

تاريخ القبول: 2020/09/05

تاريخ الإرسال: 2019/04/21

تاريخ النشر: 2020/07/02

## دور الشهادة التوثيقية في نظام الشهر العقاري الجزائري The role of the certificate documenting in the Algerian Real Estate

الدكتور: محمد توفيق قديري

جامعة "عبد الرحمان بن خلدون" تيارت. medtoufik.kadiri@univ-tiaret.dz

الباحث: ميلود بن حوحو

جامعة "الدكتور يحيى فارس" بالمدينة. Dr.MiloudBenhouhou@gmail.com

### المخلص:

إن مسألة إثبات الملكية العقارية من الأهمية بمكان؛ سواء بالنسبة للمشرع أو القاضي أو أصحاب الحقوق وقد اعتبر المشرع الشهادة التوثيقية من مقتضيات نظام الشهر العيني حين أكد على أن انتقال أو انشاء أو انقضاء الحقوق العينية العقارية بمناسبة أو بفعل الوفاة لا بد أن يتم بشهادة موثقة تعد بطلب من الورثة أو الموصى لهم ضمن آجال محددة قانونا؛ ومن خلال هذا البحث نتناول مفهوم الشهادة التوثيقية في التشريع الجزائري، ودورها في اثبات انتقال الحق الارثي العقاري.

**الكلمات المفتاحية:** الشهادة، التوثيق، الشهادة التوثيقية، ملكية العقار .

### Abstract:

The issue of proving real property is important, whether for legislator, judge or rights holders. The legislator considered the documentary certificate of the requirements of the month-in-kind system when he stressed that the transfer, establishment or expiration of in-kind real estate rights on the occasion or by

death must be done with a documented Of the heirs or recommended to them within legally defined deadlines.

Through this research, we deal with the concept of documentary testimony in Algerian legislation and its role in proving the transfer of the real estate heritage.

**Keywords:** Certificate, documentation, documentary certificate, property ownership.

المؤلف المرسل: ميلود بن حوحو ، Dr.MiloudBenhouhou@gmail.com

#### مقدمة:

إن أهمية العقار لا يختلف حولها عاقلان فهو أساس الاستثمار الصناعي والفلاحي، وهو ضمان لاستقرار الأفراد الراغبين في التملك للسكن ..... وغيرها، كما لا يختلف اثنان أيضا؛ أن العقار من أكثر القضايا التي تثير الإشكالات في الواقع العملي؛ ومن أعقد المسائل المرتبطة بالعقار وأهمها على الإطلاق مسألة إثبات الملكية العقارية التي حظيت باهتمام بالغ من المشرع، وشغلت تفكير القضاة وكل المشتغلين في حقل القانون من محامين ومساعدين قضائيين، فضلا عن أصحاب الحقوق الباحثين عن الوسائل القانونية الكفيلة بإثبات ملكياتهم.

ويتبنى المشرع الجزائري لنظام الشهر العيني اعتبر الشهادة التوثيقية من مقتضيات نظام الشهر العيني حين أكد على أن انتقال أو انشاء أو انقضاء الحقوق العينية العقارية بمناسبة أو بفعل الوفاة لا بد أن يتم بشهادة موثقة تعد بطلب من الورثة أو الموصى لهم ضمن آجال محددة قانونا، ولم تكن الشهادة التوثيقية ببعيدة عن الإشكالات فقد ثار الخلاف حولها وتضاربت بشأنها أحكام القضاء بين اعتبارها

تارة قيذا على ممارسة حق التقاضي بشأن الملكية العقارية، واعتبارها تارة أخرى قيذا على التصرف في الملكية العقارية الموروثة أو الموصى بها.

