

انتقال الملكية العقارية بموجب المحرر التوثيقي في التشريع الجزائري

Transfer of real estate ownership by notarial deed in the Algerian legislation

دلال يزبد

بشير محمد*

جامعة أبو بكر بلقايد- تلمسان (الجزائر)

جامعة أبو بكر بلقايد- تلمسان (الجزائر)

yazid.tlem13@gmail

chirmed3647@gmail.com

تاريخ إرسال المقال: 2022/05/04 تاريخ قبول المقال: 2022/05/25 تاريخ نشر المقال: 2022/09/15

المخلص:

يعتبر تاريخ العقد التوثيقي بحسب الأصل المرجع الأساس في قياس الأداءات بدل اعتماد تاريخ الشهر، على أن الإجراء الأخير يعتبر شرطاً لنقل الملكية وليس عنصراً لصحة العقد التوثيقي، وحتى نكون بصدد عقد رسمي يتعين توافر جملة من الشروط لاسيما أن يكون العقد محرراً أمام موثق وأن يكون في حدود سلطته واختصاصه مع ضرورة مراعاة الأشكال المقررة قانوناً، كما أن القضاء الجنائي لم يعتبر المحرر التوثيقي غير المشهر وثيقة عرفية، كما يهدف هذا البحث إلى بيان ضرورة الجمع بين النصوص القانونية بدل المفاضلة بينها وذلك بالاستعانة بين ما توصل إليه القضاء والفقه من مبادئ في المسألة المراد معرفة حلها.

الكلمات المفتاحية: انتقال الملكية العقارية، عقد توثيقي، الرسمية، التسجيل، الشهر.

Abstract:

The principle is that the date of the notarial act is the main reference to measure the performance instead of adopting the date of the publication, this last procedure which is regarded as condition for the transfer of the property and not an element for the validity of the notarial deed. In order to have a formal act, a number of conditions must be respected, in particular that the act written at a notary, and within the limits of his capacity and his competence as well as in the forms provided by the law. Also, the Criminal judiciary didn't considered the notarial act as an private deed. This research aims also to clarify the necessity of combining legal texts instead of comparing them, using the principles reached by the judiciary and jurisprudence in the issue whose solution it is desired to know.

Keywords: Transfer of real estate ownership , notarial act, authenticity, registration, publicity.

المقدمة:

تشكل الملكية العقارية¹ دعامة أساسية في بناء الاقتصاد الوطني، ويتجلى ذلك من خلال ما يخوله القانون للأفراد من صلاحيات لا سيما حق التصرف في ممتلكاتهم العقارية، وقد عرفت المادة

انتقال الملكية العقارية بموجب المحرر التوثيقي في التشريع الجزائري

674 من القانون المدني الملكية بأنها حق التمتع والتصرف في الأشياء بشرط ألا تستعمل استعمالا تحرمه القوانين والأنظمة، ويقصد بالملكية العقارية الخاصة وفقا للمادة 27 من قانون التوجيه العقاري² بأنها حق التمتع والتصرف في المال العقاري في مجال التوجيه العقاري و/أو الحقوق العينية من أجل استعمال الأملاك وفق طبيعتها أو غرضها.

وتنتقل الملكية العقارية بعدة طرق كالتصرف القانوني سواء كان بيعا³ أو هبة⁴ أو وصية⁵، كما تنتقل الملكية عن طريق المقررات الصادرة عن الجهات القضائية كما هو عليه الحال في مسألة الوعد بالبيع⁶، ويعتبر العقد الإداري⁷ والقرار الإداري⁸ أيضا من أسباب انتقال الملكية، يضاف إلى ما سبق الواقعة المادية بمختلف صورها لاسيما الحيازة والاستيلاء والالتصاق والوفاة، وما يهمنا في هذا المقام هو انتقال الملكية بالعقد التوثيقي خاصة مسألة استكمال الإجراءات التي ينص عليها القانون وكذا انتقال الملكية بسبب الوفاة، وتبعا لهذا معرفة أو تحديد التاريخ المعتبر لانتقال الملكية.

وبتفحص النصوص القانونية الواردة في التشريع الجزائري لا سيما المادتين 792 و793 من القانون المدني بخصوص العلاقات التعاقدية وكذا المادة 15 من الأمر رقم 74-75 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري المتعلقة بانتقال الملكية بسبب الوفاة نرى أنه يتعين التمعن في مضمونها قبل الإفصاح عن وجود تعارض ضمن مقتضياتها، حيث يفسر البعض من الفقه بأن هناك تعارض قائم بين المادة 792 من القانون المدني التي تفيد بأن نقل ملكية العقار وغيرها من الحقوق العينية تكون بالعقد وكذا المادة 793 من ذات القانون التي تقضي بأن الملكية والحقوق العينية الأخرى المرتبطة بعقار لا تنقل إلا إذا روعيت الأوضاع المنصوص عليها قانونا لاسيما ما تعلق بإجراء الشهر. ونفس الحكم بالنسبة لانتقال الملكية بسبب الوفاة وضرورة الجمع بين الصياغة الواردة في الفقرة الأولى من المادة 15 من الأمر رقم 74-75 وكذا الفقرة الثانية من نفس المادة للخروج بنقاط التقارب بين العبارتين ومن ثم حسم الجدل القائم بشأن هذه المسألة.

كما نسعى من خلال هذه الدراسة إلى إزالة التعارض القائم بين النصوص القانونية فيما بينها من جهة، وضرورة التنسيق بينها وبين المبادئ التي أفصح عنها القضاء من جهة أخرى، وذلك بعرض مضامينها وقياسها مع بعضها البعض لإبراز نقاط الضعف والقوة في صياغة النصوص القانونية وترتيبها ومن ثم تقديم مقترحات تكون موردا معينا لرجال القانون في ممارسة مهامهم على نحو سليم. وقد احتدم جدل فقهي بشأن انتقال الملكية سواء بين المتعاقدين أو بسبب الوفاة أمام اللبس الذي يعتري النصوص القانونية لا سيما المادتين 792 و793 من القانون المدني في مجال العلاقات التعاقدية وكذا الفقرتين الواردتين ضمن مقتضيات المادة 15 من الأمر 74/75 المؤرخ 12 نوفمبر

انتقال الملكية العقارية بموجب المحرر التوثيقي فى التشريع الجزائرى

1975 المتضمن إعداد مسح الأراضى العام وتأسيس السجل العقارى⁹ فيما يتعلق بانتقال الملكية بسبب الوفاة.

