

7

الملكية العقارية في ظل التشريع الجزائري

الأستاذة إلمات ربيحة
دكتوراه في القانون الخاص

مقدمة:

تعتبر الملكية العقارية من أهم المواضيع وأعمدها على الإطلاق ويظهر ذلك من خلال تعدد المراسيم والقوانين والأوامر التي صدرت منذ الاستقلال فقد عرفتها م02 من ق رقم 25 / 90 في 18 / 11 / 1990 بأن الأملاك العقارية في مفهوم هذا القانون هي كل من الأرض أو الثروات العقارية غير المبنية، فالملكية العقارية تخول سلطة مباشرة لصاحب العقار الذي يستطيع بموجبها أن يستعمله ويشغله ويتصرف فيه ضمن حدود القوانين والأنظمة المعمول بها وهذا ما أكدته المادة 674 ق المدني وما بعدها.

وسنبحث من خلال هذه الدراسة، الملكية العقارية من حيث مفهومها، وأنواعها، وطرق تسجيلها، وذلك بإتباع الخطة التالية:

المبحث الأول: تعريف الملكية العقارية لغة واصطلاحاً.

المبحث الثاني : عناصر وأنواع الملكية العقارية

المبحث الثالث: تسجيل العقارات

المبحث الأول: تعريف الملكية العقارية لغة واصطلاحاً.

المطلب الأول: تعريف الملكية العقارية لغة.

أولاً: تعريف الملكية لغة

جاء في تاج العروس: الملك ضربان ملك هو التملك و التولي، و ملك هو القوة على ذلك تولى، أم لم يتول، و أملكه الشيء وملكه إياه تملكاً بمعنى واحد أي جعله ملكاً له، و يقال لي في هذا الوادي ملك أي مرعى، و مشرب، و مال و غير ذلك مما يملكه، وملكه، يملكه، تملكاً استبد به و تملكه ملكه قهر⁽¹⁾.

و في لسان العرب: " و الملك: ما ملكت اليد من مال، وأورد أيضاً: و الملك احتواء الشيء والقدرة على الاستبداد به⁽²⁾ .

وجاء في القاموس المحيط: ملكه بملكه ملكاً و ملكة: احتواه قادراً على الاستبداد به⁽³⁾ أما كلمة "ملكية"، فهي مصدر صناعي صيغ من المادة منسوباً إلى الملك⁽⁴⁾

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

ثانياً : تعريف العقار لغة

العَقَار بالفتح مخففا الأرض والضياع والنخل ويقال في البيت عَقَارٌ حَسَن أي متاع

1- الزبيدي -تاج العروس شرح القاموس- دار صادر -بيروت -لبنان ج 7 ص 180.

2- ابن منظور - لسان العرب -دار صادر- بيروت -لبنان، م 3 ص. 528

3- الفيروز آبادي -القاموس المحيط- دار العلم-بيروت- لبنان، ج 3 ص 320.

4- عبد السلام داود -الملكية في ش.إ- مكتبة الأقصى - عمان -الأردن- 1974 ج -1 ص 128،

وأداة⁽¹⁾. ويقال: عقار البيت: المصون من متاعه الذي لا يبتذل، ورجل معقر: كثير العقار.

وفي لسان العرب العقار: المنزل والضيعة؛ يقال: ما له دار ولا عقار، وخص بعضهم بالعقار النخل. يقال للنخل خاصة من بين المال: عقار. وقيل: العقار، بالفتح، الضيعة والنخل والأرض ونحو ذلك. والمُعقر: الرجل الكثير العقار. قالت أم سلمة لعائشة، رضي الله عنهما، عند خروجها إلى البصرة: سَكَنَ اللهُ عُقَيْرَكَ فلا تُصَحِّرِهَا؛ أَيِ أَسْكَنَكَ اللهُ بَيْتَكَ وَعَقَارَكَ وَسَتَرَكَ فِيهِ فَلَا تُبْرِزِيهِ. قال ابن الأثير: وهو اسم مصغر مشتق من عُقِرَ الدار. قال الزمخشري: كأنها تصغير العقرى على فعلى، من عُقِرَ إذا بقي مكانه لا يتقدم ولا يتأخر، فرعاً أو أسفاً أو خجلاً، وأصله من عُقِرَتْ به إذا أَطْلَتْ حَبْسَهُ، كأنك عُقِرْتَ راحلته فبقي لا يقدر على البراح، وأرادت بها نفسها أَيِ سَكَنِي نَفْسَكَ الَّتِي حَقُّهَا أَنْ تَلْزَمَ مَكَانَهَا وَلَا تَبْرُزَ إِلَى الصَّحْرَاءِ.....⁽²⁾

وقيل: عقار المتاع: خياره وهو نحو ذلك لأنه لا ييسط في الأعياد والحقوق الكبار إلا خياره، وقيل: عقاره متاعه ونضده إذا كان حسناً كبيراً

ويقال: عُقِرَ كلاً هذه الأرض إذا أُكِلَ. وقد أَعْقَرْتُكَ كلاً موضع كذا فاعقره أي كُله، وفي الحديث: أنه أقطع حصين بن مُشَمَّت ناحية كذا، واشترط عليه أن لا يَعْقِرَ مرعاها أي لا يَقْطَعَ شجر⁽³⁾

(1) محمد بن أبي بكر بن عبد القادر الرازي بعناية محمود خاطر: مختار الصحاح، -دار الفكر- بيروت، د. ن.، د. ط، ج: 1، ص: 781.

(2) محمد بي عمر الزمخشري : الفائق في غريب الحديث -تحقيق: علي محمد البحايي، محمد أبو الفضل ابراهيم، دار المعرفة -لبنان -الطبعة الثانية ج: 1، ص: 412.

(3) ابن منظور. لسان العرب، ج: 4، ص: 597.

المطلب الثاني: تعريف الملكية العقارية اصطلاحاً

أولاً: تعريف الملك اصطلاحاً

عرف الفقهاء الملك بتعريفات كثيرة متقاربة في مرماها وإن اختلفت في مبناها. فمنهم من عرفه بأنه " الاختصاص الحاجز" ¹ أي الاختصاص المانع لغيره من الانتفاع به أو التصرف فيه إلا عن طريقه وبسببه بالتوكيل أو النيابة.

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

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

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

و عرف المشرع الجزائري الملكية في المادة 674 من القانون المدني الجزائري بما يلي:

"الملكية هي حق المتمتع و التصرف في الأشياء بشرط أن لا يستعمل استعمالاً تحرمه

القوانين و الأنظمة"، ولعل المشرع الجزائري يعني حق التمتع والتصرف بدل قوله "حق".