إن أهمية تناول مثل هذا الموضوع تتبع من أن الورثة مجهولون في الغالب الشهادة التوثيقية ودورها، ويتجلى ذلك من خلال اكتفائهم بتحرير الفريضة فقط بعد وفاة مورثهم؛ الأمر الذي قد تنجر عنه مسؤوليتهم بشكل أو بآخر كما قد يؤثر في حقوقهم الميراثية، انطلاقا مما سبق يمكن طرح الإشكالية التالية: ما هو الدور الذي أناطه المشرع الجزائري بالشهادة التوثيقية في إجراءات نقل الحق العقاري عن طريق الإرث؟

وللإجابة عن هذه الإشكالية ارتأينا اتباع الخطة الآتية: أولا: مفهوم الشهادة التوثيقية في التشريع الجزائري؛ ثانيا: دور الشهادة التوثيقية في نقل الحق العقاري الإرثي:

### أولا: مفهوم الشهادة التوثيقية في التشريع الجزائري:

يتطلب الإمام بمفهوم الشهادة التوثيقية في التشريع الجزائري؛ تعريفها، وبيان طبيعتها القانونية، فضلا عن شروط إعدادها ومدى إلزاميتها. على النحو الآتي:

#### 1- تعريف الشهادة التوثيقية في التشريع الجزائري:

تعرف الشهادة التوثيقية بأنها: الوسيلة والأداة الفنية لشهر حق الإرث في مجموعة البطاقات العقارية عن طريق شهادة تحرر من قبل الموثق تنفيذ انتقال الملكية العقارية من المالك إلى الورثة أو الموصى لهم<sup>1</sup>. وبالرغم من أن المشرع الجزائري استحدث الشهادة التوثيقية بمقتضى المادة 91 من المرسوم 63-76 المؤرخ في 25 مارس 1976 المتعلق بتأسيس السجل العقاري المعدل والمتمم<sup>2</sup>. جاء فيها: ( كل انتقال أو انشاء أو انقضاء لحقوق عينية عقارية بمناسبة أو بفعل الوفاة ضمن الأجال المحددة في المادة 99، يجب أن يثبت بموجب شهادة موثقة. )

والذي يظهر أن الحق موضوع الشهر بموجب الشهادة التوثيقية ليس حق الإرث باعتباره حقا أساسه الخلافة يثبت للشخص باعتباره عضوا في أسرة. إنما هو مجموعة الحقوق العينية العقارية المنقلة بسبب الوفاة؛ فالشهادة التوثيقية هي السند الرسمي الذي بموجبه يتم شهر الحقوق العينية العقارية المنقلة عن طريق الوفاة باسم جميع الورثة أو الموصى لهم على الشيوخ كل بحسب الحصة العائدة له<sup>3</sup>. إلا أن المشرع أشار إلى الغرض في ثنايا المرسوم 63-76 المشار إليه؛ جاء في المادة 39 (عندما يتم إشهار شهادة موتقة بعد وفاة تثبت الانتقال المشاع للأملك باسم مختلف الورثة أو الموصى لهم....).

## 2- الطبيعة القانونية للشهادة التوثيقية في التشريع الجزائري:

تعتبر الشهادة التوثيقية من العقود التصريحية *Les Actes déclaratives* التي يقتصر فيها دور الموثق على استقبال التصريح من قبل أحد الورثة، ويحرر بشأنه عقد<sup>4</sup>، وهي عقد رسمي، يكون الموثق باعتباره ضابطا عموميا المخول بإعداده لما له من صلاحيات بموجب قانون التوثيق<sup>5</sup> وباقي نصوص القانون. جاء في المادة 324 من القانون المدني<sup>6</sup> ما يلي: (العقد الرسمي عقد يثبت فيه موظف أو ضابط عمومي أو شخص مكلف بخدمة عامة، ما تم لديه أو تلقاه من ذوي الشأن، وذلك طبقا للأشكال القانونية وفي حدود سلطته واختصاصه.)، وعليه تعتبر الشهادة التوثيقية من العقود الرسمية التصريحية؛ لأن الموثق لم يثبت فيها ما تم لديه، بل ما تلقاه من ذوي الشأن. وهم الورثة أو الموصى لهم.

بالإضافة إلى ذلك تعد الشهادة التوثيقية من العقود القابلة للشهر طبقا للمادة 15 من الأمر 74-75 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري<sup>7</sup>، والتي نصت على أن: (كل حق للملكية وكل حق عيني آخر يتعلق بعقار لا وجود له بالنسبة للغير إلا من تاريخ إلا من تاريخ يوم إشهارهما في مجموعة

البطاقات العقارية غير أن انتقال الملكية عن طريق الوفاة يسري مفعوله من يوم وفاة أصحاب الحقوق العينية.)؛ وعليه فإن الشهادة التوثيقية لا بد لها من الشهر حتى يمكن الاحتجاج بها في مواجهة الغير، وإن كان شهرها يسري بأثر رجعي من تاريخ الوفاة؛ وإجمالاً يمكن القول إن الشهادة التوثيقية في طبيعتها القانونية عقد من العقود الرسمية التصريحية القابلة للشهر.

