

وزارة التعليم العالي والبحث العلمي

جامعة غرداية

كلية الحقوق والعلوم السياسية

قسم الحقوق



السندات المثبتة للملكية العقارية الخاصة

مذكرة مقدمة لاستكمال متطلبات شهادة الماستر أكاديمي

مسار الحقوق، تخصص: قانون عقاري

إشراف الأستاذة:

أ. غازي خديجة

إعداد الطالبة:

● سونة سامية

لجنة المناقشة

الرتبة	الاسم واللقب	الصفة
أ	الحاج قويدر الطاهر	رئيسا
أ	غازي خديجة	مشرفة ومقررة
أ	حنان أنور	مناقشا

السنة الجامعية: 2014 . 2015 م

شكر

إن الشكر في الأول و الآخر لصاحب الجود و الكرم و الفضل و العطاء لله فأحمده و أشكره

على جوده و كرمه و فضله العظيم .

أتقدم بأسمى عبارات الشكر و الامتنان و التقدير إلى التي أشرفت على و تابعتني طوال

مدة إنجاز هذا العمل إلى أستاذتي الفاضلة "خازي خديجة"

كما أتقدم بخالص شكري إلى كل أساتذة كلية الحقوق و العلوم السياسية خاصة أستاذتي

الذين قضيت معهم مشواري الدراسي و الذين بذلوا جهودا كبيرة لبناء جيل الغد

و أشكر كل من ساعدني لإنجاز هذا العمل و قدم لي العون و مد لي يد المساعدة و

زودني بالمعلومات

الإهداء

إلى أعز و أغلى ما أملك في حياتي نبع الحنان "أمي"

إلى من رباني على حب العلم و الفضيلة و أسمى القيم "أبي"

إلى أخواتي: الياقوت و زوجها إبراهيم و أولادها سولاف و زوجها محمد و أولادها فاطمة و

زوجها عبد المالك و البرعومة "إسراء" و قدوة حياتي رشيدة

إلى إخوتي: نور الدين وزوجته مونا و ولديه لزه و زوجته زهيه و الكتكوت "هارون" و مصطفى

إلى زوجة أبي و كل إخوتي من أبي و أخواتي كل باسمه

إلى روح الطاهرة القاضية "عليا" التي كانت انطلاقتي في هذا العمل رحمها الله

إلى رفيقة دربي الزهرة و كل صديقاتي: عائشة، سعيدة، سعاد، كريمة، شريفة، صليحة، ذهبية

فضية و ابنة خالي يمينه

إلى كل من: بوحفص، قدور، حمزة، مبروك، صالح، عبدو، الطاهر

إلى كل من ساعدني في هذا العمل و في مشواري الدراسي و لو بذرة من العلم من قريب أو من

بعيد

إلى كل حاملي راية العلم.....

ملخص

إن موضوع الملكية العقارية من بين أهم المواضيع الشائكة أي أنه غير ثابت و متغير، لذا فرض المشرع الجزائري على كل مالك له ملكية عقارية إلزامية سند يشتمل من هنا نجد أنه هناك أربع أنواع من السندات المثبتة للملكية العقارية، أولها العقود العرفية التي كانت سارية المفعول قبل صدور قانون التوثيق لكن المبرمة بعده تعد باطللة من هنا جاءت السندات التوثيقية الصادرة من طرف الضابط المخول له قانونا بذلك تحت توفر كل شروط العقد التوثيقي نجد منها ثلاث أنواع: الرسمية، الإحتفائية، التصريحية وهناك أيضا السندات الإدارية الصادرة من طرف الإدارة و هي عديدة نذكر منها: الدفتر العقاري، شهادة الحياة المثبتة للحيازة و التحقيق العقاري وفقا للقانون 02/07، و أخيرا السندات القضائية وهي تلك الأحكام و القرارات الصادرة من القضاء الحائزة لقوة الشيء المقضي فيه تحل أحيانا محل السندات المذكورة سلفا و منها حكم رسو المزداد العلني، حكم الوعد بالبيع... إلخ مع إلزامية شهرها بالمحافظة العقارية .

Résumé

La question de la propriété des terres parmi les questions épineuses dont il est fixe et variable, de sorte que l'imposition du législateur algérien à chaque propriétaire d'un bien immobilier de soutien obligatoire l'installe à partir d'ici, nous trouvons qu'il ya quatre types d'obligations immobilières de propriété installé, la première des contrats coutumiers qui étaient en vigueur avant la délivrance Loi de documentation, mais a conclu au-delà sont considérées comme nulles d'ici documentaire obligataire émis par le fonctionnaire autorisé a été légalement ne fournissent donc sous tous documentaire décennie, nous trouvons, y compris trois types: officiels, Alaanvaiah, modalités déclaratives et il ya aussi des obligations administratives émises par l'administration et qui sont nombreux, y compris: livret foncier immobilier, certificat de possession installé pour l'acquisition et l'enquête de l'immobilier conformément à la loi 02/07, et enfin les obligations judiciaires sont ces jugements et décisions rendues en remportant l'élimination de la force de la chose jugée dans lequel la chose parfois remplacer les obligations mentionnées ci-dessus et notamment la règle d'ancrage aux enchères, la promesse de la règle de vendre. ... etc avec des mois obligatoires enceinte conserver des biens immobiliers.

مقدمة

للثروة العقارية أهمية كبرى في اقتصاد كل بلد و صة في المجال الاقتصادي للبلدان النامية حيث لم تبلغ الثروة الصناعية بعد ما بلغته البلدان المتقدمة في هذا المجال، و لا ترجع الثروة العقارية إلى القيمة الذاتية للعقارات فحسب بل أيضا إلى أنها تحول لأصحابها اعتمادا يسمح لهم باقتراض الأموال بضمان ما يملكون من حقوق عينية عقارية ثابتة من اجل استثمارها أو استعمال القروض في توظيفات أخرى.¹

فالملكية العقارية مرت بالعديد من المراحل التاريخية ارتباطا بالقوانين التي نظمها، فالنظام القانوني الذي كان يحكم العقار في الجزائر يعتبر كمرآة عاكسة لكل مرحلة من المراحل التي مرت بها البلاد ففي العهد العثماني اتسمت الملكية العقارية بتطبيق أحكام الشريعة الإسلامية و كذا الأعراف التي كانت سائدة في ذلك الوقت، حيث أن الملكية العقارية في تلك الحقبة تميزت بالاستقرار رغم أنها عرفت أشكالاً متنوعة، ثم تلتها الفترة الاستعمارية فكانت السياسة الفرنسية هي الرائدة آنذاك حيث انه طوال هاته المرحلة طبق المنهج الاحتلالي الذي فحواه الاستيلاء على عقارات الجزائريين بشتى الطرق و الوسائل المادية و القانونية، حيث أن التشريع العقاري الاستعماري كان يرمي بالخصوص و قبل كل شيء إلى ضمان حرية المعاملات العقارية و توحيد النظام الـ ري هذا بهدف تسهيل عملية التنازل عليها و تفكيك النظام الاجتماعي و الاقتصادي السائد هناك و الذي كان يرتكز أساسا على الملكية العقارية إلا انه و بعد استرجاع السيادة الوطنية و خروج المستعمر من الأراضي الجزائرية مددت الجزائر العمل بالقوانين الفرنسية باستثناء ما يتعارض مع السيادة الوطنية،² و بالرغم من هذا إلا أن المشرع قام بسن العديد من القوانين سعيا منه لتنظيم الملكية

¹ أنظر مقدمة عفيف شمس الدين، الوسيط في القانون العقاري، منشورات زين الحقوقية، الجزء الأول، 2011، بدون بلد النشر، الطبعة الثانية.

² عبد الرحمان ليندة، إثبات الملكية العقارية في المناطق غير الممسوحة، مذكرة تخرج لنيل شهادة المدرسة العليا للقضاء، الدفعة السابعة عشر، 2006/2009، الجزائر، ص 02.

العقارية الجزائرية و إبعاد كل القوانين الفرنسية. حيث قام بتقسيم الملكية العقارية إلى ثلاث أصناف: ملكية عقارية عامة، ملكية عقارية وقفية، و ملكية عقارية خاصة.... فالملكية العقارية العامة هي المعروفة باسم أملاك الوطنية أو أملاك الدولة و هي جميع العقارات التي تدخل في عداد أملاك الدولة وجماعاتها المحلية وتنقسم إلى نوعين: أملاك وطنية عامة غير قابلة للتصرف ولا للتقادم، و أملاك وطنية خاصة بحيث يجوز التصرف فيها من قبل الهيآت المختصة وفقا لأحكام القانون... أما الأملاك الوقفية العقارية هي عبارة عن عقارات حبسها أصحابها على جهة من جهات البر و الخير من أجل التصديق بمنفعتها على وجه التأييد و للوقف الشخصية المعنوية لما يتسم به من صفات تشابه صفة الشخص المعنوي،¹ و أخير الملكية العقارية الخاصة و المعروفة بأملاك الخواص وهي موضوع دراستنا، حيث هي التي تحول مالكةا حق التمتع و التصرف فيها من أجل استعمالها لطبيعتها أو غرضها. و من أجل حماية الملكية العقارية الخاصة يفترض وجود تنظيم لها يحدد بشكل أكيد مالك العقار أو الحق العيني العقاري و يبين حدود ملكيته و القيود الواردة عليها و ما يثقلها من أعباء لصالح الغير بحيث يسهل على من يريد التعامل بخصوص عقار معين من معرفة مالكة و مركزه القانوني هذا ما يوفر الاطمئنان في معاملاته العقارية، و من تم كان من الواجب إضفاء حماية قانونية صارمة على الملكية العقارية و من ضمن ما قرره المشرع الجزائري و نص عليه لحماية حق الملكية العقارية هو التنصيب على مجموعة من السندات العقارية التي تثبت هذه الملكية العقارية حتى تكون دليلا قويا لصاحبها في إثبات ملكيته و الاحتجاج بها و مواجهة كل من ينازعه في هذه الملكية خاصة في العقارات المملوكة بدون سندات أو بسندات عرفية غير ثابتة التاريخ و أيضا بالنسبة للسندات الصادرة من طرف الإدارة و خاصة المنازعات المعروضة أمام الجهات القضائية، كما أن هذه السندات العقارية تثير القاضي في حكمه الفاصل في المنازعات المتعلقة بالملكية العقارية، غير أنه في بعض المنازعات

¹ رمول خالد، الإطار القانوني و التنظيمي لأملاك الوقف في الجزائر، دار هومة، الجزائر، 2006، الطبعة الثانية، ص 27.

يكون حكم القاضي في حد ذاته سندا للملكية العقارية لمن صدر الحكم لصالحه في المنازعة العقارية، لكن حيازة هذه السندات لا يكفي بل لابد من العمل على شهرها على مستوى المحافظة العقارية، و هذا حتى تكون لها القوة في مواجهة الكافة، حيث تهدف هذه الدراسة إلى تبيان الوسائل أو الآليات القانونية المثبتة للملكية العقارية الخاصة و تسهيل الصعوبات التي تواجه الأفراد خلال إثبات ملكياتهم و حث الأشخاص و تشجيعهم على ثقافة كل عقار أو ملك عقاري بسند يثبتته، و في ظل المعطيات السالفة الذكر تتبادر لدينا الإشكالية التالية: ما هي السندات المثبتة للملكية العقارية الخاصة و إلى أي مدى يمكن لهذه السندات حماية الملكية العقارية الخاصة ؟

و للإجابة على هذه الإشكالية سأعالج موضوعي هذا عن طريق البحث في السندات المثبتة للملكية العقارية الخاصة من خلال النظريات و الدراسات القانونية و الآراء الفقهية و التشريعية باستعمال المنهج الوصفي و ذلك لما تتطلبه الدراسة من وصف للسندات المثبتة للملكية العقارية الخاصة و المنهج الاستقرائي من خلال استقراء المواد و النصوص القانونية

و أشير إلى أن هناك العديد من الصعوبات التي واجهتني خاصة قلة المراجع المتخصصة في مجال السندات المثبتة للملكية العقارية الخاصة كموضوع مستقل.

فتطلب مني تقسيم موضوع بحثي هذا إلى فصل تمهيدي و فصلين آخرين، حيث يتم تخصيص الفصل التمهيدي للتعريف بماهية العقار و الملكية العقارية بوجه عام و من تم التعريف للملكية العقارية الخاصة بوجه خاص، في حين يتم تخصيص الفصل الأول للمحركات الخاصة المثبتة للملكية العقارية الخاصة، و قد قسمناه إلى مبحثين لنتناول في المبحث الأول منه دراسة المحركات العرفية المثبتة للملكية العقارية الخاصة و المبحث الثاني فيما يخص المحركات التوثيقية.

أما عن الفصل الثاني فقد خصصناه للمحركات الإدارية و المحركات القضائية، و تناولنا فيه مبحثين أيضا المبحث الأول خصصناه لدراسة المحركات الإدارية و المبحث الثاني لدراسة المحركات القضائية، و وصلنا في الأخير إلى خاتمة بحثنا التي تضمنت النتائج المتوصل إليها و بناءا على هاته الأخيرة اقترحنا بعض المقترحات و التوصيات كحلول للنزاعات القائمة بهذا الشأن.

الفصل الأول

المحررات الخاصة المثبتة

للملكية العقارية الخاصة

الفصل الأول: المحررات الخاصة المثبتة للملكية العقارية الخاصة

المبحث الأول: المحررات العرفية المثبتة للملكية العقارية الخاصة

المطلب الأول: تعريف العقود العرفية

المطلب الثاني: شروط العقود العرفية

المطلب الثالث: القوة الشوتية للعقود العرفية

المبحث الثاني: المحررات التوثيقية المثبتة للملكية العقارية الخاصة

المطلب الأول: تعريف العقود التوثيقية

المطلب الثاني: شروط العقود التوثيقية

المطلب الثالث: أنواع العقود التوثيقية

الفصل الأول: المحررات الخاصة المثبتة للملكية العقارية الخاصة

رغم وجود العديد من الأسباب لكسب الملكية العقارية التي ذكرها القانون، إلا أنه لا يعني أن هذه الأسباب تثبت الملكية العقارية الخاصة بصفة قطعية بل يجب أن يكون في شكل محرر رسمي فقد تدخل المشرع الجزائري في هذا الجانب و ذلك بموجب القانون 91/70 المؤرخ في 15/12/1970 المتضمن قانون التوثيق.¹

حيث دخل حيز التنفيذ في الفاتح جانفي 1971م الذي اشترط الرسمية في العديد من السندات التي يكون موضوعها نقل ملكية عقارية أو حق عيني عقاري.

و بالرجوع إلى نص المادة 12 من قانون التوثيق²، ونص المادة 29 من قانون 25/90 المتضمن التوجيه العقاري المؤرخ في 08/11/1990م³، نجد أن الأساس القانوني لإثبات الملكية العقارية بين الأطراف المدنية يستوجب وجود سندات رسمية تثبتها، غير أنه قبل صدور قانون التوثيق كان يعتد بالسندات العرفية لإثبات الملكية العقارية الخاصة (المبحث الأول) و لعل ذلك يعود للواقع المعاش في البلاد خلال فترة الاستقلال، وصولا إلى تكريس الشكلية الرسمية بموجب المحررات التوثيقية (المبحث الثاني)

المبحث الأول: المحررات العرفية المثبتة للملكية العقارية الخاصة

تعد الرسمية قاعدة أساسية لنقل الملكية العقارية الخاصة إلا أن الفراغ القانوني بعد الاستقلال، إضافة إلى عدم توفر العقود الرسمية للملاك، مما أجبرهم في تلك الفترة إلى اللجوء و الاعتماد على المحررات العرفية فالأفراد يلجئ ، إلى إبرام تصرفاتهم وفق إرادتهم دون التقيد بأي شكل معين مما أدى إلى شيوع ظاهرة التعامل بالمحررات العرفية في المعاملات العقارية إلى غاية صدور القانون المنضم لمهنة التوثيق 91/70 .

¹ الأمر 91/70 المؤرخ في 15/12/1970م ، المتضمن قانون التوثيق، جريدة رسمية لسنة 1970، العدد 107، الملقى بالقانون 02/06 المؤرخ في 20/02/2006 ، المتضمن مهنة التوثيق، جريدة رسمية لسنة 2006، العدد 14.

² تنص المادة 12 من القانون 91/70 المؤرخ في 15/12/1970م ، المتضمن قانون التوثيق المشار إليه على أنه: "زيادة على العقود التي يأمر القانون بإخضاعها إلى شكل رسمي فإن العقود التي تتضمن نقل ملكية العقار أو حقوق عينية عقارية أو محلات تجارية أو صناعية أو كل عنصر من عناصرها أو التحلي عن أسهم من شركة أو جزء منها أو عقود إيجار زراعية أو تجارية أو عقود تسيير المحلات التجارية أو المؤسسات الصناعية، يجب تحت طائلة البطلان أن تحرر هذه العقود في شكل رسمي مع دفع الثمن إلى الموثق".

³ تنص المادة 29 من القانون 25/90 المؤرخ في : 08/11/1990 المتضمن قانون التوجيه العقاري، جريدة رسمية لسنة 1990، العدد 49، المعدل و المتمم بالأمر 95 / 26 المؤرخ في 26/09/1995، جريدة رسمية لسنة 1995، العدد 95 على: "يثبت الملكية الخاصة للأموال العقارية و الحقوق العينية الأصلية عقد رسمي يخضع لقواعد الإشهار".

و بالنظر إلى أهمية العقد العرفي في واقع الملكية العقارية الخاصة في الجزائر و دوره في الإثبات في تلك الحقبة الزمنية لا بد من تبيان تعريفه (المطلب الأول) و تبيان شروطه حتى يعمل بها كدليل للإثبات (المطلب الثاني) و القوة الشبوتية للعقود العرفية (المطلب الثالث)

المطلب الأول: تعريف العقود العرفية

إن المشرع لم يعطي تعريف خاصا للعقد العرفي و ما نستخلص كتعريف له من خلال التعريف الذي أعطاه للعقد الرسمي و هو: "عقد يثبت فيه الموظف أو الضابط العمومي أو شخص مكلف بخدمة عامة ما تم لديه أو تلقاه من ذوي الشأن و ذلك طبقا للأشكال القانونية و في حدود سلطته و اختصاصه"¹ و كتعريف للعقد العرفي من خلال تعريف العقد الرسمي نستخلص ما يلي:

العقود العرفية هي "تلك المحررات التي يقوم بإعدادها الأطراف بأنفسهم أو بواسطة كاتب من اجل إثبات تصرف قانوني يوقع عليها الأطراف و الشهود إن وجدوا بدون اللجوء إلى موظف عام أو ضابط عمومي مختص"²

يعتبر العقد غير رسمي بسبب عدم كفاءة أو أهلية الضابط العمومي أو انعدام الشكل، كمحرر عرفي إذا كان موقعا من قبل الأطراف، هذا ما نصت عليه و أكدته المادة 326 مكرر 2 من القانون المدني الجزائري.

أما عن التعريفات الفقهية فقد تعددت و اختلفت فمنهم من عرفه بأنه:

"تلك الأوراق التي تصدر من ذوي الشأن و يثبت فيها واقعة قانونية، و موقعة من طرف الشخص الذي يفتح بها عليه بإمضائه أو ختمه أو بصمة إصبعه"³.

¹ أنظر المادة 324 من 58/75 المؤرخ في 1975/09/26 المتضمن القانون المدني الجزائري، جريدة رسمية لسنة 1975، العدد 78 المعدل والمتمم بالأمر رقم 05/07 المؤرخ في 2007/05/13، جريدة رسمية لسنة 2007، العدد 31.

² حمدي باشا عمر، حماية الملكية العقارية الخاصة، دار هومة، الجزائر، 2004، بدون طبعة، ص 17.

³ محمد صبري السعدي، الوجيز في شرح القانون المدني الإثبات في المواد المدنية و التجارية، دار الهدى، الجزائر، 2009، بدون طبعة، ص 66.

و عرف أنه: " عبارة عقد يحرره الأطراف فيما بينهم بصفتهم خواص خارج من نطاق تدخل الضابط العمومي، و العنصر الوحيد الذي يهم صحة العقد العرقي هو الإمضاء أي بمعنى كل طرف أو ممثله يجب أن يوقع فالتوقيع هو العلامة البيانية جد شخصية من خلاله يعبر الأطراف عن إرادتهم".¹

و عرف أيضا بأنه: "ذلك العقد الذي يتولى المتعاقدان كتابته و توقيعه"²

و هناك من عرفه على أنه: " كل ورقة مكتوبة يحررها أطراف عاديين دون تدخل أطراف رسمية"³

و هناك من عرفه على أنه: "ذلك السند الصادر من الأفراد دون تدخل موظف عام أو شخص مكلف بخدمة عامة و لا يخضع لشكلية معينة أثناء تحريره".⁴

و من خلال التعريفات السابقة نخلص إلى أنه لا يوجد تعريف موحد للعقد العرقي إلا أن الجميع اتفق على أن العقد العرقي هو تلك الورقة المكتوبة و التي لا تخضع في تحريرها إلى شكلية معينة ما عدا إمضاء أطراف العقد في تحريرها.⁵

فلا يتطلب أي شرط شكلي في تحريرها فالشرط الوحيد في صحتها هو توقيعات الأطراف و التاريخ الثابت حتى يمكن الاحتجاج بها بالنسبة للغير والاحتجاج بها بين الأطراف.⁶

فبالنسبة لأطراف العقد يعتبر العقد صحيحا و يكون حجة عليهم ما لم ينكروا صراحة ما هو منسوب إليهم من خط إمضاء و أن مجرد سكوتهم يعد إقرار بصحة العقد العرقي غير أن الإقرار الصريح أو الإقرار الضمني للعقد العرقي لا يؤثر بأي حال في أوجه الدفع الشكلية أو الدفع الموضوعية التي يكون لمن أقر بالورقة العرفية أن يتمسك بها مثل بطلان العقد لعدم إتباع الرسمية أو الشكلية التي تعد ركن من أركان العقد المتعلق بنقل الحقوق العينية العقارية في العديد من التشريعات الدولية و هو ما نصت عليه المادة

¹ علوي عمار، الملكية والنظام العقاري في الجزائر، دار هومة، الجزائر، 2006، الطبعة الرابعة، ص 146.

² الفيلاي علي، الالتزامات النظرية العامة للعقد، موفم للنشر، الجزائر، 2005، الطبعة الثانية، ص 238.

³ عجة الجيلالي، مدخل للعلوم القانونية - نظرية الحق، بارقي للنشر، الجزائر، 2009، بدون طبعة، ص 564.

⁴ الفيلاي علي، المرجع السابق، ص 238. أنظر رحامية عماد الدين، المرجع السابق، ص 14.

⁵ رحامية عماد الدين، الوسائل القانونية لإثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة مولود معمري تيزي وزو، 15 مارس 2014، ص 15.

⁶ بن عبدة عبد الحفيظ، إثبات الملكية العقارية و الحقوق العينية العقارية في التشريع الجزائري، دار هومة للنشر، الجزائر، 2009، الطبعة السادسة، ص 77.

327 من القانون المدني الجزائري¹ التي تعتبر العقد العربي صادرا ممن وقعه ما لم ينكر صراحة ما هو منسوب إليه من خط أو إمضاء.