1 البعلي، عبد الحميد محمود، الملكية وضوابطها في الإسلام، مكتبة وهبة، القاهرة، ص 25

2 أبو زهرة، محمد، الملكية ونظرية العقد في الشريعة الإسلامية، دار الفكر العربي، القاهرة، ص 65

3 المصلح، عبد الله، الملكية الخاصة في الشريعة الإسلامية، الاتحاد الدولي للبنوك الإسلامية، ص 29

4 يونس، عبد الله مختار، الملكية في الشريعة الإسلامية، مؤسسة شباب الجامعة، الإسكندرية، ص 79

المتمتع و التصرف، فالمشرع المصري بين أن عناصر الملكية هي الاستعمال والاستغلال والتصرف، بينما أشار المشرع الجزائري إلى : التصرف، الاستعمال، التمتع.

ثانيا: العقار اصطلاحا

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

- القول الأول : يرى فقهاء الملكية العقار، هو كل شيء لا يمكن نقله أبدا، أولا يمكن نقله إلا بتغيير هيأته. وهذا يعني أن كلمة عقار كما تطلق على الأرض، تطلق كذلك الأشجار، والبناءات وما يتصل بها مما لا يمكن نقله إلا بتغيير هيأته.

يفهم من هذا التعريف أن كل ما من شأنه أن يستقر ولا ينقل أبدا، أو لا ينقل إلا إذا تغيرت هيأته ولحقه تلف يعتبر عقارا بطبيعته [(1)

وفي هذا الصدد يقول الفقيه التسولي -شارح التحفة- في باب البيع : «الأصول هي الأرض وما اتصل بها من بناء وشجر (2)، أي أن الأصول التي هي العقارات :الأرض وما يتصل بها اتصل قرار من البنايات والحيطان والشجر الذي جذوره مغروسة في الأرض.

القول الثاني: يرى فقهاء الحنفية والحنابلة والشافعية العقار كل شيء لا يمكن نقله أبدا، وهذا يعني أن كلمة العقار لا تنطبق إلا على الأرض، أما الشجر والبناء فلا تسمى عقارات، لأنها يمكن نقلها (3).

1 (محمد بن معجوز :الحقوق العينية في الفقه الإسلامي والتقنين المغربي،. طبعة دار النجاح الجديدة، الدار البيضاء، 1419-1999، الطبعة الثانية. ص: 23، راجع: إبراهيم بحماني "تنفيذ الأحكام العقارية"، مطبعة النجاح الجديدة، 1422هـ-2001م، الطبعة الأولى ص: 27.

2 (البهجة في شرح التحفة، لأبي الحسن علي بن عبد السلام التسولي، البهجة في شرح التحفة، دار المعرفة، الدار البيضاء، الطبعة الأولى، 1418هـ-1998م. ج2، ص: 15

3 (ابن معجوز، الحقوق العينية في الفقه الإسلامي والتقنين المغربي-طبعة دار النجاح الجديدة 1419هـ-1999م-الطبعة الثانية-. ص: 23

فعن الحنفية : «العقار، هو ما لا يحتمل النقل والتحويل» (1)، وقيل: ماله أصل ثابت مثل الأرض والدار، والنخل والشجر (2)

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

ثالثاً: العقار في القانون الجزائري

وقد عرفه المشرع الجزائري بأنه: " كل شيء مستقر بحيز، وثابت فيه ولا يمكن نقله دون تلف فهو عقار وكل ماعدا ذلك من شيء فهو منقول(3)

فالعقار إذا هو الشيء الثابت غير القابل للنقل من مكان إلى آخر بدون تلف وهذا خلافاً للمنقول الذي يعد بحكم طبيعته قابلاً للنقل والحركة، لذا نجد أن المشرع الجزائري قد ميز في ق. الإجراءات المدنية بين المنقول والعقار في الباب الخاص بالاختصاص القضائي. فأرجع ولاية النظر في القضايا المتعلقة بالعقارات والحقوق العينية إلى محكمة موطن العقار أما في المواد المنقولة فالمحكمة التي يؤول إليها الاختصاص هي محكمة موطن المدى عليه لأن المنقول ليس له موقع ثابت بحكم طبيعته التي تسمح بنقله من مكان إلى آخر (4)

المطلب الثالث : تعريف الملكية العقارية

تعتبر الملكية العقارية من أهم المواضيع وأغقدها على الإطلاق ويظهر ذلك من خلال

1 (الكاساني، بدائع الصنائع في ترتيب الشرائع. دار الفكر للطباعة والتوزيع، بيروت، الطبعة الأولى، 1996-1917م. ج7، ص: 216

2 (سعدي أبو حبيب، القاموس الفقهي، لغة واصطلاحاً دار الفكر، بيروت، الطبعة الثانية، 1408هـ-1988م. ص: 257

3 (أنظر المادة 674 من القانون المدني الجزائري.

4 (عبد الرزاق السنهوري ، الوسيط في شرح القانون المدني، دار النشر بالجامعة المصرية، 1/4.

تعدد المراسيم والقوانين والأوامر التي صدرت منذ الاستقلال فقد عرفتها م.02 من ق رقم 25 / 90 في 18 / 11 / 1990 بان الأملاك العقارية في مفهوم هذا القانون هي كل من الأرض أو الثروات العقارية غير المبنية ، فالملكية العقارية تخول سلطة مباشرة لصاحب العقار الذي يستطيع بموجبها أن يستعمله ويشغله ويتصرف فيه ضمن حدود القوانين والأنظمة المعمول بها وهذا ما أكدته المادة 674 ق المديني الجزائري أن الملكية هي حق التصرف في الأشياء بشرط أن لا يستعمل استعمال تحرمه القوانين و الأنظمة ..

المبحث الثاني : عناصر و أنواع الملكية العقارية.

المطلب الأول : أنواع الملكية العقارية

يمكن تقسيم العقارات إلى ثلاثة أنواع:

أولاً: عقارات بحسب الطبيعة هي كل الأشياء المادية التي يكون لها بالنظر إلى كيانها موقع ثابت غير متنقل ، فتشمل بذلك الأرض وما يتصل بها على وجه الاستقرار من مباني و بنايات وأشجار.

