



إيداع الأحكام القضائية للشهر بالمحافظة العقارية.  
- بين القانون والتطبيق -

Depositing Judicial Rulings For The Month in The Real Estate Governorate.  
-Between Law and Practice-

محمد لخضاري (\*)

جامعة سيدي بلعباس، الجزائر

Lakhdari Mohamed

[mohammed.lakhdari@univ-sba.dz](mailto:mohammed.lakhdari@univ-sba.dz)

تاريخ الإيداع: 2022/07/17 تاريخ القبول: 2022/08/02 تاريخ النشر: 2022/09/30

الملخص:

تعتبر الأحكام القضائية سندا قويا في إثبات الملكية العقارية سواء تعلق منها بنقل ملكية عقار أو حقوق عينية عقارية، أو تعديل أو فسخ أو إبطال للحقوق العينية العقارية، أي تغيير يحدث في الملكية العقارية، والأحكام القضائية المثبتة للملكية العقارية لا يكون لها أثر بين الأطراف ولا في مواجهة الغير إلا من تاريخ إتمام إجراءات الشهر المحدث لتلك الأوضاع. وتبدأ عملية شهر الأحكام القضائية بإيداعها بالمحافظة العقارية، فيقوم المحافظ العقاري بمراقبتها ومراجعتها واتخاذ قرار بقبول إيداعها أو رفضها، والاختصاص الأصيل في إيداع الأحكام القضائية يعود لكاتب الضبط، وإذا كان الموثق يتولى عند الاقتضاء مهمة إيداع الحكم القضائي، فمن المفروض تقيده بنفس التزامات كاتب الضبط في هذا المجال. لذا حاولنا من خلال هذه الورقة البحثية دراسة قابلية الحكم القضائي للإيداع، والإشكالات التي تثيرها عملية الإيداع بالمحافظة العقارية قصد شهره.

الكلمات الدالة:

(\*) المؤلف المرسل: محمد لخضاري: [mohammed.lakhdari@univ-sba.dz](mailto:mohammed.lakhdari@univ-sba.dz)



إيداع الأحكام القضائية، الموثق، المحافظة العقارية، الشهر.

### Abstract:

In general, judicial rulings are considered as strong bond in proving real estate ownership, whether related to the transfer of ownership of real estate or, real rights in real estate, or modification, termination or invalidation of real estate rights. Hence, any change that occurs in real estate ownership, and judicial rulings proving real estate ownership have no effect between the parties nor in Confronting others except from the date of completing the procedures of the month that updated these situations. On the other hand, the process of publicizing judicial rulings begins by depositing them in the real estate governorate. Besides ,the real estate governor monitors ,and reviews them takes a decision to accept or reject their deposit. Yet, the original jurisdiction in filing judicial rulings belongs to the seizure clerk. this field. In conclusion, we tried through this research paper to study the susceptibility of the judicial ruling to deposit, and the problems raised by the deposit process in the real estate governorate in order to make it public.

### Key Words:

Deposit, judicial rulings, notary, real estate governorate, month

\*\*\*\*\*

### مقدمة:

الحكم القضائي كسبب لإثبات الملكية العقارية يأخذ حكم العقد الرسمي، فيخضع لأحكامه وطرق تنفيذه طبقاً للمادة 284 من القانون رقم 09/08 المتضمن الإجراءات المدنية والإدارية<sup>1</sup> التي تنص على أنه: «يكون للحكم حجية العقد الرسمي مع مراعاة أحكام المادة 283 أعلاه»، وبالموازاة مع ذلك نصت المادة 324 مكرر<sup>2</sup> من القانون المدني<sup>2</sup> على أنه: «يعتبر ما ورد في العقد الرسمي حجة حتى يثبت تزويره، ويعتبر نافذاً في كامل التراب الوطني». غير أن هذا النفاذ سواء تعلق الأمر بالحكم القضائي الممهور بالصيغة التنفيذية، أو العقود الرسمية التي يحررها الموثق أو الجهات الإدارية الأخرى، يرتبط ارتباطاً وثيقاً بالحجية التي تبقى معلقة إذا تضمنت نقل أو نقض أو كشف حقوق عينية عقارية، على إيداعها بإدارة الشهر العقاري عملاً بأحكام المادة 793 من القانون المدني التي تنص على أنه: «لا تنتقل الملكية أو الحقوق العينية العقارية الأخرى في العقار سواء كان ذلك بين المتعاقدين أم في



حق الغير، إلا إذا روعيت الإجراءات التي ينص عليها القانون، وبالأخص القوانين التي تدير مصالحي الشهر العقاري».

وفي هذا المعنى جاءت أحكام المادة 15 من الأمر رقم 74/75 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري<sup>3</sup>، الذي يعد تشريع خاص بالنسبة للقانون المدني، لتأكد وجوب إخضاع التصرفات التي ترد على عقار إلى إجراء الشهر العقاري حتى يترتب عنها آثار قانونية، ونص هاته المادة كما يلي: «كل حق للملكية وكل حق عيني آخر يتعلق بعقار لا وجود له بالنسبة للغير إلا من تاريخ إشهارها في مجموعة البطاقات العقارية، غير أن نقل الملكية عن طريق الوفاة يسري مفعوله من يوم وفاة أصحاب الحقوق العينية». لذا، تقتضي القواعد العامة أن يتولى محررو السندات الرسمية إيداعها بالمحافظات العقارية الخاصة وفق ما نصت المادة 90 من المرسوم رقم 63/76 المتضمن تأسيس السجل العقاري<sup>4</sup>: «ينبغي على الموثقين وكتاب الضبط والسلطات الإدارية أن يعملوا على إشهار جميع العقود أو القرارات الخاضعة للإشهار والمحكرة من قبلهم أو بمساعدتهم، وذلك ضمن الأجال المحددة».

بمفهوم هذا النص، يتولى الموثق إيداع العقود والمحركات التي يتلقاها، ويتولى كاتب الضبط إيداع الأحكام القضائية، إلى جانب ذلك تتولى السلطات الإدارية إيداع العقود والقرارات المحكرة من طرفهم، لكن بالنظر إلى تزايد وتداخل المهام على مستوى الهيئات القضائية والإدارية من جهة، والدقة المتناهية التي تقتضيها عملية إيداع وشهر هذه المحركات في الجهة المقابلة، دفع هذه الجهات إلى توجيه المستفيدين من هذه المحركات لإيداعها عن طريق مكاتب التوثيق. هذا ما يؤدي بنا إلى طرح الإشكالية التالية: هل يملك الموثق سلطة التدخل لإيداع الوثائق المعدة من غيره، لإنهاء إجراءات إشهارها بالمحافظة العقارية؟، وما هي الإشكالات التي تعترض الموثق عند قيامه بإيداع الأحكام القضائية؟.

ولإجابة عن هذه الإشكالية اعتمدنا على منهج يشمل الجانبين الوصفي والتحليلي، من خلال التطرق لأهم الأحكام الواردة في النصوص القانونية والتنظيمية المتعلقة بعملية إيداع الأحكام القضائية.

في سبيل ذلك، تم تقسيم الدراسة إلى مبحثين كالآتي:

المبحث الأول: قابلية الأحكام القضائية للإيداع بالمحافظة العقارية.

المبحث الثاني: إشكالات إيداع الأحكام القضائية قصد شهرها بالمحافظات العقارية.



## المبحث الأول: قابلية الأحكام القضائية للإيداع بالمحافظة العقارية.

استلزم المشرع الجزائري في الحكم القضائي توفر مجموعة من الشروط، وكذا احترام إجراءات قانونية معينة حتى تتم عملية الإيداع بصورة سليمة، وتجنب رفض المحافظ العقاري إيداع الحكم ومعه عملية تنفيذ إجراء الشهر العقاري<sup>5</sup>. بناء على ما تقدم، فإن شروط وإجراءات إيداع الأحكام القضائية سنتناولها بالبحث والدراسة في مطلبين مستقلين كالآتي:

**المطلب الأول: شروط إيداع الأحكام القضائية.**

**المطلب الثاني: إجراءات إيداع الأحكام القضائية.**

**المطلب الأول: شروط إيداع الأحكام القضائية.**

ليكون الحكم القضائي قابلاً للإيداع لدى الموثق من أجل شهره بالمحافظة العقارية، يجب أن تتوافر فيه جملة من الشروط تتمثل في:

1. أن يتضمن الحكم القضائي في منطوقه الفصل في حقوق عينية عقارية، إما بالفسخ أو النقص أو نقل الملكية أو القسمة، وبالتالي يستبعد من الإيداع الأحكام الفاصلة في الإخلاء وعدم التعرض مثلاً، كما تستبعد الأحكام التمهيديّة المتضمنة تعيين الخبير العقاري.
2. تنص المادة 285 من القانون رقم 09/08 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية على أنه: <<إن تفسير الحكم بغرض توضيح مدلوله أو تحديد مضمونه من اختصاص الجهة القضائية التي أصدرته.

يقدم طلب تفسير الحكم بعريضة من أحد الخصوم أو بعريضة مشتركة منهم، وتفصل الجهة القضائية بعد سماع الخصوم أو بعد صحة تكليفهم بالحضور.>>

يستفاد من هذا النص، يجب أن يكون الحكم القضائي واضحاً لا يستدعي تدخل الموثق لتوضيح مدلوله أو تفسيره، لأن مهمة تفسير الأحكام القضائية تؤول إلى الجهة القضائية التي أصدرتها دون غيرها. يراد بتفسير الحكم القضائي هو إزالة ما يشوبه من غموض أو إبهام، وذلك بتوضيح مدلوله أو بيان مضمونه أو تحديد المراد من عبارات وألفاظ منطوقه حتى يكون من السهل فهم هذا الحكم، وإدراك معناه، وبعدها إمكانية تنفيذه من غير إشكال قانوني أو مادي<sup>6</sup>.

