

وزارة التعليم العالي والبحث العلمي
جامعة الشهيد حمه لخضر - الوادي
كلية الحقوق والعلوم السياسية
قسم الحقوق

دور الموثق في التصرفات الواردة على العقار

مذكرة تدخل ضمن متطلبات الحصول على شهادة الماستر

في الحقوق والعلوم السياسية - تخصص: قانون عقاري

إشراف الأستاذ:

أ. عمامرة مباركة

إعداد الطالبة:

- باي فريال

لجنة المناقشة:

الصفة	الجامعة	الرتبة	الإسم واللقب
رئيساً	جامعة الشهيد حمه لخضر - الوادي	أستاذ مساعد - أ-	أ. زرقيني راضية
مشرفاً ومقرراً	جامعة الشهيد حمه لخضر - الوادي	أستاذ محاضر - ب-	أ. عمامرة مباركة
مناقشاً	جامعة الشهيد حمه لخضر - الوادي	أستاذ محاضر - أ-	أ. د. دكتورة نجاه بوساحة

السنة الجامعية: 2020-2021 م / 1442-1443 هـ

قَالَ تَعَالَى: ﴿ وَمَا أُوتِيتُمْ مِّنَ الْعِلْمِ إِلَّا قَلِيلًا ﴾ ﴿٨٥﴾

الإسراء: ٨٥

الإهداء

أهدي هذا العمل المتواضع إلى :

إلى ينبوع العطاء الذي زرع في نفسي الطموح والمثابرة... والذي العزيز.

إلى من تعبت لأجل أن تراني نجمة في سماءها, والدتي الغالية .

إلى من أشد بهم أزي: عبد اللطيف, نور الهدى , أحمد رشاد, معتز بالله, إخوتي حفظكم
الله لي.

إلى رفيقات المسيرة الدراسية كل باسمها.

إلى جميع العائلة الكريمة أهديهم ثمرة جهدي.

شكر وعرفان

قال الله تعالى (ولئن شكرتم لأزيدنكم...)

الشكر الأول والأخير لله عز وجل على توفيقه....

ولقول رسول صلى الله عليه وسلم " من لا يشكر الناس لا يشكر الله "

فإنني أتقدم بجزيل الشكر والعرفان لأستاذتي الفاضلة عمارة مباركة , لما قدمته لي من

توجيه و إرشاد, فجزاها الله عني وعن خدمة العلم خير جزاء .

كما لا يفوتني أن أتقدم بالشكر للأساتذة الموقرين أعضاء اللجنة لتفضلهم مناقشة مذكرتي ومن

تصويبها, تمنياتي لهم بوافر الصحة والعافية .

كما أتقدم بالشكر للموثقين على ترحيبي بصدر رحب، الذين حفزوني وساعدوني كل من *

الموثق كمال صمامة*الموثقة مبروكة عزي حرم الزاوي*لهما كل عبارات الشكر

وشكر لكل من شجعني وساعدني على إتمام هذه المذكرة ولو بكلمة طيبة

مقدمة

مقدمة

أضاف القانون للتصرفات والعقود الواردة على العقار الشكلية وهو ركن وجوبي وجعل وسيلته العقد الرسمي المبرم أمام الموثق فكل العقود والتصرفات الواردة على العقار يجب أن تصب وتصاغ في شكل رسمي ، حيث تنص المادة 324 مكرر 1 من القانون المدني على: " زيادة عن العقود التي يأمر القانون بإخضاعها إلى شكل رسمي يجب تحت طائلة البطلان تحرير العقود التي تتضمن نقل ملكية عقارية أو حقوق عقارية أو محلات تجارية أو صناعية أو كل عنصر من عناصرها... عن أسهم من شركة أو حصص فيها، أو عقود إيجار زراعية أو تجارية أو مؤسسات صناعية في شكل رسمي..."، والشكل الرسمي هو العقد الرسمي المبرم أمام الموثق وتعرف المادة 324 قانون مدني العقد الرسمي بقولها: "العقد الرسمي عقد يثبت فيه موظف أو ضابط عمومي أو شخص مكلف بخدمة عامة ما تم لديه أو ما تلقاه من ذوي الشأن وذلك طبقاً للأشكال القانونية وفي حدود سلطته واختصاصه".

ولهذا للموثق دور مهم في تحرير العقود القانونية، وإثبات الكثير من التصرفات القانونية الواردة على العقار لحفظ حقوق المتعاقدين وضمان استقرار معاملاتهم، وذلك بإضفاء الصبغة الرسمية على تعاقداتهم، والهدف من الكتابة تحقيق أمن توثيقي تعاقدى للمتعاقدين، وتوقي حدوث النزاع حول حقوقهم حاضراً ومستقبلاً أمام العدالة القضاء وتعزيز ثقتهم في العقد الرسمي. فتحقيق الموثق لهذه الأهداف من رسمية للعقود وإنشاء عقد نافذ وصحيح يحقق أحسن النتائج، رهين بمدى احترام الموثق لالتزاماته المهنية القانونية والعقدية عند تحريره للعقود. فالموثق يعتبر قاضي العقود بامتياز، لأنه يسهر على تنفيذها لضمان استقرار المعاملات على أحسن وجه، وكما يعتبر مستشاراً قانونياً في مجال التوثيق والعقود، إذ يمكنه تقديم الاستشارات القانونية في حدود اختصاصه وصلاحيته، كلما طلب منه ذلك دون أن يؤدي ذلك حتماً إلى تحرير العقد

فالموثق يختص بتحرير جميع العقود التي يشترط القانون إضفاء الرسمية عليها أو يرغب الأطراف في ذلك، ولا يمكن له أن يرفض تحرير عقد يقدم له إلا إذا كان ذلك العقد مخالف للقانون، حيث يشترط لصحة الاختصاص للموثق أن يتمتع بالسلطة في تحريره، أي أن تتوفر لديه الصلاحية الكاملة لتحرير العقد. وإضفاء الطابع الرسمي عليه، وبهدف بعث الطمأنينة

والثقة في المتعاملين، أقر المشرع المادة 03 من قانون رقم 02/06 المتضمن تنظيم مهنة التوثيق، حيث ألزم الموثق بترسيم العقود وإفراغه في قالب رسمي، بمعنى جعل الرسمية ركنا للانعقاد، سواء بقوة القانون كما هو الحال في العقود الواردة على الملكية العقارية، أو اختياريًا كما هو الحال في العقود المدنية أو التجارية.

يترتب عن إفراغ العقد في قالب رسمي، اكتسابه الصبغة الرسمية، كما يعتبر دليلا لإثبات التصرفات القانونية التي يقوم بها الأطراف، في وقت لا تكون للخصوم مصلحة في الإثبات بغيّة تحقيق مصلحة شخصية، بعد قيام الموثق بتحرير العقد يجب تسجيله، وذلك استنادا إلى المادة 3 من قانون التوثيق رقم 02/06 على الموثق تحرير العقود التي يشترط فيها القانون الصبغة الرسمية، كما أوجبت المادة 10 منه على الموثق تسجيل العقود التي حررها فنصت الفقرة الأولى منها على:

"يتولى الموثق حفظ العقود التي يحررها أو يستلمها لإيداع ويسهر على تنفيذ الإجراءات المنصوص عليها قانونا لاسيما تسجيل وإعلان ونشر وشهر العقود في الآجال المحددة قانونا...".

ثم تأتي في الأخير عملية الشهر، فالموثق هو المكلف بشهر العقود والمحركات التي قام بتحريرها في مكتبه وذلك في آجال محدودة.

فالشهر هو عملية تسجيل وقيد العقد بالمحافظة العقارية المختصة إقليميا وهو إجراء يبادر به الموثق الذي حرر العقد إذ أوكلت المادة 10 من قانون التوثيق مهمة شهر العقد للموثق سائلة الذكر، كما ألزمته المادة 90 من المرسوم رقم 63/76 مؤرخ في 1976/03/25 يتعلق بتأسيس السجل العقاري بذلك بنصها على "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"¹.

¹المرسوم 76-63 المؤرخ في 1976/03/25 المتعلق بتأسيس السجل العقاري، الصادر بالجريدة الرسمية رقم المتعلق بتأسيس السجل العقاري، الصادر بالجريدة الرسمية، عدد 30، سنة 1976، المعدل والمتمم بالمرسوم 80-210 المؤرخ في 1980/09/13، والمرسوم التنفيذي 123-93 المؤرخ في 1993/05/19.

(1) أهمية الموضوع:

تتجلى أهمية دراسة موضوع "دور الموثق في التصرفات الواردة على العقار" في النقاط

التالية:

- نظرا لأهمية العقار نجد المشرع الجزائري أعطى أهمية قصوى لحماية الملكية العقارية وخصّها بحماية، وقام بتنظيمها بوضع قواعد قانونية خاصة.
- حماية حقوق الأشخاص بما يضمن شرعية و استقرار معاملاتهم.
- توجيه الإرشادات القانونية للمواطنين لمساعدتهم على إبرام العقود وفق النصوص القانونية.
- إن مجال توثيق التصرفات العقارية يعد من المجالات الحيوية التي ينبغي الاهتمام بها، والعمل على ضبطها وتجديدها.
- تشجيع الملكية الخاصة، ووضع ضمانات قانونية لحمايتها.
- عملية تحرير العقد الرسمي ذو الحجية المطلقة عملية شاقة وخطيرة، فبمجرد خطأ من الموثق قد يؤدي إلى البطلان النسبي أو المطلق أو المتابعة الجزائية للعقد.

(2) أسباب اختيار الموضوع:

- دفعني لاختيار هذا الموضوع أسباب عدّة منها ما هو موضوعي ومنها ما هو شخصي.
- من الأسباب الموضوعية التي دفعتني لاختيار هذا الموضوع، - كون أن موضوع "دور الموثق في التصرفات الواردة على العقار" تكمن في أهمية إثبات نقل الملكية العقارية، حيث تعد هذه الأخيرة من المواضيع الصعبة والمتنازع فيها في كثير من دعاوى العقار، كذلك ما يجعل هذا الموضوع محل اهتمام كبير للباحثين.
- زيادة القضايا المطروحة أمام القضاء والتي يكون فيها الموثق أحد أطرافها، لوجود عدة شكاوى ضد الموثقين، قد تتعلق بدعاوى بطلان العقود الرسمية والطعن فيها بالتزوير وتوضيح أهمية الموثق في تحرير العقود وكيفية سريانها دون نشوب أي نزاعات.
- أما بالنسبة للأسباب الذاتية هي، رغبتني الخاصة في البحث عن تفاصيل هذا الموضوع لما لمست من نقص في معالجته.
- كذلك إثراء مكتبة الكلية بدراسات في هذا الموضوع.

وقد وجدت بعض الصعوبات في دراسة هذا الموضوع وهي نقص المراجع التي تتناول كيفية تحرير العقود وتسجيلها بصفة عامة.

(3) أهداف الدراسة:

الهدف من هذه الدراسة تبيان دور الموثق في التصرفات الواردة على العقار وسيرها كأداة فعالة في استقرار معاملات الأفراد، وضرورة تدخل الموثق في مختلف العقود التي يشترط فيها الرسمية، أو تلك التي يرغب الأطراف إعطائها الرسمية، فالدور الذي يقوم به الموثق يجعله حجة على كافة الناس لما دَوّن في تحرير العقود وكيفية إثبات الملكية العقارية.

(4) الدراسات السابقة:

هناك دراسات قليلة ومعدودة التي عالجت إثبات الملكية العقارية والعقود التي يحررها الموثق بصفة عامة، حيث لم نجد أي دراسات متعلقة بالضابط العمومي بصفة خاصة وهو الدور الذي يقوم به الموثق اتجاه التصرفات الواردة على العقار نجد:

1. رحايمية عماد الدين، الوسائل القانونية لإثبات الملكية العقارية في التشريع الجزائري، اطروحة لنيل شهادة الدكتوراه في العلوم، تخصص قانون، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، سنة 2014. التي عالجت الوسائل التي تثبت الملكية العقارية الخاصة.

2. شيخ سناء، الشكلية في إطار التصرفات العقارية بين التشريع والقضاء، رسالة لنيل شهادة الدكتوراه في القانون الخاص، كلية حقوق والعلوم السياسية، جامعة أبو بكر بالقائد، تلمسان، 2012/2011. لقد عالجت كيفية إضفاء الشكلية في إطار التصرفات العقارية

3. مريم حضري، السندات المثبتة للملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، مذكرة تخرج تدخل ضمن متطلبات نيل شهادة الماستر في الحقوق، تخصص قانون عقاري، جامعة الشهيد حمة لخضر، الوادي، سنة 2017/2016. حيث تم ذكر فيها كل ما يخص السندات المثبتة للملكية العقارية.

ولكن لم يتطرقوا لكيفية تحرير العقود التوثيقية وما هو دور الموثق في حد ذاته في تحريه لهذه العقود وهذا ما جعلني أدرس هذا الجانب أي تبيان دور الموثق التصرفات الواردة على العقار

وقد انطلقت في دراستي لهذا الموضوع من الإشكالية التالية:

ما دور الموثق في تحرير التصرفات الواردة على العقار؟

وتفرعت من هذه الإشكالية تساؤلات فرعية تمثلت في:

- فيما تمثل التصرفات العقارية الناقلة للملكية العقارية بعوض؟
 - ماهي التصرفات العقارية الناقلة للملكية العقارية بدون عوض؟
 - فيما تمثل كل من التصرفات المثقلة والمثبتة للملكية العقارية؟
- وللإجابة على هذه الإشكالية وتساؤلات الفرعية أتبعنا الخطة التالية:

الفصل الأول: دور الموثق في التصرفات الناقلة للملكية العقارية

المبحث الأول: التصرفات العقارية الناقلة للملكية العقارية بعوض

المطلب الأول: البيوع الواردة على العقار

المطلب الثاني: عقد المقايضة الوارد على العقار

المبحث الثاني: التصرفات العقارية الناقلة للملكية العقارية بدون عوض

المطلب الأول: العقد الملزم لجانبين

المطلب الثاني: العقود الملزمة لجانب واحد

الفصل الثاني: دور الموثق في التصرفات غير الناقلة للملكية العقارية

المبحث الأول: التصرفات العقارية المثقلة للملكية العقارية

المطلب الأول: الرهن الوارد على العقار

المطلب الثاني: العقود الأخرى الواردة على العقار

المبحث الثاني: التصرفات العقارية المثبتة للملكية العقارية

المطلب الأول: عقد القسمة الوارد على العقار

المطلب الثاني: عقد الشهادة التوثيقية الواردة على العقار

وقد اتبعت في دراسة هذا الموضوع على عدة مناهج:

المنهج التحليلي كمنهج أساسي باعتبار أن معالجة هذا الموضوع تستوجب تحليل النصوص القانونية وذلك يقود لتوضيح وإزالة كل التشعبات التي تغزو أحكام ومبادئ الموثق فيما يخص التصرفات الواردة على العقار بالاعتماد على النصوص القانونية التي تحكم مهنة الموثق. كذلك اعتمدت على المنهج الوصفي وذلك في تحديد بعض المصطلحات المتعلقة بالموضوع.

**الفصل الأول: دور الموثق في التصرفات
الناقلة للملكية العقارية**

تمهيد:

اهتم المشرع الجزائري على غرار سائر التشريعات بالملكية العقارية وانتقالها عبر عقود رسمية عقارية، العقد الرسمي الناقل لحق عيني عقاري أصلي هو العقد الذي ينقل حق الملكية في العقار، والعقد الناقل كما ينقل الحق العيني الأصلي لحق الملكية يجب تسجيله. نظمها المشرع خلال مجموعة من القوانين منها ما هو منصوص عليه في القانون المدني، فما يتعلق بالتراضي وتمتع المتعاقدان بالأهلية، وما يتعلق بالعقار من أن يكون موجود أو قابل للوجود، وكذا الشكلية اللازمة التي رسمها المشرع لانتقال العقار. ومن النصوص القانونية ما يعود لنصوص خاصة كقانون التوثيق الذي يحدد اختصاص الموثق في تحرير العقود العقارية كونه الشخص المؤهل لذلك، وكذا واجباته في الشهر ودوره في تحصيل الرسوم الناتجة عن المعاملات العقارية، ومن التصرفات الناقلة للملكية التي نجدتها هي التصرفات الناقلة للملكية بعوض وتصرفات ناقلة للملكية بدون عوض وعلى هذا الأساس قسمنا الفصل إلى مبحثين، الأول (التصرفات الناقلة للملكية بعوض) الثاني (التصرفات الناقلة للملكية بدون عوض) .

المبحث الأول: التصرفات العقارية الناقلة للملكية العقارية بعوض

تعتبر التصرفات العقارية الناقلة بعوض من أهم التصرفات التي يبرمها الفرد في حياته ولضمان حماية إرادته وحقوقه في مثل هذه التصرفات القانونية، العقد الناقل بعوض هو ما كان موضوعاً لمصلحة جميع أطرافه، بحيث تكون لكل منهم منافع متعادلة على وجه محسوس كالبيع و الإيجار والمقايضة والاستخدام... ويمكن أن تكون فائدة أحد الفريقين مقصورة على تضحية الفريق الآخر. ففي هذا العقد يأخذ كل من المتعاقدين مقابلاً لما أعطاه¹. ومن التصرفات العقارية الناقلة بعوض، هي البيوع العقارية وعقد المقايضة، وعليه قسمنا هذا المبحث إلى المطلب الأول (البيوع العقارية) المطلب الثاني (عقد المقايضة).

المطلب الأول: البيوع الواردة على العقار

تتمثل البيوع العقارية من بين التصرفات القانونية التي يقوم بها الموثق في شكل عقد بواسطة ورقة رسمية وهذا ما سنتطرق إليه خلال الفروع التالية.

الفرع الأول: البيع الوارد على العقار

تناولت في هذا الفرع كل من تعريف البيع العقاري و

أولاً: تعريف البيع الوارد على العقار

البيع في اللّغة مطلق المبادلة².

عقد البيع عقد مسمى. والعقود المسماة كثيرة التداول بين الناس في الحياة العملية.

وتداولها هذه بكثرة ساعد على إرساء لها قواعد قانونية وأحكام مستقرة من بين هذه العقود

المسماة، العقود، عقد البيع، عقد الإيجار، عقد الهبة...³

¹ هدى عبد الله، العقد، الجزء الثاني، منشورات الحلبي الحقوقية، بدون سنة نشر، ص 34.

² الشريف علي بن محمد الجرجاني، كتاب التعريفات، دار الكتب العلمية، بيروت - لبنان، -، طبعة 1، سنة 1983، ص 48.

³ مجيد خلفوني، شهر التصرفات العقارية في القانون الجزائري، الطبعة الأولى، دار هومة، سنة 2008، ص 15.

عرّفت المادة 351 من القانون المدني الجزائري البيع على أنه: " عقد يلتزم بمقتضاه البائع بأن ينقل للمشتري ملكية شيء أو حق مالي آخر في مقابل ثمن نقدي"¹.

يتضح من هذا التعريف أن البيع من العقود الرضائية لأن المشرع لم يشترط لانعقاده أي شكل خاص، كما أنه عقد ملزم للجانبين، حيث يلتزم البائع بنقل ملكية شيء أو حق مالي آخر بينما يلتزم المشتري بدفع الثمن، وهو بالإضافة إلى ذلك من عقود المعاوضة، فكل واحد من طرفيه يتلقى عوضاً عما يبذله².

كذلك أنه يبيّن أنّ الثمن لا بد أن يكون من النقود وهذا وصف جوهري في الثمن ويعرف البيع العقاري أنه "عقد ناقل للملكية العقارية بالإشهار العقاري"³.

ثانياً: عقد بيع العقار

وبطبيعة الحال فإن عقد البيع العقار من التقنين المدني حيث أشار المشرع الجزائري في الفقرة الثانية من المادة 165 من التقنين المدني نفسه، إلى وجوب مراعاة شكل معين في كل تصرف يتضمن نقل ملكية العقار إلى المشتري وإخضاعه إلى عملية الإشهار العقاري على الوجه التالي: {...} وذلك مع مراعاة الأحكام المتعلقة بالإشهار العقاري {، وفي هذا المعنى، أكد المشرع كذلك في المادة 793 من نفس القانون الذي يعتبر النص الخاص والمرجعي والوحيد المنظم لكيفية نقل ملكية العقار والحقوق العينية الأخرى في إطار الأمر رقم 58/75 المؤرخ في 26/09/1975⁴ المتضمن التقنين المدني التي تشير إلى وجوب تسجيل التصرف العقاري بالمحافظة العقارية كي يولد أثارا قانونية بين الأطراف المتعاقدة وبالنسبة للغير. حيث جاء نص المادة (793) كما يلي: " لا تنتقل الملكية والحقوق العينية الأخرى في العقار سواء كان ذلك بين المتعاقدين أم في حق الغير إلا إذا روعيت الإجراءات التي ينص عليها القانون وبالأخص القوانين التي تدير مصلحة شهر العقار ".

¹ أمر رقم 58/75 مؤرخ في 20 رمضان عام 1395 الموافق 26 سبتمبر سنة 1975، يتضمن القانون المدني، الصادر بالجريدة الرسمية، عدد 78 صادر في 24 رمضان عام 1395 الموافق 30 سبتمبر سنة 1975، معدل ومنتّم.

² عبد الله ميروك النجار، مبادئ عقد البيع، الطبعة الثانية، دار النهضة، القاهرة، سنة 1997، ص 18.

³ جميلة زايدي، نقل الملكية في عقد البيع العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير، تخصص قانون العقود المدنية، جامعة أم بواقي، سنة 2012/2011، ص 19.

⁴ الأمر 58-75، المتضمن القانون المدني، المصدر السابق.

ثالثا: موقف المشرع الجزائري من الرسمية في عقد بيع الوارد على العقار

لقد مر التشريع في مجال الملكية العقارية بعدة مراحل، إذا أنه قبل صدور الأمر 91/70 كانت تسري على البيع الوارد على العقار أحكام القانون الفرنسي التي تعتمد الرضائية كأصل في عقد البيع دون الحاجة إلى إفراغه في شكل رسمي¹.

وهذا الأمر كان سائدا إلى غاية صدور الأمر رقم 91/70 المؤرخ في 15 ديسمبر 1970 المتضمن تنظيم التوثيق، حينئذ أخذ المشرع بمنحى مغاير إذ أوجب إفراغ العقود التي تنقل الملكية العقارية أو الحقوق العقارية في شكل رسمي تحت طائلة البطلان، إذ أصبحت تسمى بالعقود الشكلية بدل العقود الرضائية، وهذا ما أخذت به المادة 12 من هذا الأمر².

ويلاحظ بأن المشرع أكد قاعدة الرسمية في المرسوم رقم 63/76 المؤرخ في 25/03/1976³، والمتعلق بتأسيس السجل العقاري إذ نص عليها في المادة 61 منه، التي نصت على: "كل عقد يكون موضوع إشهار في محافظة عقارية، يجب أن يقدم على الشكل الرسمي"، كما جسدت هذه الشكلية بصدور قانون التوجيه العقاري رقم 25/90 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990⁴، الذي كرس الملكية العقارية الخاصة، بعد أن ألغى كل العقود الواردة على المعاملات العقارية لاسيما ما كان مفروضا من بموجب قانون الاحتياطات العقارية رقم 24/76 في مجال العقار الحضري وكذا قانون الثورة الزراعية في الأمر 73/71 المتعلق بقانون الثورة الزراعية خاصة في المواد 22، 68 منه⁵.

¹ شيخ سناء. الشكلية في إطار التصرفات العقارية بين التشريع والقضاء، رسالة لنيل شهادة الدكتوراه في القانون الخاص، كلية حقوق والعلوم السياسية، جامعة أبو بكر بالقائد، تلمسان، 2012/2011، ص 192.

² نفس المرجع السابق، ص 193

³ مرسوم رقم 63/76 المؤرخ في 25/03/1976 المتعلق بتأسيس السجل العقاري، المنشور بالجريدة الرسمية، عدد 30 المؤرخة في 13/04/1976.

⁴ القانون 25/90 في 18/11/1990 يتضمن التوجيه العقاري، المؤرخ في 18 نوفمبر 1990، منشور بالجريدة الرسمية، العدد 49، المؤرخة في 18/11/1990.

⁵ سيدي يخلف حفيظة، الشكلية لانعقاد البيع العقاري في القانون الجزائري، مذكرة من أجل الحصول على شهادة الماجستير في الحقوق، فرع العقود والمسؤولية، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 1، سنة 2010/2009، ص 28.

وتنص المادة 29 من القانون رقم 25/90 المتضمن التوجيه العقاري¹ على أنه: "يثبت الملكية الخاصة للأموال العقارية والحقوق العينية عقد رسمي يخضع لقواعد الإشهار العقاري"، ويظهر مما سبق أن قاعدة الرسمية في القانون الجزائري قد مرت بعدة مراحل وقد تم إصدار عدة من قوانين من أجل تنظيمها وكذلك إلزامها في كل المعاملات الواردة على العقار.

رابعاً: تحرير عقد البيع الوارد على العقار

للموثق أهمية في تحرير العقود، وخاصة عقد البيع العقاري²، إذا هو الذي يضيء الرسمية عليها بمجرد وضع ختمه عليه، وقد نص عليه المشرع الجزائري في القانون رقم 06-02 المتضمن مهنة التوثيق المؤرخ في 20 فبراير 2006³.

إن الموثق يلعب دوراً هاماً في مجال المعاملات العقارية، إذ أنه يضيء على عقود نقل الملكية العقارية الرسمية التي تُكسبها الحجية المطلقة.

وقد خضع الموثق لأحكام الأمر رقم 70-91 المتضمن تنظيم التوثيق السالف الذكر، الساري المفعول ابتداء من 01 جانفي 1971 وبموجبه ألغى نظام الازدواجية في التوثيق وعمل على توحيد، وهذا في المادة الأولى منه، والتي تنص على ما يلي: "تلغى المحاكم المكاتب العمومية الخاصة بالتوثيق".

تنشأ مكاتب للتوثيق تستند إليها اختصاصات المحاكم والمكاتب العمومية الخاصة بالتوثيق.

وتم إلغائه بموجب القانون رقم 88-27 المؤرخ في 12 جويلية 1988 لمتضمن تنظيم التوثيق⁴، واعتبرت بموجبه مهنة التوثيق مهنة حرة، وحالياً فإنه يخضع لأحكام القانون رقم 06-02 السالف الذكر، إذا ألزم هذا القانون إبرام المعاملات العقارية في الشكل الرسمي وأن يحرر

¹ القانون 25/90 في 18/11/1990 يتضمن التوجيه العقاري، المصدر السابق.

²يراجع في ذلك الملحق رقم 01.

³ القانون رقم 06-02 المؤرخ في 21 محرم 1427 الموافق ل 20 فبراير 2006، المتضمن مهنة الموثق، منشور بالجريدة

الرسمية، العدد 14، الصادرة في 8 مارس 2006.

⁴ القانون رقم 88-27، المؤرخ في 28 ذي القعدة 1408 الموافق ل 12 يوليو 1988، المتضمن تنظيم التوثيق، منشور بالجريدة

الرسمية، العدد 28، الصادر في 13 يوليو 1988.

لدى الموثق. فالموثق هو ملزم قانونا بتحرير مثل هذا النوع من العقود وأهم ما يقوم به قبل تحريره العقد، تقديم نصائح للمتعاقدين بصفة حيادية وموضوعية وبيّن لهم القوانين السارية المفعول في هذا المجال، وأن يحيطهم علما بكل الآثار المترتبة عن التصرف المقدمين عليه¹.

وكذلك له أن يقدم استشارات قانونية لأطراف العقد في حدود سلطته وصلاحياته، ويسهر على أن يكون مضمون العقد صحيحا ودقيقا يشمل الإرادة المشتركة لأطراف العقد بذلك تكون العلاقة القانونية القائمة بين الأطراف القانونية القائمة بين الأطراف واضحة منذ البداية، مما ينقص من احتمال نشوب المنازعات² في هذا الصدد، فلا بد له من التأكد من صحة البيانات المقدمة من أجل إبرام عقود نقل الملكية العقارية.

كما يجب على الموثق بصفته حامل لختم الدولة ومفوض من السلطة العامة بتحرير العقود، أن يقوم بتحرير كما يطلب منه تحريره إلا إذا كان مخالفا للنظام العام والقوانين المعمول بها³.

خامسا: كيفية التوثيق

أورد المشرع الجزائري مجموعة من النصوص القانونية التي تحدد الإطار العام والشكل القانوني الذي يجب على الموثق أن يتبعه في تحرير العقود وكتابتها وكذا مجموعة من المراحل التي يجب على الموثق مراعاتها والمتمثلة في مرحلة ما قبل التوثيق وما بعد التوثيق.

أ. ما قبل التوثيق:

على الموثق قبل تحرير أي ورقة رسمية أن يتأكد من عدم مخالفتها لأنظمة والقوانين المعمول بها، ذلك لأن مهمته لا تنحصر فقط في تلقي إدارة الأطراف بل يجب عليه التأكد من صحتها، وذلك عملا بنص المادة 15 من الأمر رقم 06-02 المنظم لمهنة الموثق لا يجوز

¹رحايمية عماد الدين، الوسائل القانونية لإثبات الملكية العقارية في التشريع الجزائري، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه في العلوم، تخصص قانون، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، سنة 2014، ص 42.

²وسيلة وزاني، وظيفة التوثيق في النظام القانوني الجزائري، دار هومة، الجزائر، 2009، ص 25.

³رحايمية عماد الدين، المرجع السابق، ص 44.

للموثق أن يمنع عن تحرير أي عقد يطلب منه إلا إذا كان العقد المطلوب تحريره مخالفا للقانون والأنظمة المعمول بها¹.

ويستفاد من المادة 15 من القانون رقم: 06-02 المنظم لمهنة الموثق على أنه يتعين على الموثق، قبل توثيق عقد بيع العقار أن يتأكد من عدم مخالفته للقوانين والأنظمة المعمول بها، ذلك أن مهمته لا تنحصر في مجرد تلقي إرادة البائع والمشتري دون التأكد منها أو مراجعتها فيها².

ثم يتوجب عليه التأكد من شخصية المتعاقدين البائع والمشتري بمقتضى بمستندات رسمية كبطاقة التعريف الوطنية، أو رخصة السياقة، أو جواز السفر، أو أن يتأكد الموثق من شخصيتهما بشهادة شاهدين بالغين وتحت مسؤوليتهما في حالة انعدام المستندات، وفق للفقرة الأخيرة من المادة 324 مكرر 2 من القانون المدني، وذلك تحاشيا للتلاعب وتقاديا لوقوع التزوير³. ويجب على الموثق أيضا أن يثبت من أهلية البائع والمشتري ورضاها⁴.

وحسب المواد 88- 95- 104 من قانون الأسرة الجزائري، أنه إذا تم بيع العقار بوكيل فيجب على الموثق أن يتأكد من المضمون ذلك يكون البيع باطلا لحصوله من غير ذي صفة. وجاءت المادة 29 من الأمر رقم 06- 02 المنظم لمهنة التوثيق، أن تلحق الوكالة بأصل العقد كما يجب أن تكون رسمية وفقا للمادة 572 من قانون مدني جزائري⁵.

ويجوز للموثق أن يرفض توثيق عقد البيع إذا تأكد له عد توافر أهلية البائع أو المشتري أو انعدام رضاها، أو أن يكون عقد البيع المطلوب منه توثيقه عرضة للبطلان لتعلق موضوعه ببيع عقار غير مملوك للبائع أو عقار محبس، ولا يوجد في القانون رقم 06-02 المنظم لمهنة

¹ابراهيم سامية، إثبات بيع العقار المملوك ملكية خاصة في القانون الجزائري، مذكرة لنيل الماجستير في القانون الخاص، تخصص قانون عقري، كلية الحقوق جامعة الإخوان منتوري، قسنطينة، 2007/2008، ص 67.

