

وزارة التعليم العالي والبحث العلمي  
جامعة عمار ثليجي - بالأغواط  
كلية الحقوق والعلوم السياسية  
قسم الحقوق



## القسمة العقارية في التشريع الجزائري

مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماستر

تخصص : قانون عقاري.

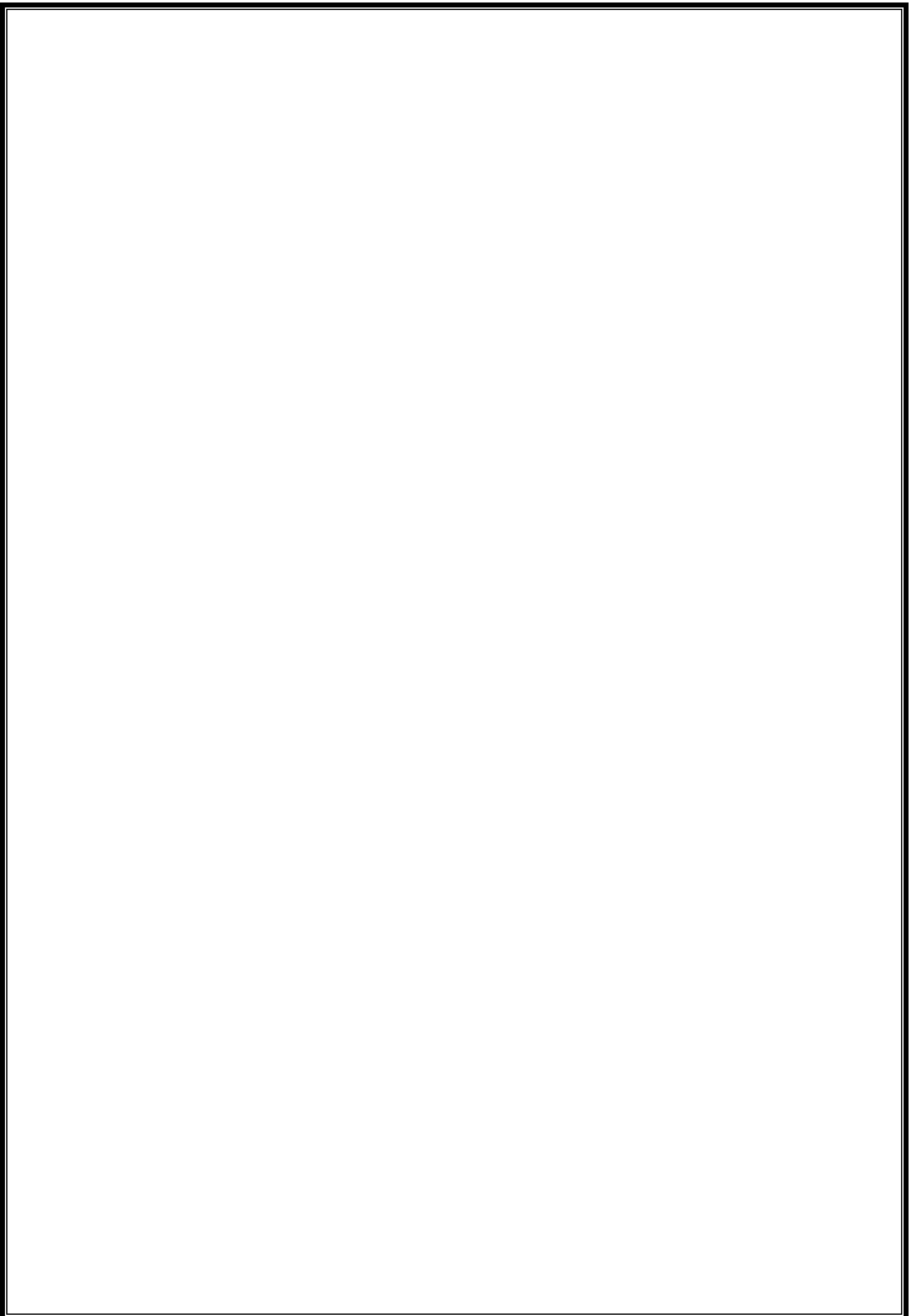
إشراف الأستاذ:

د/ النوعي احمد

إعداد الطالبة:

➤ عطاري فاطمة .

السنة الجامعية: 2025 - 2026



وزارة التعليم العالي والبحث العلمي  
جامعة عمار ثليجي - بالأغواط  
كلية الحقوق والعلوم السياسية  
قسم الحقوق



## القسم العقارية في التشريع الجزائري

مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماستر

تخصص : قانون عقاري.

إشراف الأستاذ:

د/ النوعي احمد

إعداد الطالبة:

➤ عطاري فاطمة .

السنة الجامعية: 2025 - 2026

# شكر و تقدير

"رب اوزعني ان اشكر نعمتك التي انعمت علي وعلى والدي وان اعمل صالحا ترضاه  
وادخليني برحمتك في عبادك الصالحين" النمل 19  
الحمد لله عدد خلقه ورضا نفسه وزنة عرشه ومداد كلماته حمدا كثيرا مباركا فيه ان من  
علينا لاتمام هذا العمل المتواضع والصلاة والسلام على اشرف المرسلين اما بعد.  
اتقدم بشكري الخالص للاستاذ الفاضل "النوعي احمد" الذي تفضل بقبول الاشراف  
على مذكري، وعلى توجيهاته ونصائحه، والشكر موصول لاعضاء لجنة المناقشة الذين  
سيتفضلون بتقييم هذا العمل المتواضع، والشكر والعرفان لكل من قدم لنا يد  
المساعدة لاتمام هذا العمل.

فاطمة

# الإهداء

الى من لهما الفضل فيما من الله علي من علم ومعرفة ...

امي وابي

الى زوجي وقرّة عيني الذي كان ولا يزال دائما الداعم الحافظ،

كتفي وسندي الذي لا يميل

الى اخواتي العزيزات اللاتي ساهمن معي وساندوني في انجاز

هذا العمل المتواضع.

فاطمة

مفاتيح

تعد الملكية الشائعة من المواضيع المهمة في دراسة نظام الملكية ،حيث تكاد لا تخلو اغلب الملكيات من الشيوع ،وهوما تناولته المادة713 من القانون المدني والتي نصت على انه : " اذا ملك اثنان او اكثر شيئاً وكانت حصة كل منهم فيه غير مقررة فهم شركاء في الشيوع..."<sup>1</sup>

ولكون حالة الشيوع من الناحية الاقتصادية امر غير مرغوب فيه فتعدد الملاك فيه من شأنه ان يثير عدة خلافات فيما يتعلق بالانتفاع والقسمة، لأنه يجعل استغلال الشيء اكثر تعقيدا مما لو انفرد بملكيته شخص واحد ،وذلك بسبب اختلاف وجهات النظر للملاك في كيفية الاستغلال مما يؤدي الى صعوبات قد تصل الى حد تعطيله لهذا فقد اعطى المشرع لكل شريك الحق في طلب القسمة لانهاء الشيوع .

تعتبر القسمة احد اهم الطرق المؤدية لزوال الشيوع في العقار ،والذي يلعب دورا اساسيا في التنمية الاقتصادية والسياسية للبلاد ،فهو اساس الاستقرار والاستثمار ،لذلك حرصت على حمايته وذلك باعتمادها جملة من القوانين والنظم التي لا بد من احترامها والعمل بها والحرص على عدم الاعتدائ عليها ،لان العمل بها يؤدي الى استقرار المعاملات بين الناس ، مما يؤدي الى ازدهار السياسة العقارية للبلاد، وهو ما جعل المشرع الجزائري يوليها اهمية كبيرة .

لقد نص المشرع الجزائري على اجراءات قانونية دقيقة وجب اتباعها بغية قسمة العقارات في المواد من 713 الى 742 من القانون المدني.

نظرا لما ينجر عن الملكية الشائعة من اضرار واطار مساس بحقوق الشركاء في الشيع نتيجة لكونها تصرف قانوني كالعقد، او واقعة مادية كالميراث والتي تعتبر اكثر مصادرها ،فقد ظهرت القسمة كأفضل وسيلة اساسية ، لدفع الضرر والابقاء على حقوق الشركاء بطريقة عادلة ومنصفة ،للقسمة العقارية اهمية بالغة في انهاء الشيوع وانفراد كل شريك بحصته المفروزة له، اقر لها المشرع الجزائري

<sup>1</sup> المادة 713 من القانون المدني ،الصادر بالامر رقم 58-75 المؤرخ في 20 رمضان 1395 الموافق لي 26 سبتمبر 1975، المعدل والمتمم

مكانة كبيرة وهامة وذلك من خلال تنظيم مختلف احكامها في القانون المدني ،وبعض النصوص الخاصة المتضمنة احكامها، فهي شرعت لدفع ضرر الشراكة كأمر غير مرغوب فيه له مضاره الاقتصادية والاجتماعية .

ان التطرق لموضوع القسمة العقارية في التشريع الجزائري وجعله محل للدراسة راجع بالاساس الى الاهمية التي يحظى بها سواء كانت نظرية من خلال الاحاطة بالنصوص القانونية المنظمة له، وبيان مدى صلابتها في مواجهة المستجدات التي تطرأ على المجال العقاري ، واهمية عملية وذلك بالوقوف على الاشكالات التي تفرزها دعاوى القسمة وتعامل القضاء معها .

اما الاهمية العلمية لدراسة هذا الموضوع تتمثل في زيادة المادة العلمية للمكتبة الجامعية.

وترجع دوافع اختيارنا لهذا الموضوع لرغبتنا وميولنا لدراسة الموضوع والتعمق فيه ،لكونه احد اهم اشكالات المجتمع ولما له من علاقة وطيدة بواقعنا العملي والملموس.

ميولاتنا الشخصية نحو الجانب العقاري والرغبة في اكتساب معارف ذاتية ومهارات قانونية في هذا الجانب.

وبالنظر الى دوافع واسباب اختيار الموضوع طرحنا الاشكالية التالية :

ما مدى نجاعة وفعالية النصوص القانونية المنظمة للقسمة العقارية في التشريع الجزائري؟

وهذه الاشكالية تطرح جملة من الاشكاليات الفرعية والتي وجدنا انفسنا امامها خلال تصدينا لدراسة موضوع القسمة العقارية في التشريع الجزائري ومن اهم هذه الاشكاليات :

ما هي اشكال القسمة العقارية التي نظم المشرع الجزائري احكامها في القانون المدني الجزائري؟ وهل هي كفيلة بانهاء حالة الشيعوع ؟

هل للشركاء الحرية المطلقة في القسمة العقارية ؟ وما مدى قدرة النصوص القانونية المنظمة للقسمة العقارية في حماية كل الشركاء ؟

ومن اجل الاجابة عن هذي الاشكاليات كان لابد اتباع المنهج التحليلي الوصفي ذلك ان طبيعة موضوعنا هذا يحتاج منا تحليل النصوص القانونية والاجتهادات القضائية والاراء الفقهية ،بالاضافة لذلك استعملنا المنهج الوصفي في بعض اجزاء هذا البحث .

ان حدود هذه الدراسة اقتصرت مكانيا على النظام القانوني الجزائري المنظم للقسمة العقارية ، اما زمانيا فان الدراسة تركز على مرحلة القانون المدني الذي صدر سنة 1975.

ومثل كل بحث علمي يثير صعوبات ،حيث اعترضتنا صعوبات تتمثل في اتساع الموضوع ونقص الدراسات الاكاديمية المتخصصة في الموضوع ،اضافة لتعرضي لوعكة صحية واجرائي لعملية جراحية ،ما اخر انجازنا لهذا البحث.

وفي سبيل الاحاطة بهذا الموضوع ارتأينا تقسيم هذا البحث الى فصلين ،حيث خصصنا الفصل الاول لدراسة الاجراءات القانونية للقسمة العقارية في التشريع الجزائري وذلك في مبحثين ،تناولنا في المبحث اشكال القسمة القسمة العقارية بنوعيهما الرضائية والقضائية ،وتطرقنا في المبحث الثاني الى الاثار والضمانات المترتبة عن القسمة العقارية، وخصصنا الفصل الثاني لدراسة الاشكالات العملية في تطبيق القسمة العقارية ،حيث تناولنا في المبحث الاول العراقيل الاداري ومشاكل التنفيذ ،والمبحث الثاني تناولنا فيه الصعوبات المستجدة في تطبيق القسمة العقارية.

# الفصل الأول:

الأحكام القانونية القسمة

القانونية في التسريح الجنائي

## الفصل الاول : الاجراءات القانونية للقسمة العقارية في التشريع الجزائري

يقر القانون المدني الجزائري على غرار بقية الانظمة الأنظمة القانونية الاخرى قاعدة ان لكل شريك ان يطلب قسمة المال الشائع<sup>1</sup> في اي وقت (الملكية المشتركة) حيث تجدرت هذه القاعدة من فكرة ان الشيوع هي حالة مؤقتة، لا يجوز اجبار اي شخص على البقاء عليها الى الابد اذا لم يرغب في ذلك، حيث تتيح هذه القاعدة لكل شريك التخلص من حالة الشيوع التي قد سببت له ضرر ومشاكل نتيجة الخلافات مع بقية الشركاء، وليتمكن من ادارة والتصرف في حصته بشكل مستقل . وعلى هذا الاساس قسمنا هذا الفصل الى مبحثين، اشكال القسمة العقارية<sup>2</sup> كمبحث اول والاثار والضمانات المترتبة عن القسمة العقارية مبحث ثاني.

<sup>1</sup> حسب المادة 713 من القانون المدني الجزائري : " اذا ملك اثنان او اكثر شيئا وكانت حصة كل منهم فيه غير مفرزة فهم شركاء على الشيوع... " يتبين من هذا النص ان الملكية الشائعة تقع على مال معين بالذات يملكه اكثر من شخص واحد، وتتناول هذه الملكية المال الشائع كله غير منقسم.

<sup>2</sup> القسمة العقارية هي السبيل لازالة الشيوع وبمقتضاه يحتص كل شريك بجزء يتناسب مع حصته في المال الشائع" نقلا عن حفيظة كيجل، احكام الملكية العقارية الشائعة، مذكرة لنيل شهادة الماستر، تخصص قانون خاص، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الحميد بن باديس، مستغانم، الجزائر، 2020-2021، ص48

## المبحث الاول : اشكال القسمة العقارية في التشريع الجزائري

يعتبر البقاء في الشيوخ امرا غير مرغوب فيه حيث تبقى الملكية المفترزة هي الصورة المثلى للانتفاع بالشيء ، وتتعدد طرق القسمة لاعتبارات مختلفة ، اذ تنقسم حسب دوامها الى قسمة نهائية وقسمة مؤقتة وباعتبار طريقة اجرائها الى قسمة عينية وقسمة تصفية ، وحسب اذا كانت تتناول المال المشاع كله او جزء منه فقط الى قسمة كلية وقسمة جزئية ، وباعتبار طبيعة محل القسمة تقسم الى قسمة منافع وقسمة اعيان ، والى قسمة اتفافية وقسمة قضائية ، وهو ما تناولناه في المبحث الذي قسمناه الى مبحثين ، المبحث الاول بعنوان القسمة الرضائية ، والمبحث الثاني القسمة القضائية .