3. أن يصدر الحكم القضائي مستوفياً للشروط الواردة في نص المواد 08، 275، 276، 277 من القانون رقم 09/08 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية<sup>7</sup> وهي كالآتي:



- بأن يكون محررا باللغة العربية تحت طائلة البطلان.
- يشتمل على عبارة الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، وباسم الشعب الجزائري.
- يتضمن أيضا الجهة القضائية مصدرة الحكم.
- أسماء وألقاب وصفة القضاة الذين تداولوا في القضية.
- اسم ممثل النيابة عند الاقتضاء.
- اسم ولقب أمين الضبط الذي حضر مع تشكيلة الحكم.
- أسماء وألقاب الخصوم وموطن كل منهم، وفي حالة الشخص المعنوي تذكر طبيعته وتسميته ومقره الاجتماعي وصفة ممثله القانوني أو الاتفاقي.
- أسماء وألقاب المحامين أو أي شخص قام بتمثيل أو مساعدة الخصوم.
- الإشارة إلى عبارة النطق بالحكم في جلسة علنية.

4. حيازة الحكم القضائي لقوة الشيء المقضي فيه، معنى ذلك أن لا يقبل الحكم الطعن بالطرق العادية وهي المعارضة والاستئناف، وهو ما يعبر عنه بالحكم النهائي<sup>8</sup>، ولقوة الشيء المقضي فيه أثران، أحدهما سلبى والآخر إيجابى، حيث يتمثل الأثر السلبى في عدم جواز رفع نفس الدعوى مرة أخرى بعد الفصل فيها، حتى ولو قدمت بشأنها أدلة جديدة لم تطرح من قبل، أما الأثر الإيجابي فيتمثل في احترام القاضي لما قضى به من حكم، وبإل وللخصم المقضي له أن يتمسك بهذا الأثر لصالحه<sup>9</sup>.

5. أن لا تكون الحقوق التي تضمنها الحكم القضائي قد تقادمت بمضي 15 سنة من تاريخ قابليته للتنفيذ عملا بأحكام المادة 630 من القانون رقم 09/08 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية التي تنص على أنه: «تتقادم الحقوق التي تتضمنها السندات التنفيذية بمضي خمسة عشر (15) سنة كاملة ابتداء من تاريخ قابليتها للتنفيذ.

يقطع التقادم بكل إجراء من إجراءات التنفيذ».

المطلب الثاني: إجراءات إيداع الأحكام القضائية.

لا يكفي أن تتوافر الشروط السالفة الذكر، بل أن يراعى الحكم القضائي الجوانب الإجرائية التي تضمنتها النصوص القانونية التي تربط بمثل هذه السندات، لاسيما تلك التي تتعلق بقانون التسجيل، والنصوص الخاصة بمسك السجل العقاري، كل هذه الجوانب الإجرائية سنتطرق إليها بالدراسة وفق فرعيين على النحو التالي:

الفرع الأول: الجوانب الخاصة بقانون التسجيل.



## الفرع الثاني: الجوانب الخاصة بالشهر العقاري.

### الفرع الأول: الجوانب الخاصة بقانون التسجيل.

تنص المادة 125 من الأمر رقم 105/76 المتضمن قانون التسجيل<sup>10</sup> على أنه: «تذكر في جميع العقود العمومية أو المدنية أو القضائية التي يجب تسجيلها بناء على النسخ الأصلية، مخالصة الرسوم بكتابة حرفية وكاملة لهذا الدفع. ويذكر نفس البيان في النسخ الأصلية للعقود العمومية أو المدنية أو القضائية أو غير القضائية التي تعد بمقتضى عقود عرفية أو مبرمة في الخارج والتي تخضع للتسجيل. يعاقب على كل مخالفة يرتكبها الموثق الذي يعمل لحسابه الخاص، بغرامة مالية قدرها 500 دج».

يستفاد من هذا النص، يجب على الموثق التأكد من تذييل النسخة التنفيذية للحكم القضائي محل الإيداع بالمعلومات الخاصة بمخالصة رسم التسجيل ومراجعتها، سواء تعلق الأمر بخضوع الحكم للتسجيل برسم ثابت أو لرسم نسبي طبقا لمقتضيات المادة 213 من قانون التسجيل التي جاء في مضمونها: «أولا- يؤسس رسم قضائي للتسجيل، يغطي ما يلي:

- 1- الرسم القضائي الذي حدده الأمر رقم 79/69 المؤرخ في 18 سبتمبر سنة 1969 الخاص بمصاريف العدالة.

- 2- رسوم كتابة الضبط المؤسسة بموجب المرسوم رقم 146/69 المؤرخ في 17 سبتمبر 1969.

### 3- حقوق الطابع والتسجيل:

تخضع الأحكام والقرارات الصادرة مدنيا وتجاريا وإداريا، لرسم التسجيل القضائي، عندما لا يتضمن أي حكم يترتب عليه رسم نسبي أو تدريجي أو يكون الرسم النسبي أو الرسم التدريجي لا يصل إلى مبلغ الرسم المنصوص عليه أدناه».

غير الجانب التطبيقي أثبت في الكثير من الأحوال تلقي الموثق لبعض الأحكام القضائية لا تشمل على مخالصة التسجيل التي من المفروض أن مصالح كتابة الضبط قد أنجزتها على مستوى مفتشية التسجيل، ليقوم بإيداعها بمكتبه معتبرا أن عقد الإيداع الذي يعد يغطي إجراء التسجيل الذي هو من صميم صلاحيات كتابة الضبط، والتي تقوم بإجرائه فعلا، إلا أن البعض يغفل قيده بنسخ الأحكام القضائية فإيداع الحكم القضائي على هذا السياق يعتبر مخالفة لأحكام المادة 123 من قانون التسجيل<sup>11</sup>.



بالتالي، يتعين على الموثق عند تلقيه الحكم القضائي بدون التأشير بالمخالصة وقبل البث في إجراء الإيداع، توجيه حامله إلى مصالح كتابة الضبط للتأشير عليه بمراجع مخالصة رسم التسجيل، سواء كان هذا الرسم ثابت أو نسبي، خاصة وأن المشرع الجزائري أناط بمجموع السلطات القضائية بناء على طلب النيابة العامة أو تلقائيا مهمة الإيداع حتى باقي المحررات التي يعدها الغير كالموثق أو الجهات الإدارية الأخرى، عند كل مخالفة بكتابة الضبط لتسجيلها فوراً<sup>12</sup>.

### الفرع الثاني: الجوانب الخاصة بالشهر العقاري.

تخضع الأحكام والقرارات القضائية وفقا للنصوص المعمول بها لنفس رقابة المحافظ العقاري لباقي المحررات، لذلك يتوجب على الموثق عند تلقيه الحكم القضائي التأكد من مجموعة من العناصر أهمها:

أولاً: أن يشتمل الحكم القضائي في منطوقه تعيينا واضحا ودقيقا نافيا للجهالة للحقوق العينية العقارية محل القيد بالمحافظة العقارية، دون حاجة لتدخل الموثق لاستخلاصها عن طريق مراجعة حيثيات الحكم القضائي، حيث يشكل مثل هذا التدخل مخالفة لأحكام المادة 285 من القانون رقم 09/08 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية المشار إليها المشار إليها أعلاه، والتي تؤكد على أن مهمة تفسير الأحكام القضائية وتوضيحها هي من اختصاص القاضي دون سواه.

ثانياً: التأكد من مراعاة الحكم القضائي لمبدأ الأثر النسبي للشهر (قاعدة الشهر المسبق) الوارد في نص المادة 88 من المرسوم رقم 63/76 المتضمن تأسيس السجل العقاري، ماعدا الاستثناءات الوارد على ذلك المبدأ<sup>13</sup>.

قاعد الشهر المسبق مفادها أن المحافظ العقاري لا يمكنه إجراء شهر أي تصرف وارد على عقار ما لم يكن هناك شهر مسبق للمحرر الذي على أساسه تم التصرف في العقار بأي شكل من أشكال التصرف، فالشهر المسبق للمحرر يحقق الطمأنينة في المعاملات العقارية، ويبين صاحب الحق الأخير الوارد على عقار يمكن معرفته بمجرد الإطلاع على البطاقة العقارية الممسوكة مصلحة الشهر العقاري<sup>14</sup>.

ثالثاً: أن يتضمن الحكم القضائي بيانات دقيقة من أجل تعيين هوية الأطراف تعيينا دقيقا، وكذا تعيين الأموال محل التعامل بشكل ينفي الجهالة ويوفر معلومات موثوق بها<sup>15</sup>.

1. في البيانات المتعلقة بالأطراف:



أصبح القضاء العقاري في السنوات الأخيرة يركز على الجوانب التقنية، لكن الأحكام القضائية إنما يحررها القاضي طبقاً لما تقتضيه أحكام قانون الإجراءات المدنية والإدارية والتي تشترط ذكر البيانات المتعلقة بأطراف الدعوى القضائية، والاكتفاء بذكر أسمائهم وألقابهم وموطن كل منهم وفق ما جاء في مضمون المادة 276 الفقرة 06 من القانون رقم 09/08 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية المشار إليها أنفاً. الأمر الذي يجعل الحكم القضائي الذي يتلقاه الموثق منقوصاً من بعض البيانات التي تتطلبها نصوص الشهر العقاري، وهذا ما يدفع بالموثق لتكتملها بناء على تصريحات الأطراف، وبناء على وثائق الحالة المدنية التي تقدم لإرفاقها بالحكم. وتختلف البيانات المتعلقة بتعيين هوية الأطراف باختلاف ما إذا كان الأطراف أشخاص طبيعيين أو أشخاص اعتبارية.