غير أن هذه المادة استثنت الورثة و الخلف موقع العقد من الإنكار الصريح و اكتفت بأن يحلفوا بمينا بأنهم لا يعلمون أن الخط أو الإمضاء هو لمن تلقوا منه الحق.²

أما عن الغير فلا يكون للعقد العربي حجية إلا إذا كان له تاريخ ثابت هذا ما نجده في المادة 328 من القانون المدني الجزائري التي تقضي بأنه: " لا يكون العقد العربي حجة على الغير في تاريخه إلا مند أن يكون له تاريخ ثابت، و يكون تاريخ العقد ثابت ابتداء:

- من يوم تسجيله، من يوم ثبوت مضمونه في عقد آخر حرره موظف عام، من يوم التأشير عليه على يد ضابط عام مختص، من وفاة أحد الذين لهم على العقد خط أو إمضاء".

المطلب الثاني: شروط العقود العرفية

لكي يكون العقد العربي دليلا للإثبات اشترط القانون الجزائري أن يكون مكتوبا(الفرع الأول) و أن يكون موقعا من قبل أطرافه (الفرع الثاني)

الفرع الأول: الكتابة

تعتبر الكتابة الشرط الأول لصحة المحرر العربي لبيان الواقعة أو التصرف محل الإثبات التي أعد من أجلها هذا المحرر بحيث لا يخضع لأي شكل في إعدادها من اللغة المستعملة و الشخص القائم بتحريرها و يترتب عن مبدأ الحرية في تحرير العقد العربي أنه لا يؤثر في صحة وجوده شطب للكلمات أو تحشير أو إضافة ما بين السطور إذ يبقى الأمر في تقدير ما يترتب عن هذه العيوب المادية إلى المحكمة تعود إليها السلطة التقديرية بذلك كما لا يهم شكل الورقة العرفية التي حرر فيها محتوى العقد بقدر ما يهم تحريره و إثباته بالكتابة، مع الإشارة إلى أن الكتابة العرفية قد تكون على الورقة كما قد تكون الكترونية أي عن طريق

¹ تنص المادة 327 من القانون المدني الجزائري المشار إليه سابقا على أن : " يعتبر العقد العربي صادر ممن كتبه أو وقعه أو وضع عليه بصمة أصبعه، ما لم ينكر صراحة ما هو منسوب إليه، أما ورثته أو خلفه فلا يطلب منهم الإنكار ويكفي أن يحلفوا بمينا بأنهم لا يعلمون أن الخط أو الإمضاء أو البصمة هو لمن تلقوا منه هذا الحق " .

² بن عبيدة عبد الحفيظ، المرجع السابق، ص 77 .

الوسائل الإلكترونية الحديثة أو عن طريق شبكة الانترنت و على هذا الأساس أدمج المشرع الجزائري الكتابة الإلكترونية ضمن المفهوم الواسع للكتابة و الملاحظ أن الشروط المطلوبة في الكتابة بمفهومها الواسع تتوفر في الكتابة الإلكترونية من حيث كونها مقروءة و قابلة للإثبات بالاستمرارية من هنا فالكتابة الإلكترونية تتم معالجتها بطريقة رقمية حيث تخزن البيانات في أقراص مضغوطة و يمكن لصاحب الشأن استعمالها عن طريق جهاز الحاسوب و الذي يساعد على قراءتها بوضوح كما أن عملية تخزين الكتابة في الأقراص يضمن حفظها و استمرار وجودها لمدة طويلة أكثر من حفظها في الأوراق التقليدية التي يمكن أن تتأثر بالعوامل الخارجية .¹

من أجل تعايش القوانين قام المشرع الجزائري باستحداث المادة 323 مكرر 1 من القانون المدني الجزائري التي نص من خلالها أن الإثبات بالكتابة في الشكل الإلكتروني كالإثبات بالكتابة على الورقة بشرط إمكانية التأكد من هوية الشخص الذي قام بإصدارها و أن تكون معدة و محفوظة في ظروف آمنة تحفظ سلامتها .²

الفرع الثاني: التوقيع

يعتبر التوقيع شرط أساسيا و جوهريا في العقد العرفي من أجل الإثبات

أما عن شكل التوقيع فقد يكون في صورة إمضاء و هو عبارة عن إشارة أو علامة أو مخطوط اعتاد الشخص تحريره للتعبير عن موافقته في مجال التصرفات القانونية، كما قد يكون التوقيع في شكل بصمة و هي عبارة عن وضع أصبع الإبهام في الحبر ثم وضعه من جديد على المحرر العرفي و هذه الطريقة لها قوة ثبوتية مطلقة لتمييز كل شخص ببصمته الخاصة به، كما أثبتته علم البصمات و أخيرا قد يكون التوقيع عن طريق الختم و الذي هو عبارة عن طابع مادي مصنوع من خشب أو مطاط أو أي مادة أخرى منقوش عليه هوية صاحبه، و الملاحظ أن المشرع الجزائري قد حصر التوقيع في الإمضاء و البصمة فقط دون طريقة الختم الذي استبعدها المشرع لإمكانية حيازته من الغير لسبب من الأسباب كحالة ضياع أو السرقة أو التقليد .³

¹ رحليمية عماد الدين، المرجع السابق، ص 18 .

² أضيفت بالقانون رقم 10/05، المؤرخ في 20/06/2005، المعدل و المتمم للقانون المدني .

³ عجة الجليلي، المرجع السابق، ص 565 .

كما يمكن أن يكون التوقيع على شكل الكتروني¹، بشرط أن يكون محميا بشفرة أو رقم سري يصعب على الغير تزويره، كل هذا من اجل حماية و استقرار المعاملات التعاقدية المبررة في شكل الكتروني، كما يجوز أن يكون التوقيع على البياض أي دون كتابة تاركا للدائن إذا كان محل ثقة أن يملأ البياض في الورقة فوق توقيعه، فتصبح هذه الورقة قيمة الورقة التي وقع عليها المدين بعد أن تمت كتابتها شريطة أن يتم تدوين الورقة العرفية بما تم الاتفاق عليه مسبقا، و كان هذا من تسليم الورقة الموقعة على بياض قد تعامل مع الغير بناء على ما دون في هذه الورقة و كان هذا الغير حسن النية فإن إثبات عدم مطابقتها للاتفاق لا يبرئ المدين من التزامه قبل هذا الغير و ليس للمدين إلا الرجوع على من خانه بكتابة بيانات مخالفة للاتفاق.²

و ما تجدر الإشارة إليه أن التشريعات المقارنة ميزت أساسا بين ثلاث صور للتوقيع الالكتروني و هي كالتالي:

أولا: التوقيع الكودي

هو عبارة عن كود سري يتخذ شكل أحرف أو أرقام يختارها صاحب التوقيع و يتم تركيبها في شكل كودي معين يتم عن طريق تحديد شخصية صاحبه بحيث هذا الكود لا يعرفه أحد إلا صاحبه.³

ثانيا: التوقيع البيومتري

يقوم هذا التوقيع على اعتماد الصفات و الخصائص الفيزيائية و الطبيعية و السلوكية للإنسان، التي تتميز بأنها تختلف من شخص إلى آخر كالبصمة الشخصية و مسح العين و نبذة الصوت و الشفاه و درجة ضغط الدم و يتم تخزين هذه الخواص في جهاز الحاسوب و ذلك بطريقة التشفير.⁴

¹ تنص المادة 323 مكرر 1 من القانون المدني الجزائري المشار إليه سابقا على ما يلي : " يعتبر الإثبات بالكتابة في الشكل الإلكتروني كالإثبات بالكتابة على الورق، بشرط إمكانية التأكد من هوية الشخص الذي أصدرها وأن تكون معدة وحفوظة في ظروف تضمن سلامتها " .

² محمد صبري السعدي، المرجع السابق، ص 71.

³ رحايمية عماد الدين، المرجع السابق، ص 20 .

⁴ عجة الجيلالي، المرجع السابق، ص 566 .

ثالثا: التوقيع بالقلم الالكتروني

حيث يقوم الشخص برسم التوقيع على شاشة الحاسوب ثم يضغط على مربع موافق الموجود في لوحة مفاتيح الحاسوب و بعد ذلك يخزن التوقيع في ذاكرة الحاسوب.¹

المطلب الثالث: القوة الثبوتية للعقود العرفية

نظرا لقيمة العقد العرفي في المعاملات العقارية الخاصة لفترة زمنية معتبرة و اتخاذه كسند لإثبات تلك المعاملات و اختلافات قوته الثبوتية عبر مراحل تاريخية التي مر بها العقد العرفي سواء المرحلة التي سبقت صدور قانون التوثيق أي التعامل بدون رسمية في التعاقد (الفرع الأول) إلا أنه حتى و بعد صدور قانون التوثيق لم ينهي التعامل بالعقد العرفي نظرا للفراغ التشريعي في تلك الحقبة الزمنية و غلق مكاتب التوثيق و السرعة في المعاملات في التعاقد العرفي مما أدى إلى تباين مواقف القضاة و اختلافها(الفرع الثاني)

الفرع الأول: حجية العقود العرفية

يعد مبدأ الرضائية هو السائد في جل المعاملات العقارية قبل الفاتح جانفي 1971 دون العمل بقاعدة الرسمية، يرجع ذلك للحقبة الاستعمارية التي اقتضت بقاعدة الرسمية على المعمرين الفرنسيين من أجل تحب العقارات الجزائرية حتى و بعد الاستقلال استمرت الدولة الجزائرية استعمال مبادئ القانون المدني الفرنسي إلا ما يتعارض مع السيادة.

و بالتالي يكفي تطابق الإيجاب و القبول من أجل إنشاء مختلف الالتزامات المنصبة على العقود العرفية التي تختلف حجيتها على حسب تاريخها: و نجد نوعان من العقود العرفية، العقد العرفي الثابت التاريخ(أولا) و العقد العرفي غير ثابت التاريخ بسبب تجاهل أطراف هذا الأخير(ثانيا)

أولا: العقد العرفي الثابت التاريخ

تمسك المشرع الجزائري بالسندات العرفية الثابتة التاريخ لإثبات الملكية العقارية الخاصة و ذلك قبل صدور قانون التوثيق و تعتبر العقود صحيحة ناقلة للملكية و الحقوق العينية العقارية، لذا فالمشرع الجزائري اعتبر

¹ أبو هبة نجوى، التوقيع الإلكتروني، دار النهضة، القاهرة، بدون سنة نشر، ص 47، و أنظر رحابية عماد الدين، المرجع السابق، ص

العقد العرفي الثابت التاريخ وسيلة لإثبات الملكية العقارية الخاصة و ذلك من خلال عدة نصوص قانونية من بينها المرسوم 32/73 المؤرخ في 1973/01/05م¹ و هو ما جاء في المادتين 4 و 5 منه على غرار ما ورد في المادة 3 منه أيضا التي ألزم المشرع بموجبها الأفراد على إثبات الملكية العقارية الزراعية و الحقوق العينية، فمنحت للعقود الرسمية غير المشهورة و كذا العقود غير الرسمية الثابت تسجيلها و اتخاذها لإثبات حق الملكية.

رغم كل هذا فالمشرع لم يكتفي بالنصوص القانونية للتدليل على صحة العقد العرفي و إنما اتبع أسس تصحيحية للعقود العرفية الثابتة التاريخ قبل الفاتح جانفي 1971 و ذلك بسبب الاحتجاجات من طرف حاملي هذه المحررات و كثرة التعامل بالعقود العرفية في ذلك الوقت و عليه نتعرض لأهمها:

1. تصحيح العقود العرفية الثابتة التاريخ قبل 1961/03/01:

لقد صدر المرسوم رقم 210/80 المؤرخ في 1980/09/13 المعدل و المتمم للمرسوم 63/76 المؤرخ في 1976/03/25 المتعلق بتأسيس السجل العقاري².

الذي جاء لتصحيح العقود العرفية الثابتة التاريخ قبل 1961/03/01 و تم إعفاء هذه العقود من الإشهار المسبق و ذكر أصل الملكية، مما أضفى عليها صفة الرسمية³ و القوة الشبوتية لمثل هذه العقود ذلك بعد تكريس حكم البيع العقاري، و يكون محل إشهار لدى المحافظة العقارية⁴.

جاء هذا المرسوم بعدة تدابير منها: تسليم حاملي العقود العرفية لأحكام قضائية بحيث يلجأ الأطراف إلى البلدية و يحضروا شهادة تثبت عدم دخول ذلك العقار ضمن الصندوق الوطني للثورة الزراعية و لا ضمن الاحتياطات البلدية⁵.

¹ المرسوم 32/73 المؤرخ في 1973/01/05، المتضمن إثبات الملكية العقارية الخاصة، جريدة رسمية لسنة 1973، العدد 15.

² المرسوم 210/80 المؤرخ في 1980/09/13 المعدل و المتمم للمواد 15، 18، 89 من المرسوم 63/76 المؤرخ في 1976/03/25 المتعلق بتأسيس السجل العقاري جريدة رسمية لسنة 1980، العدد 30.

³ محمودي عبد العزيز، تطهير الملكية العقارية غير الممسوحة في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه في القانون الخاص، جامعة سعد دحلب، البلدة، 2008، ص 99.

⁴ أرهمون نورة، إثبات الملكية العقارية الخاصة، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، فرع المسؤولية المهنية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2012، ص 80.

⁵ أرهمون نورة، نفس المرجع، ص 100.

و المشكل الذي و جدته الأحكام القضائية عدم التعيين الدقيق للحقوق العينية العقارية من حدود و مساحة، إلى غير ذلك مما ينجر عليه رفض الإيداع من قبل المحافظ العقاري.

2. تصحيح العقود العرفية الثابتة التاريخ الصادرة بين 1961/03/01 و 1971/01/01:

بعد ذلك تم تصحيح العقود العرفية الثابتة التاريخ قبل 1971/01/01 وجاء المرسوم 123/93 المؤرخ في 1993/05/19¹ لتصحيح العقود العرفية الثابتة التاريخ الممتدة بين 1971/01/01 إلى 1961/03/01 و إضفاء الرسمية عليها بعد إفراغ محتوى المحرر العرفي في عقد توثيقي و للتخفيف من عبئ المواطن في اللجوء للقضاء اكتفى بتوجيه الأطراف إلى الموثق للتحرير عقد إيداع و يتم شهره لدى المحافظة العقارية، و يتعين على الموثق قبل مباشرة تحريره في شكل رسمي المعاينة الدقيقة للعقار و هوية الأطراف المتعاقدة و المعلومات الجوهرية المتعلقة بالعقار.²

و الملاحظ أن المشرع الجزائري أضفى ثبوتية العقد العرفي الثابت التاريخ قبل الفاتح جانفي 1971 بالاعتماد على إجراءات قانونية، يتم على إثرها تحويل المحرر العرفي إلى محرر رسمي مشهر، مما أعطى فعالية و ضمان لحقوق المواطنين الذين استعملوا مثل هذه المحررات في معاملاتهم العقارية.

إلى جانب العقد العرفي الثابت التاريخ، قد يتعاقد الأفراد بعقود عرفية أيضا لكن قد يتغافلوا على تدوين التاريخ الثابت، لأنه لا يعد من الشروط الجوهرية لتحريره هذا ما سنتطرق إليه في النقطة الموالية.

2. العقد العرفي غير الثابت التاريخ :

لا يعد التاريخ بالشرط الجوهري في التعامل بالعقد العرفي، إلا انه لا تكون له حجية بالمقارنة مع العقد العرفي الثابت التاريخ خاصة بعد فترة الاستقلال و قبل سريان الأمر رقم 91/70 المتضمن قانون التوثيق بالتالي لا يمكن إثبات حجية هذا العقد إلا باللجوء إلى العدالة ففي حالة حكم القاضي بصحتها يأمر بشهرها أمام المحافظة العقارية، و لقد سرت على مختلف العقود عدة تجاوزات و تزويرات من أجل

¹ المرسوم 123/93 المؤرخ 1993/05/19 المعدل و المتمم للمرسوم 63/76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري، جريدة رسمية لسنة 1993، عدد 34.

² محمودي عبد العزيز، تطهير الملكية العقارية الخاصة، المرجع السابق، ص101.

الإستحواد على أراضي ترجع للخواص بمجرد تحرير وثائق عرفية غير ثابتة التاريخ هذا من الأسباب الجوهرية التي تفقد العقد العرفي حجتيه .¹

رغم صدور قانون التوثيق بتاريخ 1970/12/12 و دخوله حيز التنفيذ بتاريخ 1971/01/01 ، الذي كان يشترط إفراغ المعاملات العقارية في قالب رسمي إلا أنه نجد الأفراد مازالوا يتعاقدون باستعمال المحررات العرفية من جانب و كذا عدم القيام بتسوية هذه العقود بموجب النصوص القانونية و التنظيمية التي سنها المشرع من أجل إضفاء الرسمية على العقود.²

الفرع الثاني: حجية العقد العرفي بعد صدور قانون التوثيق

بعد صدور الأمر رقم 91/70 المؤرخ في 1970/12/15 المتضمن مهنة التوثيق الذي بدأ سريانه في الفاتح جانفي 1971 و قد نصت المادة 12 منه صراحة على إلزامية الكتابة الرسمية في جميع المعاملات العقارية تحت طائلة البطلان المطلق.

ما أكدته الغرف المجتمعة للمحكمة العليا بعد تردد كبير على القرار رقم 136/156 المؤرخ في 1997/02/18³: "من المقرر قانونا أن كل بيع اختياري او وعد بالبيع، و بصفة اعم كل تنازل عن محل تجاري و لو كان معلقا على شرط أو صادر بموجب عقد من نوع آخر يجب إثباته بعقد رسمي و إلا كان باطلا، و من المقرر أيضا أنه زيادة على العقود التي يأمر القانون بإخضاعها إلى الشكل الرسمي يجب تحت طائلة البطلان، تحرير العقود التي تتضمن نقل ملكية عقار أو حقوق عينية عقارية أو محلات تجارية أو صناعية أو كل عنصر من عناصرها يجب أن يجرى في قالب رسمي، و من المقرر أيضا أن يعاد المتعاقدين إلى الحالة التي كانا عليها قبل العقد في حالة بطلان العقد أو إبطاله".

كما صدر عن الغرفة العقارية للمحكمة العليا في القرار رقم 148/541 المؤرخ في 1997/05/23⁴

¹ صرادوني رفيقة، ضمانات الملكية العقارية الخاصة في الجزائر، مذكرة ماجستير في قانون الإجراءات الإدارية، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة مولود معمري تيزي وزو، 2013/12/15، ص 22 .

² صرادوني رفيقة، نفس المرجع، ص 22 .

³ القرار رقم 136/156، المؤرخ في 1997/02/18، مجلة قضائية، سنة 1997، عدد 1، ص 10 .

⁴ القرار رقم 148/541، المؤرخ في 1997/05/23، المجلة القضائية 1997، العدد 1، ص 183، أنضر سايس جمال، الاجتهاد الجزائري في القضاء العقاري، كليك للنشر، الجزائر، 2009، الطبعة الأولى، ص 585.

"من المقرر أن العقود التي يأمر القانون بإخضاعها للشكل الرسمي يجب أن تحرر على هذا الشكل تحت طائلة البطلان و من تم فإن القرار المطعون فيه لم يخرق القانون و لم يخالف الاجتهاد القضائي للمحكمة العليا الذي أعيد النظر فيه بموجب القرار رقم 136/156 المؤرخ في 18/02/1997 السابق الذكر المكرس بموجب المادة 324 مكرر 1 من القانون المدني الجزائري فيما يخص العقود العرفية و أن قضاة المجلس لما قضوا ببطلان البيع بالعقد العرفي للقطعة الأرضية المشاعة بين الورثة المالكين، فإنهم طبقوا صحيح القانون".

و عليه فإن العقود العرفية المتعلقة بالعقارات المبرمة بعد الفاتح جانفي 1971 تعتبر في حكم القانون باطلة بطلان مطلق حتى و لو تم تسجيلها بمصلحة التسجيل و الطابع بمفتشية الضرائب.¹

¹ أنظر المادة 63 من القانون 25/91 المؤرخ في 18/12/1991 المتضمن قانون المالية لسنة 1992، جريدة رسمية لسنة 1991، العدد 65.

المبحث الثاني: المحررات التوثيقية المثبتة للملكية العقارية الخاصة

يعتبر العقد التوثيقي من بين العقود المثبتة لمختلف التصرفات الناقلة للملكية العقارية و الحقوق العينية العقارية، و هي من أهم صور التعاقد التي تسري على المعاملات العقارية بين الأطراف المتعاقدة لذا سنتعرض في هذا المبحث إلى تعريف العقود التوثيقية (المطلب الأول) ومن تم الشروط القانونية التي تحرر وفقها هذه العقود (المطلب الثاني) و أنواعها (المطلب الثالث)

المطلب الأول: تعريف العقود التوثيقية

هي تلك السندات المحررة من قبل الموثق بصفته ضابط عمومي، و التي يفرغها في الشكل الرسمي الذي أوجبه القانون في حدود سلطته و اختصاصه و يجب عليه طبقا لأحكام المادة 324 مكرر 4 من القانون المدني الجزائري أن يبين في العقود الناقلة أو المعلنة عن ملكية عقارية، طبيعة و حالات و مضمون، و حدود العقارات و أسماء المالكين السابقين و صفة و تاريخ التحويلات المتتالية عند الإمكان.¹

فهي تلك العقود الرسمية التي يطلق عليها ما يسمى بأدلة الإثبات ذات القوة المطلقة هذا النوع من العقود التي نصت عليه المادة 324 من القانون المدني الجزائري بأن: "العقد الرسمي عقد يثبت فيه موظف عام أو ضابط عمومي أو شخص مكلف بخدمة عامة ما تم لديه، أو تلقاه من ذوي الشأن و ذلك طبقا للأشكال القانونية و في حدود سلطته و اختصاصه".

و من خلال المادة السابقة الذكر نخلص إلى أنه هناك إجراءات شكلية دقيقة فرضها المشرع الجزائري و أولها عناية خاصة و أوجب إتباعها خاصة في تحرير العقود التي تتضمن نقل أو تغيير أو تعديل ملكية عقار أو حقوق عينية عقارية و أن كل عقد لا يتم وفقا للإجراءات المقررة قانونا يكون باطلا بطلانا مطلقا، هذا ما تضمنته المادة 324 مكرر 1 من القانون المدني الجزائري التي تقضي بأنه: "زيادة على العقود التي يأمر القانون بإخضاعها إلى الشكل الرسمي تحت طائلة البطلان، تحرير العقود التي تتضمن نقل ملكية عقار أو حقوق عينية عقارية في شكل رسمي، و يجب دفع الثمن لدى الضابط العمومي الذي حرر العقد".

¹ طلبة ليلي، الملكية العقارية الخاصة وفقا لأحكام التشريع الجزائري، دار هومة للنشر، الجزائر، 2011، الطبعة الثانية، ص 78.

و هذا أيضا ما تضمنته المادة 12 من الأمر 91/70 المتعلق بالتوثيق، و أيضا قانون المالية رقم 53/65 المؤرخ في 1965/04/08،¹ الذي فرض دفع مبلغ البيع بين يدي الموثق في المعاملات العقارية.

و للعقود التوثيقية قوة إثبات تنفيذية حيث ينجم عن ذلك أنه إثر تقديم عقد موثق قانوني شكلا أمام القضاء، فالقاضي لا يمتنع من أمر تنفيذه مهما كانت شكوكه في صحة العقد التوثيقي.²

المطلب الثاني: شروط العقد التوثيقي

من خلال التعاريف السابقة³ نستخلص الشروط التالية:

- أن يقوم بتحريره موظف عام أو ضابط عمومي أو شخص مكلف بخدمة عامة.
- أن يكون هذا الموظف أو الضابط العمومي أو الشخص المكلف بخدمة عامة مختصا من حيث الموضوع و المكان في تحرير العقد.
- أن يراعى في تحرير العقد ما أوجبه القانون من حيث الشكل و الموضوع.

