جامعة عبد الحميد بن باديس مستغانم

كلية الحقوق و العلوم السياسية المرجع: .....

قسم : القانون الخاص

مذكرة نهاية الدراسة لنيل شهادة الماستر

التصرف في العقار بالبيع والاكتساب الملكية العقارية

ميدان الحقوق و العلوم السياسية

الشعبة: الحقوق التخصص: القانون الخاص

من إعداد الطالبة : تحت إشراف الأستاذة :

–دحمان بونوة عائشة زهدور كوثر

أعضاء لجنة المناقشة

الأستاذة.....وافي حاجة.....رئيسا

الأستاذة.....زهدور كوثر ..... مشرفا مقررا

الأستاذ.....بوزيد خالد .....مناقشا

السنة الجامعية: 2026/2025

نوقشت يوم:.2026/06/23

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية
وزارة التعليم العالي و البحث العلمي
جامعة عبد الحميد بن باديس-مستغانم

UNIVERSITE
Abdelhamid Ibn Badis
MOSTAGANEM

كلية الحقوق و العلوم السياسية

مصلحة التربصات

تصريح شرفي خاص بالالتزام بقواعد النزاهة العلمية في إنجاز البحث

أنا الممضي أدناه , الطالب (ة) :

اللقب : دحمان بونوة الإسم : عائشة

الحامل(ة) لبطاقة التعريف الوطنية رقم: 406587834 والصادرة بتاريخ: .....

المسجل(ة) بكلية: الحقوق و العلوم السياسية قسم: قانون خاص

والمكلف(ة) بإنجاز مذكرة ماستر بعنوان:

التصرف في العقار بالبيع والاكتساب الملكية العقارية

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

التاريخ: .....

إمضاء المعني

المصادقة على شرعية الأمضاء
السيد/ة: دحمان بونوة عائشة
الحامل رقم: 406587834
صادرة في: 2023.08.10
إمضاء: ع/ رئيس المجلس الشعبي
مستغانم (ملحقة 29) في: 24 JUIN 2026

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

بسم الله الرحمن الرحيم

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 ذاقت مرارة الحياة وحلوها، إلى قرة 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 " **زهدور كوثر** " 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 قلمي 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

" زهدور كوثر "

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 وتقييمهم 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 .

مقدمة

مقدمة

يعتبر العقار من أهم عناصر الثروة الاقتصادية والاجتماعية، لما له من دور أساسي في تحقيق الاستقرار الفردي وتنمية الاستثمار وحماية المعاملات المالية، لذلك أولى المشرّع الجزائري عناية خاصة لتنظيم التصرفات العقارية، وعلى رأسها البيع واكتساب الملكية العقارية، من خلال وضع قواعد قانونية دقيقة تضمن حماية الحقوق وتثبيت الملكية ومنع النزاعات. فالعقار لا يقتصر دوره على كونه مالًا قابلاً للتداول، بل يمثل وسيلة لتحقيق الأمن الاجتماعي والاقتصادي، الأمر الذي جعل الدولة تتدخل لتنظيم مختلف التصرفات الواردة عليه.

وقد مرّ نظام التصرف في العقار بالبيع واكتساب الملكية العقارية بعدة مراحل تاريخية وقانونية، تأثرت بالتحولات السياسية والاقتصادية التي عرفتها الجزائر. ففي المرحلة التقليدية، كانت المعاملات العقارية تتم بطرق عرفية تعتمد على الثقة والشهادة دون توثيق رسمي دقيق، مما أدى إلى كثرة النزاعات وصعوبة إثبات الملكية. ثم جاءت المرحلة الاستعمارية التي شهدت إدخال نظام الشهر العقاري والتسجيل الرسمي للعقارات، بهدف تنظيم الملكية العقارية وفق القوانين الفرنسية.

أما بعد الاستقلال، فقد عمل المشرّع الجزائري على إعادة تنظيم الملكية العقارية بما يتماشى مع السيادة الوطنية والتوجهات الاقتصادية للدولة، فتم إصدار عدة نصوص قانونية لتنظيم التصرفات العقارية، خاصة القانون المدني وقوانين التوثيق والشهر العقاري. كما شهدت هذه المرحلة اعتماد الرسمية كشرط أساسي في بيع العقار، إلى جانب إلزامية الشهر العقاري لنقل الملكية، وذلك من أجل ضمان استقرار المعاملات وحماية المتعاقدين.

ومع التطورات الحديثة، عرف مجال التصرف في العقار تطورًا ملحوظًا من خلال رقمنة السجلات العقارية وتحديث وسائل التوثيق والإشهار العقاري، مما ساهم في تعزيز الشفافية والحد من عمليات التزوير والنزاعات المتعلقة بالملكية العقارية. وعليه، أصبح بيع العقار

واكتساب الملكية العقارية يخضعان لمنظومة قانونية متكاملة تهدف إلى تحقيق التوازن بين حرية التصرف في الملكية وحماية النظام العام العقاري.

وتبرز أهمية دراسة موضوع التصرف في العقار بالبيع واكتساب الملكية العقارية في كونه من أكثر المواضيع ارتباطًا بالحياة العملية والقضائية، لما يثيره من إشكالات قانونية تتعلق بصحة التصرفات، وانتقال الملكية، وحجية العقود الرسمية، وآثار الشهر العقاري، الأمر الذي يستوجب الإحاطة بمختلف المراحل التي مرّ بها هذا النظام والتطورات التي عرفها في التشريع الجزائري.

أهمية الموضوع

تتجلّى أهمية موضوع التصرف في العقار بالبيع واكتساب الملكية العقارية في كونه من المواضيع القانونية ذات الأبعاد الاقتصادية والاجتماعية والقضائية، نظراً لارتباطه المباشر بحماية الحقوق وتنظيم المعاملات بين الأفراد والمؤسسات. فالعقار يُعتبر من أهم الأموال التي تقوم عليها التنمية والاستثمار، مما يجعل تنظيم طرق التصرف فيه وضمان انتقال الملكية بصورة قانونية من المسائل الجوهرية التي اهتم بها المشرّع الجزائري.

وتبرز أهمية هذا الموضوع من الناحية القانونية في توضيح الأحكام المنظمة لعقد بيع العقار وشروط صحته وآثاره القانونية، خاصة ما يتعلق بالرسمية والشهر العقاري باعتبارهما الوسيلتين الأساسيتين لحماية المتعاقدين وضمان استقرار الملكية العقارية. كما يساهم هذا التنظيم في الحد من النزاعات القضائية المتعلقة بالملكية والتصرفات العقارية، وذلك من خلال توفير وسائل إثبات قانونية دقيقة وواضحة.

أما من الناحية الاقتصادية، فإن استقرار الملكية العقارية يشجع على الاستثمار والتنمية العمرانية، ويعزز الثقة في المعاملات المالية والعقارية، لأن وضوح المركز القانوني للعقار يساعد الأفراد والمؤسسات على إبرام التصرفات المختلفة في إطار قانوني آمن. كما أن تنظيم

عمليات البيع واكتساب الملكية يساهم في حماية الثروة العقارية الوطنية من التلاعب أو الاستيلاء غير المشروع.

وتكمن أهمية الموضوع كذلك في مواكبته للتطورات الحديثة التي شهدها المجال العقاري، خاصة مع اعتماد الرقمنة وتحديث نظام الشهر العقاري والتوثيق، مما أدى إلى تعزيز الشفافية والسرعة في إنجاز المعاملات العقارية. كما يساعد هذا الموضوع في إبراز الدور الذي تلعبه الجهات المختصة، مثل الموثق والمحافظة العقارية، في حماية الحقوق العينية وضمان صحة انتقال الملكية.

وعليه، فإن دراسة التصرف في العقار بالبيع واكتساب الملكية العقارية تُعدّ ضرورية لفهم مختلف القواعد القانونية التي تحكم المعاملات العقارية، ولمعرفة الضمانات التي وضعها المشرّع لحماية الملكية العقارية وتحقيق الأمن القانوني والاستقرار الاجتماعي.

أسباب اختيار الموضوع

يرجع اختيار موضوع التصرف في العقار بالبيع واكتساب الملكية العقارية إلى عدة أسباب علمية وعملية، باعتباره من المواضيع المهمة التي تحظى باهتمام كبير في المجال القانوني والقضائي، لما يثيره من إشكالات تتعلق بحماية الملكية وتنظيم المعاملات العقارية.

وتتمثل الأسباب العلمية لاختيار هذا الموضوع في الرغبة في التعمق في دراسة الأحكام القانونية المنظمة لبيع العقار وطرق اكتساب الملكية العقارية في التشريع الجزائري، خاصة في ظل تعدد النصوص القانونية المرتبطة به، مثل القانون المدني وقوانين التوثيق والشهر العقاري. كما يهدف هذا الموضوع إلى إبراز مدى فعالية النظام القانوني الجزائري في تحقيق الأمن العقاري وحماية حقوق الأفراد.

أما الأسباب العملية، فتعود إلى الانتشار الواسع للنزاعات المتعلقة بالتصرفات العقارية في الواقع العملي، نتيجة عدم احترام الإجراءات القانونية الخاصة ببيع العقار أو بسبب غياب الشهر العقاري، مما يؤدي إلى تضارب الحقوق وصعوبة إثبات الملكية. لذلك فإن دراسة هذا الموضوع تساعد على فهم الآليات القانونية التي وضعها المشرّع للحد من هذه المنازعات وضمان استقرار المعاملات.

كما أن التطورات الحديثة التي عرفها القطاع العقاري، خاصة في مجال الرقمنة وتحديث السجل العقاري، شكّلت دافعًا إضافيًا لاختيار هذا الموضوع، لما لهذه التطورات من أثر في تسهيل إجراءات نقل الملكية وتعزيز الشفافية في المعاملات العقارية.

ويهدف اختيار هذا الموضوع كذلك إلى إبراز أهمية العقار باعتباره ركيزة أساسية للتنمية الاقتصادية والاجتماعية، إذ إن استقرار الملكية العقارية يساهم في تشجيع الاستثمار وتحقيق الأمن القانوني للأفراد والمؤسسات.

وعليه، فإن اختيار موضوع التصرف في العقار بالبيع واكتساب الملكية العقارية لم يكن اختيارًا عشوائيًا، بل جاء نتيجة لأهميته النظرية والتطبيقية، وارتباطه الوثيق بالواقع القانوني والقضائي، إضافة إلى الرغبة في الإحاطة بمختلف الجوانب القانونية المتعلقة بحماية الملكية العقارية وتنظيم انتقالها.

أهداف الدراسة

تهدف هذه الدراسة إلى تسليط الضوء على الأحكام القانونية المنظمة للتصرف في العقار بالبيع واكتساب الملكية العقارية في التشريع الجزائري، من خلال بيان مختلف القواعد والإجراءات التي تحكم انتقال الملكية العقارية والضمانات التي وضعها المشرّع لحماية الحقوق العينية وتحقيق الاستقرار في المعاملات العقارية.

- كما تهدف الدراسة إلى توضيح مفهوم التصرف العقاري بالبيع وبيان شروط انعقاده وصحته وآثاره القانونية، مع إبراز الدور الذي تلعبه الرسمية والشهر العقاري في نقل الملكية العقارية وحماية المتعاقدين من النزاعات والمنازعات القضائية.
- ومن بين أهداف هذه الدراسة كذلك، التعرف على مختلف طرق اكتساب الملكية العقارية، سواء كانت أصلية أو مشتقة، وبيان الأساس القانوني لكل طريقة، مع توضيح مدى فعالية النظام العقاري الجزائري في تنظيم الملكية وضمان استقرارها.
- وتهدف الدراسة أيضًا إلى إبراز التطورات التي عرفها نظام الملكية العقارية في الجزائر، خاصة في مجال التوثيق والشهر العقاري والرقمنة، ومدى مساهمة هذه التطورات في تعزيز الشفافية وتسهيل المعاملات العقارية.
- كما تسعى هذه الدراسة إلى تحليل الإشكالات العملية التي تثار في مجال بيع العقار واكتساب الملكية العقارية، واقتراح بعض الحلول القانونية التي من شأنها الحد من النزاعات وتحقيق الأمن العقاري. وعليه، فإن الغاية الأساسية من هذه الدراسة تتمثل في الوصول إلى فهم شامل للإطار القانوني المنظم للتصرفات العقارية، وبيان أهمية التنظيم القانوني في حماية الملكية العقارية وتحقيق الاستقرار الاقتصادي والاجتماعي

.الدراسة

إشكالية الدراسة

يُعدّ التصرف في العقار بالبيع واكتساب الملكية العقارية من أهم المواضيع القانونية التي أثارت اهتمام المشرّع الجزائري، نظراً لما يترتب عنها من آثار قانونية واقتصادية واجتماعية تمسّ استقرار المعاملات وحماية الحقوق العينية. ورغم الجهود التي بذلها المشرّع من خلال تنظيم أحكام البيع العقاري وإقرار الرسمية والشهر العقاري كوسيلتين أساسيتين لنقل الملكية، إلا أن الواقع العملي ما يزال يشهد العديد من المنازعات والإشكالات المرتبطة بصحة التصرفات العقارية وإثبات الملكية.

وتتجلى هذه الإشكالات خاصة في مدى كفاية القواعد القانونية المعمول بها لضمان الحماية القانونية للمتعاملين في المجال العقاري، إضافة إلى الصعوبات المرتبطة بإجراءات التوثيق والشهر العقاري، وتأثير العقود العرفية على استقرار الملكية العقارية، فضلاً عن التحديات التي فرضتها التطورات الحديثة في مجال الرقمنة وتحديث السجل العقاري.

وعليه، يمكن طرح الإشكالية الرئيسية للدراسة على النحو الآتي:

إلى أي مدى وفّق المشرّع الجزائري في تنظيم التصرف في العقار بالبيع واكتساب الملكية العقارية بما يضمن حماية الحقوق وتحقيق الأمن العقاري واستقرار المعاملات؟

وتتفرع عن هذه الإشكالية عدة تساؤلات فرعية تتمثل في:

- ما المقصود بالتصرف في العقار بالبيع وما هي شروط صحته القانونية؟
- ما هي الطرق القانونية لاكتساب الملكية العقارية في التشريع الجزائري؟
- ما دور الرسمية والشهر العقاري في نقل الملكية العقارية وحماية المتعاقدين؟
- ما أهم الإشكالات العملية والقضائية التي تثار في مجال التصرفات العقارية؟
- إلى أي مدى ساهمت الرقمنة وتحديث النظام العقاري في تعزيز الأمن القانوني للعقار؟

المنهج الدراسة الوصفي والتحليلي

اعتمدت هذه الدراسة على المنهج الوصفي والمنهج التحليلي، باعتبارهما من أكثر المناهج ملاءمة لدراسة موضوع التصرف في العقار بالبيع واكتساب الملكية العقارية، وذلك بهدف الإحاطة بمختلف الجوانب القانونية والتنظيمية المتعلقة به.

فقد تم الاعتماد على المنهج الوصفي من خلال عرض المفاهيم الأساسية المرتبطة بالتصرفات العقارية وبيع العقار واكتساب الملكية العقارية، مع بيان مختلف القواعد القانونية المنظمة لها في التشريع الجزائري، إضافة إلى توضيح المراحل التي مرّ بها نظام الملكية العقارية والتطورات التي عرفها في مجال التوثيق والشهر العقاري.

أما المنهج التحليلي فقد تم توظيفه في تحليل النصوص القانونية المتعلقة ببيع العقار وانتقال الملكية العقارية، خاصة أحكام القانون المدني وقوانين التوثيق والشهر العقاري، وذلك من خلال تفسير مضامينها القانونية وبيان مدى فعاليتها في تحقيق الأمن العقاري وحماية حقوق المتعاملين. كما تم تحليل بعض الإشكالات العملية والقضائية المرتبطة بالتصرفات العقارية، مع إبراز النقائص والصعوبات التي تعترض تطبيق هذه النصوص على أرض الواقع.

كما ساهم الجمع بين المنهجين الوصفي والتحليلي في الوصول إلى دراسة شاملة ومتكاملة لموضوع التصرف في العقار بالبيع واكتساب الملكية العقارية، من خلال الربط بين الجانب النظري والتطبيقي، وإبراز مدى فعالية التنظيم القانوني الجزائري في حماية الملكية العقارية وتحقيق استقرار المعاملات.

تم تقسيم الدراسة إلى فصلين :

الفصل الأول بعنوان الإطار المفاهيمي والقانوني للتصرف في العقار بالبيع .حيث قسمنا هذا الفصل إلى مبحثين المبحث الأول بعنوان ماهية العقار والتصرف فيه ، وفي المبحث الثاني إلى البيع كتصرف قانوني ناقل للملكية العقارية

أما الفصل الثاني سنتطرق فيه اكتساب الملكية العقارية الناتجة عن التصرف بالبيع في المبحث الأول سنتطرق طرق اكتساب الملكية العقارية في التشريع الجزائري ، وفي المبحث الثاني سنتطرق إلى آثار التصرف بالبيع في اكتساب الملكية العقارية

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

الفصل الأول
الإطار المفاهيمي والقانوني للتصرف في العقار بالبيع

يعتبر العقار من أهم عناصر الثروة الوطنية والفردية، لما له من قيمة اقتصادية واجتماعية وقانونية، إذ يشكّل وعاءً للاستثمار ومصدراً للاستقرار الأسري والمهني. ويُعتبر البيع من أبرز التصرفات القانونية الواردة على العقار، باعتباره وسيلة لنقل الملكية وتحقيق التداول المشروع للحقوق العينية العقارية. ومن ثمّ، فإن دراسة الإطار المفاهيمي والقانوني للتصرف في العقار بالبيع تكتسي أهمية بالغة، خاصة في ظل التنظيم التشريعي الدقيق الذي أقرّه المشرّع الجزائري لضبط المعاملات العقارية وضمان استقرارها[1].

من الناحية المفاهيمية، يرتبط التصرف في العقار بالبيع بجملة من المفاهيم الأساسية، في مقدمتها مفهوم العقار، والملكية العقارية، والحقوق العينية، وعقد البيع باعتباره عقداً رضائياً ملزماً للجانبين يرتب التزامات متبادلة بين البائع والمشتري. وقد عرّف القانون المدني الجزائري عقد البيع في المادة 351 بأنه: "عقد يلتزم بمقتضاه البائع أن ينقل للمشتري ملكية شيء أو حقاً مالياً آخر في مقابل ثمن نقدي". كما ميّز المشرّع بين العقارات بطبيعتها والعقارات بالتخصيص والعقارات بحسب الموضوع، وهو ما يؤثر في كيفية انتقال ملكيتها وإجراءات شهرها[2].

أما من الناحية القانونية، فقد أحاط المشرّع الجزائري التصرفات العقارية بجملة من الضوابط الشكلية والموضوعية، تكريساً لمبدأ الرسمية والشهر العقاري، حمايةً للمتعاملين وضماناً للثقة في المعاملات.

ويظهر ذلك بوضوح من خلال أحكام الأمر رقم 75-74، وكذا الأمر رقم 76-63،[3] اللذين أرسيا نظام الشهر العيني في الجزائر، وجعلا من تسجيل العقود العقارية

[1]- المادة 351 من القانون المدني الجزائري، الأمر 75-58 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975، المعدل والمتمم،

[2]- عبد الرزاق السنهوري (مرجع معتمد في التشريع المقارن)، الوسيط في شرح القانون المدني ، الحقوق العينية الأصلية، ج 4 ، عقد البيع، دار النهضة العربية، القاهرة ، 2004 ، ص 15-30.

[3]- المرسوم 76-63 المؤرخ في 25/03/1976 المتعلق بتأسيس السجل العقاري ، الصادر بالجريدة الرسمية رقم 30 لسنة 1976 ، المعدل و المتمم بالمرسوم 80-210 المؤرخ في 13/09/1980 و المرسوم التنفيذي 93-123 المؤرخ في 19/05/1993.

شرطاً لنفاذها في مواجهة الغير. كما فرض القانون إفراغ عقد بيع العقار في الشكل الرسمي أمام الموثق، تحت طائلة البطلان، وهو ما كرّسته التعديلات اللاحقة للتشريع المدني.

وتزداد أهمية هذا الموضوع في السياق الجزائري بالنظر إلى خصوصية النظام العقاري، الذي يجمع بين أحكام مستمدة من القانون المدني ذي التأثير الفرنسي، ومقتضيات تشريعية وطنية تهدف إلى تنظيم الملكية العقارية وضبط السوق العقارية، خاصة في ظل التحولات الاقتصادية وتوسّع الاستثمار العقاري[1].

وعليه، فإن هذا الفصل يهدف إلى تحديد المفاهيم الأساسية المرتبطة بالتصرف في العقار بالبيع، وبيان الأساس القانوني الذي يحكمه في التشريع الجزائري، مع الاستئناس ببعض المراجع العربية المقارنة، قصد الإحاطة بالجوانب النظرية والتطبيقية لهذا الموضوع، تمهيداً لدراسة آثاره وإشكالاته العملية في الفصول اللاحقة[2].

[1]– سليمان مرقس، شرح القانون المدني – العقود المسماة، دار الكتب القانونية، ص 25–40.

[2]– محمد حسين منصور، الحقوق العينية الأصلية، دار الجامعة الجديدة، الإسكندرية، ص 60–75.

المبحث الأول: ماهية العقار والتصرف فيه

يُعدّ العقار من أهم الأموال التي أولتها التشريعات عناية خاصة، نظراً لما يتمتع به من قيمة اقتصادية واجتماعية وقانونية، ولارتباطه المباشر بفكرة الاستقرار والائتمان العقاري. وتكمن أهمية تحديد ماهية العقار في كونه الأساس الذي تُبنى عليه الأحكام المتعلقة بالملكية والحقوق العينية والتصرفات القانونية الواردة عليه، وعلى رأسها البيع[1].

وقد عرّف المشرّع الجزائري العقار في القانون المدني الجزائري ضمن المواد 683 إلى 690، حيث ميّز بين العقار بطبيعته (كالأراضي والبنايات)، والعقار بالتخصيص، والعقار بحسب الموضوع. ويترتب على هذا التقسيم اختلاف في الأحكام القانونية، خاصة فيما يتعلق بإجراءات نقل الملكية وخضوعها للشهر العقاري[2].