أ. البيانات المتعلقة بهوية الأشخاص الطبيعية: يجب أن تحتوي الأحكام القضائية المودعة قصد الإشهار بالمحافظة العقارية البيانات التفصيلية الخاصة بطرفي الحكم وهي: ذكر الاسم واللقب وتاريخ ومكان الولادة والجنسية والموطن والمهنة<sup>16</sup>، أما بخصوص الشهادة التوثيقية التي تعد بعد الوفاة، فإنه يجب الإشارة فيها إلى الحالة المدنية والتصديق عليها بالنسبة لكل واحد من الورثة أو الموصى لهم عملاً بأحكام المادة 65 الفقرة الثانية من المرسوم رقم 63/76 السالف الذكر<sup>17</sup>.

ب. البيانات المتعلقة بالأشخاص المعنوية: تختلف البيانات الخاصة بتعيين الأشخاص المعنوية بحسب الشكل والطبيعة القانونية للشخص المعنوي، وقد فصلت المادة 63 من المرسوم رقم 63/76 السالف الذكر هذه البيانات كما يأتي:

✓ بالنسبة للشركات المدنية والتجارية: تحديد تسميتها، شكلها القانوني، ومقرها، ورقم السجل التجاري فيما يخص بالشركات التجارية.

✓ بالنسبة للجمعيات: تحديد تسميتها، مقرها، تاريخ ومكان التصريح بها.

✓ بالنسبة لل نقابات: تحديد تسميتها، مقرها، تاريخ ومكان إيداع قوانينها الأساسية.

✓ بالنسبة للجماعات المحلية: تحديد البلدية أو الولاية.

✓ بالنسبة لأمالك الدولة: تثبت على اسم الدولة<sup>18</sup>.

تطبيقاً لنص المادة 64 الفقرة الثانية من المرسوم رقم 63/76 السالف الذكر، يتعين على الموثق التصديق على هوية الأطراف، ويكون ذلك على الحكم القضائي قصد إجراء الشهر، وهذه التأشير ينبغي أن تكون مطابقة للنموذج المحدد بموجب قرار من وزير المالية المؤرخ في



1976/05/27 المتعلق بتأشيرة شهادة الهوية للأطراف الواجب ذكرهم في الوثائق الخاضعة لإجراء الشهر العقاري، وفي حالة غيابها للمحافظ العقاري سلطة رفض الإيداع والامتناع عن إجراء الشهر العقاري طبقاً لمقتضيات المادة 100 الفقرة 03 و04 من المرسوم رقم 63/76 السالف الذكر<sup>19</sup>.

ب. البيانات المتعلقة بالأموال محل التصرف: تقتضي أحكام المرسوم رقم 63/76 السالف الذكر ذكر البيانات المتعلقة بالعقار وأصل ملكيته بوضوح، وتشتت أيضاً منوالات معينة فيما يتعلق بتفتيت أو تجزئة الملك العقاري، وفي هذا نصت المادة 66 الفقرة الأولى والثانية من المرسوم رقم 63/76 السالف الذكر على أنه: «كل عقد أو قرار قضائي موضوع إشهار في محافظة عقارية، يجب أن يبين فيه بالنسبة لكل عقار يعنيه النوع والبلدية التي يقع فيها، وتعيين القسم ورقم المخطط والمكان المذكور وما يحتوي من مسح أراضي. إن العقد أو القرار، عندما يحقق أو يعاين قسمة في ملكية أرض ينتج عنها تغيير الحدود، يجب أن يعين العقار كما كان موجوداً قبل التقسيم، وكل عقار ناتج عن هذا التقسيم ماعدا حالة التجزئة المنجزة طبقاً لتنظيم التعمير...».

لا يشكل إيداع الأحكام القضائية عائناً إذا تعلق الأمر بعقار يقع ضمن مناطق تخضع لنظام الشهر الشخصي، بحيث أصبحت الأحكام القضائية تحترم بكل عناية أحكام النصوص المتعلقة بالسجل العقاري، لكن الإشكال يطرح عند إيداع الأحكام القضائية التي تتضمن تفتيت هذه الملكية في المناطق الخاضعة لنظام الشهر العيني، والتي تتطلب وجوباً تقديم وثيقة القياس ضمن مرفقات الإيداع وفق مقتضيات المادة 74 الفقرة الأولى من المرسوم رقم 63/76 السالف الذكر<sup>20</sup>.

• **وثيقة القياس:** هي الوثيقة التي تشترطها المواد 66 و74 من المرسوم رقم 63/76 السالف الذكر في حالة تغيير الحدود، وبعبارة أوضح في حالة تفتيت ملكية عقارية واحدة إلى وحدتين أو أكثر، وعدم إرفاقها بالوثيقة المودعة للشهر يجعلها عرضة لرفض الإيداع<sup>21</sup>.

وهذه الوثيقة يعدها على سبيل الاستثناء مهندس عقاري مساح (Géomètre agréé) معتمد لدى مصالح المسح بوزارة المالية دون غيره من المهندسين، وهي سند تنقي يهدف إعداداً إلى تجسيد البيانات التي تقتضها المادة 66 على أرض الواقع، وعلى مستوى الوثائق المودعة على مستوى وكالة مسح الأراضي، حيث يقتضي شهر الحكم أو العقد، التحضير له عن طريق وثيقة القياس لترقيم الحصص الناتجة عن التفتيت بالتنسيق بين المهندس العقاري



ومصالح وكالة مسح الأراضي، بحيث تحضر هذه الوثيقة لإلغاء الحصبة الأصلية التي تم تفتيتها أو تجزئتها، وتحضر أيضا لخلق الحصص الناتجة عن هذا التفتيت وترقيمها مؤقتا، لتودع مع الحكم أو العقد.

وعلى أساس أرقام مجموعات الملكية التي تم حجزها على مستوى وكالة مسح الأراضي بوثيقة القياس، يقوم المحافظ العقاري بعد قبول شهر الحكم وإعداد الدفاتر العقارية للحصص الناتجة عن التفتيت كل باسم مالكيها والأرقام الجديدة للحصص الجديدة التي حجزت للحكم بوثيقة القياس<sup>22</sup>. تقتضي أحكام القرار الصادر من وزير المالية بتاريخ 1978/03/09 ضمن المادة 07 الفقرة 03 أن توقع وثيقة القياس بخصوص شهر الأحكام القضائية من طرف كاتب الضبط بغض النظر عن إرادة الأطراف.

وجهت الوكالة الوطنية لمسح الأراضي تعليمتها في 2014/06/02 إلى وكالاتها الولائية، بعدم اشتراط تأشيرة مصالح كتابة الضبط على وثيقة القياس، كون المرسوم التنفيذي رقم 409/08 المتضمن القانون الأساسي الخاص بمستخدمي أمانات الضبط للجهات القضائية<sup>23</sup>، تناول تحديد مهامها بكل دقة، وهو لا يتضمن تكليفهم بالتأشير على مثل هذه الوثائق، الأمر الذي يستدعي عدم اشتراط التأشير على وثائق القياس من طرفهم، إلى غاية تعديل القرار الوزاري المؤرخ في 1978/03/09. يكن الوكالة الوطنية لمسح الأراضي تراجعت عن تعليمتها السالف الذكر، بموجب التعليمية المؤرخة في 2015/10/14 لتؤكد وجوب التأشير على وثائق القياس عملا بالقرار الوزاري لسنة 1978 المذكور أعلاه. هذا التصادم بين كتابات الضبط ومصالح مسح الأراضي، دفع بالوكالة الوطنية لمسح الأراضي للفصل في الموضوع في 2016/03/22 بموجب التعليمية رقم 1437 الموجهة للوكالات الولائية، والتي تطالبها بمقتضاها قبول وثائق القياس إذا كانت ممضاة من قبل كل المعنيين أو وكالاتهم، وبغض النظر عن إمضاءها من طرف كاتب الضبط.

المبحث الثاني: إشكالات إيداع الأحكام القضائية قصد شهرها بالمحافظات العقارية.

