

جامعة عبد الحميد بن باديس مستغانم

المرجع:

كلية الحقوق و العلوم السياسية

قسم : القانون الخاص

مذكرة نهاية الدراسة لنيل شهادة الماستر

إجراءات نقل الملكية العقارية

ميدان الحقوق و العلوم السياسية

التخصص: القانون الخاص

تحت إشراف الأستاذة :

- ميسوم فضيلة

الشعبة: الحقوق

من إعداد الطالب :

- جاب الله محمد إسلام

أعضاء لجنة المناقشة

الأستاذة.....جليلي دليلةرئيسا

الأستاذة..... ميسوم فضيلة مشرفا مقرر

الأستاذة.....بلعربي سوميةمناقشا

السنة الجامعية: 2026/2025

نوقشت يوم: 2026/06./21

كلية الحقوق و العلوم السياسية

مصلحة الترقيات

تصريح شرفي خاص بالالتزام بقواعد النزاهة العلمية في إنجاز البحث

أنا الممضي أدناه , الطالب (ة) :

اللقب : حبيب الله الاسم : محمد اسلام
الحامل (ة) لبطاقة التعريف الوطنية رقم : 10003096362379 والصادرة بتاريخ : 2024
المسجل (ة) بكلية : الحقوق و العلوم السياسية قسم : القانون الخاص
والمكلف (ة) بإنجاز مذكرة ماستر بعنوان :
إجراءات نقل الملكية العقارية

أصريح بشرفي أنني ألتزم بمراعاة المعايير العلمية والمنهجية ومعايير الأخلاقيات المهنية والنزاهة الأكاديمية
المطلوبة في إنجاز البحث المذكور أعلاه.

إمضاء المعني

التاريخ : 28 جوان 2026

حبيب الله محمد اسلام

41 2 41 06 08

20 24 / 08 / 09

رئيس المجلس الشعبي البلدي
و بالنيابة
امضاء : عبد القادر

* ملحق القرار الوزاري رقم 933 المؤرخ في 28 جويلية 2016 الذي يحدد القواعد المتعلقة بالوقاية من السرقة العلمية ومكافحتها.



الإهداء

أهدي هذا العمل إلى أعز ما يملك الإنسان في هذه الدنيا إلى ثمرة نجاحي إلى من أوصى بهما
الله سبحانه وتعالى :

" وبالوالدين إحسانا " سورة الإسراء - الآية 23

إلى الشمعة التي تحترق من أجل أن تضئ أيامي إلى من ذاقَت مرارة الحياة وحلوها، إلى قرّة
عيني وسبب نجاحي وتوفيقي في دراستي إلى

"أمي "

أطل الله في عمرها

إلى الذي أحسن تربيتي وتعليمي وكان مصدر عوني ونور قلبي وجلاء حزني ورمز عطائي
ووجهني نحو الصلاح والفلاح إلى

"أبي "

أطل الله في عمره

إلى أخواتي وجميع أفراد عائلتي

إلى أستاذتي " ميسوم فضيلة " و جميع الأساتذة الأجلاء الذين أضاءوا طريقي بالعلم

وإلى كل أصدقاء الدراسة و العمل ومن كانوا برفقتي أثناء إنجاز هذا البحث إلي كل هؤلاء
وغيرهم ممن تجاوزهم قلبي ولن يتجاوزهم قلبي أهدي ثمرة جهدي المتواضع

شكر وتقدير

- الحمد لله على توفيقه وإحسانه، والحمد لله على فضله وإنعامه، والحمد لله على جوده وإكرامه، الحمد لله حمدا يوافي نعمه ويكافئ مزيده

أشكر الله عز وجل الذي أمدني بعونه ووهبني من فضله ومكنني من إنجاز هذا العمل ولا يسعني إلا أن أتقدم بشكري الجزيل إلى كل من ساهم في تكويني وأخص بالذكر أستاذتي الفاضلة

" ميسوم فضيلة "

الذي تكرمت بإشرافها على هذه المذكرة ولم تبخل عليا بنصائحها الموجهة لخدمتي

فكانت لي نعم الموجهة والمرشدة

كما لا يفوتني ان أشكر أعضاء لجنة المناقشة المحترمين الذين تشرفت لمعرفتهم وتقويمهم لمجهوداتي

كما أشكر كل من قدم لي يد العون والمساعدة ماديا أو معنويا من قريب أو بعيد

إلى كل هؤلاء أتوجه بعظيم الامتنان وجزيل الشكر المشفع بأصدق الدعوات .

قائمة المختصرات

ج :	جزء
ص :	صفحة
ص ص :	من صفحة إلى صفحة
ط:	طبعة
م	المادة
ف:	الفقرة
د.س.ن:	دون سنة نشر
د.ط :	دون طبعة
ق.ت.م	قانون التوثيق
ق.إ.م.إ	قانون الإجراءات المدنية والإدارية
ق.م	القانون المدني
ق.ع	القانون العقاري
ق.إ.ج	قانون الإجراءات الجزائية
ج.ر.ج.ج :	الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية
د.م. ج :	ديوان المطبوعات الجامعية

مقدمة

تكتسي إجراءات نقل الملكية العقارية من أهم الموضوعات في المجال القانوني المدني والعقاري، نظراً لما تكتسيه من أهمية بالغة في استقرار المعاملات وحماية الحقوق العينية للأفراد ، فالملكية العقارية لا تنتقل بمجرد الاتفاق بين الأطراف، بل تخضع لجملة من الإجراءات القانونية والإدارية الدقيقة التي تهدف إلى إضفاء الحجية والعلنية على التصرفات العقارية، وضمان انسجامها مع قواعد النظام العام وحماية الغير حسن النية.

تُعَدّ الملكية العقارية من أهم الحقوق العينية التي حظيت بعناية كبيرة في مختلف التشريعات، لما لها من دور أساسي في تحقيق الاستقرار الاجتماعي والاقتصادي، إذ ترتبط بالأمن القانوني للأفراد وبحماية المعاملات العقارية.

وقد اهتم المشرّع الجزائري بتنظيم إجراءات نقل الملكية العقارية من خلال وضع مجموعة من القواعد القانونية والإدارية التي تهدف إلى ضمان صحة التصرفات العقارية وحماية حقوق الأطراف المتعاقدة، وذلك عبر مراحل متتالية تبدأ بإبرام العقد وتنتهي بإشهاره في المحافظة العقارية.

وقد مرّت إجراءات نقل الملكية العقارية في التشريع الجزائري بعدة مراحل تاريخية تأثرت بالأنظمة القانونية التي عرفتها الجزائر، بداية بالنظام التقليدي الذي كان يعتمد على وسائل إثبات عرفية، ثم مرحلة التأثر بالتشريع الفرنسي خلال فترة الاستعمار، وصولاً إلى مرحلة الاستقلال التي سعى فيها المشرّع الجزائري إلى إرساء نظام قانوني وطني يقوم على الرسمية والشهر العقاري كوسيلة أساسية لنقل الملكية وضمان استقرار المعاملات.

كما شهد هذا المجال تطوراً ملحوظاً من خلال صدور نصوص قانونية متعددة، أهمها الأمر رقم 74-75 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، والأمر رقم 58-75 المتضمن القانون المدني الجزائري، إضافة إلى مختلف القوانين والتنظيمات المتعلقة بالتوثيق والشهر العقاري.

وقد عرفت إجراءات نقل الملكية العقارية تطوراً ملحوظاً عبر مراحل متعددة، ارتبطت بتطور النظام القانوني للتسجيل العقاري ، ففي المرحلة الأولى كانت المعاملات العقارية تقوم على الطابع الرضائي البسيط، حيث يكفي التراضي بين البائع والمشتري لنقل الملكية دون اشتراط إجراءات شكلية صارمة، وهو ما أدى إلى انتشار النزاعات وعدم استقرار المعاملات أما المرحلة الثانية، فقد تميزت بظهور نظام الشهر العقاري كآلية لإشهار التصرفات العقارية بما يضمن العلنية والحماية القانونية للحقوق، حيث أصبح التسجيل شرطاً أساسياً لنفاذ التصرفات في مواجهة الغير.

وفي المرحلة الثالثة، تطورت الإجراءات نحو نظام أكثر دقة وتنظيماً، يقوم على إلزامية التوثيق، وربط نقل الملكية بإجراءات إدارية وقانونية متكاملة تشمل التوثيق، التسجيل، والشهر العقاري، بما يعزز الأمن العقاري ويحد من المنازعات.

تتمثل أهمية موضوع " إجراءات نقل الملكية العقارية في التشريع الجزائري " في كونه من المواضيع القانونية الحيوية التي ترتبط ارتباطاً مباشراً بحماية حق الملكية العقارية وتنظيم المعاملات بين الأفراد، إذ تعدّ الملكية العقارية من أهم الحقوق التي كفلها الدستور والقوانين المختلفة، لما لها من أثر اقتصادي واجتماعي وقانوني بالغ الأهمية.

وتبرز أهمية هذا الموضوع من الناحية القانونية في أن نقل الملكية العقارية لا يتم بمجرد اتفاق الأطراف، وإنما يستوجب إتباع إجراءات محددة أقرها المشرع الجزائري، تبدأ بتحرير العقد الرسمي أمام الموثق، ثم تسجيله لدى المصالح الجبائية، وأخيراً شهره بالمحافظة العقارية، وهو ما يهدف إلى تحقيق الأمن القانوني وضمان استقرار المعاملات العقارية وحماية حقوق المتعاملين.

كما تكتسي الدراسة أهمية عملية بالنظر إلى كثرة التصرفات الواردة على العقارات، ك عقود البيع والهبة والمقايضة والوصية، وما قد يترتب عنها من منازعات قانونية نتيجة عدم احترام الإجراءات الشكلية أو القانونية المتعلقة بنقل الملكية، ومن ثم فإن فهم هذه الإجراءات يساعد على الحد من النزاعات العقارية وضمان صحة التصرفات وحماية حقوق الأطراف والغير.

وتظهر أهمية الموضوع أيضًا في التطورات التي شهدتها نظام الشهر العقاري في الجزائر، خاصة مع سعي الدولة إلى تحديث الإدارة العقارية و رقمنة مختلف الإجراءات المتعلقة بالعقار، بما يحقق الشفافية والسرعة في المعاملات، ويحد من ظاهرة التزوير والتعدي على الملكية العقارية.

إضافة إلى ذلك، يساهم هذا الموضوع في توضيح الدور الذي تقوم به مختلف الجهات المختصة، كالموثق والمحافظة العقارية والإدارة الجبائية والقضاء، في إتمام عملية نقل الملكية العقارية وفقًا لما ينص عليه التشريع الجزائري، الأمر الذي يعزز الثقة في المعاملات العقارية ويكرس مبدأ استقرار الملكية.

يرجع أسباب اختيار الموضوع “إجراءات نقل الملكية العقارية في التشريع الجزائري” إلى جملة من الأسباب العلمية والعملية التي تعكس أهمية هذا المجال في الحياة القانونية والاقتصادية والاجتماعية، ويمكن إبراز هذه الأسباب فيما يلي:

نظرا للأهمية البالغة التي تحتلها الملكية العقارية في المجتمع، باعتبارها من أهم الأموال التي يسعى الأفراد إلى اكتسابها والمحافظة عليها، مما يجعل تنظيم إجراءات نقلها أمراً ضرورياً لضمان استقرار المعاملات العقارية وحماية الحقوق.

كثرة المنازعات العقارية المطروحة أمام الجهات القضائية، والتي يكون سببها في كثير من الأحيان عدم احترام الإجراءات القانونية المتعلقة بنقل الملكية العقارية، سواء من حيث

الرسمية أو التسجيل أو الشهر العقاري، الأمر الذي أثار الرغبة في دراسة هذه الإجراءات وتحليلها قانونيًا.

الرغبة في التعرف على مختلف المراحل التي تمر بها عملية نقل الملكية العقارية في التشريع الجزائري ، والوقوف على الدور الذي تؤديه الجهات المختصة، كالموثق والمحافظة العقارية والإدارة الجبائية ، في إتمام هذه العملية وفقًا لما يقرره القانون.

التطورات التشريعية والتنظيمية التي شهدتها قطاع العقار في الجزائر، خاصة ما يتعلق بتحديث نظام الشهر العقاري واعتماد الرقمنة في بعض الإجراءات الإدارية، وهو ما يستوجب دراسة مدى فعالية هذه الإصلاحات في تحقيق الأمن العقاري.

القيمة العلمية للموضوع، إذ يُعدّ من المواضيع التي تجمع بين الجانبين النظري والتطبيقي، مما يتيح فهم النصوص القانونية المنظمة لنقل الملكية العقارية وربطها بالواقع العملي والإجراءات المطبقة ميدانيًا.

المساهمة في إثراء الدراسات القانونية المتعلقة بالعقار، من خلال تقديم دراسة توضح إجراءات نقل الملكية العقارية في التشريع الجزائري، مع إبراز النقائص والصعوبات العملية التي قد تعترض تطبيق هذه الإجراءات، واقتراح بعض الحلول المناسبة لها.

تهدف دراسة موضوع " إجراءات نقل الملكية العقارية في التشريع الجزائري " إلى تحقيق مجموعة من الأهداف العلمية والعملية، التي تسعى إلى توضيح الإطار القانوني والإجرائي المنظم لعملية نقل الملكية العقارية، ويمكن إبراز هذه الأهداف فيما يلي:

التعرف على مفهوم نقل الملكية العقارية والأساس القانوني الذي يقوم عليه في التشريع الجزائري، مع بيان أهم النصوص القانونية المنظمة له، خاصة أحكام القانون المدني وقوانين الشهر العقاري والتوثيق.

توضيح مختلف الإجراءات والمراحل التي تمر بها عملية نقل الملكية العقارية، بداية من تحرير العقد الرسمي أمام الموثق، مروراً بإجراءات التسجيل الجبائي، وانتهاءً بإجراءات الشهر العقاري بالمحافظة العقارية.

إبراز الدور الذي تقوم به الجهات المختصة في إتمام عملية نقل الملكية العقارية كالموثق والمحافظة العقارية والإدارة الجبائية، وبيان مدى مساهمتها في حماية الحقوق وتحقيق الأمن العقاري.

تحليل الشروط الشكلية والموضوعية الواجب توافرها لصحة نقل الملكية العقارية، مع بيان الآثار القانونية المترتبة عن عدم احترام هذه الإجراءات، سواء بالنسبة للأطراف أو تجاه الغير.

تسليط الضوء على أهم المنازعات والإشكالات العملية المرتبطة بإجراءات نقل الملكية العقارية، وبيان أسبابها وآثارها القانونية، مع محاولة اقتراح بعض الحلول التي تساهم في الحد منها.

الوقوف على مدى فعالية التشريع الجزائري في تنظيم نقل الملكية العقارية وتحقيق الاستقرار في المعاملات العقارية، خاصة في ظل التطورات الحديثة المتعلقة برقمنة الإدارة العقارية وتحديث نظام الشهر العقاري.

الإسهام في إثراء البحث العلمي القانوني في مجال العقار، من خلال تقديم دراسة أكاديمية تساعد الطلبة والباحثين على فهم إجراءات نقل الملكية العقارية وأهميتها في الواقع العملي.

تتمحور إشكالية دراسة موضوع " إجراءات نقل الملكية العقارية في التشريع الجزائري " حول مدى فعالية القواعد القانونية والإجراءات الإدارية التي أقرها المشرع الجزائري في ضمان نقل الملكية

العقارية بصورة صحيحة وآمنة، بما يحقق استقرار المعاملات العقارية ويحمي حقوق الأطراف والغير.

وعليه يمكن صياغة الإشكالية الرئيسية على النحو الآتي:

إلى أي مدى نجح التشريع الجزائري في تنظيم إجراءات نقل الملكية العقارية بما يضمن حماية الحقوق وتحقيق الأمن والاستقرار في المعاملات العقارية؟

وتتفرع عن هذه الإشكالية مجموعة من التساؤلات الفرعية، من أهمها:

- ما المقصود بنقل الملكية العقارية وما هو أساسه القانوني في التشريع الجزائري؟
- ما هي المراحل والإجراءات القانونية التي تمر بها عملية نقل الملكية العقارية؟
- ما دور الرسمية والتسجيل الجبائي والشهر العقاري في صحة وانتقال الملكية العقارية؟
- ما هي الجهات المختصة بإتمام إجراءات نقل الملكية العقارية، وما مدى مساهمتها في حماية الحقوق؟
- ما أهم المنازعات والإشكالات العملية المرتبطة بإجراءات نقل الملكية العقارية؟
- إلى أي مدى ساهمت الإصلاحات الحديثة ورقمنة الإدارة العقارية في تسهيل إجراءات نقل الملكية والحد من النزاعات العقارية؟

وقد اعتمدت هذه الدراسة على المنهج الوصفي والمنهج التحليلي باعتبارهما من أكثر المناهج ملائمة لدراسة موضوع " إجراءات نقل الملكية العقارية في التشريع الجزائري"، وذلك بهدف الإحاطة بمختلف الجوانب القانونية والإجرائية المتعلقة بنقل الملكية العقارية.

فقد تم الاعتماد على المنهج الوصفي من خلال عرض المفاهيم الأساسية المرتبطة بالملكية العقارية وبيان مختلف الإجراءات والمراحل التي تمر بها عملية نقل الملكية، مع توضيح دور الجهات المختصة كالموثق والمحافظة العقارية والإدارة الجبائية، إضافة إلى استعراض النصوص القانونية والتنظيمية المنظمة لهذا المجال في التشريع الجزائري.

كما تم توظيف المنهج التحليلي من خلال تحليل النصوص القانونية المتعلقة بنقل الملكية العقارية، خاصة أحكام القانون المدني وقوانين التوثيق والشهر العقاري، وبيان مدى فعاليتها في تحقيق الأمن العقاري واستقرار المعاملات ، كذلك تم تحليل مختلف الإشكالات العملية والمنازعات التي تثار بشأن إجراءات نقل الملكية العقارية، مع إبراز النقائص القانونية والصعوبات التطبيقية التي قد تعيق التنفيذ السليم لهذه الإجراءات.

تم تقسيم الدراسة إلى فصلين :

الفصل الأول بعنوان الإطار القانوني لإجراءات نقل الملكية العقارية حيث قسمنا هذا الفصل إلى مبحثين المبحث الأول بعنوان ماهية الملكية العقارية وأساس انتقالها ، وفي المبحث الثاني إلى طرق نقل الملكية العقارية

أما الفصل الثاني سنتطرق فيه الإجراءات العملية والإدارية لنقل الملكية العقارية في المبحث الأول سنتطرق الإجراءات الرسمية لتوثيق نقل الملكية العقارية ، وفي المبحث الثاني سنتطرق إلى منازعات نقل الملكية العقارية وآليات تسويتها

وفي الأخير أنهينا هذا البحث بخاتمة تتضمن مجموعة من النتائج واقتراحات التي توصلنا لها من خلال هذه الدراسة

الفصل الأول
الإطار القانوني لإجراءات
نقل الملكية

تعتبر الملكية العقارية من أهم الحقوق العينية الأصلية التي كفلها المشرع الجزائري، لما لها من قيمة اقتصادية واجتماعية بالغة الأهمية، إذ تمثل أساس الاستقرار الفردي والأسري، وركيزة النشاط الاقتصادي والاستثماري، وقد أولى المشرع عناية خاصة لتنظيم انتقال هذا الحق من شخص إلى آخر، سواء كان ذلك بموجب عقد رضائي كالبيع والهبة، أو عن طريق الإرث أو بمقتضى أحكام قضائية، وذلك ضمن منظومة قانونية متكاملة تهدف إلى ضمان استقرار المعاملات وتحقيق الأمن القانوني ويستند الإطار القانوني لنقل الملكية العقارية في الجزائر أساساً إلى أحكام القانون المدني الجزائري، الذي يبين أسباب كسب الملكية وطرق انتقالها، لا سيما في المواد المتعلقة بالعقود الناقلة للملكية، مؤكداً أن انتقال الملكية في العقارات لا يتم بمجرد انعقاد العقد، بل يستلزم استيفاء إجراءات شكلية جوهرية، في مقدمتها الرسمية والشهر العقاري ، وقد نصّ القانون على أن الملكية لا تنتقل فيما يخص العقار إلا إذا روعيت الإجراءات المنصوص عليها قانوناً، حمايةً للغير وضماناً للعينية.¹

كما يخضع نقل الملكية العقارية لأحكام الأمر رقم 75-74 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، الذي أرسى نظام الشهر العيني، وجعل من القيد في السجل العقاري شرطاً لنفاذ التصرفات في مواجهة الغير، حيث نصت المادة 15 منه على أن جميع التصرفات الواردة على العقارات يجب شهرها حتى تكون لها حجية قانونية² ، ويُستكمل هذا التنظيم بأحكام المرسوم التنفيذي رقم 76-63 المتعلق بتأسيس السجل العقاري الذي حدّد الإجراءات العملية لإيداع العقود وشهرها لدى المحافظة العقارية.³

ولا يقتصر الإطار القانوني على النصوص الموضوعية فحسب، بل يمتد إلى الجوانب الشكلية، وعلى رأسها اشتراط الرسمية في التصرفات العقارية، حيث أوجب المشرع تحرير العقود

¹ - القانون المدني الجزائري، الأمر رقم 75-58 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975، ج.ر. ، المواد 674، 793 وما بعدها

² - الأمر رقم 75-74 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، الجريدة الرسمية، المادة 15، ص 5.

³ - المرسوم التنفيذي رقم 76-63 المتعلق بتأسيس السجل العقاري، ج.ر. ، المواد 8-18، ص ص 12-18.

الناقلة للملكية في شكل رسمي أمام الموثق، طبقاً لأحكام قانون التوثيق الجزائري¹، باعتبار أن الرسمية ركن في انعقاد التصرف وليست مجرد وسيلة للإثبات، وهو ما أكدته اجتهادات المحكمة العليا الجزائرية التي قضت ببطان العقود العرفية المتعلقة بالعقار.

ومن ثمّ، سيتم في هذا الفصل التطرق إلى الأساس التشريعي لنقل الملكية العقارية، ثم بيان الإجراءات الشكلية والموضوعية اللازمة لإتمامها، في ضوء النصوص القانونية والاجتهاد القضائي والفقه القانوني الجزائري.

¹ - المادة 12 من قانون التوثيق الجزائري، القانون رقم 06-02 المؤرخ في 20 فيفري 2006، ص 7.

المبحث الأول: ماهية الملكية العقارية وأساس انتقالها

تعتبر الملكية العقارية من أبرز الحقوق العينية الأصلية التي كرّسها المشرع الجزائري، باعتبارها تمثل سلطة قانونية مباشرة يخولها القانون لشخص معين على عقار معين، تخوّله استعماله واستغلاله والتصرف فيه في حدود ما يقرره القانون ، وتتبع أهمية دراسة ماهية الملكية العقارية من كونها الإطار الذي تُبنى عليه مختلف التصرفات القانونية الناقلة للملكية، إذ لا يمكن تصور انتقال الحق دون تحديد طبيعته القانونية وخصائصه وأركانه.

وقد عرّف القانون المدني الجزائري حق الملكية في المادة 674 بأنه: "الحق الذي يخول صاحبه استعمال الشيء واستغلاله والتصرف فيه في حدود القانون"¹ ويُفهم من هذا التعريف أن الملكية العقارية تمنح صاحبها ثلاث سلطات أساسية: سلطة الاستعمال (Usus)، وسلطة الاستغلال (Fructus)، وسلطة التصرف (Abusus)، وهو ما أكدّه الفقه الجزائري عند تحليله لمضمون الحق العيني وأبعاده القانونية.

وتتميّز الملكية العقارية بجملة من الخصائص، أبرزها أنها حق جامع مانع، دائم بطبيعته، ومطلق في نطاق ما لا يتعارض مع النظام العام، غير أن هذا الإطلاق ليس مطلقاً على إطلاقه، بل تقيده القيود القانونية كقواعد التعمير، ونزع الملكية للمنفعة العامة، والارتفاقات القانونية².

أما من حيث أساس انتقال الملكية العقارية، فقد ميّز المشرع الجزائري بين أسباب كسب الملكية بوجه عام، وأسباب انتقالها بوجه خاص، حيث نصّت المواد 773-793 من القانون المدني الجزائري، على أن الملكية تُكتسب بالعقد، والشفعة، والميراث، والوصية والالتصاق، والحيازة، وغيرها من الأسباب التي يقررها القانون.

¹ - المواد 674، 773-780، 793 من القانون المدني الجزائري، الأمر رقم 58-75 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975، ص 145-162.

² - بلحاج العربي، النظرية العامة للالتزامات في القانون المدني الجزائري، ج 1، ط 7، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر،

2015، ص 212-215

غير أن انتقال الملكية في العقارات لا يتحقق بمجرد التراضي كما هو الشأن في المنقول، بل يستلزم احترام إجراءات شكلية جوهرية، في مقدمتها الرسمية والشهر العقاري تطبيقاً لأحكام المادة 793 من القانون المدني التي تشترط شهر التصرفات الواردة على العقار حتى تنتج آثارها في مواجهة الغير¹.

ويستكمل هذا الإطار بأحكام الأمر رقم 74-75 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، الذي أقرّ نظام الشهر العيني وجعل القيد في السجل العقاري أساساً لاكتساب الحقوق العينية العقارية وحجيتها (المادة 15)².

وعليه، فإن دراسة ماهية الملكية العقارية لا تنفصل عن بيان الأساس القانوني لانتقالها إذ إن طبيعة هذا الحق وخصائصه تبرر إخضاع انتقاله لإجراءات دقيقة تضمن استقرار المعاملات العقارية وتحقيق الأمن القانوني، ومن ثمّ، سيتم في هذا المبحث أولاً تحديد مفهوم الملكية العقارية وخصائصها، ثم بيان أسباب انتقالها وأساسها القانوني في ضوء التشريع الجزائري والفقه المقارن.

المطلب الأول: مفهوم الملكية العقارية وخصائصها

تعتبر الملكية العقارية من أهم الحقوق العينية الأصلية التي نظمها المشرع الجزائري ضمن أحكام القانون المدني، لما لها من دور محوري في استقرار المعاملات وتحقيق الأمن القانوني وحماية الثروة العقارية، وقد حظيت الملكية بعناية خاصة باعتبارها أساس النظام الاقتصادي والاجتماعي، إذ تمكّن صاحبها من سلطة الاستعمال والاستغلال والتصرف في العقار في حدود ما يقرره القانون.

وقد عرّف المشرع الجزائري حق الملكية في المادة 674 من القانون المدني الجزائري بأنه: "الملكية هي حق التمتع والتصرف في الأشياء بشرط ألا يُستعمل استعمالاً تحرمه القوانين

¹ - بلحاج العربي، المرجع سابق، ص ص 212-215.

² - المادة 15 من الأمر رقم 74-75 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، ج. ر، ص 5.

والأنظمة". ويستفاد من هذا التعريف أن المشرع تبني المفهوم التقليدي للملكية بوصفها حقًا جامعًا مانعًا يخول لصاحبه السلطات الثلاث: الاستعمال، والاستغلال، والتصرف.¹

كما عرّف الفقه الملكية العقارية بأنها: حق عيني يخول صاحبه سلطة مباشرة على عقار معين تخوله استعماله واستغلاله والتصرف فيه في نطاق القانون.

وقد أشار الدكتور عبد الرزاق السنهوري إلى أن الملكية "أوسع الحقوق العينية نطاقًا وأقواها أثرًا، لأنها تجمع كل السلطات الممكنة على الشيء".²

أما في الفقه الجزائري، فقد بين الدكتور بلحاج العربي أن الملكية العقارية تتميز بارتباطها بنظام الشهر العقاري، مما يجعل انتقالها واكتسابها مقيدًا بإجراءات قانونية دقيقة ضمانًا لحماية المتعاملين.³

وتتسم الملكية العقارية بعدة خصائص أساسية، من أبرزها:

أولاً: الطابع المطلق

أي أن للمالك سلطة كاملة على ملكه، يمارسها في حدود القانون دون تدخل الغير، ما لم يوجد نص يقيد ذلك.⁴

ثانياً: الطابع الدائم

فالملكية حق دائم لا يسقط بعدم الاستعمال، ويظل قائماً ما دام الشيء موجوداً ولم تنتقل الملكية إلى غيره.

ثالثاً: الطابع الجامع

إذ يشمل جميع السلطات القانونية الممكنة على العقار (الاستعمال، الاستغلال، التصرف)، ما لم يرد عليها قيد قانوني كحق الارتفاق أو نزع الملكية للمنفعة العامة.⁵

¹ - المادة 674 من القانون المدني الجزائري، الأمر 58-75 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975، المعدل والمتمم، ص 139.

² - عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، ج 8، دار النهضة العربية، القاهرة، 2004، ص 9.

³ - بلحاج العربي، المرجع السابق، ص 214.

⁴ - عبد الرزاق السنهوري، المرجع السابق، ص 15.

⁵ - المادة 677 من القانون المدني الجزائري، ص 113.

وبناءً على ما تقدم، فإن مفهوم الملكية العقارية يقوم على أساس تمكين المالك من سلطة شاملة على عقاره، مع إخضاع هذه السلطة للقيود التي يفرضها القانون تحقيقاً للتوازن بين المصلحة الفردية والمصلحة العامة، وهو ما يجعل دراسة خصائص هذا الحق مدخلاً أساسياً لفهم نظام انتقال الملكية العقارية وآثارها القانونية.