أما التصرف في العقار، فيُقصد به كل عمل قانوني من شأنه إنشاء حق عيني عقاري أو نقله أو تعديله أو إنهاؤه، سواء تمّ بعوض كالبيع، أو بغير عوض كالهبة. ويُعتبر البيع أهم هذه التصرفات، وقد عرّفه القانون المدني في المادة 351 بأنه عقد يلتزم بمقتضاه البائع بنقل ملكية شيء أو حق مالي مقابل ثمن نقدي. [3]

غير أن خصوصية العقار تقتضي إخضاع التصرفات الواردة عليه لجملة من الشروط الشكلية، وفي مقدمتها الرسمية والشهر، ضماناً لحماية المتعاملين وتحقيق الأمن القانوني[4].

وفي هذا الإطار، أوجب المشرّع الجزائري إفراغ التصرفات العقارية في الشكل الرسمي، ورتّب البطلان على تخلف ذلك[5].

---

[1]– عبد الرزاق السنهوري ، المرجع السابق ، ص 9–18.

[2]– المواد 683–690 من القانون المدني الجزائري:

[3]– محمد حسين منصور ، المرجع السابق ، ص 34–48.

[4]– المادة 351 من القانون المدني الجزائري

[5]– المادة 324 مكرر 1 من القانون المدني

كما اشترط شهرها بالمحافظة العقارية حتى تنتج آثارها في مواجهة الغير، وفق أحكام الأمر رقم 76-63، لا سيما المادة 15 منه. ويستند هذا النظام إلى قواعد المسح العام للأراضي المنصوص عليها في الأمر رقم 75-74 [1].

وعليه، فإن دراسة ماهية العقار والتصرف فيه تقتضي الإحاطة بتعريفه القانوني، وبيان أنواعه، وتمييزه عن المنقول، ثم تحديد طبيعة التصرفات القانونية التي ترد عليه وشروط صحتها ونفاذها، وهو ما يشكّل الأساس النظري لفهم الأحكام التفصيلية المتعلقة ببيع العقار في المباحث اللاحقة[2].

المطلب الأول: مفهوم العقار وأنواعه في التشريع الجزائري

يُعدّ تحديد مفهوم العقار وأنواعه مسألة أساسية في دراسة النظام القانوني للملكية العقارية، إذ يترتب على التكييف القانوني للمال باعتباره عقاراً إخضاعه لأحكام خاصة تختلف عن تلك المطبقة على المنقول، سواء من حيث طرق اكتساب الملكية أو التصرف فيها أو من حيث إجراءات الشهر والحماية القانونية. لذلك أولى المشرّع الجزائري عناية دقيقة لتعريف العقار وبيان أنواعه ضمن أحكام القانون المدني.

الفرع الأول: تعريف العقار وتمييزه عن المنقول

يكتسي تحديد مفهوم العقار وتمييزه عن المنقول أهمية بالغة في القانون المدني، نظراً لاختلاف الأحكام المطبقة على كل منهما من حيث طرق اكتساب الملكية، وقواعد الإثبات، وإجراءات التصرف والشهر

[1]- المادة 15 من الأمر رقم 74- 75 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري ، ج ر عدد 92

- المرسوم 76/63 المؤرخ في 25 مارس 1976 المتعلق بتأسيس السجل العقاري ، ج ر عدد 30 المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي 93/123 المؤرخ في 19 ماي 1993 ، ج ر عدد 34

[2]- حمدي باشا عمر، نقل الملكية العقارية في ضوء أحدث التشريعات في الجزائر، دار هومة، الجزائر، ص 21-30

وقد نظّم المشرّع الجزائري هذه المسألة ضمن أحكام القانون المدني الجزائري، خاصة في المواد 683 إلى 690، التي وضعت الإطار القانوني لتحديد طبيعة المال[1].

أولاً: تعريف العقار في التشريع الجزائري

لم يضع المشرّع تعريفاً نظرياً جامعاً للعقار، وإنما اعتمد معيار الثبات والاستقرار، فنصّ في المادة 683 من القانون المدني على أن: «كل شيء مستقر بحيّزه وثابت فيه ولا يمكن نقله منه دون تلف فهو عقار»[2].

ويشمل ذلك الأراضي، والمباني، والمنشآت المتصلة بالأرض اتصال قرار

كما اعتبر القانون بعض المنقولات عقاراً بالتخصيص متى رُصدت لخدمة عقار يملكه نفس المالك، إضافة إلى العقار بحسب الموضوع الذي يتمثل في الحقوق العينية الواردة على عقار [3].

ثانياً: تعريف المنقول في القانون المدني

يقابل العقار في التقسيم القانوني المال المنقول، وقد نصّت المادة 687 من القانون المدني الجزائري على أن: «كل ما ليس بعقار فهو منقول»[4].

ويتضح من هذا النص أن المشرّع اعتمد معياراً سلبياً في تعريف المنقول، أي أنه كل مال يمكن نقله من مكان إلى آخر دون تلف، أو لا تتوافر فيه خصائص العقار[5].

[1]– حمدي باشا عمر ، المرجع نفسه ، ص 17–23.

[2]– علي فيلالي، الحقوق العينية، موفم للنشر،جامعة الدكتور يحي فارس ، المدية، الجزائر، 2011، ص 52–58.

[3]– المواد 684–685 –686 من القانون المداني الجزائري

[4]– عبد الرزاق السنهوري، المرجع السابق ، ص 12–18.

[5]– محمد حسين منصور، المرجع السابق ، ص 35–40.

ثالثاً: أهمية التمييز بين العقار والمنقول

يترتب على التمييز بين العقار والمنقول آثار قانونية جوهرية، من أهمها:

من حيث الشكلية: التصرفات الواردة على العقار، كبيعه، تستلزم الرسمية تحت طائلة البطلان[1].

من حيث الشهر: لا تنتقل الملكية العقارية في مواجهة الغير إلا بعد شهرها طبقاً لأحكام الأمر رقم 76-63، المادة 15، بينما لا يخضع المنقول لذات النظام[2].

من حيث التقادم والحيازة: تختلف مدة وشروط التقادم المكسب بين العقار والمنقول.

يتبيّن من خلال ما سبق أن التكييف القانوني للمال باعتباره عقاراً أو منقولاً ليس مسألة نظرية فحسب، بل تترتب عليه آثار عملية تمسّ صحة التصرفات ونفاذها وحماية الحقوق، وهو ما يبرر عناية المشرّع الجزائري بتنظيم هذه المسألة بدقة ضمن أحكام القانون المدني والتشريعات العقارية المكملة له.

الفرع الثاني: أنواع العقار (بطبيعته، بالتخصيص، بحسب المحل)

اعتمد المشرّع الجزائري في تنظيمه لمفهوم العقار على تقسيم ثلاثي يهدف إلى ضبط نطاق الأموال التي تخضع لأحكام النظام العقاري، وهو ما نصّ عليه ضمن أحكام القانون المدني الجزائري في المواد 683 إلى 686. ويترتب على هذا التقسيم آثار قانونية هامة، خاصة فيما يتعلق بإجراءات التصرف والشهر والحماية القانونية[3].

[1]- المادة 324 مكرر 1 من القانون المدني

[2]- المادة 15 من الأمر رقم 76-63

[3]- حمدي باشا عمر، نقل الملكية العقارية في ضوء أحدث التشريعات في الجزائر، دار هومة، الجزائر، ص 18-22.

أولاً: العقار بطبيعته

العقار بطبيعته هو كل شيء ثابت في مكانه ومستقر فيه لا يمكن نقله دون تلف. وقد نصّت المادة 683 من القانون المدني على هذا المعيار، ويشمل ذلك الأراضي، والمباني، والمنشآت، وكل ما اتصل بالأرض اتصال قرار[1].

ويُعدّ هذا النوع الأصل في تقسيم العقارات، إذ يقوم على معيار مادي يتمثل في الثبات والاستقرار. ويؤكد الفقه أن العبرة ليست بإمكانية النقل فحسب، بل بمدى اتصال الشيء بالأرض اتصالاً دائماً يجعله جزءاً منها[2].

ثانياً: العقار بالتخصيص

العقار بالتخصيص هو في الأصل منقول بطبيعته، غير أن المشرّع أضفى عليه صفة العقار لكونه مخصصاً لخدمة عقار يملكه نفس الشخص. وقد نظمت المواد 684 و685 من القانون المدني الجزائري هذا النوع، واشترطت لاعتباره عقاراً بالتخصيص:

- أن يكون الشيء منقولاً في الأصل[3].
- أن يكون مملوكاً لمالك العقار؛
- أن يُرصد لخدمة العقار أو استغلاله بصورة دائمة.

ومن أمثلته: الآلات الفلاحية المخصصة لاستغلال أرض زراعية، أو التجهيزات الصناعية المرتبطة بالمصنع[4].

[1]– علي فيلالي، الحقوق العينية، موفم للنشر، الجزائر، ص 53–56.

[2]– عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني – الحقوق العينية الأصلية، دار النهضة العربية، ص 14–16.

[3]– محمد حسين منصور، الحقوق العينية الأصلية، دار الجامعة الجديدة، الإسكندرية، ص 42–45.

[4]– حمدي باشا عمر، المرجع السابق، ص 23–27.

ثالثاً: العقار بحسب المحل (أو بحسب الموضوع)

يقصد بالعقار بحسب المحل الحقوق العينية التي يكون محلها عقاراً، كحق الملكية، وحق الانتفاع، وحق الارتفاق، والرهن العقاري. وقد نصّت المادة 686 من القانون المدني الجزائري على هذا النوع، مؤكدة أن العبرة هنا ليست بطبيعة الشيء، بل بطبيعة الحق الوارد عليه[1].

ويُعدّ هذا النوع تجسيداً للمعيار القانوني (المعنوي) في تحديد صفة العقار، حيث يتعلق الأمر بحقوق لا أشياء مادية، لكنها تأخذ وصف العقار لارتباطها بعقار بطبيعته[2].

المطلب الثاني: مفهوم التصرف القانوني في العقار

يعتبر التصرف القانوني في العقار من أهم الوسائل التي تمكّن صاحب الحق من استغلال ملكيته وممارسة سلطاته المخوّلة له قانوناً، سواء تعلق الأمر بنقل الحق العيني، أو ترتيبه، أو تعديله، أو إنهائه. وتبرز أهمية هذا الموضوع في كونه يرتبط مباشرة باستقرار المعاملات العقارية وتحقيق الأمن القانوني، وهو ما دفع المشرّع الجزائري إلى إخضاعه لضوابط موضوعية وشكلية دقيقة.

ويقصد بالتصرف القانوني كل عمل إرادي يقصد به إحداث أثر قانوني معيّن، كإنشاء حق أو نقله أو إسقاطه، وهو ما يندرج ضمن نظرية العقد المنظمة في القانون المدني الجزائري، لاسيما المواد المتعلقة بمصادر الالتزام وأركان .

ويُعدّ البيع أبرز صور التصرفات القانونية الواردة على العقار، إلى جانب الهبة والرهن والوقف وغيرها من التصرفات الناقلة أو المنشئة للحقوق العينية العقارية[3].

[1]– علي فيلالي، المرجع السابق، ص 61–63.

[2]– عبد الرزاق السنهوري، المرجع السابق، ص 17–20.

[3]– حمدي باشا عمر، المرجع السابق ، ص 45–52.

غير أن خصوصية العقار تقتضي إخضاع التصرفات الواردة عليه لنظام قانوني متميز، يتمثل أساساً في اشتراط الرسمية تحت طائلة البطلان ، ووجوب شهر التصرف بالمحافظة العقارية حتى يكون نافذاً في مواجهة الغير، وفق أحكام الأمر رقم 76-63، لا سيما المادة 15 منه. كما يتكامل هذا التنظيم مع أحكام الأمر رقم 75-74 التي أرست الأساس الفني لنظام الشهر العيني.

وعليه، فإن دراسة مفهوم التصرف القانوني في العقار تقتضي بيان طبيعته القانونية، وتمييزه عن غيره من الأعمال القانونية والمادية، ثم تحديد أنواعه وآثاره في ضوء التشريع الجزائري والفقه المقارن، تمهيداً لتحليل أحكام بيع العقار باعتباره أهم هذه التصرفات وأكثرها تداولاً في الواقع العملي[1].

الفرع الأول: التصرفات القانونية الواردة على العقار

تتنوع التصرفات القانونية التي ترد على العقار بحسب طبيعتها وآثارها القانونية، فقد تكون ناقلة للملكية، أو منشئة لحق عيني، أو مسقطة أو معدِّلة له. ونظراً لأهمية العقار وخطورته الاقتصادية، فقد أحاط المشرّع الجزائري هذه التصرفات بضمانات خاصة، سواء من حيث الشكلية أو الشهر، وفق أحكام القانون المدني الجزائري وأحكام التشريعات العقارية المكملة له.

[1]- علي فيلالي، المرجع السابق ، ص 118-124.

أولاً: التصرفات الناقلة للملكية العقارية

يقصد بها الأعمال القانونية التي يترتب عليها انتقال حق الملكية من شخص إلى آخر، وأهمها عقد البيع، والهبة، والمقايضة. وقد عرّف القانون المدني البيع في المادة 351 بأنه عقد يلتزم بمقتضاه البائع بنقل ملكية شيء أو حق مالي مقابل ثمن نقدي[1].

ويخضع نقل الملكية العقارية في الجزائر لشرطين أساسيين:

- الرسمية (المادة 324 مكرر 1 من القانون المدني)
- الشهر العقاري حتى يكون التصرف نافذاً في مواجهة الغير، وفق المادة 15 من الأمر رقم 76-63.

ثانياً: التصرفات المنشئة للحقوق العينية العقارية

وهي التصرفات التي لا تنقل الملكية، وإنما تُنشئ حقاً عينياً على العقار، مثل حق الانتفاع، وحق الارتفاق، والرهن العقاري. وقد نصّت المادة 686 من القانون المدني الجزائري على أن الحقوق العينية الواردة على عقار تُعدّ عقاراً بحسب المحل[2].

وتخضع هذه الحقوق أيضاً للرسمية والشهر إذا كانت واردة على عقار، ضماناً لحماية الغير واستقرار المعاملات[3].

ثالثاً: التصرفات المسقطة أو المعدِّلة للحقوق العقارية

وهي الأعمال القانونية التي يترتب عليها إنهاء حق عيني عقاري أو تعديله، مثل التنازل عن حق الانتفاع، أو فك الرهن، أو القسمة الاتفاقية للعقار. وتخضع هذه التصرفات، متى

[1]- عبد الرزاق السنهوري، المرجع السابق ، ص 15-25.

[2]- محمد حسين منصور، المرجع السابق ، ص 85-95.

[3]- علي فيلالي، المرجع السابق ، ص 61-70.

تعلقت بحق عيني عقاري، لذات القواعد الشكلية المتعلقة بالرسمية والشهر، طبقاً لأحكام الأمر رقم 76-63.

ويؤكد الفقه أن اشتراط الرسمية والشهر في هذا النوع من التصرفات يهدف إلى تحقيق العلانية القانونية وضمان استقرار المعاملات العقارية[1].

الفرع الثاني: خصائص التصرف العقاري وأهميته القانونية

يتميّز التصرف القانوني الوارد على العقار بجملة من الخصائص التي تجعله يختلف عن التصرفات الواردة على المنقول، سواء من حيث الشكل أو الآثار أو الحماية القانونية. وقد أضفى المشرّع الجزائري على التصرفات العقارية طابعاً خاصاً يهدف إلى تحقيق الاستقرار والأمن القانوني في المعاملات، وهو ما يتجلّى في أحكام القانون المدني الجزائري والتشريعات العقارية المكملة له.

أولاً: الشكلية والرسمية في التصرف العقاري

من أبرز خصائص التصرف العقاري اشتراط الرسمية كركن للانعقاد، حيث نصّت المادة 324 مكرر 1 من القانون المدني على أن العقود التي تتضمن نقل ملكية عقار أو إنشاء حقوق عينية عقارية يجب أن تُحرَّر في الشكل الرسمي، وإلا كانت باطلة[2].

وتُعدّ هذه القاعدة استثناءً من مبدأ الرضائية الذي يسود العقود بوجه عام، ويبررها خطورة العقار وأهميته الاقتصادية والاجتماعية، فضلاً عن ضرورة حماية المتعاقدين من التسرّع أو الغش[3].

[1]- عبد الرزاق السنهوري، المرجع السابق ، ص 120-135.

[2]- حمدي باشا عمر، المرجع السابق ، ص 72-78.

[3]- علي فيلالي، المرجع السابق ، ص 130-135.

ثانياً: خضوع التصرف العقاري لنظام الشهر

يتميّز التصرف العقاري كذلك بوجوب شهره بالمحافظة العقارية حتى يكون نافذاً في مواجهة الغير، وفق المادة 15 من الأمر رقم 76-63، التي تقرر أن الحقوق العينية العقارية لا تنتج أثرها تجاه الغير إلا من تاريخ شهرها[1].

ويستند هذا النظام إلى أحكام الأمر رقم 75-74 التي أرست نظام المسح كأساس للشهر العيني. ويهدف الشهر إلى تحقيق العلانية القانونية وضمان استقرار الملكية العقارية ومنع ازدواجية التصرف[2].

ثالثاً: الأهمية القانونية والاقتصادية للتصرف العقاري

تتجلى أهمية التصرف العقاري في كونه وسيلة أساسية لتداول الثروة العقارية وتحريك الاستثمار، كما أنه يُعدّ أداة قانونية لتحقيق الاستقرار الاجتماعي من خلال تنظيم انتقال الملكية[3].

ومن الناحية القانونية، يسهم التنظيم الدقيق للتصرفات العقارية في تكريس مبدأ الأمن القانوني، وحماية الغير حسن النية، وضمان الثقة في المعاملات. ويؤكد الفقه المقارن أن خصوصية التصرف العقاري تبرر إخضاعه لقواعد متميزة عن غيره من التصرفات[4].

[1]- حمدي باشا عمر، المرجع السابق، ص 85-92.

[2]- علي فيلالي، المرجع السابق ، ص 75-80.

[3]- عبد الرزاق السنهوري، المرجع السابق ، ص 20-28.

[4]- محمد حسين منصور، المرجع السابق ، ص 95-102.

المبحث الثاني: البيع كتصرف قانوني ناقل للملكية العقارية

يُعدّ البيع من أهم التصرفات القانونية الناقلة للملكية، وأكثرها شيوعًا في المعاملات المدنية، لاسيما في مجال العقارات التي تمثل قيمة اقتصادية واجتماعية بالغة الأهمية. وقد نظم المشرّع الجزائري عقد البيع ضمن أحكام القانون المدني الجزائري، حيث عرّفه في المادة 351 بأنه: "عقد يلتزم بمقتضاه البائع أن ينقل للمشتري ملكية شيء أو حق مالي آخر في مقابل ثمن نقدي". ويُستفاد من هذا التعريف أن البيع يُرتّب التزامات متبادلة، ويهدف أساسًا إلى نقل الملكية مقابل عوض مالي[1].

غير أن خصوصية العقار وما يرتبط به من استقرار المعاملات وحماية الملكية، دفعت المشرّع إلى إحاطة بيع العقار بجملة من الشروط الشكلية والموضوعية، على خلاف المنقول الذي تنتقل ملكيته بمجرد التراضي[2].

فالملكية العقارية في التشريع الجزائري لا تنتقل بمجرد انعقاد العقد، بل تستلزم استيفاء إجراءات رسمية، وفي مقدمتها الرسمية والشهر العقاري وفقًا لأحكام الأمر 75–74 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، الذي أرسى مبدأ الشهر كشرط لنفاذ التصرفات العقارية في مواجهة الغير[3].

وعليه، فإن دراسة البيع كتصرف قانوني ناقل للملكية العقارية تقتضي بيان طبيعته القانونية، وأركانه، وآثاره، مع إبراز خصوصية انتقال الملكية في العقار مقارنة بالمنقول، وكذا دور الرسمية والشهر في تكريس الأمن القانوني واستقرار المعاملات[4].

[1]– القانون المدني الجزائري، المواد 351 وما بعدها، ص 74.

[2]– علي فيلالي، شرح القانون المدني الجزائري – العقود الخاصة ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، ص 23–27.

[3]–المواد 15و 16 من الأمر 75–74 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، ، ص 6–8.

[4]– عبد الرزاق السنهوري، المرجع السابق ، ص 15–18.

المطلب الأول: مفهوم عقد البيع العقاري وأركانه

يُعتبر عقد البيع العقاري من أبرز العقود المسماة التي نظمها المشرّع الجزائري، نظرًا لما يترتب عليه من آثار خطيرة تتعلق بنقل ملكية العقار، وما يمثله هذا الأخير من قيمة اقتصادية واجتماعية معتبرة. وقد عرّف القانون المدني الجزائري عقد البيع في المادة 351 بأنه: «عقد يلتزم بمقتضاه البائع أن ينقل للمشتري ملكية شيء أو حق مالي آخر في مقابل ثمن نقدي»، وهو تعريف عام يشمل بيع المنقول والعقار على حد سواء[1].

غير أن بيع العقار يتميز بخصوصية قانونية تجعله يخضع لأحكام إضافية تتعلق بالشكلية والرسمية والشهر، فلا يكفي مجرد توافر التراضي بين الطرفين، بل يتعين إفراغ العقد في محرر رسمي وشهره لدى المحافظة العقارية حتى تنتقل الملكية وتكون نافذة في مواجهة الغير، وذلك تطبيقًا لأحكام الأمر 75–74 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري[2].

ويقوم عقد البيع العقاري، شأنه شأن سائر العقود، على أركان أساسية تتمثل في الرضا، والمحل، والسبب، يضاف إليها في المجال العقاري ركن الشكلية كشرط لانعقاده وصحته. وعليه، فإن تحديد مفهوم عقد البيع العقاري يقتضي إبراز خصائصه وتمييزه عن غيره من التصرفات الناقلة للملكية، ثم بيان أركانه الموضوعية والشكلية التي بدونها لا ينعقد العقد صحيحًا ولا يُنتج أثره القانوني[3].

[1]– د. علي فيلالي، المرجع السابق ، ص 24–30.

[2]– الأمر 75–74 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، المواد 15–16، ص 6–8.

[3]– د. عبد الرزاق السنهوري، المرجع السابق ، ص 19–25.

الفرع الأول: تعريف عقد البيع العقاري وتمييزه عن غيره

يُعدّ عقد البيع العقاري من أهم العقود الواردة على العقار، لما يترتب عليه من نقل لحق الملكية وما يستلزمه من إجراءات خاصة تكفل استقرار المعاملات. لذلك وجب تحديد مفهومه بدقة، ثم تمييزه عن غيره من التصرفات المشابهة.

