

## الفصل الأول: إثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري

المقصود بإثبات حق الملكية العقارية الخاصة هو أن يملك الشخص سند قانوني يفيد أنه هو صاحب الحق فعلا، فإما أن يكون هذا السند صادر عن خصمه يفيد ثبوت الملكية له كأن يكون عبارة عن عقد مدني أو عقد إداري أو حكم أو قرار قضائي وغير ذلك من التصرفات القانونية الصادرة من مدعي الملكية، دون اعتبار ما إذا كان قد صدر من مالك أو من غير مالك فسند الملكية بهذا المعنى يفيد احتمالا راجحا بثبوت الملكية لمن صدر له<sup>1</sup> وإما أن يستعمل صاحب الحق ذلك السند في معاملاته اليومية.

إن التغييرات والتي وقعت منذ الاستقلال حتى صدور قانون الثورة الزراعية في 1971<sup>2</sup> ميزت هذه الفترة بوقائع قلبت تماما معطيات المشكلة العقارية ففي كل مرحلة من المراحل التاريخية التي مر بها النظام العقاري في الجزائر كانت مشكلة إثبات الملكية العقارية تزداد نظرا للأثر المضاعف لحدود حق الملكية العقارية الخاصة هذا من جهة، أضف إلى ذلك أن القانون المتعلق بالثورة الزراعية نص على تأسيس مسح الأراضي العام طبقا للأمر 74/75<sup>3</sup> للبلاد يعكس هذا بكل وضوح لقاعدة تقنية وقانونية ثابتة وكركيمة مادية لنظام عقاري قائم على قواعد أكثر وثوقا والهدف من ذلك إنشاء دفتر عقاريا يعد كسند مثبت للملكية العقارية هذا من جهة أخرى، فكان أول مبدأ مؤسس للسياسة العقارية هو ضرورة إنشاء علاقة قانونية دائمة بين المالك والملكية ويتمثل ذلك الرباط في السند المثبت لتلك الملكية العقارية.

---

<sup>1</sup> - إكرام فالح الصواف. الحماية الدستورية والقانونية في حق الملكية الخاصة. ط1، دار هزان للنشر والتوزيع، الأردن 2010، ص: 96 و97.

<sup>2</sup> - الأمر رقم 73/71 المؤرخ في 11/08/1971 المتضمن قانون الثورة الزراعية، الجريدة الرسمية العدد 97 المؤرخة في 30/11/1971.

<sup>3</sup> - الأمر رقم 74/75 المؤرخ في 12/11/1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، الجريدة الرسمية، العدد 92 المؤرخة في 18/11/1975.

بناء على ما تقدم ما هي سندات إثبات الملكية العقارية الخاصة في ظل تطبيق الأمر 74/75 وفي غياب هذا الأخير ؟ وهل وفق المشرع في تصنيف هذه السندات مما يضمن إستقرار المعاملات العقارية؟ لذا سنحاول في هذا الفصل أن نتطرق إلى نقطتين أساسيتين تقسمان هذا الفصل إلى مبحثين، المبحث الأول نتطرق فيه إلى إثبات الملكية العقارية الخاصة في المناطق التي لم تشملها عملية المسح، ثم إثبات الملكية العقارية الخاصة في المناطق التي شملتها عملية المسح وهذا ما سنبينه في المبحث الثاني منه كل هذا بشيء من التفصيل وهذا من خلال المطالب والفروع التي تندرج تحت كل مبحث على حدى.

## المبحث الأول: إثبات الملكية العقارية الخاصة في المناطق التي لم تشملها

### عملية المسح.

بالرجوع إلى الأمر رقم 58/75 المؤرخ في 1975/09/26 المتضمن القانون المدني والمعدل والمتمم نجد أن المشرع الجزائري نص في الفصل الثاني من الباب الأول ضمن الكتاب الثالث على طرق كسب الملكية العقارية في التشريع الجزائري بصفة عامة، إبتداء أو انتقالاً<sup>1</sup> أو ما تعرف بطرق الكسب الأصلية وطرق الكسب المشتقة فالأولى تمثل كسب الحق ابتداء وبالتالي تؤدي إلى إنشاء الحق والثانية تمثل كسب الحق تلقائياً من صاحب سابق لهذا الحق وهي تؤدي إلى انتقال الحق<sup>2</sup>. فحق الملكية وفقاً لهذه الطرق إما أن يكتسب عن طريق التصرفات القانونية أو بالواقعة المادية بالإضافة إلى الحكم القضائي والعقد والقرار الإداري. مهما كانت تلك التصرفات التي تكون منشأة أو معدلة أو مصرحة لحق الملكية العقارية أو الحقوق العينية للصيقة بها فإنها في الأخير تشكل سندات مثبتة لها وهذه الأخيرة هي ما يتذرع به الشخص لبيان حينها أنه صاحب ذلك الحق. كما توجد طرق أخرى تتعلق باكتساب حق الملكية العقارية الخاصة وهي تملك الخواص للعقارات التابعة للأموال الوطنية الخاصة<sup>3</sup>.

<sup>1</sup> - مصطفى محمد الجمال. نظام الملكية. ط2، الفتح للطباعة والنشر، الاسكندرية، 2000، ص263.

<sup>2</sup> - شوقي بناسي. نظرية الحق في القانون الوضعي الجزائري (دراسة مقارنة بأحكام الفقه الاسلامي والتشريع المصري واجتهادات القضاء الفرنسي). ط1، دار الخلدونية، الجزائر، 2010، ص625.

<sup>3</sup> - ليلي طلبية. الملكية العقارية الخاصة وفقاً لأحكام التشريع الجزائري.(د.ط)، دار هومو للطباعة والنشر، الجزائر، 2010، ص64.

بالرجوع إلى المادة 29 من القانون رقم 25/90 المؤرخ في 18/11/1990 المتضمن قانون التوجيه العقاري على أنه >> يثبت الملكية الخاصة للأملاك العقارية والحقوق العينية عقد رسمي يخضع لقواعد الإشهار العقاري<<.

و بغض النظر عن هذه المادة فإن شتى القوانين التي تحكم العقار نستخلص منها أنه يوجد عدة أنواع من السندات المثبتة للملكية العقارية الخاصة التي لم تشملها عملية المسح بعد، إذ يمكن تصنيفها إلى أربعة أقسام بالنظر إلى طبيعة وصفة السند المحرر بها<sup>1</sup>، وهذا ما سنتطرق له من خلال السندات التوثيقية في المطلب الأول، وفي المطلب الثاني السندات العرفية، ثم السندات القضائية في مطلب ثالث، والمطلب الرابع نبين فيه السندات الإدارية.

### المطلب الأول: السندات التوثيقية

نقصد بمصطلح التوثيق التثبيت بقوة وحكمة وائتمان<sup>2</sup> وسميت بذلك كون الموثق وبالدرجة الأولى هو من يسهر على توثيق اتفاقات الأفراد على اختلاف أنواعها<sup>3</sup> وهذا بتحريره تلك السندات. ولهذا نظم المشرع المعاملات العامة بين الأفراد فقام بتطوير الأنظمة التوثيقية بغرض مراقبة حركات الأموال في المجتمع.

طبقا لنص المادة الثالثة (03) من القانون رقم 02/06 المؤرخ في 20/02/2006 المتضمن تنظيم مهنة التوثيق على أن الموثق ضابط عمومي يتولى تحرير العقود في شكلها الرسمي فيما بين الأشخاص، والتالي هو من يتلقى السندات الرسمية لكن ضباط الحالة المدنية والمحضرين القضائيين والقناصل بالخارج والولاية بالنسبة للعقود الإدارية. فالسندات التوثيقية هي شكل من أشكال العقود الرسمية وبالتالي هي سندات رسمية تكون في شكل عقود توثيقية والتي يثبت فيها موظف أو ضابط عمومي أو شخص مكلف بخدمة عامة ما تم لديه أو ما تلقاه من ذوي الشأن وذلك طبقا للأشكال القانونية وفي حدود سلطته واختصاصه وهذا ما نصت عليه المادة 324 من القانون المدني الجزائري

---

<sup>1</sup> يوسف دلاندة. الملتقى الجهوي المنظم من طرف الغرفة الجهوية بعنوان " عقود وأدوات التعمير والجرائم الواقعة على العقار " مداخلة بعنوان " الحماية الجزائرية للملكية العقارية بدون سند بين نصوص القانون والاجتهاد القضائي ". مجلس قضاء باتنة، موثقي ناحية الشرق، ص2.

<sup>2</sup> الغرفة الجهوية للغرب، " علاقة القضاء بالتوثيق"، مقال منشور بمجلة الموثق، دورية داخلية متخصصة، العدد السادس، أبريل 1999، ص32.

<sup>3</sup> أنظر: أحمد ميدي. الكتابة الرسمية كدليل إثبات في القانون المدني الجزائري. (د.ط)، دار هومه للطباعة والنشر، (د.س.ن)، ص18.

عند تعريفها للورقة الرسمية. ولم يكتف المشرع الجزائري باشتراط الرسمية في العقود الواردة على العقارات أو الحقوق العقارية بل ذهب إلى أبعد من ذلك حيث تدخل في تنظيم شكل العقد ذاته<sup>1</sup>.

بالرغم أن المشرع استعمل مصطلح العقد وهذا للدلالة على وسيلة الإثبات المكتوبة المعدة سلفاً للإثبات، وهو يشمل بهذا المعنى العقد الرسمي والعقد العرفي. كون أن الالتباس يقع في مدلول كلمة (العقد) التي تستعمل للدلالة على الاتفاق بمفهوم المادة (54) من القانون المدني الجزائري كتصرف قانوني وتستعمل للدلالة على الكتابة المعدة لإثبات التصرف بمفهوم المادة 324 السالفة الذكر وما يليها. بينما استعمل كلمة الورقة أو الأوراق فيما عدا ذلك من الكتابات غير المعدة أصلاً للإثبات كالرسائل والبرقيات والأوراق التجارية في المادة 329 من القانون المدني الجزائري وما يليها.

كما استعمل أيضاً في النص العربي عبارة الورقة الرسمية للدلالة على العقد الرسمي مثلما هو الحال في المادتين 325 و 326 من القانون المدني الجزائري، في حين أن الشراح وفقهاء القانون استعملوا لفظي (الورقة) و(السند) معاً للدلالة على نفس المعنى أي العقد الرسمي، فلفظ الورقة أعم وأشمل يندرج تحته جميع الأدلة المكتوبة سواء كانت معدة للإثبات أصلاً أو لم تكن كذلك.

أما لفظ (السند) يشمل إلا الأدلة المكتوبة المعدة أصلاً للإثبات ويشمل لفظ السند بهذا المعنى كلا من (العقد الرسمي) و(العقد العرفي) بمفهوم أحكام المواد 324 و 327 من نفس القانون وما يليها<sup>2</sup>. فالسند هو وثيقة أو محرر يبين الوضعية القانونية للعقار في وقت معين ويذل على ملكية هذا العقار أو على حق عيني عقاري.

ويحرر وفقاً للإجراءات الشكلية التي حددتها النصوص السارية المفعول عند تاريخ تحرير السند<sup>1</sup>.

---

<sup>1</sup> \_ كاتي أحمد. " شروط انعقاد بيع العقار وشروط انتقال ملكية العقار ". مقال منشور بمجلة الموثق، دورية داخلية متخصصة، العدد العاشر، ماي 2000، ص 40.

<sup>2</sup> \_ زيتوني عمر. " حجية العقد الرسمي ". مقال منشور بمجلة الموثق، دورية متخصصة صادرة عن الغرفة الوطنية، العدد الثالث، سبتمبر\_أكتوبر 2001، ص 35.

وفيما يتعلق بالسندات التوثيقية المثبتة للملكية العقارية الخاصة هي عقود توثيقية في الأصل وهذه الأخيرة هي إحدى مظاهر العقود الرسمية، إذ تتمثل هذه السندات التوثيقية في: عقود المعاملات العقود الاحتمالية، العقود التصريحية<sup>2</sup> بالرغم أنها تعتبر جميعها عقود توثيقية ولكنه مجرد تقسيم فقهي فقط فهي عقود أضفي عليها هذه التسميات للتمييز بينها . سنفرد لكل نوع من هذه السندات فرع.

### الفرع الأول: عقود المعاملات

عبارة عن عقود رسمية كما رأينا ذلك عند تعريفنا للعقد الرسمي، فعقود المعاملات هي عقود شكلية بقوة القانون وقد نص عليها المشرع الجزائري في المادة 324 مكرر 1 من ق م ج، ويتمثل واجب الموثق في التحري في جميع شروطها العامة والخاصة والتحقق من مطابقتها للقانون والتشريعات الجاري العمل بها ومناطق مسؤوليته فيها تحقيق غاية<sup>3</sup>، وأكثر عقود المعاملات تداولاً هي عقد البيع وعقد المقايضة، سنتطرق أولاً لعقد البيع ثم عقد المقايضة ثانياً.

#### أولاً: عقد البيع

عرفته المادة 351 من القانون المدني الجزائري، وهو عقد رسمي، أما عقد البيع المنصب على عقار يعد أهم السندات التوثيقية الرسمية التي تثبت الملكية العقارية إذ بموجبه يقوم البائع بنقل ملكية عقار إلى المشتري مقابل ثمن نقدي يدفع أمام الموثق وهو ما نستنتجه من نص المادة 324 مكرر 1 من ق م ج.

بمعنى أنه حتى تصبح عقود البيع الواردة على العقارات والحقوق العقارية الأخرى يجب تدخل الموثق الذي يضفي على إرادة كل من البائع والمشتري الصفة الرسمية وإلا كان العقد باطلاً بطلاناً مطلقاً وهذا ما نصت عليه المادة 324 مكرر 1 من ق م ج، ولأن إعطاء الصبغة الرسمية للعقود أصلاً من احتكار الموثق بالتالي هو شاهد ممتاز<sup>4</sup>.

---

<sup>1</sup> أنظر: أحمد ميدي. المرجع السابق، ص 14 وما بعدها.

<sup>2</sup> عمر حمدي باشا. حماية الملكية العقارية الخاصة. ط6، دار هومو للطباعة والنشر، الجزائر، 2006، ص29.

<sup>3</sup> مقال "علاقة القضاء بالتوثيق"، المرجع السابق، ص33.

<sup>4</sup> عبيد الله مسعود. " من يعطي الصبغة الرسمية للعقد التوثيقي؟". مقال منشور بمجلة الموثق، دورية داخلية متخصصة، العدد الثامن، نوفمبر 1999، ص06.

و العقد الذي يحرره الموثق ويفرغ فيه إرادة الطرفين المتعاقدان طبقاً للأشكال والإجراءات المحددة قانوناً لأن عقد البيع له خصائصه وشروطه وإجراءاته<sup>1</sup>.

و يجب أن ينشأ العقد صحيحاً بتوفر جميع أركانه من رضا ومحل والسبب وبضيف المشرع بالنسبة لعقد البيع المنصب على عقار خاصة ركناً رابعاً وهو الشكلية، على أنه لا تنتقل ملكية العقار المبيع إلى المشتري إلا بعد احترام الإجراءات الشكلية طبقاً للمادة 793 من القانون المدني الجزائري، وهو الإجراء الذي يقوم به الموثق قبل تسليم عقد البيع الرسمي إلى صاحبه والمثبت لملكته للعقار ونقصد بالشكلية هنا إضافة إلى أن يكون عقد البيع المنصب على عقار محرر من قبل ضابط عمومي يجب مراعاة إجراءات تسجيل على مستوى مفتشية التسجيل والطابع إلا ما استثني بنص قانوني صريح أو قانون التسجيل<sup>2</sup>.