الفرع الأول: صدور العقد من موظف عام أو ضابط عمومي أو شخص مكلف بخدمة عامة

ليس من الضروري أن يكون مكتوبا بخط الموظف المختص بل يكفي أن يكون تحريره صادرا باسمه و يجب على كل حال أن يوقعه بإمضائه، إن الموظف العام هو الشخص الذي تعينه الدولة للقيام بعمل من أعمالها و يختلف الموظفون العموميون بتدع السندات التي يصدرونها، فالقاضي يعتبر موظف عام بالنسبة للأحكام التي يقوم بتحريرها و كاتب الجلسة يعتبر موظفا عاما بالنسبة لمحاضر الجلسات التي يقوم بكتابتها، و المحضر القضائي يعتبر موظفا عاما بالنسبة إلى أوراق التبليغ التي يقوم بتبليغها، و المأذون يعتبر

¹ القانون 53/65 المؤرخ في 1965/04/06 المتضمن قانون المالية لسنة 1966، جريدة رسمية لسنة 1965، العدد 29.

² ، المرجع السابق 144.

³ أنظر تعريف العقود التوثيقية، المطلب الأول(تعريف العقود التوثيقية) من المبحث الثاني(المحررات التوثيقية المثبتة للملكية العقارية الخاصة)من الفصل الأول(المحررات الخاصة المثبتة للملكية العقارية الخاصة) ص 23 .

موظفا عاما بالنسبة لعقود الزواج و شهادات الطلاق، و كاتب العدل يعتبر موظفا عاما بالنسبة للأوراق الرسمية المدنية التي يقوم بتحريرها.¹

و يشمل تعريف الموظف العام جميع موظفين الدولة بمختلف مصالحها المركزية، المؤسسات العمومية ذات الطابع الإداري التابعة للدولة و الولاية و البلدية، و يخرج عن هذا المفهوم جميع عمال المؤسسات العمومية ذات الطابع الاقتصادي و التجاري و غيرها من المؤسسات التي تخضع لأحكام القانون العام.

الضابط العمومي مثل: الموثق، المحضر القضائي، المترجم.....

و المكلف بالخدمة العامة مثل: الخبير الذي تعينه المحكمة و أعضاء المجالس الشعبية المنتخبة.

أما بالنسبة للعقود التي كانت تحرر سابقا من قبل القاضي الشرعي فهي تكتسي نفس الطابع الرسمي الذي يضمن على العقود التي تحرر من قبل الموظف العام أو الضابط العمومي و هو ما كرسته المحكمة العليا في القرار رقم 40097 المؤرخ في 1989/06/03.²

الفرع الثاني: صدور العقد من الموظف في حدود سلطته واختصاصه³

نقصد بالسلطة في هذا الصدد: ولاية الموظف من حيث قيامها، أهلية الموظف من حيث عدم وجود مانع شخصي يجعل منه غير صالح لتوثيق الورقة بالذات و أيضا الاختصاص الموضوعي للموظف من حيث الأوراق الرسمية التي يجوز له أن يوثقها

¹ بابا أوسماعيل يوسف، محاضرات في مقياس طرق الإثبات، مستوى السنة الثانية ماستر، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة غرداية، 2014/ 2015، ص 14.

² القرار رقم 40097 المؤرخ في 1989/06/03، مجلة قضائية 1992، عدد 01، ص 119 "من المستقر عليه فقها و قضاء أن العقود التي يجرها القضاة الشرعيون تكتسي نفس طابع الرسمية التي تكتسيه العقود المحررة من قبل الأعوان العموميون وتعد عنوانا على صحة ما يفرغ فيها من اتفاقات و ما تنص عليه من تواريخ بحيث لا يمكن إثبات ما هو مغاير أو معاكس لفحواها ومن ثم فإن النعي على القرار المطعون فيه يخرق القانون غير مؤسس - و لما كان من الثابت- في قضية الحال أن القسمة المحررة من طرف القاضي الشرعي صحيحة ومعترف بها ومن ثم فإن قضاة الموضوع طبقوا القانون تطبيقا صحيحا".

³ بابا أوسماعيل يوسف، المرجع السابق، ص 15.

أولاً: السلطة

و تتضمن السلطة كل من الولاية و الأهلية

1. الولاية:

فإذا كان قد عزل عن وظيفته أو وقف عن عمله أو نقل منه أو حل غيره محله، فإن ولايته تزول و لا يجوز مباشرة عمله و تكون الورقة التي يحررها باطلة لسبب الإخلال بشروط صحتها إلا في حالة عدم علمه بقرار العزل تكون الورقة صحيحة مراعاة للوضع الظاهر مع حسن النية.

2. الأهلية:

الأصل أن الموثق أهلاً لتوثيق جميع الأوراق التي تدخل في اختصاصه، غير أن اللائحة التنفيذية لقانون التوثيق سلبت الأهلية في أي ورقة رسمية له فيها مصلحة شخصية أو ترتبط بأصحاب الشأن فيها مصلحة معينة من قرابة أو مصاهرة، فذكرت حالات المنع في المادة رقم 19 من قانون التوثيق.¹

ثانياً: الاختصاص:

يتحدد الاختصاص بمعياريين، المعيار الموضوعي (1) و المعيار المكاني (2)

1. الاختصاص الموضوعي:

يختص كل موظف عام بتحرير نوع معين من الأوراق الرسمية، القاضي مثلاً: يختص بتحرير الأحكام و لا يختص بتحرير محاضر الجلسة فهذا من اختصاص كاتب الجلسات، و كاتب الحالة المدنية يختص بتحرير عقود الزواج و لكنه ليس مختص بتحرير العقود و التصرفات المدنية كالبيع و الهبة، فهذا من اختصاص الموثق.²

¹ تنص المادة 19 من القانون 02/06 المؤرخ في 20/02/2006 المتضمن قانون التوثيق، جريدة رسمية لسنة 2006، العدد 14، على ما يلي: "لا يجوز للموثق أن يتلقى العقد الذي يكون فيه طرفاً معيناً أو ممثلاً أو مرخصاً له بأي صفة كانت، يتضمن تدابير لفائدته، يعني أن يكون فيه وكيلًا، أو متصرفًا، أو أي صفة أخرى كانت: أ. أحد أقاربه أو أصهاره على عمود النسل، حتى الدرجة الرابعة، ب. أحد أقاربه أو أصهاره تجمعه به قرابة، الحواشي ويدخل في ذلك العم و ابن الأخ و ابن الأخت".

² بابا أو سماعيل يوسف، المرجع السابق، ص 15.

2. الاختصاص المكاني:

يختص الموظف العام أو الضابط العمومي بتحرير السندات الرسمية و يرتبط اختصاص كل موظف عمومي في السلك الإداري بدائرة اختصاص الهيئة الإدارية التابع لها، فاختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي يمتد إلى مجموع إقليم البلدية، و اختصاص مدير أملاك الدولة يمتد إلى كامل إقليم الولاية أما عن الاختصاص الإقليمي للموثق فهو يخرج عن هذه القاعدة و يمتد إلى كامل التراب الوطني هذا ما تضمنته المادة 02 من قانون التوثيق 02/06 المؤرخ في 20/02/2006م.¹

الفرع الثالث:مراعاة الشكل و الموضوع في العقود التوثيقية

قرر القانون أوضاعا معينة يجب عن الموظف المختص بتحرير السندات الالتزام بها، من ذلك يجب أن يكون المحرر مكتوبا باللغة العربية، بخط واضح دون إضافة أو تحشير أو كشط و أن يشتمل عدا البيانات الخاصة بموضوع المحرر على ذكر السنة و الشهر و اليوم و الساعة التي تم فيها توثيق المحرر كما يجب أن يشتمل على اسم الموظف و لقبه و وظيفته و أسماء الشهود و أسماء الأطراف و أسماء آبائهم و أجدادهم لأبائهم و محل إقامتهم و على الشهود أن يوقعوا المحرر مع ذوي الشأن و الموظف،² و يجب على الموظف قبل توقيع الأطراف تلاوة الصيغة كاملة للمحرر و مرفقاته عليهم، و أن يبين لهم الأثر القانوني المترتب عليه دون أن يؤثر في إرادتهم و تحفظ أصول المحررات بالمكتب و تسلم صورها منها للأطراف.³

المطلب الثالث:أنواع العقود التوثيقية

ذكرنا فيما سبق أن العقود التوثيقية هي تلك المحررات التي يقوم الموثق بتحريرها الموثق بصفته ضابط عمومي طبقا للأشكال القانونية، أما فيما يتعلق بإثبات الملكية العقارية فيمكننا تقسيمها إلى ثلاث أنواع: النوع الأول هو العقود الرسمية(الفرع الأول) و النوع الثاني العقود الإحتفائية(الفرع الثاني)أما النوع الثالث و الأخير العقود التصريحية (الفرع الثالث)

¹تنص المادة 1/02 من القانون 02/06 المؤرخ في 20/02/2006 المتضمن تنظيم مهنة التوثيق المشار إليه سابقا على: "تنشأ مكاتب

عمومية للتوثيق، تسري عليها أحكام هذا القانون والتشريع المعمول به ، و يتم اختصاصها الإقليمي إلى كامل التراب الوطني".

² أنظر المادة 26 من القانون 02/06 المؤرخ في 20/02/2006 المتضمن قانون التوثيق المشار إليه سابقا.

³ أنظر المادة 13 من نفس القانون 02/06 المشار إليه سابقا.

الفرع الأول: العقود الرسمية

و هي تلك المحررات التي تصدر من الموثق كضابط عمومي و هي كثيرة و متنوعة لكن بما أننا بصدد دراسة الملكية العقارية فسنتصر على تلك المنصبة على إثبات الملكية العقارية وهي كالأتي: عقد البيع (أولا) و عقد المبادلة (ثانيا)

أولا: عقد البيع¹

يعد عقد البيع من أهم السندات التوثيقية المثبتة للملكية العقارية، بموجبه يقوم البائع بنقل ملكية عقار (مبني أو غير مبني) إلى المشتري مقابل ثمن نقدي يدفع خمسه أمام مرأى الموثق، حيث أنه كان قبل صدور قانون المالية لسنة 1998 يدفع الثمن كله أمام مرأى الموثق، و للعلم أنه كان في فترة من الزمن كان يدفع النصف أمام الموثق إلا أن القانون أرجعهم للعمل بدفع الخمس أمام الموثق، إذ جاء في القرار رقم 210/419 المؤرخ في 2000/02/26 "حيث أن عقد بيع العقار لا ينعقد و لا وجود قانوني له إلا إذا حرر أمام الموثق"

ثانيا: عقد المبادلة²

تأسيسا على نص المادة 415 من القانون المدني الجزائري: "فإن أحكام البيع تسري على المبادلة إذ يعتبر كل مقايض بائع للشيء الذي كان مملوكا و قايض به، مشتريا في نفس الوقت الشيء الذي كان للطرف الأخر و قايض هو عليه".

و بما أن الشكلية مطلوبة في عقد البيع هي الكتابة الرسمية فإن عقد المقايضة يخضع بدوره للشكلية الرسمية تحت طائلة البطلان.³

¹ أنضر الملحق رقم 01.

² الملحق رقم 02.

³ حمدي باشا عمر، حماية الملكية العقارية الخاصة، المرجع السابق، ص 30.

الفرع الثاني: العقود الاحتفائية

و هناك نوع من العقود التوثيقية يسمى بالعقود الإحتفائية و التي هي في أساسها عقودا رسمية لكن ليس كل العقود التوثيقية عقودا إحتفائية إذ أن المشرع لم يقيم بتحديد هذه العقود لا بتسميتها و لا حتى بوضع معيار تشريعي معين يسمح بتكييفها لكن العمل القضائي و التوثيقي خاصة لم يختلف حول اعتبار كل من عقود الهبة(أولا) الوصية(ثانيا) كعقود إحتفائية و هو ما يتطلب تدخل الإرادة التشريعية لوضع ضوابط لها تفاديا لتعدد التفسيرات و التأويلات.

أولا: عقد الهبة¹

تنص المادة 202 من القانون 11/84 المؤرخ في 1984/06/09 المتضمن قانون الأسرة²: "الهبة تملك بلا عوض، و يجوز للواهب أن يشترط على الموهوب له القيام بالتزام يتوقف تمامها على إنجاز شرط" و تعتبر الهبة من التصرفات الناقلة للملكية والتي يتبرع بمقتضاها الواهب بماله لشخص آخر يسمى الموهوب له دون مقابل.

و أكدت غرفة الأحوال الشخصية و الموارث للمحكمة العليا في القرار رقم 103056 المؤرخ في 1997/11/09م،³ يشترط في العقود المتضمنة نقل الملكية العقارية أن تحرر على الشكل الرسمي و إلا وقعت تحت طائلة البطلان"، و تنص المادة 206 من قانون الأسرة "أن الهبة تنعقد بالإيجاب والقبول مع مراعاة أحكام قانون التوثيق في العقارات، لذا فالهبة تعتبر باطلة لعدم استيفائها الشروط الجوهرية"

¹ أنظر الملحق رقم 03.

² القانون رقم 11/84 المؤرخ في 1984/06/09، المتضمن قانون الأسرة المعدل و المتمم بالأمر رقم 02/05 المؤرخ في 2005/02/27، جريدة رسمية لسنة 2005، العدد 15 و الموافق بالقانون رقم 09/05 المؤرخ في 2005/05/04، جريدة رسمية لسنة 2005، العدد 43.

³ القرار 103056 المؤرخ في 1994/11/09، نشرة القضاة، 1997، عدد 51، ص 67 .

ثانيا: الوصية

نصت المادة 184 من القانون 11/84 المؤرخ في 1984/06/09 المتضمن قانون الأسرة المشار إليه سابقا على: "الوصية تملك مضاف إل ما بعد الموت بطريق التبرع"

هي عقد احتفالي ورسمي، لذا أحضعها المشرع للشكل التوثيقي،¹ و تعد من أهم التصرفات القانونية الكثيرة انتشارا في الحياة العملية،² و هو ما أشارت إليه المحكمة العليا في القرار رقم 160350 المؤرخ في 1997 /12/23 م³ "من المستقر عليه قانونا أن تثبت الوصية بتصريح الموصي أمام الموثق و تحرير عقد بذلك و في حالة وجود مانع قاهر تثبت بحكم و يؤشر به على هامش أصل الملكية ، و من تم فان قضاة المجلس بقضائهم باستبعاد الوصية الشفوية لسبب عدم التصريح بما أمام الموثق طبقوا صحيح القانون".

الفرع الثالث: العقود التصريحية

و هي تلك العقود التي يقتصر فيها دور الموثق على استقبال التصريح من الطالب، و يحرر بشأنه عقد في قالب رسمي متى كان هذا التصريح غير مخالف للقانون العقاري، و من بين العقود التصريحية المتعلقة بإثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري و سنذكر منها على سبيل المثال عقد الشهرة (أولا) و الشهادة التوثيقية (ثانيا) و عقد اللقيف (ثالثا)

أولا: عقد الشهرة

لقد جاء المرسوم 352/83 المؤرخ في 1983/05/21 الذي يسن إجراءات التقادم المكسب و إعداد عقد الشهرة المتضمن الاعتراف بالملكية من أجل تطهير الملكية العقارية الخاصة و تشجيع الأفراد الذين يجوزون عقارات لم تشملها عملية المسح بعد من أجل الحصول على سندات ملكية تحت إجراءات بسيطة و آجال مقبولة عن طريق إعداد "عقد الشهرة"، هذا الأخير هو عبارة عن: "محرر رسمي يعد من طرف الموثق يتضمن شهر الملكية على أساس التقادم المكسب"⁴

¹ حمدي باشا عمر، حماية الملكية العقارية الخاصة، المرجع السابق، ص 31.

² حمدي باشا عمر، عقود التبرعات الهبة-الوصية-الوقف، دار هومة، الجزائر، 2004، بدون طبعة، ص 45.

³ القرار رقم 160350 المؤرخ في 1997/12/23، مجلة الاجتهاد القضائي لغرفة الأحوال الشخصية، عدد خاص، 2001، ص 295.

⁴ حمدي باشا عمر، محررات شهر الحيازة-عقد الشهرة شهادة الحيازة، دار هومة، الجزائر، 2004، بدون طبعة، ص 10.

من هذا التعريف نلاحظ أن عقد الشهرة هناك من يسميه بمحرر الشهرة و هناك من يسميه بعقد الشهرة و هذا راجع لعدة أسباب منها:¹

-النص الفرنسي استعمل ACTE DE NOTORIETE أي بمعنى محرر الشهرة و لم يستعمل مصطلح CONTRAT كما ذهب إليه النص المحرر باللغة العربية.

-مصطلح عقد يعني أن هناك توافق بين إرادتين متبادلتين، في حين أنه بالنسبة لعقد الشهرة و حسب المرسوم 352/83 المشار إليه سابقا فتتجلى فيه إرادة شخص واحد هو الحائز الذي يريد شهر حيازته لذا فالتسمية الصحيحة هي "محرر شهر التقدام المكسب"، في حين يرى بعض الأساتذة الموثقين أن استعمال مصطلح "عقد الشهرة" يعد صحيح لأن العقود التوثيقية تصنف إلى قسمين:

تعاقدية: يعمل فيها الموثق على تجسيد توافق إرادتين متبادلتين أي إيجاب من طرف و قبول من طرف آخر كالبيع و الهبة.....الخ

تصريحية: يقتصر فيها دور الموثق على استقبال التصريحات ثم يحرر بشأنها عقود في قالب رسمي على أن يكون التصريح غير مخالف للقانون مثل: الشهادة التوثيقية.....الخ

و لتحرير عقد الشهرة يجب توفر الشروط المنصوص عليها في المرسوم المتعلق بإعداد عقد الشهرة نجد أن المادة الأولى من نفس المرسوم ذكرت هذه الشروط منها ما يتعلق بالعقار المراد اكتساب الحق عليه، و منها ما يتعلق بوضع اليد على العقار و منها ما يتعلق بمدة التقدام و هي:

الشروط الخاصة بالعقار المراد اكتساب الحق عليه، حيث يجب أن العقار واقع في من منطقة لم تمسها عملية المسح بعد لأن العقارات الواقعة في المناطق التي مرت عملية المسح يمنح لها في إطار الأمر 74/75 المشار إليه سابقا سندا رسميا و هو دفتر العقاري، و أن لا تكون ملكية طالب عقد الشهرة ثابتة بسند رسمي أي أن يكون له على ملكيته عقد عربي غير ثابت التاريخ للجوء إلى الموثق و إعداد عقد الشهرة، و أن يكون العقار محل عقد الشهرة من نوع ملك خاص أي لا يقع ضمن أملاك الدولة و الأملاك الوقفية، أما عن الشروط المتعلقة بالحيازة فما جاء في المادة الأولى من المرسوم 352/83 هو ما يلي: "كل شخص يجوز في تراب البلديات....حيازة مستمرة، غير منقطعة و لا متنازع عليها و علانية

¹حمدي باشا عمر، محررات شهر الحيازة-عقد الشهرة شهادة الحيازة، نفس المرجع، ص 17.

و ليست مشوبة بلبس طبقا لأحكام الأمر 58/75 المؤرخ في 1975/09/26 و المتضمن القانون المدني يمكنه أن يطلب من الموثق المسؤول عن مكتب التوثيق المختص إقليميا إعداد عقد شهرة يتضمن الاعتراف بالملكية". باستقراء نص المادة نجد أن المشرع أعطى نفس شروط الحيابة المذكورة في القانون المدني للحيابة المتعلقة بعقد الشهرة،¹ أما عن مدة الحيابة في عقد الشهرة و المطبقة قانونا هي ما أشار إليها المشرع في أحكام المادة 827.²

ثانيا: الشهادة التوثيقية³

في حالة ما إذا توفي شخص و ترك تركة عقارية، فإن الورثة في غالب الأحيان يكتفون باللجوء إلى الموثق للمطالبة بتحرير عقد فريضة، اعتقادا منهم أنها الوسيلة القانونية لنقل الملكية الموروثة.

لكن الحقيقة غير ذلك، لان الفريضة هي: "ذلك العقد التصريحي الذي يكون هدفه تأسيس الحالة المدنية و نسب مختلف ذوي الحقوق في تركة المالك لأجل تحديد و تسوية حصص كل واحد منهم".⁴

و يكون أساس الفريضة بيان الوفاة و الشهادة و تنتهي في شكل عقد توثيقي متبوعا بحساب تسوية.

و إذا كانت الوفاة هي واقعة مادية يترتب بمجرد حدوثها انتقال الملكية العقارية من المورث إلى الورثة بقوة القانون إعمالا لنص المادة 2/15 من الأمر 74/75 المؤرخ في 1975/11/12 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل عقاري

إلا أن المرسوم رقم 63/76 المؤرخ في 1976/03/25 المتعلق بتأسيس السجل عقاري في المادتين 39 و 91 استوجب شهر حق الإرث المترتب عن الوفاة و جعل الوسيلة الفنية لذلك هي "الشهادة التوثيقية" المعدة من قبل الموثق و المشهورة بالمحافظة العقارية في مجموعة البطاقات العقارية باسم جميع المالكين سواء

¹ حمدي باشا عمر، محررات شهر الحيابة-شهادة الحيابة عقد الشهرة، المرجع السابق، ص 21 إلى ص 39.

² القاعدة هي أن مدة التقادم المكسب هي 15 سنة وهذه المدة المطلوبة في التقادم الطويل فهي تعتبر الأصل في التقادم(المادة 827 من

القانون المدني الجزائري)

³ أنظر الملحق رقم 04.

⁴ حمدي باشا عمر، حماية الملكية العقارية الخاصة، المرجع السابق، ص 35.

كانوا ورثة أو موصي لهم على الشياح بالحصصة التي تعود لكل واحد منهم، و هو ما ذهبت إليه الغرفة الأولى
لمجلس الدولة في القرار رقم 206652 المؤرخ في 2000/07/10 "غير منشور"¹

"لكن حيث أن المستأنفين لم يستطيعوا أن يثبتوا بعقد توثيقي رسمي انتقال الملكية المزعومة للقطعة الأرضية
موضوع النزاع من والدهما المتوفي إليهما كما تشترطه أحكام المادة 91 من المرسوم رقم 76/63 المؤرخ في
1976/03/25، وحيث أن هذا الشرط هو- إجراء إجباري مسبق- لإثبات انتقال الملكية بصفة رسمية
من صاحبها الأول عند وفاته إلى الوارثين، حيث أن المستأنفين لم يقوموا بهذا الإجراء القانوني و الإلزامي
قبل رفع دعواتهما المتعلقة بالاعتراف بالملكية على القطعة الأرضية المتنازع من أجلها".

ثالثا: عقد الليف

لتعريف عقد الليف نرجع إلى قرار المحكمة العليا رقم 68467 المؤرخ في 1990/10/21: "من المقرر أن
الليف هو عقد عرفي يجرر أمام الموثق يثبت فيه تصريحات الأطراف و الشهود فقط، و من تم فإن القضاء
بما يخالف هذا المبدأ يعد منعدم الأساس القانوني و لما كان الثابت- في قضية الحال- أن كلا من العقدين
المقدمين للمحكمة عرفيين، و من تم فإن قضاة الموضوع بأحدهم لليف و اعتباره عقد رسمي دون توفيره
على الشروط المنصوص عليها قانونا خرقوا القانون".²

و كذا القرار رقم 113840 المؤرخ في 1994/02/07: "حيث أن العقد المؤرخ في 1985/10/13
ليس عقدا رسميا رغم تحريره بواسطة موثق لأنه اكتفى بقيد إتفاق الأطراف فقط، و لم يتم تسجيله أو
شهره و ليس له رقما تسلسليا و لا يحمل رقم الفهرس، لهذا فالأمر يتعلق بمجرد عقد ليف يعتبر بمثابة
عقد عرفي".³

و عليه فإن عقد الليف الذي يعد عقدا عرفيا "على الرغم من تحريره من قبل الموثق" حسب القضاء الجاري
به العمل لا يؤدي إلى نقل الملكية العقارية و بالتالي لا يمكن أن يكون سندا كافيا لإثباتها.⁴

¹ القرار رقم 206652 المؤرخ في 2000/07/10 "غير منشور".