### المطلب الاول : القسمة الرضائية

نص المشرع الجزائري في المادة 723 من القانون المدني على انه " يستطيع الشركاء اذا انعقد اجماعهم ان يقتصموا المال الشائع بالطريقة التي يرونها فاذا كان بينهم من هو ناقص وجبت مراعاة الاجراءات التي يفرضها القانون " <sup>1</sup>

نلاحظ انه اذا كان الشيوخ اتفاقيا ناشئا بموجب عقد فان القسمة تكون وفقا للطريقة التي تضمنها العقد ، اقرت هذه المادة مبدأ الشركاء في انهاء حالة الشيوخ بالاتفاق وهو ما سنفصل فيه في هذا المطلب الذي ارتأينا تقسيمه تقسم ثنائي ، الفرع الاول بعنوان الاطار الموضوعي للقسمة الرضائية ، والفرع الثاني توثيق القسمة الرضائية وشهرها .

<sup>1</sup> المادة 723 من القانون المدني الجزائري ، المرجع السابق

الفرع الاول : الاطار الموضوعي للقسمة الرضائية

اولا) شروط القسمة الرضائية:

القسمة هي سبيل ازالة الشيوخ وبمقتضاه يختص كل شريك بجزء يتناسب مع حصته في المال الشائع<sup>1</sup> بالعودة لنص المادة 723 من القانون المدني الجزائري نستخلص ان القسمة الرضائية هي عقد كسائر العقود يسري عليها ما يسري على العقود من احكام تتعلق بشروط الانعقاد والصحة، وللقسمة الرضائية(الاتفاقية) شرط رئيسي وهو اتفاق جميع الشركاء على انهاء حالة الشيوخ، واقتسام المال المشاع وذلك بصفة رضائية فيما بينهم دون اللجوء الى القضاء، وقد قيد المشرع الجزائري هذه الحرية في الاتفاق وذلك في حالة اذا كان احد الشركاء قاصر، في هذه الحالة لا تجوز القسمة الرضائية الا بمراعات الاحكام القانونية الخاصة بناقص الاهلية.

1- اجماع الشركاء على القسمة :

القسمة الرضائية هي عقد يجب لإبرامه اجماع الشركاء، فان رفض احدهم مهما كان نصيبه تعين الالتجاء للقسمة القضائية، كما يجب توفر الرضى والاهلية وخلو الارادة من العيوب وان يكون المحل مستوفيا لشروطه وان يوجد سبب مشروع للتعاقد والا كانت القسمة قابلة للإبطال وفق القواعد العامة<sup>2</sup>

"فاجماع الشركاء شرط جوهرى لاتمام القسمة، واذا ابرم عقد القسمة الاتفاقية بعض الشركاء دون البعض الاخر فعنصر الالتزام لا يكون الا للشركاء الذين ابرموا القسمة، واما الشركاء الاخرين فلا

<sup>1</sup> عيشة بن مداني، احمد حمزة بن غربي، طرق قسمة الملكية الشائعة، مجلة قضايا معرفية، المجلد 02، العدد 06، يناير 2021، الجزائر، ص 58.

<sup>2</sup> احمد خالدي، القسمة بين الشريعة الاسلامية والقانون المدني الجزائري على ضوء اجتهادات المحكمة العليا ومجلس الدولة، دار هومة الجزائر، 2008، ص 55.

تكون ملزمة لهم الا اذا اقروها ، ففي هذه الحالة تصبح بمثابة شرط واقف او شرط فاسخ لعقد القسمة" <sup>1</sup>

وبالرجوع الى أحكام القانون المدني فيما يخص التعبير عن الادارة نجد هناك نوعان للتعبير عنها و هما التعبير الصريح و التعبير الضمني ، التعبير الصريح يكون باللفظ الصريح او الكتابة او الاشارة المتداولة عرفا او باتخاذ موقف لا يدع اي شك في دلالة على مقصود صاحبه <sup>2</sup> ، كما يمكن للشركاء التصرف ضمنيا كأن يتصرف احد الشركاء في جزء مفرز من المال الشائع يعادل حصته ثم ينهج نهجه سائر الشركاء كل منهم يتصرف في جزء مفرز يعادل حصته من المال المشاع و يفهم ضمنيا أنهم ارتضوا قيمة المال الشائع وفقا لما تصرفوا على مقتضاه <sup>3</sup> .

## 2- تمتع جميع الشركاء بالأهلية القانونية :

لاتمام اجراءات القسمة الرضائية اشترط المشرع الجزائري ان يكون الشركاء ذو أهلية كاملة وقت اجراء القسمة و يتضح ذلك مما جاء في نص المادة 723 ق.م في شقتها الثاني <sup>4</sup> ، فالملاحظ من نص هذه المادة أن المشرع و ان كان قد اشترط الأهلية لتمام القسمة الاتفاقية الا أنه لا يمنع تمامها في حالة وجود شريك قاصر حيث اشترط في هذه الحالة مراعاة الاجراءات القانونية الخاصة بنقصان الأهلية وذلك لأن القسمة الاتفاقية تعد خطيرة من هذه الجهة بحيث يمكن للشركاء البالغين الاتفاق على قسمة المال الشائع بحسب رغبتهم .

<sup>1</sup> عبد الرزاق السنهوري ، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد حق الملكية مع شرح مفصل للاشياء والاموال ، دار احياء التراث العربي ، ب الجزء 8 ، بيروت ، لبنان ، بدون سنة ، ص 893 .

<sup>2</sup> المادة 60 من القانون المدني الجزائري ، مرجع سابق ، ...

<sup>3</sup> عبد الرزاق السنهوري ، المرجع السابق ، ص 894 .

<sup>4</sup> المادة 723 من القانون المدني الجزائري " ... فإن كان بينهم من هو ناقص وجبت مراعاة الاجراءات التي يفرضها القانون" .

حيث يأخذوا هم النصيب الاكبر و يتركوا الباقي لمن كان ناقص الاهلية ، ولهذا وجب حماية القصر و فاقد الأهلية من ضياع حقوقهم المالية و حفظها<sup>1</sup>، فإن كان بين المتقاسمين شخص غير كامل الأهلية او غائب وجب اتخاذ الإجراءات التي ينص عليها القانون في هذه الحالة و الإيجاز لهذا الشخص ان يتمسك ببطلان عقد القسمة<sup>2</sup>.

### ثانيا : طرق القسمة الرضائية:

- 1- القسمة من حيث الشمولية : و تنقسم الى نوعين هما :
  - أ- القسمة الكلية ( الشاملة) : و تشمل جميع الاموال الشائعة و يحصل بموجبها كل شريك على نصيب مفرز منها ، وهذا هو الاصل و الاساس في القسمة و يرجع الامر الى الشركاء في اختيار نوع القسمة والغالب هو اختارهم القسمة الكلية<sup>3</sup>.
  - ب- القسمة الجزئية : وهي التي تقع على جزء من المال الشائع وتنحصر بمال معين من الاموال الشائعة وقسم من تلك الاموال فهي لا يشمل كل هذه الاموال فيبقى القسم الاخر شائعا بين الشركاء و يتحقق ذلك اما بإخراج شريك او اكثر من حالة الشيوخ و يفرزون من المال الشائع تصيبا لأحد الشركاء و يبقى الاخرون في حالة الشيوخ فيما تبقى من المال ، وهذا القول في القسمة الجزئية ينطبق على التخارج التي اسمها القانون المدني الاردني بالمخارجة ، و عرفها بأنها بيع الوارث نصيبه من التركة بعد وفاة المورث لوارث اخر او اكثر بعوض معلوم ولو لم تكن موجودات التركيبة معينة<sup>4</sup> .
- 2- القسمة من حيث نوع المال الذي يؤول للشريك بعد القسمة:
  - أ- القسمة العينية :وهي تطبق في القسمة الرضائية و القضائية على سواء و بمقتضاه يفرز نصيب الشريك في الاموال الشائعة فيستحق هذا الشريك نصيبا في المال الشائع ، فيفرز بموجب هذه القسمة

<sup>1</sup> زويبر براحلية ، أحكام القسمة الودية للملكية العقارية الشائعة وفق التشريع الجزائري ، مجلة الحقوق و العلوم الإنسانية ، مج 16 ، ع 02 ، جامعة 08 ماي 1945 ، قالة ، الجزائر ، 2023، ص ، ص 25 ، 26.

<sup>2</sup> أحمد خالدي ، المرجع السابق ، ص 55.

<sup>3</sup> زويبر براحلية ، المرجع السابق ، ص 61.

<sup>4</sup> علي جابر مكيال الاسدي ، الملكية الشائعة و احكام ازالة الشيوخ ، دار الرضوان للنشر و التوزيع ، عمان ، الاردن ، 2016 ، ص 261.

## الفصل الاول : الاجراءات القانونية للقسمة العقارية في التشريع الجزائري

نصيبهم عينيا في المال الشائع و يتم هذا الفرز بما بطريقة التجنب او القرعة و يختار الشركاء الطريقة التي يفضلونها بأن تكون بمعدل او بغير معدل ، و يتم بذلك حسب وضعية المشاع فإذا لم يكن بالامكان اجراء القسمة الا اذا حصل أحد الشركاء على نصيب بعد أكثر من حصته فيسدد للشركاء الاخرين الذين نالوا نصيبا اقل مقابل نقدي يساوي أنصبتهم فتصبح موازية و معادلة لحصصهم وهذه القسمة نوعان اما قسمة جمع او قسمة تفريق<sup>1</sup>.

ب- القسمة التصفية : هي القسمة التي تعتمد على بيع المال الشائع بالمزاد او بدونه و اقتسام ثمن البيع على الشركاء بنسبة حصصهم.

### الفرع الثاني : توثيق القسمة الرضائية و شهرها :

#### أولا : توثيق القسمة الرضائية :

ان الاتفاق الوارد على القسمة الرضائية يجب ان يخضع اولا للشكلية المطلوبة ، لأن القسمة عقد تسري عليه الاحكام العامة المطبقة على العقود من جهة و انها ترد على عقار مشاع من جهة اخرى و هذا ما نصت عليه المادة 324 مكرر 1 من القانون المدني الجزائري<sup>2</sup>. وفي هذه الحالة يقوم الموثق بتحرير عقد القسمة حيث يقوم بإعداد مخطط لموقع الأمكنة وهذا بالرجوع الى مخطط مسح الأراضي للمنطقة الموجودة فيها الاراضي ، فلا بد من تعيين مساحة وحدود العقار المشاع بصيغة كلية .

تحدد نسبة الحقوق العقارية في العقد الخاضع للشهر حسب النطاق الطبيعي للعقا بطريقتين :

- اذا كانت الارض عارية موضوع للفلاحة وليس بها بناء فهنا يعبر عن الحصص بالكسور كالربع و النصف او المساحة بالمتر المربع.

<sup>1</sup> زويير براحلية ، المرجع السابق ن ص 62.

<sup>2</sup> "المادة 324 مكرر 1 من القانون م.ج" زيادة عن العقود التي يأمر القانون باخضاعها الى شكل رسمي تحت طائلة البطلان ، تحرير العقود التي تتضمن نقل ملكية عقار او حقوق عقارية او محلات تجارية او صناعية او كل عنصر من عناصرها.... في شكل رسمي.

● تتمثل في التعيين الدقيق اذا كانت الارض الشائعة متصلة على عقارات مبنية<sup>1</sup>.

فشكل القسمة يخضع من حيث المبدأ للرضائية غير أنه كلما كانت التركة مهمة و عمليات القسمة صعبة ومعقدة و تتعلق بعقارات فإن الممارسة العملية تقتضي ان تتم في شكل موثق والذي يتضمن غالبا مبدأ التمتع الجزأ (clause de jouissance divise) ، و هذا البند لديه هدفان فهو يحدد تاريخ بداية التمتع الفردي لكل واحد من الشركاء بعد القسمة ، ومن جهة اخرى يحدد التاريخ الذي تم فيه تقييم الاموال المقسومة<sup>2</sup>.

ثانيا : إشهار القسمة الرضائية:

نصت المادة 793 القانون المدني الجزائري أن الملكية و الحقوق العينية الاخرى لا تنتقل لا فيما بين المتعاقدين ولا في حق الغير الا اذا روعيت الاجراءات التي ينص عليها القانون و بالاخص تلك التي تدبر مصلحة الشهر العقاري ، و أكدت المادة 16 من الامر 74 /75 المؤرخ في 1975/11/12 و المتضمن عدد مسح الاراضي العام و تأسيس السجل العقاري<sup>3</sup>.

يفهم من هذين النصين انه بغض النظر عن التصرف و عن صفة الشخص او الجهة التي أصدرته وسواء كان كاشفا او منشئ للحق فإنه لا يوجد له الا بقيده لدى مصالح الشهر<sup>4</sup> ، فالقسمة الرضائية رغم أنها لا تنشئ و لا تنقل ملكية الحصص المفترزة فإنه يشترط فيها الشهر حتى يستطيع الغير اذا أراد التعامل بشأن العقار ما اذا كان يزال شائعا او تم قسمته<sup>5</sup>.

<sup>1</sup> سليمة مقroud ، القسمة الرضائية في العقار المشاع في التشريع الجزائري ، مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق تخصص قانون عقاري ، جامعة الوادي ن الجزائر ، 2015 ، ص 11.

<sup>2</sup> Malaurie philppe et Aynes lourent , les successions les libéralités,3 éné éd , defrenoised lextensio,2005, p 465.

<sup>3</sup> المادة 16 من الامر 74/75 "إن العقود الارادية والاتفاقية التي ترمي الى إنشاء او نقل او تصريح او تعديل او انقضاء حق عيني لا يكون لها أثر حتر بين الاطراف الا من تاريخ نشرها في مجموعة البطاقات العقارية".

<sup>4</sup> ليلى زروقي ، التصرفات القانونية الواجبة الشهر و الاثار المترتبة عن القيد ، مجلة الموثق ، ع 05 ، الجزائر ، 1998 ، ص 13.

<sup>5</sup> عبد الحميد رحابي ، أحكام قسمة الملكية العقارية الشائعة ، اطروحة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه في العلوم القانونية تخصص قانون عقاري ن جامعة باتنة1 ، الجزائر ، 2019 ، ص 140.

## المطلب الثاني : القسمة القضائية

اذا لم يتفق الشركاء على القسمة او كان من بينهم محجور عليه او قاصر او مفقود و أراد بعضهم الخروج من الشيوع فلا يكون أمامهم الا اللجوء الى القسمة القضائية التي تبدأ اجراءاتها برفع دعوة القسمة و انطلاقا من ذلك ارتأينا تقسيم هذا المطلب الى فرعين الفرع الاول بعنوان "مراحل رفع الدعوى القضائية " والفرع الثاني " دور الخبير القضائي و الحكم النهائي في القسمة".

### الفرع الاول : اجراءات الدعوى القضائية :

تنص المادة 724 من القانون المدني " اذا اختلف الشركاء في اقتسام المال الشائع فعلى من يريد الخروج من الشيوع أن يرفع دعوى على باقي الشركاء أمام المحكمة<sup>1</sup>، وطبقا للمواد 189-729 من ق.م فإن دعوى القسمة ترفع من طرف الشريك في الشيوع على الشركاء ، كما لكل من ثبت لديهم المصلحة القانونية رفعها وهم الشركاء في الشيوع و دائني الشركاء<sup>2</sup> .

