



جامعة العربي التبسي - تبسة - الجزائر  
كلية الحقوق والعلوم السياسية  
قسم الحقوق



مذكرة مقدمة ضمن متطلبات نيل شهادة ماستر

تخصص: قانون عقاري  
بعنوان:

# انتقال الملكية العقارية بالوفاء

إشراف الأستاذ:  
د/ التركي باهي

إعداد الطالب:  
سليمان جداي

أعضاء لجنة المناقشة:

الصفة	الرتبة العلمية	الاسم واللقب
رئيساً	أستاذ محاضر - ب -	حسيبة زغلامي
مشرفاً ومقرراً	أستاذ محاضر - أ -	التركي باهي
مناقشاً	أستاذ محاضراً - أ -	فيصل الوافي

السنة الجامعية: 2020 / 2021





جامعة العربي التبسي - تبسة - الجزائر  
كلية الحقوق والعلوم السياسية  
قسم الحقوق



مذكرة مقدمة ضمن متطلبات نيل شهادة ماستر

تخصص: قانون عقاري

بغنوان:

# انتقال الملكية العقارية بالوفاء

إشراف الأستاذ:

د/ التركي باهي

إعداد الطالب:

سليمان جداي

أعضاء لجنة المناقشة:

الاسم واللقب	الرتبة العلمية	الصفة
حسيبة زغلامي	أستاذ محاضر - ب -	رئيساً
التركي باهي	أستاذ محاضر - أ -	مشرفاً ومقرراً
فيصل الوافي	أستاذ محاضر - أ -	مناقشاً

السنة الجامعية: 2020 / 2021

الكلية لا تتحمل أي مسؤولية

على ما يرد في هذه المذكرة

من آراء

# بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

لِلرِّجَالِ نَصِيبٌ مِّمَّا تَرَكَ الْوَالِدَانِ وَالْأَقْرَبُونَ وَلِلنِّسَاءِ نَصِيبٌ مِّمَّا تَرَكَ الْوَالِدَانِ  
وَالْأَقْرَبُونَ مِمَّا قَلَّ مِنْهُ أَوْ كَثُرَ ۖ نَصِيبًا مَّفْرُوضًا ﴿٧﴾ وَإِذَا حَضَرَ الْقِسْمَةَ أُولُو الْقُرْبَىٰ  
وَالْيَتَامَىٰ وَالْمَسَاكِينُ فَانزِلُوهُنَّ مِنْهُ وَقُولُوا لَهُنَّ قَوْلًا مَعْرُوفًا ﴿٨﴾

(سورة النساء الآية / 07-08)

# شكر و عرفان

الحمد لله الذي بنعمه تتم الصالحات والشكر لله دائماً وأبداً

تعجز عبارات الشكر والامتنان في هذا المقام عن إيفاء الغرض المنشود إلا  
أنني أخص أسمى كلمات الشكر والامتنان

لأستاذي الفاضل: باهي التركي

على مجهوداته التي بذلها في سبيل إخراج هذه المذكرة التي لا تعد إلا نقطة  
في بحر علمه الغزير، وكذا توجيهاته السديدة والقيمة التي أفادتني كثيراً  
فجزاه الله عني خير الجزاء في الدنيا والآخرة

ولا أنسى أن أتوجه بفائق الشكر والاحترام لجميع أساتذتي الكرام الذين  
رافقوني طوال مشواري الدراسي وأوصلوني إلى ما أنا عليه اليوم إليهم مني  
فائق الاحترام والتقدير كما أتوجه بالشكر الجزيل للسادة أعضاء لجنة  
المناقشة الذين أشرف بوضع هذا العمل بين أيديهم، مع تقديري  
لملاحظاتهم وتوجيهاتهم الرشيدة

والتي ستكون لنا نبراساً

في طريق العلم والمعرفة

# الأهداء

أهدي ثمرة جهدي إلى من أشرفت عيني بوجهه الكريم

وظلعت بهيبة إلى من سهر لألمي وفرح ولسعادي

إلى من جرع الكأس فارغاً ليسقيني قطرة حب، إلى من كلت أنامله ليقدّم لي  
لحظة سعادة، إلى من حصد الأشواك ليمهد لي طريق العلم، إلى من اشترى لي أول  
قلم ودفّعني بكل ثقة على خوض الصعاب، إلى من علمني العطاء بدون انتظار إلى  
من أحمل اسمه بكل افتخار والذي رحمه الله

إلى أخي وأختي رحمهم الله

إلى أمي حفظها الله ورعاها

إلى إخوتي وأخواتي

إلى كل أصدقائي

إلى كل من سعى

لمساعدتي

من قريب ومن بعيد

.....

## قائمة المختصرات

- د ط : دون طبعة.
- د ت ن : دون تاريخ النشر.
- د ب ن : دون بلد النشر.
- د د ن : دون دار النشر.
- ص : الصفحة.



مقدمة

### مقدمة

إن المتعارف عليه أن الحقوق مصدرها القانون؛ فهو الوسيلة الأساسية المنشئة للحق من حيث اكتسابها وانتقالها، فهي متنوعة ومتفرعة تبعاً لمدى محلها والسلطة المخولة لصاحبها ومن بين هذه الحقوق: الحق العيني الأصلي، الذي ينصب على منقول أو عقار؛ فإذا كانت الملكية منصبة على العقار أوجب لها المشرع في عملية انتقالها عدة أسباب: ومن بينها، واقعة الوفاة التي تعد أحد العناصر الجوهرية في انتقال الملكية العقارية بالوفاة، والتي سوف تكون موضوع بحثنا، كون أن الوفاة واقعة طبيعية تطرأ على الإنسان دون أن تكون لإرادته دخل فيها، مما يترتب عليها بعد وقوعها انتقال الملكية العقارية لفائدة ورثة المتوفى بصفة الشرع والقانون، وهو ما يعرف بالميراث عن طريق الوفاة من المالك الأصلي المورث إلى الورثة.

وكذا الوصية الواردة على العقارات التي تعد من أهم العناصر المرتبطة بالميراث؛ لأنها من التصرفات الإرادية المنفردة التبرعية فهي تملك مضاف إلى ما بعد الموت، وبالتالي سوف يتم التطرق إلى دراسة هذا الموضوع من خلال تسليط الضوء على كيفية انتقال الملكية العقارية بالوفاة التي تتمثل في الميراث والوصية.

### • أهمية موضوع

تندرج أهمية موضوع انتقال الملكية العقارية بالوفاة يعتبر من أهم المواضيع القانونية حيث تكمن أهميته في قيمة العقار نفسه فالعقار عادة ما يكون ذو قيمة مالية كبيرة كما أن له أهمية حيوية في مجال التنمية الاقتصادية أو الاجتماعية الذي يعد مصدراً هاماً للدخل بالنسبة لخزينة الدولة من خلال تحصيل الرسوم أثناء عملية تسجيل العقارات نتيجة المعاملات الواردة عليه من قبل الأفراد كما أنه تعزيزاً لائتمان العقار عند عملية انتقاله يستوجب منا إبراز أهم الضمانات القانونية في عملية انتقال الملكية العقارية بالنسبة للورثة والموصى لهم من أجل المساهمة في تجنب الخلافات والتشاحن والتنازع في ما بينهم من خلال تحديد ملكية عقار كل واحد فيهم حتى تكون حجية قاطعة في ذلك ووسيلة مثبتة في مواجهة الغير.