1 -الأرضي:

لا فرق في الأرض أن تكون قد أعدت للزراعة أو للبناء ، وتعتبر من العقارات بطبيعتها الأبنية المشيدة فوق الأرض على سبيل الثبات والاستقرار فالأشياء الثابتة المستقرة على الأرض أو في باطنها تعتبر عقارات دون النظر. إلى مالكتها فلا يؤثر في طبيعتها العقارية إن كان مالكتها غير مالك الأرض المقامة عليه كالأبنية التي يقيمها المستأجر بترخيص من المالك على الأرض المؤجرة فهي تعتبر عقارات بطبيعتها مادامت ثابتة ومستقرة في الأرض¹.

1 (قرار مؤرخ في 19 / 11 / 1997 ملف رقم 150100 مجلة قضائية لسنة 1997 العدد 02 ص 56.

2 -المباني:

هي عقارات بطبيعتها وتشمل جميع أنواع المنشآت المقامة عليه سواء على سطح الأرض أو تحتها، كالمساكن و المصانع والجسور والمخابئ والأنفاق والآبار وأعمدة الإنارة طالما أنها مثبتة في الأرض ، تتخذ حيزا ثابتا و مستقرا فيها

ويعتبر البناء ثابتا ولو كان من الخشب، مادام مستقرا في الأرض¹.

3 -النباتات المتأصلة في الأرض:

كل ما ينبت على سطح الأرض يعتبر عقارا بطبيعته ما دام متصلا به سواء بالنسبة للنباتات الصغيرة إلى الأشجار الكبيرة ، فجميع النباتات المتأصلة بالأرض تعتبر عقارا بطبيعتها.

ويشترط في النباتات المعتبرة عقارا أن تمتد جذورها في الأرض بحيث تتصل بالأرض اتصالا يحول دون إمكانية تنقلها فلا تعبر عقارا النباتات التي تنمو في أصيص، لعدم اتصالها بالأرض على وجه الثبات².

ثانيا: عقارات بحسب الموضوع

عرفها المشرع الجزائري بقوله: " يعتبر مالا عقاريا كل حق عين على عقار بما في ذلك حق الملكية، وكذلك كل دعوى تتعلق بحق عين على عقار³.

1 (زهدي يكن، شرح مفصل في الملكية العقارية والحقوق العينية غير المنقولة . ج1، ط03 دار الثقافة بيروت 1974

2 (. د. محمد حسنين ، الوجيز في نظرية الحق بوجه عام ، المؤسسة الوطنية للكتاب ، الجزائر 1985 ص 207.

3 (. زهدي يكن ، المرجع السابق ، ص51، 52.

فالحقوق العينية الأصلية 1 كحق الملكية وحق الانتفاع وحق الارتفاق وحق الاستعمال وحق السكن والحقوق العينية التبعية 2 كالرهن الرسمي والرهن الحيازي وحق التخصيص وحقوق الامتيازات تعتبر عقارا إذا كان موضوعها عقارا غير أنها تعتبر منقولا إذا كان موضوعا منقولا.

ثالثا: عقارات بحسب التخصيص.

العقارات بالتخصيص هي منقولات بطبيعتها رصدت لخدمة أو استغلال عقار بطبيعته هو أيضا مملوك لنفس الشخص، وذلك ما إذا خصص صاحب الأرض الزراعية المواشي والآلات الزراعية يستعين بها على زراعة أرض 3

فالعقارات بالتخصيص هي منقولات منحت صفة العقار على سبيل المجاز، لأنها أعدت لخدمة العقار أو استغلاله أو مخصصة له، وهذا ما تنص عليه الفقرة الثانية من م 863 من ق.م.

ففكرة العقار بالتخصيص وردت في القانون عن طريق الافتراض أو الحيلة القانونية توصل إلى شمول أحكام العقارات عن المنقولات التي أعدت لخدمته أو استغلاله، لتأمين الاستمرار بخدمته أو استغلاله بما يترتب منعا على بقاء طبيعتها المنقولة من أحكام وفصلها عن العقار المرصدة لخدمته وهذا يعرقل أو يعطل منفعة العقار أو استغلاله.

شروط صيرورة المنقول عقار بالتخصيص:

— أن يكون لدينا منقول بطبيعته وعقار بطبيعته

1 (. أنظر المادة 684 من ق.م . الجزائري

2 (. الحقوق العينية الأصلية : هي التي لا تستند في وجودها إلى حقوق أخرى، د. عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح ق. المدني ، المجلد 1، ج 8، دار النشر ، بالجامعة المصرية ، ص30.

3 (الحقوق العينية التبعية: هي التي لا تستند في وجودها إلى حق شخص لضمان الوفاء له.

- مالك العقار هو مالك المنقول في الوقت نفسه

- أن تكون هاته المنقولات لخدمة العقار

- توفر رغبة مالك العقار في أن يخلق رغبة رابطة المنقول والعقار

المطلب الثاني: أصناف الملكية العقارية.

صنفت المادة 23 من قانون التوجيه العقاري الأملاك العقارية على اختلاف أنواعها ،
ضمن الأصناف القانونية التالية:

أولا: الأملاك الوطنية:

ويحكمها القانون رقم 90/ 30 المؤرخ في 01 /12/ 1990 المتضمن الأملاك الوطنية
والمرسوم التنفيذي رقم 91/ 454 المؤرخ في 23 /11/ 1991 الذي يحدد شروط إدارة
الأملاك الخاصة والعامة للدولة وتسييرها ويضبط كفاءات ذلك.

وكذا المرسوم رقم 91/ 455 المؤرخ في 23 /11/ 1991 بتعلق بجرد الأملاك الوطنية
تشمل الأملاك الوطنية على ما يلي:

الأملاك العمومية والخاصة التابعة للدولة.

الأملاك العمومية والخاصة التابعة للولاية

الأملاك العمومية والخاصة التابعة للبلدية.

وتتميز الأملاك الوطنية بما يلي :

1 - الأملاك الوطنية العمومية:

وتشمل جميع الأملاك العقارية والمنقولة المخصصة لاستعمال الجمهور أما مباشرة (الطرق

العمومية، شواطئ البحر، مجرى المياه) وكذلك الأملاك المهيأة خصيصا لأداء خدمة عمومية (البنيات العمومية، المدارس، الثانويات، المحاكم...)، وقد بينت م. 26 من ق رقم 90/30 مختلف طرق تكوين الأملاك الوطنية (الاكتساب، التبادل، الهبة، نزع الملكية، الشفعة..)، أما أحكام المواد 27 إلى 37 فإنها نظمت إجراءات إدخال وإخراج الأملاك العمومية، بالإضافة إلى تلك المتعلقة بتعيين الحدود وتبيان توابع هذه الأملاك(1).