### أولا : شروط رفع الدعوى القضائية :

تتجسد هذه الشروط فيما يلي :

- أن يطلب الشركاء جميعهم او بعضهم القسمة وهو ما يتضح من خلال المادة 724م ان طلب القسمة حق لكل شريك وان كان الشريك في الملك غير ذي أهلية فإن ممثله هو الذي يرفع دعوى القسمة .
- حضور المقسوم لهم او من يقوم مقامهم فيشترط حضور الطالب للقسمة و عليه ان يكلف باقي الشركاء بالحضور أمام المحكمة او من يقوم مقامهم ، ولا يصح القسمة اذا أهمل أحد الشركاء اذ يجب ان ترفع الدعوى على سائر الشركاء فيدخلون جميعا خصوما في الدعوى واذا حصل وأن رفعت دعوى

<sup>1</sup> المادة 724 من القانون المدني الجزائري ، المرجع السابق.

<sup>2</sup> المواد 189-729 من القانون المدني ، المرجع السابق.

القسمة على بعض الشركاء دون البعض الاخر جاز بعد ذلك إدخال من لم يدخل في الدعوى ، و جاز لهؤلاء أن يتدخلوا في الدعوى من تلقاء انفسهم و جاز للمحكمة ان تأمر بإدخالهم من تلقاء نفسها<sup>1</sup>.

- ثبوت ملكية المقسوم لهم فيشترط أن يقوم الشركاء بإثبات ملكيتهم للمقسوم بوسائل الاثبات.
- أن لا يلحق المقسوم لهم او أحدهم ضررا من القسمة وهذا الشرط في الحقيقة غير مانع من القسمة نهائيا بل يمنع من القسمة العينية ولكن يجوز القسمة بطريقة اخرى و هي التصفية وهو ما نصت عليه المادة 728 من القانون المدني الجزائري<sup>2</sup>.

### ثانيا : طرق إجراء القسمة القضائية:

- 1- القسمة العينية : ان القسمة العينية تعطي المتقاسم جزءا مفرزا من المال الشائع يعادل حصته فيه ، وهي لا تجري الا في الأشياء القابلة للتجزئة و يكون المال الشائع قابل للقسمة اذا لم يؤد القسمة الى تفويت المنفعة بالنسبة لجميع الشركاء والا يفضي تقسيمه الى إحداث نقص كبير في قيمته، " الاصل أن يقوم القاضي بنفسه بعملية القسمة العينية و لكن الغالب ان ينتدب القاضي خبيرا او اكثر ليتولى عملية القسمة لما يتطلب ذلك من عمليات حسابية و فنية يحسن قيام خبير بها"<sup>3</sup>
- القسمة العينية تتم عبر المراحل التالية :
- أ- قسمة المال الشائع الى حصص :

بالعودة الى المادة 724/من القانون المدني فانه " تعين المحكمة ان رات وجها لذلك خبيرا او اكثر لتقييم المال الشائع و قسمته حصصا ان كان يقبل القسمة عينيا دون ان يلحقه نقص كبير في قيمته" ، و المادة 725 من نفس القانون على أن "يكون الخبير الحصص على اساس اصغر نصيب حتى لو

1 بن مداني عيشة ، بن غربي أحمد حمزة ، طرق قسمة الملكية الشائعة ، المرجع السابق ، ص 61.

2 المرجع نفسه ، ص 61.

3 محمد حسن قاسم ، موجز الحقوق العينية الأصلي ، ج 1 ، حق الملكية ، منشورات الحلبي الحقوقية ، 2006 ، ص 160.

كانت القسمة جزئية ، واذا تعذر أن يأخذ أحد الشركاء نصيبه عينيا عوض بمعدل عن ما نقصه من نصيبه<sup>1</sup>.

نستخلص من هذه النصوص ان القسمة تبدأ بتعيين خبير او أكثر ان رأت المحكمة وجها لذلك ، وتكون مهمة الخبير هي ان يبدي رأيا فيما اذا كانت القسمة العينية ممكنة دون نقص كبير يلحق بالمال الشائع في قسمته ، او أنها غير ممكنة فإذا المحكمة تجري قسمة التصفية<sup>2</sup>.

ب- الفصل في المنازعات : تنص المادة 726 ق.م ج تفصل المحكمة في المنازعات و خاصة فيما يتعلق بتكوين الحصص " فإذا أودع الخبير المنتدب في المحكمة لإجراء القسمة تقريره حددت المحكمة جلسة للنظر في المنازعات التي يديها الخصوم بشأن القسمة،

ت- الحكم باعطاء كل شريك نصيبه المفرز : يتضح من نص المادة 727 من القانون المدني<sup>3</sup> انه عندما تفصل المحكمة نهائيا في المنازعات التب اثرت فيما بين الشركاء ، وبعد ان يقوم صاحب المصلحة باعادة السير في الدعوى ، واصبح حق كل شريك في المال الشائع المراد قسمته خاليا من النزاع. متى تمت القرعة اثبتت المحكمة اجراءاتها بحضور الجلسة ، ثم تقضي بتحديد حصة كل شريك ، يشهر الحكم الصادر بإجراءات القسمة عن طريق التسجيل لدى المحافظة العقارية، ولا تخضع عريضة دعوى القسمة للشهر اما عن اثر شهر الحكم فان هذه القسمة لا تكون حجة على الغير الا من تاريخ تسجيلها<sup>4</sup>

2- قسمة التصفية : تعرف قسمة التصفية بأنها بيع المال المشترك الذي لا يمكن قسمته عينيا حتى يتيسر بذلك انتفاع كل شريك بثمن نصيبه على طريق الاستغلال ، وهذا ما جاء في المادة 728 من القانون المدني والتي تنص على انه " اذا تعذرت القسمة عينيا ، او كان من شأنها احداث نقص كبير في قيمة

<sup>1</sup> لباد 1/ 724 ، 725 من القانون المدني الجزائري ، المرجع السابق.

<sup>2</sup> عيشة بن مداني ، أحمد حمزة بن غربي ، طرق قسمة الملكية ، المرجع السابق ، ص 62.

<sup>3</sup> المادة 727 من القانون المدني الجزائري ، مرجع سابق.

<sup>4</sup> عيشة بن مداني ، أحمد حمزة بن غربي ، المرجع السابق ، ص 62.

## الفصل الاول : الاجراءات القانونية للقسمة العقارية في التشريع الجزائري

المال المراد قسمته ،بيع هذا المال بالمزاد العلني بالطريقة المبينة في قانون الاجراءات المدنية ،وتقتصر المزايدة على الشركاء وحدهم اذا طلبوا هذا بالاجماع " .

فاذا تبين للمحكمة ان المال المراد قسمته غير ممكن مثل سيارة او ان هذه القسمة قد تنقص بقيمة المال الشائع نقص كبير فانها تأمر ببيع المال المشاع عن طريق المزاد وهذا ما اكدته المحكمة العليا في القرار رقم 151301 بتاريخ 15-03-1998 ،الصادر عن الغرفة العقارية <sup>1</sup> .

"قسمة التصفية تعد طريقا احتياطيا لاجراء القسمة ،يتم اللجوء اليها عند تعذر اجراء القسمة العينية، في حال كانت هذه الاخيرة مستحيلة او ينجر عنها انخفاض كبير في قيمة العقار المشاع " <sup>2</sup> وتتم التصفية ببيع العقار الشائع بالمزاد العلني وقسمة ثمن البيع الذي يرسو به المزاد على الشركاء، كل واحد حسب حصته ، ومن ثم تصدر المحكمة الفاصلة في دعوى القسمة حكما باستحالة القسمة العينية او بالحاقها ضرر كبير بالعقار الشائع وبيع هذا العقار في المزاد العلني ،ويكون هذا الحكم اجراء من اجراءات القسمة <sup>3</sup>

<sup>1</sup> على بوشريط ،محمد انيس طوطاي ، قسمة المال الشائع في التشريع الجزائري ، مذكرة لنيل شهادة الماستر ،تخصص قانون اسرة ،كلية الحقوق والعلوم السياسية جامعة 20 اوت 1955 ، سكيكدة ، الجزائر، ص 44 "بتصرف"

<sup>2</sup> احمد خالدي ،المرج السابق ،ص 123 .

<sup>3</sup> محمد ذراع الميزان، كريم حرز الله ،دعوى القسمة القضائية كوسيلة قانونية لتسوية العقار الشائع ،دار البحوث والدراسات القانونية والسياسية،المجلد 07، العدد 02 ،2023،ص220"بتصرف"

الفرع الثاني : دور الخبير العقارية والحكم النهائي في القسمة القضائية

اولا : دور الخبير في القسمة القضائية :

قد يرى القاضي ان الحصص لا تثير صعوبات عملية ،ولا ينتج عنها مشاكل فنية، فيتولى عندئذ هذه العملية بنفسه ،غير ان هذه الفرضية تكاد تكون غير ممكنة عندما يتعلق الامر بالقسمة العقارية نظرا لخصوصيتها ولزوم اخذ القياسات والتقييد بالارتفاقات القانونية ،وهي مسائل فنية بحتة تستوجب اللجوء الى خبير عقاري معتمد.<sup>1</sup>

يجوز للمحكمة تعيين خبير او اكثر ليتولى عملية قسمة المال الى حصص وذلك لما قد تستلزمه من عمليات حسابية وفنية ليس في امكان المحكمة القيام بيها وهذا عملا بما جاء في الفقرة الثانية من المادة 724 من القانون المدني الجزائري : " تعين المحكمة ان رأت وجها لذلك خبيرا او اكثر لتقويم المال الشائع وقسمته حصصا ان كان المال يقبل القسمة عينا دون ان يلحقه نقص كبير في قيمته " وعلى المحكمة ان تحدد بصفة دقيقة المهمة التي يجب على الخبير القيام بها ،ومن الافضل تعيين خبير واحد فقط وذلك لتجنب التعارض بين الخبراء ،ولكن في حالة اذا رأت المحكمة ضرورة تعيين اكثر من خبير وجب على الخبراء القيام بأعمال الخبرة سوية وتقديم خبرتهم في ملف واحد.<sup>2</sup>

اوجب قانون الاجراءات المدنية والادارية على الخبير اخطار الخصوم باليوم والساعة ومكان اجراء الخبرة عن طريق محضر قضائي، وهذا ما جاء في المادة 135 من قانون الاجراءات المدنية والادارية ، فيقوم الخبير بالانتقال شخصا مع جميع الشركاء على الشيوع او من ينوب عنهم قانونا للمعاينة الميدانية للمال الشائع ،وابداء رأيه فيما اذا كانت القسمة العينية ممكنة دون احداث نقص كبير في قيمة المال الشائع ،ام انها غير ممكنة.<sup>3</sup>

1 عبد المجيد رحابي ،احكام قسمة الملكية العقارية الشائعة دراسة تأصيلية وتحليلية مقارنة بين القوانين الجزائرية ،المصرية والفرنسية، اطروحة مقدمة لنيل شهادة الدكتوراه العلوم في العلوم القانونية، تخصص قانون عقاري ،جامعة باتنة 1،الجزائر ،2018-2019، ص180.

2 عبد الرزاق السنهوري ،الوسيط في شرح القانون المدني الجديد مع شرح مفصل للأشياء والاموال، المرجع السابق، ص 921

3 علي بوشريط، محمد انيس طوطاوي ،قسمة المال الشائع في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص42.

بالتالي فان اللجوء الى الخبرة من الاجراءات الالزامية التي لا بد منها ، وذلك بغير توضيح الاسئلة والنقط الفنية، الى ان في مقابل ذلك فان القاضي غير ملزم بالاخذ بمضمون الخبرة ،ويمكنه الاستعانة بخبير اخر .<sup>1</sup>

#### ثانيا : الحكم النهائي في دعوى القسمة العقارية

تنص المادة 726 من القانون المدني الجزائري على انه " تفصل المحكمة في كل المنازعات خاصة منها ما يتعلق بتكوين الحصص"<sup>2</sup> وتعتبر هذه المرحلة الثانية من مراحل اجراء القسمة، حيث انه بعد ان تعين المحكمة خبيرا لقسمة الحصص سواء كانت على اساس اصغر نصيب او بطريقة التجنيب تقوم المحكمة باصدار حكم في دعوى القسمة على ضوء تقرير هذا الاخير ،اما اذا اثارت منازعات بين الخصوم امام الخبير فهنا حديث اخر، اذ تنقسم هذه المنازعات الى منازعات متعلقة بتكوين الحصص او بتجنيب نصيب الشركاء ،ومنازعات متعلقة باصل الملكية.

بعد صدور الحكم القضائي المتضمن قسمة العقار الشائع والذي يحتوي جميع البيانات وجب تسجيل وشهر هذا الحكم.<sup>3</sup>

ان اللجوء للخبر القضائية هو حق مكرس للقاضي ولأطراف الدعوى ،ويجد هذا الحق سنده من نص المادة 126 من قانون الاجراءات المدنية والادارية ، كما ان دور وسلطة القاضي لا تنتهي عند الحكم باجراء الخبر القضائية ، بل يمتد الى حد المراقبة القضائية لعمل الخبير ، فيبقى الخبير تابعا للسلطة القضائية التي انتدبته رغم تمتعه بالاستقلالية ، اذ ينجز مهامه تحت سلطة القاضي الذي عينه . فاذا كانت استعانة القاضي بالخبرة هو امر جوازي ،فهذا يحل على انه غير ملزم برأي الخبير ،فان شاء اسس حكمه على نتائج الخبرة ،وان شاء استبعده لانه ملزم بتسبب استبعاد نتائج الخبرة .<sup>1</sup>

1 عبد الغفور المساوي، القسمة القضائية العقارية، منشورات مجلة العلوم القانونية، مطبعة الامنية، الرباط، بدون عدد، الطبعة 1، 2016، ص52.

2 المادة 726 من القانون المدني الجزائري، المرجع السابق.

3 محمد ذراع الميزان، كريم حرز الله، دعوى القسمة القضائية كوسيلة قانونية لتسوية العقار الشائع، ص225.

في هذه المرحلة تصدر المحكمة حكما باعطاء كل شريك نصيبه المفرز، وبصدور هذا الحكم تنتهي دعوى القسمة.

ان الحكم القاضي بقسمة عقار مملوك على الشيوع لا يعتبر سندا مثبتا للملكية لا بعد شهره في المحافظة العقارية طبقا لنص المادة 15 من الامر رقم 74/75 المتضمن اعداد مسح الاراض العام وتأسيس السجل العقاري، هذا ما اكدته المادة 730 من القانون المدني والتي نصت على ما يلي " كل حق للملكية وكل حق عيني اخر يتعلق بعقار لا وجود له بالنسبة للغير الا من تاريخ يوم اشهارها في مجموعة البطاقات العقارية"<sup>2</sup>

من خلال ما سبق يتبين بان الشخص المتقاسم يملك حصته المفرزة التي الت اليه بموجب الحكم القاضي بالقسمة والمشهر بالمحاضرة العقارية باثر رجعي اي من وقت وفاة مورثه لا من وقت تمام القسمة، اما اذا كان قد تملك في الشيوع بالشراء اعتبر مالكا لحصته المفرزة من وقت الشراء لا من وقت تمام القسمة<sup>3</sup>

وعليه اذا طلب احد المتقاسمين شهر عقد يتضمن ايداع حكم قضائي نهائي قضى بقسمة عقار كان مملوكا على الشيوع دون باقي الشركاء الاخرين فانه لا يجوز للمحافظ العقاري رفض عملية الشهر بحجة عدم امكانية الشهر الجزئي، ويلزم محرر العقد اشهار كافة الحقوق المنصوص عليها في محرر العقد.<sup>4</sup>

1 نوال مهدي ، معمر حيتالة ، الخبرة القضائية في منازعات القسمة وتحديد معالم العقار الفلاحي، مخبر القانون العقاري والبيئة،جامعة مستغانم' الجزائر ، ص130.