² بكوش يحي، أدلة الإثبات في القانون المدني الجزائري والفقهاء الإسلامي، دراسة نظرية وتطبيقية مقارنة، الطبعة 2، المؤسسة الوطنية للكتاب، الجزائر، 1988، ص 100.

³ عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، (الإثبات، آثار الالتزام)، الجزء الثاني، دار إحياء التراث العربي، طبعة 1958، ص 30.

⁴ ميدي أحمد، الكتابة الرسمية كدليل إثبات في القانون الجزائري، دار هومة، الجزائر، سنة 2006، ص 31.

⁵ المرجع السابق، ص 32.

الموثق ما يفيد جواز التظلم من رفض الموثق توثيق عقد البيع، وذلك خلافا لما تنص عليه بعض القوانين المقارنة¹.

ب. مرحلة التوثيق:

يقوم الموثق في هذه المرحلة بتوثيق عقد بيع عقار ذاته، وقد حددت المادة 29 من القانون رقم 06-02 المنظم لمهنة الموثق، البيانات التي يجب أن تتضمنها الأوراق الرسمية أيا كان موضوعها، ومنها الورقة الرسمية المثبتة لبيع العقار، وتقسم هذه البيانات إلى بيانات خاصة بموضوع العقد، وبيانات عامة².

البيانات المتعلقة بموضوع الورقة الرسمية فهي البيانات الخاصة بالبيع المطلوب إثباته في هذه الورقة، وتتمثل أساسا في بيان طبيعة العقار محل البيع وحالته ومضمونه وحدوده وأسماء المالك أو المالكين السابقين، وعند الإمكان صفة وتاريخ التحولات المتتالية، وفقا لما تقضي به المادة 324 مكرر 4 من القانون المدني.

وأما البيانات العامة التي يجب أن تتضمنها الورقة الرسمية المثبتة لبيع العقار فتتمثل في الآتي:

- (1) اسم ولقب الموثق ومقر مكتبه.
- (2) اسم ولقب وصفة وموطن وتاريخ ومكان ولادة البائع والمشتري وجنسيتهما.
- (3) اسم ولقب وصفة وموطن وتاريخ ومكان ولادة الشهود عند الاقتضاء³.
- (4) اسم ولقب وموطن المترجم عند الاقتضاء.
- (5) المكان والسنة والشهر واليوم الذي أبرم فيه عقد البيع.
- (6) وكالة البائع والمشتري المصادق عليها التي يجب أن تلحق بأصل العقد.
- (7) توقيع البائع والمشتري والموثق والشهود والمترجم عن الاقتضاء.

¹ محمد حسن قاسم، أصول الإثبات في المواد المدنية والتجارية، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت - لبنان - سنة 2003، ص126.

² عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، (الإثبات، آثار الالتزام)، الجزء الثاني، المرجع السابق، ص 131.

³ تنص المادة 324 مكرر 3 من القانون المدني على: "أن تحرر الورقة الرسمية المثبتة لبيع العقار بحضور شاهدين تحت طائلة البطلان. وقد عدلت هذه المادة بموجب القانون رقم 05-10 المؤرخ في 20/06/2005 المعدل والمتمم للقانون المدني فصار حضور الشاهدين لازما فقط في العقود الإحتفائية كالزواج والهبة.

وتوجب المادة 26 من القانون رقم 06-02 المنظم لمهنة الموثق على الموثق أن يحرر الورقة الرسمية المثبتة لبيع العقار تحت طائلة البطلان، باللغة العربية في نص واحد وواضح تسهل قراءتها وبدون اختصار أو بياض أو نقص، وأن يكتب الثمن والسنة والشهر ويوم التوقيع على الورقة الرسمية بالحروف، وأن يكتب التواريخ الأخرى بالأرقام، وعلى الكلمات المشطوبة بالتوقيع بالأحرف الأولى من طرفه، ومن طرف البائع والمشتري، وعند الاقتضاء من طرف الشهود والمترجم إن وجدوا.

وتنص المادة 27 من القانون رقم 06-02 المنظم لمهنة الموثق على وجوب ألا تتضمن الورقة الرسمية المثبتة لبيع العقار أي كتابة بين الأسطر أو إضافة كلمات، تحت طائلة بطلان الكلمات المحررة أو المكتوبة بين السطور أو المضافة، مع وجوب المصادقة في آخر الورقة على الكلمات المشطوبة غير المتنازع في عددها والمكتوبة بشكل لا يشوبه أي شك أو التباس.

وتقضي الفقرة ما قبل الأخيرة من المادة 29 من القانون رقم 06-02 المنظم لمهنة التوثيق بأن على الموثق قبل توقيع البائع والمشتري على الورقة الرسمية المثبتة لبيع العقار أن يتلو عليهما النصوص الجبائية والقوانين المعمول بها، والتنويه على هذه التلاوة في هذه الورقة¹. وإذا تمت التلاوة وقع الموثق مع البائع والمشتري والشهود والمترجم إن وجدوا على الورقة الرسمية المثبتة لبيع العقار، وفقا لما تقضي به الفقرة الأخيرة من المادة 29 من القانون رقم 06-02 المنظم لمهنة الموثق، وتوجب المادة 324 مكرر 2 من القانون المدني أن يؤشر الموثق على توقيع البائع والمشتري والشهود، في آخر الورقة الرسمية المثبتة لبيع العقار، وإذا كان البائع أو المشتري أو أحد الشهود لا يعرف أ لا يستطيع التوقيع دون الموثق، تصريحاتهم في هذا الشأن في نفس المكان، ويضعون بصماتهم ما لم يكن هناك مانع قاهر.

وفي حالة وقوع مانع للموقف أو وفاته قبل توقيعه على الورقة الرسمية المثبتة لبيع العقار، وكانت الورقة موقعة من البائع والمشتري والشهود والمترجم إن وجدوا فإن المادة 36 من القانون

¹تنص المادة 113 من الأمر رقم 76-105 المؤرخ في 09/09/1976 من قانون التسجيل على توقيع غرامة مالية على الموثق الذي لا يتلو العقد على مسامع أطرافه، ولا يشير إلى هذه التلاوة صراحة فيه، وتنص المادة 12 من القانون 06-02 المنظم لمهنة الموثق على أنه يجب على الموثق أن يتأكد من صحة العقود الموثقة، وأن يقدم نصائحه إلى الأطراف قصد انسجام اتفاقاتهم مع القوانين التي تسري عليها وتضمن تنفيذها، كما يعلم الموثق الأطراف بمدى التزاماتهم وحقوقهم، ويبين لهم الآثار والالتزامات التي يخضعون لها، والاحتياطات والوسائل التي يتطلبها أو يمنحها لهم القانون لضمان نفاذ إرادتهم.

رقم 06-02 المنظم لمهنة الموثق تخول لكل من البائع والمشتري أن يطلب من السيد رئيس المحكمة تعيين موثق للتوقيع على الورقة الرسمية المثبتة له، وتعتبر الورقة الرسمية كأنها قد وقعت من طرف الموثق الذي أصدرها أو تلقاها¹.

ج. مرحلة ما بعد التوثيق:

إذا انتهى الموثق من عملية التوثيق، وتعرف البائع والمشتري على النصوص الجبائية والتشريع الخاص المعمول به، فإن المادة 40 من القانون رقم 06-02 المنظم لمهنة الموثق توجب على الموثق أن يقوم بتحصيل كل الحقوق والرسوم لحساب الخزينة العمومية من الملتزمين منهما بتسديدها بمناسبة تحرير الورقة الرسمية، وإن يدفع مباشرة لقباضات الضرائب المبالغ الواجبة عليهما بفعل الضريبة، على أن يخضع في ذلك الرقابة المصالح المختصة للدولة وفقا للتشريع المعمول به، و أن يفتح حساب ودائع لدى الخزينة العمومية تودع فيها المبالغ التي يحوزها، و للموثق وفقا للمادة 41 من القانون رقم 06-02 المنظم لمهنة الموثق أن يتقاضى أتعابا عن خدماته من البائع والمشتري حسب التعريفات الرسمية مقابل وصل، وتقضي المادة 50 من المرسوم التنفيذي رقم 91-183 المؤرخ في 01/06/1991 بوجود تطابق التعريفات مع أحكام هذا المرسوم المحدد كقياسات دفع أتعاب الموثق مقابل خدماته.

ويجب على الموثق وفقا للمادة 37 من القانون رقم 06-02 المنظم لمهنة الموثق أن يمسك سجلات أخرى مرقمة ومؤشر عليها من قبل رئيس المحكمة الذي يقع مكتبه في دائرة اختصاصها، ويحدد شكل نموذج هذه السجلات بقرار من وزير العدل حافظ الأختام. ويفهم من هذا أن الموثق لا يحتفظ بأصل كل ورقة رسمية مثبتة لبيع العقار بل يسلمها للبائع والمشتري، ولكن الجاري به العمل أن يحتفظ الموثق بالأصل تقاديا للتزوير². ولعل أهم ما يميز مرحلة ما بعد التوثيق احتفاظ الموثق بأصل الورقة الرسمية المثبتة لبيع العقار سواء التي قام بتحريرها أو التي تلقاها للإبداع، وتسليم نسخة تنفيذية للورقة الرسمية التي حررها، أو نسخة عادية منها، إذ يجب على الموثق أن يلتزم بالسر المهني بالألا ينشر أو يذيع معلومات إلا إذا أذن له البائع والمشتري أو أجاز له ذلك التشريع أو التنظيم المعمول بهما، وفقا لما تقضي به المواد 10 و 11

¹براهامي سامية، المرجع السابق، ص 71.

²ميدي أحمد، المرجع السابق، ص 40.

و 14 من القانون رقم 06-02 المنظم لمهنة الموثق، ومثال الحالات التي يجيز فيها للموثق أن يسلم أصل الورقة الرسمية المثبتة لبيع العقار دون أن يعتبر ذلك إخلالا بالتزامه بالسر المني ما تقضي به المادتان 158 من قانون الإجراءات المدنية فيما يتعلق بالطعن الفرعي بالتزوير أمام المجلس فيجوز للرئيس أن يأمر الموثق بأن يسلم كتابة ضبط المجلس أصل الورقة الرسمية المثبتة لعقد البيع المودعة لديه، والمدعي تزويرها، وما تقضي أيضا الفقرة 3 من المادة 152 من قانون التسجيل بأنه باستطاعة الأعوان المكلفين بضمان حسن تطبيق تنظيم الصرف أن يطلبوا من الموثق المعلومات التي يرونها ضرورية للقيام بمهنتهم من دون أن يحتج عليهم بالسر المهني¹.

الفرع الثاني: الوعد بالبيع الوارد على العقار

تناولت في هذا الفرع كل من تعريف الوعد بالبيع العقاري، والصور التي يتضمنها، كيف تكون الرسمية في عقد الوعد بالبيع.

أولاً: تعريف الوعد بالبيع الوارد على العقار

بالرغم من أهمية العملية للوعد بالبيع العقاري، فلم يخصص المشرع الجزائري أحكام خاصة به سواء في القانون المدني أو في القوانين الأخرى، و اكتفى بالنص على الوعد بالبيع في القواعد العامة والتي تضمنتها المادتين 71 و 72 من القانون المدني الجزائري.

وبالنظر لنص المادة 71 من قانون مدني الجزائري على أن: "الاتفاق الذي يعد له كلا المتعاقدين أو أحدهما بإبرام عقد معين في المستقبل، لا يكون له أثر إلا إذا عينت جميع المسائل الجوهرية للعقد المراد إبرامه، والمدة التي يجب إبرامه فيها. وإذا اشترط القانون لتمام العقد استقاء شكل معين فهذا الشكل يطبق أيضا على الاتفاق المتضمن الوعد بالتعاقد".

أما المادة 72 فقد نصت على أنه: " إذا وعد شخص بإبرام عقد ثم نكل وقضاه المتعاقد الآخر طالبا تنفيذ الوعد، وكانت الشروط اللازمة لتمام العقد وخاصة ما يتعلق منها بالشكل متوافرة، قام الحكم مقام العقد".

¹ إبراهيم سامية، المرجع السابق، ص 73.

وعلى ضوء هذه النصوص، وبتطبيق القواعد العامة وخاصة القواعد المتعلقة بالوعد بالبيع يمكننا إعطاء تعريف خاص بهذا التصرف.

أولاً: تعريف الوعد بالبيع الوارد على العقار

يعرف الوعد بالبيع بصفة عامة بأنه عقد يلتزم بموجبه أحد المتعاقدين والذي يدعى الواعد بأنه يبرم عقد بيع مع شخص آخر يدعى المستفيد من الوعد أو الموعود له ببيع شيء معين إذا ما أبدى هذا الأخير الرغبة في الشراء خلال مدة معينة.

أما **الوعد بالبيع العقاري**، فإنه على ضوء ما سبق، يمكن تعريفه بأنه عقد يلتزم بمقتضاه شخص هو الواعد، بأن يبيع عقاره إلى شخص آخر، هو الموعود له، إذا رغب في شرائه خلال مدة معينة¹.

ثانياً: صور الوعد بالبيع الوارد على العقار

للوعد بالبيع العقاري ثلاثة صور تتمثل في: الوعد بالبيع العقاري الملزم لجانب واحد، كذلك الوعد بالشراء الملزم لجانب واحد، والوعد بالبيع العقاري المتبادل.

1) الوعد بالبيع الملزم لجانب واحد:

في هذا الوضع يلتزم للواعد بالبقاء على وعده خلال المدة المتفق عليها، في حين للموعود له الخيار بين إبداء رغبته في شراء العقار، أولاً، في شراء خلال المدة المتفق عليها، أما إذا لم يرد الشراء، فإنه يسقط الوعد بالبيع العقاري².

كما نجد صورة خاصة للوعد بالبيع العقاري الملزم لجانب واحد وهي الوعد بالتفضيل أين يتفق صاحب العقار مع شخص آخر، يتعهد من خلاله بتفضيله عن غيره في حالة ما عرض العقار محل الوعد بالبيع في مدة معينة³.

¹ جمال بدري، الوعد بالبيع العقاري على ضوء التشريع والقضاء الجزائري، مذكرة من أجل الحصول على

شهادة الماجستير في الحقوق، تخصص العقود والمسؤولية، جامعة الجزائر يوسف بن خدة، سنة 2008/2009، ص 7.

² زاهية سي يوسف، عقد البيع، طبعة 2، دار الأمل، تيزي وزو، الجزائر، 2000، ص 34

³ عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، العقود التي تقع على الملكية، البيع والمقايضة، جزء 4،

طبعة 3، منشورات الحلبي الحقوقية، لبنان، 2000 ص 64.

(2) الوعد بالشراء العقاري الملزم لجانب واحد:

بالنسبة لهذه الصورة فإن الواعد هو الذي يعد الموعد له (صاحب العقار) بشراء عقاره في مدة زمنية محددة، لذلك يقع الالتزام على الواعد بالشراء. أما بالنسبة لصاحب العقار فلا يلتزم بشيء، والخيار يكون له في أن يعلن رغبته في بيعه خلال مدة معينة أولاً، وهذا أن يكون صراحة أو بترك المدة المحددة تنقضي دون إبداء رغبته فيسقط الوعد بالبيع العقاري ويتحرر الواعد من التزامه¹. وإن الوعد بالشراء غالباً ما يكون في المعاملات التي يكون محلها منقول، وهي قليلة ويمكن القول نادرة في البيوع العقارية.

(3) الوعد بالبيع الوارد على العقار المتبادل:

وفي هذا المقام نجد حالتين وهما: الوعد بالبيع والشراء الملزم لجانب واحد والوعد بالبيع والشراء الملزم لجانبين².

أ- الوعد بالبيع والشراء الملزم لجانب واحد:

في هذه الحالة وعد ملزم لجانب أحد، وعلى سبيل المثال يرغب شخص في شراء منزل لانتقال إليه، فيعد شخص بشراء منزله في مدة معينة والانتقال إليه، وفي نفس الوقت ذلك الشخص صاحب المنزل يرغب في بيع ذلك المنزل قصد الانتقال فيعه هو بدوره ببيعه المنزل إذا ما رغب في شراؤه في مدة محددة، فينعقد بينهما وعد بالبيع والشراء ملزم لجانب واحد³.

ب - الوعد بالبيع والشراء الملزم للجانبين:

هنا الإلتزام يقع على كلا المتعاقدين وفي نفس الوقت، وهو أن يقع الواعد بالوعد ببيع منزله للموعد له، بثمن معين في مدة معينة، والموعد له، بدوره بعد شراؤه منه بذلك الثمن وفي نفس المدة المذكورة أو المدة المتفق عليها.

¹ خليل أحمد حسن قداة، الوجيز في شرح القانون المدني الجزائري، عقد البيع، جزء 4، ديوان المطبوعات الجامعية، بن عكنون، الجزائر، 1996، ص 35.

² عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، العقود التي تقع على الملكية، البيع والمقايضة، جزء 4، المرجع لسابق، ص 76.

³ المرجع السابق، ص 77.

ثالثاً: الرسمية في الوعد بالبيع الوارد على العقار

إن العقود المنصبة على العقار تعتبر من العقود الرسمية، وجزءاً تخلفها هو البطلان المطلق وهذا نفس الشيء بالنسبة لعقد الوعد بالبيع العقاري، وبالرجوع إلى أحكام المادة 2/71 من قانون المدني لقد اشترط -المشرع في عقد الوعد بالبيع المنصب على عقار- أن يكون في ذات الشكل الذي يتطلبه العقد النهائي، أي أن يفرغ في قالب رسمي لدى الموثق¹.

ويتضح من خلال هذه الفقرة أن عقد الوعد بالبيع العقاري يتطلب الشكلية لانعقاده²، ذلك لأن البيع النهائي فيما لو تم يتطلب هذا الإجراء أيضاً. وبالتالي فإن عقد الوعد بالبيع العقاري هو عقد شكلي، بحيث يعتبر إفراغ هذا التراضي في ورقة رسمية لاستفتاء ركن الشكلية.

وخلال مدة الوعد يكون الحق في الخيار ممنوحاً للموعود له، بأن يبدي رغبته سواء بقبول شراء العقار الموعود به أو برفض ذلك، بشرط أن يستعمل هذا الحق خلال المدة المحددة، ويلجأ لهذه العقد لما له من فوائد كثيرة على الصعيد العملي³.

بالنسبة للشكلية في عقد الوعد بالبيع العقاري حيث يعتبر عقد الوعد بالبيع العقاري، عقداً شكلياً بصريح نص المادة 71 الفقرة 2 من القانون المدني (وإذا اشترط القانون لتمام العقد استفتاء شكل معين فهذا الشكل يطبق أيضاً على الاتفاق المتضمن الوعد بالتعاقد)⁴، أخضع المشرع الجزائري تحت طائلة البطلان إفراغ كافة التصرفات الواردة على العقار في قالب رسمي، والشكل في هذه الحالة يعود بالفائدة على كل الأطراف المتعاقدة، فالبنسبة للبائع بعد تنبيهها له بما هو مقدم عليه يعتبر السند العقاري دليلاً مادياً للمشتري يشهد له بوقوع التصرف.

لذلك لا بد من تحرير الورقة الرسمية المتضمنة عقد الوعد بالبيع العقاري لدى الموثق ويجب تسجيله لدى مصلحة التسجيل والطابع، وفق ما ينص عليه القانون، فالتسجيل هو إجراء إداري يقوم به موظف عمومي يكون مؤهلاً قانوناً بتسجيل جميع التصرفات القانونية مقابل دفع حقوق التسجيل.

¹ حمدي باشا عمر، العقد التوثيقي في ضوء الاجتهاد القضائي، دار هومة، دون سنة نشر، ص 83.

² يراجع في ذلك الملحق رقم 02.

³ جمال بدري، المرجع السابق، ص 9.

⁴ الأمر رقم 75-58، المتضمن القانون المدني، المصدر السابق.

رابعاً: تسجيل الوعد بالبيع العقاري

يسجل الوعد بالبيع العقاري لدى مصلحة التسجيل والطابع وذلك لأجل استيفاء الدولة للجانب الضريبي لصالح الخزينة العمومية وهي الغاية من فرض هذا الإجراء على هذا التصرف. ويتم التسجيل بوضع علامة على العقد، وذلك بعد إتباع بعض الإجراءات القانونية كماً بعض الاستثمارات وتحديد الضريبة اللازمة¹.

خامساً: شهر الوعد بالبيع العقاري

أن قيام الموثق بتسجيل العقود التي يحررها لدى مصلحة التسجيل والطابع لا يعني أن هذا الأخير أصبحت مشهورة، بل لابد لكي تكون كذلك أن يتم شهرها² في المحافظة العقارية المختصة التي خول لها القانون هذه المهمة.

إن شهر الوعد بالبيع العقاري في المحافظة العقارية يكفل للجميع العلم بهذا الوعد، وبالتالي يضمن الحماية القانونية اللازمة للحقوق الناشئة عن هذا التصرف هذا من جهة، ومن جهة أخرى لا يمكن الاحتجاج على الموعد له بالتصرفات التي قد يجريها الواعد بشأن العقار الموعد به، طالما أن هذه التصرفات قد تمت بعد شهر عقد الوعد بالبيع العقاري، خلال المدة المحددة في عقد الوعد³.

¹ جمال بدري، الوعد بالبيع العقاري على ضوء التشريع والقضاء الجزائري، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، سنة 2014، ص ص 76 و77.

² حشود نسيم، الشكلية في البيع العقاري، مذكرة نيل شهادة الماجستير، فرع العقود والمسؤولية، كلية الحقوق، جامعة بليدة، سنة 2003، ص 90.

³³ جمال بدري، المرجع السابق، ص ص 92، 93.

الفرع الثالث: البيع بالإيجار الوارد على العقار

أولاً: تعريف البيع بالإيجار الوارد على العقار

عرف المشرع الجزائري البيع بالإيجار في المادة 1 من الأمر 01 - 105 المحدد لشروط البيع بالإيجار و ذلك: ((البيع بالإيجار صيغة تسمح بالحصول على مسكن بعد شرائه بملكية تامة بعد انقضاء مدة الإيجار المحددة في إطار عقد مكتوب))¹.

عقد البيع بالإيجار هو عقد شكلي نموذجي حيث يقع على عقار لذا يستلزم أن يحرر في الشكل الرسمي وفق الإجراءات المحددة في القانون وهذا طبقاً للمادة 17 من المرسوم التنفيذي 01 - 105 السالف الذكر {يحرر عقد البيع لإيجار المذكور في المادة 11 أعلاه لدى مكتب الموثق} ويعتبر عقد نموذج لان المشرع الجزائري قد حدد النموذج الذي يجب أن يفرغ فيه

ثانياً: إجراءات عقد البيع بالإيجار الوارد على العقار

طبقاً للقواعد العامة فإن البيع الوارد على عقار يجب إخضاعه للشكليات التالية:

أ. التوثيق: يحرر عقد البيع لإيجار أمام موثق، وتحرير العقد لدى الموثق، أن العقد قد كتب من طرف موظف رسمي². فإذا يحرره موثق من قبل وكالة عدل وبعد تحرير العقد النهائي تسلم المفاتيح للمستفيد³.

يلتزم الموثق بتحرير العقد وفقاً للنموذج الذي أعدته الوزارة، منشأً بذلك العقد والتزامات كل الأطراف، وتكمن أهميته في إتمام ركن من أركان العقد وهو الشكلية أي تحرير العقد في شكل رسمي وإلا كان باطلاً، تمكين المتعاقدين من الحصول على سند تنفيذي ليضمن تنفيذ الإلتزامات المتقابلة لكل الأطراف، يتم فيه التصريح بالأقساط المدفوعة وإثبات ذلك بالوثائق

¹ المرسوم التنفيذي رقم 01-105 المؤرخ في 23 أبريل 2001 المحدد لشروط البيع بالإيجار وكيفيات ذلك، جريدة رسمية، عدد 25 الصادر في 29/4/2001 والذي عدل بموجب مرسوم تنفيذي 03-35 المؤرخ في 13 جانفي 2003، جريدة رسمية، عدد 4 الصادر في 22/01/2003.

² زاهية حرية سي يوسف، "نقل الملكية في البيوع العقارية"، مجلة المحاماة عدد 1، تيزي وزو، ماي 2004، ص 133.

³ زايد حميد، عقد البيع بالإيجار في القانون الجزائري، (دراسة نقدية)، المجلة النقدية والعلوم السياسية، عدد 2، تيزي وزو، 2016، ص 109.

وتحديد باقي الأقساط حتى لا يلجأ المتعهد بالترقية العقارية إلى المراوغة وزيادة الأقساط كما شاء.

ب. **التسجيل:** هي عملية جبائية يقوم بها الموثق لدى مصلحة الضرائب والطابع. وقد أبقى المشرع الجزائري عقد البيع لإيجار من رسوم التسجيل وهو طبق المادة 20 من قانون المالية 2004 تحت رقم 04 - 21¹.

ج. **الشهر:** بما أن موضوع العقد الناقل لملكية المسكن محل البيع بالإيجار، هو نقل ملكية هذا المسكن، وتطبيقاً لأحكام المادة ما أن موضوع العقد الناقل لملكية المسكن محل البيع بالإيجار، هو نقل ملكية هذا المسكن، وتطبيقاً لأحكام المادة 793 من قانون مدني جزائري، فإن هذا العقد يخضع لعملية الإشهار العقاري وفقاً للنصوص القانونية المنظمة له.

وللقيام بالشهر في المحافظة العقارية إلى جانب اشتراط الرسمية في العقد محل عملية الشهر العقاري، يجب تحقق قاعدة الشهر المسبق لضمان فكرة الائتمان العقاري حسب المادة 88 من المرسوم التنفيذي رقم 63/76² المعدل والمتمم. فيقوم الموثق بإيداع العقود لدى المحافظة العقارية إما مباشرة أو عن طريق البريد ويتم تسديد الرسوم إما نقداً أو بصك مضمون يدفع للحساب الخاص لهذه الأخيرة. ولكن بالنسبة للعقد الناقل لملكية السكن محل عقد البيع بالإيجار، فإنه يعفى من رسوم الشهر العقاري طبقاً لما جاء في المادة 1/353 المعدلة والمتممة من قانون التسجيل التي نصت على أنه: " تعفى من رسم الإشهار العقاري العقود المتضمنة بيع محلات ذات استعمال سكني جديدة أنجزها المتعهدون بالترقية العموميين ولا سيما منها السكن الاجتماعي التساهمي والسكن في إطار البيع بالإيجار..."³.

¹ تمزي محمد، لونس سامية، (العقود كآلية لإثبات الملكية العقارية الخاصة في الأراضي غير الممسوحة)، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماستر في العلوم القانونية، تخصص القانون العقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، سنة 2018، ص 24.

² مرسوم تنفيذي رقم 76/63، المؤرخ في 1976/03/25 ج. ر، والمتضمن تأسيس السجل العقاري، الصادر في جريدة رسمية، بتاريخ 1976/04/13، العدد 30، إذ نصت المادة 88 منه على أنه " لا يمكن القيام بأي إجراء للإشهار في المحافظة العقارية في حالة عدم وجود إشهار مسبق أو مقارن للعقد أو القرار... يثبت حق المتصرف أو صاحب الحق الأخير..."

³ زنوش طاوس، البيع بالإيجار، ديوان المطبوعات الجامعية، بدون طبعة، لسنة 2016، ص 134.

المطلب الثاني: عقد المقايضة الواردة على العقار

يعتبر عقد المقايضة من العقود الناقلة بعوض وهذا على أساس التبادل ملكية مال غير النقود،
ولهذا سنتطرق في هذا المطلب كيفية إبرام عقد المقايضة الوارد على العقار

الفرع الأول: تعريف عقد المقايضة الواردة على العقار

من خلال المواد 413 و414 و415¹ من القانون المدني الجزائري التي توضح عقد المقايضة على النحو التالي:

413 "المقايضة عقد يلتزم به كل من المتعاقدين أن يتقل إلى الآخر على سبيل التبادل ملكية مال غير النقود".

414 "إذا كانت الأشياء المتقايض فيها مختلفة القيم في تقدير المتعاقدين جاز تعويض الفرق بمبلغ من النقود".

415 " تسري على المقايضة أحكام البيع بالقدر الذي تسمح به طبيعة المقايضة ويعتبر كل من المتقايضين بائعا للشيء ومشتريا للشيء الذي قايض عليه".

وبما أن الشكوية المطلوبة في عقد البيع هي الكتابة والرسمية، فبالنتيجة فإن عقد المقايضة يخضع بدوره للشكوية الرسمية تحت طائلة البطلان.

يعتبر كل من المتقايضين بائعا للشيء ومشتريا للشيء الذي قايض عليه، ويأخذ حكم الشئيين المقايض فيهما حكم المحل الذي يرد عليه التزام كل من البائع والمشتري المتمثل في تسليم المبيع لقاء ثمن نقدي².

يلتزم كل من الطرفين بأن ينقل إلى الآخر على سبيل التبادل ملكية العقار الملوك له والمبين فيما يلي:

¹أمر رقم 75 . 58 مؤرخ في 20 رمضان عام 1395 الموافق 26 سبتمبر سنة 1975، يتضمن القانون المدني، الصادر بالجريدة الرسمية، عدد 78 صادر في 24 رمضان عام 1395 الموافق 30 سبتمبر سنة 1975، معدل ومتمم.

²مجيد خلفوني، شهر التصرفات العقارية في القانون الجزائري، نفس المرجع السابق، ص 108.

العقار المملوك للطرف الأول: هو عبارة عن...{تذكر حدود ومعالم العقار ومساحته ومكوناته والمكلفة وكافة البيانات المتعلقة به }.

العقار المملوك للطرف الثاني: هو عبارة عن... { تذكر حدود ومعالم العقار ومساحته ومكوناته والمكلفة وكافة البيانات المتعلقة به }¹.

يجب أن يقر كل من الطرفين بأن الملكية آلت إليهم عن طريق عقد الرسمي بواسطة الموثق، حيث يلتزم كل من الطرفين بتسليم عقاره للطرف الآخر فور التوقيع على هذا العقد، ويكون له الانتفاع وفق لما يراه².

إذا أفرغ عقد المقايضة بمكتب التوثيق³، شأنه في ذلك شأن أي تصرف عقاري كما توجبه المادة (61) من المرسوم التنفيذي رقم 63/76 المؤرخ في 1976/03/25، المعدل والمتمم، المتضمن تأسيس السجل العقاري، كما تشير إليه المادة (324 مكرر 1) من التقنين المدني، وتم تسجيل هذا العقد بالمحافظة العقارية، يولد عقد المقايضة آثار قانونية بين المقايضين، ويكون للتصرف القانوني حجة قاطعة بالنسبة للغير⁴.

الفرع الثاني: تسجيل عقد المقايضة الواردة على العقار

إذا أفرغ عقد المقايضة بمعرفة المكتب العمومي للتوثيق، شأنه شأن أي تصرف عقاري، كما توجبه المادة 61 من المرسوم التنفيذي، المتضمن تأسيس السجل العقاري على أنه " يقدم على الشكل الرسمي كل عقد يكون موضوع الإشهار" وكما تشير إليه المادة 324 مكرر 01 من التقنين المدني، ويتم تسجيل هذا العقد بالمحافظة العقارية بحيث يرتب آثار قانونية بين المقايضين، ويكون للتصرف القانوني حجة قاطعة بالنسبة للغير، إذ يمكن من بيده العقد الرسمي المشهر بالاحتجاج به في مواجهة الكافة، على أساس أن الإشهار العقاري في القانون الجزائري، يعتبر مصدر للحق العيني العقاري، أو تعديله، أو نقضه أو نقله ذلك أن أصناف

¹أنور طلحة، نماذج العقود والتصرفات القانونية، منشأة المعارف، سنة 2001، ص 151.

²المرجع نفسه، ص 151.

