاملات العقارية واستمرار سلسلة انتقال الحقوق العقارية بصفة منتظمة وبمثابة كل دعوى قضائية رامية إلى النطق بالفسخ، إبطال، إلغاء، أو نقض حقوق ناتجة عن وثائق تم شهرها، اوجب العمل بأحكام نص المادة 85 من المرسوم 63/76 المعدل والمتمم، تحت طائلة الرفض من طرف القضاة لأنه بمثابة إجراء شكلي جوهري على أن يقوم المدعي بشهر دعواه أمام المحافظة العقارية المختصة إقليميا لتكون بمثابة إعلام للغير وتحذير بان الحق المراد التصرف فيه موضوع خلاف ودعوى قضائية، وهو ما سيؤدي حتما إلى تحقيق استقرار المعاملات العقارية.

أولا: المذكرة رقم1385الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية بتاريخ: 22مارس1993[6] جاء في مضمونها طلبات إيقاف تنفيذ إجراء إشهار الواردة من طرف الخواص فيما يخص إيقاف إجراء إشهار عقد متضمن نقل حقوق عقارية ، لا يمكن إيقاف إجراء تنفيذ إشهاره نتيجة لهذه الطلبات ، كما لا يمكن أن يكون لها اثر ، وأخذت بعين الاعتبار في هذا الصدد، الدعاوى القضائية و الأوامر الاستعجالية

- انظر المادتان 33، 34 من المرسوم 63[1]/76
- انظر المادة 41 من المرسوم التنفيذي 63/76 المعدل والمتمم.[2]
- أنظر المواد 92، 100، 101، 102، 105، 107، 108 من المرسوم 63/76 معدل ومتمم، .[3]
- انظر المادة 85 من المرسوم 63/76 المعدل والمتمم.[4]
- أنظر المذكرة رقم: 507 الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية بتاريخ: 2001/01/28.[5]
- أنظر المذكرة رقم: 1385 الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية بتاريخ 22مارس.1993 [6]

تشهر لدى المحافظة العقارية لغرض حفظ حق المدعي في حالة صدور حكم لصالحه ، لكن لا توقف أي تصرفات لاحق أما الأوامر الاستعجالية، يجب أن تشهر، وتبعيتها إيقاف أي تصرف لا حق على العقار المنصب عليه النزاع ويكون هذا الإيقاف لمدة معينة إلى غاية صدور حكم نهائي .

ثانيا: المذكرة رقم 2316 الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية بتاريخ 25 فيفري2019[1]،المعدلة بالمذكرة رقم: 5129 المؤرخة في: 14 ماي 2019، خصت إشهار الدعاوي القضائية والتي اعتمدت المادة 16 مكرر من الأمر 75- 74 والتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري المعدل والمتمم كمرجع لها، حيث تتعلق بمسالة إشهار الدعاوى القضائية وأثارها، والتي لا يبدأ سريانها إلا من تاريخ صدورها، وعليه فان هذه المذكرة تهدف إلى التذكير بالكيفية التطبيقية الواجب انتهاجها للتكفل بالعرائض الافتتاحية للدعاوى القضائية، طبقا للمادة السالفة الذكر، وكذا المواد الأخرى المعالجة لهذه المسالة من حيث شهرها في البطاقة العقارية وحفظها وتسليم معلومات عنها وزوال أثرها بشطبها،كما تجدر الإشارة إلى أن إشهار الدعوى القضائية بالمحافظة العقارية الرامية إلى تغيير مركز قانوني بالنسبة لعقار أو حق عيني عقاري قد نصت عليه المادة 16 مكرر السالفة الذكر وكذا أحكام المادتين 17 و 519 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، والمادة 85 من المرسوم 63/76.

ثالثا: المذكرة رقم 5129 الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية بتاريخ 14 ماي 2019[2] معدلة للمذكرة العامة رقم: 2316 المؤرخة في 25 فيفري 2019 والتي تضمنت نقطة ثالثة المتعلقة بإيداع العريضة الافتتاحية للدعوى بذكر الأشخاص المؤهلين لإيداع العريضة افتتاحية بالمحافظة العقارية قصد شهرها على سبيل الحصر كل من المحامي والمحضر القضائي ومدير أملاك الدولة منقوصة سهوا من ذكر: المدعي أو وكيله طبقا للمادة 14 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، مدير الحفظ العقاري طبقا للمادة 100 من المرسوم تنفيذي 91-65 المؤرخ في، 02-03-1991 المعدل والمتمم المتعلق بتنظيم المصالح الخارجية لأملاك والحفظ العقاري وكذا القرار الوزاري المؤرخ في: 1999-02-20.

[1] - أنظر المذكرة رقم 2316 الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية بتاريخ: 2019/02/25.
[2] - أنظر المذكرة رقم: 5129 الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية بتاريخ: 2019/05/14.

الفصل الثاني:

إيداع عريضة الدعوى القضائية العقارية لشهرها بالمحافظة العقارية و الآثار المترتبة على ذلك

الفصل الثاني:إيداع عريضة الدعوى القضائية العقارية لشهرها بالمحافظة العقارية و الآثار المترتبة على ذلك

اوجب المشرع الجزائري شهر عريضة افتتاح الدعاوي العقارية بالسجل العقاري بعد قيدها بأمانة ضبط المحكمة وفق الأحكام المادة 85 من المرسوم التنفيذي 76-63 المتضمن تأسيس السجل العقاري،غيرإن ذلك خلق نقاشا حادا بين المتعاملين في الشأن القضائي حول اعتبار شهر عريضة افتتاح الدعوى شرطا لقبول الدعوى أم قيد على رفعها؟ويبقى موقف القضاء متأرجحا بين مؤيد شهر العريضة كإجراء إجباري وبين من يعتبره عملية إجبارية اختيارية، غيرأن الواقع العلمي اثبت رجاحة الرأي المؤيد لإجبارية إشهارها حماية للمتعاملين المحتملين في العقارات المتنازع فيها، وبصدور القانون 08-09 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية انجاز المشرع صراحة إلى الرأي المؤيد لإجبارية إشهار العريضة أين جعل منها احد أسباب عدم قبول الدعوى شكلا، كما حدد المشرع على سبيل الحصر المواضيع الواجبة الإشهار وذلك من خلال المادة 519 منه، غير أن المشرع لم يتطرق إلى تبعات هذا الإشهار سواء بالنسبة للتصرفات أو إلىآليات شهرها وشطبها من السجل العقاري وذلك إلى غاية استحداث المشرع للمادة 16 مكرر من الأمر 74- 75 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري وذلك بموجب المادة 35 من القانون 18-18 المتضمن قانون المالية لسنة 2019[1]. ، وبناء لما سبق ارتأينا تقسيم هذا الفصل إلى مبحثين ، المبحث الأول تناولنا فيه إيداع عريضة الدعوى القضائية العقارية لدى المحافظة العقارية لشهرها وقيدها بالبطاقة العقارية،أما المبحث الثاني فتناولنا فيه الآثار المترتبة على شهر الدعاوى القضائية العقارية.

[1]- راجع د سراتي العياشي، د سعودي باديس، مجلة الأستاذ الباحث للدراسات القانونية و السياسية،جامعة العربي بن مهيدي ، ام البواقي، المجلد 04،العدد 02، سنة ،2019 ،ص 2075- 2076 .

المبحث الأول:إيداع عريضة الدعوى القضائية العقارية لدى المحافظة العقارية لشهرها وقيدها بالبطاقة العقارية

يعتبر إشهار عريضة افتتاح الدعاوى القضائية العقارية من بين أسباب عدم قبولها شكلا، فقد نظم المشرع الجزائر بعمليات الشهر العقاري من خلال المرسوم التنفيذي 63/76 المتضمن تأسيس السجل العقاري و الذي نص من خلاله في المادة 85 منه على ضرورة إشهار عرائض افتتاح الدعاوى القضائية العقارية، وقد ساير المشرع ذلك بعد صدور قانون الإجراءات المدنية و الإدارية ولاسيما المادتين 17و 519 منه [1].،وبناء على ماسبق قمنا بتقسيم هذا المبحث إلى مطلبين، كمطلب أول تطرقنا فيه إلى إيداع عريضة الدعوى القضائية العقارية لدى المحافظة العقارية لشهرها و المطلب الثاني تطرقنا فيه إلى قيد ملخص العريضة الافتتاحية للدعوى بالبطاقة العقارية.

المطلب الأول:إيداع العريضة الافتتاحية لدى المحافظة العقارية لشهرها

الدعاوى القضائية العقارية لا تقبل إلا بتوافر شروط شكلية والتي قام المشرع الجزائري بتنظيمها ونص عليها صراحة في بعض المواد القانونية و النظم التشريعية أما عريضة افتتاح الدعوى فهي العنصر الجوهري المحرك للخصومة القضائية ومن خلالها يتضح موضوع الطلب وأطراف الخصومة ونظرا لأهمية هذا الإجراء نحاول تعريف عريضة افتتاح الدعوى وبيان مضمونها وإجراءاتها لذلك قسمنا هذا المطلب إلى ثلاثة فروع، الفرع الأول تناولنا فيه تعريف العريضة الافتتاحية للدعوى القضائية العقارية، الفرع الثاني البيانات الخاصة بالعريضة الافتتاحية، الفرع الثالث كيفية القيام بإجراءات الشهر، و المطلب الثاني تطرقنا فيه إلى قيد ملخص العريضة الافتتاحية للدعوى بالبطاقة العقارية.

الفرع الأول:تعريف العريضة الافتتاحية للدعوى

لم يعطي المشرع تعريفا واضحا لعريضة الدعوى ولكن الفقه استطاع استخلاص ذلك من المواد القانونية و النصوص التشريعية و الذي نصت عليه المادة 14 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية[2].على انه: " عريضة افتتاح الدعوى هي وثيقة مكتوبة وجوبا بنص القانون، تخطر المحكمة وتكون العريضة موقعة من المدعي أو محاميه مزودة بتاريخ إيداعها،و عدد النسخ يساوي عدد الأطراف لدى أمانة المحكمة التي رفعت على مستوى دائرة اختصاصها الدعوى القضائية في حدود المواعيد و الآجال المقررة قانونا "[3].

[1] - راجع د سراتي العياشي، د سعودي باديس ، المرجع نفسه ص 2077.
[2]- أنظر المادة 14 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية .
[3] - راجع بربارة عبد الرحمان، شرح قانون الإجراءات المدنية والإدارية، مرجع سابق، ص 47.

الفرع الثاني: البيانات الخاصة بالعريضة الافتتاحية

يشترط القانون مجموعة من البيانات في عريضة افتتاح الدعوى تحت طائلة عدم قبولها شكلا، كما يجب أن تدون عليها المعلومات التالية: طبقا للمادة 15 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية[1].

- الجهة القضائية التي ترفع أمامها الدعوى، بحيث يقع على المدعي تحديد الجهة القضائية المختصة نوعيا وإقليميا .
- اسم ولقب المدعي وموطنه آو ممثله القانوني .
- اسم ولقب المدعي عليه و المدعي عليهم و موطنهم .
- تسمية وطبيعة الشخص المعنوي ومقره الاجتماعي وصفة ممثلة القانوني أو الاتفاقي .
- عرض موجز للوقائع و الطلبات .

-الإشارة إلى المستندات و الوثائق المؤيدة للدعوى، لكن ليس بضرورة إرفاق وثائق إلا إذا كانت ضرورية وهو ما أشارت إليه المادة 15 عبارة عند الاقتضاء[2]، وإضافة إلى هذه البيانات يجب أن تتضمن العريضة تعيين العقار والحقوق العقارية المتنازع فيها إضافة إلى مراجع المسح إذا كان العقار قد خضع إلى عملية المسح العام، كما يجب أن تحتوي العريضة الجهة الناظرة في الدعوى وذلك يرجع إلى أن الاختصاص من النظام العام يمكن أن يثيره القاضي من تلقاء نفسه، وبالتالي رتب المشرع عدم احترام تلك البيانات الواجب توافرها في عريضة افتتاح الدعوى جزاء وهو عدم قبولها شكلا، لان الغاية من ذكر تلك البيانات حماية النظام العام وضمان سير مرفق القضاء.

الفرع الثالث : كيفية القيام بإجراءات الشهر

لقد خص المشرع الجزائري أنوعا معينة من الدعاوى القضائية في الجانب العقاري بإجراء شكلي أولي، ألا وهو شهر العريضة الافتتاحية للدعوى القضائية في المحافظة العقارية، ويتم ذلك تسجيل الدعوى في المحكمة المختصة إقليميا، ثم يتم إيداعها لدى المحافظة العقارية المختصة إقليميا مقابل رسم مالي معين، حيث أن هذه العريضة يتم مرورها بعدة مراحل بالمحافظة العقارية ليتم شهرها أو رفضها شهرها وهو ما جاء بالمرسوم التنفيذي رقم 63/76 المتضمن تأسيس السجل العقاري من خلال الباب الخامس المتضمن إشهار الحقوق يخص بالذكر المادة 85 منه ، وكذلك قانون الإجراءات المدنية و الإدارية رقم 09/08 من خلال المادتين 515 و 519 منه وكانت غاية المشرع الجزائري من هذا الإجراء الشكلي

[1] - انظر المادة 15 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية .
[2] - راجع بربارة عبد الرحمان، شرح قانون الإجراءات المدنية والإدارية، مرجع سابق، ص 47، 48.

هو حماية حقوق المواطنين سواء كان المدعي أو المدعي عليه من الآثار المترتبة عليه ، ولتوضيح أكثرارتأينا تقسيم هذا الفرع إلى نقطتين متمثلتين في مرحلتين أولامرحلة إيداع العريضة الافتتاحية، ثانيا

أولا-مرحلة إيداع العريضة الافتتاحية:يعتبر الإيداع مرحلة تمهيدية قبل شروع المحافظ العقاري في شهر الدعاوى العقارية، لكن قبل مرحلة الإيداع هناك إجراء يتم خارج المحافظة العقارية و يعتبر شرط أساسي قبل إيداع العريضة الافتتاحية العقارية في المحكمة و ثانيا إلى الإيداع القانوني للعريضة الافتتاحية لدى المحافظة العقارية .

أ - تسجيل العريضة الافتتاحية للدعوى العقارية لدى المحكمة المختصة: لكي تتميز الدعوى القضائية العقارية عن ما جاء في الطلبات والطعون، يجب أن تقيد العريضة الافتتاحية لدى المحكمة المختصة، بحيث ترفع أمام المحكمة بعريضة مكتوبة موقعه ومؤرخة، وتودع لدى أمانة الضبط من قبل المدعي أو وكيله أو محاميه بعدد من النسخ يساوي عدد الأطراف وهذا ما جاءت به المادة 14 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية[1]، تقيد العريضة حالا في سجل خاص تبعا لترتيب ورودها مع بيان أسماءوألقاب الخصوم ورقم القضية وتاريخ أول جلسة، يسجل أمين الضبط رقم القضية وتاريخ أول جلسة على نسخ العريضة الافتتاحية، ويسلمها للمدعي بغرض تبليغها رسميا للخصوم [2].

ويجب على المدعي أو وكيله القانوني أو محامية أن يقوم يدفع رسوم تسجيل هذه الدعوى القضائية لدى كتابة الضبط و التي حددها قانون التسجيل و الطابع والمقدرة ب 150.00 دج [3].

تنص المادة 17 من قانون الإجراءات المدينة و الإدارية على انه " لا تقيد العريضة دفع الرسوم المحددة قانونا ما لم ينص القانون على خلاف ذلك "[4] .

ويجب على المدعي احترام أجال 20 يوم على الأقل بين تاريخ تسليم التكليف بالحضور ، و التاريخ المحدد لأول جلسة ، مالم ينص القانون على خلاف ذلك ة، وبمدد هذا الأجل أمام جميع الجهات القضائية إلى 03 أشهرإذا كان الشخص المكلف بالحضور مقيما بالخارج [5] ، وعليه يجب قيد عريضة الدعوى العقارية لدى كتابة ضبط المحكمة قبل شهرها ، رغم انه لا يوجد أي نص قانوني يشير إلى ذلك إلا ما نراه من الناحية العملية في ارض الواقع .