2 - الأملاك الوطنية الخاصة :

تشمل كل الأملاك الوطنية الأخرى الغير مصنفة ضمن الأملاك الوطنية العمومية ، وبما أن هذه الأملاك تؤدي وظيفة ذات طابع تمليكي ومالي فإنها تخضع مبدئيا لأحكام القانون الخاص ، غير أنه لا يستتبع التطبيق الكلي لقواعد القانون الخاص على هذه الممتلكات لكونها تشكل ملكية خاصة لشخصية قانونية عمومية وقد بينت أحكام المواد 38 إلى 58 من ق رقم 90 / 30 طرق تكوين الأملاك الوطنية الخاصة والتي نصت على قواعد خاصة مغايرة لقواعد القانون الخاص تنطبق على الهبات والوصايا التي تقدم للدولة والجماعات المحلية الإقليمية (الولاية، البلدية) والمؤسسات العمومية التابعة لها ، وقد كرست هذه المواد مبدأ تملك الدولة للأملاك الشاغرة والأملاك التي لا صاحب لها ، والتركات التي لا وارث لها والخطام التي تركها مالکها، أو التي يجعل صاحبها والكنوز التي يتم اكتشافها أو العثور عليها في أحد توابع الأملاك الخاصة وعليه يمكن حصر طرق تشكيل الأملاك الوطنية الخاصة إلى ثلاث طرق:

- الوسائل التي تستعملها الدولة أثناء القيام بوظائفها كنزع الملكية من أجل المنفعة العامة.

1 (عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح ق. المدني ، المجلد 1، ج 8، دار النشر ، بالجامعة المصرية ، ص30.

- الوسائل التي تستعملها الدولة أثناء ممارستها لحق السيادة كالتأميم والأملاك التي تؤول إليها باعتبارها شاغرة، والأملاك التي ليس لها وارث.
- وسائل القانون الخاص ويتعلق الأمر بالمعاملات التي تقوم بها الدولة كالشراء والبيع والوصية.

ثانيا- الأملاك الخاصة:

ويحكمها القانون المدني والقوانين المتفرعة عنه. مثل قانون التوجيه العقاري رقم 90 / 25 المؤرخ في 18 / 11 / 1990 المعدل بموجب الأمر رقم 95 / 26 والمرسوم التشريعي رقم 93 / 03 المؤرخ في 03 / 01 / 1993 المتعلق بالنشاط العقاري وبالرجوع إلى أحكام القانون المدني ، فان الملكية الخاصة نظمها أحكام المواد 674 وما يليها وهي تكون إما : ملكية تامة أو ملكية مجزئة أو مشتركة أو مشاعة.

أ- الملكية التامة:

وهي التي يستجمع فيها المالك السلطات الثلاث وهي حق الاستعمال وحق الاستغلال وحق التصرف، وهذه الحقوق يمارسها المالك على ملكه عقارا كان أو منقولا ، وقد تكفل المشرع الجزائري بتحديد نطاق حق الملكية التامة في عدة مواد من القانون المدني 1 وما يتضمن قانون التوجيه العقاري م 27 و 28.

حيث يتضح من هذه النصوص أن حق الملكية العقارية يشمل الشيء وما يتفرع عنه من ثمار ومنتجات وملحقات ، أما إذا كان هذا الشيء أرضا شملت ملكيتها ما فوقه وما تحتها إلى الحد المفيد في التمتع بها ، وذلك عداها يستثنيه القانون أو الاتفاق.

- 1 - حمدي باشا عمر نقل الملكية العقارية ، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع الجزائر 2002 ، ص 9-10-11. راجع المنشور الصادر عن المديرية العامة للأملاك الوطنية ، 23/01/1991 ، رقم 275 والمتضمن الأحكام التشريعية الجديدة المتعلقة بالأملاك الوطنية.

ب- الملكية المجزأة :

قوام الملكية هو الحقوق الثلاث "الاستعمال"، "الاستغلال" "التصرف" التي حولها القانون للمالك بالذات ، لكن هذا الأخير قد يتنازل عن بعض هذه الحقوق لفائدة الغير ، فيجزأ ملكيته ، كان يتنازل عن حقه في استعمال الشيء أو استغلاله لصاحب حق الانتفاع -فيبقى له عندئذ ملكية الرقبة.

ج- الملكية المشاعة :

إذا تعدد المالكون في الشيء الواحد بدون أن تحدد حصص كل واحد منهم ، يقال للملك أنه شائع ، ويقال لكل واحد مالك على الشيوع ومشاع أو شريك في الملك¹

وقد خول المشرع الجزائري في المادة 718 من ق.م للمالك المشاع الحق في أن يتخذ من الوسائل ما يلزم لحفظ المال المشاع ولو كان ذلك بغير موافقة باقي الشركاء في الملكية فهو ما أقره المجلس الأعلى في قرار من قراراته بقوله : "إذا تعلق الأمر بتعدي الغير بدون سبب ، يجوز لكل شخص من الشيوع حماية الملكية الشائعة لوحده والحصول على طرد كل أجنبي من الملكية المشاعة².

وكذا المحكمة العليا في أحد قراراتها حيث نصت على : "من المقرر قانونا أنه لكل شريك في الشيوع أن يتخذ من المسائل ما يلزم لحفظ الشيء ولو كان ذلك بغير موافقة باقي الشركاء³

1 (. راجع المنشور الصادر عن المديرية العامة للأموال الوطنية ، 23/01/1991 ، رقم 275 والمتضمن الأحكام التشريعية الجديدة المتعلقة بالأموال الوطنية.

2 (. راجع المواد 674-675-676-677 من القانون المدني الجزائري.

3 (. زهدي يكن ، المرجع السابق ، ص 223

كما أن القانون لا يشترط على الشريك في إطار المحافظة على الملك المشاع أن يستظهر أمام المحكمة بوكالة عن جميع الورثة وهو ما أشارت إليه المحكمة العليا في قرار رقم 228 : - 116 المؤرخ في 22 / 11 / 1991 .

د- الملكية المشتركة:

وهي الحالة القانونية التي يكون عليها العقار المبني أو مجموعة العقارات المبنية والتي تكون ملكيتها مقسمة إلى حصص بين عدة أشخاص. تشمل كل واحدة منها على جزء خاص ونصيب في الأجزاء المشتركة ، كما هو الحال بالنسبة للأجزاء المشتركة في العمارات كالأسطح وممرات الدخول والدرج والمصاعد²

وتطبق على هذا النوع من الملكيات أحكام وقواعد الشيوع الإجباري، فلا يجوز المطالبة بقسمتها عملا بما نص عليه المشرع في إحدى مواده بقوله: " لا يجوز أن تكون الأجزاء المشتركة أو الحقوق التابعة لها محلا لدعوى التقسيم³ .