كما يجب مراعاة إجراءات الشهر العقاري وهو ما نصت على ذلك المادة 793 من ق م ج<sup>3</sup> وتتص المادة 15 من الأمر 74/75 على أن << كل حق للملكية وكل حق عيني آخر يتعلق بعقار لا وجود له بالنسبة للغير إلا من تاريخ يوم إشهارهما في مجموعة البطاقات العقارية... >>

والمادة 16 من نفس الأمر << أن العقود الإرادية والاتفاقات التي ترمي إلى إنشاء أو نقل أو تصريح أو تعديل أو انقضاء حق عيني، لا يكون لها أثر حتى بين الأطراف إلا من تاريخ نشرها في مجموعة البطاقات العقارية >> في حين أن المادة 13 من نفس الأمر كذلك التي توجب على الموثقين أو كتاب الضبط أو كتاب العقود الإدارية بحسب الحالة أن يودعوا لزوماً من أجل تأسيس مجموعة البطاقات العقارية لدى المصلحة المكلفة بالسجل العقاري جدولاً محرراً على نسختين مرفقاً بجميع السندات والعقود المثبتة للملكية العقارات أو الحقوق العينية الأخرى. أما المادة 14 من الأمر 74/75 تضمنت إلزامية الإشهار في مجموعة البطاقات العقارية.

---

<sup>1</sup> - ينظر أكثر تفصيلاً: كاتي أمحمد. المرجع السابق، ص 40 وما بعدها.

<sup>2</sup> - وذلك خلال الآجال المحددة قانوناً تحت طائلة عقوبات جنائية يتحملها المحرر شخصياً وتكون كذلك عقوبة تأديبية ولا يترتب على عدم تسجيل العقد أي أثر بالنسبة لصحتها وحجيتها، كل هذا لتمكين إدارة الضرائب من مراقبة ومتابعة جميع التحويلات في الملكية العقارية خاصة وإعادة تقييماً وتحصيل الضرائب المترتبة عليها.

<sup>3</sup> - زيتوني عمر. المرجع السابق، ص: 40 و 41.

وبالرجوع إلى المرسوم رقم 63/76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري في المادة 90 منه بقولها:

>> ينبغي على الموثقين وكتاب الضبط والسلطات الإدارية أن يعملوا على إشهار جميع العقود أو القرارات القضائية الخاضعة للإشهار والمحركة من قبلهم أو بمساعدتهم وذلك ضمن الآجال المحددة في المادة 99 وبكيفية مستقلة عن إرادة الأطراف<sup>1</sup>.

كما نصت المادة من القانون رقم 25/90 المتضمن التوجيه العقاري على أنه >> يثبت الملكية الخاصة للأموال العقارية والحقوق العينية عقد رسمي يخضع لقواعد الإشهار العقاري.<<

العقد الوارد على العقار هو الأساس الذي يعتمد عليه في الشهر، فلا يتصور وجود الشهر مستقلا عن العقد الوارد على العقار<sup>2</sup>، فجميع الحقوق العينية الواردة على العقارات لا تنشأ ولا تزول ولا تنتقل فيما بين المتعاقدين أو غيرهم إلا بمراعاة إجراء الشهر بالرغم أنه إذا ما استوفى عقد البيع مثلا الشكلية المطلوبة دون شهره فهو يرتب التزامات شخصية بين المتعاقدين فلا يمكن القول بأنه مجرد من أية قيمة قانونية<sup>3</sup>. إن عقد البيع والبيع الأخرى كالوعد بالبيع والبيع في مرض الموت، بيع التركة

بيع الحقوق المتنازع فيها، بيع الحصة المشاعة، بيع ملك الغير وغيرها من البيوع العقارية، جميع العقود المحركة بشأنها تعتبر سندات مثبتة للملكية العقارية الخاصة.

كما يمكن القول بأن الشهر في السجل العقاري يصبح هو مصدر الحقوق العينية العقارية بغض النظر عن مصدر إنشائها أو نقلها أو تعديلها، بالرغم أن المشرع لم ينص على ذلك صراحة<sup>4</sup>. ومسألة شهر العقد من النظام العام يجوز للمحكمة إثارتها من تلقاء نفسها في حالة وجود نزاع وعلى كل

<sup>1</sup> \_ عبد الحفيظ بن عبيدة. إثبات الملكية العقارية والحقوق العينية العقارية في التشريع الجزائري. ط5، دار هومه للطباعة والنشر، الجزائر، 2006، ص: 59 و60.

<sup>2</sup> \_ ينظر أكثر تفصيلا: عادل عميرات. شهر العقد الوارد على العقار. مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير، كلية الحقوق والعلوم الاقتصادية، جامعة ورقلة، 2006، ص 107 وما بعدها.

<sup>3</sup> \_ إن العقود المبرمة والواردة على العقارات قبل الفاتح جانفي 1971 ترتب هذه الالتزامات الشخصية بين المتعاقدين ويعتبر التصرف صحيحا ويرتب آثاره لأن الرسمية لم تكن ضرورية في ذلك الوقت لكن لا يكون له آثار في مواجهة الغير إلا بعد أن يفرغ في الشكل الرسمي ويشهر و أما العقود المبرمة بعد جانفي 1971 يجب إفراغها في الشكل الرسمي وإلا كان التصرف في حد ذاته باطل وبالتالي لا يجوز إشهارها أو إثباتها بدعوى صحة التعاقد ومن ثم لا يرتب أثر عيني أو شخصي وإنما في حالة لجوئهم للقضاء يجب أن يعاد الأطراف إلى الحالة التي كانوا عليها قبل إبرام العقد ويرد الثمن إلى المشتري عملا بقاعد عدم جواز الإثراء بلا سبب.

<sup>4</sup> \_ عادل عميرات. المرجع السابق، ص: 114 و115.

درجات التقاضي<sup>1</sup>، ولهذا يعتبر المشرع الجزائري العقد غير المشهر لا ينقل الملكية بطبيعته ولو كان صادرا من المالك الحقيقي.

وبما أن عقد البيع يعد تصرفا قانونيا، فكل تصرف قانوني يصدر في ظل نظام الشهر العيني يعد قرينة قاطعة على الملكية بالنسبة للعقار أو للحق العيني موضوع الشهر ويصبح التصرف سليما خاليا من العيوب مهما كان مصدرها ومنه فالحق المقيد موجود بالنسبة للكافة يمكن الاحتجاج به مادام مقيد في السجل العيني<sup>2</sup>.

أما بالنسبة لحجية عقد البيع الرسمي المنصب على عقار في الإثبات إذ يتمتع بافتراض صحته قانونا كلما كان مظهره الخارجي يوحى بذلك وهذه القاعدة مكرسة بنص المادة 324 مكرر 5 من القانون المدني الجزائري والتي تنص على أنه >> يعتبر ما ورد في العقد الرسمي حجة حتى يثبت تزويره...<<

فصحة عقد البيع المنصب على عقار كسند مثبت لملكيته لصاحبه هو قرينة على سلامة السند المادية وصدور هذا السند ممن وقعه فالسند الرسمي بذلك حجة بسلامته المادية وحجة بصدوره ممن وقعه، حتى يثبت تزويره أو بطلانه، فلا يطلب ممن يتمسك بسند رسمي إثبات صحته أو إثبات صدوره ممن وقعه أو صدر منه، وإنما يطلب الإثبات ممن يدعي بخلاف ذلك<sup>3</sup>. إن عقد البيع المنصب على عقار هو سند له قوة الإثبات في ما تضمنه سواء بين الأطراف وورثتهم وذوي الشأن والغير ولا يجوز دحضها إلا إذا طعن فيها بالتزوير ممن له مصلحة في ذلك<sup>4</sup>. هذا بالنسبة للبيانات التي تدخل ضمن اختصاصات الضابط العمومي (الموثق) وعابنها بنفسه أما بالنسبة للبيانات الأخرى والتي حررها نقلا عن الأطراف المتعاقدة دون أن يتحقق منها، فإنه يجوز لهم الطعن فيها بطرق الطعن العادية<sup>5</sup>.

ثانيا: عقد المبادلة(عقد المقايضة)

<sup>1</sup> \_ علي فيلاي. "الشهر العقاري في ضوء القضاء الجزائري". مقال منشور بالمجلة الجزائرية، ج42، 2000 ص116.

<sup>2</sup> \_ حسن طوايبيبة. نظام الشهر العقاري الجزائري. مذكرة لنيل شهادة الماجستير، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 2001/2002، ص57.

<sup>3</sup> \_ زيتوني عمر. المرجع السابق، ص42.

<sup>4</sup> \_ "علاقة القضاء بالتوثيق"، المرجع السابق، ص37.

<sup>5</sup> \_ أحمد ميدي. المرجع السابق، ص46.

عرفته المادة 413 من القانون المدني الجزائري >> هو عقد يلتزم به كل من المتعاقدين أن ينقل الى الآخر على سبيل التبادل ملكية مال غير النقود<<.

وقد نص المشرع في المادة 415 من القانون المدني الجزائري على ان أحكام البيع تسري على المقايضة بالقدر الذي تسمح به طبيعة المقايضة وهو ما يتعلق بالثمن والشروط كون أنه اذا كان المقابل الذي يلتزم به أحد الطرفين مبلغا من النقود كان العقد بيعا أما اذا كان المقابل عقارا أو منقولاً كان العقد مقايضة<sup>1</sup>. كما أنه يخضع لأحكام الغبن في بيع العقار وبما أن الشكلية المطلوبة في عقد البيع هي الكتابة الرسمية فحتما ان عقد المقايضة يخضع بدوره للشكلية الرسمية تحت طائلة البطلان وبالتالي وجوب إثباته بعقد رسمي مشهر بالمحافظة العقارية. عملا بنص المادة 29 من قانون التوجيه العقاري رقم 25/90<sup>2</sup> وكذا خضوعه للتسجيل على مستوى مفتشية التسجيل والطابع سواء كانت مبادلة عقارات فيما بينها ذات القيمة المتساوية أو ذات القيمة غير المتساوية أو مبادلة عقار بنمقول<sup>3</sup> وبالتالي فهي تخضع للمادة 226 من قانون التسجيل<sup>4</sup>، لأنه بدون الإجراء الجبائي لا يتحقق الإجراء الشكلي (الرسمي) و لا يمتلك الشخص العقار وتكبح سلطاته إلى حين دفع رسوم التسجيل والشهر العقاري رغم أنه أفرغ التصرف في عقد رسمي ونفذ التزاماته<sup>5</sup>.

#### الفرع الثاني: العقود الاحتفائية.

حيث تنص المادة 325 مكرر 3 المعدلة بالقانون رقم 05-10 المعدل والمتمم للامر رقم 78-58 المتضمن القانون المدني على أنه: >> يتلقى الطاباط العمومي تحت طائلة البطلان العقود الاحتفالية بحضور شاهدين <<، المشرع الجزائري لم يعرف هذا النوع من العقود، إذ هي في الأساس عقود رسمية

---

<sup>1</sup> \_ محمد شريف عبد الرحمن \_ أحمد عبد الرحيم. مطول القانون المدني في عقد البيع. ط1، دار النهضة العربية، القاهرة، 2000، ص: 58 و59.

<sup>2</sup> \_ عمر حمدي باشا. نقل الملكية العقارية في ضوء آخر التعديلات وأحدث الأحكام.(د.ط)، دار هومه للطباعة والنشر، الجزائر، 2007، ص26.

<sup>3</sup> \_ أنظر: وناس علي. "تسجيل عقود المبادلة"، مقال منشور بمجلة الموثق، دورية داخلية متخصصة، العدد السادس، أفريل 1999، ص24.

<sup>4</sup> \_ ينظر أكثر تفصيلا: دوة آسيا \_ رامول خالد. الإطار القانوني والتنظيمي لتسجيل العقارات في التشريع الجزائري.(د.ط)، دار هومه، الجزائر، 2008، ص84.

<sup>5</sup> - خوادجية سميحة حنان. قيود الملكية العقارية الخاصة. مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة قسنطينة، 2008/2007، ص47.

إلا أنه لسيت كل العقود التوثيقية على عمومها عقوداً إحتقائية كما لم يقم المشرع الجزائري بتحديد هذه العقود لا بتسميتها ولا حتى بوضع معيار تشريعي معين يسمح بتكييفها.

ولكن العمل القضائي و التوثيقي خاصة لم يختلف حول اعتبار كل عقد الهبة، الوقف والوصية كعقود احتقالية وهو ما يتطلب تدخل الإرادة التشريعية لوضع ضوابط لها تقاديا لتعدد التفسير والتأويلات<sup>1</sup> كما أن هذه العقود تتم بحضور شهود العدل (العقد) للإثبات<sup>2</sup> وهذا ما يعطيها الصبغة الرسمية. أولاً: عقد الهبة

وعرف قانون الاسرة الجزائري الهبة في الماد 200 منه بقوله: << الهبة تمليك بلا عوض >> فالهبة قد ترد على منقولات أو عقارات<sup>3</sup> وبالتالي تعد مصدرا من مصادر اكتساب الملكية العقارية<sup>4</sup> فهي عقد يبرم ما بين الاحياء بلا عوض بنية التبرع مع شروط انتقال الشيء المتبرع به في ذمة المتبرع له. وباعتبارها وجه من الوجوه الناقلة لملكية الرقبة وحق التمتع وان حق الانتفاع ، الذي يمكن أن يكون محل عقد الهبة بمفرده<sup>5</sup> مع مراعاة الاحكام المتعلقة بالرجوع في الهبة كحالة استثنائية بما له من أثر بالنسبة للغير حسن النية وفقا للقواعد العامة المقررة في هذا الشأن<sup>6</sup>.

بالاضافة إلى الاركان الواجب توافرها لإبرام عقد الهبة فإنه يجب تحت طائلة البطلان إفراغ عقد الهبة في شكل رسمي لدى موثق إذا كان موضوع العقد عقار حتى تثبت ملكيته<sup>7</sup> وهو ما ذهبت اليه المحكمة العليا في قرار لها رقم 81376 المؤرخ في 18/02/1992 ( من المقرر قانونا أنه يستوجب تسجيل العقود المنظمة للهبة لدى موثق رسمي تحت طائلة البطلان\_ لأهمية مثل هذه العقود، لتكون حجة بين أطرافه وإزاء الغير، ولما ثبت أن قضاة المجلس في قضية الحال\_ قضوا بصحة العقد العرفي الواقع سنة 1957 فإنهم بذلك تجاهلوا تطبيق القانون المدني القديم الساري العمل به، ولم

<sup>1</sup> \_ علاوة بوتغرار. " قراءة في المادة 324 مكرر 3 من القانون المدني". مقال منشور بمجلة الموثق، العدد الثالث 2001، ص10.

<sup>2</sup> \_ عمر حمدي باشا. عقود التبرعات. (د.ط)، دار هومه، الجزائر، 2004، ص14.

<sup>3</sup> \_ محمد تقيّة. "الهبة في التشريع الجزائري والفقہ الاسلامي". مقال منشور بمجلة الموثق، دورية داخلية متخصصة، العدد السادس، أبريل 1999، ص19.

<sup>4</sup> \_ مصطفى لعموم. "عقد الهبة". مقال منشور بمجلة الموثق، دورية داخلية متخصصة، العدد الثامن نوفمبر 1999، ص18.

<sup>5</sup> \_ عمر حمدي باشا. نقل الملكية العقارية في ضوء آخر التعديلات وأحدث الأحكام. المرجع السابق، ص 23.

<sup>6</sup> \_ أنظر: عمر حمدي باشا. عقود التبرعات. المرجع السابق، ص 39.

<sup>7</sup> \_ عمر حمدي باشا. المرجع نفسه، ص12.