يطرح إشكال مهم جدا فى هذا السياق يتعلق الأمر ببيان طبيعة العقد التوثيقي إذا لم تُراعَ بشأنه الأوضاع المنصوص عليها قانونا وكذا الإجراءات المرتبطة بتسجيله وشهره؟

إجابة على هذا الطرح وبإتباع المنهج التحليلي لمضمون النصوص القانونية وكذا المنهج الوصفي نقسم هذا الموضوع إلى محورين حيث نعالج فى المحور الأول الآثار الناشئة عن المحرر التوثيقي بمجرد توقيع الأطراف ثم نتطرق ثم نعالج فى المحور الثانى على بيان الطبيعة القانونية للمحرر التوثيقي بعد استكمال إجراءي الشهر والتسجيل.

المبحث الأول: الآثار الناشئة عن المحرر التوثيقي بمجرد توقيع الأطراف

نبين فى هذا المحور الشروط الواجب توافرها للقول برسمية المحرر التوثيقي ثم نعالج إشكالية التاريخ المعتبر فى العقد المنصب على انتقال ملكية عقار و/أو حق عيني عقارى هل أن الأمر يتعلق بتاريخ العقد أم بتاريخ شهره لدى المحافظة العقارية؟ على أن نبين الشروط العامة فقط دون الشروط الخاصة التى لا يتسع المقام لعرضها. وذلك مع مراعاة النصوص التالية". كما ورد ضمن مقتضيات المادة 793 من القانون المدني.

المطلب الأول: الشروط الواجب توافرها بشأن رسمية العقد

عرفت المادة 324 من القانون المدني المعدلة بموجب القانون رقم 88-14 المؤرخ فى 3 ماي 1988 العقد الرسمي¹⁰ بأنه عقد يثبت فيه موظف أو ضابط عمومي أو شخص مكلف بخدمة عامة (الصواب عمومية) ما تم لديه أو ما تلقاه من ذوي الشأن وذلك طبقا للأشكال القانونية وفى حدود سلطته واختصاصه.

من استقراء نص هذه المادة نجد أن المشرع الجزائرى قد أورد جملة من الشروط بشأن رسمية¹¹ المحررات، ويخرج من نطاق دراستنا العقود التى يقيمها الموظف العمومي أو الشخص المكلف بخدمة عمومية، ومادام أننا بصدد المحررات التوثيقية فنقتصر على ذكر هذه الشروط كما يلي:

أولاً: أن يدون المحرر أمام الموثق

لقد ورد هذا الشرط ضمن نص المادة 324 من القانون المدني فى عبارة "يثبت فيه موظف أو ضابط عمومي"¹² "...، فإذا تخلف هذا الشرط فإن المحرر المراد التعاقد بشأنه يصبح مجردا من الرسمية ويعتبر عقدا عرفيا، وغني عن البيان أن العقد العرفي عقد باطل بطلانا مطلقا كما نصت على ذلك المادة 324 مكرر 1 المدرجة ضمن أحكام القانون المدني بمقتضى القانون رقم 88-14 المؤرخ

انتقال الملكية العقارية بموجب المحرر التوثيقي في التشريع الجزائري

في 3 ماي 1988 والتي تقضي بما 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".

ثانيا: أن يكون تحرير المحرر التوثيقي في حدود سلطته واختصاصه

يجب مراعاة الاختصاص الشخصي عند تحرير العقود، فيراد بالسلطة أن يكون للموثق ولاية القيام بتوثيق المحرر وقت إعداده كما يتعين توافر الأهلية لتحرير الأوراق الرسمية¹³، ويتعين أيضا مراعاة الاختصاص الإقليمي الذي لا يطرح إشكالا ذلك أن الموثق يمتد اختصاصه إلى كامل التراب الوطني طبقا لمقتضيات المادة 2 من قانون تنظيم مهنة الموثق لسنة 2006، كما أنه لا يسوغ للموثق أن يوثق المحررات الرسمية في غير مكتبه إلا ما استثناه القانون بنص كحالة انتقاله إلى مصلحة السجون. أيضا يجب مراعاة الاختصاص الزماني إذ يمنع على الموثق أن يعد العقود خارج المواعيد الرسمية للعمل، وأما بالنسبة للاختصاص الموضوعي فإن الموثق لا يجوز له تحت طائلة البطلان إعداد المحررات التي تخرج عن نطاق اختصاصه كإعداد شهادات الميلاد وإلا كان مآلها البطلان المطلق¹⁴.

ثالثا: مراعاة الأشكال المقررة قانونا

يلزم القانون الأشخاص المقبلين على التعاقد مراعاة الأوضاع المنصوص عليها قانونا كالتأكد من أهلية الأشخاص ورضائهم، وكذا التقيد بالخطوات التي رسمها القانون أثناء تحرير العقود كوجوب كتابة المحرر باللغة العربية وتضمن العقد مجموعة من البيانات نصت عليها المادة 29 من قانون تنظيم مهنة الموثق لسنة 2006 وهي:

- اسم ولقب الموثق ومقر مكتبه،
- اسم ولقب وصفة وموطن وتاريخ ومكان ولادة الأطراف وجنسياتهم،
- اسم ولقب وصفة وموطن ومكان ولادة الشهود عند الاقتضاء،
- اسم ولقب وموطن المترجم عند الاقتضاء،
- تحديد موضع العقد،
- المكان والسنة والشهر واليوم الذي أبرم فيه المحرر،
- وكالات الأطراف المصادق عليها التي يجب أن تلحق بالأصل،
- التنويه على تلاوة الموثق على الأطراف النصوص الجبائية والتشريع الخاص المعمول به،

انتقال الملكية العقارية بموجب المحرر التوثيقي في التشريع الجزائري

- توقيع الأطراف، والشهود، والموثق والمترجم عند الاقتضاء¹⁵.

كما أن هناك بيانات أخرى يفرضها القانون في نصوص خاصة كما هو عليه الشأن في الموضوع قيد الدراسة أي انتقال الملكية العقارية حيث تفرض المادة 793 من القانون المدني إجراء الشهر وكذا قانون التسجيل الذي يوجب تسجيل العقود في مصالح التسجيل المختصة وضمن المواعيد القانونية. كما يلتزم الموثق بحفظ أصول المحررات التوثيقية في مكتبه وفق ترتيب خاص يسهل عليه المهمة للحصول عليها وقت الحاجة. وقد حظرت المادة 27 من قانون تنظيم مهنة الموثق التحويل والتحشير وإلا كان العقد باطلا.

فإذا تخلف أحد الشروط سالفة البيان فإن المحرر لا يكتسب إلا قيمة المحرر العرفي وتبعا لهذا يكون باطلا بطلانا مطلقا طبقا لمضمون المادتين 324 مكرر و326 مكرر من القانون المدني.

