

جامعة عبد الرحمان ميرة – بجاية-  
كلية الحقوق والعلوم السياسية  
قسم القانون الخاص

# قسمة التركة

مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق  
تخصص المهن القانونية والقضائية

تحت إشراف الأستاذة:

-الدكتورة أيت شاوش دليلة

من إعداد الطالبتين:

- زيدات ليندة

- سلي غانية

أعضاء لجنة المناقشة

الأستاذة: : الدكتورة لحضيري وردية، أستاذة محاضرة قسم (ب)، بجاية----- رئيسة  
الأستاذة: الدكتورة أيت شاوش دليلة، أستاذة محاضرة قسم (أ)، بجاية----- مشرفة ومقررة  
الأستاذة: أيت مولود ذهبية، أستاذة مساعدة قسم (أ)، بجاية----- ممتحنة  
الأستاذ: دحماني يوسف----- مدير التريض

# بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

قَالَ تَعَالَى:

﴿ وَقُلْ رَبِّ أَدْخِلْنِي مُدْخَلَ صِدْقٍ

وَأَخْرِجْنِي مُخْرَجَ صِدْقٍ وَأَجْعَل لِي مِنْ

لَدُنكَ سُلْطَانًا نَصِيرًا ﴿٨٠﴾

إلى من قال فيهم المولى تبارك وتعالى بعد بسم الله الرحمن الرحيم:

﴿ وَوَصَّيْنَا الْإِنْسَانَ بِوَالِدَيْهِ حُسْنًا وَإِنْ جَاهَدَاكَ لِتُشْرِكَ بِي مَا لَيْسَ لَكَ بِهِ عِلْمٌ فَلَا تُطِعْهُمَا إِلَيَّ مَرْجِعُكُمْ فَأُنَبِّئُكُمْ بِمَا كُنتُمْ تَعْمَلُونَ ﴿٨﴾ ﴾

سورة العنكبوت، الآية 08.

إلى التي وهبت فلذة كبدها كل العطاء و الحنان،

إلى روح قلبي التي أحببتي بكل كيائها، إلى التي سهرت و تعبت من

أجلي و تنتظر إنتصاري والشقاء في سبيل سعادتني

أمي الغالية أطل الله في عمرها

إلى الذي وهبني كل ما يملك حتى أحقق له آماله، إلى من كان يدفعني

قدما نحو الأمام لنيل المبتغى

أبي الغالي حفظه الله

إلى من حبهم يجري في عروقي و يلهج بذكرهم فؤادي، إخوتي و أخواتي:

" يمينة، ليندة، سميرة دليلة كهينة، سلوى، لوهاب، نسيم، ماسين "

إلى كل من عرفته خلال مشوار دراستي والأصدقاء خاصة: "أيديا،

صبرينة، صارة، صحرة، كمال،"، و زميلتي في إنجاز المذكرة "زيدات

ليندة".

سلي غانية



## الأهداء

إلى من قال فيه المولى تبارك وتعالى بعد بسم الله الرحمن الرحيم:

﴿ وَوَصَّيْنَا الْإِنْسَانَ بِوَالِدَيْهِ حُسْنًا وَإِنْ جَاهَدَاكَ لِتُشْرِكَ بِي مَا لَيْسَ لَكَ

بِهِ عِلْمٌ فَلَا تُطِعْهُمَا إِلَيَّ مَرْجِعُكُمْ فَأُنَبِّئُكُمْ بِمَا كُنْتُمْ تَعْمَلُونَ ﴿٨﴾

سورة العنكبوت، الآية 08.

إلى من سعى وشقى من أجل راحتي وسعادتي ...

إلى من كان يدفعني قدمًا نحو الأمام لنيل المبتغى...

أبي الغالي أطل الله في عمره.

إلى تتبعتني خطوة بخطوة في عملي...

إلى من إرتحت كلما تذكرت إبتسامتها في وجهي نبع الحنان

أمي أعز ملاك على القلب والعين جزاها الله عني خير الجزاء في الدارين.

و إلى سندي وفخري في الحياة إخوتي وأخواتي:

"وردة" "رحيمة" "رحيم" "تجيم" "زكرياء" "سيدة".

وإلى جميع أصدقائي الذين جمعنتي الحياة بهم خاصة:

"حنان" "شريفة" "زهرة" "سيليا" "لويزة" "أسيا" "سهام"

و إلى زميلتي في إنجاز المذكرة

"سلي غانية".

زيدات ليندة

# شكر وتقدير

نشكر الله سبحانه وتعالى أولاً ونحمده كثيراً على أن يسّر لنا أمرنا

في القيام بهذا العمل.

كما نتقدم بأسمى آيات الشكر والامتنان والتقدير إلى اللذين حملوا رسالة العلم  
والمعرفة.

ولا يسعنا في هذا المقام إلا أن نتوجه بالشكر الجزيل والامتنان الكبير

إلى الأستاذة المشرفة "أيت شاوش دليلة" على تولّيها الإشراف على هذه المذكرة  
وعلى كل ملاحظاتها القيّمة التي أضاءت أمامنا سبل البحث، وجزاها الله على ذلك  
كل خير

وجزيل الشكر أيضاً لمدير التربص الأستاذ "دحماني يوسف" على إشرافه على  
تربصنا

كما لا يفوتنا في هذا المقام أن نتقدم بالشكر الخاص إلى الأساتذة الكرام بشكل

عام خاصة "أيت مولود ذهبية" "تعويلت كريم" "بلول أعمار"

وإلى كل من ساهم في إنجاز هذا العمل وكل من ساعدنا على إتمامه،

وإلى كل من خصّنا بنصيحة أو دعاء.

ويطيب لنا تقديم خالص الشكر والتقدير لأعضاء لجنة المناقشة على تفضلهم

بقبول فحص وتدقيق هذه المذكرة.

نسأل الله أن يحفظهم وأن يجازيهم خيراً.

قائمة لأهم

المختصرات

## قائمة أهم المختصرات

---

أولاً: باللغة العربية

ق.أ: قانون الأسرة.

ق.إ.م.إ: قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

ق.م: قانون مدني.

ق.ح.م: قانون الحالة المدنية.

ب.ع: الباقي تعصياً.

ع: عصبية.

أ.م: أصل المسألة.

أ.م.ج: أصل المسألة الجديد.

ج.ر: جريدة رسمية.

ج: الجزء.

ص: الصفحة.

ص ص: من الصفحة إلى الصفحة.

ثانياً: باللغة الفرنسية

مقدمة



من بين الأنظمة التي تولّى الدين الإسلامي الحنيف تنظيمها نظام التوريث والذي نعني به مجموعة الأسس والمبادئ التي تحدّد الورثة وأنصبتهم وكذا مكونات التركة والحقوق المتعلقة بها، ولقد حدّد الشارع الحكيم مستحقي التركة وأنصبتهم بموجب آيات الموارث الواردة في سورة النساء والتي من بينها نذكر ﴿يُوصِيكُمُ اللَّهُ فِي أَوْلَادِكُمْ لِلذَّكَرِ مِثْلُ حَظِّ الْأُنثَيَيْنِ﴾<sup>1</sup>، وقد أخذت العديد من الدول بهذا التنظيم فكرسته في قوانينها وهذا على غرار القانون الجزائري، إذ مختلف المواد الواردة في قانون الأسرة والمتعلقة بالتوريث مستمّدة من أحكام ومبادئ الشريعة الإسلامية.

اتفق فقهاء المسلمين على أنّ للميراث سببين أساسيين والممتثلين في القرابة أو الزوجية، فالمقصود بالقرابة تلك الصلة التي تربط الوارث بمورثه، وتعتبر الزوجية سبباً من أسباب الإرث ما دام عقد الزواج قد انعقد بين الرجل والمرأة مستوفياً لأركانه وشروطه<sup>2</sup>، وللميراث ثلاثة أركان تتمثل في المورث، الوارث والتركة، وهذه الأخيرة هي العنصر الأساسي للميراث، إذ لا وجود للتوريث دون وجود التركة، فالتركة هي تلك الأموال التي يتركها الميت، وتقسيم هذه الأموال على ورثته لا يتم إلاّ بعد تصفيتها من الحقوق المتعلقة بها، فيجّهز الميت منها، كما يتم تسديد الديون التي للغير على ذمة الهالك، ثم يُنفذ ما أوصى به، بعد استخراج هذه الحقوق يتم تعيين الورثة الشرعيين للهالك بموجب وثيقة يحررها الموثق تسمى بعقد الفريضة، تستتبع هذه المرحلة تحرير الشهادة التوثيقية التي ثبت انتقال ملكية التركة العقارية إلى الورثة بعد هذه المرحلة يكون الورثة ملاك على الشيوخ وقصد فرز حصة كلّ واحدٍ منهم لا بدّ من إجراء القسمة التي قد تتخذ شكل القسمة الودية أو القضائية.

1 - سورة النساء، الآية 11.

2 - أحمد فراج حسين، محمد كمال الدين إمام، نظام الإرث في التشريع الإسلامي، دار الجامعية، الإسكندرية، 2001، ص ص 61، 63.

من بين الأسباب التي دفعتنا لإختيار موضوع قسمة التركة ميولنا لمادة المواريث وكذا إرتباط موضوع قسمة التركة إرتباطاً شديداً بالجانب العملي شغفنا لمعرفة كيفية معالجة المشرع لتقسيم التركة.

تهدف دراستنا لموضوع تقسيم التركة إلى تبيان كافة المراحل والإجراءات المتبعة لتقسيم التركة وللوقوف على ذلك نطرح الإشكالية الآتية: كيف يمكن أن يتمكن الورثة من الحصول على نصيبهم من تركة مورثهم وفقاً لما هو معمول به في القانون الجزائري؟

من أهم الصعوبات التي وجهتنا أثناء إعداد بحثنا قلة المراجع التي تناولة إجراءات قسمة التركة خصوصاً تلك المتعلقة بعقد الفريضة والقسمة الودية لعقارات التركة فمعظم المعلومات التي ذكرناها تحصلنا عليها خلال التريص الذي قمنا به.

لقد إعتمدنا أثناء إعداد بحثنا على المنهج الوصفي وذلك من خلال توضيح بعض المفاهيم النظرية، وعلى المنهج التحليلي القائم على إستقراء النصوص القانونية المتعلقة بموضوع البحث. لدراسة موضوع قسمة التركة إعتمدنا على خطة ثنائية بحيث قسمنا بحثنا إلى فصلين:

الفصل الأول: تهيئة التركة لقسمتها.

الفصل الثاني: إجراءات قسمة التركة.

# الفصل الأول

## تهيئة الشركة لقسمتها

تقسيم التركة على الورثة يتطلب تهيئة معينة، فلا يمكن أن تقسم تركة المورث على ورثته إلا بعد تصفيتها مما لا يتعلق به حق الورثة، فتستخرج منها كل الحقوق المتصلة بها وهذه الحقوق بعضها يرتبط بالميت وهو ما يحتاج إليه من تجهيز، والبعض الآخر يتعلق بدائني الهالك ومنها ما يتعلق كذلك بالموصى لهم وهذا ما سنتعرض إليه في (المبحث الأول)، تلي عملية تصفية التركة من هذه الحقوق، تحديد ورثة الهالك عن طريق فريضة يحررها ضابطاً عمومياً يتمثل في الموثق، وإعداد هذا المحرر قد يعترضه إشكالات معينة يمكن أن نجد لها حلولاً قانونية، وبانتقال ملكية التركة إلى الورثة يتمكن هؤلاء من التصرف فيها وهذا ما سنبينه في (المبحث الأول).

## المبحث الأول

### تصفية التركة من الحقوق المتعلقة بها

تستلزم عملية تهيئة التركة لقسمتها على الورثة، تصفيتها من كل الحقوق المتصلة بها، فلا يمكن أن تقسم التركة قبل استخراج ما يحتاج إليه الميت من تجهيز وسداد ما عليه من ديون، وكذا تنفيذ الوصايا سواء كانت الوصية وصية إختيارية أو واجبة (المطلب الأول)، لكن قبل تحديد الحقوق التي تستخرج من التركة لابد من إعطاء مفهوم لهذه الأخيرة (المطلب الثاني).

### المطلب الأول

#### مفهوم التركة

من أجل تحديد مفهوم التركة ينبغي إعطائها تعريفاً لغوياً واصطلاحياً ثم تحديد مكوناتها (الفرع الأول)، بعد ذلك ننتقل إلى تبيان مختلف آراء مذاهب الشريعة الإسلامية بشأن مفهوم التركة (الفرع الثاني).

### الفرع الأول

#### تعريف التركة ومشتملاتها

سنتعرض في هذا الفرع إلى تحديد تعريف التركة لغة واصطلاحاً ثم نبين مكوناتها:

#### أولاً: تعريف التركة

##### 1- تعريف التركة لغة

تطلق على الشيء المتروك، وهو ما يخلفه الميت من مال أو ملك<sup>1</sup>، وردّ لفظ التركة في العديد من الآيات والأحاديث، ونذكر على سبيل المثال قوله تعالى ﴿لِلرِّجَالِ نَصِيبٌ مِّمَّا تَرَكَ الْوَالِدَانِ وَالْأَقْرَبُونَ وَلِلنِّسَاءِ نَصِيبٌ مِّمَّا تَرَكَ الْوَالِدَانِ وَالْأَقْرَبُونَ...﴾<sup>2</sup>، وقول النبي عليه الصلاة والسلام {من ترك ما لا فلورثته}<sup>3</sup>.

<sup>1</sup> - جبران مسعود، الرائد: (معجم لغوي عصري)، المجلد الأول، الطبعة السادسة، بيروت، 1990، ص 389.

<sup>2</sup> - سورة النساء، الآية 7.

<sup>3</sup> - أبي حسين مسلم، صحيح مسلم، دار صادر، 2004، ص 609.

## 2- تعريف التركة اصطلاحاً

هي ما يتركه الميت بعد موته ولها معنيان خاص وعام<sup>1</sup>.

### أ- المعنى العام

تطلق على كل ما يتركه الميت من مال ملك له أو حق مالي، فالتركة بهذا المعنى يدخل في مفهومها ما يتعلق بحق الدائنين أو الموصى لهم أو الورثين.

### ب- المعنى الخاص

هي ما يتركه الميت من مال أو حق مالي خالص، بعد سداد ما عليه من ديون وتنفيذ ما صدر عنه من وصايا وهذا ما يتعلق به حق الورثة<sup>2</sup>.

### ثانياً: مشتقات التركة

تتكون التركة من مكونات بعضها يمكن أن يورث والبعض الآخر لا يمكن توريثه.

#### 1- المكونات التي يمكن أن تورث

وهي الأموال والحقوق المالية التي يتركها الميت على إختلاف أنواعها، كالعقارات والمنقولات والحقوق العينية المقومة بالمال والمتفرعة عن حق الملكية كحقوق الارتفاق والإنتفاع والرهن والإمتيازات<sup>3</sup>.

#### 2- المكونات التي لا تورث

تتمثل في الحقوق التي يراعى في ثبوتها شخص الإنسان وما يتميز به عن غيره من قدرات، كحق الإنتفاع الشخصي والحقوق الشخصية المحضة، كحق الأب في الولاية على القاصر، فهذه الحقوق تثبت لمستحقيها نظراً إلى شخصه وذاته وما يتميز به عن غيره<sup>4</sup>.

<sup>1</sup> - عزة عبد العزيز، أحكام التركات وقواعد الفرائض والموارث في التشريع الإسلامي وقانون الأسرة الجزائري، الطبعة الرابعة، دار هومة، الجزائر، 2015، ص 28.

<sup>2</sup> - بلحاج العربي، أحكام التركات والموارث على ضوء قانون الأسرة الجديد، الطبعة الثانية، دار الثقافة، عمان، 2012، ص 69.

<sup>3</sup> - مرجع نفسه، ص ص 61، 62.

<sup>4</sup> - الطعيمات هاني، فقه الأحوال الشخصية في الميراث، دار الشروق، عمان، د س ن، ص 46.

## الفرع الثاني

### موقف الفقه والقانون من مفهوم التركة

بعد تبيان مفهوم التركة نتعرض إلى موقف الفقه الإسلامي وكذا موقف المشرع حول هذا المفهوم.

#### أولاً: موقف الفقه من مفهوم التركة

اختلف فقهاء الشريعة الإسلامية بخصوص مفهوم التركة فتعددت تعاريفهم تبعاً لاختلاف مذاهبهم، فنجد أنّ الحنفية يرون أنّ التركة هي كل ما يتركه المتوفي من أموال وحقوق مالية خاصة<sup>1</sup>.

أمّا جمهور الفقهاء ذهبوا إلى القول بأنّ التركة يدخل في مفهومها كذلك المنافع الخاصة التابعة للحقوق المالية، مع التضييق من حدود الحقوق الشخصية<sup>2</sup>.

#### ثانياً: موقف القانون من مفهوم التركة

باستقراء نصوص قانون الأسرة، نجد أنّ المشرع لم يتطرق لتعريف التركة، لا في القانون الصادر في 1984 ولا بعد تعديله في 2005 بل اكتفى من خلال المادة 180 بتبيان الحقوق التي تؤخذ من التركة وقد نصّ فيها على الآتي: "يؤخذ من التركة حسب الترتيب الآتي:

1- مصاريف التجهيز، والدفن بالقدر المشروع.

2- الديون الثابتة في ذمة المتوفي.

3- الوصية...<sup>3</sup>.

<sup>1</sup> بلحاج العربي، أحكام الموارث في التشريع الإسلامي وقانون الأسرة الجزائري الجديد، الطبعة الرابعة، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2011، ص 62.

<sup>2</sup> عزة عبد العزيز، مرجع سابق، ص 29.

<sup>3</sup> قانون رقم 84-11 مؤرخ في 12/06/1984، يتضمن قانون الأسرة، ج.ر عدد 24، صادر في 12/06/1984، معدل ومتمم بالأمر رقم 05-02 مؤرخ في 27/02/2005، ج.ر عدد 15، صادر في 27/02/2005.

وبما أنّ المشرع سكت عن تحديد مفهوم التركة يمكن الرجوع إلى أحكام الشريعة الإسلامية باعتبار أنّ هذه الأخيرة هي المصدر الأول لقانون الأسرة، وهذا ما أكدته المادة 222 ق.أ التي تنص على أنه: "كلّ ما لم يرد النص عليه في هذا القانون يرجع فيه إلى أحكام الشريعة الإسلامية".

### المطلب الثاني

#### تحديد الحقوق المتعلقة بالتركة

تسبق مرحلة تعيين الورثة الشرعيين للهاك وتحديد أنصبتهم، إستخراج من التركة بعض الحقوق التي حددها الشرع والقانون فأول حق يستخرج هو ما يحتاج إليه الميّت من تجهيز وتكفين (الفرع الأول)، بعد ذلك ننتقل إلى تنفيذ ما وجب في ذمة الهاك من ديون (الفرع الثاني)، ثم تنفيذ ما أوصى به (الفرع الثالث).

### الفرع الأول

#### نفقات تجهيز الميّت

يعتبر تجهيز الميّت أول حق يستخرج من التركة وهذا الحق يتعلق بالتركة بعد وفاة المورث مباشرة، والمراد بالتجهيز فعل ما يحتاج إليه الميّت من حين وفاته إلى أنّ يتم دفنه، يشمل تجهيز الميّت تكفينه وحمله ودفنه بما يليق بأمثاله، وهو واجب بالقدر المناسب فلا يجوز الميل فيه إلى الإسراف ولا الركون إلى التقدير فيجب مراعاة ما جاء به الشرع الإسلامي الحنيف<sup>1</sup>.  
تجدر الإشارة إلى أنّ إقامة المآتم وحفلات التشييع وكذلك ما يدفع لبعض مرتلي القرآن لا يدخل ضمن نفقات التجهيز بل هذا كلّه من البدع التي لم يرد فيها نص في الشريعة الإسلامية، فمن ينفق شيئاً من هذه الأمور فهو الضامن له وإذا كان وارثاً يحسب عليه من ماله الخاص، أمّا إذا كان أجنبياً فهو متبرع ولا يلتزم الورثة اتجاه هذا الأخير بأي شيء إلا إذا رضوا بذلك<sup>2</sup>.

<sup>1</sup> - جمعة محمد محمد براج، أحكام الميراث في الشريعة الإسلامية، دار الفكر، عمان، 1981، ص 97.

<sup>2</sup> - بلحاج العربي، الوجيز في شرح قانون الأسرة الجزائري، الجزء الثاني (الميراث والوصية)، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 1999، ص ص 39، 40.



لقد اختلف الفقهاء بخصوص تجهيز الزوجة المتوفاة، فيرى المالكية أنّها لا تجهز من مال زوجها لانقطاع الزوجية بالوفاة، أمّا الشافعية وبعض الأحناف يرون أنّ الزوجة تُجهز من مال زوجها على أساس أنّ الزوجية ما زالت ترتب آثارها بعد الوفاة<sup>1</sup>، وهذا الرأي الذي نراه صائبًا.

### الفرع الثاني

#### سداد الديون

لا يمكن أن تقسم تركة المتوفى إلا بعد سداد ديونه، وذلك مصداقًا لقوله تعالى ﴿ مِنْ بَعْدِ وَصِيَّةٍ يُوصَىٰ بِهَا أَوْ دَيْنٍ ﴾<sup>2</sup>.

#### أولاً: تعريف الدين

هو وجوب مال في الذمة بدلا من شيء آخر<sup>3</sup>.

#### ثانياً: أنواع الديون

والديون على نوعين، ديون الله وديون العباد، وهذا التقسيم عبارة عن تقسيم فقهي لم يأخذ به المشرع الجزائري.

#### 1\_ ديون الله

هي الديون التي تكون في ذمة الميت تجاه الله عزوجل وهذه الديون تثبت للفقراء كالزكاة والكفارات والندور التي لم يقم بأدائها في حياته<sup>4</sup>.

وقد اختلف الفقهاء حول سقوط ديون الله بالموت، فقد ذهب الحنفية إلى القول أنّ هذه الديون تسقط بالموت ولا يلتزم الورثة بأدائها إلا إذا أوصى بها الميت، في حين يرى جمهور

<sup>1</sup> - عزة عبد العزيز، مرجع سابق، ص 45.

<sup>2</sup> - سورة النساء، الآية 12.

<sup>3</sup> - بخيت محمود عبد الله، محمد عقله العلي، الوسيط في فقه الموارث، الطبعة الرابعة، دار الثقافة، عمان، 2012، ص 44.

<sup>4</sup> - بلحاج العربي، الوجيز في شرح قانون الأسرة الجزائري الجديد، مرجع سابق، ص 41.

الفقهاء أنّ ديون الله لا تسقط بالموت بل يجب أدائها من التركة قبل تنفيذ الوصايا حتى وإن لم يوصي بذلك<sup>1</sup>.

## 2\_ ديون العباد

وهي ما كان حقاً للعباد، بعبارة أخرى هي التي لها مطالب من العباد وهي بدورها تتعلق بتركة الميت بعد وفاته<sup>2</sup>، وتنقسم إلى الديون المتعلقة بالأعيان والديون المطلقة.

### أ\_ الديون المتعلقة بالأعيان

الديون المتعلقة بأعيان التركة هي الديون المتعلقة بعين من الأعيان المملوكة للميت، ومن أمثلتها الأعيان المرهونة فمن رهن شيئاً ثم مات، فمن حق الدائن المرتهن أن يستوفي دينه من التركة قبل إخراج أي حق آخر، وهذه الديون لها مرتبة أعلى من غيرها من الديون، لأنها متعلقة بذات التركة والأعيان المرهونة لا يمكن تقسيمها إلا بعد رفع الرهن عنها لأنها لا تعدّ أصلاً من أموال التركة<sup>3</sup>.

### ب- الديون المطلقة

هي التي تعلقت بذمة المورث وتنقسم إلى نوعين ديون الصحة وديون المرض، يقصد بديون الصحة كلّ دين ثبت بالبينة أو بالإقرار في حالة صحة المقر، أمّا ديون المرض نعني بها كلّ دين لا سبيل إلى إثباته إلا بإقرار المريض في مرض موته<sup>4</sup>.

## الفرع الثالث

### تنفيذ الوصايا

تأتي مرحلة تنفيذ الوصايا بعد تجهيز الميت وسداد ما عليه من ديون، لقد تعرّض المشرع لتعريف الوصية في قانون الأسرة (أولاً)، حتى تكون الوصية صحيحة لا بدّ من توفر شروط معينة (ثالثاً)، قد تكون الوصية وصية إختيارية كما قد تكون وصية واجبة (ثالثاً).

<sup>1</sup> - بخيت محمود عبد الله، محمد عقله العلي، مرجع سابق، ص 44، 45.

<sup>2</sup> - جمعة محمد محمد براج، مرجع سابق، ص 104.

<sup>3</sup> - بلحاج العربي، أحكام التركات والموارث في التشريع الإسلامي وقانون الأسرة الجزائري، مرجع سابق، ص 82.

<sup>4</sup> - محمد يوسف عمرو، الميراث والهبة، دار الحامد، عمان، 2008، ص 75.

أولاً: تعريف الوصية

لقد عرّف المشرع الوصية من خلال المادة 184 ق.أ التي تنص على أنه {الوصية تملك مضاف إلى ما بعد الموت عن طريق التبرع}.

يفهم من خلال هذه المادة أنّ الوصية تصرف دون مقابل لا يمكن أن ينفذ إلا بعد وفاة الموصي، وردت الوصية في القرآن الكريم ويظهر ذلك جلياً في قوله تعالى: ﴿كُتِبَ عَلَيْكُمْ إِذَا حَضَرَ

أَحَدُكُمْ الْمَوْتُ إِنْ تَرَكَ خَيْرًا الْوَصِيَّةُ لِلْوَالِدَيْنِ وَالْأَقْرَبِينَ بِالْمَعْرُوفِ حَقًّا عَلَى الْمُتَّقِينَ ﴿١٨٤﴾<sup>1</sup>.