ومن ثم لا يجوز للمالكين المشتركين أن يقوموا بقسمة الأجزاء المشتركة التي يملكونها على الشيوع ، فيحضر عليهم قسمه البساتين والمداخل ، والأروقة والشرفات المشتركة والأسطح وغيرها من العقارات المبنية وغير المبنية المعدة للاستعمال المشترك.

لذلك يجب لفت انتباه الموثقين إلى الابتعاد عن تحرير مثل هذه العقود وكذا القضاة من الاعتماد على مشاريع القسمة التي يقوم بها الخبراء المنصبة أساسا على هذه الجزاء لأن ذلك يعد خرقا صارخا للقانون.

1 (. القرار الصادر بتاريخ 21/05/1969 ، في نشرة القضاة ، سنة 1969 ، ص 3

2 (19 القرار رقم 150-167 الصادر بتاريخ 19/11/1997 المجلة القضائية ، 1997 ، عدد2، ص59

3 (. المادة 747 من القانون المدني الجزائري

ثالثا: الأملاك الوقفية

الوقف " الحبس " كان قبل سنة 1984 يتم وفقا للأحكام الشرعية الإسلامية بصدور قانون الأسرة الجزائري بموجب القانون رقم 84/ 01 المؤرخ في 09 / 06 / 1984 نظم الوقف في الفصل الثالث من الكتاب الرابع الخاص بتبرعات المواد 213 إلى 220 من قانون الأسرة وفي سنة 1990 أثناء سن القانون رقم 90/ 25 المؤرخ في المتضمن توجيه العقاري تم التنصيب على الوقف في المادتين 31 ، 32 ومنه تؤكد المادة 32 بنصها على أن الوقف يخضع لتكوين الأملاك الوقفية وسيرها القانون الخاص وبالفعل تدعم التصرف القانوني في سنة 1991 بصدور قانون رقم 10 / 09 المؤرخ في 27 / 04 / 1991 المتعلق بالأوقاف ثم تلاه المرسوم التنفيذي رقم 381 / 38 المؤرخ في 01 / 02 / 1998 الذي حدد شروط إدارة الأملاك الوقفية وتسييرها، وحمايتها وكيفيات ذلك ، والأملاك الوقفية حسب المادة 06 من قانون الأوقاف نوعان:

الوقف العام : وهو ما حبس على الجهات الخيرية كوقف الأرض لحساب المستشفى.

الوقف الخاص: هو ما يحبس الوقف على عقبة من الذكور والإناث الأشخاص المعنيين ثم يؤول إلى الجهة التي يعينها الوقف بعد انقطاع الموقوف عليهم، ويصبح الوقف الخاص عاما إذا لم يتم قبوله من طرف الموقوف عليه ويتولى ناظرا الوقف إدارة الأملاك الوقفية على العين الموقوفة والمحافظة عليها وتوابعها.

المبحث الثالث: تسجيل العقارات

إن الملكية العقارية التي تمنح سلطة مباشرة لصاحب العقار الذي يستطيع بموجبها أن يستعمله ويستغله ويتصرف فيه ضمن حدود القوانين والأنظمة، أي لا بد من إتباع إجراءات التسجيل كمرحلة أولية لشهر التصرفات العقارية التي تثبت هذا النقل، ومن بينها إجراءات

التسجيل كمرحلة أولية لشهر التصرفات العقارية التي تثبت هذا النقل، لذلك نتحدث في هذا المبحث عن مفهوم تسجيل العقارات في التشريع الجزائري وتميزه عما يشابهه و القواعد و الشروط المتبعة في عملية تسجيل العقارات.

المطلب الأول: تعريف تسجيل العقارات

من خلال النصوص القانونية الواردة في موضوع التسجيل، نرى أن المشرع الجزائري لم يعط تعريفا جامعاً مانعاً لإجراء التسجيل، بل اقتصر على تبيان أهميته ولهذا السبب سنحاول إعطاء بعض التعاريف الخاصة بالتسجيل و نركز خاصة على تلك المتعلقة بتسجيل العقارات.

فيعرفه التسجيل على أنه: "إجراء يتمثل في تدوين عقد في سجل رسمي يملكه موظفو التسجيل الذين يقبضون من جراء ذلك رسماً جبائياً¹

كما يعرف انه: "إجراء ضريبي يتمثل في إدراج بعض الإجراءات و التصريحات في سجلات رسمية بشرط دفع حقوق ملائمة للإدارة المكلفة بهذه المهمة².

وعرف أيضاً أنه: "عملية أو إجراء إداري يقوم به الموظف العام في هيئة عمومية، بواسطته يحفظ أثر العملية القانونية التي تقوم بها الأشخاص الطبيعية أو المعنوي، والتي ينجم عنها دفع ضريبة إلى الموظف، هذه الضريبة تسمى بحق التسجيل³

1. Ibtissam، garam، terminologie juridique dans la législation algérienne، lexique français-arabe، palais des livres، Blida، 1998، p113.

2 Le petit Larousse illustré .paris 2007، p415.

3 (رمول خالد، دوة أسيا، الإطار القانوني و التنظيمي لتسجيل العقارات في التشريع الجزائري، دار هومة، 2008 ، ص19

ومنه يمكن تعريف التسجيل على انه إجراء إداري يقوم به موظف عمومي مؤهل قانونيا لتسجيل جميع التصرفات القانونية الواردة على العقارات مقابل دفع أتاوى، حسب كيفيات متعددة يحددها القانون.

المطلب الثاني: الغرض الجبائي من تسجيل العقارات و أهميته

الهدف الأساسي من تسجيل العقارات بالدرجة الأولى هو الجانب المالي، فحقوق التسجيل تعتبر من أهم الضرائب التي تعتمد عليها خزينة الدولة، الذي تسعى من خلالها إلى تمويل الخزينة العمومية، وعطائها وظيفة مالية بشكل مطلق، حتى تستطيع هذه الأخيرة مواجهة نفقاتها المحدودة من أجل تسيير المرافق العمومية¹، كما أن عملية التسجيل تسمح أيضا للدولة من إحصاء الممتلكات، كما أن الإعفاءات الجبائية و الامتيازات الممنوحة لبعض القطاعات ما هي إلا مؤشر لتشجيع الاستثمار، وبالتالي تطوير الاقتصاد و تحقيق التوازن و الاستقرار الاقتصادي و التحكم في النشاط الاقتصادي².

