

انتقال الملكية العقارية بموجب المحررات التوثيقية في ضوء اجتهادات القضاء الجزائري Transfer of real estate ownership by the notarial acts in the Algerian jurisprudence

د/ دلال يزيد

جامعة أبو بكر بلقايد – تلمسان / الجزائر
yazid.tlem13@gmail.com

بشير محمد

جامعة أبو بكر بلقايد – تلمسان / الجزائر
chirmed3647@gmail.com

تاريخ النشر: 2023/07/03

تاريخ القبول: 2023/06/24

تاريخ الإرسال: 2022/04/19

الملخص:

يعترض انتقال الملكية العقارية عدة إشكالات تتخلل النصوص التشريعية، ويهدف هذا العمل إلى بيان دور القضاء في إيجاد حلول لها من خلال الجمع بين مدلول هذه النصوص بدل إعمال المفاضلة بينها، ولم يعتبر القضاء الجنائي المحرر التوثيقي غير المشهر وثيقة عرفية. والراجح في مجال العلاقات التعاقدية أن انتقال الملكية العقارية بموجب المحرر التوثيقي يكون يوم شهر العقد بيد أنه يسري بأثر رجعي إلى زمن إبرامه، والحكم ذاته مقرر بالنسبة لانتقال الملكية بسبب الوفاة حيث تنتقل من تاريخ شهرها في البطاقات العقارية ويسري مفعولها بأثر رجعي إلى تاريخ الوفاة. وتنفحص أعمال القضاء في هذا الخصوص نجد تعارضا قائما بين مبادئه يستوجب العمل على إيجاد تقارب بين فحواها لبلوغ الغاية التي يبتغيها المشرع ألا وهي تعديل صياغة نصوص القانون بما يحقق الانسجام بين مقتضياته.

الكلمات المفتاحية: الملكية، علاقة تعاقدية، موثق، الرسمية، الشهر، التسجيل.

Abstract:

The transfer of real estate ownership opposes several problems which impregnate the legislative texts. This work aims to clarify the role of the judiciary by finding solutions to their by combining the meaning of these texts instead of implementing the comparison between their. The most correct in the field of the contractual relations is that the land transfers through notarial act is done on day of the publication of the act, but it's take effect retroactively at the time of its conclusion. The same disposition as for the transmissions by death, because the property and the other rights in rem are transferred by the fact and from the day of publication to the real estate file and retroactively take effect on the date of the death. By examining the

work of the judiciary in this regard, we find an existing contradiction between its principles that necessitate efforts to find a convergence between their content in order to achieve the purpose sought by the legislator, which is to amend the formulation of the legal texts in order to achieve harmony between its requirements.

Keywords: Property, contractual relationship, notary, authenticity, publicity, registration.

مقدمة:

يعتبر حق الملكية من ضمن الحقوق العينية الأصلية التي اشترط القانون استعمالها على نحو لا تحرمه القوانين والأنظمة، ويقصد بها حق التمتع والتصرف في الأشياء كأصل عام، وأما بخصوص الملكية العقارية كما هو ظاهر من خلال التسمية فهي حسب قانون التوجيه العقاري¹ حق التمتع والتصرف في المال العقاري و/أو الحقوق العينية من أجل استعمال الأملاك وفق طبيعتها أو غرضها.

وقد أسهم القضاء في إيجاد حلول لأهم الإشكالات التي تختلج موضوع الملكية العقارية لنسب الضوء على هذه الأحكام في ظل الممارسة القضائية وبيان ما إذا أفلح القضاء في رفع اللبس الذي يعتري النصوص القانونية في مسألة انتقال الملكية بموجب المحررات التوثيقية أم أن المبادئ الصادرة عنه تحمل أيضا ضمن طياتها غموضا.

وبتحقق المبادئ التي أفصح عنها القضاء الجزائري وموازنة مضامينها مع ما ورد في القوانين سارية المفعول لاسيما ضمن المادة العقارية نجد تعارضا قائما يتطلب العمل على إيجاد تقارب فيما بينها وتضييق الهوة للخروج بالحكم الراجح في المسائل العالقة في هذا الصدد، ففي مجال العلاقات التعاقدية لدينا المادتان 792 و793 من القانون المدني وأما في مجال انتقال الملكية بسبب الوفاة فنجد المادة 15 من الأمر رقم 74-75 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري.

كما يهدف هذا البحث إلى إزالة التعارض القائم بين النصوص القانونية فيما بينها من جهة، وإحداث الانسجام بينها وبين المبادئ التي أفصح عنها القضاء من جهة أخرى، وذلك بتحصيل الأدلة وقياسها مع بعضها البعض لإبراز نقاط الضعف والقوة في صياغة النصوص القانونية وترتيبها ومن ثم تقديم مقترحات تكون موردا معيناً لرجال القانون في ممارسة مهامهم على نحو سليم.

تبعا لما سبق بيانه يُطرح التساؤل حول التاريخ المعبر في انتقال ملكية العقار و/أو الحقوق العينية العقارية هل تنقيد بتاريخ العقد التوثيقي أو بتاريخ الشهر العقاري لقياس الأدعاء؟ كذلك الشأن بالنسبة لانتقال الملكية بسبب الوفاة هل يعتد بتاريخ الوفاة أم بتاريخ الشهر في مجموعة البطاقات العقارية؟ حاصل الإجابة على هذين التساؤلين يقودنا للإجابة على الإشكالية العامة لموضوع الدراسة والتي نسوقها على النحو التالي: إلى أي مدى وفق المشرع الجزائري لإرساء النظام القانوني لانتقال الملكية العقارية بموجب المحررات التوثيقية؟

¹ القانون رقم 25-90 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 المتضمن التوجيه العقاري، جريدة رسمية، العدد 14، بتاريخ 9 رمضان 1413 هـ.

انتقال الملكية العقارية بموجب المحررات التوثيقية في ضوء أعمال القضاء الجزائي

إجابة على هذه الإشكالية تقسم موضوع البحث إلى مبحثين حيث نعالج في المبحث الأول موقف القضاء من تخلف إجراءات إضفاء الحصانة على المحرر التوثيقي ثم نعكف في المبحث الثاني على بيان رأي القضاء بشأن إشكالية انتقال الملكية العقارية بموجب المحرر التوثيقي.

المبحث الأول: موقف القضاء من تخلف إجراءات إضفاء الحصانة على المحرر التوثيقي

لقد أقر القضاء عدة مبادئ بشأن انتقال الملكية العقارية بموجب المحرر التوثيقي وبين طبيعته منذ إنشائه إلى غاية استيفاء الإجراءات المتعلقة بالشكلية، وسوف نقوم بتحصيل مضامين القرارات الصادرة عن المحكمة العليا فيما يتعلق بطبيعة المحرر التوثيقي المتضمن انتقال ملكية عقار و/أو حقوق عينية عقارية لبيان موقف القضاء من تخلف إجراء الشهر ثم نبين موقف القضاء الجنائي من طبيعة المحرر التوثيقي غير المشهر.