الفرع الأول: تعريف الملكية العقارية لغة واصطلاحاً

تعتبر الملكية العقارية من أهم الحقوق العينية الأصلية التي تحظى بحماية قانونية واسعة، نظراً لارتباطها المباشر بالاستقرار الاقتصادي والاجتماعي للأفراد والدولة على حد سواء، وقد أولى المشرع الجزائري، على غرار مختلف التشريعات المقارنة، عناية خاصة بتنظيم هذا الحق، من حيث تحديد مفهومه وضبط نطاقه وبيان طرق اكتسابه وحمايته، ولا يمكن الإحاطة بمختلف الجوانب القانونية للملكية العقارية دون الوقوف أولاً على تعريفها، سواء من الناحية اللغوية التي تُبرز مدلولها العام، أو من الناحية الاصطلاحية التي تُجسد مضمونها القانوني الدقيق.

أولاً: تعريف الملكية العقارية لغة

يُستمد مفهوم الملكية في اللغة العربية من الجذر اللغوي (مَلَكَ)، والذي يدل على الاحتواء والسيطرة والقدرة على التصرف، فيُقال: مَلَكَ الشيء يَمْلِكُهُ مِلْكاً ومُلْكاً، أي حازه وانفرد به دون غيره، وأصبح له حق التصرف فيه كيفما يشاء.

كما تُقيد الملكية في معناها اللغوي معنى السلطان والقدرة، وهو ما يعكس فكرة الهيمنة الكاملة على الشيء محل الملك¹.

أما لفظ "العقار" في اللغة، فيُقصد به كل ما له أصل ثابت لا يمكن نقله من مكانه دون تلف، كالأرض والبناء والأشجار المغروسة.

¹ - بن منظور، لسان العرب، دار صادر، بيروت، ط3، 1994، ج10، ص492

وقد سُمّي العقار بذلك لثباته واستقراره، إذ يُقال "عَقَر الشيء" أي ثبت في مكانه ولم يتحرك

وبالجمع بين المعنيين، فإن الملكية العقارية في مدلولها اللغوي تعني حيازة الشخص لشيء ثابت واستثنائه به، مع تمتعه بسلطة السيطرة عليه والتصرف فيه، وهو ما يُشكّل الأساس الذي انبنى عليه المفهوم القانوني للملكية العقارية في التشريعات الحديثة¹.

1- تعريف الملكية لغة

جاء في تاج العروس: الملك ضربان ملك هو التملك و التولي، وملك هو القوة على ذلك تولى أم لم يتول، وأملكه الشيء وملكه إياه تمليكاً بمعنى واحد أي جعله ملكاً له، و يقال لي في هذا الوادي ملك أي، مرعى و مشرب و مال وغير ذلك مما يملكه وملكه، يملكه ، تملكاً استبد به و تملكه ملكه قهر².

وفي لسان العرب: " والملك: ما ملكت اليد من مال وأورد أيضاً والملك احتواء الشيء والقدرة على الاستبداد به³.

وجاء في القاموس المحيط: ملكه بملكه ملكاً و ملكة: احتواه قادراً على الاستبداد به⁴.

أما كلمة "ملكية" ، فهي مصدر صناعي صيغ من المادة منسوباً إلى الملك⁵.

ومما سبق نستنتج أن معاني الملك أو الملكية تدور حول احتواء الشيء والقدرة على الاستبداد به، أو حيازة الشيء والقدرة على الاستبداد به.

¹ - مجد الدين محمد بن يعقوب الفيروزآبادي، القاموس المحيط، مؤسسة الرسالة، بيروت، ط8، 2005، ص1243.

² - محمد مرتضى الزبيدي، تاج العروس من جواهر القاموس، دار صادر، بيروت، 1965 (طبعة دار صادر المتداولة)، ج7، ص180

³ - ابن منظور، لسان العرب، دار صادر، بيروت، لبنان، 1994، مج3، ص528.

⁴ - مجد الدين محمد بن يعقوب الفيروزآبادي، القاموس المحيط، دار العلم للملايين، بيروت، لبنان، 1971، ج3، ص320.

320

⁵ - عبد السلام داود، الملكية في الشريعة الإسلامية، مكتبة الأقصى، عمان، الأردن، 1974، ج1، ص128.

2- تعريف العقار لغة

العقار بالفتح مخففا الأرض والضياع والنخل ويقال في البيت عقار حسن أي متاع وأداة ويقال: عقار البيت: المصون من متاعه الذي لا يبتذل، ورجل معقر: كثير العقار¹. وفي لسان العرب العقار المنزل والضيعة؛ يقال : ما له دار ولا عقار، وخص بعضهم بالعقار النخل. يقال للنخل خاصة من بين المال: عقار. وقيل: العقار، بالفتح، الضيعة والنخل والأرض ونحو ذلك. والمُعَقِّرُ: الرجل الكثير العقار. قالت أم سلمة لعائشة رضي الله عنهما، عند خروجها إلى البصرة: سَكَنَ اللهُ عُمْيَارَكَ فلا تضحريها؛ أَي أَسْكَنَكَ اللهُ بَيْنَكَ وَعَقَارِكَ وَسَتَرَكَ فيه فلا تُبْرِزِيه. قال ابن الأثير:

وهو اسم مصغر مشتق من عمر الدار. قال الزمخشري: كأنها تصغير العقري على فعلى، من عمر إذا بقي مكانه لا يتقدم ولا يتأخر، فزعاً أو أسفاً أو حَجَلًا، وأصله من عَفَرَتْ به أَطْلَتَ حَبْسَه، كأنك عقرت راحلته فبقي لا يقدر على البراح، وأرادت بها نفسها ، سكني نَفْسَكَ التي حقها أن تلزم مكانها ولا تبرز إلى الصحراء.....².

وقيل: عقار المتاع: خياره وهو نحو ذلك لأنه لا يبسط في الأعياد والحقوق الكبار إلا خياره، وقيل: عقاره متاعه ونَصَدَه إذا كان حسناً كبيراً ويقال: عُقِرَ كلا هذه الأرض إذا أكل.

وقد أَعْفَرْتُكَ كلا موضع كذا فاغفره أي كُلْه، وفي الحديث: أنه أقطع حُصَيْنَ بن مُشْتَمَ ناحية كذا، واشترط عليه أن لا يَعْقِرَ مرعاها أي لا يقطع شجر³.

¹ - محمد بن أبي بكر بن عبد القادر الرازي، بعناية محمود خاطر، مختار الصحاح، دار الفكر، ج1، بيروت، لبنان، 1986، ص781.

² - الزمخشري، محمود بن عمر، الفائق في غريب الحديث، تحقيق علي محمد البجاوي ومحمد أبو الفضل إبراهيم، دار المعرفة، بيروت، ط2، 1979، ج1، ص412.

³ - ابن منظور، لسان العرب، دار صادر، بيروت، ط3، 1994، ج4، ص597.

ثانيا : تعريف الملكية العقارية اصطلاحاً

يعتبر الملكية العقارية من أهم الحقوق العينية الأصلية التي نظمها القانون، لما لها من دور أساسي في استقرار المعاملات وتحقيق الأمن القانوني. ويقصد بالملكية العقارية اصطلاحاً سلطة قانونية مباشرة يقرّها القانون لشخص معيّن على عقار معيّن، تخوّله استعماله واستغلاله والتصرف فيه في حدود ما يقرره التشريع¹.

وبعبارة أدق، تُعرّف الملكية العقارية اصطلاحاً بأنها: حق عيني أصلي يرد على عقار يمنح صاحبه سلطة الاستعمال والاستغلال والتصرف فيه بشكل مطلق، مع مراعاة القيود القانونية والتنظيمية.

ويستفاد من هذا التعريف أن الملكية العقارية تتسم بعدة خصائص، أهمها أنها حق جامع مانع، دائم، وقابل للاحتجاج به في مواجهة الكافة.

وقد كرّس المشرّع الجزائري هذا المفهوم من خلال نصوص القانون المدني الجزائري حيث نص في المادة 674 على أن: "الملكية هي الحق الذي يخول صاحبه سلطة استعمال الشيء واستغلاله والتصرف فيه في حدود القانون"، وهو تعريف يشمل كذلك الملكية العقارية باعتبارها تطبيقاً لهذا الحق على العقارات².

كما يؤكد الفقه أن الملكية العقارية لا تُمارس بشكل مطلق، بل تخضع لجملة من القيود، سواء كانت قيوداً قانونية كقواعد التهيئة والتعمير، أو قيوداً تتعلق بالمصلحة العامة، مثل نزع الملكية للمنفعة العامة.

¹ - السنهوري، عبد الرزاق أحمد، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، ج8، دار النهضة العربية، القاهرة، 1967، ص12.

² - محمد حسنين، النظام القانوني للملكية العقارية في الجزائر، دار هومة، الجزائر، 2003، ص25.

1- تعريف الملك اصطلاحاً

ولقد عرف الفقهاء الملك بتعريفات كثيرة متقاربة في مرماها وإن اختلفت في مبناها. فمنهم من عرفه بأنه " الاختصاص الحاجز " أي الاختصاص المانع لغيره من الانتفاع به أو التصرف فيه إلا عن طريقه وبسببه بالتوكيل أو النيابة¹.

وعرفه القراني من الملكية بأنه " تمكن الإنسان شرعا بنفسه أو بنبابة عنه من الانتفاع بالعين ومن اخذ العوض أو تمكنه من الانتفاع خاصة "².

وعرفه ابن تيمية في مجموع الفتاوى بأنه " القدرة على التصرف في الرقبة بمنزلة القدرة الحسية ³ وجاءت هذه التعريفات على اعتبار الوصف، بينما جاء تعريف القدسي في كتاب الحاوي على اعتبار منشأه بأنه " الاختصاص الحاجز " ليشمل جميع ما يمتلكه الشخص من حقوق أو ملكيات.

الملك قانوناً جاء في المادة 125 من مجلة الأحكام العدلية ما نصه: " الملك ما ملكه الإنسان سواء كان أعياناً أو منافع "⁴.

وقد عرف المشرع الجزائري الملكية في المادة 674 من القانون المدني الجزائري بما يلي: " الملكية هي حق المتمتع و التصرف في الأشياء بشرط أن لا يستعمل استعمالاً تحرمه القوانين و الأنظمة"، ولعل المشرع الجزائري يعني حق التمتع والتصرف بدل قوله "حق" المتمتع والتصرف فالمشرع المصري بين أن عناصر الملكية هي الاستعمال والاستغلال والتصرف، بينما أشار المشرع الجزائري إلى التصرف، الاستعمال، التمتع.

¹ - عبد الحميد محمود اليعلبي، الملكية وضوابطها في الإسلام، مكتبة وهبة، القاهرة، 1988، ص37

² - محمد أبو زهرة، الملكية ونظرية العقد في الشريعة الإسلامية، دار الفكر العربي، القاهرة، 1977، ص65.

³ - عبد الله المصلح، الملكية الخاصة في الشريعة الإسلامية ومقارنتها بالأنظمة المعاصرة، الاتحاد الدولي للبنوك الإسلامية القاهرة، 1988، ص29.

⁴ - عبد الله مختار يونس، الملكية في الشريعة الإسلامية، مؤسسة شباب الجامعة، الإسكندرية، 1987، ص79

2- العقار اصطلاحاً

لم يتفق فقهاء الشريعة الإسلامية على تعريف موحد للعقار، وإنما اختلفوا في ذلك على قولين:

- **القول الأول :** يرى فقهاء المالكية العقار، هو كل شيء لا يمكن نقله أبداً، أولاً يمكن نقله إلا بتغيير هيأته.

وهذا يعني أن كلمة عقار كما تطلق على الأرض، تطلق كذلك الأشجار، والبناءات وما يتصل بها مما لا يمكن نقله إلا بتغيير هيأته¹.

يفهم من هذا التعريف أن كل ما من شأنه أن يستقر ولا ينقل أبداً، أو لا ينقل إلا إذا تغيرت هيأته ولحقه تلف يعتبر عقاراً بطبيعته².

وفي هذا الصدد يقول الفقيه التسولي شارح التحفة في باب البيع : «الأصول هي الأرض وما اتصل بها من بناء وشجر أي أن الأصول التي هي العقارات : الأرض وما يتصل بها اتصل قرار من البنايات والحيطان والشجر الذي جذوره مغروسة في الأرض³.

القول الثاني: يرى فقهاء الحنفية والحنابلة والشافعية العقار كل شيء لا يمكن نقله أبداً، أن كلمة العقار لا تنطبق إلا على الأرض، أما الشجر والبناء فلا تسمى عقارات وهذا يعني لأنها يمكن نقلها⁴.

فعن الحنفية : «العقار، هو ما لا يحتمل النقل والتحويل⁵ وقيل: ماله أصل ثابت مثل الأرض والدار، والنخل والشجر⁶.

¹ - محمد بن معجوز ، بالحقوق العينية في الفقه الإسلامي والتقنين المغربي، ط2 ، دار النجاح الجديدة، الدار البيضاء، 1419- 1999 ، ص 23

² - إبراهيم بعماني "تنفيذ الأحكام العقارية"، ط1 ، مطبعة النجاح الجديدة، 1422هـ 2001م، ص 27

³ - ابن معجوز، الحقوق العينية في الفقه الإسلامي والتقنين المغربي ، ط2 ، طبعة دار النجاح الجديدة 1هـ 1999م ص 23.

⁴ - البهجة في شرح التحفة، لأبي الحسن علي بن عبد السلام التسولي، البهجة في شرح التحفة ، ط1 ، دار المعرفة، الدار البيضاء، 1418هـ 1998م، ج2، ص: 15

⁵ - الكاساني، بدائع الصنائع في ترتيب الشرائع، دار الفكر للطباعة والتوزيع، ط1 ، بيروت، 1996-1917م. ج 7، ص: 216

⁶ - سعيدي أبو حبيب، القاموس الفقهي لغة واصطلاحاً، دار الفكر، ط2 ، بيروت ، 1408هـ 1988م. ص، 257

فالحجر من الدار إذا الخدمت يصبح مالا منقولاً، والشجر إذا اقتلع من أصله اعتبر هو الآخر من قبيل المنقول.

ثالثاً : تعريف الملكية العقارية في التشريع الجزائري

وقد عرفه المشرع الجزائري بأنه: " كل شيء مستقر بحيز، وثابت فيه ولا يمكن نقله دون تلف فهو عقار وكل ماعدا ذلك من شيء فهو منقول¹.

فالعقار إذا هو الشيء الثابت غير القابل للنقل من مكان إلى آخر بدون تلف وهذا خلافا للمنقول الذي يعد بحكم طبيعته قابلاً للنقل والحركة، لذا نجد أن المشرع الجزائري قد ميز في ق. إ. م. بين المنقول والعقار في الباب الخاص بالاختصاص القضائي، فأرجع ولاية النظر في القضايا المتعلقة بالعقارات والحقوق العينية إلى محكمة موطن العقار أما في المواد المنقولة فالمحكمة التي يؤول إليها الاختصاص هي محكمة موطن المدى عليه لأن المنقول ليس له موقع ثابت بحكم طبيعته التي تسمح بنقله من مكان إلى آخر².

تُعدّ الملكية العقارية من أهم الحقوق العينية الأصلية التي نظمها المشرع الجزائري ضمن أحكام القانون المدني والتشريعات المكملة له، نظراً لما تمثله من قيمة اقتصادية واجتماعية وقانونية.

وقد حرص المشرع على تحديد مفهوم الملكية وبيان نطاقها وسلطات المالك والقيود الواردة عليها، بما يحقق التوازن بين حماية الحق الفردي ومتطلبات المصلحة.

1- تعريف الملكية في القانون المدني الجزائري

تعتبر الملكية العقارية من أهم المواضيع وأعقدها على الإطلاق ويظهر ذلك جلياً من خلال تعدد المراسيم والقوانين والأوامر التي صدرت منذ الاستقلال فقد عرفت المادة 02 من قانون رقم 25 / 90 في 18/11/1990 المتعلق بالتوجيه العقاري بأن الأملاك العقارية في مفهوم هذا القانون هي كل من الأرض أو الثروات العقارية غير المبنية ، فالملكية العقارية

¹ - المادة 674 من القانون المدني الجزائري.

² - عبد الرزاق السنهوري ، المرجع السابق ، ص 4.

تخول سلطة مباشرة لصاحب العقار الذي يستطيع بموجبها أن يستعمله ويشغله ويتصرف فيه ضمن حدود القوانين والأنظمة المعمول بها وهذا ما أكدته المادة 674 من القانون المدني الجزائري¹.

2- تعريف العقار

يعدّ العقار من المفاهيم الأساسية في مجال القانون المدني، لارتباطه الوثيق بالملكية العقارية وما يترتب عنها من حقوق والتزامات. وقد استقر الفقه والتشريع على إيلاء هذا المفهوم أهمية خاصة، نظراً لما يتميز به من خصائص تجعله يختلف عن المنقول، سواء من حيث طبيعته أو من حيث الأحكام القانونية التي تحكمه².

في اللغة العربية، يُقصد بالعقار كل ما له أصل ثابت لا يمكن نقله من مكانه دون أن يتعرض للتلف أو التغيير في طبيعته، كالأراضي والمباني والأشجار المغروسة، ويرتبط هذا المعنى بالثبات والاستقرار، وهو ما يميز العقار عن غيره من الأموال³.

أما من الناحية الاصطلاحية، فيُعرّف العقار بأنه كل شيء مستقر بحيزه وثابت فيه لا يمكن نقله دون تلف، وقد يكون بطبيعته كالأرض، أو بالتخصيص كالأشياء المنقولة التي يضعها مالك العقار لخدمته واستغلاله، أو بحسب المآل كالمواد التي تُستخرج من الأرض، وقد أخذ المشرّع الجزائري بهذا التقسيم، حيث ميّز بين العقار بطبيعته والعقار بالتخصيص والعقار بحسب المآل، وذلك ضمن أحكام القانون المدني⁴.

وعليه، فإن فهم مفهوم العقار يُعدّ خطوة أساسية لبيان نطاق الملكية العقارية وتحديد محلها، وهو ما يمهد لدراسة الأحكام القانونية المنظمة لها.

¹ - المادة 674 من القانون المدني الجزائري ، حق التمتع والتصرف في الأشياء بشرط أن لا يستعمل استعمالاً لحرمة القوانين

² - السنهاوري، عبد الرزاق أحمد، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، أسباب كسب الملكية والحقوق العينية الأصلية، ج8، دار النهضة العربية، القاهرة، 1967، ص7.

³ - حسنين، محمد، الوجيز في الحقوق العينية الأصلية في القانون المدني الجزائري، ط1 ، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 1986، ص15.

⁴ - المواد 683 من القانون المدني الجزائري.

أ- تعريفه لغة : نقف على معنيين لكلمة العقار هما :

• العقار هو كل ملك ثابت له أصل كالأرض والمنزل ومتاع البيت وخيار كل شيء وجمعه عقارات.

• والأنظمة العقار الحر هو ما كان خالص للملكية يأتي بدخل سنوي دائم ويسمى ربعا

ب- تعريفه اصطلاحاً: العقار هو الشيء الثابت المستقر في مكانه ، غير قابل للنقل منه إلى مكان آخر بدون تلف وقد عرفه المشرع في المادة 683 ، من القانون المدني الجزائري بأنه: " كل شيء مستقر بحيز وثابت فيه ولا يمكن نقله دون تلف فهو عقار وكل ما عدا ذلك من شيء فهو منقول.

فالعقار إذا هو الشيء الثابت غير القابل للنقل من مكان إلى آخر بدون تلف وهذا خلافاً للمنقول الذي يعد بحكم طبيعته قابلاً للنقل والحركة ، لذا نجد أن المشرع الجزائري قد ميز في قانون الإجراءات المدنية بين المنقول والعقار في الباب الخاص ، بالاختصاص القضائي. ويفهم من هذا النص أن المشرع تبني المفهوم التقليدي للملكية باعتبارها حقاً جامعاً يخول المالك ثلاث سلطات أساسية:

- سلطة الاستعمال (استعمال الشيء مباشرة).

- سلطة الاستغلال (الحصول على ثماره).¹

- سلطة التصرف (نقل الملكية أو ترتيب حق عيني عليها).

وقد أكد الدكتور عبد الرزاق السنهوري أن الملكية هي "أوسع الحقوق العينية نطاقاً وأقواها، لأنها تخول صاحبها جميع السلطات الممكنة على الشيء".

¹ - عبد الرزاق السنهوري، المرجع السابق، ص 9

3- مفهوم الملكية العقارية في ضوء التشريع العقاري

لم يكتفِ المشرع بتعريف عام للملكية، بل خصّ الملكية العقارية بتنظيم دقيق في قوانين خاصة، نظرًا لخصوصيتها وخطورتها في المعاملات. ويُقصد بالعقار كل شيء مستقر بحيزه ثابت فيه لا يمكن نقله دون تلف، طبقًا للمادة 683 من القانون المدني.¹

كما نصّ المشرع على مبدأ الشهر العقاري كشرط لنفاذ التصرفات الواردة على العقارات، بموجب المادة 793 من القانون المدني، التي تقضي بعدم انتقال الملكية أو الحقوق العينية العقارية إلا بالتسجيل.

وقد عزز هذا الاتجاه صدور الأمر 74-75 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، والذي أرسى نظام الشهر العيني لضمان استقرار الملكية العقارية وحماية المتعاملين.²

ويستفاد من ذلك أن الملكية العقارية في التشريع الجزائري لا تُفهم فقط بوصفها سلطة قانونية، بل باعتبارها حقًا مرتبطًا بإجراءات شكلية جوهرية أهمها التسجيل العقاري.

4- القيود القانونية الواردة على الملكية العقارية

رغم الطابع المطلق لحق الملكية، إلا أن المشرع أخضعه لقيود مستمدة من اعتبارات النظام العام والمصلحة العامة، ومن أبرزها:

- نزع الملكية للمنفعة العامة وفقًا لأحكام القانون 91-11 المتعلق بنزع الملكية للمنفعة العمومية.³
- القيود العمرانية المنصوص عليها في قوانين التهيئة والتعمير، خاصة القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير، الذي يحدد شروط البناء واستعمال الأراضي.

¹ - المادة 793 من القانون المدني، ص 134

² - الأمر 74-75 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975، ج.ر.ج.ج. ع 92، ص 1083

³ - القانون 91-11 المؤرخ في 27 أبريل 1991، ج.ر. ع 21، ص 676

القيد المتعلقة بحقوق الجوار والارتفاقات المنصوص عليها في المواد 690 من القانون المدني.¹

وعليه فإن الملكية العقارية في التشريع الجزائري تُعرّف بأنها حق عيني أصلي يمنح صاحبه سلطة استعمال العقار واستغلاله والتصرف فيه، غير أن ممارسته تخضع لقيد قانونية تهدف إلى حماية النظام العام وتحقيق التوازن بين المصلحة الخاصة والمصلحة العامة.

الفرع الثاني: خصائص الملكية العقارية وأنواعها

الملكية العقارية في التشريع الجزائري بجملة من الخصائص القانونية التي تُبرز طبيعتها كحق عيني أصلي، كما تتخذ صوراً متعددة بحسب طبيعة المحل أو عدد المالكين أو مصدر الحق. وقد نظم المشرع هذه الأحكام ضمن القانون المدني الجزائري، مع الإحالة إلى قوانين خاصة تنظم بعض أنواع الملكية العقارية.

أولاً: خصائص الملكية العقارية

تعتبر الملكية العقارية من أهم الحقوق العينية الأصلية التي نظمها المشرع الجزائري، لما لها من دور أساسي في تحقيق الاستقرار الاجتماعي والاقتصادي وحماية الثروة العقارية، وقد كفل القانون لصاحب العقار سلطات واسعة تخوله الانتفاع بملكه واستغلاله والتصرف فيه ضمن الحدود التي يرسمها القانون.

وتتميز الملكية العقارية بمجموعة من الخصائص القانونية التي تميزها عن غيرها من الحقوق العينية الأخرى، حيث تمنح المالك سلطة مباشرة على العقار وتكفل له الحماية القانونية اللازمة ضد أي اعتداء أو منازعة.

كما أن هذه الخصائص تعكس الطبيعة القانونية الخاصة للملكية العقارية باعتبارها حقاً جامعاً وشاملاً ودائماً، وهو ما أكدته القانون المدني الجزائري والفقه القانوني المقارن، ومن ثم

¹ - القانون 90-29 المؤرخ في 1 ديسمبر 1990، ج.ر.، ع 52، ص 1664

فإن دراسة خصائص الملكية العقارية تقتضي الوقوف على أهم السمات التي تميز هذا الحق وتحدد نطاق ممارسته وآثاره القانونية.

1- الطابع المطلق

يقصد بالطابع المطلق أن المالك يتمتع بسلطات واسعة على عقاره (الاستعمال الاستغلال، التصرف) دون تدخل من الغير، وذلك في حدود القانون.

نصّت المادة 674 من القانون المدني على أن الملكية تخول صاحبها حق التمتع والتصرف، مما يؤكد اتساع نطاق هذا الحق.

ويذهب الدكتور عبد الرزاق السنهوري إلى أن الملكية "حق جامع مانع يخول صاحبه كل السلطات الممكنة على الشيء ما لم يقيد نص قانوني".¹

غير أن إطلاق هذا الحق ليس مطلقاً على وجه التمام، إذ يرد عليه التقييد بنصوص نزع الملكية أو القيود العمرانية.

2- الطابع الدائم

الملكية حق دائم لا يسقط بعدم الاستعمال، بل يبقى قائماً ما دام الشيء موجوداً ولم تنتقل الملكية إلى غيره.

وقد أكد الفقه الجزائري أن دوام الملكية يُميزها عن الحقوق العينية التبعية التي تنتضي بانقضاء الدين المضمون.²

ويستفاد من المواد المتعلقة بالتقادم المكسب في القانون المدني أن الملكية قد تنتقل بالحيازة الطويلة، لكنها لا تزول لمجرد الإهمال.

3- الطابع الجامع

الملكية تجمع كل السلطات على العقار، فهي أصل تنفرع عنه سائر الحقوق العينية الأخرى (كالانتفاع والارتفاق).

¹ - عبد الرزاق السنهوري، المرجع السابق ص 15

² - بلحاج العربي، المرجع السابق، ص 218

وقد نصت المادة 677 من القانون المدني على أن للمالك وحده الحق في كل ما ينتجه الشيء من ثمار وما يتصل به اتصالاً دائماً.

ويقرر السنهاوري أن "الملكية تتسع لتشمل جميع عناصر الشيء وأجزائه وملحقاته ما لم يوجد نص أو اتفاق يقضي بغير ذلك".¹

ثانياً: أنواع الملكية العقارية

تتنوع الملكية العقارية في التشريع الجزائري وفق عدة معايير:

1- الملكية الفردية

وهي التي تعود لشخص واحد طبيعي أو معنوي، ويتمتع فيها بكامل سلطاته القانونية على العقار.

وهي الصورة الأصلية للملكية وفق المادة 674 من القانون المدني

2- الملكية الشائعة

تكون عندما يتعدد الملاك في عقار واحد دون أن تكون حصة كل منهم مفرزة.

وقد نظم المشرع أحكام الشيوع في المواد 713 إلى 730 من القانون المدني²

ويعرفها الفقه بأنها: "حق عيني يثبت لعدة أشخاص على شيء واحد بحيث تكون حصة

كل منهم غير مفرزة".³

3- الملكية المشتركة في العقارات المبنية

نظمها المشرع بموجب القانون 83-18 المتعلق بالترقية العقارية المعدل والمتمم، والذي

أقرّ نظام الملكية المشتركة في البنايات ذات الطوابق.

وتقوم هذه الملكية على ازدواجية:

- ملكية خاصة للشقق أو المحلات.

¹ - عبد الرزاق السنهاوري، المرجع السابق، ص 22

² - المواد 713 إلى 730 من القانون المدني ، ص ص 120-124

³ - بلحاج العربي، المرجع السابق، ص 230

- ملكية مشتركة للأجزاء المشتركة (السلام، الأسطح، الممرات).¹

ثالثاً: التمييز بين الملكية العامة والملكية الخاصة

ميز الدستور الجزائري بين الملكية الخاصة والملكية العامة، حيث تخضع الأملاك الوطنية العمومية لنظام قانوني خاص يهدف إلى حمايتها ومنع التصرف فيها. وقد نظم القانون 90-30 المتضمن قانون الأملاك الوطنية أحكام الملكية العامة والخاصة التابعة للدولة.²

فالملكية الخاصة تخضع لقواعد القانون المدني، بينما الملكية العامة تخضع لقواعد القانون العام ولا يجوز التصرف فيها إلا وفق الشروط التي يحددها القانون. يتبين أن الملكية العقارية في التشريع الجزائري تتميز بخصائص أساسية هي: الإطلاق النسبي، الدوام، والجامعية، كما تتخذ صوراً متعددة أهمها الملكية الفردية، الشائعة، والمشاركة، إضافة إلى التمييز بين الملكية الخاصة والملكية العامة. ويعكس هذا التنظيم حرص المشرع على حماية الحق من جهة وضمان خضوعه لمقتضيات النظام العام من جهة أخرى.

المطلب الثاني: الأساس القانوني لنقل الملكية العقارية

يعدّ نقل الملكية العقارية من أهم التصرفات القانونية التي نظمها المشرع الجزائري بدقة نظراً لما يترتب عليه من آثار خطيرة تمس استقرار المعاملات والأمن القانوني في المجال العقاري.