كما تعتبر الضريبة الوسيطة الأساسية لترسيخ العدالة الاجتماعية عن طريق الرسم التصاعدي لأنه يراعي الوضعية الاجتماعية للمكلف أو المدين بالرسم، وتمكين الدولة من مواجهة الأعباء الضخمة التي تتحملها و بالخصوص في ميادين البناء، التعليم، الصحة.

إضافة إلى الدور الجبائي التمويلي الذي يلعبه تسجيل العقارات وهو دور أساسي، هناك أهمية قانونية، بما أن إجراء التسجيل مرحلة من مراحل انتقال الملكية العقارية كما أنه إجراء ملزم باعتبار أن رسوم العقود تستخلص قبل إتمام إجراء التسجيل وهذا حسب المادة 82 من قانون التسجيل: " إن رسوم العقود أي يجب تسجيلها، تستخلص قبل إتمام الإجراءات". حيث لا تتوافر في العقد أركان البيع إلا بالتسجيل لدى دائرة التسجيل³.

1 (محمد عباس محرز، اقتصاديات الجباية و الضرائب، دار هومة، دون طبعة، الجزائر، 2003، ص30.

2 (بوقرة العمري، تسجيل العقارات لدى مفتشية التسجيل و الطابع، مذكرة لنيل شهادة ماجستير، جامعة سعد حلب، كلية الحقوق، البلدة، 2007، ص12.

3 (محمد وحيد الدين سوار، شرح القانون المدني، الحقوق العينية الأصلية، مكتبة دار الثقافة للنشر و التوزيع، عمان، ب س ط، ص148.

كما أن لتسجيل العقارات دور في إثبات تاريخ العقود العرفية التي يقوم بتحريرها الأطراف فيما بينهم دون تدخل من جانب موظف عام أو ضابط عمومي¹، فقد نصت المادة 328 من القانون المدني على أنه: " لا يكون العقد العرفي حجة على الغير في تاريخه إلا منذ أن يكون له تاريخ ثابت، ويكون تاريخ العقد ثابتا ابتداء من يوم تسجيله".

فغاية ما يعطيه هذا التاريخ هو صحة ثبوت السند العرفي وهذا قبل صدور قانون التوثيق 70 - 91 السابق الذكر.

المطلب الثالث: تميز تسجيل العقارات عما يشابهها

سوف نقوم بتمييز التسجيل عن غيره من المفاهيم المشابهة له، نظرا لأن هناك علاقة و تداخل بينه و بين بعض المفاهيم، خاصة وأن هناك من لا يميز بين الشهر العقاري و التسجيل فالمشرع المصري لم يفرق بين التسجيل والشهر لان كلاهما يتم بمكتب أمين الرهون، فيطلق على الشهر العقاري تسمية التسجيل بالرغم من اختلافهما، ولهذا سوف نميز التسجيل عن كل من الشهر والقيد و التوثيق.

أولا: تمييز التسجيل عن الشهر العقاري

فمن خلال الشهر العقاري يتبين أن التسجيل يتم لدى منتشية التسجيل و الطابع أما الشهر العقاري فيتم في المحافظة العقارية، و المكلف بعملية التسجيل هو مفتش التسجيل أما المكلف بعملية الشهر العقاري فهو المحافظ العقاري.

الحقوق العينية التبعية تشهر عن طريق القيد مباشرة وذلك لما لها من أهمية كبيرة في للائتمان في التعاملات العقارية وفقا لما نصت عليه المادتان 93 و 96 من المرسوم 76 - 63 المؤرخ في 25 /03/ 1976 المتعلق بتأسيس السجل العقاري.

1 (حمدي باشا، المرجع السابق، ص 117.

أما الحقوق العينية الأصلية فلا إجراء التسجيل دورا في تثبيت صفة الرسمية على العقود و الوثائق(1). الذي يتضمن إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري.

وعملية التسجيل نظمها قانون التسجيل الصادر بموجب الأمر رقم 76 - 105 المؤرخ في 09 - 12 - 1976 أما عملية الشهر العقاري نظمها الأمر رقم 75 - 74 المؤرخ في 12 - 11 - 1975- المتضمن إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري الذي جاء بمراسيمه التطبيقية، باعتبار أن قانون الشهر العقاري في أية دولة لاسيما منتهجة نظام الشهر العيني يعتبر الأساس القانوني للنظام العقاري(2). غير أن هناك أوجه تشابه بينهما هو دفع رسوم لصالح الدولة و تكون على نوعين:

- رسم التسجيل : تطبيقا لنص المادة الأولى من قانون التسجيل: «تحصل رسوم التسجيل حسب الأسس وتبعا للقواعد المحددة بموجب هذا القانون.
- الرسم الاشهاري العقاري: طبقا لنص المادة 353 / 14 من قانون التسجيل: «يكلف المحافظون العقاريين و رؤساء مكاتب المحافظة بتحصيل رسم الإشهار العقاري»3

فالشهر العقاري مصدر للحق العيني العقاري. وليس لإرادة الأطراف المتعاقدة أي أثر بالنسبة لنقل ملكية العين المبيع مطلقا. و يعتبر التسجيل عقد بيع عقاري و نشره في مجموعة البطاقات العقارية أمرا قانونيا جوهريا، و هذا الإشهار هو المولد لأثار قانونية سواء قيما بين الأطراف أو في مواجهة الغير. وعدم إخضاع التصرف إلى الإشهار العقاري لا يرتب إلا التزامات شخصية متبادلة4

1 (. بوقرة العميرة،نفس المرجع السابق،ص10..

2 (بوقرة العميرة،نفس المرجع السابق،ص10

3 (خلفوني مجيد، شهر التصرفات العقارية في القانون الجزائري، ط1، دار هومة للطباعة والنشر و التوزيع الجزائر، 2008.ص32.

4 (للإشارة فإن التعريف ليس من اختصاص المقتن(الجهاز التشريعي) وإنما يرجع في ذلك إلى الاجتهاد القضائي، الوسيط في شرح القانون المدني، عبد الرزاق السنهوري ج:8 ص:19، دار النهضة العربية-القاهرة-طبعة:1967.