أثبتت الممارسة العملية، أن الأستاذة الموثقين يواجهون صعوبات جمة بمناسبة إيداع الأحكام القضائية سواء تعلق منها بالأحكام المضمنة القسمة، أو حالات أخرى خاصة بشهر الأحكام القضائية التي تقادمت، الأحكام القضائية المثبتة لشرعية البيوع العقارية، الأحكام القضائية القاضية بإلغاء الترقيم النهائي، الأحكام القضائية الناطقة بعدم نفاذ التصرف،



الأحكام القضائية المقررة للحقوق. الأحكام القضائية المكرسة للملكية على أساس التقادم المكسب، كل هذه الإشكالات سنتناولها بالدراسة وفق مطلبين مستقلين موزعين كالآتي:

**المطلب الأول: إشكالات إيداع أحكام القسمة.**

**المطلب الثاني: إشكالات إيداع الأحكام التي تقادمت، المثبتة لشرعية البيوع العقارية، القاضية بإلغاء التقييم النهائي، المتضمنة عدم نفاذ التصرفات، المقررة للحقوق، والمكرسة للتقادم المكسب.**

**المطلب الأول: إشكالات إيداع أحكام القسمة.**

تتجسد أهم الإشكالات التي تعترض الموثق عندما يقوم بإيداع الأحكام القضائية المتعلقة بالقسمة في الحالات التالية:

**الفرع الأول: حالة عدم تضمن الحكم القضائي تقييم المال المشاع.**

توجب المادة 724 الفقرة الثانية من القانون المدني على القاضي عند تعيينه للخبير العقاري لإعداد حصص أن تكون أولى مهامه "تقويم المال الشائع" ككل ، وكذا تقويم حصة كل شريك على حدة حتى تستوفي مصالح الضرائب حقوقها من كل مالك حسب نصيبه في المال الشائع<sup>24</sup>. جرى العمل القضائي بتعيين الخبير العقاري من أجل إعداد مشروع القسمة بتعيين حصة كل شريك وحدودها، وهذا مفهوم خاطئ، لأن القاضي عندما يعين الخبير ويأمره بإعداد مشروع قسمة، يكون قد فوض سلطته للخبير، فالقانون ينص على تعيين الخبير من أجل إعداد الحصص وليس مشروع قسمة.

لكن التجربة العملية أثبتت أن أغلب الأحكام القضائية المتضمنة قسمة المال المشاع إن لم نقل جلها، لا يقوم القضاة بتحديد مهام الخبير لتقويم المال الشائع كما تقضي به المادة 724 من القانون المدني، ونلاحظ في هذه الحالة، من بين التطبيقات القضائية هناك حالات يرجع فيها إلى القاضي من جديد لتقويم المال الشائع أو إلى رئيس المحكمة من أجل تعيين الخبير.

المشرع الجزائري وجد حل لهذه المشكلة بموجب قانون المالية لسنة 2004<sup>25</sup> في نص المادة 353 منه التي تنص على أنه: <<يكتتب إذا توجب تطبيق معدل نسبي كما هو منصوص عليه في المادة 2-353 أعلاه، ولم يتم تحديد القيمة في العقد أو القرار القضائي، تصريح تقديري مصادق عليه من قبل الطالب، في الوثيقة المعدة للإشهار تحت طائلة الرفض>>،



وبالتالي يتقدم الأطراف بتصريح تقييبي مصادق عليه يرفق بنسخة من الحكم القضائي المتضمن القسمة قصد شهره بالمحافظة العقارية<sup>26</sup>.

يمكن للمستفيد من حكم قضائي بقسمة عقار، أن يلجأ لطلب إيداع جزئي للحكم القضائي جزئياً بفرز نصيبه لوحده مع دفع الرسوم الخاصة بنصيبه، دون أن يمس هذا الإيداع أنصبة باقي الأطراف وهذا المفهوم تناولته مراسلة من وزارة المالية سنة 1999 التي أكدت على رسم الشهر العقاري الخاص بها لاحقاً بإحداث المادة 353-7 الفقرة الأخيرة من قانون التسجيل، غير تطبيقات هذا المفهوم أفرز إشكالات جمة من الإشكالات بالنسبة لمكاتب التوثيق وللمحافظ العقاري كل في مجاله، فإقرار المادة 353-7 الفقرة الأخيرة أشار إلى رسم الشهر العقاري لا غير، في حين تتضمن مصاريف إيداع الحكم القضائي: رسم التسجيل والطابع والتوثيق والشهر العقاري، ويتعين على مفتش التسجيل بتلقي حقوق التسجيل فيما يتعلق بالحكم القضائي برمته، وهو الرسم الذي يفترض أن يتم تسديده من قبل كاتب الضبط.

تطرح أيضاً إشكالات قانونية بخصوص الأحكام والقرارات القضائية التي لا تتعرض لذكر قيمة الأموال العقارية، حيث يلجأ الأساتذة الموثقين التي يحلون في بعض الأحوال محل كاتب الضبط في دفع رسوم التسجيل إلى تصريحات طالب الإيداع لتقييم العقارات موضوع الحكم من أجل حساب الرسوم، وهو الطرف الذي غالباً ما يلجأ إلى تخفيض التقييم الحقيقي للعقارات عمداً، بغرض تخفيض الرسوم التي يدفعها، فنكون أمام تصريحات قد تضر بمصلحة الخزينة العمومية، خاصة وأن مصالح إعادة التقييم الملحقة بإدارة الضرائب تلجأ بصورة تلقائية إلى إعادة تقييم العقارات التي تتضمنها المعاملات التي يتلقاها الموثق.

كان الإشكال يطرح بقوة قبل سنة 2015، عند طلب الإيداع الجزئي للحكم القضائي المتضمن قسمة العقار أو المبادلة، بما أن المتدخل يأتي بصور أن حساب كل الرسوم بما فيها التسجيل والطابع والتوثيق والشهر العقاري يتم على أساس حصته فقط، بينما يسد التسجيل على القيمة الإجمالية للأموال محل الحكم، والمادة 353-7 الفقرة الأخير من قانون التسجيل كما أشرنا إليها سابقاً تتضمن رسم الشهر العقاري فقط، وبصدور قانون المالية لسنة 2015<sup>27</sup>، تغيرت طبيعة الإشكال بالنسبة للموثق، ليتحول من الزبون إلى مصالح التسجيل طبقاً للمادة 21 من قانون المالية لسنة 2015 التي تضمنت إحداث المادة 244 مكرر في قانون التسجيل، تحرر كما يلي: >>> يمكن أن تدفع الحقوق المطبقة على الأحكام القضائية



التي تتضمن المصادقة على قسمة عقار قضائي، دفعا مؤجلا عن طريق سند تحصيل شخصي أو جماعي.>>.

الفرع الثاني: عدم اعتماد الخبراء العقاريون على الدفتر العقاري.

في البداية نشير إلى أن الدفتر العقاري يشكل سنداً قوياً للملكية، ولا يمكن أن يسجل أي إجراء في السجل العقاري بدونه<sup>28</sup>، فمن بين الإشكالات التي تعترض الموثقين بمناسبة إيداع أحكام القسمة استناداً على خبرة، هي أن القاضي يعتمد على عقد قديم محرر في نظام الشهر الشخصي، في حين أن المنطقة مرت عليها مصالح المسح العقاري، مما يؤدي ذلك إلى صعوبة في تنفيذ الحكم القضائي<sup>29</sup>. لذا يتوجب على السادة القضاة عند تعيين خبير عقاري بأن يحددوا من بين مهامه وضعية العقار إن كان يقع في منطقة شملتها إجراءات المسح العقاري أم لا، وذلك بالاتصال بمديرية المسح العقاري ويستحسن إذا كانت المنطقة ممسوحة تعيين خبير مقبول لدى وكالة مسح الأراضي<sup>30</sup>.

لكن الإشكال يطرح عندما يكتشف بمناسبة إيداع حكم قضائي فرق في المساحة والأرقام المحددة في العقد التوثيقي الذي اعتمدت عليه الجهة القضائية في القسمة، والمساحة والأرقام المذكورة في الدفتر العقاري، في هذه الحالة يتعين على الأطراف الرجوع إلى القاضي من جديد بدعوى تصحيح من أجل إضافة المرجعية المسحية من قسم ومجموعة ملكية والمساحة. الفرع الثالث: حالة التصرف في الحصاص الشائعة أثناء سير الدعوى.

من بين الإشكالات التي يواجهها الموثقين أيضاً في حالة قسمة عقار في الشيع، هي تصرف أحد الورثة أو الشركاء في الحصاص الشائعة بعقد ملكية مشهر أثناء السير في الدعوى وقبل صدور الحكم، فالموثق عندما يجري عملية إيداع الحكم لشهره بالمحافظة العقارية، يجد وضعية الملكية قد تغيرت بوجود شريك جديد (المشتري). في هذه الحالة يتعين على الموثق التريث بتوجيه المالك الجديد (المشتري) بأن يرفع دعوى أمام القضاء تسمى بـ"دعوى اعتراض الغير عن الخصومة"<sup>31</sup> طبقاً للمادة 381 من القانون رقم 09/08 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية التي تنص على أنه: <<يجوز لكل شخص له مصلحة ولم يكن طرفاً أو ممثلاً في الحكم أو القرار أو الأمر المطعون فيه، تقديم اعتراض الغير الخارج عن الخصومة>>.

بموجب هذه الدعوى يحل المالك الجديد محل الشريك المتقاسم بعد صيرورة الحكم النهائي، ويشهر الموثق الحكمين معا (الحكم القاضي بالقسمة، والحكم الذي يصدر في دعوى



اعتراض الغير عن الخصومة) هنا يتوجب على القاضي طلب الوضعية العقارية المحينة قبل الفصل في دعوى القسمة الجديدة إن تغيرت، وبعدها يودع القرار التصحيحي ويشهر<sup>32</sup>.  
الفرع الرابع: حالة عدم إشارة بعض أحكام القسمة إلى الأجزاء المشتركة في العقارات المبنية.

من المفروض أن الأحكام القضائية التي تأمر بتعين خبير عقاري لقسمة عقار مشاع في العقارات المبنية، تشير لمهمة الخبير بإعداد الجدول الوصفي للتقسيم الذي يبين بوضوح الحصة العائدة لكل شريك ويحدد الحقوق في الأجزاء المشتركة، لكن في العمل القضائي نجد أن الأحكام القضائية تصدر ولا تبين من مهام الخبير تحديد الأجزاء المشتركة، فالموثق أمام هذا الوضع عليه أن يوجه الأطراف إلى نفس القاضي الفاصل في الدعوى من أجل إجراء خبرة تكميلية قصد تحديد الأجزاء المشتركة في العقارات المبنية تمهيدا لإيداع الحكم للشهر بالمحافظة العقارية.