¹ - القانون 83-18 المؤرخ في 13 أوت 1983، المتضمن حيابة الملكية العقارية الفلاحية، ج.د.ش.ر. ، ع 34،،

الصادر بتاريخ 16 أوت 1983، ص 1296

² - القانون 90-30 المؤرخ في 1 ديسمبر 1990، المتضمن قانون الأملاك الوطنية، ج.ر.ج.ج.، العدد 52، 2 ديسمبر 1990، ص 1643.

فإذا كان حق الملكية يعد من أوسع الحقوق العينية نطاقاً، فإن انتقاله من ذمة مالك إلى آخر لا يتم بمجرد الاتفاق، بل يخضع لجملة من القواعد الموضوعية والشكلية التي أرساها القانون المدني والتشريعات العقارية الخاصة.

وقد نظم المشرع أحكام انتقال الملكية في القانون المدني الجزائري، حيث نصت المادة 793 منه على أنه:

"لا تنتقل الملكية والحقوق العينية الأخرى في العقار سواء كان ذلك بين المتعاقدين أو في حق الغير إلا إذا روعيت الإجراءات التي ينص عليها القانون، وبالأخص القوانين التي تدير مصلحة الشهر العقاري¹.

- طبعة الديوان الوطني للأشغال التربوية:

ويستفاد من هذا النص أن المشرع تبني مبدأ الشهر العيني كركيزة أساسية لنقل الملكية العقارية، بحيث لا يكفي مجرد التراضي بين الأطراف، بل يجب استيفاء إجراءات التسجيل في المحافظة العقارية حتى ينتج التصرف أثره القانوني.

وقد تعزز هذا الاتجاه بصدور الأمر 75-74 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، الذي أرسى نظاماً قانونياً يقوم على علانية التصرفات العقارية وضمان حجيتها في مواجهة الكافة.²

كما يخضع نقل الملكية العقارية لقاعدة الرسمية، إذ يشترط أن يفرغ التصرف في محرر رسمي يحرره موثق، طبقاً للمادة 324 مكرر 1 من القانون المدني، وهو ما يميز التصرفات العقارية عن المنقولات التي يكفي فيها التراضي.

وقد أكد الفقه أن انتقال الملكية العقارية في التشريع الجزائري يقوم على ركنين أساسيين:

- سبب صحيح ناقل للملكية (كالبيع أو الهبة).

¹ - المادة 793 من الأمر 75-58 المؤرخ في 20 رمضان 1395 الموافق 26 سبتمبر 1975، المتضمن القانون المدني،

ج.ر.ج.د.ش.، ع 78، الصادر بتاريخ 30 سبتمبر 1975، ص 134

² - الأمر 75-74 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري، السالف الذكر

- إجراء الشهر العقاري الذي يمنح التصرف حجيته ونفاذه.

وفي هذا الصدد، يرى الدكتور عبد الرزاق السنهوري أن "الشهر في العقار ليس مجرد وسيلة إثبات، بل هو شرط لنفاذ التصرف ذاته".¹

كما أشار الدكتور بلحاج العربي إلى أن اشتراط الرسمية والشهر يهدف إلى تحقيق الاستقرار في المعاملات العقارية ومنع ازدواجية التصرف في العقار الواحد.²

وعليه، فإن الأساس القانوني لنقل الملكية العقارية في التشريع الجزائري يقوم على مبدأين جوهريين هما: الرسمية والشهر العقاري، إلى جانب وجود سبب قانوني صحيح ناقل للملكية، وهو ما يعكس الطابع الشكلي المشدد الذي يميز النظام العقاري الجزائري حفاظاً على الثقة العامة واستقرار التعامل في العقار.

الفرع الأول: مصادر انتقال الملكية العقارية

تنتقل الملكية العقارية في التشريع الجزائري بناءً على مصادر قانونية متعددة، قد تكون إرادية ناتجة عن تصرف قانوني، أو غير إرادية مصدرها القانون أو القضاء. وقد نظم المشرع هذه المصادر في القانون المدني الجزائري، إلى جانب نصوص خاصة تؤطر بعض الحالات الاستثنائية. ويمكن إجمال أهم مصادر انتقال الملكية العقارية فيما يلي:

أولاً: التصرفات القانونية (العقود الناقلة للملكية)

يُعد العقد المصدر الأكثر شيوعاً لانتقال الملكية العقارية، ويقصد به اتفاق إرادتين على إنشاء التزام بنقل الملكية مقابل عوض أو بدونه.

ومن أبرز هذه العقود:

- عقد البيع
- عقد الهبة
- عقد المقايضة

¹ - عبد الرزاق السنهوري، المرجع السابق ، ص 45

² - بلحاج العربي، المرجع السابق ، ص 256

وقد نصّت المادة 351 من القانون المدني على أن العقد شريعة المتعاقدين، في حين تقضي المادة 793 انتقال الملكية العقارية لا يتم إلا بعد استيفاء إجراءات الشهر العقاري. كما نصّت المادة 324 مكرر 1 من القانون المدني على اشتراط الرسمية في التصرفات الواردة على العقارات، أي وجوب تحريرها في محرر رسمي أمام موثق. ويؤكد الدكتور عبد الرزاق السنهوري أن "العقد سبب ناقل للملكية، غير أن أثره في العقار لا يتحقق إلا باستيفاء الشكل الذي يحدده القانون".¹

وعليه، فإن التصرفات القانونية تُعد سبباً مباشراً لنقل الملكية، بشرط اقترانها بالشهر العقاري.

1ثانياً: الوقائع القانونية (الميراث والتقادم المكسب)

قد تنتقل الملكية العقارية دون وجود تصرف إرادي، وذلك بفعل واقعة يترتب عليها القانون أثراً قانونيً ومن أهم هذه الوقائع:

1- الميراث

تنتقل الملكية العقارية إلى الورثة بقوة القانون فور وفاة المورث، طبقاً للمادة 126 من قانون الأسرة الجزائري .

غير أن نفاذ انتقال الملكية في مواجهة الغير يظل مرتبطاً بإجراءات الشهر العقاري طبقاً للمادة 793 من القانون المدني.

2- التقادم المكسب

نصّت المواد 827 وما بعدها من القانون المدني (ص 140-142) على إمكانية اكتساب الملكية بالحياسة المستمرة المستوفية للشروط القانونية لمدة معينة.

ويعرّف بلحاج العربي التقادم المكسب بأنه "وسيلة قانونية لاكتساب الملكية نتيجة الحياسة الطويلة المستقرة التي تتوافر فيها شروط القانون".²

وبذلك يشكل التقادم المكسب مصدراً أصلياً لانتقال الملكية العقارية.

¹ - عبد الرزاق السنهوري، المرجع السابق ، ص 52

² - بلحاج العربي، المرجع السابق ، ص 275

ثالثاً: الأحكام القضائية ونزع الملكية للمنفعة العامة

قد تنتقل الملكية العقارية بموجب حكم قضائي أو بمقتضى قرار إداري مشروع.

1- الأحكام القضائية

مثل الحكم برسو المزاد في البيوع القضائية، أو الحكم بثبوت الملكية نتيجة دعوى تثبيت الملكية، وتصبح هذه الأحكام سنداً ناقلاً للملكية بعد شهرها.

2- نزع الملكية للمنفعة العامة

نظم المشرع هذه الحالة في القانون 91-11 المتعلق بنزع الملكية للمنفعة العمومية.¹ ويُعد نزع الملكية وسيلة استثنائية لانتقال الملكية من الفرد إلى الدولة أو الجماعات المحلية، مقابل تعويض عادل ومسبق. ويرى الفقه أن هذا المصدر يعكس أولوية المصلحة العامة على المصلحة الخاصة، مع ضمان حماية حق الملكية بالتعويض.²

يتضح أن مصادر انتقال الملكية العقارية في التشريع الجزائري تتنوع بين:

- مصادر إرادية (العقود الرسمية المشهورة).
 - مصادر غير إرادية (الميراث والتقاعد المكسب).
 - مصادر استثنائية (الأحكام القضائية ونزع الملكية للمنفعة العامة).
- ويعد الشهر العقاري عنصراً جوهرياً مشتركاً لضمان نفاذ هذه التصرفات وتحقيق الاستقرار في المعاملات العقارية.

الفرع الثاني: شروط صحة انتقال الملكية العقارية

إن انتقال الملكية العقارية في التشريع الجزائري لا يتحقق بمجرد وجود سبب ناقل للملكية، بل يشترط المشرع توافر جملة من الشروط الموضوعية والشكلية التي تكفل حماية

¹ - القانون 91-11 المؤرخ في 12 شوال 1411 الموافق 27 أبريل 1991، الذي يحدد القواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، ج.ر.ج.د.ش، ع 21، الصادر بتاريخ 8 ماي 1991، ص 676، المعدل والمتمم.

² - عبد الرزاق السنهوري، المرجع السابق، ص 88

المتعاملين واستقرار المعاملات العقارية. وقد نظمت هذه الشروط ضمن أحكام القانون المدني الجزائري، إلى جانب النصوص المنظمة للشهر العقاري، ويمكن إجمال هذه الشروط فيما يلي:

أولاً: وجود سبب صحيح ناقل للملكية

يشترط لصحة انتقال الملكية العقارية أن يستند النقل إلى سبب قانوني صحيح، كعقد بيع أو هبة أو مقايضة أو حكم قضائي أو ميراث.

وقد نصّت المادة 674 من القانون المدني على مضمون حق الملكية، بينما تقضي المادة 793 من القانون المدني بضرورة استيفاء الإجراءات القانونية لنقلها.

كما تنص المادة 351 من القانون المدني على أن العقد شريعة المتعاقدين، مما يدل على أن التصرف القانوني يشكل الأساس الموضوعي لنقل الملكية.

ويرى الدكتور عبد الرزاق السنهوري أن "انتقال الملكية يتطلب سبباً مشروعاً ناقلاً لها، وإلا كان التصرف باطلاً لعدم مشروعية المحل أو السبب".¹

وعليه، فإن تخلف السبب الصحيح يؤدي إلى بطلان التصرف وعدم انتقال الملكية.

ثانياً: توافر الأركان الموضوعية للعقد

إذا كان مصدر انتقال الملكية عقدًا، فإنه يجب أن تتوافر فيه الأركان العامة المنصوص عليها في المادة 59 من القانون المدني وهي:

- الرضا الخالي من عيوب الإرادة (الغلط، التدليس، الإكراه).
- المحل (العقار) ويجب أن يكون معيناً أو قابلاً للتعيين.
- السبب المشروع.

كما يشترط أن يكون المتصرف مالكا للعقار أو نائباً عنه قانوناً، وإلا كان التصرف غير نافذ في حق المالك الحقيقي.

¹ - عبد الرزاق السنهوري، المرجع السابق ، ص 60.

وقد أشار بلحاج العربي إلى أن "صحة انتقال الملكية رهينة بتوافر الأركان العامة للعقد وإلا تعرض التصرف للإبطال أو البطلان المطلق بحسب الأحوال".¹

ثالثاً: الرسمية والشهر العقاري

يتميز انتقال الملكية العقارية في التشريع الجزائري بطابع شكلي مشدد، إذ لا يكفي التراضي، بل يجب:

1- تحرير التصرف في محرر رسمي

تنص المادة 324 مكرر 1 من القانون المدني على أن العقود التي تتضمن نقل ملكية عقار يجب أن تحرر في الشكل الرسمي أمام موثق، وإلا كانت باطلة بطلاناً مطلقاً.

2- شهر التصرف بالمحافظة العقارية

نصت المادة 793 من القانون المدني على أنه لا تنتقل الملكية ولا الحقوق العينية العقارية سواء بين المتعاقدين أو في حق الغير إلا إذا روعيت إجراءات الشهر العقاري. كما أكد الأمر 74-75 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري على أن التسجيل هو الذي يمنح التصرف حجيته ونفاذه في مواجهة الكافة.²

ويرى السنهاوري أن "الشهر في العقار ليس مجرد وسيلة للإعلام، بل هو شرط لازم لوجود الحق ذاته في مواجهة الغير".³

يتضح أن صحة انتقال الملكية العقارية في التشريع الجزائري تتوقف على توافر ثلاثة شروط أساسية:

- وجود سبب قانوني صحيح ناقل للملكية.
- توافر الأركان الموضوعية للعقد.
- استيفاء الشكليات المقررة قانوناً (الرسمية والشهر العقاري).

¹ - بلحاج العربي، المرجع السابق، ص 243

² - الأمر 74-75 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، السالف الذكر

³ - عبد الرزاق السنهاوري، المرجع السابق، ص 75

الفرع الثالث : الدفتر العقاري الإلكتروني خدمة إدارية إلكترونية لإثبات الملكية في العقارات المسوحة

يستلزم مسايرة الأنظمة القانونية للتقدم التكنولوجي الذي كان له انعكاسات على مختلف القطاعات والميادين إدماج التقنيات الحديثة في هذه القطاعات لاسيما مجال المعاملات العقارية. فالتطور التكنولوجي كان له تأثير على مختلف الميادين، هذا ما أدى بالمشرع الجزائري أن يضيف الصيغة الإلكترونية على الدفتر العقاري ليصبح دفترا عقاريا إلكترونيا، وهذا إن دل على شيء فإنما يدل على رغبته في مسايرة التطورات التقنية الحديثة، وتجسيد الإدارة الإلكترونية في مجال المعاملات الواردة على العقارات.

وبالتالي فإن الدفتر العقاري الإلكتروني هو بمثابة سند إلكتروني، يمثل أداة من أدوات تطبيق الإدارة الإلكترونية له دور في إثبات الملكية العقارية في العقارات المسوحة

أولاً: الدفتر العقاري الإلكتروني سند إلكتروني

يعد السجل العقاري المرآة العاكسة التي من خلالها يتم بيان الحالة القانونية أو بالأحرى الوضع القانوني للعقار، نظرا لكونه يبين تداول جميع الحقوق العينية التي ترد على هذا العقار الهدف من إنشائه حصول مالك العقار على الدفتر العقاري الذي يعد بمثابة بطاقة الهوية لهذا العقار¹.

والبطاقات العقارية التي تنشأ بعد عملية المسح، تعد بمثابة دليلا ماديا على القيام بعملية الترقيم العقاري للعقار² ، فبعد القيام بعملية المسح العقاري، وبعد القيام بعملية إيداع وثائق المسح لدى المحافظة العقارية التي تكون مختصة إقليميا، يترتب على قبول المحافظ العقاري

¹ - حمود ميليسا النظام القانوني لمسح الأراضي العام ودوره في إعداد الدفتر العقاري، ألفا للوثائق، الأردن، 2024، ص 78.

² - سعودي سعيد الدفتر العقاري كسند إثبات للملكية العقارية المسوحة، مجلة العلوم القانونية والسياسية مج 10 ، ع 1 ،

جامعة عمار ثلجي الأغواط، الجزائر 2019، ص ص 369.356

لعملية الإبداع عملية التقييم العقاري"، وبعد القيام بالإجراءات اللازمة من طرفه، يتم إعداد الدفتر العقاري الذي يتم تسليمه لمالك العقار¹.

ويختلف الدفتر العقاري الإلكتروني عن الدفتر العقاري الورقي من حيث كونه نظام رقمي ، يتم من خلاله تسجيل البيانات المتعلقة بالعقار الممسوح إلكترونيا

1- تعريف الدفتر العقاري الإلكتروني

نص المشرع الجزائري لأول مرة على الدفتر العقاري بموجب المرسوم التنفيذي رقم 73-32 المتعلق بإثبات حق الملكية الخاصة²، بعدها جاء الأمر 75-74 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري³، وتبعه إصدار المرسوم التنفيذي رقم 76-62⁴ المتضمن إعداد مسح الأراضي، والمرسوم التنفيذي رقم 76-63⁵. المتعلق بتأسيس السجل العقاري.

من خلال هذه النصوص القانونية، نستنتج أن الدفتر العقاري يعد من الأعمال الإدارية، يكون من اختصاص المحافظة العقارية التابعة للمصالح الخارجية لوزارة المالية على مستوى الأقاليم⁶.

هذا بالنسبة للدفتر العقاري بصفة عامة، أما الدفتر العقاري الإلكتروني بصفة خاصة فهو نظام ظهر نتيجة إدماج خدمات الإدارة الإلكترونية في المعاملات العقارية بمعنى دمج التقنيات الحديثة والدفتر العقاري الورقي، فهو من الآليات القانونية المستحدثة التي تتماشى مع

¹ - حمود ميليسا المرجع السابق، ص 78.

² - المرسوم التنفيذي رقم 73-32 المؤرخ في 5 جانفي 1973، المتعلق بإثبات حق الملكية الخاصة، ج ر، ع 15 ، الصادرة بتاريخ 20 فيفري 1973

³ - الأمر رقم 75-74 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري ، السالف الذكر

⁴ - المرسوم 76-62 المؤرخ 25-03-1976- متعلق بإعداد مسح الأراضي العام ج ر ع 30 ، صادر 13 أفريل 1976

⁵ - المرسوم 76-63 المؤرخ 25 مارس 1976 يتعلق بتأسيس السجل العقاري ج ر ، ع 30 ، صادر 13 أفريل 1976.

⁶ - زروقي ليلي حمدي باشا، عمر المنازعات العقارية طبعة جديدة في ضوء آخر التعديلات وأحدث الأحكام، دار بليقيس، الجزائر، 2025، ص 388

التطورات التكنولوجية المعاصرة، الهدف منه إثبات الملكية في العقارات التي خضعت لعملية المسح.

فالدفتر العقاري الإلكتروني هو من إفرازات تطبيق الرقمنة في المعاملات العقارية والتي بمقتضاها يتم تحويل البيانات والمعطيات الورقية إلى بيانات ومعطيات رقمية يتم معالجتها بواسطة الحاسوب، ومنه إتاحة هذه البيانات في شكل مقروء يسمح بنقلها ونسخها واسترجاعها وكذا توزيعها¹.

والدفتر العقاري الإلكتروني سند من السندات الرسمية المنصوص عليها في المادة 324 من القانون المدني الجزائري².

مثله مثل الدفتر العقاري الورقي. فهو سند رسمي يصدره المحافظ العقاري يتم تسليمه لمالك العقار، الغاية منه إثبات الملكية العقارية، فإذا كان الدفتر العقاري الورقي هو بمثابة سند إداري يصدره المحافظ العقاري، فإن الدفتر العقاري الإلكتروني هو سند إداري إلكتروني يصدره المحافظ العقاري، له نفس وظيفة الدفتر العقاري الورقي بحيث يثبت الملكية في العقارات الممسوحة لأصحابها أو بالأحرى للمالكين الحقيقيين.

إلا أن الدفتر العقاري الإلكتروني يختلف عن الدفتر العقاري الكلاسيكي من حيث البيانات حسب ما نصت عليه المادة 165 من القانون رقم 24-08 التي تعدل وتتم أحكام المادة 18 من الأمر 75-74 السابق الذكر.

2- بيانات الدفتر العقاري الإلكتروني

تنص المادة 18 الفقرة الأولى من الأمر 75-74 السالف الذكر على أنه يتم تقديم دفتر عقاري لمالك العقار، ويتم النسخ فيه البيانات الموجودة في البطاقة العقارية، طبقا لهذه المادة فإن الدفتر العقاري بصفة عامة يحمل بيانات البطاقة العقارية، والبطاقة العقارية تتضمن

¹ - مذكور مليكة ، التحديات الأخلاقية للرقمنة الأكاديمية للدراسات الاجتماعية والإنسانية، مج 14، ع 2 جامعة حسيبة بن بوعلي الشلف، 2022، ص ص 157-170

² - المادة 324 من القانون المدني الجزائري

مختلف المعلومات والبيانات المتعلقة بالعقار وبالمالك، مثل الموقع المساحة هوية المالك الشخص الذي حرر العقد، عناصر ومكونات العقار، الأعباء والقيود والحقوق التي تنقل العقار مثل الحجز، الامتياز، الرهن..¹ ، بمعنى أن الدفتر العقاري سواء كان يثبت ملكية خاصة (للشخص) أو ملكية عامة (تابعة للدولة) يتضمن بيانات تتعلق بالمالك من جهة، وبالعقار من جهة أخرى،² فهو دفتر الحالة العقارية الذي تسجل فيه جميع البيانات المتعلقة بالعقار والموجودة في مجموعة البطاقات العقارية لاسيما وصف العقار الأعباء المثقلة به، وهوية وأصحاب الحقوق العينية، وكذا تسجيل جميع الحقوق الموجودة على العقار وقت شهره في السجل العقاري، وتسجيل كل ما يطرأ من تغيير على ملكية هذا العقار³.

وحسب المادة 45 من المرسوم 63-76 المعدل والمتمم فإن الدفتر العقاري يجب أن يكون مطابقا للنموذج الذي حدده قرار وزير المالية الذي صدر في 27 ماي 1976⁴، الذي يحدد نموذج الدفتر العقاري ، يحتوي على ديباجة وست جداول⁵.

إلا أن الدفتر العقاري الإلكتروني يتضمن زيادة عن البيانات التي يتضمنها الدفتر العقاري الكلاسيكي بيانات تم إضافتها بموجب المادة 165 من القانون رقم 24-08 التي تعدل وتنتم أحكام المادة 18 من 74-75 السابق الذكر التي تنص على أنه يقدم لمالك العقار دفتر عقاري إما ورقي وإما في دعامة إلكترونية، وإذا تم تحريره في الشكل الأخير فإنه وبالإضافة إلى نسخ كل البيانات الموجودة في مجموعة البطاقات العقارية فيه، يتم نسخ المعطيات البيانية المتعلقة بالعقار.

¹ - زروقي ليلي، حمدي باشا عمر، المرجع السابق، ص 14

² - أوكيد نبيل، دور التحقيق العقاري في تطهير الملكية العقارية في الجزائر، أطروحة دكتوراه في القانون كلية الحقوق والعلوم

السياسية جامعة مولود معمري تيزي وزو، 2021، ص. 215

³ - بوقرة العميرة إثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه علوم في القانون كلية الحقوق والعلوم

السياسية جامعة باتنة 1، 2016، ص. 295

⁴ - قرار مؤرخ في 27 ماي 1976 يتضمن تحديد نموذج الدفتر العقاري، ج.ر، ع 20، الصادرة في 6 مارس 1977.

⁵ - صياد كريم فعالية الدفتر العقاري في تكريس الائتمان في مجال المعاملات الواقعة على الملكية العقارية الخاصة أطروحة

دكتوراه في القانون، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري تيزي وزو، 2021، ص 251

مجمل القول، أنه فضلا عن البيانات والمعلومات القانونية للدفتر العقاري الورقي والتي يتم إدخالها تحت شكل الكتروني في الدفتر العقاري الإلكتروني، فإن هذا الأخير يجب أن يتضمن كذلك المعلومات التقنية الخاصة بالعقار مثل موقع العقار، مخطط مسح الأراضي.... إلخ.

ثانيا : ور الدفتر العقاري الإلكتروني في إثبات الملكية العقارية في الأراضي المسوحة

تعد الملكية العقارية حق قانوني يخول لأصحابها حق التصرف في العقار وفي الحقوق العقارية في إطار القانون ومالك العقار الممسوح تكون له وثيقة تثبت ملكيته للعقار، والذي يعد بمثابة سند الملكية، تتمثل هذه الوثيقة في الدفتر العقاري.

بعد الدفتر العقاري الإلكتروني بمثابة بديل للدفتر العقاري الورقي يتم تسليمه للمالك الحقيقي الفرع الأول، وباعتباره من أهم السندات التي تثبت الملكية العقارية في العقارات التي خضعت لعملية المسح العام، من حيث أنه يكتسي القوة الثبوتية، فهو السند الوحيد لإثبات الملكية في العقارات المسوحة

1- تسليم الدفتر العقاري الإلكتروني كبديل للدفتر العقاري الورقي

إطار عصرنة المعاملات العقارية ورقمنة نظام السجل العقاري، استحدثت المشرع الجزائري بموجب القانون 08-24 السابق الذكر الدفتر العقاري الإلكتروني، فهو يحل محل الدفتر العقاري الكلاسيكي، الغاية منه ملكية العقارات المسوحة، بيان الوضع القانوني للعقار، وانتقال الحقوق العقارية فالدفتر العقاري الإلكتروني بديل الدفتر العقاري الورقي.

يتم تسليم الدفتر العقاري الإلكتروني للمالك الذي يكون حقه قائم بمناسبة إنشاء بطاقة عقارية مطابقة، فبعد إتمام كافة الإجراءات لا يمكن أن يبقى الدفتر العقاري على مستوى إدارة المحافظة العقارية إلا في حالة العقار المملوك في الشيوع ولم يعين المالكين وكيلا لهم¹.

¹ - كنانة محمد ، النظام القانوني للدفتر العقاري ، مجلة البحوث والدراسات، مج 4 ، ع 2، 2007، ص ص 87-112.

وبما أن الدفتر العقاري الإلكتروني كما سبق تعريفه هو عبارة عن بطاقة إلكترونية تتضمن معلومات وبيانات رقمية تتعلق بالملكية العقارية سواء تعلق الأمر بالعقار أو بالمالك يتم تسليمه بعد الترخيم النهائي فإنه وفي كل مرة يرد من خلالها تصرف ما على العقار الذي تم شهره مثل التصرفات القانونية الناقلة للملكية كالبيع مثلا يتم التأشير عليه، بحيث تدون فيه جميع التصرفات التي من شأنها أن تحدث تغيير في المركز القانوني للملكية العقارية¹.

فإذا تم نقل ملكية العقار المثبت بموجب الدفتر العقاري الذي أنشأت له بطاقة عقارية خاصة به، فإن ذلك لا يؤدي إلى إنشاء بطاقة جديدة، وإنما يتم ضبط الدفتر العقاري الذي أودعه المالك السابق ويتم تسليمه إلى المالك الجديد²، وحتى التصرفات الغير ناقلة للملكية كالإيجار يتم تدوينها فيه بعدما يقوم المحافظ العقاري بضبط التصرفات القانونية الناقلة للملكية ويتم تأشير هذا التصرف على الدفتر العقاري الإلكتروني، يقوم بتسليم الدفتر العقاري الإلكتروني الجديد للمالك الجديد³، وفي حالة قسمة العقار الذي تضمنه الدفتر العقاري، فإن المحافظ العقاري يقوم بإنشاء بطاقات عقارية، كل بطاقة تخص قطعة من العقار، وينشئ لكل قطعة مفرزة دفتر عقاريا خاصا بها، بعدها يقوم بإتلاف الدفتر العقاري السابق الخاص بالعقار قبل قسمته

والتأشير بذلك على البطاقة العقارية المطابقة له⁴ فعملية نظام السجل العقاري وتأسيس البطاقة العقارية وإنشاء الدفتر العقاري الهدف منها تبيان الحالة المادية والقانونية للعقار⁵ وهذا

¹ - قرنان فضيلة، التحقيق العقاري في مسح الأراضي، أطروحة دكتوراه علوم في القانون، كلية الحقوق والعلوم السياسية جامعة البليدة 2، 2018 ص 421

² - أورحمون نورة إثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع والقضاء الجزائري، مذكرة ماجستير في القانون كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة تيزي وزو، 2012، ص 184. 185

³ - حميدي فزية، نظام الشهر العيني في الجزائر، أطروحة دكتوراه في القانون، كلية الحقوق والعلوم السياسية جامعة تيزي وزو، 2024، ص 189

⁴ - أورحمون نورة، المرجع السابق، ص 184.

⁵ - حساين سامية قونان كهيئة الدفتر العقاري كسند لإثبات الملكية العقارية في القانون الجزائري، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية السياسية والاقتصادية، جامعة الجزائر 1، مج 57، ع 4، 2020، ص 462. 449

من أجل ضمان وحماية حقوق الأشخاص المتعاملين في العقار. من المعلوم أن الدفتر العقاري يحقق أهداف المرفق العام المتمثلة في تحقيق الصالح العام وفي استقرار المعاملات العقارية¹، لهذا السبب لا يتم تسليمه لصاحب العقار إلا بعد إجراء تحقيق ميداني من أجل التحري والاستقصاء في مدى صحة البيانات المتعلقة بالعقار وتحديدًا بكيفية نافية للجهالة² هذا التحقيق الميداني يقوم به محققين بإشراف لجنة المسح العام للأراض تحت رئاسة أحد قضاة المحاكم بعد قيام المحافظ العقاري بعملية ترقيم العقارات³.

والدفتر العقاري الإلكتروني كونه مظهر من مظاهر الإدارة الإلكترونية، فهو يعد كبديل للدفتر العقاري الورقي جاء في إطار تحديث وعصرنة قطاع المعاملات العقارية بالاعتماد على الوسائل التقنية والتكنولوجية، من أجل تقريب الخدمة من المتعاملين، فضلا على أنه يحقق نفس الأهداف والوظائف التي يحققها الدفتر العقاري الورقي.