## مقدمة:

### • دوافع اختيار الموضوع:

حيث كان الدافع لاختيار هذا الموضوع؛ أسباب شخصية وموضوعية:

الأسباب الشخصية فتمثل في أن موضوع انتقال الملكية العقارية بالوفاة يندرج ضمن تخصصي في القانون العقاري، وأهمية الموضوع من الناحية القانونية وانتشاره في الحياة العملية.

أما الأسباب الموضوعية فهي حاجتنا في التعرف على انتقال الملكية العقارية بالوفاة والتعرف على الإجراءات القانونية التي تؤدي إلى نقل الملكية العقارية بعد الوفاة.

### • الإشكالية:

إذا كان المشرع الجزائري قد فرض في عملية انتقال الملكية العقارية عدة أسباب وإجراءات لانتقال العقار، يطرح الإشكال الآتي: كيف يمكن لواقعة الوفاة أن تكون ناقلة للملكية العقارية؟

وتثير الإشكالية الرئيسية عدة تساؤلات فرعية أهمها:

- هل انتقال الملكية العقارية بالوفاة يحكمه ما يحكم العقار عموماً؟
- هل الوصية تعتبر أيضاً أحد الوسائل الناقلة للملكية العقارية بالوفاة؟

### \* المنهج المتبع:

وقد فرض علينا دراسة هذا الموضوع استخدام المنهج الوصفي التحليلي، أما الوصفي تم من خلاله تقديم وصف عام لكل من الميراث والوصية، أما المنهج التحليلي تم استخدامه في تحليل جملة من النصوص القانونية التي تقتضيها هذه الدراسة.

## مقدمة:

### • أهداف الدراسة:

وتمثلت أهداف هذه الدراسة في اكتساب الأفكار حول الموضوع من أجل إثراء الرصيد المعرفي، ومعرفة مختلف المراحل والإجراءات التي تمر بها عملية نقل الملكية العقارية بالوفاة.

### • الدراسات السابقة:

وبعد الاطلاع على الدراسات السابقة خلال فترة البحث في هذا الموضوع المراد دراسته لم يتم التوصل إلى أي دراسة تحمل نفس عنوان المذكرة.

### • صعوبات البحث:

حيث واجهتنا بعض الصعوبات في إعداد هذه المذكرة هي:

- تشعب النصوص القانونية مما تعذر الإلمام بها كلها والتحكم فيها.
- تعذر التواصل مع بعض المرافق والإدارات المتخصصة للحصول على بعض المعلومات والوثائق المدعمة للموضوع.
- شح بعض المعلومات وعدم توفرها.

وللإجابة على الإشكالية المطروحة في هذا الموضوع تم تقسيم البحث إلى فصلين في

الخطة الآتية:

### الفصل الأول: انتقال الملكية العقارية بالميراث.

المبحث الأول: ماهية الميراث.

المبحث الثاني: الأحكام الموضوعية القانونية لانتقال الملكية العقارية بالميراث.

### الفصل الثاني: انتقال الملكية العقارية بالوصية.

المبحث الأول: ماهية الوصية.

## مقدمة:

---

المبحث الثاني: الشروط الموضوعية والشكلية لانتقال الملكية العقارية للوصية.

ثم ختمنا الموضوع بخاتمة تتضمن النتائج المتوصل إليها، وكذا بعض التوصيات المقترحة.

# الفصل الأول

الفصل الأول: انتقال الملكية العقارية بالميراث.

المبحث الأول: ماهية الميراث.

المبحث الثاني: الأحكام الموضوعية القانونية لانتقال الملكية العقارية بالميراث.

## الفصل الأول: انتقال الملكية العقارية بالميراث

### مقدمة الفصل:

يعتبر الميراث من بين أحد أسباب انتقال الملكية، وبما أن العقار هو أحد أنواع الملكية، فهو ينتقل بالميراث وذلك استنادًا إلى واقعة مادية هي حادثة الوفاة أن كل ما يخلفه الهالك بعد الوفاة يكون سببًا من الأسباب لانتقال الأموال ومنها الملكية العقارية وذلك إلى من حدده الشرع والقانون المتمثلين في صفة الورثة، سواء عن طريق القرابة أو الزوجية حيث خصصنا جانبًا كبيرًا للميراث باعتباره محلًا للملكية التي تنتقل للورثة وما يعنينا في موضوعنا هو بيان أن الملكية العقارية تنتقل مباشرة بعد الوفاة أم أنها تخضع لإجراء جوهري والمتمثل في تحرير الشهادة التوثيقية وتسجيلها وشهرها حتى يتم نقل الملكية العقارية من خلالها وإثبات الصفة الفعلية والقانونية، للتصرف أحد الورثة في ملكيته، حيث قسمنا موضوعنا إلى مبحثين، المبحث الأول تحت عنوان ماهية الميراث، والمبحث الثاني بعنوان الشروط الموضوعية والشكلية القانونية في انتقال الملكية العقارية بالوفاة.

## الفصل الأول: انتقال الملكية العقارية بالميراث

### المبحث الأول: ماهية الميراث

إن الميراث كآلية قانونية لانتقال الملكية قد يتشابه مع طرق أخرى، لذا سوف نتناول في هذا المبحث ماهية الميراث حيث قسمنا هذا المبحث إلى مطلبين وكل مطلب إلى فروع سنتطرق في المطلب الأول إلى التعريف بالميراث. أما المطلب الثاني سنتطرق فيه إلى أسباب الميراث وموانعه والحقوق المتعلقة بها.

### المطلب الأول: مفهوم الميراث

لم يعط المشرع الجزائري تعريف للميراث في خصوصه القانونية، تاركًا ذلك للفقهاء والقضاء بحيث سنتطرق في هذا الفرع إلى التعرف على المعنى اللغوي والاصطلاحي والقانوني للميراث.

### الفرع الأول: تعريف الميراث

سوف نقوم من خلال هذا الفرع إعطاء المعنى اللغوي والاصطلاحي والقانوني للميراث.

### أولاً: لغة:

الميراث في اللغة هو مصدر لفعل "ورث" يرث إرثًا يقال: ورث فلان أباه، ويرث الشيء من أبيه، أي صار إليه ماله بعد موته، فكل من الميراث والإرث في الأصل<sup>(1)</sup>

(1) د، العربي بلحاج، (الوجيز في التركات والموارث وفق قانون الأسرة الجزائري الجديد، مدعم وبأحدث اجتهادات المحكمة العليا)، ط03، دار هومة، الجزائر، 2018، ص20.