#### الفرع الخامس: حالة قسمة الأراضي العارية (terrain nul).

توجد حالة أخرى تثير العديد من الإشكالات العملية تتعلق بقسمة الأراضي العارية، فمن المفروض أن الأحكام القضائية التي تصادق على الخبرات الخاصة بقسمة الأراضي العارية تكون مبنية على رخصة تجزئة مسلمة من الجهات الإدارية المختصة<sup>33</sup>، كما يفترض أن تلك التجزئة لا تتناقض وقواعد العمران، فالقاضي لما يعين خبير قبل الفصل الموضوع ولا يحتوي الملف على رخصة التجزئة، ينوه الخبير باحترام قواعد التهيئة والتعمير، وذلك بالتنسيق مع المصالح التقنية للبلدية عند قسمة الأراضي العارية<sup>34</sup>.

لكن فرضا لو صدر الحكم القضائي والخبير العقاري لم يحترم قواعد التهيئة والتعمير، هنا صدرت مذكرة من وزارة المالية عن المديرية العامة للأموال الوطنية بتاريخ 12/02/1995 تحت الرقم 000689 تسهل إشهار مثل هذه الأحكام >>>...مهما يكن من أمر، فإن الأحكام القضائية النهائية الحائزة لقوة الشيء المقضي فيه واجبة التنفيذ، ولذا فإن المحافظ العقاري ملزم بإشهار تلك الأحكام والقرارات دون أن يطلب رخصة التجزئة<sup>35</sup>. في سنة 2015 صدر المرسوم التنفيذي رقم 19/15 يحدد كليات تحضير عقود التعمير وتسليمها<sup>36</sup> حيث وردت فيه المادة 22 تنص على وجوب نشر القرار المتضمن رخصة التجزئة من قبل السلطة التي وافقت على تجزئة الأرض، فهل يجوز للموثق شهر رخصة التجزئة؟.



نلاحظ أن المشرع في هذا النص استعمل لفظ النشر، فهنا نكون أمام مشكلة فمرة يستعمل المشرع مصطلح "الشهر"، ومرة "التسجيل"، وتارة أخرى "القيّد"، وفي سنة 2015 جاء بلفظ جديد وهو "النشر"، والمفروض ما دام المشرع الجزائري تبني نظام الشهر العيني، فالمصطلح الصحيح هو "القيّد" الوارد في القانون رقم 09/08 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية. بالتالي ما دام أن الموثق يقدم خدمة عمومية، وأوكلت له بحكم العرف القضائي مهمة إيداع الأحكام القضائية، فلا مانع من قيامه بإيداع رخصة التجزئة للشهر بالمحافظة العقارية.

الفرع السادس: قسمة الأراضي الفلاحية.

في البداية نشير إلى المشرع الجزائري نظم الأراضي الفلاحية بموجب القانون رقم 25/90 المتضمن قانون التوجيه العقاري<sup>37</sup>، فحسب المادة 04 منه الأراضي الفلاحية أو ذات الوجهة الفلاحية هي كل أرض تنتج بتدخل الإنسان سنويا أو خلال عدة سنوات إنتاجا يستهلكه البشر أو الحيوان أو يستهلك في الصناعة استهلاكاً مباشراً أو بعد تحويله.

عملاً بالنصوص القانونية المتعلقة بالأراضي الفلاحية، فإن عملية تجزئة أو قسمة هذه الأراضي يجب أن تخضع للمساحة المرجعية المحددة بموجب المرسوم التنفيذي رقم 490/97<sup>38</sup> حسب ما تقضي به المادة 03 منه.

وعليه تتطلب عملية تجزئة الأرض الفلاحية الحصول على رخصة من المصالح الفلاحية الممثلة في مصالح مديرية الفلاحة على مستوى الولاية وفق مخطط الأمكنة ومخطط القسمة لمباشرة عملية القسمة، حتى لا يكون الجزء المفروض أصغر نصيب من المساحة المرجعية، الشيء الذي يحول دون إجراء عملية القسمة<sup>39</sup>. وفق ما سبق ذكره، وحتى لا يشارك القاضي في جريمة تحويل الوجهة الفلاحية للعقار الفلاحي، وخلق تحاصيل فوضوية، يتعين عليه عند تعيين خبير عقاري من أجل إعداد القسمة، إلزامه باحترام أحكام المرسوم التنفيذي رقم 490/97 السالف الذكر، وهو الأمر الذي أكدته التعليمات رقم 4319 الصادرة بتاريخ 2009/03/18 عن المديرية العامة للأموال الوطنية<sup>40</sup>.

#### ❖ إشكالات أخرى متعلقة بوثيقة القياس: غالباً ما تصدر الأحكام القضائية بقسمة

العقار بعد إعداد الخبرة القضائية التي يعدها الخبراء العقاريون، والتي تعين الحصص الناتجة عن التقسيم، إلا أغلب هؤلاء الخبراء إن لم نقل كلهم، لا يتمتعون بصفة المهندس المساح الذي يخول على سبيل الاستثناء ودون غيره بإعداد وثيقة القياس، الأمر الذي يعني أن أطراف النزاع يجبرون بعد أن يصير الحكم نافذاً، على اللجوء إلى المهندس المساح لإعادة



إعداد المخططات التي تكون أساسا لوثيقة القياس، والمهندس المساح يعد مخططاته بنفسه بعد معاينته الميدانية للعقار موضوع الحكم القضائي، والحصص الناتجة عن تفتيته، العلمية التي تتحول أحيانا إلى إشكال حقيقي إذا عاين فرقا ولو كان بسيطا في المساحات، ليدخل الأطراف ومعهم الخبير والمهندس المساح من جهة، والموثق في الجهة المقابلة في متاهة توفير الانسجام الصعب التحقيق بين منطوق الحكم القضائي ووثيقة القياس من جهة، ومراجع وبيانات العقد الخاص بالعقار الأصلي قبل تجزئته، الأمر الذي يستدعي عودة الأطراف من جديد لمراجعة الحكم بما يتماشى والواقع الجديد التي تجسده معطيات مخططات المهندس المساح.

المطلب الثاني: إشكالات إيداع الأحكام التي تقادمت، المثبتة لشرعية البيوع العقارية، القاضية بإلغاء التقييم النهائي، عدم نفاذ التصرفات، والمقررة للحقوق، والمكرسة للتقادم المكسب.

سنحاول في هذا المطلب التطرق إلى هذه الإشكالات بالبحث والدراسة وفق فروع مستقلة وفق الترتيب الآتي:

#### الفرع الأول: شهر الأحكام القضائية التي تقادمت.

كما هو معلوم، الأحكام القضائية تتقادم بمضي 15 سنة كاملة من تاريخ قابليتها للتنفيذ<sup>41</sup>، لكن في الحياة العملية نجد بعض المحافظين العقاريين وحتى الموثقين يرفضون إظهار الأحكام القضائية (كالحكم بالقسمة، الحكم بالشفعة) بحجة تقادمها وذلك بمرور المدة المقررة قانونا وهي 15 سنة، وهذا يعد فهما سيئا للقانون، لأن تقادم الأحكام القضائية ليس من النظام العام، وبالتالي لا بد أن ينطق به بحكم قضائي مما يجعل المحافظ العقاري ملزم بشهر هذه الأحكام حتى ولو مرت عليها 15 سنة، ما لم يكون لديه حكم آخر يقضي بتقادم الحكم المراد شهره<sup>42</sup>.

#### الفرع الثاني: إيداع الأحكام القضائية المثبتة لشرعية البيوع العقارية.

تريم في الكثير من الأحوال عقود بيع مخالفة لنصوص تشريعية صريحة، كأن يبرم عقد بيع عقار على شكل عرفي مخالفة للمادة 324 مكررا من القانون المدني، أو عقد بيع على التصاميم مخالف لأحكام قانون الترقية العقارية رقم 04/11<sup>43</sup>، فعند لجوء الأطراف إلى الجهات القضائية، وأمر القاضي بتثبيت البيع المحرر على الشكل العرفي، مع إلزام البائع بإتمام إجراءات البيع، فإذا امتنع البائع -على الرغم من صدور حكم قضائي حائز لقوة الشيء



المقضي فيه- على الحضور أمام الموثق من أجل التوقيع على العقد، يجب على الموثق أن لا يطلب من المشتري اللجوء إلى القضاء مرة ثانية، والمطالبة بإصدار حكم يقوم مقام العقد، فهذه الحالة تتجسد إذا كنا أمام عقد الوعد بالبيع طبقاً لنص المادة 72 من القانون المدني.