المطلب الثاني: التاريخ المعتبر في المحرر التوثيقي المنصب على انتقال الملكية العقارية

لقد فرض المشرع مراعاة الأوضاع التي يقررها القانون لا سيما إجراء الشهر، هذا الأخير الذي يأخذ تاريخا لاحقا لتاريخ العقد، وقد اختلف الفقه بشأن نصوص القانون التي جاءت بعضها تبين أن نقل الملكية يكون بالعقد أو من تاريخ الوفاة بحسب طبيعة المحرر التوثيقي، في حين جاءت نصوص أخرى تجزم بأن انتقال الملكية الوارد على عقار و/أو حقوق عينية عقارية يكون من يوم الشهر، فما هو الرأي الراجح في هذه المسألة؟

أولاً: في العلاقات التعاقدية

تنص المادة 792 من القانون المدني على ما يلي: "تنتقل الملكية وغيرها من الحقوق العينية في العقار بالعقد متى كان الشيء مملوكا للمتصرف طبقا للمادة 164 القانون المدني ما يأتي: "لا تنقل الملكية والحقوق العينية الأخرى في العقار سواء كان ذلك بين المتعاقدين أو في حق الغير، إلا إذا روعيت الإجراءات التي ينص عليها القانون وبالأخص القوانين التي تدير مصلحة الشهر العقاري". تنص أيضا المادة 16 من الأمر رقم 74-75 على ما يأتي: "العقود الإدارية والاتفاقات التي ترمي إلى إنشاء أو نقل أو تصريح أو تعديل أو انقضاء حق عيني، لا أثر لها حتى بين الأطراف إلا من تاريخ نشرها في مجموعة البطاقات العقارية".

من استقراء نص المادتين 792 و793 من القانون المدني لا يمكن الجزم بوجود تناقض بينهما بشأن تاريخ العقد وتاريخ الشهر ذلك أن الجمع بين النصوص أولى من المفاضلة بينها، فالنص الأول يقضي بأن انتقال الملكية يكون بالعقد وهنا يتبين أن تاريخ العقد هو المعتبر في قياس الأدعاء كمسألة

انتقال الملكية العقارية بموجب المحرر التوثيقي في التشريع الجزائري

التقادم في أحكام الغبن، حيث تنص المادة 359: "تسقط بالتقادم دعوى تكملة الثمن بسبب الغبن إذا انقضت ثلاث سنوات من يوم انعقاد البيع"، فلو كان تاريخ شهر العقد هو المعتبر لأورده النص، ومن هنا يتبين أن انتقال الملكية في العقار يكون من يوم الشهر وينسحب بأثر رجعي إلى تاريخ إبرام العقد¹⁶.

ثانيا: بخصوص انتقال الملكية بسبب الوفاة

تقضي المادة 15 من الأمر رقم 74-75 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري بما يلي: "كل حق ملكية وكل حق عيني آخر متعلق بعقار لا وجود له بالنسبة للغير إلا من تاريخ نشره في مجموعة البطاقات العقارية. (الفقرة الأولى)

غير أن نقل الملكية عن طريق الوفاة يسري من يوم وفاة صاحب الحق العيني". (الفقرة الثانية) نفس الحكم السابق بشأن العلاقات التعاقدية ينصرف إلى هذه الحالة حيث أن القارئ لنص هذه المادة لأول وهلة يظهر له أن ثمة تعارض بين الفقرة الأولى والفقرة الثانية، غير أنه بتمحيص النصوص القانونية واعتماد قاعدة جمع النصوص أولى من المفاضلة بينها فإن هذا يقودنا إلى أن انتقال الملكية يكون فوراً وبقوة القانون يوم الوفاة¹⁷ دون حاجة إلى إجراء تحقيق من قبل المحافظ العقاري، وقد استعمل المشرع في الفقرة الثانية عبارة "يسري مفعوله" وليس "ينتقل" ما يفضي إلى القول بأن انتقال الحق العيني بسبب الوفاة يتحقق وقت شهر الشهادة التوثيقية وينسحب بأثر رجعي إلى تاريخ الوفاة، وهو التفسير الذي يحقق اتساق الفقرتين من المادة 15 من الأمر رقم 74-75¹⁸.

كما تنص المادة 91 من المرسوم التنفيذي رقم 76-63¹⁹ على ما يلي: "كل انتقال أو إنشاء انقضاء لحقوق عينية عقارية بمناسبة أو بفضل الوفاة يجب أن يثبت بموجب شهادة توثيقية في الأجل المحدد في المادة 99". وهنا ننبه إلى أنه يتعين على الموثقين أن يحرروا الشهادات التوثيقية ليس فقط عندما يطلب منهم الأطراف ذلك بل بمجرد طلب إعداد عقد يتعلق بالتركة كلها أو بعضها إذ يتعين على المعنيين أن يقدموا كل المعلومات الضرورية والإثباتات المفيدة، كما أنه لا يمكن إعداد الشهادة التوثيقية إلا إذا تم إجراء شهر عقد القسمة ضمن الآجال المحددة قانوناً²⁰.

المبحث الثاني: الإجراءات اللاحقة لإنشاء المحرر التوثيقي وبيان قوته الثبوتية

تعرضنا سلفاً لتحليل المادة 324 المتعلقة بتعريف العقد الرسمي وبيان شروطه وكذا المادة 793 من ذات القانون، وقلنا أنه يتعين مراعاة الأشكال التي ينص عليها القانون، ووفقاً للمادة الأخيرة فإن انتقال الملكية العقارية يوجب تسجيل العقد وإجراء شهره لدى المحافظة العقارية، وإذا تخلف هذان الإجراءان هل يؤثر ذلك على رسمية المحرر التوثيقي؟ وهنا يتعين معرفة العلاقة التي تربط العقد

انتقال الملكية العقارية بموجب المحرر التوثيقي في التشريع الجزائري

التوثيقي بالتسجيل والشهر وعلاقة هذين الإجراءين بعملية نقل ملكية العقار و/و الحق العيني العقاري، ومن ثم بيانه حجيته إزاء الأطراف والأغيار، ونتعرض لهاتين النقطتين تباعاً.