## الفصل الأول: انتقال الملكية العقارية بالميراث

مصدر للفعل المذكور، ومعناها واحد وهو البقاء أو انتقال الشيء من شخص إلى آخر.<sup>(1)</sup> وله معنيان:

**المعنى الأول:** هو بقاء الشيء ومنه كان اسم الله تعالى « الوارث » أي الباقي

﴿ وَإِنَّا لَنَحْنُ نُحْيِي وَنُمِيتُ وَنَحْنُ الْوَارِثُونَ ﴾ [سورة الحجر/23].<sup>(2)</sup>

**المعنى الثاني:** بمعنى انتقال شيء أو مال من شخص إلى آخر ومنه قوله تعالى:

وَعَلَامَاتٍ<sup>ج</sup> وَبِالنَّجْمِ هُمْ يَهْتَدُونَ ﴿١٦﴾ [النحل/16].

كما يأتي لفظ الميراث على صيغة اسم المفعول فيصدق على المال الموروث فيقال له هذا ميراث فلان أي ما تركه وخلفه.

### ثانياً: الميراث اصطلاحاً:

يطلق الميراث عند الفقهاء على ما يستحقه الوارث عن التركة بسبب من أسباب الإرث، كالقربة والزوجية سواء كان المتروك عقاراً أو منقولاً أو حقاً مالياً.<sup>(3)</sup>

### ثالثاً: التعريف القانوني:

لقد عرفت المحكمة العليا الميراث على أنه:

(1) د، العربي بلحاج، (الوجيز في التركات والموارث وفق قانون الأسرة الجزائري الجديد، مدعم وبأحدث اجتهادات المحكمة العليا)، المرجع السابق، ص20.

(2) أ، عبد العزيز عزة، أحكام التركات وقواعد الفرائض والموارث في التشريع الإسلامي وقانون الأسرة الجزائري، ط01، دار هومة، الجزائر، 2009، ص12.

(3) عبد العزيز عزة، المرجع نفسه، ص12.

## الفصل الأول: انتقال الملكية العقارية بالميراث

الإرث هو ما يخلفه المورث من أموال جمعها وتملكها أثناء حياته، فإن التعويض لا يدخل ضمن عناصر التركة لشمولته واستحقاقه لكل متضرر وارثاً كان أو غير وارث ولخضوع التقديرية فيه لجسامة الضرر. (1)

### الفرع الثاني: مكونات التركة

إن الأموال والحقوق التي تدخل في تكوين التركة نوعان: نوع يورث ونوع آخر لا يورث.

#### أولاً: نوع يورث

وهي الأموال والحقوق المالية التي يتركها الميت على اختلاف أنواعها: كالعقارات بجميع أنواعها (من المنازل والأراضي) والمنقولات، والحقوق العينية المقومة بالمال (والمتنوعة عن حق الملكية): \_ كحقوق الارتفاق والشفعة والخيارات المتعلقة بالمال كخيار التعيين، وخيار العيب، وخيار فوات الوصف وكذا الحقوق التجارية: كالأسهم والسندات؛ كما أن موت المستأجر لا يؤدي إلى فسخ الإيجار، بل تنتقل منفعة العين لورثة المستأجر لأن المنفعة مال يدخل في تركة المستأجر، ويورث عنه عند جمهور الفقهاء بالإضافة إلى الأشياء الثمينة كالحلي، والتحف، والنقود، والصكوك. (2)

#### ثانياً: ما لا يورث:

وهي الأشياء والأموال غير القابلة للتعامل شرعاً وقانوناً وتخرج بطبيعتها عن دائرة التعامل بحكم القانون أو بنص الشرع وهي كل ما لا يعد مائلاً ولا ملحقاً به ولا في معناه

(1) حمدي باشا عمر، (القضاء العقاري في ضوء أحدث القرارات الصادرة عن مجلس الدولة والمحكمة العليا ومحكمة التنازع)، ط16، دار هومة، الجزائر، 2019، ص302.

(2) د، العربي بالحاج، (الوجيز في التركات والموارث وفق قانون الأسرة الجزائري الجديد، مدعم وبأحدث اجتهادات المحكمة العليا)، المرجع السابق، ص82.

## الفصل الأول: انتقال الملكية العقارية بالميراث

فهذه الأمور لا تورث: لأنها حقوق شخصية صرفة تثبت للشخص لمعان وأوصاف فيه، فلا يخلفه فيها أحد ولو من أقاربه بطريق الوراثة ومن أمثلة هذه الحقوق نذكر منها: كحق الولاية على النفس والمال وحق الطلاق وحق الحضانة، وكذا الأملاك العقارية موضوع الحبس والوظيفة العامة، ورخص الأسلحة، والأشياء والأموال المحرمة أو الممنوعة، فإن حق الطلاق مثلاً هو خاص بالزوج الذي يملكه دون سواه فإن مات الزوج دون أن يطلق زوجته، فلا حق للورثة في طلاقها فلا يجوز شرعاً وقانوناً أن يكون كل هذا محلاً للميراث. (1)

### المطلب الثاني: أسباب الميراث وموانعه والحقوق المتعلقة بها

سوف نتعرف من خلال هذا المطلب إلى أسباب الميراث وموانعه والحقوق المتعلقة بها.

### الفرع الأول: الأسباب

إن الحق في الميراث يتطلب أحد الأسباب القانونية أو الشرعية حتى يتسنى للوارث من خلالها الحصول على نصيبه من الميراث وإن لم يوجد سبب من هذه الأسباب فلا ميراث له، وبرجعنا إلى النصوص القانونية المتعلقة بأحكام قانون الأسرة نجد أن المشرع الجزائري تناول وحدد هذه الأسباب في نص المادة 126 من قانون الأسرة الجزائري حيث تم حصرهما في سببين رئيسيين وهما: رابطة الزوجية ورابطة القرابة.

حيث نص ق، أ، ج في المادة 126: " أسباب الإرث: والزوجية، القرابة ". (2)

(1) أ، مسعود الهلالي، أحكام التركات والموارث في قانون الأسرة الجزائري دراسة نظرية - تطبيقية، ط01، جسور، الجزائر، 2008، ص31.

(2) القانون رقم 84 / 11 مؤرخ في 9 رمضان عام 1404 هـ الموافق لـ 9 يونيو سنة 1984م يتضمن قانون الأسرة، الجريدة الرسمية العدد 24 الصادرة بتاريخ 12 يونيو سنة 1984.

## الفصل الأول: انتقال الملكية العقارية بالميراث

### 1- الزوجية:

من خلال المادة 126 ق، أ، ج السابقة الذكر يبين لنا أن الزوجية (النكاح) يعتبر من بين أحد الأسباب للتوارث بين الزوجين فالزوجة ترث زوجها والزوج يرث من زوجته ويكون هذا التوارث جائزاً في النكاح إذا كان عقد الزواج صحيحاً<sup>(1)</sup>.