ثانياً: شروط صحة الوصية

لابدّ من توفر مجموعة من الشروط لكي تكون الوصية صحيحة وناذة، هذه الشروط بعضها يتعلق بالموصي والبعض الآخر يتعلق بالموصى له وهناك شروط تتعلق بالموصي به.

1- الشروط المتعلقة بالموصي

يشترط في الموصي أن يكون سليم العقل كامل الأهلية وهذا ما أكدته المادة 189 ق.أ<sup>2</sup> كما يجب أن لا يكون الموصي مديناً بدين يستغرق جميع التركة وينبغي أن يكون الموصي مختاراً راضياً غير مكره على الوصية<sup>3</sup>.

2- الشروط المتعلقة بالموصى له

يشترط في الشخص الموصى له أن لا يكون قد قتل الموصي عمداً أو شارك في قتله لأنّ قاتل وصيه لا يستحق الوصية<sup>4</sup>، فنطبق عليه قاعدة من استعجل شيء قبل أوانه عقب بحرمانه،

1 - سورة البقرة، الآية 180.

2 - أنظر المادة 189 من قانون رقم 84-11، يتضمن قانون الأسرة، السالف الذكر.

3 - محمود المنشي منال، الشرح الوافي لأحكام التركات والمورث، دار الثقافة، عمان، 201 ص 63.

4- سعد عبد العزيز، إجراءات ممارسة دعاوى شؤون الأسرة أمام أقسام المحاكم الابتدائية، دار هومه، الجزائر، 2014، ص 227.

ويتعين كذلك أنّ لا يكون الموصي له وارثاً لقوله عليه الصلاة والسلام {لا وصية لوارث}<sup>1</sup>، لكن هذه القاعدة يرد عليها استثناء إذ يمكن أنّ تنفذ الوصية للوارث إذا أجزأها بقية الورثة<sup>2</sup>.

### 3- الشروط المتعلقة بالموصى به

يجب أنّ يكون الشيء الموصى به ملكاً للموصي وكذلك ثابتاً وموجوداً قبل موته<sup>3</sup>، كما يتعين أنّ يكون الموصى به مالاً متقوماً فلا تصح الوصية بالمحرمات كالخمر والممنوعات مثلاً<sup>4</sup>، ويشترط في الشيء الموصى به أنّ لا يزيد مقداره عن الثلث، فما زاد عن الثلث يخضع لإجازة الورثة وهذا ما أكدّه المشرع في نص المادة 185 ق.أ التي جاء فيها: "تكون الوصية في حدود الثلث وما زاد على الثلث تَوْقَف على إجازة الورثة".

### ثالثاً: أنواع الوصايا

بعد تبيان تعريف الوصية وتحديد شروط صحتها ننتقل إلى ذكر أنواعها.

#### 1- الوصية الاختيارية

الوصية الاختيارية هي وصية مندوب إليها ليعبر بها من أراد في حدود الشرع والقانون ليجبر ما فاته في حياته من أعمال الخير والبر<sup>5</sup>.

وبخصوص شروط صحة الوصية فقد تناولناها سلفاً.

#### 2- الوصية الواجبة

##### أ- تعريف الوصية الواجبة

يصلح عليها كذلك بالتنزيل والذي نقصد به تنزيل أحفاد الشخص منزلة أصله في تركة الجدّ أو الجدّة<sup>6</sup>.

1 - أبي عبد الله محمد بن إسماعيل البخاري، صحيح البخاري، ج 02، دار زاد، 2012، ص52.

2 - بختي العربي، مرجع سابق، ص265.

3 - سعد عبد العزيز، مرجع سابق، ص 228.

4 - محمود المنشي منال، مرجع سابق، ص 63.

5 - دغيش أحمد، التنزيل في قانون الأسرة الجزائري، الطبعة الثانية، دار هومه، الجزائر، 2010، ص50.

6 - مصطفى إبراهيم الزلمي، أحكام الميراث والوصية وحق الإنتقال في الفقه الإسلامي المقارن والقانون، دار وائل، عمان، 2006، ص225.

ب- شروط الوصية الواجبة

لكي يتم تنفيذ هذه الوصية لابد من توفر مجموعة من الشروط والمتعلقة أساسا في:

ـ أن يكون هذا الفرع قد تحقق فيه شرط الإرث لکنه محجوب بمن هو أعلى منه درجة<sup>1</sup>.

ـ وكذلك أن لا يكون الأصل قد وهب للأحفاد أو أوصى لهم مقدار ما يستحقونه بالتنازل وإذا وهب لهم أو أوصى لهم بأقل من هذا المقدار ينزلوا بمقدار ما يتم به نصيبهم أو نصيب أحدهم من التركة.

ـ كما يشترط أن لا يكون الأحفاد قد ورثوا من مورثهم (أصلهم) الذي مات في حياة جدّهم أو جدّتهم مقدار ما يستحقونه بالتنازل وهذا ما جاء في المادة 172 من القانون السالف الذكر<sup>2</sup>.

ـ يتعين أن لا يتجاوز مقدار الوصية الواجبة الثلث فيمكن أن نجده في بعض المسائل أقل من الثلث كما يمكن أن نجده في مسائل أخرى يزيد عن الثلث وفي هذه الحالة ننزل الأحفاد في حدود الثلث فقط.

ج- طريقة استخراج الوصية الواجبة

سنقدم مثال نبين فيه كيفية استخراج الوصية الواجبة من مقدار التركة مات عن زوجة، بنت، ابن، 2 بنت ابن توفي أبوهن في حياة جدّهن. مقدار التركة هو: 840هـ.

<sup>1</sup> جابر عبد الهادي سالم الشافعي، مسائل الأحوال الشخصية الخاصة بالميراث والوصية والوقف في الفقه والقانون والقضاء، منشورات الحلبي والقوقية، بيروت، 2003، ص411.

<sup>2</sup> أنظر المادتين 171، 172 من قانون رقم 84-11، يتضمن قانون الأسرة، السالف الذكر.

على فرض حياة الإبن

الورثة	الأنصبة	أ.م 8	5×	أ.م.ج 40		
زوجة	1/8	1	5×	5	21×5	105
بنت	ب ع	7	5×	35	21×7	147
إبن					21×14	294
إبن (المتوفي)					21×14	294

مقدار السهم الوحد = مقدار الشركة / أصل المسألة أي:  $21 = 40 / 840$  هـ

ثلث الشركة:  $280 = 3 / 840$  هـ

نلاحظ أنّ نصيب الأحفاد قد تجاوز الثلث بالتالي نعطي لهم مقدار الثلث فقط أي 280 هكتار نخصم من الشركة مقدار التنزيل نعيد القسمة على الزوجة والبنت والإبن بالإعتماد على مقدار الشركة الجديد.

مقدار الشركة الجديد:  $560 = 280 - 840$  هـ

الورثة	الأنصبة	أ.م 8	3×8	أ.م.ج 24		
زوجة	1/8	3×1	3×1	23.33×3	69.99	
بنت	ب ع	21=3×7		23.33×7	136.31	
ابن				23.33×14	326.62	

مقدار السهم الواحد:  $23.33 = 24 / 560$  هـ

إذن يكون نصيب الزوجة: 69.99 هـ، نصيب الإبن: 326.62 هـ، نصيب البنت: 136.31 هـ

هذه الطريقة هي التي تدرس في الجامعات ونجد أنّ الموثقين يتبعون طريقة أخرى فأثناء إجرائنا للتربص في مكتب التوثيق وجدناهم يحلّون مثل هذه الفرائض بطريقة أخرى بحيث يقومون بمسألة واحدة إذ يوزعون على الأحفاد النصيب الذي كان سيأخذه أصلهم لو كان على قيد الحياة وهذا ما سنبيّنه في المثال الآتي:

مات وترك 3 أبناء، بنت و 8 بنات ابن و 2 ابن ابن مات أبوهم في حياة جدّهم.

الورثة	الأنصبة	$12 \times 9$	108
3 أبناء	ع	$12 \times 6$	72
بنت		$12 \times 1$	12
8 بنت ابن 2 ابن ابن		$12 \times 2$	24

نلاحظ أنّ أسهم الأحفاد لا تنقسم على عدد رؤوسهم إذن نصّح المسألة والتصحيح يكون بعدد رؤوس الأحفاد، فمعظم فرائض التنزيل التي يقوم بها الموثق تصحّح بعدد رؤوس الأحفاد لأنّه غالباً ما يكون سهام الأحفاد لا تنقسم على عدد رؤوسهم.  
بعد تصحيح المسألة يكون نصيب الورثة كالآتي:  
كلّ ابن يأخذ 24 سهم وتأخذ البنت 12 سهم، وكلّ ابن ابن يأخذ 4 سهام، وكلّ بنت ابن تأخذ سهمين.

بالرجوع إلى نصوص المواد المتعلقة بالتنزيل نجد أنّ المشرع لم ينص فيما إذا كان مقدار التنزيل يستخرج قبل تقسيم التركة على الورثة أم أنّه نقوم بمسألة واحدة ونوزع على الأحماد النصيب الذي كان سيأخذه أصلهم لو كان على قيد الحياة<sup>1</sup>.

#### - أهم الملاحظات بخصوص التنزيل

ما لاحظناه أثناء إجرائنا للتربص هو أنّ أغلبية الموثقين ينزلون فقط أولاد الإبن دون أولاد البنت، وذلك على أساس أنّ مصطلح "الأحماد" الوارد في نص المادة 169 ق.أ<sup>2</sup>، يراد به أولاد الإبن فقط وإذا ما بحثنا عن معنى الحفيد في اللّغة نجد أنه يراد به ولد الولد<sup>3</sup> والولد يراد به الإبن أو البنت.

في هذا الصدد صدر قرار المحكمة العليا عن غرفة شؤون الأسرة والمواريث<sup>4</sup>، الصادر في 2013/09/12 وقد فصل بشأن هذه المسألة بحيث قضى بأن كلمة (أحماد) الواردة في المادة 169 ق.أ<sup>5</sup>، تعني أبناء الإبن أو أبناء البنت، كما أن مصطلح "أصلهم" الوارد في هذه المادة يراد به الأب أو الأم.

من أجل محاولة تسوية هذه الإشكالات نظمت الغرفة الوطنية للموثقين بالتنسيق مع المجلس الإسلامي الأعلى ملتقى وقد تم التوصل من خلاله إلى توصيات منها المطالبة بتفسير نصوص المواد المتعلقة بالتنزيل، ومن بينها نص المادة 171 ق.أ التي تنص على: "لا يستحق هؤلاء الأحماد التنزيل إن كانوا وارثين للأصل جدًا كان أو جدّة أو كان قد أوصى لهم، أو أعطاهم في حياته بلا عوض مقدار ما يستحق بهذه الوصية فإن أوصى لهم أو لأحدهم بأقل من ذلك وجب التنزيل بمقدار ما يتم به نصيبهم أو نصيب أحدهم من التركة".

<sup>1</sup> - تحصلنا على هذه المعلومات من خلال التربص الذي قمنا به، في الفترة الممتدة من 2019/03/03 إلى

2019/04/03، في مكتب الأستاذ دحماني يوسف، موثق ببجاية، شارع الحرية عمارة جني سيدر GENI-SIDER.

<sup>2</sup> - أنظر المواد 169 إلى 172 من قانون 84-11، يتضمن قانون الأسرة، السالف الذكر.

<sup>3</sup> - يوسف محمّد رضا، معجم العربية الكلاسيكية والمعاصرة، دار ناشرون، بيروت، 2006، ص 567.

<sup>4</sup> - المحكمة العليا، غرفة شؤون الأسرة والمواريث، قرار رقم 0759763 قضية (ج.ع ضد ورثة ح. س ومن معهم)، مجلة المحكمة العليا، العدد الأول، 2014، ص 327.

<sup>5</sup> - أنظر المادة 169 من قانون رقم 84-11، يتضمن قانون الأسرة، السالف الذكر.



وكذلك نص المادة 172 ق.أ التي جاء فيها: "أن لا يكون الأحفاد قد ورثوا من أبيهم أو أمهم ما لا يقل عن مناب موارثهم من أبيه أو أمه ويكون هذا التنزيل للذكر مثل حظ الأنثيين".

فهذه الشروط لا يتم إعمالها من الناحية التطبيقية وذلك لعدم تحديد من له سلطة التحقق فيما إذا كان الجدّ أو الجدّة قد أوصى أو وهب للأحفاد ما يستحق بالتنزيل أو بأقل من ذلك أو أن الأحفاد قد ورثوا من أصلهم ما لا يقل عن نصيب موارثهم، فالشرط الوحيد الذي يُراعيه الموثقين هو عدم تجاوز نصيب الأحفاد الثلث<sup>1</sup>.

#### رابعا: تزامم الوصايا

قد تصادف بعض الحالات تجتمع فيها الوصية الاختيارية مع الوصية الواجبة، هنا جميع الوصايا تُستوفى من ثلث التركة وبطبيعة الحال تُقدم الوصية الواجبة على الاختيارية<sup>2</sup>، فإذا إستوعب الثلث جميع الوصايا الواجبة والاختيارية نفذت كلّها، وإذا تجاوز مقدار الوصايا الثلث تنفذ أولاً الوصية الواجبة ثم بقية الوصايا، فإن بقي شيء بعد إستخراج الوصية الواجبة قسم هذا الباقي بين الوصايا الأخرى، أما إذا إستغرقت الوصية الواجبة الثلث تكون جميع الوصايا الأخرى باطلة إلا إذا أجازها الورثة<sup>3</sup>، من أجل التوضيح أكثر، سنعطي مثال إجتمعت فيه الوصية الواجبة مع الوصية الاختيارية وسنبين كيفية إستخراج هاتين الوصيتين :

مات عن زوجة؛ 2 بنت؛ ابن؛ 2 ابن ابن مات أبوهم في حياة جدّهم.

مقدر التركة: 3700 هكتار وقد أوصى الهالك لجمعية من الجمعيات الخيرية ب 100 هكتار.

أول خطوة نقوم بها هي استخراج مقدار الوصية الاختيارية بصفة مؤقتة وذلك كالآتي:

$$3700 - 100 = 3600 \text{ هـ}$$

1 - تحصلنا على هذه المعلومات من خلال التريص الذي أجريناه.

2 - يحيوي أعمر، نظام الموارث الإسلامي في تقنين الأسرة الجزائري، دار الأمل، تيزي وزو، 2011، ص 297.

3 - جابر عبد الهادي سالم الشافعي، مرجع سابق، ص 456.

الخطوة الثانية: نقوم بإستخراج الوصية الواجبة

الورثة	الأنصبة	أ.م 6×8	أ.م. ج 48		
زوجة	8/1	6×1	6	75×	450
2 بنت	ب	6×7	426	75×	1050
إبن	ع				
إبن (متوفى)					
			14		
			14		
			14		

مقدار السهم الواحد: مقدار التركة / أصل المسألة أي:  $75 = 48 / 3600$

ثلث التركة: مقدار التركة / 3 أي:  $1233.33 = 3 / 3700$ .

نلاحظ أن مقدار التنزيل أقل من الثلث بالتالي ينزل أولاد الإبن المتوفى منزلة أصلهم وذلك

ب: 1050 هـ

نجمع مقدار الوصية الواجبة ومقدار الوصية الإختيارية للنظر فيما إذا تجاوزتا الثلث أم لا

$$\text{أي } 1150 = 1050 + 100 \text{ هـ}$$

بعد جمع الوصيتين وجدتهما لم يتجاوزا الثلث إذن سوف تنفذ كلا الوصيتين

بعد خصم مقدار الوصية الواجبة ومقدار الوصية الإختيارية نقسم ما تبقى من التركة على

الزوجة و 2 بنت والإبن

الورثة	الأنصبة	أ.م. 4×8	أ.م. ج. 32		
الزوجة	8/1	4×1	4	318.75	79.6875×4
2 بنت	ب ع	4×7	28	557.8125	79.6875 ×7
				557.8125	79.6875 ×7
ابن				1115.625	79.6875×14

مقدار التركة الجديد: 2550 هـ

مقدار السهم الواحد:  $32/2550 = 79.6875$  هـ

إذن يكون نصيب الزوجة: 318.75 هـ، نصيب كل بنت: 557.8125 هـ نصيب الإبن: 1115.625 هـ.

## المبحث الثاني

### إعداد عقد الفريضة ووقت إنتقال ملكية الشركة

بعد تصفية الشركة من كل الحقوق المتصلة بها، يُعيّن المستحقين للميراث وتحدّد أنصبتهم المقدّرة شرعاً، بموجب عقد رسمي يسمى بعقد الفريضة الذي يحرّره الموثق بطلب من الورثة أو من أحدهم. سنقوم بدراسة هذا المحرّر وإشكالات إعداده في (المطلب الأول).  
لا يمكن للورثة أن يتصرفوا في الشركة إلاّ بعد إنتقال ملكيتها إليهم، هذا ما يدفّعنا إلى البحث عن وقت إنتقال ملكية الشركة من المورث إلى الورثة، سنتولّى دراسة هذا الأمر في (المطلب الثاني).

## المطلب الأول

### إعداد عقد الفريضة وإشكالاته

تعيّن الورثة وأنصبتهم يكون بموجب محرّر رسمي يعدّه الموثق يتمثل في عقد الفريضة، تمر عملية تحرير فريضة الهالك عبر مراحل معينة (الفرع الأول)، وقد تظهر هناك بعض الإشكالات تعرقل إعداد الفريضة إذ لا يحرّر الموثق هذه الأخيرة إلاّ بعد تسوية هذه الإشكالات (الفرع الثاني).

## الفرع الأول

### مراحل إعداد عقد الفريضة

الفريضة عقد يحرّره الموثق ويذكر فيه جميع البيانات المرتبطة بالمورث بالإضافة إلى ذكر كلّ المعلومات المتعلقة بالشهود، وكذلك تحديد الورثة وأنصبتهم. ما تجدر الإشارة إليه هو أنّ عقد الفريضة لا يعتدّ به ضد الغير في نسيان ذكر وارث ما سواء كان ذلك إرادياً أو بخطأ<sup>1</sup>، فإذا تبين أنّ هناك وارث آخر ولم يذكر في الفريضة يمكن أن تصحح هذه الأخيرة، تتمثل مراحل إعداد الفريضة في الآتي:

<sup>1</sup> - تقيّة عبد الفتاح، الوجيز في الموارث والتركات، دار الكتاب الحديث، القاهرة، 2012، ص91.

أولاً: تقدّم طالب الفريضة أمام مكتب التوثيق

خلال هذه المرحلة يتوجه الراغب في الحصول على عقد الفريضة<sup>1</sup> أمام مكتب التوثيق وذلك من أجل طلب إستشارة حول الوثائق التي يتعين عليه إحضارها من أجل تحرير عقد الفريضة، فتحدّد له الوثائق اللازمة لإعداد هذه الأخيرة، كما يطلب منه الإتيان بشاهدي التعريف.

ثانياً: تقديم الوثائق اللازمة

يقدم طالب الفريضة الوثائق التي طلب منه إحضارها فيتم التحقق حول مدى صحة هذه الوثائق المقدمة، وفي حالة ما إذا كانت كاملة يتم قبولها، أمّا إذا كانت ناقصة يطلب منه استكمال بقية الوثائق، تتمثل عادة الوثائق اللازمة لإعداد الفريضة في:

- شهادة وفاة المورث وشهادة ميلاده.
- الشهادة العائلية للمتوفي.
- شهادة ميلاد الزوجة إذا كان المتوفي متزوج.
- شهادة وفاة الزوجة إذا كانت متوفية.
- شهادات ميلاد أولاد المتوفي.
- شهادات ميلاد أصول المتوفي إذا كانوا على قيد الحياة، أمّا إذا كانوا متوفيين يجب إحضار شهادات وفاتهما، وما يجعل الموثق يطلب من الأطراف إحضار الوثائق المذكورة أعلاه هو ما ورد في المادة 29 من القانون المتضمن تنظيم مهنة الموثق والتي تنص على: "دون الإخلال بالبيانات التي تستلزمها بعض النصوص الخاصة يجب أن يتضمن العقد الذي يحرره الموثق البيانات الآتية:

- اسم ولقب الموثق ومقر مكتبه،
- اسم ولقب وصفة وموطن وتاريخ ومكان ولادة الأطراف وجنسياتهم،

<sup>1</sup> - طالب الفريضة يجب أن يكون وارث من الورثة، أو شخص موكل من قبل أحد الورثة، وهنا يتعين على هذا الشخص أن يقدم ما يثبت أنه قد وكل لطلب ذلك.

- اسم ولقب وصفة وموطن وتاريخ ومكان ولادة الشهود عند الإقتضاء...<sup>1</sup>.

فلكي يتحقق الموثق من صحّة البيانات المحدّدة لهوية الأطراف يطلب منهم إحضار الوثائق التي تبين هويتهم وذلك حتى يدوّنها في المحرّر الذي يعدّه، فضلا عن ذلك لا يمكن أن يُقبل تسجيل العقد الذي يحرّره الموثق مالم يحدّد هوية الأطراف<sup>2</sup>.

يجدر التنبيه إلى أنّ الوثائق المطلوبة من أجل إعداد عقد الفريضة تختلف تبعا لطبيعة الفريضة المراد تحريرها، فعلى سبيل المثال إذا تضمنت الفريضة تنزيلاً يجب الإتيان: بشهادة وفاة الإبن المتوفى وشهادته العائلية، شهادات ميلاد الأحفاد، فهذا ما لاحظناه أثناء قيامنا بالترخيص.

### ثالثا: تحديد أنصبة الورثة

بعد تقديم الوثائق المطلوبة تحدّد أنصبة الورثة ونصيب كلّ وارث يتحدّد تبعا للصنف الذي ينتمي إليه، وتبعا كذلك لمعطيات كلّ فريضة، وفي هذا الصدد سنتولّى تبيان أصناف الورثة وذلك كالآتي:

#### 1- أصحاب الفروض

هم الورثة الذين لهم فروض مقدّرة في الكتاب، أو في السنة النبوية أو بالإجماع والمشرع عزّف أصحاب الفروض في نص المادة 140 ق.أ التي تنص على أنّه "ذوو الفروض هم الذين حدّدت أسهمهم في التركة شرعاً"، عددهم 12 وارثا أربعة من الذكور وهم: الأب، الجدّ الصحيح، الأخ لأم، الزوج وثمانية من الإناث وهنّ: الأم والجدّة الصحيحة، الزوجة، البنت، بنت الإبن مهما

<sup>1</sup> قانون رقم 02-06 مؤرخ في 20/02/2006، يتضمن تنظيم مهنة الموثق، ج.ر عدد 14، صادر في 2006/03/8.

<sup>2</sup> تنص المادة 15 مكرر من أمر رقم 76-105 مؤرخ في 9/12/1976، يتضمن قانون التسجيل، ج.ر عدد 81، صادر في 18/12/1976، معدل ومتمم، على أنّه: "يجب أن تكون العقود الموثقة وغير القضائية مفصلة وتشتمل على المعلومات الضرورية لكي تتمكن الإدارة من التدقيق في مدى صحتها والتأكد من أن كلّ الحقوق المستحقة للخزينة قد تم سددها من المكلفين بأدائها.

ويجب أن تبين، زيادةً على الحالة المدنية رقم شهادة الميلاد المسجل في السجل الخاص لبلدية الأطراف المعنية.."

نزلت، الأخت الشقيقة، الأخت لأب والأخت لأم، والفروض المقدرة في الكتاب هي النصف، الربع، الثمن، الثلثان، الثلث، السدس<sup>1</sup>.

❖ أصحاب النصف

- الزوج: في حالة وجود الفرع الوارث للزوجة.
- البنت: عند انفرادها وعدم وجود عاصب.
- بنت الإبن: عند انفرادها وعدم وجود عاصب ولا حاجب ولا بنت صلبية.
- الأخت الشقيقة: عند انفرادها وعدم وجود عاصب ولا حاجب ولا فرع وارث مؤنث.
- الأخت لأب: عند انفرادها وعدم وجود عاصب ولا حاجب ولا فرع وارث مؤنث ولا أخت شقيقة.

❖ أصحاب الربع

- الزوجة عند عدم وجود الفرع الوارث للزوج.
- الزوج عند وجود الفرع الوارث للزوجة<sup>2</sup>.

❖ أصحاب الثمن

- الزوجة عند وجود الفرع الوارث للزوج.

❖ أصحاب الثلثان

- البناتان فأكثر: لتعدّهن وعدم وجود عاصب.
- بنتي الإبن فأكثر: لتعدّهن مع عدم وجود عاصب ولا حاجب ولا بنت صلبية.
- الأختان الشقيقتان فأكثر: لتعدّهن وعدم وجود عاصب ولا حاجب ولا فرع وارث مؤنث.
- الأختان لأب فأكثر: لتعدّهن وعدم وجود عاصب ولا حاجب ولا فرع وارث مؤنث ولا أخت شقيقة.

<sup>1</sup> بويصري سعيد، أحكام الميراث بين الشريعة وقانون الأسرة الجزائري، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 1995، ص 31،30.

<sup>2</sup> أنظر المادتين 144،145 من قانون رقم 84-11، يتضمن قانون الأسرة، السالف الذكر.

❖ أصحاب الثلث

- الأم: عند عدم وجود الفرع الوارث ولا جمع من الإخوة.
- الإخوة لأم: لتعددهم مع عدم وجود حاجب.
- الجدّ الصحيح: عندما يجتمع مع الإخوة ويكون النصيب الأوفر له هو الثلث.

❖ أصحاب السدس

- الأخ لأم: عند انفراده وعدم وجود حاجب.
- الأم: عند وجود الفرع الوارث أو جمع من الإخوة سواء كانوا وارثين أو محجوبين.
- بنت الإبن فأكثر: عندما تجتمع أو يجتمعن مع البنت الصلبية مع عدم وجود من يعصبها أو يعصبهن.
- الأب: عند وجود الفرع الوارث.
- الأخت لأب فأكثر: عندما تجتمع أو يجتمعن مع الأخت الشقيقة الواحدة مع عدم وجود معصب ولا حاجب.
- الجدّ الصحيح (أب الأب): عند وجود الفرع الوارث المذكر وعدم وجود الحاجب. الجدة الصحيحة<sup>1</sup>.