المطلب الأول: إضفاء الحصانة على المحرر التوثيقي

بعد إنشاء الموثق للمحرر التوثيقي يلتزم بإضفاء الحصانة عليه في مواجهة الدولة وقبل الغير حتى يرتب كامل آثاره القانونية، وعليه يقوم الموثق بتسجيل المحرر لدى مصالح الطابع والتسجيل ثم شهره بالمحافظة العقارية متى كان منصبا على عقار و/أو حقوق عينية عقارية، وهما الإجراءان اللذان أو جبتهما المادة 793 من القانون المدني بنصها: "لا تنقل الملكية والحقوق العينية الأخرى في العقار سواء كان ذلك بين المتعاقدين أو في حق الغير، إلا إذا روعيت الإجراءات التي ينص عليها القانون وبالأخص القوانين التي تدير مصلحة الشهر العقاري"²¹. وتبعا لما سبق نبين علاقة التسجيل والشهر بالمحرر التوثيقي.

أولاً: إجراء التسجيل

بعد أن يقوم الموثق بإعداد المحرر التوثيقي الوارد على عقار و/أو حقوق عينية عقارية سواء في المسائل المدنية أو التجارية يلتزم بتسجيله²² لدى مصالح الطابع والتسجيل بهدف تحصيل الرسوم والحقوق المالية مهما كان نوعها لفائدة الدولة ممثلة في قباضات الضرائب المختصة، على أن المادة 2 من قانون التسجيل²³ قسمت الرسوم إلى نوعين رسوم ثابتة ورسوم تناسبية أو تصاعدية حيث يحدد هذا الرسم حسب طبيعة العقد ونقل الملكية، مع تقرير بعض الإعفاءات لأغراض متعددة كمرعاة صلة القرابة أو التحفيز على الاستثمار وغيرها من الغايات.

فالتسجيل هو إجراء قانوني وارد على بعض التصرفات المنصبة على عقار و/أو حقوق عينية عقارية يتم عن طريق دفع قيم مالية محددة بموجب قانون التسجيل الذي يتم تعديله بصورة مستمرة بمقتضى قوانين المالية تبعا للظروف الاقتصادية السائدة، حيث تقوم مفتشية الطابع والتسجيل بتدوين مضمون العقد ضمن سجل خاص مقابل دفع رسوم جبائية، والأصل أن تدفع الرسوم المتعلقة بالمعاملات المدنية والتجارية والمتضمنة لنقل ملكية عقار و/أو حقوق عينية عقارية بالتضامن مع أطراف العقد وفق توزيع عادل ومنصف، والاستثناء الوارد على هذه القاعدة هو حالة ورود نص يقضي بغير ذلك كحالة الإعفاءات واتفاق الأطراف على أن يقتصر الدفع على أحدهم، أما ما تعلق بالطابع والرسوم الأخرى وأتعاب الموثق والنسخ والرسم على القيمة المضافة والشهر ومصاريف الإعلان فتقع على عاتق المشتري²⁴.

انتقال الملكية العقارية بموجب المحرر التوثيقي فى التشريع الجزائرى

ولحساب رسوم التسجيل لابد على الأطراف أن يصرحوا بقيمة العقار و/أو الحقوق العينية العقارية (وعاء الضريبة)، على أنه يجوز لمفتشي مصالح التسجيل إعادة التقويم حال الشك فى قيمة العقار، كما يسوغ لهم الاستعانة بخبير عقارى عند الاقتضاء، كما يدفع الأطراف خمس (5/1) الثمن من قيمة العقار وفقا للمادة 256 من قانون التسجيل²⁵، ويلتزم الموثق بتبنيه الأطراف على الآثار القانونية الناشئة عن التصريح الكاذب للتملص من وعاء الضريبة (المادة 119 من قانون التسجيل) أو الغش الضريبي (المادة 134 من قانون التسجيل).

ثانيا: إجراء شهر المحرر التوثيقي

الشهر العقارى هو نظام قانونى يهدف إلى تنظيم هوية العقار وذلك بإعلام الأغيار بوجود تصرفات قانونية واردة على عقار بحيث يحتج بها ضدهم²⁶. وللممارسة التوثيقية علاقة وطيدة بالشهر العقارى بحيث يتأثر كل منهما بالآخر زيادة ونقصانا فكلما زاد أو قلَّ الأداء التوثيقي فإن هذا يفضى حتما إلى زيادة نشاط المحافظة العقارية أو ركوده²⁷، كما تتطلب العقود المنصبة على عقار و/أو حقوق عينية عقارية الكتابة الرسمية وشهرها فى المحافظة العقارية لإضفاء حصانة عليها وذلك بسريانها ونفاذها فى حق الأطراف وقبل الغير، على أن التصرف العقارى غير المشهر يرتب حقوقا والتزامات شخصية بين أطرافه إذ لا يمكن الاحتجاج بها فى مواجهة الغير الذى له مصلحة فى هذا العقار و/أو الحق العيني العقارى²⁸.

هناك نوعان من الشهر العقارى يتعلق الأول بالشهر الشخصى وأما النوع الثانى فيختص بالشهر العيني. أما عن الشهر الشخصى فظاهر من تسميته أنه يستند إلى أسماء المتصرفين فى تقييد التعاملات ضمن السجلات المخصصة لهذا الغرض وهو ذو طابع اختياري، والغرض من الشهر الشخصى إعلام الغير بصرف النظر عن كون التعامل صحيحا أو مشوبا بعيب يفضى إلى البطلان أو مشتملا على تزوير، وتبعا لهذا فهو لا يوفر حماية كافية حيث تكثر بشأنه حالات بيع ملك الغير ومن ثم يظل الحق مهددا بالزوال ما يقدح فى قوته الثبوتية بحيث تكون له حجية نسبية، كما يحتمل فى ظل هذا النوع من الشهر ضياع الحقوق للملاك بسبب التقادم المكسب، وأمام هذه العيوب قام المشرع الجزائرى بإيجاد نظام بديل وكفيل يحقق الأمن القانونى للغير إزاء حقوقهم²⁹ ويحمي أطراف العقد من آثار هذا النوع من الشهر.

وأما بالنسبة للشهر العيني فهو يقوم على أساس العقارات المراد شهرها حيث يخصص سجل لهذا الغرض تدون فيه هوية العقار الوارد عليه التصرف لا سيما موقع العقار ومساحته ورقمه وحدوده ومشتملاته، وعليه يمكن معرفة الملاك السابقين للعقارات بمجرد الاطلاع على مجموعة البطاقات

انتقال الملكية العقارية بموجب المحرر التوثيقي في التشريع الجزائري

العقارية ما يطلق عليه بمبدأ التخصص، ومن مزاياه أنه يوفر حماية لائقة للمتعاملين في المجال العقاري كما أنه يمتاز بقوته الثبوتية حيث أنها قرينة لا تقبل إثبات العكس، إضافة إلى تطهير العقار من الحقوق التي لم تظهر أثناء الشهر بل ويذهب التشريع المغربي إلى أن التطهير يطال المالك ذاته فيصير صافيا من كل منع أو حجز قضائي أو مصابا بعارض من عوارض الأهلية³⁰. فالموثق ملزم بشهر المحررات الناقلة للملكية العقارية مع دفع الرسوم للمحافظة العقارية إلا ما أعفاه القانون من دفعها كالدولة والجماعات المحلية وكذا في مجال الاستثمارات.