2 المادة 15 من الامر 74-75 مؤرخ في 8 ذي القعدة عام 1395 الموافق 12 نوفمبر سنة 1975 معدل ومنتهم.

3 لخضر ميلودي،الحكم القضائي النهائي المتعلق بقسمة عقار مملوك على الشيوع ، المجلة الأكاديمية للبحوث القانونية والسياسية ، المجلد 07، العدد 01 ، 2023 ، المركز الجامعي الشريف بشوشة ،افلو،الجزائر ص، ص 1152، 1153.

4 مرجع نفسه،ص 1153.

## المبحث الثاني : الاثار والضمانات المترتبة عن القسمة العقارية

على ضوء ما تم دراسته في المبحث الاول والمتعلق باشكال القسمة واجراءاتها والشروط الازمة لصحتها ، والضمانات الممنوحة للشركاء فيها سواء ناقصي الاهلية او الغائبين منهم ، وكذا الضمانات الممنوحة للدائنين للحضور في اجراءات القسمة لمراقبتها وتفادي اي تواطىء بين الشركاء للاضرار بمصالحهم ، فاننا نكون امام فرضيتين علينا تناولهما في هذا المبحث ، اما ان يتم احترام هذه الاجراءات الشروط فتقوم القسمة صحيحة منتظمة فينتج عنه اثار ويترتب عنه ضمانات تكفل استمرارية هذه القسمة ، وعلى خلاف ذلك فقد يقع اخلال او سهو سواء في مراعات الاجراءات او الشروط المتعلقة باهلية المتقاسمين ، او بتحقيق المساواة في القسمة فتوصف القسمة في هذه الحالة بكونها غير صحيحة وغير منتظمة لما يشوبها من عيوب وكل ذلك يترتب عنها اثار وضمانات لمعالجة هذه الاخلالات وايجاد حلول ومخارج قانونية وعملية لها ، اما بازالتها او نقضها او اعادتها من جديد ، واما بالابقاء عليها مع مراعاة التوازن لها . وترتيب اجرائاتها بما يكفل عدالتها.<sup>1</sup>

انطلاقا من ذلك قسمنا هذا المبحث الى مطلبين ، المطلب الاول بعنوان الاثار والضمانات المترتبة عن القسمة الصحيحة ، والمطلب الثاني بعنوان الاثار والضمانات المترتبة عن القسمة غير الصحيحة.

<sup>1</sup> عبد المجيد رحابي، احكام قسمة الملكية العقارية الشائعة ، دراسة تأصيلية وتحليلية مقارنة بين القوانين الجزائرية، المصرية والفرنسية ، المرجع السابق ، ص 207 "بتصرف"

المطلب الاول : بعنوان الاثار والضمانات المترتبة عن القسمة الصحيحة

اذا تمت القسمة من دون ان تشوبها اية عيوب متعلقة اساسا بأهلية اطرافها او بصحة ارادتهم ، ولم يثبت وجود اي خطأ او غلط في تحديد مكونات الكتلة الشائعة الخاضعة للقسمة سواء من حيث وجودها او من حيث تحديد قيمتها عند اجراء القسمة ، فان القسمة توصف في هذه الحالة بأنها صحيحة ومنتظمة<sup>1</sup> وعلى ضوء ذلك ارتأينا تقسم هذا المطلب تقسم ثنائي ، الفرع الاول بعنوان الاثر الكاشف والاثار الرجعي للقسمة، والفرع الثاني بعنوان الضمان في القسمة.

الفرع الاول : الاثر الكاشف والاثار الرجعي

اولا : الاثر الكاشف

"اعتبر القانون الشريك الذي اختص بجزء مفرز من المال الشائع مالكا لهذا الجزء ، ليس من وقت القسمة وانما منذ ان تملك في الشيوع ، وانه لم يملك غير هذا الجزء شيئا في بقية الاجزاء والتي اختص بها باقي الشركاء"<sup>2</sup>

يترتب عن القسمة اختصاص كل شريك بجزء مفرز من المال الشائع يعادل الحصة التي كانت له على الشيوع ، فالقسمة تحدد حق الشريك في جزء معين من المال الشائع لا يشارك فيه احد من الشركاء"<sup>3</sup> جاء في المادة 730 من القانون المدني الجزائري على انه : " يعتبر المتقاسم مالكا لحصته التي الت اليه منذ ان اصبح مالكا على الشيوع ، وانه لم يكن مالكا على الاطلاق لباقي الحصص الاخرى"<sup>4</sup> ، بهذا تكون للقسمة اثر كاشف لحق الشركاء من المال الشائع ، فالقسمة بطبيعتها لها نفس الاثر ، اذ

<sup>1</sup> عبد المجيد رحابي ، مرجع نفسه، ص208.

<sup>2</sup> محمد حسن قاسم ، موجز الحقوق العينية الاصلية ، الجزء 1، حق الملكية ، منشورات الحلبي الحقوقية ، بيروت ، 2004، ص167.

<sup>3</sup> مرجع نفسه ، ص167.

<sup>4</sup> المادة 730 من القانون المدني الجزائري، مرجع سابق.

ان القسمة لا تنشأ حقا جديدا للمتقاسمين ، وانما تكشف الحق الذي كان اثناء الشيوخ ، والذي يقرر بالقسمة لصالح الشركاء.<sup>1</sup>

ان مصي التصرفات التي قام بها احد المتقاسمين اثناء الشيوخ غير نافذة في حق الشريك المتقاسم الذي وقع في نصيبه هذا الجزء ، وذلك اسنادا الى ان القسمة كاشفة للحق ولا تعد سند تملك ، وان القسمة ما هي الا كاشفة عن حق كل متقاسم بتحديد نطاقه ، وكما سبق وان ذكرنا بان هذه النتيجة هي الاساسية والاولى التي يراد الوصول لها من اعتبار ان القسمة اثر كاشف ، فاذا ابرم احد الشركاء رهنا اثناء الشيوخ فلا ينفذ هذا الرهن في حق الشريك المتقاسم الذي ال اليه الجزء المحمل بالرهن ، وذلك سواء ورد الرهن على كل المال الشائع او جزء منه.<sup>2</sup>

#### ثانيا : الاثر الرجعي

" يقصد بالاثر الرجعي للقسمة انها ترجع بملكية الشريك لنصيبه المفروض الى الوقت الذي بدأ فيه الشيوخ ، ولا تقف عند الوقت الذي تمت فيه القسمة ، بمعنى ان كل متقاسم يعتبر انه كان مالكا ملكية مفرزة منذ بدأ الشيوخ للجزء الذي ال اليه بمقتضى القسمة ، فواقعة الافراز التي لم تتحقق الا عند القسمة تستند بمقتضى هذا الاثر الرجعي الى وقت بدأ الشيوخ "<sup>3</sup> " ان القراءة الحرفية المجردة لنص المادتين 883 من القانون المدني المصري والمادة 730 من القانون المدني الجزائري ، يبين ان المشرع قد تبني الاثر الرجعي للقسمة وذلك بالاكتفاء بابرازه في متن النص ، وحسب رأينا فان ذلك يرجع الى الخلط بين الاثر الرجعي والاثر الكاشف في نظر المشرع ، ويدعم هذا الرأي ما ورد في مذكرة المشروع التمهيدي للقانون المدني المصري بقاؤها : " القسمة سواء كان عقد او قسمة قضائية وسواء كانت القسمة الفضائية قسمة عينية او قسمة تصفية يترتب عليها اثر رجعي فيعتبر المتقاسم مالكا للحصة التي الت اليه منذ ان تملك في الشيوخ ، وانه لم يملك غيرها شيئا في بقية الحصص " ، ومن اجل هذا

<sup>1</sup> عبد الرزاق السنهوري ، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد حق الملكية مع شرح مفصل للاشياء والاموال ، المرجع سابق ، ص 952.

<sup>2</sup> علي بوشريط ، محمد انيس طوطاوي ، المرجع السابق ، ص 59، 60.

<sup>3</sup> عبد المنعم فرج صده ، الحقوق العينية الاصلية ، دراسة في القانون البناني والمصري ، دار النهضة العربية ، بيروت ، لبنان ، بدون سنة ، ص 237.

يقال عادة ان القسمة مقررة او كاشفة للحق ويترتب على هذا الاثر الرجعي نتائج كثيرة معروفة اهمها ان تصرفات الشريك في جزء مفرز يوقف اثرها حتى تعرف نتيجة القسمة<sup>1</sup>

### الفرع الثاني : الضمان في القسمة

"تقضي القسمة المساواة بين المتقاسمين ،فاذا وقع لاحدهم تعرض او استحقاق ،فقد تخلفت هذه المساواة بين المتقاسمين ،فاذا وقع لاحدهم تخلف او استحقاق وجب على شركائه الاخرين ضمان هذا التعرض او ذلك الاستحقاق"<sup>2</sup>

#### اولا : اساس الضمان في القسمة

نصت المادة 731 من القانون المدني الجزائري على انه "يضمن المتقاسمون بعضهم لبعض ما قد يقع من تعرض واستحقاق لسبب سابق على القسمة ،ويكون كل منهم ملزم بنسبة حصته ان يعوض المتقاسم المتعرض له او المنتزع حقه ،على ان تكون العبرة في تقدير الشيء بقيمته وقت القسمة فاذا كان احد المتقاسمين معسرا ،وزع القدر الذي يلزمه على مستحق الضمان وجميع المتقاسمين غير المعسرين .

غير انه لا محل للضمان اذا كان هناك اتفاق صريح يقضي بالاعفاء منه في الحالة الخاصة التي تنشأ عنها، ويمتنع الضمان ايضا اذا كان الاستحقاق راجع الى خطأ المتقاسم نفسه"<sup>3</sup>

بمقتضى هذا النص يضمن المتقاسمون بعضهم لبعض ما قد يقع لاحدهم من تعرض او استحقاق في شأن نصيبه لسبب سابق على القسمة، ويقوم هذا الضمان على اساس ان القسمة تقضي المساواة التامة بين المتقاسمين، فاذا وقع لاحدهم تعرض او استحقاق فقد اختلت المساواة ووجب الضمان.<sup>4</sup>

1 عبد المجيد رحابي ، المرجع السابق ، ص 226.

2 فاطمة اسعد ،محاضرات في الملكية الشائعة ،ملقاة على طلبة السنة اولى ماستر ،تخصص قانون خاص شامل، جامعة عبد الرحمان ميرة، بجاية ،الجزائر ، 2016-2017، ص 47.

3 المادة 731 من القانون المدني الجزائري ، المرجع السابق.

4 فاطمة اسعد، المرجع السابق، ص 47.

ثانيا : شروط الضمان في القسمة

يشترط لرجوع احد المتقاسمين على الاخرين بالضمان توافر الشروط التالية :

- 1- حصول تعرض او استحقاق : "يتحقق التعرض اذا ادعى اجنبي ملكية العين التي آلت الى احد المتقاسمين كلها او في جزء منها، او ادعى حقا عينيا اخر عليها ، اما الاستحقاق فيتم اذا حكم لهذا الاجنبي بما يدعيه"<sup>1</sup>، والتعرض اما يكون ماديا او قانونيا، فالتعرض المادي يتحقق بأية اعمال صادرة عن الغير يكون من شأنها منع المتقاسم من الانتفاع من العقار الواقع ضمن نصيبه ، او الاخلال بجيازته الهادئة له ، وهو لا يستند الى الادعاء بحق وانما يتضمن اعمال مادية بحتة ، اما التعرض القانوني فهو الادعاء بحق سواء كان هذا الحق هو حق الملكية او حقا عينيا اخر كالانتفاع او الرهن ، او كان حقا شخصا ، بشرط ان يكون نافذ في مواجهة المتقاسم الذي وقع عليه التعرض ، ويكون من شأنه ان ينقص من قيمة المال الذي اختص به ، كما لو تبين ان العين التي اختص بها في القسمة مؤجرة من المورث بأجر يقل عن اجر المثل.<sup>2</sup>
- 2- ان يكون الاستحقاق لسبب سابق على القسمة : اي ان يكون الحق الذي يدعيه الغير موجودا قبل القسمة ، اما اذا كان سبب الاستحقاق تاليا للقسمة لا قبلها فلا ضمان ، فالضمان يقوم اذا كان الغير يدعي مثلا انه اشترى النصيب الذي آل الى المتقاسم من اغلبية الشركاء قبل القسمة.<sup>3</sup>
- 3- عدم رجوع الاستحقاق لخطأ المتقاسم : يشترط لقيام الضمان ان يكون الاستحقاق راجعا الى خطأ المتقاسم نفسه ، فالمتقاسم يجب ان يتحمل وحده نتيجة هذا الخطأ ، ومن صور الخطأ ان يهمل المتقاسم قطع تقادم ادعى المعارض اكتساب العين به ، او عدم اعلامه لبقية المتقاسمين بوجود تعرض

<sup>1</sup> عبد المنعم فرج الصده، الحقوق العينية الاصلية، دراسة في القانون اللبناني و القانون المصري ، المرجع السابق ،ص241.  
<sup>2</sup> عبد المجيد رحابي، احكام قسمة الملكية العقارية الشائعة ،دراسة تأصيلية وتحليلية مقارنة بين القوانين الجزائرية، والمصرية والفرنسية، المرجع السابق ،ص 283.

<sup>3</sup> فاطمة اسعد ، المرجع السابق،ص48.

من الغير وتوليه الدفاع وحدة دون ادخالهم في الدعوى ، او اهماله التمسك بدفع كان من شأنه ان يؤدي الى رفض دعوى الاستحقاق<sup>1</sup>

4- عدم وجد اتفاق بالإعفاء من الضمان : اشترط المشرع الجزائري في نص المادة 2/731 من القانون المدني الجزائري ان يكون هذا الاتفاق صريحا يقضي بالاعفاء منه في الحالات الخاصة التي ينشأ عنها فقط<sup>2</sup> ، فالاعفاء من الضمان لا يمكن ان يستنتج ضمنيا من الظروف ، كما لا يكفي للاعفاء ان يكون الشرط الذي يتضمنه عاما ، بل يجب ذكر سبب الاستحقاق المراد الاعفاء منه .

<sup>1</sup> عبد المجيد رحابي ، المرجع السابق ص 288.

<sup>2</sup> المادة 2/731 من القانون المدني الجزائري " ...غير انه لا محال للضمان اذا كان هناك اتفاق صريح يقضي بالاعفاء منه في هذه الحالات الخاصة التي تنشأ عنها، ويمتنع الضمان ايضا اذا كان الاستحقاق راجعا الى خطأ المتقاسم نفسه"

## المطلب الثاني : الضمانات المترتبة عن القسمة غير الصحيحة

ان القسمة تقوم على اساس تحقيق العدالة فيها ،غير انه قد يحدث ان يحتل مبدأ المساواة لاسباب تتعلق بأهلية المتقاسمين او بسلامة ارادتهم ، كما ان الاختلال قد يرجع الى خطأ في تقدير قيمة المال الشائع اثناء تكوين الحصص ،او اغفال لاحد هذه الاموال او لاحد من المتقاسمين اثناء اجراء القسمة، واذا حدث وان قام اي سبب من هذه الاسباب فان القسمة تعد غير منتظمة<sup>1</sup>، او غير صحيحة وقد رتب المشرع الجزائري عن قيام احد هذه الاسباب جزائيات بعضها يهدف الى اعادة التوازن لها ،والبعض الاخر يؤدي الى ابطال القسمة .