المطلب الأول: رأي القضاء حول طبيعة المحرر التوثيقي غير المشهر

نتطرق في هذا المطلب لطبيعة المحرر التوثيقي قبل تسجيله وشهره ثم نبين الآثار القانونية الناشئة عن تخلف إتمام الإجراءات القانونية.

الفرع الأول: طبيعة المحرر التوثيقي قبل تسجيله وشهره

قلنا أنه لإضفاء الرسمية على المحرر التوثيقي يتعين توافر الأشكال التي فرضها القانون (المادة 324) ويتطلب انتقال الملكية ضرورة استكمال إجراء الشهر (المادة 793 من القانون المدني)، وقد ذكر القضاء هذه الشروط في قرار صادر عن المحكمة العليا عام 1990 وبين أن تخلفها يجرّد العقد من الرسمية ويعتبر المحرر عرفياً حيث ورد ضمن مضمون هذا القرار ما يلي: "من المقرر قانوناً أنه يشترط في العقد الرسمي أن يكون محرراً أمام الموثق، محتوى على أصل الملكية مكرس¹ لاتفاق الطرفين - محدد المحل - معين لتسديد المبلغ أمام الموثق، مسجل ومنشور لدى مصالح الشهر العقاري.

ومن المقرر أيضاً أن اللبيف هو عقد عرفي يجرّد أمام الموثق يثبت فيه تصريحات الأطراف والشهود فقط. ومن ثم فإن القضاء بما يخالف هذين المبدأين منعدم الأساس القانوني. و لما كان من الثابت في قضية الحال أن كلا من العقدين المقدمين للمحكمة عرفيين ومن ثم فإن قضاة الموضوع بأخذهم باللبيف واعتباره عقد رسمي دون توفره على الشروط المنصوص عليها قانوناً خرقوا القانون. ومتى كان كذلك استوجب نقض القرار المطعون فيه"². وعليه اعتبر القضاء المحرر التوثيقي الذي لم يسجل ولم يشهر عقداً عرفياً، غير أنه يطرح التساؤل حول الآثار التي يترتبها هذا المحرر إزاء حقوق والتزامات الطرفين.

¹ الصواب "مكرساً لاتفاق الطرفين".

² المحكمة العليا، الغرفة التجارية والبحرية، قرار بتاريخ 473702، ملف رقم 68467، مجلة قضائية، العدد 1، 1992، ص 84.

وقد اعتبر التشريع المصري والتشريع السعودي كما بينا سلفا المحرر التوثيقي سواء كان مسجلا أو غير مسجل محررا رسميا مادام أنه تم على يد موظف عمومي بخلاف ما أفصح عنه القضاء الجزائري أن العقد الذي يتخلف فيه إجراءي التسجيل والشهر هو عقد عرفي ولو تم أمام الموثق، فكيف للقضاء أن يعترف برسمية العقد الذي يحضره موظف أو شخص مكلف بخدمة عامة مع عدم شهره وفي المقابل يجرد العقد من الرسمية إذا حرره موثق ولم يتم إجراء الشهر؟ وتظهر الإجابة على ما تم طرحه في عدة قرارات صادرة عن المحكمة العليا مفادها أن العقود الناقلة للملكية العقارية أو لأي حق عيني عقاري آخر، إضافة إلى الشكل الرسمي، تستلزم الشهر العقاري¹. وبهذا يكون القضاء قد اعترف برسمية العقد قبل شهره. كذلك القرار الصادر عن المحكمة العليا سنة 2014 الذي تفصل في مضمونه في النقطة المالية والذي ورد ضمنه أنه لا يترتب على عدم شهر العقد بطلانه، ومعلوم أن العقد العرفي باطل بطلانا مطلقا ما يؤكد رسمية العقد التوثيقي حال عدم شهره.

الفرع الثاني: الآثار القانونية المترتبة على تخلف إجراء شهر المحرر التوثيقي

ذكرنا أن الشهر هو إجراء يهدف إلى نقل ملكية العقار المبيع غير أنه لا يؤثر على صحة العقد بين أطرافه، وقد اعتبر القضاء العقد على هذا النحو صحيحا حيث ورد ضمن مقتضيات القرار الصادر عن المحكمة العليا عام 2014 ما يأتي: "لا يترتب على عدم شهر العقد بطلانه"². بيد أننا نصطدم بمضمون القرار الصادر عن المحكمة العليا في نفس السنة والذي جاء فيه ما يلي: "عقد بيع العقار، الخالي من ركن الشكل الرسمي، باطل بطلانا مطلقا³ ولا يترتب أي مسؤولية عقدية، يجب على قضاة الموضوع تكييف الوقائع، على أساس المسؤولية التقصيرية لطرفي هذا العقد"⁴.

فقد أكد القضاء ما ورد ضمن النصوص القانونية بشأن الرسمية والأوضاع القانونية وضرورة احترام إرادة الأطراف التي يتطلبها القانون حيث صدر في هذا القبيل قرار عن المحكمة العليا عام 2013⁵ يقضي بما يلي: "لا يتم بيع العقار، إلا بعد إفراغه في الشكل الرسمي، أمام الموثق والتعبير عن الإرادة الحرة، بالتوقيع على العقد الرسمي بعد تسديد الثمن بين يدي الموثق ومراعاة القوانين المنظمة لشهر العقاري. لا يمكن للقاضي الإلزام بإتمام إجراءات البيع، لا تعد مراسلات الطرفين للموثق وقيامه بإجراءات أولية، تعبيرا عن الإرادة في البيع".

¹ المحكمة العليا، الغرفة العقارية، قرار بتاريخ 2008/10/15، ملف رقم 473702، مجلة المحكمة العليا، عدد خاص، الجزء الثالث، 2010، ص 227.

المحكمة العليا، الغرفة العقارية، قرار بتاريخ 2009/11/12، ملف رقم 549408، مجلة المحكمة العليا، عدد خاص، الجزء الثالث، 2010، ص 231.

المحكمة العليا، الغرفة العقارية، قرار بتاريخ 2008/10/15، ملف رقم 491615، مجلة المحكمة العليا، عدد خاص، الجزء الثالث، 2010، ص 240.

² المحكمة العليا، الغرفة العقارية، قرار بتاريخ 2014/06/12، ملف رقم 0861535، مجلة المحكمة العليا، العدد 1، 2015، ص 207.

³ نشير إلى أن المبالغ المدفوعة مقابل رسوم لطابع والتسجيل والشهر العقاري تبقى حقوقا مكتسبة للخزينة لعمومية بعد إبطال العقد التوثيقي قضائيا.

المحكمة العليا، الغرفة العقارية، قرار بتاريخ 2014/01/16، ملف رقم 0809837، مجلة قضائية، العدد 2، 2014، ص 302.