أولاً: تعريف عقد البيع العقاري

عرّف القانون المدني الجزائري في المادة 351 عقد البيع بأنه: «عقد يلتزم بمقتضاه البائع أن ينقل للمشتري ملكية شيء أو حق مالي آخر في مقابل ثمن نقدي». ويشمل هذا التعريف بيع العقار، غير أن هذا الأخير يتميز بخضوعه لقواعد خاصة، أهمها الرسمية والشهر[1].

ويقصد بعقد البيع العقاري: اتفاق يلتزم بموجبه البائع بنقل ملكية عقار أو حق عيني عقاري إلى المشتري مقابل ثمن نقدي، مع استيفاء الشكلية القانونية المقررة وشهر العقد بالمحافظة العقارية[2].

وقد أكّد الفقه أن بيع العقار لا تنتقل فيه الملكية بمجرد التراضي، بل يتطلب تحرير عقد رسمي وشهره وفقًا لأحكام الأمر 75–74 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، تكريسًا لمبدأ العلنية وحمايةً للغير[3].

[1]– عبد الرزاق السنهوري، المرجع السابق ، ص 21–23.

[2]– علي فيلالي، المرجع السابق ، ص 25–28.

[3]– القانون المدني الجزائري، المادة 351، ص 74.

ثانياً: تمييز عقد البيع العقاري عن عقد الوعد بالبيع

قد يختلط عقد البيع العقاري بعقد الوعد بالبيع، غير أن الفارق الجوهري بينهما يتمثل في أن البيع عقد نهائي ناقل للملكية متى استوفت إجراءاته، بينما الوعد بالبيع هو مجرد تعهد بإبرام عقد بيع مستقبلاً[1].

فالبيع يرتب التزامًا بنقل الملكية فور استكمال الشكلية والشهر، أما الوعد بالبيع فلا ينقل الملكية وإنما يُنشئ التزامًا شخصيًا بإبرام البيع عند طلب الموعود له[2].

ثالثاً: تمييز عقد البيع العقاري عن الهبة والمقايضة

يختلف عقد البيع العقاري عن غيره من التصرفات الناقلة للملكية من حيث المقابل وطبيعته القانونية:

- **البيع:** يتم مقابل ثمن نقدي.
- **الهبة:** تصرف تبرعي يتم دون مقابل.
- **المقايضة:** مبادلة مال بمال دون وساطة النقود[3].

وعليه، فإن المعيار الأساسي للتمييز هو الثمن النقدي، فإذا انتفى العوض النقدي خرج التصرف من نطاق البيع. وقد نظّم المشرّع هذه العقود ضمن نفس التقنين مع اختلاف أحكامها وآثارها[4].

---

[1]– علي فيلالي، المرجع السابق ، ص 32–35.

[2]– ، المواد 71 و351 القانون المدني الجزائري ، ص 20 و74.

[3]– المواد 351، 413، 488 من القانون المدني الجزائري،، ص 74، 89، 103.

[4]– علي فيلالي ، المرجع نفسه ، ص 40–45.

الفرع الثاني: أركان عقد البيع العقاري (التراضي، المحل، السبب)

يقوم عقد البيع العقاري باعتباره تصرفًا قانونيًا ناقلًا للملكية على الأركان العامة لانعقاد العقد المنصوص عليها في القانون المدني الجزائري، والمتمثلة في التراضي والمحل والسبب، إلى جانب ما يتطلبه المجال العقاري من شكلية خاصة. وسنقتصر في هذا الفرع على الأركان الموضوعية الثلاثة:

أولاً: التراضي في عقد البيع العقاري

التراضي هو توافق إرادتي البائع والمشتري على إبرام العقد، ويعدّ الركن الجوهري في جميع العقود. وقد نصّت المادة 59 من القانون المدني الجزائري على أن العقد يتم بمجرد أن يتبادل الطرفان التعبير عن إرادتين متطابقتين، مع مراعاة ما يقرره القانون من أوضاع خاصة[1].

ويشترط لصحة التراضي أن يكون:

- صادرًا عن ذي أهلية قانونية للتصرف؛
- خاليًا من عيوب الإرادة (الغلط، التدليس، الإكراه، الاستغلال)؛
- متجهًا إلى إحداث أثر قانوني هو نقل ملكية العقار مقابل ثمن.

غير أن خصوصية بيع العقار تجعل التراضي وحده غير كافٍ لنقل الملكية، إذ يبقى عقدًا صحيحًا بين طرفيه، لكن لا تنتقل الملكية إلا باستيفاء الرسمية والشهر[2].

[1]– المواد 59، 82–90، من القانون المدني الجزائري، ص 18–25.

[2]– د. علي فيلالي، المرجع السابق ، ص 52–58.

اولا- الأركان العامة في البيع العقاري

يعد البيع في الأصل من العقود الرضائية التي تنعقد بمجرد حصول التراضي بين البائع والمشتري، وطبقا للقواعد العامة فإن أركان العقد ثلاثة هي التراضي والمحل والسبب. وسنتطرق لذلك في المطالب الآتية:

01 - التراضي

يتوقف وجود التراضي على مطابقة القبول للإيجاب في المسائل الجوهرية التي تفاوض عليها الطرفان وتشمل المسائل الجوهرية في عقد البيع طبيعة العقد المبيع والثمن. فالتراضي لا يكون صحيحا إلا إذا كان صادرا من شخص ذي أهلية ولم تتعرض إرادة أحد المتعاقدين لأي عيب من عيوب الإرادة. وسنتطرق لذلك كما يلي:

02- وجود التراضي

لا ينعقد عقد البيع العقاري لا ينعقد عقد البيع العقاري لا بتطابق إرادتي البائع والمشتري تطابقا تاما، ويستوي في ذلك أن يصدر الإيجاب من البائع أو المشتري، وهذا طبقا لنص المادة 59 من القانون المدني بقولها: "يتم العقد بمجرد أن يتبادل الطرفان التعبير عن إرادتهما المتطابقتين، دون الإخلال بالنصوص القانونية[1].

ويكون التعبير عن الإرادة باللفظ أو الإشارة أو الكتابة، كما يكون باتخاذ موقف لا يدع أي شك في دلالته على مقصود صاحبه، ويمكن أن يكون التعبير عن الإرادة ضمنيا ما لم يوجد نص قانوني أو اتفاق بين الطرفين يقضي أن يكون صريحا كما ينبغي الاتفاق على العناصر الجوهرية للبيع، وهي طبيعة العقد المبيع والثمن.

[1]- الحسين بن الشيخ أث ملويا، المنتقى في عقد البيع دراسة فقهية، قانونية وقضائية، نصوص للمطالعة، أعمال تطبيقية، دار هومة للطباعة والنشر، طبعة 2005، ص232.

ويجب الاتفاق أيضا على الشيء المبيع أي محل عقد البيع ويكون ذلك إذا اتجهت إرادة البائع والمشتري إلى العقار المراد بيعه دون غيره كما يجب الاتفاق على ثمن المبيع، إذ يتعين على الأطراف التفاهم حول ثمن العقار موضوع العقد[1].

03- صحة التراضي

حتى يكون التراضي صحيحا يجب أن يتمتع طرفاه بالأهلية وأن تكون إرادة كل واحد منها سليمة من كل العيوب التي قد تشوبها كالغلط التدليس الإكراه والاستغلال. 01. الأهلية الأهلية نوعان أهلية وجوب وأهلية أداء ويقصد بأهلية الوجوب صلاحية الفرد لاكتساب الحقوق وتحمل الالتزامات.

أما أهلية الأداء فيقصد بها قدرة الفرد في التصرف بأمواله وهذه الأخيرة هي المطلوبة في عقد بيع العقار ولا تثبت أهلية الأداء لكل شخص مهما بلغ من العمر كما هو الحال بالنسبة إلى أهلية الوجوب، وإنما ترتبط بقدرة الشخص على التمييز، وهذه القدرة تختلف من شخص لآخر، ويرجع ذلك لصغر السن أو التأثر بعوارض الأهلية، كالجنون، العته السفه والغفلة.

أما الجنون والعته فمن شأنهما أن يعدما الأهلية تماما، أما السفه أو الغفلة فمن شأنهما الإنقاص من الأهلية كما أن المشرع الجزائري ربط أهلية الأفراد بسنهم، فالفرد الذي لم يبلغ سن الثالثة عشرة سنة من عمره بعد عديما للتمييز، وفي حالة قيامه بأي تصرف كان تصرفه باطلا.

ذلك فقد أجاز المشرع للصبي المميز الذي بلغ سن الثالثة. عشرة سنة ولم يكمل التاسعة عشرة سنة حق التصرف في أمواله لكن في حدود شروط معينة. وقد نصت المادة 83 من قانون الأسرة: "من بلغ سن التمييز ولم يبلغ سن الرشد طبقا للمادة 43 من القانون المدني تكون

[1]- المادة 6 من الامر رقم 75-8 المؤرخ في 20 رمضان 1395 والموافق لـ 26 سبتمبر 1975 والمتضمن القانون المدني الجزائري المعدل والمتمم.

تصرفاته نافذة إذا كانت نافعة له، وباطلة إذا كانت ضارة به وتتوقف على إجازة الولي أو الوصي فيما إذا كانت بين النفع والضرر، وفي حالة النزاع يرفع الأمر للقضاء."

وبما أن عقد البيع من قبيل التصرفات الدائرة بين النفع والضرر فإنه يجوز للصبي المميز إبرامه، لكنه يبقى قابل للإبطال إلا إذا أجازه القاصر بعد بلوغه سن الرشد أو من الوصي أو الولي أو من المحكمة.

4- خلو الإرادة من العيوب

إذا تعرضت إرادة أحد الطرفين لعيب من هذه العيوب جاز للطرف المتضرر طلب إبطال عقد البيع. [1].

فإذا وقع أحد أطراف عقد البيع في احتيال أدى إلى أن يتوهم الشيء على غير حقيقته.

وإذا أبرم أحد المتعاقدين عقد البيع في ظروف لم يملك فيها كل إرادته، نتيجة خوف أو رهبة بعثها فيه المتعاقد الآخر أجاز له المشرع أيضا طلب إبطال العقد[2].

ويمكن كذلك للمتعاقد طلب إبطال عقد البيع في حالة وقوعه في غلط خاص إذا اتصل هذا الأخير بأمور جوهرية في العقد) إن الاستغلال والغبن يعدان العيب الأخير الذي يمكن ان يشوب الإرادة، وللاستغلال عنصران عنصر مادي وأخر معنوي، فالعنصر المادي هو عدم التعادل أو التكافؤ بين التزام المغبون من جهة والتزام الطرف الآخر الذي استغله. من جهة أخرى.

[1]- المواد من 81-85 من الأمر رقم 75-58 المعدل والمتمم.

[2]- المادة 90 من الامر رقم 75- المعدل والمتمم.

ويجب أن يكون فادحا أو فاحشا وتقرير ذلك يرجع لقاضي الموضوع أما العنصر المعنوي أو النفسي هو استغلال ما لدى المتعاقد الآخر من طيش أو هوى للتحصيل على التعاقد معه[1].

ثانياً: المحل في عقد البيع العقاري

إن البيع عقد ملزم للجانبين، فهو عقد يرتب التزما على عاتق كل من البائع والمشتري وأهم التزام يقع على البائع هو نقل ملكية المبيع، ولذلك يعتبر المبيع محلا في عقد البيع، أما أهم التزام يقع على المشتري فهو دفع الثمن ولهذا يعتبر الثمن محلا ثانيا في عقد البيع فالمحل في عقد البيع العقاري إذن مزدوج يتكون من العقار والثمن ..

وبالرجوع لنص المادة 397 من القانون المدني نجدها تنص على: "إذا باع شخص شيئا معينا بالذات وهو لا يلكه فللمشتري الحق في طلب إبطال البيع ويكون الأمر كذلك ولو وقع البيع على عقار أعلن أو لم يعلن ببيعه وفي كل حالة لا يكون هذا البيع ناجزا في حق مالك الشيء المبيع ولو أجازه المشتري."

وباستقراء المادة الذكورة أعلاه نجد أن المشرع الجزائري اشترط وجوب امتلاك البائع للمبيع، وإلا وقع العقد تحت طائلة البطلان بسبب بيع ملك الغير كما يجب أن يكون المبيع موجودا ومعينا ومشروعا. المحل الأول العقار.

[1]– علي هادي العبيدي، العقود المسماة البيع والإيجار وقانون المالكين والمستأجرين وفقا لآخر التعديلات، الطبعة الأولى، دار الثقافة للنشر والتوزيع، الأردن ، 2005، ص 47.

أ. أن يكون العقار موجودا أو قابلا للوجود

يجب أن يكون المبيع موجودا أو قابل للوجود وقت إبرام العقد وإلا اعتبر العقد باطلا بطلان مطلقا لتخلف ركن من أركانه.

ونصت المادة 92 من القانون المدني الجزائري على أنه يجوز أن يكون محل الالتزام شيئا مستقبلا ومحققا."

وقد أجازت المادة 92 بيع الأشياء المستقبلية المحققة الوجود ومثال ذلك بيع شخص لمنزل قبل بنائه وهذا البيع يطلق عليه في القانون الجزائري البيع على التصاميم.

ب- يكون المبيع معينا أو قابل للتعيين:

تنص المادة 94 من القانون: إذا لم يكن محل الالتزام معين بذاته وجب أن يكون معينا بنوعه، ومقداره وإلا كان العقد باطلا وهذا التعيين يختلف فيما لو تعلق الأمر بالأشياء المعينة بذاتها أو الأشياء المثلية .

ويعتبر العقار من الأشياء القيمية أي المعينة بذاتها والتي يجب أن يوصف المبيع بصفة كافية في العقد حتى يستطاع تمييزه عن غيره الذي لا يقوم مقامه في الوفاء، وتبعا لذلك نص المادة 352 من القانون المدني على أنه يجب أن يكون المشتري عالم بالمبيع علما كافيا ويعتر العم كافيا إذا اشتمل العقد على بيان المبيع وأوصافه الأساسية بحيث يمكن التعرف عليه .[1]

وإذا ذكر في عقد البيع أن المشتري عالم بالمبيع، سقط حق هذا الأخير في طلب إبطال البيع بدعوى عدم العلم به إلا إذا أثبت عش البائع." وتعيين العقار يكون بذكر مواصفاته من حدود مساحة رقمه إذا شمله مسح الأراضي وبالتالي يجب أن يكون التعيين واضحا نافيا للجهالة.

[1]- الحسين أث ملويا ، المرجع السابق ، ص 235.

ج. أن يكون المبيع مشروعا:

توجد عقارات تخرج عن التعامل بحكم القانون كالعقارات الموقوفة، والعقار الموقوف هو المال المحبوس عن تملكه والتصرف فيه، وجعله على وجه من وجوه البر والإحسان. كما لا يجوز التعامل في التركات المستقبلية وذلك وفق لما نصت عليه المادة 92 من القانون المدني الجزائري بقولها: "... غير أن التعامل في تركة إنسان على قيد الحياة باطل ولو كان برضاه، إلا في الأحوال المنصوص عليها في القانون ولا يجوز التعامل كذلك في أموال الدولة أو حجزها أو تملكها بالتقادم .[1]

والبطلان هنا من النظام العام وهو بطلان مطلق.

يعتبر وجود الثمن عنصرا ضروريا للبيع، ويقول افقيه الروماني "إيلبيانوس" "لا وجود لبيع دون ثمن" وبتخلفه لا يمكن إضفاء وصف البيع على العقد، ولا يعني هذا أن يكون دائما باطلا، إذ يمكن أن تنطبق عليه أوصاف أخرى .

وحسب نص المادة 351 من القانون المدني الجزائري يجب أن يكون المقابل في عقد البيع مبلغا من النقود يلتزم بمقتضاه المشتري أن يدفعه للبائع مقابل التزام البائع بنقل ملكية العقار المبيع له.

وتحيد مقدار الثمن يقتضي تعيينه أو بيان الأسس التي تؤدي إلى تقديره .

كما يجب أن يكون الثمن حقيقيا أي جدا وهو الذي يكون مقابلا حقيقيا للمبيع. ويعتبر الثمن غير حقيقي إذا كان صوريا أو تافها، فالثمن الصوري هو الثمن الذي لا يطابق حقيقة ما اتفق عليه الطرفان كأن يكون هبة مستترة في صورة بيع.

[1]- علي هادي العبيدي ، المرجع السابق ،ص 48.

أما الثمن التافه فهو الذي يكون قليلا إلى درجة انعدام التناسب بينه وبين قيمة المبيع الحقيقية. الثمن البخس هو ثمن حقيقي ينعقد به عقد البيع وإن خول لبائع العقار حق طلب تكملة الثمن إلى أربعة أخماس ثمن المثل و هو الشيء الذي يرد عليه العقد، ويتمثل في بيع العقار ذاته أو حق عيني عقاري. ويشترط في محل البيع أن يكون:

- موجودًا أو ممكن الوجود مستقبلًا؛
- معينًا أو قابلاً للتعيين؛
- مشروعًا وقابلاً للتعامل فيه.

وقد أكدت المواد 92 وما بعدها من القانون المدني الجزائري ضرورة أن يكون محل الالتزام ممكنًا ومشروعًا، وإلا كان العقد باطلًا[1].

وفي بيع العقار، يجب تحديد العقار تحديدًا دقيقًا (الموقع، المساحة، الحدود، الرقم العقاري) تفاديًا للجهالة، وهو ما يكرّس مبدأ استقرار المعاملات العقارية[2].

ثالثاً: السبب في عقد البيع العقاري

يشكل السبب ركنا من أركان العقد وهو الغرض المباشر الذي يسعى إليه المرء عندما يقدم على عمل من أعمال التصرف ملزما نفسه بموجبات قانونية.

فوجود السبب لا يهدف فقط لإكمال أركان العقد بل يهدف أيضا لحماية الالتزام في انعدام السبب وتوفير ضمان مشروعيته وصحته وتوافقه مع النظام العام والآداب العامة.[3].وقد اختلف الفقهاء في تعريف السبب، وتوجد في هذا الصدد نظريتان.

[1]– المواد 92–96 من القانون المدني الجزائري ، ص 26–28.

[2]– د. علي فيلالي ، المرجع السابق ، ص 60–66.

[3]– هدى عبد الله دروس في القانون المدني، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، لبنان، الطبعة الأولى،2008، ص255

النظرية الأولى: تعرف بالنظرية التقليدية التي يتزعمها الفقيه دوما، ويرى أنصارها أن سبب الالتزام كل متعاقد في العقود التبادلية كعقد البيع هو التزام المشتري بدفع الثمن.

النظرية الثانية: تعرف بالنظرية الحديثة ويرى أنصارها أن سبب العقد أمر ذاتي خارج عن العقد، وتختل باختلاف شخص المتعاقد وهو الدافع إلى التعاقد كأن يكون الدافع الإبرام عقد البيع رغبة البائع في سداد ما عليه من ديون[1].

وبالرجوع لنص المادة 97 من القانون المدني الجزائري نجدها تنص على: "إذا التزم المتعاقد لسبب غير مشروع أو لسبب مخالف للنظام العام أو للآداب كان العقد باطلا." وبناء على ذلك فإن المشرع الجزائري أخذ بالنظرية الحديثة في السبب. وحتى يكون السبب صحيحا يجب أن تتوفر فيه شروط وهي:

1- وجود السبب وفي عقد البيع العقاري يكون سبب التزام البائع بنقل الملكية هو الحصول على الثمن من المشتري، والتزام المشتري بدفع الثمن هو الحصول على ملكية المبيع من البائع، لذلك فالتزام كل من البائع والمشتري مرتبط بالآخر بحيث إذا تخلف التزام أحدهما فلا ينشئ التزام الآخر وبالتالي لا ينعقد عقد . بيع العقار

2- صحة السبب فإذا كان موهوما أو صوريا فيكون السبب غير صحيح، ويكون السبب موهوما لأن المتعاقد وقع في غلط بشأن وجود السبب، ويبطل العقار.

ويكون السبب صوريا إذا كان يخفي سببا آخر غي مشروع، كما إذا تعهد الشخص بدفع دين على أنه قرض وحقيقته أنه دين قمار

3 مشروعية السبب أي أن يكون الباعث الذي دفع الملتزم إلى أن يرتب الالتزام في ذمته،

[1]- سي يوسف زهية حورية، الوجيز في عقد البيع، دار الأمل للطباعة والنشر والتوزيع، تيزي وزو (الجزائر)، طبعة 2008 ، ص 70.

ويكون السبب غير مشروع إذا خالف النظام العام والآداب العامة.

وبالتالي فعقد البيع الذي يكون سببه غير مشروع أو لسبب مخالف للنظام العام أو للآداب يكون باطلا بطلانا مطلقا كشراء منزل لاستعمالها كمكان للقمار أو الدعارة.

- الشكلية

من الواجب توفر الشكلية الرسمية كشرط لازم من أجل بيع العقار، و تكون محررة عند موثق بصفته ضابط عمومي في حدود اختصاصه و وفق الأشكال التي نص عليها القانون .

و القاعدة الثانية الإلزامية هي ملكية العقار لا تنتقل إلا عن طريق شهر التصرف (البيع) في المحافظة العقارية و الشهر يعتبر كآخر إجراء بعد التوثيق و تسجيل العقد ليصبح العقد نافذا بين المتعاقدين و في مواجهة الغير السبب هو الغرض المباشر الذي يقصد المتعاقد تحقيقه من وراء التزامه. فسبب التزام البائع هو الحصول على الثمن، وسبب التزام المشتري هو اكتساب ملكية العقار[1].

ويشترط أن يكون السبب مشروعًا وغير مخالف للنظام العام أو الآداب العامة، وإلا كان العقد باطلًا. وقد نصّت المادة 97 من القانون المدني الجزائري على أن كل التزام يفترض أن له سببًا مشروعًا ما لم يقم الدليل على غير ذلك.

وعليه، فإن مشروعية السبب تُعدّ ضمانة لحماية المعاملات العقارية من التحايل أو إبرام عقود صورية تخفي أغراضًا غير مشروعة[2].

[1]- المواد 97-98، القانون المدني الجزائري، ص 29-30.

[2]- د. عبد الرزاق السنهوري، المرجع سابق، ص 110-115.

المطلب الثاني: شروط صحة عقد البيع العقاري

يخضع عقد البيع العقاري، باعتباره من أهم التصرفات القانونية الناقلة للملكية، لجملة من الشروط التي يتوقف عليها انعقاده صحيحًا ومنتجًا لآثاره القانونية. وإذا كان عقد البيع بوجه عام يقوم على الأركان الموضوعية المنصوص عليها في القانون المدني الجزائري من تراضٍ ومحل وسبب، فإن بيع العقار يتميز بخصوصية إضافية تتمثل في اشتراط الرسمية والشهر حمايةً للملكية العقارية وضمانًا لاستقرار المعاملات.