يراد بالجدّ الصحيح الجد الذي لا يدلي للمتوفى بواسطة أنثى كأب الأب وأب أب الأب، أما الجدة الصحيحة هي التي لا يدخل في نسبتها إلى المتوفى جدًا أصلاً أو لا تتصل به عن طريق جدٍ رحمي مثل: أم الأم، أم الأب، أم أم الأم وأم أم الأب<sup>2</sup>.

2-العصبات

هم الورثة الذين ليس لهم فروض مقدّرة، والعاصب يأخذ ما يبقى من التركة بعد أصحاب الفروض أو يأخذ كلّ التركة إذا لم يكن معه صاحب فرض<sup>3</sup>.  
بالتالي فالعصبة لها ثلاث أقسام:

<sup>1</sup> أنظر نصوص المواد 146-149 من قانون رقم 84-11، يتضمن قانون الأسرة، السالف الذكر.

<sup>2</sup> بويزري سعيد، مرجع سابق، ص ص62، 71.

<sup>3</sup> بدران أبو العنين بدران، الموارث والوصية والهبة، مؤسسة شباب الجامعة، الإسكندرية، د.س.ن، ص54.



القسم الأول: العصبية بالنفس

وهو كل قريب ذكر لا يدخل في نسبه إلى الميِّت أنثى، فهو كلٌّ من كان من الذكور منتسب إلى الميِّت بدون واسطة كالإبن والأب، وكذا من كان منتسب إليه بواسطة الذكور فقط، كإبن الإبن والأخ لأب، وكذلك من انتسب إليه عن طريق ذكر وأنثى معًا كالأخ الشقيق<sup>1</sup>. بيّن لنا المشرع هذا الصنف من الورثة في المادتين 152 و153 ق.أ.<sup>2</sup>.

القسم الثاني: العصبية بالغير

هي كل أنثى ترث النصف عند انفرادها أو الثلثان عند تعددهن<sup>3</sup>، واحتاجت عصوبتها إلى غيرها من العصبية بالنفس، وشاركتها في العصبية فترث بالتعصيب لا بالفرض، فيرثان معاً للذكر مثل حظ الأنثيين، وذلك بعد أخذ أصحاب الفروض لأنصبتهم<sup>4</sup>، ولقد عزّف لنا المشرع العصبية بالغير من خلال المادة 155 ق.أ التي تنص على: "العاصب بغيره هو كل أنثى عصبها ذكر وهي:

1- البنت مع أخيها،

2- بنت الإبن مع أخيها، أو إبن عمّها المساوي لها في الدرجة أو إبن إبن عمّها الأسفل بشرط أن لا يرث بالفرض،

3- الأخت الشقيقة مع أخيها الشقيق،

4- الأخت للأب مع أخيها لأب،

وفي كل هذه الأحوال يكون الإرث للذكر مثل حظ الأنثيين".

<sup>1</sup> - الطعيمات هاني، مرجع سابق، ص105.

<sup>2</sup> - أنظر المادتين 152، 153 من قانون رقم 84-11، يتضمن قانون الأسرة، السالف الذكر.

<sup>3</sup> - أحمد محمود الشافعي، أحكام المواريث، دار الجامعة، الإسكندرية، د.س.ن، ص144.

<sup>4</sup> - بلحاج العربي، أحكام التركات والمواريث في التشريع الإسلامي وقانون الأسرة الجزائري، مرجع سابق، ص248.

القسم الثالث: العصبية مع الغير

تختص به الأخوات الشقيقات أو الأخوات لأب عند اجتماعهن مع الفرع الوارث المؤنث شريطة عدم وجود أخ يعصبهن، فيصبحن في هذه الحالة إخوة إرثاً وحجباً<sup>1</sup>، وبالتالي إذا كنَّ أخوات شقيقات يصبحن كالأخ الشقيق يرثن ما يرثه ويحجبن من يحجبهم، أما إذا كنَّ أخوات لأب يصبحن كالأخ لأب إرثاً وحجباً. حدّد المشرع اللواتي يرثن بطريق العصبية مع الغير في المادة 156 ق.أ<sup>2</sup>.

3- ذوي الأرحام

يطلق ذوي الأرحام على القريب الذي ليس من أصحاب الفروض ولا من العصبية وقد اختلف الفقهاء في توريثهم بحيث ذهب الحنفية والحنابلة إلى القول أنّهم يرثون إذا لم يوجد ذو فرض ولا عاصب أو وجد أحد الزوجين فقط، في حين ذهب زيد بن ثابت وابن عباس إلى القول أنّهم لا يرثون، فإذا لم يوجد وارثاً أو ترك المتوفى أصحاب فروض فقط، آلت التركة أو ما بقي منها لبيت المال وهو الرأي الذي أخذ به المالكية والشافعية<sup>3</sup>، لقد أخذ المشرع بالرأي الذي تبناه الحنابلة والحنفية فهذا ما يظهر من خلال المادة 168 ق.أ<sup>4</sup>.

رابعاً: صياغة عقد الفريضة

بعد تحديد أنصبة الورثة، تأتي مرحلة صياغة عقد الفريضة وخلال هذه المرحلة يتبع الموثق مجموعة من الخطوات بحيث يبدأ أولاً بتحديد شاهدي التعريف<sup>5</sup>، فيذكر جميع البيانات والمعلومات المتعلقة بهما من اسم ولقب، المهنة، تاريخ ومكان الميلاد، مكان الإقامة، بالإضافة إلى الجنسية، وكذلك رقم بطاقة التعريف الوطنية أو رخصة السياقة والدائرة التي أصدرتها.

<sup>1</sup>- بويزري سعيد، مرجع سابق، ص 93.

<sup>2</sup>- أنظر المادة 156 من قانون رقم 84-11، يتضمن قانون الأسرة، السالف الذكر.

<sup>3</sup>- عمرو محمد يوسف، مرجع سابق، ص ص 173، 174.

<sup>4</sup>- أنظر المادة 168 من قانون رقم 84-11، يتضمن قانون الأسرة، السالف الذكر

<sup>5</sup>- شهود التعريف أو شهود التأكيد وهم الشهود الذين يضمّنون هوية الأطراف، حمدي باشا عمر، نقل الملكية العقارية، دار هومه، الجزائر، 2013، ص 156، وكذلك استناد لنص المادة 324 مكرر 2 فقرة أخيرة من أمر رقم 75-58 مؤرخ في 26/09/1975، يتضمن القانون المدني، ج ر عدد 78، صادر في 30 سبتمبر 1975، معدل ومتمم.

بعد ذلك ينوّه الموثق إلى أن هاذين الشاهدين يعرفان الهالك معرفة تامة، ويدون تاريخ ومكان ميلاد هذا الأخير (الميت)، مكان إقامته حال حياته، تاريخ ومكان الوفاة (كل هذه المعلومات أكدها الشاهدان)، وكذا رقم شهادة وفاته مع ذكر الجهة المستخرجة لها وتاريخ استخراجها. ثم ينتقل الموثق إلى ذكر ورثة الهالك فيقوم بتحديد اسم ولقب كل وارث، تاريخ ومكان ازديادهم، بالإضافة إلى مكان إقامتهم وكذا جنسيتهم.

بعد تعيين الورثة يكتب الموثق عبارة يؤكّد من خلالها أن الشاهدين لم يذكروا ورثة آخرين غير الذين تم تحديدهم.

بعدها يكتب أصل المسألة التي صحت منها الفريضة، وأسهم كل وارث ويذكر الوارث الذي طالب بإعداد الفريضة، وأنّه كذلك استنادا لهذه الفريضة يقسم كل ما تركه المتوفي من عقارات أو منقولات أو مبالغ نقدية، وإذا تبين ما يوجب نقض الفريضة يقع التدارك الشرعي (تصحيح للفريضة).

قبل الإنتهاء من كتابة الفريضة يشير إلى أنّه سوف تؤدي حقوق التسجيل ويكتب الحقوق المقبوضة (تسعييرة الفريضة)، ورقم الوصل، ويدون فيما إذا كان إمضاء مفتش التسجيل غير مقروء، وتوضع بهامش أصل العقد تأشيرة مفتشية التسجيل.

يدون كذلك الموثق تاريخ ومكان تحرير عقد الفريضة، وبعد تلاوة وشرح محتويات هذا العقد يوقع الشاهدين وطالب الفريضة، ويضع الجميع بصماتهم، وفي آخر المحرّر يضع الموثق ختمه<sup>1</sup>.

تجدر الإشارة في الأخير إلى أنّ طريقة صياغة الفريضة تختلف من موثق لآخر فالمهم تبيان البيانات الواجب توافرها في مثل هذا العقد.

#### خامساً: مجلس التوقيع على عقد الفريضة

يحضر خلال هذه المرحلة كلّ من طالب الفريضة والشاهدين أمام الموثق في الموعد المحدّد لهما مسبقا وليس من الضروري أن يحضر كل الورثة، وذلك من أجل التوقيع على عقد

<sup>1</sup> - أنظر الملحق رقم 01.

الفريضة، وقبل التوقيع يطرح الموثق أسئلة على الشاهدين وطالب الفريضة ويحيطهم علما بحجم المسؤولية التي تقع على عاتقهما في حالة إخفاء أحد الورثة، والأسئلة التي تطرح على طالب الفريضة والشاهدين هدفها تحديد ورثة الهالك بعد ذلك يوقع هؤلاء وكذلك الموثق على عقد الفريضة<sup>1</sup>.

عندما يعين الموثق من طرف القضاء كخبير لإعداد الفريضة الجدلية<sup>2</sup> يمكن أن يكلفه القاضي علاوة على تحديد الورثة، بجرد تركة الهالك.

### الفرع الثاني

#### الإشكالات العملية التي تعترض إعداد عقد الفريضة

قد يعترض إعداد عقد الفريضة بعض الإشكالات العملية وعلى هذا الأساس سنعالج في هذا الفرع بعض الإشكالات على سبيل المثال لا الحصر، من بينها حالة وجود زواج عرفي (أولاً)، وحالة ورود خطأ في اسم المورث أو أحد الورثة (ثانياً)، وحالة عدم ذكر الأولاد المتوفين للمورث في الشهادة العائلية (ثالثاً)، وكذا حالة رفض أحد الورثة تقديم الوثائق اللازمة لإعداد عقد الفريضة (رابعاً).

#### أولاً: حالة وجود زواج عرفي (عقد شرعي فقط دون العقد المدني)

إذا كان الزواج بين الرجل والمرأة زواجاً عرفياً فإذا توفي أحدهم لا يحرر الموثق الفريضة إلاّ بعد إثبات الزواج<sup>3</sup>، وهذا الإجراء يتم عن طريق رفع دعوى أمام المحكمة وبالتحديد أمام قسم شؤون الأسرة، وذلك استناداً لنص المادة 423 ق.إ.م.إ: "ينظر قسم شؤون الأسرة على الخصوص في الدعاوى الآتية:

- الدعاوى المتعلقة بالخطبة والزواج والرجوع إلى بيت الزوجية وانحلال الرابطة الزوجية وتوابعها حسب الحالات والشروط المذكورة في قانون الأسرة،
- دعاوى النفقة والحضانة وحق الزيارة،

<sup>1</sup> - تحصلنا على هذه المعلومات من خلال التريص الذي أجريناه.

<sup>2</sup> - الفريضة الجدلية هي فريضة يعدها الموثق بطلب من القاضي وهذا بموجب حكم قضائي.

<sup>3</sup> - تحصلنا على هذه المعلومات من خلال التريص الذي أجريناه.

- دعاوى إثبات الزواج والنسب،

- الدعاوى المتعلقة بالكفالة،

- الدعاوى المتعلقة بالولاية وسقوطها والحجر والغياب والفقدان والتقييم". وبخصوص المحكمة المختصة إقليمياً هي محكمة موطن المدعي عليه، طبقاً للقواعد العامة المعمول بها وذلك وفقاً للمادتين 37 و426 ق.إ.م.إ.<sup>1</sup>.

لم ينص المشرع الجزائري على الوثائق التي ترفق بعريضة إثبات الزوج لكن من الناحية العملية تكون هذه العريضة مرفقة بشهادة ميلاد الزوجين، شهادة ميلاد الإبن الأكبر (في حالة ما إذا خُلف الزواج أولاداً)، كما يتعين الإتيان بالشاهدين، فكل ما يمكن أن يثبت واقعة الزواج يمكن الإستدلال به أمام المحكمة.

تتولى المحكمة إجراء التحقيق يقوم القاضي بسماع الشهود ويصدر حكماً بتثبيت عقد الزواج ويأمر بمقتضى هذا الحكم ضابط الحالة المدنية بتسجيل الزواج العرفي في سجلات الحالة المدنية وذلك بأثر رجعي، بعد ذلك يرسل وكيل الجمهورية الحكم الذي قضى بتثبيت عقد الزواج العرفي، ويتم إخطار البلدية التي يوجد فيها مكان ولادة الزوجين حتى تقوم بالتأشير على هامش شهادتي ميلادهما بأنهما متزوجين<sup>2</sup>، وهذا ما أكدته المادة 22 ق.أ<sup>3</sup>، والمادة 58 ق.ح.م.<sup>4</sup>. بعد كل هذه الإجراءات القانونية المتبعة، يتمكن المعني بالأمر من استخراج الوثائق الضرورية التي تمكنه من إعداد الفريضة.

<sup>1</sup>- قانون رقم 08-09 مؤرخ في 25/02/2008، يتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، ج.ر عدد 21، صادر في 23/04/2008.

<sup>2</sup>- مقابلة مع شقرون ياسين، رئيس قسم الحالة المدنية لدى بلدية فناية إلمانن، ولاية بجاية، 14/05/2019 على الساعة 10:00.

<sup>3</sup>- أنظر المادة 22 من قانون رقم 84-11، يتضمن قانون الأسرة، السالف الذكر.

<sup>4</sup>- أنظر المادة 58 من أمر رقم 70-20 مؤرخ في 11/02/1970، يتعلق بالحالة المدنية، ج.ر عدد 21، صادر في 27/02/1970، معدل ومتمم.

ثانيا: حالة وجود خطأ في اسم المورث أو أحد الورثة

تعتبر هذه الحالة إشكالاً عند بعض الموثقين دون البعض الآخر، فيمكن أن نجد موثق يقبل تحرير الفريضة رغم ذلك الخطأ، كما يمكن أن نجد موثق آخر يرفض ذلك. من أجل تصحيح الخطأ الموجود في الإسم أو اللقب، أو بالأحرى في جميع عقود الحالة المدنية يمكن رفع طلب أمام وكيل الجمهورية بموجب عريضة يودعها المعني بالأمر بصفة شخصية لدى كتابة ضبط المحكمة المختصة، أو عبر ضابط الحالة المدنية، ويقدم وكيل الجمهورية هذه العريضة لرئيس المحكمة وهذا الأخير يصدر بدوره أمراً من أجل تصحيح ذلك الخطأ ويتولى وكيل الجمهورية تنفيذه وذلك من خلال إصدار تعليمات إلى ضابط الحالة المدنية، كما يُعلم النيابة العامة من أجل تسجيل ذلك التصحيح<sup>1</sup>.

ثالثا: حالة عدم ذكر أولاد المورث المتوفين في الشهادة العائلية

عند استخراج الشهادة العائلية، قد لا يتم ذكر الأولاد المتوفين في بعض البلديات وهذا ما يفتح باب لإخفاء أحفاد المورث حتى لا يتم تنزيلهم مما يؤدي إلى حرمانهم من تركة جدّهم أو جدّتهم<sup>2</sup>.

رابعا: حالة رفض أحد الورثة تقديم الوثائق اللازمة لإعداد الفريضة

نصادف هذا الإشكال عادة بعد رفع دعوى القسمة أمام القضاء، ويتم تعيين خبير (التمثل في الموثق) من قبل القاضي، قصد إعداد فريضة الهالك تُحدّد ورثته وأنصبتهم ثم يرفض أحد الورثة تقديم الوثائق اللازمة لإعداد الفريضة، في هذه الحالة يمكن تقديم طلب أمام النيابة العامة من أجل إلزام الطرف الذي توجد بحوزته الوثائق بتسليمها<sup>3</sup>، أو رفع أمر على عريضة لتعيين

<sup>1</sup> - أنظر نصوص المواد 49، 50، 52 مكرر من أمر رقم 70-20، يتعلق بالحالة المدنية، السالف الذكر.

<sup>2</sup> - تحصلنا على هذه المعلومات من خلال التريص الذي أجريناه.

<sup>3</sup> - مقابلة مع الأستاذ بن يوب جمال، محامي معتمد لدى المحكمة العليا ومجلس الدولة، 12 شارع مرخوف عزيز، القصر، ولاية بجاية، بتاريخ: 2019/05/14 على الساعة 13:30.

محضر قضائي قصد التنقل إلى مصالح الحالة المدنية بغية استخراج الوثائق المطلوبة لتحرير عقد الفريضة<sup>1</sup>.

كل هذه الإشكالات تعرقل إعداد الفريضة فيستغرق إعدادها مدة زمنية طويلة، كل هذا يتعارض مع ما هو مقرّر في المادة 183 ق.أ التي تنص على أنه: "يجب أن تتبع الإجراءات المستعجلة في قسمة التركات فيما يتعلق بالمواعيد وسرعة الفصل في موضوعها، وطرق الطعن في أحكامها".

### المطلب الثاني

#### وقت إنتقال ملكية التركة

تحديد وقت إنتقال ملكية التركة أمرٌ جدّ مهم، لأنّه بانتقال التركة إلى الورثة يتمكن هؤلاء من التصرف فيها، وقد تولّى الفقه تحديد وقت إنتقال ملكية التركة إلى الورثة (الفرع الأول)، كما تولّى المشرع تحديد ذلك (الفرع الثاني).

#### الفرع الأول

##### وقت إنتقال ملكية التركة إلى الورثة من الناحية الشرعية

إذا كانت التركة غير مدينة إنتقلت ملكيتها إلى الورثة بمجرد تحقق موت المورث وذلك باتفاق الفقهاء، أما إذا اتصلت بالتركة ديونا ما، فقد اختلفت المذاهب الفقهية بخصوص وقت إنتقالها إلى الورثة<sup>2</sup>.

فعند المالكية تبقى أموال التركة في ذمة الميّت بعد موته إلى أن يسدّد الدين، فإذا ما سدّد إنتقلت ملكية التركة إلى الورثة من وقت السداد<sup>3</sup>، في حين يرى الحنفية أنّه إذا كان الدين مستغرقاً

<sup>1</sup> - مقابلة مع الأستاذة لوناوسي ليديا، محامية معتمدة لدى المجلس القضائي، حي 120 مسكن، الناصرية، عمارة 22 رقم 1، بجاية، بتاريخ: 2019/05/07 على الساعة 11:30.

<sup>2</sup> - عزة عبد العزيز، مرجع سابق، ص 41.

<sup>3</sup> - أحمد عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، المجلد الأول، ج 09 (أسباب كسب الملكية)، الطبعة الثالثة، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، 2000، ص 95.

للتركة تبقى هذه الأخيرة على ملك الميِّت ولا تنتقل إلى الورثة، أما إذا كانت الديون غير مستغرقة للتركة تنتقل أموال التركة إلى الورثة بمجرد موت المورث مع تعلق الدين بها<sup>1</sup>.  
أما عند الشافعية والحنابلة تنتقل أموال التركة إلى ملك الورثة بمجرد موت المورث مع تعلق الدين بها، سواء كان الدين مستغرقا للتركة أو كان غير مستغرقا لها<sup>2</sup>.

### الفرع الثاني

#### وقت إنتقال ملكية التركة إلى الورثة من الناحية القانونية

أشار المشرع الجزائري إلى وقت إنتقال ملكية التركة من خلال نص المادة 127 ق.أ. بحيث تنص على: "يستحق الإرث بموت المورث حقيقة أو باعتباره ميِّتاً بحكم القاضي"، يتضح من خلال هذه المادة أنّ المشرع إعتبر وقت إنتقال ملكية التركة من المورث إلى الورثة هو وقت موت المورث، وقد تكون هذه الوفاة وفاة حقيقة كما قد تكون وفاة حكمية، سنبين معنى هذين المصطلحين:

❖ **الموت الحقيقي:** هو توقف القلب والدورة الدموية عن العمل والرئتين عن التنفس توقفاً تاماً لارجعة فيه، مما سيؤدي حتماً إلى توقف جميع وظائف الدماغ، فهو إنتقال المورث إلى جوار ربه، بخروج روحه من جسده<sup>3</sup>.

❖ **الموت الحكمي:** إذا غاب الشخص وانقطعت أخباره عن أهله ولا يعرف مصيره إن كان على قيد الحياة أو ميِّتاً، ويكون كذلك مجهول المكان، يمكن لكل شخص له مصلحة اللجوء إلى القضاء من أجل المطالبة بإصدار الحكم بالفقدان<sup>4</sup>.

بعد صدور الحكم بالفقدان، يتم رفع دعوى أخرى من أجل طلب إصدار الحكم بالموت الحكمي، وذلك بعد مرور أربع سنوات وهذه المدّة تأخذ بعين الإعتبار في الحروب والحالات

<sup>1</sup> - حمدي كمال، المواريث والهبة والوصية، منشأة المعارف، الإسكندرية، 1991، ص 125.

<sup>2</sup> - أحمد عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، مرجع سابق، ص 96.

<sup>3</sup> - بلحاج العربي، أحكام التركات والمواريث على ضوء قانون الأسرة الجديد، مرجع سابق، ص 113.

<sup>4</sup> - شايبكي نزهة، أحكام المفقود في القانون الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون، تخصص العقود والمؤسسات، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 1، 2015، ص 10، 24.



الإستثنائية، أما في الحالات العادية للقاضي السلطة التقديرية في تحديد هذه المدّة استنادا لما هو منصوص عليه في المادة 113 ق.أ<sup>1</sup>، إلا أنّه في كل الأحوال لا يمكن للقاضي أن يحكم بموت المفقود قبل مرور 04 سنوات كاملة.

كما ذكرنا سابقا بمجرد موت المورث تنتقل ملكية التركة إلى الورثة وذلك وفقا لنص المادة 127 ق.أ<sup>2</sup>، لكن إذا تعلق الأمر بالتركة العقارية ومن أجل إثبات إنتقال ملكيتها إلى الورثة ينبغي المطالبة بإعداد الشهادة التوثيقية لدى الموثق وهذا الإجراء أوجبه المشرع في المادة 91 من المرسوم رقم 63/76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري<sup>3</sup> التي تنص على: "كل إنتقال أو إنشاء أو إنقضاء لحقوق عينية عقارية بمناسبة أو بفعل الوفاة ضمن الآجال المحددة في المادة 99 يجب أن يثبت بموجب شهادة موثقة.

وينبغي على الموثقين أن يحرروا الشهادات ليس فقط عندما يطلب منهم ذلك الأطراف ولكن أيضا عندما يطلب منهم إعداد عقد يهم كلا أو جزء من التركة، وفي هذه الحالة ينبغي على المعنيين أن يقدموا إلى الموثقين كل المعلومات والإثباتات".

يقصد بالشهادة التوثيقية الوسيلة والأداة الفنية لشهر حق الإرث في مجموعة البطاقات العقارية عن طريق شهادة يحررها الموثق، غرضها إنتقال الملكية العقارية من المورث إلى الورثة<sup>4</sup>، والهدف منها كذلك الحفاظ على إستقرار الملكية العقارية ومنع إختلال التسلسل الخاص بالمعاملات العقارية<sup>5</sup>.

<sup>1</sup> - تنص المادة 113 من قانون رقم 84-11، يتضمن قانون الأسرة، السالف الذكر، على أنه: "يجوز الحكم بموت المفقود في الحروب والحالات الإستثنائية بمضي أربع سنوات بعد التحري، وفي الحالات التي تغلب فيها السلامة يفوض الأمر إلى القاضي في تقدير المدة المناسبة بعد مضي أربع سنوات".

<sup>2</sup> - أنظر المادة 127 من قانون رقم 84-11، يتضمن قانون الأسرة، السالف الذكر.

<sup>3</sup> - مرسوم رقم 76-63، مؤرخ في 25/03/1976، يتعلق بتأسيس السجل العقاري، ج.ر عدد 30، صادر في 13/04/1976، معدل ومتمم.

<sup>4</sup> - حمدي باشا، زروقي ليلي، المنازعات العقارية، دار هومة، الجزائر، 2006، ص 209.

<sup>5</sup> - رافع دباح فايزة، نقل الملكية العقارية على ضوء القضاء الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في العقود والمسؤولية، جامعة الجزائر 1، 2011، ص 67.

على غرار طالب إعداد الفريضة، فإنه يحق لكل وارث أن يلجأ إلى الموثق ويطلب منه إعداد الشهادة التوثيقية، كما يحق لمجموع الورثة أن يوكلوا أحدهم للقيام بذلك<sup>1</sup>.

يتعين على الشخص الذي يريد إعداد الشهادة التوثيقية الإتيان بملف يحتوي على فريضة الهالك، عقد ملكية العقار، وثائق الحالة المدنية المطلوبة عادة لإعداد الفريضة، وإذا كانت فريضة المتوفى حرّرها نفس الموثق الذي طُلب منه إعداد الشهادة التوثيقية، فإنه لا يكلف في هذه الحالة الأطراف بإحضار وثائق الحالة المدنية لأنهم قد قاموا بتقديمها أثناء مطالبتهم بإعداد الفريضة.

يراعي الموثق أثناء تحريره للشهادة التوثيقية ذكر مجموعة من البيانات الأساسية فيذكر في مقدمة المحرر اسم ولقب المتوفى، تاريخ ومكان ميلاده، وكذلك تاريخ ومكان الوفاة ورقم شهادة وفاته وكذا الجهة المستخرجة لها وتاريخ إستخراجها.