[1] - انظر المادة 14 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية .
[2] - راجع سائح سنقوقة ، شرح قانون الإجراءات المدنية و الإدارية دار الهدى ، عين مليلة ، الجزائر ، 2011 ،ص 57.
[3]- أنظر الأمر 105/76 المؤرخ في 1976/12/09 المتضمن قانون التسجيل، جريدة رسمية عدد 81 ، مؤرخ في 1977/12/18.
[4] - انظر المادة 17 من قانون إجراءات المدنية و الدراية (09/08) .
[5] - انظر المادة 16 من قانون إجراءات المدنية و الدراية (09/08) .

ب -الإيداع القانوني للعريضة الافتتاحية لدى المحافظة العقارية:تودع الوثائق الخاضعة للشهر العقاري بقسم الإيداع وعمليات المحاسبة على مستوى المحافظة العقارية والتي يوجد على مستواها سجل يقيد فيه يوما بيوم الوثائق المودعة قصد إجراء الشهر حسب ترتيبها [1].

ويعتبر إيداع المحررات بالمحافظة العقارية عمل قانوني أولي إجباري في كل سند يستوجب إخضاعه إلى عملية الإشهارالعقاري [2] ، والإيداع في حد ذاته يختلف باختلاف موضوعه .

01- مكان إيداع العريضة الافتتاحية في المحافظة العقارية: يتم إيداع العريضة الافتتاحية للدعوى العقارية بقسم الإيداع وعمليات المحاسبة داخل المحافظة العقارية الموجود ضمن اختصاصها العقار محل النزاع ، ولا يوجد أي نص يقرر خلاف ذلك .

إيداع العريضة الافتتاحية بالمحافظة العقارية يكون من طرف المدعي أو من يمثله قانونا كالمحامي أو الوكيل [3] ، كما يمكن أن يكون محضر قضائي ، كذلك مدير أملاك الدولة ، أو مدير مسح الأراضي و الحفظ العقاري ، وبالرجوع إلى نص المادة 41 فقرة 01 من المرسوم التنفيذي 63/76 [4] ، نجد انه من بين الوثائق المودعة والخاضعة للشهرعرائض الدعاوى العقارية، بحيث جاء هذا النص وعمم جميع الوثائق، ولا يوجد نص خاص لدعاوى العرائض العقارية، كما تضمنت هذه المادة على انه " ينبغي على المحافظ العقاري أن يكون لديه سجل للإيداع يسجل فيه يوما بيوم وحسب الترتيب العددي، تسليمات العقود و القرارات القضائية بصفة عامة جداول الوثائق المودعة قصد تنفيذ إجراء خاص بالإشهار ...." وعليه للمحافظ العقاري سجل يومي يثبت فيه إيداع الوثائق المراد إشهارها وذلك بتأشير فيه حسب ترتيب ورودها لتسهيل عملية الإشهار أولا بأول[5].

- كما نصت المادة 41 فقرة 02 من نفس المرسوم على انه تقديم العريضة الافتتاحية للإيداع يسلم إلى طالب الشهر أي المدعي وصلا سماه المشرع سندا ، يشار فيه إلى مراجع سجل الإيداع التي قيد فيها التسليم [6]، مع العلم انه قبل تسليم المدعي وصل الإيداع (سند) يدفع مبلغ قدره 2000 دج طبقا لقانون التسجيل لسنة 1977 الصادر بموجب الأمر رقم 105/76 وتسجل قيمة هذا المبلغ كذلك بوصل الإيداع.

[1] - راجع جمال بوشنافة ،المرجع السابق ،ص 180.
[2]- راجع مجيد خلفوني، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري طبعة 03، دار هومة، الجزائر،2011، ص 5.
[3] - انظر المادة 14 من قانون إجراءات المدنية و الإدارية.
[4] - انظر المادة 41 فقرة 01 من المرسوم التنفيذي 63/76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري .
[5]- راجع بريك الطاهر ، المركز القانوني للمحافظ العقاري ، دراسة وصفية تحليلية، دار الهدى عين مليلة، الجزائر، 2013 ،ص 97.
[6] - انظر المادة 41 فقرة 02 من المرسوم التنفيذي 63/76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري

02- شروط قبول إيداع العريضة الافتتاحية: لقبول العريضة الافتتاحية لدى المحافظ العقاري يجب أن تتوفر مجموعة من الشروط، لان المشرع الجزائري خول للمحافظ العقاري صلاحيات واسعة في مراقبة مدى استيفاء المحرر المراد إشهاره للشروط القانونية [1].

ويمارس هذه الصلاحيات عند الإيداع كما يمارسها عند تنفيذ الإجراء الشهري فله صلاحيات قبول الإيداع أو رفضه عند مخالفة الشروط القانونية، نتطرق لتلك الشروط كما يلي :

-أن تحتوي العريضة على تعيين العقار محل النزاع بشكل دقيق ينفي عنه الجهالة طبقا للمادة 100 فقرة 02 من المرسوم التنفيذي 63/76[2].

- أن يكون العقار محل النزاع مشهرا تبعا لنص المادة 85 من المرسوم التنفيذي 63/76 [3].

- إيداع نسختين من عريضة الدعوى طبقا للمادة 92 من المرسوم التنفيذي 63/76 [4] ، وطبقا للنموذج الذي تتضمنه المذكرة رقم 2316 المؤرخة في 2019/02/25 الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية [5]، حيث تضمنت المادة 92 من المرسوم 63/76 ما يلي: " يتوجب لزوما الإيداع في أن واحد بالمحافظة العقارية لصورتين رسميتين أو فسخ للعقد أو القرار القضائي الذي ينبغي إشهاره، وترجع من هذه الصورأوالفسخ إلى المودع بعدما يؤشر المحافظ العقاري مثبتا بذلك انقضاء الإجراء و الأخرى التي يجب أن تحمل تأشير التصديق على الهوية، وعند الاقتضاء على الشرط الشخصي الأطراف يحتفظ بها في المحافظة العقارية وترتب ضمن الوثائق.

-إيداع الوصل الذي يثبت تسديد رسم شهر الدعوى و المقدر ب 2000 دج المحدد بقانون التسجيل المادة 353-1 فقرة 04 منه[6].

- أن يكون بالعريضة تأشير يثبت قيدها بكتابة ضبط المحكمة وهذا الشرط لا توجد لديه نص مادة قانونية يحث على قيد العريضة الافتتاحية لدى كتابة الضبط قبل تقديمها للشهر بالمحافظة العقارية، كما خص المشرع الجزائري نموذج العريضة الافتتاحية الواجبة الشهر بنموذج معين لا بد أن تكتب فيه محتوى العريضة قبل إيداعها لتسجيل في المحكمة .

ثانيا - مرحلة شهرالعريضة الافتتاحية للدعوى: يقوم المحافظ العقاري في هذه المرحلة برفض أو شهر العريضة الافتتاحية للدعوى إذا كانت تتوفر على جميع الشروط القانونية، لأن المحافظة جميع الصلاحيات في اتخاذ هذا .

[1] - راجع مجيد خلفوني، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، طبعة 03، دار هومة، الجزائر، 2011، ص 126.
[2] - انظر المادة 100 من المرسوم 63/76.
[3] - انظر المادة 85 من المرسوم 63/76.
[4] - انظر المادة 92 من المرسوم 63/76.
[5] - أنظر المذكرة رقم 2316 الصادرة عن المديرية العامة لأملاك الوطنية بتاريخ 2019/02/25 المتضمنة إشهار الدعاوى القضائية.
[6] - انظر المادة 353 -1 فقرة 04 من قانون التسجيل المؤرخ في 1977/12/18 الصادر بموجب الأمر رقم 105/76 .

أ- القيام بإجراء الشهر لدى المحافظة العقارية : المصلحة التي تجري بها عملية شهر العريضة الافتتاحية والوثائق، عموما هي قسم الإيداع والمحاسبة على مستوى المحافظة العقارية، فمتى تأكد المحافظ العقاري استيفاء العريضة الافتتاحية لشروط الإيداع ينتقل إلى عملية الفحص والتحقيق في البيانات التي تتعلق في هوية وأهلية الأطراف والبيانات التي تتعلق بتعيين العقار محل النزاع بشكل دقيق، كالإشارة إلى رقم إيداعه بالمحافظة العقارية ورقم قيده، ورقم الحجم وتاريخ القيد، وتوضيح معالم العقار بشكل ينفى عنه الجهالة، ومدى علاقة موضوع الدعوى بالعقار،وهو ما أكدته كل من المادتين 22 من الأمر 75-74 بنصها على انه: " يحقق المحافظ العقاري في هوية وأهلية الأطراف الموجودين على وسائل الإثبات في صحة الأوراق المطلوبة من اجل الإشهار"[1].

و المادة 102 من المرسوم التنفيذي 63/76 بأنه: " يحقق في هوية الأطراف بمجرد الاطلاع على البطاقة التي بموجبها تم التصديق عليها، وتقدم هذه البطاقة إلى المحافظ في أن واحد مع الوثيقة التي يجب إشهارها " [2].

ما يستشف من هاتين المادتين أن المشرع الجزائري قد منح المحافظ العقاري السلطة الكاملة في التحقيق في هوية وأهلية الأطراف الموجودين في الوثيقة محل الشهر، وأنها أحالت كيفيات تطبيق هذه المادة إلى المرسوم التنفيذي 63/76 وأكد على ضرورة تعيين هوية الأطراف تعينا دقيقا في كل الوثائق المقدمة للشهر وإلا تم رفض الإيداع من طرف المحافظ العقاري [3].

وإذا كانت طلبات الدعوى مطابقة لنص المادة 85 من المرسوم التنفيذي 63/76 وان موضوع الدعوى غير مخالف لنظام العام و الآداب العامة وهذا ما جاءت به المادة 105 من نفس المرسوم " يحقق المحافظ العقاري بمجرد اطلاعه البيانات الموجودة في الوثيقة المودعة بان موضوع أو سبب العقد ليس غير مشروع أو مناف للأخلاق ، أو مخالف لنظام العام بكل وضوح "[4].

هذه النصوص عامة توضح للمحافظ العقاري صلاحيات فحص الوثائق المراد شهرها، وهي أيضا تخص العرائض دعاوى العقارية الواجبة الشهر، ومنه فان كل هذه الإجراءات من بحث وتحقيق قبل قيد الدعوى تهدف إلى منع أي خطا قد يؤثر على المركز القانوني للعقار محل قيد الدعوى .

وبعد عملية الفحص والتدقيق والتأكد من عدم وجود أي مانع يحول دون إجراء شهر الدعوى فان المحافظ العقاري يقوم بشهر العريضة الافتتاحية بوضع الختم الخاص بالشهر مع إمضاء المحافظ

[1] - انظر المادة 22 من الأمر 74/75 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري .
[2] - انظر المادة 102 من المرسوم التنفيذي 63/76المعدل و المتمم المتعلق بتأسيس السجل العقاري.
[3] - راجع جمال بوشنافة ، المرجع السابق، ص 163.
[4] - انظر المادة 105 من المرسوم التنفيذي 63/76 المعدل و المتمم .

العقاري و الختم [1]، هذا بالنسبة لنسخة التي تسلم إلى المدعي، أما فيما يخص النسخة الثانية التي تبقى على مستوى أرشيف المحافظة العقارية فيكتب عليها تاريخ شهر العريضة ومراجع الشهر(حجم، رقم)، ومراجع الإيداع تكتب من الجانب الأعلى الأيمن و الجانب الأيسرالأعلى تكتب فيه قيمة المبلغ المدفوع المقدر ب 2000دج[2].

ب- رفض إجراء الشهر من طرف المحافظ العقاري:إذا وجد أي نقص آو عيب في بيانات العريضة آو في موضوعها فانه يمتنع المحافظ العقاري عن شهرها ومنه يقوم برفض شهر العريضة الافتتاحية للدعوى عموما لعدة أسباب جاءت في نص المادتين 101 و 105 من المرسوم التنفيذي 63/76[3] و بالرغم من قبوله للإيداع إلا انه يوقف الإشهار، ومن بين هذه الأسباب التي تتعلق بعريضة الدعوى هي:

- عدم توافق الوثائق المقدمة
- عدم التوافق بين البيانات المتعلقة بالأطراف والبيانات المتعلقة بالعقار.
- محل النزاع مع البيانات المذكورة في البطاقة العقارية .
- على المحافظ العقاري في حالة وجود العيب أن يبلغ المدعي أو وكيله أو محاميه بالعيب الموجود لتصحيحه و استكمال الوثائق الضرورية في اجل 15 يوما من تاريخ الإيداع وتوجد حالتين:
- فإما أن يصحح المدعي العيب فيشهر السند (عريضة افتتاحية)، ويوثق قيده إلى تاريخ الإيداع هذا ما جاءبه نص المادة 107 من المرسوم التنفيذي رقم 63/76 [4].
- وإذا لم يصحح العيب في خلال 15 يوما من تاريخ التبليغ فان المحافظ العقاري يرفض إجراء القيد ويؤشر بهذا الرفض في سجل الإيداع و البطاقة العقارية عند الاقتضاء [5] ، وقرار الرفض يكون مسببا قانونا ومؤرخا [6] ، ويبلغ إلى المعني خلال 08 أيام من انقضاء اجل التصحيح العيب أما مباشرة آو رسالة مضمنة طبقا للمادتين 107 و108 من المرسوم 63/76[7].

المطلب الثاني:قيد ملخص العريضة الافتتاحية بالبطاقة العقارية

بعد انتهاء المحافظ العقاري من جميع الإجراءات اللازمة لشهر الدعوى العقارية من قيد لدى كتابة ضبط المحكمة المختصة إقليمياإلى الإيداع القانوني لدى المحافظة العقارية، ثم مراقبة وفحص العريضة

[1] - انظر ملحق رقم (11) عريضة افتتاحية مشهرة المسلمة إلى المدعي أو وكيله أو محاميه ونسخة من بطاقة عقارية مقيد فيها ملخص العريضة الشهرة .
[2] - انظر ملحق رقم (12) عريضة افتتاحية مشهرة التي تبقى على مستوى المحافظة العقارية .
[3] - انظر المادتين 101، 105 من المرسوم التنفيذي رقم 63/76.
[4] - انظر المادة 107 من المرسوم التنفيذي 63/76 المعدل و المتمم.
[5] - انظر ملحق رقم (13) نموذج من بطاقة عقارية مؤشر عليها رفض إيداع .
[6] - انظر ملحق رقم (14) نموذج من رفض إيداع عريضة افتتاحية .
[7] - انظر المادتين 107، 108 من المرسوم التنفيذي 63/76 المعدل و المتمم.

الافتتاحية للدعوى العقارية إذا كانت تخضع لشروط قبولها للشهر آم لا، والتأشير بها في البطاقة العقارية للعقار محل النزاع من طرف المحافظ العقاري،حيث انه لا يوجد نص خاص بكيفية التأشير بالدعوى في البطاقة العقارية،إلا نصا عاما نص على التأشير بالحقوق العينية، وهو ما جاء به في نص المادة 33 من المرسوم التنفيذي رقم 63/76[1] المعدل و المتمم " يؤشر على البطاقات بكيفية واضحة ومقروءة بالحبر الأسود الذي لا يمحى ما عدا التأشيرات المتعلقة بالتسجيلات التي تستفيد من نظام خاص فيما يخص التجديد، فإنها تتم بالحبر الأحمر الذي لا يمحى، وتجرد التأشيرات بكيفية واضحة ومختصرة، وان استعمال الأختام أو أختام الأرقام والتاريخ مرخص به وكذلك استعمال المختصرات الجارية .

- يجب أن تسطر الخطوط بالمسطرة .
- يمنع التحشير والكشط.
- يسطر خط بالحبر بعد كل إجراءات .

إن الأغلاط التي تنسب إلى أعوان المحافظات والتي تتم معاينتها في التأشيرات على البطاقات بعد تقديم السجل العقاري الذي تسليمه منصوص عليه في المادة 08 من الأمر 75-74المؤرخ في 1975/11/12 و المتضمن إعداد المسح العام وتأسيس السجل العقاري، يمكن تصحيحها أما بمبادرة المحافظ العقاري وإما بناء على طلب حائز السجل العقاري .

وفي جميع الحالات فان التأشيرات الأول تبقى على حالها و التصحيحات المسجلة بتاريخها".

وكذا المادة 34 من المرسوم التنفيذي 63/76 التي تنص:

" كل تأشير خاص بإجراء يشمل على الخصوص بيان ما يلي:

- تاريخ العقود أو القرارات القضائية أو الوثائق .
- نوع الاتفاقات أو الشروط أو التسجيلات التي تم إشهارها .
- الموثق أو السلطة القضائية أو الإدارية .
- المبلغ الأساسي للثمن أو التقدير أو المعدل .
- مبلغ الدين ومجموع الملحقات المضمونة .