### 3- شروط إعداد الشهادة التوثيقية ومدى إلزاميتها في التشريع الجزائري:

الشهادة التوثيقية عقد رسمي؛ أساسه تصريح الورثة أو الموصى لهم أمام الموثق. وفيما يلي نعرض شروط إعدادها، ومدى إلزاميتها في التالي:

أ/- شروط إعداد الشهادة التوثيقية في التشريع الجزائري: في حالة ما إذا توفي شخص وترك تركة عقارية، فإن الورثة في غالب الأحيان يكتفون عند اللجوء إلى الموثق بتحرير عقد فريضة، اعتقاداً منهم أنها الوسيلة القانونية لنقل الملكية الموروثة، لكن الحقيقة بخلاف ذلك، لأن الفريضة هي: ( ذلك العقد التصريحي الذي يكون هدفه تأسيس الحالة المدنية ونسب مختلف ذوي الحقوق في تركة الهالك لأجل تحديد وتسوية حصص كل واحد منهم.) ويكون أساس الفريضة بيان الوفاة والشهادة وتنتهي في شكل عقد توثيقي متبوعاً بحساب تسوية<sup>8</sup>. ولا بد في إعداد الشهادة التوثيقية من شروط:

- أن من يطالب بها هم الورثة أو الموصى لهم؛ مجتمعين أو باسم واحد منهم وذلك عن طريق المثل أمام الموثق والتصريح أمامه مع تقديم الفريضة وعقود الملكية للعقارات موضوع الشهادة التوثيقية.

- يجب الإشارة إلى الحالة المدنية والتصديق عليها بالنسبة للمتوفى وبالنسبة لكل واحد من الورثة أو الموصى لهم<sup>9</sup>.

-أن تتضمن الشهادة التوثيقية الإشارة إلى جميع العناصر التي تسمح بتحديد الشرط الشخصي للأطراف، ويقصد بهذا الأخير - أي الشرط الشخصي - الأهلية المدنية للأطراف (الأسماء، الألقاب، الموطن ...)، مع المصادقة على كافة البيانات المتعلقة بالشرط الشخصي<sup>10</sup>.

-تحديد الملكيات العقارية موضوع الشهادة التوثيقية تحديدا نافيا للجهالة. كما هو حال كل العقود التوثيقية الواردة على عقار أو حق عيني عقاري.

ب/-مدى إلزامية الشهادة التوثيقية في التشريع الجزائري: لا شك في أن الشهادة التوثيقية إلزامية؛ دلّ على إلزاميتها عبارة "يجب" الواردة بالمادة 91 من المرسوم 63-76 المشار إليه سابقا؛ ( كل انتقال أو انشاء أو انقضاء لحقوق عينية عقارية بمناسبة أو بفعل الوفاة ...، يجب أن يثبت بموجب شهادة موثقة). كما تتأكد هذه الإلزامية من خلال إقرار المشرع الجزائري للمسؤولية المدنية في حال إخلال أصحاب الحقوق العينية الجدد بأجال إعداد الشهادة التوثيقية، حيث نصت المادة 99 من المرسوم 63-76 المشار إليه أعلاه (إن آجال إتمام الإجراء تحدد كما يلي: ... يكون أصحاب الحقوق العينية الجدد مسؤولين مدنيا إذا قدم الالتماس إلى الموثق أكثر من ستة أشهر بعد الوفاة...).