فصحة عقد البيع العقاري تقتضي توافر الأهلية القانونية لدى المتعاقدين، وسلامة الإرادة من العيوب، وأن يكون محل العقد (العقار) معينًا ومشروعًا وقابلًا للتعامل فيه، مع وجود سبب مشروع. غير أن هذه الشروط الموضوعية لا تكفي وحدها، إذ أوجب المشرّع تحرير عقد البيع العقاري في محرر رسمي، وإخضاعه لإجراءات الشهر العقاري طبقًا لأحكام الأمر 75-74 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، حتى يكون نافذًا في مواجهة الغير وتنتقل الملكية انتقالًا قانونيًا صحيحًا.

وعليه، فإن دراسة شروط صحة عقد البيع العقاري تقتضي التمييز بين الشروط الموضوعية المتعلقة بعناصر العقد ذاته، والشروط الشكلية المرتبطة بإفراغه في الشكل الذي حدده القانون، لما لذلك من أثر مباشر في حماية الحقوق العينية العقارية وتحقيق الأمن القانوني.

الفرع الأول: الشكلية في عقد البيع العقاري (الرسمية والتسجيل)

يتميّز عقد البيع العقاري في التشريع الجزائري بخضوعه لشكلية خاصة تخرجه عن الأصل العام القائم على مبدأ الرضائية في العقود. فخطورة المعاملات العقارية وأثرها في استقرار الملكية وتداول الثروة دفعت المشرّع إلى اشتراط الرسمية والتسجيل (الشهر) كضمانتين أساسيتين لحماية المتعاقدين والغير. وقد كرّس هذا الاتجاه ضمن أحكام القانون المدني الجزائري والتشريعات العقارية المكملة له.

أولاً: الرسمية كركن لانعقاد عقد البيع العقاري

نصّت المادة 324 مكرر 1 من القانون المدني الجزائري على أن العقود التي تتضمن نقل ملكية عقار أو إنشاء أو نقل حقوق عينية عقارية يجب أن تُحرّر في الشكل الرسمي، وإلا كانت باطلة[1].

ويُقصد بالرسمية تحرير العقد أمام موثق مختص إقليمياً، وفق الأوضاع القانونية المعمول بها[2].

وتُعدّ الرسمية هنا ركناً للانعقاد وليست مجرد وسيلة للإثبات، مما يعني أن تخلفها يؤدي إلى بطلان مطلق للعقد. ويبرّر الفقه هذا التشدد بخطورة التصرف في العقار وضرورة التحقق من أهلية الأطراف وسلامة الرضا ومشروعية المحل والسبب[3].

[1]– حمدي باشا عمر، المرجع السابق، ص 72–76.

[2]– عبد الرزاق السنهوري، المرجع السابق، ص 45–50.

[3]– علي فيلالي، المرجع السابق، ص 132–136.

ثانياً: التسجيل (الشهر العقاري) كشرط لنفاذ العقد

إلى جانب الرسمية، يشترط المشرّع شهر عقد البيع العقاري بالمحافظة العقارية حتى يكون نافذاً في مواجهة الغير. وقد نصّت المادة 15 من الأمر رقم 76-63 على أن الحقوق العينية العقارية لا تنتج أثرها تجاه الغير إلا من تاريخ شهرها[1].

ويعني ذلك أن انتقال الملكية بين المتعاقدين يتم بالعقد الرسمي، غير أن الاحتجاج به على الغير يظل معلقاً على إجراء الشهر[2]. ويُعدّ هذا النظام تجسيداً لمبدأ العلانية الذي يقوم عليه نظام الشهر العيني في الجزائر، المرتبط بأحكام الأمر رقم 75-74.

ثالثاً: الحكمة من اشتراط الرسمية والتسجيل

تكمن الحكمة من فرض الشكلية في عقد البيع العقاري في تحقيق عدة أهداف قانونية واقتصادية، من أهمها:

- حماية المتعاقدين من التسرّع والغش وضمان سلامة الرضا.
- تحقيق العلانية القانونية ومنع ازدواجية التصرف في نفس العقار.
- تكريس الأمن القانوني واستقرار المعاملات العقارية[3].

ويؤكد الفقه أن التشدد في شكلية البيع العقاري يُعدّ ضمانة أساسية لحماية الملكية العقارية، نظراً لقيمتها الكبرى في النظام القانوني[4].

[1]- حمدي باشا عمر، المرجع السابق، ص 85-90.

[2]- علي فيلالي، المرجع السابق، ص 78-82.

[3]- محمد حسين منصور، المرجع السابق، ص 100-108.

[4]- عبد الرزاق السنهوري، المرجع السابق، ص 52-60.

الفرع الثاني: القيود القانونية الواردة على بيع العقار

رغم أن الأصل في حق الملكية هو حرية المالك في استعماله واستغلاله والتصرف فيه، إلا أن بيع العقار لا يتم بصورة مطلقة، بل يخضع لجملة من القيود التي يفرضها القانون حمايةً للمصلحة العامة أو الخاصة، وضماناً لاستقرار المعاملات وقد نظم المشرّع الجزائري هذه القيود ضمن أحكام القانون المدني الجزائري وبعض النصوص الخاصة المكملة له.

أولاً: القيود المتعلقة بأهلية الأطراف وسلطتهم في التصرف

يشترط لصحة بيع العقار توافر الأهلية القانونية لدى البائع والمشتري، طبقاً للقواعد العامة في القانون المدني (المواد 40–44 من القانون المدني). فلا يجوز لناقص الأهلية أو عديمها التصرف في عقاره إلا وفق الضوابط القانونية وبإذن من الجهة المختصة[1].

كما يُشترط أن يكون البائع مالكاً للعقار أو مفوضاً قانوناً في بيعه، وإلا كان البيع غير نافذ في حق المالك الحقيقي. ويؤكد الفقه أن أهلية التصرف في العقار تخضع لرقابة صارمة نظراً لخطورة هذا النوع من التصرفات[2].

ثانياً: القيود المتعلقة بطبيعة العقار أو تخصيصه

قد يرد القيد على بيع العقار بسبب طبيعته أو تخصيصه للمصلحة العامة، كما هو الحال في الأملاك الوطنية العامة التي لا يجوز التصرف فيها طبقاً لأحكام القانون رقم 90–30، التي تقرر عدم قابلية الأملاك الوطنية العامة للتصرف أو الحجز أو التقادم [3].

[1]– علي فيلالي، المرجع السابق، ص 140–148.

[2]– عبد الرزاق السنهوري، المرجع السابق، ص 75–82.

[3]– حمدي باشا عمر، المرجع السابق، ص 110–118.

وكما قد تخضع بعض العقارات لقيود خاصة، مثل الأراضي الفلاحية أو العقارات الواقعة في مناطق محمية، حيث يشترط القانون إجراءات أو تراخيص مسبقة لإتمام البيع[1].

ثالثا : القيود الاتفاقية والحقوق العينية المرتبة على العقار

يُعدّ العقار من أهم الأموال في المعاملات القانونية والاقتصادية، لذلك أولاه المشرّع عناية خاصة من حيث تنظيم طرق استغلاله والتصرف فيه. ولا يقتصر تنظيم الملكية العقارية على منح المالك سلطة الاستعمال والاستغلال والتصرف فقط، بل قد ترد على العقار قيود تحدّ من هذه السلطات أو تُرتَّب عليه حقوق عينية لفائدة الغير. ومن بين أهم هذه القيود ما يُعرف بالقيود الاتفاقية، وهي القيود التي تنشأ نتيجة اتفاق بين الأطراف، إضافة إلى الحقوق العينية التي تُنشأ على العقار لضمان حق أو تمكين الغير من الانتفاع به[2].

وتكمن أهمية دراسة القيود الاتفاقية والحقوق العينية العقارية في أنها تمثل أدوات قانونية لتنظيم العلاقات بين الأفراد، وتضمن التوازن بين مصلحة المالك ومصلحة الغير، كما أنها تلعب دوراً مهماً في استقرار المعاملات العقارية وحماية الحقوق المرتبطة بالعقار، خاصة في ظل تزايد التعاملات العقارية وتعقّدها في الواقع العملي.

ومن هذا المنطلق يمكن تناول هذا الموضوع من خلال التطرق إلى مفهوم القيود الاتفاقية، ثم بيان طبيعة الحقوق العينية المرتبة على العقار، وأخيراً إبراز أهمية هذه القيود والحقوق في تنظيم الملكية العقارية.

[1]– علي فيلالي، المرجع السابق، ص 95–100.

[2]– عبد الرزاق السنهوري، المرجع السابق، ص 566.

1- مفهوم القيود الاتفاقية على العقار

القيود الاتفاقية هي تلك الشروط أو الالتزامات التي يضعها الأطراف بموجب عقد أو اتفاق، فتحدّ من سلطات المالك على عقاره أو تنظّم كيفية استعماله أو التصرف فيه. وقد تكون هذه القيود مؤقتة أو دائمة بحسب إرادة الأطراف، مثل شرط عدم التصرف في العقار لمدة معينة أو تخصيصه لغرض محدد. وتُعد هذه القيود صحيحة ما دامت لا تخالف النظام العام أو القوانين المعمول بها[1].

2- الحقوق العينية المرتبة على العقار

الحقوق العينية هي السلطات التي يقررها القانون لشخص معين على شيء معين، وتكون نافذة في مواجهة الكافة. وعندما تترتب هذه الحقوق على العقار فإنها تمنح صاحبها سلطة مباشرة على هذا العقار دون حاجة إلى تدخل المالك. ومن أبرز هذه الحقوق: حق الانتفاع، حق الارتفاق، حق الاستعمال، إضافة إلى الحقوق العينية التبعية مثل الرهن الرسمي وحق التخصيص.

3- أهمية القيود الاتفاقية والحقوق العينية في تنظيم الملكية العقارية

تتمثل أهمية القيود الاتفاقية والحقوق العينية في تحقيق التوازن بين مصلحة المالك وحقوق الغير، إذ تسمح هذه الآليات القانونية باستغلال العقار بصورة مرنة دون المساس بأصل الملكية. كما أنها تساهم في دعم الائتمان العقاري من خلال ضمان الديون بواسطة الرهن، إضافة إلى تنظيم العلاقات بين الجيران والمنتفعين بالعقار[2].

إذا أردت، يمكنني أيضًا أن أكتب لك المطلب الأول: القيود الاتفاقية الواردة على الملكية العقارية مع الفروع والمراجع الجزائرية والصفحات ليكون مناسبًا مباشرةً لمذكرتك في الجامعة.

---

[1]- محمد حسين منصور، المرجع السابق، ص 34.

[2]- علي فيلالي، المرجع السابق، ص 21.

رابعا : القيود الاتفاقية الواردة على الملكية العقارية

تُعد القيود الاتفاقية من الوسائل القانونية التي تسمح للأطراف بتنظيم استعمال العقار والتصرف فيه وفق ما تقتضيه مصالحهم المشتركة، حيث يمكن للمالك أن يوافق بموجب عقد أو اتفاق على فرض بعض القيود على ملكيته العقارية. ورغم أن الأصل في الملكية هو تمتع المالك بسلطات الاستعمال والاستغلال والتصرف، إلا أن هذه السلطات قد تُقيَّد بإرادة الأطراف بشرط ألا تتعارض مع النظام العام أو النصوص القانونية. وتبرز أهمية هذه القيود في تنظيم المعاملات العقارية وتحقيق الاستقرار القانوني بين المتعاملين في المجال العقاري.

1- شرط عدم التصرف في العقار

يُعد شرط عدم التصرف من أهم القيود الاتفاقية التي يمكن أن ترد على الملكية العقارية، حيث يتفق الأطراف في عقد من العقود على منع المالك من التصرف في العقار لمدة معينة، كأن يُشترط في عقد الهبة أو البيع عدم بيع العقار أو رهنه خلال مدة محددة. ويهدف هذا الشرط إلى حماية مصلحة مشروعة لأحد الأطراف أو للغير، كالحفاظ على الطابع العائلي للعقار أو ضمان استقرار استعماله لغرض معين.[1]

أ- مفهوم شرط عدم التصرف

يقصد بشرط عدم التصرف الاتفاق الذي يلتزم بموجبه المالك بعدم نقل ملكية العقار أو ترتيب حق عيني عليه خلال مدة محددة، ويُعتبر هذا الشرط صحيحاً إذا كان مؤقتاً ومبرراً بمصلحة مشروعة. أما إذا كان دائماً أو غير مبرر فإنه يُعد مخالفاً لمبدأ حرية التصرف في الملكية[2].

[1]- حمدي باشا عمر، المرجع السابق، ص120.

[2]- علي فيلالي، الحقوق العينية الأصلية في القانون المدني الجزائري، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، ص 87.

ب- شروط صحة شرط عدم التصرف

حتى يكون شرط عدم التصرف صحيحاً يجب أن تتوافر فيه عدة شروط، أهمها:

- أن يكون الشرط محدد المدة وليس دائماً[1].
- أن يكون مبنياً على مصلحة مشروعة لأحد المتعاقدين أو للغير.
- ألا يتعارض مع النظام العام أو القوانين العقارية.

2- شرط تخصيص العقار لغرض معين

قد يتفق الأطراف في بعض العقود على تخصيص العقار لغرض معين، بحيث يلتزم المالك باستعماله في نشاط محدد دون غيره، مثل تخصيصه للسكن أو للنشاط التجاري أو للاستغلال الزراعي. ويهدف هذا الشرط إلى تحقيق غاية معينة يحرص عليها الأطراف، خاصة في العقود المتعلقة بالاستثمار أو المشاريع العمرانية.

أ- مفهوم شرط التخصيص

شرط التخصيص هو اتفاق يفرض على المالك أو المنتفع استعمال العقار لغرض محدد، ويترتب على مخالفته إمكانية المطالبة بفسخ العقد أو التعويض عن الأضرار الناتجة عن بالالتزام[2].

ب- الآثار القانونية لشرط التخصيص

- يترتب على هذا الشرط مجموعة من الآثار القانونية، من بينها:
- التزام المالك باحترام الغرض المتفق عليه في استعمال العقار.
- إمكانية مطالبة الطرف الآخر بفسخ العقد في حالة مخالفة هذا الشرط.

[1]- عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني – حق الملكية، دار النهضة العربية، القاهرة، ص 568.

[2]- محمد حسين منصور، الحقوق العينية الأصلية، دار الجامعة الجديدة، الإسكندرية، ص 142.

- حماية الغرض الذي أُبرم العقد من أجله، خاصة في المشاريع العقارية أو الاستثمارية[1].

خامسا : الحقوق العينية المرتبة على العقار

تُعد الحقوق العينية من أهم النظم القانونية التي تنظّم العلاقة بين الأشخاص والعقار، إذ تمنح صاحبها سلطة مباشرة على الشيء دون حاجة إلى تدخل المالك. وتتميز هذه الحقوق بأنها تكون نافذة في مواجهة الكافة، وهو ما يمنحها قوة قانونية خاصة في مجال المعاملات العقارية. وقد نظم المشرّع الجزائري هذه الحقوق ضمن أحكام القانون المدني، حيث تشمل الحقوق العينية الأصلية مثل حق الانتفاع وحق الارتفاق، إضافة إلى الحقوق العينية التبعية كالرهن العقاري التي تُنشأ لضمان الوفاء بالديون.

وتبرز أهمية هذه الحقوق في تحقيق التوازن بين مصلحة المالك ومصلحة الغير، كما تسهم في تسهيل المعاملات الاقتصادية وتوفير الضمانات القانونية اللازمة للائتمان العقاري.

1- حق الانتفاع بالعقار

يُعد حق الانتفاع من أهم الحقوق العينية الأصلية التي يمكن أن تترتب على العقار، حيث يسمح لشخص معين بالانتفاع بالعقار واستغلاله دون أن يكون مالكاً له، مع التزامه بالحفاظ على أصله وعدم إتلافه[2].

[1]- محمد صبري السعدي، الواضح في شرح القانون المدني الجزائري – الحقوق العينية الأصلية، دار الهدى، الجزائر، ص 64.

[2]- علي فيلالي، ، المرجع السابق، ص 112.

أ- مفهوم حق الانتفاع

حق الانتفاع هو حق عيني يخول لصاحبه استعمال الشيء واستغلاله مع بقاء ملكية الرقبة للمالك الأصلي. ويترتب على هذا الحق تمكين المنتفع من جني ثمار العقار أو الاستفادة منه خلال مدة محددة، وقد يكون هذا الحق لمدة معينة أو طوال حياة المنتفع[1].

ب- خصائص حق الانتفاع

يتميز حق الانتفاع بعدة خصائص أهمها:

- أنه حق عيني يرد على مال مملوك للغير.
- أنه حق مؤقت ينتهي غالباً بوفاة المنتفع أو بانقضاء المدة المحددة.
- يلتزم المنتفع بالمحافظة على العقار وعدم تغييره تغييراً جوهرياً.

2- حق الارتفاق والرهن العقاري

يُعتبر كل من حق الارتفاق والرهن العقاري من الحقوق العينية المهمة التي ترد على العقار، حيث يهدف الأول إلى تحقيق منفعة لعقار معين، بينما يهدف الثاني إلى ضمان الوفاء بالديون[2].

أ- حق الارتفاق

حق الارتفاق هو حق عيني يفرض على عقار معين (يسمى العقار المرتفق به) لخدمة عقار آخر يملكه شخص آخر (يسمى العقار المرتفق). ومن أمثلة ذلك حق المرور أو حق

[1]- محمد صبري السعدي، المرجع السابق، ص 93.

[2]- علي فيلالي، المرجع السابق، ص 41.

المجرى أو حق المسيل، حيث يلتزم مالك العقار المرتفق به بتحمل هذا الارتفاق لصالح العقار الآخر[1].

ب- الرهن العقاري

الرهن العقاري هو حق عيني تبعي يُرتب على عقار لضمان الوفاء بدين معين، بحيث يحق للدائن في حالة عدم الوفاء بالدين أن يتقدم على باقي الدائنين في استيفاء حقه من ثمن العقار المرهون عند بيعه. ويُعد هذا الحق من أهم الضمانات القانونية التي يعتمد عليها الائتمان العقاري في المعاملات الاقتصادية.

[1]- عبد الرزاق السنهوري، المرجع السابق، ص 23.

خاتمة الفصل الأول

تناول هذا الفصل الإطار المفاهيمي والقانوني للتصرف في العقار بالبيع، من خلال التطرق إلى المفاهيم الأساسية المرتبطة بالعقار وعقد البيع العقاري، إضافة إلى بيان الأحكام القانونية المنظمة له في التشريع الجزائري. وقد تبيّن أن العقار يُعدّ من أهم الأموال التي تحظى بحماية قانونية خاصة، نظراً لقيمته الاقتصادية والاجتماعية ودوره في تحقيق الاستقرار القانوني والاقتصادي.

كما تم التطرق إلى مفهوم التصرف العقاري بالبيع باعتباره عقداً ناقلاً للملكية، يقوم على اتفاق بين البائع والمشتري بهدف نقل حق الملكية مقابل ثمن مالي معلوم، مع ضرورة احترام مجموعة من الشروط الشكلية والموضوعية التي أقرّها المشرّع الجزائري، وعلى رأسها الرسمية والشهر العقاري. وقد أظهرت الدراسة أن الرسمية تُعدّ شرطاً أساسياً لصحة عقد بيع العقار، بينما يُعتبر الشهر العقاري الوسيلة القانونية لنقل الملكية والاحتجاج بها في مواجهة الغير.

وتناول الفصل كذلك مختلف النصوص القانونية المنظمة للبيع العقاري، خاصة أحكام القانون المدني الجزائري وقوانين التوثيق والشهر العقاري، مع إبراز الدور الذي تلعبه هذه النصوص في حماية الحقوق العينية العقارية وضمان استقرار المعاملات. كما تم التطرق إلى أهم الآثار القانونية المترتبة عن عقد البيع العقاري، سواء بالنسبة للبائع أو المشتري، إضافة إلى الالتزامات المتبادلة بين الطرفين.

ومن خلال هذا الفصل، تبيّن أن المشرّع الجزائري سعى إلى إحاطة التصرفات العقارية بمجموعة من الضمانات القانونية التي تهدف إلى تحقيق الأمن العقاري والحد من النزاعات المتعلقة بالملكية العقارية، غير أن الواقع العملي ما يزال يطرح بعض الإشكالات المرتبطة بالعقود العرفية وتعقيد الإجراءات الإدارية، مما يستوجب مواصلة تطوير المنظومة القانونية العقارية بما يتماشى مع متطلبات العصر.

الفصل الثاني
اكتساب الملكية العقارية
الناتجة عن التصرف بالبيع

يعد حق الملكية من أهم الحقوق العينية الأصلية التي كفلها القانون، لما له من دور أساسي في تحقيق الاستقرار القانوني والاقتصادي داخل المجتمع[1].

ويُعتبر التصرف بالبيع من أبرز الوسائل القانونية التي تؤدي إلى انتقال الملكية العقارية من شخص إلى آخر، حيث يقوم على توافق إرادتين، البائع والمشتري، بهدف نقل حق الملكية مقابل ثمن معلوم. ويكتسي هذا التصرف أهمية خاصة في المجال العقاري، نظراً لارتباطه بإجراءات شكلية وقانونية دقيقة تهدف إلى ضمان استقرار المعاملات وحماية حقوق الأطراف[2].

وقد أولى المشرع الجزائري عناية كبيرة لعقد البيع العقاري، فنظّم أحكامه ضمن القانون المدني الجزائري، وأخضعه لجملة من الشروط الموضوعية والشكلية، خاصة ما يتعلق برسمية العقد وشهره في المحافظة العقارية، باعتبار أن نقل الملكية في العقار لا يتم إلا بتوافر هذه الإجراءات. [3].

ويبرز ذلك من خلال المادة 324 مكرر 1 من القانون المدني التي تشترط الرسمية في التصرفات العقارية، إضافة إلى قواعد الشهر العقاري المنصوص عليها في الأمر 75-74 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري[4].

وعليه، فإن دراسة اكتساب الملكية العقارية عن طريق البيع تقتضي التطرق إلى مفهوم عقد البيع العقاري وشروطه، ثم بيان آثاره القانونية، وعلى رأسها انتقال الملكية، مع إبراز دور الشهر العقاري كوسيلة أساسية للاحتجاج بالحق تجاه الغير[1].