⁴ المحكمة العليا، الغرفة العقارية، قرار بتاريخ 2014/07/10، ملف رقم 0845202، مجلة قضائية، العدد 2، 2014، ص 310.

⁵ المحكمة العليا، الغرفة العقارية، قرار بتاريخ 2013/12/12، ملف رقم 0812732، مجلة قضائية، العدد 1، 2014، ص 350.

انتقال الملكية العقارية بموجب المحررات التوثيقية في ضوء أعمال القضاء الجزائري

فإذا كان العقد غير مشهر فإنه يعتبر صحيحا وأما إذا تخلف فيه الشكل الرسمي فإنه يعتبر عقدا عرفيا حيث نصت المادة 326 مكرر 2 من القانون المدني المعدلة بموجب القانون رقم 88-14 المؤرخ في 3 ماي 1988¹ التي تقضي بما يلي: "يعتبر العقد غير رسمي بسبب عدم كفاءة أو أهلية الضابط العمومي أو انعدام الشكل، كمحرر عرفي إذا كان موقعا من قبل الأطراف"، ومن ثم يكون حكم المحرر التوثيقي البطлан المطلق بمقتضى نص المادة 324 مكرر 1، فمسألة الشهر لها علاقة بنقل الملكية ولا تعتبر من عناصر ترسيم المحرر التوثيقي ومن ثم فإن تخلفها لا يجرده من رسميته، هذا بالنسبة للآثار المتعلقة بأطراف العقد التوثيقي وأما بالنسبة للموثق فإنه يكون قد أخل بواجب من واجباته، وإذا ارتكب الموثق جريمة لها ارتباط بمحرر توثيقي غير مشهر فهل يعتبر هذا الأخير محررا رسميا فنطبق عليه أحكام المواد 214 وما بعدها من قانون العقوبات² أم أنه لا يُعد أن يكون محررا عرفيا فنطبق عليه أحكام المواد 119 وما يليها من ذات القانون؟ وهو الإشكال الذي سنعالجه ضمن النقطة الموالية.

المطلب الثاني: موقف القضاء الجنائي من طبيعة المحرر التوثيقي غير المشهر

ذكرنا أن القضاء كيف عدم تسجيل العقد وشهره بأنه يعتبر عقد عرفي في حق طرفيه ولو أن المسألة تحتاج إلى نظر كما سنبينه، غير أن الغرفة الجنائية توصلت إلى خلاف هذا الحكم، فإذا اقترف الموثق جريمة تزوير واردة على محرر لم يتم شهره فهل يعتبر المحرر رسميا أو عرفيا لتحديد العقوبة المستوجبة في حقه؟ وقد صدر في هذا القيل قرار عن المحكمة العليا نعالج مضمونه في النقطتين الموالتين.

الفرع الأول: رأي القضاء الجنائي في اعتبار المحررات التوثيقية غير المشهرة أوراقا عرفية

نصت المواد 214 وما بعدها من قانون العقوبات على جريمة تزوير المحررات الرسمية أو العمومية ومتى يمكن اعتبارها جنحة أو جناية لتحديد العقوبة المقررة لها. وقد صدر في هذا القيل قرار قضائي عن المحكمة العليا سنة 2008 تضمن ما يلي: "يعد قرارا قضائيا مشوبا بالتناقض ومنعدم الأساس القانوني مستوجبا النقض، قرار غرفة الاتهام المعتبر محررات منجزة من طرف موثقة غير مشهرة، وثائق عرفية"³.

من استقراء مضمون القرار القضائي نلاحظ أن عدم شهر العقد لا يجرده العقد من الرسمية ذلك أن إجراء الشهر لا يعد من ضمن عناصر المحرر الرسمي كما أن محتوى العقد وارد ضمن سجلاته الرسمية، وقد ورد ضمن مقتضيات هذا القرار ما يأتي: (...كما أنها -المقصود غرفة الاتهام- لم توضح الأساس القانوني الذي اعتمدت عليه لما اعتبرت أن عدم شهر المحررات المنجزة من طرف الموثقة تجعل منها وثائق عرفية. وعليه فإن القرار المطعون فيه جاء مشوب⁴ بالتناقض في الأسباب ومنعدم الأساس القانوني ويترتب عن ذلك نقض القرار المطعون فيه

¹ القانون رقم 88-14 المؤرخ في 3 ماي 1988، جريدة رسمية رقم 18، المؤرخة في 4 ماي 1988، ص 749.

² الأمر رقم 66-156 المؤرخ في 08 يونيو 1966 يتضمن قانون العقوبات، جريدة رسمية، العدد 48 بتاريخ 10/06/1966.

³ المحكمة العليا، الغرفة الجنائية، قرار بتاريخ 2008/10/22، ملف رقم 530111، مجلة المحكمة العليا، العدد 2، 2008، ص 365.

⁴ الصواب "مشوبا".

برمته). وعليه فإن دليل الإثبات مقدم على دليل النفي إذ الأصل أن العقد التوثيقي عقد رسمي متى استوفى شروطه وذلك بأن يدون أمام موثق وأن يتم تحريره في حدود سلطته واختصاصه وكذا وجوب احترام الأشكال المقررة قانونا، وأما بخصوص الإجراءات التي تضيي عليه حصانة في مواجهة الغير كإجراء الشهر فإنها لا تؤثر على رسميته كما أنها لا تؤثر على صحته ذلك أنها ليست من عناصر المحرر الرسمي.

الفرع الثاني: التكييف القانوني للمحررات المزورة غير المشهرة

عالج القرار السابق وجهًا وحيدًا مثارًا من طرف النيابة الطاعنة: المأخوذ من انعدام وقصور الأسباب تضمن ما يلي: "بدعوى أن غرفة الاتهام توصلت من خلال قرارها إلى إحالة بعض المتهمين إلى محكمة الجench على أساس أن الوقائع المنسوبة إليهم لا تكن إلا جنح¹ وانتفاء وجه الدعوى للمتهمين (ن-ط) و (ب-ع)، وكل ذلك بدون تمحيص الأدلة والقرائن الموجودة ضد المتهمين ودون تحليل صحيح للوقائع من أجل حسن تكييفها وإسنادها، ومن ثمة تكون غرفة الاتهام قد عرضت قرارها للنقض".

وجاء أيضا ضمن حيثيات هذا القرار ما يأتي: "وحيث أن الوقائع المعروضة من طرف غرفة الاتهام نفسها تقع تحت طائلة أحكام المادة 215 من ق ع التي تعاقب "كل قاضي² أو موظف أو قائم بوظيفة عمومية قام أثناء تحريره محررات من أعمال وظيفته بتزييف جوهرها أو ظروفها بطريق الغش..." وعليه فإن النتيجة التي توصلت إليها غرفة الاتهام جاءت متناقضة مع الوقائع المعروضة عليها وهو ما يشكل الخطأ في التكييف القانوني المعتمد من طرفها".