انطلاقا من ذلك قسمنا هذا المطلب تقسيما ثنائيا، الفرع الاول بعنوان الغبن ،اما الفرع الثاني فكان عنوانه ابطال القسمة.

### الفرع الاول : الغبن في القسمة

نصت المادة 732 من القانون المدني على انه " يجوز نقض القسمة الحاصلة بالتراضي اذا اثبت احد المتقاسمين انه لحقه منها غبن يزيد عن الخمس 5/1، على ان تكون العبرة في التقدير بقينة الشيء وقت القسمة .

ويجب ان ترفع الدعوى خلال السنة التالية للقسمة، وللمدعى عليه ان يوقف سيرها ويمنع القسمة من جديد اذا اكمل للمدعي نقدا او عينا ما نقص من حصته"<sup>2</sup>

"يغبن المتقاسم في عقد قسمة الشيوخ العقاري اذا لم يأخذ نصيبه كاملا من العقار الشائع، ومراعاة من المشرع لمصلحة هذا المتقاسم فانه اقر له حق نقض العقد لذلك"<sup>3</sup>

<sup>1</sup> عبد المجيد رحابي ، المرجع السابق، ص300.

<sup>2</sup> المادة 732 من القانون المدني الجزائري ، المرجع السابق .

<sup>3</sup> عمار حنتيت ، عقد قسمة الشيوخ العقاري و خصوصية الطعن فيه بالغبن ،مجلة الباحث للدراسات الأكاديمية ، المجلد10، العدد 01، 2023 جامعة الجزائر1، الجزائر، ص176.

اولا : تحقق الغبن في عقد القسمة

الغبن هو عدم التعادل بين ما يعطيه المتعاقد وما يأخذه في عقود المعاوضة، والغبن في عقد قسمة الشيوخ متى تحقق بالمعدل المطلوب كان عيبا كافيا بذاته لنقض العقد، وجعله قابلا للإبطال لمصلحة الطرف المغبون وذلك طبقا للمادة 2/732 من القانون المدني الجزائري.

وعليه فالغبن في عقد القسمة يقوم على اساس مادي بحت، وهو ما يختلف عن القواعد العامة للطعن بالغبن للاستغلال، فالاصل ان الغبن في ذاته لا يقيد الرضا ولا يجعل العقد قابلا للإبطال الا اذا اقترن بنية الاستغلال، لان العقود تقوم على المضاربة وذلك طبقا للمادة 1/190 من القانون المدني الجزائري<sup>1</sup>.

اذا كان الغبن في عقد قسمة الشيوخ يختلف عن الغبن للاستغلال من حيث كفاية الغبن في ذاته لنقض القسمة وعدم اشتراط نية الاستغلال، فانه يتفق مع الغبن في عقد بيع العقار الذي يتحقق به بمجرد تحقق المعدل المطلوب وذلك طبقا للمادة 1/358 من القانون المدني الجزائري والتي تنص على انه " اذا بيع عقار بغبن يزيد عن الخمس 5/1 فللبائع الحق في طلب تكملته الثمن الى اربعة اخماس 5/4 ثمن المثل"، وطبقا للمادة 1/732 من القانون المدني الجزائري الخاصة بالغبن في عقد القسمة والمادة 1/358 من القانون المدني الخاصة بالغبن في عقد بيع العقار، فان الغبن لا يتحقق في الحالتين الا اذا زاد عن الخمس 5/1 وبالتالي فلا محل للطعن بالغبن في عقد القسمة وبيع العقار، اذا تحصل المتقاسم وبائع العقار على ما يساوي اربعة اخماس 5/4 الحصة او الثمن<sup>2</sup>.

<sup>1</sup> المرجع نفسه، ص، ص 176، 177.

<sup>2</sup> عمار حننيت، المرجع السابق، ص، ص 177، 178.

ثانيا : تقدير الغبن

"لمعرفة ما اذا كان قد وقع غبن في القسمة يجب تقدير المال الشائع محل القسمة ،وتحديد نصيب كل الشركاء في هذا المال ،وتقدر قيمة المال الشائع بواسطة خبير عند الاقتضاء ،ولا يعتد بالتقدير الوارد في عقد القسمة، وانما يعاد التقدير من جديد" <sup>1</sup> غير ان محكمة النقض الفرنسية اعتبرت ان اللجوء الى الخبرة لاجل التأكد من وجود الغبن لا يعد لازما وقد قررت ذلك بقولها "لا يلزم قضاة الموضوع الناظرون في دعوى النقض الموجهة ضد القسمة ، كما في مادة البيع العقاري ، ان يتحققوا عن طريق الخبرة الفنية من وجود الغبن" <sup>2</sup> .

والعبرة في تقدير قيمة المال الشائع وبقيمة نصيب كل شريك وقت القسمة وليس وقت بدء الشروع ، او وقت رفع دعوى الغبن ، فالمراد هو تحقيق مبدأ المساواة في حصول كل شريك من الشركاء بمقتضى القسمة على ما يعادل حصته الشائعة فيتعين ان يكون وقت القسمة هو المرجع في التقدير ، كما انه لا يعتد بالغبن اذا كان لسبب لاحق على القسمة كارتفاع قيمة جزء من مال المتقاسم او انخفاضه. <sup>3</sup>

الفرع الثاني : ابطال القسمة

البطلان هو الجزاء المقرر لتخلف احد اركان العقد او شرط من شروط صحته ،وهو على هذا الاساس يمكن ان يكون بطلانا مطلقا او نسبيا وفقا للقواعد العامة.

تعتبر القسمة الاتفاقية عقد وهي بهذه الصفة تخضع للاحكام العامة للعقود بما فيها اوجه الطعن التي تطبق على العقود ، واذا اعترى القسمة باعتبارها عقدا عيب من عيوب الارادة او الاهلية ، فانها تكون قابلة للابطال

<sup>1</sup> عبد الرزاق السنهوري ، المرجع السابق ، ص 903.

<sup>2</sup> Cassation ,chambre civile 1,du 19-10-1960,publie au bulletin ,i ,n° 448.

<sup>3</sup> عبد المجيد رحابي، المرجع السابق، ص 306.

اولا : حالات ابطال القسمة

- 1- في حالة وجود شريك ناقص اهلية بين المتقاسمين ، ولم يتم مراعات الاجراءات التي يستلزمها القانون في هذا الشأن ، يجوز لهذا الشريك او من يمثله ان يطلب ابطال القسمة وفقا للقواعد العامة ، غير انه يمكن له بعد زوال هذا النقص في الاهلية ان يجيز القسمة التي تمت دون مراعاة لهذه الاجراءات ، فالبطلان في هذه الحالة ليس بطلان مطلق ، بل بطلان نسبي يتقرر التمسك به فقط لصالح من تقرر له.<sup>1</sup>
- 2- يطعن في القسمة الاتفاقية بالإبطال لعيب من عيوب الارادة ، "كأن يقع الشركاء المتقاسمون في غلط جوهري في قيمة احد اعيان الاموال الشائعة ، فقدرت قيمتها باقل من الحقيقة او بأكثر منها الى حد كبير ، جاز للشريك الذي وقع في نصيبه هذا الغبن اذا قدرت باكثر من قيمتها ، او للشركاء الاخرين اذا قدرت باقل من قيمتها ، طلب ابطال القسمة للغلط"<sup>2</sup>
- 3- الغلط ممكن ان يكون متعلقا بالشيء محل القسمة كما يمكن ان يتعلق باحد اطرافها ، وتتشعب حالات الغلط لتشمل وضعيات ادخال اموال غير مشاعة في القسمة سواء كانت مملوكة للغير او لاحد المتقاسمين ، كما يشمل حالات عدم اشتراك احد الشركاء في القسمة ، او ادخال الغير في القسمة دون وجه حق ، وهذه الحالات في الغلط تتداخل مع وضعيات عديدة ، يشملها احيانا احكام نقض القسمة للغبن واحكام الضمان.<sup>3</sup>
- 4- يجوز طلب ابطال القسمة للتدليس او الاكراه اذا كانت الحيل التي لجأ اليها احد المتقاسمين من الجسامة ، بحيث لولاها لما ابرم المتقاسم عقد القسمة ، او اذا تمت القسمة تحت سلطان رهبة ، بعثها احد المتقاسمين في نفس المتقاسم دون حق.<sup>4</sup>

1 المرجع نفسه ، ص ، ص 325 ، 326.

2 عبد الرزاق السنهوري ، المرجع السابق ، ص 898.

3 عبد المجيد رحابي ، احكام قسمة الملكية العقارية الشائعة ، دراسة تأصيلية وتحليلية مقارنة بين القوانين الجزائرية ، المصرية والفرنسية ، المرجع السابق ، ص 327.

4 المرجع نفسه ، ص 327.

## ملخص الفصل الاول

تطرقنا في هذا الفصل الى الاجراءات القانونية للقسمة العقارية في التشريع الجزائري ، اذ يعتبر البقاء في الشيوع امر غير مرغوب فيه لذلك يلجأ الشركاء الى عملية القسمة لفرز حصصهم سواء عن طريق عقد القسمة الرضائية او برفع دعوى القسمة القضائية.

ويترتب عن عملية القسمة الخالية من العيوب الاثر كاشف ، وضمن التعرض والاستحقاق ، في حين يترتب على القسمة التي تشوبها العيوب الغبن كما يمكن طلب ابطال القسمة.

أفضل الناس

الذين هموا  
أقربهم  
إلى الله

تعد القسمة العقارية من المسائل القانونية التي تثير الكثير من الاشكالات ، نظرا لتدخل الجوانب القانونية،التقنية والادارية فيها ، غير ان الواقع العملي يكشف جملة من الاشكالات والعراقيل التي تعترض تحقيق قسمة عادلة ،

وتتجلى هذه الاشكالات في تعقيد الاجراءات الادارية، وغياب التحديد الدقيق للملكية في بعض الحالات ، وعدم مطابقة القسمة احيانا لاحكام التهيئة والتعمير، كما تلعب طبيعة النظام العقاري المعتمد في الجزائر دورا في هذه التعقيدات الحاصلة في عملية القسمة .

انطلاقا من ذلك قسمنا هذا الفصل الى مبحثين ، المبحث الاول بعنوان الاشكالات العملية في تطبيق القسمة العقارية ، اما المبحث الثاني تناولنا فيه الصعوبات المستجدة في تطبيق القسمة العقارية.

## المبحث الاول: الاشكالات العملية في تطبيق القسمة العقارية

تعد القسمة العقارية اجراء قانوني يهدف الى انهاء حالة الشيع و تقسيم ملكية عقار بين عدة شركاء، و على اهمية قسمة المال المشاع الا انه يواجه العديد من العراقيل ، مما يؤدي في الكثير من الاحيان الى اطالة الاجراءات وتعقيدها .

ارتأينا على ضوء هذا التمهيد تقسيم هذا المبحث الى فرعين، الفرع الاول بعنوان العراقيل الادارية ومشاكل التنفيذ، والفرع الثاني بعنوان الاشكالات المتعلقة بتصرفات الشركاء

### المطلب الاول : العراقيل الادارية ومشاكل التنفيذ

قسما هذا المطلب الى فرعين، اشكالات الشهر والمسح العقاري فرع اول، والاشكالات المتعلقة بتصرفات الشركات في الفرع الثاني.

### الفرع الاول : اشكالات الشهر والمسح العقاري

اولا : اشكالات الشهر العقاري

" ان بعض الحالات في الحياة العادية تحتاج ايجاد الحلول المناسبة فيما يخص امتناع المحافظين العقاريين عن شهر بعض الاحكام القضائية ،وان هذا الامتناع ولو كان مبررا في بعض الحالات خاصة فيما يخص الاحكام القضائية غير المتضمنة البيانات الهامة والضرورية لعملية الشهر ،فانه في حالات اخرى يكون بالامكان تجاوز ذلك بواسطة حلول بسيطة ، وقد تطرقت لهذه الحلول المذكورة الصادرة عن مديرية املاك الدولة ،المذكورة اعلاه المؤرخة في 19-03-1994<sup>1</sup> والتي صدرت على خلفية اشكالات في يوم دراسي انعقد في الجزائر العاصمة حول الاشهار العقاري، فقد نبهت

<sup>1</sup> حمدي باشا عمر،نقل الملكية العقارية في ضوء اخر التعديلات واحداث الاحكام، دار هومة، 2000، الجزائر، ص 144.

انه بالامكان الرجوع للعناصر الثابتة في حيثيات الحكم القضائي او في الوثائق المرفقة ، مثل تقرير الخبير او مخطط الخبير.

"وان الموثق ومن باب اولى- كاتب الضبط- يمكنه الاستناد عليهما عند ايداعه للحكم القضائي ، الا اذا استحال ذلك عليه فانه لا بد من العودة للمحكمة الصادر الحكم عنها، لاستدراك النقائص الملاحظة التي بدونها يستحيل اشهار ذلك الحكم".<sup>1</sup>

ويمكن القول ان الواقع العملي ايضا اثبت ان شهر احكام القسمة يتم في الغالب من طرف الموثقين ، وليس من طرف رؤساء امناء الضبط، وهو الامر المقبول لما للموثقين من خبرة وامكانيات في عملية الشهر، مقارنة بأمناء الضبط ، وخصوصا يمكن القول ان تلقي الموثقين لمقابل مادي جراء عملية الشهر ، يشجعهم اكثر للقيام للقيام بعملية شهر وتسجيل احكام القسمة ، مقارنة برئيس امناء الضبط الذي لا يتلقى اي مقابل مادي بخصوص مباشرته عملية شهر الحكم باستثناء الراتب الذي يتقاضاه<sup>2</sup>

### ثانيا : مشاكل المسح العقاري ( مشاكل وثيقة القياس )

وثيقة القياس سند تقني يهدف الى تجسيد البيانات التي تقتضيها المادة 66 من المرسوم رقم 76-63 على ارض الواقع وعلى مستوى الوثائق المودعة بوكالة مسح الاراضي ، اذ تشترط هذه الوثيقة وجوبا تحت طائلة رفض الايداع الجزئي للحكم او القرار القضائي ، عند تفتيت الملكية العقارية امتثالا نص المادة 100 من نفس المرسوم<sup>3</sup> ، "وعلى اساس ارقام مجموعات الملكية التي يتم حجزها على مستوى وكالة مسح الاراضي بوثيقة القياس يقوم المحافظ العقاري باعداد الدفتر العقاري للحصص الناتجة عن تفتيت الملكية العقارية"<sup>4</sup>

1 محمد ذراع الميزان ، المرجع السابق ، ص227.

2 المرجع نفسه، ص 227

3 المواد 60- 100 من المرسوم رقم 76-63 المؤرخ في 25-03-1976 ، المتعلق بتأسيس السجل العقاري .

4 تفيده سماجي، هشام كلو، الايداع الجزئي للاحكام والقرارات القضائية المتضمنة قسمة العقار الشائع في التشريع الجزائري ، مجلة البحوث في العقود وقانون الاعمال، المجلد 07 ، العدد 04 ، 2024 ، جامعة الاخوة منتوري ، قسنطينة ، الجزائر، ص 171.