الدفتر العقاري الإلكتروني سند ملكية في الأراضي المسوحة يعتبر الدفتر العقاري نتيجة حتمية لعملية المسح العقاري، يسلم للمالك الذي يكون حقه قائما بمناسبة إنشاء البطاقات العقارية المتعلقة بالعقارات الواقعة في المناطق المسوحة⁴، فهو يعد السند الوحيد لإثبات الملكية العقارية في الأراضي المسوحة، حسب نص المادة 32 من المرسوم التنفيذي 73-32 المؤرخ في 5 نوفمبر 1973 المتعلق بإثبات حق الملكية الخاصة والذي ينفذ الأمر رقم 73-71 المؤرخ في 8 نوفمبر 1971 المتضمن الثورة الزراعية، فإنه وبعد إتمام عملية المسح العام للأراضي طبقا لما نصت عليه المادة 25 من الأمر 73-71 فإن يسلم للمالك دفترا عقاريا

¹ - قرنان فضيلة المرجع السابق، ص. 423.

² - بوزيتون عبد الغني المسح العقاري في تثبيت الملكية العقارية في التشريع الجزائري مذكرة ماجستير في الحقوق كلية الحقوق جامعة الإخوة منتوري قسنطينة، 2010، ص 136.

³ - حشود نسيم، التزام المحافظ العقاري بتنفيذ إجراء الشهر ومدى مسؤوليته، أطروحة دكتوراه علوم في القانون كلية الحقوق جامعة البليدة، 2012، ص 146.

⁴ - زيدة نور الدين، سند الملكية الخاصة في الأراضي غير المسوحة، أطروحة دكتوراه علوم في القانون كلية الحقوق جامعة الجزائر ، 2018، ص 48

كبديل الشهادات الملكية¹، حيث نصت هذه المادة على أنه يتم استبدال شهادات الملكية بالدفاتر العقارية.

المشروع الجزائري خول للدفتر العقاري الحجية المطلقة كسند لإثبات الملكية العقارية وهذا طبقا للمادة 33 من المرسوم 32-3-2 المؤرخ في 5 جانفي 1973 المتعلق بإثبات الملكية الخاصة والتي تنص على أن الدفاتر العقارية التي تم وضعها على مجموعة البطاقات العقارية... تعد المنطلق الجديد والمنطلق الوحيد من أجل إقامة البيئة فيما يخص الملكية العقارية، كذلك المادة 19 من الأمر 74-75 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي وتأسيس السجل العقاري نصت على أنه يتم

تسجيل جميع الحقوق الواردة على العقار في الدفتر العقاري الذي يشكل سند ملكيته. غير أن المادة 16 من المرسوم رقم 63-76 المذكور آنفا نصت على أنه من غير الممكن إعادة النظر في الحقوق الناتجة عن الترقيم النهائي... إلا عن طريق القضاء².

ما يلاحظ من خلال هذه المواد أن المشروع الجزائري أعطى الحجية المطلقة من خلال المادة الأولى والثانية للدفتر العقاري في إثبات الملكية العقارية، إلا أنه أعطى حجية نسبية في هذا الصدد من خلال المادة الأخيرة.

من خلال هذه المواد نستنتج أن الدفتر العقاري يعتبر سند قانوني من سندات الملكية، تسلمه جهة إدارية تتمثل في المحافظة العقارية لمالك العقار من أجل إثبات ملكيته، يسلم للمالك بعد إكمال عملية المسح العام للأراضي وتأسيس السجل العقاري، ومثله الدفتر العقاري الإلكتروني فهو سند إلكتروني الغاية منه إثبات الملكية في العقارات المسوحة لأصحابها.

وبعد استلام المالك الدفتر العقاري الخاص بعقاره المسوح سواء كان مبنيا أو غير مبني، يمكن له استغلال هذا العقار، ويصبح له الحق في ممارسة جميع الحقوق المخولة له

¹ - رحايمية عماد الدين، الوسائل القانونية لإثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه في القانون كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري تيزي وزو - 2014 ، ص 249

² - حمود ميليسا ، المرجع السابق، ص 114-115.

قانونا على هذا العقار، بحيث يمكنه التصرف فيه بجميع أنواع التصرفات القانونية مثل البيع، الهبة المقايضة¹.

وطبقا للمادة 19 من الأمر 74-75 السابقة الذكر فإن جميع الحقوق الموجودة على العقار في السجل العقاري وقت الإشهار يتم تسجيلها في الدفتر العقاري، والمادة 19 من 62-63 توضح أن مجموعة البطاقات العقارية التي يتم مسكها بمقتضى المادة 13 من الأمر 74-75 السابق الذكر تبين الوضعية القانونية الحالية للعقار.

وتجدر الإشارة إلا أنه إذا تعدد المالكين على العقار كحالة الشيوخ مثلا، فبالنسبة لتسليم الدفتر العقاري، فإنه يجب تعيين وكيل من بين المالكين بموجب وكالة قانونية، ويتم الإشارة بذلك على البطاقة العقارية المتعلقة بالعقار نفسه من طرف المحافظ العقاري، وهذا ما اشترطته المادة 47 من المرسوم 63-76 السابق الذكر، فعلى المالكين في الشيوخ تعيين وكلاء من بينهم من أجل تسليم الدفتر العقاري².

الفرع الرابع : مبررات الدفتر العقاري الإلكتروني ومتطلبات تجسيده

كان من وراء مبادرة المشرع الجزائري في إضفاء الشكل الإلكتروني للدفتر العقاري فضلا عن مواكبة التطورات التقنية التكنولوجية والتوجه نحو الرقمنة في المعاملات العقارية، مبررات من شأنها أن تعزز هذا النوع من المعاملات، وتعود بالفائدة على مالك العقار.

وبما أن الدفتر العقاري الإلكتروني هو تقنية جديدة، فإنه ومن أجل تفعيله وتجسيده على أرض الواقع وبالطريقة الصحيحة وكذا من أجل تحقيق الهدف المتوخى من تكريسه بموجب القانون يتطلب الأمر توفير بعض المستلزمات والعناصر الضرورية لإضفاء الثقة والأمان لدى المتعاملين.

¹ - رحامية عماد الدين، المرجع السابق، ص 250

² - أبوديل ريمة، دور شهادة الحياة في تطهير الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه في القانون،

جامعة تيزي وزو، 2022، ص 189

1 : مبررات استحداث الدفتر العقاري الإلكتروني

مع التطور الحاصل في مجال التقنيات الحديثة وما نتج عنه من تغير في الدعامات التي يتم التعامل من خلالها في ظل الثورة المعلوماتية، استوجب الأمر وجود حماية قانونية فعالة من أجل دعم ثقة الأشخاص في المعاملات العقارية التي تتم في ظلها، ومثل هذه الحماية تم تجسيدها من خلال الدفتر العقاري الإلكتروني.

من أهم المبررات والدوافع التي على أساسها بادر المشرع الجزائري بإضفاء الشكل الإلكتروني على الدفتر العقاري وفضلا عن مواكبة التطورات الحاصلة في العصر الحديث، فإن الدفتر العقاري الإلكتروني يسعى إلى تحسين الخدمة وتسهيلها، إضافة إلى القضاء على البيروقراطية ومحاربة الفساد في المعاملات العقارية الذي تعاني منه جل القطاعات ليس فقط مجال المعاملات الواردة على الأوعية العقارية

أولاً: تحسين الخدمة وتيسيرها

من المعلوم أن إحاطة المعاملات العقارية بالحماية القانونية والتشريعية الكافية في ظل التطورات التكنولوجية المعاصرة، لا يكون إلا بإحداث آليات قانونية تواكب وتسير هذه التطورات، وتكون كفيلة بحماية المتعاملين في إطار هذه المعاملات ومن هذه الآليات الدفتر العقاري الإلكتروني، الذي من أهم أهدافه تحسين الخدمة وتيسيرها عن طريق ما يلي:

تقديم الخدمات للعملاء بشكل لائق وبمواصفات ذو جودة، كما أن هذه الخدمات تعمل على تجاوز الأخطاء التي يقع فيها الموظف العادي عند قيامه بعمله، ذلك أن الحاسب الآلي وحسب البرنامج المزود، وقاعدة البيانات التي زود بها، يعطي نتائج حقيقية لا مجال للخطأ فيها، وهذا ما يحقق سهولة في إنجاز المعاملات، كما أن الإدارة الإلكترونية تختصر إجراءات كثيرة ومراحل كثيرة، وبالتالي فهي تجنب المتعاملين من التعقيدات الإدارية¹ الموجودة في

¹ - بيومي حجازي عبد الفتاح ، الحكومة الإلكترونية بين الواقع والطموح، دار الفكر الجامعي، الإسكندرية 2008، ص 105

الإدارة العادية، فإن الدفتر العقاري الإلكتروني باعتباره مظهر من مظاهر الإدارة الإلكترونية، فهو يحمل في طياته نفس المزايا التي تقدمها هذه الأخيرة، تسهيل

- الخدمات للمتعاملين في المعاملات العقارية ورفع مستوى أدائها، وتحسين جودتها، الخدمة تكون متوفرة في كل وقت ومتاحة على مدار الساعة، بحيث يمكن للمتعامل الدخول في أي وقت، يعد الدفتر العقاري الإلكتروني من الحلول التقنية التي من شأنها أن تدعم السرعة في المعاملات من خلال تسهيل الإجراءات، مما يعمل على توفير الجهد والوقت والنفقات، يعمل الدفتر العقاري الإلكتروني على رفع مستوى الموثوقية وبعث الثقة في المتعاملين بفضل رقمنة البيانات والمعطيات التي يتضمنها، فهو يتضمن معلومات ومعطيات دقيقة تتعلق بالعقار وبالحقوق الواردة عليه.

- يساهم في تسهيل الولوج والوصول إلى المعلومات والمعطيات المتعلقة بالعقار، بحيث يكون تخزين المعلومات بطريقة رقمية مما يجعله متاح عبر الوسائط الإلكترونية والمنصات الرقمية.

ثانيا : القضاء على البيروقراطية ومحاربة الفساد في المعاملات العقارية

إن رقمنة الدفتر العقاري من شأنه أن يحقق الحماية الفعالة للبيانات المخزنة فيه، بحيث لا يمكن التلاعب في البيانات التي يتضمنها، مما يعزز مبدأ الشفافية وبعث الثقة في المتعاملين في هذا الشأن، وبالتالي القضاء على ظاهرة الفساد التي استفحلت مختلف القطاعات.

كما أن التعامل عن طريق الدفتر العقاري الإلكتروني من شأنه أن يعمل على القضاء على البيروقراطية الإدارية التي تعد من أهم المشاكل والتحديات التي تواجهها المعاملات الورقية في جميع المجالات بصفة عامة وفي مجال المعاملات العقارية بصفة خاصة.

فالدفتر العقاري الإلكتروني باعتباره من الآليات التي من شأنها أن تمنح المصدقية في البيانات المسجلة والمخزنة إلكترونيا، فهو بذلك يعمل على الزيادة في مؤشر الشفافية والنزاهة في ملكية العقارات التي خضعت لعملية المسح العام، والتقليل من ظاهرة الفساد والحد من آثارها السلبية.

ثالثاً : متطلبات تجسيد الدفتر العقاري الإلكتروني

من أجل تجسيد الدفتر العقاري الإلكتروني يستلزم الأمر توفير بنية تحتية تكون ملائمة مع تفعيله بالطريقة التي من شأنها أن تحسن الخدمة للمتعاملين وتعززها وبدون انقطاع وبما المعاملات الإلكترونية تواجه أكبر تحدياتها في ظل تصاعد الجرائم المعلوماتية، والاعتداء على البيانات والمعلومات المخزنة، فإن التطبيق الفعلي في الواقع للدفتر العقاري الإلكتروني. يستلزم كذلك تحقيق أمن المعلومات كعنصر أساسي لحماية المعطيات المتعلقة بالعقار وبمالك العقار ومن بين الاعتداءات التي تشكل خطراً على المعلومات المرسلة عن بعد، والبيانات المخزنة إلكترونياً، الاعتداء على المواقع الإلكترونية، الاعتداء على البيانات، وغني عن البيان أنه من أهم المبادئ التي تقوم عليها المعاملات التي تتم عبر البيئة الافتراضية هو مبدأ الأمن، وعلى الرغم من الفوائد المحققة من استعمال تكنولوجيا المعلومات والاتصالات في التعامل بين الأشخاص في مختلف المجالات، كونها تقنية تكنولوجية حديثة لا غنى عنها في الحياة المعاصرة.

إلا أن البعض من مستخدمي هذه التقنية استغلها من أجل تحقيق أغراض وأهداف غير مشروعة، وأصبحت بذلك أداة ومحل للاعتداء على المعلومات والبيانات والمعطيات المعلوماتية، وذلك باستعمال تطبيقات وأساليب جديدة مبتكرة من شأنها أن تهدد النظام المعلوماتي وفي ظل نمو وزيادة وتطور عناصر الاختراق وإساءة استعمال أسماء الغير في مختلف الأنشطة الإجرامية عبر الشبكة المعلوماتية .

أصبح من اللازم توفير الآليات التي من شأنها أن تعمل على تعزيز الأمن المعلوماتي¹ في المعاملات الإلكترونية، وتقنيات تضمن سلامة وأمن المعلومات والمعطيات والبيانات المتداولة والمخزنة إلكترونياً خاصة وأن تطور المعاملات الإلكترونية في أي مجال يتوقف على مدى توفير الضمانات التي تركز عليها هذه المعاملات، حيث لا يستبعد فيها وقوع تزوير أو تلاعب في البيانات الإلكترونية، لهذا فمن اللازم توفير الضمانات الكافية من أجل تعزيز الثقة والأمن لدى المتعاملين².

¹ - يوسف حسن يوسف ، العقود التجارية الإلكترونية الدولية، ط 1، المركز القومي للإصدارات القاهرة، 2012، ص 92

² - الغريب فيصل سعيد ، التوقيع الإلكتروني وحجته في الإثبات، المنظمة العربية للتنمية الإدارية، مصر، 2005

المبحث الثاني: طرق نقل الملكية العقارية

تعد الملكية العقارية من أهم الحقوق العينية الأصلية التي نظمها المشرع الجزائري في القانون المدني الجزائري، لما لها من أهمية اقتصادية واجتماعية بالغة، إذ تشكل العقارات الركيزة الأساسية للاستثمار والاستقرار الأسري والائتمان العقاري.

وإذا كان حق الملكية يمنح صاحبه سلطة الاستعمال والاستغلال والتصرف، فإن هذه السلطة الأخيرة (التصرف) تقتضي إمكانية نقل الملكية من شخص إلى آخر وفق طرق وأحكام محددة قانوناً، حفاظاً على استقرار المعاملات وضماناً للأمن القانوني.¹

وتتنوع طرق نقل الملكية العقارية بحسب مصدرها وطبيعتها، فقد يكون النقل إرادياً ناشئاً عن تصرف قانوني كعقد البيع أو الهبة أو المقايضة، وقد يكون جبرياً بموجب نص القانون كالميراث أو نزع الملكية للمنفعة العامة، كما قد يتم عن طريق أحكام القضاء أو التقادم المكسب.²

وقد أحاط المشرع الجزائري هذه الطرق بجملة من الشروط الموضوعية والشكلية، لاسيما اشتراط الرسمية والشهر العقاري طبقاً لأحكام الأمر 74-75 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، ضماناً لحجية التصرفات العقارية في مواجهة الغير.³ وعليه، فإن دراسة طرق نقل الملكية العقارية تقتضي التمييز بين المصادر الإرادية وغير الإرادية للانتقال، وبيان الأساس القانوني لكل منها، مع إبراز دور الرسمية والشهر في إتمام نقل الملكية وترتيب آثاره.⁴

¹ - المواد 674 - 793 من القانون المدني ، ص ص 112-118

² - المادة 15 من الأمر 74-75 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، السالف الذكر

³ - عمار بوضياف، المرجع السابق ، ص ص 52-55.

⁴ - محمد حسنين، طرق انتقال الملكية في القانون الجزائري، دار الخلدونية، الجزائر، 2008، ص ص 33-36.

المطلب الأول: نقل الملكية العقارية بالتصرفات القانونية

يعتبر النقل بالتصرفات القانونية من أبرز الطرق الإرادية لنقل الملكية العقارية، إذ يقوم على إرادة الأطراف وتوافقها على التصرف الذي ينقل حق الملكية من شخص إلى آخر.¹ ويشمل هذا النقل مجموعة من العقود والتصرفات مثل البيع، الهبة، المقايضة، والوصية في بعض الحالات، والتي يخولها المشرع الجزائري لنقل الملكية وفق شروط محددة لضمان حماية الأطراف وتحقيق الأمن القانوني.²

ويهدف المشرع من تنظيم هذه التصرفات إلى تحقيق الاستقرار في الحقوق العينية، وضمان وضوح العلاقة بين المالك الجديد والقديم، إضافة إلى تنظيم التسجيل في السجل العقاري لإضفاء الحماية للغير، وهو ما أكدت عليه المواد المتعلقة بالتصرفات العقارية في القانون المدني الجزائري والأمر 74-75 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري.³

وبناءً على ذلك، فإن دراسة النقل بالتصرفات القانونية تتطلب تفصيل أنواع هذه التصرفات، شروط صحتها، وآثارها القانونية على الملكية، مع مراعاة الرسمية والشهر العقاري لضمان حجية التصرفات أمام الغير.⁴

الفرع الأول: نقل الملكية عن طريق البيع

يعد البيع العقاري من أبرز التصرفات القانونية لنقل الملكية العقارية، فهو عقد يلتزم بموجبه البائع بنقل ملكية العقار إلى المشتري مقابل ثمن معين، ويقوم على إرادة الطرفين وتوافقهما على أركان العقد وشروطه. وقد نظم المشرع الجزائري البيع العقاري بدقة، نظراً لما له من آثار قانونية مباشرة على الملكية والاستقرار العقاري.

¹ - المواد 05-15 من الأمر 74-75 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، السالف الذكر

² - بلحاج العربي، المرجع السابق، ص ص 248-250.

³ - عمار بوضياف، المرجع السابق، ص ص 53-56.

⁴ - محمد حسنين، المرجع السابق، ص ص 34-36.

أولاً: مفهوم البيع العقاري وأركانه

يعرّف القانون المدني الجزائري البيع العقاري بأنه عقد يتعهد فيه البائع بنقل ملكية عقار إلى المشتري مقابل ثمن محدد .

أركان البيع العقاري الأساسية:

- الإيجاب والقبول: وهو التراضي بين الطرفين على نقل الملكية مقابل الثمن.
- المبيع: وهو العقار موضوع البيع، ويجب أن يكون محدداً أو قابلاً للتحديد.
- الثمن: وهو المال أو القيمة المالية المتفق عليها، ويجب أن يكون معلوماً ومقدوراً.¹

ثانياً: شروط صحة البيع العقاري

لضمان صحة البيع وفعاليته القانونية، يشترط القانون:

الشروط الموضوعية:

- أهلية الطرفين للتصرف.
- رضا الطرفين وخلو العقد من الغرر أو الإكراه.
- مشروع المبيع والثمن وعدم مخالفة النظام العام

الشروط الشكلية:

- تحرير العقد رسمياً أمام عدل أو موثق عقاري.
- تسجيل العقد في السجل العقاري لضمان الحماية للغير وحجية الملكية.²

ثالثاً: آثار البيع العقاري على الملكية

يترتب على البيع العقاري عدة آثار قانونية مهمة:

- انتقال الملكية: تنتقل الملكية من البائع إلى المشتري بمجرد تحقق الشروط الموضوعية والشكلية.

¹ - بلحاج العربي، المرجع السابق، ص ص 249-250.

² - عمار بوضياف، المرجع السابق ، ص ص 54-56.

- **التزامات الطرفين:** يلتزم البائع بتسليم العقار خاليًا من أي مانع قانوني، بينما يلتزم المشتري بدفع الثمن في الوقت والمكان المحددين.

الحماية للغير: يضمن التسجيل في السجل العقاري أن يكون المشتري محميًا من أي نزاع قد ينشأ عن أطراف ثالثة.¹

الفرع الثاني: نقل الملكية عن طريق الهبة والوصية

إلى جانب البيع، يشكل نقل الملكية عن طريق الهبة والوصية وسيلة إرادية أخرى لنقل الملكية العقارية، تختلف عن البيع في كونها لا تتطلب مقابلًا ماليًا (الهبة) أو تنشأ بعد وفاة المورث (الوصية). وقد نظم المشرع الجزائري هذه التصرفات لضمان احترام إرادة المالك وتوفير أدوات قانونية مناسبة للتصرف في العقارات.

أولاً: الهبة العقارية

الهبة هي عقد يتنازل بموجبه المالك عن ملكية العقار طواعيةً دون مقابل مالي لصالح آخر

أركان الهبة:

- إرادة الواهب: تعبير صريح عن رغبته في التنازل عن العقار.
- قبول الموهوب له: يجب أن يعلن الموهوب له قبوله بالهبة.
- العقار الموهوب: يجب أن يكون محددًا وقابلًا للتملك.²
- آثار الهبة: تنتقل الملكية فور تحقق الرضا والشروط القانونية، ويصبح الموهوب له مالكًا للعقار، مع إمكانية تسجيل الهبة في السجل العقاري لحماية الملكية من النزاعات.

ثانياً: الوصية العقارية

الوصية هي تصرف إرادي يكتبه المورث لتحديد من يرث عقاره بعد وفاته

شروط صحة الوصية العقارية:

الشرط الشخصي: أن يكون الموصي له أهلاً للوراثة.

¹ - محمد حسنين، المرجع السابق، ص ص 35-36.

² - بلحاج العربي، المرجع السابق، ص ص 251-252.

الشكلية: يجب أن تكون الوصية مكتوبة وموثقة، ويُفضل تسجيلها لضمان الحماية القانونية.

الشرط الموضوعي: أن تكون العقارات الموصى بها مملوكة للمورث وقت الوفاة، وأن لا تتعارض مع نصيب الورثة الشرعيين.¹

آثار الوصية: تنتقل الملكية للمستفيد بعد وفاة المورث، مع ترتيب الملكية وفقاً للشروط المقررة في الوصية، ويصبح التسجيل في السجل العقاري أداة حماية للمالك الجديد.

ثالثاً: المقارنة بين الهبة والوصية

- العنصر
- الهبة
- الوصية
- توقيت النقل
- فور صدور الرضا والشروط
- عد وفاة الموصي
- المقابل
- لا مقابل مالي
- لا مقابل مالي
- الحاجة للتوثيق
- موصى به رسمياً أمام عدل/موثق
- يفضل التوثيق والتسجيل
- الحماية القانونية
- تسجيل السجل العقاري
- تسجيل السجل العقاري لضمان حماية المستفيد²

¹ - عمار بوضياف، المرجع السابق، ص ص 57-58.

² - محمد حسنين، المرجع السابق، ص ص 37-38.

المطلب الثاني: نقل الملكية العقارية بالوقائع القانونية

تعتبر الملكية العقارية حقاً عينياً يمنح صاحبها سلطة كاملة على العقار، بما في ذلك الحق في الانتفاع به والتصرف فيه وفق القوانين المنظمة، وقد نصّ المشرع الجزائري على أن انتقال هذا الحق لا يقتصر على التصرفات القانونية فقط، بل يمكن أن يتم أيضاً عن طريق الوقائع القانونية، أي تلك الأحداث والوقائع التي يترتب عليها انتقال الملكية دون حاجة إلى اتفاق صريح بين الأطراف.

وتتدرج الوقائع القانونية ضمن آليات نقل الملكية العقارية كأحد الأسس الجوهرية التي تكفل استمرارية تداول الملكية وحقوق الأفراد، وتشمل على سبيل المثال الميراث، وحيازة العقار، والضياع، والاندثار القانوني، إذ يؤدي حدوث هذه الوقائع إلى انتقال الملكية تلقائياً وفق أحكام القانون، دون الحاجة لإبرام عقد أو موافقة صاحب الحق الأصلي، مما يعكس الطبيعة الواقعية والموضوعية لهذا النوع من النقل.¹

ويكتسب دراسة نقل الملكية بالوقائع القانونية أهمية خاصة لأنها ترتبط ارتباطاً وثيقاً بمبادئ السلامة القانونية وحماية الحقوق العقارية، فضلاً عن كونها وسيلة لضمان الانتقال المشروع للملكية بين الأفراد أو توريثها للأجيال اللاحقة²، كما يعكس هذا المبدأ الحرص التشريعي على تنظيم العلاقات العقارية بما يضمن استقرار الملكية وعدم الإخلال بحقوق الغير. وبالتالي فإن الوقائع القانونية تشكل آلية مركزية لنقل الملكية العقارية، تتطلب فهماً دقيقاً للظروف القانونية التي تؤدي إلى حدوثها وآثارها القانونية على العقار ومالكه، وهو ما سنعرض له بالتفصيل في الفروع التالية.³

¹ - بلحسن، عبد القادر، الملكية العقارية وأسس انتقالها، دار الثقافة، الجزائر، 2018، ص. 112-115.

² - بوزيد، مصطفى، القانون المدني الجزائري حقوق العقارات، مطبعة النجاح، الجزائر، 2020، ص. 98-102.

³ - دحماني، أحمد، نقل الملكية العقارية بالوقائع القانونية، مجلة الدراسات القانونية، ع 45، 2019، ص. 35-38.

الفرع الأول: نقل الملكية العقارية عن طريق الميراث

يعد الميراث أحد أهم الوقائع القانونية التي ينتقل بموجبها حق الملكية العقارية تلقائياً من المتوفى إلى ورثته، دون الحاجة إلى أي تصرف إرادي من طرف المورث. ويستند هذا النقل إلى أحكام القانون المدني الجزائري الذي نظم تفصيلاً كيفية انتقال الحقوق العقارية بالميراث.

أولاً: الأساس القانوني لنقل الملكية بالميراث

ينص القانون المدني الجزائري على أن الورثة ينتقل إليهم حق الملكية العقارية فور وفاة المورث وفق نظام الميراث الشرعي أو الوصايا القانونية، ويقوم هذا الانتقال تلقائياً بمجرد وفاة المورث، ويعتبر ورثته هم المالكون الجدد للعقار، ويستفيدون من كافة حقوق التصرف والانتفاع بالعقار.¹

ثانياً: إجراءات إثبات الميراث

رغم أن انتقال الملكية بالميراث يتم تلقائياً بالوفاة، إلا أن إثبات حق الورثة في الملكية العقارية يتطلب إجراءً قانونياً رسمياً، وهو عادة ما يتم عبر:²

- شهادة وفاة المورث.

- إجراء قسمة الإرث أمام المحكمة أو كتابة عدلية، تحدد حصص الورثة في العقار.

تسجيل الانتقال في السجل العقاري لضمان حقوق الورثة وحماية الملكية من النزاعات.³

ثالثاً: آثار انتقال الملكية بالميراث

يترتب على انتقال الملكية العقارية عن طريق الميراث عدة آثار قانونية مهمة:

▪ انتقال كافة الحقوق والالتزامات المتعلقة بالعقار إلى الورثة، بما في ذلك الالتزامات

المالية كالدين العقاري أو الضرائب العقارية.

¹- بلحسن، عبد القادر، المرجع السابق، ص ص 116-118.

²- بوزيد، مصطفى، المرجع السابق، ص ص 103-105.

³- بن سعيد، فاطمة، الميراث العقاري في التشريع الجزائري، دار العلم، الجزائر، 2017، ص ص 87-90.

- حماية الملكية الجديدة للورثة من أي طعون أو نزاعات، بمجرد تسجيل العقار باسمهم في السجل العقاري.
- إمكانية التصرف بالعقار (بيع، هبة، رهن) من قبل الورثة وفق حصصهم، مع مراعاة حقوق الشركاء في الميراث.¹

ثالثاً: آثار انتقال الملكية بالميراث

تعتبر انتقال الملكية بالميراث من أهم أسباب كسب الملكية في القانون المدني، حيث تنتقل أموال المورث وحقوقه المالية إلى الورثة بقوة القانون فور تحقق واقعة الوفاة، دون حاجة إلى تصرف قانوني جديد، ويترتب عن هذا الانتقال مجموعة من الآثار القانونية التي تمس مركز الورثة وحقوقهم والتزاماتهم، ويمكن بيانها كما يلي:

1- انتقال الملكية إلى الورثة على الشيوع

يترتب على وفاة المورث انتقال ملكية أمواله إلى جميع الورثة مجتمعين، بحيث تصبح التركة مملوكة لهم على الشيوع إلى غاية قسمتها. ويعني ذلك أن كل وارث يملك حصة معنوية غير مفرزة في مجموع التركة، وليس جزءاً معيناً منها، ولا يحق له التصرف في مال معين إلا بعد القسمة.²

وقد نص القانون المدني الجزائري على هذا المبدأ ضمناً من خلال أحكام الشيوع التي تحكم الأموال المشتركة بين عدة أشخاص

2- حلول الورثة محل المورث في الحقوق والالتزامات

يترتب عن انتقال الملكية بالميراث أن يحلّ الورثة محلّ مورثهم في جميع حقوقه³. المالية والتزاماته، فيكتسبون الحقوق العينية والشخصية التي كانت له، كما يتحملون ديونه في حدود ما لا إليهم من التركة

¹ - دحماني، أحمد، المرجع السابق ، ص. 37-38.

² - عبد الرزاق السنهوري، المرجع السابق، ص 15.

³ - علي فيلاي، الالتزامات: النظرية العامة للعقد، ط3، موفم للنشر، الجزائر، 2013، ص 210.

غير أنّ هذا الحل لا يشمل الحقوق اللصيقة بشخص المورث، كحقوق الاستعمال الشخصي أو الالتزامات ذات الطابع الشخصي، التي تنقضي بوفاة¹.