² قرار المحكمة العليا رقم 68467 المؤرخ في 1990/10/21 مجلة قضائية 1992، عدد 01، ص 84.

³ القرار رقم 113840 المؤرخ في 1994/02/07، مجلة قضائية 1994، عدد 02، ص 158.

⁴ حمدي باشا عمر، حماية الملكية العقارية الخاصة، ص 37.

و هو ما أكدته المادة 326 مكرر 02 من القانون المدني الجزائري بقولها: "يعتبر العقد غير رسمي بسبب.....أو انعدام الشكل كمحرر عربي إذا كان موقعا من قبل الأطراف"

و قبل الانتقال إلى النقطة الموالية، نشير إلى أن جميع السندات التوثيقية المتعلقة بالملكية العقارية لا تنتج رها و لا يمكن الاحتجاج بها ما لم يكن لها أصل ثابت بمصلحة الحفظ العقاري و هو ما تبنته الغرفة الثانية لمجلس الدولة في القرار رقم 186443 المؤرخ في 2000/02/14 الذي ينص على: "حيث أن إجراءات الإشهار العقاري تعتبر من النظام العام و أن تسري شرعية العقود التوثيقية ابتداء من يوم إشهارها في المحافظة العقارية".¹

أما عن حجية العقود التوثيقية في الإثبات فقد ذهبت المحكمة العليا في القرار رقم 176264 المؤرخ في 1998/11/18 الذي ينص على: "حيث أن الطاعنة تتمسك بعقدين رسمين للتدليل على ملكيتها للقطعة الأرضية موضوع النزاع، إلا أن جهة الاستئناف تغاضت عنهما و تجاهلتها و اقتصرت في حثياتها على مناقشة العقد العربي المحتج به من طرف المطعون ضده مرجحة إياه ضمينا على العقدين السالفين الذكر و في حين دحضهما يستلزم الاستظهار بحجة مماثلة لهما في القوة قانونا أو أكثر قوة و من تم فإن القضاة بقضائهم كما فعلوا يكونون قد أساءوا تطبيق قواعد الإثبات، و القوة الثبوتية القاطعة التي أولهاها المشرع للعقود الرسمية طبق لحكام المادة 324 مكرر 05 من القانون المدني"²

و بالنسبة للطعن في حجية ما ورد في العقود التوثيقية من إثباتات فأشارت المحكمة العليا في القرار رقم 190514 المؤرخ في 2000/03/29 الذي ينص على: "حيث.....إذا كانت حجية الورقة الرسمية في الإثبات هي حجية على الناس كافة، أي فيما بين المتعاقدين و بالنسبة للغير مع، فإنه يجب التفرقة بين الوقائع التي أثبتتها الموثق مما جرى تحت سمعه و بصره و التي فيها مساس بأمانة الموثق و هذه حجتها مطلقة و لا يجوز إنكارها إلا عن طريق الطعن فيها بالتزوير، أما الوقائع التي ينقلها ذوي الشأن فيجوز الطعن فيها عن طريق إثبات عكسها دون حاجة إلى الطعن في الورقة ذاتها بطريق التزوير".³

¹القرار رقم 186443 المؤرخ في 2000/02/14 "غير منشور".

²القرار رقم 176264 المؤرخ في 1998/11/18، مجلة قضائية 1999، عدد 01، ص 102.

³القرار رقم 190514 المؤرخ في 2000/03/29، مجلة قضائية 2001، ص 154.

الفصل الثاني

المحررات الإدارية

والقضائية المثبتة للملكية

العقارية الخاصة

الفصل الثاني: المحررات الإدارية و القضائية المثبتة للملكية العقارية الخاصة

المبحث الأول: المحررات الإدارية المثبتة للملكية العقارية الخاصة

المطلب الأول: الدفتر العقاري كسند إداري لإثبات الملكية العقارية الخاصة

المطلب الثاني: شهادة الحيازة لإثبات الحيازة كسند مثبت للملكية العقارية الخاصة

المطلب الثالث: التحقيق العقاري كسند إداري لإثبات الملكية العقارية الخاصة

المبحث الثاني: المحررات القضائية المثبتة للملكية العقارية الخاصة

المطلب الأول: الأحكام و القرارات القضائية المثبتة للملكية العقارية الخاصة

المطلب الثاني: أنواع المحررات القضائية المثبتة للملكية العقارية الخاصة

المطلب الثالث: شهر المحررات القضائية و الآثار المترتبة عن الشهر

الفصل الثاني: المحركات الإدارية و القضائية المثبتة للملكية العقارية الخاصة

نظرا للأهمية البالغة التي تكتسبها السندات الإدارية المثبتة للملكية العقارية على الصعيد القانوني و المكانة المهمة التي يحتلها العقار في المجتمع، فإن هذه الأخيرة هي الوثائق التي تسلمها الإدارة من خلال تصرفها في ملكيتها العقارية بأي طريقة كانت باعتبار الدولة هي أهم و أكبر مالك عقاري و قد عرفت السندات أيضا بأنها تلك الوثائق التي تحررها الإدارة العمومية من خلال التصرف في ملكيتها لفائدة الغير،¹ فالسندات الإدارية هي عبارة عن وثائق و سندات رسمية صدرت عن جهة إدارية من خلال تصرفها في ملكيتها العقارية سواء كانت عن طريق قرارات أو عقود إدارية هذا ما ستعرض له في (المبحث الأول) و تعد المحررات أو السندات القضائية أيضا من أهم السندات المثبتة للملكية العقارية، فهي عبارة عن أحكام و قرارات صادرة عن جهات قضائية بالنظر في المنازعات و الخصومات المتعلقة بإثبات الملكية العقارية فهذه الأحكام القضائية في حالات معينة تكون رسمية تحل محل العقود المنصبة على الملكية العقارية و للعلم أنه ليست كل الأحكام الصادرة عن المحاكم وسيلة إثبات أو كسب الملكية، لذا يجب أن تكون صادرة عن السلطة القضائية و حائزة لقوة الشيء المقضي فيه، أي تكون نهائية و تثبت لمن صدرت لصالحه ملكية العقار محل النزاع المفصّل فيه (المبحث الثاني)

المبحث الأول: المحركات الإدارية المثبتة للملكية العقارية الخاصة

بما أن الدولة و مجموعاتها المحلية تملك رصيد عقاري مثلها مثل الأفراد بل و أنها تعد أكبر مالك عقاري أي لها رصيد عقاري هائل، فإن القانون حول لها سلطة التصرف في هذه المحفظة العقارية،² ضمن الأطر القانونية المعترف بها أي ما يسمح به القانون.

و من المعروف أن السندات الإدارية في هذا الصدد هي تلك الوثائق المحررة من طرف الإدارة العمومية بمناسبة التصرف في ملكيتها العقارية لفائدة الغير، و في مبحثنا هذا سنتطرق إلى الدفتر العقاري كسند إداري مثبت للملكية العقارية الخاصة (المطلب الأول) و أيضا شهادة الحياة كسند مثبت للحياة

¹ حمدي باشا عمر، حماية الملكية العقارية الخاصة، المرجع السابق، ص 41.

² المقصود بالمحفظة العقارية: "مجموعة الأملاك العقارية الخاصة التابعة للدولة ومجموعاتها الإقليمية". أنظر حمدي باشا عمر، حماية الملكية العقارية الخاصة، المرجع السابق، ص 41.

العقارية(المطلب الثاني) و إلى التحقيق العقاري كآلية أو سند إداري لإثبات الملكية العقارية الخاصة(المطلب الثالث)

المطلب الأول: الدفتر العقاري كسند إداري لإثبات الملكية العقارية الخاصة¹

تطرق المشرع الجزائري لأول مرة لمصطلح الدفتر العقاري بمقتضى نص المادة 32 من المرسوم 32/73 المؤرخ في 1973/01/05 م المتعلق بإثبات حق الملكية العقارية الخاصة الذي صدر تنفيذاً للأمر 73/71 المؤرخ في 1971/11/18 م المتضمن الثورة الزراعية² حيث تنص المادة على ما يلي: "بعد الانتهاء من عمليات المسح العام للأراضي كما هو منصوص عليه في المادة من الأمر رقم 73/71 يسلم للمالكين دفتر عقاري بدلا من شهادات الملكية و يشكل السند الوحيد لإقامة الدليل في شأن الملكية العقارية"

مما سبق يتضح لنا أن الدفتر العقاري يعد السند الإداري الوحيد لإثبات الملكية العقارية الخاصة في المناطق المسوَّحة فعمدنا في هذا المطلب إلى تقسيمه لفروع، تعريف الدفتر العقاري(فرع أول) و حجية الدفتر العقاري في إثبات الملكية العقارية الخاصة(فرع ثاني) و أخيرا الطبيعة القانونية للدفتر العقاري(فرع ثالث)

الفرع الأول: تعريف الدفتر العقاري

سنتناول في هذا تعريف الدفتر العقاري فقها(أولا) و تعريفه قانونا(ثانيا)

أولا: التعريف الفقهي

لقد تعددت تعاريف الدفتر العقاري عند الفقهاء نذكر منها:

يعتبر الدفتر العقاري: " وثيقة كاملة تتضمن الوضعية الحالية للعقارات أي انه يجد الحقوق الواردة على العقار و موضوعه كما يظهر أيضا الأعباء المتعلقة به"³

¹ أنظر الملحق رقم 05 .

² الأمر 73/71 المؤرخ في 1971/08/11 المتضمن قانون الثورة الزراعية، جريدة رسمية لسنة 1971، العدد 1971.

³ قمرأوي عبد السلام، ملتقى لتكوين الطلبة لنيل شهادة الليسانس في الحقوق بعنوان "سندات إثبات الملكية العقارية الخاصة"، فوج رقم 41، جامعة فرحات عباس سطيف، 2006/2005، ص 06 .

و عرف أيضا بأنه: " سند إداري يمنح من قبل المحافظ العقاري إلى أصحاب العقارات و/أو الحقوق العينية العقارية التي شملتها عملية مسح الأراضي العام، و يشكل سند ملكيتهم لها"¹

و عرف أيضا بأنه: " النطاق الطبيعي للوضعية القانونية للعقار، يستمد روحه من وثائق المسح، ينشأ استنادا على البطاقات العقارية، يسلمه المحافظ العقاري للمالك، إثباتا لحقوقه، و يعد السند الوحيد المثبت للملكية".²

و يعرف الدفتر العقاري بأنه: "سند الملكية العقارية و الحقوق العينية العقارية الأخرى، و يضمن لها الحماية الكافية و يكسب صاحبه حجية مطلقة في مواجهة الغير"³

و هناك من عرفه على أنه: "السند الإداري الذي يسلم إلى أصحاب العقارات الثابتة حقوقهم و هذا بعد الانتهاء من عملية المسح العام للأراضي و تأسيس السجل العقاري، و هو يسلم للمالك الذي حقه قائم بمناسبة إنشاء بطاقة عقارية مطابقة، و هو محدد بموجب نموذج خاص و بقرار صادر عن وزير المالية و هو القرار الصادر بتاريخ 1976/05/27، المعبر عن الوضعية القانونية المالية للعقارات".⁴

و يشير الدفتر العقاري إلى كافة البيانات و المعلومات الموجودة في مجموعة البطاقات العقارية ، من وصف للعقارات، هوية أصحاب الحقوق العينية و : الأعباء المتقلبة بما هذه العقارات و تسجل فيها جميع الحقوق الموجودة عليه.⁵

¹ خلفوني مجيد، العقار في القانون الجزائري، دار الخلدونية، الجزائر، 2012، بدون طبعة، ص 233.

² مراحي رم، دور المسح العقاري في إثبات الملكية العقارية في التشريع الجزائري، منشورات بغداددي، الجزائر، 2009، بدون طبعة، ص 125.

³ بوزيتون عبد الغني، المسح العقاري في تثبيت الملكية العقارية في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة منتوري قسنطينة، سنة 2010/2009، ص 131.

⁴ خلفوني مجيد، الدفتر العقاري، مقال منشور في مجلة الموثق، العدد الثامن، 2008، ص 77.

⁵ خلفوني مجيد، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، دار هومة، الجزائر، 2007، الطبعة الأولى، ص 109.

ثانيا: التعريف القانوني

لم يرد تعريفا صريحا للدفتـر العقاري في القانون الجزائري إلا أنه يمكن أن نستشف ذلك بالرجوع إلى النصوص القانونية التالية:

بالرجوع إلى نص المادة 18 من الأمر 74/75¹ و المادة 45 و ما بعدها من المرسوم 63/76 نجد أنها أشارت إلى الدفتـر العقاري فالمادة 18 من الأمر 74/75 تنص على: "يقدم إلى مالك العقار بمناسبة الإجراء الأول دفتـر عقاري تنسخ فيه البيانات الموجودة في مجموع البطاقات العقارية". و تنص المادة 1/46 من المرسوم 63/76 على انه: "يسلم الدفتـر إلى المالك الذي حقه قائم، بمناسبة إنشاء بطاقة عقارية مطابقة".

إذن الدفتـر العقاري هو بمثابة دفتـر الحالة العقارية، فتسجل فيه جميع البيانات المتعلقة بالعقار و البيانات الموجودة في مجموعة البطاقات العقارية لدى مصلحة التسجيل العقاري لاسيما وصف العقار و الأعباء المثقل بها، هوية و أهلية أصحاب أو صاحب الحقوق العينية، تسجل فيه جميع الحقوق الموجودة على العقار وفقا للإشهار في السجل العقاري، و لقد أشارت المادة 18 من الأمر 74/75، و المادة 45 و ما بعدها من المرسوم التنفيذي 63/76 إلى الدفتـر العقاري فالمادة 18 من الأمر 74/75 تنص على: "يقدم إلى مالك العقار بمناسبة الإجراء الأول دفتـر عقاري تنسخ فيه جميع البيانات الموجودة في مجموع البطاقات العقارية". و تنص المادة 1/46 من المرسوم التنفيذي 63/76 على أنه: "يسلم الدفتـر العقاري إلى المالك الذي حقه قائم بمناسبة إنشاء بطاقة عقارية مطابقة".

فالدفتـر العقاري هو: عبارة عن سند إداري يسلم إلى أصحاب العقارات بعد الانتهاء من عملية المسح و تأسيس السجل العقاري على مستوى المحافظة العقارية، فهو يعتبر الناطق الطبيعي للوضعية الحالية للعقارات إذ لا يسلم لصاحب العقار إلا بعد إجراء تحقيق ميداني تقوم به لجان مسح الأراضي التي تتولى مهمة التحري و الاستقصاء عن صحة البيانات المتعلقة بالعقارات محل المسح العقاري و تحديدها بكيفية نافية للجهالة، و يشكل دليلا قويا مثبتا للملكية العقارية بعد الانتهاء من عمليات المسح العام للأراضي، و يتم

¹ الأمر 74/75 المؤرخ في 12/12/1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري، جريدة رسمية لسنة 1975 العدد 12.

التأشير عليه من قبل المحافظ العقاري بكيفية واضحة و مقروءة و بالحبر الأسود الذي لا يمحي باعتبار أن المحافظ العقاري هو المخول قانونا للتأشير على الدفتر العقاري¹

الفرع الثاني: حجية الدفتر العقاري

يعتبر الدفتر العقاري قانونا ذو حجية مطلقة للملكية العقارية، و ذلك لمن تحصل عليه فهو سند قانوني في مواجهة الجميع، و للبحث في طبيعة هذه الحجية، يستوجب الدراسة و التدقيق في الوثائق و المستندات التي بموجبها يتم تسجيل العقارات بالسجل الناتج عن عملية المسح، لذلك فإنه يمكن الطعن بالتزوير في السندات التي لم يتم الاستناد في إصدارها إلى عملية المسح فإن حجية الدفتر العقاري هنا تكون نسبية، و للفقهاء جدل في طبيعة هذه الحجية و يتضح هذا الجدل في صورة تحليلية كما سبق ذكره، و بالاستناد للتدقيق و التمحيص في المستندات و الوثائق المقدمة من أجل تسليم الدفتر العقاري فإنه يفرق بين نوعين من المستندات، إذ لم تكن الوثائق و المستندات المكونة للدفتر العقاري الصادرة عن عملية المسح، و كانت ناشئة عن إرادة تدليسية، فإن المتضرر يمكنه الطعن فيها أمام الجهات القضائية المختصة، و ذلك بالمطالبة بفسخ التصرف و شطب اسم المدلس من صحيفة العقار و بالتالي في هذه الحالة فإن الدفتر العقاري شأنه شأن عقد الشهرة، أي بمثابة عقد تقريبي يمكن إثباته بشهود، أما إذا كانت الوثائق و المستندات صادرة في إطار عملية المسح العقاري، فإنه لا يمكن الطعن فيه بالإبطال أو الإلغاء، و إنما ترفع دعوى تعويض، و عندها يمكن القول أن الدفتر العقاري ذو حجية مطلقة تعطي صاحبها قرينة قانونية قاطعة لا يمكن الطعن فيها إلا بالتزوير.²

الفرع الثالث: الطبيعة القانونية للدفتر العقاري

ر الدفتر العقاري من بين الأعمال الإدارية التي تختص بها المحافظات العقارية التابعة للمصالح الخارجية لوزارة المالية على مستوى الأقاليم، و نظرا للهدف الذي يكرسه هذا العمل، فالمشرع الجزائري أسنده ضمن

¹ عبان عبد الغني، السندات الإدارية و القضائية المثبتة لحق الملكية العقارية، مذكرة لنيل إجازة المدرسة العليا للقضاء، المدرسة العليا للقضاء، الجزائر، مديرية التداريب، الدفعة الثامنة عشر، 2010/2007، ص 10.

² حميداتو خديجة، منازعات الدفتر العقاري، مذكرة ماستر في القانون الإداري، كلية الحقوق، جامعة قاصدي مرباح ورقلة 2013/06/16، ص 12.

المهام المنوطة بالمحافظة العقارية، و عند تحليل صيغة هذا العمل الإداري نجد أنه ذو طبيعة ازدواجية فهو عقدا إداريا من جهة(أولا) و قرارا إداريا من جهة أخرى (ثانيا)

أولا:الدفتـر العقاري عقدا إداريا

لا يمكننا الإجابة مباشرة حول مدى اعتبار الدفتـر العقاري عقدا إداريا أم لا، إلا بعد استخلاص الضوابط التي يقوم عليها العقد الإداري و مطابقتها مع ما هو موجود في الدفتـر العقاري و لقد اختلفت التعاريف حول العقد الإداري باختلاف مصدرها، فهناك من عرف العقد الإداري على أنه:"العقد أو الاتفاق الذي يبرمه شخص معنوي عام قصد تسيير مرفق عام، وفقا لأساليب القانون العام بتضمينه شروط استثنائية غير مألوفة في القانون الخاص".¹

و هناك من عرفه على أنه:"ذلك العقد الذي تكون الدولة أو الولاية أو البلدية أو المؤسسات العمومية طرفا فيه"²

و هناك من عرفه بأن:"مقود الإدارية هي عبارة عن عقود تعاقدية تبرمها الإدارة في تنمية حياتها المدنية مثلما يقوم بذلك الشخص العادي، تحرر هذه العقود من طرف رؤساء البلديات، الولاية، و الموظفون المؤهلون من مصالح الأملاك الوطنية ذات صفة ضابط عمومي".³

و المستخلص التعاريف السابقة للعقد الإداري نجد أنها تتفق في كون هذا الأخير لا يكون كذلك إلا إذا كانت الإدارة العمومية طرفا فيه و اتصال ذلك العقد بنشاط من أنشطة المرفق العام⁴

و بالرجوع إلى الدفتـر العقاري نجد أن الإدارة الممثلة في شخص المحافظ العقاري ليست طرفا متعاقدا بل هي جهة مصدرة له و بالتالي فالعقد الذي لا يكون أحد أطرافه شخصا من أشخاص القانون العام لا يمكن أن يعتبر عقدا إداريا، و المتفق عليه أن العنصر الأول المتعلق بالعقد هو تطابق الإرادتين،⁵ ما لا يوجد في

¹ بعلي محمد الصغير، العقود الإدارية، دار العلوم للنشر و التوزيع، عناية، 2005، بدون طبعة، ص 10.

² لباد ناصر، الوجيز في القانون الإداري، دار لباد، سطيف، 2007، الطبعة الثانية، ص 273.

³ علوي عمار، المرجع السابق، ص 145.

⁴ رحايمية عماد الدين، المرجع السابق، ص 252.

⁵ تنص المادة 54 من القانون المدني الجزائري على أنه:" العقد اتفاق يلتزم بموجبه شخص أو عدة أشخاص نحو شخص أو عدة أشخاص آخرين بمنح أو فعل أو عدم فعل شيء ما".

الدفتري العقاري، أما عن اتصال الدفتري العقاري بنشاط من أنشطة المرفق العام فيمكننا القول بأن الدفتري العقاري يحقق أهداف المرفق العام المتمثلة أساساً في تحقيق الصالح العام الذي يهدف في هاته الحالة إلى العمل على استقرار المعاملات المدنية بوجه عام و المعاملات العقارية بوجه خاص، و تنظيم السوق العقارية لأن أساس أي استثمار لا يبنى إلا بعقار واضح المعالم محدد لكافة البيانات الجوهرية له و ذلك لا يكون إلا في الأراضي المسوَّحة المترتب عنها في آخر المطاف تسليم الدفتري العقاري.¹

ثانياً: الدفتري العقاري قراراً إدارياً

لقد اختلفت التعاريف الخاصة بالقرار الإداري، فهناك من عرفه على أنه: "ذلك العمل القانوني الصادر بصفة انفرادية من سلطة إدارية المهدف منها إنشاء بالنسبة للغير التزامات و حقوق و هو أيضاً إفصاح من جانب الإدارة عند إرادتها الملزمة بها من السلطة بمقتضى القوانين و اللوائح في الشكل الذي يتطلب القانون بقصد إحداث أثر قانوني معين متى كان ذلك ممكناً و جائزاً و كان الباعث فيه تحقيقاً للمصلحة العامة"²

و عرف القرار أيضاً بأنه: "العمل القانوني الانفرادي الصادر عن مرفق عام و الذي من شأنه إحداث أثر قانوني تحقيقاً للمصلحة العامة".³

المستخلص من التعاريف السابقة للقرار الإداري، أن أغلبها تتفق حول أن القرار الإداري هو ذلك التصرف القانوني الصادر من جهة الإدارة بصفة منفردة و الذي من شأنه إحداث آثار قانونية تجاه المخاطب.⁴

و بالرجوع إلى كيفية إصدار الدفتري العقاري نجد أنه لا يعدو إلا أن يكون قراراً إدارياً على أساس أنه تصرف قانوني صادر من طرف المحافظ العقاري المختص إقليمياً، هذا ما تضمنته أحكام المادة 3/18⁵ من الأمر 74/75 و المادة 20 من نفس الأمر.¹

¹ رحايمية عماد الدين، المرجع السابق، ص 252.