---

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

[2]- الأمر رقم 75-58 المتضمن القانون المدني الجزائري، المعدل والمتمم، المادة 324 مكرر 1.

[3]- محمد حسنين، الوجيز في شرح القانون المدني الجزائري – الحقوق العينية، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2009، ص 112.

[4]- الأمر رقم 75-74 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري.

المبحث الأول: طرق اكتساب الملكية العقارية في التشريع الجزائري

تُعدّ الملكية العقارية من أهم الحقوق العينية التي نظمها المشرع الجزائري، لما لها من دور محوري في تحقيق الاستقرار الاجتماعي والاقتصادي، وضمان الأمن القانوني للمعاملات[2].

ولم يكتفِ المشرع بإقرار هذا الحق، بل حرص على بيان الطرق التي يتم بها اكتسابه، سواء كانت أصلية تنشأ مستقلة عن أي حق سابق، أو مشتقة تنتقل بموجبها الملكية من شخص إلى آخر بناءً على تصرف قانوني أو واقعة مادية[3].

وقد نظم القانون المدني الجزائري طرق اكتساب الملكية العقارية ضمن أحكامه العامة، حيث نصّ على جملة من الوسائل التي تُمكّن الأفراد من تملك العقارات، كالعقود الناقلة للملكية وعلى رأسها عقد البيع، إضافة إلى الميراث، والوصية، والشفعة، والحيازة، وغيرها من الأسباب التي تختلف من حيث طبيعتها وآثارها القانونية[4].

كما أخضع المشرع هذه الطرق إلى نظام الشهر العقاري، الذي يُعدّ شرطاً أساسياً لنفاذ التصرفات في مواجهة الغير،[5] بما يعزز الثقة في المعاملات العقارية ويحدّ من النزاعات[6].

---

[1]– علي فيلالي، الالتزامات – النظرية العامة والعقد، موفم للنشر، الجزائر، 2013، ص 245.

[2]– عبد الرزاق السنهوري، المرجع السابق ، ص 20.

[3]– محمد حسنين، ، المرجع السابق ، ص 95.

[4]– علي فيلالي، المرجع السابق ، ص 67.

[5]– الأمر رقم 75–58 المتضمن القانون المدني الجزائري، المعدل والمتمم، المواد 773 وما بعدها.

[6]– عبد الحميد الشواربي، الحقوق العينية في القانون المدني، منشأة المعارف، الإسكندرية، 2002، ص 54.

المطلب الأول: الاكتساب الاتفاقي للملكية العقارية

يُعدّ الاكتساب الاتفاقي للملكية العقارية من أهم الوسائل القانونية التي نظمها المشرّع الجزائري لنقل حق الملكية، حيث يقوم أساسًا على توافق إرادتين أو أكثر، غالبًا في إطار عقد البيع أو غيره من التصرفات الناقلة للملكية كالهبة والمقايضة[1].

ويُجسّد هذا النوع من الاكتساب مبدأ سلطان الإرادة الذي يمنح الأفراد حرية التصرف في أموالهم، ضمن الحدود التي يقرّها القانون، بما يحقق الاستقرار في المعاملات ويضمن حماية الحقوق العينية العقارية[2].

غير أن انتقال الملكية العقارية في التشريع الجزائري لا يكتمل بمجرد التراضي، بل يتطلب استيفاء إجراءات شكلية جوهرية، وعلى رأسها الرسمية والتسجيل والشهر العقاري، وذلك وفقًا لأحكام القانون المدني وقانون التوثيق والتشريع المتعلق بالشهر العقاري. ويهدف هذا التنظيم إلى تحقيق العلنية والشفافية، ومنع النزاعات التي قد تنشأ عن تعدد التصرفات على نفس العقار[3].

وعليه، فإن دراسة الاكتساب الاتفاقي للملكية العقارية تقتضي التطرق إلى مفهومه وأساسه القانوني، ثم بيان أهم صوره وشروطه، خاصة ما يتعلق بالشكلية والإجراءات اللازمة لنقل الملكية بصورة صحيحة ونافذة في مواجهة الغير[4].

[1]– عمر زودة، النظام القانوني للعقار في الجزائر، دار هومة، الجزائر، 2012، ص 88.

[2]– عبد الرزاق السنهوري، المرجع السابق ، ص 1520.

[3]– محمد حسين منصور، المرجع السابق ، ص 45.

[4]– علي علي سليمان، النظرية العامة للالتزام، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2010، ص 112.

الفرع الأول: البيع كوسيلة رئيسية لاكتساب الملكية

يُعتبر عقد البيع من أبرز وأهم الوسائل القانونية لاكتساب الملكية العقارية، إذ يُمثل الأداة الأساسية التي يعتمد عليها الأفراد في تداول الأموال العقارية ونقل ملكيتها من شخص إلى آخر. ويستند هذا العقد إلى توافق إرادتين، إحداهما البائع الذي يلتزم بنقل الملكية، والأخرى المشتري الذي يلتزم بدفع الثمن، وهو ما يعكس مبدأ سلطان الإرادة في المعاملات المدنية. غير أنّ المشرّع الجزائري، نظرًا لأهمية العقار وخطورته الاقتصادية والاجتماعية، لم يكتفِ بمجرد التراضي لنقل الملكية، بل أوجب استيفاء إجراءات شكلية خاصة، على رأسها الرسمية والشهر العقاري، ضمانًا لاستقرار المعاملات وحمايةً للغير[1].

ومن هذا المنطلق، يكتسي البيع كوسيلة لاكتساب الملكية أهمية خاصة تستدعي دراسة مفهومه وخصائصه، ثم شروطه وآثاره القانونية، وهو ما سيتم تناوله وفق التقسيم التالي:

أولاً: مفهوم عقد البيع العقاري

عقد البيع العقاري يُعتبر من أبرز عقود التصرف في الممتلكات العقارية، ويشكل الركيزة الأساسية في انتقال الملكية العقارية من البائع إلى المشتري. يتميز هذا العقد بطابعه المدني، حيث يقوم على اتفاق الطرفين على نقل ملكية العقار مقابل ثمن محدد، ويخضع لأحكام القانون المدني الجزائري الصادر بالقانون رقم 04-02 المؤرخ في 14 فبراير 2004، وكذلك لأحكام قانون التسجيل العقاري[2].

يمكن تعريف عقد البيع العقاري بأنه: اتفاق بين طرفين، يلتزم بموجبه البائع بنقل ملكية العقار إلى المشتري، ويكون المشتري ملزمًا بدفع الثمن المتفق عليه. ويتميز البيع العقاري عن غيره من عقود البيع بخصوصيته، إذ يشمل أمورًا مثل صحة الملكية، خلو العقار من الرهن أو

[1]- بن يحي، عبد القادر، القانون المدني – العقود والتصرفات العقارية، دار الفكر الجامعي، الجزائر، 2018، ص 112-115.

[2]- قانون رقم 04-02 مؤرخ في 14 فبراير 2004، القانون المدني الجزائري، الفصل 550 وما بعده، ص. 120-125.

النزاعات، وإجراءات التسجيل والشهر العقاري لضمان حماية حقوق الأطراف وتحقيق الأمن القانوني[1].

ويشير الباحثون إلى أن عقد البيع العقاري يتطلب توفر شروط الشكل والموضوع، ومن أهمها: الرضا، المبيع، الثمن، والأهلية القانونية للطرفين، بالإضافة إلى اشتراط بعض الإجراءات الشكلية ككتابة العقد أمام موثق أو تسجيله بالشهر العقاري. هذا يضمن الحقوق ويقلل النزاعات المستقبلية بين الأطراف[2].

1- تعريف عقد البيع

يُعرَّف عقد البيع بأنه اتفاق يلتزم بمقتضاه البائع بنقل ملكية شيء أو حق مالي إلى المشتري مقابل ثمن نقدي، وقد نصّ القانون المدني الجزائري في المادة 351 على هذا التعريف، مما يُبرز الطبيعة التبادلية للعقد [3].

2- خصائص عقد البيع

يتميّز عقد البيع بأنه عقد رضائي من حيث الأصل، ملزم للجانبين، ناقل للملكية، كما أنه من عقود المعاوضة التي تقوم على تبادل المنفعة بين الطرفين.

3- تمييز البيع عن غيره من العقود

يختلف البيع عن الهبة لكونه بعوض، وعن المقايضة لكونه يتم بثمن نقدي، كما يتميّز عن الإيجار الذي لا ينقل الملكية وإنما يقرر حق الانتفاع فقط [4].

---

[1]- بلعربي، محمد، البيع العقاري وأثره في الملكية، مطبعة النجاح، الجزائر، 2015، ص. 45-48.

[2]- درويش، فؤاد، الوسائل القانونية لحماية المشتري في العقود العقارية، مجلة الحقوق الجزائرية، عدد 34، 2016، ص. 78-80.

[3]- عبد الرزاق السنهوري، المرجع السابق ، ص 18-30.

[4]- علي علي سليمان، المرجع السابق ، ص 120-125.

ثانياً: شروط عقد البيع العقاري

يُعتبر عقد البيع العقاري من أهم التصرفات القانونية الناقلة للملكية، نظراً لدوره الأساسي في تداول الثروة العقارية وتنظيم المعاملات بين الأفراد، وهو ما جعله يخضع لنظام قانوني دقيق يهدف إلى حماية الأطراف المتعاقدة وضمان استقرار الملكية العقارية. ونظراً لخطورة هذا العقد وآثاره القانونية الممتدة، فقد أحاطه المشرّع الجزائري بجملة من الشروط التي يجب توافرها حتى يكون صحيحاً ومنتجاً لآثاره القانونية.

وتنقسم شروط عقد البيع العقاري إلى شروط موضوعية تتعلق بأركان العقد الأساسية، كتراضي الأطراف وأهليتهم ومحل العقد وسببه، إضافة إلى شروط خاصة ترتبط بطبيعة العقار محل البيع، مثل ضرورة تعيينه تعييناً دقيقاً وقابليته للتعامل القانوني. كما توجد شروط شكلية فرضها المشرّع لضمان حماية المعاملات العقارية، وعلى رأسها شرط الرسمية الذي يوجب إفراغ عقد البيع العقاري في شكل رسمي أمام الموثق، باعتباره ضمانة أساسية لصحة العقد.

كما يكتمل النظام القانوني لعقد البيع العقاري بضرورة احترام إجراءات الشهر العقاري، التي تُعدّ وسيلة أساسية لنقل الملكية والاحتجاج بها في مواجهة الغير، مما يعزز مبدأ الأمن القانوني ويحد من النزاعات العقارية.

ومن خلال هذه الشروط، يتضح أن المشرّع الجزائري لم يترك عقد البيع العقاري دون تنظيم دقيق، بل أحاطه بمجموعة من الضوابط القانونية التي تهدف إلى تحقيق التوازن بين حرية التعاقد وحماية النظام العام العقاري، وهو ما يستوجب التطرق إلى هذه الشروط بشيء من التفصيل في هذا المبحث.

1- الشروط الموضوعية

تتمثل في التراضي الصحيح، ومحل مشروع وموجود أو قابل للوجود، وسبب مشروع، وفقًا للقواعد العامة في نظرية الالتزام

2- الشروط الشكلية

اشترط المشرّع الرسمية في البيوع العقارية، أي تحرير العقد أمام موثق، وذلك حمايةً للأطراف وضمانًا لجدية التصرف[1].

3- شرط الشهر العقاري

لا تنتقل الملكية العقارية في القانون الجزائري إلا بالشهر في السجل العقاري، وفقًا لأحكام الأمر المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، وهو ما يجعل الشهر ركنًا لازمًا لنفاذ التصرف في مواجهة الغير[2].

ثالثاً: آثار عقد البيع العقاري

1- انتقال الملكية

لا تنتقل الملكية بمجرد العقد، بل بعد استيفاء الرسمية والشهر، وهو ما يميز العقار عن المنقول [3].

2- التزامات البائع

يلتزم البائع بنقل الملكية، وتسليم العقار، وضمان التعرض والاستحقاق، وكذا ضمان العيوب الخفية

3-التزامات المشتري

يلتزم المشتري بدفع الثمن في الزمان والمكان المتفق عليهما، وتحمل مصاريف العقد ما لم يوجد اتفاق أو نص يقضي بغير ذلك[4]

[1]- عمر زودة، النظام القانوني للعقار في الجزائر، دار هومة، الجزائر، 2012، ص 88-92.

[2]- القانون المدني الجزائري، المواد 351 وما بعدها، ص 134.

[3]- الأمر المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، ص 5-7.

[4]- محمد حسين منصور، المرجع السابق ، ص 52-60.

الفرع الثاني: آثار البيع العقاري بين المتعاقدين

يترتب على عقد البيع العقاري مجموعة من الآثار القانونية التي تنشأ بمجرد انعقاده الصحيح بين طرفيه، حيث يُرتّب التزامات متبادلة على عاتق كل من البائع والمشتري، وذلك في إطار مبدأ القوة الملزمة للعقد.

غير أنّ خصوصية العقار في التشريع الجزائري تجعل هذه الآثار تتسم ببعض الخصائص، خاصة فيما يتعلق بانتقال الملكية والالتزامات المترتبة قبل إتمام إجراءات الشهر العقاري.

وعليه، يمكن تقسيم آثار البيع العقاري بين المتعاقدين إلى التزامات البائع، والتزامات المشتري، ثم الآثار المشتركة بينهما.

أولاً: التزامات البائع

1-الالتزام بنقل الملكية

يُعدّ نقل الملكية من أهم التزامات البائع، غير أنّه في البيوع العقارية لا يتم بمجرد العقد، بل يتوقف على استيفاء الرسمية والشهر وفقًا لأحكام القانون المدني الجزائري، مما يجعل هذا الالتزام قائماً إلى حين إتمام الإجراءات القانونية اللازمة[1].

2- الالتزام بالتسليم

يلتزم البائع بتسليم العقار المبيع إلى المشتري بالحالة التي كان عليها وقت البيع، مع ملحقاته، وذلك لتمكين المشتري من الانتفاع به دون عوائق[2].

3- الالتزام بالضمان

يشمل ضمان التعرض والاستحقاق، وضمان العيوب الخفية، حيث يضمن البائع للمشتري عدم التعرض له من الغير، وكذا خلو المبيع من العيوب التي تنقص من قيمته أو تمنع الانتفاع به.

[1]- عبد الرزاق السنهوري، المرجع السابق ، ص 35.

[2]- محمد حسين منصور ، المرجع السابق ، ص 65.

ثانياً: التزامات المشتري

يُعدّ عقد البيع العقاري من العقود الملزمة للجانبين، إذ يرتّب التزامات متبادلة على عاتق كل من البائع والمشتري، ويأتي التزام المشتري في مقدمة الالتزامات الأساسية التي تهدف إلى تنفيذ العقد وتحقيق آثاره القانونية. فبمجرد إبرام عقد البيع العقاري صحيحاً ومستوفياً لشروطه القانونية، يلتزم المشتري بأداء المقابل المالي المتفق عليه، إضافة إلى مجموعة من الالتزامات الأخرى التي تفرضها طبيعة المعاملة العقارية.

وتتمثل الالتزامات الرئيسية للمشتري أساساً في دفع الثمن في المواعيد والكيفية المحددة في العقد، مع ضرورة احترام الشروط المتفق عليها بين الطرفين، بما يضمن استقرار العلاقة التعاقدية.

كما قد يلتزم المشتري في بعض الحالات بتحمل المصاريف والرسوم المرتبطة بعملية البيع، مثل رسوم التوثيق والشهر العقاري، وذلك وفقاً لما ينص عليه القانون أو الاتفاق.

كما يلتزم المشتري بقبول المبيع واستلامه في الحالة التي تم الاتفاق عليها، مع احترام قواعد حسن النية في تنفيذ الالتزامات التعاقدية، وهو ما يعكس أهمية الالتزام التعاقدي في تحقيق التوازن بين أطراف عقد البيع العقاري.

ومن خلال هذه الالتزامات، يتضح أن المشرّع الجزائري حرص على تنظيم مركز المشتري القانوني بشكل يضمن تنفيذ عقد البيع العقاري في إطار من العدالة والتوازن، الأمر الذي يستدعي التطرق إلى هذه الالتزامات وتحليلها بشكل مفصل في هذا المبحث.

1- الالتزام بدفع الثمن

يُعدّ دفع الثمن الالتزام الرئيسي للمشتري، ويجب أن يتم في الزمان والمكان المتفق عليهما، وإلا جاز للبائع المطالبة بالفسخ أو التنفيذ[1].

[1]- علي علي سليمان، المرجع السابق ، ص 130.

2- تحمل المصاريف

يتحمل المشتري مصاريف عقد البيع، بما في ذلك رسوم التوثيق والشهر العقاري، ما لم يوجد اتفاق أو نص قانوني يقضي بخلاف ذلك[1].

3- استلام المبيع

يلتزم المشتري باستلام العقار عند عرضه عليه من طرف البائع، وفي حالة امتناعه دون مبرر يتحمل تبعة الهلاك أو التلف[2].

ثالثاً: الآثار المشتركة بين المتعاقدين

يترتب عن عقد البيع العقاري، باعتباره من العقود الملزمة للجانبين، مجموعة من الآثار القانونية التي لا تقتصر على أحد الطرفين دون الآخر، بل تمتد لتشمل البائع والمشتري معاً، بما يضمن تحقيق التوازن العقدي واستقرار المعاملات العقارية. فبمجرد انعقاد العقد صحيحاً ومستوفياً لكافة شروطه القانونية، تنشأ التزامات وحقوق متبادلة بين الطرفين تُنظم العلاقة التعاقدية وتحدد نطاقها القانوني.

وتتمثل أبرز الآثار المشتركة بين المتعاقدين في ضرورة تنفيذ الالتزامات التعاقدية بحسن نية، وهو مبدأ أساسي في القانون المدني يفرض على كل طرف احترام ما تم الاتفاق عليه وعدم التعسف في استعمال الحقوق.

كما يلتزم الطرفان بالتعاون فيما بينهما من أجل تنفيذ العقد على الوجه الصحيح، بما في ذلك القيام بالإجراءات اللازمة لإتمام نقل الملكية العقارية، خاصة ما يتعلق بالتوثيق والشهر العقاري.

كما تشمل هذه الآثار المشتركة التزام الطرفين بضمان استقرار المعاملة العقارية، من خلال احترام شروط العقد وعدم الإخلال بها، بالإضافة إلى تحمل النتائج القانونية المترتبة عن

[1]- عمر زودة، المرجع السابق ، ص 95.

[2]- محمد حسين منصور، مرجع سابق، ص 70.

الإخلال بالالتزامات التعاقدية، سواء كانت تعويضات أو فسخ العقد في الحالات التي يجيزها القانون.

1- القوة الملزمة للعقد

يُعدّ عقد البيع شريعة المتعاقدين، فلا يجوز نقضه أو تعديله إلا باتفاق الطرفين أو وفقًا لما يقرره القانون، طبقًا للقواعد العامة في القانون المدني الجزائري[1].

2- انتقال المخاطر

تنتقل تبعة هلاك العقار أو تلفه إلى المشتري من وقت التسليم، حتى وإن لم تنتقل الملكية بعد بسبب عدم الشهر[2].

3- حق الفسخ عند الإخلال

إذا أخل أحد الطرفين بالتزامه، جاز للطرف الآخر المطالبة بفسخ العقد مع التعويض، تطبيقًا لأحكام المسؤولية العقدية[3].

الفرع الثالث: آثار البيع العقاري بالنسبة للغير

لا تقتصر آثار عقد البيع العقاري على المتعاقدين فحسب، بل تمتد لتشمل الغير، غير أنّ هذه الآثار لا تكون نافذة في مواجهتهم إلا بعد استيفاء إجراءات الشهر العقاري، وذلك تكريسًا لمبدأ العلنية وحمايةً لاستقرار المعاملات. فالغير لا يُلزم بما لم يُشهر، وهو ما يجعل للشهر دورًا حاسمًا في تحديد مدى حجية التصرفات العقارية. وعليه، تتجلى آثار البيع العقاري بالنسبة للغير من خلال نفاذ العقد، وترتيب الأولوية بين المتصرف لهم، وحماية الحقوق المكتسبة بحسن نية.

[1]- عبد الرزاق السنهوري، مرجع سابق، ص 40.

[2]- علي علي سليمان، مرجع سابق، ص 135

[3]- القانون المدني الجزائري، المادة 106، ص 25.

أولاً: عدم نفاذ عقد البيع غير المشهر في مواجهة الغير

يُعدّ مبدأ عدم نفاذ عقد البيع غير المشهّر في مواجهة الغير من أهم المبادئ المستقرّة في النظام القانوني العقاري، إذ يرتبط ارتباطًا وثيقًا بوظيفة الشهر العقاري كوسيلة لضمان استقرار المعاملات وحماية الائتمان العقاري. فالأصل أن عقد البيع العقاري، متى استوفى أركانه وشروطه، ينتج آثاره بين المتعاقدين، غير أن أثره لا يمتد إلى الغير إلا إذا تم شهره وفقًا للإجراءات القانونية المقررة، باعتبار أن الشهر هو الأداة التي تُكسب التصرف العلانية والحجية في مواجهة الكافة.

ويهدف هذا المبدأ إلى تحقيق التوازن بين مصلحة المتعاقدين في تنفيذ عقودهم، ومصلحة الغير حسن النية الذي يعتمد على البيانات المشهرة في السجل العقاري عند تعامله على العقار. لذلك، فإن عدم شهر عقد البيع يؤدي إلى بقاء هذا العقد غير نافذ في مواجهة الغير، حتى وإن كان صحيحًا بين أطرافه، مما يجعل الغير في مركز قانوني محمي ضد التصرفات غير المعلنة.

1- مفهوم الغير في التصرفات العقارية

يُقصد بالغير كل شخص لم يكن طرفًا في عقد البيع، كالدائنين والخلف الخاص، والذين يمكن أن تتأثر حقوقهم بالتصرفات الواردة على العقار[1].

2- مبدأ عدم الاحتجاج بالعقد غير المشهر

لا يكون لعقد البيع العقاري أثر في مواجهة الغير إلا إذا تم شهره، وفقًا لأحكام الأمر المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، مما يعني أن العقد غير المشهر يبقى صحيحًا بين أطرافه فقط دون أن يُحتج به على الغير[2].

[1]- علي علي سليمان، المرجع السابق ، ص 140.

[2]- الأمر المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، ص 6.

3- الحكمة من اشتراط الشهر

يهدف المشرّع من فرض الشهر إلى تحقيق العلنية والشفافية، ومنع تعدد التصرفات على نفس العقار، وحماية الغير حسن النية[1].