3- خضوع التركة لإجراءات التصفية قبل القسمة

لا تنتقل التركة إلى الورثة انتقلاً نهائياً قابلاً للتصرف المطلق إلا بعد تصفية التركة، حيث تُستوفى منها أولاً نفقات التجهيز، ثم الديون، ثم الوصايا في حدود الثلث، وبعد ذلك يتم توزيع الباقي على الورثة².

وتُعدّ هذه المرحلة ضرورية لضمان حماية دائني المورث وتحقيق العدالة بين الورثة، إذ لا يجوز لهم اقتسام التركة قبل تسوية ما عليها من التزامات³.

الفرع الثاني: نزع الملكية للمنفعة العامة

تعتبر نزع الملكية للمنفعة العامة من أخطر صور المساس بحق الملكية العقارية الخاصة، لما ينطوي عليه من حرمان المالك من ملكه جبراً، غير أنّه يبقى إجراءً مشروعاً متى استند إلى مبررات المصلحة العامة واحترام الضمانات القانونية المقررة. وقد كرّس المشرع الجزائري هذا النظام من خلال جملة من النصوص القانونية، على رأسها الدستور وقانون نزع الملكية، تحقيقاً للتوازن بين حماية الملكية الخاصة ومتطلبات التنمية والمرافق العامة. ويستند هذا الإجراء إلى مبادئ أساسية، أهمها ضرورة وجود منفعة عامة، واحترام الإجراءات القانونية، وضمان تعويض عادل ومنصف للمالك المنزوعة ملكيته.

أولاً: الإطار المفاهيمي لنزع الملكية للمنفعة العامة

تعتبر موضوع نزع الملكية للمنفعة العامة من أهم المواضيع التي تجمع بين حماية حق الملكية الفردية وضمان تحقيق المصلحة العامة، إذ يُمثّل أحد الاستثناءات الواردة على مبدأ

¹ -محمد حسين منصور، المرجع السابق، ص 134.

² - بلحاج العربي، الوجيز في شرح قانون الأسرة الجزائري، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2011، ص 245.

³ - أحسن بوسقيعة، المرجع السابق، ص 167.

قدسية الملكية الخاصة، باعتبارها حقاً دستورياً لا يجوز المساس به إلا في حدود ضيقة ووفق شروط قانونية دقيقة.

ويهدف هذا الإجراء إلى تمكين الإدارة من الحصول على العقارات أو الحقوق العينية العقارية اللازمة لإنجاز مشاريع ذات نفع عام، مثل إنشاء الطرقات، والمرافق العمومية والمشاريع التنموية، مقابل تعويض عادل ومنصف للمالك المتضرر، بما يحقق التوازن بين المصلحة العامة وحقوق الأفراد.

ويثير هذا الموضوع إشكالات قانونية متعددة تتعلق بمفهوم المنفعة العامة، وحدود السلطة التقديرية للإدارة في تقديرها، وكذا الضمانات المقررة لحماية الملاك من التعسف أو الانحراف في استعمال السلطة، وهو ما يجعل من نظام نزع الملكية مجالاً دقيقاً تتداخل فيه الاعتبارات القانونية والدستورية والإدارية.

1- تعريف نزع الملكية

نزع الملكية هو إجراء قانوني تتخذه السلطة العامة بهدف نقل ملكية عقار مملوك للخواص إلى الدولة أو أحد أشخاص القانون العام، لتحقيق منفعة عامة، مقابل تعويض عادل ومسبق ويعدّ هذا الإجراء استثناءً على مبدأ حرمة الملكية الخاصة¹.

2- خصائص نزع الملكية

- يتم بقرار إداري صادر عن سلطة مختصة.
- يهدف إلى تحقيق منفعة عامة محددة.
- يتم مقابل تعويض عادل ومنصف.
- يخضع لإجراءات قانونية صارمة تضمن حماية حقوق الأفراد².

¹ - عمار بوضياف، المرجع السابق، ص 312.

² - محمد الصغير بعلي، المرجع السابق، ص 221.

3- الأساس القانوني لنزع الملكية

يستند نزع الملكية في الجزائر إلى:

- الدستور الجزائري الذي يقرّ حماية الملكية الخاصة مع إمكانية نزعها للمنفعة العامة.
- القانون رقم 91-11 المتعلق بنزع الملكية للمنفعة العامة.
- النصوص التنظيمية المكملّة له¹.

ثانياً: شروط وإجراءات نزع الملكية للمنفعة العامة

تعد نزع الملكية للمنفعة العامة إجراءً استثنائياً تمارسه الإدارة بهدف تحقيق مشاريع ذات طابع عام، غير أنّ هذا الإجراء لا يمكن أن يتم بصورة تعسفية أو تلقائية، بل يخضع لجملة من الشروط الموضوعية والإجراءات الشكلية التي وضعها المشرّع لضمان التوازن بين المصلحة العامة وحقوق الملكية الخاصة.

فمن حيث الشروط، لا بد أن يكون نزع الملكية مبرراً بوجود منفعة عامة حقيقية وثابتة، أي أن يكون المشروع المراد إنجازه ذا فائدة جماعية واضحة، مثل مشاريع البنية التحتية أو المرافق العمومية. كما يشترط أن تكون الملكية المراد نزعها ضرورية لتنفيذ المشروع، أي لا يمكن تحقيق الهدف العام دون اللجوء إلى هذا الإجراء، إضافة إلى ذلك، يجب أن يتم التعويض العادل والمنصف للمالك، باعتباره ضماناً دستورية أساسية تحول دون الإضرار غير المشروع بحقوق الأفراد.

أما من حيث الإجراءات، فقد نظمها المشرّع الجزائري عبر مراحل دقيقة تبدأ بمرحلة التحقق الإداري من قابلية المشروع للمنفعة العامة، ثم صدور قرار التصريح بالمنفعة العامة، يليه تحديد الأملاك المعنية بعملية النزع، ثم مرحلة التقييم والتعويض، وصولاً إلى إصدار قرار نزع الملكية ونقلها إلى الجهة المستفيدة، وقد تنتهي عند الاقتضاء باللجوء إلى القضاء في حال وجود نزاع حول المشروع أو قيمة التعويض.

¹ - قانون رقم 91-11 المتضمن القواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، السالف الذكر

1- شرط المنفعة العامة

يُشترط أن يكون نزع الملكية لتحقيق مشروع ذي طابع عام كإنشاء الطرق أو المستشفيات أو المدارس، ويتم التصريح بذلك بموجب مرسوم أو قرار إداري يثبت وجود هذه المنفعة¹.

2- احترام الإجراءات القانونية

تمر عملية نزع الملكية بعدة مراحل، أهمها:

- التصريح بالمنفعة العامة.
- تحديد العقارات المعنية.
- إجراء تحقيق إداري.
- إصدار قرار قابل للطعن أمام القضاء².

3- التعويض العادل والمسبق

يعتبر التعويض من أهم الضمانات، حيث يجب أن يكون:

- عادلاً يعكس القيمة الحقيقية للعقار.
- مسبقاً قبل نقل الملكية.
- قابلاً للطعن أمام الجهات القضائية المختصة³.

ثالثاً: آثار نزع الملكية للمنفعة العامة

1- انتقال الملكية إلى الدولة

يترتب على نزع الملكية انتقال حق الملكية من الشخص الخاص إلى الدولة أو الهيئة المستفيدة، ويصبح العقار مخصصاً للمنفعة العامة⁴.

¹ - عبد القادر عدو، المنازعات الإدارية، دار هومة، الجزائر، 2016، ص 145.

² - ناصر لباد، القانون الإداري، الجزء الثاني، الجزائر، 2019، ص 198.

³ - سليمان الطماوي، النظرية العامة للقرارات الإدارية، دار الفكر العربي، مصر، 2015، ص 256.

⁴ - عمار عوابدي، المرجع السابق، ص 274.

2- زوال حقوق المالك السابق

يفقد المالك جميع سلطاته على العقار، سواء حق الاستعمال أو الاستغلال أو التصرف، مقابل حصوله على التعويض¹.

3- إمكانية الطعن القضائي

يحق للمتضرر من قرار نزع الملكية الطعن فيه أمام القضاء الإداري، سواء من². حيث مشروعيتها أو من حيث تقدير التعويض، وهو ما يشكل ضماناً أساسية لحماية الحقوق

¹ - أحمد محيو، المنازعات الإدارية، ترجمة فائز أنجق، الجزائر، 2013، ص 167

² - محمد فؤاد عبد الباسط، القانون الإداري، دار الجامعة الجديدة، مصر، 2016، ص 301.

خاتمة الفصل الأول

في ختام هذا الفصل، يتبين أنّ المشرّع الجزائري قد أحاط إجراءات نقل الملكية العقارية بمنظومة قانونية متكاملة، تهدف أساساً إلى تحقيق التوازن بين استقرار المعاملات وحماية حقوق الأفراد. فقد عالج الإطار القانوني مختلف صور انتقال الملكية، سواء كانت إرادية كعقود البيع والهبة، أو غير إرادية كالميراث ونزع الملكية للمنفعة العامة، مع وضع ضوابط دقيقة تضمن مشروعية هذه التصرفات وفعاليتها القانونية.

كما أظهر التنظيم القانوني أهمية الإجراءات الشكلية، وعلى رأسها نظام الشهر العقاري والمسح، باعتبارهما وسيلتين أساسيتين لإضفاء العلنية على التصرفات العقارية وتنشيط الحقوق، مما يسهم في الحد من النزاعات وضمان استقرار الملكية. ولم يقتصر الأمر على ذلك، بل عزّز المشرّع هذه الإجراءات بجملة من الضمانات، سواء من خلال الرقابة الإدارية أو القضائية، بما يكفل حماية الأطراف المتعاقدة ويمنع التعسف أو التحايل.

ومن خلال ما سبق، يتضح أنّ نقل الملكية العقارية لا يقتصر على مجرد توافق إرادتين، بل يستلزم احترام منظومة قانونية متكاملة من الشروط الموضوعية والإجراءات الشكلية، التي تجعل من هذا النقل عملية قانونية دقيقة تهدف إلى تحقيق الأمن القانوني والاستقرار الاجتماعي. وعليه، فإنّ فهم هذه القواعد يُعدّ أساسياً لضمان سلامة التصرفات العقارية وتفادي المنازعات التي قد تنشأ بشأنها، وهو ما يمهد للانتقال إلى دراسة الآليات العملية والقضائية الكفيلة بحماية الملكية العقارية.

الفصل الثاني
الإجراءات العملية والإدارية
لنقل الملكية العقارية

تعتبر الملكية العقارية من أهم الحقوق المالية التي حرص المشرع الجزائري على تنظيمها وضبط طرق انتقالها، لما لها من أثر مباشر في تحقيق الاستقرار الاجتماعي والاقتصادي، وحماية المعاملات العقارية من النزاعات والتلاعب، وإذا كان الإطار القانوني لنقل الملكية العقارية يركز أساساً على النصوص التشريعية والتنظيمية التي تحدد شروط انتقال الحق العيني العقاري، فإن التطبيق العملي لهذا الانتقال يقتضي المرور بجملة من الإجراءات الإدارية والتقنية التي تهدف إلى ضمان صحة التصرفات العقارية وإشهارها وحفظ الحقوق المتعلقة بها¹.

وقد أولى المشرع الجزائري أهمية كبيرة لهذه الإجراءات، من خلال إخضاع عمليات نقل الملكية لمبدأ الرسمية والإشهار العقاري، باعتبارهما ضمانتين أساسيتين لتحقيق الأمن القانوني للعقار وتقادي تضارب التصرفات بشأنه².

وتشمل الإجراءات العملية لنقل الملكية العقارية تحرير العقود الرسمية أمام الموثق، ثم إيداعها لدى المحافظة العقارية قصد شهرها واكتسابها الحجية تجاه الغير، إضافة إلى الإجراءات المرتبطة بمصالح مسح الأراضي والوثائق الإدارية والجبائية اللازمة لإتمام عملية النقل³.

كما تتداخل في هذه العملية عدة جهات إدارية وقانونية، على غرار الموثق والمحافظة العقارية ومصالح أملاك الدولة والبلدية، الأمر الذي يعكس الطابع المركب للإجراءات المتعلقة بالتصرفات العقارية وعليه، سيتم التطرق في هذا الفصل إلى مختلف الإجراءات العملية والإدارية التي تمر بها عملية نقل الملكية العقارية، بدءاً من تحرير العقود الرسمية، وصولاً إلى إجراءات الشهر العقاري والآثار القانونية المترتبة عنها.

وعليه، يتعين دراسة هذا الفصل في مبحثين، حيث نتطرق للإجراءات الرسمية لتوثيق نقل الملكية العقارية في المبحث الأول، منازعات نقل الملكية العقارية وآليات تسويتها في المبحث الثاني.

¹ - عبد الرزاق السنهوري، المرجع السابق، ص 15.

² - محمد حسنين، المرجع السابق، ص 42.

³ - علي فيلاي، المرجع السابق، ص 221.

المبحث الأول: الإجراءات الرسمية لتوثيق نقل الملكية العقارية

يُعتبر توثيق التصرفات الناقلة للملكية العقارية من أهم الضمانات القانونية التي أقرّها المشرّع الجزائري لحماية المعاملات العقارية وتحقيق الاستقرار في تداول العقار، وذلك بالنظر إلى القيمة الاقتصادية والاجتماعية التي يحتلها العقار في المجتمع. ولأجل ذلك، أخضع المشرّع عمليات نقل الملكية العقارية لجملة من الإجراءات الرسمية التي تهدف إلى التأكد من صحة التصرفات وإضفاء الحجية القانونية عليها، بما يضمن حماية حقوق الأطراف والغير على حد سواء¹.

وقد اعتمد النظام القانوني الجزائري مبدأ الرسمية في العقود المتعلقة بالتصرفات العقارية، حيث لا تنتقل الملكية العقارية إلا بموجب عقد رسمي يحرره موظف عمومي مختص، يتمثل أساساً في الموثق، مع ضرورة احترام الشروط الشكلية والموضوعية التي يفرضها القانون ويُعدّ هذا الإجراء وسيلة أساسية للحد من المنازعات العقارية، وضمان سلامة البيانات المتعلقة بالعقار محل التصرف².

كما تبرز أهمية التوثيق الرسمي من خلال ارتباطه الوثيق بنظام الشهر العقاري، إذ إن العقد الرسمي يشكل الأساس الذي تُبنى عليه إجراءات الإشهار بالمحافظة العقارية، الأمر الذي يحقق العلنية القانونية للتصرفات العقارية ويمنحها قوة الاحتجاج تجاه الغير³، ومن ثمّ، فإن أي خلل في إجراءات التوثيق قد يؤدي إلى بطلان التصرف أو عدم نفاذه، وهو ما يعكس الدور الجوهري للرسمية في نقل الملكية العقارية³ وعليه، سيتم في هذا المبحث دراسة مختلف الإجراءات الرسمية المتعلقة بتوثيق نقل الملكية العقارية، من خلال بيان دور الرسمية في العقود العقارية، والجهات المختصة بالتوثيق، وكذا الشروط القانونية الواجب توافرها لصحة التصرفات الناقلة للملكية.

¹ - محمد حسنين ، المرجع السابق ، ص 31.

² - بلحاج العربي ، المرجع السابق ، ص 214.

³ - علي فيلالي ، المرجع السابق ، ص 227.

وعليه، يتعين دراسة هذا المبحث في مطلبين ، حيث نتطرق دور الموثق في نقل الملكية العقارية في المطلب الأول، و إجراءات التسجيل والشهر العقاري في المطلب الثاني.

المطلب الأول: دور الموثق في نقل الملكية العقارية

يعد الموثق من أهم الفاعلين في مجال نقل الملكية العقارية، إذ أوكل إليه المشرع الجزائري مهمة إضفاء الصبغة الرسمية على التصرفات القانونية المتعلقة بالعقار، بما يضمن استقرار المعاملات وحماية حقوق الأطراف.

فعملية نقل الملكية العقارية لا تقتصر على مجرد اتفاق بين المتعاقدين، بل تستوجب احترام جملة من الإجراءات الشكلية والموضوعية التي يشرف عليها الموثق باعتباره ضابطاً عمومياً مفوضاً من قبل الدولة.

وتبرز أهمية دوره من خلال التحقق من أهلية الأطراف وسلامة الوثائق واحترام القواعد القانونية والتنظيمية المتعلقة بالعقار، فضلاً عن ضمان شهر العقود العقارية حتى تكون نافذة في مواجهة الغير¹.

كما يساهم الموثق في الحد من المنازعات العقارية عبر تحرير عقود دقيقة ومستوفية لجميع الشروط القانونية، الأمر الذي يعزز الأمن القانوني والثقة في المعاملات العقارية.

وقد كرس المشرع الجزائري هذا الدور من خلال أحكام القانون رقم 06-02 المتضمن تنظيم مهنة الموثق، إضافة إلى نصوص القانون المدني والأمر رقم 75-74 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، حيث أصبحت الرسمية والشهر العقاري من الشروط الجوهرية لنقل الملكية العقارية

¹ - عبد الرزاق السنهوري، المرجع السابق ، ص 15.

ومن ثم فإن دراسة دور الموثق في نقل الملكية العقارية تكتسي أهمية بالغة بالنظر إلى ارتباطها بحماية الملكية الخاصة وتحقيق الاستقرار القانوني في المعاملات العقارية. وعليه؛ فإنه يتعين تقسيم هذا المطلب إلى فرعين، حيث نتطرق اختصاصات الموثق في تحرير العقود العقارية في الفرع الأول، و شروط العقد الرسمي وآثاره القانونية في الفرع الثاني.

الفرع الأول: اختصاصات الموثق في تحرير العقود العقارية

يعتبر الموثق حجر الأساس في مجال المعاملات العقارية، إذ يتولى مهمة تحرير العقود الرسمية المتعلقة بنقل الملكية العقارية وفقاً لما يقتضيه القانون. وقد منح المشرع الجزائري للموثق صلاحيات واسعة تهدف إلى ضمان صحة التصرفات العقارية وحماية حقوق المتعاقدين والغير، وذلك من خلال إخضاع العقود العقارية لجملة من الإجراءات القانونية والشكلية الدقيقة.

فالعقد العقاري لا يكتسب حجته القانونية إلا إذا تم تحريره من طرف موثق مختص، باعتباره ضابطاً عمومياً يسهر على احترام القواعد القانونية والتنظيمية المتعلقة بالعقار¹. كما تتجلى اختصاصات الموثق في التحقق من الوضعية القانونية للعقار، والتأكد من أهلية الأطراف، وضمان مطابقة العقد لأحكام التشريع العقاري، فضلاً عن اتخاذ الإجراءات اللازمة لشهر العقد بالمحافظة العقارية حتى تنتقل الملكية بصورة قانونية صحيحة².

ومن هذا المنطلق تتنوع اختصاصات الموثق في تحرير العقود العقارية بين اختصاصات قانونية وإجرائية ورقابية، وهو ما سيتم التطرق إليه من خلال المحاور الآتية:

أولاً: الاختصاصات القانونية للموثق في تحرير العقود العقارية

يعد الموثق أحد الفاعلين الأساسيين في المنظومة القانونية العقارية، نظراً للدور المحوري الذي يضطلع به في إضفاء الصيغة الرسمية على التصرفات القانونية المتعلقة بالملكية العقارية.

¹ - محمد حسنين ، نفس المرجع ، ص 40.

² - عبد الحميد الشواربي، التوثيق والشهر العقاري، منشأة المعارف، الإسكندرية، 2001، ص 55.

ويستمد الموثق اختصاصاته من النصوص التشريعية والتنظيمية التي تحدد بدقة نطاق تدخله في تحرير العقود، بما يضمن حماية الأطراف المتعاقدة وتحقيق الأمن التعاقدي. وتتجلى أهمية الاختصاصات القانونية للموثق في كونه الجهة المؤهلة قانوناً لتلقي العقود وتحريرها وإعطائها الطابع الرسمي، خاصة في مجال التصرفات العقارية التي تتسم بخصوصية بالغة من حيث القيمة والأثر القانوني. كما يساهم في التحقق من هوية الأطراف وأهليتهم، والتأكد من مشروعية محل العقد، ومطابقته لأحكام القانون، مما يحدّ من النزاعات المستقبلية.

ومن هذا المنطلق، يكتسي تدخل الموثق في تحرير العقود العقارية أهمية بالغة باعتباره ضماناً قانونية لحماية الملكية العقارية واستقرار المعاملات، حيث لا يقتصر دوره على الصياغة الشكلية للعقد، بل يمتد إلى رقابة قانونية وقائية تهدف إلى إضفاء المشروعية والفعالية على التصرفات العقارية.

1- التحقق من أهلية الأطراف المتعاقدة

يحرص الموثق قبل تحرير العقد العقاري على التأكد من أهلية الأطراف القانونية للتصرف، وذلك بالتحقق من السن القانونية وسلامة الإرادة وعدم وجود موانع قانونية تحول دون إبرام التصرف العقاري¹.

ويهدف هذا الإجراء إلى حماية المتعاملين وضمان صحة العقد من أسباب البطلان أو الإبطال.

2- التأكد من سلامة سندات الملكية

يقوم الموثق بفحص الوثائق المتعلقة بالعقار، وعلى رأسها سند الملكية والوثائق الإدارية والجبائية، للتأكد من أن البائع يملك الحق القانوني في التصرف في العقار² كما يتحقق من خلو العقار من النزاعات أو القيود التي قد تؤثر في انتقال الملكية.

¹ - علي علي سليمان، النظرية العامة للالتزام، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2005، ص 112.

² - محمد حسنين، مرجع سابق، ص 48.

3- ضمان مطابقة العقد للقانون

يعمل الموثق على صياغة العقد وفقاً للأحكام القانونية والتنظيمية السارية، مع مراعاة القواعد المتعلقة بالشكلية والرسمية في العقود العقارية¹.

كما يتولى توضيح حقوق والتزامات الأطراف بما يضمن سلامة التصرف القانوني.

ثانياً: الاختصاصات الإجرائية للموثق في نقل الملكية العقارية

يعتبر الموثق أحد أهم الفاعلين الأساسيين في منظومة نقل الملكية العقارية، إذ أسند إليه المشرع الجزائري دوراً محورياً في إضفاء الطابع الرسمي على التصرفات القانونية المتعلقة بالعقار، بما يضمن سلامتها القانونية وحجيتها في مواجهة الغير.

ويأتي هذا الدور في إطار تنظيم دقيق لمهنة التوثيق، يجعل من الموثق ضامناً للتوازن بين إرادة الأطراف من جهة، ومتطلبات الأمن القانوني والاستقرار العقاري من جهة أخرى. وتتجسد الاختصاصات الإجرائية للموثق في سلسلة من الإجراءات القانونية المتتابعة، تبدأ بالتحقق من هوية الأطراف وأهليتهم، وتمر عبر التأكد من مشروعية محل التصرف وخلوه من الموانع القانونية، ثم تحرير العقد في الشكل الرسمي الذي يفرضه القانون، وصولاً إلى القيام بإجراءات الإشهار العقاري التي تُكسب العقد قوته الناقلة للملكية.

كما يضطلع الموثق بدور وقائي مهم يتمثل في منع المنازعات المستقبلية من خلال التحقق المسبق من الوضعية القانونية للعقار، والتأكد من مطابقة التصرفات للقوانين والتنظيمات المعمول بها، وهو ما يجعل تدخله ليس مجرد إجراء شكلي، بل ضمانة قانونية أساسية لسلامة انتقال الملكية العقارية واستقرارها.

¹ - بلحاج العربي، المرجع السابق ، ص 214.

1- تحرير العقد الرسمي

يتولى الموثق تحرير العقد في الشكل الرسمي الذي حدده القانون، باعتبار الرسمية شرطاً جوهرياً لصحة التصرفات العقارية في التشريع الجزائري¹ ويُعد العقد الرسمي حجة قوية في الإثبات إلى غاية الطعن فيه بالتزوير.

2- حفظ أصول العقود وتسليم النسخ

يقوم الموثق بحفظ أصول العقود ضمن أرشيفه الخاص وفقاً للقانون، كما يمنح النسخ التنفيذية والرسمية للأطراف عند الحاجة ويهدف ذلك إلى ضمان استقرار المعاملات وحماية الوثائق من الضياع أو التلاعب.

3- إتمام إجراءات الشهر العقاري

لا يقتصر دور الموثق على تحرير العقد فحسب، بل يمتد إلى إيداعه لدى المحافظة العقارية قصد شهره، لأن نقل الملكية العقارية لا ينتج أثره القانوني تجاه الغير إلا بعد الشهر العقاري².

ثالثاً: الاختصاصات الرقابية والوقائية للموثق

يعتبر الموثق من أهم الضمانات القانونية لحماية المعاملات المدنية والعقارية، إذ لا يقتصر دوره على تحرير العقود وإضفاء الصبغة الرسمية عليها، بل يتجاوز ذلك إلى ممارسة اختصاصات رقابية ووقائية تهدف إلى حماية إرادة المتعاقدين وضمان سلامة التصرفات القانونية من العيوب الشكلية والموضوعية.

وتتمثل الاختصاصات الرقابية للموثق في قيامه بفحص مدى مشروعية التصرفات القانونية المعروضة عليه، والتأكد من مطابقتها لأحكام القانون وعدم مخالفتها للنظام العام أو الآداب العامة، كما يتولى التحقق من هوية الأطراف وأهليتهم القانونية، والتثبت من ملكية الحقوق محل التعاقد، خاصة في التصرفات العقارية التي تتطلب دقة عالية في التحقق من سندات الملكية وعدم وجود قيود أو رهون أو نزاعات قد تؤثر على صحة العقد.

¹ - المادة 324 مكرر 1 من الأمر رقم 58-75 المتضمن القانون المدني الجزائري، السالف الذكر

² - القانون رقم 02-06 المؤرخ في 20 فيفري 2006، المتضمن تنظيم مهنة الموثق، ج.ر.ج، ع 14، سنة 2006 ص 5.

أما الاختصاصات الوقائية للموثق فتتجلى في دوره الاستباقي في تفادي المنازعات قبل وقوعها، من خلال صياغة العقود صياغة قانونية دقيقة وواضحة، تضمن التعبير الصحيح عن إرادة الأطراف وتحد من التأويلات المتعارضة، كما يساهم في توجيه المتعاقدين نحو الصيغة القانونية السليمة للتصرف، بما يحقق التوازن بينهم ويعزز الأمن التعاقدي والاستقرار القانوني. وبذلك، فإن الدور الرقابي والوقائي للموثق يشكل ركيزة أساسية في النظام القانوني، إذ يجمع بين حماية الأطراف وضمان سلامة المعاملات، مما يجعله عنصراً محورياً في الوقاية من النزاعات القانونية وتعزيز الثقة في المعاملات الرسمية.

1- حماية المتعاقدين من الغش والتدليس

يساهم الموثق في حماية الأطراف من عمليات الغش أو التدليس من خلال التحقق من صحة البيانات والوثائق المقدمة، وتوضيح الآثار القانونية للعقد¹.

2- ضمان استقرار المعاملات العقارية

يؤدي الموثق دوراً مهماً في تحقيق الأمن القانوني للعقار عبر توثيق التصرفات بطريقة رسمية دقيقة، مما يقلل من النزاعات القضائية المتعلقة بالملكية العقارية².

3- الرقابة على احترام القوانين الجبائية والتنظيمية

يلتزم الموثق بمراقبة احترام القواعد الجبائية والتنظيمية المرتبطة بالعقار، كدفع الرسوم والضرائب والتأكد من مطابقة العقار لقواعد التهيئة والتعمير³.

¹ - محمد حسنين، المرجع السابق، ص 67.

² - عبد الرزاق السنهوري، المرجع السابق، ص 389.

³ - القانون رقم 25/90 المؤرخ في 18/11/1990 المتضمن قانون التوجيه العقاري، ج.ر، العدد 49، الصادرة بتاريخ 18/11/1990، ص 1560 و 1569، و المعدل والمتمم، بالأمر رقم 95-26 المؤرخ في 25/09/1995، الجريدة الرسمية العدد 55، الصادرة بتاريخ 27/09/1995.

الفرع الثاني: شروط العقد الرسمي وآثاره القانونية

يعتبر العقد الرسمي من أهم الوسائل القانونية التي اعتمدها المشرع الجزائري لضمان استقرار المعاملات العقارية وحماية حقوق الأطراف، إذ لا تنتقل الملكية العقارية إلا بموجب عقد رسمي يحرره موظف أو ضابط عمومي مختص، وعلى رأسهم الموثق. وقد فرض القانون الرسمية في التصرفات العقارية بالنظر إلى أهمية العقار من الناحية الاقتصادية والاجتماعية وما قد يترتب عن المعاملات الواردة عليه من آثار قانونية خطيرة¹.

ويخضع العقد الرسمي لجملة من الشروط الشكلية والموضوعية التي تهدف إلى ضمان صحته وسلامته القانونية، كتحريره من طرف موثق مختص، واحترام البيانات الجوهرية، وتوقيع الأطراف، فضلاً عن ضرورة شهره بالمحافظة العقارية حتى يكون نافذاً في مواجهة الغير².