الملاحظ من مضمون القرار سالف الذكر أن غرفة الاتهام قد أسست قرارها على مضمون المادة 220 من قانون العقوبات التي تتضمن عقوبة اقتواف جريمة التزوير في محررات عرفية أو الشروع في ذلك بعقوبة الحبس من سنة إلى خمس سنوات مع الغرامة وبالتالي فقد كيفت الوقائع على أنها جنحة، بيد أن الوقائع المنسوبة إليهم تشكل جناية تجدد سندها ضمن المواد 214، 215، 3/216 من قانون العقوبات أي اعتبار المحررات غير المشهرة المنجزة من قبل الموثقة أوراقا رسمية.

للإشارة فإن الموثق الذي يخل بواجباته المرتبطة بالتسجيل والشهر فإن هذا من شأنه أن يرتب في حقهم مسؤولية جنائية أو مالية تتمثل في غرامات قد تكون ثابتة أو تناسبية³، تقضي- في هذا القليل المادة 93 من قانون التسجيل⁴ المحدث بموجب المادة 23 من قانون المالية لسنة 2000¹ على ما يلي: "يتعين على الموثقين والمحضرين ومحافظي البيع بالمزايدة الذين لم يسجلوا عقودهم في الآجال المقررة، أن يدفعوا شخصا غرامة.

¹ الصواب "لا تكون إلا جنحة".

² الصواب كل قاض.

³ مقني بن عمار، مهنة التوثيق في القانون الجزائري تنظيم ومهام ومسؤوليات، دار الجامعة الجديدة، الإسكندرية، مصر، 2013، ص 178.

⁴ الأمر رقم 105-76 المؤرخ في 9 ديسمبر 1976 المتضمن قانون التسجيل، جريدة رسمية، عدد 81، بتاريخ 1977/12/18.

انتقال الملكية العقارية بموجب المحررات التوثيقية في ضوء أعمال القضاء الجزائي

يحدد مبلغها عن كل مخالفة كما يأتي:

- 10% من الحقوق المتخلص منها، إذا كان التأخير في التسجيل يتراوح ما بين يوم واحد وثلاثين يوماً.
- تلجنة مالية مقدرة ب 3% عن كل شهر أو جزء من شهر التأخير، إذا كان الإيداع قد تم بعد اليوم الأخير وذلك دون أن يتعدى مجموع الإلزام المالي والغرامة الجبائية المشار إليهما أعلاه كحد أقصى نسبة 25%.
غير أن الموثقين الموظفين وكتاب الضبط وأعاون تنفيذ كتابات الضبط وكتاب الإدارات المركزية والمحلية، الذين لم يسجلوا عقودهم في الآجال المقررة، يتعرضون لعقوبات تأديبية تمارسها عليهم السلطة المختصة التي ينتمون إليها، دون المساس باحتال تطبيق عقوبات أخرى منصوص عليها في القوانين والتنظيمات المعمول بها". كما تنص المادة 353-4 من قانون التسجيل على أن المحررين الذين لم يودعوا المحررات في الآجال المحددة لمتعلقة بالشهر يخضعون لغرامة يحدد مبلغها بألف دينار (1000 دج) بصرف النظر عن المسؤولية التي يتعرضون لها على الصعيد القانوني.

المبحث الثاني: رأي القضاء بشأن إشكالية انتقال الملكية العقارية بموجب المحرر التوثيقي

بالنسبة للأحكام التشريعية وحسب مضمون المادة 792 من القانون المدني² فإن انتقال الملكية في العلاقات التعاقدية يكون بموجب المحرر التوثيقي وعليه فإن دور الشهر يكتسب أهمية في نقل الملكية ومن ثم فإن تخلفه لا يؤثر على صحة العقد فهل سائر القضاء التشريعي في هذه المسألة؟ كما أن القضاء حسم الجدل القائم فقها حول مفهوم المواد المتعلقة بالشهر وبيان دوره ومسألة المفاضلة بين تاريخ الشهر وتاريخ العقد من حيث الاعتبار وكذا دور الشهادة التوثيقية بشأن انتقال الملكية بسبب الوفاة، وعليه نتناول ضمن المطلب الأول انتقال الملكية في العلاقات التعاقدية ثم نتناول في المطلب الثاني انتقال الملكية بسبب الوفاة.

المطلب الأول: انتقال الملكية في العلاقات التعاقدية

فرض القانون الرسمية في العقود الناقلة للملكية بموجب المادة 324 مكرر³ تحت طائلة البطلان، ويطرح التساؤل ما إذا كانت المبادئ الصادرة عن القضاء تؤكد هذا المنحى الذي سلكه المشرع لتحقيق الأمن

¹ القانون رقم 99-11 المؤرخ في 23/12/1999 المتضمن قانون المالية لسنة 2000، جريدة رسمية، العدد 92، المؤرخة في 17 رمضان عام 1420 هـ.

² تنص المادة 792 من القانون المدني على ما يلي: "تنقل الملكية وغيرها من الحقوق العينية في العقار بالعقد متى كان الشيء مملوكاً للمصرف طبقاً للمادة 164 وذلك مع مراعاة النصوص التالية".

³ تنص المادة 324 مكرر 1 من القانون المدني على ما يلي: "زيادة على العقود التي يأمر القانون بإخضاعها إلى شكل رسمي، يجب، تحت طائلة البطلان تحرير العقود التي تتضمن نقل ملكية عقار أو حقوق عقارية أو محلات تجارية أو عقود إيجار زراعية أو تجارية أو عقود تسيير محلات تجارية أو مؤسسات صناعية في شكل رسمي، ويجب دفع الثمن لدى الضابط العمومي الذي حرر العقد. كما يجب، تحت طائلة البطلان، إثبات العقود المؤسسة أو المعدلة للشركة بعقد رسمي. وتودع الأموال الناتجة عن هذه العمليات لدى الضابط العمومي المحرر للعقد".

التعاقد في المعاملات التوثيقية، ونأخذ في هذا القبول عقد البيع وعقد الهبة كثال في جملة العقود باعتبارها أكثر تداولاً في الممارسة التوثيقية، وتبعاً لهذا نتطرق للآثار المترتبة على انتقال الملكية العقارية بموجب المحرر التوثيقي في عقد البيع ثم نبين الآثار الناشئة عن انتقال الملكية العقارية بموجب المحرر التوثيقي في عقد الهبة.

الفرع الأول: الآثار الناشئة عن انتقال الملكية العقارية بموجب المحرر التوثيقي في عقد البيع

تنص المادة 16 من الأمر 74-75¹ بما يأتي: "العقود الإدارية والاتفاقات التي ترمي إلى إنشاء أو نقل أو تصريح أو تعديل أو اقتضاء حق عيني، لا أثر لها حتى بين الأطراف إلا من تاريخ نشرها في مجموعة البطاقات العقارية"، وقد بينا أن تخلف إجراء الشهر لا يبطل العقد وإنما يكمن دوره في انتقال الملكية كما هو ملاحظ من نص هذه المادة حيث وردت عبارة "لا أثر له" أي أن نقل الملكية لا أثر له بين الأطراف وهذا لا يعني أن العقد غير المشهر باطل.