وهذا ما كرسته الغرفة العقارية للمحكمة العليا في قرارها الصادر بتاريخ 2017/07/16 ملف رقم 982892 "غير منشور"، حيث جاء في حيثياته ما يلي: <<حيث أنه وكما هو ثابت من وقائع القضية، فقد انتهى النزاع القائم بين الطاعن ومورث المطعون ضدها إلى القرار المؤرخ في 1994/10/29 القاضي بصرف الطرفين إلى تسجيل عقد البيع العرفي أمام الموثق، وأصبح هذا القرار حائزاً لقوة الشيء المقضي به. وحيث أنه وحسب ما جرى به العمل، فإن الحكم أو القرار الحائز لقوة الأمر المقضي به، يأخذ حكم العقد الرسمي بحكم القانون، يستوجب شهره بالمحافظة العقارية. وحيث أن القرار المذكور أعلاه، عندما قضى بصرف الطرفين لتحرير عقد البيع أمام الموثق يكون هذا القرار قد صحح العرفي، وانقلب هذا العقد إلى عقد رسمي تترتب عليه جميع آثار العقد الصحيح، يصبح البائع ومن بعده خلفه العام ملتزماً بنقل ملكية العقار عن طريق الشهر بالمحافظة العقارية (...)>><sup>44</sup>.

يتبين لنا من خلال هذا القرار، أن المحكمة العليا أقرت بأنه إذا صدر حكم قضائي بشرعية عقد بيع مخالف للقانون، فيتوجب على الموثق القيام بشهر هذا الحكم طبقاً لمبدأ الحجية تسمو على القانون (بمعنى حجة الحكم القضائي تسمو على بطلان العقد).

❖ مدى جوزاً شهر حكم رسو المزاد العلني من قبل مكاتب التوثيق؟.

تطبيقاً لنص المادة 762 الفقرة الثانية من القانون رقم 09/08 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، يختص المحضر القضائي دون سواه بإيداع حكم رسو المزاد العلني قصد شهره بالمحافظة العقارية لأن الأمر يتعلق بحقوق تناسبية وأتعاب ومصاريح تتعلق بالتنفيذ، وبالتالي يتعين على المحافظ العقاري رفض إيداع حكم برسو المزاد العلني مقدم من قبل الموثق.

الفرع الثالث: إيداع الأحكام القضائية المتضمنة إلغاء التقييم النهائي.

هنالك ثلاثة حالات يكون فيها التقييم نهائياً وهي:

الحالة الأولى: إذا كان السند القانوني ثابت لا يترك أي مجال للشك في ملكة العقار

المحقق فيه.

الحالة الثانية: صيرورة التقييم المؤقت نهائياً.



### الحالة الثالثة: جاء بها قانون المالية لسنة 2015 (المادة 67 أضافت إلى الأمر رقم 74/75

المتضمن مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري المادة 23 مكرر)، وهي حالة تخص الملكية بدون مالك، أين يتم ترقيم العقار باسم الدولة إلى حين ظهور المالك الحقيقي بسند قانوني، والذي له حق الاعتراض خلال 15 سنة ابتداء من تاريخ إيداع وثائق المسح، لكن بصدور قانون المالية لسنة 2018<sup>45</sup> والذي عدلت بموجبه المادة 23 مكرر من الأمر رقم 74/75 السالف الذكر، أصبح العقار مجهول المالك يسجل في حساب العقارات غير المطالب بها أثناء مرور مصالح مسح الأراضي، ويرقم ترقيما مؤقتا لمدة 15 سنة من تاريخ إيداع وثائق المسح بالمحافظة العقارية، وبعد 15 سنة يرقم مباشرة باسم الدولة.

نلاحظ أن عبارة "الترقيم النهائي" يستعملها القضاء الإداري (المحاكم الإدارية ومجلس الدولة)، في حين من المفروض العبارة الصحيحة هي "إلغاء الدفتر العقاري"، لأنه بحكم نص المادة 19 من الأمر رقم 74/75 السالف الذكر، الدفتر العقاري هو سند الملكية، بدليل شخص يريد بيع قطعة أرض يتقدم أمام الموثق وبحوزته دفتر عقاري وليس ترقيم نهائي، فإلغاء الدفتر العقاري يحتوي على إلغاء الترقيم النهائي فهو إلغاء مركب. وعليه، بعض مكاتب التوثيق ترفض إيداع الأحكام القضائية الصادرة عن جهات القضاء الإداري الناطقة بإلغاء الترقيم العقاري بحجة أن ذلك من اختصاص المحضر القضائي، هو اتجاه غير سديد بما أن عملية إيداع مثل هذه الأحكام تدخل في الاختصاص الأصلي للموثق، كونها تشكل إلغاء ملكية وتأسيس ملكية جديدة ببطاقة جديدة، ومثل هذه الأحكام لا تدخل في عمليات التنفيذ التي يختص بها المحضر القضائي<sup>46</sup>.

### الفرع الرابع: إيداع الأحكام القضائية الناطقة بعدم نفاذ التصرف.

بعض المحافظين العقاريين يرفضون إيداع الأحكام القضائية الناطقة بعدم نفاذ التصرف، بحجة عدم تضمينها تقرير أو إنشاء حقوق عينية عقارية، لأن القاضي يحكم بعدم نفاذ عقد البيع أو الهبة مثلا المبرم بين البائع والمتصرف إليه، وهذا موقف غير سليم، بما أن الحكم القضائي بعدم نفاذ التصرف من المفروض شهره في خانة الأعباء بالبطاقة العقارية، ليصبح عدم نفاذ التصرف كعبء على التصرف في العقار، فيتم الحجز على ذلك العقار بصورة عادية وصولا إلى إجراءات البيع بالمزاد العلني.

### الفرع الخامس: إيداع الأحكام القضائية المثبتة للحقوق.



ليست كل السندات القضائية الصادرة عن المحاكم خاضعة للإشهار لعدم تضمينها تقرير أو إنشاء لحقوق عينية عقارية كدعوى الطرد، رسم معالم الحدود، منع التعرض، لأن مثل هذه الدعاوى هي حماية من الاعتداء على العقارات، فهي لا تكون سند للملكية ولا يجوز إشهارها.

وعليه العقد التوثيقي بإيداع الحكم القضائي بطرد معتمدي على ملكية عقارية وإشهاره، يعد مشوباً بعدم الشرعية ومعرض للإبطال، وهو ما أقره القرار الصادر عن مجلس الدولة بتاريخ 2010/11/25 ملف رقم 055673 جاء فيه ما يلي: <<حيث من المقرر قانوناً وقضاء، أن القرارات القضائية الرامية إلى حماية الملكية من الاعتداء تعد من الدعاوى المقررة للحق، بمعنى أنها تقديرية وليست منشأة للحق، باعتبار أن مسألة الطرد للمستأنفين من العقار المتنازع عليه لا ينقل الملكية بقدر ما يرمي لحماية الملكية>><sup>47</sup>.

الفرع السادس: إيداع الأحكام القضائية المكرسة للملكية على أساس التقادم المكسب. يعد التقادم طريق لاكتساب الملكية العقارية<sup>48</sup>، وقد استقر الاجتهاد الثابت للغرفة العقارية بالمحكمة العليا على أن التقدم المكسب يمكن أن ينصب على عقار مملوك للغير بسند ملكية مشهر، بل وحتى بدفتر عقاري، غير أن جل الأحكام القضائية الناطقة بالتقادم المكسب يكون منطوقها رفض الدعوى لعدم التأسيس، مثال ذلك شخص يرفع دعوى الطرد، والمدعى عليه لا يقدم طلب مقابل وإنما يدفع بالتقادم المكسب، في هذه الحالة يرفض القاضي دعوى الطرد لعدم التأسيس. والتالي تعين على القاضي تكييف هذا الدفع كطلب مقابل تطبيقاً لنص المادة 25 من القانون رقم 09/08 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية<sup>49</sup>، فالمفروض القاضي يحكم برفض دعوى الطرد لعدم التأسيس والفصل في الطلب المقابل الذي يكرس التقادم المكسب.

لكن عند التوجه إلى مكتب التوثيق يرفض الموثق إيداع مثل هذه الأحكام بحجة أنها أحكام سلبية (الحكم بالرفض) لا تتضمن عنصر الالتزام، فمن المفروض الموثق يقوم بشهر الأحكام المكرسة للملكية العقارية، وذلك باستخلاص عناصر الملكية (التقادم المكسب) من الملف القضائي (تسبب الحكم-الخبرة -عقد ملكية المدعي...).

- هل يمكن الطعن بالبطلان في عقد الإيداع المحرر من قبل الموثق؟. لا يجوز الطعن في عقود إيداع الأحكام القضائية، لأن ترتيب الحقوق تحدده الأحكام القضائية الصادرة بشأنها، وعملية إشهارها لا إيداعها، نتيجة لذلك الطعن القضائي يجب أن ينصب على الحكم



المقرر للملكية العقارية، وإذا صار نهائيا يتم الطعن في قرار المحافظ العقاري المتضمن إشهار عقد الإيداع<sup>50</sup>.

خاتمة:

من خلال هذه الدراسة لهذا الموضوع الهام، يمكن القول بأن المحافظ العقاري لما يتلقى حكما قضائيا من الموثق كضابط عمومي أوكل له المشرع الجزائي مهمة إيداع السندات القضائية لدى المحافظة العقارية، فإنه يكون قد تلقى ضمينا طلبا بشهر هذه السندات والتأشير بها في مجموعة البطاقات العقارية. وسير هذه العملية بهذه الطريقة الآلية السهلة والبسيطة، يقتضي توفر كل الشروط القانونية في الحكم القضائي المطلوب شهره من حيث شكله، أو في التصرف ذاته من حيث صحته، أو في الأطراف ومدى احترام شرط الشهر المسبق وغير ذلك من الشروط السابق ذكرها في هذه الدراسة.