³يراجع في ذلك الملحق رقم 03.

⁴مريم حضري، السندات المثبتة للملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، مذكرة تخرج تدخل ضمن متطلبات نيل شهادة الماستر في الحقوق، تخصص قانون عقاري، جامعة الشهيد حمة لخضر، الوادي، سنة 2016/2017، ص 15.

الملكية العقارية لا يكون لها وجود إلا إذا تم معاينتها بسندات رسمية مشهورة في مجموعة البطاقات العقارية¹.

¹ ناني أميرة، انتقال الملكية العقارية عن طريق المبادلة في القانون الجزائري، مذكرة تخرج تدخل ضمن متطلبات الحصول على شهادة الماستر في الحقوق، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة حمة لخضر، الوادي، سنة 2016/2015، ص 28.

المبحث الثاني: التصرفات العقارية الناقلة للملكية العقارية بدون عوض

التصرفات العقارية الناقلة بدون عوض، يقصد بها العقد المجاني بأنه ما كان موضوعاً لمصلحة فريق دون أن ينال الآخر نفعاً مقابل ذلك، أو أن يكون له أمل بالحصول على فائدة تعادل على وجه محسوس التضحية التي يتحملها كما في الهبة، ولا تشترط أن تكون الفائدة التي تعود له أو يؤملها مادية. فعقد التبرع هو العقد الذي لا يأخذ فيه أحد المتعاقدين مقابلاً كما يعطي مع انصراف النية إلى ذلك¹. من بين التصرفات العقارية الناقلة بدون عوض هي العقود الإحتفائية، حيث تنص المادة 325 مكرر 3 المعدلة بالقانون رقم 05-10 المعدل والمتمم للأمر رقم 78-58 المتضمن القانون المدني على أنه: "يتلقى الضابط العمومي تحت طائلة البطلان العقود الإحتفالية بحضور شاهدين"، والمشرع الجزائري لم يعرف هذا النوع من العقود، إذ هي في الأساس عقود رسمية إلا أنه ليست كل العقود التوثيقية على عمومها عقوداً إحتفائية كما لم يقم المشرع بتحديد هذه العقود لا بتسميتها ولا حتى بوضع معيار تشريعي معين يسمح بتكييفها.

المطلب الأول: العقد الملزم لجانبين

من خلال النصوص التشريعية يتضح أن العقود الصادرة بتوافق إرادتين هي العقود التي تتم بمقتضى إيجاب وقبول، من بين هذه العقود عقد الهبة، فالهبة كسائر العقود ولا وجود لها ولا ظهور في الإثبات إلا إذا كانت موثقة، بل أكثر من ذلك فهي لا تصلح أن تكون قرينة في الإثبات إلا إذا كانت في قالب رسمي، والغاية من ذلك ضمان حقوق من الضياع وحمايتها من الخلاف والنزاع، وكثير ما ضاعت الحقوق، وتعرضت لنزاع لعدم التوثيق أو الجهل. وهو ما سوف أوضحه خلال هذا المطلب.

¹ هدى عبد الله، المرجع السابق، ص 36.

الفرع الأول: الهبة الواردة على العقار

أولاً: تعريف القانوني للهبة الواردة على العقار

تنص المادة (202) من قانون الأسرة الجزائري على: "الهبة تملك بلا عوض. ويجوز للواهب أن يشترط على الواهب له القيام بالتزام يتوقف تماماً على إنجاز الشرط".

وتنص المادة (206) من قانون الأسرة الجزائري على: "تنعقد الهبة بالإيجاب والقبول، وتتم الحياة، ومراعاة أحكام قانون التوثيق في العقارات".

ويستفاد من مضمون المادتين سابقتي الذكر، أن الهبة عقد يقع في الحياة، ولقيامه لابد من وجود إيجاب وقبول متطابقين لكل من الواهب والموهوب له حال حياتهما، وهذا بالتزام الواهب بنقل كل ملكيته أو جز منها مباحا إلى الموهوب له وأن عملية نقل الملكية ينتج عنها افتقار ذمة الواهب المالية، واغتناء ذمة المتبرع له مما يظهر نية التبرع لدى الواهب.¹

ثانياً: أركان عقد الهبة الواردة على العقار في التشريع الجزائري

عرفنا أن العقد هو توافق إرادتين أو أكثر على إحداث أثر قانوني معين، إذا لكي ينشأ العقد لابد من وجود التراضي بين طرفيه، فالتراضي هو ركن العقد الأساسي، ويجب أن يكون تراضي الطرفين موجودا حقيقة وأن ينصب هذا التراضي على شيء معين، إذ أن العقد يؤدي إلى إنشاء التزام حق، أو تعديل التزام، أو نقله،

أو زواله، لذا يجب أن يكون لهذا الالتزام محل صالح لكي يرد عليه، وهذا هو الشيء المعين الذي ينصب عليه التراضي، على أن تتوفر فيه الشروط القانونية، وهذا هو محل العقد، ويجب أن تكون إرادة متعاقد مدفوعة بغاية مشروعة تستهدف تحقيقها وهذا هو سببه العقد.

¹بسمة قاسمي، خديجة غربي، الهبة الواردة على العقار في التشريع الجزائري، منكرة تخرج تدخل ضمن متطلبات نيل شهادة الماستر في الحقوق، تخصص قانون عقاري، جامعة الشهيد حمة لخضر، الوادي، سنة 2019/2020، ص 16.

وبناء على ما تقدم فإن عقد الهبة كسائر العقود حتى ولو لم يذكر ذلك صراحة في تعريف الهبة إلا أن المادة 206 قانون الأسرة ذكرت أن الهبة تتعد بالإيجاب والقبول ومنه فإنها تخضع للأركان العامة وهي: التراضي، المحل، السبب¹.

(1) التراضي: لا تتم الهبة بإرادة الواهب وحده، إنما لا بد من إيجاب وقبول متطابقين، وأن يكون بين أحياء، فالهبة إلى ما بعد الموت باطلة إلا إذا ثبتت الملكية في الحال التسليم لما بعد الموت، ولا بد من توفر شروط والمتمثلة في أهلية التبرع إلى جانب خلو الإرادة من عيوب الرضا².

(2) المحل: إن الواهب يجوز له أن يهب كل ممتلكاته وهذه الممتلكات إما أن تكون منقولة أو عقارية³، ولا شك أن محل التزام الواهب في هبة العقار هو العقار ذاته، سواء كان مبنياً أو فلاحياً. فإن المحل هو الشيء الموهوب لأن الهبة في هذه الحالة تكون ملزمة للواهب فقط، أما إذا كانت ملزمة لجانبين، بأن تكون بعوض، كان المحل الهبة مزدوجاً يشمل الشيء الموهوب الذي يلتزم به الواهب، والمقابل الذي يلتزم به الموهوب له.

(3) السبب: السبب في الهبة هو النية التبرع وهو الدافع الرئيسي للتبرع فالسبب المقصود في هبة العقارات يأخذ بمعنى الحديث أي الدافع للواهب لهبة عقاره⁴.

ويجب أن يكون السبب مشروعاً فإن كان غير مشروع كانت الهبة باطلة بطلاناً مطلقاً، أي غير مخالف للنظام العام والأداب العامة مع العلم أنه في حالة ما إذا ذكر سبب الهبة في

¹ بنور إيمان، الهبة في الشريعة الإسلامية والتشريع الجزائري، مذكرة من متطلبات نيل شهادة الماستر في الحقوق، تخصص قانون الأسرة، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر بسكرة، سنة 2015/2016، ص 17.

² كشاد ياسمين، الهبة في العقار، مذكرة لنيل شهادة ماستر في القانون، تخصص قانون الأسرة، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة العقيد أكلي محند أولحاج، البويرة، سنة 2016، ص 26

³ المادة 205، قانون رقم 84-11 مؤرخ في 09 رمضان عام 1404 الموافق لـ 09 يونيو 1984 والمتضمن قانون الأسرة المعدل والمتمم، بالأمر رقم 05-02 المؤرخ في 18 محرم عام 1426 الموافق 27 فبراير سنة 2005، الصادر بالجريدة الرسمية، مؤرخة في 27 فبراير 2005 والموافق بقانون رقم 05-09 المؤرخ في 25 ربيع الأول عام 1426 الموافق 04 مايو 2005، جريدة رسمية، العدد 43 المؤرخة في 22 يونيو 2005.

⁴ كمال حمدي، المواريث، الهبة والوصية، د ط، منشأة المعارف، الإسكندرية، مصر، 1998، ص 167.

العقد، يعتبر هو السبب الحقيقي، وعلى كل من يدعي أن السبب الحقيقي غير مشروع أن يثبت مزاعمه، وإثبات عدم المشروعية يتم بكافة الطرق¹.

ثالثا: الشروط الشكلية لتوثيق عقد الهبة الواردة على العقار

يقصد منها الإجراءات الشكلية وهي الأحكام العامة التي يقوم بها الموثق التي جاءت بها المادة 324 مكرر 2 وما يليها من القانون المدني إضافة إلى إتباع إجراءات التسجيل والشهر العقاري حتى تنتج الملكية أثرها بين المتعاقدين بنقل الملكية، في اتجاه الغير وهذا ما إشارة إليه المادة 793 من القانون المدني بأنه:

(لا تنتقل الملكية والحقوق العينية الأخرى في العقار سواء كان ذلك بين المتعاقدين إلا إذا رعيت الإجراءات التي ينص عليها القانون وبالأخص القوانين التي تنظم مصلحة شهر العقار) .

وفي هذه الحالة يتعين على الموثق القيام بما يلي التأكد من الشروط المنصوص عليها في المادة 203 من قانون الأسرة المتعلقة بالواهب²، والإشارة بوضوح إلى الحمل (الجنين) في بطن أمه مع ذكر الهوية الكاملة لها والاسترشاد في هذه الحالة بشهادة طبية، واتباع الإجراءات المتعلقة بتحرير عقد الهبة، كتحديد البيانات الخاصة بالأشخاص المتدخلين في تحرير العقد كالموثق والشهود، واستعمال اللغة العربية، والبيانات الخاصة بموضوع العقد، ويجب فضلا عن ذلك أن يتضمن العقد الرسمي جميع عناصر الهبة وشروطها وجميع ما عسى أن يفرض من التزامات على الموهوب له³.

¹كمال حمدي، المرجع السابق، ص 167.

²المادة 203 قانون الأسرة الجزائري "يشترط في الواهب أن يكون سليم العقل، بالغاً تسع عشرة (19) سنة وغير محجور عليه.

³أحمد حمزة، توثيق في مسائل الأحوال الشخصية . دراسة مقارنة بين الشريعة الإسلامية والقانون الوضعي الجزائري . مذكرة لنيل شهادة الماجستير في العلوم الإسلامية قسم الشريعة، تخصص شريعة وقانون، جامعة الجزائر الخروب . سنة 2010/2009، ص 158.

رابعاً: توثيق عقد الهبة الواردة على العقار

المطلوب من الموثق قبل الشروع في تحرير عقد الهبة¹ هو التأكد من هذه الشروط، فعليه أن يتأكد من أهلية المتعاقدين ورضائهما بطلب المستندات الضرورية، ينبغي عليه قبل توقيع المتعاقدين على عقد الهبة، أن يتلو عليهما مضمون العقد، وأن يبين لهما الأثر القانوني المترتب عليه.

الجهة القائمة بتوثيق عقد الهبة العقارية متمثلة في الموثق، كما يحزر هذا العقد عن طريق مثل الواهب والموهوب له أمام الموثق، والتصريح أمامه بالإيجاب والقبول ولذلك يجب على الموثق قبل تحرير عقد الهبة أن يتأكد من أهلية المتعاقدين، كما يطلب منه وثائق تثبت هويتها، ولذلك نصت المادة (3) من قانون التوثيق رقم 06(//)02 على: **الموثق هو ضابط عمومي مفوض من قبل السلطة العمومية، يتولى تحرير العقود التي تشترط فيها القانون الصيغة الرسمية، وكذا العقود التي يرغب الأشخاص إعطاءها هذه الصيغة**.²

وتجدر الإشارة لمسألة الشهود في عقد الهبة حيث يترتب على عدم حضور الشهود أثناء تحرير عقد الهبة العقار البطلان، وهذا ما أكدته المحكمة العليا في قرارها الصادر عن غرفة الأحوال الشخصية رقم (389338) المؤرخ في 21/11/2007 والذي جاء فيه: **"يشترط القانون تحرير عقد الهبة، وجوبا تحت طائلة البطلان بحضور شاهدين"**.³

مما لا شك فيه أن عقد الهبة ينقل ملكية العقار الموهوب له فهو يخضع للشكل الرسمي لدى الموثق حتى يكون حجية بين المتعاقدين وإزاء الغير.⁴

الرسمية في هبة العقارات والقصد من ذلك هو تحرير عقد الهبة بمقتضى عقد توثيقي تحت طائلة البطلان، مع العلم أن المادة لم تستوجب ذلك صراحة وإنما أحالت ذلك إلى أحكام الأمر رقم 91/70 المؤرخ في 15 ديسمبر 1970 المتضمن تنظيم التوثيق والمقصود من قانون

¹يراجع في ذلك الملحق رقم 04.

²أحمد حمزة، المرجع السابق، ص 56.

³ قرار المحكمة العليا، غرفة الأحوال الشخصية، القرار رقم (389338) المؤرخ في 21/11/2007، المنشور بمجلة المحكمة العليا، العدد (02) لسنة 2008، ص 159.

⁴نورة منصوري، هبة العقار في التشريع، دار الهدى، بدون طبعة، الجزائر، 2010، ص 58

التوثيق هو القانون القديم الساري المفعول آنذاك الذي ينص صراحة في المادة الثانية عشر منه على مايلي: {زيادة على العقود التي يأمر القانون بإخضاعها إلى شكل رسمي فإن العقود التي تتضمن نقل العقار أو الحقوق عقارية أو محلات تجارية أو صناعية أو عقود إيجار زراعية أو تجارية أو عقود تسيير المحلات التجارية أو المؤسسات الصناعية. يجب أنتحرر هذه العقود في شكل رسمي مع دفع الثمن إلى الموثق}.¹اج

إلا أن هذه المادة حذفت من القانون المنظم للتوثيق الحالي، وحولت إلى الأمر رقم 58/75 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 المتضمن القانون المدني المعدل بموجب القانون رقم 147_88 المؤرخ في 03 ماي 1988 في المادة 324 مكرر¹.

خامسا: تسجيل عقد الهبة الواردة على العقار

لم يعرف المشرع الجزائري التسجيل إنما اكتفى ببيان أهميته والإجراءات القانونية المتبعة في ذلك، أما بالنسبة للفقهاء فقد أورد عدة تعاريف، فقد عرفه البعض بأنه: إجراء يتمثل في تدوين عقد في سجل رسمي يمسكوه موظفو التسجيل، الذين يقبضون من جراء ذلك رسميا جبائيا، ويعتبر هذا التسجيل ملزما لمعظم العقود تحت طائلة غرامه جبائية².

كما عرفه المعجم بأنه: " هو إجراء يقوم به موظف عمومي طبقا لإجراءات مختلفة تهدف إلى تحليل التصرف القانوني وإظهاره في دفاتر مختلفة وحسب هذا التحليل يمكن تحصيل الضريبة"³. بعد أن يقوم الموثق بتحرير عقد الهبة التي يكون محلها عقارا يقوم بتسجيله على مستوى مفتشيه التسجيل والطابع التابعة لمديرية الضرائب، وذلك من أجل تحصيل ودفع الرسوم التي يتطلبها تسجيل هذا العقد⁴.

¹ عبد الحفيظ بن عبيدة، إثبات الملكية العقارية والحقوق العينية العقارية، طبعة الخامسة، دار هومة، سنة 2006، ص 156.

² خالد رمول، دوة آسيا، الإطار القانوني والتنظيمي لتسجيل العقارات في التشريع الجزائري، دار هومة، طبعة 3، سنة 2011، ص 19.

³ Lepetit Larousse, illustre, paris, 2007, p 415

⁴ بسمة قاسمي، خديجة غربي، المرجع السابق، ص 64.

والأمر رقم (105/76) المؤرخ في 1976/12/09¹ المتضمن قانون التسجيل المعدل والمتمم بموجب المادة (58) منه التي تنص على: يجب أن تسجل عقود الموثقين في أجل شهر ابتداء من تاريخها باستثناء الحالة المنصوص عليها في المادة 64 أدناه " ² وأوردت المادة (75) من نفس القانون على مايلي:

- (1) لا يمكن للموثقين أن يسجلوا عقودهم إلا في مكتب التسجيل التابع للدائرة أو عند الاقتضاء في مكتب الولاية الذي يوجد بها مكتبهم.
- (2) ويسجل أعوان التنفيذ التابعون لكتابات الضبط عقودهم، إما في المصلحة التابعة لمحل إقامتهم وإما في المصلحة التابعة للمكان الذي تم فيه إعداد هذه العقود.
- (3) ويسجل كتاب الإدارات المركزية والمحلية العقود التي يجب عليهم إخضاعها لهذا الإجراء في مكتب التسجيل التابع للدائرة، أو عند الاقتضاء في المكتب الموجود في نطاق الولاية التي يمارسون بها مهامهم ³.

تكمن الوظيفة الأساسية لعملية التسجيل في تمكين الدولة من تحصيل مختلف الرسوم والضرائب الواردة على التصرفات العقارية، وبذلك إيرادات للخزينة العمومية.

المطلب الثاني: العقود العقارية الملزمة لجانب واحد

تعد كل من الوصية والوقف من التصرفات القانونية الواقعة على العقار، ذات تصرف ملزم لجانب واحد على سبيل التبرع، وهما وسيلة لإثبات الملكية عقارية خاصة، وعلى هذا الأساس سوف نوضحهما كما يلي.

¹ الأمر 105-76، المؤرخ في 1976/12/09، المتضمن قانون التسجيل، المصدر السابق.

² الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، أمر رقم (105/76) (المؤرخ في 1976/12/09، المتضمن قانون التسجيل، المنشور في الجريدة الرسمية، العدد (81)، سنة 1977.

³ المصدر السابق.

الفرع الأول: الوصية الواردة على العقار

أولاً: تعريف الوصية الواردة على العقار

استناداً لنص المادة 184 من القانون المدني الجزائري أن " الوصية تملك مضاف إلى ما بعد الموت بطريق التبرع"¹، والوصية تجوز في المنقولات والعقارات، على ألا تتعدى نسبتها ثلث المال الموروث. وتنص المادة 775 من الأمر رقم 58/75 المؤرخ في 1975/09/26 المتضمن التقنين المدني على: " أنه يسري على الوصية قانون الأحوال الشخصية والنصوص القانونية المتعلقة بها ". وفي هذا الإطار، تنص المادة 185 من قانون الأسرة: " تكون الوصية في حدوث ثلث التركة، وما زاد على الثلث توقف على إجازة الورثة"².

ثانياً: كيفية نقل الملكية في الوصية الواردة على العقار:

تعد الوصية تصرف قانوني ملزم لجانب واحد، وطبقاً لنص المادة 191 التي تنص على "تثبيت الوصية: بتصريح الموصى أمام الموثق وتحرير عقد بذلك، وفي حالة وجود مانع قاهر تثبت الوصية بحكم، ويؤشر به على هامش أصل الملكية"³.

لابد أن تحرر الوصية في شكل رسمي⁴ سواء كانت وصية على عقار أو منقول، لإثبات الوصية يجب تحرير فريضة لورثة الموصى وجرده تركته، يتم إيداع وثيقة الوصية لدى الموثق ذلك لإثباتها وقبولها من الموصى له من الاحتجاج بسند ملكية الموصى به لمواجهة الغير لا بد من الإشارة بدقة لصفة الموصى والموصى له والموصى به لمنع عن ما يمكن أن يؤدي إلى اشتباه في الوصية أو اختلاطها فيما يماثلها في العقود الأخرى والعقد يحرر أمام الموثق بحضور شاهدي عدل، وشاهدي تعريف عند الاقتضاء. وبالتالي لا بد من إفراغ الوصية في قالب رسمي طبقاً للمادة 324 القانون المدني الجزائري "العقد الرسمي عقد يثبت فيه موظف أو ضابط عمومي أو شخص مكلف بخدمة عامة...".

¹ المادة 184، الأمر 58/75، المرجع السابق.

² مجيد خلفوني، المرجع السابق، ص 135.

³ المادة 185، قانون رقم 85-11، متضمن قانون الأسرة، المصدر السابق.

⁴يراجع في ذلك الملحق رقم 05.

وأيضاً في المواد 324 مكرر 1 و324 مكرر 2 و324 مكرر 3 من القانون المدني الجزائري، وإذ يتحقق الموثق من تسجيل الوصية ومن بعض الوثائق كفريضة الموصى التي تحدد ورثة ونسخة من التصريح بالتركة وشهادة الوفاة الموصى وشهادة ميلاد الموصى له وبطاقة هويته وهوية الشاهدين حسب المادة 1/10 من القانون رقم 02/06 الصادر في 2006/02/20 المتضمن تنظيم مهنة التوثيق¹.

كذلك المشرع الجزائري في قانون التوجيه العقاري الصادر تحت رقم 25/90 المؤرخ في 1990/11/18²، يقضي بأن إثبات التصرفات العقارية، لا يتم إلا بمقتضى سند رسمي مشهر كما تشير إليه المادة 29 منه. وعليه، فالوصية الواردة على العقارات، باعتبارها تصرف قانوني ناقل للملكية العقارية، فإن عملية إثباتها لا يخرج عن مقتضى حكم هذه المادة التي تنص: "يثبت الملكية الخاصة لأملاك العقارية والحقوق العينية، عقد رسمي يخضع لقواعد الإشهار العقاري".

بالنسبة للوكالة في الوصية يجب على الموثق التأكد بدقة من صحة الوكالة ويتم تعيين الموصى وكيل له للقيام بالتصرف في حالة ما إذا يرغب في الحضور شخصياً لاعتبارات يقدرها أو لموانع تمنعه، فكل تصرف يستطيع القيام به الشخص بنفسه يمكنه توكيل غير (هـ)، باستثناء الحلف باليمين أو أداء الشهادة، ويجب أن تتوفر في الموكل نفس الشروط الواجبة توافرها في الوصية المحررة من الموصى نفسه ذلك وفق نصوص القانون المدني المادة 40 و50، كسن البلوغ والأهلية لإثبات الوصية.

ولقد صدر قرار بالمحكمة العليا برقم 160350 بتاريخ 1997/02/23 الذي استبعد الوصية الشفوية بنص "..... فإن قضاة المجلس بقضائهم باستبعاد الوصية الشفوية لسبب عدم التصريح بها أمام الموثق طبقوا صحيح القانون"، فوجود الوصية يكون أما بورقة عرفية توقع من قبل الموصى قبل وفاته أو بتصريح الشهود بوجودها طبق لنص المادة 171 من قانون

¹ إسماعيل عماري، حليلة سعد الله، أحكام الوصية الواردة على العقار في ظل التشريع الجزائري، مذكرة تخرج تدخل ضمن متطلبات الحصول على شهادة الماستر في الحقوق، تخصص قانون عقاري، جامعة الشهيد حمة لخضر، الوادي، سنة

2020/2019، ص48

² القانون رقم 25/90، المصدر السابق.

التسجيل فيما يخص إظهار التركة بصفة مفصلة التي تركها المتوفى، وان تحرير الفريضة لدى الموثق لتأكيد صفة وأنصبة الورثة بدقة¹.

ثالثا: تسجل عقد الوصية الواردة على العقار

ولقد منح المشرع للموثقين آجال معينة لتسجيل ما حرره من عقود ومحركات رسمية وهو ما تم تحديده في المادة 64 من قانون تسجيل: "إن الوصايا المودعة لدى الموثقين أو التي يستلمونها تسجل خلال الأشهر الثلاثة من وفاة الموصين بناء على طلب الورثة أو الموصى لهم أو منفذي الوصايا " أي أن عقد الوصية يسجل بمصلحة التسجيل والطابع بمفتشيها لضرائب، ذلك برسم ثابت كغيره من العقود الخاضعة للرسوم خلال ثلاثة أشهر من وفاة الموصى. وقد ألزم المشرع في المادة 165 من الأمر 105/76 من قانون التسجيل على الموثق إعداد سجلات خاصة لإيداع الوصايا على إن تسجل الوصية مرتين اثنتين حيث تسجل الأولى مع كل ما خلفه الموصى المتوفى من أموال، أما الثانية بصفة خاصة وفق نص المادة 64 من قانون التسجيل، ويترتب على عدم تصريح الورثة للموصى لهم بالوصية عقوبة تعويض تدفع للخرينة العامة محددة ب 01% من كل شهر أو جزء من الشهر ذلك من تاريخ الاستحقاق دون ازدواج دفع الرسوم وفق المادة 98 من نفس القانون².

بالنسبة لمكان التسجيل الوصية، يتم تسجيل الوصية بمكتب التسجيل، أو مكتب الموثق المحرر به العقد بدائرة اختصاصه ويتم تسجيل انتقال الملكية عن طريق الوفاة في مكتب التسجيل بمحل سكني الموصى أو محل سكناه المعروف بالجزائر، وفق نص المادة من قانون التسجيل³.

الفرع الثاني: الوقف الوارد على العقار

نص المشرع الجزائري على أنه: يسري في شأن الوقف الأحكام التشريعية والتنظيمية الخاصة به، ويرجع إلى أحكام الشريعة الإسلامية في غير المنصوص عليه (م1 من قانون رقم

¹ إسماعيل عماري، حليلة سعد الله، نفس المرجع السابق، ص 49.

² نفس المرجع، ص 51.

³ نفس المرجع، ص 52.

91 / 10 المتعلق بالأوقاف المعدلة بالقانون رقم 10/02، و32 من القانون رقم 25/90 المتضمن التوجيه العقاري). ونعرض فيما يلي لتعريف الوقف وكيفية توثيقه في شكل عقد

أولاً: تعريف الوقف الوارد على العقار

نصت المادة 213 من قانون الأسرة على أن: "الوقف هو حبس المال عن التملك لأي شخص على وجه التأييد والتصديق"¹.

ومن قانون الأسرة الجزائري وحسب المادة 217 من فإن "الوقف يثبت بما يثبت به الوصية طبقاً للمادة 19 من هذا القانون"².

كما أشارت المادة 23 و31 من القانون رقم 25/90 المؤرخ في 18/11/1990 المتضمن التوجيه العقاري على إن: "الأملك الوقفية هي الأملك العقارية، التي حبسها مالكاها بمحض إرادته، ليجعل التمتع بها دائماً، تنتفع به جمعية خيرية أو جمعية ذات منفعة عامة أو مسجد أو مدرسة قرآنية، سواء كان هذا التمتع فوراً أو عند وفاة الموصيين الوستاء الذين يعينهم المالك المذكور" كما نصت المادة 32 من القانون نفسه على أنه "يخضع تكوين الأملك الوقفية وتسييرها لقانون خاص".

فالوقف وفقاً للمادة 3 من القانون رقم 10/90، المؤرخ في 27/04/1991 المتعلق بالأوقاف هو "حبس العين عن التملك، على وجه التأييد والتصديق بالمنفعة على الفقراء، على وجه البر والخير". وذلك لأن الوقف في حقيقته الشرعية والقانونية، هو حبس الأصل وتسبيل المنفعة، ففي الوقف يقوم الواقف بحبس العين، وجعلها من الحبس، أي خارجة من نطاق التصرفات الناقلة للملكية، فل يجوز التصرف في أصل الملك الوقفي، بأية صفة من صفات التصرف، ومن ثم تخصيص منافعه لأوجه لبر والخير"³.

يعتبر عقد الوقف عقد شكلي وهذا ما أكدته نص المادة 793 من قانون المدني الجزائري "لا ينتقل الملكية والحقوق العينية الأخرى في العقار سواء كان كذلك بين المتعاقدين أم في حق

¹ قانون رقم 11/84، المصدر السابق.

² مريم حضري، المرجع السابق، ص 19.

³ بلحاج العربي، الحقوق العينية في القانون المدني الجزائري، دراسة مقارنة، دار هومة، دون سنة نشر، ص 515.

الغير إلا إذا قد مر على مصلحة الشهر العقاري وهذه الشكلية تعد ركن في العقد وشرط لنفاذه حسب ما أقرته المادة 41 من قانون الأوقاف 10/91 يجب على الواقف أن يقيد بعقد لدى الموثق " وأكدته المادة 5 من المرسوم التنفيذي رقم 381/98 السالف الذكر ويستفاد من ذلك أن على الواقف إفراغ وقفه في ورقة رسمية لدى الموثق تطبيقاً لنص المادة 324 مكرر 1 القانون المدني الجزائري فالعقد الرسمي كافي لإنشائه غير أنه كافي بنفاذه حيث زيادة على ذلك يجب تسجيله وشهره لدى مصلحة الشهر العقاري¹.

ثانياً: إثبات الوقف الوارد على العقار بعقد توثيقي

إن توثيق عقود الوقف من الأمور الهامة للحفاظ على أصل الأملاك الوقفية وتنميتها، وعليه يجب على الواقف أن يقيد عقد الوقف لدى الموثق، يعتد بالوقف في القانون الجزائري إذا كان شكله الرسمي فقط، طبقاً لنص المادة 41 من القانون 10/91 المتعلق بالأوقاف والتي تقول: " يجب على الواقف أن يقيد الوقف بعقد لدى الموثق...إلى السلطة المكلفة بالأوقاف"، وبناء عليه فالشكلية المقررة بموجب نص المادة 41 من القانون رقم 10/91 المتعلق بالأوقاف هي لإثبات التصرف الوقفي، وقد جاءت تحديداً لوقف العقارات، لأنها الأصل في الأوقاف، وهذا ما تؤكدته القواعد العامة في القانون المدني في المادة 324 مكرر 1 التي تشترط الشكل الرسمي تحت طائلة البطلان على كل التصرفات الواردة على العقار².

اشترطوا بعض فقهاء الشريعة الإسلامية لصحة الوقف كتابته، إلا أن جمهور الفقهاء اعتبروا أن الكتابة غير كافية لوحدها دون أن يتلفظ الواقف بها أو يشهد أحد عليها خوفاً من احتمال التزوير لأن صك الكتابة لا يصلح حجة ذلك أن الخط يشبه الخط. وهذا وحتى بعد صدور الأمر رقم 91/70 المؤرخ في 15 ديسمبر 1970 المتضمن تنظيم التوثيق والذي أوجب في المادة (12) منه . السارية المفعول آنذاك منه . السارية المفعول آنذاك تحرير العقود المتضمنة نقل العقارات أو حقوق عقارية في الشكل الرسمي تحت طائلة البطلان، فإن شكل

¹ حياة بالرمضان، إدارة الأملاك الوقفية والنزاعات المترتبة عنها، مذكرة تخرج تدخل ضمن متطلبات الحصول على شهادة الماستر في الحقوق، تخصص قانون عقاري، جامعة الشهيد حمة لخضر، الوادي، سنة 2015/2016، ص 10.

² غريب عبد الحكيم، آليات حماية الأملاك العقارية الوقفية في التشريع الجزائري، مذكرة تخرج ضمن متطلبات نيل شهادة الماستر في الحقوق، تخصص قانون عقاري، جامعة الشهيد حمة لخضر، الوادي، سنة 2019/2020، ص 30.

الوقف بقي يخضع لأحكام الشريعة الإسلامية ذلك أن الوقف ليس عقدا وإنما تصرفا صادرا من جانب واحد، وبالتالي لا يكون لنص المادة 12 المذكورة سند لإعماله في الوقف¹.

ومن جهة أخرى، يجب على الواقف أن يقيد الوقف بعقد لدى الموثق وأن يسجله لدى المصالح المختصة بالسجل العقاري، الملزمة بتقديم إثبات له².

¹ مريم حضري، نفس المرجع السابق. ص 20.