كما يترتب عن العقد الرسمي آثار قانونية مهمة تتمثل في حجته القوية في الإثبات ونقل الملكية العقارية، وتحقيق الأمن والاستقرار في المعاملات العقارية. ومن هذا المنطلق سيتم دراسة شروط العقد الرسمي وآثاره القانونية وفق المحاور الآتية:

أولاً: الشروط الشكلية للعقد الرسمي

يعد العقد الرسمي من أهم الوسائل القانونية لإثبات التصرفات القانونية، وخاصة في المجال العقاري، حيث يُضفي المشرع عليه قوة ثبوتية وتنفيذية متميزة، نظراً لصدوره عن موظف عمومي مختص هو الموثق، ووفق إجراءات قانونية محددة. غير أن اكتساب العقد لهذه الصفة لا يتحقق إلا بتوافر مجموعة من الشروط الشكلية التي تُعدّ جوهر صحته ومشروعيته.

وتتمثل الشروط الشكلية للعقد الرسمي في مجموعة من القواعد الإجرائية التي يتعين احترامها عند تحريره، بدءاً من حضور الأطراف أو من يمثلهم قانوناً، والتأكد من هويتهم

¹ - محمد حسنين، المرجع السابق ، ص 39.

² - عبد الحميد الشواربي، المرجع السابق ، ص 61.

وصفاتهم وأهليتهم، مروراً بتحرير العقد في الشكل الذي يحدده القانون، وانتهاءً بتوقيعه من جميع الأطراف ومن الموثق باعتباره المكلف بإضفاء الطابع الرسمي عليه. كما يشترط أن يتم توثيق العقد في السجلات الرسمية الخاصة بالمكتب التوثيقي، مع احترام البيانات الإلزامية التي يفرضها القانون، مثل تاريخ ومكان التحرير ومحتوى الالتزامات المتبادلة.

1- تحرير العقد من طرف موثق مختص

يشترط لصحة العقد الرسمي أن يتم تحريره من قبل موثق مختص قانوناً، باعتباره ضابطاً عمومياً مخولاً بإضفاء الصفة الرسمية على العقود¹ ويترتب على تخلف هذا الشرط بطلان العقد وفقدانه لصفته الرسمية.

2- احترام البيانات الشكلية للعقد

يجب أن يتضمن العقد الرسمي جميع البيانات الجوهرية التي يفرضها القانون، مثل هوية الأطراف، محل العقد، تاريخ التحرير، وثمن البيع عند التصرفات الناقلة للملكية⁴. وتهدف هذه البيانات إلى ضمان وضوح التصرف وتحديد مضمونه بدقة.

3- توقيع الأطراف والموثق

يعد توقيع الأطراف والموثق من الشروط الأساسية في العقد الرسمي، إذ يُثبت رضا المتعاقدين بمضمون العقد، كما يمنح الموثق العقد صفته الرسمية²، ويؤدي غياب التوقيع إلى فقدان العقد لقيمته القانونية.

¹ - القانون رقم 02-06 المؤرخ في 20 فيفري 2006، المتضمن تنظيم مهنة الموثق، الجريدة الرسمية الجزائرية، العدد 14، سنة 2006، ص 4.

² - بلحاج العربي، المرجع السابق، ص 228.

ثانياً: الشروط الموضوعية للعقد الرسمي

وتكتسي الشروط الموضوعية أهمية بالغة في مجال التصرفات العقارية، إذ إن الموثق لا يقتصر دوره على إضفاء الرسمية على العقد، وإنما يتعين عليه التحقق من استيفاء هذه الشروط قبل إبرام العقد وتوثيقه، ضماناً لصحة التصرف وحمايةً لحقوق الأطراف والغير. لذلك فإن تخلف أحد هذه الشروط يؤدي إلى المساس بسلامة العقد ويؤثر في آثاره القانونية، مهما استوفى من متطلبات شكلية وإجرائية.

1- توافر الرضا الصحيح

يشترط لصحة العقد الرسمي أن يكون رضا الأطراف سليماً وخالياً من عيوب الإرادة كالغلط أو التدليس أو الإكراه¹ ويحرص الموثق على التأكد من سلامة الرضا قبل إبرام العقد.

2- مشروعية المحل والسبب

يجب أن يكون محل العقد مشروعاً وقابلاً للتعامل فيه قانوناً، وأن يكون السبب الذي بُني عليه العقد مشروعاً وغير مخالف للنظام العام أو الآداب العامة².

3- أهلية المتعاقدين

لا ينعقد العقد الرسمي صحيحاً إلا إذا كان أطرافه متمتعين بالأهلية القانونية اللازمة للتصرف، سواء تعلق الأمر بالبيع أو الهبة أو غيرها من التصرفات العقارية³.

ثالثاً: الآثار القانونية للعقد الرسمي

وتتجسد الآثار القانونية للعقد الرسمي في عدة جوانب، أهمها تمتعه بحجية كاملة في الإثبات إلى أن يطعن فيه بالتزوير، وإمكانية الاحتجاج به بين المتعاقدين وخلفهما العام، فضلاً عن دوره في نقل الحقوق العينية العقارية متى استكملت إجراءات الشهر العقاري المنصوص

¹ - علي علي سليمان، النظرية العامة للالتزام، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2005، ص 119.

² - عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، الجزء الأول، دار النهضة العربية، القاهرة، 1967، ص 412.

³ - بلحاج العربي، مرجع سابق، ص 241.

عليها قانوناً، كما يترتب عليه إلزام الأطراف بتنفيذ الالتزامات الناشئة عنه، مع تمكينهم من الاستفادة من الحماية القانونية التي يقرها القانون للعقود الرسمية.

1- الحجية في الإثبات

يتمتع العقد الرسمي بحجية قوية في الإثبات، إذ يُعتبر دليلاً رسمياً على صحة ما ورد فيه إلى غاية الطعن فيه بالتزوير¹، ولذلك يشكل وسيلة قانونية فعالة لحماية الحقوق واستقرار المعاملات.

2- نقل الملكية العقارية

يرتب العقد الرسمي أثراً قانونياً مهماً يتمثل في نقل الملكية العقارية متى استوفى شروطه القانونية وتم شهوره بالمحافظة العقارية².
فالشهر العقاري يُعد شرطاً أساسياً لنفاد التصرف في مواجهة الغير.

3- تحقيق الأمن القانوني للمعاملات

يساهم العقد الرسمي في تحقيق الأمن والاستقرار القانوني من خلال تقليل النزاعات العقارية وضمان وضوح التصرفات المتعلقة بالعقار الأمر الذي يعزز الثقة في المعاملات العقارية³.

المطلب الثاني: إجراءات التسجيل والشهر العقاري

تعتبر إجراءات التسجيل والشهر العقاري من أهم المراحل القانونية التي تمر بها عملية نقل الملكية العقارية، إذ لا يكفي إبرام العقد الرسمي أمام الموثق لإنتاج جميع آثاره القانونية، بل يتعين استكمال الإجراءات الإدارية والقانونية المقررة قانوناً، وعلى رأسها التسجيل لدى إدارة الضرائب ثم شهر التصرف بالمحافظة العقارية، ويهدف المشرع الجزائري من خلال هذه الإجراءات إلى ضمان استقرار المعاملات العقارية، وحماية حقوق المتعاقدين والغير، إضافة

¹ - علي علي سليمان، مرجع سابق، ص 97.

² - عبد الحميد الشواربي، مرجع سابق، ص 84.

³ - الأمر رقم 74-75 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، السالف الذكر

إلى تكريس مبدأ العلنية العقارية الذي يسمح بالاطلاع على الوضعية القانونية للعقار وتحديد مالكة الحقيقي¹.

ويُقصد بالتسجيل ذلك الإجراء الجبائي الذي يتمثل في إيداع العقد لدى مصالح التسجيل قصد تحصيل الرسوم والحقوق المقررة قانوناً، وهو إجراء إلزامي يترتب على مخالفته توقيع جزاءات مالية وإدارية².

أما الشهر العقاري فهو الإجراء القانوني الذي يتم بموجبه قيد التصرفات العقارية في السجل العقاري بالمحافظة العقارية، ويُعدّ الوسيلة الأساسية لنقل الملكية العقارية والاحتجاج بها تجاه الغير، تطبيقاً لأحكام الأمر رقم 74-75 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري³.

كما تبرز أهمية هذه الإجراءات في تحقيق الأمن العقاري وتفادي النزاعات المتعلقة بالملكية، خاصة وأن العقود غير المشهرة لا تنتج أثرها العيني رغم صحتها بين الأطراف، وهو ما كرّسته المادة 793 من القانون المدني الجزائري التي تشترط الرسمية والشهر لنقل الملكية العقارية⁴.

ومن ثمّ فإنّ دراسة إجراءات التسجيل والشهر العقاري تكتسي أهمية بالغة لفهم الآليات القانونية والإدارية التي يعتمدها المشرّع الجزائري لضمان سلامة تداول العقارات وحماية الحقوق العينية العقارية.

وعليه؛ فإنه يتعين تقسيم هذا المطلب إلى فرعين، حيث نتطرق التسجيل الجبائي للعقود العقارية في الفرع الأول، و الشهر العقاري وأثره في نقل الملكية في الفرع الثاني.

¹ - عبد الرزاق السنهوري، المرجع السابق ، ص 512.

² - علي فيلالي، المرجع السابق ، ص 221.

³ - الأمر رقم 74-75 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي، السالف الذكر

⁴ - المادة 793 من القانون المدني الجزائري ، السالف الذكر

الفرع الأول: التسجيل الجبائي للعقود العقارية

يُعتبر التسجيل الجبائي للعقود العقارية من أهم الإجراءات القانونية والإدارية التي تلي تحرير العقد الرسمي، حيث أوجب المشرع الجزائري إخضاع مختلف التصرفات الناقلة للملكية العقارية لإجراء التسجيل لدى مصالح إدارة الضرائب، وذلك بهدف إضفاء الطابع القانوني على العقد وضمان تحصيل الحقوق والرسوم المستحقة للخزينة العمومية¹.

ويُعدّ هذا الإجراء إلزاميًا بالنسبة للعقود الرسمية المتعلقة بالبيع والهبة والمقايضة والقسمة وغيرها من التصرفات الواردة على العقار، إذ لا يمكن مباشرة إجراءات الشهر العقاري إلا بعد استكمال عملية التسجيل الجبائي².

كما يهدف التسجيل الجبائي إلى تحقيق الرقابة القانونية والمالية على المعاملات العقارية، من خلال إثبات تاريخ التصرف وتحديد أطرافه وقيمه المالية، مما يساهم في مكافحة التهرب الضريبي وضمان شفافية تداول العقارات³. وقد نظم المشرع الجزائري أحكام التسجيل ضمن قانون التسجيل والطابع، محددًا الجهات المختصة وآجال التسجيل والرسوم المستحقة والجزاءات المترتبة عن الإخلال بهذا الالتزام القانوني³.

وانطلاقًا من أهمية هذا الإجراء، سيتم التطرق في هذا الفرع إلى مفهوم التسجيل الجبائي وأهميته، ثم بيان الإجراءات العملية المتعلقة به، وأخيرًا دراسة الآثار القانونية المترتبة عنه والجزاءات الناجمة عن مخالفته⁴.

¹ - علي فيلالي ، المرجع السابق ، ص 223.

² - محمد حسنين، المرجع السابق ، ص 91.

³ - عبد الرزاق السنهوري، المرجع السابق ، ص 518.

⁴ - الأمر رقم 76-105 المؤرخ في 09 ديسمبر 1976 المتضمن قانون التسجيل، ج. ر. ج. ج. ، العدد 81، سنة 1976.

أولاً: مفهوم التسجيل الجبائي للعقود العقارية

استقرار في المراكز القانونية وحماية للحقوق المالية للدولة والأفراد على حدّ سواء. فالعقار يُمثّل ثروة اقتصادية واجتماعية ذات قيمة كبيرة، الأمر الذي جعل مختلف التصرفات الواردة عليه، كالبيع والهبة والقسمة والرهن، تخضع لجملة من الإجراءات الشكلية والجبائية لضمان صحتها وفعاليتها القانونية، ومن بين هذه الإجراءات يبرز التسجيل الجبائي باعتباره آلية قانونية تهدف إلى إخضاع العقود العقارية للرسم والرقابة الجبائية، مع منحها تاريخاً ثابتاً وحجية قانونية أمام الجهات القضائية والإدارية.

ويقصد بالتسجيل الجبائي للعقود العقارية ذلك الإجراء الذي يتم بموجبه إيداع العقد لدى مصلحة التسجيل المختصة إقليمياً قصد دفع الرسوم والحقوق المقررة قانوناً، وفقاً لما ينص عليه قانون التسجيل والطابع الجزائري، ويترتب عن هذا الإجراء آثار قانونية ومالية هامة، من بينها تحصيل الخزينة العمومية للحقوق الجبائية، وإضفاء الطابع الرسمي على التصرفات العقارية، فضلاً عن تمكين الإدارة من مراقبة تداول الملكية العقارية والحد من ظواهر التهرب الجبائي والنزاعات المتعلقة بالعقار.

1- تعريف التسجيل الجبائي

يقصد بالتسجيل الجبائي إيداع العقد الرسمي لدى مصلحة التسجيل التابعة لإدارة الضرائب قصد إثباته قانوناً وتحصيل الرسوم والحقوق المالية المقررة عليه¹.

2- الطبيعة القانونية للتسجيل

يُعَدّ التسجيل إجراءً جبائياً وإدارياً إلزامياً يهدف إلى حماية مصالح الخزينة العمومية وإضفاء الحجية القانونية على العقود العقارية⁶.

¹ - الأمر رقم 76-105 المتضمن قانون التسجيل، السالف الذكر

3- أهمية التسجيل الجبائي

تكمن أهمية التسجيل في تثبيت تاريخ العقد، وضمان تحصيل الضرائب العقارية، وتوفير وسيلة رقابية على التصرفات الواردة على العقارات⁷.

ثانياً: إجراءات التسجيل الجبائي للعقود العقارية

تعد إجراءات التسجيل الجبائي للعقود العقارية من المسائل الأساسية التي أولى لها المشرع الجزائري عناية خاصة، بالنظر إلى ارتباطها المباشر بتنظيم المعاملات العقارية وضمان حماية الحقوق المالية للدولة والأفراد.

فكل تصرف قانوني يرد على العقار، سواء تعلق بالبيع أو الهبة أو القسمة أو الرهن أو غيرها من التصرفات الناقلة أو المنشئة للحقوق العينية العقارية، لا يكتسب كامل آثاره القانونية إلا بعد استيفاء مجموعة من الإجراءات الشكلية والجبائية التي يفرضها القانون، وفي مقدمتها إجراء التسجيل الجبائي.

ويُقصد بإجراءات التسجيل الجبائي مجموعة الخطوات القانونية والإدارية التي يتم من خلالها تقديم العقد العقاري إلى إدارة التسجيل المختصة قصد إخضاعه للرسوم والحقوق المقررة قانوناً، مع التأكد من استيفائه للشروط الشكلية والبيانات الإلزامية.

وتشمل هذه الإجراءات تحرير العقد من طرف الجهة المختصة، وإيداعه لدى قبضة التسجيل ضمن الآجال القانونية المحددة، ثم دفع الحقوق والرسوم المستحقة، قبل التأشير عليه بما يفيد إتمام عملية التسجيل.

1- إيداع العقد لدى مصلحة التسجيل

يتم تقديم العقد الرسمي المحرر من طرف الموثق إلى مفتشية التسجيل المختصة إقليمياً قصد تسجيله وفق الآجال القانونية المحددة¹.

¹ - محمد حسنين، المرجع السابق ، ص 93.

2- دفع الرسوم والحقوق المستحقة

تقوم إدارة التسجيل بتحديد الرسوم الجبائية المستحقة حسب طبيعة التصرف العقاري وقيّمته المالية، ثم يتم تحصيلها من الأطراف المعنية¹.

3- التأشير على العقد بعد التسجيل

بعد استكمال إجراءات التسجيل ودفع الرسوم، يتم ختم العقد والتأشير عليه بما يفيد تسجيله رسميًا، ليصبح صالحًا للانتقال إلى مرحلة الشهر العقاري².

ثالثًا: الآثار القانونية للتسجيل الجبائي

يعتبر التسجيل الجبائي من أهم الإجراءات القانونية التي أقرّها المشرّع الجزائري لضمان استقرار المعاملات العقارية وحماية الحقوق المالية للدولة والأفراد، إذ لا يقتصر دوره على الجانب الجبائي فحسب، بل يمتد ليحدث آثارًا قانونية هامة تمسّ صحة التصرفات العقارية وقابليتها للاحتجاج بها أمام الغير.

فبمجرد إخضاع العقد العقاري لإجراء التسجيل، يكتسب هذا الأخير تاريخًا ثابتًا ويصبح وسيلة لإثبات التصرفات القانونية، كما يترتب عنه ترتيب آثار تتعلق بنقل الملكية، وحماية المتعاقدين، وضمان تحصيل الرسوم والضرائب المستحقة للخرينة العمومية.

وقد أولى المشرّع الجزائري أهمية كبيرة لهذه الآثار من خلال تنظيمها ضمن أحكام قانون التسجيل والطابع، وكذا القوانين المنظمة للشهر العقاري، باعتبار أن التسجيل الجبائي يشكل مرحلة أساسية تسبق في كثير من الأحيان إجراءات الإشهار العقاري. كما يساهم هذا

¹ - علي فيلالي ، المرجع السابق ، ص 225.

² - عبد الرزاق السنهوري، المرجع السابق ، ص 520.

النظام في تحقيق الأمن القانوني والاقتصادي، والحد من المنازعات المتعلقة بالملكية العقارية والتصرفات الواردة عليها.

1- إثبات تاريخ العقد

يؤدي التسجيل إلى منح العقد تاريخًا ثابتًا يمكن الاحتجاج به أمام الغير والجهات القضائية¹.

2- تمكين العقد من إجراءات الشهر العقاري

لا يمكن شهر التصرفات العقارية بالمحافظة العقارية إلا بعد تسجيلها جبائياً، باعتبار التسجيل مرحلة سابقة وضرورية للشهر².

3- الجزاءات المترتبة عن عدم التسجيل

يترتب عن مخالفة إجراءات التسجيل فرض غرامات وعقوبات مالية، وقد يؤدي التأخر في التسجيل إلى تعطيل نفاذ التصرف العقاري قانوناً³.

الفرع الثاني: الشهر العقاري وأثره في نقل الملكية

يعدّ نظام الشهر العقاري من أهم الأنظمة القانونية التي اعتمدها المشرّع الجزائري لتحقيق الاستقرار في المعاملات العقارية وضمان حماية الحقوق العينية العقارية، إذ لا يكفي إبرام العقد الرسمي بين الأطراف لانتقال الملكية العقارية، بل يتطلب الأمر إخضاعه لإجراءات الشهر العقاري حتى يُنتج آثاره القانونية تجاه الغير.

وقد كرّس المشرّع هذا المبدأ من خلال الأمر رقم 75-74 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، وكذا الأمر رقم 75-58 المتضمن القانون المدني

¹ - عبد الرزاق السنهوري، المرجع السابق ، ص 522.

² - علي فيلالي، المرجع السابق ، ص 227.

³ - محمد حسنين، مرجع سابق، ص 95.

الجزائري، حيث اعتبر الشهر العقاري وسيلة للإشهار القانوني تُحقق العلانية والشفافية في تداول العقارات¹.

ويكتسي الشهر العقاري أهمية بالغة باعتباره الأداة القانونية التي تمنح التصرفات العقارية حجيتها وقوتها التنفيذية، إذ يهدف إلى تثبيت الحقوق العينية العقارية وضمان استقرار الملكية ومنع المنازعات المتعلقة بالعقار، كما يُساهم في حماية المتعاملين من الغش والتصرفات المزدوجة، لأن الحق غير المشهر لا يكون نافذاً في مواجهة الغير مهما كانت صحته بين المتعاقدين.

وعليه، فإن دراسة الشهر العقاري تستوجب التطرق إلى مفهومه وأهدافه، ثم بيان إجراءاته القانونية والتنظيمية، وأخيراً إبراز أثره في نقل الملكية العقارية وحماية الحقوق العينية. **أولاً: مفهوم الشهر العقاري وأساسه القانون**

وقصد بالشهر العقاري ذلك النظام القانوني الذي يهدف إلى إعلام الغير بكل التصرفات والوقائع القانونية الواردة على العقار، وذلك عن طريق تسجيلها ونشرها في السجلات الرسمية المعدة لهذا الغرض، حتى تصبح نافذة ومرتبعة لآثارها القانونية في مواجهة كافة. ويُعدّ الشهر العقاري وسيلة أساسية لتحقيق الاستقرار في المعاملات العقارية، إذ يسمح بمعرفة الوضعية القانونية للعقار، وما قد يرد عليه من حقوق عينية أصلية أو تبعية، كحق الملكية والرهن والانتفاع وغيرها.

ويقوم نظام الشهر العقاري في التشريع الجزائري على مبدأ العلنية، الذي يهدف إلى حماية المتعاملين في المجال العقاري وضمان الثقة والأمن القانوني في تداول العقارات، بحيث لا تنتقل الملكية العقارية ولا تُنشأ الحقوق العينية أو تُعدّل أو تزول إلا بعد إشهارها وفق الإجراءات القانونية المعمول بها. ومن ثمّ، فإن الشهر العقاري لا يقتصر على كونه إجراءً شكلياً، بل يُعتبر شرطاً جوهرياً لنفاذ التصرفات العقارية والاحتجاج بها تجاه الغير.

¹ - عبد الرزاق السنهوري، المرجع السابق ، ص 15.

1- تعريف الشهر العقاري

الشهر العقاري هو مجموعة الإجراءات القانونية والإدارية التي يتم بموجبها تسجيل ونشر التصرفات الواردة على العقارات في السجل العقاري حتى تصبح نافذة في مواجهة الغير، ويهدف إلى تحقيق العلانية القانونية للحقوق العقارية¹.

2- الأساس القانوني للشهر العقاري

استند المشرع الجزائري في تنظيم الشهر العقاري إلى الأمر رقم 75-74 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، إضافة إلى أحكام القانون المدني الجزائري خاصة المادة 793 منه التي تشترط الرسمية والشهر لنقل الملكية العقارية².

3- أهداف نظام الشهر العقاري

يهدف نظام الشهر العقاري إلى حماية الملكية العقارية، ضمان استقرار المعاملات، تحقيق الثقة بين المتعاملين، وتوفير قاعدة بيانات دقيقة حول الوضعية القانونية للعقار³.

ثانياً: إجراءات الشهر العقاري

تعتبر إجراءات الشهر العقاري من أهم المراحل القانونية التي تمر بها التصرفات العقارية في التشريع الجزائري، إذ تهدف إلى إضفاء العلنية والشرعية على مختلف العقود والحقوق الواردة على العقار، بما يضمن استقرار المعاملات وحماية حقوق الأفراد والدولة. فالشهر العقاري لا يتحقق بمجرد إبرام العقد بين الأطراف، وإنما يستلزم اتباع مجموعة من الإجراءات القانونية والإدارية المنظمة بنصوص تشريعية دقيقة، تبدأ بتحرير العقد في الشكل الرسمي، ثم تسجيله جبايئاً، وإيداعه لدى المحافظة العقارية المختصة قصد شهره وقيده في السجل العقاري.

¹ - علي فيلالي، المرجع السابق ، ص 211.

² - محمد حسنين، المرجع السابق ، ص 32.

³ - الأمر رقم 75-74 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام ، السالف الذكر

وقد حرص المشرع الجزائري على تنظيم هذه الإجراءات بصورة دقيقة لضمان صحة التصرفات العقارية وقابليتها للاحتجاج بها تجاه الغير، خاصة وأن العقار يعدّ من أهم عناصر الثروة الوطنية وأكثرها عرضة للمنازعات.

لذلك، فإن احترام إجراءات الشهر العقاري يُعتبر شرطاً أساسياً لاكتساب الحقوق العينية العقارية ونقلها أو تعديلها أو انقضائها، وفقاً لما نصّت عليه أحكام الأمر 74-75 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، والمرسوم 63-76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري.

1- إيداع العقد بالمحافظة العقارية

بعد تحرير العقد الرسمي من طرف الموثق، يتم إيداعه لدى المحافظة العقارية المختصة إقليمياً من أجل فحصه والتأكد من مطابقته للشروط القانونية والتنظيمية¹.

2- فحص الوثائق والتأكد من صحة البيانات

يقوم المحافظ العقاري بمراجعة بيانات العقار والهوية القانونية للأطراف والتأكد من خلو العقد من العيوب الشكلية أو التعارض مع السجلات العقارية².

3- قيد التصرف في السجل العقاري

بعد التأكد من سلامة الإجراءات يتم شهر العقد وقيده في السجل العقاري، ومن ثم يصبح التصرف نافذاً في مواجهة الكافة وتنتقل الملكية بصورة قانونية نهائية³.

ثالثاً: أثر الشهر العقاري في نقل الملكية

يعد نظام الشهر العقاري من أهم الأنظمة القانونية التي اعتمدها المشرع الجزائري لضمان استقرار المعاملات العقارية وتحقيق الأمن القانوني للأفراد، إذ لا يكفي مجرد إبرام العقد

¹-. بلحاج العربي، المرجع السابق ، ص 187.

²-. عمر حمدي باش ، نقل الملكية العقارية في ضوء آخر التعديلات وأحدث الأحكام، دار هومة، الجزائر، 2014، ص 96.

³-. عبد الحميد الشواربي، المرجع السابق ، ص 54.

بين الأطراف لانتقال ملكية العقار، بل يتطلب الأمر إخضاع التصرف لإجراء الشهر العقاري حتى يُنتج آثاره القانونية تجاه الغير.

وقد جاء هذا النظام تكريساً لمبدأ العلنية العقارية الذي يهدف إلى حماية الملكية العقارية من النزاعات والتصرفات المتعارضة، خاصة مع تزايد أهمية العقار في الحياة الاقتصادية والاجتماعية¹.

ويترتب عن الشهر العقاري أثر بالغ الأهمية يتمثل في نقل الملكية العقارية بصورة رسمية وقانونية، حيث جعل المشرع الجزائري الشهر شرطاً أساسياً لنفاذ التصرفات العقارية وذلك بموجب الأمر رقم 74-75 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، وكذا الأمر رقم 75-75 المتضمن القانون المدني الجزائري، لاسيما المادة 793 منه التي تنص على أن جميع التصرفات الواردة على العقارات لا تنتج أثرها حتى تشهر بالمحافظة العقارية.

وعليه، فإن انتقال الملكية لا يتم بمجرد التراضي كما هو الحال في المنقولات، وإنما يظل معلقاً إلى غاية إتمام إجراءات الشهر².

كما يُسهم الشهر العقاري في حماية حقوق المتعاملين مع العقار، من خلال تمكين الغير من الاطلاع على الوضعية القانونية للعقار ومعرفة مالكة الحقيقي والحقوق المرتبة عليه، الأمر الذي يقلل من حالات الغش والازدواج في البيع ويعزز الثقة في المعاملات العقارية.

ومن ثم أصبح الشهر العقاري وسيلة قانونية لإثبات الملكية وضمان استقرارها، وليس مجرد إجراء إداري شكلي.

¹ - قادة سميرة، الشهر العقاري ودوره في استقرار المعاملات العقارية، مذكرة ماستر بجامعة محمد بوضياف، المسيلة، 2020 ص 41.

² - بن يلس حورية، أثر الشهر العقاري في نقل الملكية العقارية في التشريع الجزائري، مذكرة ماستر بجامعة عبد الحميد بن باديس، مستغانم، 2021، ص 34.

1- نقل الملكية القانونية للعقار

لا تنتقل الملكية العقارية في التشريع الجزائري إلا من تاريخ شهر العقد بالمحافظة العقارية، حتى وإن تم الاتفاق بين الأطراف قبل ذلك¹.

2- الاحتجاج بالحق تجاه الغير

يمنح الشهر العقاري للمالك الجديد إمكانية الاحتجاج بحقه أمام الغير، ويحول دون ادعاء أي شخص آخر ملكية العقار محل التصرف².

3- تحقيق الاستقرار والأمن العقاري

يساهم الشهر العقاري في استقرار المعاملات العقارية والحد من النزاعات القضائية، لأنه يوفر سجلاً علنياً يبين الوضعية القانونية الدقيقة للعقار والحقوق المرتبطة به³.

¹ - حسين طاهري، دليل المحافظ العقاري، دار الخلدونية، الجزائر، 2011، ص 73.

² - سليمان مرقس، الحقوق العينية في القانون المدني، دار الكتب القانونية، القاهرة، ص 142.

³ - السعدي، محمد صبري، الواضح في شرح القانون المدني الجزائري: الحقوق العينية الأصلية، دار الهدى، الجزائر، 2004، ص 265.

المبحث الثاني: منازعات نقل الملكية العقارية وآليات تسويتها

تُعدّ منازعات نقل الملكية العقارية من أكثر المنازعات انتشاراً أمام الجهات القضائية في الجزائر، وذلك بالنظر إلى الأهمية الاقتصادية والاجتماعية للعقار، وما يرتبط به من حقوق مالية وشخصية ذات قيمة كبيرة. فعملية نقل الملكية العقارية لا تقتصر على مجرد إبرام عقد بين الأطراف، بل تمرّ عبر مجموعة من الإجراءات القانونية والإدارية كالتوثيق، والتسجيل والشهر العقاري، الأمر الذي قد يُثير العديد من النزاعات بسبب الإخلال بالشروط الشكلية أو الموضوعية للعقد، أو نتيجة تعدد التصرفات الواقعة على نفس العقار، أو ظهور عيوب تمسّ صحة السندات العقارية ومدى حجيتها¹.