أما إذا بطل النكاح فلا ميراث بين الزوجين وهذا ما أكده قانون الأسرة الجزائري في نص المادة 131: " إذا ثبت بطلان النكاح فلا توارث بين الزوجين".<sup>(2)</sup>

وبالرجوع إلى نص المادة 130 ق، أ، ج: " يوجب النكاح التوارث بين الزوجين ولو لم يقع بناء"<sup>(2)</sup>.

من خلال هذه المادة يستتبع لنا أنه لا يشترط أيضاً الدخول بالزوجة حتى يتحقق التوارث بين الزوجين، يكفي فقط وجود عقد زواج صحيح لأنه متى تم إبرام عقد الزواج صحيحاً تحقق سبب التوارث بين الزوجين من الناحية الشرعية والقانونية.<sup>(3)</sup>

وقد نصت المادة 132 ق، أ، ج: " إذا توفى أحد الزوجين قبل صدور الحكم بالطلاق أو كانت الوفاة في عدة الطلاق استحق الحي منهما الإرث".<sup>(2)</sup>

يتبين لنا من خلال هذه المادة أنه يقع التوارث بين الزوجين ما دامت المطلقة في عدتها ولم تنتهي العدة أو صدر الحكم بالطلاق قبل الوفاة بين الزوجين فلا توارث بينهما شرعاً وقانوناً.<sup>(1)</sup>

(1) د/ العربي بالحاج، (الوجيز في التركات والموارث وفق قانون الأسرة الجزائري الجديد، مدعم وبأحدث اجتهادات المحكمة العليا)، المرجع السابق، ص134.

(2) ينظر: القانون رقم 84- 11 مؤرخ في 9 رمضان عام 1404هـ الموافق ل9 يونيو سنة 1984 يتضمن قانون الأسرة، المرجع السابق.

(3) أ، حملة بن سامي، المختصر في التركات والموارث على ضوء أحكام قانون الأسرة، د ط، نوميديا للطباعة، الجزائر، د ت، ص22.

## الفصل الأول: انتقال الملكية العقارية بالميراث

### 2- القرابة:

وهي رابطة الدم التي يتصل فيها الوارث إلى الميت سواء كان من فروعه أو أصوله أو حواشيه.

وتشتمل هذه القرابة على الأصول والفروع والحواشي الآتية الذكر: (2)

#### أ- الأصول:

ويشمل الأب، والجد وإن علا والأم والجددة وإن علت.

#### ب- الفروع:

ويقصد بهما الابن، وابن الابن وإن نزل والبننت، وابن البننت، وإن نزل.

#### ج- الحواشي:

كإخوة المتوفى، أشقاء أو الأب، وأبنائهم وإن نزلوا، والأعمام وأبنائهم سواء كانوا أشقاء للأب، ذكوراً كانوا أو إناثاً.

#### د- ذو الأرحام:

وهم بقية القرابة غير أصحاب الفروض والعصبة، كالخال والخالة، وابن البننت والجددة من جهة الأم، والعمات، وفروعهم، ذكوراً، كانوا أو إناثاً (3)

(1) عبد الفتاح تقية، الوجيز في التركات والمواريث، ط4، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2008، ص19.

(2) حملة بن سامي، المرجع السابق، ص22.

(3) د، العربي بالحاج، (الوجيز في التركات والمواريث وفق قانون الأسرة الجزائري الجديد مدعم بأخر التعديلات وبأحدث اجتهادات المحكمة العليا)، المرجع السابق، ص130.

## الفصل الأول: انتقال الملكية العقارية بالميراث

### 3- الولاء:

لم يأتي المشرع الجزائري على ذكر الولاء في نصوصه القانونية الذي لم يبقى له وعود في المجتمعات الإسلامية الحديثة والولاء هو قرابة علمية وتسمى (ولاء العتق) أنشأها الشرع بين المعتق وعتيقه، وسببها عتق السيد لعبده ومملوكه بالحرية ورفع عنه قيد العبودية. (1)

ويرث بها المعتق من أعتقه وقد زالت هذه الحالة بزوال نظام الرق من المجتمعات في العصر الحالي. (2)

### الفرع الثاني: الموانع:

#### أ- القتل:

إذا قتل الوارث مورثة فإنه لا يرث منه لأن القاتل قد استعجل الإرث بالقتل وهذا مخالف للقاعدة الفقهية التي تنص على: ( من استعجل الشيء قبل أوانه عوقب بحرمانه) فيحرم بذلك القاتل عن الإرث لأنه تحقق مانع من موانع الإرث. (3)

وقد حصر المشرع الجزائري هذه الموانع التي لو اتصف الوارث بصفة من صفاتها يحرم من الميراث وهذا ما أكدته المادة 135 ق، أ، ج: "يمنع من الميراث الأشخاص الآتية أوصافهم:

قاتل المورث عمدًا أو عدوانًا سواء كان القاتل فاعلاً أصلياً أو شريكاً

(1) محمد الصابوني، الموارث في الشريعة الإسلامية في ضوء الكتاب والسنة، د ط، دار السلام، د ب ن، د ت ن، ص 36.

(2) د، العربي بالحاج، (الوجيز في التركات والموارث وفق قانون الأسرة الجزائري الجديد مدعم بأخر التعديلات وبأحدث اجتهادات المحكمة العليا)، المرجع السابق، ص 130.

(3) عبد الفتاح تقي، المرجع السابق، ص 22.

## الفصل الأول: انتقال الملكية العقارية بالميراث

شهادة الزور الذي أدت شهادته إلى الحكم بالإعدام وتنفيذه

العالم بالقتل وتدييره إذا لم يخبر السلطات المعنية.<sup>(1)</sup>

وقد اختلف العلماء في القتل المانع للميراث فذهب الحنفية أن القتل الذي يمنع من الميراث هو القتل الذي يستوجب فيه عقوبة القصاص أو الكفارة مع الدية، ويرى الحنابلة بأن المانع من الميراث هو الذي يستوجب عقوبة القصاص أو الدية أو الكفارة، أما الشافعية يرون أن القتل يمنع مطلقاً من الإرث سواء كان عمداً أو خطأ.<sup>(2)</sup>

أما المالكية فقد ذهبوا إلى أن المانع من الإرث هو القتل العمد وعدوانا سواء كان أصيلاً أو شريكاً أو شاهد زور أدت شهادته إلى الحكم بالإعدام وقد أخذ المشرع الجزائري برأي المالكية، وهذا ما تبين لنا في نص المادة 135 السالفة الذكر أما القاتل الخطأ<sup>(3)</sup> فإنه يرث من المال دون الدية وهذا ما نصت عليه المادة 137 ق، أ، ج: " يرث القاتل خطأ من المال دون الدية أو التعويض."<sup>(4)</sup>

### ب- الردة:

هو إبدال دين بدين والعقيدة بعقيدة أخرى أو هو الشخص المسلم الذي ينكر أمراً معلوماً من الإسلام أي من كان مسلماً وترك الإسلام والدين والخروج منهما طواعية.<sup>(5)</sup>

(1) ينظر: القانون 84-11 المتضمن قانون الأسرة المرجع السابق.