² غريب عبد الحكيم، المرجع السابق، ص 526.

الفصل الثاني: دور الموثق في
التصرفات الغير ناقله للملكية
العقارية

تمهيد:

إن التصرفات غير الناقلة للملكية العقارية، تعتبر من الحقوق العينية العقارية التبعية، لا تنشأ إلا تبعا لوجود علاقة دائنية، فهي حقوق تستند إلى حق شخصي تكون تابعة له، والغاية منها هي ضمان الوفاء به، والحق العيني التبعية يتبع الحق الشخصي الأصلي في مصيره فينقضي بانقضائه، وبالتالي فالحقوق العينية العقارية التبعية حقوق مؤقتة لأن الحق الشخصي بدوره حق مؤقت وقد أوجد نظام الحقوق العينية التبعية لأن الدائن مهدد بأمرين هما تصرف المدين في أمواله فلا يمكن من التنفيذ عليها، وتعاقده على ديون جديدة يزاحم أصحابها الدائم القديم فالغاية من وجود الحقوق العينية التبعية هي منح الدائن سلطة على الشيء يتبعه تحت أي يد ينتقل إليها لينفذ عليه، ويستوفي حقه من ثمنه بالأولوية على من يزاحمه من الدائنين، ولذلك تسمى الحقوق العينية التبعية بالتأمينات العينية¹. ومن هذا المنطلق قسمنا هذا الفصل إلى المبحث الأول (التصرفات العقارية المثقلة للملكية العقارية) والمبحث الثاني (التصرفات المثبته للملكية العقارية) وسنشرح ذلك في مايلي:

¹بوعلاق سنوسي، التصرفات العقارية الواجبة الشهر، مذكرة لنيل شهادة الماستر، تخصص القانون العام المعمق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الحميد ابن باديس، مستغانم، سنة 2015/2016، ص 25.

المبحث الأول: التصرفات العقارية المثقلة للملكية العقارية

ومن بين التصرفات العقارية المثقلة للملكية العقارية التي نظمها القانون المدني الجزائري مجموعة من الحقوق التبعية وهي: الرهن العقاري وعقد الإيجار العقاري وحق الإمتياز. وتفسيرا لذلك قسمنا المبحث إلى المطلب الأول (الرهن الوارد على العقار) والمطلب الثاني (الحقوق الأخرى الواردة على العقار).

المطلب الأول: الرهن الوارد على العقار

الرهن العقاري هو اتفاق قانوني ينقل الحق في ملكية أحد الأصول أو الممتلكات العقارية من مالكاها إلى المقرض كضمان لقرض، يتم تسجيل الفائدة للمالك الأصلي في سجل مستندات الملكية ويتم إلغاؤها عند سداد القرض بالكامل ولا يجوز للمشتري بيع العقار إلا بعد تسديد الرهن.

وعليه قسمت هذا المطلب إلى الفرع الأول (الرهن الرسمي الوارد على العقار) والفرع الثاني (الرهن الحيازي الوارد على العقار).

الفرع الأول: الرهن الرسمي الوارد على العقار

أولاً: تعريفه

عرف المشرع الجزائري الرهن الرسمي في المادة 882 من القانون المدني على أنه " الرهن الرسمي عقد يكتسب به الدائن حقا عينيا على العقار لوفاء دينه، يكون له بمقتضاه أن يتقدم على الدائنين التاليين له في المرتبة في استثناء حقه من ثمن ذلك العقار في أي يد كان ¹.

الرهن الرسمي عقد به يكسب الدائن على العقار مخصص لوفاء دينه حقا عينياً، يكون له بمقتضاه أن يتقدم على الدائنين العاديين التاليين له في المرتبة في استثناء حقه من ثمن ذلك العقار في أي يد يكون".

¹ أمر رقم 75-58 المتضمن القانون المدني، المصدر السابق.

وخلاصة التعريف أن الرهن الرسمي عقد يرتب للدائن حقا عينيا على العقار معين يخول له ميزة التقدم والتتبع لاستفاء حقه من ثمن ذلك العقار¹.

يعتبر عقد الرهن عقد شكلي وهذا ما نصت عليه المادة 883 من الفقرة الأولى من القانون المدني الجزائري "لا ينعقد الرهن إلا بعقد رسمي أو بحكم أو بمقتضى قانون طبقاً لهذا النص فإن الرهن عقد شكلي والشكلية فيه هي الرسمية، والرسمية ركن فيه لا يقوم بدونها، فإذا ما تخلفت كان العقد باطلاً بطلانا مطلقاً².

ثانياً: شكلية عقد الرهن الرسمي

نصت م 1031 / 1 قانون المدني المصري على أنه: (لا ينعقد الرهن الرسمي إلا إذا كان بورقة رسمية). كما ورد في مذكرة المشروع التمهيدي في هذا الشأن : (الرسمية ركن في العقد لا يقوم بدونها). يستفاد من ذلك أن عقد الرهن الرسمي عقد شكلي يلزم لانعقاده اضافة لتراضي أطرافه، تحقق الرسمية المتطلبة طبقاً لأوضاع المرسومة قانوناً لتحرير العقود³.

أما بالنسبة للمشرع الجزائري نص عليه في المادة 883 من القانون المدني فإن الشكلية المطلوبة لانعقاد الرهن الرسمي هي الرسمية، ويقصد بها تحرير الرهن من طرف ضابط عمومي في حدود اختصاصه وصلاحيّاته، وفقاً لإجراءات التي يرفضها القانون في تحرير العقد الرسمي، تعتبر الشكلية في عقد الرهن هو إفراغ عقد الرهن الرسمي في رقة رسمية وفقاً للشكل الذي يتطلبه القانون، وهذا ما يعرف بالرسمية، يضاف إليها إجراء القيد بالمحافظة العارية لمكان تواجد العقار.

ونصت المادة 61 من المرسوم 63/76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري على أنه " كل عقد موضوع شهر العقاري في المحافظة العقارية يجب أن يكون مفرغ في شكل رسمي"⁴.

¹معمرى جعفر، أحكام التصرفات القانونية الواردة على عقارات الغير، مذكرة تخرج تدخل ضمن متطلبات نيل شهادة الماستر في الحقوق، تخصص قانون عقاري، جامعة الشهيد حمة لخضر، الوادي، سنة 2020/2019، ص 45.

²آيت مجير حسين، الرهن الرسمي في القانون المدني الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر، تخصص عقود ومسؤولية، جامعة أكلي محند أولحاج البويرة، السنة الجامعية 2015/2016، ص 11.

³همام محمد محمود زهران، التأمينات العينية والشخصية، الناشر المعارف منشأة بالإسكندرية، سنة 2001، ص 375.

⁴معمرى جعفر، المرجع السابق، ص 52.

الفرع الثاني: الرهن الحيازي الوارد على العقار

أولاً: تعريفه

عرفت المادة 948 قانون مدني الرهن الحيازي كما يلي: "الرهن الحيازي عقد يلتزم به شخص، ضمانا لدين عليه أو على غيره، أن يسلم إلى الدائن أو إلى أجنبي يعينه المتعقدان شيئاً يرتب عليه للدائن حقا عينيا يخوله حبس الشيء إلى أن يستوفي الدين، وأن يتقدم الدائنين العاديين و الدائنين التاليين له في المرتبة في أن يتقاضى حقه من ثمن هذا الشيء في أي يد يكون"¹.

يتبين من خلال التعريف السابق أن الرهن الحيازي العقاري، ينشا عن عقد يلتزم فيه الراهن بأن يسلم العقار المرهون إلى الدائن المرتهن أو إلى شخص آخر ويظل المرتهن محتفظا بحياسة الشيء المرهون إلى حين الوفاء، ويقوم الدائن المرتهن الحائز للعقار المرهون باستغلاله واستثماره وقبض ثماره على أن تخصم من المصاريف والفوائد ثم من أصل الدين ولذلك يضمن الدائن استقاء المصروفات والفوائد أولاً بأول من غلة العقار المرهون، فلا تتراكم هذه المستحقات، بجانب أصل الدين، وبهذا يظل العقار المرهون كافيا بذاته لضمان أصل الدين لهذا ينظر له الدائنون كضمان قوي يبعث في نفوسهم من الاطمئنان أكثر مما يبعثه الرهن الرسمي².

ثانياً: الشكلية لإنشاء الرهن الحيازي الوارد على العقار

أ. بإثبات الرهن الحيازي العقاري

تعتبر الحيازة من الأمور الجوهرية في الرهن الحيازي العقاري لنفاذه في مواجهة الغير وهذا حسب المادة 966 من القانون المدني الجزائري³، والغرض منها تمكين الدائن المرتهن من حبس العين المرهونة إلى حين استيفاء حقه وتمكينه من مباشرة دوره كدائن مرتهن، ومما سبق يتضح أن الرهن الحيازي يرد على شيء، سواء أكان عقارا أم منقولاً، فإذا كان محل الرهن

¹ الأمر رقم 58/75 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم، جريدة رسمية، عدد المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم، جريدة رسمية، عدد 31، بتاريخ 13 ماي 2007.

² جمال بوشنافة، شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري، طبعة 2006، دار الخلدونية، ص 94.

³ تنص المادة 966 "يشترط لنفاذ الرهن العقاري في حق الغير، إلى جانب تسليم الملك للدائن، أن يقيد عقد الرهن العقاري، وتسري على هذا القيد الأحكام الخاصة بقيد الرهن الرسمي "

منقولاً، كان الشرط الأساسي لسريان هذا الرهن هو انتقال حيازة المنقول من يد الراهن إلى يد الدائن المرتهن أو أجنبي يعينه المعتقدان¹.

أما إذا ورد الرهن على عقار، فإنه يشترط فضلاً عن انتقال الحيازة شهر الرهن عن طريق القيد، ويسمى الرهن هنا بالحيازي العقاري².

من خصائص الرهن الحيازي العقاري هو عقد رضائي وملزم لجانبين. الأصل أن الرضائية ركن أساسي في إبرام عقد الرهن الحيازي العقاري وينعقد بمجرد تبادل إيجاب وقبول بين طرفين، ولا ضرورة لتسليم الشيء المرهون إذ أن التسليم التزام لتنفيذ العقد لا ركن في العقد³.

ب. الشكلية لإثبات الرهن الحيازي

على الرغم من أن المشرع لم ينص صراحة على الرسمية كشرط لانعقاد العقد الرهن الحيازي إلا أنه من الأصل اشترط الرسمية في مواجهة الغير، فإذا كان حق الرهن ينشئ لصاحبه ميزتي التقدم والتتبع، فإنه يجب أن يكون الغير على علم بذلك ولا يكون ذلك إلا بقيد عقد الرهن أمام مكتب الشهر العقاري بعد تحريره أمام الموثق.

كذلك حتى يكون الرهن نافذاً يجب أن يكون العقار في حيازة الدائن المرتهن وعند عدم نقل الحيازة لا ينفذ الرهن في حق الغير⁴.

إذا الرهن الحيازي عقد رضائي فلا يشترط فيه الرسمية، فأى إيجاب وقبول متطابقين عللاً رهن حيازي يكفيان في عقد الرهن الحيازي، أما الرهن الرسمي فقد رأينا أنه يشترط فيه أن يكون العقد رسمياً، فلا ينعقد بعقد عرفي⁵.

¹ محمد عبد الظاهر حسين، أحكام الشهر العقاري، جميع حقوق الطبع محفوظة للمركز، سنة 2001، ص 90

² المرجع نفسه، ص 90.

³ السنهوري عبد الرزاق أحمد، التأمينات الشخصية والعينية، الجزء 10، دار أحياء التراث العربي، بيروت، د.س.ن، ص 739.

⁴ ياحي ذهبية، عبد الرحمانى ليلي، الرهن الحيازي العقاري، مذكرة لنيل شهادة ماستر في القانون، تخصص قانون عقاري، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، سنة 2018، ص 26.

⁵ بلقيل شوقي، الرهن الحيازي في التشريع الجزائري، مذكرة مكملة لمقتضيات نيل شهادة الماستر في الحقوق، تخصص قانون أعمال، جامعة المسيلة، سنة 2014/2015، ص 11.

المطلب الثاني: العقود الأخرى الواردة على العقار

الفرع الأول: عقد الإيجار الوارد على العقار

ولا: تعريفه

عرف المشرع الجزائري الإيجار في المادة 467 من القانون المدني بأنه: "عقد يمكن المؤجر بمقتضاه المستأجر من الانتفاع بشيء لمدة محددة مقابل بدل إيجار معلوم¹ , وهذا الأجر إما أن يكون نقوداً أو تقديم أي عمل آخر"².

ويستفاد من هذا التعريف أن الإيجار عقد وليس تصرفاً بإرادة منفردة، لا بد فيه من مؤجر ومستأجر تتطابق إرادتهما على إبرام العقد. وعليه فإن عقد الإيجار رضائي بالأصل أي إنه لا يشترط لانعقاده أي شكل خاص بل يتم بمجرد تبادل الإرادتين المتطابقتين³ , وهذا الأصل في الإيجارات التي عقدت قبل الفاتح من مارس 1993. غير أن المشرع الجزائري قرر إفراغ عقد الإيجار في شكل معين، وذلك بمقتضى نص المادة 21 من المرسوم التشريعي رقم 03/93 المؤرخ في 03/03/1993 المتعلق بالنشاط العقاري⁴ , أي وفق نموذج معين تم تحديده بموجب مرسوم التنفيذي رقم 69-94، المؤرخ في الفاتح من مارس 1994⁵، المتضمن المصادقة على نموذج عقد الإيجار المنصوص عليه في المرسوم السابق.

¹ الفقرة 1 من المادة 467 من الأمر 58/75 المتضمن القانون المدني، المصدر السابق.

² الفقرة 2 من المادة 467 من التقنين المدني، الجزائري، وقرار المجلس الأعلى الصادر بتاريخ 1980/06/09، الغرفة المدنية، ملف رقم 25608، نشرة القضاة، عدد خاص، سنة 1982، ص 168.

³ سمير عبد السيد تتاغو، عقد الإيجار (الإيجار بوجه عام - إيجار الأماكن - إيجار الأراضي الزراعية طبقاً لأحكام القانون المدني و أحدث القوانين رقم 6 لسنة 1997، رقم 4 لسنة 1996 ورقم 49 لسنة 1977، رمضان و أولاده للطباعة و التجليد، مصر، 1997/1998، ص

⁴ المرسوم التشريعي 03/93 المؤرخ في 03/03/1993، المتعلق بالنشاط العقاري، المنشور بالجريدة الرسمية، العدد 14، مؤرخة في 03 مارس 1993، الملغى بموجب لقانون رقم 04/11 المؤرخ في 17 فبراير 2011، يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، جريدة رسمية، عدد 14، مؤرخة في 6 مارس 2011.

⁵ مرسوم تنفيذي 69/94 مؤرخ في 19 مارس 1994، يتضمن المصادقة على نموذج عقد الإيجار المنصوص عليه في المادة 21 من المرسوم التشريعي رقم 03/93 المؤرخ في أول مارس سنة 1993 و المتعلق بالنشاط العقاري، جريدة رسمية عدد 17، مؤرخة في 30 مارس 1994.

بموجب القانون رقم 05-07 المؤرخ في 13/05/2007¹ , المعدل والمتمم للتقنين المدني، أصبح إفراغ عقد الإيجار في الشكل الكتابي مطلوباً، ويترتب عن تخلف الكتابة بطلان العقد , وهذا وفق نص المادة 467 مكرر من التقنين المدني، و ألغيت الفقرتان 2 و 3 من المادة 21 من المرسوم التشريعي رقم 93-03 بموجب المادة 08 فقرة 2 من القانون 05-07.

ثانياً: إثبات عقد الإيجار وفقاً للقانون رقم 05-07

جاء المشرع الجزائري بنصوص خاصة في القانون رقم 05-07 المعدل والمتمم لتقنين المدني، حيث نص في المادة 467 مكرر: " **ينعقد الإيجار كتابة ويكون له تاريخ ثابت و إلا كان باطلاً.**"

يتضح من هذا النص أن المشرع قد أوجب الكتابة لانعقاد الإيجار الذي يبرم بعد سريان القانون 05-07, ومن باب أولى أن يكون إثباته كتابة. أما العقود التي أبرمت قبل ذلك فتبقى خاضعة للقواعد العامة، وبالتالي، يجوز إثباتها بكافة طرق الإثبات².

ثالثاً: إيجار محل تجاري

من بين العقود الإيجار يوجد عقد إيجار محل تجاري لقد حدد المشرع الجزائري مجال تطبيق الإيجارات التجارية في نص المادة 169 من قانون التجاري الجزائري، اما تعريف إيجار المحل التجاري فإنه العقد الذي يبرمه صاحب العقار (المؤجر) مع شخص آخر (المستأجر) لغرض استغلال العين المؤجرة في النشاط التجاري.

إن جميع عقود الإيجار التجاري كتابية حسب القانون 02/05 المتعلق بتعديل القانون التجاري³ ذلك بسبب الإجراءات المتخذة من طرف المركز الوطني للسجل التجاري من أجل

¹ قانون رقم 05-07 المؤرخ في 13/05/2007 , المعدل والمتمم للأمر 58-75 , المؤرخ في 26 سبتمبر سنة 1975

والمتمم القانون المدني، المنشور بالجريدة الرسمية، العدد 31 , المؤرخة في 13/05/2007

² سمير شيهاني، الوجيز في عقد الإيجار المدني، جسور للنشر والتوزيع , الطبعة 1, سنة 2017, ص 131.

³ قانون رقم 02/05 , المؤرخ في 6 فبراير 2005 , يعدل ويتم الأمر رقم 75-59 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975

والمتمم القانون التجاري ,

إعادة القيد والتسجيل التجاري¹ , ومن بين شروط التسجيل و إعادة القيد في السجل التجاري تقديم عقد الإيجار كتابي وتحريير محضر معاينة ميدانية من طرف المحضر القضائي لإثبات ذلك² .

رابعاً: الشكلية في عقد الإيجار التجاري

يستوجب إخضاع عقد الإيجار التجاري للشروط الشكلية في الكتابة الرسمية³ و إلا وقع باطلاً حسب المادة 172 من أمر رقم 459/75 المتضمن القانون التجاري : " لا يجوز التمسك بحق التجديد إلا من طرف المستأجرين أو المحول إليهم أو ذوي الحقوق الذين يثبتون بأنهم يستغلون متجراً بصفة متتالية أو بواسطة تابعيهم إما منذ سنتين متتابعين وفق لإيجار واحد أو أكثر مقيد بصفة متتالية, و إما منذ أربعة سنوات متتالية وفق لإيجار واحد أو أكثر متتالية شفوية كانت أو كتابية ."

وقد أضافت المادة 187 من القانون رقم 02/05 المتضمن تعديل القانون التجاري "تحرر عقود الإيجار المبرمة من تاريخ نشر هذا القانون في الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية في الشكل الرسمي وذلك تحت طائلة البطلان، وتبرم لمدة يحددها الأطراف بكل حرية".

لذا تبين لنا م من نصين السالفين الذكر أن العقود الرسمية هي السندات الناقلة للملكية والقابلة للاحتجاج بها في المعاملات التجارية. فعقود الإيجار الواردة على المحلات المعدة للاستغلال التجاري تقضي بالضرورة الرسمية، وهذا ما أشارت إليه المادة 12 من القانون

¹زيد خالد، القيد في السجل التجاري، رسالة لنيل درجة الدكتوراه في القانون، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة بن يوسف بن خدة، الجزائر، سنة 2007، ص 29

² المادة 12 من المرسوم التنفيذي رقم 41/97 المؤرخ في 18/01/1997 المتعلق بشروط القيد في السجل التجاري، منشور بالجريدة الرسمية ، عدد 05 ، الصادر في 19/01/1997، المعدل والمتمم.

³يراجع في ذلك الملحق رقم 06.

⁴أمر رقم 59/75 المؤرخ في 26/09/1975 ، المتضمن القانون التجاري، المنشور بالجريدة الرسمية ، عدد 101، الصادر في 18/12/1975.

91/70 المؤرخ في 15/12/1970, يتضمن قانون التوثيق, أنه يؤخذ العقد الرسمي فقط وهذا ما جسده المحكمة العليا في قرارها المؤرخ في 07/05/1983.¹

من خلال هذه المواد تبين لنا أن عقد الإيجار التجاري الجديد أصبح من العقود الشكلية , ولا يرتب آثاره بتوافر الشروط الموضوع من رضا ومحل وسبب مشروعين إلا بعد أن يفرغ في قالب رسمي ويحرر من طرف ضابط عمومي وهو الموثق.

وبعد تعديل الأمر 59/75 المتضمن القانون التجاري أصبحت الرسمية شرطا لصحة العقد و إلا يعد باطلا , وهذا خاصة إذا ما عرض نزاع على القاضي حول الإيجار التجاري², ولكم في المادة 30 منه تجعل الإثبات حراً في العقود التجارية وجواز إبرامه على شكل مكتوب رسمي, عرفي , شفهي بمجرد تطابق إرادة الأطراف مع توفر جميع أركان العقد .

الفرع الثاني: عقد الامتياز الوارد على العقار

أولاً: تعريف عقد الامتياز الوارد على العقار

يعتبر حق الامتياز العقاري حق عيني تبقي قد يرد على جميع عقارات المدين أو على عقار معين منهم, يقرره القانون لضمان الوفاء بدين معين مراعاة منه لصفته, حيث يمنح هذا الحق الدائن حق الأولوية في استيفاء حقه على غيره من الدائنين الآخرين³.

تم تعريف عقد الامتياز في المرسوم التنفيذي رقم 94-322 الذي يتعلق بمنح امتياز أراضي الأملاك الوطنية الواقعة في مناطق خاصة في إطار ترقية الاستثمار وذلك في دفتر الشروط النموذجي المتعلق بمنح امتياز أراضي أملاك الدولة لإنجاز الاستثمارات في المناطق الخاصة الملحق به بأنه: "العقد الذي تخول بموجبه الدولة مدّة معيّنة حق الانتفاع بقطعة

¹قرار الغرفة التجارية والبحرية للمحكمة العليا, رقم 28651, المؤرخ في 07/05/1983, مجلة قضائية, عدد خاص, سنة 1987, ص 187.

²عمورة عمارة, العقود والمحل التجاري في القانون الجزائري, دار الخلدونية, الجزائر, بدون سنة نشر, ص 219.

³ عبد الجليل مستور, خالد شيحاني, النظام القانوني لحق الإمتياز العقاري في التشريع الجزائري, مذكرة تخرج تدخل ضمن متطلبات نيل شهادة الماستر في الحقوق, تخصص قانون عقاري, كلية الحقوق والعلوم السياسية, جامعة الشهيد حمة لخضر, الوادي, سنة 2017/2018, ص 15.

أرضية متوفرة تابعة لأملكها الخاصة شخصا طبيعيا أو معنويا يخضع للقانون الخاص مقيم أو غير مقيم أو مؤسسة عمومية اقتصادية لتستعمل تلك الأرض أساسا في إقامة مشروع استثمار في منطقة خاصة في إطار المرسوم التشريعي 93-12 المؤرخ في 05 أكتوبر 1993 والمتعلق بترقية الاستثمار.¹

أما بصدور المرسوم التنفيذي رقم 07-121 فقد قام بتعريف الامتياز في نموذج دفتر الشروط الملحق به على أنه: " الاتفاق الذي تحول من خلاله الدولة لمدة معينة الانتفاع من أرضية متوفرة تابعة لأملكها الخاصة لفائدة شخص طبيعي، لإنجاز مشروع استثماري"².

ثانيا: مرحلة إعداد عقد الامتياز الوارد على العقار

حين يتحصل المستثمر على ترخيص من الوالي يسمح له بالانتفاع من حق الامتياز بالتراضي على العقار ترسل الطلبات إلى أملاك الدولة لتقوم بتحضير مشروع قرار المنح بعد تسليم دفتر الشروط للمستثمر للإطلاع عليه وتحديد الأتاوى الإيجارية مقارنة بقيمة القطعة الأرضية موضوع الامتياز بالإضافة إلى حقوق التسجيل بما أن مقرر المنح الصادر عن الوالي يسجل بالمديرية³ بعدها ترسل للمستثمر ليتولى دفعها.

يقوم بعدها المدير الولائي لأملك الدولة المختص بصفته موثق الدولة والجماعات المحلية⁴ بإبرام عقد الامتياز مع المستفيد بناء على تفويض من وزير المالية يمنح له صلاحية إعداد العقود التي تهتم الأملاك العقارية الخاصة للدولة و إعطائها الطابع الرسمي⁵ وتم تأهيل إدارة

¹ مرسوم تنفيذي رقم 94-322 المؤرخ في 17 أكتوبر 1994، يتعلق بمنح امتياز أراضي الأملاك الوطنية الواقعة في مناطق خاصة في إطار ترقية الاستثمار، جريدة رسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، عدد 67، الصادر في أكتوبر (1994ملغى).

² المادة 7 من المرسوم التنفيذي رقم 07-121، المؤرخ في 23 أبريل 2007، يتضمن أحكام الأمر رقم 06-11 الذي يحدد شروط كفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، جريدة رسمية، عدد 27، الصادر في 25 أبريل 2007(ملغى).

³ بوجردة مخلوف، العقار الصناعي، دار العلوم للنشر والتوزيع، الطبعة 3، الجزائر، سنة 2009 ص 81.

⁴ زروقي ليلي، حمدي باشا، المنازعات العقارية، دار هومة للطباعة، طبعة 13، الجزائر، سنة 2011، ص 56.

⁵ المادة 175 من المرسوم التنفيذي رقم 91-454، المؤرخ في 23 نوفمبر 1991، يحدد شروط إدارة الأملاك الخاصة والعامّة التابعة للدولة وتسييرها ويضبط كفيات ذلك، جريدة رسمية، عدد 60 الصادر في 24 نوفمبر 1991، معدل ومتم بالمرسوم التنفيذي رقم 93-303، المؤرخ في 8 سبتمبر 1993، جريدة رسمية، عدد 69، الصادر في 19 ديسمبر 2012.

أملك الدولة أيضا بإعداد عقود الامتياز مجانا وذلك ما جاء في قانون المالية 2013¹، ويكون ذلك العقد في صورة عقد إداري موثق أي في شكل رسمي² يكرس فيه الامتياز استنادا إلى دفتر شروط يحدّد بدقة برنامج الاستثمار وكذا بنود وشروط منح الامتياز بما يُمكنه من الشروع في إنجاز مشروعه وهذا ما أخذت به المادة 10 من الأمر رقم من الأمر 08-04³ بالتالي فإن إدارة أملاك الدولة تلعب عدة أدوار: دور المتعاقد، دور الخبير، دور الموثق الدولة، دور المالكة للأملاك العقارية والمنقولة، دور المتابع والمراقب و دور موقع الجزاء⁴.

ثالثا: تسجيل عقد الامتياز الوارد على العقار

حق الامتياز تتحدد أولويته استناداً إلى أسبقية تسجيل هذه الحق في المحافظة العقارية المختصة، دون اعتبار إلى صفة الحق الممتاز، أو علة امتيازه⁵.

تنص المادة 986 الفقرة 1 و 2 التي جاء نصها كالاتي " تسري على حقوق الامتياز العقارية، أحكام الرهن الرسمي بالقدر الذي لا تتعارض فيه مع طبيعة هذه الحقوق، وتسري بنوع خاص أحكام التطهير والقيود وما يترتب على القيد من آثار وما يتصل به من تجديد وتشطيب". وهذه الحقوق المعينة بالتسجيل والخاضعة لأحكام الأسبقية في التسجيل هي حق امتياز بائع العقار، وحق امتياز فالمبالغ المستحقة للمقاولين والمهندسين، وحق امتياز متقاسمي العقار⁶.

¹ قانون رقم 12-12، المؤرخ في 26 ديسمبر 2012، يتضمن قانون المالية لسنة 2013، جريدة رسمية، عدد 72 الصادر في 30 ديسمبر 2012.

² فسيح حمزة، التنظيم القانوني لاستغلال العقار الصناعي في عملية الاستثمار، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، فرع الدولة والمؤسسات العمومية، جامعة الجزائر، كلية الحقوق، سنة 2005، ص 128

³ أمر رقم 04-08 يحدد شروط و كفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لانجاز مشاريع استثمارية، جريدة رسمية، عدد 49، الصادر في 03 سبتمبر 2008، معدل بالقانون 11-11 الصادر في 18 يوليو 2011، يتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2011، جريدة رسمية، عدد 40، الصادر في 20 يوليو 2011، معدل ومتمم بالقانون رقم 12-12، المؤرخ في 26 ديسمبر 2012 يتضمن قانون المالية لسنة 2013، جريدة رسمية، عدد 72، الصادر في 30 ديسمبر 2012.

⁴ بلكعبيات مراد، "دور الدولة في منح الامتياز في قانون الاستثمار الجزائري" دفاثر السياسية والقانون، العدد 7، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عمار ثلجي الأغواط، الجزائر، جوان 2012، ص 232

⁵ بيان يوسف رجب، شرح القانون المدني " حقوق الامتياز"، دار الثقافة للنشر والتوزيع، الطبعة 1، عمان، الأردن، سنة 2009، ص ص 94، 95.

⁶ عبد الجليل مستور، خالد شبحاني، المرجع السابق، ص 57.

وعليه فإن الاجتهاد مستقر على اعتبار أن انتقال الدين الممتاز، ينقل معه نفس مرتبة هذا الدين، لأن العبرة هي الدين لا للدائن، كما أنه إذا دفع شخص الضريبة المترتبة على أحد المكلفين فإنه يحل محل الدولة في امتيازها، ويتمتع بنفس مفاعيل ومرتبة هذا الامتياز¹.

رابعاً: شهر عقد الامتياز الوارد على العقار

طبيعة الشهر العقاري في عقد الامتياز هو ذو طبيعة إدارية، فتتم عملة الإشهار العقاري للتصرفات العقارية على مستوى هيئة إدارية، أطلق عليها تسمية المحافظة العقارية ويتولى أمرها شخص يخضع إلى قانون التوظيف العمومي، يدعى المحافظ العقاري، الذي يشكل المحور الرئيسي في نظام الملكية العقارية باعتباره هو المكلف بتأسيس ومسك السجل العقاري، ومراقبة مدى صحة التصرفات الواردة عليها محل الإيداع على مستواه لأجل الإشهار².

إن إنفاذ حق الامتياز الوارد على عقار يوجب شهره كأصل عام، وذلك استناداً إلى المادة 16 من الأمر 74/75³ والتي تلم بشهر جميع التصرفات الواردة على عقار كأصل عام بما فيها حق الامتياز إلا أن المشرع في القانون المدني حصر بعض حقوق الامتياز الواردة على العقار الموجبة للشهر وصنفها كنوع من أنواع الامتياز.

إذا أن الموثق يقتصر اختصاصه على الامتياز المنصوص عليه في القانون المدني الجزائري فقط ، حيث نص عليه في المواد من 989 إلى 1001 قانون مدني جزائري .

¹ هدى عبد الله، التأمين العقاري، " مقارنة مع حقوق الرهن والامتياز"، منشورات الحلبي الحقوقية، الطبعة 1، لبنان، سنة 2011، ص 278.

² مجيد خلفوني، شهر التصرفات العقارية في القانون الجزائري، المرجع السابق، ص 10

³ المادة 16 من الأمر 74/75، المؤرخ في 12 نوفمبر 1975، المتضمن إعداد المسح العام للأراضي وتأسيس السجل العقاري، " إن العقود الإدارية والإتفاقت 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.