وتتنوّع منازعات نقل الملكية العقارية بين منازعات مدنية تتعلق بصحة العقود وإبطالها أو فسخها، ومنازعات إدارية مرتبطة بإجراءات الشهر العقاري أو قرارات المحافظ العقاري، إضافة إلى المنازعات الجزائية الناجمة عن جرائم التزوير والاحتيال العقاري والتصرف في ملك الغير².

وقد أدى تزايد هذه النزاعات إلى تدخل المشرّع الجزائري لوضع آليات قانونية وقضائية تهدف إلى حماية استقرار المعاملات العقارية وضمان الأمن القانوني للملكية العقارية.

كما أولى القضاء الجزائري أهمية كبيرة لتسوية هذه المنازعات من خلال تكريس مبادئ قانونية تتعلق بحجية العقود الرسمية، وأثر الشهر العقاري، وحماية حسن النية في المعاملات العقارية، بالإضافة إلى اعتماد وسائل بديلة لتسوية النزاعات كالصلح والوساطة والتحكيم في بعض الحالات، بما يساهم في تخفيف العبء عن القضاء وتحقيق السرعة في الفصل في المنازعات العقارية³.

¹ - عبد الرزاق السنهوري، المرجع السابق ، ص 15.

² - بلحاج العربي، المرجع السابق ، ص 224.

³ - سليمان مرقس، المرجع السابق ، ص 311.

وعليه، فإن دراسة منازعات نقل الملكية العقارية وآليات تسويتها تقتضي التطرق إلى أهم صور النزاعات المرتبطة بنقل الملكية، ثم بيان الوسائل القانونية والقضائية المعتمدة لتسويتها وضمان استقرار المعاملات العقارية.

وعليه، يتعين دراسة هذا المبحث في مطلبين ، حيث نتطرق المنازعات المتعلقة بإجراءات نقل الملكية في المطلب الأول، و آليات تسوية منازعات نقل الملكية العقارية في المطلب الثاني.

المطلب الأول: المنازعات المتعلقة بإجراءات نقل الملكية

تشير إجراءات نقل الملكية العقارية في الجزائر العديد من المنازعات القانونية نتيجة تعقد المراحل التي تمر بها عملية انتقال الملكية، بدءاً من تحرير العقد الرسمي أمام الموثق، مروراً بإجراءات التسجيل الجبائي، وانتهاءً بالشهر العقاري لدى المحافظة العقارية.

وتكمن أهمية هذه الإجراءات في كونها وسائل قانونية تهدف إلى ضمان استقرار المعاملات العقارية وحماية حقوق الأطراف والغير، غير أن الإخلال بها أو مخالفة الأحكام المنظمة لها يؤدي غالباً إلى نشوء نزاعات تمس صحة التصرفات العقارية وآثارها القانونية¹.

وتتعدد صور المنازعات المتعلقة بإجراءات نقل الملكية، فقد تنشأ بسبب بطلان العقد لعدم احترام الشكل الرسمي، أو نتيجة أخطاء في التسجيل أو الشهر العقاري، كما قد تثور منازعات حول رفض المحافظ العقاري إتمام إجراءات الإشهار العقاري أو بسبب تعارض السندات الرسمية المتعلقة بالعقار الواحد².

كذلك تبرز منازعات مرتبطة بعدم مطابقة البيانات الواردة في العقود مع الوضعية الحقيقية للعقار، الأمر الذي ينعكس سلباً على استقرار الملكية العقارية ويؤثر على الثقة في المعاملات.

¹ - بلحاج العربي، المرجع السابق ، ص 237

² - حمدي باشا عمر، المرجع السابق ، ص 91.

وقد حرص المشرع الجزائري على تنظيم هذه الإجراءات بموجب قواعد قانونية دقيقة، خاصة من خلال أحكام القانون المدني والأمر رقم 75-74 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، وذلك بهدف تقليص النزاعات وتعزيز الحماية القانونية للملكية العقارية. كما لعب القضاء دوراً مهماً في تفسير النصوص القانونية المتعلقة بالشهر العقاري والتوثيق، وإرساء مبادئ قضائية تهدف إلى حماية المتعاملين حسن النية وتحقيق الأمن العقاري.

وعليه، فإن دراسة المنازعات المتعلقة بإجراءات نقل الملكية تقتضي الوقوف على أهم الإشكالات القانونية المرتبطة بالتوثيق والتسجيل والشهر العقاري، ثم بيان الآليات القانونية والقضائية المعتمدة لتسوية هذه المنازعات.

وعليه؛ فإنه يتعين تقسيم هذا المطلب إلى فرعين، حيث نتطرق الطعن في صحة العقود العقارية في الفرع الأول، و المنازعات المرتبطة بالتسجيل والشهر العقاري في الفرع الثاني.

الفرع الأول: الطعن في صحة العقود العقارية

يعد الطعن في صحة العقود العقارية من أهم الإشكالات القانونية التي تبرز في مجال نقل الملكية العقارية، إذ يرتبط مباشرة بمدى احترام العقد للشروط الموضوعية والشكلية التي يفرضها القانون لضمان صحته ونفاذه ، فالعقد العقاري، باعتباره أداة قانونية لنقل الملكية، قد يشوبه عيب من عيوب الرضا أو يتخلف فيه ركن من الأركان الأساسية، أو قد يتم تحريره في مخالفة صريحة للإجراءات القانونية المتعلقة بالتوثيق والشهر، مما يفتح المجال أمام الطعن فيه أمام الجهات القضائية المختصة¹.

وتتجلى أهمية دراسة الطعن في صحة العقود العقارية في كونه وسيلة لحماية استقرار المعاملات العقارية من جهة، وضمان احترام مبدأ الشرعية القانونية من جهة أخرى، حيث يهدف القضاء من خلال هذا الطعن إلى التحقق من مدى مطابقة العقد للقواعد القانونية

¹ - عبد الرزاق السنهوري، المرجع السابق ، ص 120.

المنظمة للملكية العقارية، سواء من حيث الشكل أو الموضوع، بما يضمن عدم الإضرار بحقوق الأطراف أو الغير¹.

وعليه، يمكن تناول الطعن في صحة العقود العقارية من خلال المحاور التالية:

أولاً: أسباب الطعن في صحة العقود العقارية

تعد العقود العقارية من أهم التصرفات القانونية التي نظمها المشرع الجزائري نظراً لارتباطها بحق الملكية العقارية وما يترتب عنها من آثار قانونية واقتصادية واجتماعية.

ولضمان سلامة هذه التصرفات واستقرار المعاملات،² أخضعها القانون لجملة من الشروط الموضوعية والشكلية التي يجب توافرها لصحة العقد، كوجود الرضا الصحيح، والأهلية، والمحل، والسبب، إضافة إلى احترام الرسمية والشهر العقاري في بعض العقود. غير أنّ الإخلال بهذه الشروط يؤدي إلى إمكانية الطعن في صحة العقد العقاري أمام القضاء المختص.

1. عيوب الرضا كالغلط والتدليس والإكراه التي تؤثر على إرادة المتعاقدين.
2. انعدام الأهلية أو نقصها لدى أحد الأطراف المتعاقدة.
3. مخالفة الشكل الرسمي أو عدم احترام إجراءات التوثيق والشهر العقاري³.

ثانياً: الجهات المختصة بنظر الطعن

تُثير المنازعات المتعلقة بالعقود العقارية العديد من الإشكالات القانونية والعملية، خاصة عند الطعن في صحتها أو المطالبة بإبطالها أو فسخها، الأمر الذي يستوجب تحديد الجهات القضائية المختصة بالفصل فيها.

¹ - بلحاج العربي، المرجع السابق ، ص 198.

² - بن عيسى فاطمة، الطعن في العقود العقارية في التشريع الجزائري، مذكرة ماستر، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 1، 2022، ص 52

³ - حمدي باشا عمر، المرجع السابق ، ص 105.

وقد أولى المشرع الجزائري أهمية كبيرة لهذه المنازعات نظراً لما تمثله العقارات من قيمة اقتصادية واجتماعية، فعمل على تنظيم الاختصاص القضائي من خلال قواعد قانونية تحدد الجهة المختصة نوعياً وإقليمياً للنظر في الطعون المرتبطة بالعقود العقارية.

كما تلعب الجهات القضائية العليا، وعلى رأسها المحكمة العليا ومجلس الدولة، دوراً هاماً في توحيد الاجتهاد القضائي وضمان التطبيق السليم للقانون في مجال الطعون العقارية، من خلال مراقبة مدى احترام القضاة للقواعد القانونية والإجرائية المتعلقة بالعقود العقارية، وتبرز أهمية تحديد الجهة المختصة في ضمان حسن سير العدالة وتسريع الفصل في المنازعات وتحقيق الاستقرار في المعاملات العقارية.

1. المحاكم المدنية باعتبارها صاحبة الاختصاص العام في منازعات العقود.
2. القضاء الإداري في حالة تعلق النزاع بقرارات المحافظ العقاري.
3. الجهات الاستئنافية والنقض عند الطعن في الأحكام القضائية الصادرة¹.

ثالثاً: آثار الطعن في صحة العقود العقارية

يترتب على الطعن في صحة العقود العقارية آثار قانونية هامة تمس مراكز الأطراف المتعاقدة وكذا استقرار المعاملات العقارية، باعتبار أن العقد العقاري يُنشئ حقوقاً والتزامات ترتبط أساساً بحق الملكية العقارية أو غيرها من الحقوق العينية.

وعندما يُثار نزاع بشأن صحة هذا العقد أمام القضاء، فإن ذلك يؤدي إلى تعليق الآثار القانونية المترتبة عنه إلى حين الفصل في مدى صحته أو بطلانه، الأمر الذي قد يؤثر على تداول العقار واستغلاله.

¹ - محمد صبري السعدي، المرجع السابق ، ص 233.

وتختلف آثار الطعن بحسب طبيعة العيب الذي يشوب العقد ونوع الدعوى المرفوعة، فإذا قضى ببطان العقد زالت جميع آثاره القانونية بأثر رجعي، وعاد المتعاقدان إلى الحالة التي كانا عليها قبل التعاقد، تطبيقاً للقواعد العامة في البطلان المنصوص عليها في القانون المدني الجزائري.

أما إذا تعلق الأمر بالإبطال بسبب عيب في الرضا أو نقص الأهلية، فإن العقد يبقى قائماً ومنتجاً لآثاره إلى غاية صدور الحكم القضائي بالإبطال. كما قد يترتب عن الطعن وقف إجراءات الشهر العقاري أو إلغاء التسجيلات العقارية المرتبطة بالعقد محل النزاع.

1. إبطال العقد وإعادة الأطراف إلى الحالة التي كانوا عليها قبل التعاقد.
2. زوال الآثار القانونية المترتبة عن العقد المطعون فيه.
3. حماية الغير حسن النية في بعض الحالات وفقاً للقواعد القانونية المستقرة¹.

ويبرز ذلك الدور الحيوي للقضاء في تحقيق التوازن بين استقرار المعاملات العقارية وحماية الحقوق المشروعة للأطراف، من خلال ضبط نطاق الطعن في صحة العقود وعدم التوسع فيه بما يهدد الأمن القانوني للملكية العقارية.

الفرع الثاني: المنازعات المرتبطة بالتسجيل والشهر العقاري

تعتبر المنازعات المرتبطة بالتسجيل والشهر العقاري من أهم الإشكاليات العملية التي تبرز في مجال نقل الملكية العقارية، إذ يرتبط نظام الشهر العقاري في التشريع الجزائري بمبدأ العلنية والاحتجاج بالحقوق العينية، الأمر الذي يجعل أي خلل في إجراءات التسجيل أو إهمال في الشهر سبباً لنشوء نزاعات قضائية معقدة بين الأطراف المتعاقدة أو مع الغير.

¹ - سليمان مرقس، المرجع السابق ، ص 289.

وتظهر هذه المنازعات نتيجة تداخل الجوانب الإدارية والقانونية في عملية الشهر العقاري، وما قد يترتب عنها من آثار تمسّ استقرار المعاملات العقارية وحماية الحقوق المكتسبة.

أولاً: أسباب المنازعات المرتبطة بالتسجيل والشهر العقاري

يعتبر التسجيل والشهر العقاري من أهم الوسائل القانونية التي اعتمدها المشرع الجزائري لضمان استقرار المعاملات العقارية وحماية حقوق الأفراد، إذ يهدفان إلى تحقيق العلانية القانونية للعقود والتصرفات الواردة على العقار، بما يضمن وضوح المراكز القانونية للمتعاملين ويحدّ من النزاعات المتعلقة بالملكية والحقوق العينية العقارية، غير أنّ التطبيق العملي لهذه الإجراءات أفرز العديد من المنازعات القانونية والقضائية نتيجة تعقّد الإجراءات، وتعدد المتدخلين، ووجود أخطاء مادية أو قانونية أثناء عمليات التسجيل أو الشهر، إضافة إلى النزاعات المرتبطة بصحة العقود أو تعارض الحقوق بين الأطراف.

وتتعدد أسباب المنازعات المرتبطة بالتسجيل والشهر العقاري، فقد تنشأ بسبب عدم مطابقة البيانات الواردة في العقود مع السجلات العقارية، أو نتيجة إغفال بعض الإجراءات الشكلية التي يشترطها القانون، كما قد تعود إلى التأخر في إتمام الشهر العقاري أو التزوير أو ازدواجية التصرف في العقار الواحد.

كذلك تبرز منازعات أخرى مرتبطة بتفسير النصوص القانونية المنظمة للشهر العقاري، خاصة في ظل تداخل أحكام القانون المدني مع قوانين التوثيق والمسح العقاري والتسجيل.

1. الأخطاء الإدارية في عملية التسجيل: تتمثل في الأخطاء المادية أو القانونية التي تقع

من طرف المحافظ العقاري أثناء قيد التصرفات.

2. عدم مطابقة العقود للشكلية القانونية: كغياب الشكل الرسمي للعقد أو عدم احترام

إجراءات التوثيق.

3. تعارض القيود العقارية: نتيجة تسجيل تصرفين على نفس العقار أو وجود ازدواجية في البيانات العقارية¹.

ثانيًا: صور المنازعات المتعلقة بالشهر العقاري

تعد المنازعات المتعلقة بالشهر العقاري من أبرز الإشكالات القانونية التي تبرز عند التعامل مع الملكية العقارية، إذ ترتبط مباشرة بمرحلة إشهار الحقوق العينية وثبيتها في السجل العقاري، وما يترتب عن ذلك من آثار قانونية تمس استقرار المعاملات العقارية وحماية الملكية.

1. منازعات الطعن في قرارات المحافظ العقاري: وتتمثل في الطعن في رفض التسجيل أو الامتناع عن الشهر.

2. منازعات التعارض بين الحقوق العينية: عندما تتزاحم حقوق متعددة على نفس العقار.

3. منازعات الغير حسن النية: حيث يثور النزاع بين المالك الحقيقي والمتصرف له المقيد في السجل العقاري².

ثالثًا: الآثار القانونية المترتبة عن منازعات التسجيل والشهر العقاري

تعتبر منازعات التسجيل والشهر العقاري من أكثر المنازعات العقارية تأثيرًا على استقرار المعاملات، إذ لا يقتصر أثرها على مجرد الطعن في إجراءات شكلية أو إدارية، بل يمتد ليطال مركز الحقوق العينية ذاتها، وما يترتب عنها من آثار قانونية تمس الملكية وحجيتها في مواجهة الغير.

يترتب عن منازعات التسجيل والشهر العقاري العديد من الآثار القانونية التي تمس استقرار المعاملات العقارية والمراكز القانونية للأطراف، إذ لا يقتصر أثر هذه المنازعات على الجانب

¹ - بلحاج العربي، المرجع السابق ، ص 215 وما بعدها.

² - عمار عمورة، المرجع السابق ، ص 143.

الإجرائي فحسب، بل يمتد إلى صحة التصرفات العقارية وإثبات الملكية والاحتجاج بالحقوق تجاه الغير.

وقد أولى المشرع الجزائري أهمية كبيرة لتنظيم هذه الآثار من خلال نصوص القانون المدني، والأمر رقم 74-75 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، والأمر رقم 76-105 المتضمن قانون التسجيل، وذلك بهدف حماية الحقوق العقارية وتحقيق الأمن القانوني.

ويُعتبر الشهر العقاري في التشريع الجزائري وسيلة أساسية لنقل الملكية العقارية والاحتجاج بها، حيث نصت المادة 793 من القانون المدني الجزائري¹ على أن: «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 الشهر العقاري».

ويُفهم من هذا النص أن مجرد إبرام العقد لا يكفي لنقل الملكية، وإنما يشترط شهره بالمحافظة العقارية، وبالتالي فإن أي نزاع متعلق بالشهر قد يؤدي إلى تعطيل انتقال الحق العيني أو بطلان الاحتجاج به تجاه الغير.

كما نصت المادة 15 من الأمر رقم 74-75 المتعلق بالسجل العقاري على أن الحقوق العينية العقارية لا يكون لها أثر حتى بين الأطراف إلا من تاريخ نشرها في مجموعة البطاقات العقارية، وهو ما يبرز الأثر الجوهري للشهر العقاري في إضفاء الحجية القانونية على التصرفات العقارية. وبالتالي فإن المنازعات المتعلقة بعدم الشهر أو بطلان إجراءاته تؤدي إلى عدم نفاذ التصرف القانوني وإثارة نزاعات حول الملكية والأولوية في الحقوق.

¹ - المادة 793 من القانون المدني الجزائري، السالف الذكر

ومن بين الآثار القانونية المهمة أيضاً إمكانية الطعن في العقود أو التصرفات المشهورة، خاصة إذا شابها عيب في الرضا أو التزوير أو مخالفة الإجراءات القانونية. وفي هذا الإطار يحق للمتضرر اللجوء إلى القضاء للمطالبة بإبطال التسجيل أو تصحيح البيانات العقارية، مما قد يؤدي إلى تعديل السجل العقاري أو شطب الحقوق المقيدة بصورة غير قانونية.

كذلك تؤدي منازعات التسجيل والشهر العقاري إلى ترتيب المسؤولية المدنية، سواء على عاتق المتعاقدين أو الموثق أو المحافظ العقاري، إذا تسبب الخطأ في إلحاق ضرر بالغير. ويستند ذلك إلى القواعد العامة للمسؤولية المدنية المنصوص عليها في المادة 124 من القانون المدني الجزائري التي تقضي بأن: «كل فعل أياً كان يرتكبه الشخص بخطئه ويسبب ضرراً للغير يلزم من كان سبباً في حدوثه بالتعويض».¹

وعليه يمكن للمتضرر المطالبة بالتعويض عن الأضرار الناتجة عن الأخطاء المرتبطة بالتسجيل أو الشهر العقاري.

كما قد تؤدي هذه المنازعات إلى تعطيل استغلال العقار والتصرف فيه، خاصة عند وجود دعاوى قضائية متعلقة بالملكية أو بصحة العقود، الأمر الذي ينعكس سلباً على استقرار المعاملات العقارية والثقة في السجل العقاري. ولهذا حرص المشرع الجزائري على إرساء نظام قانوني يهدف إلى تحقيق العلانية والشفافية وحماية الحقوق العقارية من خلال ضبط إجراءات التسجيل والشهر بصورة دقيقة.

1. عدم نفاذ التصرفات في مواجهة الغير: إذا لم يتم الشهر وفقاً للقانون.

2. بطلان أو قابلية إبطال التصرفات العقارية: عند الإخلال بالشروط الشكلية الجوهرية.

¹ - المادة 124 من القانون المدني الجزائري، السالف الذكر

3. إثارة المسؤولية القانونية للمحافظ العقاري أو الأطراف المتعاقدة في حالة الخطأ أو

التدليس.¹

المطلب الثاني: آليات تسوية منازعات نقل الملكية العقارية

تعتبر منازعات نقل الملكية العقارية من أهم الإشكالات القانونية التي تثيرها المعاملات العقارية، بالنظر إلى ما تتميز به هذه الأخيرة من تعقيد تشريعي وتداخل بين النصوص القانونية والإجراءات الإدارية، إضافة إلى حساسية الحق محل الحماية باعتباره حقاً عينياً ذا قيمة اقتصادية واجتماعية كبيرة. ومن ثم، برزت الحاجة إلى وضع آليات فعّالة لتسوية هذه المنازعات، سواء بالطرق القضائية التقليدية أو بالوسائل البديلة لتسوية النزاعات، بما يضمن تحقيق التوازن بين استقرار المعاملات العقارية وحماية الحقوق المتنازع عليها.

وتتجسد آليات تسوية منازعات نقل الملكية العقارية في الجزائر أساساً في القضاء باعتباره الجهة الأصلية المختصة بالفصل في النزاعات، من خلال دعوى البطلان أو دعوى الاستحقاق أو غيرها من الدعاوى العقارية، إضافة إلى الدور الذي تلعبه الجهات الإدارية في تصحيح الأخطاء المرتبطة بالتسجيل والشهر العقاري.

كما تتجه التشريعات الحديثة إلى تشجيع الوسائل البديلة مثل الصلح والوساطة والتحكيم العقاري لتخفيف العبء عن القضاء وتسريع الفصل في المنازعات العقارية.²

وفي هذا السياق، يؤكد الفقه القانوني أن فعالية هذه الآليات ترتبط بمدى دقة الإطار القانوني المنظم لها، ومدى انسجامه مع قواعد القانون المدني وقانون الإجراءات المدنية والإدارية، خاصة فيما يتعلق بإثبات الملكية العقارية وحجية الشهر العقاري.³

¹ - أحمد شوقي محمد عبد الرحمن، المرجع السابق ، ص 98.

² - عمار عمورة، الوجيز في شرح القانون المدني الجزائري، دار المعرفة، الجزائر، 2012، ص 110.

³ - بلحاج العربي، المرجع السابق ، ص 225.

كما يُلاحظ أن المشرّع الجزائري حاول من خلال مختلف النصوص التنظيمية والتشريعية تحقيق نوع من التوازن بين حماية استقرار المعاملات العقارية وبين ضمان حقوق الأفراد، وهو ما يبرز من خلال تنوع آليات التسوية بين القضاء والطرق البديلة، بما يعكس تطور السياسة التشريعية في المجال العقاري .

وعليه؛ فإنه يتعين تقسيم هذا المطلب إلى فرعين، حيث نتطرق التسوية القضائية لمنازعات الملكية العقارية في الفرع الأول، و دور القضاء الإداري في منازعات نقل الملكية في الفرع الثاني.

الفرع الأول: التسوية القضائية لمنازعات الملكية العقارية

تعد التسوية القضائية لمنازعات الملكية العقارية إحدى أهم الآليات القانونية التي يعتمد عليها النظام القضائي في الجزائر لحماية الحقوق العينية العقارية وضمان استقرار المعاملات العقارية، حيث يضطلع القضاء بدور محوري في الفصل في النزاعات التي قد تنشأ بين الأفراد أو بين الأفراد والإدارة بشأن الملكية أو الحقوق المرتبطة بها، وذلك في إطار احترام القواعد الإجرائية والموضوعية المنصوص عليها في القانون المدني وقانون الإجراءات المدنية والإدارية. وتبرز أهمية هذا النوع من التسوية في كونه يشكل ضماناً قانونية فعالة ضد التعسف أو التعدي على الملكية العقارية، كما يساهم في إرساء الأمن القانوني العقاري¹.

أولاً: اختصاص القضاء في منازعات الملكية العقارية

1. يختص القضاء العادي، وبالأخص المحاكم المدنية، بالنظر في دعاوى الملكية العقارية باعتبارها منازعات مدنية بحتة².

¹ - بلحاج العربي، المرجع السابق ، ص 45.

² - عمار عمورة، المرجع السابق ، ص 112.

2. يمتد اختصاص القضاء ليشمل الفصل في دعاوى الاستحقاق العقاري ودعاوى الحيابة وفقاً للشروط القانونية المحددة¹.
3. يلعب القضاء دوراً في تفسير وتطبيق النصوص القانونية المتعلقة بالملكية العقارية بما يضمن حماية الحقوق المكتسبة.

ثانياً: إجراءات رفع الدعوى العقارية

1. تبدأ الدعوى العقارية بعريضة افتتاحية تتضمن البيانات الأساسية للمدعي والمدعى عليه وموضوع النزاع².
2. يتم إيداع الدعوى لدى كتابة ضبط المحكمة المختصة إقليمياً ونوعياً وفقاً لقواعد الاختصاص.
3. تمر الدعوى بمراحل التحقيق والمرافعة قبل صدور الحكم النهائي، مع إمكانية الاستعانة بالخبرة القضائية عند الاقتضاء.

ثالثاً: آثار الأحكام القضائية في منازعات الملكية العقارية

يعتبر القضاء الركيزة الأساسية لحسم منازعات الملكية العقارية، إذ تلعب الأحكام القضائية دوراً محورياً في تحديد المراكز القانونية للأطراف وإرساء الاستقرار في المعاملات العقارية

فمتى ثار نزاع حول ملكية عقار أو صحة تصرف قانوني وارد عليه، يكون اللجوء إلى القضاء الوسيلة القانونية الوحيدة للفصل فيه، وتترتب عن الحكم القضائي الصادر آثار قانونية هامة تمسّ الحق العيني العقاري من حيث الإثبات، والنفاد، والحجية تجاه الغير.

¹ - أحمد شوقي محمد عبد الرحمن، المرجع السابق ، ص 78.

² - المادة 13 من . قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجزائري ، السالف الذكر

آثار الأحكام القضائية في منازعات الملكية العقارية في كونها تكشف عن الدور الفعال الذي يقوم به القضاء في حماية الملكية العقارية وضمان الأمن القانوني، خاصة في ظل تعدد مصادر الملكية وتداخل الإجراءات الإدارية المرتبطة بالشهر العقاري والتسجيل.

وقد كرس المشرع الجزائري مبدأ حجية الأحكام القضائية النهائية، حيث تنص القواعد العامة في القانون المدني وقانون الإجراءات المدنية والإدارية على أن الحكم القضائي الحائز لقوة الشيء المقضي به يكون ملزماً للأطراف ولا يجوز إعادة طرح نفس النزاع من جديد بين نفس الخصوم وب نفس الموضوع والسبب.

1. تتمتع الأحكام القضائية في هذا المجال بحجية الشيء المقضي فيه متى استوفت شروطها القانونية¹.

2. تؤدي الأحكام النهائية إلى تثبيت الملكية أو نفيها وإزالة كل غموض قانوني حول العقار محل النزاع².

3. تُنفذ الأحكام القضائية جبراً بواسطة وسائل التنفيذ الجبري في حالة امتناع المحكوم عليه عن التنفيذ الطوعي.

الفرع الثاني: دور القضاء الإداري في منازعات نقل الملكية

يعتبر القضاء الإداري في النظام القانوني الجزائري الضمانة الأساسية لحماية مبدأ المشروعية في مواجهة القرارات الإدارية التي قد تمس بحقوق الأفراد، لاسيما في مجال منازعات نقل الملكية العقارية التي تتداخل فيها سلطة الإدارة مع الحقوق العينية للأشخاص. ويبرز دوره بصفة خاصة في الرقابة على أعمال الإدارة المتعلقة بالتسجيل والشهر العقاري،

¹ - بلحاج العربي، مرجع سابق، ص 130.

² - عمار عمورة، مرجع سابق، ص 118.

وكذا إلغاء القرارات الإدارية غير المشروعة التي قد تعرقل انتقال الملكية أو تنال من استقرار المعاملات العقارية¹.

وفي هذا السياق، يتجلى دور القضاء الإداري من خلال عدة أبعاد يمكن إبرازها كما يلي:

أولاً: الرقابة على مشروعية القرارات الإدارية المتعلقة بالملكية العقارية

تعد الرقابة على مشروعية القرارات الإدارية المتعلقة بالملكية العقارية إحدى أهم الآليات القانونية التي كرسها المشرع الجزائري لضمان احترام مبدأ سيادة القانون وحماية الحقوق العينية للأفراد من تعسف الإدارة أو انحرافها في استعمال السلطة، فبالنظر إلى الطبيعة الحساسة للملكية العقارية باعتبارها حقاً دستورياً محمياً، فإن أي قرار إداري يمسها سواء تعلق بنزع الملكية للمنفعة العامة، أو التسجيل والشهر العقاري، أو منح أو سحب سندات الملكية يخضع لرقابة قضائية صارمة تهدف إلى التحقق من مدى توافقه مع النصوص التشريعية والتنظيمية المعمول بها.

وتتجسد هذه الرقابة أساساً في الرقابة القضائية التي يمارسها القاضي الإداري، وعلى رأسه مجلس الدولة الجزائري باعتباره جهة نقض في المادة الإدارية، حيث يتولى فحص مشروعية القرارات الإدارية من حيث الاختصاص، الشكل، السبب، المحل، والغاية، بما يسمح بإلغاء كل قرار مشوب بعيب من عيوب عدم المشروعية.

كما تلعب المحاكم الإدارية دوراً جوهرياً في المرحلة الابتدائية من خلال النظر في الطعون المرفوعة ضد القرارات التي تمس الحقوق العقارية، وهو ما يعزز مبدأ الرقابة المزدوجة على أعمال الإدارة.

¹ - عمار بوضياف، المرجع السابق ، ص75.