يأخذوا في الاعتبار إعلان تراجع الواهب عن تصرفه، ومتى كان كذلك استوجب نقض القرار المطعون فيه<sup>1</sup>، بالإضافة الى احترام الاجراءات الشكلية المتعلقة بالشهر العقاري<sup>2</sup> و التسجيل إلا أن هذ العقد بالرغم أن من مقوماته أنه تم بلا عوض فإنه يخضع لأحكام التسجيل على مستوى مفتشية التسجيل و الطابع. حتى تنتج الملكية أثرها بين المتعاقدين واتجاه الغير طبقا للمادة 793 من القانون المدني الجزائري.

إلا أنه يجب أن تجتمع كل من الرسمية و الحيابة في عقد الهبة وهو ما جاء في القرار رقم 114346 المؤرخ في 1995/05/28<sup>3</sup>.

#### ثانيا: الوصية

تعرف الوصية على أنها تملك مضاف الى ما بعد الموت بطريق التبرع<sup>4</sup> كون أن القانون المدني يشير الى هذه الحالة.

---

<sup>1</sup> \_ مشار إليه في: مصطفى العروم. " عقد الهبة". المرجع السابق، ص 20.

<sup>2</sup> \_ تتفق اغلب التشريعات على اشتراط الشكلية في عقد الهبة ولكنها تختلف في نوع الشكلية الواجبة، عبد الرزاق أحمد السنهوري. الوسيط في شرح القانون المدني. ج5، (د.ط)، العقود التي تقع على الملكية، المجلد الثاني، دار إحياء التراث العربي، بيروت، (د.س.ن)، ص47.

<sup>3</sup> \_ محمد بن أحمد تقيّة. دراسة عن الهبة في قانون الأسرة الجزائري. (د.ط)،الديوان الوطني للأشغال التربوية،(د.س.ن) ص 207.

<sup>4</sup> \_ المادة 184 من القانون رقم 11/84 المؤرخ 1984/06/09 المتضمن قانون الأسرة الجزائري، الجريدة الرسمية العدد24 المؤرخة في 1984/06/12 المعدل والمتمم.

من خلال هذا التعريف يمكن القول بأن الوصية ترد على عقار أو منقول، وأن هذا التصرف الذي يتم بالارادة المنفردة في حال الحياة لا يترتب إلا بعد الموت، وعلى سبيل التبصر أي بدون عوض<sup>1</sup>.

وما يهمننا في هذه الحالة الوصية المنصبة على عقار. وبما أنها تصرف في هذه الحالة وحتى تكون هذه الاخيرة كسند مثبت لملكية هذا العقار مع مراعاة الاحكام المتعلقة بالوصية فقد نصت المادة 191 من قانون الاسرة الجزائري أن الاصل في الوصية تثبت بموجب عقد توثيقي تصريحي يحرر من قبل موثق تراعى فيه جميع الاجراءات والترتيبات الواجب توافرها في العقود الاحتفائية

les actes solennels فيتم تحرير العقد بحضور مستمر لشاهدي عدل وشاهدي تعريف عند الاقتضاء، وفي حالة عدم تمكن الموصي من إتمام عملية تحرير الوصية لوجود مانع قاهر فهنا للموصى له إمكانية الاستعانة بمشروع العقد الموجود بمكتب التوثيق وبالشهود مع إثبات المانع القاهر فيرفع دعوى أمام الجهات القضائية يلتمس فيها إثبات هذه الوصية بحكم نهائي و الذي يؤشر به على هامش أصل الملكية<sup>2</sup>.

وهو ما أشارت إليه المحكمة العليا في القرار رقم 160350 المؤرخ في 1997/12/23 ( من المقرر قانونا أنه تثبت الوصية بتصريح الموصى أمام الموثق وتحرير عقد بذلك وفي حالة وجود مانع قاهر تثبت بحكم ويؤشر به على هامش أصل الملكية.ومن ثم فإن قضاة المجلس بقضائهم باستبعاد الوصية الشفوية لسبب التصريح بها أمام الموثق طبقوا صحيح القانون)<sup>3</sup>.

إلا أن مسألة الاثبات هذه المشرع لم يقصد بها الشكلية المطلوبة في العقود المنصبة على عقار كون الوصية ليست عقدا لأن المادة 12 من قانون التوثيق<sup>4</sup> أشارت إلى العقود ولم تنص على التصرفات.

ولأن الوصية هي تصرف يتم بالارادة المنفردة فهي لا تعتبر عقد وبالتالي فالوصية لا تدخل في النص السابق. فالشكل كركن انعقاد غير مطلوب في الوصية، والشكل للإثبات فلم يرد بشأنه نص قانوني خاص بالرغم أنها تصرف مدني تستلزم ذلك<sup>1</sup>.

<sup>1</sup> أنظر: عمر حمدي باشا. حماية الملكية العقارية الخاصة. المرجع السابق، ص 45.

<sup>2</sup> أنظر: عمر حمدي باشا. عقود التبرعات. المرجع السابق، ص: 59 و60.

<sup>3</sup> المجلة القضائية، الاجتهاد القضائي لغرفة الأحوال الشخصية، عدد خاص، سنة 2001، ص295.

<sup>4</sup> القانون رقم 02/06 المؤرخ في 20/02/2006 المتضمن تنظيم مهنة التوثيق، الجريدة الرسمية، العدد 14 المؤرخة في 08/03/2006.

إلا أنه يمكن القول من جهة أخرى أن الوصية هي عقد ملزم من جانب وأما إذا نظرنا له من ناحية تصنيفها ضمن العقود التي تتميز بالالزام كما أن المادة 181 من قانون الاسرة الجزائري تنص على أنه <<...ويحرر عقد بذلك>> وبالتالي نكون في هذه الحالة أمام تناقض جملة من النصوص التي تحكم الوصية.

أما مسألة الشهر بالرجوع الى نص المادة 793 من القانون المدني الجزائري ما نستخلصه من هذه المادة أن الملكية والحقوق العينية الاخرى، لا تنتقل فيما بين المتعاقدين و لا بالنسبة للغير إلا اذا روعيت اجراءات الشهر العقاري، والوصية باعتبارها تصرف ناقل للملكية من الموصي الى الموصى له فهل تخضع للشهر العقاري أم لا؟

في النص السابق قد اشار المشرع الجزائري الى حق الملكية و الحقوق العينية الاخرى الناشئة عن العقد دون الوصية وهذا ما يظهر بوضوح أن هذه المادة جاءت تحت عنوان عقد الملكية كما انه لو استبدل المشرع كلمة عقود بالتصرفات في المادة 12 من قانون التوثيق السالفة الذكر هذا يجعل الوصية تدخل في نطاق هذه المادة.

وهو نفس الشيء بالنسبة للأمر 74/75 وكذا مراسيمه التنفيذية لم تكن هناك أية اشارة الى التصرفات الواجبة الشهر وخاصة الوصية وهذا من خلال المادتين 15 و 16 من الامر السابق الذكر إذ أن الفقرة الثانية من المادة 15 تنص على انه << غير أن نقل الملكية عن طريق الوفاة... >> لهذا أنه لمصلحة الموصي وتحقيق استقرار التعامل يستلزم شهر الوصية وهذا حتى يكون المتعامل مع الموصى له على بينة من مدى صيرورة الشيء الموصى به خالصا له من عدمه والشهر يفسد ذلك وهذا يقضي على أية مظنة للتلاعب فيتحقق استقرار التعامل وهو ما يؤثر على اثبات الملكية العقارية الخاصة التي تكون مصدرها الوصية<sup>2</sup>، إلا أن المحكمة العليا في القرار رقم 665688 المؤرخ في 2011/07/14 ذهبت إلى أن شهر الوصية واجب لنقل الملكية بعد الوفاة<sup>3</sup>.

<sup>1</sup> \_ أنظر: محمد زهدور. الوصية في القانون المدني الجزائري والشريعة الاسلامية. (د.ط)، المؤسسة الوطنية للكتاب، الجزائر 1991، ص: 77 و78.

<sup>2</sup> \_ محمد زهدور. المرجع السابق، ص 147 وما بعدها.

<sup>3</sup> \_ المجلة القضائية، مجلة المحكمة العليا، العدد الثاني، سنة 2011، ص172.

هذا وتسجل الوصية بمصلحة التسجيل والطابع بمفتشية الضرائب و بالتالي يستوفي مفتش التسجيل الحقوق على اساس تصريحات الموصى له وتخضع لرسوم نقل الملكية عن طريق الوفاة الاموال الموجودة بالجزائر، وهو ما نصت عليه المادة 171 من قانون التسجيل<sup>1</sup>.

على عكس المشرع المصري الذي ينص بان الوصية غير المسجلة لا تنتقل ملكية العقار الموصى به أو الحق العيني العقاري الا من وقت التسجيل مع استلزام تسليم المال الموصى به الى الموصى له حتى يثبت له الحق في ثماره ونمائه من وقت وفاة الموصي<sup>2</sup>.

ثالثا: الوقف

تصنف الاملاك الوقفية ضمن الاملاك العقارية وفقا للمادة 23 من قانون التوجيه العقاري 25/90<sup>3</sup>. وعرفت المادة الثالثة (03) من القانون رقم 10/91 الصادر في 1991/04/27 المتعلق بالاقواف المعدل والمتمم<sup>4</sup> >> الوقف هو حبس العين عن التملك على وجه التأبيد والتصديق بالمنفعة على الفقراء أو على وجه من وجوه البر والخير << كما تنص المادة الثانية (02) منه بقولها >> الوقف عقد التزام تبرع صادر عن ارادة منفردة<<.

وما يهمنا هو أنه كيف يكون الوقف كسند مثبت لملكية عقارية انتقلت عن طريقه، فالمشرع الجزائري نص في المادة 17 من القانون المتعلق بالاقواف بقوله >> اذا صح الوقف زال ملكية الواقف ويؤول حق الانتفاع الى الموقوف عليه في حدود أحكام الوقف وشروطه <<.

و نفهم من هذه المادة ان المشرع أخرج العين الموقوفة من ملكية الواقف ولم ينقلها الى ملكية الموقوف عليهم<sup>5</sup> وهذا بمراعاة المواد التالية 06، 18، 19، 20، 21، 22، 23، 24، 25 من قانون الاوقاف.

<sup>1</sup> \_ دوة آسيا\_ رامول خالد. المرجع السابق، ص90.

<sup>2</sup> \_ محمد حسين منصور. الحقوق العينية الأصلية (الملكية والحقوق المتفرعة عنها\_أسباب الملكية). (د.ط)، دار الجامعة الجديدة للنشر، الاسكندرية، 2003، ص354.

<sup>3</sup> - القانون رقم 90 رقم/25 المؤرخ في 1990/11/18، المعدل والمتمم بالأمر رقم 26/95 المؤرخ في 1990/11/18 المتضمن قانون التوجيه العقاري، الجريدة الرسمية، العدد 49 المؤرخة في 1990/11/18.

<sup>4</sup> \_ كتاب التشريعات العقارية. (د.ط)، مديرية الشؤون المدنية، 1994، ص 196.

<sup>5</sup> \_ عمر حمدي باشا. عقود التبرعات. المرجع السابق، ص 75.

أما فيما يتعلق بشكلية عقد الوقف وإثباته فقد نصت المادة 42 من قانون المتعلق بالاقواق >> يجب على الواقف أن يقيد الوقف بعقد لدى الموثق وأن يسجله لدى المصالح المكلفة بالسجل العقاري الملزمة بتقديم اثبات له بذلك وإحالة نسخة منه الى السلطة المكلفة بالاقواق <<.

عقد الوقف يجب تحريره في عقد رسمي لدى الموثق كما نصت على ذلك المادة السالفة الذكر وبالتالي فهو يخضع لأحكام المادة 12 من القانون المتعلق بتنظيم مهنة التوثيق، وكذا المادة 324 مكرر من القانون المدني الجزائري.

وقد نصت المادة 11 من قانون الاوقاف على انه يكون محل الوقف عقارا أو منقولاً أو منفعة<sup>1</sup> وما يهمنها هو عقد الوقف المنصب على عقار وفي هذه الحالة مادام هذا العقد يخضع للرسمية المطلوبة فانه كذلك يجب شهر هذا العقد بالمحافظة العقارية واحالة نسخة من ذلك الى السلطة المكلفة بالاقواق، لانه في نفس الوقت الموثق لا يجوز له ابرام عقد الوقف للشخص الذي لا يملك صاحبه عقد ملكية رسمي مسجل ومشهر بالمحافظة العقارية لأن هذه الاخيرة لا تقبل إلا التصرفات الواردة على عقارات مشهورة لديها أيضا<sup>2</sup>.

كما تجدر الاشارة الى نص المادة الثامنة (08) من القانون المتعلق بالاقواق\_ حيث صدر المرسوم التنفيذي رقم 336/2000 المؤرخ في 26/10/2000 المتضمن احداث وثيقة الاشهاد المكتوب لإثبات الملك الوقفي وشروط وكيفيات اصدارها وتسليمها\_ هذه الوثيقة تخضع لعملية التسجيل والاشهار العقاري<sup>3</sup> أما التسجيل على مستوى مفتشية الطابع و التسجيل فان المادة 44 من قانون الاوقاف تنص على أنه >> تعفى الاملاك الوقفية العامة من رسوم التسجيل والضرائب و الرسوم الأخرى لكونها عملا من أعمال البر والخير<<.

### الفرع الثالث: العقود التصريحية

هي تلك العقود التي يتمثل دور الموثق فيها على تلقي تصريحات الاطراف والشهود حيث يبذل عناية في التحقق من هوية الاطراف المصرحة ومطابقة مضمون تصريحاتهم للقانون وعدم مخالفتها

<sup>1</sup> \_ التشريعات العقارية. المرجع السابق، ص198.

<sup>2</sup> \_ بوحلاسة عمر. " الوقف في القانون الجزائري". مقال منشور بمجلة الموثق، دورية داخلية متخصصة، العدد التاسع، جانفي 2000، ص42.

<sup>3</sup> \_ لياس بروك. نظام الشهر العيني في الجزائر. مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير، كلية الحقوق والعلوم الإقتصادية، جامعة ورقلة، 2006، ص105.

للنظام العام والاداب العامة الا ان هذه التصريحات تكون ملزمة لاصحابها وحدهم<sup>1</sup> فيحرر من خلال ذلك عقد رسمي متى كان هذا التصريح غير مخالف للقانون<sup>2</sup> ومن جملة العقود التوثيقية التصريحية المتعلقة بإثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع العقاري الجزائري هي:

أولاً: عقد الشهرة

إن المشرع الجزائري لم يعط تعريفا لهذا العقد أو المحرر<sup>3</sup>، إلا انه يمكن تعريفه على انه محرر رسمي يعد من قبل موثق طبقا للاشكال القانونية وفي حدود سلطته واختصاصه يتضمن اشهار الملكية على

أساس التقادم المكسب بناء على تصريح طالب العقد وهو بهذا اعلان عن حقيقة<sup>4</sup> مع مراعاة مدة تحرير هذا العقد. وبالتالي يعد عقدا حقيقيا للملكية تحت طائلة الرقابة اللاحقة التي يمارسها القاضي في حالة المنازعة في عقد الشهرة<sup>5</sup>.

وقد تبنى المشرع هذا النوع من العقود وذلك لتطهير الاملاك العقارية التي لم تشملها عملية المسح وهو ما نصت عليه المادة الأولى من القانون 352/83<sup>1</sup> كون هذه الاخيرة لم تتم الى غاية الآن بصورة كاملة وهذا يرجع الى جملة العراقيل التي شهدتها هذه العملية<sup>2</sup>.