وقد سائر القضاء الحكم سالف البيان ضمن مقتضيات القرار الصادر عن المحكمة العليا عام 2014 الذي جاء فيه ما يلي: "شهر العقد بالمحافظة العقارية شرط لنقل الملكية يبقى البائع ملتزماً بعدم تعرضه للمشتري في شهر العقد"². بناء على هذا المبدأ يبقى انتقال الملكية معلق على شرط محم يتمثل في شهر العقد ومتى تحقق هذا الشرط فإن الملكية تنتقل يوم الشهر وتسري بأثر رجعي إلى يوم العقد وهو الحكم الذي أفصحت عنه المادة 792 من القانون المدني بنصها: "تنتقل الملكية وغيرها من الحقوق العينية في العقار بالعقد..."³.

كما يتحمل -وفقاً لنفس القرار- طرفاً عقد بيع عقار (البائع والمشتري) غير المفرغ في الشكل الرسمي، طبقاً لما هو مقرر قانوناً المسؤولية بالتضامن عن الضرر الناجم عنه، على أساس الخسارة المشتركة. واعتبر القضاء عقد بيع العقار الخالي من ركن الشكل الرسمي باطلاً بطلاناً مطلقاً ولا يترتب أي مسؤولية عقدية. وأمام هذا الوضع يتعين على قضاة الموضوع تكييف الوقائع على أساس المسؤولية التقصيرية لطرفي هذا العقد. كما أن البائع لا يُلزم بتسليم العقار المبيع ونقل ملكيته لانعدام العقد الرسمي، ويلزم أيضاً بتعويض المشتري بنصف الكسب الذي فاتته وليس برد المبلغ المدفوع، فقط⁴.

الفرع الثاني: الآثار المترتبة على انتقال الملكية العقارية بموجب المحرر التوثيقي في عقد الهبة

تعتبر الهبة تصرف بلا عوض يتعين تحريره في قالب رسمي وينتقل بموجبه الواهب ملكيته أو جزء منها إلى الموهوب له على أن يكون الواهب متمتعاً بكامل قواه العقلية، غير أنه يثور الإشكال إذا قام الموثق بإعداد

¹ الأمر رقم 74-75 المؤرخ في 12/11/97 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري المعدل والمتمم بالقانون رقم 79-09 المؤرخ في 31 ديسمبر 1979 المتضمن قانون المالية لسنة 1980، جريدة رسمية مؤرخة في 12 صفر 1400هـ.

² المحكمة العليا، الغرفة العقارية، قرار بتاريخ 12/06/2014، ملف رقم 0861535، مجلة المحكمة العليا، العدد 1، 2015، ص 207.

³ نوه إلى أن القضاء أفاد بأن الملكية تنتقل في حال تصرف باع في عقار مرتين بموجب عقدين توثيقيين إل المشتري حائز العقد التوثيقي الأسبق في الشهر. المحكمة العليا، الغرفة العقارية، قرار بتاريخ 11/07/2013، ملف رقم 0785784، مجلة المحكمة العليا، العدد 2، 2013، ص 341.

⁴ المحكمة العليا، الغرفة العقارية، قرار بتاريخ 10/07/2014، ملف رقم 0845202، مجلة قضائية، العدد 2، 2014، ص 310.

انتقال الملكية العقارية بموجب المحررات التوثيقية في ضوء أعمال القضاء الجزائري

المحرر المرتبط بالهبة ولم يتم شهره فهل تنتقل ملكية الشيء الموهوب إلى الموهوب له؟ وما هو الحل القانوني في حال عدم تنفيذ الالتزام عينا؟

وقد أجاب القضاء على هذا الطرح من خلال ما ورد ضمن القرار الصادر عن المحكمة عام 2014¹ جاء ضمنه ما يلي: "تنتقل الملكية بعقد الهبة المشهر، في حالة تحرير الواهب عقد هبة آخر غير مشهر، منصب على نفس العقار". كما اعتبر هذا القرار عقد الهبة غير المشهر عقدا صحيحا مرتبا لجميع آثاره القانونية ومنشئا في ذمة الواهب التزاما شخصيا بتنفيذه عينا، إذ يسوغ للدائن الموهوب له في عقد الهبة غير المشهر الرجوع على المدين الواهب لتنفيذ الالتزام بمقابل بعد استحالة تنفيذ الالتزام عينا. وهذا الحكم يتماشى مع ما ورد في التشريع ضمن أحكام المادة 176 من القانون المدني التي تنص على ما يلي: "إذا استحال على المدين أن ينفذ الالتزام عينا حكم عليه بتعويض الضرر الناجم عن عدم تنفيذ التزامه، ما لم يثبت أن استحالة التنفيذ نشأت عن سبب لا يد له فيه، ويكون الحكم كذلك إذا تأخر المدين في تنفيذ التزامه".

المطلب الثاني: موقف القضاء من انتقال الملكية بسبب الوفاة

بتحليل أحكام المادة 15 من الأمر 74-75 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري يتضح من مضمون فقرتها أن انتقال الملكية بسبب الوفاة يكون نافذا من تاريخ شهرها في البطاقات العقارية ويسري مفعولها بأثر رجعي إلى تاريخ الوفاة، وتتساءل في هذا الخصوص ما إذا سائر القضاء ما ورد في التشريع بشأن زمن انتقال الملكية العقارية، كما أن انتقال الملكية بسبب الوفاة يتطلب إثبات صفة الوارث ما يستدعي إلى ضرورة تحرير الشهادة التوثيقية.

بناء على ما سبق، نبين مدى مساهمة القضاء للتشريع بشأن زمن انتقال الملكية العقارية ثم نوضح دور الشهادة التوثيقية في انتقال ملكية العقار.

الفرع الأول: مساهمة القضاء للتشريع بشأن زمن انتقال الملكية العقارية

بخصوص انتقال الملكية بموجب العقود التوثيقية فإن العبرة بانتقال الملكية في حالة وجود عقدين تكون بتاريخ الشهر وليس بتاريخ العقد²، غير أن القضاء لم يُولِ اهتماما للمادة 792 من القانون المدني التي تفيد بأن انتقال الملكية في العقار يكون بالعقد، ويمكن الجمع بين ما ورد ضمن هذه المادة والمادة 793 من نفس القانون³ أن الملكية تنتقل يوم الشهر وتسري بأثر رجعي إلى تاريخ إبرام العقد، وإذا تم شهر المحرر التوثيقي على مستوى

¹ المحكمة العليا، الغرفة العقارية، قرار بتاريخ 2014/05/15، ملف رقم 0854885، مجلة المحكة العليا، العدد 1، 2015، ص 203.