1. يقوم القضاء الإداري بمراقبة مدى احترام الإدارة للقانون عند إصدار قراراتها المرتبطة بنقل أو تسجيل الملكية العقارية.
2. يختص بإلغاء القرارات الإدارية المشوبة بعيب عدم المشروعية، كعيب إساءة استعمال السلطة أو عيب مخالفة القانون.
3. يساهم في حماية حقوق المتعاملين العقاريين من التعسف الإداري في مجال الشهر العقاري والتسجيل¹.

ثانيا: حماية حقوق الأفراد في مواجهة الإدارة

1. يضمن القضاء الإداري حق الأفراد في الطعن ضد القرارات الإدارية التي تمس ملكيتهم العقارية.
2. يقرر التعويض عن الأضرار الناجمة عن القرارات الإدارية غير المشروعة التي تؤثر على نقل الملكية.
3. يعزز مبدأ الأمن القانوني واستقرار المعاملات العقارية من خلال رقابته القضائية².

ثالثا: إرساء التوازن بين السلطة الإدارية والحقوق العقارية

1. يعمل القضاء الإداري على تحقيق التوازن بين المصلحة العامة التي تسعى الإدارة إلى تحقيقها وحقوق الأفراد في الملكية.
2. يحد من تعسف الإدارة في تطبيق إجراءات الشهر والتسجيل العقاري.
3. يساهم في توحيد الاجتهاد القضائي الإداري في منازعات العقار بما يضمن استقرار النظام العقاري³.

¹ - رشيد خلوفي، قانون المنازعات الإدارية: تنظيم واختصاص القضاء الإداري، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر 2013، ص 88.

² - أحمد محيو، المرجع السابق ، ص 30.

³ - عمار عمورة ، المرجع السابق ، ص 119.

خلاصة الفصل الثاني

وفي ختام هذا الفصل المتعلق بالإجراءات العملية والإدارية لنقل الملكية العقارية، يتضح أن المشرع الجزائري قد أحاط عملية نقل الملكية العقارية بجملة من الإجراءات القانونية والإدارية الدقيقة، قصد ضمان استقرار المعاملات العقارية وحماية حقوق الأفراد والدولة على حد سواء.

إذ لا يقتصر نقل الملكية على مجرد اتفاق الأطراف، بل يستوجب احترام سلسلة من المراحل تبدأ بتحرير العقد من طرف الجهة المختصة، مروراً بإجراءات التسجيل الجبائي، وانتهاءً بالشهر العقاري الذي يُعدّ الركيزة الأساسية لاكتساب الحق العيني والاحتجاج به تجاه الغير.

كما أبرزت الدراسة أن فعالية هذه الإجراءات ترتبط بمدى احترام القواعد الشكلية والموضوعية المنصوص عليها في التشريع الجزائري، خاصة أحكام القانون المدني، وقانون التسجيل، والأمر رقم 74-75 المتعلق بالسجل العقاري، حيث يترتب على أي خلل أو مخالفة نشوء منازعات قانونية قد تؤثر على صحة التصرفات العقارية واستقرار الملكية. وقد تبين أيضاً أن التوثيق والتسجيل والشهر العقاري تمثل حلقات مترابطة لا يمكن الاستغناء عن أي منها لضمان سلامة نقل الملكية وتحقيق الأمن العقاري ومن جهة أخرى، فإن التطور الذي عرفته الإدارة العقارية في الجزائر، خاصة من خلال رقمنة بعض الإجراءات وتحديث وسائل حفظ السجلات العقارية، ساهم في التخفيف من بعض العراقيل الإدارية، غير أن الواقع العملي لا يزال يشهد عدة صعوبات، من بينها البطء في الإجراءات، وتعدد المنازعات، ووجود أخطاء مادية أو قانونية في بعض العمليات العقارية، الأمر الذي يستدعي مواصلة إصلاح المنظومة العقارية وتعزيز التنسيق بين مختلف الهيئات المتدخلة.

خاتمة

الخاتمة :

في ختام هذه الدراسة الموسومة بـ "إجراءات نقل الملكية العقارية في التشريع الجزائري"، يتضح أن المشرع الجزائري أولى أهمية كبيرة لتنظيم عملية نقل الملكية العقارية، لما لها من دور أساسي في حماية حق الملكية وتحقيق الاستقرار في المعاملات العقارية. وقد وضع لذلك مجموعة من الإجراءات القانونية والإدارية التي تبدأ بتحرير العقد الرسمي أمام الموثق، ثم تسجيله لدى المصالح الجبائية، وأخيراً شهره بالمحافظة العقارية، باعتبار أن الشهر العقاري يمثل الركيزة الأساسية لاكتساب الملكية العقارية والاحتجاج بها تجاه الغير.

كما تبين من خلال الدراسة أن التشريع الجزائري سعى إلى تكريس مبدأ الرسمية والشهر العقاري من أجل الحد من المنازعات العقارية وضمان الأمن العقاري، غير أن الواقع العملي ما يزال يشهد عدة صعوبات وإشكالات، سواء بسبب تعقّد الإجراءات أو بطء المعاملات الإدارية أو نقص الوعي القانوني لدى بعض المتعاملين، الأمر الذي يؤدي في كثير من الأحيان إلى بروز نزاعات تمس بحقوق الأفراد واستقرار الملكية العقارية.

ورغم الإصلاحات القانونية والتنظيمية التي عرفها قطاع العقار، خاصة في مجال تحديث الإدارة العقارية ورقمنة بعض الإجراءات، إلا أن الحاجة ما تزال قائمة إلى تعزيز فعالية هذه الآليات وتبسيطها بما يضمن السرعة والشفافية وحماية الحقوق.

النتائج

من خلال دراسة موضوع إجراءات نقل الملكية العقارية في التشريع الجزائري، تم التوصل إلى مجموعة من النتائج أهمها:

- أن نقل الملكية العقارية في التشريع الجزائري لا يتم إلا باحترام جملة من الإجراءات القانونية والشكلية التي حددها القانون.
- يعتبر العقد الرسمي المحرر أمام الموثق شرطاً أساسياً لصحة التصرفات العقارية المتعلقة بنقل الملكية.

- يعدّ الشهر العقاري الوسيلة القانونية الوحيدة التي يكتسب بها التصرف العقاري الحجية تجاه الغير، وفقاً لما أقره المشرع الجزائري.
- تلعب كل من المحافظة العقارية والإدارة الجبائية دوراً مهماً في استكمال إجراءات نقل الملكية العقارية وضمان مشروعيتها.
- ما تزال المنازعات العقارية تشكل نسبة كبيرة من القضايا المطروحة أمام القضاء، ويرجع ذلك غالباً إلى عدم احترام الإجراءات القانونية أو وجود أخطاء في عمليات التسجيل والشهر العقاري.
- ساهمت الإصلاحات الحديثة ورقمنة بعض الخدمات العقارية في تسهيل الإجراءات نسبياً، إلا أنها لم تقض بشكل كامل على مختلف العراقيل العملية.

التوصيات

- بناءً على النتائج المتوصل إليها، يمكن تقديم مجموعة من التوصيات تتمثل فيما يلي:
- ضرورة تبسيط إجراءات نقل الملكية العقارية وتقليل التعقيدات الإدارية التي تواجه المتعاملين.
 - تعزيز الرقابة على أعمال التوثيق والشهر العقاري من أجل الحد من الأخطاء والتجاوزات التي قد تؤدي إلى المنازعات العقارية.
 - الإسراع في تعميم الرقمنة على مختلف المصالح العقارية والإدارية لتسهيل الإجراءات وتحقيق الشفافية والسرعة في المعاملات.
 - تكثيف حملات التوعية القانونية لفائدة المواطنين بشأن أهمية احترام الإجراءات القانونية المتعلقة بنقل الملكية العقارية.
 - العمل على تطوير النصوص القانونية المتعلقة بالعقار بما يتماشى مع التطورات الاقتصادية والتكنولوجية الحديثة.
 - دعم التكوين المستمر للموثقين وموظفي المحافظة العقارية والإدارة الجبائية من أجل تحسين الأداء وضمان حسن تطبيق القوانين العقارية.

- تعزيز التنسيق بين مختلف الجهات المختصة بالعقار لتحقيق فعالية أكبر في معالجة الملفات العقارية والحد من النزاعات المتعلقة بها.

قائمة المراجع

قائمة المصادر و المراجع :

اولا: المصادر

1-القوانين

القانون رقم 06-02 المتضمن تنظيم مهنة الموثق، الجريدة الرسمية الجزائرية، العدد 14، سنة 2006،

القانون المدني الصادر بالأمر رقم 75-58 المؤرخ 20 رمضان 1395 الموافق 26 سبتمبر 1975، بصيغته المعدلة والمتممة، الجزائر

قانون رقم 83-18 المؤرخ في 13 أوت 1983، المتعلق بحيازة الملكية العقارية الفلاحية الخاصة، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، العدد 34، الصادر بتاريخ 16 أوت 1983.

القانون رقم 90-29 المؤرخ في 1 ديسمبر 1990، المتعلق بالتهيئة والتعمير، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، العدد 52، الصادر بتاريخ 2 ديسمبر 1990، المعدل والمتمم.

القانون رقم 90-30 المؤرخ في 1 ديسمبر 1990، المتضمن قانون الأملاك الوطنية، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، العدد 52، الصادر بتاريخ 2 ديسمبر 1990، ص 1643، المعدل والمتمم.

القانون رقم 91-11 المؤرخ في 27 أبريل 1991، المحدد لكيفيات نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، العدد 21، الصادر بتاريخ 8 ماي 1991، المعدل والمتمم.

القانون رقم 91-11 المؤرخ في 27 أبريل 1991، المحدد لكيفيات نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، العدد 21، الصادر بتاريخ 8 ماي 1991.

2-الاورامر

الأمر رقم 76-105 المؤرخ في 09 ديسمبر 1976 المتضمن قانون التسجيل، ج. ر. ج. ج. ،
العدد 81، سنة 1976

الأمر رقم 75-58 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975، المتضمن القانون المدني، الجريدة
الرسمية، العدد 78، الصادر في 30 سبتمبر 1975، المعدل والمتمم.

الأمر رقم 75-74 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975، المتضمن إعداد مسح الأراضي العام
وتأسيس السجل العقاري، الجريدة الرسمية، العدد 92، الصادر في 18 نوفمبر 1975.

3-المراسيم التنفيذية

- المرسوم التنفيذي رقم -73-32 المؤرخ في 5 جانفي 1973، المتعلق بإثبات حق الملكية
الخاصة، ج ر، العدد 15 الصادرة بتاريخ 20 فيفري 1973

¹- المرسوم التنفيذي رقم 76-62 المتضمن إعداد مسح الأراضي المؤرخ في 25 مارس ج
ر، العدد 30 لسنة 1976.

¹- المرسوم التنفيذي رقم 768-63 المتعلق بتأسيس السجل العقاري المؤرخ في 25 مارس ج
ر، العدد 30 الصادر بتاريخ 13 أفريل 1976.

4-القرارات القضائية

قرار مؤرخ في 27 ماي 1976 يتضمن تحديد نموذج دفتر العقاري، ج.ر، العدد 20
الصادرة في 6 مارس 1977.

ثانيا - المراجع

1-المراجع العامة

أحمد محيو، المنازعات الإدارية، ترجمة فائز أنجق وخالد بيوض، الطبعة الخامسة، ديوان
المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2003

رشيد خلوفي، قانون المنازعات الإدارية: تنظيم واختصاص القضاء الإداري، ديوان المطبوعات
الجامعية، الجزائر، 2013

عمار عمورة، الوجيز في شرح القانون المدني الجزائري، دار المعرفة، الجزائر، 2012

- الغريب فيصل سعيد التوقيع الإلكتروني وحجته في الإثبات، المنظمة العربية للتنمية الإدارية، مصر، 2005
- زروقي ليلي حمدي باشا، عمر المنازعات العقارية طبعة جديدة في ضوء آخر التعديلات وأحدث الأحكام، دار بلقيس، الجزائر، 2025
- عمار بوضياف، الوجيز في القانون العقاري الجزائري، دار هومة، الجزائر، 2014
- محمد حسنين، طرق انتقال الملكية في القانون الجزائري، دار الخلدونية، الجزائر، 2008
- بيومي حجازي عبد الفتاح الحكومة الإلكترونية بين الواقع والطموح، دار الفكر الجامعي، الإسكندرية 2008
- عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، الجزء الثامن، دار النهضة العربية، القاهرة، 2004
- بلحسن، عبد القادر، الملكية العقارية وأسس انتقالها، دار الثقافة، الجزائر، 2018
- ابن منظور، لسان العرب، دار صادر، بيروت، ج10
- عبد السلام داود الملكية في شا- مكتبة الأقصى - عمان الأردن 1974 - ج 1
- محمد بن أبي بكر بن عبد القادر الرازي بعناية محمود خاطر: مختار الصحاح، دار الفكر بيروت، دان، د. ط، ج:1
- محمد بي عمر الزمخشري: الفائق في غريب الحديث تحقيق: علي محمد البجاوي، محمد أبو الفضل إبراهيم، دار المعرفة لبنان الطبعة الثانية ج:1
- بوزيد، مصطفى، القانون المدني الجزائري: حقوق العقارات، مطبعة النجاح، الجزائر، 2020
- محمد بن معجوز بالحقوق العينية في الفقه الإسلامي والتقنين المغربي، طبعة دار النجاح الجديدة، الدار البيضاء، 1419-1999، الطبعة الثانية
- إبراهيم بعماني "تنفيذ الأحكام العقارية"، مطبعة النجاح الجديدة، 1422 هـ 2001م، الطبعة الأولى

- ابن معجوز، الحقوق العينية في الفقه الإسلامي والتقنين المغربي - طبعة دار النجاح الجديدة 1418هـ-1999م-الطبعة الثانية
- البهجة في شرح التحفة، لأبي الحسن علي بن عبد السلام التسولي، البهجة في شرح التحفة ، دار المعرفة، الدار البيضاء، الطبعة الأولى، 1418ء 1998
- الكاساني، بدائع الصنائع في ترتيب الشرائع، دار الفكر للطباعة والتوزيع، بيروت، الطبعة الأولى، 1996-1917م. ج 7،
- سعدي أبو حبيب، القاموس الفقهي لغة واصطلاحا دار الفكر، بيروت، الطبعة الثانية، 1408هـ-1988م
- بن سعيد، فاطمة، الميراث العقاري في التشريع الجزائري، دار العلم، الجزائر، 2017
- يوسف حسن يوسف العقود التجارية الإلكترونية الدولية، الطبعة الأولى، المركز القومي للإصدارات القاهرة، 2012
- عمار بوضياف، الوجيز في القانون الإداري، دار جسر، الجزائر، 2018
- محمد الصغير بعلي، القانون الإداري، دار العلوم للنشر، الجزائر، 2017
- سليمان الطماوي، النظرية العامة للقرارات الإدارية، دار الفكر العربي، مصر، 2015
- عبد القادر عدو، المنازعات الإدارية، دار هومة، الجزائر، 2016
- ناصر لباد، القانون الإداري، الجزء الثاني، الجزائر، 2019
- عمار عوابدي، القانون الإداري، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2014
- أحمد محيو، المنازعات الإدارية، ترجمة فائز أنجق، الجزائر، 2013
- محمد فؤاد عبد الباسط، القانون الإداري، دار الجامعة الجديدة، مصر، 2016
- عبد الحميد الشواربي، التوثيق والشهر العقاري، منشأة المعارف، الإسكندرية، 2001
- حسين طاهري، دليل المحافظ العقاري، دار الخلدونية، الجزائر، 2011
- مجد الدين محمد بن يعقوب الفيروز آبادي، القاموس المحيط، مؤسسة الرسالة، بيروت، 2005
- محمد مرتضى الزبيدي، تاج العروس من جواهر القاموس، دار صادر، بيروت، 1965، ج7،

ابن منظور، لسان العرب، دار صادر، بيروت، 2003، ج3،

عبد الحميد محمود اليعلي، الملكية وضوابطها في الإسلام، مكتبة وهبة، القاهرة، 1985

محمد أبو زهرة، الملكية ونظرية العقد في الشريعة الإسلامية، دار الفكر العربي، القاهرة،

1977

عبد الله المصلح، الملكية الخاصة في الشريعة الإسلامية، الاتحاد الدولي للبنوك الإسلامية،

القاهرة، 1988

عبد الله مختار يونس، الملكية في الشريعة الإسلامية، مؤسسة شباب الجامعة، الإسكندرية،

1990.

عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، دار النشر بالجامعة المصرية، القاهرة،

1952.

محمد حسين منصور، المدخل إلى القانون، دار الجامعة الجديدة، الإسكندرية، 2006

2-المراجع المتخصصة

عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، دار النهضة العربية، القاهرة،

ج8، 1968.

محمد حسنين، الوجيز في الحقوق العينية الأصلية في القانون المدني الجزائري، ديوان

المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2005.

عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، الجزء التاسع، دار النهضة

العربية، القاهرة، 1970.

علي فيلاي، الالتزامات: النظرية العامة للعقد، موفم للنشر، الجزائر، 2010، ص210.

بلحاج العربي، الوجيز في شرح قانون الأسرة الجزائري، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر،

2012

محمد حسنين، النظام القانوني للملكية العقارية في الجزائر، دار هومة، الجزائر، 2003
بلحاج العربي، النظرية العامة للالتزام في القانون المدني الجزائري، الجزء الأول، ديوان
المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2004،

الفيروز آبادي، القاموس المحيط، دار العلم للملايين، بيروت، 1987، ج3
عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، الجزء الثامن، دار النهضة العربية،
القاهرة، 1968

عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني - أسباب كسب الملكية والحقوق العينية
الأصلية، دار إحياء التراث العربي، بيروت، 1967،
محمد حسنين، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر،
2008، ص 42.

¹ - علي فيلاي، الالتزامات - النظرية العامة للعقد، موفم للنشر، الجزائر، 2013
علي علي سليمان، النظرية العامة للالتزام، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2005
سليمان مرقس، الحقوق العينية في القانون المدني، دار الكتب القانونية، القاهرة
محمد صبري السعدي، الواضح في شرح القانون المدني الجزائري، دار الهدى، الجزائر
عمر حمدي باش، نقل الملكية العقارية في ضوء آخر التعديلات وأحدث الأحكام، دار هومة،
الجزائر، 2014

علي فيلاي، العقود الخاصة: البيع والإيجار، دار هومة، الجزائر، 2013،
- محمد حسنين، الوجيز في الشهر العقاري وإجراءات التسجيل في التشريع الجزائري، ديوان
المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2005
عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، الجزء الأول، دار النهضة العربية،
القاهرة، 1967

علي علي سليمان، النظرية العامة للالتزام، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2005

حمود ميليسا النظام القانوني لمسح الأراضي العام ودوره في إعداد الدفتر العقاري، ألفا للوثائق، الأردن، 2024

بوزيد، مصطفى، القانون المدني الجزائري: حقوق العقارات، مطبعة النجاح، الجزائر، 2020

3- المراجع باللغة

4- رسائل الدكتوراه

بوقرة العمرية إثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه علوم في القانون كلية الحقوق والعلوم السياسية جامعة باتنة 1، 2016

أوكيد نبيل، دور التحقيق العقاري في تطهير الملكية العقارية في الجزائر، أطروحة دكتوراه في القانون كلية الحقوق والعلوم السياسية جامعة مولود معمري تيزي وزو، 2021،

صياد كريم فعالية الدفتر العقاري في تكريس الانتماء في مجال المعاملات الواقعة على الملكية العقارية الخاصة أطروحة دكتوراه في القانون، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري تيزي وزو، 2021،

قرنان فضيلة، التحقيق العقاري في مسح الأراضي، أطروحة دكتوراه علوم في القانون، كلية الحقوق والعلوم السياسية جامعة البلدية 2، 2018

حميدي فزية، نظام الشهر العيني في الجزائر، أطروحة دكتوراه في القانون، كلية الحقوق والعلوم السياسية جامعة تيزي وزو، 2024،

حشود نسيمة، التزام المحافظ العقاري بتنفيذ إجراء الشهر ومدى مسؤوليته، أطروحة دكتوراه علوم في القانون كلية الحقوق جامعة البلدية، 2012

زبدة نور الدين، سند الملكية الخاصة في الأراضي غير المسوحة، أطروحة دكتوراه علوم في القانون كلية الحقوق جامعة الجزائر 1 2018

رحامية عماد الدين الوسائل القانونية لإثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه في القانون كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري تيزي وزو -

2014

أبوديل ريمة دور شهادة الحياة في تطهير الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري،
أطروحة دكتوراه في القانون، جامعة تيزي وزو، 2022

5-مذكرات الماجستير

أورحمون نورة إثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع والقضاء الجزائري، مذكرة ماجستير
في القانون كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة تيزي وزو، 2012
بوزيتون عبد الغني المسح العقاري في تثبيت الملكية العقارية في التشريع الجزائري مذكرة
ماجستير في الحقوق كلية الحقوق جامعة الإخوة منتوري قسنطينة، 2010

6-مذكرات الماستر

بن يلس حورية، أثر الشهر العقاري في نقل الملكية العقارية في التشريع الجزائري، مذكرة ماستر
بجامعة عبد الحميد بن باديس، مستغانم، 2021
بن عيسى فاطمة، الطعن في العقود العقارية في التشريع الجزائري، مذكرة ماستر، كلية الحقوق،
جامعة الجزائر 1، 2022،

قادة سميرة، الشهر العقاري ودوره في استقرار المعاملات العقارية، مذكرة ماستر بجامعة محمد
بوضياف، المسيلة، 2020

عمار بوضياف، القضاء الإداري في الجزائر: دراسة وصفية تحليلية مقارنة، الطبعة الثانية
المعدلة طبقاً لقانون الإجراءات المدنية والإدارية 2008، دار جسر للنشر والتوزيع، الجزائر،
2008

7-المجلات العلمية

سعودي سعيد الدفتر العقاري كسند إثبات للملكية العقارية الممسوحة، مجلة العلوم القانونية
والسياسية المجلد 10 العدد 01 جامعة عمار تليجي الأغواط، الجزائر 2019
مذكور مليكة التحديات الأخلاقية للرقمنة الأكاديمية للدراسات الاجتماعية والإنسانية، المجلد
14، العدد 2 جامعة حسيبة بن بوعلي الشلف، 2022

كنازة محمد النظام القانوني للدفتر العقاري مجلة البحوث والدراسات، مجلد 4 عدد 2، 2007،

حساين سامية قونان كهيئة الدفتر العقاري كسند لإثبات الملكية العقارية في القانون الجزائري،
المجلة الجزائرية للعلوم القانونية السياسية والاقتصادية، جامعة الجزائر 1 المجلد 57، العدد 4،
2020،

دحماني، أحمد، نقل الملكية العقارية بالوقائع القانونية، مجلة الدراسات القانونية، العدد 45،
2019

الفهرس

01.....	مقدمة
09.....	الفصل الأول: الإطار القانوني لإجراءات نقل الملكية العقارية
11.....	المبحث الأول: ماهية الملكية العقارية وأساس انتقالها
12.....	المطلب الأول: مفهوم الملكية العقارية وخصائصها
14	الفرع الأول: تعريف الملكية العقارية في التشريع الجزائري
24.....	الفرع الثاني: خصائص الملكية العقارية وأنواعها
27.....	المطلب الثاني: الأساس القانوني لنقل الملكية العقارية
29.....	الفرع الأول: مصادر انتقال الملكية العقارية
31.....	الفرع الثاني: شروط صحة انتقال الملكية العقارية
	الفرع الثالث : الدفتر العقاري الإلكتروني خدمة إدارية إلكترونية لإثبات الملكية في العقارات
34.....	الممسوحة
42.....	الفرع الرابع : مبررات الدفتر العقاري الإلكتروني ومتطلبات تجسيده
46.....	المبحث الثاني: طرق نقل الملكية العقارية
47.....	المطلب الأول: نقل الملكية العقارية بالتصرفات القانونية
47.....	الفرع الأول: نقل الملكية عن طريق البيع
49.....	الفرع الثاني: نقل الملكية عن طريق الهبة والوصية
51.....	المطلب الثاني: نقل الملكية العقارية بالوقائع القانونية
52.....	الفرع الأول: نقل الملكية عن طريق الميراث
54.....	الفرع الثاني: نزع الملكية للمنفعة العامة
61	الفصل الثاني: الإجراءات العملية والإدارية لنقل الملكية العقارية
62	المبحث الأول: الإجراءات الرسمية لتوثيق نقل الملكية العقارية
63	المطلب الأول: دور الموثق في نقل الملكية العقارية

64.....	الفرع الأول: اختصاصات الموثق في تحرير العقود العقارية
69.....	الفرع الثاني: شروط العقد الرسمي وآثاره القانونية
72	المطلب الثاني: إجراءات التسجيل والشهر العقاري
74.....	الفرع الأول: التسجيل الجبائي للعقود العقارية
78.....	الفرع الثاني: الشهر العقاري وأثره في نقل الملكية
84	المبحث الثاني: منازعات نقل الملكية العقارية وآليات تسويتها
85	المطلب الأول: المنازعات المتعلقة بإجراءات نقل الملكية
86	الفرع الأول: الطعن في صحة العقود العقارية
89.....	الفرع الثاني: المنازعات المرتبطة بالتسجيل والشهر العقاري
94	المطلب الثاني: آليات تسوية منازعات نقل الملكية العقارية
95	الفرع الأول: التسوية القضائية لمنازعات الملكية العقارية
97.....	الفرع الثاني: دور القضاء الإداري في منازعات نقل الملكية
100.....	خلاصة الفصل الثاني
102.....	خاتمة
106.....	قائمة المراجع

ملخص مذكرة الماستر

تتناول هذه المذكرة موضوع إجراءات نقل الملكية العقارية في التشريع الجزائري، باعتباره من المواضيع القانونية ذات الأهمية البالغة في مجال المعاملات العقارية، لما يترتب على انتقال الملكية من آثار قانونية واقتصادية واجتماعية. وقد هدفت الدراسة إلى بيان الإطار القانوني المنظم لنقل الملكية العقارية، من خلال تحليل النصوص التشريعية والتنظيمية ذات الصلة، لاسيما أحكام القانون المدني، وقانون التوجيه العقاري، والتشريع المتعلق بالشهر العقاري والتوثيق أن نقل الملكية العقارية لا يتم بمجرد توافق إرادة الأطراف، وإنما يتطلب استيفاء مجموعة من الشروط الموضوعية والشكلية، وفي مقدمتها تحرير عقد رسمي أمام الموثق المختص، ثم إخضاعه لإجراءات الشهر العقاري حتى ينتج آثاره القانونية ويصبح حجة في مواجهة الغير. كما بينت الدراسة الدور الذي يؤديه الموثق والمحافظ العقاري في ضمان سلامة التصرفات العقارية وتحقيق الأمن القانوني للعقار. أن نظام الشهر العقاري يشكل ضماناً أساسية لاستقرار الملكية العقارية وحماية الحقوق العينية، من خلال إضفاء العلانية على التصرفات العقارية والحد من المنازعات المتعلقة بالملكية. وقد أبرزت الدراسة كذلك أهمية تحديث المنظومة القانونية والإدارية للعقار بما يتماشى مع متطلبات التنمية الاقتصادية وتحقيق الأمن العقاري. وعليه، فإن فعالية إجراءات نقل الملكية العقارية ترتبط بمدى احترام القواعد القانونية المنظمة لها، وبحسن تطبيق آليات التوثيق والشهر العقاري، بما يضمن حماية حقوق الأفراد وتحقيق استقرار المعاملات العقارية.

الكلمات المفتاحية

1/ نقل الملكية العقارية. 2/ العقد الرسمي. 3/ الشهر العقاري. 4/ التوثيق العقاري. 5/ السجل العقاري. 6/ الحقوق العينية العقارية.

Abstract of The master thesis

This dissertation examines the procedures for the transfer of real estate ownership under Algerian legislation, considering it one of the most significant legal issues in the field of real estate transactions due to the legal, economic, and social effects resulting from the transfer of ownership. The study aims to identify the legal framework governing the transfer of real estate ownership through the analysis of relevant legislative and regulatory texts, particularly the provisions of the Civil Code, the Land Orientation Law, and the legislation related to land registration and notarization.

The study found that the transfer of real estate ownership is not achieved merely by the mutual consent of the parties. Rather, it requires the fulfillment of a set of substantive and formal conditions, foremost among them the drafting of an official deed before a competent notary, followed by its registration through land registration procedures in order to produce its legal effects and become enforceable against third parties. The study also highlighted the role played by the notary and the land registrar in ensuring the validity of real estate transactions and achieving legal security in property matters.

Furthermore, the study demonstrated that the land registration system constitutes a fundamental guarantee for the stability of real estate ownership and the protection of real rights through the publicity of real estate transactions and the reduction of ownership-related disputes. The study also emphasized the importance of modernizing the legal and administrative real estate system in line with the requirements of economic development and the achievement of real estate security.

Accordingly, the effectiveness of real estate ownership transfer procedures depends on compliance with the legal rules governing them and on the proper implementation of notarization and land registration mechanisms, thereby ensuring the protection of individual rights and the stability of real estate transactions.

Keywords:

/1Transfer of Real Estate Ownership. /2Official Deed. /3Land Registration. /4Real Estate Notarization. Land Registry. Real Property Rights.