1 \_ مقال "علاقة القضاء بالتوثيق"، المرجع السابق، ص33.

2 \_ عمر حمدي باشا. حماية الملكية العقارية الخاصة. المرجع السابق، ص 32.

3 \_ هناك من يرى بان تسمية هذا المحرر هي تسمية منتقدة لسببين: ان النص الفرنسي استعمل مصطلح acte de Notoriété أي "محرر الشهرة" ولم يستعمل مصطلح contrat كما ذهب اليه النص المحرر باللغة العربية. مصطلح عقد يعني توافق ارادتين، في حين أنه بالنسبة لعقد الشهرة وحسب المرسوم 352/83 فتتجلى فيه إرادة شخص واحد هو الحائز الذي يريد شهر حيازته، لذا فإن التسمية الصحيحة هي "محرر شهر التقادم المكسب" \_ في حين يرى الأساتذة الموثقين أن استعمال مصطلح "عقد الشهرة" يعد صحيح، لأن العقود التوثيقية تصنف إلى قسمين: تعاقدية وأخرى تصريحية. مشار إليه في هامش: فردي كريمة. الشهر العقاري في التشريع الجزائري. بحث مقدم لنيل شهادة الماجستير، فرع قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة قسنطينة، 2008/2007، ص78.

4 \_ مسعود كمين. "عقد الشهرة ونظامه القانوني(دراسة تحليلية للمرسوم 352/83). مقال منشور بالمجلة القضائية للمحكمة العليا، العدد الثاني، قسم الوثائق، 2003، (ص،ص)(61، 64).

5 \_ بيوت نذير. "عقد الشهرة من خلال الاجتهاد القضائي". مقال منشور بمجلة المحكمة العليا، الاجتهاد القضائي للمعرفة العقارية، الجزء الثاني.

كل هذه المعطيات جعلت المشرع يتدخل في سنة 1983، وذلك بسنه المرسوم رقم 352/83 المؤرخ في 1983/05/21 الذي يسن إجراء التقادم المكسب واعداد عقد الشهرة المتضمن الاعتراف بالملكية، لتشجيع وحث المواطنين الذين يحوزون أراضي لم تشملها عملية المسح بعد الحصول بفضل اجراءات بسيطة وفي آجال مقبولة على سندات ملكية عن طريق اعداد عقد الشهرة هذا، إلى أن يتم مسح جميع الأراضي. وهو ما أكدته الغرفة العقارية للمحكمة العليا في القرار رقم 190541 المؤرخ في 2000/03/29 (إن القرار المطعون فيه الذي قضى برفض دعوى الطاعن الرامية إلى إثبات ملكيته على الأرض المتنازع عليها بحجة أن ملكيتها تعود إلى البلدية ولعدم ثبوت حيازته لها مستبعدا بذلك عقد الشهرة المتمسك به من طرف الطاعن، فإنه أصاب فيما قضى، لأن عقد الشهرة حججه محدودة في تصريحات الشهود التي يمكن إثبات عكسها بإعتباره عقدا تقريريا)<sup>3</sup>.

كما نصت المادة الأولى (01) من نفس المرسوم على الشروط المتعلقة باعداد هذا العقد<sup>4</sup> فمنها ما يتعلق بالعقار المراد اكتساب الحق عليه بأن يكون هذا العقار كائن ببلدية غير ممسوحة، وأن لا تكون ملكية طالب عقد الشهرة ثابتة بسند رسمي وهو اهم شرط.

وأن يكون العقار موضوع عقد الشهرة من نوع ملك خاص وهذا ما أوضحه مجلس الدولة بقرار رقم 000523 المؤرخ في 2001/01/08 ( مؤكد بأن التحقيق المأمور به في قضية الحال من طرف مصالح املاك الدولة أظهر بأن القطعية الأرضية المتنازع عليها هي أرض "عرش" طبقا للمادة 18 من القانون المؤرخ في 1990/12/01 المتضمن قانون الأملاك الوطنية، وبالتالي فإنه لا يمكن للمدعي إعداد عقد شهرة بخصوص القطعة المعنية)<sup>5</sup>.

---

<sup>1</sup> \_ التشريعات العقارية. المرجع السابق، ص24.

<sup>2</sup> \_ وهو ما ذهبت إليه الغرفة الإدارية للمحكمة العليا في قرارها رقم 129947 المؤرخ في 1998/03/09 "غير منشور" ( ...لأن المرسوم 352/83، يرمي إلى تطهير الوضعية العقارية للأملاك التي لم تتم فيها بعد عمليات مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري). مشار إليه في: عمر حمدي باشا. محررات شهر الحيازة(عقد الشهرة، شهادة الحيازة). (د.ط)، دار هومه للطباعة والنشر، الجزائر، 2004، ص18، هامش1.

<sup>3</sup> \_ المجلة القضائية، العدد الأول، 2000، ص152.

<sup>4</sup> \_ أنظر: عمر حمدي باشا. محررات شهر الحيازة. المرجع السابق، ص21 وما بعدها.

<sup>5</sup> \_ المجلة القضائية، الاجتهاد القضائي للغرفة العقارية، الجزء الثاني، قسم الوثائق، 2004، "غير منشور"، ص12.

ومن تلك الشروط ما يتعلق بوضع اليد ( الحيازة ) وذلك بإثبات العنصر المادي فيها فإذا ما ثبت ذلك قامت هذه الحيازة وحدها قرينة على وجود الحيازة القانونية كاملة، وبما ان الحيازة واقعة مادية فمن يتمسك بها أن يثبتها بكافة طرق الاثبات<sup>1</sup>، أما الشروط المتبقية متعلقة بمدة التقادم المكسب<sup>2</sup>.

كما أن القرار الوزاري المشترك الصادر بتاريخ 09 جوان 1984 المتضمن التدابير التطبيقية للإجراءات المنصوص عليها بالمرسوم رقم 352/83 والذي قام بتحديد كل من ادارة املاك الدولة والبلديات والموثق بمناسبة اعداد عقد الشهرة<sup>3</sup>.

كما ان المحكمة العليا تعتبر أن العمل بالقواعد الجديدة، للتقادم تبدأ من شهر سبتمبر 1990 فيما يخص التقادم الطويل وشهر سبتمبر 1985 فيما يخص التقادم القصير<sup>4</sup>.

إلا أن هناك جدل قائم حول اعتبار عقد الشهرة كسند مثبت للملكية العقارية في المناطق التي لم تشملها عملية المسح أم أنه يقتصر كذلك على تلك التي تشملها عملية المسح كوجود تضارب بين نصوص القانون المدني و التشريعات العقارية المتعلقة بنظام الشهر العيني في الجزائر<sup>5</sup>.

ما يمكن قوله فيما يتعلق بعقد الشهرة كسند مثبت للملكية العقارية الخاصة، إن أدلة اثبات حق الملكية العقارية تختلف باختلاف اسباب كسب الملكية هذه الاخيرة اما ان تكون منصبة على تصرفات فنجد المشرع ج في المادة 324 مكرر 1 من ق م ج اشترط أن يتم اثبات التصرفات بالكتابة الرسمية وفي نفس الوقت ركنا فيه، تحت طائلة البطلان المطلق أو على وقائع مادية يمكن اثباتها بكافة طرق الاثبات وبما ان عقد الشهرة ليس سبب لكسب الملكية بل يرد على الحيازة كسبب مكسب للملكية والحيازة هي واقعة مادية تثبت بكافة الطرق، فعقد الشهرة يجوز أن يكون أحد هذه الأدلة لإثبات الحيازة شريطة توفر شروطه الشكلية و الموضوعية التي حددها المرسوم رقم 352/83<sup>6</sup>.

---

<sup>1</sup> \_ قدرى عبد الفتاح الشهاوي. الحيازة كسبب من أسباب كسب الملكية في التشريع المصري والمقارن.(د.ط)، منشأة المعارف، الاسكندرية، 2003، ص201.

<sup>2</sup> \_ أنظر: عمار رواينية. "التقادم المكسب". مقال منشور بمجلة المحكمة العليا، الاجتهاد القضائي للغرفة العقارية، الجزء الثاني، قسم الوثائق، 2004، ص97.

<sup>3</sup> \_ عادل عميرات. المرجع السابق، ص 133.

<sup>4</sup> \_ ينظر أكثر تفصيلا: عمار رواينية. المرجع السابق، ص113.

<sup>5</sup> \_ أنظر: محمدي فريدة. "التقادم المكسب ونظام السجل العيني". مقال منشور بمجلة الحكمة العليا، الاجتهاد القضائي للغرفة العقارية، الجزء الثاني، قسم الوثائق، 2004، ص 117.

<sup>6</sup> \_ مسعود كمين. المرجع السابق، ص 66.

وبالتالي عقد الشهرة بعد تحريره ، فيبقى للشهر أهمية عند الاجراءات الاولية لإشهار حقوق الملكية والحقوق العينية الاخرى في السجل العقاري<sup>1</sup> وكذا جميع الدعاوى المرتبطة بهذا العقد.

واستنادا لاحكام المادة 90 من مرسوم التنفيذ رقم 63/76 المؤرخ في 25/03/1976 المتعلق بتأسيس السجل عقاري المعدل والمتمم، وكذا المادة 14 من الامر 74/75 المتضمن مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقار، فإن شهر عقد الشهرة أمام المحافظة العقارية المختصة يعد الزامي باعتباره من العقود المعلنة للملكية العقارية، وكذا الفقرة الأولى من المادة 15 من نفس الأمر، كما اشترط قانون التسجيل الصادر بموجب الامر رقم 105/76 المؤرخ في 09 ديسمبر 1976 تسجيل مختلف العقود التي تحرر بمعية الموثق لدى مصلحة التسجيل والطابع مفتشية الضرائب التابع لها مكتب التوثيق المختص اقليميا في اجل لا يتجاوز 04 أشهر.

وعلى الموثق بعد تحريره لعقد الشهرة وفق المرسوم المتعلق به أن يقوم بتسجيله لدى الجهات المختصة

وهذا من اجل تحصيل الدولة للجانب الضريبي لصالح الخزينة العمومية<sup>2</sup>.

والمرسوم رقم 352/83 الذي يسن اجراء لاثبات التقادم المكسب واعداد عقد الشهرة المتضمن الاعتراف بالملكية، قد تم الغاء العمل به<sup>3</sup> ليحل محله القانون رقم 02/07 ومرسومه التنفيذي رقم 147/08 الذي تضمن هذا الالغاء في المادة 24 منه وهو ما نتطرق له في الفصل الثاني من هذه الدراسة.

ثانيا: الشهادة التوثيقية

يعد الميراث أحد أسباب كسب الملكية في القانون المدني الجزائري، وقد جاء قانون الأسرة بالاحكام المتعلقة بالميراث. والميراث يستحق بمجرد حدوث الوفاة وهي واقعة مادية، وهذا ما نصت عليه المادة 15 من الامر 74/75 بقولها <>... غير أن نقل الملكية عن طريق الوفاة ساري مفعوله من يوم وفاة صاحب الحق العيني<>.

<sup>1</sup> \_ عادل عميرات. المرجع السابق، ص 134.

<sup>2</sup> \_ عمر حمدي باشا. محررات شهر الحيازة. المرجع السابق، ص: 62 و63.

<sup>3</sup> \_ ليلي طلبة. المرجع السابق، ص 62.

هذا ما يعطينا نتيجة أخرى ان الملكية تنتقل بمجرد وفاة المورث، وعليه في حالة الوفاة يصبح الورثة مالكين بحكم القانون للتركة من تاريخ الوفاة أي قبل تاريخ شهر حق الارث في السجل العقاري<sup>1</sup>.

وفي كثير من الحالات بوفاة المورث يلجأ الورثة الى الموثق لتحرير عقد فريضة على أساس انها الوسيلة القانونية لنقل الملكية الموروثة الا ان الفريضة تعد عقد تصريحي والذي يكون هدفه تأسيس الحالة المدنية ونسب مختلف ذوي الحقوق في تركة الهالك لأجل تحديد وتسوية حصص كل واحد منهم<sup>2</sup>.

إلا أن المرسوم التنفيذي رقم 63/76 و المتعلق بتأسيس السجل العقاري وفي المادة 39 منه وكذا المادة 91 منه والتي تنص على أن >> كل انتقال أو انشاء او انقضاء لحقوق عينية عقارية بمناسبة او بفعل الوفاة يجب ان يثبت بموجب شهادة توثيقية...<<

وهذا يعني أن انتقال الملكية العقارية والحقوق العينية العقارية عن طريق الارث يشهر بواسطة شهادة تثبت انتقال هذه الحقوق ويطلق على هذه الشهادة "الشهادة التوثيقية"<sup>3</sup> وهذا بعد تطهيرها من الديون والوصايا، وأن عدم تحرير الشهادة التوثيقية حالة حدوث وفاة المورث يؤدي بالقول أن الملكية تبقى بدون مالك الى غاية القيام بإعداد هذه الشهادة وشهرها بالمحافظة العقارية.

وهو ما انتهت إليه الغرفة الأولى لمجلس الدولة في القرار رقم 206652 المؤرخ في 2000/07/10 "غير منشور" ( لكن حيث أن المستأنفين لم يستطيعوا أن يثبتوا بعقد توثيقي رسمي انتقال الملكية المزعومة للقطعة الارضية موضوع النزاع من والدهما المتوفى إليهما كما تشترطه أحكام المادة 91 من المرسوم رقم 63/76 المؤرخ في، وحيث أن هذا الشرط هو إجراء إجباري مسبق لاثبات انتقال الملكية بصفة رسمية من صاحبها الأول عند وفاته إلى الوارثين. وحيث أن المستأنفين لم يقوموا بهذا الاجراء القانوني والالزامي قبل رفع دعواهما المتعلقة بالاعتراف بالملكية على القطعة الارضية المتنازع من أجلها)<sup>4</sup>.

---

<sup>1</sup> \_ مشار إليه في كتاب: عمر حمدي باشا. نقل الملكية العقارية في ضوء آخر التعديلات وأحدث الأحكام. المرجع السابق، ص32، هامش5.

<sup>2</sup> \_ عمر حمدي باشا. حماية الملكية العقارية الخاصة. المرجع السابق، ص: 34 و35.

<sup>3</sup> \_ ليلي طلبية. المرجع السابق، ص44.

<sup>4</sup> \_ مشار إليه في كتاب: عمر حمدي باشا. حماية الملكية العقارية الخاصة. المرجع السابق، ص36، هامش1.

على أساس أن نظام الشهر العيني الذي انتهجه المشرع الجزائري منذ سنة 1975 يتحول فيه الشهر إلى إجراء جوهري مانح للحقوق العينية موضوع العقد المهيأ للشهر. يعني أنه حتى لو كان السند المستظهر به صحيحا من حيث شكله إلا أن الحقوق العينية العقارية المذكورة فيه تعد لا وجود لها حتى بين أطراف العقد ان لم تشهر ومن ثمة فلا أثر للاستظهار بها دون اثبات شهرها<sup>1</sup> بالإضافة الى ضرورة التأكد من قاعدة أو مبدأ الاثر الاضافي أو النسبي للشهر فانه لا يمكن شهر أي سند متضمن انتقال حقوق عينية عقارية ومن ثمة لا وجود قانونا لذلك الانتقال مالم يصدر ذلك التصرف من صاحب الحق موضوع ذلك التصرف إذا كان سبق شهر ذلك الحق<sup>2</sup>.