لكن عملية إيداع الأحكام القضائية تثير إشكالات متعددة، لاسيما فيما يخص رفض المحافظ العقاري قبول إيداعها من قبل الموثق قصد إشهارها بمصالح الحفظ العقاري. على ضوء ما تقدم، نقترح بعض التوصيات كالآتي:

1. ضرورة تحيين المنظومة التشريعية التي تحكم نظام الشهر العقاري لجعلها منسجمة مع التطورات الاقتصادية والاجتماعية للبلاد.
2. يجب إشهار الأحكام القضائية بما اشتملت عليه باعتبارها عنوان للحقيقة، وإدراجها ضمن الاستثناءات الواردة في نص المادة 89 من المرسوم رقم 63/76 المتضمن تأسيس السجل العقاري.
3. ضرورة إعادة النظر في الصلاحيات المخولة للمحافظ العقاري في فحص العقود والقرارات القضائية وذلك بتحديد حصري لحالات الرفض، مع الالتزام بتطبيق أحكام المادة 41 من المرسوم رقم 63/76 المتضمن تأسيس السجل العقاري.
4. تفادي التشريع الموازي عن طريق التعليمات والمذكرات الداخلية الصادرة من طرف الإدارة المركزية المخالفة للنصوص القانونية.
5. يجب أن يتضمن منطوق الحكم القضائي عبارة واضحة وصريحة لا غموض ولا لبس فيها بـ"شهر الحكم بالمحافظة العقارية" تفاديا للمتابعات القضائية ضد الموثقين الذين قاموا بشهر الأحكام القضائية لم يتضمن منطوقها تلك العبارة، حيث فسر ذلك من قبل القضاة



بأنه تجاوز للاختصاص، الأمر الذي يدفع الأطراف إلى رفع دعوى تفسير الحكم، أو إصدار أمر ولائي من رئيس المحكمة من أجل إشهار الحكم.

6. يتعين على السادة القضاة تطبيق النصوص القانونية، وعدم خلق قيود جديدة على رفع الدعوى الخاصة بقسمة العقار الشائع.

7. ضرورة التنسيق بين العمل التوثيقي والعمل القضائي للقيام بخدمة عمومية عالية من شأنها تسهيل الحياة اليومية للمواطن.

8. ضرورة تدخل المشرع الجزائري لتنظيم وثيقة القياس قانونا، وبراغماتيا القاضي بشأن المهام المسندة للخبير العقاري الذي يفضل اختياره من ضمن جدول الخبراء المعتمدين لدى وزارة المالية.

**الهوامش :**

- <sup>1</sup> القانون رقم 09/08 المؤرخ في 2008/02/25 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، ج.ر، العدد 177 المؤرخة في 2008/04/23.
- <sup>2</sup> الأمر رقم 58/75 المؤرخ في 1975/09/26 المتضمن القانون المدني، ج.ر، العدد 78 المؤرخة في 1975/09/30 المعدل والمتمم بالقانون رقم 05/07 المؤرخ في 2007/05/13، ج.ر، العدد 13/2007.
- <sup>3</sup> الأمر رقم 74/75 المؤرخ في 1975/11/12 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، ج.ر، العدد 92 المؤرخة في 1975/11/18 المعدل والمتمم بالقانون رقم 07/20 المؤرخ في 2020/06/04 المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2020، ج.ر، العدد 33 المؤرخة في 2020/06/04.
- <sup>4</sup> المرسوم رقم 63/76 المؤرخ في 1976/03/25 المتضمن تأسيس السجل العقاري، ج.ر، العدد 30 المؤرخة في 1976/04/13 المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 123/93 المؤرخ في 1993/05/19، ج.ر، العدد 34 المؤرخة في 1993/05/23.
- <sup>5</sup> جمال بوشنافة، شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري، دار الخلدونية، الجزائر، طبعة 2006، ص 179.
- <sup>6</sup> عمار مقني، ضوابط تصحيح وتفسير الأحكام القضائية وفقا للقانون الجزائري، مجلة الحقوق والعلوم الإنسانية، جامعة زيان عاشور، الجلفة، المجلد 9، العدد 3، 2016، ص 13.
- <sup>7</sup> عبد الحفيظ بن عبيدة، إثبات الملكية العقارية والحقوق العينية العقارية في التشريع الجزائري، دار هومة، الجزائر، طبعة 2011، ص 70.
- <sup>8</sup> عمر حمدي باشا، طرق التنفيذ وفقا للقانون رقم 09/08 المؤرخ في 25 فيفري 2008 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، دار هومة، الجزائر، طبعة 2016، ص 101-102.
- <sup>9</sup> إبراهيم سيد أحمد، حجية الأحكام، دار الفكر العربي، مصر، طبعة 2001، ص 18.



<sup>10</sup> الأمر رقم 105/76 المؤرخ في 1976/12/09 المتضمن قانون التسجيل، ج.ر، العدد 81 المؤرخة في 1976/12/18 المعدل والمتمم بالقانون رقم 16/20 المؤرخ في 2020/12/31 المتضمن قانون المالية لسنة 2021، ج.ر، العدد 83 المؤرخة في 2020/12/31.

<sup>11</sup> تنص المادة 123 الفقرة الأولى من قانون التسجيل على أنه: «لا يمكن للموثقين وكتاب الضبط وأعاون التنفيذ التابعين لكتابات الضبط والموظفين العموميين الآخرين والسلطات الإدارية أن يعدوا أو يحرروا عقدا بمقتضى أو نتيجة عقد آخر خاضع لزوما للتسجيل على صورة أو على الأصل المرفق بالصورة، كما لا يمكن أن يودع لديهم أو أن يسلموه على براءة أو ملخص أو نسخة أو إرسال قبل أن يدمغ أو يسجل بصفة قانونية حتى ولو كان أجل الطبع أو التسجيل لم ينقضي بعد وإلا وقعوا تحت طائلة غرامة مالية قدرها 500 دج، بالنسبة للموثقين الذين يعملون لحسابهم الخاص والذين يطالبون شخصيا بدفع الحقوق».

<sup>12</sup> نص المادة 129 من قانون التسجيل.  
<sup>13</sup> بالنسبة للاستثناءات الواردة على الأثر النسبي للشهر المسبق، توجد استثناءات المنصوص عليها في المادة 89 من المرسوم رقم 63/76 المتضمن تأسيس السجل العقاري والمتعلقة بالإجراء الأول الخاص بشهر الحقوق العقارية في السجل العقاري، والعقود التي اكتسبت تاريخا ثابتا قبل 1971/01/01، وهناك استثناءات وردت في التشريعات الأخرى كإشهار عقد الشهرة (شهادة اكتساب الملكية العقارية بالتقادم المكسب)، وشهر عقود ملكية الأراضي المتنازل عنها في إطار حيازة الملكية العقارية الفلاحية، يراجع: جمال بوشنافة، المرجع السابق، ص 151-158.

<sup>14</sup> مجيد خلفوني، نظام الشهر العقاري في التشريع الجزائري، ط 04، دار هومة، الجزائر، طبعة 2014، ص 92.  
<sup>15</sup> فتحي ويس، الشهر العقاري وأثره في مجال التصرفات العقارية - دراسة مقارنة-، أطروحة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه علوم، تخصص: القانون الخاص، كلية الحقوق، جامعة وهران، 2010-2011، ص 260.  
<sup>16</sup> أما البيان المتعلق بذكر زوج الطرفين، فقد استغنى عنه المشرع الجزائري بعد التعديل الذي طال نص المادة 62 من المرسوم رقم 63/76 السالف الذكر بموجب المرسوم رقم 123/93 واستبدله بجنسية الطرفين، يراجع:

فتحي ويس، المرجع السابق، ص 261

<sup>17</sup> جمال بوشنافة، المرجع السابق، ص 164.

<sup>18</sup> فتحي ويس، المرجع السابق، ص 262-263.

<sup>19</sup> مجيد خلفوني، المرجع السابق، ص 101.

<sup>20</sup> تنص المادة 74 الفقرة الأولى من المرسوم رقم 63/76 المتضمن تأسيس السجل العقاري على أنه: «تعيين الوحدات العقارية التي هي موضوع نقل عن طريق الوفاة، لعقد أو قرار قضائي ناقل أو مثبت أو منشئ لحق عيني قابل للرهن، يتم طبقا لمستخرج مسح الأراضي، وفي حالة تغيير الحدود طبقا لوثائق القياس».

<sup>21</sup> نص المادة 100 من المرسوم رقم 63/76 المتضمن تأسيس السجل العقاري.

<sup>22</sup> عمر حمدي باشا، ليلي زووتي، المنازعات العقارية في ضوء آخر التعديلات وأحدث الأحكام، دار هومة، الجزائر، طبعة 2018، ص 357.