المبحث الثاني: التصرفات العقارية المثبتة للملكية العقارية

لقد اشترط المشرع الجزائري لانتقال ملكية العقارات ضرورة إشهار السند المثبت لها في المحافظة العقارية، والإشهار يستلزم الرسمية كركن لإبرام العقد، بالإضافة لاحترام مبدأ الأثر الإضافي للشهر. إن مسألة إثبات الملكية العقارية من الأهمية بمكان، سواء بالنسبة للمشرع أو القاضي أو أصحاب الحقوق وقد اعتبر المشرع كل من القسمة والشهادة التوثيقية من مقتضيات نظام الشهر العيني حين أكد على انتقال أو إنشاء أو انقضاء الحقوق العينية العقارية بمناسبة. سواء عقار مشاع أو بفعل الوفاة. حيث أن الملكية الشائعة في العقار عقبة أمام المالكين تحد من حرية التصرف كل مالك بالحصة الشائعة في هذا العقار بشكل مستقل ومنفرد عن بقية المالكين وعلى فرض إنهاء الملكية الشائعة استوجب المشرع الجزائري عقد القسمة، أما بالنسبة للشهادة التوثيقية لا بد أن تتم بشهادة موثقة تعد بطلب الورثة أو الموصى لهم ضمن آجال محددة قانونا.

وعليه قسمت المبحث إلى مطلبين الأول (عقد القسمة التوثيقي الوارد على العقار) والمطلب الثاني (الشهادة التوثيقية الواردة على العقار)

المطلب الأول: عقد القسمة التوثيقي الوارد على العقار

لم يتعرف المشرع الجزائري في قانون المدني لتعريف القسمة، إلا أن فقهاء القانون عرّفوها بأنها: ((قسمة المال الشائع هي إجراء يختص بموجبه كل شريك في المال الشائع بجزء مفرز من المال الشائع، يتناسب مع حصته الشائعة في هذا المال))¹

وهناك من عرفها بأنها: ((إعطاء كل شريك في الشيوع قدرًا يعادل نصيبه في المال الشائع)).²

¹ محمد عزمي البكري، قسمة المال الشائع، دار محمود للنشر والتوزيع، طبعة 8، مصر، سنة 2002، ص 10.

² عبد الحميد الشواربي، أحكام الشفعة والقسمة، دار الفكر الجامعي، طبعة 2، الإسكندرية، مصر، سنة 1995، ص 223.

الفرع الأول: القسمة الرضائية الواردة على العقار

أولاً: تعريف القسمة الرضائية الواردة على العقار

تنص المادة 722 من القانون المدني على: "لكل شريك أن يطالب بقسمة المال الشائع ما لم يكن مجبراً على البقاء في الشيوع..."

انطلاقاً من نص هذه المادة نجد أن المشرع الجزائري قد نص صراحة على قسمة المال الشائع لكنه لم يتعرض إلى تعريف دقيق لهذه العملية، إلا أن هناك بعض الفقهاء عمدوا إلى مجرد إعطاء فكرة عنها بدلاً عن تعريفها تعريفاً دقيقاً، ومن هذه التعريفات نجد:

لقد عرف بعض الفقهاء القسمة الرضائية (الاتفاقية) بأنها القسمة التي تؤدي إلى إزالة الشيوع بين الشركاء وبالطريقة التي يختارونها ومن تلقاء أنفسهم¹، فيما عرفها جانب آخر منهم بأنها القسمة التي تتم باتفاق من كافة الشركاء فلا يكفي اتفاق البعض من الشركاء عليها فلا بد من إجماع جميع الشركاء عليها²، كما عرفها جانب آخر منهم بأنها عقد كسائر العقود يكون أطرافه من الشركاء المشاعين ويكون محله المال المشاع وتسري عليها فلا بد من وجود تراضي كافة الشركاء وتوافر الأهلية فيهم وخلو إرادتهم من العيوب واستيفاء المحل لشروطه ووجود السبب المشروع³.

كما يتلخص مضمون القسمة في الفقه الإسلامي على أنها: إنهاء حالة الشيوع بتميز الأنصبة من بعضها وإفرازها⁴.

¹ حامد مصطفى، شرح القانون المدني العراقي الملكية وأسبابها، جزء 1، القاهرة، شركة التجارة والطباعة المحدودة، سنة 1953، ص 122.

² علي هادي العبيدي، الوجيز في شرح القانون المدني الأردني الحقوق العينية دراسة مقارنة، مطبعة الأرز، مكتبة دار الثقافة للنشر والتوزيع، طبعة 1، سنة 2000، ص 66.

³ عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني حق الملكية، جزء 8، دار النهضة العربية، القاهرة، سنة 1967، ص 892.

⁴ أحمد فلاح، الملكية الشائعة في الفقه الإسلامي والقانون، جامعة أم درمان الإسلامية، دار الجامعة الجديدة، دون طبعة، السودان، سنة 2012، ص 275.

ثانيا: القسمة عقد شكلي

العقد الشكلي وهو العقد الذي لا ينعقد بمجرد التراضي بل لا بد أن يتخذ التراضي فيه شكلا معيناً يحدده القانون¹. حيث يعتبر الشكل إضافة إلى الأركان الأخرى للعقد وذلك من أجل التنبيه إلى أن العقد المنوي الإقدام عليه وتسجيله و إعطائه شكلا معيناً فيه خطر لكلا المتعاقدين الرجوع عنها لأي سبب من الأسباب وذلك بعد تحقق الشروط الموضوعية الأخرى. كما اعتبر القانون الروماني أن الشكل في العقود هو كل أركان العقد لما كان للشكل أهمية كبيرة وحتى دون الاعتداد بركن الرضا².

ثالث: شروط القسمة الرضائية الواردة على العقار

وللقسمة الرضائية شروط معينة والتي دونها لا تكون نافذة بحق المتقاسمين ولا ترتب آثارها القانونية وهذه الشروط هي:-

- 1) رضا و إجماع الشركاء (المشاعين) على القسمة الاتفاقية.
- 2) تمتع الشركاء المتقاسمين بالأهلية³.
- 3) حضور جميع الشركاء عند القسمة وعند غياب أحدهم ينبغي حضور من يمثله قانوناً.
- 4) أن يسجل المتقاسمون عقد القسمة لدى المرجع المختص وهو دائرة تسجيل الأراضي.

¹ زكي محمود، جمال الدين، الوجيز في النظرية العامة للالتزامات في القانون المدني المصري، طبعة مطبعة جامعة القاهرة، سنة 1978، ص180.

² القرة داغي، علي محيي الدين علي، مبدأ الرضا في العقود، دراسة مقارنة في الفقه الإسلامي والقانون المدني (الروماني و الفرنسي والانجليزي و المصري والعراقي)، الجزء 1، دار البشائر الإسلامية، الطبعة الثانية، بيروت-لبنان، سنة 2000، ص 180

³ كيرة حسن، أصول القانون المدني، الحقوق العينية الأصلية، أحكام حق الملكية، جزء 1، منشأة المعارف، طبعة 1، الاسكندرية، سنة 1962، ص465

الفرع الثاني: الإجراءات التوثيقية لعقد القسمة الرضائية الواردة على العقار

تخضع قسمة المال الشائع قسمة رضائية للشكلية المطلوبة¹ حسب نص المادة 324 مكرر 1 من القانون المدني الجزائري فعقد القسمة في هذه الحالة يحرره موثق وهو من يقوم بإجراءاتها في غالب الأحيان فتتم هذه القسمة بإعداد مخطط لموقع الأمكنة وهذا بالرجوع إلى مخطط مسح الأراضي للمنطقة الموجودة بها العقار.²

المطلب الثاني: الشهادة التوثيقية الواردة على العقار

يخضع تقسيم التركة لضوابط معينة، إذ تصفى أولاً من كل الحقوق المتعلقة بها بدأ من تجهيز الميت إلى سداد الديون ثم تنفيذ الوصايا، يتم بعد ذلك تحديد الورثة وأنصبتهم بموجب وثيقة يحررها الموثق تسمى بعقد الفريضة، تستتبع تحرير هذه الوثيقة إعداد الموثق للشهادة التوثيقية التي تثبت انتقال ملكية التركة العقارية إلى الورثة، ومن هذا المطلق قسمنا المطلب إلى الفرع الأول (الفريضة) والفرع الثاني (تحرير الشهادة التوثيقية الواردة على العقار).

الفرع الأول: الفريضة

أولاً: تعريفها

هي ورقة رسمية يحررها الموثق ويذكر فيها معلومات خاصة بالموروث، والمتعلقة بحالة التوريث، ويتضمن هذا العقد هذا العقد قائمة كل الورثة، مهما كانت درجاتهم وكل الموصى لهم، وهذا ما يلفت لبعض الموثقين، وهذه الفريضة لا بد أن تكون جدلية بين كل الورثة ومن يعتقد أن لديه تلك الصفة، وذلك لتفادي كل احتجاج في المستقبل، هذا العقد لا يعتقد به ضد الغير في نسيان ذكر وارث ما سواء إرادياً أو بخطأ، يذكر في الفريضة المعلومات الخاصة بالمورث منها تسلسل نسبة الذي يحدد مركز توريثه وقربته وحقوق كل وارث بذكر صفته ونصيبه وبذكر حسب الأولوية أصحاب الفرض ثم العاصب ثم الموصى لهم وفي حالة غيابهم بيت

¹يراجع في ذلك الملحق رقم 07.

² مقرود سليمة، القسمة الرضائية في العقار المشاع في التشريع الجزائري، مذكرة تخرج تدخل ضمن متطلبات الحصول على شهادة الماستر في الحقوق، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الشهيد حمة لخضر، الوادي، سنة

المال. وتتضمن الفريضة القاعدة التي تبنيها عملية القسمة بذكر أصل المسألة المصحح، ونسبة كل وارث منه ¹.

ثانياً: أقسام الفريضة

تنقسم الفريضة إلى الفريضة الشرعية والفريضة الجدلية وتيب ذلك على مايلي:

1. الفريضة الشرعية: يمكن تعريفها بأنها " عملية حصر الورثة المستحقين للميراث وبيان نصيب كل وارث، وتحديد ما يستحقه حسابيا في تركة المورث وفقاً لأحكام قانون الأسرة و أحكام الشريعة الإسلامية " ².
2. الفريضة الجدلية: مصطلح الفريضة الجدلية، استحدثه القضاء الجزائري ومعناه أن هناك فريضة سابقة، وقع التجريح فيها قضاء فيلجأ القاضي إلى تعيين موثق لتحرير ما يسمى بالفريضة الجدلية ³.

ثالثاً: من له الحق في طلب الفريضة

وتحرير الفريضة يتم بطلب من كل وارث كان أو بأمر من الجهة القضائية خلال رفع الدعوى القسمة ⁴.

وهنا ينبغي التمييز بين حالتين:

أ (طلب الفريضة تلقائياً من أحد الورثة: هو اختصاص تقليدي للموثق، إذ يمكن لأي وريث أن يلجا إلى الموثق من أجل إعداد فريضة الهالك وتحرير الفريضة والحالة هذه يعد نوعاً من الخبرة الفنية الودية.

¹ أحمد لسمي، إشكالات التركة، مذكرة ماستر، تخصص قانون الأسرة، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر بسكرة، سنة 2018/2019، ص 43.

² عمر زيتوني، الفريضة الجدلية بين التوثيق والعمل القضائي، مقال منشور بمجلة الموثق، العدد 03، سنة 2014، ص 24.

³ المرجع نفسه، ص 25.

⁴ أحمد لسمي، المرجع السابق، ص 44

ب) الأمر بإعداد الفريضة من طرف القاضي: وهنا الجهة القضائية تكلف الموثق بموجب حكم قبل الفصل في الموضوع بإعداد فريضة، بمناسبة الفصل في خصومة تتعلق بالتركة.

وفي هذه الحالة فإن الفريضة التي يحررها الموثق¹ لا تعد أن تكون مجرد خبرة قضائية لا تكتسي أية حجية إلا بعد اعتمادها من قبل القاضي الذي أمر بتعيين الموثق، وهو ما يعرف اصطلاحاً بالفريضة الجدلية.

غير أن - الغرفة العقارية- للمحكمة ذهبت في القرار رقم 0879468 المؤرخ في 2014/10/16 "غير منشور" :إلى أنه لا يجوز للقاضي أن ينتدب الموثق لإعداد الفريضة، بحجة أنه (القاضي) هو الذي يعدها بإعتبارها مسألة قانون لا مسألة واقع (مسألة فنية) حيث أن الطاعنين يعيبون على القرار المطعون فيه بدعوى أن قضاة الموضوع اعتمدوا على الفريضة التي طرحها المطعون عليهم - في ملف القضية - واعتبروها عقداً رسمياً لا يجوز نقضه أو الطعن فيه إلا بالتزوير بالرغم من كونها مجرد رأي يفتح المجال لقضاة الموضوع مناقشتها وتحديد الورثة الشرعيين.

وحيث أن قضاة الموضوع عندما إنتهوا إلى أن هذه الوثيقة المحررة من قبل الموثق التي تتضمن تحديد الورثة بالرغم من تمسك الطاعنين من أنها لا تتضمن جميع الورثة الشرعيين يعد ذلك خطأ في تطبيق القانون، يعرض القرار المطعون فيه للنقض.²

الفرع الثاني: تحرير الشهادة التوثيقية الواردة على العقار

الشهادة التوثيقية هي الوسيلة والأداة الفنية لشهر حق الإرث في مجموعة البطاقات العقارية عن طريق شهادة تحرر من قبل الموثق والتي تفيد الملكية العقارية من المالك إلى الورثة أو الموصى لهم، وعليه يحق لكل وارث أن يلجأ إلى الموثق على غرار إعداد فريضة

¹يراجع في ذلك الملحق رقم 08.

²حمدي باشا عمر، العقد التوثيقي في ضوء الاجتهاد القضائي، دار هومة للطباعة والنشر، ص ص140، 141.

ويلتمس من إعداد شهادة توثيقية كما يحق لمجموع الورثة أن يوكلوا لأحدهم للقيام بذلك على ضرورة إحضار الموثق ملف يحتوي على الفريضة. عقود ملكية، الشهادة العقارية¹.

وقد استحدثها المشرع الجزائري بموجب المادة 91 من المرسوم 63/76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري، التي تنص الفقرة الأولى منها على مايلي "كل انتقال أو إنشاء أو انقضاء لحقوق عينية عقارية بمناسبة أو بفعل الوفاة ضمن الآجال المحددة في المادة 99 يجب أن يثبت بموجب شهادة موثقة"²

هذا ما يعطينا نتيجة أخرى أن الملكية تنتقل بمجرد وفاة المورث، وعليه في حالة الوفاة يصبح الورثة مالكين بحكم القانون للتركة من تاريخ الوفاة أي قبل تاريخ شهر حق الإرث في السجل العقاري³.

وفي كثير من الحالات بوفاة المورث يلجأ الورثة إلى الموثق لتحديد عقد فريضة على أساس أنها الوسيلة القانونية لنقل الملكية الموروثة إلا أن الفريضة تعد عقد تصريحي والذي يكون هدفه تأسيس الحالة المدنية ونسب مختلف ذوي الحقوق في تركة الهالك لأجل تحديد وتسوية حصص كل واحد منهم⁴.

ويكون أساس الفريضة بيان الوفاة والشهادة تنتهي في شكل عقد توثيقي متبوعا بحساب تسوية، وإذا كانت الوفاة هي واقعة مادية يترتب على مجرد حدوثها انتقال الملكية العقارية من المورث إلى الورثة بقوة القانون إعمالا لنص المادة (15فقرة)02، من الأمر رقم 74/75 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري⁵.

¹ عمر حمدي باشا، حماية الملكية العقارية الخاصة، دار هومة للطباعة والنشر، طبعة 6، الجزائر، سنة 2006، ص 32
² المرسوم 63/76 المؤرخ في 1976/03/25 المتعلق بتأسيس السجل العقاري، وقع فيه استدراك، الجمهورية الجزائرية، جريدة رسمية، عدد 30 و 38، سنة 1976، المعدل والمتمم بالمرسوم 210/80 المؤرخ في 1980/09/13، الجمهورية الجزائرية، جريدة رسمية عدد 38، سنة 1980.

³ عمر حمدي باشا، نقل الملكية العقارية في ضوء آخر التعديلات وأحدث الأحكام، د ط، دار هومة للطباعة والنشر، الجزائر، 2007، ص 32.

⁴ عمر حمدي باشا، المرجع السابق، ص 34 و 35.

⁵ مريم حضري، المرجع السابق، ص 25

الفرع الثالث: الطبيعة القانونية للشهادة التوثيقية

أولاً: الشهادة التوثيقية سند رسمي

أوجب المشرع الجزائري عندما استحدث الشهادة التوثيقية الشكل الرسمي¹ في إعدادها وذلك ما يفهم من عبارة " بموجب شهادة موثقة " التي جاءت في صياغة نص المادة 91 من المرسوم 63/67 السابقة الذكر، والعقد الرسمي هو عقد يثبت فيه موظف أو ضابط عمومي أو شخص مكلف بخدمة عامة ما تم لديه أو ما تلقاه من ذوي الشأن وذلك طبقاً للأشكال القانونية وفي حدود سلطته واختصاصه².

ثانياً: الشهادة التوثيقية سند تصريحي

ذلك أن الموثق يعدها بناء على ما يصرح به طالبها وفي هذا السياق نصت المادة 91 من المرسوم 63/67 في فقرتها الثانية على ما يلي "... وينبغي على الموثقين أن يحرروا الشهادات ليس فقط عندما يطلب منهم ذلك الأطراف ولكن أيضاً عندما يطلب منهم إعداد عقد يهم كلا أو جزء من التركة، وفي هذه الحالة ينبغي على المعنيين أن يقدموا إلى الموثقين كل المعلومات والإثبات".

وتتضمن الشهادة التوثيقية البيانات التالية:

- ✓ الإشارة إلى الوارث الذي تقدم إلى الموثق بطلب إعدادها.
- ✓ بيانات الحالة المدنية للمورث وجميع الورثة أو الموصى لهم استناداً إلى الفريضة المعدة بعد وفاة المورث.

- ✓ العقارات الموروثة أو الموصى بها، استناداً للعقود الرسمية المقدمة للموثق³.

ثالثاً: اختصاص الموثق في تحرير الشهادة التوثيقية

ويختص الموثق بتحرير الشهادة التوثيقية والتي يجب أن يراعي عند إعدادها:

- ❖ الحالة المدنية للأطراف: هوية المتوفي سواء أكان مورثاً أم موصياً، وهوية الورثة والموصى لهم.

- ❖ نصيب كل واحد من الورثة أو الموصى لهم من العقارات التي تركها المتوفي.

¹يراجع في ذلك الملحق رقم 09.

²وهيبة عثمانية، الشهادة التوثيقية على ضوء القانون وتطبيقات القضاء الجزائريين، مجلة الباحث للدراسات الاكاديمية، العدد السابع، سبتمبر 2015، جامعة باتنة 1، ص 464.

³نفسالمرجع، ص 464.

❖ العقارات محل الشهادة: تعيين العقارات، موقعها، مساحة وحدودها، وبيان أصل ملكيتها بالإشارة إلى طريقة أيلولتها إلى الموروث أو الموصى سواء بالشراء أو الهبة أو بأي سبب من أسباب كسب الملكية العقارية، وتحديدًا مراجع الإشهار¹.

رابعًا: تسجيل الشهادة التوثيقية: يجب تسجيل الشهادة التوثيقية على مستوى مفتشيه التسجيل والطابع وذلك قبل شهرها. عندها تصبح هذه الشهادة سند ملكية مشهرا يمكن عندئذ للورثة أن يتصفوا بموجبه في الحقوق التي يتضمنها².

خامسًا: الشهادة التوثيقية تخضع لإجراء الشهر:

أخذ المشرع الجزائري بمبدأ الأثر المنشئ للشهر العيني حيث نصت المادة 15 من الأمر 47/75 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري على أن " كل حق للملكية وكل حق للملكية وكل حق عيني آخر يتعلق بعقار لا وجود له بالنسبة للغير إلا من تاريخ يوم إظهارهما في مجموعة البطاقات العقارية غير أن نقل الملكية عن طريق الوفاة يسري مفعوله من يوم أصحاب الحقوق العينية". ويفهم من هذا النص أن الشهادة التوثيقية تخضع طبقًا للقاعدة العامة التي جاء بها نص المادة 15 السابق الذكر لإجراء الشهر على أن أثر الشهر في هذه الحالة يسري رجعيًا اعتبارًا من تاريخ الوفاة³.

نستخلص، على الرغم من أن الوفاة واقعة مادية يترتب بمجرد حدوثها انتقال الملكية من المورث إلى الورثة بقوة القانون، لكن مع ذلك فإن المرسوم رقم 63/76 المؤرخ في 1976/03/25 المتعلق بتأسيس السجل العقاري استوجب شهر حق الإرث المترتب عن الوفاة وجعل الوسيلة الفنية لذلك هي المطالبة بإعداد "شهادة توثيقية" من عند الموثق تشهر بالمحافظة العقارية في مجموعة البطاقات العقارية باسم جميع المالكين سواء كانوا ورثة أو موصى لهم على الشياخ وبالحصص التي تعود لكل واحد منهم كما هو محدد في الشهادة التوثيقية⁴.

¹ حمدي باشا عمر، العقد التوثيقي في ضوء الإجتهد القضائي، المرجع السابق، ص 127.

² الطيب محمد الحبيب، " الشهادة التوثيقية "، مقال منشور بمجلة المحكمة العليا عدد خاص، الإجتهد القضائي للغرفة العقارية، الجزء الثالث. قسم الوثائق. سنة 2010، ص 42.

³ وهيبه عثمانية، المرجع السابق، ص 465.

⁴ زروقي ليلي، حمدي باشا عمر، المنازعات العقارية في ضوء آخر التعديلات وأحدث الأحكام، الطبعة الجديدة 2020/2019، دار هومة، الجزائر، ص 226.

خاتمة

خاتمة

من خلال هذا الموضوع لقد استخلصت أن مهنة الموثق تقوم أساسا على عملية التوثيق العقود والمعاملات العقارية , و إنجاز كل الإجراءات المتعلقة بالتحجير والتسجيل والشهر , فبهذا يكون الموثق في موقع الضامن الحقوق الأطراف في عملية امتلاك العقارات وغيرها.

وبهذا الصدد إعطاء المشرع اختصاصا واسعا في تحرير العقود , و إضفاء الصبة الرسمية عليها , سواء تلك التي فرض المشرع فيها هذه الصبغة , أم تلك التي يود الأطراف إعطاءها هذه الصبغة .

ومن خلال دراستي لهذا الموضوع توصلت لجملة من النتائج والاقتراحات تمثلت في:

أولا: النتائج:

- (1) أن الموثق هو الذي يقوم بعملية نقل الملكية العقارية حيث تمر هذه العملية بمجموعة من المراحل ابتداء من عملية الكتابة أمام الموثق ثم تسجيله لدى مفتشيه أملاك الدولة، وأخيرا شهره في المحافظة العقارية لكي يرتب آثاره وهي نقل الملكية العقارية.
- (2) أصدر المشرع الجزائري عدة نصوص قانونية تقضي بضرورة توفر الرسمية في كل عقد متعلق بالملكية العقارية، وعلى كل ما يرد على هذا الحق من تصرف، ولصحة هذه التصرفات يجب خضوعها لعدة شروط تكسبها القيمة القانونية.
- (3) الشكلية في العقود هدفها تحقيق الأمان والائتمان بين المتعاقدين مما يشجعهم للانصراف للقيام بالتصرفات القانونية دون التخوف من عواقب التصرف، لان الشكلية تثبت التصرف في مواجهة المتعاقد وفي مواجهة الغير.
- (4) أن الشكلية الرسمية المرتبطة بعقود بيع العقارات أو بالتصرفات المرتبطة بالضمانات الشخصية أو العينية لا تجيز إبرامها في محررات إلكترونية وتستوجب حضور الأطراف في مجلس العقد.
- (5) وجب أن يجري الوعد بالبيع كتابتاً في محرر رسمي أو محرر ثابت التاريخ، ولا يكون له أثر في مواجهة الغير إلا إذا سجل في الشكل المحدد بمقتضى القانون.

- (6)** أن عقد البيع بالإيجار عقد رضائي وإن كانت طبيعته وطريقة تكوينه تتطلب الكتابة دون اشتراط نوعها، فإن البيع بالإيجار كمبدأ هو عقد رضائي يكفي فيه تطابق الإيجاب بالقبول، واستثناءا لوجود نص قانوني فهو عقد شكلي حسب ما جاء صراحة في المادة 02/07 من المرسوم التنفيذي رقم من المرسوم التنفيذي رقم 35/97 بنص على أنه "يحرر العقد حسب الشكل الرسمي ويخضع لإجراءات التسجيل والإشهار وفق التشريع والتنظيم المعمول به".
- (7)** يقتضي أمر توثيق المعاملات المتعلقة بمدونة الأسرة كالهبة والوصية والوقف حضور الأطراف في مجلس العقد حيث لا يمكن إبرامها في محررات إلكترونية.
- (8)** تتعد الهبة بالإيجاب والقبول، وتتم بالقبض، وأن أحكام الإيجاب والقبول في الهبة هي يصح إيجاب الهبة بكل ما يدل على تملك المال مجاناً من لفظ أو كتابة أو إشارة مفهومة، وكذلك تتعد الهبة بالتعاطي.
- (9)** الوصية تتعد بالعبرة أو الكتابة، فإذا كان الموصي عاجزا عنهما فبالإشارة المفهومة.
- (10)** ألزم المشرع الجزائري الواقف بتوثيق وقفه، وأن التوثيق ورد خصيصا بالعقارات لأنها الأصل في الأوقاف، وأنه أخضع الوقف للرسمية على سبيل الوجوب، ومن شروط نفاذ الوقف هي التسجيل والإشهار.
- (11)** إن بإبرام عقد الرهن الرسمي إجراء هاماً، تترتب عليه نتائج قانونية تمس مصلحة كل المتعاقدين سواء المرتهن أو المدين الراهن، وهذا من حيث الحقوق والالتزامات المتبادلة. وأن المشرع الجزائري كان يهدف من وراء تنظيمه لحق الرهن الرسمي إلى توفير الحماية الكافية للدائن المرتهن في استيفاء حقه قبل المدين بموجب عقد رسمي.
- (12)** أن العقد الرهن الحيازي ينشأ كغير من العقود بتوافر الأركان العامة والأركان الخاصة، ويكون باطلا إذا تخلف ركن من هاته الأركان، وإجراءات إنشائه نفسها إجراءات الرهن الرسمي.
- (13)** إن اشتراط إفراغ عقد الإيجار في محرر رسمي، يخفف على أطرافه عبء إثباته، ويسهل على القاضي التحقق من قيامه والبحث في أركانه، خاصة مدته وبدل الإيجار.
- (14)** دون الكتابة الرسمية لا يمكن إثبات عقد الإيجار التجاري، ولا مجال أيضا للحديث عن بداية الثبوت بالكتابة.

15 يعتبر دور الامتياز العقاري والعلّة من وجوده هو ضمان الوفاء بالالتزام، وأن الدولة هي تقوم بدور الموثق في تحرير عقد الامتياز الوارد على العقار

16 أن الموثق يقتصر اختصاصه على الامتياز المنصوص عليه في القانون المدني

الجزائري فقط ، حيث نص عليه في المواد من 989 إلى 1001 قانون مدني جزائري .

17 عقد القسمة الرضائية التي يقع على العقار مشاع بين الأطراف لا تتم بالسهولة

المتعارف عليها لدى العامة من الناس بل يتطلب إجراءات معقدة وشاقة وتحريات

وكشف عن نية المتعاقدين إلى الوصول إلى إزالة حالة الشبوع. وأن المشرع الجزائري

أخضع المعاملات العقارية إلى رجل قانون متشعب يحافظ على الإطار القانوني للأطراف

والنظام العام حتى لا تعمى الفوضى، ولهذا العقد حجية مطلقة بين المتعاقدين وعلى

الغير ..

18 تعد الشهادة التوثيقية إجراء جوهري إلزاميا عند كل انتقال أو إنشاء أو انقضاء

لحقوق عينية عقارية بمناسبة أو بفعل الوفاة. فهي الوسيلة الفنية لشهر حق الإرث في مجموعة

البطاقات العقارية، وهي عقد رسمي تصريحي قابل للشهر.

ثانيا: الاقتراحات

1 ضبط المصطلحات فيما يخص الكتابة والرسمية لتقادي الغموض والاختلافات في

فهمها وكذا ضبط المصطلحات فيما يخص الشكليات اللاحقة للتصرف القانوني، كإجراء

التسجيل الذي يختلف معناه في كل قانون التسجيل والقانون المدني.

2 الاستفادة من خبرات الموثقين في مجال توثيق العقود الواردة على العقار.

3 التكوين المستمر والمتواصل للموثقين في مجال التصرفات الواردة على العقار، بعقد

دورات تدريبية لتنمية قدرات الموثقين. ولتلقينهم الموضوعات المرتبطة بعقود الترقية العقارية

وكيفية انجازها.

قائمة المصادر والمراجع

قائمة المصادر والمراجع

أولاً: المصادر

أ-القوانين

- 1) قانون رقم 84-11 مؤرخ في 09 رمضان عام 1404 الموافق لـ 09 يونيو 1984 والمتضمن قانون الأسرة المعدل والمتمم، بالأمر رقم 05-02 المؤرخ في 18 محرم عام 1426 الموافق 27 فبراير سنة 2005، الصادر بالجريدة الرسمية، مؤرخة في 27 فبراير 2005 والموافق بقانون رقم 05-09 المؤرخ في 25 ربيع الأول عام 1426 الموافق 04 مايو، جريدة رسمية، العدد 43 المؤرخة في 22 يونيو 2005.
- 2) القانون رقم 88-27، المؤرخ في 28 ذي القعدة 1408 الموافق لـ 12 يوليو 1988، المتضمن تنظيم التوثيق، منشور بالجريدة الرسمية، العدد 28، الصادر في 13 يوليو 1988.
- 3) القانون 25/90 في 18/11/1990 يتضمن التوجيه العقاري، المؤرخ في 18 نوفمبر 1990، منشور بالجريدة الرسمية، العدد 49، المؤرخة في 18/11/1990.
- 4) قانون رقم 02/05، المؤرخ في 6 فيفري 2005، يعدل ويتمم الأمر رقم 75-59 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 والمتضمن القانون التجاري.
- 5) القانون رقم 05-10 المؤرخ في 20/06/2005، المؤرخ في 13 جمادى الأولى عام 1426 الموافق 20 يونيو 2005 المعدل والمتمم، للأمر رقم 75-58 المؤرخ في 20 رمضان عام 1395 الموافق 26 سبتمبر سنة 1975 والمتضمن القانون المدني.
- 6) القانون رقم 06-02 المؤرخ في 21 محرم 1427 الموافق لـ 20 فبراير 2006، المتضمن مهنة الموثق، منشور بالجريدة الرسمية، العدد 14، الصادرة في 8 مارس 2006.
- 7) قانون رقم 07-05 المؤرخ في 13/05/2007، المعدل والمتمم للأمر 75-58، المؤرخ في 26 سبتمبر سنة 1975 والمتضمن القانون المدني، المنشور بالجريدة الرسمية، العدد 31، المؤرخة في 13/05/2007

- (8) قانون رقم 08.09 المؤرخ في 18 صفر عام 1429 الموافق 25 فبراير سنة 2008 يتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، جريدة رسمية عدد 21 المؤرخ في 23/04/2008.
- (9) قانون رقم 12-12، المؤرخ في 26 ديسمبر 2012، يتضمن قانون المالية لسنة 2013، جريدة رسمية، عدد 72 الصادر في 30 ديسمبر 2012.