ثانيا: تمييز تسجيل العقارات عن القيد

القيد هو إجراء قانوني تابع لعملية الشهر العقاري بحيث يتم قيد الاتفاقات والمعاملات المذكورة في الصحائف العينية للعقارات ، وبتزقين القيود التي ينتهي مفعولها بالزوال أو السقوط (1) كالرهن الرسمي، و حق التخصيص، و حق الامتياز، فباعتبار القيد يتم على مستوى المحافظة العقارية بالنسبة للتصرفات العينية التبعية، فالتسجيل قد تم لدى مصلحة التسجيل بالنسبة للتصرفات العينية الأصلية.

غير أن المشرع اللبناني لم يوجب تسجيل العقود والوثائق العقارية بنصها الكامل، بل اكتفى بقيد خلاصتها على صحيفة القار العينية، وأجاز لكل صاحب مصلحة أن يحصل على ما يشاء من الصور عنها. ولكنه عبر عن الطريقة باستعمال كلمة: "التسجيل" تارة ، وكلمة القيد تارة أخرى، أي انه استعمل الكلمتين للدلالة على معنى واحد وهو القيد، فيقتضي الانتباه لذلك²

ثالثا: تمييز تسجيل العقارات عن التوثيق

إن التوثيق يقوم به ضابط عمومي وهو الموثق أو شخص مكلف بخدمة عامة أي أنه يوجد بجانبه ثلاث أنظمة موازية تختص بممارسة وظيفة التوثيق و إضفاء الطابع الرسمي على العقود وهي على التوالي³.

1 (التحفيظ العقاري والحقوق العينية الأصلية والتبعية للمرحوم : مأمون الكزبري، ج2، ص: 9، الناشر: شركة الهلال العربية للطباعة والنشر، الرباط، الطبعة الثانية، 1987

2 (الوسيط في شرح القانون المدني ، للمرحوم عبد الرزاق السنهوري ج:8 ص:-19 الناشر :دار النهضة العربية- القاهرة- طبعة: 1967.

3 (- التحفيظ العقاري والحقوق العينية، للكزبري، ج 2، ص: 11. التشريع العقاري والضمانات، للدكتور : مأمون الكزبري، ص: 7، المطبعة : مكتب كريدلة إخوان، الرباط، سنة 1967.

1 - رئيس المجلس الشعبي البلدي: حيث يقوم رئيس البلدية باسم البلدية وتحت مراقبة المجلس، بجميع الأعمال الخاصة بالمحافظة على الأموال والحقوق التي تتكون منها الثروة البلدية و إدارتها¹.

2 - مدير أملاك الدولة: وهو موثق الدولة المفوض من طرف وزير المالية طبقا لنص المادة 120 من القانون رقم 90 - 30 المؤرخ في 01 / 12 / 1990 المتضمن قانون الأملاك الوطنية.

3 - القنصليات الجزائرية: فالقنصل هو موثق الجالية الجزائرية في الخارج و اختصاصه محدود²

بالإضافة إلى ذلك يعتبر إجراء التسجيل مرحلة من مراحل العقد التوثيقي و الرسمي.

المطلب الثالث: القواعد و الشروط المتبعة في عملية تسجيل العقارات

حتى تتم عملية تسجيل العقارات على أكمل وجه اشترط المشرع مجموعة من القواعد والشروط بالنسبة للتصرفات الواقعة على الملكية العقارية حيث اشترط في جميع الوثائق والمحركات التي تكون خاضعة للتسجيل أن تقدم في شكل رسمي تحت طالة رفض التسجيل بالإضافة إلى ضرورة توفرها على مجموعة من الشروط القانونية الأخرى، وعليه سوف نتطرق في هذا المطلب إلى قاعدة الرسمية، وبعدها الأشخاص المؤهلين لإعداد المحركات الرسمية، ومن ثم الشروط الواجب توافرها في الوثائق الرسمية.

1 (- الحقوق العينية، لابن معجوز، ص: 23.

2 (تنفيذ الأحكام العقارية، للمستشار إبراهيم بحمان، ص: 26.

أولاً: قاعدة الرسمية.

يقصد بقاعدة الرسمية إفراغ تصرف قانوني في شكل معين من طرف أشخاص مؤهلين قانوناً 1 ، وهذا ما أكدته المادة 324 من القانون المدني "العقد الرسمي عقد يثبت فيه موظف عمومي أو شخص مكلف بخدمة عامة، ما تم لديه أو ما تلقاه من ذوي الشأن وذلك طبقاً للأشكال القانونية وفي حدود سلطته و اختصاصه.

وتتمثل شروط العقد الرسمي في:

- تأشير الضابط العمومي أو المكلف بالخدمة العمومية.

- أسماء و تواريخ ازدياد الأطراف المعنية.

- الصورة الأصلية للورقة الرسمية.

- فهرس قانوني لدى الموثق.

- وجوب الكفاءة و أهلية الضابط العمومي.

- الدفاتر التجارية لا تكون حجة على غير التجار 2.

ثانياً: الأشخاص المؤهلين لإعداد المحررات الرسمية

بالإضافة إلى الرسمية التي اشتراطها المشرع يجب أن تتم من قبل موظف عام أو ضابط عمومي أو شخص مكلف بخدمة عامة، تطبيقاً لنص المادة 324 من القانون المدني.

1 (الحقوق العينية لابن معجوز، ص: 24 -تنفيذ الأحكام العقارية، لإبراهيم بحماني، ص: 27.

2 (التشريع العقاري والضمانات، لمأمون الكزبري، ص: 7. الحقوق العينية لابن معجوز، ص: 24. تنفيذ الأحكام

العقارية، لإبراهيم بحماني، ص: 27.

أ- الموظف العام: وهو الشخص الذي تعينه الدولة للقيام بإدارة شؤونها في مجال معين بعد انتهاء المدة التجريبية نسميه موظف مثل مدير أملاك الدولة¹.

ب- الضابط العمومي: وهو الشخص الذي يخول له القانون سلطة التصديق وإعطاء الصبغة الرسمية للعقود أو الوثائق كرئيس البلدية، بصفته ضابط الحالة المدنية²، أما الموثق وفقا لنص المادة 05 من القانون 88/27، وأعوان التنفيذ التابعين لكتاب الضبط طبقا لنص المادة 05 من القانون 03/91 المتضمن تنظيم مهنة المحضر³.

ج- الأشخاص المكلفين بخدمة عامة: هم الخواص الذين يساهمون في تسيير بعض المرافق العمومية كالخبراء المعتمدين لدى المحاكم، وتتولى السلطة العمومية تعيين هؤلاء، غير أنهم يتقاضون أتعابهم من المستفيدين من خدماتهم.