لكن السؤال المطروح هو: متى تكون الشهادة التوثيقية ملزمة؟ عند التقاضي لإثبات الصفة (صفة المالك)، أو عند التصرف في الملكية العقارية المنقلة بالإرث؛ فبالنسبة لإلزامية الشهادة التوثيقية لإثبات صفة المالك في التقاضي، ذهب مجلس الدولة إلى أن المستأنفين لم يستطيعوا أن يثبتوا بعقد توثيقي رسمي انتقال الملكية المزعومة للقطعة الأرضية موضوع النزاع من والدهما كما تشترطه أحكام المادة 91 من المرسوم 63-76 المؤرخ في 25 مارس 1976، وحيث أن هذا الشرط هو إجراء جوهري مسبق لإثبات انتقال الملكية بصفة رسمية من صاحبها الأول عند وفاته إلى

الوارثين، وحيث أن المستأنفين لم يقوما بهذا الإجراء القانوني والإلزامي قبل رفع دعواهما .... تعتبر دعوى سابقة لأوانها لعدم القيام بالإجراءات القانونية الالزامية لإثبات صفتها كوارثين شرعيين<sup>11</sup>.

ويرى بعضهم<sup>12</sup> أن جعل الشهادة التوثيقية قيذا على رفع الدعوى يعد مخالفا للقانون، لأن المادة 15 من الأمر 74-75 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري جعلت انتقال الملكية في حالة الوفاة إلى الورثة تتم بمجرد حدوثها وبدون اتخاذ أي إجراء آخر. ولأن المادة 127 من قانون الأسرة<sup>13</sup> جعلت الإرث يستحق بموت المورث، ولأن المبدأ الذي انتهى إليه مجلس الدولة يوصلنا لنتيجة غير مستساغة وهي القول بأن الملكية تبقى بدون مالك في الفترة الممتدة بين الوفاة وإعداد الشهادة التوثيقية وشهرها بالمحافظة العقارية. وهو الرأي الذي نوافق عليه، ويؤيده قرار المحكمة العليا<sup>14</sup> الذي يؤكد على أن الحقوق الميراثية تنتقل بالوفاة وأن الشهادة التوثيقية لا تشكل قيذا على مباشرة الدعوى القضائية.

وبالنسبة لإلزامية الشهادة التوثيقية عند التصرف في الملكية العقارية؛ فالبعض يرى أن انعدام الشهادة التوثيقية لا تمنع الورثة من التصرف في نصيبهم المشاع ما دام أنه يعد مالكا بمجرد وفاة المورث طبقا للمادة 15 من الأمر 74-75 المذكور سابقا<sup>15</sup>، بينما يرى اتجاه آخر وهو ما نميل إليه أن الشهادة التوثيقية لازمة للتصرف تطبيقا لقاعدة الأثر الإضافي للشهر المنصوص عليها بالمادة 01/88 من المرسوم 63-76 السابق الإشارة إليه<sup>16</sup>، فمن خلال هذه المادة يتضح جليا بأنه لا يمكن بأي شكل من الأشكال القيام بإجراء إشهار عقد يتضمن التصرف في عقار؛ ما لم يكن هناك شهر مسبق للمحرر الذي كان سببا في اكتساب العقار المتصرف فيه<sup>17</sup>.

انطلاقاً مما سبق يمكن القول إن الشهادة التوثيقية إلزامية للوارث أو الموصى له الذي يرغب في التصرف في نصيبه من الأملاك والحقوق العينية العقارية، فهي قيد على التصرف، لكنها ليست بأي حال من الأحوال حائلاً أمام حق التقاضي بشأن تلك الحقوق. لأن حق التقاضي يحتاج لصفة المالك وهي صفة ثابتة منذ لحظة الوفاة (وفاة المورث أو الموصي).

### ثانياً: دور الشهادة التوثيقية في نقل الحق العقاري الإرثي:

إن أبرز مهمة للشهادة التوثيقية هي إثبات أو تأكيد صفة المالك للوارث و/أو الموصى له بناء على الفريضة المعدة مسبقاً، وهي بذلك توثق - تماماً كما هو اسمها - واقعة انتقال حق الملكية العقارية من الميت إلى الحي كل حسب نصيبه المثبت في الفريضة الشرعية على سبيل الشيوخ<sup>18</sup>؛ هذه العملية القانونية التي تؤيد الشهادة التوثيقية تتميز بنوع من الخصوصية مقارنة مع القواعد العامة لانتقال الملكية العقارية المرتبطة أساساً بواقعة الشهر، بل إنها - أي الشهادة التوثيقية - تؤدي إلى استثناء حتى على القاعدة المتعلقة بانتقال الملكية العقارية بسبب الوفاة، ونناقش هذين العنصرين كالاتي:

#### 1- الشهادة التوثيقية كاستثناء من قاعدة انتقال الملكية بالوفاة: حين النظر في

المادة 15 من الأمر 74-75 المتضمن تأسيس السجل العقاري نجدها تنص في فقرتها الأولى على مبدأ الأثر المنشئ للشهر ويقصد به أنه لا تنقل الملكية العقارية بين المتعاقدين ولا في مواجهة الغير إلا من تاريخ شهر التصرف القانوني أي أن الشهر هو الذي ينقل الملكية وليس التصرف، أما في فقرتها الثانية فقد جاء النص أن انتقال الملكية العقارية بسبب الوفاة يكون بأثر رجعي من يوم الوفاة<sup>19</sup>؛ وقد فسر بعض شراح القانون هذه الفقرة من المادة 15 أنها تشكل استثناء على مبدأ الأثر المنشئ للشهر حيث تعتبر الوفاة هي الواقعة التي نقلت الملكية وليس واقعة الشهر



وإلا فما الداعي للنص على الأثر الرجعي أي اعتبار الملكية منتقلة من يوم الوفاة وليس من تاريخ الشهر.<sup>20</sup>

ولكن هذا التفسير يصطدم مع ما جاء في المادة 91 فقرة 1 من المرسوم 63-76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري بأنه: (كل انتقال أو إنشاء أو انقضاء لحقوق عينية عقارية بمناسبة أو بفعل الوفاة ضمن الآجال المحددة في المادة 99 يجب أن يثبت بموجب شهادة موثقة)؛ وبالتالي فإن الورثة أو الموصى لهم لا يمكن لهم أن يتصرفوا في العقارات الموروثة المشهورة إلا إذا قاموا بإعداد الشهادة التوثيقية على النحو السابق بيانه وشهرها في المحافظة العقارية ولا يمكن للموثق أن يبرم أي تصرف على العقارات الموروثة دون أن تكون مرفقة بنسخة من الشهادة التوثيقية المشهورة لأنه من دونها تعتبر العقارات لا تزال مسجلة باسم المورث، وهو ما يعني عدم إمكانية تصور إبرام عقود موقوفة النفاذ على إعداد الشهادة التوثيقية وشهرها لأن هذه الشهادة هي بمثابة إجراء مسبق ضروري.<sup>21</sup>

وعليه فإن الشهادة التوثيقية تعتبر أداة للكشف عن صفة المالك للوارث الجديد وفي الوقت ذاته تعتبر قيда على حريته في التصرف في الأملاك العقارية التي انتقلت إليه بسبب واقعة الوفاة، أي أنه لا يستطيع ممارسة حقوقه المترتبة على صفة المالك إلا بعد شهر الشهادة التوثيقية ولأجل ذلك قلنا أن الشهادة التوثيقية تعتبر استثناء على قاعدة انتقال الملكية بالوفاة التي تعتبر بدورها استثناء على قاعدة الأثر المنشئ للشهر العقاري.

**2- الشهادة التوثيقية كاستثناء على قاعدة الأثر الفوري للشهر العقاري:** يترتب على مبدأ الأثر المنشئ للشهر العقاري قاعدة هامة هي قاعدة الأثر الفوري ومقتضاها أن الشهر العقاري لا يمكن أن يؤدي إلى نقل الملكية بأثر رجعي حيث لا وجود للملكية إلا من تاريخ الشهر وهو ما يعرف أيضا بالأثر الناقل للملكية إلا أن

المشعر الجزائري ومن خلال الفقرة 2 من المادة 15 من الأمر 75-74 أثار إشكالا بهذا الخصوص حينما أكد أن انتقال الملكية العقارية حين يكون بسبب الوفاة فإنه يسري من تاريخ الوفاة.