المطلب الثاني: حجية المحررات التوثيقية

إذا أسقطنا جملة الشروط الواجب توافرها للقول برسمية المحرر التوثيقي الوارد على انتقال ملكية عقار على المرحلتين السابقة واللاحقة لإجراء التسجيل والشهر فإننا نميز بين حكمين مختلفين فصل في مضمونهما تباعا.

أولاً: المرحلة السابقة لتسجيل وشهر المحرر التوثيقي

إذا تخلف شرط من أحد الشروط التي تضيفي الرسمية على المحرر التوثيقي فإن هذا الأخير لا يعد أن يكون محررا عرفيا بالنسبة لأطرافه، ومن ثم يعتبر هذا المحرر باطلا بطلانا مطلقا إعمالا لنص المادة 324 مكرر 1 من القانون المدني، وهذا يعني أن المحرر التوثيقي لا يترتب مسؤولية عقدية في حق أطرافه ويبقى لهم المطالبة بحقوقهم استنادا إلى المسؤولية التقصيرية. وأما بالنسبة لإغفال شهر العقد فإن هذا لا يؤثر على صحة العقد باعتباره خارج عن عناصر العقد وإنما له علاقة بسريانه ونفاذه في حق الأطراف والغير، وعليه فإن العقد غير المشهر يترتب التزامات شخصية بين طرفيه³¹. وغني عن البيان أن العقد العرفي لا يكون حجة على الغير إلا منذ أن يكون له تاريخ ثابت، ويكون تاريخ العقد ثابت وفقا للمادة 328 من القانون المدني ابتداء:

- من يوم تسجيله،
- من يوم ثبوت مضمونه في عقد آخر حرره موظف عام،
- من يوم التأشير عليه على يد ضابط عمومي مختص،
- من يوم وفاة أحد الذين لهم على العقد خط وإمضاء.

ثانياً: حجية العقد التوثيقي بعد تسجيله وشهره

تقضي المادة 324 مكرر 5 بأن ما ورد في العقد الرسمي يعتبر حجة حتى يثبت تزويره، وعليه يعتبر المحرر الرسمي حجة على أطراف العلاقة حتى يتم الطعن فيها بالتزوير، فالمحرر الرسمي يقوم بإعداده موثق مختص والخالي من كل تحوير أو تحشير أو إضافة الكلمات، وفي حال وجود أحد هذه

انتقال الملكية العقارية بموجب المحرر التوثيقي في التشريع الجزائري

العيوب وغيرها يجوز للقاضي إذا لم يقتنع بالمحرر الرسمي ولم يوجد نظير له ضمن أصول المكتب فإنه يستبعده ولا يعتمد عليه رغم أنه حجة على الكافة ولا يجوز الطعن فيه إلا بالتزوير³².

وإذا كنا بصدد العقود الناقلة للملكية المنصبة على عقار و/أو حق عيني عقاري فإنه يتعين أن تستوفي جميع الشروط التي يتطلبها القانون حتى تكون سند ملكية يحتج به في مواجهة الغير دون حاجة لسند آخر يضيف عليه حصانة حيث ورد ضمن القرار الصادر سنة 2011 ما مفاده أن إسهاد الموثق لا يرقى إلى مرتبة العقد التوثيقي (العقد الرسمي)، حيث جاء ضمن حيثياته ما يلي: "لكن حيث إن القضاة صرحوا أن إسهاد الموثق على بيع العقار لا يمكن اعتباره سند ملكية وليس له أي أثر قانوني لكون يجب تحرير العقد الناقل للملكية العقارية في الشكل الرسمي ذلك طبقا للمادة 324 مكرر 1 من القانون المدني ويخضع لإجراء الشهر عملا بالمادة 793 من نفس القانون وكذا المادتين 15 و16 من الأمر المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 رقم 75-74 ولذا إن القرار المنتقد جاء مؤسسا تأسيسا قانونيا وعدم الإشارة إلى المواد القانونية لا تؤثر على صحة القرار مادام تم تطبيق مضمون هذه المواد القانونية والتي هي من النظام العام، وعليه هذا الوجه غير سديد"³³. ومن ثم فإن كل عقد منصب على عقار يكون موضوع شهر في المحافظة العقارية يتعين تقديمه في قالب رسمي وهو مضمون المادة 61 من المرسوم رقم 76-63 المؤرخ في 25/03/1976 المتضمن تأسيس السجل العقاري.

خاتمة:

بعد عرض ما تضمنه التشريع والقضاء الجزائري من أحكام مرتبطة بانتقال ملكية العقار و/أو الحقوق العينية العقارية بموجب المحررات التوثيقية، وبعد طرح جملة التساؤلات التي احتدم جدل فقهي في إيجاد مخرج قانوني لها والعلة في ذلك كثرة الرؤى بسبب الاختلاف في فهم النصوص القانونية، وبعد تحليل هذه الأخيرة وتمحيص الأدلة بشأنها توج هذا البحث بجملة من النتائج نعد أهمها على النحو التالي:

1- أن المحرر التوثيقي يتطلب توافر جملة من الشروط أفصح عنها التشريع للقول برسميته وتتمثل أساسا في أن يُدوّن المحرر أمام موثق وأن يكون في حدود سلطته واختصاصه وكذا ضرورة مراعاة الأشكال المقررة قانونا، وأنه لا علاقة لشهر المحرر بالرسمية ذلك أنه ليس عنصر من عناصرها، ومن ثم لا ينشأ عن إغفال الشهر بطلان المحرر الرسمي وإنما هو شرط لنقل الملكية العقارية.

انتقال الملكية العقارية بموجب المحرر التوثيقي في التشريع الجزائري

2- أن المحرر التوثيقي يترتب آثاره القانونية بمجرد توقيع أطرافه (المادة 792 من القانون المدني) ويشترط القانون شهر هذا المحرر لانتقال الملكية (المادة 793 من القانون المدني)، وباعتماد قاعدة الجمع بين النصين أولى من المفاضلة بينهما فإن الملكية تنتقل يوم الشهر ويسري مفعولها بأثر رجعي إلى تاريخ إبرام العقد، والحكم ذاته ينصرف إلى حالة انتقال الملكية العقارية بسبب الوفاة (المادة 15 من الأمر رقم 74-75) حيث تنتقل يوم نشرها في مجموعة البطاقات العقارية ويسري مفعولها إلى تاريخ الوفاة.

