

# المحاضرة الثالثة

## القسم الثاني

### أنواع العقارات و الحقوق اللصيقة بها

تنص المادة 683 من ق.م.ج الفقرة 01 على ما يلي : كل شيء مستقر بجيزه و ثابت فيه و لا يمكن نقله من دون تلف فهو عقار . كل ما عدا ذلك من شيء فهو منقول. معنى ذلك أن العقار هو كل الأشياء المادية التي تملك إذا حاولنا نقلها من مكانها الذي تحتله كالأرض – العمارات و المنشآت التي تلتسق بالأرض . حيث تتحول صفة هذه الأشياء من عقار إلى منقول إذ انفصلت عن الأرض ، و هذا يسمى قانونا العقار بطبيعته

أما المادة 683 فقرة 02 من ق.م.ج فقد جاءت بنوع آخر من العقارات و هذا العقار بالتخصيص فقد تنص على مايلي: غير أن المنقول الذي يضعه صاحبه في عقار يملكه رسدا على خدمة هذا العقار أو استغلاله يعتبر عقار بالتخصيص. معنى ذلك أنه يمكن تحويل شيء منقول بطبيعته إلى عقار بالتخصيص عن طريق رصد هذا المنقول لخدمة عقار معني على سبيل الدوام و التخصيص كالجرار أو الحيوانات لخدمة عقار معين.

و مع ذلك فقد اتخذت الملكيات العقارية عدة اصناف و تخلف كل واحدة عن الاخرى من حيث الاحكام و الضوابط التي أنشأتها و التي تسير عليها و هي تتبعها عدة حقوق و تلازمها إما مؤقتة أو دائمة .

**المبحث الاول :أنواع الملكيات العقارية :** هناك عدة انواع من الملكيات العقارية ، و تتفرد كل واحدة منها بخصائص و مميزات تميزها عن غيرها و على العموم يمكن تقسيم الملكيات العقارية إلى طائفتين بالنظر إلى مالكيها أو بالنظر إلى طبيعة العقار في حد ذاته.

**المطلب الاول :** أنواع الملكيات العقارية بالنظر إلى مالكيها : لقد قسم الدستور الجزائري الملكيات العقارية إلى 03 أصناف و لا سيما المواد 17،18 و 52 منه ، كما اكدت على هذا التقسيم المادة 23 من القانون 90/25 المؤرخ في 18/11/1990 المعدل و المتمم ، حيث جاء هذا التقسيم على الشكل التالي:

**الفرع 1: الاملاك الوطنية:** من استقراء نص المادة 02 و من القانون 90/30 المتضمن قانون الاملاك الوطنية المعدل و المتمم و الصادر بتاريخ 01/12/1990 يمكن أن نعرف الاملاك الوطنية على انها مجموع الاملاك و الحقوق المنقولة و العقارية التي تحوزها الدولة أو جماعتها الإقليمية في شكل ملكيات عمومية أو خاصة و تتكون هذه الاملاك الوطنية من – الاملاك العمومية و الخاصة التابعة للدولة – الاملاك العمومية و الخاصة التابعة للولاية – الاملاك العمومية و الخاصة التابعة للبلدية . من خلال نص المادة السالفة الذكر يمكن أن نستشف نوعين من الاملاك الوطنية و هي:

**أولاً: الاملاك الوطنية العمومية :** لقد عرف المشرع الجزائري الاملاك الوطنية العمومية في المادة 12 من القانون 90/30 المتعلق بالاملاك الوطنية بأنها مجموع الممتلكات و الحقوق العقارية و المنقولة التي تحوزها الدولة و جماعاتها المحلية و لكن في الحقيقة لا يتعلق الامر بالحيازة فقط و إنما بالملكية أيضا. فهذه الهيئات تمتلك هذه الأموال و ليس مجرد الحيازة فقط ، كما أن هذه الملكية غير قابلة للتملك من طرف الخواص و هي مخصصة للاستعمال العام إما جماعيا أو مشتركا أو فرديا و عاديا . و قد تم تقسيم الاملاك الوطنية العمومية إلى نوعين هما:

1- الاملاك العمومية الطبيعية : ففي المجال العقاري هي تلك العقارات التي لم تكن لإرادة الإنسان دخل في تكوينها فطبقا لنص المادة 15 من القانون 90/30 فالاملاك العمومية الطبيعية هي:

- شواطئ البحر - قعر البحر الإقليمي و باطنه - الميته البحرية الداخلية - طرح البحر و خاسره - مجاري المياه و رفاق مجاري المياه- المجال الجوي الاقليمي - الثروات و الموارد الطبيعية القطعية و الجوفية...