ثم ينتقل الموثق إلى ذكر ورثة المتوفى المحددين في عقد الفريضة ويذكر جميع البيانات المحددة لهويتهم، إضافة إلى تبيان نصيب كل واحد منهم من التركة (المذكور في عقد الفريضة). بعد ذلك يعيّن الموثق التركة العقارية تعيينا دقيقا، بحيث يذكر مساحة العقار وما يحده من الشمال، ومن الجنوب، من الشرق ومن الغرب، ويشير كذلك إلى منافع، مرافق وإرتفاقات العقار السلبية والإيجابية إن وجدت، كما ينوّه إلى المحافظة العقارية التي شهر فيها العقار إلى غير ذلك من البيانات المتعلقة بالعقار.

تحته مباشرة يبين الموثق كيفية إكتساب الهالك لملكية العقار، ويذكر أصل الملكية السابقة إذا كان غير معفي من ذكرها لأنه يمكن أن يعني الموثق من ذكر أصل الملكية السابقة من قبل الورثة، أو من قبل أحدهم، وفي هذه الحالة يجب أن يبين أنه معفي من ذكرها.

يلي أصل الملكية كتابة مُحرر الشهادة التوثيقية عبارة يبين فيها أن العقار أصبح ملك للورثة، ويعيد كتابة اسم ولقب كل وارث وعدد الأجزاء التي يستحقها هذا الأخير من العقار الموروث<sup>2</sup>.

<sup>1</sup> - حمدي باشا، زروقي ليلي، مرجع سابق، ص 210.

<sup>2</sup> - أنظر الملحق رقم 02.

وبعد ذلك يشير الموثق إلى مصاريف الشهادة التوثيقية، وينوّه إلى أنّ ملكية العقار إنتقلت إلى الورثة<sup>1</sup> طبقاً للمادة 91 من المرسوم رقم 63-76، وأنّ الشهادة التوثيقية ستشهر في المحافظة العقارية بسعي من الموثق.

ثم ينوّه إلى أنّ هذا المحرر معفى من حقوق التسجيل وفقاً لنص المادة 280 من قانون التسجيل<sup>2</sup>، وفي آخر المحرر يكتب الموثق تاريخ ومكان تحرير الشهادة التوثيقية، وأتّه بعد تلاوته وشرحه لمحتوى الوثيقة، وقع الذي طالب بإعداد الشهادة التوثيقية، ووقع كذلك الموثق، ويتبعه توقيعات بقية الأطراف، تحته مباشرة نجد إمضاء مفتش التسجيل وكذلك الحقوق المحصلة، ويكتب فيما إذا كان إمضاء مفتش التسجيل غير مقروء، وبخصوص ختم الموثق نجده في آخر المحرر أمّا بشأن تأشيرة مفتشية الطابع والتسجيل نجدها في الهامش.

تجدر الإشارة إلى أن النموذج المتبع لتحرير الشهادة التوثيقية يختلف من موثق لآخر، لكن الشيء الأساسي الذي لا يجوز المساس به هو ذكر البيانات الأساسية الواجب توفرها في هذه الشهادة.

<sup>1</sup> - أنظر المادة 91 من مرسوم رقم 63-76، يتعلق بتأسيس السجل العقاري، السالف الذكر

<sup>2</sup> - تنص المادة 280 من أمر رقم 105-76 مؤرخ في 1976/12/09، يتضمن قانون التسجيل، ج.ر. عدد 81، صادر في 1976/12/18 على أنه: "تسجل مجاناً الشهادات الموثقة التي يتم إعدادها بعد الوفاة والمثبتة لنقل الملكيات العقارية".

## الفصل الثاني

### إجراءات قسم الشركة

بعد تعيين الورثة الشرعيين للمتوفى وتحديد أنصبتهم وذلك بموجب وثيقة تتمثل في عقد الفريضة، يصبح هؤلاء الورثة مالكين على الشيوع للأشياء الموروثة سواء كانت عقارات أو منقولات أو حتى نقوداً نقدية، فيصبح كل ما ورثه الورثة من موارثهم عبارة عن ملكية شائعة، لكل وارث حصة لكن هذه الحصة غير مفرزة (ليست معينة)، وبما أنّ الأصل أنّه لا يمكن أن نجبر شخصاً على البقاء في الشيوع<sup>1</sup>، فإنّه يحق للورثة إجراء القسمة، فكل وارث يأخذ حصته من التركة حسب نصيبه المحدد مسبقاً.

نعني بالقسمة تلك العملية التي تهدف إلى تجزئة المال المشاع إلى حصص، وتوزيع تلك الحصص على الأطراف المتقاسمة<sup>2</sup>.

قد يحصل ويتفق الورثة فيما بينهم على القسمة وهذا ما يعرف بالقسمة الودية (المبحث الأول)، لكن قد لا يتفقوا ويكون هناك نزاع وخلاف بينهم بالتالي سيضطرون للجوء إلى القضاء من أجل المطالبة بالقسمة قضائياً (المبحث الثاني).

<sup>1</sup> - أحمد عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد: (حق الملكية مع شرح مفصل للأشياء والأموال)، الطبعة الثالثة، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، 2006، ص 11.

<sup>2</sup> -CHRISTEL Morel journal, Droit général, 6 Editoin, cualino, Lyon, 2014, p 142.

## المبحث الأول

## القسمة الودية للتركة

القسمة الودية (الإتفاقية) هي تلك التي يتفق فيها الأطراف على اقتسام المال الشائع بالطريقة التي يرونها، وتؤدي إلى تعيين نصيب كل واحد منهم من المال المشاع، فهذه القسمة تجرى بين المتقاسمين في الملك الشائع بالتراضي<sup>1</sup>.

ستركز دراستنا في هذا المبحث على تبيان كيفية تقسيم العقارات لأنّ قسمة المنقولات ودياً تمتاز بنوع من المرونة والسرعة على عكس ما هو معمول به في تقسيم العقار<sup>2</sup>. تمر عملية تقسيم التركة العقارية عبر إجرائين جوهريين إذ يتولّى الخبير إعداد مشروع القسمة (المطلب الأول) بعد ذلك ينعقد عقد القسمة أين يتفق الورثة على الحصة التي يأخذها كلّ واحد منهم (المطلب الثاني).

## المطلب الأول

## إعداد مشروع القسمة لعقارات التركة

يتوجه الورثة بعد اتفاقهم على القسمة إلى الخبير وذلك قصد إعداد تقريراً تقنياً يتضمن تقسيم العقار أو العقارات إلى حصص وقد يكون العقار محلّ القسمة عقاراً عارياً فتسري عليه إجراءات معينة (الفرع الأول)، كما يمكن أن يكون عقاراً مبنياً ويخضع هو الآخر لإجراءات محدّدة قانوناً (الفرع الثاني).

<sup>1</sup> محمد عبد الرحمان الضويني، أحكام القسمة بين الفقه الإسلامي والقانون المدني، دار الفكر الجامعي، الإسكندرية، 2001، ص93.

<sup>2</sup> لا تختلف الأحكام المطبقة على تقسيم العقارات المورثة عن القواعد المطبقة على تقسيم العقارات المشاعة التي اكتسبها الشركاء بالطرق الأخرى غير الميراث، فهذا ما يستشف من خلال قراءة نص المادة 181 من قانون رقم 84-11، يتضمن قانون الأسرة، التي جاء فيها "يراعى في قسمة التركات أحكام المادتين 109 و173 من هذا القانون وما ورد في القانون المدني فيما يتعلق بالملكية الشائعة وفي حالة وجود قاصر بين الورثة يجب أن تكون القسمة عن طريق القضاء".

## الفرع الأول

## تقسيم العقار العاري

يستقبل الخبير الأطراف الراغبة في تقسيم العقار المشاع ويطلب منهم الآتيان بالوثائق الآتية: شهادات ميلادهم، نسخة من بطاقات التعريف الوطنية، نسخة من عقد الفريضة، عقد ملكية العقار أو الدفتر العقاري.

يطلب الخبير هذه الوثائق قبل إعداد مخطط التقسيم سواء للعقار العاري أو العقار المبني، ينتقل الخبير بعد الإطلاع على الوثائق السالفة الذكر لمعاينة العقار محل القسمة، قصد أخذ القياسات التي تمكنه من إنجاز مخطط التقسيم وأثناء أخذ هذه القياسات لابد أن يحضر جميع الورثة أو موكلهم، يقوم بعد ذلك بإعداد تقريراً يتضمن مخطط الكتلة والموقع، إضافة إلى القسمة المقترحة للعقار أو العقارات الموروثة<sup>1</sup>.

يقوم أصحاب الملكية (الورثة) بعد إتمام الخبير لهذه المهام بتكوين ملف يحتوي على طلب الحصول على رخصة التجزئة يودع أمام البلدية التي يقع في دائرة إختصاصها العقار محل القسمة وهذا استناداً لنص المادة 10 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المحدد لكيفية تحضير عقود التعمير وتسليمها<sup>2</sup>، فإذا كان العقار المراد قسمته متمثل في قطعة ترابية عارية يجب الحصول على رخصة التجزئة<sup>3</sup>، هذا ما أكدته المادة 07 من المرسوم التنفيذي المذكور سلفاً والتي تنص على أنه: "تشتتر رخصة التجزئة لكل عملية تقسيم ملكية عقارية أو عدة ملكيات مهما كان موقعها إلى قطعتين أو عدة قطع إذا كان يجب استعمال إحدى القطع الأرضية الناتجة عن هذا التقسيم أو عدة قطع لتشييد بناية". يفهم من خلال هذه المادة أنّ المشرع أوجب الحصول على

<sup>1</sup> مقابلة مع السيد لياس ليكول، خبير عقاري، لقصر (بجاية)، 2019/06/13، على الساعة 09:30.

<sup>2</sup> أنظر المادة 10 من مرسوم تنفيذي رقم 15-19، يحدد كيفية تحضير عقود التعمير وتسليمها، ج.ر عدد 07، صادر في 2015/02/19.

<sup>3</sup> تعتبر رخصة التجزئة وثيقة إدارية تصدر في شكل قرار إداري تمنح المستفيد منها الحق في تقسيم ملكية العقارية إلى قطعتين أو عدة قطع، إقلولي أولد رابح صافية، قانون العمران الجزائري، الطبعة الثالثة، دار هومه، الجزائر، 2017، ص ص 167، 168.

رخصة التجزئة قبل تقسيم العقار العاري وهذا ما يظهر في استعماله لعبارة (لتشييد بناية)، فبمفهوم المخالفة العقار موضوع القسمة عقارًا عاريًا.

يكون ملف طلب الحصول على رخصة التجزئة مرفقًا بالوثائق التي طلب الخبير من الورثة إحضارها وهي: شهادات ميلادهم، نسخ من بطاقات التعريف الوطنية، الدفتر العقاري أو عقد الملكية إلى جانب الوثائق الواردة في المادة 09 من المرسوم التنفيذي 15-19 التي جاء فيها: "يحتوي ملف طلب الحصول على رخصة التجزئة على مجموعة من الوثائق تحتوي على:

- تصميم للموقع يعد على سلم مناسب يسمح بتحديد موقع القطعة الترابية،
- التصاميم الترشيدية المعدة على سلم 100/1 أو 500/1 التي تشمل البيانات الآتية:
- تصميم للموقع يعدّ على سلم مناسب يسمح بتحديد موقع القطعة الأرضية،
- حدود القطعة الأرضية ومساحتها،
- منحنيات المستوى وسطح التسوية مع خصائصها التقنية الرئيسية ونقاط وصل شبكة الطرق المختلفة،
- تحديد القطع الأرضية المبرمجة مع رسم شبكة الطرق وقنوات التموين بالمياه الصالحة للشرب والحريق وصرف المياه المستعملة وكذا شبكات توزيع الغاز والكهرباء والهاتف والإنارة العمومية،
- تحديد موقع مساحات توقف السيارات والمساحات الحرة ومساحات الإرتفقات الخاصة،
- موقع البناءات المبرمجة وطبيعتها وشكلها العمراني بما في ذلك البناءات الخاصة بالتجهيزات الجماعية...".

أما بالنسبة للوثائق الأخرى تطلب عندما يكون الهدف من تجزئة العقار إقامة مشاريع صناعية<sup>1</sup>.

بعد تقديم طلب الحصول على رخصة التجزئة إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي يتم دراسة الملف على مستوى الشباك الوحيد للبلدية le guichet unique، وهذا طبقا لما هو منصوص

<sup>1</sup> - أنظر المادة 9 من مرسوم تنفيذي رقم 15-19، يحدّد كيفية تحضير عقود التعمير وتسليمها، السالف الذكر.



عليه في المادة 48 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، المحدد لكيفية تحضير عقود التعمير وتسليمها، إذا تم قبول طلب الحصول على رخصة التجزئة يقوم الخبير بإعداد وثيقة القياس يدون فيها الحصص التي يتكون منها العقار وترسل هذه الوثيقة إلى مديرية المسح من أجل إعطاء أرقام مؤقتة للحصص.

يُبلغ قرار منح رخصة التجزئة إلى المعني أو المعنيين بالأمر (صاحب الطلب) وذلك خلال شهرين من تاريخ إيداع الطلب. وتشهر رخصة التجزئة في المحافظة العقارية<sup>1</sup>.

ما ينبغي إثارته هو أنه لكي يُقبل إيداع طلب رخصة التجزئة شكلاً يجب أن يتم إيداعه وتوقيعه من قبل أصحاب الصفة<sup>2</sup>، وطبقاً لما هو وارد في نص المادة 08 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 صاحب الصفة هو المالك أو الوكيل<sup>3</sup>.

نعني بالمالك الشخص الذي يملك قطعة أرضية ويريد قسمتها إلى قطعتين أو عدة قطع، قد يكون المالك واحداً أو عدة مالكين (كالورثة مثلاً)، أما الوكيل هو ذلك الشخص الذي يفوضه المالك الأصلي للعقار للقيام بطلب الحصول على رخصة التجزئة لحسابه الخاص وبإسمه<sup>4</sup>.

<sup>1</sup> - أنظر نصوص المواد 16، 7/22 و 48 من مرسوم تنفيذي رقم 15-19، يحدد كيفية تحضير عقود التعمير وتسليمها، السالف الذكر.

<sup>2</sup> - الهواري نجوى، القسمة العقارية الحضرية للأمالك الخاصة، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه في القانون، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 1، 2017، ص 140.

<sup>3</sup> - أنظر نصوص المادة 8 من مرسوم تنفيذي رقم 15-19، يحدد كيفية تحضير عقود التعمير وتسليمها، السالف الذكر.

<sup>4</sup> - الهواري نجوى، مرجع سابق، ص ص 142، 143.

## الفرع الثاني

### تقسيم العقار غير المتجانس

تستلزم عملية تقسيم العقار غير المتجانس (أي أن العقار موضوع القسمة يتكون من قطعة أرضية وبنائية) الحصول على شهادة التقسيم، هذا ما يستنتج من خلال المادة 59 من القانون المتعلق بالتهيئة العمرانية<sup>1</sup>.

تعتبر شهادة التقسيم وثيقة إدارية تسلمها السلطة الإدارية المختصة للشخص الذي يرغب في تقسيم عقاره المبني<sup>2</sup>.

على غرار رخصة التجزئة يقوم أصحاب الملكية (الورثة) بعد إتمام الخبير لعملية إعداد التقرير التقني (مخطط الكتلة ومخطط التقسيم)، يقوم بتكوين ملف يحتوي على الوثائق المذكورة في المادة 35 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 التي تنص على: "ترفق طلب شهادة التقسيم...

- تصميم للموقع يعدّ على سلم مناسب يسمح بتحديد تمركز المشروع.
- التصاميم الترشيدية المعدة على سلم 200/1 أو 500/1 التي تشمل على:
- جدول القطعة الأرضية ومساحتها.
- مخطط كتلة البناءات الموجودة على المساحة الأرضية والمساحة الإجمالية للأراضي والمساحة المبنية من الأراض.
- بيان شبكات التهيئة الموصولة بالقطعة الأرضية والخصائص التقنية لذلك.
- إقترح تقسيم المساحة الأرضية.
- تخصيص القطعة الأرضية المقررة في إطار نسبة التقسيم."

<sup>1</sup>- تنص المادة 59 من قانون رقم 90-29 مؤرخ في 1/12/1990، يتعلق بالتهيئة والتعمير، ج.ر عدد 52، صادر 1990/12/2، معدل ومتمم، على: "تسلم لمالك عقار مبني وبطلب منه شهادة تقسيم عندما يزعم تقسيمه إلى قسمين أو عدة أقسام".

<sup>2</sup>- إقولي أولاد رابح صافية، مرجع سابق، ص 209.

يرسل أصحاب الطلب خمس نسخ من ملف طلب شهادة التقسيم إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي الذي يوجد فيه العقار وبعد التحقق من الملف المقدم يبلغ قرار شهادة التقسيم خلال الشهر الموالي لتاريخ إيداع الطلب وهذا حسب نصوص المواد 36، 37 و 38 من المرسوم التنفيذي رقم 19-15. تكون شهادة التقسيم صالحة لمدة ثلاث سنوات من تاريخ تبليغها<sup>1</sup>، ويتم شهر شهادة التقسيم في المحافظة العقارية<sup>2</sup>.

إذا رغب الأطراف في تقسيم القطعة المبنية لابد من إعداد الخبير لجدول وصفي للتقسيم يتضمن تقسيم القطعة المبنية، يصف الجدول الوصفي البناية بطريقة تقنية بواسطة تحديد مكوناته<sup>3</sup>.

يبين الجدول الوصفي التقسيم الذي ورد على البناية عن طريق تعيين كل جزء وإعطائه رقمًا ووصفًا وتحديد هوية كل جزء، من حيث طبيعة تخصيصه فلكل جزء رقم تسلسل يسهل التعرف عليه من خلال رقمه وموقعه المحدد<sup>4</sup>.

وفي هذا الصدد نصت المادة 67 من المرسوم التنفيذي 76-63، يتعلق بتأسيس السجل العقاري على: "... يلخص الجدول الوصفي لزومًا ..."

- رقم قطعة الأرض، حسب الترتيب التصاعدي للأرقام.
- العمارة،
- الدرج،
- الطابق،
- نوع قطعة الأرض،
- الحصة في ملكية الأرض...".

<sup>1</sup> - أنظر المواد 35، 36، 37 و 38 من مرسوم تنفيذي رقم 15-19، يحدد كيفية تحضير عقود التعمير وتسليمها، السالف الذكر.

<sup>2</sup> - أنظر المادة 67 من مرسوم رقم 76-63، يتعلق بتأسيس السجل العقاري، السالف الذكر.

<sup>3</sup> - الهواري نجوى، مرجع سابق، ص 252.

<sup>4</sup> - رحمانى الصديق، "تحيين عملية التوثيق العقاري في الجزائر"، مجلة الفكر، العدد 14، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، 2017، ص 411.

ما تجدر الإشارة إليه هو أن الخبير العقاري يطلب من الأطراف قبل إعداد الجدول الوصفي للتقسيم الإتيان برخصة البناء ونعنى بهذه الوثيقة ذلك القرار الإداري الفردي الذي تمنحه سلطة إدارية مختصة للشخص الراغب في إنشاء بناية جديدة أو إتمام أشغال البناء<sup>1</sup>. إذا كان العقار محل القسمة متمثلاً في بناية يعدّ الخبير جدولاً وصفيّاً للتقسيم ولا داعي للحصول على إحدى الوثائق السالفة الذكر.

### المطلب الثاني

#### إنعقاد عقد القسمة

بعد إتمام الخبير لعملية إعداد مشروع القسمة للعقار الموروث وفقاً للكيفية التي بينها سابقاً، ينعقد عقد القسمة ويشترط في هذا الإنعقاد أن تتوفر فيه شروط محددة، فإذا تخلف شرط من هذه الشروط تكون القسمة قابلة للإبطال (الفرع الأول)، بعد ذلك لابدّ من إضفاء الصبغة الرسمية لعقد القسمة وهذا طبقاً لإجراءات محددة قانوناً (الفرع الثاني).

#### الفرع الأول

##### شروط القسمة الودية

يجب أن تتوفر مجموعة من الشروط حتى تكون القسمة الإتفاقية (الودية) نافذة وصحيحة والمتمثلة في: إجماع الشركاء على القسمة (أولاً)، أهلية الشركاء (ثانياً)، وحضور الشركاء القسمة (ثالثاً).

##### أولاً: إجماع الشركاء على القسمة

يعتبر عقد القسمة عقد من العقود الرضائية بمعنى يكفي لإنعقاده تطابق إرادة الشركاء وهو الأصل، لأنّه إذا كانت القسمة الإتفاقية منصبة على عقار لابدّ من إفراغ عقد القسمة في قالب رسمي.

<sup>1</sup>- ADJA Djilali, Droit de l'urbanisme, Berti, Alger, 2007, p 190.

ينشأ عقد القسمة بارتباط القبول بالإيجاب، حيث يجب على الطرفين التعبير عن إرادتهم<sup>1</sup>، ولم ينص المشرع صراحةً على كيفية تعبير الشريك عن إرادته في القسمة إذ ترك ذلك للقواعد العامة، والتعبير عن الإرادة وفقاً للتشريع الجزائري يأخذ وجهان، التعبير الصريح والتعبير الضمني<sup>2</sup>، فهذا ما يستخلص من نص المادة 60 من القانون المدني<sup>3</sup>.

أوجب المشرع توفر رضا الشركاء قبل تقسيم المال الشائع وهذا ما يتجلى في المادة 723 من القانون المدني التي تنص على أنه: "يستطيع الشركاء إذا انعقد إجماعهم أن يقتسموا المال الشائع بالطريقة التي يرونها...".

يشترط أن تكون إرادة الشركاء خالية من العيوب، فإذا وقع أحد المتقاسمين في غلطٍ جوهري أو اندفع إلى إبرام عقد القسمة كانت القسمة قابلة للأبطال وهذا وفقاً للقواعد العامة<sup>4</sup>. الجدير بالذكر هو أنه في حالة ما إذا لم يتفق الشركاء على القسمة يرفع الشريك الذي يريد الخروج من حالة الشبوع دعوى قضائية أمام المحكمة<sup>5</sup>.

#### ثانياً: أهلية الشركاء المتقاسمين

تعتبر الأهلية عنصراً جوهرياً في عملية القسمة والمقصود هنا بالأهلية هو توفر أهلية الأداء لإجراء التصرفات القانونية<sup>6</sup>. لقد حدّد المشرع سن الأهلية من خلال القانون المدني وهو سن تسعة عشر 19 سنة كاملة، فإذا بلغ الشخص هذا السن ولم يُحجر عليه وكان متمتعاً بقواه العقلية

<sup>1</sup> عمي سعيد عبد الوهاب، القسمة الرضائية في العقار، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون العقاري، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 1، 2014، ص9.

<sup>2</sup> فلاح سفيان، قسمة المال المشاع، أطروحة مقدمة لنيل درجة الدكتوراه في الحقوق، كلية الحقوق، جامعة عبد الحميد بن باديس، مستغانم، 2019، ص 14.

<sup>3</sup> تنص المادة 60 من أمر رقم 75-58 يتضمن قانون مدني، السالف الذكر، على أن: "التعبير عن الإرادة يكون باللفظ وبالكتابة أو بالإشارة المتناولة عرفاً كما يكون باتخاذ موقف لا يدع أي شك في دلالاته على مقصود صاحبه.

ويجوز أن يكون التعبير عن الإرادة ضمنياً ما لم ينص القانون أو يتفق الطرفان على أن يكون صريحاً".

<sup>4</sup> محمد عبد الرحمن الضويني، مرجع سابق، ص 313.

<sup>5</sup> أنظر المادة 732 من أمر رقم 75-58، يتضمن قانون مدني، السالف الذكر.

<sup>6</sup> عمي سعيد عبد الوهاب، مرجع سابق، ص17.

يكون كامل الأهلية<sup>1</sup>. لا بدّ كذلك أنّ لا يمس أهلية الشريك عارض من عوارض الأهلية وهذا استناداً لنص المادة 78 من القانون السالف الذكر والتي تنصّ على أنّ: "كل شخص أهلّ للتعاقد ما لم يطرأ على أهليته عارض يجعله ناقص الأهلية أو فاقدها بحكم القانون" تجدر الإشارة إلى أنّه إذا كان أحد الشركاء ناقص الأهلية يكون تقسيم التركة عن طريق القضاء<sup>2</sup>.  
**ثالثاً: حضور الأطراف المتقاسمين القسمة**

يجب أن يكون الشركاء المتقاسمين حاضرين في القسمة فمن غير المعقول أن يتفق الشركاء على تقسيم المال الشائع دون حضورهم، يمكن أن يحضر الشريك المتقاسم شخصياً أو يحضر من ينوب عنه<sup>3</sup>.

### الفرع الثاني

#### تحرير عقد القسمة من قبل الموثق

أوجب القانون إفراغ القسمة الودية في قالب رسمي إذا كانت منصبة على عقار أو عدّة عقارات، إذ يتوجه الأطراف المتقاسمة بعد إنهاء الخبير لمهامه إلى مكتب التوثيق قصد تحرير عقد القسمة، فيطلب منهم الموثق إحضار مجموعة من الوثائق اللازمة لتحرير هذا العقد، وهذه الوثائق تختلف تبعاً لاختلاف طبيعة العقار المراد قسمته.

#### أولاً: العقار محل القسمة عقاراً عاريّاً (قطعة أرضية)

إذا كان العقار الذي يرغب الورثة في تقسيمه عبارة عن قطعة أرضية، يطلب الموثق من الأطراف الإتيان بالآتي:  
 -الشهادة التوثيقية.