3- أن المحرر التوثيقي غير المشهر يترتب التزامات شخصية بين طرفي العقد، ففي عقد البيع الملزم لجانبين يبقى البائع ملتزما بعدم تعرضه للمشتري في شهر العقد، وفي عقد الهبة الملزم لجانب واحد يترتب في ذمة الواهب التزاما شخصيا بتنفيذ مضمون العقد عينا، وفي حال عدم إمكان ذلك يسوغ للموهوب له (الدائن) الرجوع على الواهب (المدين) لتنفيذ الالتزام بمقابل.

4- إذا تخلف ركن الشكل الرسمي في عقد البيع فإن هذا الأخير يكون حكمه البطلان المطلق ولا ينشأ عنه مسؤولية عقدية غير أنه تترتب المسؤولية التقصيرية على طرفيه، ومادام أن إجراء الشهر يهدف إلى نقل ملكية العقار فلا يُجبر البائع على تسليم العين المبيعة ونقل ملكيتها وإنما يكون ملزما-زيادة على رد المبلغ المدفوع- بتعويض المشتري بنصف ما فاتته من الكسب كون المسؤولية تكون بالتضامن بين طرفي العقد عن الضرر الناشئ على أساس الخسارة المشتركة.

نخلص إلى القول أن المحرر التوثيقي يترتب آثاره بمجرد توقيع الأطراف غير أن انتقال الملكية يكون يوم الشهر ويسري مفعولها بأثر رجعي إلى تاريخ إبرام العقد وهذا من شأنه أن يحقق الأمن القانوني لأطراف العلاقة والأغيار، وهي القراءة السليمة التي يمكن الاعتماد عليها لتحقيق الاتساق بين القواعد القانونية ودرء التناقض بين مقتضياتها وذلك بإعمال الجمع بينها لإحداث التقارب بين مضامينها بدل اعتماد أسلوب المفاضلة وذلك بهدف تحقيق الانسجام ضمن المنظومة القانونية وهي الغاية التي يبتغيها المشرع.

الهوامش

¹ عرفت المادة 683 من القانون المدني العقار بأنه كل شيء مستقر بحيزه وثابت فيه ولا يمكن نقله منه دون تلف.

² القانون 90-25 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 المتضمن التوجيه العقاري، بيرتي للنشر، الطبعة الخامسة، 2011-2012.

³ عرفت المادة 351 من القانون المدني البيع بأنه عقد يلتزم بمقتضاه البائع أن ينقل للمشتري ملكية شيء أو حقا عينيا آخر في مقابل ثمن نقدي.

انتقال الملكية العقارية بموجب المحرر التوثيقي في التشريع الجزائري

- ⁴ عرّفت المادة 202 من قانون الأسرة الجزائري عقد الهبة بأنه تملك بلا عوض.
- ⁵ عرّفت المادة 184 من قانون الأسرة الوصية بأنها تملك مضاف إلى ما بعد الموت بطريق التبرع.
- ⁶ تنص المادة 72 من القانون المدني على ما يلي: "إذا وعد شخص بإبرام عقد ثم نكل وقاضاه المتعاقد الآخر طالبا تنفيذ الوعد، وكانت الشروط اللازمة لتمام العقد وخاصة ما تعلق منها بالشكل متوافرة، قام الحكم مقام العقد".
- ⁷ يتعين أن يكون العقد الإداري مفرغا في قالب رسمي كما يجب شهر التصرف القانوني.
- ⁸ مع مراعاة أحكام 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 لسنة 2008.
- ⁹ الأمر رقم 75-74 المؤرخ في 12/11/975 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.
- ¹⁰ كان الأجدر أن تكون التسمية المحرر الرسمي "Acte authentique" وليس العقد الرسمي بحسب النص الوارد في النسخة الفرنسية حيث يقابل مصطلح العقد في اللغة الفرنسية "contrat" وعليه يبقى مصطلح محرر أوسع نطاقا حيث يشمل العقود وكذا الخدمات التي يجريها الموثق لفائدة الزبناء كإعداد قائمة الجرد أو دفتر الشروط وإنشاء مختلف الشهادات.
- ¹¹ تنقسم المحررات من حيث الجهة التي تصدرها إلى ثلاثة أقسام:
- 1- **المحررات الرسمية العامة:** وهي تلك التي تصدر عن السلطات العليا في الدولة بصفتها التشريعية والتنفيذية والإدارية كالقوانين والشهادات والدفاتر.
 - 2- **المحررات الرسمية القضائية:** هي المحررات التي تصدر عن مختلف الجهات القضائية كالمقررات القضائية والمحاضر وغيرها.
 - 3- **المحررات الرسمية المدنية:** هي تلك المحررات التي تصدر عن موظفين مختصين ولا يكون أحد أطرافها ممثلا للدولة باعتبارها صاحبة السيادة.
- انظر إسرائ "محمد عزّام" عباس سلايمية، توثيق الصكوك في الشريعة والقانون -دراسة مقارنة-، دار النفائس، الطبعة الأولى، عمان، الأردن، 2017، ص 120. -بتصرف-

¹² نصت المادة 3 من قانون تنظيم مهنة الموثق لسنة 2006 على ما يلي: الموثق هو ضابط عمومي مفوض من قبل السلطة العمومية، يتولى تحرير العقود التي يشترط فيها القانون الصبغة الرسمية وكذا العقود التي يرغب الأشخاص إعطاءها هذه الصبغة". للتجلية نقصد القانون رقم 06-02 المؤرخ في 20 فبراير 2006 المتضمن تنظيم مهنة الموثق، ج.ر رقم 14 المؤرخة في 8 مارس 2006.

¹³ إسرائ "محمد عزّام" عباس سلايمية، نفس المرجع، ص 122 وما بعدها.

¹⁴ مقني بن عمار، الأحكام القانونية المتعلقة بصحة وبطالان المحررات التوثيقية -دراسة في القانون الجزائري-، دار هومة، بوزريعة، الجزائر، 2014، ص 112.