ويجب أن يظهر كل تأشير الإشهار ومراجعه " [2].

وإجراء الشهر هو يجب أن يثبته المدعي أو ووكيله القانوني أو محاميه أمام المحكمة ويكون ذلك بوسيلتين وهو ما نصت عليه المادة 85 من المرسوم التنفيذي 85 المعدل و المتمم :"...وإذا تم إثباتهذا الشهر بموجب شهادة من المحافظ العقاري أو تقديم نسخة من الطلب الموجود عليها التأشيرالإشهار "[3].

[1] - انظر المادة 33 من المرسوم التنفيذي رقم 63/76 المعدل و المتمم .

[2] - انظر المادة 34 من المرسوم التنفيذي 63/76 المعدل و المتمم.

[3] - انظر المادة 2/85 من المرسوم التنفيذي 63/76 المعدل و المتمم .

أذان يتم إشهار الدعوى أمام الدعوى العقارية أمام القضاء بوسيلتين وكليهما عن طريق الكتابة ،فالأولى تكون بموجب شهادة تسلم من طرف المحافظ العقاري المتواجد بدائرة اختصاصه العقار المتنازع عليه [1]، ويوضح المحافظ العقاري قبول الشهر وقيامه به عن طريق توضيح رقم تسلسلي تاريخ التأشير بالدعوى على البطاقة العقارية [2].

أما الوسيلة الثانية فتكون بالتأشير في أسفل العريضة الافتتاحية للدعوى العقارية على قيام الإشهار[3] ويثبت رقم بيان تسلسله وتاريخ التأشير بالدعوى على البطاقة العقارية للعقار محل النزاع [4].

وبعد حصول المدعي أو وكيله القانوني أو محاميه على العريضة المؤشر عليها بالشهر، تقدم للقاضي في أول جلسة وعليها يقوم القاضي بإعلان المدعى عليه بان القضية محل النزاع هي مشهرة بالمحافظة العقارية،وما هو ملاحظ أن المشرع الجزائري لم يجعل للقيد قوة ثبوتية مطلقة، فقد أجاز رفع الدعاوى التي تطعن في أي تصرف لاحق للعقار .

[1] - راجع ليلى زروقي وعمر حمدي باشا ، المرجع السابق ص 254.
[2] - راجع حمزة قتال ، المرجع السابق ص 76.
[3] - راجع ليلى زروقي وعمر حمدي باشا ، المرجع السابق ص 250.
[4] - راجع حمزة قتال ، المرجع السابق ص 76.

المبحث الثاني:الآثار المترتبة على شهر الدعوى القضائية العقارية

لقد خول المشرع الجزائري للشخص المتضرر من أي حق عيني مشهر اللجوء للجهات القضائية المختصة للطعن في هذه الحقوق،وهذا ما تنص عليه المادة 16 مكرر من الأمر 74/75 و المادة 85 من المرسوم 63/76 وكذا المادتين 519،17 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية الصادر بمقتضى القانون رقم 08-09 [1].

فإلزامية إشهار عريضة افتتاح الدعوى تحت طائلة عدم قبولها شكلا ينتج عنها عدة أثار قانونية سواء بين أطراف الدعوى من جهة أو الغير المقدم على التعامل في هذا العقار من جهة ثانية وبناء لما سبق ارتأينا تقسيم هذا المبحث إلى مطلبين، المطلب الأول تطرقنا فيه إلى الآثار المترتبة على شهر الدعوى القضائية العقارية بالنسبة لأطراف الدعوى وقسمناه إلى فرعين، الفرع الأول تناولنا فيه الآثار المترتبة على شهر الدعوى القضائية العقارية بالنسبة للمدعي والفرع الثاني تناولنا فيه الآثار المترتبة على شهر الدعوى القضائية العقارية بالنسبة للمدعى عليه أما المطلب الثاني تناولنا فيهاالآثار المترتبة على شهر الدعوى القضائية العقارية بالنسبة للغير.

المطلب الأول: الآثار المترتبة على شهر الدعوى القضائية العقارية بالنسبة لأطراف الدعوى

إن إشهار عريضة افتتاح الدعوى القضائية تجعل الحق العيني المشهر في حالة قانونية غير مستقرة فمن ناحية المدعي يضمن له حماية حقوقه التي يطالب بها، أما من ناحية المدعي عليه فان إشهارالعريضة لا يوقف حقه في التصرف في العقار لأنه ليس قيد على التصرف بل الهدف منه إعلام الكافة بما يثقل العقار من عرائض ، بناء عليه نقسم هذا المطلب إلى فرعين الفرع الأول بالنسبة للمدعى والفرع الثاني بالنسبة للمدعى.

الفرع الأول: الآثار المترتبة على شهر الدعوى القضائية العقارية بالنسبة للمدعي

إن غاية المشرع من إلزام المدعي بإشهار دعواه القضائية هو الحفاظ على حقوقه في حال صدور الحكم لصالحه ، وهذا ما أكدته المادة 85 من المرسوم 63/76 المعدل و المتمم " أن فسخ الحقوق العينية العقارية أو إبطالها أو إلغائها أو نقضها عندما ينتج اثر رجعيا لا يحتج على الخلف الخاص لصاحب الحق المهدور إلا إذا كان الشرط الذي بمقتضاه حصل ذلك الفسخ أو الإبطال أو الإلغاء أو النقض قد تم إشهاره مسبقا أو كان هذا الفسخ أو الإبطال أو الإلغاء أو النقض بحكم القانون تطبيق للقانون "[2].

[1] - راجع مقني بن عمار، الأحكام القانونية المتعلقة بصحة وبطلان المحررات التوثيقية، دراسة في القانون الجزائري ،دار هومة ، الجزائر ،2014، ص 202.

[2] - انظر المادة 85 من المرسوم التنفيذي 63/76 المعدل و المتمم .

كما أن نص المادة 85 من نفس المرسوم على ما يلي : " إن الخلف الخاص لصاحب حق عيني عقاري الذي أشهر العقد أو القرار الذي يثبت فيه حقه الخاص لا يمكنه الاعتراض على العقود بين الأحياء و التي تم إعدادها بضفة مميزة من اجل إثبات شروطه عدم قابلية .

التصرف المؤقت،وجميع التغيرات الأخرى لحق التصرف ،أو على القرارات القضائية المثبتة أو المطالبات القضائية التي ترمز إلى الحصول على القرارات المذكورة فد تم شهرها مسبقا عن الحق عن الإشهار المعطي لحقه الخاص ".

يستخلص من نص المادة بفقرتيها آن عدم إشهار الدعاوى العقارية القضائية من طرف المدعي أو في حال تم الإشهار بعد التصرف في العقار المتنازع عليه، فان الحكم الفاصل في الدعوى وان كان لمصلحة فانه لا يمكن التمسك بهذا الحكم تجاه الخلف الخاص الذي انتقل إليه الحق العيني المشهر [1].

أما إذا تم إشهار الدعوى العقارية إلزامية إلى فسخ أو إبطال أو إلغاء أو نقض أو تعديل قبل تصرف المدعي عليه في العقار لفائدة الغير، وفي حال صدور الحكم لفائدة المدعي فانه ينتج عنه ما يلي:

- التصرفات التي تمت بعد قيد العريضة في البطاقة العقارية تعتبر و كأنها لم تكن ويرتد الحكم بأثر رجعي منذ تاريخ إشهار الدعوى القضائية في السجل العقاري ولا يحق للمدعي عليه او خلفه الخاص التمسك بالحق العيني المتنازع فيه لأنه من المفترض يعلم علم اليقين بهذه العريضة المشهرة التي تثقل العقار محل النزاع قبل أن ينتقل إليه[2].

-إن قيام المدعي بإشهاره للحكم يكون سريانه بأثر رجعي منذ تاريخ إشهاره لعريضة افتتاح الدعوى ، وعليه لا يمكن للمدعي عليه أو خلفه العام أو الخاص محاجات المدعي بالتصرفات أو الالتزامات أو القيود التي تربت على العقار بتواريخ منذ بعد إشهار العريضة، وتعتبر هذه التصرفات وكنها لم تكن أصلا لأنها صدرت عن غير حالة فلا يحتج بها عليه، إذن فهي تنقضي بانقضاء الحق للمدعي عليه على العقار بأثر رجعي ، كما أن كل شخص ترتب له حق عيني على العقار محل الدعوى نتيجة تعامله مع المدعي عليه ل يمنحه القانون أي حماية لان شده تم إشهاره بعد قيد العريضة [3].

وعلى أساس هذا فان قيد المدعي لدعواه يحفظ له حقوقه في حال صدر حكم لمصلحته، لان شهر العريضة يخول له حق الاحتجاج بالحكم ضد أي شخص اكتسب حقا عينيا على هذا العقار المتنازع فيه [4].

---

[1] - راجع ليلى زروقي ، المنازعات العقارية ،دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع ، الجزائر، 2002 ، ص 74.

[2] - راجع عمر حمدي باشا ، مرجع سابق، ص 360.

[3] - راجع لبيض ليلى ، مرجع سابق ،ص 320.

[4] - راجع حسن طوابلية، نظام الشهر العقاري الجزائري ، رسالة ماجيستير، كلية الحقوق و العلوم القانونية ،جامعة الجزائر، 2002 ،ص103.

كما أن إشهار عريضة الدعوى وسيلة تحقق إعلام الغير المقدم على التعامل في هذا الحق العيني المتنازع فيه وانه في حال صدرحكم لفائدة المدعي فانه يسري اتجاه المدعى عليه وكل من اكتسب حق عينيا على هذا العقار، ولا يجوز للغير التمسك بحسن النية اتجاه المدعي، وفي هذا الإطار نجد أن قانون الشهر الجزائري يتفق مع نظيره المصري في الاحتجاج بالحكم الفاصل في الدعوى على الغير مرتبط بإجراء شهر الدعوى قبل التصرف في العقار، لكن المشرع المصري أضاف اجل 05 سنوات من تاريخ صدور الحكم الفاصل في الدعوى النهائي، هذا نصت عليه المادة (35) من القانون رقم 142 المتعلق بقانون نظام السجل العيني في مصر [1] ، وفي حالة عدم احترام هذه المدة من طرف المدعي يكون اثر الحكم بتاريخ رفع الدعوى [2].

الفرع الثاني: الآثار المترتبة على شهر الدعوى القضائية العقارية بالنسبة للمدعى عليه

لقد نصت الثانية من المادة 16 مكرر من الأمر (74/75) المؤرخ في 1975/11/12 المذكور أعلاه[3]" لا يترتب عن إشهار عريضة رفع الدعوى تجميد أو تعليقاو منع التصرف في العقار أو الحق العيني العقاري ".

ويتضح لنا أن إشهار العريضة في السجل العقاري ليس لديها الأثر الموقف لتصرف فالمدعي عليه يعتبر في نظر القانون مالك كامل الصلاحيات فمن حقه استعمال واستغلال و التصرف في الحق العيني الذي بذمته ما لم يصدر حكم نهائي في الدعوى ينزع عنه هذا الحق ، وهذا انطلاق من مبدأ مشروعية القيد في السجل العيني .

ومن زاوية أخرى نجد أن المادة 400 من القانون المدني تبيح الحق في التنازل عن الحقوق المتنازع عليها فنص على انه " إذا تنازل شخص عن حقه متنازع فيه فللمتنازل ضده أن يتخلص من هذا الشخص برد ثمن المبيع الحقيقي له و المصاريف الواجبة " كما أن حرية الإدارية في التعاقد و التصرف محل النزاع لا يضبطها إلا القانون [4].

وعلى هذا الأساس فان الآثار المترتبة في حال ما صدر حكم يقضي ينزع هذا الحق من الشخص المتصرف فيه ، فهذا الحكم الذي نصت عليه المادة أعلاه يقضي بمشروعية جميع التعاملات في الحقوق المتنازع عليها انطلاقا من فكرة أن هذا الحق المتنازع عليه يعتبر حق محتمل الوجود بجواز التعامل فيه [5].

---

[1] - أنظر القانون رقم 142 لسنة 1964 ، المتعلق بقانون نظام السجل العيني في دولة مصر العربية .

[2] - راجع مدحتي محمد الحسيني ، إجراء الشهر العقاري ، دار المطبوعات ، الجامعية ، الإسكندرية ، مصر 1992 ص 163.

- انظر المادة 16 مكرر من الأمر 74[3]/75

[4] - راجع جمال بوشنافة ، شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري ،دار الخلدونية نشر وتوزيع ، الجزائر، 2006 ، ص 249.

[5] - راجع عمر حمدي باشا ، مرجع سابق ص 362.

ويرى الفقيه عبد الرزاق السنهوري في مسالة بيع الحقوق المتنازع عليها أن الحق المتنازع فيه حق محتمل الوجود وهو الوصف يجوز بيعه ، و البيع يصبح في هذه الحالة عقدا احتماليا فان ثبت الحق المبيع للبائع انتقل للمشتري بعقد البيع ، وان لم يثبت فقد ضاع كل من البائع و المشتري الذي يقدم على شراء عقار متنازع فيه إنما يخاطر بما يبذله فيه من ثمن فالبائع إذا باع حق متنازع فيه ، إنما يخاطر بما يبذله فيه من ثمن فالبائع إذا باع حق متنازعا فيه لا يضمن للمشتري وجود هذا الحق[1] .

وفي ذات الإطار نجد المذكرة رقم 1385 [2]، الصادرة عن المديرية العامة للاماك الوطنية بتاريخ : 19963/03/22 تشير إلى أن إشهار الدعاوى القضائية ليس له اثر موقف لأي تصرف لا حق لها ، وان أراد شخص إيقاف حق المدعي عليه من التصرف في عقاره ما عليه إلا رفع دعوى في الاستعجالي (استعجاليه) للمطالبة بوقف أي تصرف ينصب على الحق العيني المتنازع فيه إلي حين الفصل النهائي في الدعوى المرفوعة أما قضاء الموضوع [3].

وهنا الأمرالاستعجالي الصادر عن الجهات القضائية هو الذي يكون له اثر الموقف للتصرف وليس العريضة الاستعجالية التي تمت المطالبة من خلالها بوقف التصرف في الحق العيني المتنازع فيه ، كما أن الأمر الاستعجالي يتم تبليغه للمحافظ العقاري المختص إقليميا بالطرق القانونية أو يتم إيداعه قصد تلغي تأشيره الشهر العقاري [4].

المطلب الثاني: الآثار المترتبة على شهر الدعوى القضائية العقارية بالنسبة للغير

ينبغي شهر جميع الحقوق المكتسبة للعقار أو ما عليه من أعباء، بحيث أن الحق العيني المتعلق به و الغير المشهر في البطاقة العقارية لا يمكن الاحتجاج به على الغير ، و العكس صحيح، و قد أكد المشرع الجزائري هذا المبدأ في المادة 15 من الأمر 74/75 و التي نصت :" كل حق للملكية و كل حق عيني أخر يتعلق بعقار لا وجود له بالنسبة للغير إلا من تاريخ يوم إشهارهما في مجموعة البطاقات العقارية ....." .

لم يحدد المشرع الجزائري ما يقصده بلفظة الغير ، مما يوجب الرجوع بشان هالا المبادئ العامة للقانون التي تعتبر من الغير جميع الأشخاص الذين لم يكونوا أطرافا في العقد أو التصرف الغير مشهر في السجل العيني و قد تحققت لهم مصلحة في استبعاده بالاستناد إلى حق عيني مترتب لهم على العقار أو إلى أي سبب أخر مشروع، فيعد من الغير الذين لا تسري عليهم حقوق الغير في

[1] - راجع عبد الرزاق احمد السنهوري ، الطبعة الثالثة ،2000، مرجع سابق ، ص 416 ،418.
[2] - أنظر المذكرة رقم 1385 المؤرخة في 1993/03/22 الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية .
[3] - راجع ليلى زروقي ، مرجع سابق ، ص 105.
[4] - أنظر المذكرة رقم 2316 مؤرخة في 2019/02/25 مرجع سابق ، ص 104.

السجل العيني، الخلفاء الخصوصيين الذين اكتسبوا حقوقا على العقار، و كذلك الدائنون العاديين و أيضا جماعة الدائنين في حالة إفلاس صاحب الحق في العقار، ذلك أن الدائن العادي يستطيع التمسك بعدم النفاذ التصرف الجاري على عقار المدين و غير المشهر في سجل العقاري [1]، وهنا بخصوص موضوعنا نقصد بالغير الطرق الخارج عن الخصومة و الذي يمكن إدخاله في الخصومة.