ان الاشكال الذي يطرح غالبا ان ايداع الحكم القضائي في حالة العقار الممسوح يتم ايداعه منقوصا من وثيقة القياس، واعداد هذه الوثيقة من اختصاصات المهندس والخبير العقاري، وغالبا ما يعين القضاة خبراء تابعين للقضاء لكنهم خير مختصين باعداد وثيقة القياس حيث يتم ايداع الخبرة القضائية اعتمادا على التقييمات القديمة حسبما هي محددة في نظام الشهر الشخصي، وذلك ما يعرض الحكم القضائي لرفض الايداع، كذلك قد يثار اشكال يتعلق بنقص البيانات او اختلافها بين الخبرة المصادق عليها بالحكم القضائي مع معطيات ومخطط المسح وذلك راجع لعدم تحيين نتائج الخبرة مع مخطط المسح مما يترتب عنه عدم قبول وثيقة القياس من وكالة المسح.<sup>1</sup>

### الفرع الثاني : الاشكالات المتعلقة بتصرفات الشركاء

اولا : التصرف في بعض حصص العقار قبل صدور الحكم القضائي

ان اجراءات سير الدعوى القضائية غالبا ما تتطلب وقت طويل امام المحاكم، واثناء سير الدعوى نجد ان بعض المالكين على الشيعاء يلجؤون الى التصرف في مناباتهم، فعند مباشرة اجراءات الايداع الجزئي، واشهار القسمة الجزئية، يرجع المحافظ العقاري الى البطاقة العقارية فيجد ان بعض الاطراف تغيرت الا انهم لا يزالون مالكين على الشيعاء، وغالبا ما يتم اشهار الحكم الجزئي من قبل المحافظين العقاريين على اساس ان اشهار حكم القسمة الجزئية لا يمس بالحقوق العقارية لباقي المالكين على الشيعاء.<sup>2</sup>

ثانيا : طعن الشركاء في بعض نتائج الخبرة

1- ادعاء احد المتقاسمين انه يمكن اجراء قسمة عينية بصورة افضل مما قام به الخبير : يطرح اشكال عندما نكون امام القسمة العينية، حيث يجب ان تكون الحصة المفزة لكل مالك على الشيعاء على حدى متساوية من حيث القيمة والمزايا، فمثلا اذا ادعى احد الطاعنين

<sup>1</sup> المرجع نفسه، ص 171.

<sup>2</sup> المرجع نفسه، ص 171.

بكون القسمة المنجزة من طرف الخبير الذي على ضوئه تم اجراء القرعة التي مكنته من حصة لا منفذ لها الى الطريق والحال ان الطرف الاخر تم تمكينه من حصة تتوفر على منفذين الى الطريق<sup>1</sup>

2- ادعاء احد المشاعين ان امكانية اجراء القسمة العينية قائمة بخلاف تقرير الخبرة الذي اكد تعذرهما : هناك بعض المشاعين كثيرا ما كثيرا ما يتنازعون عن تقرير الخبرة الذي يؤكد العقار المراد قسمته لا يمكن قسمته الا عن طريق التصفية حيث يطعنون في نتيجة الخبرة المنجزة ويلتمسون اجراء خبرة مضادة<sup>2</sup>

وهو ما يظهر في قرار المحكمة العليا ملف رقم 1314951 بتاريخ 16-09-2021 حيث ورد في هذا القرار " حيث يتبين من خلال مراجعة ملف الدعوى القرار محل الطعن ان جوهر النزاع الاصلي انصب حول دعوى انهاء حالة الشيع بين المدعين في الطعن حيث يتبين من خلال القرار محل الطعن ان القضاة اعتمدوا تقرير الخبرة الذي قام بتقسيم العقار وفقا لما يشغله كل واحد ،وقد نازع فيها من قبل المدعين بدعوى انها غير عادلة ،وان كل الممرات و الارتفاقات كانت من نصيب المدعى عليه...

فما دام ان الاطراف قد اختاروا الطريق القضائي لانهاء حالة الشيع ، فان حسم المسألة يجب ان يتم وفقا لما هو مقرر قانونا وليس وفقا لما يختاره ،ومن ثما فان القضاة لما اغفلوا ذلك يكونوا قد خالفوا نصوص قانونية صريحة ،ويتعين معه نقض وابطال القرار محل الطعن"<sup>3</sup>

3- منازعة احد الشركاء في الثمن المحدد من طرف الخبير لانطلاق المزايدة : في الحالة التي يتعذر فيها اجراء القسمة العينية ، فان المحكمة تلجأ لقسمة التصفية ، اذ يقترح عليها ثما افتتاحيا لبيع العقار عن طريق المزاد العلني حسب ما ورد في المادة 739 من قانون الاجراءات المدنية

<sup>1</sup> اوريدة تكالي ، الخبرة القضائية في نطاق المسؤولية المدنية،مذكرة لنيل شهادة الماستر في القانون ،تخصص قانون خاص ،جامعة محمد مولود معمري ، تيزي وزو، الجزائر ،2021، ص 65.

<sup>2</sup> المرجع نفسه، ص ،ص، 66، 67 "بتصرف"

<sup>3</sup> قرار المحكمة العليا ،الغرفة المدنية، ملف رقم 1314951 ،قرار بتاريخ 16-09-2021.

والادارية<sup>1</sup> ، الا انه من بين النقط التي يطعن على اساسها هي الثمن الافتتاحي اذ يلتمس الشركاء على الشيعاء باجراء خبرة مضادة لتقييم العقار من جديد وتحديد الثمن الافتتاحي. ولا شك ان مثل هذه الطعون الغرض منها اطالة الدعوى وبالتالي اطالة امد الملف وابقائه دون حسم، مما يؤثر على الملكية العقارية التي تبقى مجمدة الى حين حسم الملف.

---

<sup>1</sup> قانون الاجراءات المدنية والادارية، قانون رقم 08-09 مؤرخ في 18 صفر عام 1429 الموافق ل 25 فبراير سنة 2008.

## المطلب الثاني : الصعوبات المستجدة في تطبيق القسمة القارية

تواجه عملية القسمة العقارية في الجزائر ، سواء كانت اتفاقية او قضائية تحديات وصعوبات متزايدة، مما يؤثر على فعالية تطبيق القوانين المنظمة للملكية العقارية الشائعة ، حيث تعد عملية القسمة العقارية من اهم وسائل تصفية الملكية المشتركة وتمكين الشركاء من التصرف في حصصهم بشكل مستقل، وفي بلدنا تلعب القسمة دورا حيويا في تنظيم المعاملات العقارية وتفادي النزاعات بين الشركاء ، سواء تعلق الامر بالراضي الفلاحية او الحضرية المشاعة .

الا ان تطبيق القسمة العقارية وعلى غرار ما كان يواجهه من صعوبات ، اصبحت يواجه صعوبات مستجدة ، ترتبط بعدة اسباب وعوامل قانونية، ادارية ، تقنية وحتى اجتماعية، فمع تطور البيئة القانونية وصدور قوانين تنظيمية جديدة ، لاسيما المتعلقة بالعقار الفلاحي والعمران ، ظهرت اشكالات في التوفيق بين النصوص القانونية وتطبيقاتها الميدانية، كما ساهم تعقيد الاجراءات الادارية ( البيروقراطية) ، ومحدودية التنسيق بين الهيئات المختصة مثل المحافظات العقارية ، مصالح المسح، البلديات... في تعقيد تنفيذ عملية القسمة العقارية، وللوقوف على هذه الفكرة قسمنا هذا المطلب الى فرعين ، الفرع الاول بعنوان قسمة الاراضي الفلاحية، اما الفرع الثاني فهو بعنوان عدم مطابقة القسمة مع مخططات التهيئة والتعمير

## الفرع الاول : قسمة الاراضي الفلاحية

" تتميز القسمة الواقعة على العقار الفلاحي بنوع من الخصوصية عن باقي القسمة الواقعة على العقارات بصفة عامة ، نظرا لارتباط الملكية بالوظيفة الاجتماعية وتحقيق الصالح العام، بتنمية الاقتصاد الوطني عن طريق الاستثمار الامثل ،ولا يكون ذلك الا بحماية العقار الفلاحي من التفتيت وقسمته لمساحات ضئيلة.

لذا نص المشرع الجزائري ضمن قانون التوجيه العقاري 25/90<sup>1</sup> والمرسوم التنفيذي 2490/97<sup>2</sup> على قيد التجزئة وقسمة العقار الفلاحي باحترام المساحة المرجعية.<sup>3</sup>

### اولا : معايير القسمة في العقار الفلاحي

حددت المادة 03 من المرسوم التنفيذي 490/ 97 معايير المساحة المرجعية في تجزئة الاراضي الفلاحية ، وذلك بالاعتماد على المنطقة ونوعية الارض، ونظام المزروعات كالاتي :

- المنطقة (أ) الاراضي المسقية في المناطق الاخرى أ- ب- ج- د-م.

(أ) المسقية منها :

➤ المزروعة خضرا مساحتها المرجعية 1.5 هكتار.

➤ المزروعة خضرا واشجار مساحتها المرجعية 04 هكتار.

➤ المزروعة اشجار مساحتها المرجعية 07 هكتار .

(ب) الغير مسقية :

➤ المزروعة خضرا وزراعات كبرى مساحتها المرجعية 08 هكتار.

➤ المزروعة خضر كبرى واعلاف مساحتها 07 هكتار.

<sup>1</sup> قانون التوجيه العقاري 25/90 مؤرخ في اول جمادى الاولى عام 1411، الموافق ل18 نوفمبر 1990  
<sup>2</sup> المرسوم التنفيذي رقم 490 /97 مؤرخ في 20 شعبان عام 1418 ، الموافق ل 20 ديسمبر سنة 1997 ، يحدد شروط تجزئة الاراضي الفلاحية  
<sup>3</sup> نوال مهدي ، معمر حيتالة، خصوصية القسمة في العقار الفلاحي ، مجلة البحوث في الحقوق والعلوم السياسية ، المجلد 08، العدد 01، الجزائر ،2022، ص 605.

- المزروعة زراعات صناعية كبرى مساحتها المرجعية 10 هكتار.
- المنطقة (ب) الغير مسقية لها مجموعة واحدة
- تكون مزروعة زراعات كبرى واعلاف وبقول جافة ، مساحتها المرجعية 20 هكتار.<sup>1</sup>
- المنطقة (ج) الغير مسقية مقسمة الى مجموعتين
- المزروعة زراعات كبرى واعلاف بور
- بقول جافة او زراعات كبرى بور ، مساحتها المرجعية 18 هكتار.
- المنطقة (د) الغير مسقية
- المزروعة زراعات كبرى او خضر مساحتها المرجعية 10 هكتار
- المنطقة (و) المسقية مقسمة الى 03 مجموعات
- المزروعة زراعات كبرى زراعات كبرى مساحتها 03 هكتار
- المزروعة نخيل مكثف مساحتها مرجعية 01 هكتار .
- المزروعة نخيل وزراعات كبرى مساحتها 3.5 هكتار .
- المنطقة (م) الغير مسقية مقسمة الى مجموعتين
- المزروعة زراعات كبرى واعلاف مساحتها المرجعية 10 هكتار.
- زراعة الاشجار الغير مسقية مساحتها 11 هكتار<sup>2</sup>

#### ثانيا : اجراءات القسمة في العقار الفلاحي

- 1- رخصة التجزئة : اذا كان المال الشائع عقارا فلاحيا فان المشرع وضع قيودا على القسمة ، من ذلك نجد المادة 55 من قانون التوجيه العقاري " لا تخلق هذه المعاملات المختلفة ضررا بقابلية الارض للاستثمار ولا تؤدي الى تغيير وجهتها الفلاحية ولا تتسبب في تكوين الاراضي قد يتعارض حجمها مع مقاييس

<sup>1</sup> المرجع نفسه ، ص 608.

<sup>2</sup> المرجع نفسه ، ص 609.

التوجيه العقاري وبرامجه..."، وحماية للوجهة الفلاحية للأرض صدر المرسوم التنفيذي 490 /97 الذي يحدد شروط عملية تجزئة العقار الفلاحي وهي :

➤ ان لا يقل الجزء المفرز لاصغر نصيب عن المساحة المرجعية المحددة بالمادة 03 من المرسوم 97/490<sup>1</sup>.

➤ يجب ان يحصل المتقاسمين على رخصة تقسيم الاراضي الفلاحية ، وهي رخصة تثبيت قابلية الارض الفلاحية للقسمة العينية، والتي تقدم من قبل مصالح مديرية الفلاحة على مستوى الولاية بناء على مخطط الامكنة ومخطط القسمة الودية وترخيص الادارة المختصة، ويقوم الموثق بعد ذلك بتحرير عقد القسمة ثم يسجله ويشهره في المحافظة العقارية

يقدم طلب الترخيص بقسمة العقار الفلاحي من مديرية المصالح الفلاحية على مستوى الولاية المتواجد بها العقار الفلاحي المشاع ويجب التأكد من المعلومات حول العقار بارسال الى المصالح الفلاحية بالولاية المعنية طلب يتضمن معلومات حول مالك او ملاك العقار الفلاحي المشاع ، وكذا معلومات حول العقار محل القسمة من حيث تعيين حدوده ومساحته وموقعه ونوع السند المثبت للملكية العقارية وبيان نوع القسمة اذا كانت قسمة تركة او انهاء حالة شيوع.<sup>2</sup>

2- موقف مديرية المصالح الفلاحية : تقوم مديرية المصالح الفلاحية بعد اجراء التحقيقات حول مطابقة التقسيم للمساحة المرجعية ، اما بقبول والترخيص بالقسمة وذلك خلال اربعة اشهر من ايداع الطلب ، او الرفض بعدم الترخيص اذا تبين لها عدم مطابقة التجزئة للمساحة المرجعية ويكون الرفض في شكل قرار اداري قابل للطعن قضائيا ، اما في حالة سكوت المصالح المعنية وعدم ردها يعتبر بمثابة قبول لطلب الترخيص وعليه يمكن للموثق اعداد مشروع القسمة.<sup>3</sup>

<sup>1</sup> المرسوم التنفيذي رقم 490/97 ، المرجع السابق.

<sup>2</sup> نوال مهدي ، معمر حيتالة، المرجع السابق ، ص، 609 ، 610.

<sup>3</sup> المرجع نفسه ، ص 610.

غير انه وفي غياب نصوص تشريعية تنص على وجوب رخصة التجزئة في قسمة العقار الفلاحي تبقى الاجراءات المتخذة من طرف الموثق اختيارية وغير اجبارية ولكن هذا لا يمنع من قيام مسؤولية الموثق في حالة عدم مراعاته لمعايير التجزئة.<sup>1</sup>

### الفرع الثاني : عدم مطابقة القسمة مع مخططات التهيئة والتعمير

عند اجراء اي قسمة، لا يمكن تجاهل ما تضمنته قوانين التنظيم المدني، بالضافة الى المراسيم الصادرة تطبيقا لها، والتي تنظم المدن والمناطق، لان لهذه القوانين انعكاس على القسمة من ناحيتين، الاولى كونها تحدد المساحات الدنيا التي يسمح بافرازها ولا يمكن اجراء القسمة الا بمراعات هذه المساحات، والثانية كون هذا القانون يحدد المساحات التي يجب ان تخصص عند اجراء القسمة، كالطرق او حدائق او امكنة مخصصة لاقامة بعض الانشاءات او التجهيزات العامة.<sup>2</sup>

#### اولا : رخصة التجزئة

هي عبارة عن تقسيم للملكية العقارية الى عدة قطع ارضية لاشخاص يرغبون في اقامة بنايات سكنية، وتهدف هذه العملية الى توفير السكن الحضري الفردي المنسجم مع النسيج العمراني، وتتم هذه العملية بواسطة رخصة التجزئة، هذه الاخيرة تم التطرق اليها بواسطة القانون 29/90 المؤرخ في 01/12/1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير في المادة 57 التي تنص على " تشترط رخصة التجزئة لكل عملية تقسيم لاثنين او عدة قطع من ملكية عقارية واحدة او عدة ملكيات مهما يكن موقعها، وتحضر رخصة التجزئة وتسلم في الاشكال والشروط و الاجال التي يحدد التنظيم"<sup>3</sup>.