كما لا يجب أن ننسى أنه يجب تسجيل الشهادة التوثيقية على مستوى مفتشية التسجيل والطابع وذلك قبل شهرها. عندها تصبح هذه الشهادة سند ملكية مشهرا يمكن عندئذ للورثة أن يتصرفوا بموجبه في الحقوق التي يتضمنها<sup>3</sup> إلا أن الاشكال الذي يطرح انه اذا كانت الشهادة التوثيقية سندا من بين السندات الرسمية التي بشهرها تثبت الحقوق التي تتضمنها، فما الفائدة من ذلك اذا استمر اعتبار صفة رسمية المالك متوفرة في غيابها، ومدى شرعية اشتراط الشهادة التوثيقية عند رفع دعوى قضائية؟. رغم أنه يمكن للقاضي قبول دعوى القسمة المتعلقة بعقار شائع مصدره الميراث دون الحاجة الى ضرورة تقديم الشهادة التوثيقية التي تفيد انتقال الملكية من المورث الى الورثة وهذا ما أكدته المذكرة الصادرة من المديرية العامة للاملاك الوطنية تحت رقم 689 بتاريخ 12/02/1995 بقولها <>... انه في حالة القسمة القضائية دون أن يسبقها شهادة توثيقية في هذا المجال فإن اتجاه الورثة للقضاء وصدور حكم يعين الانصباء بناء على الفريضة يغني عن الشهادة التوثيقية، ذلك ان القاضي قام بمهمتين في آن واحد: نقل الملكية للورثة وتقسيمها فيما بينهم<sup>4</sup>.

كما أن القرار الصادر عن مجلس الدولة رقم 146142 " غير منشور " والذي ذهب فيه إلى استبعاد الشهادة التوثيقية كسند مثبت للملكية العقارية يعد غير سديد<sup>5</sup>.

---

<sup>1</sup> \_ الطيب محمد الحبيب. " الشهادة التوثيقية". مقال منشور بمجلة المحكمة العليا عدد خاص، الإجتهاد القضائي للعرفة العقارية، الجزء الثالث، قسم الوثائق، 2010، ص38.

<sup>2</sup> \_ الطيب محمد الحبيب. المرجع السابق، ص39.

<sup>3</sup> \_ الطيب محمد الحبيب. المرجع نفسه، ص 42.

<sup>4</sup> \_ عمر حمدي باشا. حماية الملكية العقارية الخاصة. المرجع السابق، ص63، هامش1.

<sup>5</sup> \_ **نقد**: 1/ الشهادة التوثيقية تعد بحكم القانون الوسيلة الفنية لاثبات انتقال الملكية العقارية الى الورثة عند اشهارها في مجموعة البطاقات العقارية عملا بنص المادتين 39 و91 من المرسوم 63/76 المؤرخ في

هذه هي أهم السندات والعقود التصريحية، إلا أنه أردنا الإشارة إلى نوع آخر من السندات، وهي تعرف بالعقود الكاشفة، وسميت كذلك كونها تبين وجود الحق، وذلك بالكشف عنه وتتمثل في:

أولاً: عقد القسمة

الأصل في الملكية أن كل شخص ينفرد بامتلاكه لأشياء معينة وهي ما تعرف بالملكية الفردية<sup>1</sup> في مقدمة هذا البحث، إلا أنه قد يتعدد الملاك في الشيء الواحد بدون ان يتعين ملك كل واحد منهم فيقال للمالك في هذه الحالة أنه شائع أو ان هناك شركة في الملك. فيوجد شيوخ اذا كان شيء واحد مملوك لعدة أشخاص حيث يخصص لكل منهم جزء مادي معين<sup>2</sup> فهذا التنوع والذي قد يكون مصدره نفس اسباب كسب الملكية العقارية، وقد يكون مصدره نص القانون أو بارادة المشرع، والأكثر انتشارا في هذه الحالة هو الارث، وفي بعض الحالات يكون الشيوخ بحكم القاضي<sup>3</sup>.

---

1976/03/25. المتعلق بتأسيس السجل العقاري . 2/ إن استبعاد الشهادة التوثيقية كسند مثبت للملكية العقارية. بحجة أنها تعتمد على تصريحات الأطراف فقط. وهذا رغم اعترافه " مجلس الدولة " بأنها تعد فعلا عقدا رسميا يعد غير وجيه والدليل على ذلك لأن هناك عقود تصريحية أخرى تعتبر سندات ملكية ولها الحجية الكاملة مثلها مثل باقي السندات المتضمنة نقل الملكية العقارية مثل عقد الشهرة. المستحدث بموجب المرسوم رقم 352/83 المؤرخ في 1983/05/21 والذي على الرغم من أنه يدخل في مصاف العقود التصريحية لكن لم يشكك أي أحد في اعتباره كسند ملكية رسمي. إن ما ذهب اليه مجلس الدولة في قراره هذا . يوحى وكأن الشهادة التوثيقية وعلى الرغم من شهرها بالمحافظة العقارية. فانها لا تخضع لمراقبة المحافظ العقاري وهذا يعد غير صحيح . إذ أنه واستنادا الى: - مبدأ الشرعية - فان المحافظ العقاري لا يقوم بشهرية وثيقة في مجموعة البطاقات الا بعد التأكد من سلامتها سواء من حيث الشكل أو من حيث المضمون تحت طائلة رفض اشهارها في حالة نقص بيان من البيانات.

<sup>1</sup> \_ ينظر أكثر تفصيلا: فيليسيان شالاي\_ ترجمة صباح كنعان. تاريخ الملكية.(د.ط), منشورات عويدات، لبنان (د.س.ن)، ص08 ومابعدها.

<sup>2</sup> \_ عبد الحميد الشواربي. أحكام الشفعة والقسمة في ضوء القضاء والفقهاء. ط2, دار الفكر الجامعي، الاسكندرية 1995، ص179.

<sup>3</sup> \_ بن سلطان الطاهر. " الشيوخ في الملكية العقارية". مقال منشور بمجلة الموثق، دورية داخلية متخصصة، العدد السادس، أفريل 1999، ص35.

و الملكية في الشيوخ كالملكية المفترزة تشتمل على عناصر ثلاثة الاستعمال والاستغلال والتصرف الا أن كل من الاستعمال والاستغلال يقيدان بحقوق الشركاء الآخرين، بمعنى أن حق المالك في الشيوخ هو كحقه في الملكية المفترزة يتصرف فيها كما يشاء بشرط أن لا يلحق ضررا بحقوق سائر الشركاء<sup>1</sup>.

وقد نظم المشرع الملكية الشائعة تنظيما مفصلا في القانون المدني الجزائري فوضع قواعد لإدارتها والتصرف فيها في المواد من 713 الى 742 منه.

هذه الشهادة تسمى بالشهادة العقارية وهي عبارة عن كشف رسمي يستخرج من واقع السجلات الموجودة بمصالح الحفظ العقاري المختصة عما يكون قد شهر من محررات أو قيود على عقار معين فهي لازمة لمعرفة التصرفات القانونية التي وردت على العقار محل المطالبة القضائية، ففي هذه الحالة مثلا أي فيما يتعلق بالشهادة التوثيقية فالموثق بعد أن يكون قد حرر فريضة المورث وقبل شهر الشهادة التوثيقية يطالب من الورثة استخراج الشهادة العقارية للتأكد من أن المورث لم يقم بالتصرف في العقارات المراد ادراجها ضمن هذه الشهادة<sup>2</sup>.

وبالرغم من ذلك التنظيم فان الشيوخ اصبح أمر غير مرغوب فيه ويؤدي الى خلاف كبير بين الشركاء فيه ولا يلزم احد على الشهادة في الشيوخ<sup>3</sup>. فقد نص المشرع في المادة 722 من القانون المدني الجزائري بقولها >> ان لكل شريك ان يطالب بقسمة المال الشائع مالم يكون مجبرا على البقاء في في الشيوخ بمقتضى نص او اتفاق...<<

لهذا جعل المشرع الجزائري حق طلب قسمة العقار الشائع من الحقوق مكفولا، بما يشكله من اهمية وبالتالي تعتبر القسمة من أهم السبل للقضاء على الشيوخ والخروج منه ذلك لانها ضرورة أملتتها العملية.

يتبين من خلال هذه المادة انه يمكن انهاء هذا الشيوخ عن طريق القسمة. بالرغم من وجود أسباب أخرى تزيل ذلك الشيوخ غير القسمة وذلك إما بهلاك جميع الملك الشائع، كذلك تجمع كل الحصص في يد مالك واحد وذلك بتفرغ الشركاء عن حصصهم لأحدهم او بتركها له<sup>4</sup>.

<sup>1</sup> \_ أنظر: عبد الحميد الشواربي. المرجع السابق، ص180.

<sup>2</sup> \_ ليلي زروقي\_ عمر حمدي باشا. المنازعات العقارية. (د.ط)، دار هومه للطباعة والنشر، الجزائر، 2003، ص: 203 و204.

<sup>3</sup> \_ عفيف شمس الدين. الوسيط في القانون العقاري. ج2، ط2، منشورات زين الحقوقية، 2011، ص101.

<sup>4</sup> \_ عفيف شمس الدين. المرجع نفسه، ص79.

ويضيف عبد الرزاق سنهوري أنه يمكن ان يزول الشيوخ بأن يتحول الى شركة ذات شخصية معنوية أو زواله بالتقادم دون القسمة<sup>1</sup>.

إلا أن المشرع الجزائري لم يعرف القسمة تاركا ذلك للفقهاء كسائر باقي التشريعات، ويمكن تعريفها بأنها: هي تلك التي ترد على الملكية فتزيل عنها وصف الشيوخ وتعطيها وصف الاستثناء والافراز. أو هي سبيل ازالة الشيوخ وبمقتضاها يختص كل شريك بجزء يتناسب مع حصته في المال الشائع<sup>2</sup>. والقسمة أنواع، بذلك تتفق جميع التشريعات ومن بينهم المشرع الجزائري وهي تنقسم إلى نوعين وكل نوع ينقسم بدوره إلى أنواع أخرى

والقسمة قد تكون مؤقتة وهي ما تعرف بقيمة المهيأة وهي تحصل بموجب اتفاق الشركاء على أن ينتفعوا بالمال الشائع عن طريق قسمته قسمة مهيأة بينهم أو قسمة منفعة كما تسمى أحيانا، مع بقاء الشيء ذاته مملوكا لهم جميعا ملكية شائعة، ويتحقق ذلك بالاتفاق على اختصاص كل واحد منهم بمنافع الشيء الشائع إما لفترة زمنية معينة تعادل حصته وهو ما يعرف بقسمة المهيأة الزمانية وإما بمنافع جزء مفرز محدد يوازي حصته وهو ما يعرف بقسمة المهيأة المكانية<sup>3</sup>.

وقد تكون القسمة نهائية: فهي قسمة ملك لا قسمة منفعة وإذا تمت فإنها تدوم ولا تزول كما تزول القسمة المؤقتة، ما لم تكن معلقة على شرط واقف أو شروط فاسخ وتخلف الشرط فإنها تزول بأثر رجعي وتصير كأن لم تكن فالقسمة النهائية هي الاخرى قد تكون قسمة كلية أو قسمة جزئية وإما تكون قسمة عينية أو قسمة تصفية وأما تكون قسمة اتقاقية أو قسمة قضائية<sup>4</sup> وما يهمنا في هذه الحالة أن المشرع حدد طريقتين للخروج من الشيوخ إما القسمة الاتقاقية أو القسمة القضائية<sup>5</sup> بما أننا بصدد التحدث عن السندات المثبتة للملكية العقارية الخاصة بكل انواع القسمة التي رأيناها تتم إما في شكل قسمة اتقاقية او قسمة قضائية.

---

<sup>1</sup> \_ مشار إليه في : عبد الرزاق أحمد السنهوري. الوسيط في شرح القانون المدني الجديد. ج8، ط3، حق الملكية مع شرح مفصل للأشياء والأموال، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، 1998، ص881، هامش1.

<sup>2</sup> \_ أحمد خالدي. القسمة بين الشريعة الاسلامية والقانون المدني الجزائري. (د.ط)، دار هومه للطباعة والنشر، الجزائر 2008، ص 21.

<sup>3</sup> \_ حمدي محمد اسماعيل سلطح. أحكام قسمة المهيأة في القانون المدني والفقہ الاسلامي(دراسة مقارنة). (د.ط)، دار الجامعة الجديدة، الاسكندرية، 2009، ص101.

<sup>4</sup> \_ أحمد خالدي. المرجع السابق، ص41.

<sup>5</sup> \_ عفيف شمس الدين. المرجع السابق، ص 100.

وفي هذا العنصر و المتعلق بعقد القسمة سنقتصر في دراستنا على القسمة الاتفاقية ونترك الحديث عن القسمة القضائية في العنصر المتعلق بالسندات القضائية.

القسمة الاتفاقية هي الاصل بمعنى انها تتم باتفاق جميع الشركاء (مع مراعاة الاحكام المتعلقة بناقص الاهلية والغائب)<sup>1</sup> فالقسمة الاتفاقية في هذه الحالة هي عقد كسائر العقود اطرافه الشركاء المشتاعون ومحلها المال الشائع<sup>2</sup> لأن المشرع يجيز للأطراف المتفقة على القسمة بطريقة ودية أن يلتجئوا الى أحد الموثقين لإفراغ اتفاق القسمة بينهم في شكل رسمي طبق للمادة الثالثة (03) من القانون رقم 04/06 المؤرخ في 2006/2/20 المتضمن تنظيم مهنة الموثق فيقوم الموثق بتحرير عقد القسمة الودي ويعمل على تسجيله واشهاره في المحافظة العقارية وهذا وفقا لما تنص عليه كل من المادة 15 و 16 من الامر 74/75.

كما أكده الاجتهاد القضائي للغرفة العقارية بالمحكمة العليا في القرار رقم 231832 المؤرخ في 2002/06/18 الذي قضى بأنه من المقرر قانونا أن العقود الارادية والاتفاقات التي ترمي إلى إنشاء أو نقل أو تصريح أو انقضاء حق عيني لا يكون لها أثر حتى يبين الأطراف إلا من تاريخ نشرها في مجموعة البطاقات العقارية ومن ثم فإن استبعاد وثيقة القسمة الودية المحتج بها من قبل الطاعنين لعدم شهرها والأمر بإجراء قسمة التركة يعد تطبيقا سليما للقانون<sup>3</sup>.

كما أن القضاء بالمصادقة على قسمة ودية تمت بعقد عرفي مؤرخ في 1993 هو قضاء مخالف للقانون مادام ان نقل ملكية أي عقار يجب ان يكون في الشكل الرسمي<sup>4</sup>.

وبالتالي يستطيع المتقاسمون أن يحصلوا على دفتر العقاري من المحافظة العقارية أي ان لكل متقاسم الحق في الحصول على دفتر عقاري يخص الجزء المفرز الذي آل اليه بموجب القسمة تلك الوثيقة التي تجسد ملكية العقار أي تقوم مقام عقد الملكية بالنسبة للمتقاسمين<sup>5</sup>.

<sup>1</sup> \_ زهدي يكن. شرح مفصل جديد لقانون الملكية العقارية والحقوق العينية غير المنقولة. ج1، ط3، دار الثقافة، (د.س.ن)، ص 370.

<sup>2</sup> \_ عبد الرزاق أحمد سنهوري. الوسيط في شرح القانون المدني الجديد. ج8، المرجع السابق، ص 892.

<sup>3</sup> \_ المجلة القضائية، الاجتهاد القضائي للغرفة العقارية، الجزء الأول، قسم الوثائق، 2004، ص265.

<sup>4</sup> \_ قرار مؤرخ في 2002/04/24 ملف رقم 229.161، المجلة القضائية، الاجتهاد القضائي للغرفة العقارية، الجزء الاول، قسم الوثائق، 2004، ص 269.

<sup>5</sup> \_ أحمد خالدي. المرجع السابق، ص54.