(2) د، العربي بالحاج، (الوجيز في التركات والموارث وفق قانون الأسرة الجزائري الجديد مدعم بأخر التعديلات وبأحدث اجتهادات المحكمة العليا)، المرجع السابق، ص150.

(3) د/ العربي بالحاج، (الوجيز في شرح قانون الأسرة الجزائري الميراث والوصية)، ط05، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2007، ص58.

(4) د/ العربي بالحاج، (الوجيز في شرح قانون الأسرة الجزائري الجزء الثاني الميراث والوصية)، المرجع نفسه، ص58.

(5) عيسى حداد، الوجيز في الموارث، الفقه مع مسائل محلولة- قانون الأسرة- قضاء المحكمة العليا، د ط، د د ن، الجزائر، 2003، ص20.

## الفصل الأول: انتقال الملكية العقارية بالميراث

ولقد اختلف الفقهاء حول هذا الأمر بحيث يرى أبو حنيفة أنه: يورث عن المرتد الذكر قريبه المسلم دون غيره ما اكتسبه حال إسلامه فقط، وما اكتسبه في حال رده يوضع في بيت المال، أن المرأة المرتدة يرثها ورثتها في كل ما تركت، أما المالكية والشافعية والحنابلة يرون أن مال المرتد لا يرثه غيره بل يوضع في بيت مال المسلمين وإن تاب عاد إليه وإن قتل كان فيئاً للمسلمين لأنه لا مولاة بين المرتد وغيره، وعلى هذا تكون الردة مانعاً من موانع الميراث عند الأئمة الثلاثة. (1)

نلاحظ أن المشرع الجزائري قد ذكر الردة كمانع للميراث في المادة 138 ق، أ، ج: "يمنع من الإرث اللعان والردة." (2)

ولكنه أغفل الإشارة إلى اختلاف الدين كمانع عن موانع الإرث، وسكوت القانون لا يعني أن المشرع قد أسقطه من موانع الإرث لأنه عمل بالقاعدة التي قررها القانون في المادة 222 ق، أ: "كل ما لم يرد به نص يرجع فيه إلى الشريعة الإسلامية." (3)

### ج- اللعان:

لا توارث بين الزوجان المتلاعنان؛ فاللعان يعد من موانع الميراث بين الزوجين وهذا ما أخذ به المشرع الجزائري في نص المادة 138 ق، أ، ج السابقة الذكر، أما ولد الملاعنة فإنه يرث من أمه دون زوجها طالما أن هذا الأخير قد تنصل وأنكر منه.

واللعان هو شهادات أربعة مؤكدات بالإيمان يؤديها الزوجان أمام القضاء، إذا قذف الزوج زوجته بالزنا، أو نفى نسب ولدها فإذا تم اللعان على الوجه المقرر شرعاً فرق

(1) أ، مسعود الهاللي، المرجع السابق، ص164.

(2) ينظر القانون رقم 11/84 المتضمن قانون الأسرة، المرجع السابق.

(3) العربي بالحاج، (الوجيز في شرح قانون الأسرة الجزائري الجزء الثاني الميراث والوصية)، المرجع السابق، ص164.



## الفصل الأول: انتقال الملكية العقارية بالميراث

القاضي بينهما ونفى نسب الولد منه فلا يرث الولد من الزوج وإنما يرث من أمه لأنسبه منها ثابت باعترافها وهذا باتفاق العلماء. (1)

### د- الرق:

يعتبر الرق مانع من موانع الميراث، وبالرغم من أن المشرع الجزائري لم يأخذ به وذلك لانتفاء الرق في المجتمع المعاصر إلا أن علماء الفرائض اعتبروا الرق مانع من الميراث، وهذا حتى لا يذهب مال التركة إلى سيدة فالعبد وما ملكت يمينه لسيده. (2)

### الفرع الثالث: الحقوق المتعلقة بها

وتنتقل الحقوق المتعلقة بالتركة وهي حسب قانون الأسرة الجزائري في نص المادة

180: "يؤخذ من التركة حسب الترتيب الآتي:

1- مصاريف التجهيز، والدفن بالقدر المشروع.

2- الديون الثابتة في ذمة المتوفى.

### 3- الوصية.

فإذا لم يوجد ذو فروض أو عصابة آلت التركة إلى ذوي الأرحام، فإذا لم يوجدوا

آلت إلى الخزينة العامة. (3)

أ- تجهيز الميت: والمراد بالتجهيز هو أداء ما يكفي من نفقات غسل الميت

وتكفينه ودفنه ونفقات الجنازة.

(1) أ، حملة بن سامي، المرجع السابق، ص24.

(2) د، العربي بالحاج، ( الوجيز في التركات والمواريث وفق قانون الأسرة الجزائري الجديد مدعم بأخر التعديلات وبأحدث اجتهادات المحكمة العليا)، المرجع السابق، ص154.

(3) ينظر القانون رقم 84-11، المتضمن قانون الأسرة الجزائري، المرجع السابق.

## الفصل الأول: انتقال الملكية العقارية بالميراث

ب- الديون الثابتة في ذمة المتوفى: وهي الديون الموجودة على عاتق المتوفى مما يستوجب قضائها بالكامل قبل تقسيم الشركة سواء ديون متعلقة بأعيان الشركة مثل الأعيان المرهونة أو الديون الشخصية. (1)

---

(1) أ، مسعود الهلالي، المرجع السابق، ص 40.

## الفصل الأول: انتقال الملكية العقارية بالميراث

### المبحث الثاني: الأحكام الموضوعية للقانونية لانتقال الملكية العقارية بالميراث

نتناول من خلال هذا المبحث، الأحكام الموضوعية للميراث والشروط الشكلية والقانونية وانتقال الملكية العقارية بالميراث.

#### المطلب الأول: الأحكام الموضوعية للميراث وشروطها

إن الميراث يحتوي على شروط موضوعية أساسية لا بد أن تكون موجودة وقائمة بشروطها حتى يتحقق انتقال الميراث في ذلك وفقدان عنصر أو شرط يؤدي إلى عدم الميراث والحرمان منه وسوف نتعرف في هذا المطلب من خلال الفرع الأول إلى الشروط الموضوعية للميراث، أما في الفرع الثاني سنتطرق فيه إلى شروطها.

#### الفرع الأول: الأحكام الموضوعية للميراث

إن الميراث لا يستحق إلى الوارث إلا إذا قام على هذه الشروط الموضوعية المتمثلة في ما يلي:

أ- المورث: وهو صاحب الميراث الذي تحققت فيه الموت واستحق غيره أن يرث منه.

