

ملف رقم 0861535 قرار بتاريخ 2014/06/12

قضية (ن.م) ضد (م.ر)

**الموضوع: شهر عقاري**

**تفصيل الموضوع: بيع - نقل الملكية - بطلان - صحة العقد غير المشهر.**  
**المرجع القانوني: أمر رقم: 58-75 ( قانون مدني)، المادة: 793، جريدة رسمية عدد: 78.**  
**أمر رقم: 74-75 (إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري)، المادة: 16، جريدة رسمية عدد: 92.**

**المبدأ: شهر العقد بالمحافظة العقارية شرط لنقل الملكية.**

**لا يترتب على عدم شهر العقد بطلانه.**

**لم يحدد القانون ميعادا للشهر.**

**يبقى البائع ملتزما بعدم تعرضه للمشتري في شهر العقد.**

**إن المحكمة العليا**

في جلستها العلنية المنعقدة بمقرها شارع 11 ديسمبر 1960، الأبيار، بن عكنون، الجزائر.

بعد المداولة القانونية أصدرت القرار الآتي نصه:

بناء على المواد 349 إلى 360 و 377 إلى 378 و 557 إلى 581 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

بعد الاطلاع على مجموع أوراق ملف الدعوى، وعلى عريضة الطعن بالنقض المودعة بتاريخ 2012/05/09 وعلى مذكرة الرد التي تقدم بها محامي المطعون ضدها.

بعد الاستماع إلى السيد زودة عمر الرئيس المقرر في تلاوة تقريره المكتوب وإلى السيد علي بن سعد الدراجي المحامي العام في تقديم طلباته المكتوبة.

**وعليه فإن المحكمة العليا**

حيث إن الطاعن طلب نقض القرار الصادر بتاريخ 2011/11/24 رقم الفهرس 4000 عن مجلس قضاء قسنطينة القاضي بإلغاء الحكم المستأنف، والقضاء من جديد برفض الدعوى.

**في الشكل:**

حيث إن الطعن بالنقض قد استوفى أوضاعه الشكلية فهو صحيح.  
**وفي الموضوع:**

حيث إنه وكما يستخلص من ملف القضية، أن الطاعن رفع الدعوى على المطعون عليها، وقدم عريضة جاء فيها، أنه يملك قطعة أرض معدة للبناء توجد بتخصيص التعاونية العقارية (م) التي تحمل رقم 11 التي تبلغ مساحتها 300 م<sup>2</sup> آلت إليه بموجب عقد تنازل مشهر بالمحافظة العقارية شلغوم العيد بتاريخ 2005/07/06 وقام بالتصرف في هذه القطعة للمطعون عليها بموجب عقد بيع توثيقي مشروط وقبض ثمن البيع ولم يتم شهر العقد مما يجعله باطلا وغير منتج لأثاره، وانتهى إلى طلب إبطال العقد لعدم شهره في المحافظة العقارية.

في حين أجابت المطعون عليها أن العقد المبرم بين الطرفين هو عقد صحيح وقد تسلمت العقار منذ تاريخ إبرام العقد دون منازعة في انتظار الحصول على شهادة المطابقة وانتهت إلى طلب رفض الدعوى. انتهت الدعوى إلى الحكم المؤرخ في 2011/05/17 القاضي بإبطال العقد المحرر من طرف الأستاذ العابد وشريف الموثق بتاريخ 2006/12/21 رقم 06/1844.

وفي الاستئناف أصدر المجلس القرار محل الطعن.

وحيث إن الطعن بالنقض يستند إلى وجه وحيد: مأخوذ من انعدام الأساس القانوني،

حيث إن الطاعن يعيب على القرار المطعون فيه بدعوى أنه تمسك ببطلان العقد المذكور أعلاه، لعدم شهره بالمحافظة العقارية، غير أن قضاة الموضوع انتهوا إلى رفض دعوى البطلان، مما يعد ذلك مخالفة لأحكام المادة 793 من القانون المدني والمادة 16 من الأمر رقم 74/75، مما يعرض القرار المطعون فيه للنقض.

وحيث إن ما يعيبه الطاعن على القرار المطعون فيه في غير محله، ذلك أن العقد لكي يصبح باطلاً أو قابلاً للإبطال، يجب أن يتخلف فيه أحد أركانه، أو أن يكون معيباً بأحد عيوب الإرادة.

وتبعاً لذلك، إذا جاء العقد مستكملاً لأركانه وخالياً من أحد عيوب الإرادة، أصبح عقداً صحيحاً مرتباً لجميع آثاره القانونية ومنه شهره في المحافظة العقارية.

وحيث إن إجراء شهر العقد بالمحافظة العقارية هو شرط لنقل الملكية، وعدم شهره لا يترتب عليه أي بطلان، بل يبقى البائع ملتزماً بعدم تعرضه للمشتري لشهر العقد.

وحيث إن إجراء الشهر هو إجراء يلي بعد انعقاد العقد، فإذا انعقد العقد فيجب شهره ولم يحدد القانون ميعاداً للشهر، بل يبقى الباب مفتوحاً للمشتري أن يطلب البائع عدم اعتراضه لشهر العقد بعد انعقاده.

وحيث إن قضاة الموضوع عندما انتهوا إلى رفض طلب الطاعن لإبطال العقد لعدم شهره لم يخالفوا أحكام القانون، بل طبقوه تطبيقاً سليماً، مما يتعين معه التصريح برفض هذا الوجه.

### فلهذه الأسباب

### قضت المحكمة العليا:

بصحة الطعن شكلاً ورفضه موضوعاً.

و إبقاء المصاريف القضائية على الطاعن.

بذا صدر القرار و وقع التصريح به في الجلسة العلنية المنعقدة بتاريخ الثاني عشر من شهر جوان سنة ألفين وأربعة عشر من قبل المحكمة العليا - الغرفة العقارية - القسم الخامس - والمتركبة من السادة:

رئيس القسم رئيسا مقرر	زودة عمــــر
مستشارا	بن عميرة عبد الصمد
مستشارة	زوهوني صليحة
مستشارة	حبار حليمة
مستشارا	يعقوب موسى

بحضور السيد: علي بن سعد الدراجي - المحامي العام،  
وبمساعدة السيد: إقرقيقي عبد النور - أمين الضبط.