<sup>1</sup>- تنص المادة 19 من أمر رقم 75-58، يتضمن قانون مدني، السالف الذكر، على أنّه: "كل شخص بلغ سن الرشد متمتعاً بقواه العقلية ولم يحجر عليه يكون كامل الأهلية لمباشرة حقوقه المدنية. وسن الرشد تسعة عشر (19) سنة كاملة".

<sup>2</sup>- تنص المادة 181 من أمر رقم 84-11، يتضمن قانون الأسرة، السالف الذكر على: "يراعى في قسمة التركات أحكام المادتين 109 و173 من هذا القانون وما ورد في القانون المدني في ما يتعلق بالملكية الشائعة وفي حالة وجود قاصر بين الورثة يجب أن تكون القسمة عن طريق القضاء".

<sup>3</sup>- فلاح سفيان، مرجع سابق. ص22.

- تقرير الخبير العقاري.
- رخصة التجزئة مسجلة ومشهرة.
- وثائق الحالة المدنية للورثة.
- وثيقة القياس Le document d'arpentage .
- الدفاتر العقارية<sup>1</sup>.
- رخصة التهيئة.

تطلب وثيقة القياس والدفاتر العقارية عندما يكون العقار محلّ القسمة عقارًا ممسوحًا. أمّا إذا كان غير ممسوح فيطلب الموثق من الورثة علاوة على: الشهادة التوثيقية، وثائق الحالة المدنية ورخصة التجزئة وتقرير الخبير، إحضار شهادة عدم المسح وهذا في حالة ما إذا كان العقار متواجدًا في بلدية خاضعة للمسح، أمّا إذا كان متواجدًا في بلدية غير خاضعة للمسح فلا يطلب الموثق هذه الوثيقة.

بعد إطلاع الموثق على الوثائق المذكورة أعلاه يقدم طلبًا أمام مديرية مسح الأراضي من أجل الحصول على مستخرجات مسح الأراضي نموذج 4 مكرر أو PR4BIS<sup>2</sup> (وهذا في حالة ما إذا كان العقار عقارًا ممسوحًا) ويكون عدد هذه المستخرجات مساوي لعدد الحصص المكوّنة من قبل الخبير العقاري. بعد ذلك يحرر الموثق عقد القسمة ويوقع عليه مع الأطراف المتقاسمة، وترسل نسخة من هذا العقد إلى مفتشية التسجيل قصد تسجيله. بعد تسجيل هذا العقد يتم إرساله إلى المحافظة العقارية قصد شهره ويكون مرفقًا بوثيقة القياس، مستخرجات مسح الأراضي، ونموذج رقم (PR6)<sup>3</sup>. تحتفظ المحافظة العقارية بهذه الوثيقة الأخيرة، وترسل مستخرجات مسح

<sup>1</sup>- يتم الحصول على الدفاتر العقارية بعد شهر رخصة التجزئة ويكون عدد هذه الدفاتر مساوي لعدد الحصص التي أعدها الخبير كما تكون باسم جميع الورثة لأن الحصص لم توزع بعد على هؤلاء.

<sup>2</sup>- نموذج مكرر 4 عبارة عن وثيقة يدون فيها الموثق مضمون العقد تشهر في المحافظة العقارية وترسل إلى مديرية المسح، أنظر الملحق رقم 03.

<sup>3</sup>- أنظر الملحق رقم 04.

الأراضي (نماذج 4 مكرر) إلى مديرية المسح حتى تُعْمَمها بمالك كل حصة وترسل معها كذلك وثيقة القياس حتى تتحول الأرقام المؤقتة للحصص إلى أرقام نهائية.

يسترجع الموثق نسخة من عقد القسمة المشهر وتمنح له دفاتر عقارية، فيكون لكل مالك دفتر عقاري خاص بحصته<sup>1</sup> ونسخة مشهورة من عقد القسمة.

**ثانياً: العقار محل القسمة عقاراً غير متجانس (يتضمن قطعة أرضية مع بناية)**

في حالة ما إذا كان العقار متكوّنًا من بناية وقطعة أرضية يطلب الموثق من الورثة إحضار شهادة التقسيم وهذا وفقاً للمادة 33 من المرسوم المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، وذلك بدلاً من رخصة التجزئة التي يشترطها القانون عند تقسيم العقار العاري<sup>2</sup>، وقد أشرنا إلى كيفية الحصول على شهادة التقسيم في المطلب الأول، وبالنسبة للوثائق الأخرى هي نفسها الوثائق المطلوبة عند تحرير عقد القسمة للعقار العاري.

لا يكفي إحضار الأطراف لشهادة التقسيم حتى يُحرّر الموثق عقد قسمة العقار غير المتجانس بل لابدّ على الأطراف أن يحضروا تقرير الخبير العقاري المتضمّن الجدول الوصفي للتقسيم وتفرغ هذه الوثيقة في قالب رسمي لكن قبل ذلك يطلب الموثق من الأطراف الإتيان برخصة البناء التي بموجبها شُيّدت البناية إضافة إلى شهادة المطابقة.

بعد تحرير الجدول الوصفي للتقسيم من قبل الموثق يوقع عليه الأطراف ويشهر في المحافظة العقارية، بعد ذلك يحرّر الموثق عقد القسمة يتضمن تقسيم القطعة الأرضية والبناية، يوقع عليه الموثق وكذلك الأطراف المتقاسمة، يسجل في مفتشية التسجيل ويشهر في المحافظة العقارية.

تجدر الإشارة على أن الموثق يطلب من الأطراف إحضار الجدول الوصفي للتقسيم إذا رغبوا في تقسيم القطعة المبنية من العقار غير المتجانس أما إذا لم يرغبوا في تقسيمها لا داعي لإحظاره.

<sup>1</sup> - يتم القيام بالإجراءات المذكورة أعلاه في حالة ما إذا كان العقار ممسوح، وإذا كان غير ممسوح يشهر مباشرة عقد القسمة في المحافظة العقارية.

<sup>2</sup> - أنظر المواد 7 و33 من مرسوم تنفيذي رقم 15-19، يحدّد كيفية تحضير عقود التعمير وتسليمها، السالف الذكر.



## ثالثاً: العقار محل القسمة بناية

يطلب الموثق من الورثة الراغبين في تحرير عقد القسمة لبناية ما إحضار نسخة من القرار المتضمن منح رخصة البناء (الذي بموجبه شيدت البناية)، الدفتر العقاري أو شهادة عدم المسح، مخطط الكتلة والموقع للبناية، إضافة إلى التقرير المتضمن الجدول الوصفي لتقسيم البناية وهاتين الوثيقتين يعدّهما الخبير العقاري. يَطلب الموثق كذلك الإتيان بشهادة التأمين للبناية وكذا وثائق الحالة المدنية للأطراف.

يقوم الموثق بعد الإطلاع على هذه الوثائق بتحرير الجدول الوصفي الذي يتضمن مجموعة من البيانات:

- تحديد هوية الشخص الذي طالب بإعداد الجدول الوصفي للتقسيم.
- تحديد الوثائق التي قدّمها الشخص المذكور أعلاه.
- تعيين البناية ووصفها وصفاً دقيقاً.
- ذكر أصل ملكية البناية مع تحديد الأجزاء الخاصة والمشاركة.

يسجل الجدول الوصفي للتقسيم ويشهر في المحافظة العقارية<sup>1</sup>، يتوجّه بعد ذلك الأطراف (الورثة) مرة أخرى أمام مكتب الموثق قصد تحرير عقد قسمة يحدّد الحصة التي يأخذها كلّ وارث من البناية، لأنّ الجدول الوصفي للتقسيم لا يحدّد الحصة التي يأخذها كلّ متقاسم إنّما يبين فقط الأجزاء التي تتكون منها البناية<sup>2</sup>.

<sup>1</sup> - أنظر المادة 66 من مرسوم رقم 76-63، يتضمن تأسيس السجل العقاري، السالف الذكر.

<sup>2</sup> - أنظر الملحق رقم 05.

ما لاحظناه أثناء قيامنا بالترخيص هو أنّ الأطراف الراغبة في تقسيم العقارات المورثة لا يحبذون اللجوء إلى القسمة الودية، لأنّ القانون يلزمهم قبل القيام بعملية التقسيم الحصول على رخصة التجزئة<sup>1</sup> (إذا كان العقار عاري) أو شهادة التقسيم (إذا كان العقار مبني)<sup>2</sup>، وللحصول على هذه الوثائق يتعين عليهم القيام بأعمال التهيئة وهذا ما قد يتقل كاهل ميزانيتهم، لهذا السبب هناك من يفضل اللجوء إلى القضاء حتى ولو لم يكن خلاف بينهم، وذلك لتفادي كل هذه الأعباء والمصاريف.

لقد سبق وأن أشرنا إلى أننا سنركز على قسمة العقار لكن لا يمكن أن ننهي هذا المبحث دون الإشارة إلى تقسيم المنقولات المورثة، بحيث إذا ترك المورث نقوداً في حساب بنكي يوكل الورثة أحدهم قصد التنقل إلى البنك لسحب الأموال فيأخذ معه هذا الأخير نسخة من عقد الفريضة، شهادة وفاة المورث، شهادات ميلاد الورثة، عقد الوكالة<sup>3</sup> التي وُكِّلَ بموجبها بسحب الأموال إضافة إلى إشهاد من مديرية الضرائب الذي يقضي بأنّ المورث ليس له ضرائب لأنّه في حالة ما إذا لم يدفع المورث الضرائب التي كانت عليه أثناء حياته يتم استقائها من النقود الموجودة في رصيده البنكي عند وفاته، بعد سحب النقود تقسم على الورثة كلّ حسب نصيبه.

وإذا ترك المورث سيارة غالباً ما يقوم الورثة بتوكيل أحدهم لبيع هذه السيارة ويقسم ثمنها عليهم، وإذا ترك المورث بنديّة صيد يهبها<sup>4</sup> الورثة لأحدهم أو يبيعونها له ويقسم ثمنها عليهم، فهذا ما لاحظناه أثناء قيامنا بالترخيص.

<sup>1</sup> أنظر المادة 7 من مرسوم تنفيذي رقم 15-19، يحدّد كيفية تحضير عقود التعمير وتسليمها، السالف الذكر.

<sup>2</sup> أنظر المادة 59 من قانون رقم 90-29، يتعلق بالتهيئة والتعمير، السالف الذكر.

<sup>3</sup> لقد عرفت المادة 571 من الأمر 75-58، يتضمن قانون مدني، السالف الذكر، الوكالة بحيث تنص على: "الوكالة

أو الإنابة عقد بمقتضاه يفوض شخص شخصاً آخر للقيام بعمل لحساب الموكل وباسمه"

<sup>4</sup> لم يتطرق المشرع الجزائري إلى تعريف عقد الهبة لا في القانون المدني، ولا في قانون الأسرة وقد عرّفها أحد المؤلفين

على أنها: " إعطاء أحدهم ملكية رزق مجاناً "، اسكندر محمد توفيق، الموثق، دار بلقيس، الجزائر، 2014، ص 129.

## المبحث الثاني

### القسمة القضائية للتركة

قد يحصل وأن لا يتفق الورثة على تقسيم تركة مورثهم سواءً قبل تحديد نصيب كل واحد منهم من التركة أو بعد تحديد أنصبتهم (أي أن النزاع ثار حول قسمة التركة بمعنى فرز حصة كل وارث من الملكية المشاعة)، وفي هذه الحالة يلجأ الورثة إلى القضاء قصد تقسيم التركة تقسيماً قضائياً ويتم ذلك عن طريق رفع دعوى القسمة (المطلب الأول)، والتي تنتهي بصدور حكم يفصل بالقسمة (المطلب الثاني).

### المطلب الأول

#### رفع دعوى قسمة التركة

تعتبر الدعوى وسيلة أو رخصة منحها القانون لصاحب الحق، من أجل المطالبة بحماية حقوقه، وذلك عن طريق اللجوء إلى القضاء وهذا من خلال تقديم طلب قضائي<sup>1</sup>، يتمثل أطراف الدعوى في المدعي والمدعى عليه، وأثناء رفع الدعوى لا بدّ من مراعاة الشروط التي حددها القانون لقبولها (الفرع الأول) ويجب على المدعي أثناء رفع الدعوى أن يراعي قواعد الإختصاص النوعي والإقليمي (الفرع الثاني)، ويتم رفع الدعوى بموجب عريضة يحزرها المدعي (الفرع الثالث).

### الفرع الأول

#### أطراف دعوى قسمة التركة وشروط قبولها

نخصص هذا الفرع لدراسة أطراف دعوى القسمة وشروط قبولها

#### أولاً: أطراف دعوى القسمة

كأي دعوى قضائية تتمثل أطراف دعوى قسمة التركة في المدعي والمدعى عليه:

<sup>1</sup> - صقر نبيل، الوسيط في شرح قانون الإجراءات المدنية والإدارية، دار الهدى، الجزائر، 2008، ص 17.

### 1- المدعي

يقصد به الشخص الذي يتقدم إلى القضاء مطالباً بالحكم له بما يدعيه في مواجهة شخص آخر يطلق عليه المدعي عليه.

### 2- المدعي عليه

هو الشخص المقصود من المدعي فهو الخصم المواجه لهذا الأخير<sup>1</sup>، يجب أن تتوفر في المدعي صفة الوراث أو الورثة إذا تعدد المدعون ولا بدّ كذلك من رفعها على الوراث أو الورثة في حالة تعدد المدعي عليهم.

### ثانياً: شروط قبول دعوى قسمة التركة

لا تختلف شروط قبول دعوى قسمة التركة عن الشروط التي أوجبها المشرع توفرها في سائر الدعاوى الأخرى، والمتمثلة أساساً في الصفة، المصلحة، الأهلية وسنتولى دراسة كلّ شرط على حدى.

### 1- الصفة

نقصد بالصفة أن يكون رافع الدعوى هو صاحب الحق أو المركز القانوني المراد حمايته أو من ينوب عنه كالولي والوصي بالنسبة للقاصر أو الوكيل بالنسبة للموكل<sup>2</sup> أمّا بالنسبة لدعوى قسمة التركة يجب أن تتوفر في المدعي أو المدعى عليه صفة الوراث.

### 2- المصلحة

يقصد بالمصلحة المنفعة التي يحققها صاحب المطالبة القضائية من وراء رفع الدعوى فلا دعوى من دون مصلحة<sup>3</sup>، فالمصلحة هي الفائدة العملية التي تعود على رافع الدعوى من الحكم له

<sup>1</sup> - بوضرسة عبد الوهاب، الشروط العامة والخاصة لقبول الدعوى بين النظري والتطبيقي، دار هومة، الجزائر، 2005، ص 14.

<sup>2</sup> - مرجع نفسه، ص 142.

<sup>3</sup> - صقر نبيل، مرجع سابق، ص 43.

بطلباته كلها أو بعضها، وهي كذلك الضابط لضمان جدية الدعوى وعدم خروجها عن الغاية التي رسمها القانون<sup>1</sup>.

يهدف رافع أو رافعي دعوى قسمة الشركة إلى تحديد نصيبه أو نصيبهم إضافة إلى فرز حصته أو حصصهم، أما إذا حددت الأنصبة قبل رفع دعوى القسمة فتكون الغاية التي يبتغيها رافع أو رافعي هذه الدعوى هي فرز حصته أو حصصهم من الملكية المشاعة. نصّ المشرع على ضرورة توفر الصفة والمصلحة في المدعي والمدعى عليه من خلال المادة 13 ق.إ.م.إ، وفي حالة تخلف الصفة يثير القاضي عدم قبول الدعوى شكلاً من تلقاء نفسه لأنّ الصفة من النظام العام<sup>2</sup>.

### 3- الأهلية

إنّ الأهلية المقصود هنا هي أهلية التقاضي، التي نعني بها صلاحية كلّ من المدعي والمدعى عليه لممارسة الحق في التقاضي، فلا يكون قاصراً ولا مجنوناً ولا ممنوعاً من ممارسة هذا الحق بموجب أمر أو حكم قضائي، لقد حدّد القانون المدني سن الأهلية بموجب المادة 40 منه بحيث نصت على أنّ "كل شخص بلغ سن الرشد متمتعاً بقواه العقلية ولم يحجر عليه يكون كامل الأهلية لمباشرة حقوقه المدنية. وسن الرشد تسعة عشر (19) سنة كاملة".

إشترط المشرع توفر الأهلية في أطراف الدعوى وذلك بمقتضى نص المادة 64 ق.إ.م.إ التي تنص على أنّه "حالات بطلان العقود غير القضائية والإجراءات من حيث موضوعها محدّدة على سبيل الحصر فيما يأتي:

#### 1- انعدام الأهلية للخصوم،

#### 2- انعدام الأهلية أو التفويض لممثل الشخص الطبيعي أو المعنوي".

<sup>1</sup> - بريارة عبد الرحمان، شرح قانون الإجراءات المدنية والإدارية، الطبعة الثانية، منشورات بغداددي، الجزائر، 2009، ص 38.

<sup>2</sup> - أنظر المادة 13 من قانون رقم 08-09، يتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، السالف الذكر.

والجدير بالذكر هو أنه إذا لم تتوفر في المدعي أو المدعى عليه الأهلية يثير القاضي تلقائياً انعدام الأهلية مما يدل على أنّ هذه الأخيرة من النظام العام<sup>1</sup>.

### الفرع الثاني

#### عريضة إفتتاح دعوى قسمة التركة

تعد عريضة إفتتاح الدعوى وسيلة قانونية يعدها المدعي لإخبار المدعى عليه وإحاطته علماً بما يدعيه المدعي وبما يقدمه من طلبات، يتحقق ذلك عن طريق تبليغها للمدعى عليه<sup>2</sup>. يجب أن تتضمن عريضة إفتتاح الدعوى بيانات محدّدة قانوناً (أولاً)، بعد تحرير العريضة يتم إيداعها بأمانة ضبط المحكمة المختصة (ثانياً)، ويتولّى المدعى تبليغها إلى المدعى عليه (ثالثاً)، كما يجب شهر العريضة في المحافظة العقارية إذا كانت تحتوي على عقار (رابعاً).  
أولاً: بيانات عريضة إفتتاح الدعوى

أوجب نص المادة 15 ق.إ.م.إ توفر مجموعة من البيانات في عريضة إفتتاح الدعوى بحيث نصت على أنه " يجب أن تتضمن العريضة الإفتتاحية للدعوى، تحت طائلة عدم قبولها شكلاً، البيانات الآتية:

- الجهة القضائية التي ترفع أمامها الدعوى.
- اسم ولقب وجنسية المدعي وموطنه.
- اسم ولقب وموطن المدعى عليه، فإن لم يكن له موطن معلوم فأخر موطن له.
- الإشارة إلى طبيعة واسم ومقر الشخص المعنوي، واسم ولقب وصفة ممثله القانوني أو الإتفاقي.

- عرضاً موجزاً للوقائع والطلبات والوسائل التي تؤسس عليها الدعوى.
- الإشارة عند الإقتضاء إلى المستندات والوثائق المؤيدة للدعوى".

<sup>1</sup>-أنظر المادة 65 من قانون رقم 08-09، يتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، السالف الذكر.

<sup>2</sup>- سعد عبد العزيز، إجراءات ممارسة دعاوى شؤون الأسرة أمام المحاكم الابتدائية، مرجع سابق، ص58.

ما يجب إثارته في هذا الصدد، هو أنّ هناك بيان يجب أن تحتويه العريضة الواجبة الشهر في المحافظة العقارية، إذ يجب أن تتضمن هذه الأخيرة فضلا عن البيانات الواردة في المادة 15 ق.إ.م.إ. السالفة الذكر، تعين العقار تعيينًا دقيقًا<sup>1</sup>.

#### ثانيا: إيداع العريضة وتسجيلها

يقوم كاتب الضبط بعد تقديم المدعي لعريضته الإفتتاحية بتسجيلها في سجل خاص مع بيان أسماء وألقاب الخصوم، ثم يعطي رقمًا للقضية وتاريخ أول جلسة<sup>2</sup>، ويقوم المدعي قبل ذلك بدفع الرسوم ما لم يستفد من المساعدة القضائية أو مالم يكن معفي منها<sup>3</sup>.

#### ثالثا: تبليغ العريضة

تبلغ العريضة الإفتتاحية في صورة نسخة مؤشر عليها من أمين الضبط برفقة محضر التكليف بالحضور وهذا الأخير يعدّ بمثابة إعلام المدعى عليه بالدعوى التي رفعت ضده<sup>4</sup>، يسلم التكليف بالحضور لهذا الأخير بواسطة المحضر القضائي، يجب أن يتضمن هذا المحضر البيانات الواردة في المادة 18 ق.إ.م.إ.، بعد تسلم المدعى عليه التكليف بالحضور، يحرّر المحضر القضائي محضر تسليم التكليف بالحضور ويّدون فيه البيانات المنصوص عليها في المادة 19 ق.إ.م.إ.

يجدر التنبيه إلى أنّه يجب مراعاة مدّة 20 يوما بين تاريخ تسلم المدعى عليه التكليف بالحضور وبين تاريخ أول جلسة وإذا كان المدعى عليه مقيم في خارج الوطن، يمدّد الأجل إلى ثلاثة أشهر، وهذا ما أكدته المادة 16 ق.إ.م.إ.<sup>5</sup>.

<sup>1</sup> - أنظر المادة 15 من قانون رقم 08-09، يتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، السالف الذكر.

<sup>2</sup> - سعد عبد العزيز، إجراءات ممارسة دعاوى شؤون الأسرة أمام المحاكم الإبتدائية، مرجع سابق، ص 58.

<sup>3</sup> - ذيب عبد السلام، قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجديد، الطبعة الثانية، موفم للنشر، الجزائر، 2011، ص ص 132، 133.

<sup>4</sup> - مرجع نفسه، ص ص 134، 135.

<sup>5</sup> - أنظر المواد 16، 18، 19، من قانون رقم 08-09، يتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، السالف الذكر.

رابعاً: شهر العريضة

يجب شهر العريضة في المحافظة العقارية إذا كانت التركة تتضمن عقارات، فإذا لم يتم شهر العريضة ترفض الدعوى شكلاً وهذا استناد لنص المادة 17 ق.إ.م.إ والتي تنص على: "يجب إشهار عريضة رفع الدعوى لدى المحافظة العقارية إذا تعلقت بعقار و/أو حق عيني مشهر طبقاً للقانون وتقديمها في أول جلسة ينادى فيها على القضية تحت طائلة عدم قبولها شكلاً".

### الفرع الثاني

#### الجهة القضائية المختصة للنظر في دعوى قسمة التركة

يجب أن ترفع دعوى القسمة أمام الجهة القضائية المختصة نوعاً وإقليمياً وسنبين ذلك كالاتي:

#### أولاً: الاختصاص النوعي

يقصد بالاختصاص النوعي ولاية الجهة القضائية على اختلاف درجاتها للنظر في نوع محدد من الدعاوى، فالإختصاص النوعي هو توزيع القضايا بين الجهات القضائية على أساس نوع الدعوى، بعبارة أخرى هو نطاق القضايا التي يمكن أن تباشر فيه جهة قضائية معينة ولايتها وفقاً لنوع الدعوى<sup>1</sup>.

باستقراء نصوص قانون الإجراءات المدنية والإدارية، نجد أنّ المشرع لم يحدّد بشكل صريح القسم المختص للنظر في دعاوى قسمة التركات، من الناحية التطبيقية نجد أنّ الأغلبية الساحقة للأحكام التي فصلت بشأن قسمة التركة تصدر عن القسم العقاري، فالعديد من المحامين يرفعون مثل هذه الدعاوى أمام القسم العقاري، وذلك على أساس أنّ دعوى قسمة التركة هدفها الخروج من حالة الشبوع مستنديين في ذلك إلى المادة 512 ق.إ.م.إ التي تنص على: "ينظر القسم العقاري على الخصوص في القضايا الآتية:

- في حق الملكية والحقوق العينة الأخرى والتأمينات العينية.
- في الحيازة في التقادم وحق الإنتفاع وحق الإستعمال وحق الإستغلال وحق السكن.

<sup>1</sup> - بريارة عبد الرحمان، مرجع سابق، ص74.



- في نشاط الترقية العقارية.
- في الملكية المشتركة للعقارات المبنية والملكية على الشيوع.
- في إثبات الملكية العقارية.
- في الشفعة.
- في الهبات والوصايا المتعلقة بالعقارات.
- في التنازل عن الملكية وحق الإنتفاع.
- في القسمة وتحديد المعالم...".

كان على المشرع أن يفصل بشأن هذه المسألة ويبين لنا القسم المختص للنظر في دعوى قسمة التركة.

#### ثانيا: الإختصاص الإقليمي

يقصد بالإختصاص الإقليمي الحيز الذي تختص كل محكمة النظر والفصل في المنازعات التي تنور فيه.

جاءت المادة 37 ق.إ.م.إ بقاعدة عامة بشأن الإختصاص الإقليمي إذ نصت على أنه: "يوول الإختصاص الإقليمي للجهة القضائية التي يقع في دائرة إختصاصها موطن المدعى عليه، وإن لم يكن له موطن معروف، فيعود الإختصاص إلى الجهة القضائية التي يقع فيها آخر موطن له وفي حالة اختيار موطن، يوول الإختصاص الإقليمي للجهة القضائية التي يقع فيها الموطن المختار ما لم ينص القانون على خلاف ذلك".

يتضح من خلال هذه المادة أن الدعوى ترفع أمام الجهة القضائية التي يوجد فيها موطن المدعى عليه، قد يكون هذا الموطن موطنًا أصليًا وهو المكان الذي يقيم فيه الشخص عادة كما يمكن أن يكون موطن الأعمال وهو المكان الذي يزاول فيه الشخص مهنته، أو موطنًا قانونيًا وهو المكان الذي يحدده القانون للشخص ولو لم يقيم فيه، مثال ذلك موطن القاصر والمحجور عليه،

ويمكن كذلك للشخص أن يختار موطناً له لتنفيذ بعض الأعمال ولا يعتد بهذا الموطن في غير هذه الأعمال<sup>1</sup>.