ب- الوارث: وهو من له علاقة أو صلة بالمورث بسبب من أسباب الإرث كالقربة الحقيقية أو النكاح.

ج- الموروث: وهي عبارة عن التركة المتمثلة في المنقولات والعقارات أو حقا من الحقوق التي يخلفها المورث وراءه والتي تورث عنه. (1)

(1) عبد الفتاح تقيّة، المرجع السابق، ص16.

## الفصل الأول: انتقال الملكية العقارية بالميراث

### الفرع الثاني: شروطها

لا يكفي لثبوت الإرث مجرد وجود سبب بل لابد من توافر عدة شروط وسوف نتناولها على النحو الآتي:

#### أولاً: وفاة المورث حقيقة أو حكماً:

لا يمكن أن تقسم التركة حتى يموت المورث فعلاً، أو يحكم الثاني بموته فالشرط الأول هو الموت حقيقة باعتباره ميتاً بحكم الثاني وذلك أن الإنسان ما دام حياً فهو قادر على التصرف في أمواله وممتلكاته ولا يخلفه الغير، أما إذا مات فإنه يكون عاجزاً، عاجزاً كلياً عن التصرف في ملكه فيزول وينتقل إلى ورثته. (1)

#### أ- الموت الحقيقي:

هو توقف القلب والدورة الدموية عن العمل والرئتين عن التنفس، توقفًا تاماً لا رجعة فيه مما سيؤدي حتماً إلى توقف جميع وظائف الدماغ، ومعيار الموت في القانون الطبي هو موت الدماغ؛ أي توقف الدماغ بصفة تامة ونهائية وإن كان الجسد لا يزال حياً بوسائل الإنعاش الصناعي وفي هذه الحالة يجوز شرعاً رفع أجهزة الإنعاش الصناعي المركبة على الشخص؛ لأن الموت يكون محققاً حينما تموت الخلايا الأساسية للدماغ والمصاب في حالة إغماء كلي، فإنه يموت الدماغ ويموت الجسم كله.

(1) محمد علي الصابوني، المرجع السابق، ص 37.

## الفصل الأول: انتقال الملكية العقارية بالميراث

### ب- الموت الحكمي:

وهو يتمثل في المفقود الذي انقطعت أخباره ولا يعرف مكانه ولا حياته أو موته فإن طال مدة غيابه ورفع الأمر إلى القاضي، فإن هذا الأخير يحدد مدة معينة (04 سنوات) بعد البحث والتحري عنه بكافة الوسائل الممكنة فإذا انقضت المدة حكم القاضي بموته.<sup>(1)</sup>

### ج- تحقق حياة الوارث عند موت المورث:

وهذا الشرط أيضًا قد تكون حياة حقيقية أو تقديرية وحياة الوارث الحقيقية تكون بمشاهدته حيًا حياة مستقرة بعد موت المورث، فالمفقود الذي لم يحكم الثاني بموته لا يرث مورثه لأن حياته غير مستقرة ولا محققة وكذلك من يموتون في وقت واحد كالغرق والحرق، والهدم إذا لا يعلم السابق منهم اللاحق ولا تحقق حياة أحدهم حال موت الآخر<sup>(2)</sup>

### 1- الحياة الحقيقية:

وهي الوجود الحقيقي للوارث عند موت مورثه لا قبله ولا معه وهي الثابت بسجلات الحالة المدنية وشهادة الشهود، وهي البيئة المقبولة شرعًا بالمشاهدة والمعايينة التي تثبت تحقق حياة الوارث وقت موت مورثه ويترتب على هذا أيضًا أن المفقود لا يرث غيره أثناء فقدته وذلك لأن حياته وقت موت مورثه غير محققة.<sup>(3)</sup>

<sup>(1)</sup> د، العربي بالحاج، (الوجيز في التركات والموارث وقانون الأسرة الجزائري الجديد، مدعم بآخر التعديلات وبأحدث اجتهادات المحكمة العليا)، المرجع السابق، ص136.

<sup>(2)</sup> تقية عبد الفتاح، المرجع السابق، ص17.

<sup>(3)</sup> د، العربي بلحاج، (أحكام الموارث في التشريع الإسلامي وقانون الأسرة الجزائري الجديد ومدعم بأحدث اجتهادات المحكمة العليا)، المرجع السابق، ص109.

## الفصل الأول: انتقال الملكية العقارية بالميراث

### 2- الحياة التقديرية:

فهي تتعلق بالعمل ما دام في بطن أمه فحياته حياة تقديرية (حكمية) وليست محققة، وهو يستحق الميراث باتفاق الفقهاء وإن لم تتحقق حياته بعد، الاحتمال عدم نفخ الروح فيه وقت موت مورثه، فيوقف له ما يستحق على فرض حياته، فإن كان حيا أخذه وإلا لا شيء ولا يرث العمل في القانون الجزائري إلا إذا تحققت حياته وقت وفاة مورثه مع ثبوت سبب الميراث وعدم وجود مانع من موانع الإرث (م 128 ق، أ) بأن يولد حيا في المدة المقررة شرعا وقانونا ويعتبر العمل حيا إذا اشتمل صارخا أو بدت منه علامة ظاهرة بالحياة، بصراخ أو عطاس حركة أو تنفس أو رضاع أو غيرها. (1)

### ثالثا: العلم بجهة القرابة:

فلا بد من معرفة جهة الإرث، كالقرابة والزوجية حتى يأتي الحكم للعالم بقسمة الموارث لأن أحكام الإرث تختلف باختلاف جهات الإرث وتفاوت درجات القرابة فلا يكفي أن تقول إنه أخ الميت بل لابد أن تعرف هل هو أخ شقيق أم للأب أم للأم، لأن كل واحد فيهم له حكم خاص فأحدهم يرث بالفرض وأحدهم بالتعصب وبعضهم يحجب البعض وبعضهم لا يحجب. (2)

### المطلب الثاني: الشروط الشكلية والقانونية لانتقال الملكية العقارية بالميراث

إن المشرع الجزائري يفرض في المعاملات الواردة على العقارات بما يسمى بالشكلية التي توجب من خلالها شروط لا تقوم لها المعاملات العقارية إلا من خلالها والتي تتمثل في عملية التوثيق والتسجيل والشهر التي يمكن من خلالها نقل الملكية

(1) العربي بالحاج، (الوجيز في التركات والموارث وقانون الأسرة الجزائري الجديد، مدعم بآخر التعديلات وبأحدث

اجتهادات المحكمة العليا)، المرجع السابق، ص 136.

(2) محمد الصابوحي، المرجع السابق، ص 38.

## الفصل الأول: انتقال الملكية العقارية بالميراث

العقارية بين أطراف الورثة التي سوف نتناولها من خلال المطالب الأول الذي قسمناه إلى ثلاثة فروع سنتطرق في الفرع الأول إلى التوثيق أما الفرع الثاني سندرس فيه كيفية التسجيل والفرع الثالث الشهر.