وبالرجوع إلى نص المادة (16 مكرر) من الأمر رقم 74/75 و المادة 85 من المرسوم رقم 63/76 وكذلك المادتين 519/17 من قانون الإجراءات المدينة و الإدارية على إلزامية إشهار عريضة رفع الدعوى العقارية إلزامية إلى تغيير المركز القانوني للحقوق العينية العقارية المشهرة بسند لدى المحافظة العقارية ، وهذا تحت طائلة رفض الدعوى شكلا التي يثيرها القاضي من تلقاء نفسه.

إن الغاية من إلزامية المشرع لإشهار العريضة افتتاح الدعوى هو إعلام الكافة بوجود نزاع قضائي على العقار محل الدعوى ، كما أن الإشهار حجة دامغة تجاه الغير المقدم على التعامل في هذا الحق العيني إذ يفترض انه عالم علما قطعا نافيا للجهالة بما يشوبه من نزاع، وان الغير في حال إقدامه على التعامل مع المدعي عليه يعد مخاطي ويجب عليه تحمل تبعات الحكم النهائي الفاصل في النزاع [2] ، ففي حال صدر الحكم لمصلحة المدعي عليه فان الغير يكون قد تحصن عقاره ضد ادعاءات المدعي، أما في الحالة العكسية وصدور الحكم لفائدة المدعي فانه يكون نافذا في حق المدعي عليه وكل من حل محله ، فينتزع العقار من بين يدي المدعي أو خلفه حتى لو تمسك الغير بحسن النية لان شهر عريضة الدعوى من قبل المدعى عليه قبل شهر التصرف يعتبر قرينة قانونية لا تحتاج إثبات ذلك[3].

وبناء على ذلك فان أساس نظام الشهر العقاري هو إعلام الغير بالوضعية القانونية للعقارات لكي يكون حجة على الكافة وهذا قصد تحقيق الاستقرار في المعاملات العقارية بين الأشخاص مما يشجع على تدعيم الائتمان العقاري.

[1] - راجع د ادوارد عيد ، الأنظمة العقارية، التحديد و التحري، سجل العقاري، الطبعة الثانية، مطبعة المثنى، لبنان، 1996، ص 360

[2] - راجع جمال بوشنافة ، مرجع سابق ، ص 254.

[3] مجيد خلفوني، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، دار هومة للطباعة و النشر و التوزيع، الجزائر، الطبعة الرابعة، 2014، ص 45 .

خاتمة

خاتمة

إجمالا يمكن القول أن شهر الدعوى العقارية على ضوء التشريع الجزائري جاءت في نص المادة 17 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية على إطلاقها، إذا لم يقيدنا المشرع بدعوى محددة بل كل دعوى تتعلق بعقار مشهر في المحافظة العقارية فدعواه واجبة الشهر، و إذا عدنا إلى نص المادة 515 و519 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية والمادة 85 من المرسوم 63/76 فنجد أن المشرع حصر لنا الدعاوى الواجبة الشهر والمتمثلة في دعاوى الفسخ، الإبطال، التعديل ،الإلغاء النقض، ففي حالة تعدي ل أي قانون من طرف المشرع يجب أن يتماشى من بقية القوانين الأخرى
حتى لا يكون هناك تعارض .

وعلى ضوء هده الدراسة يمكن استخلاص النتائج التالية :

1- أن شهر الدعوى العقارية هو إجراء شكلي لقبول الدعوى شكلا والسير في موضوع النزاع من طرف القاضي، فهو يودي وظيفة إعلام الغير بان العقار هو موضوع النزاع أما القضاء وبالتالي إدخاله في مفهوم الحق المتنازع علي قضائيا وما يترتب على ذلك من أثار .

2- إنإجراءات الدعوى العقارية لا تتم إلا بقيد عريضة الدعوى العقارية لدى كتابة ضبط المحكمة قبل شهرها، رغم انه لا يوجد نص قانوني يشير إلى دلك، إلا ما نراه من ناحية العلمية في ارض الواقع .

3- يتم إشهار الدعوى العقارية بوسائل قانونية متمثلة في تأشير المحافظ العقاري أسفل العريضة الافتتاحية على قيام الشهر.

4- الأثر المترتب عن شهر الدعوى القضائية العقارية هو الحفاظ عن حقوق المدعي في حالة صدور الحكم لصالحه دون منع المدعى عليه من التصرف في العقار محل النزاع بالبيع أو الوصية أوبأي تصرف أخر ناقل للملكية ويمكن شهر هدا التصرف الأحق للعقار.

5- شهر الدعوى العقارية لا يؤدي إلى منع التصرف في العقار محل المطالبة القضائية من طرف المدعى عليه وإنما بإمكان المدعي اللجوء إلى القضاء الاستعجالي وشهر الأمر الاستعجالي بوقف التصرف في العقار محل النزاع إلى حين الفصل النهائي في الدعوى العقارية، وهدا ما أكدتهالمذكرة رقم 1385 المؤرخة في 22 مارس 1993 ة التي دعت المحافظين إلىإتماماجراء الشهر العقاري رغم وجود نزاع .

6- إن شهر الدعوى العقارية هو إجراءإجباري لرفع أي دعوى قضائية وكل دعوى غير مؤشر عليها من طرف المحافظ العقاري يكون مالها عدم القبول

و في الأخير نصل إلى أن هناك موقفين بخصوص شهر الدعوى العقارية بين مؤيد ومعارض، ونحن نرى تطبيق القانون في الدعاوى اللازم شهرها لأنها على سبيل الحصر وأما الدعاوى غير المنصوص

عليها في القانون فلا داعي لشهرها نظرا للمصاريف الكبيرة التي يحتاجها التبليغ في حالة المنازعة القضائية .

قائمة المراجع

قائمة المراجع

قائمة الكتب

1. عبد الودود يحي ، الموجز في نظرية الالتزامات ، دار النهضة العربية ، القاهرة ، المؤرخ في 1965/03/25.

2. مامون الكزبري ، نظرية الالتزام في ضوء الالتزامات و العقود المغربي ، مطبعة العلم ، بيروت 1973.

3. احمد أبو الوفاء المرافعات المدنية و تجارية . منشأة المعارف 1981، الطبعة الخامسة عشرة .

4. مدحتي محمد الحسيني ، إجراء الشهر العقاري ، دار المطبوعات ، الجامعية ، الإسكندرية ، مصر 1992.

5. ادوارد عيد ، الأنظمة العقارية، التحديد و التحري، سجل العقاري، الطبعة الثانية، مطبعة المثنى، لبنان، 1996 .

6. عبد الرزاق احمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني ، الجزء الثامن ، حق الملكية منشورات الحلبي الحقوقية ، بيروت ، لبنان،الطبعة الثالثة ، لسنة 2000.

7. بوبشير محمد أمقران ، قانون الإجراءات المدينة ، ديوان المطبوعات الجامعية ، الجزائر2001.

8. ليلى زروقي ، المنازعات العقارية ،دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع ، الجزائر، 2002 .

9. جمال بوشنافة ، شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري ،دار الخلدونية نشر وتوزيع ، الجزائر، 2006.

10. محمد صبري السعدي، الواضح في شرح القانون المدني ، دار الهدى للطباعة و النشر و التوزيع الجزائر طبعة 2009.

11. بربارة عبد الرحمان ، شرح قانون الإجراءات المدنية و الإدارية ، منشورات ، بغدادي 2009.

12. صبري السعدي محمد ، الواضح في شرح القانوني المدني ، النظرية العامة للالتزامات ، مصادر الالتزام العقد والإرادة المنفردة ،الطبعة 04 سنة 2009 ،عين مليلة ،الجزائر.

13. علي فلالي ، الالتزامات (النظرية العامة للعقد) ، الجزائر ، 2010.

14. مجيد خلفوني، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري طبعة 03، دار هومة، الجزائر،2011.

15. بريك الطاهر ، المركز القانوني للمحافظ العقاري ، دراسة وصفية تحليلية، دارالهدى عين مليلة، الجزائر، 2013 .

16. مقني بن عمار، الأحكام القانونية المتعلقة بصحة وبطلان المحررات التوثيقية، دراسة في القانون الجزائري ،دار هومة ، الجزائر ،2014 .

17. عبد الوهاب العشماوي و المحامي محمد العشماوي ، قواعد المرافعات في التشريع المصري و المقارن، (بدون سنة نشر).
18. سائح سنقوقة . شرح قانون الإجراءات المدنية و الإدارية ، دار الهدى للطباعة و النشر و التوزيع الجزائر، (بدون سنة نشر).
19. عبد السلام ذبي ، قانون الإجراءات المدنية و الإدارية ، ترجمة للمحاكمة العادلة ، مجلد 03 الجزائر المدرسة الوطنية للفنون المطبعية، (بدون سنة نشر).
20. عمر زودة ، الإجراءات المدنية و الإدارية في ضوء أراء الفقهاء وأحكام القضاء الجزائر الطبعة2، (بدون سنة نشر).
21. بوبشير محمد مقران ، قانون الإجراءات المدنية ، نظرية الدعوى ، نظرية الخصومة ، الإجراءات الاستثنائية الجزائر ، ديوان المطبوعات الجامعية، (بدون سنة نشر).
22. عوابدي عمار، النظرية العامة للمنازعات الإدارية في النظام القضائي الجزائري، الجزء الثاني، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، (بدون سنة نشر).

المذكرات الجامعية

1. حسن طوابلية، نظام الشهر العقاري الجزائري ، رسالة ماجيستير، كلية الحقوق و العلوم القانونية ،جامعة الجزائر، 2002 .

القوانين:

1- قانون الإجراءات القانونية و الإدارية 09/08المؤرخ في 2008/02/25 جريدة رسمية رقم 21
2- قانون الإجراءات المدنية الفرنسي .
3- ـأمر رقم 58/75 مؤرخ في 26 سبتمبر 1975 يتضمن القانون المدني الجزائري، جريدة رسمية عدد 78، سنة 1975 معدل ومتمم بالقانون رقم 1/83 المؤرخ في 29 يناير 1983 والقانون رقم 14/88 المؤرخ في 3 ماي 1988 والقانون 1/89 مؤرخ في 7 فيفري 1989 والقانون رقم 10/5 مؤرخ في 20 يونيو 2005 والقانون رقم 5/7 مؤرخ في 13 ماي 2007 .
4- قانون التسجيل المؤرخ في 1977/12/18 الصادر بموجب الأمر رقم 105/76 .
5- القانون رقم 142 لسنة 1964 ، المتعلق بقانون نظام السجل العيني في دولة مصر العربية.

الأوامر

1- الأمر 74/75 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري .

المراسيم التنفيذية

1-المرسوم التنفيذي رقم 63/76 المعدل و المتمم المتعلق بتأسيس السجل العقاري المؤرخ في 1976/03/25، جريدة رسمية ،عدد 30، سنة 1976.

المذكرات المصلحية

1-المذكرة رقم: 1385 الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية بتاريخ: 22مارس1993.

-2المذكرة رقم: 507 الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية بتاريخ: 2001/01/28.

3- المذكرة رقم:2316 الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية بتاريخ: 2019/02/25. 3-

4- المذكرة رقم: 5129 الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية بتاريخ: 2019/05/14.

المقالات

1-فهيمة قسوري، شهر الدعاوى و الأحكام القضائية العقارية ، مقال منشور بمجلة المنتدى القانوني كلية الحقوق و العلوم السياسية ، جامعة محمد خيضر ، بسكرة، الجزائر ، عدد 07 ، 2010/04/07.

2. بوقرة العمرية ، شهر الدعاوى القضائية ، مقال منشور بمجلة الأستاذ الباحث للدراسات القانونية و السياسية ، جامعة محمد بوضياف ،المسيلة، المجلد الأول ، العدد السابع ،سبتمبر 2017.

3. وفاء شعاوي ود درويش حفصة ، شهر عريضة الدعوى القضائية ، مقال منشور بالمجلة الجزائرية للعلوم القانونية و السياسية جامعة الجزائر مجلد 55 ،عدد 01،2018/12/04.

4. سراتي العياشي، د سعودي باديس، مجلة الأستاذ الباحث للدراسات القانونية و السياسية، جامعة العربي بن مهيدي ، ام بواقي ،المجلد 04،العدد 02، سنة ،2019.

الملاحق

الملاحق

-المواد:ملحق رقم:01 – ملحق رقم 02 – ملحق رقم 03 – ملحق رقم 04

- المذكرةرقم 1385الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية بتاريخ 1993/03/22. (ملحق رقم 05).

- المذكرة رقم507 الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية بتاريخ 2001/01/28 . (ملحق رقم 06).

- المذكرة رقم 2316 الصادر عن المديرية العامة للأملاك الوطنية بتاريخ 2019/02/25. (ملحق رقم 07).

- المذكرة رقم 5129 الصادر عن المديرية العامة للأملاك الوطنية بتاريخ 2019/05/14. (ملحق رقم 08).

- نسخة من وصل إيداع العريضة الافتتاحية (2000دج) يسلم من طرف المحافظة العقارية (ملحق رقم 09) (يثبت تسديد رسم شهر الدعوى) .

- نسخة من العريضة PR06) مشهرة تحتوي تأشيرة مصادق عليها من طرف المحافظ الافتتاحية(نموذج

العقاري المسلمة إلى المدعي أو وكيله أو المحامي (ملحق رقم 10) .

- نسخة من عريضة افتتاحية مشهرة التي تبقى على مستوى أرشيف المحافظة العقارية (ملحق رقم 11)

+ نسخة من بطاقة عقارية مؤشر فيها ملخص العريضة المشهرة .

-نسخة من بطاقة عقارية مؤشر فيها رفض إيداع العريضة الافتتاحية مشهرة (ملحق رقم 12) .

- نسخة من نموذج رفض إيداع عريضة الافتتاحية للدعوى (ملحق رقم 13)

الملحق رقم 1

المادة (14) : ترفع الدعوى أمام المحكمة بعريضة مكتوبة. موقعة ومؤرخة، تودع بأمانة الضبط من قبل المدعي أو وكيله أو محاميه، بعدد من النسخ يساوي عدد الأطراف.

المادة (15) : يجب أن تتضمن عريضة افتتاح الدعوى، تحت طائلة عدم قبولها شكلاً، البيانات الآتية: 1- الجهة القضائية التي ترفع أمامها الدعوى. 2- اسم ولقب المدعي وموطنه، 3- اسم ولقب وموطن المدعى عليه، فإن لم يكن له موطن معلوم. فآخر موطن له، 4- الإشارة إلى تسمية وطبيعة الشخص المعنوي، ومقره الاجتماعي وصفة ممثلة القانوني أو الاتفاقي، 5- عرضا موجزاً للوقائع والطلبات والوسائل التي تؤسس عليها الدعوى. 6- الإشارة، عند الاقتضاء، إلى المستندات والوثائق المؤيدة للدعوى.

المادة (16) : تقيد العريضة حالا في سجل خاص تبعا لترتيب ورودها، مع بيان أسماء وألقاب الخصوم ورقم القضية وتاريخ أول جلسة. يسجل أمين الضبط رقم القضية وتاريخ أول جلسة على نسخ العريضة الافتتاحية، ويسلمها للمدعي بغرض تبليغها رسمياً للخصوم. يجب احترام أجل عشرين (20) يوماً على الأقل بين تاريخ تسليم التكليف بالحضور، والتاريخ المحدد لأول جلسة، ما لم ينص القانون على خلاف ذلك. يمدد هذا الأجل أمام جميع الجهات القضائية إلى ثلاثة (3) أشهر، إذا كان الشخص المكلف بالحضور مقيما في الخارج.

المادة (515) : ينظر القسم العقاري في الدعاوى المتعلقة بإبطال أو فسخ أو تعديل أو نقض الحقوق المترتبة على عقود تم شهرها.

الملحق رقم 2

المادة (519) : ترفع الدعوى أمام القسم العقاري وينظر فيها حسب الإجراءات الواردة في هذا القانون، مع مراعاة الأحكام الخاصة بشهر دعاوى الفسخ أو الإبطال أو التعديل أو نقض حقوق قائمة على عقود تم شهرها.