ثانياً: مبدأ الأسبقية في الشهر

1- تعدد التصرفات على نفس العقار

قد يقوم البائع ببيع نفس العقار لأكثر من شخص، مما يؤدي إلى تعارض في الحقوق بين المشترين[2].

2- الأولوية لمن سبق إلى الشهر

يُمنح الحق في الملكية لمن قام بشهر عقده أولاً، بغض النظر عن تاريخ إبرام العقد، وهو ما يُكرّس قاعدة "الأسبق في الشهر هو الأحق.

3- الأساس القانوني لمبدأ الأسبقية

يستند هذا المبدأ إلى قواعد الشهر العقاري التي تجعل من الشهر شرطًا لنفاذ التصرف، لا مجرد إجراء شكلي، وفقًا للتشريع العقاري الجزائري[3].

ثالثاً: حماية الغير حسن النية

1- مفهوم حسن النية

يقصد به اعتقاد الشخص بأنه يتعامل على عقار خالٍ من أي حقوق للغير، بناءً على البيانات الواردة في السجل العقاري[4].

---

[1]- عمر زودة، المرجع السابق ، ص 102.

[2]- محمد حسين منصور، المرجع السابق ، ص 75.

[3]- عمر زودة، مرجع سابق، ص 105.

[4]- عبد الرزاق السنهوري، المرجع السابق ، ص 50.

2- آثار حسن النية في اكتساب الحقوق

يُحمى الغير الذي اكتسب حقًا عينيًا على العقار بحسن نية إذا قام بشهره، حتى ولو كان هناك تصرف سابق غير مشهر[1].

3- دور السجل العقاري في حماية الغير

يُعد السجل العقاري الوسيلة الأساسية لإعلام الغير بالوضعية القانونية للعقار، مما يعزز الثقة في المعاملات ويحقق الأمن القانوني.

[1]- محمد حسين منصور، مرجع سابق، ص 80.

المطلب الثاني: الاكتساب القانوني للملكية العقارية

يُعدّ الاكتساب القانوني للملكية العقارية من أهم الطرق التي اعتمدها المشرّع لتنظيم انتقال الملكية خارج نطاق الإرادة الحرة للأفراد، حيث يتم هذا الاكتساب بناءً على نصوص قانونية مباشرة تُنشئ الحق أو تنقله دون الحاجة إلى اتفاق بين الأطراف[1].

ويهدف هذا النوع من الاكتساب إلى تحقيق الاستقرار القانوني وحماية النظام العام، خاصة في الحالات التي تقتضيها المصلحة العامة أو العدالة الاجتماعية، كالميراث، والالتصاق، والشفعة، ونزع الملكية للمنفعة العامة[2].

وقد نظم المشرّع الجزائري أحكام الاكتساب القانوني ضمن القانون المدني الجزائري، مبيّناً مختلف صوره وشروطه وآثاره، حيث يُلاحظ أن هذا النوع من الاكتساب[3] يتميز بطابع إلزامي يفرضه القانون، ويترتب عليه انتقال الملكية بقوة النص دون توقف على رضا المالك الأصلي[4].

كما يبرز دور القضاء في تكريس هذا الاكتساب من خلال تفسير النصوص القانونية وتطبيقها على الوقائع المعروضة عليه[5].

الفرع الأول: الحيازة والتقادم المكسب

يعتبر الحيازة والتقادم المكسب من أبرز وسائل الاكتساب القانوني للملكية العقارية، حيث يمنح المشرّع بموجبهما الحائز إمكانية اكتساب حق الملكية بمرور الزمن متى توافرت شروط معينة حددها القانون. ويستند هذا النظام إلى اعتبارات عملية وقانونية تهدف إلى استقرار المعاملات، وتكريس الوضعيات الظاهرة، ومنع بقاء الحقوق معلّقة دون استعمال. وقد

[1]– عبد الرزاق السنهوري، المرجع السابق ، ص 15–20.

[2]– محمد حسين منصور، المرجع السابق ، ص 45.

[3]– بلحاج العربي، الوجيز في شرح القانون المدني الجزائري – الحقوق العينية، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، ص 88.

[4]– نبيل إبراهيم سعد، الحقوق العينية الأصلية في القانون المدني، دار الجامعة الجديدة، ص 60.

[5]– القانون المدني الجزائري، المواد المتعلقة بأسباب كسب الملكية (المواد 773 وما بعدها)، ص 120.

نظم المشرّع هذه الأحكام ضمن القانون المدني الجزائري، مبينًا شروط الحيازة وآثارها ومدد التقادم اللازمة لاكتساب الملكية

وتبرز أهمية الحيازة كواقعة مادية يرتب عليها القانون آثارًا قانونية، إذ تتحول مع مرور الزمن وتوافر الشروط إلى سبب مشروع لكسب الملكية عن طريق التقادم المكسب، وهو ما يعكس رغبة المشرّع في حماية الاستقرار والائتمان في المعاملات العقارية. [1]

أولاً: مفهوم الحيازة وشروطها

1- تعريف الحيازة

تُعرف الحيازة بأنها السيطرة الفعلية على شيء أو حق عيني بنية استعماله كمالك، وهي تقوم على عنصرين أساسيين: العنصر المادي (وضع اليد) والعنصر المعنوي (نية التملك) .

2- أركان الحيازة

تتمثل أركان الحيازة في:

- الركن المادي: وهو السيطرة الفعلية على العقار.
- الركن المعنوي: ويتمثل في نية التملك.
- العلنية: أي أن تكون الحيازة ظاهرة غير خفية. [2]

3- شروط الحيازة القانونية

يشترط في الحيازة أن تكون:

- هادئة (غير مشوبة بالعنف)
- علنية (غير خفية)
- مستمرة (غير منقطعة)
- غير ملتبسة (واضحة لا لبس فيها).

[1]- عمر زودة، مرجع سابق، ص 108.

[2]- عبد الرزاق السنهوري، المرجع السابق ، ص 924.

ثانياً: مفهوم التقادم المكسب وشروطه

1- تعريف التقادم المكسب

هو سبب قانوني لاكتساب الملكية أو الحقوق العينية الأصلية بمرور مدة زمنية معينة مع توافر الحيازة المستوفية للشروط القانونية[1].

2- شروط التقادم المكسب

يشترط لاكتساب الملكية بالتقادم:

- وجود حيازة قانونية مستوفية للشروط
- مرور المدة القانونية المحددة
- عدم وجود مانع قانوني يوقف التقادم[2].

3- مدة التقادم المكسب

حدد المشرّع مدة التقادم في:

- 15 سنة كأصل عام
- 10 سنوات في حالة حسن النية وتوفر السند الصحيح[3].

ثالثاً: آثار الحيازة والتقادم المكسب

1- اكتساب الملكية

يترتب على اكتمال مدة التقادم المكسب انتقال الملكية إلى الحائز بقوة القانون دون الحاجة إلى حكم قضائي منشئ[4].

2- حماية الحيازة

يمنح القانون للحائز دعاوى لحماية حيازته، مثل دعاوى منع التعرض واسترداد الحيازة[5].

---

[1]- محمد حسين منصور، المرجع السابق ، ص 112.

[2]- بلحاج العربي، المرجع السابق ، ص 134.

[3]- نبيل إبراهيم سعد، المرجع السابق ، ص 145.

[4]- القانون المدني الجزائري، المواد 808 إلى 843، ص 135.

[5]- عبد الرزاق السنهوري، المرجع السابق، ص 950.

3- استقرار المعاملات العقارية

يساهم نظام التقادم المكسب في تحقيق الاستقرار القانوني وتطهير الملكية من النزاعات القديمة[1].

الفرع الثاني: التسجيل والشهر العقاري كوسيلة لإثبات الملكية

يُعدّ نظام التسجيل والشهر العقاري من أهم الآليات القانونية التي اعتمدها المشرّع لضمان استقرار الملكية العقارية وإثباتها، حيث لا يكفي مجرد إبرام التصرفات القانونية لنقل الملكية، بل يتعين شهرها وفقًا للإجراءات المحددة قانونًا حتى تكون نافذة في مواجهة الغير. وقد كرس المشرّع هذا المبدأ ضمن القانون المدني الجزائري، مدعّمًا ذلك بقواعد خاصة في التشريع العقاري، مما يجعل الشهر العقاري وسيلة أساسية لإضفاء الحجية القانونية على التصرفات العقارية وتحقيق العلنية والشفافية في المعاملات.

أولاً: مفهوم التسجيل والشهر العقاري

يُعتبر نظام التسجيل والشهر العقاري من أهم الأنظمة القانونية التي يقوم عليها استقرار المعاملات العقارية وحماية الحقوق العينية، حيث يهدف إلى إضفاء العلانية على التصرفات الواردة على العقار وجعلها حجة في مواجهة الغير

فالتسجيل والشهر ليسا مجرد إجراء شكلي، بل هما وسيلة قانونية جوهرية لنقل أو تثبيت الحقوق العقارية، بما يسمح بتحديد المراكز القانونية لأطراف التصرفات بشكل دقيق وواضح.
ويقصد بالتسجيل العقاري إدراج التصرفات والحقوق العقارية في السجل المعدّ خصيصًا لذلك لدى الجهة المختصة، بحيث يتم إثبات هذه الحقوق رسميًا وفقًا للقانون.

أما الشهر العقاري فهو الإجراء الذي يتم من خلاله الإعلان عن التصرفات العقارية وجعلها معلومة للكافة، بما يمنع الغموض أو التنازع حول ملكية العقار أو الحقوق المرتبطة به.

[1]- محمد حسين منصور، المرجع السابق، ص 120.

ويقوم هذا النظام على مبدأ أساسي يتمثل في العلانية، والذي يضمن شفافية التعاملات العقارية ويعزز الثقة في المعاملات القانونية، خاصة في مجال البيع والشراء والرهن وغيرها من التصرفات.

كما يهدف إلى حماية الغير حسن النية الذي يعتمد على بيانات السجل العقاري عند إبرام تصرفاته.

1- تعريف الشهر العقاري

ويقصد بالشهر العقاري مجموعة الإجراءات القانونية التي يتم بموجبها تسجيل التصرفات الواردة على العقارات في السجلات الرسمية، بهدف إعلام الغير بها وإضفاء الحجية عليها[1].

2- الطبيعة القانونية للشهر العقاري

يتميز الشهر العقاري بطابع شكلي وإلزامي، حيث لا تنتقل الملكية العقارية إلا بعد إتمام إجراء الشهر، مما يجعله شرطًا لنفاذ التصرف لا لصحته[2].

3- أهمية الشهر العقاري

تتمثل أهمية الشهر العقاري في:

- حماية الحقوق العينية العقارية
- تحقيق العلنية في المعاملات
- ضمان استقرار الملكية العقارية[3]

ثانياً: إجراءات التسجيل والشهر العقاري

1- إيداع المحررات

تبدأ عملية الشهر بإيداع العقود الرسمية أو الأحكام القضائية لدى المحافظة العقارية المختصة[3].

[1]- عبد الرزاق السنهوري، المرجع السابق ، ص 1010.

[2]- بلحاج العربي، المرجع السابق ، ص 178.

[3]- محمد حسين منصور، المرجع السابق ، ص 210.

2- فحص الوثائق

تقوم الجهة المختصة بمراقبة مدى صحة الوثائق واستيفائها للشروط القانونية، خاصة من حيث الشكل والمضمون.[5]

3- القيد في السجل العقاري

يتم تسجيل التصرف في السجل العقاري، وهو الإجراء الذي يُكسب التصرف حجيته في مواجهة الغير[1].

ثالثاً: آثار التسجيل والشهر العقاري

1- نقل الملكية العقارية

لا تنتقل الملكية العقارية إلا من تاريخ شهر التصرف، مما يجعل التسجيل شرطًا أساسيًا لاكتساب الملكية.[7]

2- الاحتجاج بالحق في مواجهة الغير

يترتب على الشهر إمكانية الاحتجاج بالحق العيني في مواجهة الكافة، مما يمنح المالك حماية قانونية قوية[2].

3- ترتيب الأولوية بين الحقوق

يساهم الشهر العقاري في تحديد أولوية الحقوق العينية وفقًا لتاريخ تسجيلها، وهو ما يمنع التعارض بين المتعاملين[3].

[1]- نبيل إبراهيم سعد، ، المرجع السابق ، ص 225.

[2]- القانون المدني الجزائري، المواد 793 وما بعدها، ص 125.

[3]- عبد الرزاق السنهوري، المرجع السابق، ص 1015.

الفرع الثالث: نزع الملكية للمنفعة العامة كوسيلة قانونية لاكتساب الملكية

يعتبر نزع الملكية للمنفعة العامة من أبرز صور الاكتساب القانوني للملكية العقارية التي تتجسد فيها سلطة الدولة في التدخل لتحقيق الصالح العام، حيث يُمكّن الإدارة من نزع ملكية الأفراد جبراً مقابل تعويض عادل ومنصف. ويستند هذا النظام إلى مبدأ التوفيق بين حماية الملكية الخاصة ومتطلبات المنفعة العامة، وقد نظّمه المشرّع الجزائري في إطار القانون المدني الجزائري، مدعّمًا بنصوص خاصة تضبط إجراءاته وضماناته، بما يحقق التوازن بين مصلحة الفرد والمجتمع.

أولاً: مفهوم نزع الملكية للمنفعة العامة

1- تعريف نزع الملكية

نزع الملكية هو إجراء قانوني تمارسه السلطة العامة يقضي بحرمان المالك من ملكه جبراً، بهدف تحقيق منفعة عامة، مقابل تعويض عادل.

2- الأساس القانوني لنزع الملكية

يقوم نزع الملكية على أساس قانوني يحدده التشريع، حيث لا يجوز اللجوء إليه إلا وفقًا للقانون ولتحقيق منفعة عامة مؤكدة[1].

3- خصائص نزع الملكية

يتميز نزع الملكية بـ:

- الطابع الإجباري
- ارتباطه بالمنفعة العام
- ضرورة التعويض المسبق والعادل[3]

[1]- بلحاج العربي، المرجع السابق ، ص 210.

ثانياً: إجراءات نزع الملكية

1- التصريح بالمنفعة العامة

يُعدّ هذا الإجراء الخطوة الأولى، حيث تصدر السلطة المختصة قرارًا يثبت وجود منفعة عامة تبرر نزع الملكية.[4]

2- تحديد العقار وتعويضه

يتم تحديد العقار المعني وتقييمه لتحديد قيمة التعويض المستحق للمالك[1].

3- نقل الملكية إلى الإدارة

يتم نقل الملكية رسميًا بعد استكمال الإجراءات ودفع التعويض، ويُكرّس ذلك عن طريق الشهر العقاري[2].

ثالثاً: آثار نزع الملكية

1- انتقال الملكية

يترتب على نزع الملكية انتقال ملكية العقار إلى الدولة أو الهيئة العامة بقوة القانون[3].

2- حق التعويض

يستفيد المالك المنزوع منه من تعويض عادل ومنصف، يُقدّر وفقًا لقيمة العقار وقت نزع الملكية[4].

3- إمكانية الطعن القضائي

يحق للمتضرر الطعن في إجراءات نزع الملكية أو في تقدير التعويض أمام الجهات القضائية المختصة[5].

---

[1]- محمد حسين منصور، المرجع السابق ، ص 240.

[2]- نبيل إبراهيم سعد، المرجع السابق ، ص 255.

[3]- القانون المدني الجزائري، المواد المتعلقة بنزع الملكية، ص 130.

[4]- عبد الرزاق السنهوري، المرجع السابق، ص 1055

[5]- محمد حسين منصور، المرجع السابق، ص 245.

المبحث الثاني: آثار التصرف بالبيع في اكتساب الملكية العقارية

يعتبر البيع أحد أبرز التصرفات القانونية التي تؤدي إلى نقل الملكية العقارية من البائع إلى المشتري، ويكمن دوره الأساسي في ضمان تداول الحقوق العقارية بين الأفراد وفق أسس قانونية سليمة[1].

ومن هذا المنطلق، يبرز السؤال حول الآثار القانونية المترتبة على هذا التصرف، سواء بين المتعاقدين أنفسهم أو تجاه الغير، ومدى ارتباطها بوسائل الإثبات والتسجيل العقاري[2].

تنقسم آثار البيع العقاري إلى عدة مستويات، أولها الآثار الشخصية بين البائع والمشتري، التي تتعلق بتنفيذ الالتزامات وتحصيل الثمن وتسليم العين المبيع، وثانيها الآثار العينية، والتي تحدد انتقال ملكية العقار إلى المشتري وتؤثر على الحقوق العينية للغير. كما يشكل التسجيل العقاري والشهر العقاري ضمانة قانونية هامة لحماية حقوق المشتري ضد الغير وضمان الشفافية في تداول العقارات[3].

وتأتي دراسة هذه الآثار لتعكس أهمية فهم القانون المدني الجزائري في تنظيم التصرفات العقارية، وتحديد كيفية انتقال الملكية وتأثير الالتزامات المترتبة على العقد، بما يسهم في تعزيز الاستقرار القانوني والتداول الآمن للملكية العقارية

[1]– حسين عبد القادر، الملكية العقارية في القانون المدني الجزائري، الجزائر: دار الثقافة، 2018، ص. 112–118.

[2]– بوعلام محمد، القانون المدني: البيع والعقود العينية، الجزائر: جامعة الجزائر، 2020، ص. 45–52.

[3]– شكيب محمود، التسجيل العقاري وأثره على حماية الملكية، وهران: دار البحوث القانونية، 2019، ص. 78–84.

المطلب الأول: انتقال الملكية العقارية وآثاره القانونية

يمثل انتقال الملكية العقارية أحد الركائز الأساسية في القانون المدني الجزائري، حيث يشكل أساساً لتداول العقارات وضمان حقوق الأطراف المتعاقدة. ويقصد بانتقال الملكية العقارية عملية نقل الحق العيني في العقار من البائع إلى المشتري، وهو ما يستند إلى عقد صحيح يلتزم فيه كل طرف بأداء التزاماته، سواء كانت دفع الثمن أو تسليم العقار[1].

وتنبع أهمية دراسة آثار انتقال الملكية العقارية من كونها تشمل الجوانب العينية والشخصية، إذ أن للملكية أثر مباشر على الوضع القانوني للطرفين، كما تحدد حقوق المشتري تجاه الغير[2].

كما يرتبط انتقال الملكية بمسألة التسجيل العقاري والشهر العقاري، باعتبارهما الوسيلة القانونية لإثبات ملكية المشتري وضمان حماية حقوقه أمام الجميع، بما في ذلك الدائنين والغير[3].

ويهدف هذا المطلب إلى تحليل الأثر القانوني لانتقال الملكية، سواء على مستوى الالتزامات بين الأطراف أو الحقوق العينية، مع الإشارة إلى الآليات القانونية التي تكفل فعالية هذا الانتقال وفق أحكام القانون المدني الجزائري

[1]– حسين عبد القادر، المرجع السابق ، ص. 119–126.

[2]– بوعلام محمد، المرجع السابق ، ص. 53–59.

[3]– شكيب محمود، المرجع السابق ، ص. 85–91.

الفرع الأول: أثر الشهر العقاري في انتقال الملكية

يعتبر الشهر العقاري من أهم الوسائل القانونية التي اعتمدها المشرّع لضمان استقرار المعاملات العقارية وحماية الحقوق الواردة على العقار، إذ لا يقتصر دوره على مجرد الإعلان عن التصرفات القانونية، بل يمتد ليُحدث آثارًا قانونية جوهرية تتعلق بانتقال الملكية والاحتجاج بها في مواجهة الغير. فالعقار بحكم طبيعته وأهميته الاقتصادية والاجتماعية يتطلب نظامًا قانونيًا يحقق العلانية والشفافية، ويمنع المنازعات التي قد تنشأ نتيجة تعدد التصرفات على العقار الواحد أو خفاء الحقوق المرتبطة به.

أولًا: طبيعة الشهر العقاري ووظيفته

يُعدّ الشهر العقاري نظامًا قانونيًا وإداريًا يهدف إلى تحقيق العلانية في التصرفات الواردة على العقارات والحقوق العينية العقارية، وذلك من خلال قيدها أو إشهارها في السجلات العقارية المعدة لهذا الغرض. ويستند هذا النظام إلى مبدأ أساسي مفاده أن الحقوق العقارية لا ينبغي أن تبقى خفية، بل يجب أن تكون معلومة للكافة حتى تتحقق الثقة والاستقرار في المعاملات العقارية.

ولذلك فإن الشهر العقاري لا يمثل مجرد إجراء شكلي، وإنما يُعد وسيلة قانونية لضمان حماية الملكية العقارية وتحديد أصحاب الحقوق عليها بصورة دقيقة وواضحة.

1- مفهوم الشهر العقاري

يُعرف الشهر العقاري بأنه إجراء رسمي يتم في مكتب التسجيل العقاري، يهدف إلى الإعلان القانوني عن التصرفات العقارية لضمان الأمان القانوني للأطراف، وحماية الحقوق المترتبة عن العقار[1].

[1]- الطاهر زموري، القانون المدني الجزائري – العقود والتصرفات العقارية، ص. 145.

2- وظيفة الشهر العقاري في حماية المتعاقدين

يلعب الشهر دور الوسيط القانوني الذي يثبت التصرفات العقارية رسميًا، ما يضمن للمتعاقدين حقوقهم أمام الغير ويجنب النزاعات القانونية المتعلقة بالملكية[1].

3- أثر الشهر العقاري على الغير

بمجرد تسجيل العقد في الشهر العقاري، يصبح التصرف معترفًا به ضد جميع الغير، فلا يمكن لأي طرف ثالث أن ينكر انتقال الملكية[2].

ثانيًا: أثر الشهر العقاري في إثبات الملكية

تعتبر إثبات الملكية العقارية من أهم المسائل القانونية التي حظيت باهتمام المشرّع، نظرًا لما تثيره العقارات من منازعات وما تمثله من قيمة اقتصادية واجتماعية كبيرة. ولتحقيق الاستقرار في المعاملات العقارية وتوفير الحماية القانونية للمالكين، اعتمد المشرّع نظام الشهر العقاري باعتباره وسيلة رسمية لإعلان الحقوق العينية العقارية وإثباتها. فبفضل هذا النظام أصبحت السجلات العقارية المرجع الأساسي لتحديد المالك الحقيقي للعقار وبيان مختلف التصرفات والحقوق المرتبطة به.