2- الاملاك العمومية الاصطناعية : هي تلك الأملاك التي كان لإرادة الإنسان نقل في تكوينها و إنشائها و قد نصب على هذا النوع من الاملاك المادة 16 من نفس القانون 90/30 و هي كالتالي:

- الاراضي المعزولة اصطناعيا من تأثير الامواج
- السكك الحديدية و توابعها الضرورية لاستغلالها
- الموانئ المدنية و العسكرية و توابعها لحركة المرور البحرية
- الموانئ الجوية و المطارات المدنية و العسكرية و توابعها المبنية أو غير المنسبة المخصصة لفائدة الملاحة الجوية
- الطرق العادية و السريعة و توابعها
- المنشآت الفنية الكبرى و المنشآت الاخرى و توابعها المنحزة لغرض المنفعة العمومية
- الآثار العمومية و المتناهي و الاماكن الأثرية
- الحدائق المهنية - البساتين العمومية - الاعمال الفنية - و مجموعات التحف المصنفة - المنشآت الاساسية الثقافية و الرياضية
- المحفوظات الوطنية - المباني العمومية التي تأوى المؤسسات الوطنية و كذلك العمارات الإدارية المصممة أو المهيأة لإنجاز مرفق عام
- المنشآت ووسائل الدفاع المخصصة لحماية التراب الوطني برا جوا و بحرا
- و عموما فإن الاملاك الوطنية العمومية تتميز عن غيرها من الأملاك كونها لا يمكن بأي حال من الاحوال التصرف فيها من طرف الخواص أو من طرف الدولة إلا استثناء و لا الحجز عليها و لا اكتسابها بالتقادم . طبقا لنص المادة 04 من ق.أ.و.

ثانيا: الاملاك الوطنية الخاصة :تشتمل الاملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة و الولاية و البلدية كل الاملاك التي لا تتصف بالعمومية و التي نصت عليها المواد من 17 إلى 20 حيث قامت هذه المواد بتعداد الاملاك الخاصة التي تكسبها الدولة و الولاية و البلدية فعددت المادة 17 الأملاك التابعة للدولة و هيئاتها المحلية، و المادة 18 قامت بتعداد الاملاك التابعة للدولة و المادة 19 تعلقت بأملاك الولاية و المادة 20 تعلقت بالأملاك التابعة للبلدية

**الفرع 02 : الملكية العقارية الخاصة :** لقد عرف البعض بأن الملكية الخاصة هي ما كانت لصاحب خاص واحد كان أم متعددا له الاستئثار بمنافعها و التصرف في محلها .حيث انه يمكن اعتبار الملكية العقارية الخاصة هي تلك الاملاك التي تخرج عن نطاق الاملاك الوفقية و الأملاك التي تصب عليها المادة 688 من القانون المدني الجزائري و التي تم تعدادها في قانون الاملاك الوطنية السالف الذكر ، فأحكام هذه الصنف من الأملاك العقارية يختلف بعض الشيء عن الأملاك الوطنية من حيث طرف الاكتساب و الحماية ، و عليه يمكن طرح التساؤل التالي :ما هي طرق اكتساب الملكية العقارية الخاصة و ماهي آليات حمايتها ؟

**أولا: طرق اكتساب الملكية العقارية الخاصة:** هناك طرق متعددة لاكتساب الملكية العقارية الخاصة:

**1- التصرفات القانونية:** يتم اكتساب الملكية العقارية عن طريق التصرفات القانونية التي يقوم بها الاشخاص (الأفراد الطبيعيين و

المعنويين ) و هناك نوعان من التصرفات القانونية اعتمادا على إرادة الافراد و هما :

**أ- التصرفات الناتجة عن تطابق إرادتين :** و نقصد بهذه الحالة العقد ، معنى ذلك أن العقد هو احد طرق اكتساب الملكية العقارية الخاصة كما هو الحال بالنسبة لعقد البيع أو المبادلة أو القسمة ،أو الوفاء بمقابل .