المادة 22 : يحقق المحافظ في هوية واهلية الاطراف الموجودين عل وسائل الاثبات وكذلك في صحة الاوراق المطلوبة من اجل الاشهار.
و سيحدد مرسوم كيفيات تطبيق هذه المادة.

المادة 33 : يؤشر على البطاقات بكيفية واضحة ومقروءة بالحبر الأسود الذى لا يمحى ماعدا التأشيرات المتعلقة بالتسجيلات التى تستفيد من نظام خاص فيما يخص التجديد، فانها تتم بالحبر الاحمر الذى لا يمحى .

وتحرر التأشيرات بكيفية واضحة ومختصرة. وان استعمال لاختام أو اختام الارقام والتاريخ مرخص به وكذلك استعمال المختصرات الجارية .

يجب أن تسطر الخطوط بالمسطرة .
يمنع التحشير والكشط .
يسطر خط بالحبر بعد كل اجراءات .

ان الاغلاط التى تنسب الى أعوان المحافظات والتى تتم معاينتها فى التأشيرات على البطاقات بعد تقديم السجل العقارى الذى تسليمه منصوص عليه فى المادة 8 من الامر رقم 75 — 74 المؤرخ فى 8 ذى القعدة عام 1395 الموافق 12 نوفمبر سنة 1975 والمتضمن اعداد مسح الاراضى العام وتأسيس السجل العقارى، يمكن تصحيحها اما بمبادرة المحافظ واما بناء على طلب حائز السجل العقارى .

وفى جميع الحالات فان التأشيرات الاولى تبقى على حالهـا والتصحيحات المسجلة بتاريخها .

المادة 34 : كل تأشير خاص باجراء يشمل على الخصوص بيان ما يلى :

- تاريخ العقود والقرارات القضائية أو الوثائق ،
- نوع الاتفاقات أو الشروط أو التسجيلات التى تتم اشهارها ،
- الموثق أو السلطة القضائية أو الادارية ،
- المبلغ الاساسى للثمن أو التقدير أو المعدل ،
- مبلغ الدين ومجموع الملحقات المضمونة .

ويجب أن يظهر فى كل تأشير تاريخ الاشهار ومراجعه a

الملحق رقم 3

المادة 100 : يرفض الايداع فى حالة عدم تقديم الى المحافظ مايلى :

- اما الدفتـر العقـارى ،
- اما مستخرج مسح الاراضى وفى حالة تغيير حدود الملكيـ وثائـق القيـاس ٠

ويعتبر مماثلا لحالة عدم تقديم مستخرج مسح الاراضى السهو على هذا الاخير بذكر واحد من العقارات المذكورة فو الوثيقة المودعة ، أو تقديم مستخرج يرجع تاريخه الى أكثر مـ ستة أشهـر ٠٠

كما يرفض الايداع على الخصوص :

- عندما يكون التصديق على هوية الاطراف، وعند الاقتضاء على الشرط الشخصى، لم يتم ولم يثبت ضمن الشروط المنصوص عليها فى المواد من 62 الى 65 والمادتين 02 و 103 ،
- وبصفة عامة عندما تكون أى وثيقة واجب تسليمها الى المحافظ لم تقدم له أو لم تعط الاثبات المطلوب ،
- عندما يكون تعيين العقارات لا يستجيب لاحكام المادة 66
- عندما تكون الجداول التى نص على ايداعهـا بمـوجب المواد 93 و 95 و 98 لا تحتوى على أى من البيانات المطلوبة بموجب المواد المذكورة أو عندما تكون هذ الجداول غير محررة على الاستمارات المقدمة من طـرف الادارة ،
- عندما تظهر الصور الرسمية أو النسخ المودعة قصـ الاجراء بان العقد الذى قدم الى الاشهار غير صحيـ من حيث الشكل، أو عندما لا تتوفر فى هذه الصور أو النسخ الشروط الشكلية المنصوص عليها فى التنظيم الجارى به العمل ،
- فى حالة مخالفة أحكام المواد من 67 الى 71 ٠

المادة 101 : عندما يقبل المحافظ الايداع ويسجل الاجـرا فى سجل الايداع، فانه يوقف تنفيذ الاجراء ويباشر فى عمليا التسوية المنصوص عليها فى المادة 107 عندما على الخصوص :

- تكون الوثائق المودعة والاوراق المرفقة بها غير متوافقة ،
- يكون مرجع الاجراء السابق المطلوب بموجب المادة 95 ـ 1 ـ غير صحيح ،
- يكون تعيين الاطراف وتعيين العقارات أو الشرط الشخصى كما هو محدد فى المادة 65 غير متوافق مع البيانـ المذكورة فى البطاقة العقارية ،

المادة 105 : يحقق المحافظ بمجرد اطلاعه على البيانات الموجودة فى الوثيقة المودعة بأن موضوع أو سبب العقد ليس غير مشروع أو مناف للاخلاق أو مخالف للنظام العام بكل وضـوح ٠

- تكون صفة المتصرف او الحائز الاخير للشخص المذكور كما هى موجودة فى الوثائق المودعة، متناقضة مع البيانات الموجودة فى البطاقة العقارية ،
- يكون التحقيق المنصوص عليه فى المادة 104 يكشف بـان الحق غير قابل للتصرف ،
- يكون العقد الذى قدم للاشهار مصوبا باحد اسبابه البطلان المشار اليها فى المادة 105 ،
- يظهر وقت التأشير على الاجراء بان الايداع كان من الواجب رفضه .

وعندما لا تكشف التحقيقات المتممة عن اى سبب للرفض ن المحافظ ينهى تنفيذ الاجراء .

وعندما لا تكشف التحقيقات المتممه عن اى سبب للرفض فان المحافظ ينهى تنفيذ الاجراء .

المادة 102 : يحقق فى هوية الاطراف بمجرد الاطـلاع عـلى البطاقة التى بموجبها تم التصديق عليها، وتقدم هذه البطاقة الى المحافظ فى آن واحد مع الوثيقة التى يجب اشهارها .

ملحق رقم 4

المادة 107 : عندما يلاحظ المحافظ عدم الصحة أو خلافات أو عدم اشهار سند المتصرف أو شهادة نقل الملكية عن طريق الوفاة لصالحه، فانه لا يقوم بالتأشيرات على البطاقة العقارية، ويبلغ في أقصى أجل قدره خمسة عشر يوما ابتداء من الايداع عدم الصحة أو الخلاف أو عدم الاشهار المكتشف الى الشخص الذي وقع شهادة الهوية في أسفل الصور الرسمية او النسخ او الجداول .

وعندما تكون البيانات المتعلقة بالبلدية والقسم ورقم مخطط مسح الاراضي، وعند الاقتضاء، رقم قطعة الارض، كما هو موجودة على الوثيقة المودعة، مماثلة للبيانات المطابقة لبطاقة ما، فانه يؤشر على هذه البطاقة تاريخ ورقم ترتيب الوثيقة المودعة مع عبارة «اجراء قيد الانتظار» .

وفي حالة ما اذا كان التبليغ المنصوص عليه أعلاه لم يتم مباشرة الى الموقع على شهادة الهوية بنفسه ولم يعترف بها صراحة، فانه يجب أن يكون ذلك التبليغ موضوع رسالة موصى عليها مع طلب اشعار بالاستلام ترسل خلال الخمسة عشر يوما للايداع الى الموطن الذي أشار اليه الموقع المذكور في الوثيقة المودعة .

المادة 108 : ان المحافظ في جميع الحالات التي يرفض فيها الايداع أو يرفض الاجراء ، فانه يبلغ قراره الى الموقع على شهادة الهوية .

ويتم هذا التبليغ ، المسبب قانونا ، حسب التمييز المنصوص عليه في الفقرة الثالثة من المادة 107 اما مباشرة اما بواسطة رسالة موصى عليها مع طلب اشعار بالاستلام وجهة الى الموطن المشار اليه في الوثيقة محل النزاع .

وقبل ارجاع احدى نسخ الوثيقة والاوراق المرفقة بها الى الموقع على شهادة الهوية لقاء مخالصة قانونية فان المحافظ يضع على هذه النسخة تأشيرة مؤرخة وموقعة يوضح فيها :

- تاريخ قرار الرفض،
- النص الذي يبرر هذا القرار .

وان المخالصة التي يعطيها الموقع على شهادة الهوية تثبت المخالفة التي يكتشفها المحافظ .

ويفتح أجل قدره خمسة عشر يوما ابتداء من تاريخ التبليغ المباشر أو تاريخ الاشعار بالاستلام أو تاريخ الاشعار برفض الرسالة الموصى عليها، الى الموقع على شهادة الهوية من أجل اتمام الوثيقة غير الصحيحة أو ايداع وثيقة تعديلية .

وفي جميع الحالات فان البطاقة التي يجب أن يؤشر عليها بالاجراء النهائي هي البطاقة التي تحمل عبارة «اجراء قيد الانتظار» والاجراء يأخذ رتبة ذات أثر رجعي بتاريخ الايداع، ويتم تثبيت تاريخ تنفيذه الفعلي عن طريق التسجيل من أجل الترتيب في سجل الايداع .

واذا كان الموقع على شهادة الهوية لم يقم، خلال أجل خمسة عشر يوما ابتداء من تاريخ التبليغ ، باصلاح السهو أو ايداع الوثائق التعديلية، واذا كان، قبل انقضاء هذا الاجل، قد أخبر المحافظ عن رفضه أو عدم قدرته على القيام بالتزاماته، فان الاجراء يرفض مع التحفظات المنصوص عليها في المادة 106. وتكتب عبارة الرفض من قبل المحافظ تجاه تسجيل الايداع في سجل الايداع في العمود المخصص «للملاحظات» وعند الاقتضاء في البطاقة العقارية وفي الدفتر العقاري .

ويبلغ قرار الرفض خلال الثمانية أيام من انقضاء الاجل المشار اليه في الفقرة السابقة .

المادة 92 : رغم جميع الاحكام الخاصة المخالفة فان الاشهار المطلوب بمقتضى المادة 88 ، يستوجب لزوما الايداع، في آن واحد، بالمحافظة العقارية لصورتين رسميتين أو نسخ للعقد أو للقرار القضائي الذي ينبغي اشهاره .

وترجع واحدة من هذه الصور أو النسخ الى المودع بعدما أن يؤشر عليها المحافظ مثبتا بذلك انقضاء الاجراء .

والاخرى التي يجب أن تحمل تأشيرة التصديق على الهوية، وعند الاقتضاء، على الشرط الشخصي للاطراف يحتفظ بها في المحافظة العقارية وترتب ضمن الوثائق .

وكل عقد للرهن يجب أن يشتمل على البيانات المنصوص عليها في الفقرة الثالثة (من 1 - الى 5 -) من المادة 93 وذلك تحت طائلة رفض الايداع .

المادة 85 : ان دعاوى القضاء الرامية الى النطق بفسخ أو ابطال أو الغاء أو نقض حقوق ناتجة عن وثائق تم اشهارها، لا يمكن قبولها الا اذا تم اشهارها مسبقا طبقا للمادة 83 - 4 .

من الامر رقم 75 - 74 المؤرخ في 8 ذي القعدة عام 1395 الموافق 12 نوفمبر سنة 1975 والمتضمن اعداد مسح الاراضي العام وتأسيس السجل العقاري، واذا تم اثبات هذا الاشهار بموجب شهادة من المحافظ أو تقديم نسخة من الطلب الموجود عليها تأشير الاشهار .

ملحق رقم 5

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية
République Algérienne Démocratique et Populaire

وزارة الاقتصاد
«oOo»
المديرية العامة
للاملاك الوطنية
«oOo»

MINISTERE DE L'ECONOMIE
«oOo»
DIRECTION GENERALE
DU DOMAINE NATIONAL
«oOo»

الجزائر في 22 MARS 1993

رقم 01385

ا/م ع ا و/م ع ا د ع/ م ع.

المدير العام للاملاك الوطنية

الى

السادة مديري الحفظ العقاري " كل الولايات"

الموضوع : طلبات ايقاف تنفيذ اجراء اشهار الواردة من طرف خواص.

قد لوحظ أن بعض المحافظين قاموا بتردد حول تنفيذ اجراء اشهار عقود خاضعة للاشهار العقاري نتيجة طلبات من أحد الأشخاص يدعي فحوى الحقوق التي تضمنها العقد.

عن ذلك يشرفني أن ألفت انتباه السادة مديري الحفظ العقاري الى أن الطلبات الخاصة المتعلقة بايقاف اجراء اشهار عقد متضمن نقل حقوق عقارية، لا يمكن ايقاف اجراء تنفيذ اشهاره نتيجة لهذه الطلبات، كما أنه لايمكن أن يكون لها أثر.

وا مهما يكن فان الطلبات التي تؤخذ بعين الاعتبار في هذا الصدد هي الطلبات التالية :

- الدعاوى القضائية، وا هذه الدعاوى تشهر في المحافظة العقارية لغرض حفظ حق المدعي في حالة صدور الحكم لصالحه وا لا توقف اجراء اشهار أي تصرف لاحق.

- الأوامر الاستعجالية، يجب اشهار هذه الأوامر وا ايقاف أي تصرف لاحق على العقار المنصب عليه النزاع، وا أن الايقاف يكون لأجل محدود، هنا تلزم الاشارة الى حتمية تحديد مدة الايقاف في نص الأمر، وا لوا الى غاية صدور الحكم النهائي.

وا عليه فان الطلبات الغير مؤسسة تلزم المحافظين العقاريين افادة ذويها بجواب رسمي مقنع، من أن طلباتهم غير مؤسسة وا لا يكون لها جدوى، وا اذا ما أراد اصحابها ايقاف العملية المزمعة، فعليهم بالتوجه الى الجهة القضائية المختصة.

المدير العام للاملاك

امضاء : م. بغدادي

3/6/93

بإستثناء هذا التعديل، يستمر تحصيل الأتاوة المذكورة حسب المبالغ التي حددها القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 26 مارس 1997 و حسب التعليمات التي نص عليها المنشور الوزاري المشترك رقم 1185 / و م م / 97 المؤرخ في 4 نوفمبر 1997 و المحدد لشروط و كيفيات إستغلال المساحات المعنية.

الرجاء منكم العمل بمحتوى هذه المذكرة.

المدير العام للأملاك الوطنية :
إمضاء : محمد بن مرادي.

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة المالية
المديرية العامة للأملاك الوطنية

مديرية عمليات الأملاك الوطنية و العقارية
رقم : 507 م/م ع أ و/م ع أ و ع.
الجزائر، في : 28 جانفي 2001.

مذكرة إلى :
السادة مديري أملاك الدولة (كل الولايات)
السادة مديري الحفظ العقاري (كل الولايات)
بالتبليغ إلى السادة المفتشين الجهويين لأملاك الدولة و الحفظ العقاري (كل النواحي)

الموضوع : منازعات ـ قواعد شكلية في الإجراءات ـ شهر الدعاوى القضائية.

المرجع : "المادة 85" من المرسوم رقم 76-63 المؤرخ في 25 مارس 1976.

المرفقات : واحدة (1)

لعل من الأهداف الأساسية التي سطرها نظام الشهر العقاري المحدث في الجزائر بعد صدور الأمر رقم 75-74 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 المتضمن إعداد المسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري، و كذا النصوص التطبيقية المتعلقة به، هو ترسيخ و بصفة أكبر عنصر هام في مجال التعاملات العقارية، بإعتبارها عملا تجاريا أو مدنيا، ألا و هو عنصر "**الثقة**" في مجمل البيانات و المعلومات المتعلقة بالعقار المراد التعامل فيه، و المسلمة من ذوي أصحاب الإختصاص، و هو ما سيؤدي حتما إلى تحقيق غاية أخرى أسمى و هي "**إستقرار المعاملات العقارية**".

و لا يمكن بلوغ مثل هذه الأهداف، ما لم تكن المعلومات المسلمة من طرف المحافظين العقاريين تبرز الوضعية الحالية و الفعلية للعقار موضوع الصفقة، سواء تعلق الأمر بتحديد صاحب أو أصحاب الملكية الحاليين أو السابقين، التعيين الدقيق

للعقار (موقعه، مساحته، حدوده ...)، الإرتفاقات سواء كانت إيجابية أو سلبية، الأعباء التي تثقل العقار مثل الرهون و القيود المكبلة لحق التصرف في الملكية، إلى ما هنالك من البيانات و المعلومات التي من الممكن إفادتها للمتعامل حتى يستطيع إتخاذ الموقف المناسب بشأن الصفقة التي يزعم إبرامها و ذلك تفاديا لأي نزاع أو دعوى قضائية محتملة قد يحركها أصحاب المصلحة أمام الجهات القضائية للمطالبة بإصلاح أي فعل ضار أو تقويم أي تصرف يرون فيه مساس بملكيتهم التي يحميها الدستور.