وأنه من المقرر قانونا أن القسمة التي لم تراعى فيها الاجراءات المنصوص عليها لنقل ملكية العقار وشهرها تعتبر قسمة مهياة تخص الانتفاع فقط مع بقاء ملكية العقار في الشيوع<sup>1</sup> كون الشهر يعد تدخلا نافعا نفعا محضا لكلا المتقاسمين وبالتالي حجة حتى يطعن في محتواها بالتزوير<sup>2</sup> اذا الأثر المترتب على شهر عقد القسمة في هذه الحالة هو أنه بعد القيام بالقسمة يعتبر الشريك مالكا وحده لهذا النصيب المفرز من وقت أن تملك في الشيوع و لكن باثر رجعي وليس من الوقت الذي تمت فيه القسمة وبهذا يكون للقسمة أثر كاشف لملكية نصيبه المفرز من الوقت الذي يبدأ فيه الشيوع .

وهناك من يرى بان عقد القسمة ضمن العقود الكاشفة وهذا على أساس الاثر الذي يرتبه، وبالتالي الملكية تثبت فيما بين المتعاقدين بالعقد ذاته ولو لم يكن مسجلا لأنه عقد كاشف لا ناقل فلا حاجة الى تسجيل عقد يقتصر على كشف الملكية دون أن ينقلها ومن ثم يعتبر كل متقاسم في علاقته بالمتقاسمين الاخرين مالكا ملكية مفرزة لنصيبه بالقسمة غير المسجلة<sup>3</sup> و القسمة كتصرف كاشف لحق الملكية ترتب آثارها فيما بين المتقاسمين بمجرد انعقادها وقبل تسجيلها وشهرها بحيث يعتبر المتقاسم فيما بينه وبين المتقاسمين الاخرين مالكا ملكية مفرزة للجزء الذي وقع في نصيبه فإنه لا يجوز الاحتجاج على الغير بهذه الملكية المفرزة الا بعد تسجيل القسمة وشهرها، والغير هنا هو من تلقى حقا عينيا على العقار الشائع وقام بشهره قبل شهر عقد القسمة ويلاحظ ان الشهر شرع لحماية الغير الذي يحتج عليه بالقسمة ولكنها ليست مفروضة عليه، ومقتضى هذا أنه لا يجوز للغير أن يتمسك بالقسمة رغم عدم شهرها ولايجوز للمتقاسمين أن يتمسكوا بعدم شهر القسمة.

إلا ان المشرع الجزائري لا يفرق بين التصرفات الناقلة لحق عيني على عقار والتصرفات الكاشفة من حيث اثر الشهر، ولذلك القسمة العقارية في التشريع الجزائري يجب أن تقيد في مجموعة البطاقات العقارية لكي تنتج آثارها فيما بين الشركاء المتقاسمين أو بالنسبة للغير.

وفي الأخير يتم التسجيل عقد القسمة على مستوى مفتشية التسجيل والطابع.

ملاحظة: يمكن ان تكون القسمة الاتفاقية بموجب عقد موقع من طرف المتقاسمين دون اللجوء إلى الموثق للقيام بذلك، وهو ما يعرف بالقسمة الضمنية من خلال الاتفاق الضمني بينهم.

<sup>1</sup> \_ قرار مؤرخ في 2000/05/31 ملف رقم 198.689 المجلة القضائية، الاجتهاد القضائي للغرفة العقارية، الجزء الأول، قسم الوثائق، 2004، ص 283.

<sup>2</sup> \_ انظر: أحمد خالدي. المرجع نفسه، ص63.

<sup>3</sup> \_ عبد الرزاق أحمد السنهوري. الوسيط في شرح القانون المدني الجديد. ج8، المرجع السابق، ص 966.

نصت عليه المادة 59 من القانون المدني الجزائري بقولها << الصلح عقد ينهي به الطرفان نزاعا قائما أو يتوقيان به نزاعا محتملا، وذلك بأن يتنازل كل واحد منهما على وجه التبادل عن حقه >>

يعتبر الصلح من بين العقود الواردة على الملكية وهذا طبقا للباب السابع من القانون المدني تحت عنوان العقود المتعلقة بالملكية.

فقد نص المشرع الجزائري على الاحكام المتعلقة بهذا العقد، وبما أنه عقد فإن له أركان مثله مثل باقي العقود (التراضي، المحل، السبب) أما فيما يتعلق بالشكل فلم يرد نص في القانون المدني الجزائري يتكلم عن هذا الركن<sup>1</sup>.

عقد الصلح والذي يكون محله ملكية عقارية أو حق عيني عقاري، له اثار مثله مثل سائر العقود الاصل ان للصلح اثر كاشف للملكية عقارية فاذا ماكانت ملكية العقار هي محل التنازل وتم التنازل عنها من طرف أحد المتعاقدين لآخر كان للصلح أثر كاشف<sup>2</sup> فتثبت ملكيته فيها اذا نزل الطرف الأول عن ادعائه لهذه الملكية، فالتنازل اذا ينصب إلا على الحقوق التي كانت وحدها محلا للنزاع الذي حسمه الصلح<sup>3</sup> ( المادة 463 من القانون المدني الجزائري) وهذا على أساس التفسير الضيق لهذا العقد ( المادة 464 من القانون المدني الجزائري).

والأثر الكاشف بمعنى أن الملكية كأصل تستند الى سبب سابق على الصلح وأن هذا الاخير مجرد مثبت لذلك<sup>4</sup>، إلا أنه قد يتضمن الصلح حقوق عقارية غير متنازع فيها أي لا يكون العقار المتنازل عنه ملكيته هو محل النزاع وإنما تم التنازل عنه من طرف احد المتعاقدين مقابل الحق الآخر المتنازع عليه كان للصلح هنا أثر ناقل لملكية العقار<sup>5</sup> وبالتالي يستطيع أن يستعين بمستنداته لدعم حقه في الملكية العقارية وهذا ما يستوجب تسجيل عقد الصلح في هذه الحالة لنقل ملكية العقار بالنسبة الى

---

<sup>1</sup> \_ في حين نجد ان المشرع المصري يجعل من الكتابة ليست ضرورية لانعقاده وانما لإثبات الصلح فاذا لم توجد كتابة جاز اثباته بالاقرار أو باليمين، البينة، القرائن، على حسب كل حالة.

<sup>2</sup> \_ ليلي طالبة. المرجع السابق، ص 56.

<sup>3</sup> \_ عبد الرزاق أحمد السنهوري. الوسيط في شرح القانون المدني. ج5، المرجع السابق، ص: 566 و567.

<sup>4</sup> \_ ينظر أكثر تفصيلا: عبد الرزاق أحمد سنهوري. المرجع نفسه، ص 584 وما بعدها.

<sup>5</sup> \_ ليلي طالبة. المرجع السابق، ص 56.

الغير وفيما بين المتعاقدين<sup>1</sup> طبقا للمواد المتعلقة بشهر العقود الناقلة للملكية في التشريع الجزائري، إلا إن المشرع الجزائري لم يفرق بين العقود الناقلة للملكية و العقود الكاشفة لها فيما يتعلق بأحكام الشهر وبالتالي يتعين شهره حتى ينتج أثره<sup>2</sup>.

هذه أهم السندات التوثيقية بالاضافة الى وجود سندات مثبتة للملكية العقارية الخاصة نذكر منها:

عقد الشركة والإقرار للغير بالملكية العقارية فهو عبارة عن تصرف قانوني مقرر كاشف وهو حجة على المقر، ولا يشكل سندا مثبت للملكية العقارية وإنما هو دليل على الملكية باعتباره تصرف بالارادة المنفردة<sup>3</sup> أضف إلى ذلك اجازة العقد القابل للابطال وغيرها من السندات المثبتة للملكية العقارية الخاصة.

### المطلب الثاني: السندات العرفية

تعرف السندات العرفية على انها تلك المحررات التي يقوم باعدادها الاطراف سواء بأنفسهم أو بواسطة كاتب من اجل اثبات تصرف قانوني ويتم توقيعها من قبل الاطراف وحدهم<sup>4</sup> والشهود إن وجدوا، دون تدخل من طرف موظف عمومي أو ظابط عمومي مختص<sup>5</sup> كما ان المادة 327 من القانون المدني الجزائري عرفت العقد العرفي والتي تقصد به الورقة العرفية، إذ أن هذه السندات لاتخضع لأي شكلية في تحريرها<sup>6</sup> و الشرط الوحيد لصحتها أن تكون موقعة من أطراف العقد وان يكون لها تاريخ ثابت حتى يمكن الاحتجاج بها بالنسبة للغير وهو مانصت عليه المادة 328 من القانون المدني الجزائري ويكون حجة عليهم طبقا لنص المادة 327 من ق م ج.

<sup>1</sup> \_ عبد الرزاق أحمد السنهوري. الوسيط في شرح القانون المدني. ج5، المرجع السابق، ص 589.

<sup>2</sup> \_ عبد الحميد المنشاوي. التسجيل العقاري والتوثيق في القانون الكويتي. (د.ط)، دار الفكر الجامعي، مصر (د.س.ن)، ص56.

<sup>3</sup> \_ لأن الاقرار يكون بنزول المقر عن حقه في مطالبة خصمه باثبات ما يدعيه من ملكية واخبار منه بملكية سابقة للمقر له وحجة على المقر دون حاجة الى التسجيل طالما أنه صدر منه بارادة حرة يصبح دليلا للمقر له في اثبات ملكيته قبل المقر، بما يجيز له طلب الحكم بصحته ونفاذه. وحتى يكون هذا الاقرار ناقل للملكية يجب تسجيله وشهره بالمحافظة العقارية وفقا للقواعد المتعلقة بالشهر. السيد عبد الوهاب عرفة. الشامل في حق الملكية والحقوق العينية الأصلية والتبعية. (د.ط)، دار الفكر والقانون، 2008، ص: 347 و348.

<sup>4</sup> \_ فالشرط الوحيد لصحة الورقة العرفية هو توقيع المدين هذا إذا ما كانت معدة للاثبات، أما اذا لم تكن كذلك فلا ضرورة حتى للتوقيع. Francois terre, introduction générale au droit, 3<sup>ème</sup> edition, DALLOZ, p448.

<sup>5</sup> \_ زيتوني عمر. المرجع السابق، ص36.

<sup>6</sup> \_ " علاقة القضاء بالتوثيق"، المرجع السابق، ص33.

هذا بالنسبة للاثبات بصفة عامة، أما في مجال العقارات فالعقود العرفية الناقلة و المثبتة للملكية العقارية فقد شهدت هي الاخرى عدة مراحل للقول بعد ذلك فيما اذا كانت تلك العقود صحيحة وناقلة للحقوق العينية العقارية أم هي باطلة و لا تصلح الا كأساس للالتزامات الشخصية وذلك بتغيير القوانين المنظمة للعقارات في كل مرحلة، ولكل نوع من انواع العقارات وقوة الحجية و الاثبات التي خصت بها العقود العرفية<sup>1</sup>.

\_ مرحلة ما قبل 1971/01/01 كانت العقود العرفية المنصبة على العقارات ناقلة للملكية العقارية وسندا لاثباتها نفعاً ولم يكن يشترط في صحتها الشكل الرسمي تكريسا لمبدأ الرضائية الذي كان سائداً في المعاملات العقارية<sup>2</sup>.

وقد عرفت هذه الفترة سلسلة من العقود العرفية الواردة على العقارات، إلا أن تبني المشرع الجزائري لنظام الشهر العيني بموجب الامر رقم 74/75 والمراسيم التنفيذية له جعله يتدخل لتسوية وضعية تلك العقود العرفية، بالنسبة للعقود العرفية الثابتة التاريخ أخضعها للتصحيح ثلاث مرات<sup>3</sup>.

أما مرحلة ما بعد 1971/01/01 وهو تاريخ بدأ سريان تطبيق الأمر رقم 70/91 المؤرخ في 1970/12/15 الذي ألغى بموجب قانون التوثيق رقم 27/88 المؤرخ في 1988/07/12 المتضمن قانون التوثيق، حينها اصبحت جميع العقود المتعلقة بالمعاملات العقارية باطلة بطلاناً مطلقاً اذا ما أبرمت في شكل عرفي على اساس تبنيه لنظام الشهر العقاري الذي يركز اساساً على العقارات. حتى ولو تم تسجيلها بمصلحة التسجيل والطابع بمفتشية الضرائب<sup>4</sup>. ذلك أن المادة 12 مكرر 4 من الامر

---

<sup>1</sup> \_ عبد الحفيظ بن عبيدة. المرجع السابق، ص: 77 و78.

<sup>2</sup> \_ انظر: ليلي طلبية. المرجع السابق، ص 76.

<sup>3</sup> \_ الاولى بمقتضى المرسوم رقم 210/80 المؤرخ في 1980/09/13 الذي مثل المرسوم رقم 63/76 المؤرخ في 1976/03/25 المتعلق بتأسيس السجل العقاري، والثانية بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 123/93 المؤرخ في 1993 ماي المعدل والمتمم للمرسوم 63/76، والثالث بموجب المنشور الرئاسي المؤرخ في 1976/06/30

<sup>4</sup> \_ غاية التسجيل بالنسبة للعقود العرفية هو إعطاء العقد العرفي تاريخ ثابت لا غير، حيث أنه لا يكون العقد العرفي ثابت التاريخ إلا من تاريخ تسجيله هذا طبقاً لأحكام المادة 328 من ق م ج. ولقد تقرر هذا المبدأ في القرار الصادر عن المحكمة العليا بتاريخ 1990/09/24 تحت رقم 62624 (...). وبما أن تسجيل العقد العرفي لا يكسبه الرسمية، بل أقصى ما يفيد التسجيل هو إثبات التاريخ فقط، أما مضمون العقد فيبقى دائماً بعيداً عن الرسمية). عمر حمدي باشا. القضاء العقاري في ضوء أحدث القرارات الصادرة عن مجلس الدولة والمحكمة العليا.(د.ط)، دار هومه 2003، ص313.

105/76 المؤرخ في 1976/12/09 المعدل والمتمم والمتضمن قانون التسجيل على اساس ان  
المشرع الجبائي في مادة حقوق التسجيل رسمية المعاملة من عدم رسميتها ومن صحتها أو بطلانها<sup>1</sup>.

في حين أن العقود العرفية غير الثابتة التاريخ لا يمكن إثبات حجيتها إلا بواسطة حكم قضائي<sup>2</sup>  
صادر لمصلحة صاحبه يقرر صحة ذلك العقد، والقاضي قبل الحكم بذلك، عليه إجراء تحقيق والقيام  
بالتحري للتأكد من تاريخ إبرام العقد العرفي.

وبالرغم أن العقود العرفية المحررة قبل تاريخ 1971/01/01 تقتقد الى الرسمية تدخل المشرع بعد هذا  
التاريخ ووضع إطار قانوني لتسوية وضعية هذه العقود لعدم وجود سندات ملكية في المناطق التي لم  
يتم فيها اعداد سجل مسح الاراضي فقد اصدر المشرع نصين شهيرين المرسوم 352/83 المؤرخ في  
1983/05/21 المتضمن إجراءات التقادم المكسب وإعداد عقد الشهرة المتضمن الاعتراف بالملكية  
والقانون رقم 25/90 المؤرخ في 1990/11/12 المتضمن قانون التوجيه العقاري والمرسوم التنفيذي  
رقم 254/91 المؤرخ في 1991/07/27 الذي جاء تطبيقا للمادة 36 من القانون رقم 25/90  
المتضمن كيفية اعداد شهادة الحيازة وتسليمها.