² لباد ناصر، المرجع السابق، ص 246.

³ بعلي محمد الصغير، القرارات الإدارية، دار العلوم، عناية، 2005، بدون طبعة، ص 08.

⁴ رحايمية عماد الدين، المرجع السابق، ص 253.

⁵ تنص المادة 3/18 من الأمر 74/75 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري المشار إليه سابقاً على ما يلي: "... و يشير العون المكلف بمسك السجل العقاري في الدفتري العقاري إلى العقود المذكورة و يضبطه بجميع البيانات الموجودة في مجموعة البطاقات العقارية"

و المحافظة العقارية هي إدارة تابعة لمديرية الحفظ العقاري بالولاية و التي تمارسها تحت وصية وزارة المالية و بالتالي فهي تخضع للتوظيف العمومي إذ هي إدارة عمومية بالمفهوم الإداري الواسع، و ما يؤكد ذلك أن الدفتر العقاري لا يعدو أن يكون إلا قرارا إداريا لأنه يصدر بالإرادة المنفردة للإدارة المتمثلة في المحافظة العقارية و خير دليلا على ذلك أنه لا يوجد توقيع أو بصمة للمستفيد من الدفتر العقاري، و بالتالي فإن الدفتر العقاري قرارا إداريا محض يبعد كل البعد عن العقد الإداري الذي يجب أن يكون موقع من طرف مصدر الدفتر العقاري و المستفيد منه.

كما أن الدفتر العقاري يحدث آثار قانونية تجاه المستفيد منه و تجاه الغير مثله مثل القرارات الإدارية على أساس أنه مجرد استلام المالك الدفتر العقاري يصبح يملك كافة صلاحيات التمتع و التصرف بماله العقاري.²

و في الأخير يمكننا القول بأن الدفتر العقاري هو قرار إداري صادر عن المحافظة العقارية و هو يعتبر السند الوحيد في إثبات الملكية العقارية وفقا لنظام الشهر العيني في المناطق المسووحة،³ و طبقا لنص المادة 19 من الأمر 74/75،⁴

و ما كرسه اجتهاد الغرفة العقارية بالمحكمة العليا في قرارها المؤرخ في 2000/06/28م تحت رقم 19920.⁵

¹ تنص المادة 20 من الأمر 74/75 المشار إليه سابقا على ما يلي: "تحدث محافظات عقارية يسيرها محافظون عقاريون مكلفون بمسك

السجل العقاري و إتمام الإجراءات المتعلقة بالإشهار العقاري و ذلك من أجل الشروع في نظام الإشهار الجديد المؤسس بموجب هذا الأمر"

² رحايمية عماد الدين، المرجع السابق، ص 254.

³ عبان عبد الغني، المرجع السابق، ص 14.

⁴ تنص المادة 19 من الأمر 74/75 المؤرخ في 1975/11/12 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري المشار إليه

سابقا على ما يلي: "تسجل جميع الحقوق الموجودة على عقار ما وقت الإشهار في السجل العقاري، في الدفتر العقاري الذي يشكل سند للملكية".

⁵ القرار رقم 197920 المؤرخ في 2000/06/28، الاجتهاد القضائي 2004، عدد خاص الجزء 1، ص 171، جمال سايس، الاجتهاد الجزائري في القضاء العقاري، كليك للنشر، الجزائر، 2009، الطبعة الأولى، ص 333.

المطلب الثاني: شهادة الحيازة كسند لإثبات الملكية العقارية الخاصة¹

بغية تفعيل عملية مسح الأراضي العام المحددة بموجب الأمر 74/75 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري

و المرسومين التطبيقيين له رقم 62/76² و رقم 63/76 و من أجل وضع حد للفوضى العارمة في مجال الملكية العقارية، أستحدثت المشرع الجزائري شهادة الحيازة بموجب المادة 39 من القانون 25/90 المشار إليه سابقا،³ و من أجل تسليط الضوء على موضوع شهادة الحيازة قمنا بتقسيم هذا المطلب إلى ثلاثة فروع، تعريف شهادة الحيازة(الفرع الأول) شروط إعداد شهادة الحيازة و إجراءات تسليمها(الفرع الثاني)

الفرع الأول: تعريف شهادة الحيازة

و يتضمن هذا الفرع كل من التعريف الفقهي لشهادة الحيازة(أولا) و التعريف القانوني لها (ثانيا)

أولا: التعريف الفقهي لشهادة الحيازة

لقد اختلفت آراء الفقهاء في تعريفهم لشهادة الحيازة، فهناك من عرفها على أنها: "سند حيازي يبرر الحيازة الصحيحة لأراضي الملكية الخاصة التي لم تحرر لها عقود و لم تشملها عملية المسح العام للأراضي بعد التسليم من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا طبقا للأشكال التي يحددها القانون"⁴

و هنالك من عرفها على أنها: "مندا إداريا يسلمه رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا بناء على طلب الحائز للعقار أو الحائزين الذين لا ينبغي أن تقل مدة حيازتهم سنة واحدة"⁵

¹ أنظر الملحق رقم 06.

² المرسوم التنفيذي 62/76 المؤرخ في 1976/03/25 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام، جريدة رسمية لسنة 1976، العدد 23.

³ تنص المادة 1/39 من القانون رقم 25/90 المؤرخ في 1990/11/18، المتضمن قانون التوجيه العقاري، المشار إليه سابقا على ما يلي: "يمكن لكل شخص حسب مفهوم المادة 823 من الأمر رقم 85/75 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975، يمارس في أراضي الملكية الخاصة، التي لم تحرر عقودها، ملكية مستمرة وغير منقطعة و هادئة وعلاية لا تشوبها شبهة أن يحصل على سند حيازي يسمى "شهادة الحيازة" و هي تخضع لشكليات التسجيل والإشهار العقاري، و ذلك في المناطق التي لم يتم فيها إعداد سجل مسح الأراضي".

⁴ محمودي عبد العزيز، آليات تطهير الملكية العقارية في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص 238.

⁵ خلفوني مجيد، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، المرجع السابق، ص 95.

و هناك من عرفها على أنها: "شبه عقد أو مقرر إداري يكتسي طابع رسميا، و هو على أية حال محرر رسمي يثبت للحائز حق الحيازة على العقار محل الشهادة بعد إتمام إجراءات تسجيلها و إشهارها و أن هذه الشهادة لا ترقى إلى سند الملكية، و لكن يمكن أن تكون سندا قويا لاكتساب الملكية عن طريق التقادم المكسب وفقا للإجراءات القانونية السارية المفعول.¹

و عرفت على أنها: "هي ممارسة الصلاحيات المرتبطة بالحق على العين (سواء كان الشخص مالكا أم لا) يفترض من هذا أن الشخص غير المالك للعين يتصرف كأنه هو المالك".²

و هناك من عرفها بأنها: "سند حيازي يسلم للحائز من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي الكائن بدائرة اختصاصه العقار محل الطلب، و هذا للمساهمة و لو بصفة غير مباشرة في تكوين السجل العقاري و مجموعة البطاقات العقارية"³

و المستخلص من التعاريف الفقهية السابقة لشهادة الحيازة أن معظمها تتفق في كون شهادة الحيازة محررا داريا يسلم من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا إلى المعني بالأمر من أجل إثبات حيازته على العقار غير المبني،⁴ طبقا للأشكال و الأوضاع القانونية السارية المفعول.⁵

ثانيا: التعريف القانوني لشهادة الحيازة

لقد نصت المادة 39 من قانون التوجيه العقاري السابقة الذكر على إمكانية تسليم سند حيازي يسمى شهادة الحيازة من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا لكل حائز لعقار بمفهوم المادة 823 من القانون المدني، أي أن تكون الحيازة علنية، هادئة، غير منقطعة، و لا تشوبها شبهة، و اشترطت نفس المادة أن لا تمنح هذه الشهادة إلا في أراضي الملكية الخاصة التي لم تحرر عقودها و لم يشرع فيها مسح الأراضي العام، و معناه أن هذه الشهادة لا تسلم في الأراضي المسوحة و هذا طبيعي و لكن لا تسلم أيضا في الأراضي التي لم يتم فيها المسح و لكن لها عقود مشهورة، و هذا خلافا لما نص عليه المرسوم

¹ بن عبيدة عبد الحفيظ، المرجع السابق، ص 133.

² علوي عمار، المرجع السابق، ص 135.

³ هدي باشا عمر، محررات شهر الحيازة، المرجع السابق، ص 109.

⁴ القرار الصادر عن الغرفة العقارية للمحكمة العليا، المؤرخ في 2012/06/14، المنشور في مجلة المحكمة العليا، العدد الثاني، سنة 2012

ص 407: "يشترط في منح شهادة الحيازة أن يكون العقار غير مبني".

⁵ رحايمية عماد الدين، المرجع السابق، ص 123.

352/83 المؤرخ في 1983/05/21م المتعلق بإعداد الشهرة¹ الذي لم يستثنى صراحة الأراضي التي لها عقود مع توفر الشروط الموضوعية و الشكلية التي يجب أن تتوفر في العقار المعني وفي من يريد الحصول على شهادة الحيازة، و مدة الحيازة ثم صدر المرسوم التنفيذي رقم 254/91 المؤرخ في 1991/07/27م²، الذي جاء تطبيقاً للمادة 39 من قانون التوجيه العقاري الذي ضبط بدقة إجراءات طلب و إعداد و تسليم شهادة الحيازة سواء تعلق الأمر بالإجراء الفردي أو الإجراء الجماعي، كما تضمن نموذج لشهادة الحيازة.

غير أن المرسوم و خلافاً لأحكام المادة 39 من قانون التوجيه العقاري الذي أحال على أحكام القانون المدني فيما يتعلق بشروط الحيازة نصت المادة الثانية منه أن طلب شهادة الحيازة يكون ممن يمارس الحيازة طبقاً لأحكام المادة 413 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية أي لمدة سنة على الأقل و هي مدة قصيرة جداً إذا ما عرفنا الآثار التي ترتبها شهادة الحيازة، و جاء أيضاً في المادة 6 من نفس المرسوم أن إثبات حسن نية الحائز يكون عن طريق شهادة الشهود.

إذن شهادة الحيازة هي سند مثبت للحيازة غير أننا أوردناه ضمن السندات المثبتة للملكية العقارية و ذلك بالنظر إلى الغاية من سن المشرع لهذا الإجراء وهو تسليم دفتر عقاري عند المسح العام للأراضي و ذلك بإعطاء العقار محل شهادة الحيازة ترقباً مؤقتاً لمدة أربعة أشهر التي تنتهي بتقييم نهائي متبوع بتسليم الدفتر العقاري كما أننا اعتبرناه سنداً مثبتاً للملكية العقارية ذلك أنه يخول لحامله حقوقاً لا يتمتع بها إلا المالك و لتفصيل أكثر أنظر المواد 42³ و ما يليها من القانون 25/90 .

¹ المرسوم 352/83 المؤرخ في 1983/05/21م الذي يسن إجراءات إثبات التقادم المكسب و إعداد عقد الشهرة المتضمن الاعتراف بالملكية، جريدة رسمية لسنة 1983، العدد 21.

² المرسوم التنفيذي رقم 254/91 المؤرخ في 1991/07/27 المتضمن كفاءات إعداد شهادة الحيازة و تسليمها، جريدة رسمية لسنة 1991، عدد 36.

³ تنص المادة 42 من القانون 25/90 المؤرخ في 1990/11/18 المتضمن قانون التوجيه العقاري المشار إليه سابقاً على ما يلي: "شهادة الحيازة اسمية لا يجوز بيعها، و إذا توفي الحاصل على شهادة الحيازة أو توفي أحد الحاصلين عليها تكون أمام الورثة أو المشتركين الآخرين في الحيازة إن اقتضى الأمر مدة سنة ابتداءً من تاريخ الوفاة لطلب تسليم شهادة جديدة باسمهم و يشمل هذا التسليم حق الحلول قانوناً محل الحاصل أو الحاصلين على شهادة الحيازة القديمة، و إن لم يقع الاختيار خلال الأجل المخصص ألغيت الشهادة المذكورة".

الفرع الثاني: شروط إعداد شهادة الحيازة

من خلال نص المادتين 39 من القانون 25/90 المتعلق بالتوجيه العقاري و 823 من القانون المدني الجزائري المشار إليه سابقا،¹ نفهم أن المشرع قد اشترط لإعداد شهادة الحيازة شروط خاصة بالعقار (أولا) و شروط أخرى خاصة بحيازة العقار (ثانيا)

أولا: الشروط الخاصة بالعقار²

يمكن تحديد تلك الشروط فيما يلي:

1. أن يكون العقار واقعا ضمن الأملاك العقارية الخاصة: أي لا يمكن يكون محل شهادة الحيازة عقارا مملوكا أو تابعا للأملاك الوطنية و العقارات الوقفية، و أيضا يجب أن يكون مملوكا ملكية خاصة و غير مبنية.

2. أن يكون العقار بدون عقد يثبت الملكية لصاحبه: لقد استتنت المادة 02 من المرسوم رقم 254/91 الأراضي المملوكة ملكية خاصة و التي لم تحرر عقودها بعد و هو أساس ارتباط تأسيس شهادة الحيازة بانتشار الأراضي الفلاحية أكثر ما يتعلق بمسألة التطهير، إذ يجب على أساس هذا الشرط، مراعاة السندات المقبولة لإثبات الملكية العقارية الخاصة و التي لا يجوز عن توافرها تحرير هذا السند الحيازي.

و الملاحظ هنا أن المشرع قد نص صراحة على عدم جواز إعداد شهادة الحيازة في العقارات التي لها سندات ملكية لأصحابها بعكس عقد الشهرة، الذي سكت و لم يبين مدى جواز إعداد عقد الشهرة من عدمه في العقارات التي تحتوي على سندات الملكية.³

3. أن يكون العقار واقعا في منطقة غير ممسوحة: باعتبار أن عملية مسح الأراضي تطهر العقار و تبين صاحب الحق في الملكية بموجب دفتر العقاري الذي يعد السند الوحيد في الأراضي الممسوحة فإن المشرع الجزائري قد أستثنى العقارات الموجودة في الأراضي الممسوحة من إعداد شهادة الحيازة كون العقار المعني

¹ أنظر ثانيا (التعريف القانوني لشهادة الحيازة) من الفرع الأول (تعريف شهادة الحيازة) من المطلب الثاني (شهادة الحيازة كسند إداري مثبت للملكية العقارية الخاصة) من المبحث الأول (المحركات الإدارية المثبتة للملكية العقارية الخاصة) من الفصل الثاني (المحركات الإدارية والقضائية المثبتة للملكية العقارية الخاصة)، ص 46.

² حمدي باشا عمر، محررات شهر الحيازة عقد الشهرة شهادة الحيازة، المرجع السابق، ص 117 و ص 118

³ رحامية عماد الدين، المرجع السابق، 128.

يصح بسند مكتوب و رسمي يثبت ملكية صاحبه مع الإشارة أن بمجرد افتتاح عملية المسح من طرف الوالي المختص ، إن رئيس المجلس الشعبي البلدي يمتنع عن تحرير شهادة الحيازة و هذا بغية منع محاولة التحايل على مديرية المسح بإظهار شهادة الحيازة التي تعطي لصاحبها بعض الحقوق في مجال تثبيت الملكية بعد جردها من المصالح المختصة و يلاحظ أن هذا الشرط مذكور بمناسبة إجراءات إعداد عقد الشهرة المنظم بالمرسوم رقم 352/83 المؤرخ في 21/05/1983.¹

ثانيا: الشروط المتعلقة بحيازة العقار²

و من خلال المادتين 39 من قانون التوجيه العقاري و المادة 02 من المرسوم التنفيذي 254/91 يتضح أن هناك شروط تتعلق بحيازة العقار و هي:

1. أن تكون حيازة العقار وفقا للشروط العامة المنصوص عليها في القانون المدني الجزائري: يعني ذلك أن تتوفر في الحيازة الركنين المكونين لها، و هما: السلطة المادية على العقار و نية تملكه، على أن تكون الحيازة هادئة و علنية و مستمرة.

2. أن لا تقل مدة الحيازة عن سنة كاملة من تاريخ وضع اليد: تنص المادة الثانية من المرسوم التنفيذي رقم 254/91 على ما يلي: "مع مراعاة الشروط المحددة بموجب المادة 39 من القانون رقم 25/90 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 المذكور أعلاه، يتولى إعداد شهادة الحيازة و تسليمها، رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص، إقليميا بناء على عريضة من الحائز أو الحائزين، تقدم إما بمبادرة منهم أو في إطار جماعي كما هو محدد في المادة 03 أدناه، لا تقبل العريضة إلا إذا كانت الحيازة ممارسة وفقا لأحكام المادة 413 من قانون الإجراءات المدنية³ مند سنة على الأقل وكان الأمر متعلقا بأراضي الملكية الخاصة التي لم تحرر عقودها، وتقع في بلدية أو جزء من بلدية لم يتم مسح الأراضي فيها"

¹ المرسوم رقم 83 / 352 المؤرخ في 21 / 05 / 1983 الذي يسن إجراء إثبات التقادم المكسب وإعداد عقد الشهرة المتضمن الاعتراف بالملكية ، جريدة رسمية لسنة 1983 ، العدد 211 ، الملغى بقانون 02/07 المؤرخ في 27/02/2007 ، المتضمن تأسيس إجراء لمعينة حق الملكية وتسليم سند الملكية عن طريق تحقيق عقاري ، جريدة رسمية لسنة 2007 ، العدد 15.

² حمدي باشا عمر، محررات شهر الحيازة-عقد الشهرة شهادة الحيازة، المرجع السابق، ص 121.

³ تنص المادة 314 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية على ما يلي: "لا يكون الحكم الحضوري الفاصل في موضوع النزاع و الحكم الفاصل في أحد الدفوع الشكلية و الدفع بعد القبول أو أي دفع من الدفوع الأخرى التي تنتهي بالخصومة، قابلا لأي طعن بعد انقضاء سنتين من تاريخ النطق به ولو لم يتم تبليغه رسميا".

المفهوم من المادة السابقة أن المشرع قد حدد المدة الأدنى لتحرير شهادة الحيابة بسنة واحدة فقط رغم أن المهلة قصيرة نوعا ما بالمقارنة مع مدة 10 سنوات¹

أو 15 سنة² المذكورة في القانون المدني الجزائري، إلا أن المشرع عند إقراره لشهادة الحيابة كان قصد إلزام كل حائز للملك العقاري أو شاغل إياه أن يكون لديه سند يبرر تلك الحيابة أو ذلك الشغل.

الفرع الثالث: إجراءات إعداد وتسليم شهادة الحيابة

و هي المرحلة الإدارية التي يحقق فيها رئيس المجلس الشعبي البلدي من اجل إعداد و تسليم شهادة الحيابة و يتم ذلك عن طريق التحقيق و التحري،³ حيث يفتح رئيس المجلس الشعبي البلدي سجل خاص يرقمه و يوقع عليه رئيس المحكمة المختصة إقليميا و يسجل فيه تاريخ إيداع العرائض و التسلسل الزمني لتقديمها، ثم يسلم رئيس المجلس الشعبي البلدي مباشرة بعد تحرير محضر عدم وجود أي اعتراض، و إعداد شهادة الحيابة بناء على النموذج المرفق بالمرسوم رقم 254/91 المحدد لكيفيات إعداد شهادة الحيابة وتسليمها، ثم تسجل بمصلحة التسجيل و الطابع بمفتشية الضرائب و شهرها بالمحافظة العقارية.⁴

وتخضع شهادة الحيابة لرسم ثابت قدره 500 دج،⁵ غير أنه يتم شهر شهادة الحيابة بإتباع الإجراءات التالية:⁶

- الفحص السريع: حيث تودع شهادة الحيابة في نسختين على مستوى المحافظة العقارية المختصة إقليميا و يتم الفحص السريع قبل التسجيل على سجل الإيداع من طرف المحافظة العقارية بكيفية سهلة و سريعة، إذن أن الوثيقة ذات شكل موحد يكتفي فيها المحرر بإعطاء معلومات مناسبة.

¹ تنص المادة 828 من القانون المدني الجزائري على: "إذا وقعت الحيابة على عقار أو حق عيني عقاري وكانت مقترنة بحسن النية ومستندة في الوقت نفسه إلى سند صحيح فإن مدة التقادم المكسب تكون عشر (10) سنوات، و لا يشترط توافر حسن النية إلا وقت تلقي الحق، والسند الصحيح هو تصرف يصدر عن شخص لا يكون مالكا للشيء أو صاحبا للحق المراد كسبه بالتقادم، و يجب إشهار السند".

² تنص المادة 827 من القانون المدني الجزائري على ما يلي: "من حاز منقولا أو عقارا أو حقا عينيا منقولا كان أو عقارا دون أن يكون مالكا له أو خاصا به صار له ذلك ملكا إذا استمرت حيازته له مدة خمسة عشر (15) سنة بدون انقطاع".

³ حمدي باشا عمر، محررات شهر الحيابة- عقد الشهرة شهادة الحيابة، المرجع السابق، ص 139.

⁴ حمدي باشا عمر، محررات شهر الحيابة- عقد الشهرة شهادة الحيابة، نفس المرجع، ص 129.

⁵ أنظر المادة 4/39 من 31/96 المؤرخ في 1996/12/30 المتضمن قانون المالية لسنة 1997، جريدة رسمية لسنة 1996، عدد 76.

⁶ حمدي باشا عمر، محررات شهر الحيابة- عقد الشهرة شهادة الحيابة، المرجع السابق، ص 145 و ص 146.

- التسجيل في سجل الإيداع و الرسم المطبق: يكون التسجيل بعد ذلك مؤقتا في سجل لإيداع مؤقت لمدة خمسة عشر يوما ثم تسجل بعد انقضاء هذه المهلة في سجل الإيداع النهائي.

- مسك مجموعة من البطاقات العقارية: إن مجموعة البطاقات العقارية التي تنشأ بمناسبة إشهار شهادات الحياة، والتي تمسك على الشكل الشخصي طبقا لأحكام المادتين 113¹ و

114² من الأمر رقم 63/76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري، يجب أن ترتب على حدا بصفة متميزة لكل بلدية و هذا من شأنه السماح بتسهيل البحث و استعمال البطاقات فضلا عن تسهيل الإحصائيات الدورية.

و من خلال ما سبق يتضح: أن شهادة الحياة تتميز بسمات تجعل منها سندا و طابعا خاصا، لأنه بالرغم من كونها سندا رسميا مؤقت إلا أنها تخلف آثار لا يستهان بها و لها أبعاد مزدوجة لمصلحة الحائز و أخرى لخدمة الاقتصاد على المدى البعيد.³

المطلب الثالث: التحقيق العقاري كسند إداري لإثبات الملكية العقارية الخاصة⁴

يهدف تطهير الملكية العقارية في المناطق غير الممسوحة، و في ظل السير البطيء لعمليات المسح العقاري العام للأراضي، أصدر المشرع الجزائري القانون رقم 02/07 المؤرخ في 2007/02/27 المتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية و تسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري، و بعده صدور المرسوم التنفيذي له رقم 147/08 المؤرخ في 2008/05/19م المتعلق بعمليات التحقيق العقاري و تسليم

¹ تنص المادة 113 من المرسوم 63/76 المؤرخ في 1976/03/25 المتعلق بتأسيس السجل العقاري المشار إليه سابقا على ما يلي: "خلافا لأحكام المواد 19 إلى 26 من هذا المرسوم و إلى أن يتم إعداد مسح عام للأراضي في إقليم كل بلدية، فإنه تمسك من قبل المحافظين العقاريين بالنسبة للعقارات الريفية، مجموعة بطاقات عقارية مؤقتة و كلما تحصل إيداعات تفهرس مستخرجات الوثائق التي تم إشهارها حسب ترتيبها في المحفوظات تحت اسم كل مالك، و تتضمن مجموعة البطاقات العقارية بطاقات فردية للمالكين، طبق لنموذج يحدد بقرار من وزير المالية"

² تنص المادة 114 من المرسوم 63/76 المشار إليه سابقا على ما يلي: " خلافا لأحكام المادة 66 من هذا المرسوم و عند عدم وجود مخطط لمسح الأراضي - فإن كل عقد أو قرار قضائي يكون موضوع إشهار في محافظة عقارية، يجب أن يبين فيه بالنسبة لكل عقار ريفي مشار إليه في المادة السابقة ما يلي: نوع العقار - موقعه - محتوياته، و فضلا عن ذلك أرقام المخطط المحتفظ به بصفة نظامية في مصالح مسح الأراضي و المحافظة العقارية في حالة عدم وجود ذلك أسماء المالكين المجاورين."