**ب- التصرفات الناتجة عن إرادة منفردة :** يمكن للإرادة المنفردة أن تكون إحدى رسائل كسب الملكية العقارية كما هو بالنسبة للهبة أو الوصية طبقا لقانون الأسرة . فالهبة هي تملك بلا عوض ( م 202 ق أ ج ) .

أما الوصية فهي تملك مضاف إلى ما بعد الموت ( المادة 184 ق.أ.ج ) فتكون موجهة من الموصي له و يكون عادة لغير الورثة فهي لا تصح للوارث إلا إذا اجازها الورثة ( المادة 189 ق.أ.ج ) لا تصح إلا في حدود الثلث فهي لا تصح للوارث إلا إذا اجازها الورثة كذلك ( المادة 185 ق.أ.ج ) و لا تصح الوصية لقاتل الموصي كما تبطل بموت الموصى له قبل الموصي أو بردها(المادة 201 ق.أ.ج)

**-ج- الوقائع و التصرفات المادية:** يمكن أن تؤدي الوقائع و التصرفات المادية إلى اكتساب الملكية العقارية معنى ذلك أن الملكية العقارية لا تكتسب بالتصرفات القانونية فقط.

● **الواقعة المادية طريقة لاكتساب الملكية العقارية :** تعتبر الوفاة واقعة مادية لا دخل لإرادة الانسان فيها . فبمجرد وفاة أي شخص تنتقل تركته إلى ورثة فقد نصت المادة 127 من ق.أ.ج على مايلي يستحق الإرث بموت المورث حقيقة باعتباره ميتا بحكم القاضي ، كلما نصت المادة 2/15 من الامر رقم 74/75 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري على أن نقل الملكية عن طريق الوفاة تسري من وفاة أصحاب الحقوق العينية.

إلا أنه و خلافا لذلك فإن المادة 91 من المرسوم رقم 76/63 المتعلق بأسس السجل العقاري تقضي بأن كل انتقال أو انشاء أو انقضاء لحقوق عينية عقارية بمناسبة أو بفعل الوفاة يجب أن يثبت بموجب شهادة موثقة و يكون ذلك بموجب شهادة توثيقية يعد من طرف الموثق بطلب من احد أو كل الورثة.

● **التصرف المادي أحد الطرق لاكتساب الملكية العقارية:** تكمن هذه الطريقة في حياة الشخص للعقار لمدة معينة حياة قانونية مستوفية لكل الشروط المنصوص عليها في المادة 827 من القانون المدني الجزائري . حيث نصت على انه من جاز منقولا أو عقارا أو حقا عينيا منقولا كان أو عقارا دون يكون مالكا له أو خاصا به صار له ذلك ملكا إذا استمرت حياته له مدة 15 سنة بدون انقطاع. كما نصت المادة 828 من نفس القانون إذا وقعت الحياة على عقار أو على حق عيني عقاري و كانت مقترنة بحسن النية و مستندة في الوقت نفسه إلى سند صحيح فإن مدة التقادم المكتسب تكون 10 سنوات . و لا يشترط توافر حسن النية إلا وقت تلقي الحق و النية الصحيح هو تصرف يصدر عن شخص لا يكون مالكا للشيء أو صاحبا للحق المراد كسبه بالتقادم و يجب اشهار السند . و الشروط التي يجب توفرها في الحياة هي :

✓ **أن تكون هادئة :** يقصد بهذا الشرط بأن لا ينازع الحائز في حياته أي شخص آخر.

✓ **أن تكون واضحة:** أن يظهر الحائز بصفته كمالك كأن يقوم ببناؤها لحسابه الخاص أو بزرعها أو غرسها أو تسييحها.

✓ **أن تكون علانية :** يجب أن يمارس حقه فيها و يستأثر بها بصفة علانية حتى يظهر للغير بصفته المالك الحقيقي للعقار .

✓ **أن تكون مستمرة:** معناه أن يمارس عليها سيطرته المادية دون انقطاع طول مدة الحياة لإن الانقطاع عن الممارسة و التخلي عنها يؤدي إلى قطع مدة الحياة و العودة من جديد لحساب المدة .