إلا أن المشرع اتى بقاعدة استثنائية لقاعدة الرسمية في اثبات التصرفات العقارية التي جاء بها الأمر  
السابق 91/70 حيث نص في المادة الرابعة (04) من المرسوم 32/73 المؤرخ في 1973/01/05  
المتعلق بإثبات حق الملكية الخاصة و المسلمة بموجبه شهادات ملكية بشأن الملكية العقارية الزراعية  
أو حقوق العينية<sup>3</sup>.

<sup>1</sup> \_ عبيد الله مسعود. المرجع السابق، ص07.

<sup>2</sup> \_ عمر حمدي باشا. حماية الملكية العقارية الخاصة. المرجع السابق، ص24. وهو ما أكدته المذكرة رقم 1251  
الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية بتاريخ 1994/03/29 وكذا القرار الصادر عن الغرفة العقارية للمحكمة  
العليا تحت رقم 198674 المؤرخ في 2000/04/26 " غير منشور " (إن قضاة المجلس بقضائهم بالإلزام الطاعنين  
بالحضور أمام الموثق لتحرير عقد رسمي عن البيع المنعقد بموجب عقد عرفي مؤرخ في 1963/03/01 طبقوا القانون  
تطبيقا صحيحا).

<sup>3</sup> \_ كتاب التشريعات العقارية. المرجع السابق، ص19.

اعتبرت العقود غير الرسمية المسجلة والمنشورة وسيلة صحيحة لإقامة الحجة في شأن الملكية العقارية كما اضافت المادة (05) من نفس المرسوم اعفاء آخر بحيث اعتبرت العقود غير المنشورة سندات مثبتة للملكية الخاصة.

وهذا ما أدى الى اختلاف بين الجهات القضائية حول مسألة إعطاء حجية للعقود الرسمية حتى بعد تاريخ 1971/01/01<sup>1</sup> إلى أن صدر القرار رقم 156136 الصادر بتاريخ 1997/02/20 حيث وحد الاجتهاد القضائي على فرض الرسمية في جميع المعاملات خاصة العقارية على حقوق اصحابها.

### المطلب الثالث: السندات القضائية

نقل الملكية العقارية لا يتم دائما عن طريق التصرف القانوني والواقعة المادية ففي بعض الحالات يستوجب المشرع استصدار حكم قضائي لكي يتم نقل ملكية العقار.

فالسندات القضائية هي تلك الأحكام و القرارات القضائية ومحاضر الجلسات الصادرة عن الجهات القضائية والحائزة لقوة الشيء المقضي فيه ويلحق بها السندات المتعلقة بالتبليغ والتنفيذ<sup>2</sup>.

إذ أن هذه السندات في كثير من الحالات تعد سندات رسمية تحل محل عقود الملكية المنصبة على الملكية العقارية، ويتم شهرها بالمحافظة العقارية<sup>3</sup>، وعدم إشهار هذه الاحكام والقرارات ينجم عنه عدم امكانية الاحتجاج بها على الغير<sup>4</sup>، ولكن ليست كل الاحكام والقرارات الصادرة عن الجهات القضائية بسندات مثبتة للملكية العقارية. وأهم الاحكام والقرارات المثبتة للملكية العقارية الخاصة تتمثل في:

### الفرع الاول: حكم رسو المزاد

بعد اتباع اجراءات الحجز العقاري المنصوص عليها بالقانون رقم 09/08 المؤرخ في فبراير سنة 2008 يتضمن قانون الاجراءات المدنية والادارية، بالنسبة لعقارات المدين المحجوز عليه التي تباع عن طريق المزاد العلني<sup>5</sup> يتعين على الذي رسي عليه المزاد العلني دفع الثمن و المصاريف القضائية

<sup>1</sup> \_ أنظر: عمر حمدي باشا. نقل الملكية العقارية في ضوء آخر التعديلات وأحدث الأحكام. المرجع السابق ص129.

<sup>2</sup> \_ زيتوني عمر. المرجع السابق، ص36.

<sup>3</sup> \_ أنظر: عبد الحفيظ بن عبيدة. المرجع السابق، ص71.

<sup>4</sup> \_ أمين بركات. "آثار القيد في السجلات العينية\_ دراسة مقارنة". مقال منشور بالمجلة القضائية، العدد الثاني 1995، ص43.

<sup>5</sup> \_ ليلي طلبية. المرجع السابق، ص81.

أمام قلم أمانة رئاسة المحكمة، حيث أن المادة 762 من ق م إ تشير إلى أنه تنتقل إلى الراسي عليه المزاد كل حقوق المدين المحجوز عليه التي كانت له على العقارات أو الحقوق العينية العقارية المباعة بالمزاد العلني وكذلك كل الارتفاقات العالقة بها ويعتبر حكم رسو المزاد سند للملكية.

فحكم رسو المزاد مجرد محضر لبيان ماتم من الاجراءات في جلسة البيوع بالمزاد العلني واثبات ايقاع المزاد لمن رسي عليه المزاد<sup>1</sup> فيصبح الشخص الذي رسي عليه المزاد مالكا جديدا للعقار.

### الفرع الثاني: الحكم القاضي بقسمة المال الشائع

عندما تحدثنا عن القسمة الاتفاقية رأينا بأن الاصل في القسمة تتم وديا باتفاق الاطراف المشتاعين، إلا أنه يجوز لأي شريك إذا لم يجمع الشركاء على القسمة الاتفاقية أن يرفع دعوى قسمة على سائر الشركاء فيدخلون جميعا في دعوى القسمة وهو ما نصت عليه المادة 724 من القانون المدني الجزائري كذلك اذا كان من بين هؤلاء الشركاء من هو ناقص وجبت مراعاة الاجراءات التي يفرضها القانون وهو ما اشارت اليه المادة 723 من ق م ج.

وبمراعاة الاجراءات المتعلقة برفع الدعوى<sup>2</sup> وبعد قيام المحكمة (التي يقع بدائرة اختصاصاتها العقار المطلوب قسمته) المرفوع أمامها الدعوى، بالاجراءات المتعلقة بالخبرة لتقويم المال الشائع وقسمته عند الاقتضاء لتكوين الحصص و اجراء القسمة العينية، فتعين المحكمة نصيب كل شريك بطريق الاقتراع وإعطاء كل شريك نصيبه المفرز<sup>3</sup> وفي حالة استحالة القسمة العينية تلجأ المحكمة الى القسمة عن طريق التصفية أي عن طريق المزاد العلني وفقا لقانون الاجراءات المدنية والإدارية<sup>4</sup> في المادة 374 منه، فهو الوسيلة الوحيدة للخروج من حالة الشيع<sup>5</sup> وهذا في الحالة التي يكون فيها من رسي عليه المزاد هو أحد الشركاء، أما إذا كان من رسي عليه المزاد هو أجنبي فيكون رسو المزاد بيعا عاديا.

<sup>1</sup> \_ عمر حمدي باشا. نقل الملكية العقارية الخاصة في ضوء آخر التعديلات وأحدث الأحكام. المرجع السابق ص48.

<sup>2</sup> \_ ينظر أكثر تفصيلا: أحمد خالدي. المرجع السابق، ص 95 وما بعدها.

<sup>3</sup> \_ عبد الرزاق أحمد السنهوري. الوسيط في شرح القانون المدني الجديد. ج8، المرجع السابق، ص915.

<sup>4</sup> \_ زهدي يكن. المرجع السابق، ص374.

<sup>5</sup> \_ القرار المؤرخ في 1984/10/06 ملف رقم 33120، المجلة القضائية، العدد الأول، 1989، ص 153.

فالعقد الذي يتضمن ايداع حكم قضائي نهائي قضي بقسمة عقار بين ملاك كانوا شركاء مشتاعين حتى يعد مثبتا للملكية العقارية وله حجية يجب تسجيله وإشهاره بالمحافظة العقارية<sup>1</sup>، سواء كانت القسمة عينية أو تمت بطريقة التصفية، فهذا ما نصت عليه كل من المادة 15 و 16 من الامر 74/75 المتضمن مسح الراضي العام وتأسيس السجل العقاري، كذلك المادة 62 و 66 من المرسوم رقم 63/76، أيضا مع مراعاة المواد 72 و 99 من نفس المرسوم كل هذا لنقل الملكية سواء فيما بين المتعاقدين أو بالنسبة للغير.

### الفرع الثالث: حكم ثبوت الشفعة

تعتبر الشفعة أحد اسباب كسب الملكية العقارية في التشريع الجزائري، (وهي لا تنصب إلا على عقار) ففي كثير من الحالات يملك اشخاص عقارات مجاورة كأن يكون شريك في الشياح لعقار معين أو مالكا لجزء منه أو تباع حصة شائعة في هذا العقار أو يباع عقار مجاور للعقار الذي يملكه كان اصلا إمتدادا له فينشأ المركز القانوني لصاحب (شفيع) العقار المجاور للعقار (مشفوع منه) محل عقد البيع. بأن يحل محل المشتري (مشفوع منه) في بيع العقار بدفع الثمن الذي قام عليه العقد<sup>2</sup> اذا ما توافرت فيه مجموعة من الشروط المنصوص عليها في القانون المدني الجزائري حتى يكون له الحق في الحلول محل المشتري<sup>3</sup>.

لذلك عرف المشرع الجزائري الشفعة في المادة 794 من القانون المدني الجزائري بقولها >> الشفعة رخصة تجيز الحلول محل المشتري في بيع العقار ضمن الاحوال والشروط المنصوص عليها في المواد التالية<<. وكون الشفعة نظام استثنائي على أساس أن الأمر فيها ينتهي بأن يأخذ الشفيع العقار المبيع جبرا على المشتري<sup>4</sup> لذلك احاطه المشرع بمجموعة من الشروط، منها ما يتعلق بالشفيع ومنها ما يتعلق بالمال المشفوع فيه.

<sup>1</sup> \_ عمر حمدي باشا. نقل الملكية العقارية في ضوء آخر التعديلات وأحدث الأحكام. المرجع السابق، ص 45.

<sup>2</sup> \_ ليلي طلبة. المرجع السابق، ص 57.

<sup>3</sup> \_ لعروم مصطفى. " الشفعة في القانون المدني". مقال منشور بمجلة الموثق، دورية داخلية متخصصة، العدد السادس، أبريل 1999، ص 37.

<sup>4</sup> \_ انظر: حسن كيرة. الوجيز في احكام القانون المدني. الحقوق العينية الاصلية، ط3، منشأة المعارف، الاسكندرية، 1994، ص 513 وما بعدها.

فإذا أراد من ثبتت له رخصة الشفعة استعمال هذه الرخصة تعين عليه اتباع الاجراءات التي نص عليها القانون المدني الجزائري و تتخذ هذه الاجراءات فيما يلي: اعلان الرغبة في الشفعة وتسجيله. ففي هذه الحالة على من يريد الأخذ بالشفعة ان يعلن عن رغبته فيها الى كل من البائع و المشتري من تاريخ الانذار الذي يوجهه اليه البائع و المشتري بوقوع البيع<sup>1</sup> وقد حددت المادة 799 من القانون المدني الجزائري مدة الاعلان هذه بالاضافة الى البيانات الواجب أن يتضمنها هذا الانذار، كما أوجب المشرع أن يكون ذلك التصريح بالرغبة في الشفعة بعقد رسمي<sup>2</sup> ولا يحتج به لدى الغير إلا إذا كان مسجلا بالمحافظة العقارية<sup>3</sup>.

بعد الاعلان عن الرغبة يتم ايداع ثمن البيع والمصاريف لدى الموثق وهذا قبل رفع دعوى الشفعة وذلك بغرض الحلول محل المشتري في شراء العقار المبيع وإلا سقط الحق في الشفعة، ويثبت ذلك بواسطة الاشهاد الذي يسلمه له الموثق<sup>4</sup>.

وفي الاخير ألزم القانون الشفيع برفع دعوى الشفعة على البائع و المشتري ونظرا لأن الشفعة هي تحويل الحقوق والالتزامات ما بين البائع و المشتري الى ما بين البائع والشفيع فتزول صلة البائع بالمشتري فيما لكل منها الحقوق على الآخر بموجب عقد البيع لتكون صلته في تلك الحقوق بالشفيع فهي عملية قانونية تدور بين أطراف ثلاثة<sup>5</sup>.

وترفع الدعوى بالمحكمة التي يقع في دائرة اختصاصها موطن العقار المشفوع فيه، وتنتهي هذه الدعوى بصدور حكم وهذا ما نصت عليه المادة 803 من القانون المدني الجزائري.

---

<sup>1</sup> \_ انظر: مصطفى محمد جمال. المرجع السابق، ص 472.

<sup>2</sup> \_ أحمد خالدي. الشفعة بين الشريعة الاسلامية والقانون المدني الجزائري. ط2، دار هومه للطباعة والنشر، الجزائر 2008، ص209 وما بعدها. قرار رقم 186.433 المؤرخ في 1999/06/16 المجلة القضائية، العدد الثاني، 1999 ص111.

<sup>3</sup> \_ أنظر: لعروم مصطفى. " الشفعة في القانون المدني". مقال منشور بمجلة الموثق، دورة داخلية متخصصة، صادرة عن الغرفة الوطنية للموثقين، العدد السابع، جويلية 1999، ص35.

<sup>4</sup> \_ قرار رقم 194391 الصادر بتاريخ 2000/05/31 مجلة المحكمة العليا، الاجتهاد القضائي للغرفة العقارية، عدد خاص، الجزء الأول، سنة 2004، ص233.

<sup>5</sup> \_ عبد الحميد الشواربي. المرجع السابق، ص130.

ويعتبر هذا الحكم سندا لملكية الشفيع<sup>1</sup>.

ويعتبر هذا الحكم ناقلا للملكية لأن انتقال ملكية العقار المشفوع فيه الى الشفيع يكون من المشتري وليس من البائع لأن القول بأن الحكم الصادر هو حكم مقرر، هذا يعني أثر هذا الحكم يرجع الى تاريخ سابق على صدوره، أي رجوع ملكية الشفيع إما الى تاريخ البيع أو الى تاريخ اعلان الرغبة في الشفعة وتسجيلها أو إلى تاريخ رفع الدعوى، فهذا غير صحيح لان الشفيع قبل حصول الرضا أو صدور الحكم ليس له أي حق ملك<sup>2</sup>.

وبما أن الحكم يعد سند لملكية العقار يجب أن يخضع الى اجراء الاشهار طبقا لما نصت عليه المادة 793 من القانون المدني الجزائري وكذا المادة 83 من الامر 74/75، مع مراعاة الاجراء المتعلق بالتسجيل قبل الشهر وعليه فإن تسجيل وشهر الحكم هو تأكيد لرغبة الشفيع في شراء العقار و الحلول محل المشتري<sup>3</sup>.

هذه هي أهم السندات القضائية المثبتة للملكية العقارية الخاصة ، بالاضافة الى وجود سندات أخرى نذكر منها: الحكم بتثبيت صحة العقد العرفي، كذلك حكم تثبيت الوعد بالبيع العقاري وفقا للمادة 72 من القانون المدني الجزائري<sup>4</sup>، ايضا الحكم الذي يكرس الملكية على أساس التقادم المكسب، الحكم الذي يصرح بشغور التركة وإلحاقها بملكية الدولة الخاصة طبقا للمواد 48، 51، 52 من القانون رقم 30/90 المؤرخ في 1990/12/01 المتضمن قانون الاملاك الوطنية وكذا المواد 88، 89، 90، 92 من المرسوم التنفيذي رقم 454/91 المؤرخ في 1991/11/23 الذي يحدد شروط إدارة الأملاك الخاصة و العامة التابعة للدولة وتسييرها ويضبط كفيات ذلك، كذلك الامر الاستعجالي القاضي بالاشهاد بإستلام العقار من طرف الادارة في اطار عملية نزع الملكية من أجل المنفعة

---

<sup>1</sup> \_ جبار جميلة. " نظام الشفعة في التشريع الجزائري دراسة مقارنة بين القانون المدني والتشريعات الخاصة". مقال منشور بمجلة الاجتهاد القضائي للغرفة العقارية، عدد خاص، الجزء الثالث، ص76.