² المحكمة العليا، الغرفة العقارية، قرار بتاريخ 2003/03/19، ملف رقم 243402، مجلة المحكة العليا، العدد 2، 2003، ص 231.

³ تنص المادة 793 من القانون المدني الجزائري على ما يلي: "لا تنتقل الملكية والحقوق العينية الأخرى في العقار سواء كان ذلك بين المتعاقدين أم في حق الغير إلا إذا روعيت الإجراءات التي ينص عليها القانون وبالأخص القوانين التي تدير مصلحة شهر العقار".

محافظتين عقاريتين أو أزيد فإن الآجال يتم تمديدتها إلى 15 يوما كاملة بالنسبة لكل محافظة عقارية فضلا عن الأخرى¹.

تجدر الإشارة إلى أن المشرع الجزائري تبني نظام الشهر العيني كأصل عام واستثناء من ذلك تم اعتماد نظام الشهر الشخصي- الموروث عن التشريع الفرنسي- إبان الحقبة الاستعمارية على نحو انتقالي في المناطق غير المسوحة إلى غاية تعميم عملية مسح الأراضي عبر كامل التراب الوطني، وغني عن البيان أن نظام الشهر العيني هو الذي يحقق الاستقرار في المعاملات العقارية، كما أصدرت المديرية العامة للأموال الوطنية التعليمية رقم 16 المؤرخة في 24 ماي 1998 التي تهدف إلى سير عمليات المسح والتقييم العقاري ومن ثم تفعيل أحكام المرسوم رقم 62-76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري².

وأما بالنسبة لانتقال الملكية بسبب الوفاة فإن الحقوق الميراثية تؤول إلى الورثة بمجرد الوفاة³، ومقصود المادة 91 من المرسوم 63-76⁴ ينصرف إلى إثبات انتقال الحقوق العينية وليس إلى انتقال الحقوق العينية هذا من جهة، ومن جهة أخرى فإن انتقال الملكية بسبب الوفاة لا يتم إلا بعد استصدار الشهادة التوثيقية التي تعتبر وثيقة كاشفة لحق الملكية وليس منشئة له. والدليل على ذلك ما ورد ضمن القرار الصادر عن المحكمة العليا سنة 2008 الذي قضى بما يلي: "لا تعتبر الشهادة التوثيقية شرطا لرفع الدعوى وإثبات الصفة ما دامت التركة تنتقل من المورث إلى الورثة بمجرد الوفاة"⁵.

الفرع الثاني: دور الشهادة التوثيقية

تنص المادة 91 من المرسوم رقم 63-76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري على ما يلي: "كل انتقال أو إنشاء أو انقضاء لحقوق عينية عقارية بمناسبة أو بفعل الوفاة، ضمن الآجال المحددة في المادة 99 يجب أن تثبت بموجب شهادة توثيقية"⁶، وعليه فإن الشهادة التوثيقية تثبت صفة الوارث وتؤكد فعلا انتقال ملكية العقار إلى

¹ القانون رقم 12-98 المؤرخ في 1998/12/31 المتضمن قانون المالية لسنة 1999، جريدة رسمية، العدد 98، بتاريخ 13 رمضان 1419 هـ. لقد تم إحداث الباب الثالث عشر- مكرر المتضمن المواد: 1-353 إلى 16-353 وذلك بمقتضى- المادة 55 من قانون المالية لعام 1980 بعنوان "رسم الإشهار العقاري". القانون رقم 22-03 المؤرخ في 2003/12/28 المتضمن قانون المالية لسنة 2004، جريدة رسمية، العدد 83 المؤرخة في 2003/12/29.

² المرسوم رقم 62-76 المؤرخ في 25 مارس 1976 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام (جريدة رسمية، العدد 38، المؤرخة في 1976/05/11). تم تعديله بموجب المرسوم رقم 84-400 المؤرخ في 1984/12/24، جريدة رسمية، العدد 71، المؤرخة في 1984/12/30. وكذا المرسوم رقم 92-134 المؤرخ في 1992/04/07، جريدة رسمية، العدد 26، المؤرخة في 1992/04/08.

³ المحكمة العليا، الغرفة العقارية، قرار بتاريخ 2007/01/17، ملف رقم 391380، مجلة المحكمة العليا، عدد خاص، 2010، ص 191.

⁴ المرسوم رقم 63-76 المؤرخ في 25 مارس 1976 المتعلق بتأسيس السجل العقاري (جريدة رسمية، العدد 38، المؤرخة في 1976/05/11) المعدل والمتمم بالمرسوم رقم 80-210 المؤرخ في 13 سبتمبر 1980، والمرسوم التنفيذي رقم 93-123 المؤرخ في 19 ماي 1993، جريدة رسمية، العدد 34، المؤرخة في 1976/04/27.

⁵ المحكمة العليا، الغرفة العقارية، قرار بتاريخ 2008/12/17، ملف رقم 477874، مجلة المحكمة العليا، العدد 2، 2008، ص 267.

⁶ لقد تم تعديل هذه المادة بموجب المادة 31 من قانون المالية لعام 1999، ثم تحول مضمونها إلى قانون التسجيل ضمن مقتضيات المادة 353-4 المعدلة بموجب قانون المالية لسنة 2004، والتي وحدت الآجال كأصل عام لتصبح ثلاثة أشهر بالنسبة لجميع العقود والمقررات القضائية

انتقال الملكية العقارية بموجب المحررات التوثيقية في ضوء أعمال القضاء الجزائري

الورثة، وغني عن البيان أنه يتم شهرها بهدف إعلام الغير ليتمكن من الاحتجاج على التصرف القانوني المنصب على العقار في حين أن الفريضة لا تتعد أن تكون مجرد محرر تصريح يبين استحقاق الشخص في الإرث¹.

فالحقوق الميراثية تنتقل إلى الورثة بمجرد الوفاة وهو مبدأ كرسه القضاء في قرار صادر عن المحكمة العليا عام 2007، وقد ورد ضمن مضمون هذا القرار أن الشهادة التوثيقية لا تشكل قيда على ممارسة الدعوى أمام القضاء²، كما أقر هذا الأخير أن الشهادة التوثيقية تعد عقدا رسميا نافلا ملكية الأملاك العقارية إلى الورثة حتى وإن كانت عقدا تصريحيا وذلك متى استوفت إجراءات الشهر سواء في الشياح³ أو بالحصة المفترزة⁴.

خاتمة:

بعد عرض ما تضمنه القضاء الجزائري من مبادئ بخصوص انتقال ملكية العقار و/أو الحقوق العينية العقارية بموجب المحررات التوثيقية، وبعد احتدم الجدل الفقهي بشأنها والعلة في ذلك بسبب الاختلاف في فهم النص القانوني، نخلص إلى نتائج نذكر أهمها على النحو التالي:

أولاً: أن المحررات التوثيقية تتطلب توافر جملة من الشروط للقول برسميته قد أفصح عنها التشريع وتمثل في ضرورة تدوينها أمام موثق وأن تكون في حدود سلطته واختصاصه وكذا وجوب احترام الأشكال التي أفصح عنها القانون، وعليه فإن عدم شهر المحرر التوثيقي لا يؤثر على الرسمية والعلة في ذلك أنه لا يشكل عنصر- من عناصرها، وبناء عليه لا يترتب على إغفال الشهر بطلان المحرر الرسمي وإنما يعتبر شرط لنقل الملكية العقارية.