و من البديهي القول بأنه لا يمكن للمحافظ العقاري إعطاء مثل هذا الكم من المعلومات ما لم تسمح له عملية البحث و التحري التي يجريها على مستوى الوثائق و المستندات المختلفة (عقود توثيقية، عقود إدارية، أحكام، قرارات ...) التي تم شهرها بصفة مسبقة لدى مصالحه (**مبدأ الشهر المسبق و الإستثناءات الواردة عليه**)، من معرفة ذلك.

و حفاظا، على مبدأ إستقرار المعاملات العقارية و إستمرار سلسلة إنتقال الحقوق العقارية بصفة منتظمة، فإن المشرع الجزائري، و بمناسبة كل دعوى قضائية رامية إلى النطق بفسخ، إبطال، إلغاء أو نقض حقوق ناتجة عن وثائق تم إشهارها، أوجب عملا بنص المادة 85 من المرسوم رقم 76-63 المؤرخ في 25 مارس 1976 المعدل و المتمم، المتضمن تأسيس السجل العقاري، تحت طائلة الرفض من طرف القضاة، على المدعى أن يقوم بشهر دعواه أمام المحافظة العقارية المختصة إقليميا لتكون بمثابة إعلام و تحذير للغير بأن الحق المراد التصرف فيه موضوع خلاف و دعوى قضائية.

و بهذه المناسبة فإن السادة المديرين الولائيين أثناء دراسة الدعاوى المرفوعة أمام القضاء المختص الهادفة إلى المطالبة بالنطق بأحد الحالات الواردة بالمادة 85 أعلاه (الفسخ، الإبطال، الإلغاء الجزئي أو الكلي ...)، مدعوون بمناسبة دراسة الدفوع الشكلية لصاحب الدعوى تفحص مدى إحترامه لهذا المبدأ الملزم و الذي يعد بمثابة "**إجراء شكلي جوهري**"، مع إلتماس رفض كل دعوى شكلا لم يستجب رافعها لهذا الإجراء، و نعني به شهر الدعاوى بالمحافظة العقارية، كما يتعين عليكم من باب أولى الإلتزام التام و الحرفي بمضمون هذا النص أثناء مباشرة أو تحريك أي دعوى.

في هذا الإطار، فإن مجلس الدولة (الغرفة الإدارية بالمحكمة العليا سابقا) قد كرس هذا الإتجاه و ذلك أثناء نظره في القضية المسجلة لدى كتابة ضبطه تحت رقم 129032، إذ قضى من خلال قراره المؤرخ في 29 فيفري 1998، الصفحة الثالثة منه، **بأنه أمام عدم إحترام هذا الإجراء فإن الدعوى تكون غير مقبولة شكلا و يتعين رفضها لهذا السبب (وثيقة مرفقة).**

السادة المديرين مدعوون للعمل بما تم توضيحه، مع العمل على ضمان نشر واسع لهذه المذكرة لكل الأعوان الموضوعين تحت سلطاتهم، مع الإستشهاد أمام المحاكم، المحاكم الإدارية و المجالس القضائية بالقرار المرفق طيه كلما تطلب الأمر ذلك، و موافاتنا بالصعوبات المحتملة.

المدير العام للأملاك الوطنية :
إمضاء : محمد بن مرادي.

ملحق رقم 7

معزلة بالمذكرة رقم: 5129 المؤرخة
في: 14 ماي 2019

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

REPUBLIQUE ALGERIENNE DEMOCRATIQUE ET POPULAIRE

وزارة المالية
المديرية العامة
للأملاك الوطنية

MINISTERE DES FINANCES
DIRECTION GENERALE
DU DOMAINE NATIONAL

مديرية المحافظة العقارية و مسح الأراضي

رقم 02316 و م/ م ع أ و/م م ع م أ/م الجزائر في 25 فيفري 2019

إلى السيدات والسادة/

مديري الحفظ العقاري (لكل الولايات)

مديري أملاك الدولة (لكل الولايات)

بالتبليغ إلى السيدة والسادة/

المفتشين الجهويين لأملاك الدولة والحفظ العقاري

الموضوع: إشهار عقاري – الدعاوي القضائية .

المرجـــع: المادة 16 مكرر من الأمر 75-74 المؤرخ في 1975/11/12 و المتضمن إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري، المعدل و المتمم.

يشرفني إعلامكم بصدور القانون رقم 18-18 المؤرخ في 19 ربيع الثاني عام 1440 الموافق 27 ديسمبر 2018 المتضمن قانون المالية لسنة 2019 و الذي إحتوى في مادته 35 إدراج مادة جديدة في الأمر رقم 75-74 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975، المذكور أعلاه ، المتمثلة في المادة 16 مكرر حيث تتعلق بمسألة إشهار الدعاوي القضائية و أثارها، و **التي لا يبدأ سريانها إلا من تاريخ صدورها** .

يجدر التذكير بادئ ذي بدء أن الدعاوي القضائية في السابق، وفقا للمذكرة رقم 2020 المؤرخة في 1988/04/21، لم تكن تحمل عند إشهارها إلا مراجع الإيداع، و كانت تحفظ و ترتب في حافظة تفتح خصيصا لهذا النوع من الوثائق. في حين يتعلق الأمر **بإجراء إشهار** الذي يستلزم إعطاءه مراجع إشهار و ليس مراجع إيداع و يرتب في مجلد.

و من ثم فإن المذكرة العامة هاته تهدف إلى التذكير بالكيفية التطبيقية الواجب إنتهاجها للتكفل بالعرائض الإفتتاحية لدعاوي القضائية، طبقا للنص المادة السالفة الذكر و كذا المواد الأخرى المعالجة لهذه المسألة، من حيث **إشهارها** و **قيدها في البطاقية العقارية** و **حفظها** و**تسليم معلومات عنها و زوال أثرها بشطبها**.

يجب الإشارة، أيضا، أن **إشهار الدعوى القضائية** بالمحافظة العقارية، الرامية إلى تغيير مركز قانوني بالنسبة لعقار أو حق عيني عقاري، قد نصت عليه أيضا، إضافة للمادة 16 مكرر السالفة الذكر، أحكام المادتين 17 و 519 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية (ق إ م إ) و المادة 85 من المرسوم

رقم 76-63 المؤرخ في 25 مارس 1976، المعدل و المتمم، المتضمن تأسيس السجل العقاري و أحكام المادة 684 من القانون المدني، هاته الأخيرة كيفت الدعاوي بمثابة حق عيني عقاري .

1- العريضة الإفتتاحية للدعوى الخاضعة لإجراء الإشهار:

إن العريضة الإفتتاحية للدعوى المطالب إشهارها هي تلك التي يرمي موضوعها إلى فسخ أو إبطال أو نقض أو إلغاء حقوق عقارية مشهرة (المادة 519 ق إ م إ و المادة 85 من المرسوم رقم 76-63)، وهي التي تم تسجيلها بأمانة ضبط المحكمة المختصة.

2- شكل العريضة الإفتتاحية للدعوى و محتواها:

تحرر العريضة الإفتتاحية للدعوى،الموجهة للحفظ بالمحافظة العقارية، في نموذج إ ع رقم 6 (PR6) المنصوص عليه في التنظيم ويجب أن تحتوي العريضة، إضافة إلى العناصر المنصوص عليها في المادة 15 من ق إ م إ ، إلى التعيين الدقيق للعقار موضوع النزاع (مراجع المسح إذا شمل العقار عملية مسح الأراضي العام).

حيث أن هذه العريضة الإفتتاحية للدعوى تقيد لدى أمانة ضبط الجهة القضائية المختصة و يعطي لها رقم وتاريخ الجلسة، بهذا تكون الدعوى قد نشأت ومن ثم يمكن إيداعها قصد إخضاعها للإشهار بالمحافظة العقارية المختصة إقليميا. حيث لإثبات إحترام هذا الإجراء تقدم العريضة في أول جلسة ممهورة بتأشيرة الإشهار أو وصل إيداع يسلم من المحافظ العقاري يثبت الإيداع (المادة 17 ق إ م إ).

3 - إيداع العريضة الإفتتاحية للدعوى:

من منطلق أن الدعوى القضائية حق عيني عقاري طبقا لنص المادة 684 من القانون المدني، يتم إيداعها من قبل محامي أو من قبل محضر قضائي أو مدير أملاك الدولة، قصد الإشهار في نسختين (نسخة منها تحرر على نموذج إ ع رقم 6 (PR6) كما سبق ذكره) و تخضع لأحكام المادة 41 من المرسوم رقم 76-63 المؤرخ في 25 مارس 1976. المذكور أعلاه، من حيث قيدها في سجل الإيداع و إكتسابها رتبة، وتسليم للمودع وصل إيداع يحرر فيه تاريخ الإيداع ورقم التسجيل بسجل الإيداع ومراجع العريضة و هوية المودع الاسم واللقب والمهنة (نموذج مرفق رقم 1) .

يحصل رسم الإشهار العقاري عند قيد العريضة بسجل الإيداع و يطبق حق ثابت كما هو محدد في المادة 353-1 فقرة 4 من قانون التسجيل.

بالنسبة للمحافظ العقاري يتعين عليه عند إيداع الدعوى الإفتتاحية التأكد من :

- أن الحق العيني العقاري موضوع النزاع مشهر بالمحافظة العقارية وتم تعيينه تعينا كافيا، كما تم ذكره أعلاه .

- أن يكون الحق لا زال متوفر كليا أو جزئيا بين يدي الطرف الخصم أو المدخل في الخصام، أي لم يتصرف فيه للغير الغائب عن النزاع.
- أن الدعوى ترمي إلى أحد الإجراءات المنصوص عليها في المادتين 519 ق إ م إ و 85 من المرسوم و رقم 76-63 السالف الذكر و هي طلب فسخ أو إبطال أو نقض أو إلغاء **حقوق عقارية مشهرة** و بالتالي تستبعد دعاوى الطرد أو دعوى إزالة جدار أو غلق نافذة ...إلخ ...

4- إشهار الدعوى القضائية و حفظها و ترتيبها:

بعد دراسة العريضة والتأكد من عناصر المعلومات الواجب توفرها في الدعوى كما سبق ذكره ينفذ المحافظ العقاري إجراء الإشهار وفق الطريقة النظامية المعمول بها في مجال الإشهار العقاري.

تسلم النسخة الأصلية (l'expédition) إلى المودع و**تحفظ النسخة الأخرى** (la formalité) (نموذج إ ع رقم 6) و **ترتب في الحجم المخصص للحجوزات و تأخذ رقم ترتيبي** .

في حالة عدم توفر أحد النقاط السالفة الذكر على المحافظ العقاري أن يوجه مذكرة رفض إيداع أو رفض إجراء حسب الحالة مع تقديم تسبيب كاف.

5 التأشير على البطاقية العقارية:

تقيد الدعوى بمراجع إشهارها في الخانة المخصصة ضمن البطاقية العقارية ويؤشر على الخصوص تاريخ تسجيلها لدى الجهة القضائية ورقم القضية وهوية المدعي وملخص عن طلب الذي ترمي إليه.

6- إشهار التصرفات التي ترد على عقار محل دعوى قضائية مشهرة وتسليم معلومات:

لقد نصت المادة 16 مكرر من الأمر 75-74 المؤرخ في 1975/11/12، المشار إليه أعلاه، **أن إشهار الدعوى القضائية ليس من أثاره تجميد أو تعليق أو منع التصرفات اللاحقة التي يمكن أن ترد على العقار المتنازع عليه.**

كما نصت أيضا أنه بالنسبة للتصرفات التي ترد على عقار محل دعوى قضائية مشهرة، فإن المحافظ العقاري قبل إقدامه على تنفيذ إجراء إشهار هذه التصرفات يجب أن يتأكد من أن **محرر العقد قد أرفق بعقده محضر معد من قبل محضر قضائي يتضمن تبليغ المتصرف له بوجود عريضة دعوى إفتتاحية مشهرة تتعلق بالعقار موضوع العقد.**

و أما بخصوص تسليم معلومات بوجود الدعوى القضائية فالأمر يضل قائما ما لم تشطب الدعوى حسب التفصيل المذكور في النقطة 8 أدناه.

7- إشهار الحكم القضائي النهائي الصادر في الدعوى محل العريضة المشهرة .

نصت المادة 16 مكرر في فقرتها الأخيرة على **إشهار الحكم القضائي النهائي الصادر في الدعوى محل العريضة المشهرة وهذا مهما تعددت التصرفات اللاحقة لإشهار الدعوى وتعاقب الملاك بمعنى آخر يشهر الحكم القضائي في أي يد كان العقار.**

8- شطب الدعوى:

بسعي من صاحب الشأن يشهر الحكم القضائي النهائي و تصبح الدعوى عديمة الأثر ومشطوبة حسب التحليل التالي:

1.8 شطب الدعوى بإشهار حكم قضائي صادر عن آخر درجة .

تشطب الدعوى تلقائيا بإشهار الحكم القضائي **النهائي**، الفاصل بتغيير مراكز قانونية بالنسبة لعقار أو حق عيني عقاري، الصادر عن مجلس الدولة أو المحكمة العليا بإعتبار أنهما صادرين في آخر درجة .

كما تشطب الدعوى بإشهار القرار الصادر عن مجلس الدولة والحكم الصادر عن المحكمة العليا الفاصلين في النزاع دون تغيير مراكز قانونية بالنسبة لعقار أو حق عيني عقاري (رفض الدعوى في الموضوع أو في الشكل أو عدم قبولها، الفصل بعدم الإختصاص، رفض الدعوى لسبق أوانها ...) .

حيث يقوم المحافظ العقاري بتدوين ضمن البطاقية العقارية مراجع الحكم القضائي وهي التاريخ رقم القضية ورقم الفهرس ومراجع إشهاره، ويقوم كما هو معتاد بتسطير التأشيرة المتعلقة بالدعوى القضائية بالحبر الأحمر.

2.8 شطب الدعوى بإشهار حكم قضائي صادر قبل آخر درجة:

كما تشطب الدعوى بإشهار الحكم الصادر عن المحكمة الإدارية أو القرار القضائي الصادر عن المجلس القضائي في حالة ما إذا لم يستأنف الأول و لم يطعن بالنقض في الثاني:

بمعنى يمكن إشهارهما بالمحافظة العقارية سواء كان هذا الحكم أو القرار، حسب الحالة، قضى بتغيير مركز قانوني لحق عيني عقاري (مثال: قضى بإلغاء حق الملكية لشخص وأقرها لآخر) أم لا (مثال: قضى برفض الدعوى)، ففي الحالتين السابقتين يقدم الحكم أو القرار للإشهار بالنسبة للمثال الأول من أجل تغيير الوضعية القانونية للعقار على مستوى البطاقية، وبالنسبة للمثال الثاني من أجل شطب الدعوى و إزالة القيد المثقل به العقار .

و إعتمادا على ذلك، فإن المحافظ العقاري عند تسطير الدعوى بالأحمر يجب أن يأخذ بما يلي :

1.2.8 حالة حكم أو قرار قضائي قضى بتغيير مركز قانوني لحق عيني عقاري ممهور بالصيغة التنفيذية :

أ) في حالة حكم محكمة إدارية **ملحق بشهادة عدم الإستئناف**، أو حكم صادر عن محكمة عادية **ملحق بشهادة عدم الإستئناف** أو قرار صادر عن مجلس قضاء **ملحق بشهادة عدم الطعن بالنقض** في هذه الحالة يودع الحكم في نموذج إع رقم 6 من قبل ضابط عمومي (محضر قضائي أو موثق) أو مدير أملاك الدولة و يخضع كما سبق لأحكام المادة 41 السالفة الذكر،**وبإشهاره تشطب الدعوى الأصلية**.

ب) في حالة حكم محكمة إدارية **غير ملحق بشهادة عدم الإستئناف** أو قرار صادر عن مجلس قضاء **غير ملحق بشهادة عدم الطعن بالنقض** وغير صادر بشأنه أمر بوقف التنفيذ في هذه الحالة يودع الحكم في نموذج إ ع رقم 6 من قبل ضابط عمومي (محضر قضائي أو موثق) أو مدير أملاك الدولة ويخضع أيضا لأحكام المادة 41 السالفة الذكر و بإشهاره **لا تشطب الدعوى الأصلية**، بل تنقل عند التأشير في البطاقات الجديدة .