### الفرع الأول: التوثيق

لقد أعطى المشرع الجزائري اهتماما كبيرا بالشهادة التوثيقية وخصصها بشروط وإجراءات خاصة في مجال إثبات انتقال الملكية العقارية بالوفاة ومن خلال هذا الفرع سوف نحاول التعرف على هذه الشهادة وطبيعتها والدور الذي تلعبه في نقل الملكية العقارية عن طريق الوفاة.

### أولاً: مفهوم الشهادة التوثيقية:

هي شهادة تعد من قبل الموثق وتسهر في مجموعة البطاقات العقارية باسم جميع المالكين الوارثين كل بحسب العصبية التي تعود إليه، وقد عرفت بأنها الأداة الفنية لشهر حق الإرث في مجموعة البطاقات العقارية المنتقلة بسبب الوفاة وقد استعد لها المشرع الجزائري بموجب المادة 91 من المرسوم 63/76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري التي تنص الفقرة الأولى منها على ما يلي: " كل انتقال أو إنشاء أو انقضاء لحقوق عينية<sup>(1)</sup> عقارية بمناسبة أو بفعل الوفاة ضمن الآجال المحددة في المادة ويجب أن يثبت بموجب شهادة موثقة ".<sup>(2)</sup>

يستفاد من هذا النص كذلك أن انتقال أو إنشاء أو انقضاء الحقوق العينية ومنها حق الملكية يجب أن يثبت بموجب شهادة موثقة إذا كان هذا الحق سببه واقعة الوفاة كما

(1) المرسوم رقم 63/76 المؤرخة في 73/03/25 المتضمن تأسيس السجل العقاري، الجريدة الرسمية، العدد 30 المؤرخة في 1976/04/13.

(2) المرسوم رقم 63/76 المؤرخة في 73/03/25 المتضمن تأسيس السجل العقاري، المرجع السابق.

## الفصل الأول: انتقال الملكية العقارية بالميراث

يستفاد من النص أن الموثق هو المخول قانونا بإعداد هذه الشهادة وفيه بيان على أن انتقال العقار بواقعة الوفاة إلى الورثة يوثق<sup>(1)</sup> لأن نص المادة فرضت على أن يثبت هذا الانتقال عن طريق شهادة موثقة كما أوجبت على الموثق إصدار هذه الشهادة بطلب من الورثة.<sup>(2)</sup> وتحريرها من قبل الموثق لأنه هو الذي خول له القانون هذا الإجراء بإصدارها لاكتسابها الصيغة الرسمية وقد تم التأكيد على هذه الصيغة في المادة 05 من القانون رقم 06، 02 المتضمنة مهنة التوثيق: "الموثق ضابط عمومي مفوض من قبل السلطة العمومية يتولى تحرير العقود التي يشترط فيها الصيغة الرسمية وكذا العقود التي يرغب الأشخاص إعطاءها هذه الصيغة."<sup>(3)</sup> ومنه يمكننا القول أن عملية انتقال عقارات التركة من المالك لورثته توثق.<sup>(4)</sup>

### ثانياً: بيانات الشهادة التوثيقية:

تعتبر الشهادة التوثيقية من العقود التصريحية حيث يستمع الموثق فيها إلى تصريحات الأطراف ويحررها في شكل عقد وتتضمن هذه الشهادة الحالة المدنية للمتوفى المالك والتصديق عليها بالنسبة للمتوفى أما بالنسبة للورثة يتم تدوين الحالة الثبوتية لكل وارث من الأسماء والألقاب، العناوين، المهنة، محل الإقامة، ويستند في ذلك الموثق على عقد الفريضة المحررة مورثة بعد الوفاة وهذه الشروط أشارت إليها المادة 65 وألزمها في

(1) وهيبة عثمانية، (الشهادة التوثيقية على ضوء القانون وتطبيقات القضاء الجزائري)، مجلة الباحث للدراسات الأكاديمية، العدد السابع، سبتمبر 2015، ص463.

(2) عمار نكاع (الشروط القانونية في انتقال التركة العقارية في التشريع الجزائري)، مجلة العلوم الإنسانية، العدد44، ديسمبر 2015، ص55.

(3) القانون رقم 27/88 المؤرخ في 12/07/1988 المتضمن المتضمن قانون التوثيق، الجريدة الرسمية، العدد28 المؤرخة في 13/07/1988، الملغى بموجب القانون 02/06 المتضمن تنظيم مهنة التوثيق الجريدة الرسمية العدد14 الصادر بتاريخ 08 مارس 2006.

(4) أ، وسيلة وزاني، وظيفة التوثيق في النظام القانوني الجزائري، دراسة قانونية تحليلية، ط02، دار هومة، الجزائر، 2012، ص22.



## الفصل الأول: انتقال الملكية العقارية بالميراث

كل محرر حيث جاء نصها كما يلي: " إن العقود والقرارات والجداول، فيما يخص الأشخاص الطبيعيين يجب أن تتضمن الإشارة إلى جميع العناصر التي تسمح بتحديد الشرط للأطراف".<sup>(1)</sup>

كما يلتزم الموثق بتعيين العقار تعييناً كافياً نافياً للجهالة، وذلك عن طريق تحديد جميع حدوده وموقعه بدقة والأجزاء المكونة له، والإشارة لأصل الملكية ويتم التوقيع على هذه الشهادة بعد تحريرها من طرف الموثق والورثة وذلك بعد التأكد عن جميع بياناتها ومحتوياتها واستفائها للشروط القانونية المنصوص عليها والتقيدها بها.<sup>(2)</sup>

### ثالثاً: الطبيعة القانونية للشهادة التوثيقية:

#### أ- الشهادة التوثيقية سند رسمي:

لقد أوجب المشرع الجزائري عندما استحدث الشهادة التوثيقية الشكل الرئيسي في إعدادها وذلك ما يفهم من عبارة: "بموجب شهادة موثقة" التي جاءت في صياغة نص المادة 91 عن الرسوم 63/76 السابقة الذكر والعقد الرسمي هو عقد يثبت فيه موثق أو ضابط عمومي أو شخص مكلف بخدمة عامة ما تم لديه أو تلقاه من ذوي الشأن وذلك طبقاً للأشكال القانونية وفي حدود سلطته واختصاصه.

#### ب- الشهادة التوثيقية سند تصريحي:

ذلك أن الموثق بعدها بناءً على ما يصرح به طالبها وفي هذا السياق نصت المادة 91 من المرسوم 63/67 في قوتها الثانية على ما يلي: "وينبغي على الموثقين أن

(1) د، فاطمة الزهراء محمودي، (الشهادة التوثيقية دراسة قانونية وقضائية)، مجلة القانون، العدد 08 جوان 2017، ص98.

(2) د، فاطمة الزهراء محمودي، المرجع نفسه، ص101.