يرد على القاعدة العامة الواردة في المادة المذكورة أعلاه مجموعة من الاستثناءات بحيث يرجع الاختصاص الإقليمي في دعوى قسمة التركة إلى المحكمة التي يوجد فيها موطن المتوفى وهذا ما أكدته نص المادة 40 ق.إ.م.إ والتي جاءت بالآتي: "فضلاً عما ورد في المواد 37 و38 و46 من هذا القانون، ترفع الدعاوى أمام الجهات القضائية المبينة أدناه دون سواها، ... في مواد الميراث، دعاوى الطلاق، أو الرجوع، الحضانة، النفقة الغذائية والسكن، على التوالي، أمام المحكمة التي يقع في دائرة اختصاصها موطن المتوفى...".

### المطلب الثاني

#### الحكم القضائي بقسمة التركة

بعد تقديم الأطراف لطلباتهم ودفوعهم في عدة جلسات، يتم حجز القضية للنظر والتفكير، وقد يفصل فيها القاضي فوراً بعد انتهاء المرافعة كما قد يحدّد تاريخ النطق بالحكم<sup>2</sup>، وفي دعاوى قسمة التركات يصدر القاضي عادةً حكماً بتعيين خبير (الفرع الأول)، بعد ذلك يتم المصادقة على الخبرة بحكم ويتم إسناد الحصص إلى الورثة (الفرع الثاني)، هناك إجراءات أخرى يتعين على الورثة القيام بها (الفرع الثالث).

### الفرع الأول

#### صدور حكم بتعيين الخبير

لا يمكن في أي حال من الأحوال الفصل في دعاوى قسمة التركات دون اللجوء إلى الخبرة (خبرة الموثق وخبرة الخبير العقاري إذا كانت التركة تتضمن عقار)، فالفصل في مثل هذه القضايا يستلزم استعانة القاضي بالخبير قصد مساعدته لإيجاد حل للنزاع، فيلجأ القاضي إلى تعيين موثق

<sup>1</sup> صقر نبيل، مرجع سابق، ص 66، 67.

<sup>2</sup> زودة عمر، الإجراءات المدنية والإدارية في ضوء آراء الفقهاء وأحكام القضاء، الطبعة الثانية، encyclopedia، الجزائر، 2015، ص 587.

خبير لتحديد أنصبة الورثة وجرد التركة (أولاً) ثم يعين الخبير العقاري قصد إعداد مشروع القسمة لأموال التركة (ثانياً) وقد يعين مباشرة الخبير العقاري إذا كانت أنصبة الورثة محدّدة مسبقاً.

#### أولاً: تعيين خبير موثق

إذا لم يتم إعداد فريضة الهالك قبل رفع دعوى قسمة التركة، يصدر القاضي حكماً بتعيين موثق خبير لتحديد الورثة الشرعيين للمورث وأنصبتهم، وفي بعض الحالات قد يأمر القاضي الموثق زيادة على ذلك بجرد تركة المتوفى، والموثق في هذه الحالة يقوم بالجرد بناءً على تصريحات الأطراف وكذلك استناداً للوثائق التي قدمها هؤلاء، وهنا الفريضة التي يعدها الموثق تسمى بالفريضة الجدلية وأثناء التوقيع على هذه الأخيرة يجب أن يحضر الأطراف المتنازعة<sup>1</sup>.

يجب أن يتضمن الحكم الصادر بتعيين الخبير البيانات الواردة في المادة 128 ق.إ.م.إ.

التي نصت على: "يجب أن يتضمن الحكم الأمر بإجراء الخبرة ما يأتي:

- عرض الأسباب التي بررت اللجوء إلى الخبرة، وعند الاقتضاء تبرير تعيين عدّة خبراء.
- بيان اسم ولقب وعنوان الخبير أو الخبراء المعيّنين مع تحديد التخصص.
- تحديد مهمة الخبير تحديداً دقيقاً.
- تحديد أجل إيداع تقرير الخبرة بأمانة الضبط".

يقوم القاضي بتحديد مبلغ التسبيق ويحدد الخصم أو الخصوم الذين يقومون بإيداعه لدى

أمانة الضبط في الأجل المحدد<sup>2</sup>.

بعد إيداع مبلغ التسبيق يتم إعلام الخبير وهو الموثق في هذه الحالة بالحكم القاضي بتعيينه لإنجاز الخبرة وذلك بتسليمه نسخة من هذا الحكم ويتولّى القيام بهذه المهمة الطرف الذي يهّمه التعجيل لإنجاز الخبرة<sup>3</sup>.

<sup>1</sup>- تحصلنا على هذه المعلومات من خلال التريص الذي أجريناه.

<sup>2</sup>- ذيب عبد السلام، مرجع سابق، ص 152.

<sup>3</sup>- حزيط محمد، الخبرة القضائية في المواد المدنية والإدارية في القانون الجزائري، الطبعة الثانية، دار هومه، الجزائر،

2015، ص 115.

ما ينبغي التنويه إليه أنه يحق لأحد الخصوم المطالبة برد الخبير إذا توفرت إحدى أسباب الرد المتمثلة أساساً في: القرابة المباشرة أو غير المباشرة إضافة إلى أي سبب جدي آخر، ويتم ذلك عن طريق تقديم عريضة إلى القاضي الذي أمر بالخبرة وهذا خلال 8 أيام من تاريخ تلقي التبليغ بهذا التعيين ويفصل القاضي في طلب الرد بأمر غير قابل لأي طعن<sup>1</sup>.

من جهة أخرى أجاز المشرع للخبير طلب إعفائه من أداء المهمة المسندة إليه، إذا وجد حرجاً للقيام بعمله أو كانت لديه أسباب تدفعه للإعتذار عن القيام بالمهمة التي أسندت إليه<sup>2</sup>.

وفي هذا الصدد نصت المادة 11 من المرسوم المتضمن شروط التسجيل في قوائم الخبراء القضائيين وكيفية والمحدد لحقوقهم وواجباتهم على: "يتعين على الخبير القضائي أن يقدم طلباً مسبباً في الحالتين الآتيتين مع مراعاة الحالات الأخرى المنصوص عليها قانوناً.

- حين لا يستطيع أداء مهمته في ظروف تقيّد حرية عمله، أو من شأنها أن تضرّ بصفته خبيراً قضائياً.

- إذا سبق له أن اطّلع على القضية في نطاق آخر<sup>3</sup>.

بعد قيام الموثق بخبرته يودع تقرير الخبرة بأمانة ضبط المحكمة والطرف الذي له مصلحة يقوم بسحب هذا التقرير.

بعد سحب الخبرة من قبل صاحب المصلحة يتم رفع دعوى الرجوع بعد الخبرة لإلتماس المصادقة على تقرير الخبرة (الموثق في هذه الحالة)، وتعيين خبير عقاري لإعداد مشروع القسمة. وما ينبغي ذكره هو أنّ عريضة إعادة السير في الدعوى بعد الخبرة يجب أن تتضمن تحت طائلة عدم قبول الدعوى شكلاً العبارة الآتية: (إفراغاً للحكم ما قبل الفصل في الموضوع المؤرخ في... رقم... المصادقة أو استبعاد تقرير الخبرة...).

<sup>1</sup> - أنظر المادة 133 من قانون رقم 08-09، يتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، السالف الذكر.

<sup>2</sup> - حزيط محمد، مرجع سابق، ص 100، 101.

<sup>3</sup> - مرسوم تنفيذي رقم 95-310 مؤرخ في 10/10/1995، يتضمن شروط التسجيل في قوائم الخبراء القضائيين وكيفية والمحدد لحقوقهم وواجباتهم، ج. ر عدد 06، صادر في 15/10/1995.

وبالمقابل يمكن لأحد الخصوم أن يلتمس استبعاد تقرير الخبرة والقاضي لا يمكن أن يقبل هذا الطلب إلا إذا كان لأسباب جدية كإغفال الخبير لإجراء جوهري (استدعاء الأطراف مثلاً) أو تجاوز هذا الأخير لمهامه، كما يتم استبعاده إذا كانت الخبرة ناقصة أو غير واضحة.

### ثانياً: تعيين خبير عقاري

يعين القاضي الخبير العقاري في نفس الحكم الذي صادق فيه على تقرير خبرة الموثق وذلك من أجل جرد تركة المتوفى إذا لم يكلف الموثق بذلك وإعداد مشروع قسمة لأموال التركة. أما في حالة إعداد الفريضة قبل رفع دعوى قسمة التركة، يصدر القاضي مباشرة حكماً بتعيين خبير عقاري لجرد تركة المتوفى وإعداد مشروع القسمة، لأنه في الفريضة التي يعدها الموثق بطلب من الأطراف (ليس بأمر من المحكمة) لا تتضمن جرد تركة الهالك، إنما تحدد فقط ورثة هذا الأخير وأنصبتهم<sup>1</sup>.

### 1- مباشرة الخبير العقاري لمهامه

يقوم الطرف الذي عينه القاضي بإيداع مبلغ التسبيق لدى أمانة ضبط المحكمة، والطرف الذي يهمله التعجيل يستخرج أصل الحكم المتضمن تعيين الخبير، وذلك قصد إعلام هذا الأخير بالمهمة التي كلف بها.

يتمثل أول إجراء يقوم به الخبير في استدعاء الأطراف وهذه الاستدعاءات يجب أن تكون مضمونة الوصول وتحدد فيها تاريخ وساعة لقاء الخبير بالأطراف كما يذكر ساعة ومكان إجراء الخبرة وتبلغ هذه الاستدعاءات بواسطة المحضر القضائي وهذا طبقاً للمادة 135 ق.إ.م.إ.

يطلب الخبير من الأطراف إحضار الوثائق اللازمة لإنجاز مهمته فإذا لم يقدمها الأطراف يمكن للقاضي أن يأمر الخصوم بتقديم المستندات وذلك تحت غرامة تهديدية وهذا وفقاً لما ورد في المادة 137 ق.إ.م.إ.<sup>2</sup>.

عند حضور الورثة أمام الخبير العقاري يطرح عليهم أسئلة من أجل معرفة تركة المتوفى، كما يطلع على الوثائق التي قدموها له، بعد ذلك ينتقل الخبير لمعاينة العقارات محل القسمة إن

<sup>1</sup> - تحصلنا على هذه المعلومات من خلال التريص الذي أجريناه.

<sup>2</sup> - أنظر المواد 129، 135 و137 من قانون رقم 08-09، يتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، السالف الذكر.

وجدت فيقوم بتحديد معالم كل قطعة ترابية ويحدّد مساحة كل قطعة، وإذا كانت هناك بنايات يقوم بوصفها وصفاً دقيقاً يحدّد عدد الشقق وعدد الغرف، ثم يقترح كيفية تقسيم كل عقار على الورثة إذا كانت تلك العقارات قابلة للقسمة.

إذا كان للمورث رصيد بنكي وكان فيه أموالاً يقدم الخبير طلباً إلى مدير البنك من أجل تزويده بذلك الرصيد ويكون هذا الطلب مرفقاً بالحكم أو القرار الذي قضى بتعيينه كخبير<sup>1</sup>. أثناء تنفيذ الخبير لمهامه قد تعترضه بعض الإشكالات في هذه الحالة يمكن له تحرير تقريراً يقدمه للقاضي يدون فيه كل الإشكالات، والقاضي له أن يقوم بأي إجراء يراه ضرورياً وهذا استناد لنص المادة 136 ق.إ.م.إ.<sup>2</sup>.

## 2- إيداع تقرير الخبرة بأمانة الضبط

يقوم الخبير العقاري بإيداع تقرير الخبرة بأمانة ضبط المحكمة وذلك بعد الإنتهاء من خبرته، يتضمن هذا التقرير كل الأعمال التي قام بها (استدعاء الأطراف، تصريحاتهم، معاينته للعقارات، كما يذكر منقولات المورث فيقوم بوصفها ويدون في هذا التقرير مشروع القسمة المقترح من قبله لكل الأشياء الموروثة)، يرفق تقرير الخبرة بالوثائق التي قدمها الأطراف للخبير. يحدّد الخبير في تقرير الخبرة قائمة المصاريف والأتعاب وهذا استناد لما نصت عليه المادة 138 ق.إ.م.إ، ويتولى رئيس المحكمة تحديد الأتعاب بموجب أمر فهذا ما أكدته المادة 143 ق.إ.م.إ.<sup>3</sup>.

<sup>1</sup> - مقابلة مع الأستاذ بلول أعمر، أستاذ في كلية الحقوق والعلوم السياسية ومحامي معتمد لدى المحكمة العليا ومجلس الدولة، مجلس قضاء بجاية، 2019/05/27، على الساعة 14:30.

<sup>2</sup> - أنظر المادة 136 من قانون رقم 08-09، يتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، السالف الذكر.

<sup>3</sup> - أنظر المواد 138 و143 من قانون رقم 08-09، يتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، السالف الذكر.

## الفرع الثاني

### الفصل في تقرير الخبرة

يرفع الخصوم دعوى الرجوع بعد الخبرة وذلك قصد المصادقة على خبرة الخبير العقاري أو استبعاد هذه الخبرة، وبعد تبادل المذكرات الجوابية يتم حجز القضية للنظر، ثم يصدر القاضي حكماً إما بالمصادقة على تقرير الخبرة<sup>1</sup> أو استبعاده وتعيين خبير آخر للقيام بنفس المهام التي كلف بها الخبير الأول<sup>2</sup> وفي حالة مصادقة القاضي على تقرير الخبرة يتم اعتماد مشروع القسمة المقترح من طرف الخبير، ويتم استدعاء الأطراف لإجراء القرعة وإسناد الحصص.

الجدير بالذكر هو أن المراكز القانونية بعد رفع دعوى الرجوع بعد الخبرة تتحول من مدعي ومدعى عليه إلى مرجع ومرجع ضده.

قد يحصل وأن تكون أموال التركة غير قابلة للقسمة أو أنّ تقسيمها يؤدي إلى الإنقاص من قيمتها، فيتم بيع أموال التركة في المزاد العلني حسب الطريقة التي بينها لنا المشرع في ق.إ.م.إ. ويحق للشركاء (الورثة) أن يطالبوا بأن تقتصر المزايدة عليهم<sup>3</sup>، ويقسم مقابل بيع المنقولات والعقارات الموروثة على الورثة كلّ حسب نصيبه المحدد في الفريضة ونكون أمام هذه الحالة عندما يترك المورث عدداً كبيراً من الورثة وتكون أموال التركة غير قابلة للقسمة على هؤلاء.

## الفرع الثالث

### الإجراءات التي تستتبع صدور الحكم بالقسمة

تستتبع عملية صدور الحكم بقسمة أموال التركة إجراءات معينة، وهذه الإجراءات تخص العقار أو العقارات الموروثة، فبعد صدور الحكم الذي بموجبه قُسمت تركة الهالك يتجه الأطراف

1- محكمة أميزور، القسم العقاري، حكم رقم 17/00573، مؤرخ في 2017/12/05، فهرس رقم 17/01043 (غير منشور)

2- محكمة أميزور، القسم العقاري، حكم رقم 16/00699، مؤرخ في 2016/11/27، فهرس رقم 17/00983 (غير منشور)

3- تنص المادة 728 من الأمر رقم 58-75، يتضمن القانون المدني، السالف الذكر، على أنه "إذا تعذرت القسمة عينا أو كان من شأنها إحداث نقص كبير في قيمة المال المراد قسمته بيع هذا المال بالطريقة المبينة في قانون الإجراءات المدنية، وتقتصر المزايدة على الشركاء وحدهم إذا طلبوا هذا بالإجماع"

إلى إحدى مكاتب التوثيق وذلك من أجل تحرير عقد إيداع الحكم أو القرار المتضمن القسمة، فيطلب منهم الموثق إحضار الوثائق الضرورية لتحرير هذا العقد، والمتمثلة أساساً في: أصل الحكم أو القرار الذي قضى بالقسمة والممهور بالصيغة التنفيذية، وثائق الحالة المدنية للأطراف، عقد ملكية العقار، تقرير خبرة الخبير العقاري، شهادة عدم المسح إذا كان العقار غير ممسوح، أو الدفتر العقاري إن كان العقار ممسوح إضافة إلى وثيقة القياس، وصل تسديد حقوق التسجيل لدى كتابة ضبط المحكمة المختصة.

يقوم الموثق بتحرير عقد إيداع الحكم أو القرار المتضمن القسمة وهذا بعد تقديم الوثائق السالفة الذكر، وهذا العقد يحدّد حصة كلّ وارث من التركة العقارية تحديداً دقيقاً، يحضر الأطراف في موعد يحدّده الموثق قصد التوقيع على العقد، يتم تسجيل هذا الأخير كما تشهر نسخاً منه في المحافظة العقارية وعدد هذه النسخ مساوي لعدد الأطراف (إذا رفض بعض أو أحد الورثة تحرير عقد إيداع الحكم أو القرار المتضمن القسمة، يمكن للأطراف الراغبة في تحرير هذا العقد أن يطلبوا من الموثق تحرير عقد إيداع جزئي يتضمن حصص الأطراف الراغبة في تحريره).

إذا كان العقار ممسوح فإنّ كلّ وارث يتحصل على دفتر عقاري خاص به، أما إذا كان العقار غير ممسوح كلّ وارث يتحصل على نسخة مشهورة من عقد إيداع الحكم أو القرار وهذه الأخيرة تقوم مقام عقد الملكية للحصة التي يملكها كلّ وارث.

ما ينبغي إثارته في هذا الصدد هو أنّه في حالة عدم وجود عقد ملكية للعقار أو الدفتر العقاري لا يمكن أن يحرّر الموثق عقد إيداع الحكم أو القرار المتضمن القسمة<sup>1</sup>، وهنا يمكن لكلّ وارث الحصول على سند يثبت ملكيته للحصة التي آلت إليه بعد صدور الحكم أو القرار الذي قضى بالقسمة وذلك عن طريق التحقيق العقاري، وهذه الآلية أتى بها قانون رقم 07-02 المتضمن تأسيس إجراء معاينة الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية بطريق التحقيق العقاري<sup>2</sup>.

<sup>1</sup> تحصلنا على هذه المعلومات من خلال التريص الذي اجريناه.

<sup>2</sup> قانون رقم 07-02 المؤرخ في 27/02/2007، يتضمن تأسيس إجراء معاينة الملكية بطريق التحقيق العقاري، ج.ر. عدد 15، صادر 28/02/2007.



يقصد بالتحقيق العقاري ذلك الإجراء القانوني الذي يباشره موظف إداري مختص يدعى بالمحقق العقاري، فهو وسيلة من وسائل تسوية سندات الملكية العقارية الخاصة حيث يسمح بدعم حق شخص يمارس حيازة على عقار معين دون أن يكون قادراً على إثباتها بوثيقة لها قوة ثبوتية قاطعة<sup>1</sup>.

يودع المعني بالتحقيق العقاري طلباً على مستوى مديرية الحفظ العقاري ملتصقاً بفتح تحقيق عقاري، يقوم مدير الحفظ بدراسة الطلب ويصدر مقرر لفتح طلب التحقيق العقاري إذا كان الطلب مقبولاً، وفي حالة الرفض يصدر مذكرة رفض طلب التحقيق العقاري<sup>2</sup>.

يجب أن يتضمن طلب فتح التحقيق البيانات الواردة في المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 147-08 المتعلق بعمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري<sup>3</sup>. إذا تم إصدار مقرر فتح تحقيق عقاري يرسل هذا المقرر إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي قصد إصاقيه بمقر البلدية، يتولّى المحقق العقاري المعين الانتقال إلى موقع العقار قصد التأكد من المحتوى المادي للعقار ومدى مطابقتها تصريحات الطالب بالواقع.

يتعين على صاحب الطلب أن يكون حاضراً أثناء عملية التحقيق، وهذا استناداً لنص المادة 11 من المرسوم التنفيذي رقم 147-08 المتعلق بعمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري<sup>4</sup>، ويتولّى المحقق العقاري تحرير محضراً مؤقتاً يدون فيه نتائج التحقيق، تنشر نسخة من هذا المحضر في مقر البلدية لمدة 30 يوم حتى يطلع عليه الجمهور.

<sup>1</sup> - زبدة نور الدين، سند الملكية الخاصة في الأراضي غير المسوحة، أطروحة مقدمة لنيل شهادة الدكتوراه في القانون، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 1، 2018، ص ص 234، 235.

<sup>2</sup> - أحمد مقدم، التحقيق العقاري كآلية لتطهير العقار، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 1، 2015، ص 63.

<sup>3</sup> - أنظر المادة 03 من مرسوم تنفيذي رقم 147-08 المؤرخ في 19/05/2008، يتعلق بعمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري، ج. ر عدد 26، صادر في 25/05/2008.

<sup>4</sup> - أنظر المواد 11، 12، 13، من مرسوم تنفيذي رقم 147-08، يتعلق بعمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري، السالف الذكر.

إذا لم تسجل أي احتجاجات يحرّر المحقق العقاري محضرًا نهائيًا يسجل فيه نتائج التحقيق، بعد هذا الإجراء يقوم المهندس الخبير العقاري بوضع معالم حدود العقار ويكون ذلك بحضور المحقق العقاري وهذا على نفقة صاحب الطلب، يتم بعد ذلك تحرير محضر وضع معالم حدود العقار ويوقع عليه المحقق العقاري.

خاتمة

من خلال ما تطرقنا إليه في موضوع بحثنا يمكن القول أنّ عملية تقسيم التركة تمرّ عبر خطواتٍ معيَّنة، إذ تتصل بهذه الأخيرة حقوق معيَّنة لا بدّ من تصفيتها منها قبل تقسيمها على الورثة، ثم يتم تعيين الورثة الشرعيين للهاك وتحدّد أصبتهم بموجب فريضة يحررها الموثق وإذا تعلق الأمر بالتركة العقارية ينبغي تحرير شهادة توثيقية علاوةً على عقد الفريضة وذلك لإثبات إنتقال ملكية العقارات الموروثة إلى الورثة. بعد كلّ هذه الإجراءات يصبح الورثة ملاك على الشيوخ للأشياء الموروثة لكلّ واحدٍ منهم حصة من المال المشاع، لكن هذه الحصة غير مفرزة لكي يتم فرزها يجب أن تقسم التركة كلّ حسب نصيبه المحدّد، إذا كان هناك إتفاق بين الورثة تقسم التركة تقسيمًا ودياً، فتقسم المنقولات بينهم حسب اتفاهم، أمّا تقسيم العقارات يكون بناء على تقرير تقني يعدّه الخبير يتضمن الحصص التي يتكون منها العقار أو العقارات الموروثة، وقد يثور خلاف بين الورثة يدفعهم للجوء إلى القضاء قصد تقسيم تركة مورّثهم فيصدر القاضي حكماً بتقسيم التركة إذا كان ذلك ممكناً.

بعد دراستنا لمعظم القواعد والأحكام التي نظّمت تقسيم التركة في القانون الجزائري وجدنا أنّ هذا التنظيم يشوبه الكثير من النقائص ومن بينها:

- هناك غموض يشوب النصوص المتعلقة بالتنزيل الواردة في قانون الأسرة بحيث يصعب التحقق من مدى توفر الشروط الواردة في هذه المواد، وهذا ما يؤدي إلى صعوبة تطبيقها من الناحية العلمية، وعلى المشرع أنّ يتولّى تفسير هذه المواد حتى يضمن تطبيقها.
- بالغ المشرع في تنظيمه للقسمة الودية للعقارات الموروثة إذ اشترط شروطاً قد تثقل كاهل بعض الأفراد، وهذا ما يؤدي إلى عزوف العديد منهم عن القسمة الإتفاقية إذ يلجؤون إلى القضاء رغم عدم وجود نزاع بينهم فعلى المشرع أنّ يخفف من هذه الشروط.
- من جهة نص المشرع في قانون الأسرة على أنّه يجب أن تتبع الإجراءات المستعجلة في تقسيم التركات فيما يتعلق بالمواعيد وسرعة الفصل في موضوعها، وطرق الطعن في أحكامها ومن جهة أخرى لم يبين هذه الإجراءات المستعجلة التي ستطبق عند الفصل في دعاوى قسمة التركة، فمن الناحية العملية تخضع لنفس الإجراءات المتبعة للفصل في الدعاوى الأخرى.

الملاحق

الملحق رقم 01

الفهرس رقم: 2016/1448

بتاريخ: 2016/11/16

سعيد.

فريضة المرحوم

أمامنا نحن الأستاذ دحماني يوسف، موثق ببجاية شارع الحرية عمارة جيني  
سيدير (GENI-SIDER)، الممضي أسفله،  
بمحضر شاهدي التعريف:

(1)- السيد: ، سائق طاكسي، المولود ببجاية في 1960.03.31، الساكن ببجاية 37 شارع  
الحرية، من جنسية جزائرية، الحامل لبطاقة التعريف الوطنية رقم 2015.01.29  
الصادرة عن دائرة بجاية في

(2)- السيد: ، بدون مهنة، المولود ببجاية في 1964.10.18، الساكن ببجاية 37 نهج  
الحرية، من جنسية جزائرية، الحامل لبطاقة التعريف الوطنية رقم 2011.04.27  
الصادرة عن دائرة بجاية في

الذان شهدا شهادة واحدة ومتحدة وأكدا للموثق الموقع أسفله على معرفتهما التامة  
المولود بتيشي ولاية بجاية في الرابع والعشرين أبريل عام ألف وتسعمائة وأربعة وثلاثين، الساكن قيد حياته بقرية  
اغيل اقران بوخليفة ولاية بجاية، كما شهدا أنه توفي بتيشي ولاية بجاية في التاسع والعشرين أوت عام ألفين وستة  
عشر، حسب شهادة وفاته رقم: المستخرجة من بلدية تيشي في 2016.09.04، التي تؤكد وفاته فحفظت  
بمف هذا العقد بعد التأشير المعتاد عليها.