ب-الأوامر:

- (1) أمر رقم 58/75 مؤرخ في 20 رمضان عام 1395 الموافق 26 سبتمبر سنة 1975، يتضمن القانون المدني، الصادر بالجريدة الرسمية، عدد 78 صادر في 24 رمضان عام 1395 الموافق 30 سبتمبر سنة 1975، معدل ومتمم
- (2) أمر رقم 59/75 المؤرخ في 26/09/1975، المتضمن القانون التجاري، المنشور بالجريدة الرسمية، عدد 101، الصادر في 18/12/1975.
- (3) أمر رقم 105/76 المؤرخ في 09/12/1976، المتضمن قانون التسجيل، المنشور في الجريدة الرسمية، العدد (81)، سنة 1977.
- (4) أمر رقم 04-08 يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، جريدة رسمية، جريدة رسمية، عدد 49، الصادر في 03 سبتمبر 2008، معدل بالقانون 11-11 الصادر في 18 يوليو 2011، يتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2011، جريدة رسمية، عدد 40، الصادر في 20 يوليو 2011، معدل ومتمم بالقانون رقم 12-12، المؤرخ في 26 ديسمبر 2012 يتضمن قانون المالية لسنة 2013، جريدة رسمية، عدد 72، الصادر في 30 ديسمبر 2012.

ج-المراسيم:

- (1) المرسوم 63-76 المؤرخ في 25/03/1976 المتعلق بتأسيس السجل العقاري، الصادر بالجريدة الرسمية رقم المتعلق بتأسيس السجل العقاري، الصادر بالجريدة الرسمية، عدد

- 30، سنة 1976، المعدل والمتمم بالمرسوم 80-210 المؤرخ في 13/09/1980،
والمرسوم التنفيذي 123-93 المؤرخ في 19/05/1993.
- (2) المرسوم التنفيذي رقم 41/97 المؤرخ في 18/01/1997 المتعلق بشروط القيد في
السجل التجاري، منشور بالجريدة الرسمية، عدد 05، الصادر في 19/01/1997، المعدل
والمتمم.
- (3) مرسوم تنفيذي 69/94 مؤرخ في 19 مارس 1994، يتضمن المصادقة على نموذج عقد
الإيجار المنصوص عليه في المادة 21 من المرسوم التشريعي رقم 03/93 المؤرخ في أول
مارس سنة 1993 والمتعلق بالنشاط العقاري، جريدة رسمية عدد 17، مؤرخة في 30 مارس
1994.
- (4) مرسوم تنفيذي رقم 94-322 المؤرخ في 17 أكتوبر 1994، يتعلق بمنح امتياز أراضي
الأمالك الوطنية الواقعة في مناطق خاصة في إطار ترقية الاستثمار، جريدة رسمية للجمهورية
الجزائرية الديمقراطية الشعبية، عدد 67، الصادر في أكتوبر (1994ملغى).
- (5) المرسوم التنفيذي رقم 91-454، المؤرخ في 23 نوفمبر 1991، يحدد شروط إدارة
الأمالك الخاصة والعامّة التابعة للدولة وتسييرها ويضبط كميّات ذلك، جريدة رسمية، عدد 60
الصادر في 24 نوفمبر 1991، معدل ومتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 93-303، المؤرخ في 8
سبتمبر 1993، جريدة رسمية، عدد 69، الصادر في 19 ديسمبر 2012.
- (6) المرسوم التنفيذي رقم 07-121، المؤرخ في 23 أبريل 2007، يتضمن أحكام الأمر رقم
06-11 الذي يحدد شروط كميّات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة
والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، جريدة رسمية، عدد 27، الصادر في
25 أبريل 2007 (ملغى)
- (7) المرسوم التنفيذي رقم 01.105 المؤرخ في 23 أبريل 2001 المحدد لشروط البيع
بالإيجار وكميّات ذلك، جريدة رسمية، عدد 25 الصادر في 29/4/2001 والذي عدل بموجب

مرسوم تنفيذي 03. 35 المؤرخ في 13 جانفي 2003، جريدة رسمية، عدد 4 الصادر في 2003/01/22.

د-التنظيمات:

1) المرسوم التشريعي 03/93 المؤرخ في 01/03/1993، المتعلق بالنشاط العقاري، المنشور بالجريدة الرسمية، العدد 14، مؤرخة في 03 مارس 1993، الملغى بموجب لقانون رقم 04/11 المؤرخ في 17 فبراير 2011، يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، جريدة رسمية، عدد 14، مؤرخة في 6 مارس 2011.

هـ-القرار:

1) قرار المجلس الأعلى الصادر بتاريخ 09/06/1980، الغرفة المدنية، ملف رقم 25608، نشرة القضاة، عدد خاص، سنة 1982.

2) قرار الغرفة التجارية والبحرية للمحكمة العليا، رقم 28651، المؤرخ في 07/05/1983، مجلة قضائية، عدد خاص، سنة 1987.

3) قرار المحكمة العليا، غرفة الأحوال الشخصية، القرار رقم (389338) المؤرخ في 21 / 11/2007، المنشور بمجلة المحكمة العليا، العدد (02) لسنة 2008.

ثانيا: المراجع باللغة العربية

أ-الكتب:

1) محمد الجرجاني الشريف علي، كتاب التعريفات، دار الكتب العلمية، بيروت -لبنان-، طبعة 1، سنة 1983.

2) بدري جمال، الوعد بالبيع العقاري على ضوء التشريع والقضاء الجزائري، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، سنة 2014.

- 3) البكري محمد عزمي ، قسمة المال الشائع، دار محمود للنشر والتوزيع، طبعة 8، مصر، سنة 2002.
- 4) بكوش يحي، أدلة الإثبات في القانون المدني الجزائري والفقہ الإسلامي، دراسة نظرية وتطبيقية مقارنة، الطبعة 2، المؤسسة الوطنية للكتاب، الجزائر، 1988.
- 5) بلحاج العربي ، الحقوق العينية في القانون المدني الجزائري، دراسة مقارنة، دار هومة، دون سنة نشر.
- 6) بن عبدة عبد الحفيظ ، إثبات الملكية العقارية والحقوق العينية العقارية، طبعة الخامسة، دار هومة، سنة 2006.
- 7) بوجردة مخلوف، العقار الصناعي، دار العلوم للنشر والتوزيع، الطبعة 3، الجزائر، سنة 2009.
- 8) بوشنافة جمال، شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري، طبعة 2006، دار الخلدونية.
- 9) تتاغو سمير عبد السيد، عقد الإيجار (الإيجار بوجه عام - إيجار الأماكن - إيجار الأراضي الزراعية) طبقاً لأحكام القانون المدني و أحدث القوانين رقم 6 لسنة 1997 ، رقم 4 لسنة 1996 ورقم 49 لسنة 1977، رمضان و أولاده للطباعة و التجليد، مصر، 1997/1998.
- 10) حامد مصطفى، شرح القانون المدني العراقي الملكية وأسبابها، جزء 1، القاهرة، شركة التجارة والطباعة المحدودة، سنة 1953، ص 122.
- 11) حسين محمد عبد الظاهر، أحكام الشهر العقاري، جميع حقوق الطبعة محفوظة للمركز، سنة 2001.
- 12) حمدي باشا عمر، حماية الملكية العقارية الخاصة، دار هومة للطباعة والنشر، طبعة 6، الجزائر، سنة 2006.

- 13) حمدي باشا عمر، نقل الملكية العقارية في ضوء آخر التعديلات وأحدث الأحكام، د ط، دار هومة للطباعة والنشر، الجزائر، 2007.
- 14) حمدي باشا عمر، العقد التوثيقي في ضوء الاجتهاد القضائي، دار هومة للطباعة والنشر.
- 15) حمدي باشا عمر، العقد التوثيقي في ضوء الاجتهاد القضائي، دار هومة، دون سنة نشر.
- 16) حمدي كمال، المواريث، الهبة والوصية، د ط، منشأة المعارف، الإسكندرية، مصر، 1998.
- 17) خلفوني مجيد، شهر التصرفات العقارية في القانون الجزائري، الطبعة الأولى، دار هومة، سنة 2008.
- 18) داغي القرّة، علي محيي الدين علي، مبدأ الرضا في العقود، دراسة مقارنة في الفقه الإسلامي والقانون المدني (الروماني و الفرنسي والانجليزي و المصري والعراقي)، الجزء 1، دار البشائر الإسلامية، الطبعة الثانية، بيروت-لبنان، سنة 2000.
- 19) رجب بيان يوسف ، شرح القانون المدني " حقوق الامتياز"، دار الثقافة للنشر والتوزيع، الطبعة 1، عمان، الأردن، سنة 2009.
- 20) رمولخالد، دوة آسيا، الإطار القانوني والتنظيمي لتسجيل العقارات في التشريع الجزائري، دار هومة، طبعة 3، سنة 2011.
- 21) زروقي ليلي، حمدي باشا عمر، المنازعات العقارية في ضوء آخر التعديلات وأحدث الأحكام، الطبعة الجديدة 2020/2019، دار هومة، الجزائر.
- 22) زروقي ليلي، حمدي باشا، المنازعات العقارية، دار هومة للطباعة، طبعة 13، الجزائر، سنة 2011.
- 23) زكي محمود، جمال الدين، الوجيز في النظرية العامة للالتزاماتفي القانون المدني المصري، طبعة مطبعة جامعة القاهرة، سنة 1978.
- 24) زنوش طاوس، البيع بالإيجار، ديوان المطبوعات الجامعية، بدون طبعة، لسنة 2016.

- (25) زهران همام محمد محمود، التأمينات العينية والشخصية، الناشر المعارف منشأة بالإسكندرية، سنة 2001.
- (26) سمير شيهاني، الوجيز في عقد الإيجار المدني، جسور للنشر والتوزيع، الطبعة 1، سنة 2017.
- (27) السنهوري عبد الرزاق، الوسيط في شرح القانون المدني حق الملكية، جزء 8، دار النهضة العربية، القاهرة، سنة 1967.
- (28) السنهوري عبد الرزاق، الوسيط في شرح القانون المدني، (الإثبات، آثار الإلتزام) ، الجزء الثاني، دار إحياء التراث العربي، طبعة 1958.
- (29) السنهوري عبد الرزاق أحمد، التأمينات الشخصية والعينية، الجزء 10، دار أحياء التراث العربي، بيروت، د.س.ن.
- (30) السنهوري عبد الرزاق، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، العقود التي تقع على الملكية، البيع والمقايضة، جزء 4، طبعة 3، منشورات الحلبي الحقوقية، لبنان، 2000.
- (31) سي يوسف زاهية، عقد البيع، طبعة 2، دار الأمل، تيزي وزو، الجزائر، 2000.
- (32) الشواربي عبد الحميد، أحكام الشفعة والقسمة، دار الفكر الجامعي، طبعة 2، الإسكندرية، مصر، سنة 1995.
- (33) طلبة أنور، نماذج العقود والتصرفات القانونية، منشأة المعارف، سنة 2001.
- (34) عبد الله هدى، التأمين العقاري، " مقارنة مع حقوق الرهن والامتياز"، منشورات الحلبي الحقوقية، الطبعة 1، لبنان، سنة 2011.
- (35) عبد الله هدى، العقد، الجزء الثاني، منشورات الحلبي الحقوقية، بدون سنة نشر.
- (36) العبيدي علي هادي، الوجيز في شرح القانون المدني الأردني الحقوق العينية دراسة مقارنة، مطبعة الأرز، مكتبة دار الثقافة للنشر والتوزيع، طبعة 1، سنة 2000.
- (37) عمورة عمارة، العقود والمحل التجاري في القانون الجزائري، دار الخلدونية، الجزائر، بدون سنة نشر.

- (38) فلاح أحمد، الملكية الشائعة في الفقه الإسلامي والقانون، جامعة أم درمان الإسلامية، دار الجامعة الجديدة، دون طبعة، السودان، سنة 2012.
- (39) قاسم محمد حسن، أصول الإثبات في المواد المدنية والتجارية، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت - لبنان - سنة 2003.
- (40) قدارة خليل أحمد حسن، الوجيز في شرح القانون المدني الجزائري، عقد البيع، جزء 4، ديوان المطبوعات الجامعية، بن عكنون، الجزائر، 1996.
- (41) كيرة حسن، أصول القانون المدني، الحقوق العينية الأصلية، أحكام حق الملكية، جزء 1، منشأة المعارف، طبعة 1، الاسكندرية، سنة 1962.
- (42) منصور نورة، هبة العقار في التشريع، دار الهدى، بدون طبعة، الجزائر، 2010.
- (43) ميدي أحمد، الكتابة الرسمية كدليل إثبات في القانون الجزائري، دار هومة، الجزائر، سنة 2006.
- (44) النجار عبد الله مبروك، مبادئ عقد البيع، الطبعة الثانية، دار النهضة، القاهرة، سنة 1997.
- (45) وزاني وسيلة، وظيفة التوثيق في النظام القانوني الجزائري، دار هومة، الجزائر، 2009.

ب-المقالات

- (1) زيتوني عمر، الفريضة الجدلية بين التوثيق والعمل القضائي، مقال منشور بمجلة الموثق، العدد 03، سنة 2014.
- (2) الطيب محمد الحبيب، " الشهادة التوثيقية "، مقال منشور بمجلة المحكمة العليا عدد خاص، الاجتهاد القضائي للغرفة العقارية، الجزء الثالث. قسم الوثائق. سنة 2010.

ج-المجلات القضائية

- 1) بلكعيات مراد، "دور الدولة في منح الامتياز في قانون الاستثمار الجزائري" دفاتر السياسية والقانون، العدد 7، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عمار ثلجي الأغواط، الجزائر، جوان 2012.
- 2) زايدي حميد، عقد البيع بالإيجار في القانون الجزائري، (دراسة نقدية)، المجلة النقدية والعلوم السياسية، عدد 2، تيزي وزو، 2016، ص 109.
- 3) سي يوسف زاهية حرية، "نقل الملكية في البيوع العقارية"، مجلة المحاماة عدد 1، تيزي وزو، ماي 2004.
- 4) عثمانية وهيبة، الشهادة التوثيقية على ضوء القانون وتطبيقات القضاء الجزائريين، مجلة الباحث للدراسات الأكاديمية، العدد السابع، سبتمبر 2015، جامعة باتنة 1.

د-الرسائل الجامعية

1-الأطروحات

- 1) شيخ سناء. الشكلية في إطار التصرفات العقارية بين التشريع والقضاء، رسالة لنيل شهادة الدكتوراه في القانون الخاص، كلية حقوق والعلوم السياسية، جامعة أبو بكر بالقائد، تلمسان، 2012/2011.
- 2) رحايمية عماد الدين، الوسائل القانونية لإثبات الملكية العقارية في التشريع الجزائري، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه في العلوم، تخصص قانون، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، سنة 2014،
- 3) زايد خالد، القيد في السجل التجاري، رسالة لنيل درجة الدكتوراه في القانون، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة بن يوسف بن خدة، الجزائر، سنة 2007.

2- مذكرات الماجستير:

- 1) أحمد حمزة، توثيق في مسائل الأحوال الشخصية . دراسة مقارنة بين الشريعة الإسلامية والقانون الوضعي الجزائري . مذكرة لنيل شهادة الماجستير في العلوم الإسلامية قسم الشريعة، تخصص شريعة وقانون، جامعة الجزائر الخروب . سنة 2010/2009.
- 2) بدري جمال، الوعد بالبيع العقاري على ضوء التشريع والقضاء الجزائري، مذكرة من أجل الحصول على شهادة الماجستير في الحقوق، تخصص العقود والمسؤولية، جامعة الجزائر يوسف بن خدة، سنة 2009/2008.
- 3) براهيم سامية، إثبات بيع العقار المملوك ملكية خاصة في القانون الجزائري، مذكرة لنيل الماجستير في القانون الخاص، تخصص قانون عقري، كلية الحقوق جامعة الإخوان منتوري، قسنطينة، 2008/2007.
- 4) حشود نسيم، الشكلية في البيع العقاري، مذكرة نيل شهادة الماجستير، فرع العقود والمسؤولية، كلية الحقوق، جامعة بليدة، سنة 2003.
- 5) زايدي جميلة، نقل الملكية في عقد البيع العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير، تخصص قانون العقود المدنية، جامعة أم بواقي، سنة 2012/2011.
- 6) سيدي يخلف حفيظة، الشكلية لانعقاد البيع العقاري في القانون الجزائري، مذكرة من أجل الحصول على شهادة الماجستير في الحقوق، فرع العقود والمسؤولية، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 1، سنة 2010/2009.
- 7) فسيح حمزة، التنظيم القانوني لإستغلال العقار الصناعي في عملية الإستثمار، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، فرع الدولة والمؤسسات العمومية، جامعة الجزائر، كلية الحقوق، سنة 2005

3- مذكرات الماستر

- 1) محمد تمزي، لونس سامية،(العقود كآلية لإثبات الملكية العقارية الخاصة في الأراضي غير الممسوحة)، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماستر في العلوم القانونية، تخصص القانون العقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، سنة 2018.

- (2) حضري مريم، السندات المثبتة للملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، مذكرة تخرج تدخل ضمن متطلبات نيل شهادة الماستر في الحقوق، تخصص قانون عقاري، جامعة الشهيد حمة لخضر، الوادي، سنة 2016/2017.
- (3) ناني أميرة، انتقال الملكية العقارية عن طريق المبادلة في القانون الجزائري، مذكرة تخرج تدخل ضمن متطلبات الحصول على شهادة الماستر في الحقوق، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة حمة لخضر، الوادي، سنة 2015/2016.
- (4) قاسمي بسمة، خديجة غربي، الهبة الواردة على العقار في التشريع الجزائري، مذكرة تخرج تدخل ضمن متطلبات نيل شهادة الماستر في الحقوق، تخصص قانون عقاري، جامعة الشهيد حمة لخضر، الوادي، سنة 2019/2020.
- (5) بنور إيمان، الهبة في الشريعة الإسلامية والتشريع الجزائري، مذكرة من متطلبات نيل شهادة الماستر في الحقوق، تخصص قانون الأسرة، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر بسكرة، سنة 2015/2016.
- (6) كشاد ياسمين، الهبة في العقار، مذكرة لنيل شهادة ماستر في القانون، تخصص قانون الأسرة، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة العقيد أكلي محند أولحاج، البويرة، سنة 2016.
- (7) عماري إسماعيل، حليلة سعد الله، أحكام الوصية الواردة على العقار في ظل التشريع الجزائري، مذكرة تخرج تدخل ضمن متطلبات الحصول على شهادة الماستر في الحقوق، تخصص قانون عقاري، جامعة الشهيد حمة لخضر، الوادي، سنة 2019/2020.
- (8) بالرمضان حياة، إدارة الأملاك الوقفية والنزاعات المترتبة عنها، مذكرة تخرج تدخل ضمن متطلبات الحصول على شهادة الماستر في الحقوق، تخصص قانون عقاري، جامعة الشهيد حمة لخضر، الوادي، سنة 2015/2016.

- 9) غريب عبد الحكيم، آليات حماية الأملاك العقارية الوقفية في التشريع الجزائري، مذكرة تخرج ضمن متطلبات نيل شهادة الماستر في الحقوق، تخصص قانون عقاري، جامعة الشهيد حمة لخضر، الوادي، سنة 2020/2019.
- 10) سنوسي بوعلاق، التصرفات العقارية الواجبة الشهر، مذكرة لنيل شهادة الماستر، تخصص القانون العام المعمق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الحميد ابن باديس، مستغانم، سنة 2016/2015.
- 11) معمري جعفر، أحكام التصرفات القانونية الواردة على عقارات الغير، مذكرة تخرج تدخل ضمن متطلبات نيل شهادة الماستر في الحقوق، تخصص قانون عقاري، جامعة الشهيد حمة لخضر، الوادي، سنة 2020/2019.
- 12) آيت مجبر حسين، الرهن الرسمي في القانون المدني الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر، تخصص عقود ومسؤولية، جامعة أكلي محند أولحاج البويرة، السنة الجامعية 2016/2015.
- 13) ياحي ذهبية، عبد الرحمان ليلي، الرهن الحيازي العقاري، مذكرة لنيل شهادة ماستر في القانون، تخصص قانون عقاري، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، سنة 2018.
- 14) بلقليل شوقي، الرهن الحيازي في التشريع الجزائري، مذكرة مكملة لمقتضيات نيل شهادة الماستر في الحقوق، تخصص قانون أعمال، جامعة المسيلة، سنة 2015/2014.
- 15) بوكي جهاد، رجيل زينب، حق التخصيص الوارد على العقار، مذكرة تخرج تدخل ضمن متطلبات نيل شهادة الماستر في الحقوق، تخصص قانون عقاري، جامعة الشهيد حمة لخضر، الوادي، سنة 2019/2018.
- 16) عماري آسية، حجو مروة، حق التخصيص في ظل التشريع الجزائري، مذكرة مكملة من متطلبات نيل شهادة الماستر في العلوم القانونية، تخصص قانون الأعمال الإستثمار، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة 8 ماي 1945، قالمة، سنة 2017/2016.

17) عبد الجليل مستور، خالد شيحاني، النظام القانوني لحق الامتياز العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة تخرج تدخل ضمن متطلبات نيل شهادة الماستر في الحقوق، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الشهيد حمة لخضر، الوادي، سنة 2018/2017.

18) مقرود سليمة، القسمة الرضائية في العقار المشاع في التشريع الجزائري، مذكرة تخرج تدخل ضمن متطلبات الحصول على شهادة الماستر في الحقوق، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الشهيد حمة لخضر، الوادي، سنة 2015/2014، ص 18.

19) لسمي أحمد، إشكالات التركة، مذكرة ماستر، تخصص قانون الأسرة، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر بسكرة، سنة 2019/2018.

ثالثا: المراجع باللغة الفرنسية

1) Lepetit larousse, illustre, paris, 2007.

قائمة الملاحق

قائمة الملاحق

الملحق رقم 01:

شهادة إخراج رقم

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية
وزارة الماليةالمديرية العامة للأموال الوطنية
مديرية الحفظ العقاري لولاية الوادي

إجراء إشهار عقاري

في 22 أفريل 2021

رسم

30000

إيداع

حجم 6.1

رقم M.45.

مجلد 427 رقم 44

إطار مخصص المحافظ العقاري	مراجع مسح الأراضي (في حالة عقار مسح)	بلدية: الوادي قسم: مجموعة ملكية رقم: حصه رقم: //
عقد بيع		
رقم: [REDACTED] في: [REDACTED]		
لدى مكتب الأستاذ الموثق: صمامة كمال الحكان مقره بحي 05 حويلية بالوادي		
حضر		
البائع: المولودة بالوادي في: [REDACTED] حسب شهادة ميلادها رقم: [REDACTED] الساكنة [REDACTED] بطاقة التعريف الوطنية رقم: [REDACTED] والصادرة عن بلدية الوادي في: [REDACTED] ومن جنسية جزائرية. والتي صرحت بموجب هذا العقد أنها باعته ملتزمة بكافة الضمانات العينية والقانونية الجاري بها العمل في مثل هذا الشأن العقار الأتي بيانه في باب التعيين إلى: المشتري: المولود بالوادي في: [REDACTED] الساكن [REDACTED] بطاقة التعريف الوطنية رقم: 117235 الصادرة عن دائرة الوادي في: 2015/01/21 ومن جنسية جزائرية. الحاضر مجلس العقد والقبول صراحة العقار الأتي بيانه في باب التعيين.		
التعيين		
العقار عبارة عن: قطعة ارض صالحة للبناء تقع بالمكان المسمى اميه باهي 312 حصه اجتماعية بلدية الوادي ولاية الوادي، مساحتها: [REDACTED] (م ²) مساحته: [REDACTED] متر مربع، تحمل الرقم: [REDACTED] من المخطط الخصوصي لتجزئة اميه باهي 312 حصه وحدودها كمايلي: شمالا الحصه رقم [REDACTED] -- جنوبا شارع -- شرقا: شارع -- غربا الحصه رقم [REDACTED] -- كما يمتد هذا العقار ويسترسل بجميع منافع وحقوقه وارتفاقاته الظاهرة والباطنة الموجبة والسلبية كما صرح المشتري بأنه قام بمعاينة العقار المبيع وتعرف عليه والم بجميع جوانبه وأنه ارتضاه لنفسه.		
أصل الملكية		
تملك البائع العقار بموجب: عقد بيع محرر بمكتب الأستاذ [REDACTED] في: [REDACTED] ومشهر بالمحافظة العقارية بالوادي في: 2013/10/03 حجم: 230 رقم: 115.		
أصل الملكية السابقة		
وفيما يخص أصل الملكية السابقة فإن الطرفين يعفيان الموثق من ذكرها واكتفيا في هذا الشأن بما ورد في أصل الملكية المحلل أعلاه.		
الملكية والانتفاع		
يصبح المشتري المذكور أعلاه مالكا للعقار المبيع المبين في باب التعيين ابتداء من تاريخ تحرير هذا العقد وله استغلاله والانتفاع به ابتداء من يوم الجهار العينية والحقيقية اعتمادا على أن العقار المبيع خاليا وصافيا من كل دين وتعبية.		
التكاليف والشروط		
تم هذا البيع على التكاليف والشروط العادية والقانونية الجاري بها العمل في مثل هذا الشأن والتي تعهد المشتري بتنفيذها وتطبيقها وهي [REDACTED]		
الصفحة الأولى /.../		

01- أن يستلم العقار المبيع على الحالة الأمانة دون الرجوع على البائع من أجل رداء الأرض أو ما تحت الأرض أو خطأ في التعيين أو المحتوى أو المساحة على أن الفرق الزائد أو الناقص الذي قد يكون بين المساحة الحقيقية والمساحة المذكورة أعلاه ولو جزء من العشرين يكون فائدة له أو خصاصة عليه. —

02- أن يتحمل كافة حقوق الارتفاق الظاهرة والباطنة، الجارية والمتوقفة المترتبة أو التي سوف تترتب على العقار المبيع من كل نوع ويستفيد بالمقابل من التي هي موضوع له ولصالحه تحت كامل مسؤوليته الشخصية من غير أن يقوم على البائع في شأن ما ذكر ومن غير أن يحو هذا الشرط ليا كان حقوقا أكثر مما يستحقه بموجب وثائق صحيحة على فرض أن تلك الحقوق لا زالت لم تسقط بطول المدة أو بمقتضى القانون وكذلك من غير أن يلحق الشرط المذكور لا ضرر ولا خصاصة بالحقوق الناتجة للمشتري بموجب القانون الخاص بالشهر العقاري. —

03- أن يؤدي من اليوم الذي حاز فيه العقار المبيع والمبين في باب التعيين جميع الإتاوات والواجبات الناتجة عن الاشتراكات والتعهدات والتأمينات أيا كانت وذلك بسائر الأداءات والضرائب وغير ذلك من التكاليف التي من الجائز أن توضع على العقار المبيع. —

04- يلتزم المشتري بأن يتحمل الأعباء والرسوم التوثيقية والضريبية التي قد تنتج على كاهل البائع المتعلقة بهذا العقد. —

وعلاوة على ما ذكر أثبت الموثق الممضي أسفله أنه لا يعلم أن هذا العقد وقع فيه تعديل بسند آخر مضاد يتضمن الزيادة في الثمن المتفق عليه والمصرح به أعلاه. —

الثمن

تم هذا البيع بعد الإيجاب والقبول بين الطرفين المتعاقدين البائعة والمشتري على ثمن حقيقي وأصلي قدره: (300.000.00 دج) ثلاثمائة ألف دينار جزائري الذي دفعه المشتري للبائع المعترف بذلك صراحة بالعملية المتداوله قانونا كما برى البائع ذمة المشتري وبذلك تمت المخالصة بينهما بصفة نهائية. —

وقد أودع خمس المبلغ المقدر بـ: (60.000.00 دج) ستون ألف دينار جزائري بحساب الزبائن بالخزينة العمومية وفقا للقانون. —

الإشهار العقاري

ستشهر نسخة من هذا العقد بالمحافظة العقارية المختصة إقليميا، وذلك بسعي من الموثق الممضي أسفله وذلك في الأجل القانونية وإن ظهر عند إتمام إجراءات هذا العقد أو بعدها أن العقار تترتب عليه ديون تجب عليه مرهونا فإنه يجب على البائع إحضار رسوم فكها وشهادة محررها وذلك على نفقته الخاصة في الشهر الذي تم فيه إشهار بموطنه القانوني المختار. —

الحالة المدنية

صرح البائع تحت طائلة العقوبات القانونية جازما أنه من جنسية جزائرية أصيلة وينطبق عليه القانون العام وأنه ليس في حالة حجز أو إفلاس أو تسوية قضائية أو توقف عن الأداء ولم يطلب الانتفاع بالتسوية الودية للمصادقة وأنه برى مما نصت عليه القوانين الجاري بها العمل في مثل هذا الشأن بتهمة التعدي عن التراث الوطني وليس في الإمكان محاكمته من أجل ذلك وأن العقار المبيع صافيا من كل دين وتبعية. —

تسليم المستندات

في الحين سلم البائع للمشتري المعترف بذلك صراحة نسخة من عقد الملكية كما هو مبين في باب أصل الملكية ولا يسلم له أي سند آخر خاص بالعقار المبيع وله أن يقوم باستخراج ما يريد من نسخ وصور على نفقته الخاصة وفي كل ما يتعلق بسائر حقوقه في شأن العقار. —

الموطن

اختار كل من البائع والمشتري من أجل تنفيذ هذا العقد وتوابعه القانونية موطنهما القانوني بمحل سكنهما المذكور أعلاه. —

تقوية القوانين

قبل إتمام إجراءات هذا العقد وتوابعه القانونية وفقا أحكام المادة: 113 الفقرة 04 والمادة 136 من قانون التسجيل تلا الموثق الممضي أسفله على مسامع الطرفين المتعاقدين المعترف بذلك صراحة أحكام المواد 101-112-113-119-133 و134 من قانون التسجيل وكذلك النصوص الأخرى المعدلة والمتممة المتعلقة بذلك لا سيما أحكام 435 من القانون رقم : 06-01 المؤرخ في: 20/02/2006 المتعلق بالوقاية من الفساد ومكافحته كما تلا عليهما أيضا محتويات المادة: 118 من قانون التسجيل التي انشأت حق الشفعة لصالح الخزينة العمومية إذا تستطيع إدارة التسجيل أن تستعمله على الأموال العقارية المبيعة بدفع ثمن البيع المصرح به أعلاه لذوي الحقوق بزيادة العشر عليه المحولة من قانون التسجيل الى أحكام المادتين 38 مكرر 3 و38 مكرر 3 من قانون الاجراءات الجبائية طبقا لأحكام المادة 20 من قانون المالية لسنة 2011 وعلاوة على ذلك لفت الموثق الممضي أسفله انتباه الطرفين المتعاقدين وتلا عليهما محتويات المادة 303 من قانون الضرائب المباشر قوالريوم المماثلة المعدلة بالمادة 28 من القانون رقم 02-11 المؤرخ في 24 ديسمبر 2002 المتضمن قانون الجبائية لسنة 2003 بالمادة 13 من القانون رقم: 11-16 المؤرخ في 28 ديسمبر 2011 المتضمن قانون الجبائية لسنة 2012، وعليه شهد وأكد الطرفان المتعاقدان تحت طائلة العقوبات المنصوص عليها في المادتين 149 و134 من قانون التسجيل بأن هذا العقد يصرح بكامل القيمة الحقيقية المتفق عليها والمصرح بها أعلاه وأنه لا يوجد أي انتفاص وتخفيض فيه، وأشهد الموثق الممضي أسفله من جهته أنه لا يعلم أن هذا العقد وقع فيه تعديل بسند آخر مضاد يتضمن الزيادة في الثمن المتفق عليه والمصرح به أعلاه. —

الصفحة الثانية /.../...

وأخيرا تلا الموثق الممضي أسفله على مسامع الطرفين المتعاقدين نص المواد 107-91 و 112 من قانون التسجيل الخاصة بتضامن الطرفين المتعاقدين بينهما في أداء حقوق التسجيل والعقوبات في حالة وجود نقص في الثمن المصرح به أعلاه.