ثانياً: أن اعتماد قاعدة الجمع بين النصوص القانونية مقدم على المفاضلة بينهما، ومن ثم فإن أن المحرر التوثيقي ينشئ آثاره القانونية وقت توقيع أطرافه طبقاً لمقتضيات المادة 792 من القانون المدني كما أن القانون يشترط شهر هذا المحرر لتحقيق انتقال الملكية وفقاً لمضمون المادة 793 من ذات القانون، والحاصل أن الملكية في المعاملات تنتقل يوم الشهر على أن مفعولها يسري بأثر رجعي إلى زمن إبرام العقد، والحكم عينه ينطبق على حالة انتقال ملكية العقار بسبب الوفاة حسب نص المادة 15 من الأمر رقم 74-75 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري.

والشهادات، مع التنويه إلى أن هذه الآجال من النظام العام إذ يترتب على عدم مراعاتها توقيع غرامات مالية تقدر بألف دينار جزائري بصرف النظر عن المسؤولية التي يتعرض لها الموثق على الصعيد القانوني.

¹ غيمة لولو، مقال بعنوان "إثبات صفة الوارث. دور الشهادة التوثيقية المحررة بعد الوفاة. تعليق على القرار رقم 394379. المحكمة العليا، الغرفة العقارية، مجلة المحكمة العليا، عدد خاص، الجزء الثالث، 2010، ص 204 وما بعدها.

² المحكمة العليا، الغرفة العقارية، قرار بتاريخ 2007/03/14، ملف رقم 394379. مجلة المحكمة العليا، عدد خاص، 2010، ص 199.

³ تشير إلى أنه لا تشترط الشهادة التوثيقية بين الشركاء في الشيوخ مما كانت طبيعة الدعوى بينهم. المحكمة العليا، الغرفة العقارية، قرار بتاريخ 2008/09/10، ملف رقم 463305، مجلة المحكمة العليا، عدد خاص، 2010، ص 195.

⁴ المحكمة العليا، الغرفة العقارية، قرار بتاريخ 2004/09/22، ملف رقم 267615، مجلة المحكمة العليا، العدد الأول، 2007، ص 407.

بشير محمد ، دلال يزيد

ثالثاً: أن عدم شهر المحرر التوثيقي ينشأ عنه التزامات شخصية بين أطراف العقد، حيث يبقى البائع عند إبرام العقد وبوصفه ملزم لجانبين ملتزماً بعدم التعرض للمشتري في شهره، وأما بالنسبة لعقد الهبة الذي هو ملزم لجانب واحد فإنه يترتب في ذمة الواهب التزاماً شخصياً بتنفيذ ما ورد في العقد عيناً، وإذا لم يف بالتزامه فإنه بإمكان الموهوب له الرجوع على الواهب لتنفيذ الالتزام بمقابل.

رابعاً: إن تجرد عقد البيع من الشكل الرسمي يترتب بطلانه ومن ثم لا ينشئ في ذمة المتعاقدين مسؤولية عقدية وإنما يترتب على ذلك مسؤولية تقصيرية في حقها، كما أن إجراء الشهر يهدف إلى نقل الملكية العقارية ومن ثم فلا يقع على عاتق البائع تسليم العين المباعة وكذا نقل ملكيتها وإنما يترتب على ذلك إضافة إلى رد المبلغ المدفوع الالتزام بتعويض الطرف الآخر (المشتري) بنصف ما فاتته من الكسب والحجة في ذلك أن المسؤولية تكون بالتضامن بين طرفي العقد عن الضرر الحاصل على أساس الخسارة المشتركة.

ما يستفاد من النتائج السابقة أن العقد التوثيقي ينشئ آثاره بمجرد توقيع طرفيه بيد أن انتقال الملكية في العقار يكون وقت إجراء الشهر وينسحب بأثر رجعي إلى زمن إبرام العقد، وهذا تتحقق الحماية القانونية بالنسبة للمتعاقدین والغیر، وحتى يتمكن الباحث في الحقل القانوني من الوصول إلى نتائج تحقق الأهداف التي يروجوها المشرع يتعين عليه أن يسعى إلى الجمع النصوص القانونية وإعمال المقاربة والانسجام بينها عوض المفاضلة بينها والتي تفضي في الغالب إلى إجماع القضاة عن الاجتهاد ومن ثم الامتناع عن النظر في الدعوى بين الخصوم وعدم الفصل فيها وهي جريمة يعاقب عليها القانون.

قائمة المراجع:

أولا / قائمة المصادر

أ- النصوص التشريعية

- 1- الأمر رقم 66-156 المؤرخ في 08 يونيو 1966 يتضمن قانون العقوبات، جريدة رسمية، العدد 48 بتاريخ 1966/06/10.
- 2- الأمر رقم 75-58 الصادر بتاريخ 26/09/1975 المتضمن القانون المدني، جريدة رسمية، العدد 44، بتاريخ 26/06/2005، المعدل والمتمم بمقتضى القانون 05-10 المؤرخ في 20/06/2005.
- 3- الأمر رقم 75-74 المؤرخ في 12/11/1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري المعدل والمتمم بالقانون رقم 79-09 المؤرخ في 31 ديسمبر 1979 المتضمن قانون المالية لسنة 1980، جريدة رسمية مؤرخة في 12 صفر 1400هـ.
- 4- الأمر رقم 76-105 المؤرخ في 9 ديسمبر 1976 المتضمن قانون التسجيل، جريدة رسمية، عدد 81، بتاريخ 18/12/1977.
- 5- الأمر رقم 95-27 المؤرخ في 30/12/1995 المتضمن قانون المالية لسنة 1996، جريدة رسمية، العدد 82 المؤرخة في 9 شعبان 1416 هـ.