بطبيعة الحال يتعذر على المحافظ العقاري تنفيذ الإجراء مع وجود أمر قضائي مُبَلّغ أو مشهّر يقضي بوقف تنفيذ الحكم المراد إشهاره .

2.2.8 حالة حكم أو قرار قضائي قضى برفض الدعوى سواء في الشكل أو الموضوع أو سقوط الخصومة:

في هذه الحالة، و بما أن الأمر يتعلق بعدم تغيير مراكز قانونية بالنسبة للعقار المتنازع عليه، محل الدعوى المشهرة، فإن إخضاع الحكم النهائي للإشهار الغرض منه هو شطب الدعوى لا غير وهذا يتم شريطة أن يكون الحكم **ملحق بشهادة عدم الإستئناف** بالنسبة للحكم الصادر عن المحكمة الإدارية و**بشهادة عدم الطعن بالنقض** بالنسبة للقرار الصادر عن المجلس القضائي.

يقوم المحافظ العقاري بإشهار الحكم القضائي المودع من **قبل محضر قضائي أو موثق أو مدير أملاك الدولة** و **بإشهاره تشطب الدعوى الأصلية** (تطبق النقطة 4 فقرة 2 المتعلقة بكيفية إشهار و حفظ وثيقة الإجراء (إ ع 6) .

في الأخير، أحث السيدات والسادة المحافظين العقاريين أن ينتهزوا فرصة تقدم الأساتذة المحضرين القضائيين والمحامين لدى مصالحهم لغرض إيداع قصد إشهار العرائض الإفتتاحية للدعوى أو لأي سبب آخر، لشرح الإجراءات المحتواة في هذه المذكرة و إرشادهم إلى إمكانية تحميل نموذج (PR6) من موقع المديرية العامة للأملاك الوطنية (www.foncier-finance.gov.dz)

يُطلب من السيدات والسادة مديري الحفظ العقاري الحرص على تبليغ هذه المذكرة إلى السادة المحافظين العقاريين الموضوعين تحت سلطتهم و حثهم على العمل وفق التعليمات التي إحتوتها و إبلاغ الإدارة المركزية، عند الإقتضاء، بالصعوبات التي يمكن ملاقاتها عند التنفيذ .

نسخة للاعلام إلى السادة:

- رئيس الغرفة الوطنية للمحضرين القضائيين
- رئيس الغرفة الوطنية للموثقين
- رئيس المنظمة الوطنية للمحامين .

المدير العام للأملاك الوطنية

إمضاء: جمال خزناجي

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة المالية
المديرية العامة
للأملاك الوطنية
مديرية الحفظ العقاري لولاية.....
المحافظة العقارية لـ.....

في:.....

وصل إيداع
عريضة افتتاح دعوى قضائيـــــة

إلى (الأستاذ، السيد)[1] :.....

لقد أودعتم بتاريخ .....عريضة إفتتاح دعوى مسجلة بـ

(ذكر الجهة القضائية.).....

تحت رقم .....بتاريخ ..... لفائدة (يذكر إسم المدعي الأول عند تعدد المدعين و

تضاف عبارة و من معه).....

وهي مقيدة بسجل الإيداع بتاريخ .....حجم.....رقم.....

المحافظ العقاري

[1] الأستاذ: إسم المحضر القضائي أو المحامي مع صفته
السيد: مدير أملاك الدولة أو مدير الحفظ العقاري

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية
وزارة المالية

المديرية العامة للأملاك الوطنية
مديرية الحفظ العقاري لولاية: .....

إجـــراء إشهار عقاري

إيداع	في	رسم
حجم		
رقم	مجلد ..... رقم	

إطار مخصص للمحافظ العقاري	مراجع مسح الأراضي (في حالة عقار ممسوح)	بلدية: ..... قسم : ..... مجموعة ملكية رقم: ..... حصة رقم: .....
لـ.....		

ملحق رقم 8

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية
REPUBLIQUE ALGERIENNE DEMOCRATIQUE ET POPULAIRE

وزارة المالية
المديرية العامة
للأملاك الوطنية
مديرية المحافظة العقارية و مسح الأراضي
رقم 05129 و م/ م ع أ و/م م ع م أ/م

MINISTERE DES FINANCES
DIRECTION GENERALE
DU DOMAINE NATIONAL

الجزائر في 14 ماي 2019

إلى السيدات والسادة/
مديري الحفظ العقاري (لكل الولايات)
مديري أملاك الدولة (لكل الولايات)
بالتبليغ إلى السيدة والسادة/
المفتشين الجهويين لأملاك الدولة والحفظ العقاري (لكل النواحي)

الموضوع : إشهار عقاري – الدعاوي القضائية – إستدراك .
المرجع: المذكرة العامة رقم 2316 المؤرخة في 2019/02/25 .

من خلال المذكرة المشار إليها بالمرجع أعلاه ، تم توجيه تعليمات حول الكيفية التطبيقية الواجب إنتهاجها للتكفل بالعرائض الإفتتاحية للدعوى غير أنه ورد في النقطة الثالثة المتعلقة بإيداع العريضة الإفتتاحية للدعوى ذكر الأشخاص المؤهلين لإيداع العريضة الإفتتاحية للدعوى بالمحافظة العقارية قصد الإشهار على سبيل الحصر كل من المحامي و المحضر القضائي و مدير أملاك الدولة منقوصة سهوا من ذكر .

- ✓ المدعي أو وكيله طبقا لنص المادة 14 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية .
- ✓ مدير الحفظ العقاري، طبقا لنص المادة 10 من المرسوم التنفيذي رقم 91-65 المؤرخ في 1991/03/02، المعدل والمتمم، المتضمن تنظيم المصالح الخارجية لأملاك و الحفظ العقاري و كذا القرار الوزاري المؤرخ في 1999/02/20.

يُطلب من السادة مديري الحفظ العقاري الحرص على تبليغ هذه المذكرة إلى السادة المحافظين العقاريين الموضوعين تحت سلطتهم و حثهم على العمل وفق التعليمات التي إحتوتها.

المدير العام للأملاك الوطنية
إمضاء: جمال خزناجي

الجمهوريـة الجزائريـة الديمقراطيـة الشعبيـة

وزارة المـالية
المديرية العامة
للأملاك الوطنية
مديرية الحفظ العقاري لولاية.....
المحافظة العقارية لـ.....

في:.....

وصل إيـداع
عريضـة افتتـاح دعـوى قضائيـــة

إلى (الأستاذ، السيد)[1] :.....

لقد أودعتم بتاريخ .....عريضة إفتتاح دعوى مسجلة بـ

(ذكر الجهة القضائية.).....

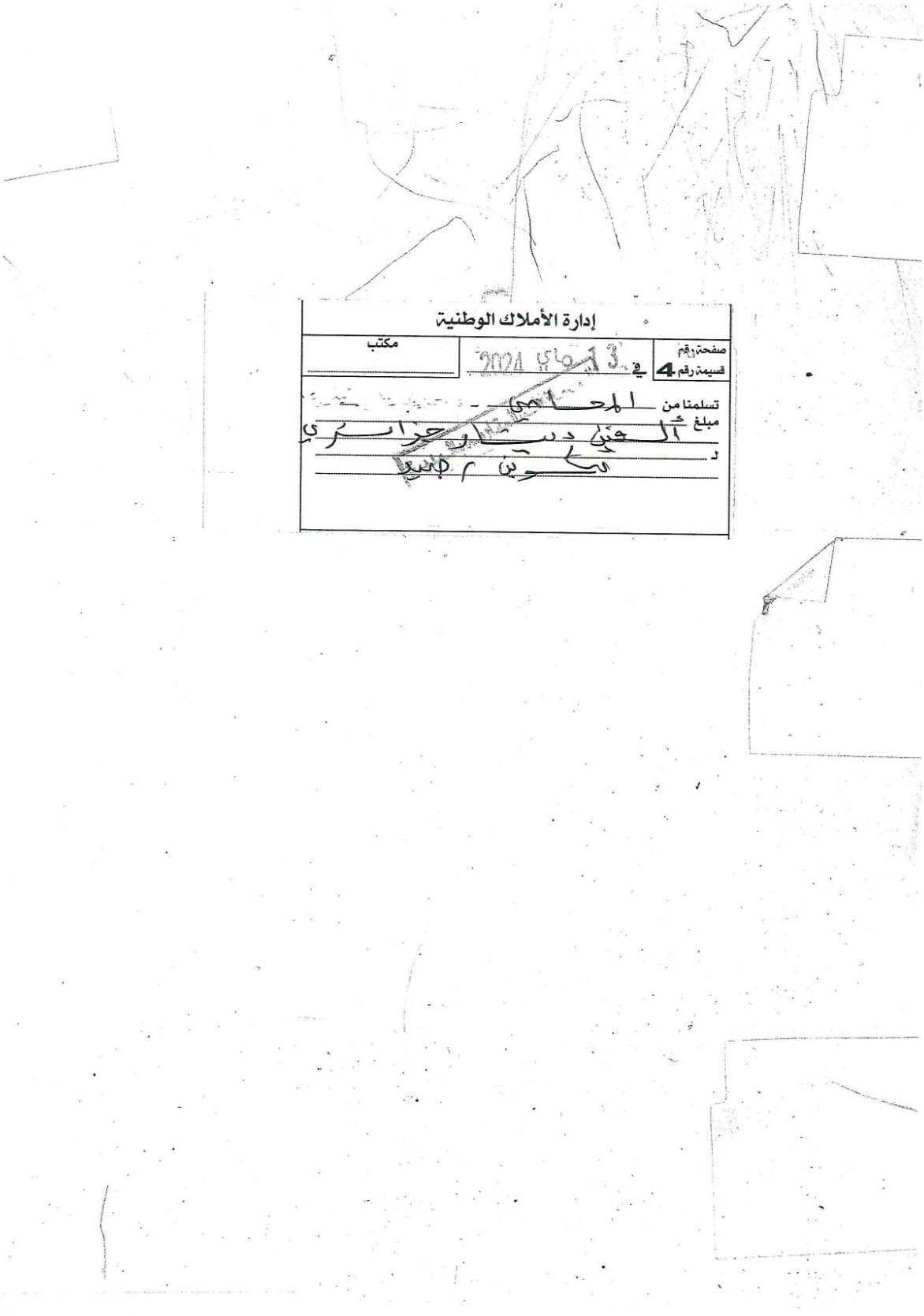
تحت رقم .....بتاريخ ..... لفائدة (يذكر إسم المدعي الأول عند تعدد المدعين و

تضاف عبارة و من معه).....

وهي مقيدة بسجل الإيداع بتاريخ .....حجم.....رقم.....

المحافظ العقاري

[1] الأستاذ: إسم المحضر القضائي أو المحامي مع صفته
السيد: مدير أملاك الدولة أو مدير الحفظ العقاري


إدارة الأملاك الوطنية

مكتب

صفحة رقم 4
قسيمة رقم

في 13 ماي 2021

تسلمنا من المحاسبي

مبلغ ألف دينار جزائري

لـ

ملحق رقم 9

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة الماليـــــة

المديرية العامة للأملاك الوطنية

قسم مسح الأراضي والحفظ العقاري لولاية : المدية

إجـــراء إشهار عقاري

إيـــــداع حجم ..... 59 ..... رقم 175	في : ..... 19 ماي 2024 ..... مجلد ..... 642 ..... رقم 87	رســـــم 2.000,00 دج

إطار مخصص للمحافظ العقاري لـ المدية	مراجع مسح الأراضـــي (في حالة عقار ممسوح)	بلدية المدية قسم : 230 مجموعة ملكية رقم : 1085 ، حصة رقم : .....

مجلس قضاء المدية
محكمـــة المديـــة
القســـم العقـــاري
قضية رقم:24/1491
جلسة :2024/05/27

المدية في : 2024-04-30

عريضـة افتتاحيـة

إلى السيد : رئيس محكمة المدية
القســـم العقـــاري

لفائدة : عبد الكريم بن احمد / الساكن بالجلفة مركز / **مدعـي** / القائم في حقه **الأستاذ محمدي عبد الحق** .

ضـــد : أيوب بن علي / الساكن بحي ثنية الحجر بالمدية / ------/ **مدعى عليه .**

ليـــطـب للمحـــكـــمة الموقـــرة :

- يتشرف العارض بان يتقدم الى سيادتكم بهذه الدعوى ، مضمونها ما يلي :
- حيث أن كل من المدعي و المدعى عليه هم شركاء في الشيوع في القطعة الأرضية الإجمالية ذات المساحة المقدرة بـ 2002.44 م2 الكائنة بحي الكوالة بالمدية الحاملة لمجموعة ملكية رقم 1085 من القسم 230 و هذا بموجب الدفتر العقاري رقم 24986 (وثيقة مرفقة 01) .
- بحيث اكتسب الطرفين حقوقهما المشاعة في هذه القطعة وفقا للاتي :
- بالنسبة للمدعي فقد اكتسب حقوقهما بموجب عقد إيداع لحكم قضائي لقسمة قضائية محرر في 2023-11-18 مشهر في 2023-12-04 حجم 623 رقم 90 (وثيقة مرفق 02) .
- أما بالنسبة للمدعى عليه ، فقد اكتسب حقوقه المشاعة في هذه القطعة بموجب عقد الهبة المؤرخ في 03 فيفري 2024 المشهر في 2024-03-05 حجم 635 رقم 04 (وثيقة مرفقة 03) .

حيث و طبقا لأحكام المواد **722** و ما يليها من القانون المدني ، فان العارض يلجا الى

(01)

المحكمة الموقرة ملتمسا قسمة المال المشاع بين الطرفين و فرز وتعيين نصيب كل طرف.

لهذه الأسباب و من أجلها

في الشكـــــل : التفضل بالتصريح بقبول الدعوى شكـــــــلا لاستيفائها الاوضاع القانونية و الشروط الشكلية .

في الموضوع :
رئيسيا : الحكم بقسمة المال المشاع بين الطرفين المتمثل في القطعة الأرضية الإجمالية ذات المساحة المقدرة بـ 2002.44 م2 الكائنة بحي الكوالة بالمدية الحاملة لمجموعة ملكية رقم 1085 من القسم 230 و هذا بموجب الدفتر العقاري رقم 24986 و إسناد كل طرف حصته المفرزة .
احتياطيا :
الحكم و قبل الفصل في الموضوع بتعيين خبير عقاري لأجل إعداد مشروع قسمة للمال المشاع المتمثل في القطعة الأرضية الإجمالية ذات المساحة المقدرة بـ 2002.44 م2 الكائنة بحي الكوالة بالمدية الحاملة لمجموعة ملكية رقم 1085 من القسم 230 و هذا بموجب الدفتر العقاري رقم 24986 .

تم تسجيل هذه القضية أمام محكمة المدية - القسم العقاري بتاريخ 06-05-2024 - تحت رقم : 24/1491 .

ع/ العارضـــة

الأستاذ ...
محام لدى المجلس
معتمد لدى المحكمة العليا ومجلس الدولة
المكتب المهني: المركز التجاري 200 محل - المدية
الهاتف : ...

(02)

ملحق رقم 10

مجلس قضاء المدية
محكمـــة المديـــة
القســـم العقـــاري

المديـة في : 2024-04-30

الأستاذ ...
محام لدى المجلس
معتمد لدى المحكمة العليا ومجلس الدولة
المكتب السفري- المركز التجاري 200 محل - المدية
الهاتف :

عريضـة افتتاحيـة

إلى السيد : رئيس محكمة المدية
القســـم العقـــاري

تاريخ الجلسة/ 24/05/27
رقـم القيـد/ 1491
ساعة الجلسة/ 9

لفائدة : عبد الكريم بن احمد / الساكن بالجلفة مركز / **مدعـي** / القائم في حقه **الأستاذ محمدي عبد الحق** .

ضـــد : أيوب بن علي / الساكن بحي ثنية الحجر بالمدية / ----------/ **مدعى عليه** .

ليـــطـب للمحـــكـــمة الموقـــرة :

- يتشرف العارض بان يتقدم الى سيادتكم بهذه الدعوى ، مضمونها ما يلي :

- حيث أن كل من المدعي و المدعى عليه هم شركاء في الشيوع في القطعة الأرضية الإجمالية ذات المساحة المقدرة بـ 2002.44 م2 الكائنة بحي الكوالة بالمدية الحاملة لمجموعة ملكية رقم 1085 من القسم 230 و هذا بموجب الدفتر العقاري رقم 24986 (وثيقة مرفقة 01) .