¹⁵ كما تقضي المادة 324 مكرر 2 من القانون المدني بأن توقع العقود الرسمية من قبل الأطراف والشهود عند الاقتضاء، ويؤشر الضابط العمومي على ذلك في آخر العقد، وفي حالة ما إذا وجد بين الأطراف من لا يعرف أو لا يمكنه الكتابة يبين الضابط

انتقال الملكية العقارية بموجب المحرر التوثيقي في التشريع الجزائري

العمومي تصريحاتهم في هذا الخصوص في آخر العقد مع وضع بصماتهم إلا في حالة وجود مانع قاهر. وإذا كان الموثق جاهلاً للاسم والحالة والسكن والأهلية المدنية للأطراف يشهد على ذلك شاهدين بالغان تحت مسؤوليتهم.¹⁶ للإشارة فإن سقوط دعوى بطلان عقد الشهرة (15 سنة) يكون من يوم شهر العقد وليس من يوم إبرامه أمام الموثق بالنسبة لمن لم يكن طرفاً فيه. المحكمة العليا، الغرفة العقارية، قرار بتاريخ 2015/02/12، ملف رقم 0895214، مجلة المحكمة العليا، العدد الأول، 2015.

¹⁷ المبدأ ذاته وارد ضمن القرار الصادر سنة 2007 والذي جاء فيه ما يلي: "تنتقل الحقوق الميراثية إلى الورثة بمجرد الوفاة. لا تشكل الشهادة التوثيقية قيداً على ممارسة الدعوى أمام القضاء". المحكمة العليا، الغرفة العقارية، قرار بتاريخ 2007/03/14، ملف رقم 394379، مجلة المحكمة العليا، عدد خاص، الجزء الثالث، 2010، ص 199.

¹⁸ الطيب محمد الحبيب، مقال بعنوان "الشهادة التوثيقية"، مجلة المحكمة العليا، الغرفة العقارية، عدد خاص، الجزء الثالث، 2010، ص 43-44.

¹⁹ المرسوم التنفيذي رقم 76-63 المؤرخ في 25 مارس 1976 المتعلق بتأسيس السجل العقاري، المعدل والمتمم بالمرسوم رقم 80-210 المؤرخ في 13 سبتمبر 1980، والمرسوم التنفيذي رقم 93-123 المؤرخ في 19 ماي 1993. بيرتي للنشر، الطبعة الخامسة، 2011-2012.

²⁰ الطيب محمد الحبيب، مرجع سابق، ص 35-36.

²¹ للإشارة فإن المشرع أبقى على نظام الشهر الشخصي بصورة مؤقتة في المناطق غير الممسوحة، وقد أصدرت المديرية العامة للأموال الوطنية بتاريخ 24 ماي 1998 التعليم رقم 16 بهدف سير عمليات المسح والترقيم العقاري ومن ثم تفعيل أحكام المرسوم التنفيذي رقم 76-62 المؤرخ في 25 مارس 1976 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام، المعدل والمتمم، جريدة رسمية، مؤرخة في 13 أبريل 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 لا سيما المادة الأولى منه التي تفيد بأن تقيّد العقارات ضمن سجل مخصص لهذا الغرض وفق ترتيب طوبوغرافي. حيث يدون فيه المحتوى المادي وطبيعة الأرض وحدودها ونوع المزروعات الفلاحية والملاك الظاهرون وأصحاب الحقوق العينية الظاهرون وكذا طريقة الاستغلال.

²² يعتبر التشريع المصري والتشريع السعودي المحرر التوثيقي سواء كان مسجلاً أو غير مسجل محرراً رسمياً مادام أنه تم على يد موظف عمومي بخلاف ما أفصح عنه القضاء الجزائري أن العقد الذي يتخلف فيه إجراء التسجيل والشهر هو عقد عرفي ولو تم أمام موثق. انظر أحمد خليفة شرقاوي أحمد، الوسيط في نظام التوثيق المصري والسعودي مقارنة بالفقه الإسلامي، دار النهضة العربية، القاهرة، مصر، الطبعة الأولى، 2016، ص 127.

²³ الأمر رقم 76-105 المؤرخ في 9 ديسمبر 1976 المتضمن قانون التسجيل، جريدة رسمية، عدد 81، بتاريخ 18/12/1977.

²⁴ مقني بن عمار، الأحكام القانونية المتعلقة بصحة وبطلان المحررات التوثيقية -دراسة في القانون الجزائري-، مرجع سابق، ص 170.

²⁵ تم تعديل هذه المادة عدة مرات بموجب قوانين المالية: لسنة 1996، لسنة 1998، لسنة 2007، لسنة 2010، لسنة 2011، لسنة 2014، لسنة 2015، لسنة 2018، لسنة 2020، حيث يعتمد المشرع تارة قاعدة نصف الثمن وتارة أخرى خمسه واستقر الوضع على هذا الأخير بموجب قانون المالية لسنة 2020.

انتقال الملكية العقارية بموجب المحرر التوثيقي فى التشريع الجزائرى

- ²⁶ ابتسام القرام، المصطلحات القانونية فى التشريع الجزائرى، قاموس باللغتين العربية والفرنسية، قصر الكتاب، 1998، ص230. -بتصرف-
- ²⁷ موسى عبد الله، مقال بعنوان: "إشكالات العقد التوثيقي بين نظام الشهر الشخصى ونظام الشهر العيني"، مجلة الموثق، المجموعة الثانية، العدد الأول، يوليو 2013، ص32.
- ²⁸ مقني بن عمار، الأحكام القانونية المتعلقة بصحة وبطالان المحررات التوثيقية -دراسة فى القانون الجزائرى-، مرجع سابق، ص188.
- ²⁹ وسيلة وزانى، وظيفة التوثيق فى النظام القانونى الجزائرى، دار هومة، بوزريعة، الجزائر، 2009، ص121-122.
- ³⁰ سى يوسف زاهية حورية، الوجيز فى عقد البيع، دار الأمل، تيزى وزو، الجزائر 2008، ص130. وسيلة وزانى، مرجع سابق، ص129.
- ³¹ مقني بن عمار، الأحكام القانونية المتعلقة بصحة وبطالان المحررات التوثيقية -دراسة فى القانون الجزائرى-، مرجع سابق، ص188.
- ³² إسراء "محمد عزّام" عباس سلايمية، مرجع سابق، ص226.
- ³³ المحكمة العليا، الغرفة العقارية، قرار بتاريخ 2011/05/12، ملف رقم 654219، مجلة المحكمة العليا، العدد 2، 2012، ص359 وما بعدها.