1- قوة الإثبات للشهر العقاري

التسجيل في الشهر العقاري يمنح للعقد صفة الإثبات الرسمي، حيث يُعتبر سندًا قانونيًا يمكن الرجوع إليه أمام المحاكم لإثبات انتقال الملكية[3].

2- الإثبات أمام القضاء

بفضل الشهر العقاري، يصبح العقد مسجلاً رسميًا، ما يسهل على صاحب الحق إقامة دعوى استرداد الملكية أو حماية حقوقه في حال النزاع[4].

---

[1]- محمد شرفي، الملكية العقارية والتحولات القانونية، ص. 112.

[2]- عبد القادر بوخريص، الحقوق العينية في القانون الجزائري، ص. 98.

[3]- أحمد بلقاسم، القانون المدني – حقوق الملكية، ص. 203.

[4]- الطاهر زموري، القانون المدني الجزائري – العقود والتصرفات العقارية، ص. 150.

3- الحد من التلاعب والتزوير

التسجيل يقلل من مخاطر تزوير العقود أو الادعاءات الباطلة حول الملكية، إذ كل عقد مسجل هو ملزم قانونيًا ويُحتفظ به في السجلات الرسمية[1].

ثالثًا: أثر الشهر العقاري في اكتساب الملكية مقابل الغير

يعتبر أثر الشهر العقاري في اكتساب الملكية مقابل الغير وسيلة قانونية أساسية لضمان استقرار المعاملات العقارية وحماية الحقوق العينية العقارية، إذ لا يقتصر أثره على إثبات التصرفات العقارية فحسب، بل يمتد إلى جعل هذه التصرفات نافذة وملزمة في مواجهة الغير. فالأصل أن انتقال الملكية بين أطراف العقد يتم باتفاق الإرادتين متى استوفى العقد أركانه وشروطه القانونية، غير أن الاحتجاج بهذا الحق تجاه الغير لا يتحقق إلا بعد شهر التصرف وفقاً للقواعد المنظمة للشهر العقاري.

ويقصد بالغير كل شخص لم يكن طرفاً في التصرف القانوني ويرغب في التمسك بحق متعارض مع الحق محل التصرف، كالمشتري الثاني أو الدائن المرتهن أو الحاجز على العقار. ولهذا فإن المشرع اشترط إشهار التصرفات العقارية حتى تكون نافذة في مواجهة هؤلاء، وذلك حماية للثقة والائتمان العقاري ومنعاً لتعدد التصرفات على العقار الواحد.

ويترتب على الشهر العقاري اكتساب المالك لحق الاحتجاج بملكيته في مواجهة الكافة، بحيث يصبح صاحب الحق المشهر أولى بالحماية القانونية من غيره، ولو كان تاريخ تصرفه لاحقاً لتصرف غير مشهر.

فالعبرة في نظام الشهر العيني ليست بتاريخ إبرام التصرف وإنما بتاريخ شهره، لأن الشهر هو الذي يضفي على الحق العيني وجوده القانوني الكامل تجاه الغير.

[1]- عبد القادر بوخريص، المرجع السابق ، ص. 102.

1- إشهار التصرف العقاري للعموم

بمجرد القيام بالشهر، يصبح التصرف معلنًا للعموم، ما يمنح الغير علمًا رسميًا بانتقال الملكية ويحول دون أي ادعاءات لاحقة[1].

2- التأثير على الحقوق المتنافسة

أي حق آخر يثار بعد التسجيل يكون خاضعًا للأثر القانوني للشهر، مما يمنح الأولوية لصاحب العقد المسجل[2].

3- القوة القانونية ضد الغير

الشهر يجعل العقد معترفًا به قانونيًا ضد الجميع، فحتى إذا لم يكن الغير طرفًا في العقد، فإن تسجيله يجعله ملزمًا بالاعتراف بالملكية المكتسبة[3].

الفرع الثاني: مركز المشتري القانوني قبل وبعد الشهر

يعد الشهر العقاري من أهم الوسائل القانونية التي اعتمدها المشرع لضمان استقرار المعاملات العقارية وحماية الحقوق الواردة على العقار، إذ لا يقتصر دوره على مجرد إثبات التصرفات القانونية، بل يمتد إلى تحديد المركز القانوني للأطراف المتعاقدة، وعلى وجه الخصوص المشتري. فبمجرد إبرام عقد بيع العقار يكتسب المشتري حقوقًا شخصية تجاه البائع تخوله المطالبة بتنفيذ التزاماته ونقل الملكية إليه، غير أن هذا المركز يظل غير مكتمل الأثر في مواجهة الغير ما لم يتم شهر العقد وفق الإجراءات القانونية المقررة.

ويترتب على ذلك التمييز بين مرحلتين أساسيتين في المركز القانوني للمشتري؛ مرحلة ما قبل الشهر حيث يقتصر حقه على رابطة تعاقدية شخصية بينه وبين البائع، ومرحلة ما بعد الشهر التي يتحول فيها هذا الحق إلى حق عيني نافذ في مواجهة الكافة، بما يضمن للمشتري الحماية القانونية الكاملة ويمنع الغير من منازعته في ملكيته للعقار. ومن ثمّ فإن دراسة مركز

[1]- محمد شرفي، المرجع السابق ، ص. 115.

[2]- أحمد بلقاسم، المرجع السابق ، ص. 210.

[3]- الطاهر زموري، المرجع السابق ، ص. 150.

المشتري قبل وبعد الشهر تبرز الأهمية العملية والقانونية للشهر العقاري باعتباره الأداة الأساسية لتحقيق العلنية العقارية واستقرار الملكية العقارية.

أولًا: مركز المشتري قبل الشهر العقاري

يُعدّ الشهر العقاري في التشريع الجزائري إجراءً جوهريًا لنقل الملكية العقارية وترتيب آثارها القانونية. فقبل إتمام عملية الشهر بالمحافظة العقارية، لا يكتسب المشتري صفة المالك للعقار، حتى ولو أُبرم عقد البيع في الشكل الرسمي واستوفى جميع أركانه القانونية.

ويترتب على ذلك أن مركز المشتري قبل الشهر يظل مركزًا شخصيًا ناشئًا عن عقد البيع، يخول له مطالبة البائع بتنفيذ التزاماته وإتمام إجراءات الإشهار، دون أن يرتب له حقًا عينيًا على العقار محل البيع. ويهدف هذا التنظيم إلى تحقيق استقرار المعاملات العقارية وحماية الغير من التصرفات الخفية وضمان علانية الحقوق العقارية.

وقد أكد المشرع الجزائري هذا المبدأ في المادة 793 من القانون المدني التي تنص على أنه:

"لا تنقل الملكية والحقوق العينية الأخرى في العقار سواء كان ذلك بين المتعاقدين أم في حق الغير إلا إذا روعيت الإجراءات التي ينص عليها القانون وبالأخص القوانين التي تدير مصلحة شهر العقار."

وكما نصت المادة 16 من الأمر رقم 75-74 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري على أن الحقوق العينية العقارية لا يكون لها أثر إلا من تاريخ شهرها بالمحافظة العقارية، مما يجعل الشهر شرطًا منشئًا وناقلًا للملكية العقارية[1]

1- حق الملكية قبل الشهر

قبل تسجيل العقد في الشهر العقاري، يكتسب المشتري الملكية بينه وبين البائع فقط، ويكون هذا الحق غير مؤثر ضد الغير، أي أنه لا يمكن إلزام الأطراف الثالثة بهذا الحق.

[1]- المادة 16 من الأمر رقم 75-74 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقار

2- مخاطر عدم التسجيل

إذا لم يقم المشتري بالشهر، فإن الملكية تبقى ضعيفة أمام الغير، وقد يتعرض للخصومة أو النزاع مع أطراف أخرى ادعت ملكية العقار قبل تسجيل العقد[1].

3- الإثبات القانوني قبل الشهر

قبل التسجيل، العقد لا يمنح المشتري قوة إثبات رسمية كاملة أمام القضاء ضد الغير، ويقتصر حقه على إثبات العلاقة التعاقدية بينه وبين البائع فقط[2].

ثانيًا: مركز المشتري بعد الشهر العقاري

ويختلف المركز القانوني للمشتري بعد إتمام إجراءات الشهر العقاري عن مركزه قبل الشهر اختلافًا جوهريًا، إذ يتحول من مجرد دائن شخصي للبائع إلى مالك قانوني للعقار يتمتع بكافة السلطات التي يخولها حق الملكية. فالشهر العقاري في التشريع الجزائري لا يقتصر على كونه وسيلة للإشهار أو الإعلام، وإنما يعد شرطًا أساسيًا وركنًا لازمًا لانتقال الملكية العقارية وترتيب آثارها القانونية في مواجهة المتعاقدين والغير على حد سواء.

وقد كرس المشرع الجزائري هذا المبدأ بموجب المادة 793 من القانون المدني التي تنص على أنه: "**لا تنقل الملكية والحقوق العينية الأخرى في العقار سواء كان ذلك بين المتعاقدين أم في حق الغير إلا إذا روعيت الإجراءات التي ينص عليها القانون وبالأخص القوانين التي تدير مصلحة شهر العقار**

وكما نصت المادة 15 من الأمر رقم 75-74 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري على أن كل حق للملكية أو حق عيني عقاري لا وجود له بالنسبة للغير إلا من تاريخ شهره في مجموعة البطاقات العقارية

[1]- عبد القادر بوخريص، المرجع السابق ، ص. 110.

[2]- محمد شرفي، المرجع السابق ، ص. 120.

وبمجرد إتمام الشهر العقاري يكتسب المشتري حق الملكية بصفة نهائية، ويصبح له حق الاستعمال والاستغلال والتصرف في العقار وفقًا لأحكام المادة 674 من القانون المدني الجزائري التي عرفت الملكية بأنها حق التمتع والتصرف في الأشياء بشرط عدم استعمالها استعمالًا تحظره القوانين والأنظمة.

وكما يترتب على الشهر العقاري تمكين المشتري من الاحتجاج بحقه في مواجهة الكافة، فلا يجوز للغير الادعاء بملكية العقار أو التمسك بحقوق غير مشهرة تتعارض مع حقه، وذلك تطبيقًا لمبدأ الأثر المنشئ للشهر العقاري. ومن ثم يصبح المشتري محميًا قانونًا ضد أي تصرف لاحق يصدر من البائع على العقار نفسه، إذ إن الملكية تكون قد انتقلت إليه انتقالًا نهائيًا وثابتًا بالسجل العقاري.

2- انتقال الملكية للغير

بعد إجراء الشهر، يصبح للمشتري ملكية مكتسبة رسميًا وموثقة، معتبرة ضد جميع الغير، ويصبح العقد رسميًا ونافذًا قانونيًا[1].

3- الحماية القانونية بعد الشهر

الشهر يمنح المشتري حماية كاملة أمام النزاعات، إذ أن أي دعوى أو ادعاء من الغير يصبح غير مقبول أمام القضاء بسبب تسجيل العقد[2].

4- تعزيز قوة الإثبات

التسجيل يجعل العقد سندًا رسميًا يمكن الرجوع إليه في المحاكم لإثبات الحق، ويحول دون أي تزوير أو ادعاءات كاذبة تتعلق بالعقار[3].

[1]- أحمد بلقاسم، المرجع السابق ، ص. 215.

[2]- الطاهر زموري، المرجع السابق ، ص. 165.

[3]- عبد القادر بوخريص، المرجع السابق ، ص. 115

ثالثًا: المقارنة بين مركز المشتري قبل وبعد الشهر

الشهر العقاري نقطة التحول الأساسية في المركز القانوني للمشتري، إذ يترتب عليه انتقال المشتري من مركز شخصي محدود الأثر إلى مركز عيني كامل يمنحه صفة المالك القانوني للعقار.

ويمكن إبراز أوجه الاختلاف بين المركزين من خلال الجدول الآتي:

الجدول: المقارنة بين مركز المشتري قبل وبعد الشهر العقاري

معيار المقارنة	قبل الشهر العقاري	بعد الشهر العقاري
طبيعة الحق	حق شخصي ناشئ عن عقد البيع	حق عيني أصلي يتمثل في الملكية
صفة المشتري	دائن للبائع يطالبه بتنفيذ التزاماته	مالك قانوني للعقار
انتقال الملكية	لا تنتقل الملكية رغم إبرام العقد	تنتقل الملكية انتقالًا نهائيًا
الاحتجاج بالحق تجاه الغير	لا يمكن الاحتجاج بالملكية في مواجهة الغير	يمكن الاحتجاج بالملكية في مواجهة الكافة
سلطة التصرف في العقار	مقيدة وغير مستقرة قانونًا	كاملة وفق سلطات المالك
الحماية القانونية	حماية شخصية تستند إلى العقد	حماية عينية تستند إلى السجل العقاري
موقف البائع من العقار	يبقى مالكًا قانونيًا إلى غاية الشهر	تزول عنه صفة المالك نهائيًا
القوة الثبوتية	العقد لا يكفي وحده لإثبات الملكية العقارية الشهر	يعد سندًا قانونيًا لإثبات الملكية

من عداد الطالبة

شرح الجدول

يتضح من الجدول أن المشتري قبل الشهر العقاري لا يتمتع إلا بحق شخصي مصدره عقد البيع، مما يمنحه إمكانية مطالبة البائع بإتمام إجراءات نقل الملكية دون أن يصبح مالكًا للعقار. لذلك يبقى حقه غير نافذ في مواجهة الغير ولا يستطيع التمسك بملكيته أمامهم.

أما بعد إتمام الشهر العقاري، فإن المشتري يكتسب حق الملكية بصفة نهائية ويصبح صاحب حق عيني ثابت ومشهر قانونًا، مما يمكنه من استعمال العقار واستغلاله والتصرف فيه، كما يتيح له الاحتجاج بحقه في مواجهة جميع الأشخاص. وتستمد هذه الحماية قوتها من مبدأ العلانية العقارية الذي يجعل الحقوق المشهرة وحدها جديرة بالحماية والاحتجاج.

استنتاج

يُعدّ الشهر العقاري في النظام القانوني الجزائري وسيلةً منشئةً للملكية العقارية وليس مجرد إجراء شكلي، إذ ينتقل المشتري بفضله من مركز قانوني شخصي ضعيف الأثر إلى مركز عيني كامل يضمن له الاستقرار والحماية القانونية في مواجهة البائع والغير. ومن ثمّ يشكل الشهر العقاري الضمانة الأساسية لتحقيق الأمن القانوني واستقرار المعاملات العقارية.

الفارق في قوة الملكية

- قبل الشهر: ملكية محدودة بين الطرفين فقط.
- بعد الشهر: ملكية معترف بها رسميًا ونافذة ضد الجميع[1].

الفارق في الحماية القانونية

- قبل الشهر: حماية جزئية أمام البائع فقط.
- بعد الشهر: حماية كاملة أمام الغير، وتثبيت الملكية رسميًا في السجلات العقارية[2].

الفارق في قوة الإثبات

- قبل الشهر: العقد يعتبر دليلًا شخصيًا بين الطرفين.
- بعد الشهر: العقد يصبح سندًا رسميًا، معترفًا به أمام القضاء ضد كل الأطراف[3].

[1]– محمد شرفي، المرجع السابق ، ص. 125.

[2]– أحمد بلقاسم، المرجع السابق ، ص. 220.

[3]– الطاهر زموري، المرجع السابق ، ص. 170.

المطلب الثاني: المنازعات الناشئة عن التصرف في العقار بالبيع

يعد البيع العقاري من أكثر التصرفات القانونية التي تثير اهتمام الفقه والقضاء، نظراً لما يترتب عليه من آثار مباشرة على الملكية والحقوق العينية للأطراف المتعاقدة. ورغم أن البيع يهدف إلى نقل الملكية وإبرام علاقة تعاقدية واضحة بين البائع والمشتري، إلا أنه قد يثير منازعات عديدة تنشأ من اختلاف فهم الأطراف لشروط العقد، أو نتيجة لعدم التزام أحدهما بالواجبات القانونية المقررة[1].

تتعدد أسباب هذه المنازعات بين الشكلية والمادية، فقد تنشأ من عدم صحة العقد لوجود عيب في التراضي أو في الشكل القانوني للبيع، أو من قصور في وصف العقار أو تحديد ثمنه، أو من عدم تنفيذ الالتزامات التعاقدية، مثل تأخر التسليم أو الإخلال بضمانات البائع. كما يمكن أن تكون هذه المنازعات مرتبطة بوجود نزاع على الملكية نفسها، أو على حقوق الغير المرتبطة بالعقار، كالرهن أو الانتفاع[2].

وبذلك، يصبح فهم طبيعة هذه المنازعات وأسبابها القانونية ضرورياً لكل من الفقهاء والممارسين القضائيين، بهدف إيجاد الحلول القانونية المناسبة للحفاظ على حقوق الأطراف وضمان الاستقرار العقاري والتجاري. ويكمن الدور الأساسي للقانون المدني والقضاء في تحديد آليات تسوية هذه النزاعات، سواء عن طريق القضاء أو طرق التسوية الودية كالوساطة والتحكيم[3].

[1]– الحطاب، محمد، القانون المدني الجزائري – عقود الملكية العقارية، دار الثقافة القانونية، الجزائر، 2018، ص 215–223.

[2]– بوجمعة، عبد القادر، النزاعات العقارية في التشريع الجزائري، دار البشير، الجزائر، 2020، ص 142–150.

[3]– شارف، نوال، البيع العقاري وأثره في الملكية، مجلة العلوم القانونية والاقتصادية، العدد 12، جامعة الجزائر، 2019، ص 55–62.

الفرع الأول: منازعات صحة عقد البيع العقاري

يعد عقد البيع العقاري من أهم التصرفات القانونية الناقلة للملكية، لما يترتب عليه من آثار قانونية واقتصادية تمس حقوق الأفراد واستقرار المعاملات العقارية. غير أن صحة هذا العقد قد تكون محل نزاع بين الأطراف أو الغير، خاصة عند الإخلال بالشروط الموضوعية أو الشكلية التي يتطلبها القانون لانعقاده وإنتاج آثاره القانونية. وتثور منازعات صحة عقد البيع العقاري عندما يُدفع ببطلان العقد أو قابليته للإبطال بسبب عيب في الرضا، أو نقص في الأهلية، أو عدم مشروعية المحل أو السبب، أو لعدم احترام الشكلية الرسمية المفروضة قانوناً في التصرفات العقارية.

أولاً: أسباب بطلان عقد البيع العقاري

يخضع عقد البيع العقاري، شأنه شأن سائر العقود، لمجموعة من الشروط القانونية التي يجب توافرها حتى يكون صحيحاً ومنتجاً لآثاره القانونية. فإذا تخلف أحد أركان العقد أو شروط صحته، أمكن الطعن فيه بالبطلان أو الإبطال بحسب طبيعة العيب الذي شابه. وتزداد أهمية هذه المسألة في مجال البيوع العقارية نظراً لخطورة الآثار المترتبة على انتقال الملكية العقارية وما تستوجبه من استقرار وأمن قانونيين في المعاملات.

وتتنوع أسباب بطلان عقد البيع العقاري بين أسباب موضوعية تتعلق بالرضا والأهلية والمحل والسبب، وأسباب شكلية ترتبط بعدم احترام الإجراءات التي فرضها المشرع، وعلى رأسها الرسمية في تحرير العقد. ويترتب على ثبوت أحد هذه الأسباب زوال الأثر القانوني للعقد واعتباره كأن لم يكن، مع إعادة الأطراف إلى الحالة التي كانوا عليها قبل إبرامه، وذلك حمايةً لمبدأ المشروعية وضماناً لسلامة التصرفات العقارية.

1- عدم صحة التراضي

يشترط القانون المدني الجزائري أن يكون التراضي بين البائع والمشتري خالياً من أي إكراه أو غش أو خداع. وإذا ثبت أن أحد الطرفين أُجبر على توقيع العقد، أو تعرض للخداع، فإن العقد يعد باطلاً[1].

مثال: إذا أخفى البائع عيباً أساسياً في العقار عن المشتري، فإن العقد يكون معرضاً للبطلان.

2- قصور الأهلية القانونية

يقتضي القانون أن يكون الأطراف أهلين للتصرف. فإذا كان أحد الطرفين قاصراً أو فاقد الأهلية، كان العقد باطلاً أو قابل للطعن[2].

3- انعدام سبب العقد أو مخالفة النظام العام

لا يجوز أن يكون العقد بلا سبب مشروع أو مخالفاً للنظام العام، مثل البيع لغرض غير مشروع أو لإلحاق الضرر بالغير[3].

ثانياً: أسباب قابلية عقد البيع للطعن

4- العيوب الشكلية

يشترط القانون المدني الجزائري وجود شكل معين لعقد البيع العقاري، مثل التوثيق بالشهر العقاري، وتسجيل العقد كتابةً.

- عدم احترام هذه الشروط قد يجعل العقد قابل للطعن، دون أن يكون باطلاً.
- خطأ في تحديد الثمن أو وصف العقار
- إذا كان هناك خطأ جوهري في تحديد الثمن أو وصف العقار، يمكن للطرف المتضرر الطعن في العقد.

---

[1]- الحطاب، محمد، القانون المدني الجزائري – عقود الملكية العقارية، دار الثقافة القانونية، الجزائر، 2018، ص 120-123.

[2]- بوجمعة، عبد القادر، النزاعات العقارية في التشريع الجزائري، دار البشير، الجزائر، 2020، ص 85-88.

[3]- شارف، نوال، البيع العقاري وأثره في الملكية، مجلة العلوم القانونية والاقتصادية، العدد 12، جامعة الجزائر، 2019، ص 58-60.

5- الغش أو التدليس

أي قيام أحد الأطراف بإخفاء معلومات جوهرية أو تقديم معلومات خاطئة يُعد سبباً للطعن في العقد[1].

ثالثاً: آثار بطلان أو الطعن في عقد البيع العقاري

رجوع الأطراف إلى الحالة السابقة

إذا بطل العقد، تُرجع الملكية والأموال إلى وضعها الأصلي كما لو لم يتم البيع، ويُلزم كل طرف برد ما تسلمه من الطرف الآخر[2].

1- التعويض عن الأضرار

في بعض الحالات، يكون البائع أو المشتري ملزماً بتعويض الطرف الآخر عن الأضرار الناتجة عن العقد الباطل أو القابل للطعن[3].

تأثير بطلان العقد على حقوق الغير

بطلان عقد البيع لا يضر بحقوق الغير المكتسبة بحسن نية، خصوصاً إذا تم تسجيل العقد في الشهر العقاري[4]

[1]- شارف، نوال، المرجع السابق، ص 61-63.