³ زهوين ميسون، اكتساب الملكية العقارية عن طريق الحياة، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون العقاري، كلية الحقوق، جامعة منتوري قسنطينة، 2006/2007، ص 127.

⁴ أنظر الملحق رقم 07.

سندات الملكية،¹ فإجراء التحقيق العقاري وفق القانون 02/07² يكون بصفة اختيارية بناء على طلب مقدم من الشخص المعني لعقار غير ممسوح و بدون سند،³ لهذا قسمنا هذا المطلب إلى ثلاث فروع: تعريف إجراء التحقيق العقاري وفقا للقانون 02/07 السالف الذكر(الفرع الأول) و إصدار سند الملكية بعد عملية التحقيق العقاري(الفرع الثاني)

الفرع الأول: تعريف إجراء التحقيق العقاري

التحقيق هو: البحث عن المعلومات بغرض إثبات حق من الحقوق، أو توضيح وضع من الأوضاع، فهو بحث منهجي يقوم خصوصا على الأسئلة المطروحة والشهادات المستقاة و إجراء فحوصات و تحريات و عرض كافة الوقائع والأقوال التي تمكن من الفصل في الشيء، و يعد إجراء تجمع الإدارة من خلاله معلومات تتحقق من بعض الوقائع قبل اتخاذ القرار و هو الفعل المتمثل في البحث عن المعلومات بغرض إثبات حق من الحقوق أو توضيح وضع من الأوضاع يؤدي إلى تحرير سند ملكية عقارية يعتد و يحتج به على الجميع و تضمنه الدولة و بذلك يمكن لصحابه أن يمارس حقه بصفة تامة.⁴

و حال العقاري، يسمح التحقيق من دعم حق الشخص على عقار معين، و ذلك عند ممارسته للحياة من غير أن يكون قادرا على إثباتها بوثيقة لها قوة ثبوت، فيحوز للإدارة أن تسلمه سند و ذلك إثر إنجاز تحقيق يستند إلى أقوال شهود و تحريات مثبتة في وثيقة خاصة تخضع لتقدير السلطة الإدارية المعينة في القانون.⁵

إن هذا التحقيق يختم بتسليم سند ملكية يضمن لصاحبه ممارسة حقوقه الكاملة بأمان في مواجهة الغير.⁶

¹ المرسوم التنفيذي 147/08 المؤرخ 2008/05/19 المتعلق بعمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية، جريدة رسمية لسنة 2008، العدد 26.

² القانون 02/07 المؤرخ في 2007/02/27 المتضمن تأسيس إجراء لمعينة حق الملكية العقارية و تسليم سندات ملكية عن طريق التحقيق العقاري، جريدة رسمية لسنة 2007، العدد 15.

³ زبدة عبد النور، المرجع السابق، ص 95 و ص 96.

⁴ محمودي عبد العزيز، حاج على عيسى، إجراءات تفعيل الحياة العقارية كآلية لتسليم عقود الملكية في القانون العقاري الجزائري، منشورات بغدادي، الجزائر، الطبعة الأولى، ص 124.

⁵ مطبوعة "تقنيات التحقيق العقاري" صادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية، وزارة المالية، سبتمبر 2007، ص 33.

⁶ زبدة عبد النور، المرجع السابق، ص 96.

و تجدر الملاحظة أن نصوص التحقيق العقاري هذا، مستوحاة تقريبا من النصوص القانونية التي وضعتها الإدارة الفرنسية الاستعمارية مع بعض التعديلات الشكلية.¹

الفرع الثاني: إصدار سند الملكية في إطار التحقيق العقاري

يقوم المحقق العقاري بعد عملية التحقيق العقاري بإعداد المحضر النهائي، و ذلك بعد التأكد من عدم تقديم أي اعتراض، ثم يسلمه للمدير للحفاظ العقاري، الذي يبدأ بتكريس نتائج هذا التحقيق و ذلك بإصدار مقرر التقييم العقاري، و إرساله للمحافظ العقاري، ف إشهاره و التأشير على مجموعة البطاقات

2 63/76 88

3.

بعد المحافظ العقاري على إثر عملية الإشهار مقرر التقييم العقاري سند ملكية،

الملحق بهذا المرسوم التنفيذي 147/08 21 ثم يسلم مدير الحفظ

العقاري في حالة الشيوخ سند الملكية إلى أحد المالكين في الشيوخ إما على أساس تصريح كتابي يقوم به

22

ية الحفظ العقاري لكل تحقيق عقاري ملف مغلق يحتوي على سجل الوثائق المعدة و المجموعة أثناء

حسب الحالة إما نسخة من سند الملكية المتضمن تأشيرة الشهر العقاري،

من مقرر رفض التقييم العقار 4 النصوص عليه في المادة 17

02/07 المؤرخ في 2007/02/27

5.

5.

¹ محمودي عبد العزيز، آليات تطهير الملكية العقارية 286.

² نظام السجل العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون العقاري، كلية الحقوق، جامعة

2009/2008 .76

³ 88 63/76 المؤرخ في 1976/03/25 بتأسيس السجل العقاري.

⁴ قاسمية ابتسام، وسائل حماية الملكية العقارية الخاصة، مذكرة لنيل شهادة الماستر في القانون العقاري، كلية الحقوق، جامعة الدكتور يحي

2014/2013 .30

⁵ 17 02/07 المؤرخ في 2007/02/27 تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات

ملكية عن طريق التحقيق العقاري

المبحث الثاني: السندات القضائية المثبتة للملكية العقارية الخاصة

تعتبر السندات القضائية تلك الأحكام و

تكسب هذه القرارات و الأحكام الأشخاص الصادرة لصالحهم حقوقا محل العقود المنصبة على الملكية المثبتة لها.¹

تعتبر هذه السندات القضائية من بين أهم السندات المثبتة للملكية العقارية الخاصة فهي عبارة عن

قرارات صادرة من جهات قضائية من خلالها نظرها في المنازعات المتعلقة في إثبات الملكية

قد تحل هذه السندات محل العقود المنصبة على الملك

من تم لكي تعتبر هذه السندات

القضائية حائزة لقوة الشيء المقضي في كما سبق و ، ذكرنا يجب أن تكون نهائية و صدرت لصالحه ملكية العقار محل النزاع ا².

على هذا سنتطرق في المبحث هذا إلى مطلبين:

أما المطلب الثاني: فسنتناول شهر هذه السندات .

المطلب الأول: الأحكام و القرارات القضائية المثبتة للملكية العقارية الخاصة

ففي غالب الحيان تعتبر الأحكام و

الحقوق العينية العقارية لذا سنتناول في مطلبنا هذا تعريف الأحكام و

()

(فرع ثاني)

الفرع الأول: تعريف الأحكام والقرارات القضائية

() : ()

1 .80

2 عبان عبد الغني، المرجع السابق، ص 34.

أولاً: تعريف الحكم القضائي

" رار الذي تصدره المحكمة في الخصومة وفقاً للقواعد المقررة قانوناً في النهاية أو أثناء سريانها، و سواء صدر في موضوع الخصومة أو في مسألة إجرائية".¹

"القرار الذي تصدره المحكمة في الخصومة بالشكل الذي يحدده القانون للأحكام سواء في نھايتها أو أثناء سيرها و سواء كان صادراً في موضوع الخصومة أو في مسألة إجرائية"²

الملاحظ في هذين التعريفين أنهما عرفا الحكم بأنه القرار الذي تصدره المحكمة إلا أن المحكمة لا لقرارات تصدرها المجالس القضائية و مجلس الدولة و المحكمة الإدارية

"الحل الذي يعلنه القاضي في نطاق خصومة قضائية متبعا في ذلك تشكيلة معينة و ذلك بقصد حسم مركز خلافي ناتج عن تطبيق القانون في الحياة العملية".³

ثانياً: تعريف القرار القضائي

"الحكم الذي يصدر عن المجلس القضائي بالشكل الذي يحدده القانون و القضائي في اللفظ الشكلي" يصدر قرار المجلس القضائي عن ثلاث أعضاء ما لم ينص القانون بخلاف

4

الفرع الثاني: أنواع السندات المثبتة للملكية العقارية الخاصة

¹ وبشير محمد امقران، قانون الإجراءات المدنية – نظرية الدعوى، نظرية الخصومة، الإجراءات الاستثنائية

2001 425.

² أحمد قانون المرافعات المدنية والتجارية – الخصومة والطعن والحكم 1995

425. أنظر عبان عبد الغني، المرجع السابق، 35.

35. عبان عبد الغني³

36. عبد الغني⁴

الأحكام الصادرة عن الجهات القضائية في العديد من الحالات تشكل سندات رسمية تحل

محل عقد الملكية العقارية مثلما هو الشأن بالنسبة للوعد بالبيع وفقا للمادة 72

المدني الجزائري، و رسو المزاد و أي

.....الخ،¹ فستعرض لكل منها كالاتي:

أولا:الحكم برسو المزاد العلني

ذلك فيما يخص عقارات المدين المحجوز عليه التي تباع عن طريق المزاد العلني،²

762 09/08 التي تنص على ما يلي:"نتقل إلى³

الراسي عليه المزاد كل حقوق المدين المحجوز عليه التي كانت له على العقارات و/

المباعة بالمزاد العلني و **قات العالقة بها**، و يعتبر حكم رسو المزاد سند للملكية.

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

بيعها بالمزاد العلني في حالة عدم كفاية المنقولات

:

يد القضاء ثم إعداد العقار للبيع و أخيرا القيام بالتدابير عن طريق المزاد العلني.⁴

و تجدر الإشارة إلى أن الاختصاص بإيداع حكم رسو المزاد العلني و شهره بالمحافظة العقارية إلى رئيس أمانة

63/76 90

يجب أن يشتمل هذا الحكم على كل المعلومات التنفيذي

1 السندات المثبتة للملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، مذكرة ماستر في القانون العقاري، جامعة الدكتور يحي

64 2012/2011

.81 2

09/08 المؤرخ في 2008/02/25 الإجراءات المدنية والإدارية، جريدة رسمية لسنة 2008 21. 3

.64 4

يجل محل العقد الرسمي الصحيح، ينتج كافة آثاره القانونية بعد شهره.¹ لا يجوز الطعن في حكم رسو المزاد العلني هذا ما تضمنته المادة 765

2.

ثانيا: حكم الوعد بالبيع

نظم المشرع الجزائري أحكام الوعد بالبيع العقاري في المادتين 71 و 72 من القانون المدني الجزائري فعقد شخصيا في ذمة الواعد، يشمل في التنفيذ العيني لما ذلك بإتمام عملية البيع النهائي في خلال المحددة لإرادة في التعاقد.³

72 من القانون المدني الجزائري⁴ متى تبين للقاضي صحة خاصة شرط الرسمية و

متى أصبح هذا الحكم نهائيا حائزا لقوة الشيء المقضي فيه، تعين

على من تقررت له المصلحة في ذلك أن يتقدم إلى المحافظة العقارية التي تقع بدائرة اختصاصها العقار محل للتأشير بهذا الحكم على مجموع البطاقات العقارية حتى ينتج الحق العيني العقار

يكون حجة على الطرفين المتعاقدين و على كافة المتعاملين في

5

63/76

62

و تجدر الإشارة إلى أن الوعد بالبيع العقاري سجل لدى مصلحة التسجيل و بالمحافظة العقارية لأن الالتزام بعمل وهذا العمل هو أن يبرم عقد الأخير رغبته في الشراء خلال المدة المحددة بالوعد، و بالتالي فحق الموعود له في هذه المرحلة أي قبل ظهور

¹حمدي باشا عمر، حماية الملكية العقارية الخاصة 55.

² 765 قانون الإجراءات المدنية و الإدارية: " حكم رسو المزاد غير قابل لأي طعن".

³ عبد الغني 42.

⁴ 72 القانون المدني الجزائري: " إذا وعد شخص بإبرام عقد ثم نكل و قضاه المتعاقد الآخر طالبا تنفيذ الوعد،

"

⁵مجيد خلفوني، شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري 180 181.

ليس حق عيني لهذا السبب لا يشهر الوعد بالبيع بالمحافظة العقارية لأن هذه

الأخيرة لا تشهر إلا الحقوق العينية الأصلية.¹

و الاستثناء للحق الشخصي الوحيد الذي فرض المشرع شهره هو الإيجار الطويل المدى،²

317 74/75

تجدر الإشارة إلى انه إذا خالف الواعد وعده جاز للموعد له حسب الشروط الموجودة في العقد من آجال ، اللجوء إلى القضاء و المطالبة بتنفيذ ذلك الوعد حيث يحصل على حكم قضائي شريطة أن يكون

ثالثا: الحكم القاضي بقسمة المال المشاع

يعد الشيوع حالة قانونية تنشأ عن تعدد أصحاب الحق العيني ا

713

معين فيكون في هذه الحالة هم شركاء في ذلك بالتساوي ،⁴

المدني الجزائري حيث قضت على انه: "إذا ملك اثنان أو أكثر شيئا و كانت حصة كل منهم فيه غير مقررة فهم شركاء على الشيوع و تعتبر الحصص متساوية إذا لم يكن دليل على غير ذلك كما نصت المادة 714 من نفس القانون على أن كل شريك في الشيوع يملك حصة ملكا تاما أو له أن يتصرف فيها و أن يستولي على ثمارها و أن يستعملها بحيث لا يلحق الضرر بحقوق سائر الشركاء" .

و يعد الحكم الصادر في دعوى القسمة مثبتة للملكية العقارية بعد شهره في المحافظة العقارية و ذلك سواء

728 من القانون المدني الجزائري⁵

1 عبد الغني 43.

2 حمدي باشا عمر، نقل الملكية العقارية الخاصة 47 48.

3 17 74/75 المؤرخ في 1975/11/12 إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري:"

الإيجارات لمدة 12 سنة لا يكون لها أثر بين الأطراف و لا يحتج بما تجاه الغير في حالة عدم إشهارها وذلك مع مراعاة أحكام المادة 165

73/71 المؤرخ في 20 1891 1971/11/08 .

4 66.

5 728 القانون المدني الجزائري : "فا تعدرت القسمة عينا، أو كان شأنها إحداث نقص كبير في قيمة المال المراد قسمته، بيع هذا المال بالمزاد بالطريقة المبنية في قانون الإجراءات المدنية، وتقتصر الزيادة على الشركاء وحدهم إذا طلبوا هذا بالإجماع".

727
1
يقة الاقتراع و تثبت المحكمة لك في محضرها
و تصدر حكما في

و في هذا الصد ، يجب لفت انتباه السادة المحافظين العقاريين بأنه في حالة إشهار عقد يتضمن إيداع حكم قضائي نهائي قضى بقسمة عقار بين ملاك كانوا شركاء على الشيوع ، و يتقدم أمام المحافظة العقارية احد المتقاسمين فقط طلبا إشهار حقه دون باقي الشركاء الآخرين، فإنه لا يجوز للمحافظ العقاري رفض عملية الشهر بحجة عدم إمكانية الإشهار الجزئي و يلزم محرر العقد بإشهار كافة الحقوق المنصوص عليها في الحكم القضائي .²

و الجدير بالذكر أنه على القاضي قبول دعوى القسمة دون الحاجة إلى تقديم الشهادة التوثيقية التي تفيد انتقال الملكية من المورث إلى الورثة ، هذا ما أكدته المذكرة رقم 689 المؤرخ في 1995/02/12
3

رابعا:المصادقة على الصلح

459 من القانون المدني الجزائري هو:

يتوقيان به نزاعا محتملا، و ذلك بأن يتنازل كل منهما على وجه التبادل عن حقه"
الطرفان بإتهاء نزاع قائم بينهما، يتم ذلك بالكتابة سواء في الشكل الرسمي أو العرفي و هو ما يطلق عليه بالصلح غير القضائي، و قد يتم أمام القضاء بموجب محضر رسمي يحرره القاضي و يوقعه

حقوق عينية فإنه يخضع لإجراءات الشهر العقاري حتى يمكن الاحتجاج به لمواجهة الغير.⁴

1 727 القانون المدني الجزائري : "تجري القسمة بطريق الاقتراع، و تثبت المحكمة ذلك في محضرها و تصدر حكما

2 وزاني حميد، وسائل إثبات الملكية العقارية في التشريع الجزائري، مذكرة ليسانس في القانون العقاري، جامعة الدكتور يحي فارس المدية، 2013/2012 .44

3 689 المؤرخة في 1995/02/12 : "...أنه في حالة القسمة القضائية دون أن يسبقها شهادة

توثيقية، في هذا المجال فإن اتجاه القضاء صدور حكم يعين الأنصبة بناء على الفريضة يعني عن الشهادة التوثيقية ذلك أن القاضي قام بـ
في آن واحد:

في دعوى مرفوعة بينهم أمام القضاء فان الحكم القاضي بالتصديق على الصلح لا يعتبر حكما إلا من
 نه لا يخرج عن نه عقد تم بين الخصوم في ورقة رسمية و هي محضر الصلح،
 الصادر في هذا الشأن لا يجوز إطلاقا التـ
 1.

خامسا: الحكم الذي يكرس الملكية على أساس التقادم المكسب²

وفقا لأحكام قواعد القانون المدني، فإن الشخص الحائز يمكن له أن يتجه إلى القضاء أو يعتمد إلى التحقيق
 02/07³ لإثبات ملكيته عن طريق التقادم المكسب، إذا لم

() إذا توفرت شروطه وفي هذه ا

الملف التقني الذي يلتزم رافع الدعوى بإحضاره ويتمثل في:

- مخطط الملكية معد من طرف خبير معتمد، سواء كان خبيرا عقاريا، أو مهندس معماري أو خبيرا في
 القياس أو حتى مكتب دراسات، و لذا من أجل تأكيد في المساحة المراد اكتسابها بدقة و مدى احترام
 الملكيات المجاورة و المنشآت التي يحتويها.

لفائدة الغير أم لا.⁴

يستوجب شهره لدى المحافظة العقارية.

¹ عبد الرزاق أحمد السنهوري، 383.

² عبد الرحمان ليندة، 29.

³) ()

(من الفصل الثاني) 51 ()

⁴ حمدي باشا عمر، حماية الملكية العقارية 66.

90 63/76¹ فإن الشهر إجباري ليس فقط لطرفي العقد بل إن المادة ألزمت محرري هذه العقود بإشهارها بالمحافظة العقارية، و تجدر بأن هذه الأحكام القضائية المراد شهرها على مستوى المحافظة العقارية يجب أن تحتوي على كل المعلومات التقنية و

66 63/76 .

16 المؤرخة في 1998/05/24 المتعلقة بسير عمليات مسح الأراضي و التقييم العقاري

² فقد أكدت على انه في حالة عدم دقة المعلومات المذكورة في السند المثبت للملكية يتعين اللجوء إلى عمليات التحري، و في مثل هذه الحالات فإن المحافظ العقاري يفرض على صاحب السند إفراغه في عقد توثيقي و هذا قبل شهره و من تم فالمحافظ العقاري يعامل الأحكام القضائية التي لا تحتوي على كل المعلومات التقنية المتعلقة بالعقار شأنها شأن

1971/01/01³ و هذا يعتبر تقليل من شأن الأحكام

على هذه الوضعية و من تم فعلى القضاة مراعاة هذه الوضعية و العمل على تفاديها و ذلك

66 63/76 بالتعيين الدقيق للعقارات في أحكامهم،⁴

الفرع الثاني: الآثار المترتبة عن شهر السندات القضائية

- ¹ 90 63/76 السجل العقاري ":
- ² أن يعملوا على إشهار جميع العقود أو القرارات القضائية الخاضع للإشهار والمحررة من قبلهم أو مساعدتهم وذلك ضمن الآجال المحددة".
16 المؤرخة في 1998/05/24 بسير عمليات مسح الأراضي و التقييم العقاري
- ³ حدي باشا عمر ليلي زروقي، المنازعات العقارية 2007 .58
- ⁴ عبد الغني عبان، المرجع السابق، ص 47.

تكمن أهمية الشهر العقاري في الاحتجاج بالحق محل العقد المشهر، في مواجهة الغير و كذا نقل ملكية

الحقوق العينية العقارية حيث يؤدي الشهر إلى إعلام الغير بالتصرفات الواردة

العقاري يحتوي على الحالة المادية و القانونية للعقار و يمكن إجمال هذه الآثار في الأثر المنشئ للشهر

() و الاحتجاج على الغير بالحقوق المشهرة في السجل العقاري () .

أولاً: الأثر المنشئ للشهر.

الجزائري مبدأ الأثر المنشئ للشهر في نص المادتين 15 16 74/75

أخذ بنظام الشهر العيني لا يعترف بغير الشهر للإدعاء بالملكية في

الحقوق العينية، فإذا تم شهر هذه الحقوق فإنها تسري في مواجهة الكافة من تاريخ

الميراثية التي تنتقل فيها الم

اتخاذ

، فالشهر هو الوسيلة الوحيدة التي تنتقل بها ملكية العقار و الحقوق العينية الأخرى و يترتب

:

. أنه يؤدي إلى من جرى الشهر باسمه مالكا للحق العيني العقاري من تاريخ هذا الشهر.

. أنه يدفع المتعاقدين إلى الإسراع في شهر العقود في السجل العقاري و ذلك لإقرار ملكيتهم و تثبيتها و

الحقوق الناتجة عنها، كما أن الإسراع في شهر العقود ي

أنه يخفف من النزاعات و الخلافات بين الأفراد فيما يخص انتقال الحقوق العقارية¹.

ثانيا : الاحتجاج على الغير بالأحكام القضائية المشهورة .

تمكين الغير من معرفة الحقوق العينية و التي لا

يمكنهم العلم بها لولا وجود الشهر العقاري، حيث هذا الأخير دورا هاما يتمثل في إعلام كل من لهم

مصلحة في معرفة الوضعية القانونية الحقيقية للعقار، كما يسمح الشهر بهذا المفهوم لمن يقدم على

2 .

تقيق هذه الغاية ينبغي إذن شهر الحقوق المكتسبة للعقار و الأعباء التي تثقله، لأن الحق المتعلق

بالعقار و الذي لا يتم إشهاره في البطاقات العقارية لا يمكن الغير، حيث نصت المادة

15 74/75 : " عيني آخر يتعلق بعقار

لا وجود له بالنسبة للغير إلا من تاريخ يوم إشهارها في مجموعة البطاقات العقارية".