- بحيث اكتسب الطرفين حقوقهما المشاعة في هذه القطعة وفقا للاتي :

- بالنسبة للمدعي فقد اكتسب حقوقهما بموجب عقد إيداع لحكم قضائي لقسمة قضائية محرر في 18-11-2023 مشهر في 04-12-2023 حجم 623 رقم 90 (وثيقة مرفق 02) .

- أما بالنسبة للمدعى عليه ، فقد اكتسب حقوقه المشاعة في هذه القطعة بموجب عقد الهبة المؤرخ في 03 فيفري 2024 المشهر في 05-03-2024 حجم 635 رقم 04 (وثيقة مرفقة 03) .

حيث و طبقا لأحكام المواد **722** و ما يليها من القانون المدني ، فان العارض يلجا الى المحكمة الموقرة ملتمسا قسمة المال المشاع بين الطرفين و فرز و تعيين نصيب كل طرف .

لهذه الأسباب و من أجلها

في الشكـــل : التفضل بالتصريح بقبول الدعوى شكـــــــلا لاستيفائها الاوضاع القانونية و الشروط الشكلية .

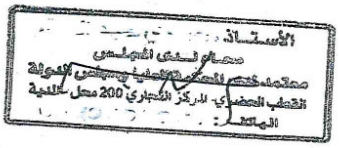
في الموضوع :

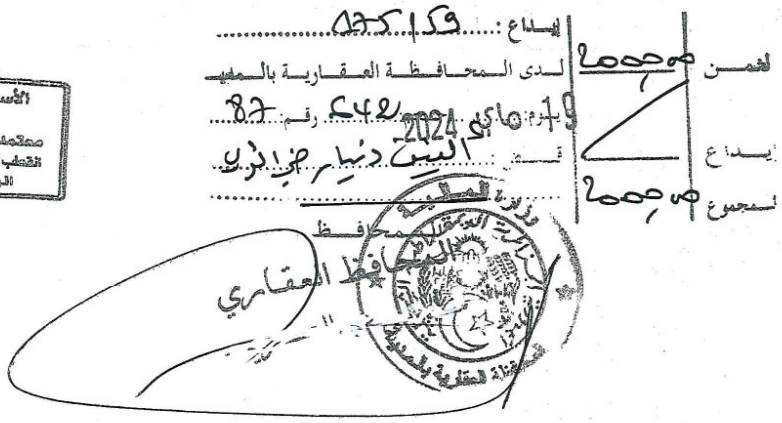
رئيسيا : الحكم بقسمة المال المشاع بين الطرفين المتمثل في القطعة الأرضية الإجمالية ذات المساحة المقدرة بـ 2002.44 م2 الكائنة بحي الكوالة بالمدية الحاملة لمجموعة ملكية رقم 1085 من القسم 230 و هذا بموجب الدفتر العقاري رقم 24986 و إسناد كل طرف حصته المفرزة .

احتياطيا :

الحكم و قبل الفصل في الموضوع بتعيين خبير عقاري لأجل إعداد مشروع قسمة للمال المشاع المتمثل في القطعة الأرضية الإجمالية ذات المساحة المقدرة بـ 2002.44 م2 الكائنة بحي الكوالة بالمدية الحاملة لمجموعة ملكية رقم 1085 من القسم 230 و هذا بموجب الدفتر العقاري رقم 24986 .

ع/ العارضة





Série P R Modèle N°1 Do 96/14

Commune : بلدية المسيلة
Section : قسم 230
Ilot de propriété N° : 1085 مجموعة ملكية
Lieu dit : الكوم الكوم المكان المذكور
Contenance cadastrale : 2000 m² 44 سعة المسح

تقييد في .....(إيداع حجم ..... تربيعة)
IMMATRICULATION DU .....Dépôt : Volume ..... Case .....)

Fiche créée le : ..... بطاقة منشئة
N° : ..... رقم
Dossier plan N° : ..... ملف مخطط رقم

I - تعيين مجموعة الملكية

قطعة أرض

II - الملكية

رقم الترتيب N° d'ordre	II- PROPRIÉTÉ إجراءات (وثيقة منشئة أو ناقلة أو نسبية للحالة الشخصية) Formalités : (document constitutif ou translatif de propriété relatif à la condition personnelle)	تعيين المالكين المتتابعين Désignation des propriétaires successifs هوية Identité	الحالة الشخصية Condition personnelle	ملاحظات OBSERVATIONS
01	04 ديسمبر 2023 حجم = 623 رقم = 90 إيداع جزئي لحكم قضائي يتضمن قسمة عقار بموجب عقد توثيقي محرر من طرف الأستاذ بن سالم شمس الدين موثق بالمدية بتاريخ = 2023/11/18 حيث تتحت هذه الحصة عن تقسيم مجموعة ملكية رقم = 791 من نفس القسم وآلت إلى السيد المذكور جانبا - التقويم = 50.061.000.00 دج	بن أحمد المولود في = 1963/04/16 بالمدية المهنة: تاجر الساكن بالجلفة	جنسية جزائرية	24986 ع 2023 ديسمبر 07
02	05 مارس 2024 مجلد = 635 رقم = 04 علاوة حقوق عقارية بموجب إشهار عقد توثيقي مؤرخ في 2024/02/03 حيث وهبت السيد المذكور أعلاه الحقوق العقارية المطهرة بـ (300 م²) الشائعة في العقار المذكور أعلاه التقويم = 7500.000.00 دج	BOUKHATEM - AYOUB ابن علي المولود في 1989/08/14 بالمدية الساكن بـ حي	جنسية جزائرية	(300 م²) 22

رقم الترتيب N° d'ordre	4 - MITOYENNETES - SERVITUDES ACTIVES ET PASSIVES FORMALITES AUTRE MODIFICATIONS OU RADIATIONS	4 - اشتراك بالفاصل – ارتفاقات إيجابية وسلبية اجراءات غير التغييرات أو التنشطيبات	رقم الترتيب N° d'ordre	MODIFICATIONS OU RADIATIONS	تغييرات أو تنشطيبات	ملاحظات OBSERVATIONS

رقم الترتيب N° d'ordre	5 - DEMEMBREMENTS ET CHARGES	5 - تجزيـــأت وأعباء	ملاحظات OBSERVATIONS

رقم الترتيب N° d'ordre	6 - PRIVILEGES ET HYPOTHEQUES INSCRIPTIONS	6 - امتيازات ورهون تسجيلات	رقم الترتيب N° d'ordre	MODIFICATIONS (Subrogations, radiations, etc.)	تغييرات (حوالات وتشطيبات. وهلم	ملاحظات OBSERVATIONS

ملحق رقم 12

COMMUNE : بلدية المدية (تربيعة) تقسيم في
Section : قسم رقم حي
Ilot de propriété N° : مجموعة ملكية 37 نهج
Lieu dit : المكان المذكور حي بن ابن المدية IMMATRICULATION DU ..... (Dépôt : Volume ..... Case .....)
Contenance cadastrale : سعة المسح 03 ه 31 ع 46 س Quartier ..... Rue ..... N° .....

بطاقة منشأة
Fiche créée le
رقم
N°
ملف مخطط رقم
Dossier plan N° 20 MAI 2009

1 - تعيين كلية العقار
1 - DESIGNATION DE L'ENSEMBLE DE L'IMMEUBLE

أرض عليها مسكن

3 - PROPRIETE ملكية - 3

عقار (كلية أو أقسام) IMMEUBLE (Totalité ou lots)
إجراءات مخصصة لكلية العقار وإسناد الأقسام
FORMALITES CONCERNANT L'ENSEMBLE DE L'IMMEUBLE ET ATTRIBUTION DES LOTS
تعيين كلية العقار للمالك
Désignation du propriétaire de l'ensemble de l'immeuble
مراجع البطاقة الخاصة للقسم
Références à la fiche particulière du lot

2 - تخصيص (تعيين الأقسام)
2 - LOTISSEMENT (Désignation des lots)

رقم Numéro	عمارة Bâtiment	درج Esc.	طبقة Etage	نوعية القسم Nature du lot	ملاحظات Mitoyens	معلومات إضافية Renseignements complémentaires

رقم الترتيب N° d'ordre	4 - MITOYENNETES - SERVITUDES ACTIVES ET PASSIVES FORMALITES AUTRES QUE LES MODIFICATIONS OU RADIATIONS	4 – اشتراك بالمفاصل – ارتفاقات ايجابية وسلبية اجراءات غير التغيرات او التشطيبات	ملاحظات OBSERVATIONS

رقم الترتيب N° d'ordre	تغيرات أو تشطيبات MODIFICATIONS OU RADIATIONS	رقم الترتيب N° d'ordre	ملاحظات OBSERVATIONS

رقم الترتيب N° d'ordre	5 - DEMEMBREMENTS ET CHARGES	5 – تجزيئات وأعباء	ملاحظات OBSERVATIONS

رقم الترتيب N° d'ordre	6 - PRIVILEGES ET HYPOTHEQUES INSCRIPTIONS تسجيلات	رقم الترتيب N° d'ordre	6 – امتيازات ورهون MODIFICATIONS (Subrogations, radiations, etc.) تغيرات (حوالات وتشطيبات ورهلسم)	ملاحظات OBSERVATIONS

ملحق رقم 13

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة المالية

المديرية العامة للأملاك الوطنية

قسم مسح الأراضي والحفظ العقاري

المديرية الجهوية للأملاك الوطنية بالبليدة

المديرية الولائية لمسح الأراضي و الحفظ العقاري لولاية المدية

المحافظة العقارية بالمدية

رقم: 2024 /.1184

المدية في: 02 جوان 2024

الى الأستاذ(ة): ...
محامية لدى المجلس

348 | 53

مقرر رفض الإيداع

لقد أودعتم من أجل الإشهار بتاريخ: 22 ماي 2024 تحت رقم: .....

عريضة إفتتاحية تتعلق: بعقار جاهل لم هو موضوعة ملكيته رقم 37 مج 1 القسم 71 .....

الواقع ب ... الراهية بلدية الزاوية .....

المدعى عليه وكل من يحل محله أو شاغل بأي صفة كانت المواقد والمطالبة .....

عند الإيداع تم تحصيل رسم الإشهار المقدر بـ: 2000 دج، تم اقتطاع مبلغ غرامة 2000 دج غرامة وقف الإيداع (قانون المالية لسنة 2024) .....

يشرفني أن أحيطكم علما أنه بعد الاطلاع على محتوى العريضة المذكور أعلاه، تقرر رفضها للأسباب التالية:

إن العريضة المودعة لدى مصالحنا قصد الإشهار العقاري لا تتوافق مع ما تقتضيه المادة 85 من المرسوم 76/63 المعدل والمتمم المتعلق بتأسيس السجل العقاري، حيث أن الدعوى المرفوعة لا ترمي إلى إحدى الحالات المنصوص عليها في المادة المذكورة أعلاه .....

وعليه تقرر رفض الإيداع.

اسم السيد: .....

.....

بتاريخ: .....

وزارة المالية
المديرية الجهوية للأملاك الوطنية بالبليدة
المحافظة العقارية بالمدية

المحافظ العقاري
المحافظ العقاري
عبد الكريم

الفهرس

الفهرس

كلمة شكر

إهداء

مقدمـــــة 1

الفصل الأول : ماهية شهر الدعاوي القضائية العقارية 4

المبحث الأول: مفهوم شهر الدعاوى القضائية العقارية..... 5

المطلب الأول: تعريف الدعاوى القضائية العقارية..... 5

الفرع الأول: المعنى اللغوي للدعوى..... 5

الفرع الثاني: المعنى الاصطلاحي للدعوى 5

الفرع الثالث: المعنى القانوني للدعوى 6

المطلب الثاني: شروط الدعاوى القضائية العقارية 6

الفرع الأول : الصفة و المصلحة 7

المطلب الثالث: الدعاوى القضائية الواجب شهرها 8

الفرع الأول : الدعاوي الرامية إلى فسخ الحقوق المشهرة..... 8

الفرع الثاني : الدعاوي الرامية إلى إبطال الحقوق المشهرة 9

الفرع الثالث: الدعاوى الرامية إلى إلغاء أو تعديل الحقوق المشهرة 10

الفرع الرابع : الدعاوى الرامية إلى نقض الحقوق المشهرة 11

المبحث الثاني: النصوص التشريعية والتنظيمية التي تحكم شهر الدعاوى القضائية العقارية..... 12

المطلب الأول: النصوص التشريعية التي تحكم شهر الدعاوى القضائية العقارية 12

الفرع الأول : قانون الإجراءات المدنية و الإدارية 12

الفرع الثاني : قانون التسجيل الصادر بموجب الأمر رقم 105/76 13

الفرع الثالث: الأمر رقم 74/75 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام 13
الفرع الرابع: المرسوم التنفيذي 63/76 المعدل والمتمم المتعلق بتأسيس السجل العقاري 14
المطلب الثاني: النصوص التنظيمية التي تحكم شهر الدعاوى القضائية العقارية..... 14
الفرع الأول: المذكرات المصلية 16
أولا: المذكرة رقم 1385الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية بتاريخ: 22مارس1993 .. 15
ثانيا: المذكرة رقم 507 الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية بتاريخ: 28 جانفي 2001 .. 15
ثالثا: المذكرة رقم 2316 الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية بتاريخ 25 فيفري2019 .. 16
رابعا: المذكرة رقم 5129 الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية بتاريخ 14 ماي 2019 .. 16
الفصل الثاني: إيداع عريضة الدعوى القضائية العقارية لشهرها بالمحافظة العقارية و الآثار المترتبة على ذلك 19
المبحث الأول: إيداع عريضة الدعوى القضائية العقارية لدى المحافظة العقارية لشهرها وقيدها بالبطاقة العقارية 20
المطلب الأول: إيداع العريضة الافتتاحية لدى المحافظة العقارية لشهرها..... 20
الفرع الأول: تعريف العريضة الافتتاحية للدعوى 20
الفرع الثاني: البيانات الخاصة بالعريضة الافتتاحية..... 21
الفرع الثالث : كيفية القيام بإجراءات الشهر 21
المطلب الثاني: قيد ملخص العريضة الافتتاحية بالبطاقة العقارية 26
المبحث الثاني: الآثار المترتبة على شهر الدعوى القضائية العقارية..... 29
المطلب الأول: الآثار المترتبة على شهر الدعوى القضائية العقارية بالنسبة لأطراف الدعوى 29
الفرع الأول: الآثار المترتبة على شهر الدعوى القضائية العقارية بالنسبة للمدعي 29
الفرع الثاني: الآثار المترتبة على شهر الدعوى القضائية العقارية بالنسبة للمدعى عليه 31
المطلب الثاني: الآثار المترتبة على شهر الدعوى القضائية العقارية بالنسبة للغير..... 32
خاتمة..... 35
قائمة المراجع..... 38

الملاحق 42
الفهرس 71

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

جامعة يحي فارس بالمدية

كلية الحقوق والعلوم السياسية

ميدان التكوين ل.م.د

تصريح شرفي خاص بالالتزام بقواعد النزاهة العلمية لإنجاز بحث

(القرار رقم 1082 المؤرخ في 27 ديسمبر 2020 المحدد للقواعد المتعلقة بالوقاية من السرقة العلمية ومكافحتها)

نحن الممضيان أسفله ،

الطالب الأول :...جبان لك بسمية.....

الحامل لبطاقة التعريف الوطنية رقم :...197013991...الصادرة بتاريخ :...2017.12.21...

الطالب الثاني :...بصري هيبة الله.....

الحامل لبطاقة التعريف الوطنية رقم :...405922267...الصادرة بتاريخ :...2023.05.25...

المسجلين بكلية الحقوق والعلوم السياسية - قسم الحقوق - تخصص :...عقاري.....

والمكلفين بإنجاز مذكرة ماستر عنوانها : .....عجز الإجراءات بشهر الدعاوى القضائية العقارية.....

نصرح بشرفنا أننا نلتزم بمراعاة المعايير العلمية والمنهجية ومعايير الأخلاقيات المهنية والنزاهة الأكاديمية المطلوبة في انجاز البحث المذكور أعلاه ونتحمل مسؤولية الإخلال بذلك.

بتاريخ :...20.جوان...2024...

اطلعت ووقعت

إمضاء الطالب الأول

اطلعت ووقعت

إمضاء الطالب الثاني