وشهدا بأن المرحوم ، كانت وفاته عن وراثته وهم:  
أولاً/أزملته: السيدة/  
المولودة بتيشي ولاية بجاية في الخامس مارس عام ألف وتسعمائة  
وثمانية وثلاثين (ش.م.رقم: 00436)، الساكنة بنفس العنوان، من جنسية جزائرية. ---

ثانياً: أبنائه منها، وهم:

1- السيدة: ، المولودة بتيشي ولاية بجاية في الخامس عشر جويلية عام ألف وتسعمائة  
وواحد وستين (ش.م.رقم: )، الساكنة ببجاية قرية اغيل اوعزوق، من جنسية جزائرية. -

2- السيدة : ، المولودة بجوة ولاية بجاية في الثاني عشر نوفمبر عام ألف وتسعمائة واثنان  
وستين (ش.م.رقم: 00113)، الساكنة ببجاية قرية بوخيامة، من جنسية جزائرية. -

3- السيدة: ، المولودة بجوة ولاية بجاية في العشرين ماي عام ألف وتسعمائة وأربعة  
وستين (ش.م.رقم: )، الساكنة بقرية ايت ملول تيشي ولاية بجاية، من جنسية جزائرية. -

4- السيدة: ، المولودة بجوة ولاية بجاية في التاسع عشر جويلية عام ألف وتسعمائة  
وسبعة وستين (ش.م.رقم: )، الساكنة ببجاية 37 شارع الحرية ، من جنسية جزائرية. -

5- السيد: ، المولود بجوة ولاية بجاية في الثامن والعشرين جوان عام ألف وتسعمائة  
وسبعين (ش.م.رقم: 00418)، الساكن بقرية اغيل اقران بوخليفة ولاية بجاية ، من جنسية جزائرية. ----

6- السيدة: ، المولودة بجوة ولاية بجاية في الثالث والعشرين فيفري عام ألف وتسعمائة  
واثنان وسبعين (ش.م.رقم: )، الساكنة ببجاية 37 شارع الحرية ، من جنسية جزائرية. -

7- السيد: ، المولود بجوة ولاية بجاية في التاسع والعشرين جانفي عام ألف وتسعمائة  
 وخمسة وسبعين (ش.م.رقم: )، الساكن بقرية اغيل اقران بوخليفة ولاية بجاية ، من جنسية جزائرية. -

8- السيد: ، المولود بجوة ولاية بجاية في الفاتح أبريل عام ألف وتسعمائة وستة  
وسبعين (ش.م.رقم: )، الساكن بنفس العنوان، من جنسية جزائرية. ----

ثالثاً: أحفاده من ابنه المرحوم المتوفى قبله بقرية اغيل اقران بوخليفة ولاية بجاية في  
2015.12.25، طبقا لشهادة وفاته رقم الصادرة عن بلدية بوخليفة في 2016.09.15، وهم:

1- السيد: ، المولود ببجاية في التاسع والعشرين ديسمبر عام ألف وتسعمائة وواحد  
وثمانين (ش.م.رقم: )، الساكن بقرية اغيل اقران بوخليفة ولاية بجاية ، من جنسية جزائرية.

## الملاحق

- 2- السيد: المولود بجوة ولاية بجاية في الثالث أوت عام ألف وتسعمائة وأربعة  
وثمانين(ش.م.رقم: )، الساكن بنفس العنوان، من جنسية جزائرية.
- 3-السيدة: المولودة بجوة ولاية بجاية في العشرين أكتوبر عام ألف وتسعمائة وستة  
وثمانين(ش.م.رقم: )، الساكنة بقرية ايت ملول نيشي ولاية بجاية، من جنسية جزائرية.--
- 4- السيدة: المولودة بجوة ولاية بجاية في السادس عشر فيفري عام ألف وتسعمائة  
وتسعين(ش.م.رقم: )، الساكنة بقرية موزايا بوخليفة ولاية بجاية، من جنسية جزائرية.-
- 5- السيدة: المولودة بأوقاس ولاية بجاية في الثامن والعشرين جوان عام ألف  
وتسعمائة واثنان وتسعين(ش.م.رقم: )، الساكنة ببجاية قرية اغيل او عزوق، من جنسية جزائرية.
- 6- الأنسة: المولودة ببجاية في الحادي والعشرين جويلية عام ألف وتسعمائة وخمسة  
وتسعين(ش.م.رقم: )، الساكنة بقرية اغيل اقران بوخليفة ولاية بجاية، من جنسية جزائرية.-
- لا غير ولا وارث سوى من ذكر أعلاه ولا يعلمان له أية وصية فاستعملت فريضته فصحت بعد العمل والحساب  
من أربعمائة وستة عشر جزءا: أي.....416/416.
- نابت منها السيدة/ ، اثنا وخمسين جزءا،أي.....416/52.
- نابت منها السيدة: ، ثمانية وعشرين جزءا،أي.....416/28.
- نابت منها السيدة: ، ثمانية وعشرين جزءا،أي.....416/28.
- نابت منها السيدة: ، ثمانية وعشرين جزءا،أي.....416/28.
- نابت منها السيدة: ، ثمانية وعشرين جزءا،أي.....416/28.
- ناب منها السيد: ، ستة وخمسين جزءا،أي.....416/56.
- نابت منها السيدة: ، ثمانية وعشرين جزءا،أي.....416/28.
- ناب منها السيد: ، ستة وخمسين جزءا،أي.....416/56.
- ناب منها السيد: ، أربعة عشر جزءا،أي.....416/14.
- ناب منها السيد: ، أربعة عشر جزءا،أي.....416/14.
- نابت منها السيدة: ، سبعة أجزاء،أي.....416/07.
- نابت منها السيدة: ، سبعة أجزاء،أي.....416/07.
- نابت منها السيدة: ، سبعة أجزاء،أي.....416/07.
- نابت منها الأنسة: ، سبعة أجزاء،أي.....416/07.
- التساوي.....416/416.

تلك جملة الأسهم التي صحت منها الفريضة وبطلب من السيد: ابن المرحوم وأحد الورثة المذكورين  
أعلاه أقننا هذه الفريضة وعلى نسبتها تقسم تركة الهالك المذكور أعلاه عقارا أو منقولا أو مبالغ نقدية وإن ظهر ما  
يجب نقضها أو تعديلها فيقع التدارك الشرعي.-----

### حقوق التسجيل

تؤدى حقوق التسجيل طبقا لأحكام المادة 208 من قانون التسجيل المعدل.-----

### إثباتا لما ذكر

حرر وانعقد بمكتب التوثيق ببجاية للموثق الممضي أسفله،-----  
سنة ألفين وستة عشر.-----

وفى يوم: السادس عشر نوفمبر.-----  
وبعد التلاوة وشرح محتويات هذا العقد وقع الشاهدين وطالب الفريضة مع الموثق ووضع الجميع بصمة سياتهم

اليسرى بأصل هذا العقد.-----  
تتبع التوقيعات : و بهامش أصل العقد توجد هذه التأشيرة :- مفتشية الطابع والتسجيل ببجاية.

-مسجل في : 2016/12/28 .-----

-الحقوق المقبوضة:1500.-----

- حسب الوصل رقم 26654 .-----

- إمضاء مفتش التسجيل / غير مقروء.-----

الملحق رقم 02

الفهرس رقم: 2018/1464

بتاريخ: 2018/12/10

شهادة توثيقية

أمام الأستاذ: دحماني يوسف، موثق بمدينة بجاية والكائن بشارع الحرية عمارة جيني سيدر (GENI-SIDER)، والممضي أسفله. --

- حيث ان وفاة ، متقاعد، المولود ببوخليفة ولاية بجاية في الثالث عشر مارس عام ألف وتسعمائة واثنان وخمسين ، الساكن حال حياته بقرية تاخامت النور ببوخليفة ولاية بجاية ، حدثت بها في السادس سبتمبر عام ألفين وسبعة عشر، حسب شهادة وفاته رقم: المستخرجة ببوخليفة ولاية بجاية في 2018.11.11.-----

-وبعد الاطلاع على عقد الفريضة الذي تلقاه الموثق الممضي اسفله بتاريخ بتاريخ: 2018/12/03، الفهرس رقم: 2018/1427، يستخلص من أن المرحوم توفي عن ورثته وهم:

**أولاً/أرملته: السيدة/** المولودة ببوخليفة ولاية بجاية في الثامن والعشرين جويلية عام ألف وتسعمائة وستة وخمسين(ش.م.رقم: )، الساكنة بقرية تاخامت النور ببوخليفة ولاية بجاية ، من جنسية جزائرية، المستحقة من التركة خمسة عشر جزءاً، أي.....120/15.-----  
**ثانياً: بناته منها وهما:**

1- السيدة: ، المولودة ببوخليفة ولاية بجاية في العشرين فيفري عام ألف وتسعمائة وأربعة وسبعين (ش.م.رقم: )، الساكنة بافوغان ببوخليفة ولاية بجاية، من جنسية جزائرية ، المستحقة من التركة سبعة أجزاء، أي.....120/07.-----

2- الأتسة: ، المولودة ببوخليفة ولاية بجاية في العشرين افريل عام ألف وتسعمائة وستة وسبعين (ش.م.رقم: 00248)، الساكنة بقرية تاخامت النور ببوخليفة ولاية بجاية ، من جنسية جزائرية، المستحقة من التركة سبعة أجزاء، أي.....120/07.-----

3- الأتسة: ، المولودة ببوخليفة ولاية بجاية في السابع جانفي عام ألف وتسعمائة وتسعة وسبعين (ش.م.رقم: )، الساكنة بقرية تاخامت النور ببوخليفة ولاية بجاية ، من جنسية جزائرية، المستحق من التركة سبعة أجزاء، أي.....120/07.-----

4- السيدة: ، المولودة ببوخليفة ولاية بجاية في الرابع عشر افريل عام ألف وتسعمائة وواحد وثمانين (ش.م.رقم: )، الساكنة ببوخليفة ولاية بجاية، من جنسية جزائرية، المستحق من التركة سبعة أجزاء، أي.....120/07.-----

5- الأتسة: ، المولودة ببوخليفة ولاية بجاية في الثامن عشر افريل عام ألف وتسعمائة وثلاثة وثمانين (ش.م.رقم: 00)، الساكنة بقرية تاخامت النور ببوخليفة ولاية بجاية ، من جنسية جزائرية ، المستحق من التركة سبعة أجزاء، أي.....120/07.-----

6- الأتسة: ، المولودة ببوخليفة ولاية بجاية في السابع والعشرين فيفري عام ألف وتسعمائة وخمسة وثمانين (ش.م.رقم: 00063)، الساكنة بقرية تاخامت النور ببوخليفة ولاية بجاية، من جنسية جزائرية ، المستحق من التركة سبعة أجزاء، أي.....120/07.-----

7- الأتسة: ، المولودة ببوخليفة ولاية بجاية في السابع فيفري عام ألف وتسعمائة وسبعة وثمانين (ش.م.رقم: 00028)، الساكنة بنفس العنوان، من جنسية جزائرية، المستحق من التركة سبعة أجزاء، أي.....120/07.-----

8- السيد: ، المولود بأوقاس ولاية بجاية في التاسع والعشرين أوت عام ألف وتسعمائة وتسعة وثمانين (ش.م.رقم: 00714)، الساكن بنفس العنوان، من جنسية جزائرية، المستحق من التركة اربعة عشر جزءاً، أي.....120/14.-----



## الملاحق

9- السيد: ، المولود بأوقاس ولاية بجاية في السادس والعشرين أكتوبر عام ألف

وتسعمائة واثنان وتسعين (ش.م.رقم: )، الساكن بنفس العنوان، من جنسية جزائرية، المستحق من  
التركة أربعة عشر جزءاً، أي.....120/14.-----

10- السيد: ، المولود بأوقاس ولاية بجاية في التاسع عشر سبتمبر عام ألف

وتسعمائة وأربعة وتسعين (ش.م.رقم: )، الساكن بنفس العنوان، من جنسية جزائرية، المستحق من  
التركة أربعة عشر جزءاً، أي.....120/14.-----

11- السيد: ، المولود ببجاية في العشرين جانفي عام ألفين

(ش.م.رقم: )، الساكن بنفس العنوان، من جنسية جزائرية، المستحق من التركة أربعة عشر  
جزءاً، أي.....120/14.-----

و بناء على تدخل السيد:

، أحد الورثة المذكورين أعلاه الذي صرح أن  
العقار الآتي بيانه كان ملكاً لوالده المرحوم ، وصارت الآن من تركته.-

### التعيين

حصة أرضية معدة للتشييد دار للسكن واقعة بتراب بلدية بوخليفة دائرة تيشي ولاية بجاية التجزئة الكائنة  
بـ"النجاصت"، ذات مساحة تقدر بمائة وعشرة متر مربع وخمسين ديسيمتر مربع (110,50م<sup>2</sup>) مأخوذة  
وتكون جزء مفرز من قطعة أرضية أكثر اتساعاً، مساحتها الاجمالية تبلغ ثلاثة هكتارات وواحد وستين  
آر وتسعة وخمسين سنتيآر وسبعة عشر دسم مربع (03 هـ 61 آر 59 سنتيآر 17 دسم<sup>2</sup>). ان الحصة  
الأرضية موضوع هذا البيع تشكل الحصة رقم 74 من مخطط خاص بقي مرفقا برخصة التجزئة  
تالنجاصت ذات الطابع الاجتماعي المشهورة بالمحافظة العقارية لبجاية بتاريخ 2001.07.15 حجم 1433  
رقم 97 المعدل بموجب القرار رقم 2004/200 المشهر بالمحافظة العقارية لبجاية بتاريخ  
2005.07.04 حجم 1506 رقم 104، وهي محدودة: من الشمال الحصة رقم 73 -من الجنوب  
الحصة رقم 75، -من الشرق ممر، -ومن الغرب الحصة رقم 95.-----  
كما يوجد هذا العقار ويمتد ويستترسل مع جميع منافعه ومرافقه وارتفاقاته السلبية والايجابية من دون  
أي استثناء ولا تحفظ.-----

### أصل الملكية

العقار المذكور أعلاه ملك

الموتق ببجاية بتاريخ 08 و2006/01/14، المسجل بمكتب بجاية في 2006/01/17، والذي أشهرت

نسخة منه بالمحافظة العقارية لبجاية بتاريخ 2006/05/16، حجم ، رقم -----

### أصل الملكية السابقة

ان المتدخل السيد: ، يعني صراحة الموتق الممضي اسفله عن ذكر أصل

الملكية السابقة مصرحا أنه يرجع الى البيانات المذكورة في العقد المبين أعلاه.-----

وتبعاً لذلك يصبح العقار المذكور اعلاه ملكاً لسورثة المرحوم من تاريخ

الوفاة كالتالي:-----

1- السيدة/ ، المستحقة من التركة خمسة عشر جزءاً، أي.....120./15

2- السيدة: ، المستحقة من التركة سبعة أجزاء، أي.....120/07

3- الأتسة: ، المستحقة من التركة سبعة أجزاء، أي.....120/07

4- الأتسة: ، المستحقة من التركة سبعة أجزاء، أي.....120/07

5- السيدة: ، المستحقة من التركة سبعة أجزاء، أي.....120/07

6- الأتسة: ، المستحقة من التركة سبعة أجزاء، أي.....120/07

7- الأتسة: ، المستحقة من التركة سبعة أجزاء، أي.....120/07

8- الأتسة: ، المستحقة من التركة سبعة أجزاء، أي.....120/07

9- السيد: ، المستحق من التركة أربعة عشر جزءاً، أي.....120/14

10- السيد: ، المستحق من التركة أربعة عشر جزءاً، أي.....120/14

11- السيد: تولوم فاهم بن سعيد، المستحق من التركة أربعة عشر جزءاً، أي.....120/14.

12- السيد: تولوم علي بن سعيد، المستحق من التركة أربعة عشر جزءاً، أي.....120/14.

التساوي.....120/120.

التقدير

لأجل قبض مصاريف هذا العقد وتوابعه وإجراء الإشهار بالمحافظة العقارية لسوق الاثنين، قدر المتدخل قيمة العقار المعين أعلاه بقيمة تقدر بمائة وخمسين ألف دينار جزائري (150.000,00 دج). —

انتقال الملكية

بحسبه يشهد الموثق الموقع أدناه طبقاً للمادة: 91 من المرسوم رقم: 63/76 المؤرخ في: 1976/03/25 المتعلق بتأسيس السجل العقاري إن ملكية العقار المعين أعلاه انتقلت بملكية تامة وتمتع كامل للورثة المذكورين في الشيوخ بنسبة حقوق كل واحد منهم المبينة أعلاه. —

تصديقاً لما ذكر أعده هذه الشهادة لتشهر نسخة منها بالمحافظة العقارية لسوق الاثنين، طبقاً للمادة: 90 من المرسوم المذكور. —

التسجيل

يعفى هذا العقد من حقوق التسجيل لأحكام المادة 280 من قانون التسجيل. —

الإشهار العقاري

نسخة من هذا العقد ستشهر بالمحافظة العقارية لسوق الاثنين بسعي من الموثق. —

اثباتاً لما ذكر

حضر وانعقد بوجاهة، بمكتب التوثيق، للموثق الممضي أسفله، —

سنة ألفين وثمانية عشر. —

وفى يوم: العاشر ديسمبر. —

وبعد التلاوة وشرح محتويات هذا العقد وقع الطالب مع الموثق، ووضع الطالب بصمة سبابته اليسرى بأصل هذا العقد. —

تتبع التوقيعات وبهامش العقد توجد هذه التأشيرة: مفتشية الطابع و التسجيل في

الحقوق المحصنة: دج، مخالصة رقم

امضاء رئيس المفتشية التسجيل / غير مقروء. —

من أجل نسخة

الموثق



# الملاحق

## الملحق رقم 04

سلسلة إيع نموذج رقم 6

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية  
وزارة المالية

المديرية العامة للأموال الوطنية  
مديرية الحفظ العقاري لولاية: .....

### إجراء إشهار عقاري

رسم	في .....	إيداع
	مجلد ..... رقم .....	حجم .....
		رقم .....

بلدية: ..... مجموعة ملكية رقم: ..... .....	إطار مخصص للمحافظ العقاري لـ .....
--	---------------------------------------

PR 6

الملحق رقم 05

فهرس رقم: /

بتاريخ: / /

الجدول الوصفي للتقسيم

أمامنا نحن الأستاذ دحماني يوسف، موثق بمدينة بجاية، شارع الحرية عمارة جيني سيدر، الممضي أسفله.

حضر

-السيد/ أكلي بن مولود، متقاعد، المولود بفناية فناية الماتن ولاية بجاية في الثاني أوت عام ألف وتسعمائة وستة وثلاثين (ش م رقم: )، الساكن بـ 11 شارع أيت العربي محند سعيد القصر ولاية بجاية، من جنسية جزائرية، الحامل لبطاقة التعريف الوطنية رقم الصادر عن دائرة القصر في 2014.07.16.

وأحضر الوثائق التالي ذكرها، وأودعها بمكتبنا لإعداد الجدول الوصفي للتقسيم لعقار واقع بتجزئة أكال أبركان دائرة القصر ولاية بجاية.

01- دفتر العقاري (الإجراء الأول) المشهر بالمحافظة العقارية لأميزور بتاريخ 2013.09.02، حجم: ، تربيعة: .

02- نسخة من القرار رقم 2014/225 المتضمن منح رخصة بناء محررة بالقصر بتاريخ 2014.12.29.

03- تقرير متضمن الجدول الوصفي للتقسيم للبناء الآتي تعيينها والمعد من طرف السيد: تريكات زهير خبير عقاري معتمد الكائن مقره ببجاية 08 شارع شيخ أعمر بتاريخ 2016.03.22.

04- مخطط الكتلة والموقع للبناء، المعدة من طرف نفس الخبير. وقبل الشروع في تحديد الجدول الوصفي للبناء عينا العقار وأصل الملكية كالتالي:--

التعيين

- مجموعة ملكية واقعة " بتجزئة أكال أبركان دائرة القصر ولاية بجاية عبارة عن قطعة أرض مشيد فوقها منزل سكني مكون من طابق أرضي يحتوي على خمسة محلات مهنية، وطابق أول، مجموع الأرض المشيد عليها البناء وتوابعها ذات مساحة إجمالية تقدر بثلاثمائة وثلاثة عشر متر مربع (313م<sup>2</sup>)، تحمل مجموعة ملكية رقم ، قسم من مخطط مسح الأراضي العام لبديدة القصر المنطقة الحضرية، البناء مؤمن عليها ضد الكوارث الطبيعية لدى الشركة الوطنية للتأمين (2A) طبقا لعقد التأمين تحت المؤرخ في 2016.04.04، تحت رقم 207/2016/000317.

أصل الملكية

العقار المذكور أعلاه ملك للسيد/ على النحو التالي:-----

1- بالنسبة للقطعة الترابية فعن طريق التقييد في السجل العقاري (الإجراء الأول) المشهر بالمحافظة العقارية لأميزور بتاريخ 2013.09.02، حجم: ، تربيعة: .

2- بالنسبة للبناء فعن طريق تشييده بأمواله الخاصة طبقا للقرار رقم / المتضمن منح رخصة بناء محررة بالقصر بتاريخ 2014.12.29.

ملاحظة: العقار المعين اعلاه منجز بنسبة 45 % وهذا ما تثبته شهادة تقدم الأشغال الصادرة عن مؤسسة BGCE بتاريخ 2016.05.22.

## الملاحق

### الجدول الوصفي للتقسيم للبناء:

قسمت البناء المبينة حسب تقرير السيد تريكات زهير خبير عقاري المذكور أعلاه إلى ستة (06) حصص، مرقمة من (01 إلى 06)، وكل حصة منها تتكون من الأجزاء الخاصة والأجزاء المشتركة منها.

وتتمثل الأجزاء الخاصة: في شقة سكنية ومحلات مهنية.

#### تكوين الحصص:

**الحصة 01:** تتكون من محل مهني، بالطابق الأرضي، ذات مساحة تقدر خمسة وعشرين متر مربع وتسعين ديسيمتر مربع (25,90م<sup>2</sup>)، و 71,71/1000 من الأجزاء المشتركة.

**الحصة 02:** تتكون من محل مهني، بالطابق الأرضي، ذات مساحة تقدر اثنان وعشرين متر مربع وستين ديسيمتر مربع (22,60م<sup>2</sup>)، و 62,57/1000 من الأجزاء المشتركة.

**الحصة 03:** تتكون من محل مهني، بالطابق الأرضي، ذات مساحة تقدر أربعة وثلاثين متر مربع وستين ديسيمتر مربع (34,60م<sup>2</sup>)، و 95,79/1000 من الأجزاء المشتركة.

**الحصة 04:** تتكون من محل مهني، بالطابق الأرضي، ذات مساحة تقدر أربعين متر مربع وخمسة وخمسين ديسيمتر مربع (40,55م<sup>2</sup>)، و 112,27/1000 من الأجزاء المشتركة.

**الحصة 05:** تتكون من محل مهني، بالطابق الأرضي، ذات مساحة تقدر ثلاثة وأربعين متر مربع وعشرة ديسيمتر مربع (43,10م<sup>2</sup>)، و 119,33/1000 من الأجزاء المشتركة.

**الحصة 06:** تتكون من شقة سكنية من نوع F6 بالطابق الأول، تحتوي على خمسة (05) غرف، قاعة استقبال، مطبخ، و رواق (Dégagement)، Hall، حمام ومرحاض، ذات مساحة تقدر بمائة وأربعة وتسعين متر مربع وأربعة وأربعين ديسيمتر مربع (194,44م<sup>2</sup>)، و 538,33/1000 من الأجزاء المشتركة.

وتتمثل الأجزاء المشتركة منها من: القطعة الترابية المشيد عليها البناء، قنوات صرف المياه القذرة والمياه الصالحة للشرب، الكهرباء، الغاز، قفص الدرج، وكل ما هو مذكور في المادة 745 من القانون المدني.

البناء تتكون من ستة (06) حصص:

رقم الجزء	تعيين الجزء	حالة الجزء	مساحة الجزء م <sup>2</sup>	الأجزاء المشتركة
1000 /				
01	محل مهني	بالطابق الأرضي	25,90	71,71
02	محل مهني	بالطابق الأرضي	22,60	62,57
03	محل مهني	بالطابق الأرضي	34,60	95,79
04	محل مهني	بالطابق الأرضي	40,55	112,27
05	محل مهني	بالطابق الأرضي	43,10	119,33

## الملاحق

538,33	194,44	بالطابق الأول	شقة سكنية من نوع F6 تحتوي على خمسة (05) غرف، قاعة استقبال، مطبخ، و رواق (Dégagement)، Hall، حمام ومرحاض،	06
--------	--------	---------------	--	----

### الإشهار العقاري

ستشهر نسخة من هذا العقد بالمحافظة العقارية بأميزور بسعي من الموثق.

### الموطن

لتنفيذ هذا العقد وتوابعه إختار الحاضر، مقر سكناه المذكور أعلاه موطننا له.

### اثباتا لـ ما ذكر

حـرر بمكتب التوثيق المذكور أعلاه،

سنة ألفين و ستة عشر

وفي يوم: الثاني والعشرين نوفمبر.

وبعد التلاوة وشرح محتويات هذا العقد وقع المائل مع الموثق، ووضع

المائل بصمة سبابته اليسرى بأصل هذا العقد.

تتبع التوقيعات : و بهامش أصل العقد توجد هذه التأشيرة :- مفتشية الطابع والتسجيل بجاية.---

-مسجل في: ، -الحقوق المتحصل عليها : دج.----

- حسب الوصل رقم: . - امضاء مفتش التسجيل / غير مقروء.-----

من أجل نسخة

الموثق

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

ولاية بجاية  
دائرة بجاية  
بلدية بجاية

الملحق رقم 06

قرار رقم 988 / 2012 / اوب / اب / با / اع / ام ت ش ق /  
المتضمن منح شهادة التقسيم لفائدة السادة ورثة عبد المالك  
حسين- تواتي علي و عزوق رابح.