وقد انقسم شراح القانون حول هذه المسألة إلى فريقين، الأول يرى أن الشهادة التوثيقية وشهرها لا يشكل أي استثناء على مبدأ الأثر الناقل ولا قاعدة الأثر الفوري للشهر العقاري وأن ملكية التركة تنتقل بسبب الوفاة مستندين في ذلك إلى قانون الأسرة الجزائري لا سيما المادة 128 منه، وأكد شراح القانون الذين تبناوا هذا القول أن الشهادة التوثيقية ما هي إلا أداة لتطبيق مبدأ الأثر الإضافي للشهر وكذا من أجل سريان حق التركة في مواجهة الغير أي وسيلة إثبات وإعلام وليست شرطا لنقل الملكية.<sup>22</sup>

أما الفريق الثاني فيرى أن نص الفقرة 2 من المادة 15 من الأمر 75-74 سالف الذكر التي يحتج بها الفريق الأول لا تعني ما ذهبوا إليه وأن هناك فرقا بين واقعة انتقال الملكية التي تتم بالقيود وسريانها الذي يتم بأثر رجعي تفاديا لفكرة أن تكون هناك أموال دون مالك.<sup>23</sup>

وكلا الرأيين له وعليه، إلا أن الرأي الثاني يبقى أكثر منطقاً وأبسط وأوضح وهو الذي يتفق مع نظام الشهر العقاري العيني الذي تبناه المشعر الجزائري ولا يتعارض في شيء مع انتقال التركة إلى الورثة، فصفة الوارث ثابتة بواقعة الوفاة التي توجب الميراث وتؤكددها الفريضة الشرعية التي يحررها الموثق. والتي تمنح للوارث كافة الحقوق المتعلقة بالتركة من مطالبة ودفاع عن الحقوق، أما الشهر فهو إجراء ضروري ولا بد منه ولا يمكن اعتبار الوارث صاحب حق عيني على العقارات إلا بشهر الشهادة التوثيقية.<sup>24</sup>

**الخاتمة:**

تعدّ الشهادة التوثيقية إجراءً جوهرياً إلزامياً عند كل انتقال أو انشاء أو انقضاء لحقوق عينية عقارية بمناسبة أو بفعل الوفاة. فهي الوسيلة الفنية لشهر حق الإرث في مجموعة البطاقات العقارية. وهي عقد رسمي تصريحي قابل للشهر.

وإذا كانت الشهادة التوثيقية إلزامية لما دلت عليه النصوص القانونية في ذلك لاسيما ترتيب المشرع المسؤولية المدنية للورثة أو الموصى لهم عن عدم طلبهم الشهادة التوثيقية في الآجال المحددة قانوناً لذلك؛ فإن هذه الإلزامية سببها سعي المشرع لتمكين الورثة أو الموصى لهم من التصرف في ما آل إليهم من تركة عقارية؛ ذلك أن عدم وجودها يحول بينهم وبين التصرف تطبيقاً لقاعدة الأثر الإضافي للشهر. أما مجرد ممارسة حقهم في رفع دعوى قضائية بشأن الحقوق الإرثية العقارية فإننا نميل لما ذهب إليه المحكمة العليا وهو عدم اشتراط الشهادة التوثيقية - على خلاف ما ذهب إليه مجلس الدولة - لأن صفة الوارث تكون متحققة بمجرد الوفاة.

ولأجل ذلك أمكن القول إن الشهادة التوثيقية استثناء من قاعدة انتقال الملكية بالوفاة، فهي أداة للكشف عن صفة المالك للوارث الجديد، وهي التي تخوله التصرف. ولأجل ذلك تم إقرار الأثر الرجعي لشهر الشهادة التوثيقية من يوم الوفاة خروجاً عن قاعدة الأثر الفوري له (الشهر).

وإننا ختاماً نوصي في أي تعديل لاحق للقوانين الناضمة لنظام الشهر العقاري في الجزائر، بضرورة منح الشهادة التوثيقية أهمية بالغة، وتوضيح أحكامها وتبني اجتهادات القضاء فيما يتعلق بحالات وجوبها من عدمه.

**الهوامش:**

<sup>1</sup> - ليلي زروقي، عمر حمدي باشا، المنازعات العقارية، دار هومة، الجزائر، بدون طبعة، 2016، ص 229.