و لم يعمل المشرع على تحديد المقصود بالغير إلا انه يمكن الغير كل الأشخاص الذين لم يكونوا

أطرافا في العقد أو الحكم القضائي أو التصرف غير المشهر في ا

على هذا الغير بكافة الأحكام القضائية التي تم شهرها على مستوى المحافظة العقارية.

¹ جمال 236 327 238 .

² الفيلاي علي، الشهر العقاري في ضوء القضاء الجزائري، مجلة العلوم القانونية و الاقتصادية و السياسية، كلية 42 د الثاني 2000 128.

خاتمة

خاتمة

و ما نخلص إليه في الأخير و كخاتمة لموضوعنا هذا هو أن آليات حماية الملكية العقارية الخاصة عديدة و متنوعة إلا أنها لا تخرج عن دائرة السندات العرفية و التوثيقية و الإدارية و القضائية و التي بدورها تثبت ملكية العقارية الخاصة أو بالأحرى أنها السندات التي تحمي الملكية العقارية و تضمن مملكيها الراحة و نان من ناحية التعدي على ملكياتهم أو الاستيلاء عليها إلا أن هذه السندات تختلف من حيث قوتها الثبوتية أو حجيتها

و نظرا لصعوبة تنظيم الملكية العقارية الخسة و إثباتها و محاولة تسوية الإشكالات و المنازعات المثارة بشأنها خاصة في بلادنا الجزائر هذا راجع لأن الملكية العقارية عندنا مرت بالعديد من المراحل خاصة ما خلفه المستعمر الفرنسي هذا الأخير هو الذي ساهم بالدرجة الأولى إلى زيادة في مجال النزاعات مما ضفر بالمشرع الجزائري و ألزمه على إرساء سياسة عقارية و سن قوانين بديلة عن السياسة الاستعمارية التي كان فحواها نهب العقارات الجزائرية بالرغم من أنها منظمة في إطار قانوني (السياسة الاستعمارية) فتطرق المشرع الجزائري إلى الملكية العقارية في القواعد العامة هذا ما جاء في أحكام قواعد القانون المدني، كما تناولها أيضا في القواعد الخاصة و هو ما جاء في قانون التوجيه العقاري.

إلا أنه و بالرغم من إصدار المشرع الجزائري لقوانين تنظم الملكية العقارية الخاصة لكن هذه الأنظمة والقوانين لم تحدد من الخلافات و النزاعات القائمة على الملكية العقارية بين الأفراد من أجل إثبات ملكياتهم للاحتجاج بها.

و بالنظر إلى الأهمية التي تكتسيها هذه السندات من أجل إثبات الملكية العقارية و الحد من النزاعات أو على الأقل التقليل منها و تسوية وضعية العقار في بلادنا كان بالضرورة مواصلة عملية التطهير العقاري

بواسطة أقوى السندات حجية ألا و هي السندات التوثيقية و توثيق الممتلكات العقارية من أجل ضبط

ة العقارية الخاصة لأنها تعد من بين السندات بسيطة الإجراءات و في متناول الجميع و تعميم عملية

المسح العقاري لأغلب الملكيات العقارية، و من بين السندات الإدارية نجد أيضا أن التحقيق العقاري وفقا

للقانون 02/07 من بين الوسائل أو الطرق الأنجع لتطهير الملكية العقارية و إبعاد النزاعات عنها....

لكن بالرغم من السعي الحثيث للمشرع الجزائري لحماية الملكية العقارية الخاصة و توفيره للعديد من وسائل

الإثبات، إلا أنه هناك العديد الملكيات العقارية لا تزال محل نزاع لأنها تتطلب الكثير من الجهد و

الاهتمام من السلطات المختصة.

الملاحق

قائمة الملاحق

العنوان	الملحق رقم
عقد بيع عقار	01
عقد مبادلة	02
عقد هبة عقار	03
شهادة توثيقية	04
الدفتري العقاري	05
شهادة الحيازة	06
سند ملكية عن طريق التحقيق العقاري وفقا للقانون 02/07	07

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية
الديوان العمومي للتوثيق
مكتب الأستاذ
موثق حي تمكرت -متليلي -

عقد بيع عقار

البائع:
المشتري:

يوم:/...../..... -رقم الفهرسة:/...../.....

أمام الأستاذ.....الموثق ب..... الممضي أذناه

حاضر

السيد: موظف (حسب تصريحه) الساكن ولاية، المولود بها خلال سنة (.....) حسب شهادة ميلاده رقم..... و بطاقة تعريفه الوطنية رقم..... الصادرة له من دائرة بتاريخ..... جنسيته جزائرية.....
فصرح أنه باع ملتزما بكافة الضمانات العادية والقانونية في مثل هذا الشأن إلى السيد: ، موظف (حسب تصريحه) ساكن ولاية، المولود بها خلال سنة (.....) حسب شهادة ميلاده رقم..... و بطاقة تعريفه الوطنية رقم..... الصادرة له من دائرة بتاريخ..... جنسيته جزائرية.....
الذي حضر و قبل العقار الآتي تعيينه فيما يلي:.....

التعيين

قطعة أرض مخصصة لكي تستعمل مسكن اجتماعي تقع ببلدية ولاية مساحتها: تحمل رقم والمحدودة كالتالي:
شمالا: القطعة رقم
جنوبا: القطعة رقم.....
شرقا: القطعة رقم.....
غربا: مساحة

بكل مصالح المبيع وحقوقه ومرفقاته الداخلية والخارجية من حدود حرائم وطرق وغيرها وذلك العقار مع ما يتبعه من غير استثناء ولا تحفظ معروف لدى المشتري الذي ذكر أنه رآه وعابنه من أجل هذا العقد.....

أصل الملكية

انجر العقار المبيع للبائع بموجب عقد محرر لدى مكتب الأستاذ..... بتاريخ...../...../..... رقم الفهرسة: مسجل بمكتب التسجيل والطابع لدائرة

...../.....

...../.....

تاريخ: دفتر: صفحة: وصل رقم: قبض عليه: و المشهر بالمحافظة العقارية: بتاريخ:
إيداع رقم: حجم: حجم: رقم: قبض عليه: دج.....
ثمن الاكتساب: دج.....

الملكية و الإنتفاع

يصبح الطرف المشتري ابتداء من اليوم مالك للعقار المبيع له وله استغلاله بالحيازة الحقيقية الفعلية.

الإشهار العقاري

ستشهر نسخة من هذا العقد بالمحافظة العقارية بسعي من الموثق الموقع أسفله على نفقة المشتري.....
توكيل:فوض الطرفان الموثق لإدخال أي تعديلات على هذا العقد مطلوبة من المحافظة العقارية المختصة

الثمن

-تم هذا البيع بثمن رئيسي قدره: دينار جزائري..... (دج)

-وقد أودع خمس المبلغ بحساب المكتب بخزينة ولاية غرداية طبقا القانون

بتاريخ فإبراً الطرف البائع من المبلغ المودع ذمة المشتري براءة تامة، وفوضه بسحب المبلغ المودع أو المتبقي منه بعد انتهاء الأجل القانوني.....

التكاليف والشروط

على التكاليف والشروط الآتية التي التزم المشتري بتنفيذها وهي:

1-أنه يتسلم المبيع على حالته الراهنة من غير أن يكون له حق الرجوع على البائع من أجل رداءة سطح الأرض أو ما تحت سطح أو فساد بني البناء أو خراباء أو خراباء في تعيينه أوفي المحتويات المذكورة حيث أن الفرق بين تلك المساحة الحقيقية ولو جاوز الجزء من العشرين منها تبقى لصالح المشتري أو على حسابه.....

02-أنه يتحمل حقوق الارتفاق الظاهرة أو الباطنة الجاري أو المتوقعة المترتبة على العقار المبيع ما لم يمتنع عنها ويتنفع بالتالي هي موضوعة لصالحه إن وجدت وذلك كله تحت مسؤوليته من غير أن يقوم على البائع في شأن ما ذكر ومن غير أن يمنح هذا الشرط أي كان حقوقا أكثر مما يستحقه بموجب وثائق صحيحة على فرض أن تلك الحقوق لا زالت لم تسقط بطول المدة أو بموجب القانون وكذلك من غير أن يضر هذا الشرط بحقوق تتجر لفائدة المشتري من النصوص الخاصة بالإشهار العقاري وفي هذا الصدد صرح الطرف البائع أنه لم ينشئ بنفسه أي حق إرتفاق ولم يترك لغيره أن يكتسب أي حق من ذلك القليل على العقار المبيع وأنه لا يوجد حسبما يعلم حقوق إرتفاق غير التي يمكن أن تحدث في حالة العقار الطبيعية بموجب القانون.....

03-يؤدي من اليوم الذي حاز فيه المبيع جميع الأتاوات والواجبات الناتجة من الإشتراكات والتعهدات والتأمينات إن كانت وكذلك سائر الأداءات والضرائب وغير ذلك من التكاليف التي من الجائز أن توضع على العقار المبيع.....

04-يسدد جميع المصاريف والحقوق والرسوم والأنعاب التوثيقية الناشئة عن هذا العقد التي تكون تابعة أو تنتج عنه ماعدا السعر

الحالة المدنية

-صرح الطرف البائع تحت طائلة العقوبات القانونية أنه من جنسية جزائرية وأنه ليس في حالة حجر أو إفلاس أو تسوية قضائية أو توقف عن الدفع وأنه لم يلتمس الحق في تسوية ودية مصادق عليها، وأنه يرى ممانعت عليه القوانين الجاري بها العمل الخاصة بالتراث الوطني و ليس في الإمكان محاكمته من أجل ذلك وأن العقار المذكور بيع وهو صاف ومحرر من كل دين أو تبعيه--

تلاوة القوانين والتأكدات

قبل الختام تلا الموثق الممضي أسفله على الطرفين المعترفين بذلك أحكام المواد! 13 118 119 133 134 136 من قانون التسجيل-وأخير المادة 11 من القانون رقم 86/03 المؤرخ في: 04 فيفري 1986 فصرح الطرفان للموثق منفردين تحت طائلة العقوبات المنصوص عليها بالمادة 134 من قانون التسجيل المذكور أن هذا العقد يصرح بكامل الثمن المتفق عليه.....
-وأكد الموثق الممضي أسفله بدوره طبقاً لأحكام الفقرة 04 من المادة 113 المذكور أعلاه أنه لا يعلم أن هذا العقد معدل أو مناقض بأي سند مضاد يتضمن زيادة في الثمن المصرح به أعلاه

.../...

.../...

وأخيراً تلا الموثق الممضي أسفله على الطرفين المعترفين بذلك أحكام المواد من 192 إلى 198 من قانون الضرائب المباشرة والرسوم الملحقة المتعلقة بالرسم الخاص بفائض القيمة المحققة بمناسبة التنازل يعوض عن العقارات والمحلات التجارية والإستغلات أو القيم المنقولة الأخرى.....

تم هذا العقد بمحضر السيد:.....
السيد:..... الساكن شارع..... ولاية..... المولود بها بتاريخ..... حسب بطاقة تعريفه الوطنية رقم.....
الصادرة له من دائرة..... بتاريخ..... جنسيته جزائرية.....
السيد:..... الساكن شارع..... ولاية..... المولود بها بتاريخ..... حسب بطاقة تعريفه الوطنية رقم.....
الصادرة له من دائرة..... بتاريخ..... جنسيته جزائرية.....
إثباتاً لما سبق: حرر بمكتب الموثق الممضي أسفله..... سنة..... وفي يوم.....
بعد تلاوة العقد أمضاه الطرفان والشاهدان مع الموثق.....

الموثق

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية
الديوان العمومي للتوثيق
مكتب الأستاذ
مؤثق حي

عقد مبادلة

السيد:.....
السيد:.....

- يوم:...../...../..... - رقم الفهرسة:...../...../.....
** لدى الأستاذ..... المؤثق بمتلي الممضي أدناه**

حضر

السيد:.....، الساكن حي..... ولاية..... المولودة بها بتاريخ..... حسب شهادة ميلاده رقم..... وبطاقة تعريفه الوطنية رقم:..... الصادرة له من دائرة..... بتاريخ...../...../..... جنسيته جزائرية..... طرف أول من جهة

السيد:.....، الساكن حي..... ولاية..... المولودة بها بتاريخ..... حسب شهادة ميلاده رقم..... وبطاقة تعريفه الوطنية رقم:..... الصادرة له من دائرة..... بتاريخ..... جنسيته جزائرية..... طرف ثاني من جهة أخرى

فقد تنازل السيد:..... على وجه المبادلة متعهدا بجميع الضمانات العادية والقانونية إلى السيد:..... عن العقار الآتي بيانه:

التعيين: عقار عبارة عن قطعة أرض صالحة للبناء كائنة بتراب بلدية..... تحمل رقم..... من المخطط الخصوصي للتجزئة..... بلدية..... ودائرة..... ولاية..... مساحتها:..... يحدّها: شمالا:..... جنوبا:..... شرقا:..... غربا:.....

أصل الملكية

أمة العقار: اجر العقار للمتبادل الأول بموجب عقد بيع محرر بمكتب الأستاذ..... مؤثق ب..... بتاريخ..... رقم الفهرسة:..... والمسجل بمقتضية التسجيل و الطابع ب..... بتاريخ:.....، دفتر..... صفحة..... وصل رقم:.....، قبض عليه:..... دج والمشهر بالمحافظة العقارية..... يوم.....، إيداع رقم..... حجم..... رقم..... مقابل..... دج.

الإشهار العقاري

ستشهر نسخة من هذا العقد بالمحافظة العقارية..... بسعي من المؤثق الموقع أسفله على نفقة المائل..... توكيل: فوض الطرفان المؤثق لإدخال أي تعديلات على هذا العقد مطلوبة من المحافظة العقارية المختصة..... /... /...

الملكية والانتفاع

يصبح ثل من المتعاضدين ابتداء من اليوم مالكا الطرف الأول..... الطرف الثاني.....، الذي أعطى له بموجب هذا العقد ويستغله ويدخل في حيازته الحقيقية والفعلية فله غنمه وعليه غرمه وإن خرج فيه عيب أو إستحقاق فيحقه يخرج بدون فسخ لباقيه.....

التقويم

قوم المتعاقدان هذه المبادلة بمبلغ قدره:..... دينار جزائري (..... دج) -رأ أودع المتبادل الأول..... المبلغ بحساب المكتب بخزينة ولاية..... طبقا للقانون بتاريخ.....

الحالة المدنية

ذكر كل من الطرفين تحت طائلة العقوبات القانونية أنهم من جنسية جزائرية و أنهم ليسوا في حالة حجز أو إفلاس أو تسوية قضائية أو توقف عن الأداء و لم يطلبوا الإنتفاع بتسوية ودية مصادق عليها أنهم أبرياء مما نصت عليه القوانين الجاري بها العمل الخاصة بالتراب الوطني و ليس في الإمكان محاكمتهم من أجل ذلك العقار و الغنم اللذين أعطيا على وجه المعاوضة لا يدخلان في نطاق القوانين الخاصة بالأماكن الشاغرة

الموطن

إختار كل طرف من أجل تنفيذ هذا العقد و توابعه موطنه القانوني في مسكنه المذكور أعلاه.

تلاوة القوانين و التأكيدات

و يعترف الأطراف بأن محرر هذا العقد تلا عليهم أحكام المواد 113. 114. 118. 119. 133. 134 من قانون التسجيل و المادة 124. 123 قانون العقوبات و بعد استفسارهما على كل حدة ذكر الطرفان تحت طائلة العقوبات المنوه عنها في المادة 134 من قانون التسجيل المذكور فصرح الطرفان أن هذا العقد يصرح بكامل الثمن المتفق عليه و علاوة على ذلك أثبت المؤثق الموقع أسفله أنه لا يعلم بأن هذا العقد وقع فيه تعديل بسند مضاد يتضمن زيادة في الثمن.....

- تم ما تقدم بمحضر وشهادة السيدين:.....

السيد:.....، الساكن حي..... ولاية..... المولود بها..... حسب رخصته للسياسة رقم..... الصادرة من دائرة..... بتاريخ..... جنسيته جزائرية..... السيد:.....، الساكن حي..... ولاية غرداية المولود بها..... حسب رخصته للسياسة رقم..... الصادرة من دائرة.....

بتاريخ.....جنسيته جزائرية.....

-إثباتا لما سبق: حرر بمكتب الموثق المذكور أعلاه.....سنة.....وفي يوم.....

-وبعد تلاوة العقد أمضاه الطرفان والشاهدان مع الموثق.....

الموثق

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية
الديوان العمومي للتوثيق
مكتب الأستاذ
موثق حي

هبة عقار

الواهب:.....
الموهوب له:.....
يوم:...../...../.....-رقم الفهرسة:...../.....

أمام الأستاذ.....الموثق ب..... الممضي أدناه

حضر

السيد:.....، عامل الساكن بحي..... المولود بها يوم..... حسب شهادة ميلاده رقم:..... و رخصته للسياسة رقم..... الصادرة عن دائرة.....يوم:.....جنسيته جزائرية.....
فصرح بصفته المذكورة أعلاه أنه وهب بموجب هذا العقد هبة بين أحياء طبقا للمادة 202 وماليها من قانون الأسرة المؤرخ في 1984/04/09 المعدل والمتمم للسيدة:.....(حسب تصريحها) الساكنة بحي..... المولودة بها يوم...../...../..... حسب شهادته رقم..... وبطاقة تعريفها الوطنية رقم:..... الصادرة عن دائرة..... يوم:...../...../..... جنسيته جزائرية

التعيين

العقار عبارة عن مسكن يحتوي على طابق ارضي به 03 غرف+مطبخ+مرحاض+بهو+ حوش وطابق الأول به غرفة+سطح كائن بشارع.....مساحته الاجمالية مائة واثنان متر مربع (102م)قسم: 073 مجموعة ملكية رقم:097 بلدية.....
التأمين: ان المسكن مؤمن ضد الكوارث الطبيعية لدى الشركة الجزائرية للتأمينات (2a) حسب وصل مؤرخ في تحت رقم

أصل الملكية

انجر العقار الموهوب للواهب بموجب دفتر عقاري رقم..... المشهر بالمحافظة العقارية ب..... بتاريخ:.....تربية:.....شهادة ثمن الإكتساب.....دينار جزائري.....(.....دج)
تصريحات من أجل التسجيل: لقبض الرسوم الواجبة فقط قوم الفريقان العقار الموهوب بمبلغ:.....دج

الإشهار العقاري

-ستشهر نسخة من هذا العقد بالمحافظة العقارية..... بسعي من الموثق الموقع أدناه على نفقة الطرف الموهوب له.....
توكيل: فوض الطرفان الموثق لإدخال أي تعديلات على هذا العقد مطلوبة من المحافظة العقارية المختصة.....

الملكية والانتفاع

يصبح لطرف الموهوب له مالكا للعقار الموهوب له بموجب هذا العقد بكل مصالحها وحقوقها وارتفاقاتها الداخلية والخارجية من اليوم، ويكون له حق الاستغلال فورا بالحيازة الحقيقية والفعلية

الحالة المدنية

-صرح الطرف الواهب تحت طائلة العقوبات القانونية أنه جزائري الجنسية وأنه ليس في حالة حجر أو إفلاس أو تسوية قضائية أو توقف عن الدفع وأنه لم يلمس الحق في تسوية ودية مصادق عليها وأنه غير متزوج أو محتمل ان تمس ووص الجاري بها العمل بتهمة التعدي على التراث الوطني، وأن العقار الموصوف أعلاه خال من جميع الديون والتكاليف مهما كانت.

.../...

.../...

القوانين المالية

قيل الختام نلا الموثق الممضي أسى الطرفين المعترفين بذلك أحكام المواد 113 و118 و119 و133 و134 و136 من قانون التسجيل. فصرح الطرفان تحت طائلة العقوبات المنصوص عليها بالمادة 134 من قانون التسجيل المذكور أن هذا العقد يتضمن صحة القيمة الحقيقية للعقار الموهوب حاليا.....
-وأكد الموثق الممضي أسفله بدوره أنه لا يعلم أن العقد معدل أو مناقض بأي عقد مضاد يتضمن زيادة على هذه القيمة التجارية.....

الموطن

الموثق

علامة التسجيل: سجل بمفتشية التسجيل والطابع يوم:...../...../..... دفتر... صفحة... وصل رقم:.....قبض عليه:.....دج
المصادقة: أنا الممضي أدناه الأستاذ.....الموثق ب.....، أشهد بأن هذه النسخة المحررة في... صفحات مطابقة تماما للأصل وللنسخة المعدة لتلقي تأشيرة الشهر العقاري، وأشهد كذلك بأن الهوية الكاملة للأطراف المذكور أعلاه في هذه الوثيقة قد تم التحقيق فيها كما ينبغي من طرفنا، وأنهم من جنسية جزائرية وكاملوا الأهلية طبقا للمادة: 65 من المرسوم المؤرخ في 25 مارس 1976 رقم 76/63.

يوم: 2013/02/21

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية
الديوان العمومي للتوثيق
مكتب الأستاذ
موثق- متليلي

شهادة توثيق
لانتقال الملكية بعد الوفاة
لورثة:

-يوم : رقم الفهرسة :/.....

أنا الممضي أسفله الأستاذ الموثق بمتليلي.....

-حيث أن الهالك الساكن قيد حياته..... ولاية غرداية المولود..... بتاريخ..... جنسيته جزائرية، حدثت وفاته بتاريخ حسب شهادة وفاته الصادرة من بلدية (الحالة المدنية) تحت رقم
- وبعد الإطلاع على فريضة الهالك المحررة بمكتب الأستاذ..... الموثق..... بتاريخ..... رقم الفهرسة.../.../... والذي يستخلص منها أن الهالك: توفي عن ورثته وهم:.....
-أمه : المولودة..... بتاريخ..... حسب شهادة ميلادها رقم جنسيته جزائرية.....
-أرملته: المولودة..... بتاريخ..... حسب شهادة ميلادها رقم جنسيته جزائرية.....
-أبناؤه وهم :
- ابنته: الساكنة غرداية المولودة..... بتاريخ..... حسب شهادة ميلادها رقم..... و
بطاقة تعريفها الوطنية رقم..... الصادرة لها عن دائرة..... بتاريخ.../.../..... جنسيته جزائرية.....
- ابنه: المولود ولاية غرداية بتاريخ..... حسب شهادة ميلاده رقم جنسيته جزائرية.....
.../...

.../...

-لا غير :
وبناء على طلب السيدة:..... أحد الورثة المذكورين أعلاه التي صرحت أن العقار المخلف المذكور أدناه كان ملكا للهالك صار الآن من تركته.....

التعيين

المحل المخصص للسكن الموجود ب..... بلدية شارع..... يشتمل على منزل فردي يتكون من طابق ارضي متكون من 04 غرف + مطبخ و البالغ مساحته الشاملة وكذا مجموع الارض المشيد عليها ذلك المنزل و البالغ مساحته : و الكل يحده : شرقا :، غربا :، شمالا:، جنوبا :
مع ما يتبع ذلك من المنافع والمرافق من غير قيد أو استثناء.....