فإذا توفرت هذه الشروط كلها مجتمعة يمكن للشخص أن يحتج تجاه الغير بملكته للعقار الذي اكتسبه عن طريق التقادم

المكتسب

**ثانيا : طرق إثبات الملكية العقارية الخاصة :** هناك عدة طرق لإثبات الملكية العقارية الخاصة و هي تختلف باختلاف وسائل انتقال العقار و هي:

1- **المحركات الرسمية:** لقد اشترط المشرع الجزائري كقاعدة عامة في المحركات المتعلقة بالملكية العقارية أن تتصف بالرسمية . و يقصد بالرسمية ، اكتساب الشيء الشكل القانوني المطلوب. و يقال عند رسمي أي إفراغ العقد، الذي هو في الأصل رضائي، في محرر

مكتوب صادر عن جهات رسمية حددها المشرع، باستثناء من الاصل الذي هو الرضا في العقود أو رد المشرع الجزائري عدة نصوص قانونية تقضي بضرورة توفر قاعدة الرسمية في كل عقد من شأنه نقل تعديل، إنشاء أو زوال حق الملكية العقارية و على كل ما يرد على العقارات من تصرف. فقد نصت المادة 324 مكرر واحد من القانون المدني الجزائري المعدل و المتمم على انه "زيادة عن العقود التي يأمر القانون بإخضاعها إلى شكل رسمي، يجب تحت طائلة البطلان تحرير العقود التي تتضمن نقل ملكية عقار أو حقوق عقارية في شكل رسمي، و يجب دفع الثمن لدى الضابط العمومي الذي حرر العقد". نستخلص من نص هذه المادة بانه يقع باطلا كل عقد يتضمن نقل ملكية عقار أو حقوق عقارية لم يتم تحريره في الشكل الرسمي المحدد من طرف المشرع الجزائري.

إضافة إلى ذلك فقد نصت المادة 61 من المرسوم 76/63 المؤرخ في 25/03/1976 على أنه "كل عقد يكون موضوع إشهار في المحافظة العقارية يجب أن يقدم في الشكل الرسمي" معنى ذلك ان كل تصرف يقع على حق الملكية العقارية و يستوجب الإشهار في المحافظة العقارية يجب أن يتم تقديمه في الشكل الرسمي.

أ- الأشخاص المؤهلين لإعداد المحررات الرسمية: لا يمكن اعتبار أي محرر تم إعداده من طرف أي شخص رسميا إلا إذا كان صادرا من جهة معنية تثبت فيها إحدى هذه الصفات و هي :

- الموظف العام : تنص المادة 04/01 من الامر رقم 06/03 المؤرخ في 15/07/2006 المتضمن القانون الأساسي للوظيفة العمومية على مايلي : "يعتبر موظفا كل عون عين في وظيفة عمومية دائمة و رسم في رتبة في السلم الإداري " و من اهم هؤلاء الموظفين الذين منحت لهم صلاحية إعداد المحررات المتعلقة بالملكية العقارية هو مدير املاك الدولة .

- الضابط العمومي: لم يرد تعريف رسمي للضابط العمومي في القانون الجزائري، و مع ذلك يمكن القول بأن الضابط العمومي هو كل شخص يضطلع بممارسته جزء من السلطة العامة على سبيل التفويض بمقتضى القانون، فله صلاحية إعداد مختلف المحررات الرسمية، فكان أول استعمال لهذا المصطلح في التشريع الجزائري بموجب القانون رقم 27/88 المؤرخ في 12/07/1988 المتضمن قانون التوثيق أين أطلق مفهوم الضابط العمومي على الموثق حسب نص 05 منه، حيث جاء نصها كما يلي "يعد الموثق ضابطا عموميا يتولى تحرير العقود الواردة على حق الملكية العقارية"، و يلحق بهذه الصفة الموثق و المحضر القضائي

- شخص مكلف بخدمة عامة: لم يحدد المشرع الجزائري الشخص المكلف بخدمة عامة و الذي له صلاحية تحرير العقود الواردة على العقارات و مع ذلك يمكن تعريفه على أنه كل شخص يقوم بخدمة عامة سواء خضع لقانون الوظيف العمومي أم لا و سواء تلقى أجرا على خدمته أو قام بها مجانا.