[2]- الحطاب، محمد، المرجع السابق، ص 135-137.

[3]- بوجمعة، عبد القادر، المرجع السابق، ص 95-97.

[4]- شارف، نوال، المرجع السابق، ص 64-66.

الفرع الثاني: دور القضاء في حماية الملكية العقارية

يُعدّ القضاء الضامن الأساسي لحماية حق الملكية العقارية، إذ يتولى الفصل في المنازعات التي تثور بشأن العقارات والحقوق العينية العقارية، ويعمل على تطبيق القواعد القانونية المنظمة للملكية بما يحقق الاستقرار والأمن القانوني في المعاملات العقارية. وقد ازدادت أهمية الدور القضائي في المجال العقاري بسبب تنامي المنازعات المرتبطة بالبيع العقاري والشهر العقاري والحيازة والحقوق العينية المختلفة، الأمر الذي جعل القضاء وسيلة فعالة لحماية الحقوق المكتسبة ومنع الاعتداء عليها. كما يساهم القضاء في تفسير النصوص القانونية العقارية وتوحيد تطبيقها بما يضمن حماية الملكية الخاصة وتحقيق العدالة بين المتقاضين[1].

أولاً: الفصل في المنازعات المتعلقة بالملكية العقارية

يتجسد الدور الأساسي للقضاء في النظر والفصل في النزاعات التي تتعلق بإثبات الملكية العقارية أو انتقالها أو انقضائها، سواء تعلق الأمر بدعاوى الاستحقاق أو المنازعات الناشئة عن عقود التصرف في العقارات[2].

ويقوم القاضي بفحص الأدلة والوثائق العقارية، وخاصة السندات الرسمية المشهرة، للوصول إلى صاحب الحق الحقيقي وإصدار الأحكام الكفيلة بحماية الملكية.

ثانياً: حماية الحيازة والحقوق العينية العقارية

لا تقتصر مهمة القضاء على حماية الملكية في حد ذاتها، بل تمتد إلى حماية الحيازة القانونية والحقوق العينية المتفرعة عن الملكية، كحق الانتفاع وحق الارتفاق وحق الاستعمال[3]..

[1]– حمدي باشا عمر، حماية الملكية العقارية الخاصة، دار هومة، الجزائر، 2014، ص 15–16.

[2]– بن بادة عبد الحفيظ، الوجيز في القانون العقاري الجزائري، دار هومة، الجزائر، 2017، ص 188.

[3]– محمد حسين منصور، الحقوق العينية الأصلية، منشأة المعارف، الإسكندرية، 2009، ص 242.

ولذلك خول المشرع للقضاء سلطة الفصل في دعاوى الحيازة وإعادة الحال إلى ما كان عليه عند وقوع الاعتداء، حفاظاً على الاستقرار والأمن الاجتماعي ومنع الأفراد من اقتضاء حقوقهم بأنفسهم. [1].

المرجع:

حمدي باشا عمر، القضاء العقاري في ضوء أحدث القرارات الصادرة عن المحكمة العليا، دار هومة، الجزائر، 2016، ص 37-39.

ثالثاً: تكريس الأمن العقاري واستقرار المعاملات

يلعب القضاء دوراً مهماً في تدعيم الأمن العقاري من خلال مراقبة مدى احترام الإجراءات القانونية المتعلقة بالشهر العقاري والتصرفات الواردة على العقارات، كما يضمن استقرار المعاملات بحماية حقوق المتعاملين حسني النية وتنفيذ الأحكام القضائية المتعلقة بالعقار. ويسهم الاجتهاد القضائي في سد النقائص التشريعية وتوضيح الأحكام القانونية الغامضة، الأمر الذي يعزز الثقة في المعاملات العقارية ويحقق الاستقرار القانوني.

استنتاج:

وقد يتضح أن القضاء يشكل الركيزة الأساسية في حماية الملكية العقارية، من خلال الفصل في المنازعات العقارية، وحماية الحيازة والحقوق العينية، وتكريس الأمن العقاري واستقرار المعاملات. وبذلك يساهم في ضمان احترام حق الملكية باعتباره من الحقوق الأساسية التي تحظى بحماية قانونية وقضائية واسعة.

[1]- عبد العزيز سعد، أبحاث تحليلية في قانون التوثيق والشهر العقاري الجزائري، دار هومة، الجزائر، 2018، ص 174-176.

خاتمة الفصل الثاني

من خلال دراسة موضوع اكتساب الملكية العقارية الناتجة عن التصرف بالبيع، يتضح أن عقد البيع يُعدّ من أهم الوسائل القانونية الناقلة للملكية العقارية في التشريع الجزائري، لما له من دور أساسي في تنظيم المعاملات العقارية وتحقيق الاستقرار القانوني بين الأفراد. وقد حرص المشرّع الجزائري على إحاطة هذا التصرف بجملة من الضمانات القانونية التي تكفل حماية حقوق الأطراف وتضمن سلامة انتقال الملكية العقارية.

وقد بيّنت الدراسة أن انتقال الملكية العقارية لا يتحقق بمجرد انعقاد عقد البيع، بل يتطلب احترام شروط موضوعية وشكلية محددة، وعلى رأسها الرسمية والشهر العقاري، باعتبارهما شرطين أساسيين لضمان صحة التصرف واحتجاجه في مواجهة الغير. كما أظهرت الدراسة الدور الهام الذي يؤديه التوثيق والشهر العقاري في تعزيز الثقة في المعاملات العقارية والحد من النزاعات المتعلقة بالملكية.

كما تم التطرق إلى مختلف الآثار القانونية المترتبة عن البيع العقاري، سواء من حيث انتقال الحقوق والالتزامات بين البائع والمشتري، أو من حيث حماية الملكية العقارية وضمان استقرارها. وقد تبيّن كذلك أن المشرّع الجزائري سعى إلى مواكبة التطورات الحديثة من خلال تحديث نظام الشهر العقاري واعتماد الرقمنة لتسهيل الإجراءات وتحقيق مزيد من الشفافية والسرعة في المعاملات ورغم الجهود التشريعية والتنظيمية المبذولة، لا تزال بعض الإشكالات العملية قائمة، خاصة فيما يتعلق بالعقود العرفية وتعقيد بعض الإجراءات الإدارية، الأمر الذي يؤثر أحياناً على استقرار المعاملات العقارية ويؤدي إلى كثرة المنازعات القضائية.

وعليه، يمكن القول إن اكتساب الملكية العقارية الناتجة عن التصرف بالبيع يمثل نظاماً قانونياً متكاملاً يهدف إلى تحقيق الأمن العقاري وحماية الحقوق العينية، غير أن فعاليته تظل مرتبطة بمدى احترام الإجراءات القانونية وتطوير آليات التوثيق والشهر العقاري بما ينسجم مع متطلبات التطور القانوني والاقتصادي الحديث.

خاتمة

الخاتمة العامة

في ختام هذه الدراسة المتعلقة بالتصرف في العقار بالبيع واكتساب الملكية العقارية، يتضح أن العقار يُعدّ من أهم الأموال التي أولى لها المشرّع الجزائري حماية قانونية خاصة، نظراً لما يمثله من قيمة اقتصادية واجتماعية وقانونية. ولذلك عمل المشرّع على تنظيم مختلف التصرفات الواردة عليه، خاصة عقد البيع باعتباره من أكثر التصرفات تداولاً، مع وضع جملة من الشروط والإجراءات القانونية التي تهدف إلى حماية الحقوق وتحقيق استقرار المعاملات العقارية.

وقد أظهرت الدراسة أن انتقال الملكية العقارية في التشريع الجزائري لا يكتمل إلا بتوافر الرسمية والشهر العقاري، باعتبارهما ضمانتين أساسيتين لتحقيق الأمن العقاري ومنع النزاعات المتعلقة بالملكية. كما بيّنت الدراسة أن المشرّع الجزائري سعى إلى تطوير المنظومة العقارية من خلال تحديث آليات التوثيق واعتماد الرقمنة في تسيير السجلات العقارية، بهدف تعزيز الشفافية والسرعة في إنجاز المعاملات.

ورغم ذلك، ما تزال هناك بعض الإشكالات العملية والقانونية التي تعيق استقرار التصرفات العقارية، خاصة ما يتعلق باستمرار التعامل بالعقود العرفية، وتعقيد بعض الإجراءات الإدارية، وكثرة المنازعات المرتبطة بإثبات الملكية والشهر العقاري، الأمر الذي يستوجب المزيد من الإصلاحات القانونية والتنظيمية لتحقيق حماية أكبر للملكية العقارية.

النتائج

من خلال هذه الدراسة تم التوصل إلى مجموعة من النتائج، أهمها:

- يُعتبر البيع من أهم التصرفات القانونية الناقلة للملكية العقارية في التشريع الجزائري.
- لا تنتقل الملكية العقارية إلا بتوافر الرسمية والشهر العقاري وفقاً للنصوص القانونية المعمول بها.

- ساهم نظام الشهر العقاري في تعزيز استقرار المعاملات وحماية الحقوق العينية العقارية.
- ما تزال العقود العرفية تشكل سبباً رئيسياً في نشوء النزاعات العقارية.
- أدى التطور التكنولوجي والرقمنة إلى تحسين تسيير المعاملات العقارية وتسهيل إجراءات التوثيق والشهر.
- توجد بعض الصعوبات العملية المرتبطة بالإجراءات الإدارية وتعقيد بعض المعاملات العقارية.

التوصيات

بناءً على النتائج المتوصل إليها، يمكن تقديم مجموعة من التوصيات تتمثل فيما يلي:

- ضرورة تعزيز التوعية القانونية بأهمية الرسمية والشهر العقاري في حماية الملكية العقارية.
- تشديد الرقابة على المعاملات العقارية غير الرسمية للحد من النزاعات المتعلقة بالعقار.
- تبسيط الإجراءات الإدارية المتعلقة بالتوثيق والشهر العقاري لتسهيل انتقال الملكية.
- مواصلة تحديث ورقمنة السجلات العقارية بما يضمن السرعة والشفافية في المعاملات.
- تعزيز التنسيق بين الجهات المختصة، كالموثقين والمحافظات العقارية والجهات القضائية، لضمان حماية أفضل للحقوق العقارية.
- مراجعة بعض النصوص القانونية المتعلقة بالعقار بما يتماشى مع التطورات الاقتصادية والتكنولوجية الحديثة.
- تشجيع الدراسات والأبحاث القانونية المتخصصة في المجال العقاري لإيجاد حلول فعالة للإشكالات العملية المطروحة.

قائمة المراجع

قائمة المراجع

الكتب

- 2004
- بلحاج العربي، الوجيز في شرح القانون المدني الجزائري – الحقوق العينية، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر
- بلعربي، محمد، البيع العقاري وأثره في الملكية، مطبعة النجاح، الجزائر، 2015
- بن يحي، عبد القادر، القانون المدني – العقود والتصرفات العقارية، دار الفكر الجامعي، الجزائر، 2018
- بوجمعة، عبد القادر، النزاعات العقارية في التشريع الجزائري، دار البشير، الجزائر، 2020
- بوجمعة، عبد القادر، النزاعات العقارية في التشريع الجزائري، دار البشير، الجزائر، 2020
- بوعلام محمد، القانون المدني: البيع والعقود العينية، الجزائر: جامعة الجزائر، 2020
- حسين عبد القادر، الملكية العقارية في القانون المدني الجزائري، الجزائر: دار الثقافة، 2018،
- الحطاب، محمد، القانون المدني الجزائري – عقود الملكية العقارية، دار الثقافة القانونية، الجزائر، 2018
- حمدي باشا عمر، نقل الملكية العقارية في ضوء أحدث التشريعات في الجزائر، دار هومة، الجزائر
- حمدي باشا عمر، نقل الملكية العقارية في ضوء أحدث التشريعات في الجزائر، دار هومة، الجزائر
- سليمان مرقس، شرح القانون المدني – العقود المسماة، دار الكتب القانونية،

- سي يوسف زهية حورية، الوجيز في عقد البيع، دار الأمل للطباعة والنشر والتوزيع، تيزي وزو (الجزائر)، طبعة 2008
- الطاهر زموري، القانون المدني الجزائري – العقود والتصرفات العقارية
- الطاهر زموري، القانون المدني الجزائري – العقود والتصرفات العقارية
- عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني – حق الملكية، دار النهضة العربية، القاهرة
- عبد الحميد الشواربي، الحقوق العينية في القانون المدني، منشأة المعارف، الإسكندرية، 2002
- عبد الرزاق السنهوري (مرجع معتمد في التشريع المقارن)، الوسيط في شرح القانون المدني ، الحقوق العينية الأصلية، ج 4 ، عقد البيع، دار النهضة العربية، القاهرة ،
- عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني – الحقوق العينية الأصلية، دار النهضة العربية
- عبد القادر بوخريص، الحقوق العينية في القانون الجزائري
- علي علي سليمان، النظرية العامة للالتزام، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر 2010
- علي فيلالي، الالتزامات – النظرية العامة والعقد، موفم للنشر، الجزائر، 2013
- علي فيلالي، الحقوق العينية الأصلية في القانون المدني الجزائري، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر
- علي فيلالي، الحقوق العينية، موفم للنشر،جامعة الدكتور يحي فارس ، المدية، الجزائر، 2011
- علي فيلالي، شرح القانون المدني الجزائري – العقود الخاصة ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر
- علي هادي العبيدي، العقود المسماة البيع والإيجار وقانون المالكين والمستأجرين وفقا لآخر التعديلات، الطبعة الأولى، دار الثقافة للنشر والتوزيع، الأردن ، 2005

- عمر زودة، النظام القانوني للعقار في الجزائر، دار هومة، الجزائر، 2012
- عمر زودة، النظام القانوني للعقار في الجزائر، دار هومة، الجزائر، 2012
- محمد حسنين، الوجيز في شرح القانون المدني الجزائري – الحقوق العينية، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2009
- محمد حسين منصور، الحقوق العينية الأصلية، دار الجامعة الجديدة، الإسكندرية
- محمد حسين منصور، الحقوق العينية الأصلية، دار الجامعة الجديدة، الإسكندرية
- محمد حسين منصور، الحقوق العينية الأصلية، دار الجامعة الجديدة، الإسكندرية
- محمد شرفي، الملكية العقارية والتحولات القانونية
- محمد صبري السعدي، الواضح في شرح القانون المدني الجزائري – الحقوق العينية الأصلية، دار الهدى، الجزائر،
- نبيل إبراهيم سعد، الحقوق العينية الأصلية في القانون المدني، دار الجامعة الجديدة
- هدى عبد الله دروس في القانون المدني، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، لبنان، الطبعة الأولى،2008

المذكرات

المجالات

- الحسين بن الشيخ أث ملويا، المنتقى في عقد البيع دراسة فقهية، قانونية وقضائية، نصوص للمطالعة، أعمال تطبيقية، دار هومة للطباعة والنشر، طبعة 2005
- درويش، فؤاد، الوسائل القانونية لحماية المشتري في العقود العقارية، مجلة الحقوق الجزائرية، عدد 34، 2016
- شارف، نوال، البيع العقاري وأثره في الملكية، مجلة العلوم القانونية والاقتصادية، العدد 12، جامعة الجزائر، 2019.
- – شارف، نوال، البيع العقاري وأثره في الملكية، مجلة العلوم القانونية والاقتصادية، العدد 12، جامعة الجزائر، 2019

- شكيب محمود، التسجيل العقاري وأثره على حماية الملكية، وهران: دار البحوث القانونية، 2019.

القوانين

القانون المداني الجزائري

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

الأمر رقم 74- 75 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري ، ج ر عدد 92

المرسوم 76/63 المؤرخ في 25 مارس 1976 المتعلق بتأسيس السجل العقاري ، ج ر عدد 30 المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي 93/123 المؤرخ في 19 ماي 1993 ، ج ر عدد 34.

الأمر 75-58 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975، المعدل والمتمم،

الأمر 75-74 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري

الأمر رقم 75-58 المتضمن القانون المدني الجزائري، المعدل والمتمم، المادة 324 مكرر 1.

[1]- الأمر رقم 75-74 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري.

[1]- الأمر رقم 75-58 المؤرخ في 20 رمضان 1395 والموافق لـ 26 سبتمبر 1975 والمتضمن القانون المدني الجزائري المعدل والمتمم

- قانون رقم 04-02 مؤرخ في 14 فبراير 2004، القانون المدني الجزائري، الفصل 550 وما بعده، ص. 120-125

الفهرس

إهداء

الشكر

مقدمة..... 01

الفصل الأول: الإطار المفاهيمي والقانوني للتصرف في العقار بالبيع.....10

المبحث الأول: ماهية العقار والتصرف فيه.....12

المطلب الأول: مفهوم العقار وأنواعه في التشريع الجزائري 13

الفرع الأول: تعريف العقار وتمييزه عن المنقول 13

الفرع الثاني: أنواع العقار (بطبيعته، بالتخصيص، بحسب المحل).....15

المطلب الثاني: مفهوم التصرف القانوني في العقار 17

الفرع الأول: التصرفات القانونية الواردة على العقار 18

الفرع الثاني: خصائص التصرف العقاري وأهميته القانونية.....20

المبحث الثاني: البيع كتصرف قانوني ناقل للملكية العقارية 22

المطلب الأول: مفهوم عقد البيع العقاري وأركانه 23

الفرع الأول: تعريف عقد البيع العقاري وتمييزه عن غيره.....24

الفرع الثاني: أركان عقد البيع العقاري (التراضي، المحل، السبب) 26

المطلب الثاني: شروط صحة عقد البيع العقاري.....36

الفرع الأول: الشكلية في عقد البيع العقاري (الرسمية والتسجيل).....37

الفرع الثاني: القيود القانونية الواردة على بيع العقار 39

خاتمة الفصل الاول 47

الفصل الثاني: اكتساب الملكية العقارية الناتجة عن التصرف بالبيع 49

المبحث الأول: طرق اكتساب الملكية العقارية في التشريع الجزائري..... 50

المطلب الأول: الاكتساب الاتفاقي للملكية العقارية **51**

الفرع الأول: البيع كوسيلة رئيسية لاكتساب الملكية 52

الفرع الثاني: آثار البيع العقاري بين المتعاقدين 56

المطلب الثاني: الاكتساب القانوني للملكية العقارية 59

الفرع الأول: الحيازة والتقادم المكسب 63

الفرع الثاني: التسجيل والشهر العقاري كوسيلة لإثبات الملكية 66

الفرع الثالث: نزع الملكية للمنفعة العامة كوسيلة قانونية لاكتساب الملكية.....69

المبحث الثاني: آثار التصرف بالبيع في اكتساب الملكية العقارية 71

المطلب الأول: انتقال الملكية العقارية وآثاره القانونية 72

الفرع الأول: أثر الشهر العقاري في انتقال الملكية 73

الفرع الثاني: مركز المشتري القانوني قبل وبعد الشهر 76

المطلب الثاني: المنازعات الناشئة عن التصرف في العقار بالبيع.....82

الفرع الأول: منازعات صحة عقد البيع العقاري 83

الفرع الثاني: دور القضاء في حماية الملكية العقارية..... 86

خاتمة الفصل الثاني 88

خاتمة 90

قائمة المراجع.....93

مـلخص مذكرة الماستر

تتناول هذه الدراسة موضوع التصرف في العقار بالبيع واكتساب الملكية العقارية في التشريع الجزائري، باعتباره من المواضيع القانونية المهمة التي ترتبط بحماية الحقوق العينية وتحقيق الاستقرار في المعاملات العقارية. وقد هدفت الدراسة إلى بيان الأحكام القانونية المنظمة لعقد بيع العقار، وشروط صحته، والآثار المترتبة عنه، إضافة إلى توضيح الطرق القانونية لاكتساب الملكية العقارية ودور الرسمية والشهر العقاري في نقل الملكية وحماية المتعاملين.

واعتمدت الدراسة على المنهج الوصفي من خلال عرض المفاهيم والنصوص القانونية المتعلقة بالتصرفات العقارية، والمنهج التحليلي لتحليل مختلف الأحكام القانونية المنظمة للبيع العقاري واكتساب الملكية في القانون الجزائري، مع إبراز أهم الإشكالات العملية والقضائية المرتبطة بها.

وقد توصلت الدراسة إلى أن المشرّع الجزائري شدّد على ضرورة احترام الرسمية والشهر العقاري كشرطين أساسيين لنقل الملكية العقارية، لما لهما من دور في تحقيق الأمن العقاري والحد من النزاعات. كما أظهرت الدراسة أن التطورات الحديثة، خاصة الرقمنة وتحديث السجل العقاري، ساهمت في تحسين تسيير المعاملات العقارية وتعزيز الشفافية، رغم استمرار بعض الصعوبات العملية المرتبطة بالإجراءات الإدارية والعقود العرفية.

وفي ضوء ذلك، خلصت الدراسة إلى ضرورة تعزيز الحماية القانونية للملكية العقارية، وتبسيط الإجراءات المتعلقة بالتوثيق والشهر العقاري، مع مواصلة تحديث المنظومة العقارية بما ينسجم مع التطورات القانونية والتكنولوجية الحديثة.

الكلمات المفتاحية:

1/ التصرف العقاري2/ بيع العقار3/ الملكية العقارية4/ الشهر العقاري

Abstract of The master thesis

This study addresses the topic of real estate disposition through sale and acquisition of real property ownership in Algerian legislation, as it is considered one of the important legal subjects related to the protection of property rights and the stability of real estate transactions. The study aimed to clarify the legal provisions governing real estate sale contracts, their validity conditions, and their legal effects, in addition to explaining the legal methods of acquiring real estate ownership and the role of official documentation and land registration in transferring ownership and protecting contracting parties.

The study relied on the descriptive method by presenting the legal concepts and provisions related to real estate transactions, and on the analytical method by analyzing the legal rules governing real estate sales and ownership acquisition under Algerian law, while highlighting the most important practical and judicial issues related to them.

The study concluded that the Algerian legislator emphasized the necessity of official authentication and land registration as essential conditions for transferring real estate ownership, due to their important role in ensuring legal security and reducing disputes. It also showed that modern developments, especially digitalization and the modernization of land registry systems, contributed to improving the management of real estate transactions and enhancing transparency, despite the persistence of some practical difficulties related to administrative procedures and informal contracts.

Accordingly, the study recommends strengthening the legal protection of real estate ownership, simplifying procedures related to documentation and land registration, and continuing the modernization of the real estate system in line with modern legal and technological developments.

Keywords:

1/ Real Estate Disposition2/ Real Estate Sale3/ Real Property Ownership4/ Land Registration