<sup>1</sup> المرجع نفسه، ص 610.

<sup>2</sup> شمس الدين عفيف، الوسيط في القانون العقاري، دراسة مقارنة، الجزء 02، مكتبة زين الحقوقية والادبية، الطبعة 02، لبنان، 2011، ص 113.

<sup>3</sup> القانون 90-25 المؤرخ في 01/12/1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير، الجريدة الرسمية، عدد 51، لسنة 1990.

حددت المواد من 07 الى 32 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 كفيات تحضير وتسليم رخصة التجزئة، حيث يتقدم صاحب الملكية او موكله بطلب رخصة التجزئة، مرفقا بنسخة من عقد الملكية او بتوكيل وفق القانون المدني، او بنسخة من القانون الاساسي بالنسبة للاشخاص المعنوية كالشركات مشتملا على ملف محدد في نفس المرسوم على خمس نسخ يرسل الى رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص، ليبلغ المعني بالقرار المتضمن رخصة التجزئة في غضون شهرين من تاريخ ايداع الطلب، ثم يتم شهر رخصة التجزئة<sup>1</sup>

#### ثانيا : شهادة التقسيم

نصت عليها المادة 33 من المرسوم 15-19 باعتبارها وثيقة تبين شروط امكانية تقسيم ملكية عقارية مبنية الى قسمين او عدة اقسام، وشهادة التقسيم خاصة بالعقارات المبنية فقط، ولا تغير حقوق البناء لان العقار اساسا مبني، وغالبا ما تطلب هذه الشهادة من طرف الورثة من اجل تقسيم العقارات الموروثة، فهي تسهل للورثة قسمة العقار المبني وتمكن البلدية من مراقبة مدي تأثير القسمة على المحيط العمراني<sup>2</sup>، يودع الملف لدى رئيس المجلس الشعبي البلدي في خمس نسخ، ليرسل هذا الطلب للهيئات المكلفة بالتحقيق فيه، وبالنظر الى ان طلب شهادة التقسيم وتسليمه يكون وفقا للاشكال المنصوص عليها في رخصة التجزئة، فاصدار شهادة التقسيم من اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي، وهذا في حالة وجود مخطط شغل الاراض، ويكون من اختصاصه باعتباره ممثلا للدولة في حالة عدم وجود مخطط شغل الاراضي، وعلى الهيئة المكلفة ان تبلغ شهادة التقسيم خلال الشهرين المواليين لتاريخ ايداع الطلب، وحدد المشرع الجزائري مدة سنة واحدة لصلاحية شهادة التقسيم، حيث يبدأ سريانها من تاريخ تبليغها، حيث تعتبر شهادة التقسيم من الوثائق الضرورية التي يجي على الشركاء في العقار المشاع استخراجها<sup>3</sup> لانها تراعي الطابع العمراني وتضبط وجهة البناءات،

<sup>1</sup> زويبير براحلية، المرجع السابق، ص، 63، 64.

<sup>2</sup> عبد المجيد رحابي، ضوابط القسمة الاتفاقية للعقارات على ضوء التشريع الجزائري والمقارن، مجلة الحقوق والعلوم السياسية، العدد 10، جامعة باتنة1، 2018، الجزائر، ص 497.

<sup>3</sup> زويبير براحلية، حكام القسمة الودية للملكية العقارية الشائعة وفق التشريع الجزائري، ص 64.

وتقلل من التجاوزات في المجال العمراني، والتي من شأنها ان تمس بسلامة الشركاء في العقار المشاع، اذا تمت قسمة بنايات او الغير، ولهذا اوجد المشرع الجزائري قسمة التصفية كحل بديل في حالة استحالة قسمة المال الشائع، او الانقاص من قيمة المال، وبما ان القواعد العامة المتعلقة باستخراج الرخص والحصول علي الشهادات من النظام العام، فلا تصح القسمة بخلافها ولا يستجاب لطلب انهاء حالة الشيوخ اذ لم يستوفي الشريك او الشركاء شهادة القسمة.

وكلاهما أي كلا الشهاداتين يجب اشهارهما في المحافظة العقارية، لان لهذا الشهر اثر قانوني، وهو اختفاء وحدة عقارية وانشاء وحدتين او عدة وحدات عقارية، وهذا ما نصت عليه المادة 28 من المرسوم التنفيذي 91-176 المتعلق بكيفية تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم.<sup>1</sup>

<sup>1</sup> المرسوم 15-19 المؤرخ في 25-01-2015 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، المرجع السابق.

### ملخص الفصل الثاني :

تعد القسمة العقارية الطريقة الوحيدة لانهاء الشيوخ ، لذا تدخل المشرع الجزائري بسن وضبط تنظيمها، الا ان هناك إشكالات عديدة تعرقل هذه العملية لاسيما الادارية كمشاكل المسح والشهر العقاري التي تعرقل بشكل كبير القسمة العقارية ، إضافة الى بعض المشاكل التي يتسبب فيها الشريك المتقاسم نفسه كتصرفه في حصته اثناء سير الدعوى القضائية، إضافة الى هذه الصعوبات الكلاسيكية استجدت صعوبات وعراقيل جديدة بإمكانها ان تعيق القسمة العقارية ، كقسمة الأراضي الفلاحية التي تتميز بنوع من الخصوصية عن باقي القسمة الواقعة على العقارات بصفة عامة ، نظرا لارتباط الملكية بالوظيفة الاجتماعية وتحقيق الصالح العام، بتنمية الاقتصاد الوطني عن طريق الاستثمار الامثل ،ولا يكون ذلك الا بحماية العقار الفلاحي من التفتيت وقسمته لمساحات ضئيلة، وعدم مطابقة القسمة احيانا لاحكام التهيئة والتعمير .

- في ختام هذه الدراسة وبعد معالجة الاشكالية المطروحة في بحثنا ، والتي تطرقنا فيها الى القسمة العقارية في التشريع الجزائري ، والتي ساهمت في تجنب المشاكل والخلافات العالقة بين الملاك على الشيوع ، وهذا ما اوضحته نصوص القانون المدني ،وعليه توصلنا لجملة من النتائج كما يأتي :
- القسمة انواع متعددة لاعتبارات مختلفة، فساد في تقسيمها الى قسمة رضائية وقسمة قضائية .
  - تعد القسمة الرضائية هي الاصل في انهاء حالة الشيوع بين الشركاء، والتي تعد طريقة واضحة وسهلة لانهاء الشيوع ، فاجراءاتها بسيطة ولا تتطلب وقت طويل .
  - القسمة القضائية يلتجأ اليها الشركاء في حالة عدم اتفاقهم على القسمة بالتراضي .
  - قرر المشرع الجزائري حماية اكبر لناقص الاهلية في حالة كان شريكا في الشيوع ،وذلك بالزام الشركاء بمراجعة الاحكام الخاصة المتعلقة بناقص الاهلية ، المنصوص عليها ضمن قانون الاسرة.
  - يشترط في القسمة القضائية عدم ترتيب ضرر بالشركاء او احدهم، ويكون المدعي فيها احد الشركاء او من ينوب عنه ،والمدعى عليه بقية الشركاء او من ينوب عنهم وهي اما قسمة عينية ترد على العقارات القابلة للقسمة ، او قسمة تصفية يبيع المال الشائع بالمزاد العلني واقتسام الثمن، بتعذر القسمة العينية حسب المادة 728 من القانون المدني
  - تكون القسمة لازمة لا يجوز لاحد من المتقاسمين الرجوع فيها، بعد تمامها اذا لم يحدث ما يستوجب نقضها. ،وتنتهي القسمة بفرز انصبة الشركاء ،وبيان الجزء الذي آل الى كل شريك والذين يعادل نصيبه ،ويكون المتقاسمون ملزمين بضمان ما قد يترتب على القسمة من تعرض او استحقاق ،لسبب سابق على القسمة.
- تثير القسمة العقارية اشكالات كثيرة لاسيما فيما يتعلق بعملية الشهر والمسح العقاري.
- اجراءات سير الدعوى القضائية غالبا ما تتطلب وقت طويل امام المحاكم ، واثناء سير الدعوى نجد ان بعض المالكين على الشيعاء يلجؤون الى التصرف في المال المشاع، كما يرفض المحافظ العقاري قبول ايداع الحكم لشهره ، نظرا لوجود بعض الصعوبات العملية التي تعيق اتمام هذه العملية

-تعد الاراضي الفلاحية من اكثر الحالات شيوعا على ساحة القضاء ، اين نجد ان المرسوم التنفيذي رقم 97-490 قد حدد المساحة المرجعية الدنيا لكل حصة حسب طبيعة كل محصول، ويفترض في عملية القسمة العقارية مراعاة قواعد التعمير ، كرخصة التجزئة وشهادة التقسيم.

وعلى ضوء ما تم دراسته نخلص الى بعض الاقتراحات التي نراها مهمة لاثراء هذا الموضوع منها :

- ضرورة اخضاء القسمة الرضائية لرقابة القانون بموجب تص تشريعي.
- نلتمس من المشرع الجزائري الاعتماد والاحذ بالاثر الكاشف للقسمة لان الرجعية تمس باستقرار المعاملات رغم وجود قواعد تضبط تنظيم الشيوخ.
- ضرورة حرص القضاة اثناء تعيينهم للخبراء في مجال القسمة على تحديد مهامهم بدقة.
- ضرورة تدارك مختلف المشاكل التقنية المتعلقة بالقسمة كونها تمثل احد اكثر الاشكالات التي تعترض ايداع وشهر الاحكام القضائية المتضمنة قسمة العقار الشائع.

1- القوانين :

- ❖ القانون المدني، الصادر بالامر رقم 75-58 المؤرخ في 20 رمضان 1395 الموافق لي 26 سبتمبر 1975، المعدل والمتمم.
  - ❖ الامر 75-74 مؤرخ في 8 ذي العقدة عام 1395 الموافق 12 نوفمبر سنة 1975 معدل ومتمم.
  - ❖ المرسوم رقم 76-63 المؤرخ في 25-03-1976، المتعلق بتأسيس السجل العقاري.
  - ❖ القانون 90-25 المؤرخ في 01/12/1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير، الجريدة الرسمية، عدد 51، لسنة 1990
  - ❖ المرسوم التنفيذي رقم 97/490 مؤرخ في 20 شعبان عام 1418، الموافق ل 20 ديسمبر سنة 1997، يحدد شروط تجزئة الاراضي الفلاحية.
- 2- القرارات القضائية:
- ❖ قرار المحكمة العليا، الغرفة المدنية، ملف رقم 1314951، قرار بتاريخ 16-09-2021
- 3- الكتب :
- ❖ احمد خالدي، القسمة بين الشريعة الاسلامية والقانون المدني الجزائري على ضوء اجتهادات المحكمة العليا ومجلس الدولة، دار هومة الجزائر، 2008.
  - ❖ حمدي باشا عمر، نقل الملكية العقارية في ضوء اخر التعديلات واحداث الاحكام، دار هومة، 2000، الجزائر.
  - ❖ شمس الدين عفيف، الوسيط في القانون العقاري، دراسة مقارنه، الجزء 02، مكتبة زين الحقوقية والادبية، الطبعة 02، لبنان، 2011.
  - ❖ عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد حق الملكية مع شرح مفصل للاشياء والاموال، دار احياء التراث العربي، ب الجزء 8، بيروت، لبنان، بدون سنة .
  - ❖ عبد الغفور المسواكي، القسمة القضائية العقارية، منشورات مجلة العلوم القانونية، مطبعة الامنية، الرباط، بدون عدد، الطبعة 1، 2016 .

- ❖ عبد المنعم فرج صده، الحقوق العينية الاصلية، دراسة في القانون البناني والمصري، دار النهضة العربية، بيروت، لبنان، بدون سنة.
- ❖ علي جابر مكييل الاسدي، الملكية الشائعة و احكام ازالة الشيوخ، دار الرضوان للنشر و التوزيع، عمان، الاردن، 2016.
- ❖ محمد حسن قاسم، موجز الحقوق العينية الأصلي، ج 1، حق الملكية، منشورات الحلبي الحقوقية، 2006.
- 4 المقالات :
- ❖ نفيدة سماقجي، هشام كلو، الايداع الجزئي للاحكام والقرارات القضائية المتضمنة قسمة العقار الشائع في التشريع الجزائري، مجلة البحوث في العقود وقانون الاعمال، المجلد 07، العدد 04، 2024، جامعة الاخوة منتوري، قسنطينة، الجزائر.
- ❖ زوبير براحلية، أحكام القسمة الودية للملكية العقارية الشائعة وفق التشريع الجزائري، مجلة الحقوق و العلوم الإنسانية، مج 16، ع 02، جامعة 08 ماي 1945، قلمة، الجزائر، 2023.
- ❖ عبد المجيد رحابي، ضوابط القسمة الاتفاقية للعقارات على ضوء التشريع الجزائري والمقارن، مجلة الحقوق والعلوم السياسية، العدد 10، جامعة باتنة 1، 2018، الجزائر.
- ❖ عمار حنتيت، عقد قسمة الشيوخ العقاري و خصوصية الطعن فيه بالغبن، مجلة الباحث للدراسات الأكاديمية، المجلد 10، العدد 01، 2023 جامعة الجزائر 1، الجزائر.
- ❖ عيشة بن مداني، احمد حمزة بن غربي، طرق قسمة الملكية الشائعة، مجلة قضايا معرفية، المجلد 02، العدد 06، يناير 2021، الجزائر.
- ❖ لخضر ميلودي، الحكم القضائي النهائي المتعلق بقسمة عقار مملوك على الشيوخ، المجلة الأكاديمية للبحوث القانونية والسياسية، المجلد 07، العدد 01، 2023، المركز الجامعي الشريف بشوشة، افلو، الجزائر.