ب- أنواع المحررات الرسمية : هناك عددة أنواع منها : المحررات الرسمية و يمكن تبيانها على النحو التالي:

(A) المحررات الرسمية المشهورة : نظرا لأهمية الملكية العقارية اشترط المشرع الجزائري من أجل تثبيت التصرفات الواقعة عليها إعدادها في محررات رسمية، إضافة إلى ذلك و حتى تنتقل الملكية العقارية و يتم الاحتجاج بها بين الأطراف و على الغير يجب أن يتم شهر هذا المحرر الرسمي. و عليه التصرفات الواقعة على العقارات سواء كانت حقوقا عينية أصلية أم تبعية لا تكون نافذة بين الأطراف أو الغير إلا من تاريخ إشهارها و القول بان كل المحررات رغم رسميتها و صدورها عن هيئات إدارية مخول لها سلطة تحرير العقود بأنها ناقلة للملكية غير صحيح، كما هو الحال بالنسبة لقرار نزع الملكية من اجل المنفعة العامة الصادر عن الوالي، كما أنه لا يمكن لأي شخص أن يحتج على الغير بمدولة رسمية صادرة عن رئيس المجلس الشعبي البلدي التي بموجبها منح له حق الملكية على قطعة ارض قد نصت المادة 763 من القانون المدني الجزائري على مايلي: "لا تنتقل الملكية و الحقوق الغير العينية الأخرى في العقار سواء كان ذلك بين المتعاقدين أم في حق الغير إلا إذا روعيت الاجراءات التي نص عليها القانون و بالأخص القوانين التي تدير مصلحة شهر العقار"

كما تؤكد المادة 15 و ما يليها من الأمر رقم 75/74 المؤرخ في 12/11/1975 المتضمن مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري على أنه لا يمكن أن تنتقل حق الملكية العقارية أو أي حق عيني آخر إلا من تاريخ إشهاره فحاء نصها كما يلي "كل حق للملكية و كل حق عيني آخر يتعلق بعقار لا وجود له بالنسبة للغير إلا من تاريخ يوم إشهارها في البطاقات العقارية ، و لما كان انتقال الحق العيني أر نشوؤه أو تغييره أو زواله من أهم الآثار المترتبة على الشهر فإن وجوده لا يتحقق إلا من يوم تمامه ام قبل ذلك أي خلال الفترة الممتدة بين تاريخ ابرام التصرف إلى الساعة السابقة على الشهر فإن الحق يظل على الحالة التي عليها قبل تاريخ التصرف فيترتب على ذلك أن المتصرف إليه لا يعتبر مالكا للعقار محل التصرف ، بل يرقى مملوكا للمتصرف . و هذا ما يخول للدائن المتصرف الحق في مباشرة اجراءات التنفيذ على عقارات مدنية في مقابل ذلك لا يجوز لدائن المتصرف إليه مباشرة اجراءات التنفيذ على العقار مدنيه باعتبار أنه ما زال لم يصبح مالكا بعد. فالتصرفات التي يتم شهرها ترتب حق شخصيات في ذمة المتصرف الذي يلتزم بنقل الملكية للمتصرف إليه. و عليه فأثار الشهر تبدأ من يوم الإجراء و أن هذا الأخير ليس له أثر رجعي أي أنه لا يرد إلى تاريخ إبرام التصرف. و عليه في حالة نزاحم المشتريين مثلا فإن حق الملكية العقارية ينتقل إلى من أتم إجراءات الإشهار قبل الآخر و لو لساعات محدودة. فصاحب العقد المشهر أولا هو الذي ينتقل إليه حق الملكية حتى و لو قام بإبرام العقد بعد إنعقاد العقد الأول رغم أسبقية العقد الأول في التحرير. فلا يمكن لصاحب العقد غير المشهر إلا الرجوع على البائع باسترداد الثمن على أساس أحكام الدفع غير المستحق و التعويض عن إخلال بالتزام شخصي.