تصريح خاص -

صرح الطرفان صراحة أنهما يرخسان بموجب هذا العقد للموثق الموقع أدناه القيام بإدخال التعديلات الضرورية على هذا العقد (تخريجات، إحالات، شطب، تعديل) كلما تطلب الأمر ذلك دون المساس بتغيير طبيعة موضوع العقد وذلك طبقا للمادتين: (84،85) من القانون المدني.

إثباتا لما ذكر

حرر واتعد بمكتب التوثيق بالوادي. سنة الفين وواحد وعشرون، وفي: السقايق من شهر أفريل.

بمحضو الشاهدان التاليان.

الشاهد الأول: المولود [REDACTED] تسعمائة ألف، الساكن [REDACTED] بطاقة التعريف الوطنية رقم: [REDACTED] الصادرة عن دائره الوادي في: [REDACTED] ومن جنسيه جزائرية.

الشاهد الثاني: المولود بالرباح في: [REDACTED] تسعمائة ألف، الساكن [REDACTED] بطاقة التعريف الوطنية رقم: [REDACTED] الصادرة عن بلدية النخلة في: [REDACTED] ومن جنسيه جزائرية.

وبعد التلاوة أمضاه وبصم البائعة والمشتري والشاهدان ثم وقع الموثق.

المصادقة

أنا الموقع أدناه الأستاذ صمامة كمال، أشهد أن هذه النسخة مطابقة للأصل والنسخة المعدة لتلقي تاشيرة الإشهار، لا إحالة ولا رد ولا شطب. كما أنه قد ثبت لدي هوية الأطراف اسما ولقبها وحالة وموطنها وأنهم كلهم من جنسية جزائرية والكل طبقا لأحكام المرسوم رقم 63/76 المؤرخ في 1976/03/25 المعدل والمتمم بالمرسوم رقم 93/123 المؤرخ في 1993/05/19.

- عدد الصفحات: 03 -
- عدد الإحالات: 00 -
- عدد الكلمات الملغية: 00 -



الموثق صمامة كمال

سجل بمكتب التسجيل بالوادي في: 21/04/1993
الحقوق المقبوضة:
سجل: 1145 المنفرد 1145 رقم 1145

التسجيل بالوادي في: 21 أبريل 1993
رقم: 1145
مقبول حقوقي رقم: 427
رقم: 74
300000

الملحق رقم 02:

<p>الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية</p> <p>عقد وعد بالبيع</p>	<p>A</p> <p>مكتب التوثيق للأستاذ حي الهاتف:</p>
<p>الرقم: في:</p> <p>لدى مكتب الأستاذ: الموثق بحي حضر</p> <p>الواعد السيد/ بن وألف شهادة ميلاده رقم الصادرة عن دائرة</p> <p>المولود بالرقم - الوادي في الساكن - الوادي الحامل ل رقم في ، مهنته: ، ومن جنسية جزائرية.-----</p> <p>من جهة أولى</p> <p>الموعد له السيد: بن تسعمائة وألف شهادة ميلاده رقم الصادرة عن</p> <p>في ، مهنته: ، ومن جنسية جزائرية.-----</p> <p>من جهة ثانية</p> <p>وهؤلاء الحاضران ، كما هما قاتمين ، اللذان طلبا من الموثق الموقع أدناه أن يدون لهما في الشكل الرسمي الوعد بالبيع المتفق عليه مباشرة بينهما والمتعلق بالعقار المدين أدناه، واستجابة لطلبهما شرع الموثق في تحرير موضوع العقد كما يلي:-----</p> <p>الوعد بالبيع</p> <p>بموجب هذا العقد صرح السيد: بن الحاضر من جهة أولى حال صحته وكمال أهليته طائعا مختارا ملتزما بجميع الضمانات العادية والقانونية السارية المفعول في مثل هذا الشأن أنه يلتزم ويعد ويلزم ورتقه من بعده بأنه يعد بإتمام إجراءات بيع وإشهار العقار الآتي تعيينه فيما بعد وهذا حين حصوله على دفتر العقاري من مصالح المحافظة العقارية ب لفائدة: بن الحاضر من الجهة الثانية الذي قبل صراحة العقار الآتي تعيينه:-----</p> <p>التعيين</p> <p>العقار عبارة عن غوط به سكن قديم يقع ب بالمكان المسمى بلدية دائرة ولاية الوادي مساحته الإجمالية () يشكل مجموعة ملكية رقم () من القسم () .</p> <p>مثمنا هو العقار محل الوعد بالبيع مع ما يتبعه من مرافق و توابع من غير استثناء و لا تحفظ ..-</p> <p>أصل الملكية</p> <p>العقار ملك للبايع بموجب شهادة الترقيم المؤقت الصادرة عن المحافظة العقارية ب بتاريخ حجم رقم ، إمضاء عن المحافظ العقاري غير مقروء.</p> <p>مدة الوعد بالبيع</p> <p>باتفاق صريح بين الطرفين المتعاقدين كما هما قاتمين، ينقضي هذا الوعد بالبيع ، ساري المفعول وقابلا للتحقيق وإتمام البيع وإتمام إجراءات الأشهر متى تحصل الأواعد على دفتر العقاري باسمه حسب الاتفاق محل الوعد على الشروط والتكاليف المحددة فيما بعد ويتم حينئذ تحقيق وإتمام البيع في شكل رسمي بمقتضى عقد رسمي محرر على يد موثق وفقا للقانون.-----</p> <p>وإن امتنع احد الأطراف بتحقيق وإتمام البيع وفق الشروط المحددة ،فإن تحقيق البيع يتم بموجب حكم قضائي يحل محل العقد ببناء على دعوى التي يقوم بها كل طرف متضرر أو ذي حق وتختص محكمة الدبيلة إقليميا في الفصل في نزاع في ذلك .-----</p> <p>التكاليف والشروط</p> <p>تم هذا الوعد بالبيع وفقا للتكاليف والشروط القانونية العادية الجاري بها العمل.-----</p> <p>إن تحقيق هذا البيع يتم على الشروط والتكاليف العادية والقانونية الجاري السارية المفعول والتي وعلى الموعد له للقيام بتنفيذ هذه الشروط والامتثال لها:-----</p> <p>01- أن يأخذ الموعد له بالبيع العقار محل الوعد بالبيع على الحالة التي يوجد عليها حين تحقيق البيع ،دون الرجوع على الواعد بأي سبب كان نوعه.-----</p>	

الصفحة الأولى .../.../...

<p style="text-align: center;">إثباتا لما ذكر</p> <p>حرر وانعقد بالوادي بمكتب الموثق الموقع أدناه سنة ألفين وواحد وعشرون ، وفي: من شهر</p> <p>بمحضر الشاهدين التاليين :</p> <p>الشاهد الأول السيد: بن المولود ب في: تسعمائة وألف الساكن ب - الوادي الحامل ل رقم: الصادرة عن في: ومن جنسية جزائرية.</p> <p>الشاهد الثاني السيد: بن المولود ب في: تسعمائة وألف الساكن حي - الحامل ل رقم: الصادرة عن في: ومن جنسية جزائرية.</p> <p>وبعد التلاوة أمضاه وبصم الواحد والموعود له والشاهدين ثم وقع الموثق.</p>	<p>عدد الصفحات — 03 — عدد الحالات — 00 — عدد الكلمات الملغية — 00 —</p>
---	---

الصفحة الثالثة والأخيرة

02- أن يتحمل الموعود له بالبيع حقوق الارتفاق الظاهرة منه أو الباطنة المترتبة على العقار محل الوعد بالبيع ما لم يتمتع عنها أو ينتفع بالثمن هي موضوعه لصالحه إن وجدت وذلك كله تحت كامل مسؤوليته من غير أن يقوم على الواعد في شأن ما ذكر ومن غير أن يمنح هذا الشرط أيا كان حقوقه أكثر مما يستحقه بموجب وثائق صحيحة على فرض أن تلك الحقوق لازالت لم تسقط بطول المدة أو بموجب القانون وكذلك من غير أن يضمن هذا الشرط بالحقوق التي تنجر لفائدة الموعود له بالبيع من النصوص الخاصة بالإشهار العقاري.

03- أن يؤدي الموعود له بالبيع من تاريخ إتمام عقد البيع كافة الإتاوات والواجبات والضرائب والرسوم والأعباء الأخرى المترتبة عن العقار محل الوعد بالبيع أم التي من الجائز أن تترتب عليها بحيث لا يكون للواعد بالبيع متبوعا إطلاقا في هذا الصدد من ذلك التاريخ.

04- أن يسدد الموعود له بالبيع كافة المصاريف والحقوق والأتعاب الناتجة عن هذا الوعد بالبيع وعن تحقيق إتمام البيع وكذا كافة التوابع الأخرى.

05- وعلى الواعد بالبيع الحاضر من الجهة الأولى الذي التزم من الآن كما يلزم ورثته من بعد بعدم كراء أو بيع العقار المعين أعلاه محل الوعد بالبيع لأي شخص طيلة مدة هذا الوعد بالبيع إلا بعد تحقيق الشرط المذكور أعلاه للسيد:

التمسك

وعلاوة على ما ذكر فإن هذا البيع إن تحقق وحصل فإنه سيتم بثمن رئيسي قدر (دج) دينار جزائري وقد صرح الواعد السيد: بن أنه قبض مبلغ دينار جزائري (دج) كعميون وفي هذا الصدد تم إيداع مبلغ دينار جزائري (دج) بين يدي الموثق كما هو مبين ومسجل بسجلات المحاسبة بالمكتب.

الاستغلال والانتفاع

وقد صرح الواعد بالبيع أنه وضع العقار محل الوعد في حيازة الموعود له حدد ومنح له حيز الانتفاع والاستغلال بالعقار محل هذا الوعد بالبيع من تاريخ تحرير العقد البيع النهائي.

المصاريف

إن هذا العقد ترتبت عليه مصاريف وتوابع قانونية عادية متمثلة في رسوم التوثيق وغير من المستلزمات الواجبة الأداء يكون على عاتق الأطراف حسب اتفاقهم.

الإشهار العقاري

ستشهر نسخة من هذا العقد بالمحافظة العقارية بـ بسمعي من الموثق الممضي أسفـ وذلك في الأجل القانونية وإن ظهر عند إتمام إجراءات هذا العقد أو بعدها أن العقار تترتب عليه ديون تجعله مرهونا فإنه يجب على الواعد بالبيع إحضار رسوم فكها وشهادة محوها وذلك علم نفقته الخاصة في الشهر الذي تم فيه إشهار بموطنه القانوني المختار.

الحالة المدنية

صرح الواعد تحت مسؤوليته الشخصية أنه من جنسية جزائرية أصلية وأنه ليس في حالة حجب أو إفلاس أو تسوية قضائية، أنه أقدم على هذا العقد بمحض إرادته الاختيارية بعيد عن أية إرادة غير التي ذكرت.

الموطن

من أجل تنفيذ هذا العقد وملحقاته القانونية والعادية فإن الطرفان اختارا موطنهما كل منهما بمحا سكنه المذكور أعلاه، يمكن مخاطبتهما فيه بصورة اعتيادية عن الاقتضاء.

الملحق رقم 03:

عدد الإنتراع المحتمل.....

الموطن
اختار كل من الطرفين المتعاقدين من أجل تنفيذ هذا العقد و توابعه موطنه القانوني محل سكناه المذكور أعلاه.....

تلاوة القوانين و التأكيدات
تلا الموثق الموقع أدناه على الطرفين المتعاقدين المعترفين بذلك أحكام المواد: 113 ، 118، 119، 133 و 134 من قانون التسجيل و كذلك المواد : 123 ، 124 ، 235 من قانون العقوبات.....
و صرح الجانبان ، بعد استجواب كل واحد منهما منفردا تحت طائلة العقوبات المنصوص عليها في المادة 134 من قانون التسجيل ، أن هذا العقد متضمن القيمة الحقيقية للحصتين المبينتين أعلاه....
و علاوة على ذلك أثبت الموثق الموقع أدناه أنه لا يعلم أن هذا العقد وقع فيه تعديل بسند مضاد يتضمن زيادة في القيمة الحقيقية المصرح بها

توكيل
صرح الطرفان أنهما يوكلان الموثق الموقع أدناه لأجراء أي تعديلات مطلوبة من طرف المحافظة العقارية المختصة .
كما أعفيا الموثق من بيان المعلومات الذي يتضمن بيان كامل للبطاقة العقارية للعقار المذكور اعلاه .
إثباتنا لما ذكر
حرر بالوادي بمكتب الموثق بحي الزمال الوادي
سنة ألفين وواحد وعشرون وفي: من شهر

وحضر هذا العقد شاهدي التعريف التاليين :.....

الشاهد الأول:	بن	المولود ب	في:	تسعمائة والفس،
الساكن	،	الحامل ل	رقم:	الصادرة عن بتاريخ: ومن
جنسية جزائرية .				
الشاهد الثاني:	بن	، المولود ب	في:	تسعمائة والفس،
الساكن	،	الحامل ل	رقم:	الصادرة عن بتاريخ: ومن
جنسية جزائرية.....				

وبعد التلاوة أمضاء ويصم الأطراف ثم وقع الموثق.....

عدد الصفحات : -03-
عدد الإحالات : - 00 -
عدد الكلمات الملغية: .00.

و ذلك كله تحت مسؤوليتهما من غير أن يقوم أحدهما على الآخر في شأن ما نكر و من غير أن يسلح هذا الشرط أيا كان حقوقا أكثر مما يستحقه بموجب وثائق صحيحة على فرض أن تلك الحقوق لا زالت لم تسقط بطول المدة أو بموجب القانون و كذلك من غير أن يضر هذا الشرط بحقوق تجر لفائدة كل واحد منهما من النصوص الخاصة بالإشهار العقاري .

في هذا الصدد صرح كل واحد من المتبادلين بالفراغ أنه لم ينشئ بنفسه أي حق ارتفاق و لم يترك لغيره أن يكتسب أي حق من ذلك القبول على العقارين الموضحين أعلاه ، وأنه لا توجد حسبا يعلمان حقوق ارتفاق غير التي يمكن أن تحدث من الحالة الطبيعية للعقارين الموضحين أعلاه أو بمقتضى القانون.

(3) يتكفل كل واحد من المتبادلين و يتعهد بتنفيذ ما من الممكن أنه وقع الإتفاق عليه بينهما والمالكين السابقين من الإشتراكات و التعهدات أو بإبطاله لا سيما فيما يخص مصلحة المياه و الغاز و الكهرباء و الهاتف في الحقوق النسبية الشائعة المبينة أعلاه بحيث لا يكون أحدهما متبوعا من قبل الآخر في شأن ذلك .

(4) أن يؤدي كل واحد منهما ابتداء من اليوم الذي حاز فيه العقار المعين له (الذي هو يوم التاريخ) جميع الإتاوات و الواجبات الناتجة من الإشتراكات و التعهدات و التأمينات إن كانت و كذلك سائر الأداءات و الضرائب و غير ذلك من التكاليف التي من الجائز أن توضع على العقارين الموضحين أعلاه .

(5) وأن يسددا مختلف الرسوم الواجبة على هذا العقد و التي تكون تابعة له أو تنتج عنه .

التقويم

لتبض سائر الحقوق و الرسوم و الأتعاب الواجبة على هذا العقد قوم الطرفان العقارين المعينين أعلاه موضوع العقد الحالي كما يلي :

أولا / العقار الأول: مليون دينار جزائري (1.000.000,00 دج) .

ثانيا / العقار الثاني: مليون دينار جزائري (1.000.000,00 دج) .

أي مجموعهما (2.000.000,00 دج) مليونان دينار جزائري.

و هذا بعد الإيجاب و القبول من الطرفين المتبادلين .

المبادلة

بمقتضى هذا العقد فإن العقار المتمثل في حقه المشاع و المقدر ب النصف 2/1 من المسكن عائلي الكائن بالمكان المسمى حي أول نوفمبر بلدية الوادي ولاية الوادي مساحته الإجمالية: (300م²) ثلاثمائة متر مربع، مجموعة ملكية رقم: 181 من القسم: 106 يصبح ملكا للسيد:

والعقار المتمثل في أرض محاطة تقع بالمكان المسمى حي الشط حي أول نوفمبر 1954 بلدية الوادي ولاية الوادي مساحتها: 176م² (مائة وستة و سبعون متر مربع) من القسم المساحي رقم: 23 مجموعة ملكية رقم: 82 . يصبح ملكا للسيد:

الإشهار العقاري

ستشهر نسخة من هذا العقد بالمحافظة العقارية المختصة إقليميا بسعي من الموثق الممضي أسفله على نفقة المتبادلين بالتساوي.

الحالة المدنية وغيرها

ذكر كل من المتبادلين تحت طائلة العقوبات و أنهما من جنسية جزائرية و أنهما ليس في حالة تسوية قضائية أو توقف عن الأداء و لم يطلبوا الإنتفاع بتسوية و أنهما بريئان مما نصت عليه القوانين الجاري بها العمل الخاصة بالثروات الوطني و ليس في الإمكان محاكمتهم من أجل ذلك ، و إن العقارين الموضحين أعلاه و المحل التجاري محررة كلها من كل دين و تبعية و أنها غير داخلية في إطار التشريع الخاص بأموال الدولة .

تسليم المستندات

لقد سلم كل واحد من الطرفين للطرف الآخر سندات الملكية السابقة الخاصة بالعقار المعين له و أن كل واحد من الطرفين قد أقام الطرف الآخر مقامه في استخراج ما أراه من الوثائق على نفقته و في سائر حقوقه في شأن ذلك .

.../.../... الصفحة الثانية.../...

التسليم في طلب المستندات

من شروط هذه المبادلة أن الطرفين المتبادلين يصرحان أنهما سلما صراحة في طلبهما بالعرض المنصوص عليه في القانون المدني فيما إذا التزغ من أحدهما أو كليهما العقار المعين أعلاه المسلم لأحدهما عن طريق هذه المبادلة ، و على هذا فإن كل جانب من الجانبين قد سلم في إقامة أي طلب حقيقي على العقار الذي سلمه لمقابلته ، و احتفظ كل منهما بحق طلب شخصي فيما يخص التعويضات

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

عقد مبادلة

لدى الأستاذ: موثق بالوادي والموقع أدناه

السيد: بن المولودة ب في تسعمائة وألف،
حسب شهادة ميلاده رقم: الساكن ، الحامل رقم: الصادرة عن دائرة
في مهنته: ، ومن جنسية جزائرية. -----

السيد: بن المولود ب في: تسعمائة وألف،
شهادة ميلاده رقم: الساكن ، الحامل رقم: الصادرة عن دائرة
في مهنته: ، ومن جنسية جزائرية. -----

من جهة ثانية
الذآن قبلا التطرق إلى مبادلة فيما بينهما بخصوص العقارين الآتي تعيينهما ملتزمين بكافة الضمانات
و الشروط القانونية الساري بها العمل في مثل هذا الشأن. -----

تعيين عقار الطرف الأول
حقها المشاع في العقار المقدر بالنصف 2/1 من مسكن عائلي يقع بالمكان المسمى حي أول نوفمبر
بلدية الوادي ولاية الوادي مساحته الإجمالية: (300م²) ثلاثمائة متر مربع، مجموعة ملكية رقم: 181
من القسم: 106. -----

تعيين عقار الطرف الثاني
العقار عبارة على أرض محاطة تقع بالمكان المسمى حي الشط حي أول نوفمبر 1954 بلدية الوادي
ولاية الوادي مساحتها: 176م² (مائة وستة و سبعون متر مربع) من القسم المساحي رقم: 23 مجموعة
ملكية رقم: 82. -----

أصل ملكية الطرف الأول
دفتر عقاري مودع لدى المحافظة العقارية بالوادي في 2014/04/22 حجم 40 تريعة 301. ---

أصل ملكية الطرف الثاني
دفتر عقاري مودع لدى المحافظة العقارية بالوادي في 2010/10/21 حجم 32 تريعة 377. --

تأمين عقار الطرف الأول
إن العقار المعين أعلاه مؤمن عليه ضد الكوارث الطبيعية وفقا للأمر رقم 12-03/ المؤرخ في:
2003/08/26 خاصة المادة الرابعة منه وفقا لعقد التأمين الصادر عن وكالة الوادي
بتاريخ: ابتداء من: إلى غاية: بوليصة تأمين
رقم: -----

تأمين عقار الطرف الثاني
إن العقار المعين أعلاه مؤمن عليه ضد الكوارث الطبيعية وفقا للأمر رقم 12-03/ المؤرخ في:
2003/08/26 خاصة المادة الرابعة منه وفقا لعقد التأمين الصادر عن وكالة الوادي
بتاريخ: ابتداء من: إلى غاية: بوليصة تأمين
رقم: -----

التكاليف والشروط
لقد تمت هذه المبادلة على التكاليف و الشروط الآتي بيانها و التي التزم كل واحد من الطرفين المتبادلين
و تعهد بتنفيذها و هي: -----
01) إن كل واحد من الطرفين المتبادلين يتسلم العقار المعين له، الذي قبله كما هو مبين أعلاه ، على
حالته الراهنة من غير أن يكون لأحدهما حق الرجوع على الآخر من أجل رداة سطح الأرض أو
باطنها أو فساد البناء أو خطأ في التعيين أو المحتوى أو المساحة على أن الفرق الزائد أو الناقص الذي
قد يكون بين المساحة الحقيقية و المساحة المذكورة أعلاه و لو جاوز الجزء من العشرين جزءا يبقى
لصالح كل واحد منهما أو على حسابها. -----

الصفحة الأولى.../..

2) إن الطرفين يتحملان حقوق الارتفاق الظاهرة أو الباطنة ، الجارية أو المتوقفة المترتبة على
العقارين المبيئين أعلاه ما لم يمتنعا عنها و ينتفعا بالتي هي موضوعة لصالح كل واحد منهما إن وجدت

الملحق رقم 04:

شعبة العقار رقم 6

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية
وزارة الماليةالمديرية العامة للأموال الوطنية
مديرية الحفظ العقاري لولاية الوادي


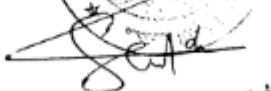
إجراء إشهار عقاري

رسم 100000	في 17-10-2021 مجلة 429 رقم 9	إيداع حجم 62 رقم 193
---------------	---------------------------------	----------------------------

بلدية: الوادي قسم: [] مجموعة ملكية رقم: [] خصصة رقم: []	مراجع مسح الأراضي (في حالة غيار مسح)	إطار مخصص المحافظ العقاري
عقد هبة عقار		
الرقم: [] في: [] لدى مكتب الأستاذ الموثق: صمامة كمال المسكان متره بمجي 05 جويلية بالوادي		
<p>حضر</p> <p>الواهب: [] المولود بالمقرن-الوادي في: [] تسعمائة ألف، حسب شهادة ميلاده رقم: [] الساكن [] في رخصه السياقة رقم: [] الصادرة عن بلدية المقرن في: [] ومن جنسية جزائرية. الذي صرح بموجب هذا العقد وهو في الحالة الجائزة شرعا وفي كامل قواه العقلية طانعا مختارا غير مجبر أنه وهب هبة بين الأحياء العقار الآتي بيانه في باب التعيين طبقا لأحكام المادة 202 من قانون الأسرة وتماشيا مع أحكام الشريعة الإسلامية إلى: [] الموهوب له: [] المولود بالبديلة-الوادي في: [] تسعمائة ألف، حسب شهادة ميلاده رقم: [] الساكن حي النور-الوادي بطاقة التعريف الوطنية رقم: [] الصادرة عن دائرة الوادي في: [] ومن جنسية جزائرية. الحاضر مجلس العقد والقبال صراحة العقار الآتي بيانه في باب التعيين.</p>		
التعيين		
العقار عبارة عن: سكن عائلي من نوع [] ولاية الوادي، مساحته: [] م ² [] متر مربع، من القسم المساحي: [] مجموعة ملكية رقم: [] كما يمتد هذا العقار ويستترسل بجميع منافعه وحقوقه و ارتقاقات الظاهرة والباطنة الموجبة والسلبية كما صرح الموهوب له بأنه قام بمعاينة العقار الموهوب وتعرف عليه وألم بجميع جوانبه وأنه ارتضاء لنفسه.		
أصل الملكية		
تلك الواهب العقار بموجب: عقد بيع محرر من طرف الموثق الأستاذ: [] موثق بالوادي في [] رقم: [] مسجل بمكتب التسجيل والطابع بالوادي في [] سجل: [] صفحة: [] رقم: [] ومشهر بالمحافظة العقارية بالوادي في [] حجم: [] رقم: []		
التأمين		
إن المحلل المعين أعلاه مؤمن عليه ضد الكوارث الطبيعية وفقا للأمر رقم/03-12 المؤرخ في: 2003/08/26 خاصة المادة الرابعة منه وفقا لعقد التأمين الصادر عن الشركة [] وكالة الوادي بتاريخ: 2021/05/01 ابتداء من: 2021/05/01 إلى غاية: 2022/04/30 بوضلة تأمين رقم: 8431/2 0284 A0521 21		
أصل الملكية السابقة		
وفيما يخص أصل الملكية السابقة فإن الطرفين يعفيان الموثق من ذكرها واكتفيا في هذا الشأن بما ورد في أصل الملكية المحلل أعلاه.		
الملكية والاستفاد		
يصبح الموهوب له مالكا للعقار الموهوب المبين أعلاه ابتداء من تاريخ تحرير العقد وله استغلاله والانتفاع به ابتداء من الحيازة العينية والحقيقية اعتمادا على أن العقار الموهوب خاليا وسالما من كل استيلاء أو احتلال أجنبي.		
الصفحة الأولى /.../		



مضامنا الطيب سواكر
محافظة العقار

<p>الشاهد الثاني: المولود بالديبيلة في: [redacted] تسعمائة والقب، الساكن حي النور-الوادي، بطاقة التعريف الوطنية رقم: [redacted] الصادرة عن بلدية الوادي في: [redacted] ومن جنسية جزائرية. وبعد التلاوة امضاه ويصم الحاضرون رفقة الوثيق.</p>	<p>عدد الصفحات — 03 عدد الإحالات — 00 عدد الكلمات الملغية — 00</p>
<p>المصادقة أنا الموقع أدناه الأستاذ كمال صمامة أشهد أن هذه النسخة مطابقة للأصل والنسخة المعدة لتلقي تأشيرة الإشهار، لا إحالة ولا رد ولا شطب. كما أنه قد ثبت لدي هوية الأطراف اسما ولقبها وحالة وموطننا وأنهم كلهم من جنسية جزائرية والكل طبقا لأحكام المرسوم رقم 63/76 المؤرخ في 1976/03/25 المعدل والمتمم بالمرسوم رقم 93/123 المؤرخ في 1993/05/19.</p>	
<p style="text-align: center;">   الموثق صمامة كمال </p> <p style="text-align: right;"> سجل بمكتب السجل بالوادي في: [redacted] الحقوق المعنوية: [redacted] السجل: [redacted] </p> <p style="text-align: center;"> المستندة الجزائرية اليداع في: 17 ماي 2021 حيد: 62 القطار: مبلد: 193 مقابل حقوق القرهاء: 429 رقم: 95 </p>	

الملحق رقم 05:

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

عقد وصية بالثلث الجائز

لدى مكتب الأستاذ الموثق: صمامة كمال السكان مقره بحي 05 جويلية بالوادي

مكتب التوثيق

للاستاذ كمال صمامة

حي 05 جويلية - الوادي

ال هاتف: 032 14 10 74

الرقم: [REDACTED]

في: [REDACTED]

الموصية: [REDACTED] المولودة بالوادي خلال 1946 حسب شهادة ميلادها رقم: 09447 الساكنة بحي 18 فيفري- الوادي، بطاقة التعريف الوطنية رقم: [REDACTED] الصادرة عن بلدية الوادي بتاريخ [REDACTED] ومن جنسية جزائرية. والتي صرحت للموثق الموقع اسفله حال صحتها وكمال أهليتها طانعا مختارا أنها بموجب هذا العقد وطبقا لأحكام المواد 184 إلى 201 من قانون الأسرة فقد أوصت بالثلث (3/1) من جميع اموالها إلى:

الموصى له: [REDACTED] المولود بالوادي في [REDACTED] مسعمنة وألف، حسب شهادة ميلاده رقم: [REDACTED] الساكن بحي 18 فيفري- الوادي، بطاقة التعريف الوطنية رقم: [REDACTED] الصادرة عن دائرة الوادي بتاريخ [REDACTED] ومن جنسية جزائرية. الموصى له: [REDACTED] المولود بالوادي في 1970/05/08 الثامن ماي سبعون تسعمائة وألف، حسب شهادة ميلاده رقم: [REDACTED] الساكن بحي 18 فيفري- الوادي، بطاقة التعريف الوطنية رقم: [REDACTED] الصادرة عن بلدية الوادي بتاريخ [REDACTED] ومن جنسية جزائرية.

الموصى له: [REDACTED] المولود بالوادي في [REDACTED] مسعمنة وألف، حسب شهادة ميلاده رقم: [REDACTED] الساكن بحي 18 فيفري- الوادي، بطاقة التعريف الوطنية رقم: [REDACTED] الصادرة عن بلدية الوادي بتاريخ [REDACTED] ومن جنسية جزائرية. الموصى لها: [REDACTED] المولودة بالوادي في [REDACTED] سبعون تسعمائة وألف، حسب شهادة ميلادها رقم: [REDACTED] الساكنة بحي 18 فيفري- الوادي، بطاقة التعريف الوطنية رقم: [REDACTED] الصادرة عن دائرة الوادي بتاريخ [REDACTED] ومن جنسية جزائرية.

عدد الصفحات: 01 -

عدد الحالات: 00 -

عدد الكلمات الملغية: 00 -

وقد تمت الوصية برفقة الشاهدان:

الشاهد الأول: [REDACTED] المولود بالوادي في [REDACTED] مسعمنة وألف، حسب شهادة ميلاده رقم: [REDACTED] الساكن بحي 19 مارس الوادي، بطاقة التعريف الوطنية رقم: [REDACTED] الصادرة عن دائرة الوادي بتاريخ [REDACTED] ومن جنسية جزائرية. الشاهد الثاني: [REDACTED] المولود بالوادي في [REDACTED] مسعمنة وألف، حسب شهادة ميلاده رقم: [REDACTED] الساكن بحي 18 فيفري الوادي، بطاقة التعريف الوطنية رقم: [REDACTED] الصادرة عن بلدية الوادي بتاريخ [REDACTED] ومن جنسية جزائرية.

التسجيل

تؤدي حقوق التسجيل طبقا لأحكام قانون التسجيل المعدل والمتمم/

إثباتا لما ذكر

حرر واتخذ بالوادي بمكتب الموثق الموقع أدناه.

سنة ألفين وواحد وعشرون ، وفي: الرابع من شهر أفريل.

وبعد التلاوة أمضاه وبصم الحاضرون رفقة الموثق.

الموثق صمامة كمال

الملحق رقم 06:

نسخة طبق الأصل

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

عقد إيجار محل تجاري

لدى مكتب الأستاذ المؤقت: صمامة كمال السكاني مقره بـ 05 جويلية بالوادي

مكتب التوثيق

للاستاذ كمال صمامة

مع 05 جويلية - الوادي

الهاتف: 032 14 10 74

الرقم: [REDACTED]
في [REDACTED]

حضر

المؤجر: [REDACTED] المولود بنزلة المناعة بلدية المقرن ولاية الوادي في [REDACTED] حسب شهادة ميلاده رقم: [REDACTED] الساكن حي 05 جويلية-الوادي، رخصة السياقة رقم: [REDACTED] الصادرة عن دائرة الوادي في [REDACTED] ومن جنسية جزائرية. [REDACTED] الذي صرح بموجب هذا العقد أنه أجر المحل المعين اتناه ملتزما بكافة الضمانات القانونية العادية المسارية المفعل ودون حاجة إلى التنبيه بالإخلاء إلى: [REDACTED] المستأجر: [REDACTED] المولود بالوادي في [REDACTED] حسب شهادة ميلاده رقم: [REDACTED] الساكن البيضاء-الوادي بصفة طريف الوطنية رقم: [REDACTED] الصادرة بلدية البيضاء في [REDACTED] من جنسية جزائرية.