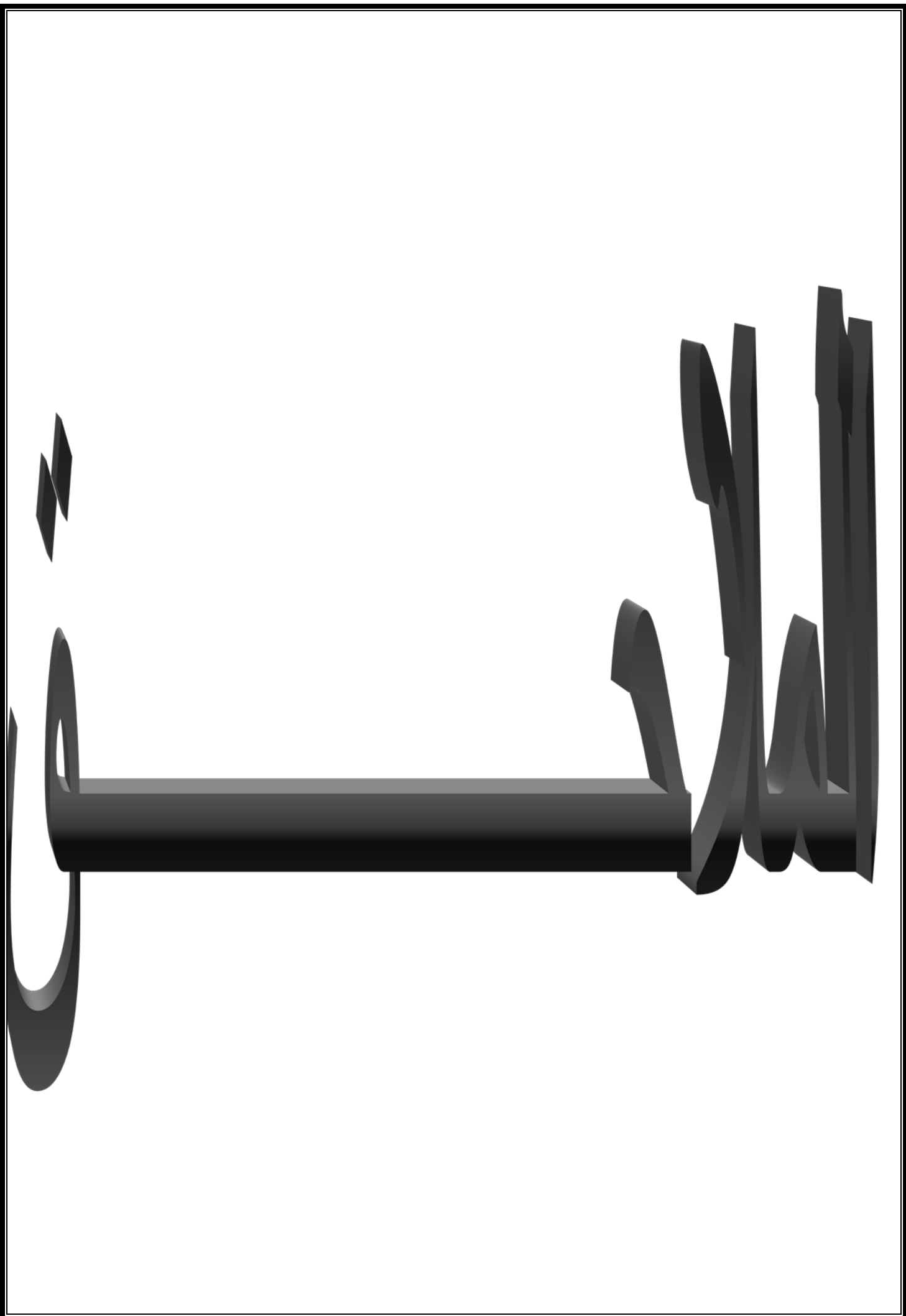
- ❖ محمد ذراع الميزان، كريم حرز الله، دعوى القسمة القضائية كوسيلة قانونية لتسوية العقار الشائع، دار البحوث والدراسات القانونية والسياسية، المجلد 07، العدد 02، 2023.
- ❖ نوال مهدي، معمر حيتالة، الخبرة القضائية في منازعات القسمة وتحديد معالم العقار الفلاحي، مخبر القانون العقاري والبيئة، جامعة مستغانم، الجزائر، بدون سنة.
- ❖ نوال مهدي، معمر حيتالة، خصوصية القسمة في العقار الفلاحي، مجلة البحوث في الحقوق والعلوم السياسية، المجلد 08، العدد 01، الجزائر، 2022.
- ❖ يلي زروقي، التصرفات القانونية الواجبة الشهر و الاثار المترتبة عن القيد، مجلة الموثق، ع 05، الجزائر، 1998.
- 5- المذكرات الجامعية :
- ❖ اوريدة تكالي، الخبرة القضائية في نطاق المسؤولية المدنية، مذكرة لنيل شهادة الماستر في القانون، تخصص قانون خاص، جامعة محمد مولود معمري، تيزي وزو، الجزائر، 2021.
- ❖ سليمة مقرود، القسمة الرضائية في العقار المشاع في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق تخصص قانون عقاري، جامعة الوادي ن الجزائر، 2015.
- ❖ عبد الحميد رحابي، أحكام قسمة الملكية العقارية الشائعة، اطروحة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه في العلوم القانونية تخصص قانون عقاري، جامعة باتنة 1، الجزائر 2019.
- ❖ عبد المجيد رحابي، احكام قسمة الملكية العقارية الشائعة دراسة تأصيلية وتحليلية مقارنة بين القوانين الجزائرية، المصرية والفرنسية، اطروحة مقدمة لنيل شهادة الدكتوراه العلوم في العلوم القانونية، تخصص قانون عقاري، جامعة باتنة 1، الجزائر، 2018-2019.
- ❖ على بوشريط، محمد انيس طوطاي، قسمة المال الشائع في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر، تخصص قانون اسرة، كلية الحقوق والعلوم السياسية جامعة 20 اوت 1955، سكيكدة، الجزائر، بدون سنة.
- 6- لمحاضرات :

❖ فاطمة اسعد ،محاضرات في الملكية الشائعة ،ملقاة على طلبة السنة اولى ماستر ،تخصص قانون خاص شامل ، جامعة عبد الرحمان ميرة ، بجاية ،الجزائر ، 2016-2017.

-7 المراجع باللغة الفرنسية:

❖ Malaurie philppe et Aynes lourent , les successions les libéralités,3 éne éd , defrenoised lextenso,2005, p 465.

❖ Cassation ,chzmbre civile 1,du 19-10-1960,publie au bulletin ,i ,n° 488 .



# الملحق رقم 01

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

ولاية : .....

دائرة : .....

بلدية : .....

## طلب رخصة التجزئة

(المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في 4 ربيع الثاني عام 1436 الموافق 25 يناير سنة 2015 الذي يحدد كيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها)

1 - اسم ولقب المالك أو التسمية : .....

.....

2 - عنوان المالك (رقم ونهج) : .....

.....

بلدية : .....

رقم الهاتف : .....

3 - اسم ولقب صاحب الطلب أو التسمية : .....

.....

4 - عنوان صاحب الطلب (رقم ونهج) : .....

.....

بلدية : .....

5 - رقم الهاتف : .....

6 - نوع الوثائق التي تثبت الملكية أو الاستعمال : .....

.....

.....

7 - عنوان القطعة الأرضية التي ستتم تجزئتها : .....

.....

8 - المساحة الإجمالية للقطعة الأرضية : .....

9 - الاستعمال الحالي للقطعة الأرضية والبنائيات الموجودة : .....

.....

10 - مشتملات البنائيات الموجودة ومقاساتها : .....

.....

11 - عدد الأجزاء الناتجة ومساحتها : .....

.....

12 - الاستعمال المستقبلي للأجزاء الناتجة : .....

.....

13 - مشتملات المشاريع على مستوى الأجزاء الناتجة ومقاساتها : .....

.....

14 - الوثائق القانونية والإدارية الأخرى : .....

.....

.....

15 - الأجل المقترح لإنجاز أشغال التهيئة : .....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

حرر بـ : .....

في

إمضاء صاحب الطلب

## الملحق رقم 02

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

ولاية : .....  
دائرة : .....  
بلدية : .....

### طلب شهادة التقسيم

(المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في 4 ربيع الثاني عام 1436 الموافق 25 يناير سنة 2015 الذي يحدد كيفية تحضير عقود التعمير وتسليمها)

- 1 - اسم ولقب المالك أو التسمية : .....
- 2 - عنوان المالك (رقم ونهج) : .....
- بلدية : .....
- رقم الهاتف : .....
- 3 - اسم ولقب صاحب الطلب أو التسمية : .....
- 4 - عنوان صاحب الطلب (رقم ونهج) : .....
- بلدية : .....
- 5 - رقم الهاتف : .....
- 6 - نوع الوثائق التي تثبت الملكية أو الاستعمال : .....
- 7 - عنوان القطعة الأرضية التي سيتم تقسيمها : .....
- 8 - المساحة الإجمالية للقطعة الأرضية : .....
- 9 - عدد الأقسام الناتجة ومساحتها : .....
- 10 - الاستعمال الحالي للقطعة الأرضية والبنائيات الموجودة : .....
- 11 - الاستعمال المستقبلي للأقسام الناتجة : .....
- 12 - مشتملات البنائيات الموجودة ومقاساتها : .....
- 13 - مشتملات المشاريع على مستوى الأقسام الناتجة ومقاساتها : .....
- 14 - الوثائق القانونية والإدارية الأخرى : .....

حرر بـ ..... في

إمضاء صاحب الطلب

## الملحق رقم 03

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

ولاية : .....

دائرة : .....

بلدية : .....

### وصل إيداع الملف

.....

(المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في 4 ربيع الثاني عام 1436 الموافق 25 يناير سنة 2015 الذي يحدد كيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها)

ملف رقم : .....

1 - اسم ولقب صاحب الطلب : .....

2 - عنوان صاحب الطلب ( رقم ونهج ) : .....

بلدية : .....

رقم الهاتف : .....

3 - نوع المشروع : .....

4 - عنوان المشروع : .....

5 - الوثائق التي تم إيداعها : .....

حرر به ..... في .....

إمضاء وتأشير ممثل البلدية

## الملحق رقم 04

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

ولاية : .....  
دايرة : .....  
بلدية : .....  
مصلحة : .....

### قرار يتضمن شهادة التقسيم

(المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في 4 ربيع الثاني عام 1436 الموافق 25 يناير سنة 2015 الذي يحدد كيفية تحضير عقود التعمير وتسليمها)

رقم .....  
المجلس الشعبي البلدي لبلدية .....

إن رئيس المجلس الشعبي البلدي : .....  
نظرا للطلب الذي تم إيداعه بتاريخ .....  
من طرف ( السيدة / الأناة / السيد ) .....  
السكان (ة) بـ .....  
بخصوص أشغال : .....  
بمقتضى .....  
وبمقتضى .....  
وبمقتضى .....  
وبمقتضى القرار رقم ..... المؤرخ في ..... والمتضمن إنشاء الشباك الوحيد المكلف بتحضير عقود التعمير،  
وبمقتضى رأي الشباك الوحيد ..... بتاريخ .....

### يقرر ما يأتي :

**المادة الأولى :** يخضع تسليم شهادة التقسيم للتحفظات الآتية : .....

**المادة 2 :** تتمثل الحصص الناتجة عن شهادة التقسيم ومساحاتها في :

**المادة 3 :** مدة صلاحية شهادة التقسيم هي ثلاث (3) سنوات ابتداء من تاريخ تبليغها.

رئيس المجلس الشعبي البلدي

الصفحة	المحتويات
///	شكر وتقدير
///	الاهداء
أ - ب - ج	مقدمة
02	الفصل الاول : الاجراءات القانونية للقسمة العقارية في التشريع الجزائري
03	المبحث الاول : اشكال القسمة العقارية
03	المطلب الاول : القسمة الرضائية
04	الفرع الاول : الاطار الموضوعي للقسمة الرضائية
05	اولا : شروط القسمة الرضائية
06	ثانيا : طرق القسمة الرضائية
07	الفرع الثاني : توثيق القسمة الرضائية و شهرها
07	أولا : توثيق القسمة الرضائية
08	ثانيا : اشهار القسمة الرضائية
09	المطلب الثاني : القسمة القضائية
09	الفرع الاول : اجراءات الدعوى القضائية
09	اولا : شروط رفع الدعوى القضائية
10	ثانيا : طرق إجراء القسمة القضائية
13	الفرع الثاني : دور الخبير العقارية والحكم النهائي في القسمة القضائية
13	اولا : دور الخبير في القسمة القضائية
14	ثانيا : الحكم النهائي في القسمة القضائية
16	المبحث الثاني : الاثار والضمانات المترتبة عن القسمة العقارية

17	المطلب الاول : بعنوان الاثار والضمانات المترتبة عن القسمة الصحيحة
18	الفرع الاول : الاثر الكاشف والاثر الرجعي
18	اولا : الاثر الكاشف
19	ثانيا : الاثر الرجعي
20	الفرع الثاني : الضمان في القسمة
20	اولا : اساس الضمان في القسمة
21	ثانيا : شروط الضمان في القسمة
23	المطلب الثاني : الضمانات المترتبة عن القسمة غير الصحيحة
23	الفرع الاول : الغبن في القسمة
24	اولا : تحقق الغبن في عقد القسمة
24	ثانيا : تقدير الغبن
25	الفرع الثاني : ابطال القسمة
25	اولا : حالات ابطال القسمة
27	ملخص الفصل الاول
28	الفصل الثاني اشكالات القسمة العقارية
30	المبحث الاول : الاشكالات العملية في تطبيق القسمة العقارية
30	المطلب الاول : العراقيل الادارية ومشاكل التنفيذ
30	الفرع الاول : اشكالات الشهر والمسح العقاري
30	اولا : اشكالات الشهر العقاري
31	ثانيا : مشاكل المسح العقاري (مشاكل وثيقة القياس )
32	الفرع الثاني : الاشكالات المتعلقة بتصرفات الشركاء
32	اولا : التصرف في بعض حصص العقار قبل صدور الحكم القضائي
32	ثانيا : طعن الشركاء في بعض نتائج الخبرة
35	المطلب الثاني : الصعوبات المستجدة في تطبيق القسمة القارية

36	الفرع الاول : قسمة الاراضي الفلاحية
36	اولا : معايير القسمة في العقار الفلاحي
37	ثانيا : اجراءات القسمة في العقار الفلاحي
39	الفرع الثاني : عدم مطابقة القسمة مع مخططات التهيئة والتعمير
39	اولا : رخصة التجزئة
40	ثانيا : شهادة التقسيم
42	ملخص الفصل الثاني
43	الخاتمة
45	قائمة المراجع
49	الملاحق
53	الفهرس

## ملخص

تعد القسمة العقارية وسيلة قانونية لانتهاء حالة الشيوخ ، حيث يكون العقار مملوكا لعدة اشخاص دون تحديد نصيب كل منهم ، وذلك بفرز حصة كل شريك بمفرده، سواء اجمع الشركاء على القسمة وابرموا عقد القسمة الرضائية، او لجؤوا للقضاء عند اختلافهم او وجود قاصر او غائب بين الشركاء، وللقاضي دور مهم في قسمة المال الشائع وذلك بمراقبة مدى عدالة هذه القسمة وفق ما يسمح به القانون، وعليه فقد برزت آثار القسمة العقارية في لزومها لكل المتقاسمين بالافراز، وضمان التعرض والاستحقاق ، حيث تثير القسمة العقارية اشكالات كثيرة لاسيما فيما يتعلق بعملية الشهر والمسح العقاري وقسمة العقار الفلاحي، وعدم مراعاة قواعد التهيئة والتعمير .

**résumé**

La division immobilière est un moyen légal de mettre fin à l'état de prévalence, où la propriété appartient à plusieurs personnes sans préciser la part de chacune d'elles, en triant la part de chaque partenaire individuellement, que les partenaires soient d'accord sur la division et concluent un contrat de division consensuel, ou recourent au pouvoir judiciaire lorsqu'ils ne sont pas d'accord ou qu'il y a une personne mineure ou absente entre les partenaires, et le juge a un rôle important dans le partage de l'argent commun en surveillant l'équité de cette division conformément à ce que la loi permet En conséquence, les effets

de la division immobilière sont apparus dans sa nécessité pour tous ceux qui participent à la sécrétion, et dans la garantie de l'exposition et du droit, car la division immobilière soulève de nombreux problèmes, notamment en ce qui concerne le processus d'enregistrement, l'enquête immobilière, la division des biens immobiliers agricoles et le non-respect des règles de développement et de construction.