<sup>2</sup> - المرسوم 63-76 المؤرخ في 25 مارس 1976، المتعلق بتأسيس السجل العقاري، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 30، مؤرخة في 13 أبريل 1976. المعدّل والمتمّم.

<sup>3</sup> - وهيبة عثمانة، "الشهادة التوثيقية على ضوء القانون وتطبيقات القضاء الجزائريين"، مجلة الباحث للدراسات الأكاديمية، جامعة باتنة - الجزائر، العدد السابع، سبتمبر 2015، ص 463-464.

<sup>4</sup> - ليلي زروقي، عمر حمدي باشا، المرجع السابق، ص 229.

<sup>5</sup> - القانون رقم 06-02 المؤرخ في 20 فيفري 2006، يتضمن تنظيم مهنة التوثيق، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 14، مؤرخة في 08 مارس 2006.

<sup>6</sup> - الأمر 58-75 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975، يتضمن القانون المدني، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 78، مؤرخة في 30 سبتمبر 1975. المعدّل والمتمّم.

<sup>7</sup> - الأمر رقم 75-74 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975، يتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 92، مؤرخة في 18 نوفمبر 1975. المعدّل والمتمّم.

<sup>8</sup> - عمر حمدي باشا، حماية الملكية العقارية الخاصة، دار هومة، الجزائر، الطبعة العاشرة، 2014، ص 36-37.

<sup>9</sup> - المادة 03/62 من المرسوم 63-76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري، سبق ذكره.

<sup>10</sup> - المادة 65 من المرسوم 63-76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري، سبق ذكره.

<sup>11</sup> - قرار مجلس الدولة، الغرفة الأولى، 2000/07/10، ملف رقم 206652، غير منشور.

<sup>12</sup> - عمر حمدي باشا، المرجع السابق، ص 38.

<sup>13</sup> - القانون 84-11 المؤرخ في 09 جوان 1984، يتضمن قانون الأسرة، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 24، مؤرخة في 12 جوان 1984. المعدّل والمتمّم.

<sup>14</sup> - قرار المحكمة العليا، الغرفة العقارية، 2007/03/14، ملف رقم 394379، مجلة المحكمة العليا، عدد خاص، الجزء 03، 2010، ص 199.

<sup>15</sup> - فاطمة الزهراء محمودي، "الشهادة التوثيقية - دراسة قانونية وقضائية -"، مجلة القانون، المركز الجامعي غيليزان - الجزائر، العدد 08، جوان 2017، ص 102.

<sup>16</sup> - جاء في المادة 01/88 من المرسوم 63-76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري، سبق ذكره. ( لا يمكن القيام بأي إجراء للإشهار في محافظة عقارية في حالة عدم وجود إشهار مسبق أو مقارن للعقد أو للقرار القضائي أو لشهادة الانتقال عن طريق الوفاة، يثبت حق المتصرف أو صاحب الحق الأخير...).

<sup>17</sup> - ليلي زروقي، عمر حمدي باشا، المرجع السابق، ص 230-231.

<sup>18</sup> - أعمار يحيوي، الإجراءات القانونية ما بعد التصفية التركات، دار الأمل، الجزائر، بدون طبعة، 2015، ص 76.

<sup>19</sup> - فتحي ويس، الشهر العقاري وآثاره في مجال التصرفات العقارية -دراسة مقارنة-، أطروحة دكتوراه، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة وهران، 2010/2011، ص 313.

<sup>20</sup> - المرجع نفسه، ص 313.

<sup>21</sup> - عماد الدين رحابمية، الوسائل القانونية لإثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة تيزي وزو، 2014، ص 164.

<sup>22</sup> - أنظر: ليلي زروقي، عمر حمدي باشا، المرجع السابق، ص 232.

<sup>23</sup> - أنظر: فتحي ويس، المرجع السابق، ص 316. عمر نكاع، "الشروط القانونية في انتقال التركة العقارية"، مجلة العلوم الإنسانية، جامعة قسنطينة - الجزائر، المجلد ب، العدد 44، ديسمبر 2015، ص 62.

<sup>24</sup> - هوارى منقار، الشهر العقاري وآثاره على نقل الملكية في التشريع الجزائري، رسالة ماجستير، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة أدرار، 2011، ص 96.