ثالثا: الشروط الواجب توافرها في الوثائق الرسمية

إن العقود و الوثائق الرسمية الصادرة عن الأشخاص المؤهلين قانونا يجب أن يراعى في تحريرها الشروط القانونية بتعيين الأطراف و بتعيين العقارات.

أ- الشروط القانونية بتعيين الأطراف: يجب أن يذكر في العقد أو تصريح يقدم للتسجيل تاريخ ومكان ولادة الأطراف وجنسياتهم وذلك تحت طائلة رفض الإجراءات.

1 (الحقوق العينية لابن معجوز، ص: 24 -تنفيذ الأحكام العقارية، لإبراهيم بحماني، ص: 27.

2 (التشريع العقاري، لمأمون الكزبري، ص: 8، تنفيذ الأحكام العقارية، لإبراهيم بحماني، ص: -27 الوسيط في شرح القانون المدني، للمرحوم عبد الرزاق السنهوري ج: 8 ص: 24 وما بعدها

3 (التشريع العقاري والضمانات، للكزبري، ص: 8. الحقوق العينية لابن معجوز، ص: 25 بتصرف.

و بالنسبة لأصحاب بطاقة التعريف الوطنية فإن هذا البيان يكون متبوعا بذكر رقم هذه البطاقة ومكان تسليمها، وفضلا عن ذلك فإن المصرحين المولدين بالخارج يجب عليهم أن يقدموا كل وثيقة أخرى أو بيان تطلبه إدارة الضرائب، وفقا لنص المادة 138 من قانون التسجيل.

ب-الشروط المتعلقة بتعيين العقارات: قانون التسجيل لم ينص صراحة على كيفية تعيين العقارات في المحررات الخاضعة للتسجيل، لكن من المتعارف عليه أن تكون التصرفات المنصبة على العقارات في قالب رسمي من طرف الموثق تطبيقا لنص المادة 324 مكرر1 حيث يذكر الموثق كل المعلومات الضرورية المتعلقة بالعقار محل التصرف، ولا بد من تحديد الثمن أي قيمة العقار حتى يتمكن مفتش التسجيل اقتطاع حقوق التسجيل¹.

1 (انظر: : تسجيل العقارات حسب التشريع الجزائري -http://staralgerie.ahlamontada.net/t258-
topic#ixzz2IGQn8jDH

قائمة المصادر والمراجع

1. الزبيدي - تاج العروس شرح القاموس - دار صادر - بيروت - لبنان.
2. ابن منظور - لسان العرب - دار صادر - بيروت - لبنان.
3. الفيروز آبادي - القاموس المحيط - دار العلم - بيروت - لبنان.
4. عبد السلام داود - الملكية في الشريعة الإسلامية - مكتبة الأقصى - عمان - الأردن 1974 - .
5. الرازي ، مختار الصحاح ، دار الفكر - بيروت.
6. الزمخشري، الفائق في غريب الحديث، تحقيق: علي محمد البجاوي ، دار المعرفة - لبنان - الطبعة الثانية.
7. البعلي، عبد الحميد محمود، الملكية وضوابطها في الإسلام، مكتبة وهبة، القاهرة.
8. أبو زهرة، محمد، الملكية ونظرية العقد في الشريعة الإسلامية، دار الفكر العربي، القاهرة.
9. المصلح، عبد الله، الملكية الخاصة في الشريعة الإسلامية، الاتحاد الدولي للبنوك الإسلامية.
10. يونس، عبد الله مختار، الملكية في الشريعة الإسلامية، مؤسسة شباب الجامعة، الإسكندرية.
11. محمد بن معجوز، الحقوق العينية في الفقه الإسلامي والتقنين المغربي، . طبعة دار النجاح الجديدة، الدار البيضاء، 1419-1999، الطبعة الثانية.

12. إبراهيم بحماني "تنفيذ الأحكام العقارية"، مطبعة النجاح الجديدة، 1422هـ-2001م، الطبعة الأولى.
13. البهجة في شرح التحفة، لأبي الحسن علي بن عبد السلام التسولي، البهجة في شرح التحفة، دار المعرفة، الدار البيضاء، الطبعة الأولى، 1418هـ-1998م.
14. الكاساني، بدائع الصنائع في ترتيب الشرائع، دار الفكر للطباعة والتوزيع، بيروت، الطبعة الأولى، 1996-1917م.
15. سعدي أبو حبيب، القاموس الفقهي، دار الفكر، بيروت، الطبعة الثانية، 1408هـ-1988م.
16. عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح الق. المدني، دار النشر بالجامعة المصرية.
17. المجلة القضائية لسنة 1997 العدد 02.
18. زهدي يكن، شرح مفصل في الملكية العقارية والحقوق العينية غير المنقولة، ط03 دار الثقافة، بيروت 1974.
19. محمد حسنين، الوجيز في نظرية الحق بوجه عام، المؤسسة الوطنية للكتاب، الجزائر 1985.
20. حمدي باشا عمر، نقل الملكية العقارية، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع الجزائر 2002.
21. المنشور الصادر عن المديرية العامة للأموال الوطنية، 23/01/1991، رقم 275 والمتضمن الأحكام التشريعية الجديدة المتعلقة بالأموال الوطنية.
22. نشرة القضاة، سنة 1969.

23. رمول خالد، دوة أسيا، الإطار القانوني و التنظيمي لتسجيل العقارات في التشريع الجزائري، دار هومة، 2008.
24. محمد عباس محرز، اقتصاديات الجباية و الضرائب، دار هومة ، الجزائر، 2003.
25. بوقرة العمرية، تسجيل العقارات لدى مفتشية التسجيل والطابع، مذكرة لنيل شهادة ماجستير، جامعة سعد حلب، كلية الحقوق، البليدة، 2007.
26. محمد وحيد الدين سوار، شرح القانون المدني، الحقوق العينية الأصلية، مكتبة دار الثقافة للنشر و التوزيع، عمان.
27. خلفوني مجيد، شهر التصرفات العقارية في القانون الجزائري، ط1، دار هومة للطباعة والنشر و التوزيع الجزائر 2008م.
28. مأمون الكزبري، التحفيظ العقاري والحقوق العينية الأصلية والتبعية، شركة الهلال العربية للطباعة والنشر، الرباط، الطبعة الثانية، 1987.
29. تسجيل العقارات حسب التشريع الجزائري - <http://staralgerie.ahla-montada.net/t258-topic#ixzz2IGQn8jDH>