**(B) المحررات الرسمية غير المشهرة:** هناك من المحررات التي لم يتم شهرها و مع ذلك فقد وفر المشرع للحقوق الثابتة فيها حماية باعتبارها من المحررات الناقلة للملكية نظرا لأن الجزائر مازالت لم تستكمل عملية المسح على كامل التراب الوطني، و أنه مازال يعمل بكلا النظامين في آن واحد. فكان المشرع مجبر على الاعتراف بالتصرفات الواقعة على العقارات المكتسبة بسندات رسمية غير مشهرة و من أهم المحررات

\* **عقد القسمة :** قبل صدور الأمر رقم 75/74 كان يعتبر عقد القسمة إختياري الاشهار رغم أنه كان يتم إعداده من طرف الموثق و يتم تسجيله دون أن يشهر.

\* **المحررات المعد من طرف القاضي الشرعي:** لم تكن محررات المحاكم الشرعية المستحدثة في الجزائر سنة 1841 تخضع للإشهار العقاري. فكانت تتعلق بالتصرفات الواقعة بين الجزائريين المسلمين والفرنسيين الأوربيين بالجزائر. فمن المستقر عليه فقها و قضاء أن العقود التي كان يجرها القضاة الشرعيون تكن نفس الطابع الرسمي الذي تكتسبه العقود المحررة من طرف الأعوان العموميون، و تعد عنوانا على صحة ما يفرغ فيها من اتفاقات و ما تنص عليه من تواريخ.

**2- المحررات العرفية:** لم يكن في المشرع الجزائري باعتبار المحررات الرسمية غير المشهرة ذات حجية بين الأطراف و الغير و إنما أضاف على ذلك طائفة أخرى يستطيع من خلالها صاحب الحق إثبات حقه و هي المحررات العرفية ذات التاريخ الثابت قبل 01/01/1971.

ف نظرا لخطورة الاعتراف بهذا النوع من المحررات الذي قد يؤدي إلى المساس بحقوق الغير عن طريق عدم الاعتراف بالحق الثابت

فيها أو عن طريق تزوير هذه المحررات السهلة الإعداد، فقد أحاطها المشرع بعدة شروط و حددها بمدة زمنية و هي على النحو التالي:

أ- **المحررات العرفية المعدة قبل 01/01/1971:** إستثناء من نص المادة 324 مكرر و كذا المادة 88 من المرسوم رقم 63/76 المؤرخ في 1976/03/25 السالف ذكره، فقد تم النص في المادة 03 من المرسوم 201/80 المؤرخ في 1980 09/13 المعدلة للمادة 89 من المرسوم 63/76 على أنه لا يطبق مبدأ الغشهار المسبق أو المقارن عندما يكون حق المتصرف الأخير ناتجا عن سند اكتسب تاريخا ثابتا قبل الفاتح مارس 1961 و قد تم تمديد هذه المدة إلى غاية 01/01/1971 و هو تاريخ سريان قانون التوثيق القديم رقم 91/70 المؤرخ في 1970/12/15 و عليه فقد اكتسبت العقود العرفية الثابتة التاريخ قبل 01/01/1971 حجية قانونية دون اللجوء على الجهات القضائية لغرض إثباتها إذ يكفي اللجوء إلى الموثق لتحرير عقد إيداع تم شهره في المحافظة العقارية . فوظيفة الإشهار في هذه الحالة إشهارية و ليست منشأة للحق العيني. فالحق قائم و موجود قبل تاريخ الفاتح جانفي 1971. و عملا بأحكام المادة 02/89 من المرسوم 36/76 التي تقضي بأنه يستثنى من إثبات الملكية عن طريق سند رسمي مشهر أثناء شهر التصرف اللاحق إذا كان حق المتصرف

أو صاحب الحق الأخير ناتجا عن سند اكتسب تاريخا ثابتا قبل 1971/01/01. و بالرجوع إلى الأحكام العامة في الغنابات بالكتابة و لاسيما المادة 324 من القانون المدني الجزائري هناك أربع حالات يمكن فيها اعتبار المحرر العرفي ثابت التاريخ وهي : 1- المحررات العرفية المسجلة بمكتب التسجيل. 2- العقود التي ثبت مضمونها في عقد آخر حرره موظف عام. 3- المحرر الذي تم التأشير عليه على يد ضابط عام مختص. 4- المحررات التي فيها إمضاء شخص توفي قبل 1971/01/01 .