قائمة المصادر والمراجع:

أولاً: النصوص القانونية

- 1- الأمر رقم 75-58 الصادر بتاريخ 26/09/1975 المتضمن القانون المدنى، جريدة رسمية، العدد 44، بتاريخ 26/06/2005، المعدل والمتمم بمقتضى القانون 05-10 المؤرخ فى 20/06/2005.
- 2- الأمر رقم 75-74 المؤرخ فى 12/11/1975 المتضمن إعداد مسح الأراضى العام وتأسيس السجل العقارى المعدل والمتمم بالقانون رقم 79-09 المؤرخ فى 31 ديسمبر 1979 المتضمن قانون المالية لسنة 1980، جريدة رسمية مؤرخة فى 12 صفر 1400هـ.
- 3- الأمر رقم 76-105 المؤرخ فى 9 ديسمبر 1976 المتضمن قانون التسجيل، جريدة رسمية، عدد 81، بتاريخ 18/12/1977.
- 4- الأمر رقم 95-27 المؤرخ فى 30/12/1995 المتضمن قانون المالية لسنة 1996، جريدة رسمية، العدد 82 المؤرخة فى 9 شعبان 1416 هـ.
- 5- القانون رقم 79-09 المؤرخ فى 30/12/1979 المتضمن قانون المالية لسنة 1980، جريدة رسمية، المؤرخة فى 12 صفر 1400 هـ.
- 6- القانون رقم 98-08 المؤرخ فى 5 غشت 1998 المتضمن قانون المالية لسنة 1998، جريدة رسمية، العدد 58 بتاريخ 16 ربيع الثانى لسنة 1419 هـ.
- 7- القانون رقم 06-24 المؤرخ فى 26/12/2006 المتضمن قانون المالية لسنة 2007، جريدة رسمية، العدد 85، المؤرخة فى 27/12/2006.

انتقال الملكية العقارية بموجب المحرر التوثيقى فى التشريع الجزائرى

- 8- القانون رقم 09-09 المؤرخ فى 30/12/2009 المتضمن قانون المالية لسنة 2010، جريدة رسمية، العدد 78، المؤرخة فى 31/12/2010.
- 9- القانون 25-90 المؤرخ فى 18 نوفمبر 1990 المتضمن التوجيه العقارى، بيرتى للنشر، الطبعة الخامسة، 2011-2012.
- 10- القانون 11/91 المؤرخ فى 27/04/1991 المتضمن نزع الملكية من أجل المنفعة العامة المعدل والمتمم بموجب القانون 04-21 المؤرخ فى 29/12/2004 المتضمن قانون المالية لسنة 2005 وكذا بمقتضى القانون 07/12 المؤرخ فى 30/12/2007 المتضمن قانون المالية 2008، بيرتى للنشر، الطبعة الخامسة، 2011-2012.
- 11- القانون رقم 98-12 المؤرخ فى 31/12/1998 المتضمن قانون المالية لسنة 1999، جريدة رسمية، العدد 98، بتاريخ 13 رمضان 1419 هـ.
- 12- القانون رقم 06-02 المؤرخ فى 20 فبراير 2006 المتضمن تنظيم مهنة الموثق، ج.ر. رقم 14 المؤرخة فى 8 مارس 2006.
- 13- القانون رقم 03-22 المؤرخ فى 28/12/2003 المتضمن قانون المالية لسنة 2004، جريدة رسمية، العدد 83 المؤرخة فى 29/12/2003.
- 14- القانون رقم 10-13 المؤرخ فى 30/12/2010 المتضمن قانون المالية لسنة 2011، جريدة رسمية، العدد 80، المؤرخة فى 30/12/2010.
- 15- القانون رقم 13-08 المؤرخ فى 30/12/2013 المتضمن قانون المالية لسنة 2014، جريدة رسمية، العدد 68، المؤرخة فى 31/12/2013.
- 16- القانون رقم 14-10 المؤرخ فى 30/12/2014 المتضمن قانون المالية لسنة 2015، جريدة رسمية، العدد 78، المؤرخة فى 31/12/2014.
- 17- القانون رقم 17-11 المؤرخ فى 27/12/2017 المتضمن قانون المالية لسنة 2018، جريدة رسمية، العدد 76، المؤرخة فى 28/12/2017.
- 18- القانون رقم 19-14 المؤرخ فى 11/12/2019 المتضمن قانون المالية لسنة 2020، جريدة رسمية، العدد 81، المؤرخة فى 30/12/2019.
- 19- المرسوم التنفيذى رقم 76-62 المؤرخ فى 25 مارس 1976 المتعلق بإعداد مسح الأراضى العام، المعدل والمتمم، جريدة رسمية، مؤرخة فى 13 أبريل 1976. تم تعديله بموجب المرسوم رقم 84-400 المؤرخ فى 24/12/1984، جريدة رسمية، العدد 71، المؤرخة فى 30/12/1984. وكذا المرسوم رقم 92-134 المؤرخ فى 07/04/1992، جريدة رسمية، العدد 26، المؤرخة فى 08/04/1992.
- 20- المرسوم التنفيذى رقم 76-63 المؤرخ فى 25 مارس 1976 المتعلق بتأسيس السجل العقارى، المعدل والمتمم بالمرسوم رقم 80-210 المؤرخ فى 13 سبتمبر 1980، والمرسوم التنفيذى رقم 93-123 المؤرخ فى 19 ماي 1993. بيرتى للنشر، الطبعة الخامسة، 2011-2012.

انتقال الملكية العقارية بموجب المحرر التوثيقي في التشريع الجزائري

ثانيا: الكتب

- 1- ابتسام القرام، المصطلحات القانونية في التشريع الجزائري، قاموس باللغتين العربية والفرنسية، قصر الكتاب، 1998.
- 2- أحمد خليفة شرقاوي أحمد، الوسيط في نظام التوثيق المصري والسعودي مقارنة بالفقه الإسلامي، دار النهضة العربية، القاهرة، مصر، الطبعة الأولى، 2016.
- 3- إسراء "محمد عزّام" عباس سلايمية، 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 وبطلان المحررات التوثيقية -دراسة في القانون الجزائري-، دار هومة، بوزريعة، الجزائر، 2014.
- 6- وسيلة وزاني، وظيفة التوثيق في النظام القانوني الجزائري، دار هومة، بوزريعة، الجزائر، 2009.

ثالثا: المقالات

- 1- الطيب محمد الحبيب، مقال بعنوان "الشهادة التوثيقية"، مجلة المحكمة العليا، الغرفة العقارية، عدد خاص، الجزء الثالث، 2010.
- 2- مويسي عبد الله، مقال بعنوان: "إشكالات العقد التوثيقي بين نظام الشهر الشخصي ونظام الشهر العيني"، مجلة الموثق، المجموعة الثانية، العدد الأول، يوليو 2013.

رابعا: المجالات القضائية

- 1- مجلة المحكمة العليا، عدد خاص، الجزء الثالث، 2010.
- 2- مجلة المحكمة العليا، العدد الثاني، 2012.