- <sup>23</sup> المرسوم التنفيذي رقم 409/08 المؤرخ في 2008/12/24 المتضمن القانون الأساسي الخاص بمستخدمي أمانات الضبط للجهات القضائية، ج.ر، العدد 73 المؤرخ في 2008/12/28.
- <sup>24</sup> عمر حمدي باشا، ليلي زروقي، المرجع نفسه، ص 354.
- <sup>25</sup> القانون رقم 22/03 المؤرخ في 2003/12/28 المتضمن قانون المالية لسنة 2004، ج.ر، العدد 83 المؤرخة في 2003/12/29.
- <sup>26</sup> محمد يوسف، خيرة لعديدي، إشكالية شهر الحكم القضائي المتضمن قسمة العقار الشائع، مجلة القانون العقاري والبيئة، جامعة عبد الحميد بن باديس، مستغانم، المجلد 08، العدد 14، 2020، ص 192.
- <sup>27</sup> القانون رقم 10/14 المؤرخ في 2014/12/30 المتضمن قانون المالية لسنة 2014، ج.ر، العدد 78 المؤرخة في 2014/12/31.
- <sup>28</sup> مجيد خلفوني، المرجع السابق، ص 128.
- <sup>29</sup> عمر حمدي باشا، ليلي زروقي، المرجع السابق، ص 354.
- <sup>30</sup> لأن وكالة مسح الأراضي يوجد على مستواها خبراء معتمدون لديهم معلومات حول وضعية العقارات إن كانت ممسوحة أو غير ممسوحة.
- <sup>31</sup> محمد يوسف، خيرة لعديدي، المرجع السابق، ص 193.
- <sup>32</sup> عمر حمدي باشا، ليلي زروقي، المرجع السابق، ص 355.
- <sup>33</sup> بعض القضاة يعتبرون أن عقود التعمير (رخصة البناء وشهادة المطابقة) في دعوى القسمة، رخصة التجزئة في الأراضي العارية، شهادة التقسيم في العقارات المبنية، قيد على رفع الدعوى، والمحكمة العليا في الكثير من اجتهاداتها تقر بأنه لا يجوز للقاضي خلق قيد جديد لم ينص عليه المشرع، فشرط قبول الدعوى منصوص عليها في المادة 13 من القانون رقم 09/08 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية.
- <sup>34</sup> محمد يوسف، خيرة لعديدي، المرجع السابق، ص 194.
- <sup>35</sup> عمر حمدي باشا، ليلي زروقي، المرجع السابق، ص 356.
- <sup>36</sup> المرسوم التنفيذي رقم 19/15 المؤرخ في 2015/01/25 يحدد كيفية تحضير عقود التعمير وتسليمها، ج.ر، العدد 07 المؤرخة في 2015/02/12 المعد والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 342/20، ج.ر، العدد 71 المؤرخة في 2020/12/02.
- <sup>37</sup> القانون رقم 25/90 المؤرخ في 1990/11/18 المتضمن قانون التوجيه العقاري، ج.ر، العدد 49 المؤرخة في 1990/11/18.
- <sup>38</sup> المرسوم التنفيذي رقم 490/97 المؤرخ في 1997/12/20، ج.ر، العدد 84 المؤرخة في 1997/12/21.
- <sup>39</sup> عملية جبار، الحكم القضائي كسند مثبت للملكية العقارية الخاصة، مجلة البحوث والدراسات القانونية والسياسية، جامعة لونيبي علي -البليدة-2، المجلد 07، العدد 02، 2018، ص 23.
- <sup>40</sup> عمر حمدي باشا، ليلي زروقي، المرجع السابق، ص 356.
- <sup>41</sup> نص المادة 630 من القانون رقم 09/08 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية.



- <sup>42</sup> عمر حمدي باشا، ليلي زروقي، المرجع السابق، ص358.
- <sup>43</sup> القانون رقم 04/11 المؤرخ في 2011/02/17 يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، ج.ر، العدد14 المؤرخة في 2011/03/06.
- <sup>44</sup> عمر حمدي باشا، ليلي زروقي، المرجع السابق، ص358-359.
- <sup>45</sup> القانون رقم 11/17 المؤرخ في 2017/12/27 المتضمن قانون المالية لسنة2017، ج.ر، العدد76 المؤرخة في 2017/12/28.
- <sup>46</sup> عمر حمدي باشا، ليلي زروقي، المرجع السابق، ص361.
- <sup>47</sup> جمال سايس، الاجتهاد الجزائري في القضاء العقاري، الجزء الثاني، الطبعة الثانية، منشورات كليك، الجزائر، طبعة2013، ص1138.
- <sup>48</sup> نص المادة 827 من القانون المدني.
- <sup>49</sup> الطلب المقابل هوكل إدعاء يقدمه المدعى عليه بهدف دحض إدعاءات المدعي من أجل الحصول على منفعة.
- <sup>50</sup> قرار المحكمة، الغرفة العقارية، ملف رقم 0982892 المؤرخ في 2015/07/16 "غير منشور"، مشار إليه في: عمر حمدي باشا، ليلي زروقي، المرجع السابق، ص362.

#### قائمة المراجع.

#### أولاً: المؤلفات.

1. إبراهيم سيد أحمد، حجية الأحكام، دار الفكر العربي، مصر، طبعة2001.
  2. جمال بوشنافة، شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري، دار الخلدونية، الجزائر، طبعة2006.
  3. جمال سايس، الاجتهاد الجزائري في القضاء العقاري، الجزء الثاني، الطبعة الثانية، منشورات كليك، الجزائر، طبعة2013.
  4. عبد الحفيظ بن عبيدة، إثبات الملكية العقارية والحقوق العينية العقارية في التشريع الجزائري، دار هومة، الجزائر، طبعة2011.
  5. عمر حمدي باشا، ليلي زروقي، المنازعات العقارية في ضوء آخر التعديلات وأحدث الأحكام، دار هومة، الجزائر، طبعة2018.
  6. عمر حمدي باشا، طرق التنفيذ وفقاً للقانون رقم 09/08 المؤرخ في 25 فيفري 2008 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، دار هومة، الجزائر، طبعة2016.
  7. مجيد خلفوني، نظام الشهر العقاري في التشريع الجزائري، ط4، دار هومة، الجزائر، طبعة2014.
- ثانياً: الرسائل العلمية.
1. فتحي ويس، الشهر العقاري وأثره في مجال التصرفات العقارية -دراسة مقارنة-، أطروحة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه علوم، تخصص: القانون الخاص، كلية الحقوق، جامعة وهران، 2010-2011.
- ثالثاً: المقالات.



1. جمالية جبار، الحكم القضائي كسند مثبت للملكية العقارية الخاصة، مجلة البحوث والدراسات القانونية والسياسية، جامعة لونيبي علي -البليدة2-، المجلد07، العدد02، 2018، ص23.
  2. عمار مقتي، ضوابط تصحيح وتفسير الأحكام القضائية وفقا للقانون الجزائي، مجلة الحقوق والعلوم الإنسانية، جامعة زيان عاشور، الجلفة، المجلد9، العدد03، 2016.
  3. محمد يوسف، خيرة لعديدي، إشكالية شهر الحكم القضائي المتضمن قسمة العقار الشائع، مجلة القانون العقاري والبيئة، جامعة عبد الحميد بن باديس، مستغانم، المجلد08، العدد14، 2020.
- رابعاً: النصوص القانونية.
1. النصوص التشريعية.
1. القانون رقم 22/03 المؤرخ في 2003/12/28 المتضمن قانون المالية لسنة 2004، ج.ر، العدد83 المؤرخة في 2003/12/29.
  2. القانون رقم 04/11 المؤرخ في 2011/02/17 يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، ج.ر، العدد14 المؤرخة في 2011/03/06.
  3. القانون رقم 25/90 المؤرخ في 1990/11/18 المتضمن قانون التوجيه العقاري، ج.ر، العدد49 المؤرخة في 1990/11/18.
  4. القانون رقم 10/14 المؤرخ في 2014/12/30 المتضمن قانون المالية لسنة2014، ج.ر، العدد78 المؤرخة في 2014/12/31.
  5. الأمر رقم 105/76 المؤرخ في 1976/12/09 المتضمن قانون التسجيل، ج.ر، العدد81 المؤرخة في 1976/12/18 المعدل والمتمم بالقانون رقم 16/20 المؤرخ في 2020/12/31 المتضمن قانون المالية لسنة2021، ج.ر، العدد83 المؤرخة في 2020/12/31.
  6. القانون رقم 09/08 المؤرخ في 2008/02/25 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، ج.ر، العدد17 المؤرخة في 2008/04/23.
  7. الأمر رقم 58/75 المؤرخ في 1975/09/26 المتضمن القانون المدني، ج.ر، العدد78 المؤرخة في 1975/09/30 المعدل والمتمم بالقانون رقم05/07 المؤرخ في 2007/05/13، ج.ر، العدد13/05/2007.
  8. الأمر رقم 74/75 المؤرخ في 1975/11/12 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، ج.ر، العدد92 المؤرخة في 1975/11/18 المعدل والمتمم بالقانون رقم 07/20 المؤرخ في 2020/06/04 المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2020، ج.ر، العدد33 المؤرخة في 2020/06/04.
  9. القانون رقم 11/17 المؤرخ في 2017/12/27 المتضمن قانون المالية لسنة2017، ج.ر، العدد76 المؤرخة في 2017/12/28.
2. النصوص التنظيمية.



1. المرسوم التنفيذي رقم 19/15 المؤرخ في 2015/01/25 يحدد كفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، ج.ر، العدد 07 المؤرخة في 2015/02/12 المعد والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 342/20، ج.ر، العدد 71 المؤرخة في 2020/12/02.
2. المرسوم التنفيذي رقم 490/97 المؤرخ في 1997/12/20، ج.ر، العدد 84 المؤرخة في 1997/12/21.
3. المرسوم التنفيذي رقم 409/08 المؤرخ في 2008/12/24 المتضمن القانون الأساسي الخاص بمستخدمي أمانات الضبط للجهات القضائية، ج.ر، العدد 73 المؤرخ في 2008/12/28.
4. المرسوم رقم 63/76 المؤرخ في 1976/03/25 المتضمن تأسيس السجل العقاري، ج.ر، العدد 30 المؤرخة في 1976/04/13 المعد والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 123/93 المؤرخ في 1993/05/19، ج.ر، العدد 34 المؤرخة في 1993/05/23.