أصل الملكية

انجر العقار للهالك بموجب عقد بيع بتاريخ..... رقم:..... والمسجل بمفوضية التسجيل و الطابع ب..... بتاريخ..... دفتر..... صفحة..... وصل رقم مجانا والمشهدر بالمحافظة العقارية ب..... بتاريخ..... إيداع رقم..... حجم..... رقم..... مجانا.....
التقويم: لاستخلاص الحقوق الواجبة على هذا العقد قوم المصريح العقار: بمبلغ قدره
انتقال الملكية: وبناء على ما تقدم وطبقا للمادة 91 من المرسوم رقم : 76/63 المؤرخ في 25 مارس 1976 والمتعلق بتأسيس السجل العقاري ، يشهد الموثق الموقع أسفله بأن ملكية الحقوق العقارية المعينة أعلاه انتقلت بملكية تامة و تمتع كامل إلى الورثة المذكورين أعلاه شياعا بينهم حسب سهامهم في فريضة الهالك كما يلي:.....
-أمه:
-أرملته:
-للأبن:
-للبنات:
-التساوي:

الحالة المدنية: ذكر المصريح المذكور أعلاه أن الهالك من جنسية جزائرية وأنه لم يكن في حالة حجر أو إفلاس أو تسوية قضائية أو توقف عن الأداء ولم يطلب بتسوية ودية مصادق عليها وانه كان برينا
مما نصت عليه القوانين الجاري بها العمل الخاصة بالتراث الوطني
الإشهار العقاري: سنشهر نسخة من هذا العقد بالمحافظة العقارية بسعي من الموثق الموقع أسفله على نفقة الورثة

توكيل : فرض الطرفان الموثق لإدخال أي تعديلات على هذا العقد مطلوبة من المحافظة العقارية المختصة.....
-التصريحات: صرح السيد: المذكور أعلاه وتحت مسؤوليته الخاصة أن العقار الموصوف أنفا هو خالي من أي قيد أو دين أو رهن أو استحقاق للغير.....
الموطن: لتنفيذ هذا العقد و توابعه اختار المصريح للورثة موطنهم القانوني في مسكنهم المذكور. —
تلاوة القوانين: وقبل ختم العقد تلا الموثق الموقع أدناه على المصريح مضمون المواد 113- 114-118-119-133-134 من قانون التسجيل والمادتين 123 و124 من قانون العقوبات فصرح المذكور أعلاه تحت طائلة العقوبات المنصوص عليها بالمادة 134 من قانون التسجيل المذكور أن القيم المعلن عنها هي القيم الحقيقية للعقار المخلف مراعاة لتلك النصوص.....

.../....

.../...

-تم ما تقدم بمحضر شهادة السيدين :

السيد: الساكن.....ولاية.....المولود.....حسب بطاقة تعريفه الوطنية رقم
الصادرة له من دائرة بتاريخ.....جنسيته جزائرية.....
السيد: الساكن.....ولاية.....المولود.....حسب بطاقة تعريفه الوطنية رقمالصادرة له من دائرة
.....بتاريخ.....جنسيته جزائرية.....
إثباتنا لما سبق: حرر وانعقد بمكتب الموثق المذكور أعلاه.....
-سنة.....في يوم.....
-وبعد التلاوة أمضته المصراحة والشاهدان مع الموثق.....
علامة التسجيل : سجل بمقتضية التسجيل والطابع ب.....يوم.....دفتر.....صفحة.....وصل رقم مجانا.....
المصادقة : أنا الممضى أسفله الأستاذ.....الموثق ب.....أشهد بأن هذه النسخة المحررة فيصفحات مطابقة
تماما للأصل وللنسخة المعدة لتلقي تأشيرة الشهر العقاري وأشهد كذلك بأن الهوية الكاملة للأطراف المذكورين أعلاه في
هذه الوثيقة قد تم التحقق فيها كما ينبغي من طرفنا ، وأنهم من جنسية جزائرية وكاملوا الأهلية طبقا للمادة 65 من المرسوم
76/63 المؤرخ في:1976/03/25.....

يوم : ... / ... /

الموثق

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

ولاية:

دائرة :

بلدية :

شهادة الحياة

ان رئيس المجلس الشعبي البلدي لبلدية

- بمقتضى الامر رقم 75 - 58 المؤرخ في 20 رمضان عام 1395 الموافق ل 26 سبتمبر سنة 1975 والمتضمن القانون المدني ، المعدل والمتمم.

- و بمقتضى الأمر 75-74 مؤرخ في 08 ذي القعدة عام 1395 الموافق ل 12 نوفمبر سنة 1975 و المتضمن إعداد مسح الاراضي العام و تأسيس السجل العقاري.

- و بمقتضى القانون 25/90 المؤرخ في اول جمادي الاول عام 1411 الموافق ل 18 نوفمبر 1990 و المتضمن التوجيه العقاري.

- و بمقتضى القانون 30/90 المؤرخ في جمادى الاولى عام 1411 الموافق ل 01 ديسمبر 1990 و المتضمن قانون الأملاك الوطنية
- و بمقتضى المرسوم رقم 83 / 352 المؤرخ في 08 شعبان عام 1403 الموافق ل 21 ماي 1983 الذي يسن إجراء إثبات التقادم المكتسب و إعداد عقد الشهرة المتضمن الاعتراف بالملكية.- و بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 91-254 مؤرخ في 15 محرم عام 1412 الموافق ل 27 جويلية 1991، الذي يحدد كيفية إعداد شهادة الحياة و تسليمها، المحدثه بموجب المادة 39 من القانون رقم 90-25 المؤرخ في 18/11/1990 و المتضمن التوجيه العقاري
- و بمقتضى محضر إثبات غياب الاعتراض على شهادة الحياة، المحرر من طرفنا نحن بتاريخ

- و بمقتضى مخطط العقار المرفق بنسخة من هذه الشهادة ...

يقرر ما يلي:

المادة الاولى : يعترف بصفة الحياة للشخص (أو للأشخاص) المذكور (أو المذكورين) في العمود الاول من الجول اللاحق ، المذكور في العمود الثاني من الجول نفسه حسب النسب المذكور في العمود الثالث .

المادة الثانية : لا تعدل شهادة الحياة هذه من الصفة القانونية للعقار .

حرر ب : في

مكتب :

سجل بتاريخ : في الجزء

الصفحة : الرقم

مفتش التسجيل :

العقارية : نشر بتاريخ

:

تعين الاشخاص	تعين العقار

ملحق رقم: 07

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة المالية
المديرية العامة للأموال الوطنية
مديرية الحفظ العقاري لولاية

سند الملكية

المحافظ العقاري ل :

بمقتضى القانون رقم 02/07 مؤرخ في 9 صفر عام 1428 الموافق ل 27 فيفري سنة 2007 يتضمن تأسيس اجراء لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري لا سيما المادة 16 منه :

- نظرا لمقرر التقييم العقاري المؤرخ في / / رقم ، المشهر في/...../..... مجلد رقم...

يعد سند الملكية هذا لفائدة :

تعيين المالك (01)

اللقب : الإسم : اسم الاب :
تاريخ ومكان الولادة :
المهنة : الجنسية :
العنوان :
الحصة في حالة الشيوخ :

تعيين العقار

بلدية :
الشارع :
قسم المسحي رقم : الحصة رقم : الطبيعة :
المساحة : هكتار أر ستيار .
الحدود : - الشمال
- الجنوب
- الشرق
- الغرب

قيمة العقار

قيم العقار بثمان قدره : (بالأحرف) (بالأرقام)

أعباء وشروط

يصرح المالك (او الملاك) أنه (م) مطلع (ين) على احكام المادة 18 من القانون رقم 02/07 مؤرخ في 9 صفر عام 1428 الموافق ل 27 فيفري سنة 2007 ، المذكور اعلاه .

إشهاد

سند الملكية هذا مصادق عليه طبقا للمحتوى مقرر التقييم العقاري المشهر والمذكور أعلاه.
سند معد / /

إمضاء وختم المحافظ العقاري

عمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية رقم

المراجع

قائمة المراجع

الكتب المتخصصة:

- حمدي باشا عمر، نقل الملكية العقارية، دار هومة، الجزائر، 2009، بدون طبعة.
- طلبة ليلى، الملكية العقارية الخاصة وفقا لأحكام التشريع الجزائري، دار هومة للنشر
الجزائر، 2011، الطبعة الثانية.
- حمدي باشا عمر، حماية الملكية العقارية الخاصة، دار هومة للنشر، الجزائر، 2004، بدون طبعة.
- بن عبيدة عبد الحفيظ، إثبات الملكية العقارية و الحقوق العينية العقارية في التشريع الجزائري،
دار هومة للنشر، الجزائر، 2009، الطبعة السادسة.
- محمودي عبد العزيز، آليات تطهير الملكية العقارية في التشريع الجزائري، منشورات بغدادي
الجزائر، 2009، بدون طبعة.
- حمدي باشا عمر، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة، دار هومة للنشر، الجزائر، بدون سنة نشر
بدون طبعة.

الكتب العامة:

- أبو هبة نجوى، التوقيع الإلكتروني، دار النهضة، القاهرة، بدون سنة نشر، بدون طبعة.
- أحمد هندي، قانون المرافعات المدنية والتجارية-الخصومة-الطعن-الحكم، دار الجامعة الجديدة
للنشر، 1997، بدون طبعة.
- بوشير محند أمقران، قانون الإجراءات المدنية- نظرية الدعوى- نظرية الخصومة- الإجراءات
الاستثنائية، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2011، بدون طبعة.
- بوشنافة جمال، شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري، دار الخلدونية، الجزائر، 2006
الطبعة الأولى.

-
- بعلي محمد الصغير، القرارات الإدارية، دار العلوم، عنابة، 2005، بدون طبعة.
- بعلي محمد الصغير، العقود الإدارية، دار العلوم، عنابة، 2005، بدون طبعة.
- حمدي باشا عمر، محررات شهر الحيازة، دار هومة للنشر، الجزائر، 2004، بدون طبعة.
- حمدي باشا عمر، عقود التبرعات-الهيئة-الوصية-الوقف، دار هومة، الجزائر، 2004، بدون طبعة.
- حمدي باشا عمر/ ليلي زروقي، المنازعات العقارية، دار هومة، الجزائر 2007، بدون طبعة.
- خلفوني مجيد، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، دار هومة، الجزائر، 2007، الطبعة الأولى.
- خلفوني مجيد، العقار في القانون الجزائري، دار الخلدونية، الجزائر، 2012، بدون طبعة.
- رمول خالد، الإطار القانوني و التنظيمي لأمالك الوقف في الجزائر، دار هومة، الجزائر، 2006
الطبعة الثانية.
- سايس جمال، الاجتهاد الجزائري في القضاء العقاري، كليك للنشر، الجزائر، 2009، الطبعة
الأولى.
- عجة الجيلالي، مدخل للعلوم القانونية- نظرية الحق، بارقي للنشر، الجزائر، 2009، بدون طبعة.
- عفيف شمس الدين، الوسيط في شرح القانون العقاري، منشورات زين الحقوقية، الجزء الأول
2011، الطبعة الثانية.
- علوي عمار، الملكية و النظام العقاري في الجزائر، دار هومة، الجزائر، 2006، الطبعة الرابعة.
- الفيلاي علي، الالتزامات النظرية العامة للعقد، موفم للنشر، الجزائر، 2005، الطبعة الثانية.
- لباد ناصر، الوجيز في القانون الإداري، دار لباد للنشر، سطيف، 2007، الطبعة الثانية.
- . محمودي عبد العزيز/حاج على عيسى، إجراءات تفعيل الحيازة كآلية لتسليم عقود الملكية في
القانون العقاري الجزائري، منشورات بغداددي، الجزائر، بدون سنة النشر، الطبعة الأولى.

محمد صبري السعدي، الوجيز في شرح القانون المدني-الإثبات في المواد المدنية و التجارية، دار الهدى، الجزائر، 2009، بدون طبعة.

مراحي ريم، دور المسح العقاري في إثبات الملكية العقارية في التشريع الجزائري، منشورات بغدادي، الجزائر، 2009، بدون طبعة.

مندر عبد الكريم القضاة، أحكام الوقف-دراسة قانونية فقهية مقارنة بين الشريعة و القانون، دار الثقافة للنشر و التوزيع، الأردن، 2011، الطبعة الأولى.

نبيل إسماعيل عمر/ أحمد خليل، قانون المرافعات المدنية و التجارية، دار الجامعة الجديدة للنشر 1997، بدون طبعة.

الرسائل:

رحايمية عماد الدين، الوسائل القانونية لإثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2014/03/15.

. محمودي عبد العزيز، تطهير الملكية العقارية غير الممسوحة في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه في القانون الخاص، جامعة سعد دحلب، البلدة، 2008.
عبان عبد الغني، السندات الإدارية و القضائية المثبتة لحق الملكية العقارية، مذكرة لنيل إجازة المدرسة العليا للقضاء، مديرية التداريب، الدفعة الثامنة عشر، 2010/2007.

عبد الرحمان، ليندة إثبات الملكية العقارية في المناطق غير الممسوحة، مذكرة تخرج لنيل شهادة المدرسة العليا للقضاء، الدفعة السابعة عشر، 2009/2006، الجزائر.

أرحمون نورة، إثبات الملكية العقارية الخاصة، رسالة ماجستير فرع المسؤولية المهنية، كلية الحقوق جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2012.

بوزيتون عبد الغني، المسح العقاري في تثبيت الملكية العقارية في التشريع الجزائري، رسالة ماجستير في القانون العقاري، كلية الحقوق، جامعة قسنطينة، 2010/2009.

.روبيصات مسعود، نظام السجل العقاري في التشريع الجزائري، رسالة ماجستير في القانون العقاري، كلية الحقوق، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2009/2008.

.زبدة عبد النور، آليات ضبط سندات الملكية العقارية الخاصة، رسالة ماجستير في القانون العقاري، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 1، 2011/2010.

.صرادوني رفيقة، ضمانات الملكية العقارية الخاصة في الجزائر، رسالة ماجستير في قانون الإجراءات الإدارية، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2013/12/15.

.ميسون زهوين، اكتساب الملكية عن طريق الحيازة، رسالة ماجستير في القانون العقاري، كلية الحقوق، جامعة منتوري، قسنطينة، 2007/2006.

.سدي العلجة، السندات المثبتة للملكية العقارية في التشريع الجزائري، مذكرة ماستر في القانون العقاري، كلية الحقوق، جامعة الدكتور يحي فارس، المدية، 2012/2011.

.قاسمية ابتسام، وسائل حماية الملكية العقارية الخاصة، مذكرة ماستر في القانون العقاري، كلية الحقوق، جامعة الدكتور يحي فارس، المدية، 2014/2013.

.وزاني حميد، وسائل إثبات الملكية العقارية في التشريع الجزائري، مذكرة ليسانس في القانون العقاري، جامعة الدكتور يحي فارس، المدية، 2013/2012.

المحاضرات و الملتقيات و المقالات:

.بابا أوسماعيل يوسف، محاضرات في مقياس طرق الإثبات، مستوى السنة الثانية ماستر، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة غرداية، 2015/2014.

.زرباني محمد مصطفى، محاضرات في مقياس قانون الملكية العقارية، مستوى أولى ماستر، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة غرداية، 2014/2013.

.قمرابي عبد السلام، ملتقى لتكوين الطلبة لنيل شهادة الليسانس في الحقوق بعنوان "سندات إثبات الملكية العقارية الخاصة"، فوج رقم 41، جامعة فرحات عباس، سطيف، 2005.

مطبوعة "تقنيات التحقيق العقاري" صادرة عن المديرية للأموال الوطنية، وزارة المالية، سبتمبر 2007.

مجيد خلفوني، الدفتر العقاري، مقال منشور في مجلة الموثق، العدد 8، سنة 2008.

القوانين و الدساتير:

دستور 1996 المعدل بموجب القانون رقم 19/08، جريدة رسمية العدد 63، لسنة 2008.

القانون 63/65 المؤرخ في 1995/04/08 المتضمن قانون المالية لسنة 1966، جريدة رسمية لسنة 1965، العدد 29.

القانون رقم 11/84 المؤرخ في 1984/06/09 المتضمن قانون الأسرة المعدل و المتمم بالأمر رقم 02/05 المؤرخ في 2005/02/27، جريدة رسمية لسنة 2005، العدد 15، و الموافق بالقانون رقم 09/05 المؤرخ في 2005/05/04، جريدة رسمية لسنة 2005، العدد 43.

القانون 10/91 المؤرخ في 1991/04/27 المتضمن قانون الأوقاف، جريدة رسمية 1991 العدد 21، المعدل و المتمم بالقانون 07/01، المؤرخ في 2001/05/22، جريدة رسمية لسنة 2001 العدد 29، و بالقانون 10/02 المؤرخ في 2002/12/14، جريدة رسمية لسنة 2002، العدد 83.

. القانون 02/07 المؤرخ في 2007/02/27 المتضمن تأسيس إجراء معاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري، جريدة رسمية لسنة 2007، العدد 15.

. القانون 09/08 المؤرخ في 2008/02/25 المتضمن قانون الإجراءات المدنية و الإدارية، جريدة رسمية لسنة 2008، العدد 21.

الأوامر:

الأمر 91/70 المؤرخ في 1970/12/15 المتضمن قانون التوثيق، جريدة رسمية لسنة

1970، العدد 107. (ملغى)

الأمر رقم 73/71 المؤرخ في 1971/11/08 المتضمن قانون الثورة الزراعية، جريدة رسمية لسنة 1971، العدد 97.

الأمر 58/75 المؤرخ في 1975/09/26 المتضمن القانون المدني الجزائري، جريدة رسمية 1975، العدد 78، المعدل والمتمم بالأمر رقم 05/07 المؤرخ في 2007/05/13، جريدة رسمية لسنة 2007، العدد 31.

الأمر 74/75 المؤرخ في 1975/12/12 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري، جريدة رسمية لسنة 1975، العدد 12 المعدل و المتمم.

المراسيم:

المرسوم التنفيذي 32/73 المؤرخ في 1973/01/05 المتضمن إثبات الملكية العقارية الخاصة جريدة رسمية لسنة 1973، العدد 15.

المرسوم التنفيذي 62/76 المؤرخ في 1976/03/25 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام، جريدة رسمية لسنة 1976، العدد 23.

المرسوم التنفيذي 63/76 المؤرخ في 1976/03/15 المتعلق بتأسيس السجل العقاري، جريدة رسمية لسنة 1976، العدد 23.

المرسوم التنفيذي 352/83 المؤرخ في 1983/05/21 المتعلق بإجراءات التقادم و إعداد عقد الشهرة المتضمن الاعتراف بالملكية، جريدة رسمية لسنة 1983، العدد 21.

المرسوم التنفيذي 254/91 المؤرخ في 1991/07/07 المتضمن كفيات إعداد شهادة الحياة وتسليمها، جريدة رسمية لسنة 1991، العدد 36.

المرسوم 123/93 المؤرخ 1993/05/19 المعدل و المتمم للمرسوم 63/76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري، جريدة رسمية لسنة 1993، العدد 34.

المرسوم التنفيذي 147/08 المؤرخ في 2008/05/19 المتعلق بعمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية، جريدة رسمية لسنة 2008، العدد 26.

القرارات:

- .القرار رقم 40097 المؤرخ في 1989/06/03، مجلة قضائية لسنة 1992، العدد 01.
- .القرار رقم 103056 المؤرخ في 1994/11/09، نشرة القضاة لسنة 1997، العدد 51.
- .القرار رقم 136156 المؤرخ في 1997/02/18، مجلة قضائية لسنة 1997، العدد 01.
- .القرار رقم 148541 المؤرخ في 1997/05/23، مجلة قضائية لسنة 1997، العدد 01.
- .القرار رقم 160350 المؤرخ في 1997/12/23، مجلة الاجتهاد القضائي لغرفة الأحوال الشخصية، لسنة 2001، عدد خاص.
- .القرار رقم 234655 المؤرخ في 1999/11/16، مجلة الاجتهاد القضائي لغرفة الأحوال الشخصية، لسنة 2001، عدد خاص.
- .القرار رقم 197920 المؤرخ في 2000/06/28، مجلة الاجتهاد القضائي لسنة 2004، عدد خاص.
- .القرار الصادر عن الغرفة العقارية للمحكمة العليا المؤرخ في 2012/06/14، مجلة المحكمة العليا لسنة 2012، العدد 02.

التعليمات و المذكرات:

- .التعليمة رقم 16 المؤرخة في 1998/05/24 المتعلقة بسير عمليات مسح الأراضي و الترقيم العقاري الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية ووزارة المالية.
- .المذكرة رقم 689 مؤرخة في 1995/02/12 الصادرة عن مديرية أملاك الدولة.

الشكر

الإهداء

ملخص

مقدمة: أ.ب.ت.ث

12..... الفصل الأول: المحررات الخاصة المثبتة للملكية العقارية الخاصة

12..... المبحث الأول: المحررات العرفية المثبتة للملكية العقارية الخاصة

13..... المطلب الأول: تعريف العقد العرفي

15..... المطلب الثاني: شروط العقد العرفي

15..... الفرع الأول: الكتابة

16..... الفرع الثاني: التوقيع

18..... المطلب الثالث: القوة الثبوتية للعقد العرفي

18..... الفرع الأول: حجية العقد العرفي قبل صدور قانون التوثيق

21..... الفرع الثاني: حجية العقد العرفي بعد صدور قانون التوثيق

23..... المبحث الثاني: المحررات التوثيقية المثبتة للملكية العقارية الخاصة

23..... المطلب الأول: تعريف العقود التوثيقية

24..... المطلب الثاني: شروط العقد التوثيقي

24..... الفرع الأول: صدور العقد من موظف عام أو ضابط عمومي أو شخص مكلف بخدمة عامة

- 25.....الفرع الثاني: صدور العقد من الموظف العام في حدود السلطة و الاختصاص.
- 27.....الفرع الثالث: مراعاة الشكل و الموضوع في العقود التوثيقية.
- 27.....المطلب الثالث: أنواع العقود التوثيقية.
- 28.....الفرع الأول: العقود الرسمية.
- 29.....الفرع الثاني: العقود الإحتفائية.
- 30.....الفرع الثالث: العقود التصريحية.
- 37.....الفصل الثاني: المحررات الإدارية و القضائية المثبتة للملكية العقارية الخاصة.
- 37.....المبحث الأول: المحررات الإدارية المثبتة للملكية العقارية الخاصة.
- 38.....المطلب الأول: الدفتر العقاري كسند إداري لإثبات الملكية العقارية الخاصة.
- 38.....الفرع الأول: تعريف الدفتر العقاري.
- 41.....الفرع الثاني: حجية الدفتر العقاري.
- 41.....الفرع الثالث: الطبيعة القانونية للدفتر العقاري.
- 45.....المطلب الثاني: شهادة الحياة كسند إداري لإثبات الملكية العقارية الخاصة.
- 45.....الفرع الأول: تعريف شهادة الحياة.
- 48.....الفرع الثاني: شروط إعداد شهادة الحياة.
- 50.....الفرع الثالث: إجراءات إعداد و تسليم شهادة الحياة.
- 51.....المطلب الثالث: التحقيق العقاري كسند إداري لإثبات الملكية العقارية الخاصة.
- 52.....الفرع الأول: تعريف إجراء التحقيق العقاري.

- 53.....الفرع الثاني: إصدار سند الملكية في إطار التحقيق العقاري.
- 54.....المبحث الثاني: السندات القضائية المثبتة للملكية العقارية الخاصة.
- 54.....المطلب الأول : الأحكام و القرارات القضائية المثبتة للملكية العقارية الخاصة .
- 54.....الفرع الأول : تعريف الأحكام و القرارات القضائية.
- 55 الفرع الثاني :أنواع السندات المثبتة للملكية العقارية الخاصة.
- 61.....المطلب الثاني: شهر السندات القضائية والآثار المترتبة عنه .
- 61.....الفرع الأول : شهر السندات القضائية .
- 63.....الفرع الثاني : الآثار المترتبة عن شهر السندات القضائية .

خاتمة

قائمة الملاحق

قائمة المراجع