وعليه فالإشكال المتعلق بالتصرفات الواقعة على العقارات و الثابتة بموجب محررات عرفية ثابتة التاريخ قبل 1971/01/01 لا يطرح، و إنما يطرح الإشكال بالنسبة للعقود المعدة بعد هذا التاريخ و التي سوف نتطرق إليها فيما يلي :

**ب- المحررات العرفية الثابتة التاريخ بعد 1970/12/31:** فقد وقع تضارب في الاحكام الصادرة عن مختلف الجهات القضائية ، فبعد صدور الأمر رقم 70/91 المؤرخ في 15/12/1970 و المتضمن تنظيم وظيفة التوثيق ، و عملا بأحكام المادة 12 منه أصبح القضاء الجزائري يقضي ببطلان الاتفاقات و رفض طلبات إثبات صحة التصرفات المنصبة على الحقوق العقارية. و لقد أكد المجلس الأعلى عدة مرات على عدم صحة العقد العرفي المحرر بعد 30/12/1970 المتعلق بالحقوق الواردة على العقارات. و لم يلبث أن تغير هذا المبدأ بعد صدور القانون رقم 75/58 المتضمن القانون المدني الجزائري ، فقد أعطى تفسيرا جديدا لمقتضيات المادة 12 من الأمر المؤرخ في 15/12/1970 التي كانت تقضي ببطلان العقود العرفية المتعلقة بالحقوق العقارية. ففي قرار صدر عن الغرفة المدنية بالمجلس الأعلى بتاريخ 03/04/1985 الذي فصل به في البيع العقاري تم بعقد عرفي مؤرخ في 03/01/1974 ، حيث جاء ذلك بعد الطعن بالنقض بالإشارة إلى خرق المادة 12 السابق ذكرها . فعلى إثر ذلك أقر المجلس الأعلى بأن العقد شريعة المتعاقدين و بأنه لا يحق لقاضي الموضوع تفسير إرادة الطرفين حتى و لو انصب هذا العقد على بيع عقار واقع بمحرر عرفي معد بعد صدور الأمر المؤرخ في 15/12/1970 السابق الذكر .

و قد ذهب المجلس الأعلى إلى أكثر من ذلك عندما أكد أن العقد العرفي يعد وسيلة إثبات قانوني ينشأ إلتزامات بين الطرفين حتى في مجال المعاملات العقارية. و مع وجود هذا التضارب في الأحكام بين الجهات القضائية و حتى بين بعض الغرف في المحكمة العليا فقد قررت هذه الأخيرة حسم الموضوع نهائيا ففصلت بقرار صادر بتاريخ 18/02/1997 تحت رقم 156136 بجميع غرفها مجتمعة في قضية قائمة بين شخص اشترى محلا تجاريا بعقد عرفي و بين البائع. فقد جاء هذا الاجتهاد بفكرة جديدة لم يتم التطرق إليها من قبل. فكان يكتفي القاضي سابقا بإقرار بطلان العقد العرفي دون التعرض لوضعية الطرفين ، و لكن بموجب هذا القرار تم الإقرار ببطلان المحرر العرفي و كذا الاتفاق المفرغ فيه و إرجاع الطرفين إلى الحالة التي كانا عليها قبل التعاقد. و عليه فما دام أن هذه المحررات لم تمنح لها قوة إنشاء أو تعديل أو إلغاء أو نقل حقوق عقارية و اعتبارها باطلة بطلانا مطلقا ، فإن كل المعاملات التي سببني عليها و تنشأ حقوقا هي أيضا باطلة بطلانا مطلقا عملا بالقاعدة التي تقضي بأنه كل ما بني على باطل فهو باطل، و بالتالي فإن هذه المحررات ليست لها أية حجية في مواجهة الغير أو حتى بين أطراف التعاقد، و عليه فالحقوق المتعلقة بالملكية العقارية و الواردة في هذا النوع من المحررات مهددة بالزوال. إذ يمكن في أي وقت من الأوقات المطالبة بها و استرجاعها من طرف المتصرف فيها، و نتيجة لذلك يمكن القول بأن هذه المحررات ليست وسيلة فعالة لإثبات الحقوق الواردة على الملكية العقارية.