<sup>2</sup> \_ انظر: أحمد خالدي. الشفعة بين الشريعة الاسلامية والقانون المدني الجزائري. المرجع السابق، ص 245.

<sup>3</sup> \_ لعروم مصطفى. " الشفعة في القانون المدني". مقال منشور بمجلة الموثق، دورة داخلية متخصصة، العدد الثامن نوفمبر 1999، ص9.

<sup>4</sup> \_ ينظر أكثر تفصيلا: عبد الحفيظ بن عبيدة. ملتقى أشغال اليوم الدراسي الأول. " حول شهر التصرفات العقارية" مجلس قضاء سطيف، موثقي غرفة الشرق، 2004.

العمومية و المنصوص عليها بالقانون رقم 11/91 المؤرخ في 27/04/1991 الذي يحدد القواعد المتعلقة بنزع الملكية من اجل المنفعة العامة<sup>1</sup>.

## المطلب الرابع: السندات الادارية

بما أن الدولة تملك رصيد عقاري مثلها مثل الافراد بل تعد أكبر مالك عقاري فإن القانون خول التصرف في هذه المحفظة العقارية ضمن الاطر القانونية المعترف بها ( بمفهوم المخالفة للمادة م 12 من القانون 30/90 المؤرخ في 01/12/1990 وعملا بالفقرة الأولى (01) من المادة 17 من التعديل الدستوري لسنة 1989 وبالرغم وجود استثناءات على هذا المبدأ)<sup>2</sup>، كل ذلك في إطار إصدار عدد كبير من السندات الادارية فهذه الاخيرة يمكن أن نعرفها على أنها تلك الوثائق التي تحررها الادارة العمومية بمناسبة التصرف في ملكيتها العقارية لفائدة الغير<sup>3</sup> والتي تتضمن في أغلب الاحيان نقل الملكية العقارية لفائدة الخواص ويقوم بتحريرها مدير املاك الدولة بصفته موثق الدولة والجماعات المحلية، وهذا بالنسبة للعقود المتعلقة بالعقارات التابعة للدولة والولاية، أما بالنسبة للعقارات التابعة للبلدية فان الوكالات العقارية المحلية هي المختصة بتسييرها و غالبا ما تختار هذه الاخيرة اللجوء الى الموثق و هذا بعد صدور قانون التوجيه العقاري رقم 25/90 طبقا لنص المادة 73 منه<sup>4</sup>.

والإدارة في سبيل نقل أملاكها العقارية إلى الغير تلجأ الى طريق التعاقد فتنبرم عقود إدارية في هذا الصدد<sup>5</sup> على أن يتم شهر تلك العقود الادارية حتى يمكن لصاحبه أن يطلب من المحكمة إلغاء عقد مشهر لاحق له منصب على نفس العقار<sup>6</sup>.

## الفرع الاول: عقود البيع

<sup>1</sup> \_ القانون رقم 11/91 المؤرخ في 27/04/1991 المحدد لقواعد نزع الملكية من أجل المنفعة العامة المعدل والمتمم الجريدة الرسمية، العدد 21 المؤرخة في 08/05/1991.

<sup>2</sup> \_ سماعين شامة. النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري. (د.ط)، دار هومه للطباعة والنشر، الجزائر، 2004 ص: 76 و77.

<sup>3</sup> \_ عمر حمدي باشا. حماية الملكية العقارية الخاصة. المرجع السابق، ص41.

<sup>4</sup> \_ ليلي طلبية. المرجع السابق، ص 79.

<sup>5</sup> \_ عمر حمدي باشا. نقل الملكية العقارية في ضوء آخر التعديلات وأحدث الأحكام. المرجع السابق، ص 51.

<sup>6</sup> \_ ليلي زروقي\_ حمدي باشا عمر. المرجع السابق، ص 56.

وهذه العقود التي تبرمها الإدارة في إطار تسوية البناءات اللاشعرية تنفيذاً للمرسوم رقم 212/85 المؤرخ في 13/08/1985 الذي يحدد شروط تسوية أوضاع الذين يحوزون فعلاً أراضي عمومية أو خاصة كانت محل عقود أو مباني غير متطابقة للقواعد المعمول بها، وشروط اقرار حقوقهم في التملك والسكن حيث نصت المادة 12 منه >> يعد في إطار هذا المرسوم عقد الملكية حسب الشكل الإداري وتسلم رخصة البناء أو رخصة تجزئة الأرض للبناء مع عبارة تسوية الوضعية <<، كذلك عقود البيع عن طريق المزاد العلني و البيع بالتراضي<sup>1</sup>.

### الفرع الثاني: عقود التنازل

والمبرم بموجب القانون رقم 01/81 المتضمن التنازل عن الاملاك العقارية ذات الاستعمال السكني أو المهني أو التجاري أو الحرفي التابعة للدولة و الجماعات المحلية ومكاتب الترقية و التسيير العقاري والمؤسسات والهيئات و الاجهزة العمومية، فهذا العقد يخضع بذلك لقواعد الاشهار حرصاً على تساوي حظوظ المترشحين<sup>2</sup> إلا أن المشرع قام بإلغاء القانون 01/81 بموجب القانون رقم 06/2000 المؤرخ في 23/12/2000 المتضمن قانون المالية لسنة 2001، لأنه ترتب عليه الحاق اضرار بالخرينة العمومية لكون التنازل تم بأثمان زهيدة وفقدت الخرينة العمومية مداخيل دائمة من جهة أخرى<sup>3</sup>.

### الفرع الثالث: عقود التبادل

قد تبادر الدولة باقتراح من مصلحة الاملاك الوطنية التي تقدم بذلك اقتراحاً للوزير المكلف بالمالية بإبرام عقد تبادل مع الخواص يكون موضوعها، تبادل ملحقة بالأملاك الوطنية الخاصة بأراضي أخرى تابعة للخواص مرفقة بذلك مذكرة توضيحية تبرر الهدف من إجراء عملية المبادلة وكذا مقدار فرق القيمة عند الاقتضاء، وقد تتم المبادرة من طرف الخواص في صورة طلب يقدم الى الوزير المكلف بالمالية مرفقة بمذكرة توضيحية للعملية وكذا موافقة مبدئية لمصالح أملاك الدولة المختصة إقليمياً كل هذا في إطار القانون رقم 30/90 المتضمن قانون أملاك الدولة والمرسوم التنفيذي رقم 454/91 المتضمن تحديد شروط إدارة الأملاك الخاصة والعامة التابعة للدولة وتسييرها ويضبط كفيات ذلك.

<sup>1</sup> \_ سماعين شامة. المرجع السابق، ص78 وما بعدها.

<sup>2</sup> \_ قرار رقم 76.077 المؤرخ في 28/07/1990 المجلة القضائية، العدد الثالث، 1992، ص 163. عمر حمدي باشا. نقل الملكية العقارية في ضوء آخر التعديلات وأحدث الأحكام. المرجع السابق، ص52.

<sup>3</sup> \_ عمر حمدي باشا. حماية الملكية العقارية الخاصة. المرجع السابق، ص44.

وإن كان عقد التبادل لا يعد ناقلا للملكية العقارية لأنه لا يتضمن تنازل فتختص مصالح الأملاك الوطنية على مستوى الولاية بتحرير عقد التبادل هذا ويوقعه الوالي المختص إقليميا من جانب الدولة وقد تأخذ شكل سند توثيقي وبالتالي يجب شهره، ويمثل مدير مصالح أملاك الدولة على مستوى الولاية الوزير المكلف بالمالية ويوقعه بإسمه<sup>1</sup>.

#### الفرع الرابع: عقود الاستصلاح

في بعض الحالات يقوم الخواص ببعض الأعمال على أراض تابعة للدولة ( المادة 773 من القانون المدني الجزائري) والواقعة في المناطق الصحراوية أو المنطوية على مميزات مماثلة وكذا الاراضي الاخرى غير مخصصة و الممكن استخدامها في الفلاحة وهو ما يعرف بالاستصلاح وقد عرفه المشرع الجزائري في المادة الثامنة (08) من القانون 18/83 المؤرخ في 13/08/1983 المتعلق بحيازة الملكية العقارية الفلاحية<sup>2</sup>، والاستصلاح يعد سببا من اسباب كسب الملكية العقارية في التشريع الجزائري.

وبالتالي تبرم مديرية أملاك الدولة عقود الاستصلاح في اطار هذين النصين الأخيرين وبعد معاينة الشروط المتعلقة بالاستصلاح و الاجراءات المتعلقة به وكان تقرير اللجنة ايجابيا بعد المعاينة فيصبح الشخص الذي قام بالاستصلاح مالك للعقار بموجب عقد الملكية ويتمتع بحقوق الملكية كاملة<sup>3</sup> واجراءات عقد الملكية العقارية الفلاحية عن طريق استصلاح الارض ضمنها المادة الثامنة (08) من المرسوم 724/83 السالف الذكر، ويكون ذلك وفقا لنموذج العقد الذي حدده وزير المالية بموجب القرار المؤرخ في 14/05/1984، ويسجل العقد ثم يشهر في المحافظة العقارية المختصة إقليميا<sup>4</sup> من دون حاجة الى توافر عملية اشهار مسبق لأنها تشكل إجراء أولي يتطلب إعفائها من قاعدة الأثر الإضافي للشهر.

كذلك عقود التنازل عن الاراضي الصحراوية في المساحات الإستصلاحية والمحرة في اطار المرسوم التنفيذي رقم 289/92 المؤرخ في 06 جويلية 1992<sup>5</sup>.

<sup>1</sup> \_ انظر: سماعين شامة. المرجع السابق، ص 80.

<sup>2</sup> \_ ليلي زروقي \_ عمر حمدي باشا. المرجع السابق، ص: 129 و 130.

<sup>3</sup> \_ ينظر أكثر تفصيلا: عبد الحفيظ بن عبيدة. المرجع السابق، ص 117 وما بعدها.

<sup>4</sup> \_ عبد الحفيظ بن عبيدة. المرجع نفسه، ص 120.

<sup>5</sup> \_ أنظر: خوادجية سميحة حنان. المرجع السابق، (ص،ص)(85\_88).

أيضا ما جاء به المرسوم التنفيذي رقم 483/57 المؤرخ في 15/12/1997 و المتضمن تنفيذات منح حق الامتياز قطع ارضية من املاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة في المساحات الإستصلاحية وأعبائه وشروطه ويبدأ الامر فيها بمنح الارض عن طريق عقد الامتياز مقابل دفع إتاوة مع ما تساهم به الدولة، فإذا ما تم انجاز المشروع فيمكن للخواص ان يستفيدوا من التنازل عن الارض مقابل اكتسابها ملكية كاملة عن طريق عقد اداري يتضمن التنازل عنها<sup>1</sup> وبالتالي يسجل هذا العقد ويتم شهره بالمحافظة العقارية العقارية.

هذه هي اهم العقود الادارية الناقلة للملكية العقارية الخاصة إلا أنه أحيانا تلجأ الادارة في سبيل تحقيق المصلحة العامة إلى اصدار قرارات ادارية، فالكثير من الجهات القضائية وخاصة المحاكم تتعامل مع بعض القرارات الادارية على أنها سندات ملكية هي ليست كذلك، مثال ذلك عقد التخصص، عقد الامتياز مداولة المجلس الشعبي البلدي، قرار رئيس البلدية أو الوالي وفي بعض الاحيان حتى محضر تعيين قطعة أرض لإنجاز مشروع اعتبر تصرف ناقل للملكية وكذا رخصة البناء، بطاقة التصريح بالاقامة، المراسلات الادارية، محضر اجتماع مجلس الادارة<sup>2</sup>.

وكل هذه اقرارات و العقود ليست سندات ملكية وان كان بإمكانها أن تشكل لتعامل صحيح تم بين الإدارة والمستفيد لكنها لا تنقل الملكية، و لتكون كذلك يجب أن تفرع في شكل عقد رسمي ناقل للملكية يحرره مدير أملاك الدولة بصفته موثق الدولة والجماعات المحلية أو الموثق إذا اختارت الادارة اللجوء اليه، كما هو الحال بالنسبة للوكالات العقارية المحلية وليحتج بهذه العقود على الغير يجب إشهارها في المحافظة العقارية وأن تكون صادرة عن المالك او بترخيص منه وتتضمن تنازل عن الملكية العقارية<sup>3</sup>.

إلا ان شهادة الحياة المستحدثة بموجب المادة 39 من القانون رقم 25/90 المتضمن قانون التوجيه العقاري و المرسوم التنفيذي رقم 254/91 الذي يحدد كفيات اعداد وتسليم شهادة الحياة، إذ تعد سندا اداري ويسلمها رئيس المجلس الشعبي البلدي فهي شهادة غير ناقلة للملكية<sup>4</sup>.

<sup>1</sup> \_ ليلي زروقي\_ عمر حمدي باشا. المرجع السابق، ص: 133 و134.

<sup>2</sup> \_ عمر حمدي باشا. حماية الملكية العقارية الخاصة. المرجع السابق، ص48.

<sup>3</sup> \_ حددت المادة الثانية (02) من القانون 02/83 المؤرخ في 28/01/1983 الأملاك العقارية القابلة للتنازل مع أجزائها المشتركة.

<sup>4</sup> \_ مشار إليه في : مجيد خلفوني. نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري. ط2، دار هومه للطباعة والنشر، الجزائر، 2008، ص54.

حيث تمنح للحائز المستفيد من هذه الشهادة سلطات المالك الحقيقي بإستثناء عدم جواز التنازل عنها بمقابل أو بدون مقابل فهي مجرد شهادة إسمية ولا ترقى الى مرتبة سند الملكية بالرغم أنها تخضع لإجراءات التسجيل والشهر.

إلا أنه واستثناء مادام أن الواقعة القانونية يمكن أن تكون أساسا لانتقال الحق بمجرد أن يربط القانون ذلك بنتيجة فإن التقدم يسمح بانتقال الحق، فحق الملكية للمالك السابق ينتقل الى الحائز بعد استكمال مدة التقدم<sup>1</sup> وهذا ما يمكن تطبيقه بالنسبة لشهادة الحيازة عندما يحتج الحائز على هذه الشهادة بشرط التقدم فتصبح حينها سندا مثبتا للملكية العقارية.

وتعد أيضا شهادة الملكية سند رسمي مثبت لحق الملكية العقارية الخاصة الزراعية وهذا في إطار المرسوم 32/73 المؤرخ في 1973/01/05 المتضمن إثبات الملكية الخاصة والذي كان يرمي إلى تسهيل تنفيذ عمليات الثورة الزراعية.

إذ تحرر هذه الشهادة من طرف إدارة أملاك الدولة طبقا للنموذج الملحق بالمرسوم رقم 32/73، وبعد تحريرها وتسجيلها لدى مصلحة التسجيل في مجموعة البطاقات العقارية البلدية وتسليمها للحائز تصبح سند إثبات رسمي إلى غاية إتمام إجراءات مسح الأراضي العام فتستبدل هذه الشهادة بالدفتر العقاري الذي يصبح السند الرسمي الوحيد لإقامة البينة وإثبات الملكية العقارية<sup>2</sup>.

---

<sup>1</sup> \_ شوقي بناسي. المرجع السابق، ص 631.

<sup>2</sup> \_ عبد الحفيظ بن عبيدة. المرجع السابق، ص 127 وما بعدها.