انتقال الملكية العقارية بموجب المحررات التوثيقية في ضوء أعمال القضاء الجزائري

- 6-** القانون رقم 79-09 المؤرخ في 30/12/1979 المتضمن قانون المالية لسنة 1980، جريدة رسمية، المؤرخة في 12 صفر 1400 هـ.
- 7-** القانون رقم 88-14 المؤرخ في 3 ماي 1988، جريدة رسمية رقم 18، المؤرخة في 4 ماي 1988.
- 8-** القانون رقم 98-08 المؤرخ في 5 غشت 1998 المتضمن قانون المالية لسنة 1998، جريدة رسمية، العدد 58 بتاريخ 16 ربيع الثاني لسنة 1419 هـ.
- 9-** القانون رقم 99-11 المؤرخ في 23/12/1999 المتضمن قانون المالية لسنة 2000، جريدة رسمية، العدد 92، المؤرخة في 17 رمضان عام 1420 هـ.
- 10-** القانون رقم 06-24 المؤرخ في 26/12/2006 المتضمن قانون المالية لسنة 2007، جريدة رسمية، العدد 85، المؤرخة في 27/12/2006.
- 11-** القانون رقم 09-09 المؤرخ في 30/12/2009 المتضمن قانون المالية لسنة 2010، جريدة رسمية، العدد 78، المؤرخة في 31/12/2010.
- 12-** القانون رقم 90-25 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 المتضمن التوجيه العقاري، جريدة رسمية، العدد 14، بتاريخ 9 رمضان 1413 هـ.
- 13-** القانون 91/11 المؤرخ في 27/04/1991 المتضمن نزع الملكية من أجل المنفعة العامة المعدل والمتمم بموجب القانون 04-21 المؤرخ في 29/12/2004 المتضمن قانون المالية لسنة 2005 وكذا بمقتضى القانون 07/12 المؤرخ في 30/12/2007 المتضمن قانون المالية 2008.
- 14-** القانون رقم 98-12 المؤرخ في 31/12/1998 المتضمن قانون المالية لسنة 1999، جريدة رسمية، العدد 98، بتاريخ 13 رمضان 1419 هـ.
- 15-** القانون رقم 06-02 المؤرخ في 20 فبراير 2006 المتضمن تنظيم مهنة الموثق، ج.ر. رقم 14 المؤرخة في 8 مارس 2006.
- 16-** القانون رقم 03-22 المؤرخ في 28/12/2003 المتضمن قانون المالية لسنة 2004، جريدة رسمية، العدد 83 المؤرخة في 29/12/2003.
- 17-** القانون رقم 10-13 المؤرخ في 30/12/2010 المتضمن قانون المالية لسنة 2011، جريدة رسمية، العدد 80، المؤرخة في 30/12/2010.
- 18-** القانون رقم 13-08 المؤرخ في 30/12/2013 المتضمن قانون المالية لسنة 2014، جريدة رسمية، العدد 68، المؤرخة في 31/12/2013.
- 19-** القانون رقم 14-10 المؤرخ في 30/12/2014 المتضمن قانون المالية لسنة 2015، جريدة رسمية، العدد 78، المؤرخة في 31/12/2014.

20- القانون رقم 17-11 المؤرخ في 27/12/2017 المتضمن قانون المالية لسنة 2018، جريدة رسمية، العدد 76، المؤرخة في 28/12/2017.

21- القانون رقم 19-14 المؤرخ في 11/12/2019 المتضمن قانون المالية لسنة 2020، جريدة رسمية، العدد 81، المؤرخة في 30/12/2019.

ب - النصوص التنظيمية

1- المرسوم رقم 76-62 المؤرخ في 25 مارس 1976 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام (جريدة رسمية، العدد 38، المؤرخة في 11/05/1976). تم تعديله بموجب المرسوم رقم 84-400 المؤرخ في 24/12/1984، جريدة رسمية، العدد 71، المؤرخة في 30/12/1984. وكذا المرسوم رقم 92-134 المؤرخ في 07/04/1992، جريدة رسمية، العدد 26، المؤرخة في 08/04/1992.

2- المرسوم رقم 76-63 المؤرخ في 25 مارس 1976 المتعلق بتأسيس السجل العقاري (جريدة رسمية، العدد 38، المؤرخة في 11/05/1976) المعدل والمتمم بالمرسوم رقم 80-210 المؤرخ في 13 سبتمبر 1980، والمرسوم التنفيذي رقم 93-123 المؤرخ في 19 ماي 1993، جريدة رسمية، العدد 34، المؤرخة في 27/04/1976.

ج - المجلات القضائية:

1- المجلة القضائية، المحكمة العليا، العدد الثاني، 1992.

2- المجلة القضائية، المحكمة العليا، العدد الثاني، 2003.

3- مجلة المحكمة العليا، العدد الأول، 2007.

4- مجلة المحكمة العليا، العدد الثاني، 2008.

5- مجلة المحكمة العليا، عدد خاص، الجزء الثالث، 2010.

6- مجلة المحكمة العليا، العدد الثاني، 2012.

7- مجلة المحكمة العليا، العدد الثاني، 2013.

8- مجلة المحكمة العليا، العدد الأول، 2014.

9- مجلة المحكمة العليا، العدد الثاني، 2014.

10- مجلة المحكمة العليا، العدد الأول، 2015.

ثانيا / قائمة المراجع

أ- الكتب

1- ابتسام القرام، المصطلحات القانونية في التشريع الجزائري، قاموس باللغتين العربية والفرنسية، قصر- الكتاب، 1998.

انتقال الملكية العقارية بموجب المحررات التوثيقية في ضوء أعمال القضاء الجزائري

- 2- أحمد خليفة شرفاوي أحمد، الوسيط في نظام التوثيق المصري والسعودي مقارنة بالفقه الإسلامي، دار النهضة العربية، القاهرة، مصر، الطبعة الأولى، 2016.
- 3- إسماء "مُحمَّد عَزَام" عباس سلامية، توثيق الصكوك في الشريعة والقانون -دراسة مقارنة-، دار النفائس، الطبعة الأولى، عمان، الأردن، 2017.
- 4- سي يوسف زاهية حورية، الوجيز في عقد البيع، دار الأمل، تيزي وزو، الجزائر 2008.
- 5- مقني بن عمار، الأحكام القانونية المتعلقة بصحة وطلان المحررات التوثيقية -دراسة في القانون الجزائري-، دار هومة، بوزريعة، الجزائر، 2014.
- 6- مقني بن عمار، مهنة التوثيق في القانون الجزائري تنظم ومهام ومسؤوليات، دار الجامعة الجديدة، الاسكندرية، مصر، 2013.
- 7- وسيلة وزاني، وظيفة التوثيق في النظام القانوني الجزائري، دار هومة، بوزريعة، الجزائر، 2009.

ب- المقالات في المجلات

- 1- الطيب مُحمَّد الحبيب، مقال بعنوان "الشهادة التوثيقية"، مجلة المحكمة العليا، الغرفة العقارية، عدد خاص، الجزء الثالث، 2010.
- 2- غنمية خللو، مقال بعنوان "إثبات صفة الوارث. دور الشهادة التوثيقية المحررة بعد الوفاة. تعليق على القرار رقم 394379. المحكمة العليا، الغرفة العقارية، مجلة المحكمة العليا، عدد خاص، الجزء الثالث، 2010.
- 3- موسى عبد الله، مقال بعنوان: "إشكالات العقد التوثيقي بين نظام الشهر الشخصي ونظام الشهر العيني"، مجلة الموثق، المجموعة الثانية، العدد الأول، يوليو 2013.