التعيين

العقار عبارة عن محل ذو استعمال تجاري يقع بحي الرمال بلدية الوادي ولاية الوادي مساحته: [REDACTED] م² من القسم: [REDACTED] مجموعة ملكية رقم: [REDACTED] محدود كما يلي: من الجنوب: شارع ومن الغرب: طريق واليه يفتح ومن باقي الجهات ملك المؤجر. [REDACTED] كما يمتد هذا العقار ويستمرل بجميع منافع وحقوقه وارتفاقاته الظاهرة والباطنة الموجبة والسلبية، كما صرح المستأجر بأنه قام بمعابنة العقار المؤجر وتعرف عليه والم بجميع جوانبه وأنه ارتضاه لنفسه.

أصل الملكية

العقار ملك المؤجر بموجب: عقد هبة محرر من طرف الأستاذ: [REDACTED] موثق بالوادي بتاريخ: [REDACTED] ومشهر بالمحافظة العقارية بالوادي في: [REDACTED] حجم: [REDACTED] رقم: [REDACTED].

مدة الإيجار

حددت مدة الإيجار باتفاق المتعاقدين لمدة: (03) ثلاث سنوات ابتداء من تاريخ: 2021/05/06 إلى غاية: 2024/05/05، وبعد انتهاء الأجل المحدد أعلاه على المستأجر أن يتخلى على المحل المؤجر الموضح أعلاه ويسلمه للمؤجر من غير مطالبة أو متابعة وقد التزم المستأجر صراحة بذلك.

التخصيص

باتفاق صريح بين الطرفين المتعاقدين خصص المحل لممارسة النشاط الذي سيختاره المستأجر والمسموح به شرعا وقانونا.

مقابل الإيجار

وعلاوة على ما ذكر وقع هذا الإيجار بالرضا والقبول بأجرة شهرية قدرها: (1.000 دج) الف دينار جزائري تدفع كل شهر في أوله بما في ذلك الأعباء.

التأمين

إن المحل المعين أعلاه مؤمن عليه ضد الكوارث الطبيعية وفقا لأمر رقم/03-12 المؤرخ في: 2003/08/26 خاصة المادة الرابعة منه وفقا لعقد التأمين الصادر عن الشركة [REDACTED] وكالة الوادي بتاريخ: 2021/05/06 ابتداء من: 2021/05/06 إلى غاية: 2022/05/05 بوصلته تأمين رقم: 21 8431 0074 A0521.

التكاليف والشروط

- وقع هذا الإيجار على الشروط والأعباء الأتية والذي التزم المستأجر بتنفيذها على النحو التالي:
01- أن يأخذ المحل المؤجر على ما هو عليه الآن دون أن يحق له مطالبة المؤجر بأي ترميمات أو إصلاحات كانت وله صيانة المحل المؤجر والمحافظة عليه بالترميمات الإيجابية طيلة مدة الإيجار وإرجاعه للمؤجر على أحسن حال.

02- استغلال المحل المؤجر استغلال رب أسرة [REDACTED] الوادئ التخصيص المدين سابقا ولا يصوغ له في أي حال من الأحوال أن يئلفه أو يفسده أو أن [REDACTED] كإيجار. [REDACTED] عليه أن يخبر المؤجر أو ممثله الشرعي بالأضرار التي قد تلحق بالمحل المؤجر.



الصفحة الأولى.../.../...

- 03 - لا يصوغ للمستأجر إحداث أي تغيير في البناء أو هدمه أو فتح جدران دون إذن مسبق ومكتوب من المؤجر. —
- 04 - كل التحسينات والإصلاحات والتجميل والزخرفة مهما كانت التي يقوم بها المستأجر في المحل المؤجر مدة الإيجار تؤول ملكيتها إلى المؤجر دون أن يكون للمستأجر المطالبة بأي تعويض. —
- 05 - طيلة مدة الإيجار يمكن للمؤجر القيام بكل الأشغال والترميمات والتعلية والتوسيع التي يراها ضرورية للعقار المؤجر دون أن يحق للمستأجر طلب أي تعويض أو أي تخفيض في أجره الكراء حتى ولو تجاوزت هذه الأشغال مدة أربعين يوما على شرط أن لا تتسبب هذه الأشغال في وقف استغلال المحل المؤجر. —
- 06 - عليه أن يؤمن ضد الحريق والأخطار المحتملة ودعاوى الجيران عتاده وأثاثه ومستخدميه لدى شركة التأمين المختصة مدة الإيجار بمبلغ ولمدة كافيين ويواصل التأمينات ويؤدي بالضبط الأقساط والاشتراكات السنوية ويبرز ذلك باستظهار بوصلة التأمين للمؤجر بمجرد طلبه والإبطال للعقد. —
- 07 - يتولى المستأجر كافة تكاليف الوقاية والنظافة التي تتطلبها نظافة المحيط والتي فرضتها عادة المصالح المدنية (الأمنية والبلدية) وتبقى الضريبة العقارية على عاتق المؤجر وحده. —
- 08 - للمؤجر أو ممثله الشرعي حق تفقد المحل المؤجر ولو مرة في الفصل للتأكد من حالة هذا المحل. —
- 09 - يؤدي المستأجر حق استهلاك الماء والكهرباء والغاز المتعلقة بالمحل المؤجر وكذا كل الرسوم المترتبة عن ذلك. —
- 10 - لا يسوغ إطلاقا للمستأجر أن يتنازل عن حقه في هذا الإيجار أو أن يقوم تأجير المحل المؤجر كلياً أو جزئياً للغير وهذا تحت طائلة الفسخ والبطان الفوريين لهذا العقد علاوة على أحقية المؤجر في طلب كل التعويضات عن الأضرار الناتجة عن هذا التصرف. —
- 11 - يلتزم المستأجر بالخروج من العين المؤجرة مع انتهاء هذا العقد وحلول الأجل دون مطالبة المؤجر بالتعويض الاستحقاقى أو ما يسمى بحق العتبة وذلك طبقاً للمواد 187 مكرر و187 مكرر 1 من الأمر رقم 05/02 المؤرخ في 2005/02/06 المعدل و المتمم للأمر 75/59 المؤرخ 1975/09/26. —
- 12 - يلتزم المؤجر من جهته بصيانة المحل المؤجر بحيث يبقيه على حالته الراهنة حتى يستطيع المستأجر استغلاله حسبما أعد له دون شغب، ويكون المحل مضمون ومغطى (المادة 479 من القانون المدني). —

فسخ الإيجار

إن عقد الإيجار هذا يفسخ حتماً إن ظهرت الأحوال التالية: —
أولاً: - عند عدم تسديد الأجرة المتفق عليها في حلول وقت أدائها أو عند عدم تنفيذ شرط واحد من الشروط المذكورة أعلاه. —

ثانياً: في حالة امتناع المستأجر عن تنفيذ شروط هذا العقد بوجه له أمراً بالطرق القانونية من طرف المؤجر وبعد مرور حلول أجل الأداء بشهر واحد من هذا الأمر يحق للمؤجر رفع دعوى استعجالية وفي هذا الصدد اتفق الطرفان المتعاقدان على أن تختص محكمة المختصة إقليمياً في كل النزاعات التي قد تطرأ حول هذا العقد. —
ثالثاً: عند ثبوت الإفلاس - التصفية القضائية أو عجز المستأجر عن الأداء. —

الموطن

من أجل تنفيذ هذا العقد وتوابعه اختار كل من المؤجر و المستأجر موطنهما القانوني بمسكنهما القانوني المذكور أعلاه. —

إثباتات لما ذكر

حرر وانعقد بالوادي بمكتب الموثق الموقع أدناه. —
سنة الفين وواحد وعشرون وفي اليوم: السادس من شهر ماي. —
وبعد التلاوة أمضاه وبصم المؤجر والمستأجر ثم وقع الموثق. —

الموثق صمامة كمال

عدد الصفحات — 02
عدد الإحالات — 00
عدد الكلمات الملغية — 00

الملحق رقم 07:

سلسلة إمع نموذج
رقم 6الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية
وزارة الماليةالمديرية العامة للأموال الوطنية
مديرية الحفظ العقاري لولاية الوادي

رسم 90000	في إجراء إشهار عقاري 2021/04/07	إيداع حجم 34 رقم 66.2
	مجند 188 رقم 60	

إطار مخصص للمحافظ العقاري	راجع مسح الأراضي (في حالة عقار مسوح)	بلدية : الدبيلة مجموعة ملكية رقم : قسم : حصه رقم : II
<p>الرقم: [REDACTED] في [REDACTED] عند قسمة ودية</p> <p>لدى مكتب الأستاذ الموثق صمامة كمال العكاشي مقره بحي 05 حويلية بالوادي</p>		
<p>السيدة: [REDACTED] المولودة بتونس العاصمة في [REDACTED] الساكنة بحي علي بن خزان بلدية الدبيلة ، بطالة التعريف الوطنية رقم: [REDACTED] حسب شهادة ميلادها رقم: [REDACTED] الصادرة عن بلدية الدبيلة في [REDACTED] ومن جنسية جزائرية.</p> <p>السيدة: [REDACTED] المولودة بتونس العاصمة في [REDACTED] الساكنة 18 شارع العجائب السبعة ببلدية الجزائر الوسطى ولاية الجزائر ، ببطاقة التعريف الوطنية رقم: [REDACTED] الصادرة عن بلدية الجزائر الوسطى في [REDACTED] من جنسية جزائرية.</p> <p>التتان صرحتا ألهما بريدان تسجيل عقد قسمة رضائية في العقارين اللذان يملكتهما معا قصد الخروج من الشيوخ المفروض عليهما فأتونا في العقارين المعينين أدناه.</p> <p>وقبل الشروع في القسمة، عين المتقاسمان المذكوران أعلاه العقاران المقصودان قسمتها:</p> <p>العقار الأول: عبارة عن أرض محاطة تقع بحي علي بن خزان بلدية الدبيلة ولاية الوادي، مساحتها مائة وعشرون متر مربع فاصل سبعة وستون (6م) من القسم المساحي: [REDACTED] مجموعة ملكية رقم: [REDACTED] العقار الثاني: عبارة عن مسكن عائلي قديم يقع بحي علي بن خزان بلدية الدبيلة ولاية الوادي، مساحته: ستون متر مربع فاصل ثلاثة وثلاثون (3م) من القسم المساحي: [REDACTED] مجموعة ملكية رقم: [REDACTED]</p> <p>التأمين</p> <p>العقار الثاني مؤمن عليه ضد الكوارث الطبيعية وفقا للأمر رقم/03-12 المؤرخ في 2003/08/26 خاصة المادة الرابعة منه وفقا لعقد التأمين الصادر عن [REDACTED] وكالة الوادي في 2021/03/21 من: 2021/03/21 إلى غاية: 2022/03/20 بوسيلة تأمين رقم: 10045 / 218431 / A 0521</p> <p>أصل الملكية</p> <p>العقار الأول: بموجب دفتر عقاري رقم [REDACTED] و الناتج عن قرار رقم 272 يتضمن شهادة تقسيم صادرة عن بلدية الدبيلة في 2020/01/24 و مشهورة بالمحافظة العقارية بالدبيلة في [REDACTED] حجم 185 ، رقم 43</p> <p>العقار الثاني: بموجب دفتر عقاري رقم [REDACTED] و الناتج عن قرار رقم 272 يتضمن شهادة تقسيم صادرة عن بلدية الدبيلة في 2020/01/24 و مشهورة بالمحافظة العقارية بالدبيلة في [REDACTED] حجم 185 ، رقم 43</p> <p>أصل الملكية السابقة</p> <p>وفيما يخص أصل الملكية السابقة فإن المتقاسمين يعفون الموثق من ذكرها واكتفوا في هذا الشأن بما ورد في أصل الملكية المذكورة أعلاه.</p> <p>التوزيع</p> <p>صرحا المتقاسمان على توزيع العقارين على القسمة الرضائية على النحو التالي:</p> <p>* نابت السيدة: [REDACTED] العقار الثاني: عبارة عن مسكن عائلي قديم يقع بحي علي بن خزان بلدية الدبيلة ولاية الوادي مساحته: ستون متر مربع فاصل ثلاثة وثلاثون (3م) من القسم المساحي: [REDACTED] مجموعة ملكية رقم: [REDACTED] مع تفرقاتها من جميع حقوقها في العقار الآخر.</p> <p>الصفحة الأولى .../...</p>		

الشاهد الثاني: المولود بتونس في [REDACTED] تسعمائة وألف، الساكن حي أول نوفمبر 1954-الوادي سالوادي، رخصة السياحه رقم: [REDACTED] الصادرة عن بلدية الوادي في [REDACTED] ومن جنسية جزائرية. اثباتا لما ذكر

حرر هذا العقد بمكتب التوثيق الواقع بحي 05 جويلية بالوادي سنة ألفين وواحد وعشرون وفي: الثاني والعشرون من شهر مارس. وبعد التلاوة أمضاه وبصم المتقاسمون والشاهدان تم وقع الموثق. المصادقة

أنا الموثق الموقع أدناه الأستاذ: صمامة كمال، أشهد أن هذه النسخة تحتوي على أربعة صفحات صورة مراجعة ومطابقة للأصل والنسخة المعدة لتلقي تأشيرة الإشهار من المحافظ العقاري بالوادي. كما أنه قد ثبت لدي هوية الأطراف اسما ولقبا وحالة وموطنا وأنهم كلهم من جنسية جزائرية طبقا لأحكام المرسوم رقم 63/76 المؤرخ في 1976/03/25 المعدل والمتمم بالمرسوم رقم 93/123 المؤرخ في 1993/05/19.

مكتب التوثيق بحكمته
الوادي

سجل بمكتب التسجيل بالوادي في 24/03/2021
الحقوق المقبوضة
السجل... 46... الصفحة 1396... رقم 336

الموثق صمامة كمال

الصفحة الثالثة والأخيرة

الملحق رقم 08:

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية
فريضة

لدى مكتب الأستاذ المؤقت: صمامة كمال الكائن مقره بحي 05 جويلية بالوادي

حضر

طالبة الفريضة السيدة: [REDACTED] المولودة بالوادي في: [REDACTED]
تسعمائة والـف، حسب شهادة ميلادها رقم: [REDACTED]، الساكنة بالرقيبة/ الوادي، بطقه
التعريف الوطنية رقم: [REDACTED] الصادرة عن بلدية الوادي بتاريخ: [REDACTED] ومن جنسية جزائرية.
وبرفقة الشاهدان التاليان:

الشاهد الأول: [REDACTED] المولود بقرم/ الوادي في [REDACTED]
تسعمائة والـف، الساكن بحي الانتصار/ الرقيبة/ الوادي، بطقه التعريف الوطني رقم: [REDACTED]
الصادرة عن بلدية الرقيبة بتاريخ: [REDACTED] ومن جنسية جزائرية.

الشاهد الثاني: [REDACTED] المولود بالوادي في [REDACTED]
والـف، الساكن بحي الانتصار/ الرقيبة/ الوادي، رخصة السياقة رقم: [REDACTED] الصادرة عن
بلدية الرقيبة بتاريخ: [REDACTED] ومن جنسية جزائرية.

واللذان شهدا بموجب هذا العقد حال الطوع والاختيار شهادة واحدة متفقة اللفظ متحدة المعنى بمعرفتهما معرفة
تامة وأكيدة اسما وشخصا للمرحوم: [REDACTED] المولود بالرقيبة/ الوادي في [REDACTED]
شهادة وفاته رقم: [REDACTED] تسعمائة والـف وأنه قد توفي بالوادي بتاريخ: [REDACTED] كما يستخلص من
التأليين لا غير وهم: [REDACTED] وانهما لا يعلمان له أية وصية أو أي شيء آخر بسبب الوفاة، وأنه قد هلك عن ورثته

الاولا/ والدته السيدة: [REDACTED] المولودة بتملاحت/ تماسين/ ورقلة في [REDACTED]

ثانيا / ارملة الوحيدة المتبقية بعده: السيدة: [REDACTED] المولودة بالوادي في: [REDACTED]
الثابت زواجه معها بعقد زواجهما المسجل ببلدية تماسين بتاريخ: 2005/03/30 رقم العقد:

ثالثا / اولاده الخمسة من الأرملة المذكورة أعلاه والملقبين بـ [REDACTED] وهم:

- 1) المولود بالوادي في: [REDACTED] رقم شهادة الميلاد: [REDACTED]
- 2) المولودة بتملاحت/ تماسين/ ورقلة في: [REDACTED] رقم شهادة الميلاد: [REDACTED]
- 3) المولود بالرقيبة/ الوادي في: [REDACTED] رقم شهادة الميلاد: [REDACTED]
- 4) المولودة بالرقيبة/ الوادي في: [REDACTED] رقم شهادة الميلاد: [REDACTED]
- 5) المولود بالرقيبة/ الوادي في: [REDACTED] رقم شهادة الميلاد: [REDACTED]

- لا وارث ولا عاصب إلا من ذكر -

و يطلب من [REDACTED] المذكورة أعلاه استعملت الفريضة فصحت بعد العمل والحساب مائة و
اثنان وتسعون جزءا من مائة و اثنان وتسعون جزءا أي رقما (192/192).

ناب الورثة المذكورين كما يلي:
اولا / استحققت والدته السيدة: [REDACTED] بفرض السدس اثنان و ثلاثون جزءا من مائة و اثنان و
تسعون جزءا أي رقما (192/32).

ثانيا / استحققت أرملة المرحوم السيدة [REDACTED] بفرض الثمن اربعة و عشرون جزءا من
مائة و اثنان و تسعون جزءا أي رقما (192/24).

ثالثا / استحق كل واحد من الأبناء الذكور الثلاثة وهم: [REDACTED] اربعة ثلاثون جزءا من
مائة و اثنان و تسعون جزءا تعصيبا أي رقما (192/102=3×34).

رابعا / استحققت كل واحدة من البنات الإناث الاثنان وهما: [REDACTED] سبعة عشر جزءا من مائة و اثنان و
تسعون جزءا تعصيبا أي رقما (192/34=2×17).

وعلى هذه النسب يقسم ما خلفه المرحوم المذكور [REDACTED] أو مبالغ مالية مما قل منه أو أكثر نصيبا
مفروضا، فريضة شرعية تامة وباتة لمن ذكرهم [REDACTED] حسب نصيباتهم وأقوالهم متحملين بالمعدي عليهم لوحدهم
مع بقاء العذر لمن كان له [REDACTED].



الصفحة الأولى .../...

التسجيل

تؤدي حقوق التسجيل طبقا لأحكام قانون التسجيل المعدل والمتم/

إثباتنا لما ذكر

حرر وانعقد بمكتب التوثيق بالوادي .

سنة ألفين وواحد وعشرون، وفي: الفاتح من شهر جوان.

وبعد التلاوة بصم ووقع الحاضرون رقعة الموثق.


الموثق صماعة كمال

الملحق رقم 09:

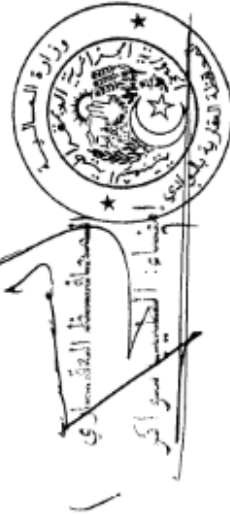
شعبة الاحصاء رقم 6

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية
وزارة الماليةالمديرية العامة للأموال الوطنية
مديرية الحفظ العقاري لولاية الوادي

إجراء إشهار عقاري

رسم
3000/00في 04 مارس 2021
مجلد 421 رقم 05إيداع
حجم 60
رقم 1404

إطار مخصص المحافظ العقاري	مراجع مسج الأراضي (في حالة عقار مسجوح)	بلدية: الوادي قسم: مجموعة ملكية رقم: حصة رقم: //
شهادة توثيقه		
رقم: في: لذي مكتب الأستاذ المولى: شهادة كمال المكنان بقرم رقم 05 حويلية بالوادي		
حضر		
حيث أن وفاة المرحوم: المولود بـ: بالمقرن/ولاية الوادي. في: خلال أربعة وثلاثين تسعمائة وألف 1934. رقم شهادة ميلاده: ، وأنه قد توفي في: التاسع أفريل ألفين وستة عشر. 2016/04/09. كما يستخلص من عدد وفاته رقم: 403 وأنه قد هلك عن ورثته التاليين لا غير، حسب فريضة محررة بمكتب الامتلاك بالمغير في رقم رقم أولاً/أرملته المتبقية بعده		
السيدة: المولودة بالمقرن/ولاية الوادي شهادة ميلادها رقم: الثابت زواجه معها بعدد زواجهما المسجل ببلدية بتاريخ الثامن عشر أوت سنة وستين تسعمائة وألف تحت رقم: ثانياً/أبنائه من أرملته المتبقية بعده المذكورة أعلاه والمقربين ببقية وهم:		
01- المولودة بالمقرن في: 1966/08/13. رقم 02- المولودة بالوادي في: 1968/01/05. رقم شهادة ميلادها: 03- المولودة بالوادي في: 1969/05/22. رقم شهادة ميلادها: 04- المولود بالمقرن في: 1974/09/27. رقم شهادة ميلاده: 05- المولودة بالمقرن في: 1976/10/01. رقم شهادة ميلادها: 06- المولود بالمقرن في: 1979/01/01. رقم شهادة ميلاده: 07- المولودة بالمقرن في: 1981/01/01. رقم شهادة ميلادها: 08- المولودة بالوادي في: 1982/09/21. رقم شهادة ميلادها: 09- المولودة بالمقرن في: 1984/03/01. رقم شهادة ميلادها: 10- المولودة بالوادي في: 1986/08/07. رقم شهادة ميلادها: 11- المولودة بالوادي في: 1991/06/23. رقم شهادة ميلادها: ثالثاً/ ابنه من طليقته " بتاريخ: 1965/01/08، تحت رقم: والملقب ببقية وهم: 12- المولود بالمقرن في: 1963/03/05. رقم شهادة ميلاده: الساكنون جميعاً بالوادي ومن جنسية جزائرية.		
لا وارث ولا عاصب سوى من ذكر ويطلب من استعملت الفريضة فصحت بعد العمل والحساب من مائة وعشرين جزء من أصل مائة وعشرين جزء أي رقماً: (120/120) أولاً/ناب منها الأرملة بفرض الثمن خمسة عشر جزء من أصل مائة وعشرين جزء أي رقماً 120/15 ثانياً/ناب منها كل ابن بفرض ثلثه من أصل مائة وعشرين جزء أي رقماً: 120/14 الصفحة الأولى /.../		



ثالثاً/ناب منها كل بنت []
 تعصيباً سبعة أجزاء من أصل مائة وعشرين جزء أي رقماً: 7.120/07
 وبناء على تدخل السيد: [] المولود بالمقرن في: []
 بطاقة التعريف الوطنية رقم [] الصادرة عن دائرة المقرن في [] ومن جنسية
 جزائرية.
 الذي صرح أن العقار الآتي بيانه كان ملكاً للمرحوم وصار الآن من تركته.

التعيين

العقار عبارة عن: سكن عائلي ذو طابق أرضي يقع [] بلدية الوادي ولاية الوادي
 مساحته: ([] م²) مائة وخمسة وخمسون متر مربع، من القسم المساحي رقم: [] مجموعة ملكية رقم: []

أصل الملكية

دفتر عقاري مودع لدى المحافظة العقارية الوادي في [] حجم [] رقم []

التأمين

إن العقار المعين أعلاه مؤمن عليه ضد الكوارث الطبيعية وفقاً للأمر رقم 12-03/ المؤرخ
 في 26/08/2003 خاصة المادة الرابعة منه وفقاً لعقد التأمين الصادر عن [] وكالة الوادي في
 14/02/2021 من: 14/02/2021 إلى غاية: 13/13/2022 بوصلة تأمين رقم 0097 8431/2 21
 A0521.

التقويم

من أجل استيفاء مصاريف هذا العقد قدر المتدخل العقار بمبلغ قدره: (1.000.000,00 دج) مليون دينار
 جزائري.

انتقال الملكية

طبقاً للمرسوم التنفيذي 93/123 المؤرخ في 27 ذي القعدة عام 1413 الموافق لـ: 19 ماي 1993 المعدل
 والمتمم وطبقاً للمادة 91 للمرسوم 76/63 المؤرخ في 25 مارس 1976 والمتعلق بتأسيس السجل العقاري
 المعدل والمتمم لاسيما المادة 89 منه.
 وعليه يشهد الموثق الموقع أدناه بانتقال ملكية العقار المبين في باب التعيين لفائدة الورثة المذكورين أعلاه
 وتملكهم له ملكية تامة وتمنعهم على الشيوخ ونسبهم وحقوقهم المبينة أعلاه وتصديقاً لما ذكر أعلاه
 الشهادة التوثيقية لتشهر نسخة منها بالمحافظة العقارية المختصة وطبقاً للمادة 90 من المرسوم المذكور
 أعلاه.

الشهر العقاري

تصديقاً لما ذكر أعلاه هذه الشهادة لتشهر نسخة منها بالمحافظة العقارية المختصة إقليمياً.
 بتوكيل.
 صرح المتدخل أنه يوكل الموثق الموقع أدناه لأجراء أي تعديلات مطلوبة من طرف المحافظة العقارية
 المختصة.

الموطن

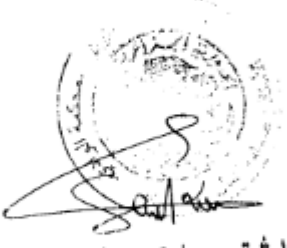
لأجل تنفيذ هذا العقد و تواجبه العادية والقانونية اختار المتدخل موطنه القانوني محل سكنه المذكور أعلاه
 يمكن مخاطبته فيه عند الاقتضاء.

ملاحظات لما ذكر

حرر وانعقد بالوادي بمكتب الموثق الموقع أدناه
 سنة الفين وواحد وعشرون وفي اليوم [] من شهر فيفري.
 وبعد التلاوة أعضاء ويصل إلى المتدخل رفقة الموثق

محل بمكتب السجل بالوادي في []
 الحقوق المقبوضة []
 سجل [] المنفعة [] الرقم []

الموثق صمامة كمال

المصادقة											
<p>أنا الموقع أدناه الأستاذ كمال صمامة، أشهد أن هذه النسخة مطابقة للأصل والنسخة المعدة لتلقي تأشيرة الإشهار، لا إحالة ولا رد ولا شطب. كما أنه قد ثبت لدي هوية الأطراف اسما ولقبا وحالة وموطنا وأنهم كلهم من جنسية جزائرية والكل طبقا لأحكام المرسوم رقم 63/76 المؤرخ في 1976/03/25 المعدل والمتمم بالمرسوم رقم 93/123 المؤرخ في 1993/05/19</p>											
<p>عدد الصفحات: 03 - عدد الإحالات : 00 - عدد الكلمات الملغية: 00 -</p>											
 <p>الموثق صمامة كمال</p>											
<table border="1"> <tr> <td>رقم</td> <td>المحافظة العقارية بالوادي</td> </tr> <tr> <td>3000154</td> <td>إيداع في: 04 مارس 2021</td> </tr> <tr> <td>غرامة</td> <td>حجم: 60 ترابيزة: 1404</td> </tr> <tr> <td>المجموع</td> <td>إشهار، مجلد: 422 رقم: 05</td> </tr> <tr> <td>3000153</td> <td>مقابل حقوق قدرها: /</td> </tr> </table>		رقم	المحافظة العقارية بالوادي	3000154	إيداع في: 04 مارس 2021	غرامة	حجم: 60 ترابيزة: 1404	المجموع	إشهار، مجلد: 422 رقم: 05	3000153	مقابل حقوق قدرها: /
رقم	المحافظة العقارية بالوادي										
3000154	إيداع في: 04 مارس 2021										
غرامة	حجم: 60 ترابيزة: 1404										
المجموع	إشهار، مجلد: 422 رقم: 05										
3000153	مقابل حقوق قدرها: /										
الصفحة الثالثة والأخيرة											

فهرس المحتويات

فهرس المحتويات

الصفحة	العنوان
	الإهداء
	شكر وعرقان
أ	مقدمة
الفصل الأول: دور الموثق في التصرفات الناقلة للملكية العقارية	
8	المبحث الأول: التصرفات العقارية الناقلة للملكية العقارية بعوض
8	المطلب الأول: البيع الواردة على العقار
8	الفرع الأول: البيع الوارد على العقار
17	الفرع الثاني: الوعد بالبيع الوارد على العقار
22	الفرع الثالث: البيع بالإيجار الوارد على العقار
24	المطلب الثاني: عقد المقايضة الواردة على العقار
24	الفرع الأول: تعريف عقد المقايضة الواردة على العقار
25	الفرع الثاني: تسجيل عقد المقايضة الواردة على العقار
27	المبحث الثاني: التصرفات العقارية الناقلة للملكية العقارية بدون عوض
27	المطلب الأول: العقد العقاري الملزم لجانبين
28	الفرع الأول: الهبة الواردة على العقار
33	المطلب الثاني: العقود العقارية الملزمة لجانب واحد
34	الفرع الأول: الوصية الواردة على العقار
36	الفرع الثاني: الوقف الوارد على العقار
الفصل الثاني: دور الموثق في التصرفات الغير ناقلة للملكية العقارية	
41	تمهيد:
42	المبحث الأول: التصرفات العقارية المثقلة للملكية العقارية
42	المطلب الأول: الرهن الوارد على العقار
42	الفرع الأول: الرهن الرسمي الوارد على العقار
44	الفرع الثاني: الرهن الحيازي الوارد على العقار

46	المطلب الثاني: العقود الأخرى الواردة على العقار
46	الفرع الأول: عقد الإيجار الوارد على العقار
53	المبحث الثاني: التصرفات العقارية المثبتة للملكية العقارية
53	المطلب الأول: عقد القسمة التوثيقي الوارد على العقار
54	الفرع الأول: القسمة الرضائية الواردة على العقار
56	الفرع الثاني: الإجراءات التوثيقية لعقد القسمة الرضائية الواردة على العقار
56	المطلب الثاني: الشهادة التوثيقية الواردة على العقار
56	الفرع الأول: الفريضة
58	الفرع الثاني: تحرير الشهادة التوثيقية الواردة على العقار
60	الفرع الثالث: الطبيعة القانونية للشهادة التوثيقية
63	خاتمة
67	قائمة المصادر والمراجع
81	قائمة الملاحق
105	فهرس المحتويات
	ملخص

ملخص:

يتمحور دور الموثق في التصرفات الواردة على العقار في إثبات ملكية العقار عبر عقود توثيقية والمحافظة على فعالية العقد، بإضفاء الطابع الرسمي عليه وصون مصداقيته وحماية حقوق المتعاملين معه. كما يتولى حفظ العقود التي يحررها أو يتسلمها للإيداع ويسهر على تنفيذ الإجراءات المنصوص عليها قانونا لا سيما تسجيل وشهر العقود في الآجال المحددة قانونا.

الكلمات المفتاحية:

الموثق، التصرفات العقارية، العقود الرسمية، الشكلية.

Abstract

The role of notary in the actions received on the property is centered on proving real estate ownership through notarial contracts and maintaining the effectiveness of the contact, in order to formalize it, preserve its credibility and protect the rights of those dealing with it, He is also in charge of preserving the contracts drawn up or received by the depository, and he ensures the implementation of the procedures stipulated by law, especially the registration and publication of contracts in the generations specified by law.

Key Word :

Binder, real estate transactions, formal contracts, formality.