■ إن رئيس المجلس الشعبي البلدي،

- بمقتضى القانون رقم 25/90 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 المتعلق بالتوجيه العقاري  
- بمقتضى القانون رقم 05/04 المؤرخ في 14 اوت 2004 المعدل و المتمم للقانون 29/90 المؤرخ في 01 ديسمبر  
1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير  
- بمقتضى القانون رقم 10/11 المؤرخ في 21 جوان 2011 و المتعلق بالبلدية.  
- بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 175/91 المؤرخ في 28 ماي 1991 الذي يحدد القواعد العامة للتعمير والبناء  
- بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 176/91 المؤرخ في 28 ماي 1991 و المحدد لكيفية إعداد وتسليم شهادة التعمير،  
رخصة التجزئة وشهادة التقسيم، رخصة البناء، شهادة المطابقة ورخصة الهضم.  
- بمقتضى القرار رقم 871/97 /م /م ت /ص ب /المؤرخ في 24 جوان 1997 الصادرة عن السيد والي ولاية  
بجاية المتضمن المصادقة على المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير لبلدية بجاية.  
- بناء على الطلب المقدم من طرف السادة ورثة عبد المالك حسين- تواتي علي و عزوق رابح، بتاريخ 30 ديسمبر 2009  
- بناء على وثيقة القياس المعدة من طرف السيد الخبير العقاري تريكات زهير المقيم ببجاية 08 شارع شيخ أعمار بتاريخ  
31 مارس 2011  
- بناء على الرأي الموافق الصادر من طرف مديرية التعمير والبناء لولاية بجاية بتاريخ 11 ماي 2010 تحت رقم  
CM 01/10/15

بإقتراح من السيد الأمين العام لبلدية بجاية

يقرر

- المادة الأولى: تمنح شهادة التقسيم للسادة:
- 1- بن حسين، المولود ببجاية بتاريخ 25 ماي 1953.
  - 2- بنت حسين، المولودة ببجاية بتاريخ 11 جوان 1957.
  - 3- بنت حسين، المولودة ببجاية بتاريخ 05 جويلية 1958.
  - 4- بنت حسين، المولودة ببجاية بتاريخ 18 أوت 1959.
  - 5- بنت حسين، المولودة ببجاية بتاريخ 07 سبتمبر 1961.
  - 6- بنت حسين، المولودة ببجاية بتاريخ 04 جوان 1963.
  - 7- بنت حسين، المولودة ببجاية بتاريخ 15 أكتوبر 1966.
  - 8- بن حسين، المولود ببجاية بتاريخ 23 ديسمبر 1968.
  - 9- بنت حسين، المولودة ببجاية بتاريخ 21 جانفي 1970.
  - 10- بنت حسين، المولودة ببجاية بتاريخ 02 فيفري 1971.
  - 11- بنت حسين، المولودة ببجاية بتاريخ 10 جوان 1973.
  - 12- بن حسين، المولود ببجاية بتاريخ 16 فيفري 1975.
- السكانين ببجاية قرية دار جبل .  
13- تواتي علي بن سماعيل، المولود بجوة بتاريخ 10 نوفمبر 1969.  
14- عزوق رابح بن موسى بن حسين، المولود بتراريس بتاريخ 30 ديسمبر 1968 .  
و كلهم من جنسية جزائرية.



## الملاحق

**المادة 02: التعيين:** المجموعة الملكية موضوع شهادة التقسيم، تنقسم إلى سبعة (07) مجموعات ملكية مرقمة كالتالي 202-203-204-205-206-207-208 من قسم 123، تحمل في الأصل مجموعة ملكية رقم 30 قسم 123 عن مخطط مسح الأراضي للمنطقة الحضرية لمدينة بجاية، مساحتها الإجمالية تقدر ب 85 أر 76 سنتيوار، واقعة بتراب بلدية بجاية المنطقة الحضرية المكان المسمى " 1000 مسكن إحدان"، مكونة من سبعة حصص (G,f,e,d,c,b,a).  
**النسبة للحصة a و b:** شيد فوقهما بنايتين (R+1) و (RDC) مساحتهما 222 م<sup>2</sup> و 144 م<sup>2</sup>.  
**الحصة c:** شيد فوقها ساحة ذات مساحة 77 م<sup>2</sup>.  
**الحصة d:** شيدت فوقها بناية (R+1) بنسبة أشغال 45% مساحتها 223 م<sup>2</sup>.  
**الحصة e:** شيدت فوقها بناية (R+3) نسبة الأشغال فيها 70%. تقدر مساحتها ب 276 م<sup>2</sup>.  
**الحصة f:** جزء من قاعة متعددة الرياضات مساحتها تقدر ب 699 م<sup>2</sup>.  
**الحصة G:** عارية مساحتها تقدر ب 6935 م<sup>2</sup>.

**التعيين الجديد:**

**المجموعة الملكية رقم 202:** تقدر مساحتها ب 1266 متر مربع، عبارة عن قاعة متعددة الرياضات، حسب الدفتر

العقاري المقدم و المخطط المرفق، تحمل مجموعة ملكية رقم 202 قسم 123

**المجموعة الملكية رقم 203:** تقدر مساحتها ب 318 م<sup>2</sup>، عبارة عن بناية معدة للسكن و التجارة، تتكون من طابق أرضي

و 3 طوابق علوية ذات مساحة تواجد على الأرض تقدر ب 276 م<sup>2</sup> حسب الدفتر العقاري المقدم و المخطط المرفق، تحمل

مجموعة ملكية رقم 203 قسم 123

**المجموعة الملكية رقم 204:** تقدر مساحتها ب 648 م<sup>2</sup>، عبارة عن بناية معدة للسكن و التجارة، تتكون من طابق أرضي و

طابق أول ذات مساحة تواجد على الأرض تقدر ب 233 م<sup>2</sup>، حسب الدفتر العقاري المقدم و المخطط المرفق تحمل

مجموعة ملكية رقم 204 قسم 123

**المجموعة الملكية رقم 205:** تقدر مساحتها ب 712 م<sup>2</sup>، شيد فوقها بناية معدة للسكن و التجارة تتكون من طابق أرضي

ذات مساحة تواجد على الأرض تقدر ب 140 م<sup>2</sup>، حسب الدفتر العقاري المقدم و المخطط المرفق، تحمل مجموعة ملكية

رقم 205 قسم 123

**المجموعة الملكية رقم 206:** تقدر مساحتها ب 694 م<sup>2</sup>، عبارة عن بناية معدة للسكن و التجارة، تتكون من طابق أرضي و

طابق أول ذات مساحة تواجد على الأرض تقدر ب 170 م<sup>2</sup>، حسب الدفتر العقاري المقدم و المخطط المرفق، تحمل

مجموعة ملكية رقم 206 قسم 123

**المجموعة الملكية رقم 207:** تقدر مساحتها ب 4613 م<sup>2</sup>، عبارة عن أرض عارية، حسب الدفتر العقاري المقدم و

المخطط المرفق، تحمل مجموعة ملكية رقم 207 قسم 123

**المجموعة الملكية رقم 208:** تقدر مساحتها ب 325 م<sup>2</sup>، عبارة عن مشروع طريق، حسب الدفتر العقاري المقدم و

المخطط المرفق، تحمل مجموعة ملكية رقم 208 قسم 123

**المادة 03: أصل الملكية:** تعد القطعة الأرضية المعينة في الفقرة الثانية ملك للأشخاص المذكورين أعلاه في الفقرة الأولى

و المتحصلين عليها بموجب: 01-تقييد في السجل العقاري ( الإجراء الأول) من طرف المحافظ العقاري لبجاية، بتاريخ

2007/10/08 حجم 152 تربيعة 2831.

**02- بموجب الشهادة التوثيقية المحررة من طرف الاستاذ دحماني موثق ببجاية بتاريخ 01-07-2010 مشهورة بالمحافظة**

العقارية لبجاية بتاريخ 10-08-2010 حجم 1703 رقم 41.

**03-محضر رقم 2008/57 مدير مسح الأراضي لولاية بجاية في 03 ماي 2008. يتعلق بإنشاء بنايات جديدة**

**(PR15).** مشهر بالمحافظة العقارية ببجاية بتاريخ 19-07-2008 حجم 1618 رقم 100.

**المادة 04:** نسخة من القرار سي شهر في المحافظة العقارية لبجاية من السلطات التي صدقت على شهادة التقسيم على النفقة

الطالب في الشهر التابع للتبليغ و هذا طبق للقوانين المعمول بها في المجال التوجيهات العقارية.

**المادة 05:** شهادة التقسيم صالحة لمدة سنة واحدة ابتداء من تاريخ تبليغها.

**المادة 06:** كل تقسيم للأراضي العارية الناتج من القسمة يجب أن يكون محل موضوع طلب رخصة التجزئة.

**المادة 07:** نسخة من هذا القرار سيبلغ للسيد مدير التعمير و البناء لولاية بجاية.

حرر ببجاية بتاريخ



رئيس المجلس الشعبي للمحافظة  
 رئيس المجلس الشعبي للمحافظة  
 طاهو حاش

السورقة-02-

1149. 177  
 06 فيفري 2013  
 1792  
 ابن بشار عزازكا

# قائمة المراجع

## قائمة المراجع

القرآن الكريم

أ/ المراجع باللغة العربية

أولاً: الكتب

1. أبي حسين مسلم، صحيح مسلم، دار صادر، بيروت، 2004.
2. أبي عبد الله محمد بن إسماعيل البخاري، صحيح البخاري، ج 02، دار زاد، 2012.
3. أحمد عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، المجلد الأول، ج09(أسباب كسب الملكية)، الطبعة الثالثة، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، 2000.
4. \_\_\_\_\_، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد:(حق الملكية مع شرح مفصل للأشياء والأموال)، الطبعة الثالثة، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، 2006.
5. أحمد محمود الشافعي، أحكام المواريث، دار الجامعة، الإسكندرية، د.س.ن.
6. إقلولي أولاد رابح صافية، قانون العمران الجزائري، الطبعة الثالثة، دار هومه، الجزائر، 2017.
7. بخيت محمود عبد الله، محمد عقله العلي، الوسيط في فقه المواريث، الطبعة الرابعة، دار الثقافة، عمان، 2012.
8. بدران أبو العنين بدران، المواريث والوصية والهبة، مؤسسة شباب الجامعة، الإسكندرية، د.س.ن.
9. بربارة عبد الرحمان، شرح قانون الإجراءات المدنية والإدارية، الطبعة الثانية، منشورات بغدادي، الجزائر، 2009.
10. بلحاج العربي، الوجيز في شرح قانون الأسرة الجزائري، الجزء الثاني (الميراث والوصية)، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 1999.
11. \_\_\_\_\_، أحكام المواريث في التشريع الإسلامي وقانون الأسرة الجزائري الجديد، الطبعة الرابعة، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2001.
12. \_\_\_\_\_، أحكام التركات والمواريث على ضوء قانون الأسرة الجديد، الطبعة الثانية، دار الثقافة، عمان، 2012.

## قائمة المراجع

13. بوضرسة عبد الوهاب، الشروط العامة والخاصة لقبول الدعوى بين النظري والتطبيقي، دار هومة، الجزائر، 2005.
14. بويصري سعيد، أحكام الميراث بين الشريعة وقانون الأسرة الجزائري، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 1995.
15. تقية عبد الفتاح، الوجيز في المواريث والتركات، دار الكتاب الحديث، القاهرة، 2012.
16. جابر عبد الهادي سالم الشافعي، مسائل الأحوال الشخصية الخاصة بالميراث والوصية والوقف في الفقه والقانون والقضاء، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، 2003.
17. جمعة محمد محمد براج، أحكام الميراث في الشريعة الإسلامية، دار الفكر، عمان، 1981.
18. حزيط محمد، الخبرة القضائية في المواد المدنية والإدارية في القانون الجزائري، الطبعة الثانية، دار هومه، الجزائر، 2015.
19. حمدي باشا، زروقي ليلي، المنازعات العقارية، دار هومة، الجزائر، 2006.
20. حمدي كمال، المواريث والهبة والوصية، منشأة المعارف، الإسكندرية، 1991.
21. دغيش أحمد، التنزيل في قانون الأسرة الجزائري، الطبعة الثانية، دار هومه، الجزائر، 2010.
22. ذيب عبد السلام، قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجديد، الطبعة الثانية، موفم للنشر، الجزائر، 2011.
23. زودة عمر، الإجراءات المدنية والإدارية في ضوء آراء الفقهاء وأحكام القضاء، الطبعة الثانية، encyclopedia، الجزائر، 2015.
24. سعد عبد العزيز، إجراءات ممارسة دعاوى شؤون الأسرة أمام أقسام المحاكم الابتدائية، دار هومه، الجزائر، 2014.
25. صقر نبيل، الوسيط في شرح قانون الإجراءات المدنية والإدارية، دار الهدى، الجزائر، 2008.
26. الطعيمات هاني، فقه الأحوال الشخصية في الميراث والوصية، دار الشروق، عمان، د.س.ن.

## قائمة المراجع

27. عزة عبد العزيز، أحكام التركات وقواعد الفرائض والمواريث في التشريع الإسلامي وقانون الأسرة الجزائري، الطبعة الرابعة، دار هومة، الجزائر، 2015.
28. محمد عبد الرحمان الضويني، أحكام القسمة بين الفقه الإسلامي والقانون المدني، دار الفكر الجامعي، الإسكندرية، 2001.
29. محمد يوسف عمرو، الميراث والهبة، دار الحامد، عمان، 2008.
30. مصطفى إبراهيم الزلمي، أحكام الميراث والوصية وحق الانتقال في الفقه الإسلامي المقارن والقانون، دار وائل، عمان، 2006.
31. محمود المنشي منال، الشرح الوافي لأحكام التركات والموريث، دار الثقافة، عمان، 2011.
32. يحيى أوي عمر، نظام المواريث الإسلامي في تقنين الأسرة الجزائري، دار الأمل، تيزي وزو، 2011.

### ثانيا: الأطروحات والمذكرات الجامعية

#### أ. أطروحات الدكتوراه

1. الهواري نجوى، القسمة العقارية الحضرية للأملاك الخاصة، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه في القانون، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 1، 2017.
2. زيدة نور الدين، سند الملكية الخاصة في الأراضي غير الممسوحة، أطروحة مقدمة لنيل شهادة الدكتوراه في القانون، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 1، 2018.
3. فلاح سفيان، قسمة المال المشاع، أطروحة مقدمة لنيل درجة الدكتوراه في الحقوق، كلية الحقوق، جامعة عبد الحميد بن باديس، مستغانم، 2019.

#### ب. مذكرات الماجستير

1. أحمد مقدم، التحقيق العقاري كآلية لتطهير العقار، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 1، 2015.
2. رافع دباح فايزة، نقل الملكية العقارية على ضوء القضاء الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في العقود والمسؤولية، جامعة الجزائر 1، 2011.

## قائمة المراجع

3. شايفي نزهة، أحكام المفقود في القانون الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون، تخصص العقود والمؤسسات، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 1، 2015.
4. عمي سعيد عبد الوهاب، القسمة الرضائية في العقار، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون العقاري، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 1، 2014.

### ثالثا: المقالات العلمية

- رحمانى الصديق، " تحيين عملية التوثيق العقاري في الجزائر"، مجلة الفكر، العدد 14، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، 2017، ص 411.

### رابعا: النصوص القانونية

#### أ. النصوص التشريعية

1. أمر رقم 70-20 مؤرخ في 11/02/1970، يتعلق بالحالة المدنية، ج.ر عدد 21، صادر في 27/02/1970، معدل ومتمم.
2. أمر رقم 75-58 مؤرخ في 26/09/1975، يتضمن القانون المدني، ج ر عدد 78، صادر في 30 سبتمبر 1975، معدل ومتمم.
3. أمر رقم 76-105 مؤرخ في 09/12/1976، يتضمن قانون التسجيل، ج.ر عدد 81، صادر في 18/12/1976، معدل ومتمم.
4. قانون رقم 84-11 مؤرخ في 12/06/1984، يتضمن قانون الأسرة، ج.ر عدد 24، صادر في 12/06/1984، معدل ومتمم بالأمر رقم 05-02 مؤرخ في 27/02/2005، ج.ر عدد 15، صادر في 27/02/2005.
5. قانون رقم 90-29 مؤرخ في 1/12/1990، يتعلق بالتهيئة والتعمير، ج.ر عدد 52، صادر 1990/12/2، معدل ومتمم.
6. قانون رقم 06-02 مؤرخ في 20/02/2006، يتضمن تنظيم مهنة الموثق، ج.ر عدد 14، صادر في 08/03/2006.

## قائمة المراجع

7. قانون رقم 02-07 المؤرخ في 2007/02/27، يتضمن تأسيس إجراء معاينة الملكية بطريق التحقيق العقاري، ج. ر عدد 15، صادر 2007/02/28.
8. قانون رقم 09-08 مؤرخ في 2008/02/25، يتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، ج. ر عدد 21، صادر في 2008/04/23.

### ب. المراسيم التنظيمية

1. مرسوم رقم 63-76، مؤرخ في 1976/03/25، يتعلق بتأسيس السجل العقاري، ج. ر عدد 30، صادر في 1976/04/13، معدل ومتمم.
2. مرسوم تنفيذي رقم 95-310 مؤرخ في 1995/10/10، يتضمن شروط التسجيل في قوائم الخبراء القضائيين وكيفياته والمحدد لحقوقهم وواجباتهم، ج. ر عدد 06، صادر في 1995/10/15.
3. مرسوم تنفيذي رقم 08-147 المؤرخ في 2008/05/19، يتعلق بعمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري، ج. ر عدد 26، صادر في 2008/05/25.
4. مرسوم تنفيذي رقم 15-19، يحدد كيفية تحضير عقود التعمير وتسليمها، ج. ر عدد 07، صادر في 2015/02/19.

### خامسا: قرارات المحكمة العليا

- المحكمة العليا، غرفة شؤون الأسرة والمواريث، قرار رقم 0759763 قضية (ج. ع ضد ورثة ج. س ومن معهم)، مجلة المحكمة العليا، العدد الأول، 2014.

### سادسا: المعاجم

1. جبران مسعود، الرائد: (معجم لغوي عصري)، المجلد الأول، الطبعة السادسة، بيروت، 1990.
2. يوسف محمّد رضا، معجم العربية الكلاسيكية والمعاصرة، دار ناشرون، بيروت، 2006.

ب/ باللغة الفرنسية

### Ouvrages

1. ADJA Djilali, Droit de l'urbanisme, Berti, Alger, 2007.
2. CHRISTEL Morel journal, Droit général, 6<sup>eme</sup> Edition, qualino, Lyon, 2014.



# فهرس

شكر وتقدير

الإهداء

قائمة لأهم المختصرات

2.....	مقدمة
5.....	الفصل الأول: تهيئة التركة لقسمتها
6.....	المبحث الأول: تصفية التركة من الحقوق المتعلقة بها
6.....	المطلب الأول: مفهوم التركة
6.....	الفرع الأول: تعريف التركة ومشمولاتها
6.....	أولاً: تعريف التركة
7.....	ثانياً: مشمولات التركة
8.....	الفرع الثاني: موقف الفقه والقانون من مفهوم التركة
8.....	أولاً: موقف الفقه من مفهوم التركة
8.....	ثانياً: موقف القانون من مفهوم التركة
9.....	المطلب الثاني: تحديد الحقوق المتعلقة بالتركة
9.....	الفرع الأول: نفقات تجهيز الميت
10.....	الفرع الثاني: سداد الديون
10.....	أولاً: تعريف الدين
10.....	ثانياً: أنواع الديون
11.....	الفرع الثالث: تنفيذ الوصايا
11.....	أولاً: تعريف الوصية
12.....	ثانياً: شروط صحة الوصية
13.....	ثالثاً: أنواع الوصايا
18.....	رابعاً: تزام الوصايا
21.....	المبحث الثاني: إعداد عقد الفريضة ووقت إنتقال ملكية التركة

21	المطلب الأول: إعداد عقد الفريضة وإشكالاته.....
21	الفرع الأول: مراحل إعداد عقد الفريضة.....
22	أولاً: تقدّم طالب الفريضة أمام مكتب التوثيق .....
22	ثانياً: تقديم الوثائق اللازمة .....
23	ثالثاً: تحديد أنصبة الورثة .....
27	رابعاً: صياغة عقد الفريضة.....
28	خامساً: مجلس التوقيع على عقد الفريضة.....
29	الفرع الثاني: الإشكالات العملية التي تعترض إعداد عقد الفريضة.....
29	أولاً: حالة وجود زواج عرفي (عقد شرعي فقط دون العقد المدني).....
31	ثانياً: حالة وجود خطأ في اسم المورث أو أحد الورثة .....
31	ثالثاً: حالة عدم ذكر أولاد المورث المتوفين في الشهادة العائلية.....
31	رابعاً: حالة رفض أحد الورثة تقديم الوثائق اللازمة لإعداد الفريضة .....
32	المطلب الثاني: وقت إنتقال ملكية التركة .....
32	الفرع الأول: وقت إنتقال ملكية التركة إلى الورثة من الناحية الشرعية .....
33	الفرع الثاني: وقت إنتقال ملكية التركة إلى الورثة من الناحية القانونية .....
38	الفصل الثاني: إجراءات قسمة التركة .....
39	المبحث الأول: القسمة الودية للتركة .....
39	المطلب الأول: إعداد مشروع القسمة لعقارات التركة .....
40	الفرع الأول: تقسيم العقار العاري .....
43	الفرع الثاني: تقسيم العقار غير المتجانس .....
45	المطلب الثاني: إنعقاد عقد القسمة .....
45	الفرع الأول: شروط القسمة الودية .....
45	أولاً: إجماع الشركاء على القسمة .....

46	ثانيا: أهلية الشركاء المتقاسمين
47	ثالثا: حضور الأطراف المتقاسمين القسمة
47	الفرع الثاني: تحرير عقد القسمة من قبل الموثق
47	أولاً: العقار محل القسمة عقاراً عارياً (قطعة أرضية)
49	ثانيا: العقار محل القسمة عقاراً غير متجانس (يتضمن قطعة أرضية مع بناية)
50	ثالثا: العقار محل القسمة بناية
52	المبحث الثاني: القسمة القضائية للتركة
52	المطلب الأول: رفع دعوى قسمة التركة
52	الفرع الأول: أطراف دعوى قسمة التركة وشروط قبولها
52	أولاً: أطراف دعوى القسمة
53	ثانيا: شروط قبول دعوى قسمة التركة
55	الفرع الثاني: عريضة إفتتاح دعوى قسمة التركة
55	أولاً: بيانات عريضة إفتتاح الدعوى
56	ثانيا: إيداع العريضة وتسجيلها
56	ثالثا: تبليغ العريضة
56	رابعا: شهر العريضة
57	الفرع الثاني: الجهة القضائية المختصة للنظر في دعوى قسمة التركة
57	أولاً: الاختصاص النوعي
58	ثانيا: الإختصاص الإقليمي
59	المطلب الثاني: الحكم القضائي بقسمة التركة
59	الفرع الأول: صدور حكم بتعيين الخبير
59	أولاً: تعيين خبير موثق
61	ثانيا: تعيين خبير عقاري
63	الفرع الثاني: الفصل في تقرير الخبرة

## فهرس

---

64.....	الفرع الثالث: الإجراءات التي تستبوع صدور الحكم بالقسمة
68.....	خاتمة
71.....	الملاحق
84.....	قائمة المراجع

## ملخص

يخضع تقسيم التركة لضوابط معينة، إذ تصفى أولاً من كل الحقوق المتعلقة بها بدءاً من تجهيز الميت إلى سداد الديون ثم تنفيذ الوصايا، يتم بعد ذلك تحديد الورثة وأنصبتهم بموجب وثيقة يحررها الموثق تسمى بعقد الفريضة، تستتبع تحرير هذه الوثيقة إعداد الموثق للشهادة التوثيقية التي تثبت انتقال ملكية التركة العقارية إلى الورثة.

يصبح الورثة بعد هاتين المرحلتين ملاك على الشيوخ وقصد الخروج من هذه الحالة تقسم الأموال المشاعة على الورثة، قد تكون هذه القسمة قسمةً إتفاقية، فيتم إعداد مشروع قسمة للعقارات الموروثة من قبل المهندس الخبير العقاري، ثم يتم اللجوء إلى الموثق لتحرير عقد القسمة، وبالنسبة للمنقولات تقسم بين الورثة دون الحاجة للجوء إلى الخبير أو الموثق، قد يكون هناك خلاف بين الورثة حول تقسيم تركة مورثهم فيتم اللجوء إلى القضاء قصد الفصل في هذا النزاع فيصدر القاضي حكماً يقضي بتقسيم التركة.

## Résumé

Le partage de la succession suit des règles bien précises, car on procède d'abord par liquider l'actif successoral de tous les droits qui y sont rattachés, à commencer par les frais funéraires, puis le règlement des dettes puis l'exécution des testaments ; on procède ensuite à la désignation des héritiers et leurs parts selon un acte établi par le notaire dénommé «acte de la fridha ». Cet acte est suivi par la préparation, par le notaire, d'une attestation notariale qui prouve le transfert de la propriété de l'héritage immobilier aux héritiers.

Entre ces deux phases, les héritiers deviennent des propriétaires indivis. Pour sortir de cette situation, les biens indivis sont répartis entre les héritiers. Ce partage peut être conventionnel, on prépare alors un projet de partage des immeubles hérités par un expert géomètre, puis on recourt à un notaire pour rédiger l'acte de partage. S'agissant des meubles, leur partage se fait entre les héritiers sans recourir à un expert géomètre ou un notaire.

Si un différend survient entre les héritiers au sujet du partage de l'héritage, on recourt à la justice pour trancher. Le juge rend une décision de partage de la succession.