## الفصل الأول: انتقال الملكية العقارية بالميراث

يحرروا الشهادات ليس فقط عندما يطلب منهم إعداد بهم كلاً أو جزءاً من التركة وفي هذه الحالة ينبغي على المعنيين أن يقدموا إلى الموثقين كل المعلومات والإثباتات. (1)

### رابعاً: الغرض من إعداد الشهادة التوثيقية:

لقد اعتبر المشرع الجزائري أن الشهادة التوثيقية شرط أساسي لنقل الملكية مما يستلزم على الورثة تحريرها أمام الموثق وهذا بناءً على طلبهم أو تعيين أحدهم وكيلاً عليهم حتى يتقدم بطلب تحريرها، هذا ما يدعوا إلى معرفة الحالات. (2) التي يستحق فيها الورثة هذه الشهادة وهي حالات معينة أقرتها المادة 39 من المرسوم 63/76 المورخ في 25-03-1976 المتضمن تأسيس السجل العقاري كما يلي "عندما يتم إشهار شهادة موثقة بعد الوفاة، تثبت الانتقال المشاع للأموال باسم مختلف الورثة أو الموصى لهم."

نستنتج من خلال هذه المادة أن الشهادة التوثيقية تستخرج في حالة ما إذا أراد الورثة التصرف في ملكيته المشاعة على أساس أنه لا يجوز تصرف أحد الورثة في ملكيته المشاعة، إلا بعد إعداد هذه الشهادة باعتبار أن الملكية لا زالت باسم المالك لذا لا يستطيع الورثة القيام بأي تصرف في الملكية المورثة، يعني أنه إذا تعلق الأمر بعقار يدعي شخص بأنه قد انتقل إليه عن طريق الإرث، ويريد قسمته قضائياً أو يطالب بأي حق عيني عقاري، فيجب أن يطرح في دعواه الشهادة التوثيقية، حتى يثبت صفته في الدعوى من جهة ويثبت انتقال الملك المورث من جهة أخرى، وهذا راجع إلى صيغة الإلزام التي تضمنتها الفقرة الأولى من المادة 91 من المرسوم 63-76 التي أكدت على ذلك كل انتقال أو إنشاء أو إنقضاء لحقوق عينية عقارية بمناسبة أو بفعل الوفاة ضمن الآجال المحددة في المادة 99 من نفس المرسوم، فإذا كان مجرد التأخير يترتب المسؤولية

(1) وهيبة عثمانية، المرجع السابق، ص 464.

(2) د، فاطمة الزهراء محمودي، المرجع السابق، ص 101.

## الفصل الأول: انتقال الملكية العقارية بالميراث

المدنية، فكيف تكون وضعية الورثة حينما يريدون التصرف في ملكيتهم الموروثة، دون تحرير هذه الشهادة أو في حالة رفع دعوى أو رفعت ضدهم.

غير أن هناك من يرى أن انعدام الشهادة التوثيقية لا تمنع الورثة من التصرف في نصيبهم المشاع ما دام أنه يعد مالكا بمجرد وفاة المورث عملاً بأحكام المادة 15 من الأمر 74-75 المتضمن مسح الأراضي العام وإعداد السجل العقاري التي أكدت أن نقل الملكية عن طريق الوفاة يسري مفعوله من يوم وفاة أصحاب الحقوق العينية، ومن ثم ذهب هذا الاتجاه إلى استخلاص أن القانون لا يمنح للشخص صفة المالك ثم عندما يريد التصرف في ملكه نقيده بضرورة استخراج الشهادة التوثيقية إذن فالشهادة التوثيقية اشترطت كسبب لنقل الملكية العقارية لأنها سبب جوهري بحت. (1)

### الفرع الثاني: التسجيل

#### أولاً: تسجيل حقوق انتقال عقارات التركة

لقد أوجبت المادة 10 من قانون 02/06 المتعلق بمهنة الموثق على ضرورة تسجيل كل العقود والسندات التي يقوم بتحريرها إذ جاء فيها: " يتولى الموثق حفظ (2) العقود التي يحورها أو يتسلمها للإيداع ويسهر على تنفيذ الإجراءات المنصوص عليها قانوناً لاسيما تسجيل وإعلان ونشر العقود... (3) " وبما أن الشهادة التوثيقية يقوم بإعدادها موثق فإنه يستوجب عليه تسجيلها.

(1) د، فاطمة الزهراء محمودي، المرجع السابق، ص102.

(2) ينظر: المادة 10 من القانون 02/06 المتضمن تنظيم مهنة الموثق، المرجع السابق.

(3) ينظر: المادة 10 من القانون 02/06 المتضمن تنظيم مهنة الموثق، المرجع السابق.

## الفصل الأول: انتقال الملكية العقارية بالميراث

ثانياً: وجوب تسجيل انتقال الملكية عن طريق الوفاة:

أوجب الأمر رقم 105/76 المتضمن قانون التسجيل مؤرخ في 1976/12/09 معدل وتم ضرورة تسجيل انتقال أموال الشركة من المورث إلى الورثة بصفة مجملة سواء كانت منقولات أو عقارات أو غيرها حيث جاء في نص المادة 36 منه: "... ودفع رسوم نقل الملكية عن طريق الوفاة والتي يثبت وجودها بصفة قانونية يوم فتح الشركة..."<sup>(1)</sup> يفهم عن هذه العبارة أن انتقال الشركة عموماً من المورث إلى الورثة تدفع عليها رسوم وذلك بتسجيلها لدى المصالح المعنية<sup>(2)</sup> حيث أوجبت المادة 171 من قانون التسجيل على الورثة أو الموصى لهم أن يقدموا تصريحاً مفصلاً بمشمولات الشركة يوقعونه على استمارة مطبوعة تقدمها إدارة الضرائب مجاناً ويؤكدون هذا التصريح (بتوكيد الصدق) الذي نصبت عليه المادة 133 من نفس القانون وهو عبارات يؤكد المصريح من خلالها أنها (الشركة) ملكاً للمالك إذ جاء في هذه المادة " كل تصريح بنقل الملكية عن طريق الوفاة يقدمه الورثة أو الموصى لهم أو الأوصياء أو المتصرفون الشرعيون، ينتهي بالعبارة الثانية" يؤكد المصريح صدق وصحة هذا التصريح" ويؤكد فضلاً عن ذلك تحت طائلة العقوبة المنصوص عليها في المادة 134 من قانون التسجيل أن هذا التصريح يتضمن المبلغ نقد والديون المنقولة الأخرى التي حسب معلوماته كانت ملكاً للمالك كلياً أو جزئياً ويجب<sup>(3)</sup> أن تكتب هذه الجملة على هذا النحو بخط المصريح، وبما أن عقارات الشركة يثبت انتقالها من المورث إلى الوارث بواسطة الشهادة التوثيقية حسب نص المادة 91 من المرسوم 63/76 فإن المادة 280 من الأمر 105/76 المتضمن<sup>(4)</sup> قانون

(1) الأمر رقم 105/76 المؤرخ في 1976/12/09 المتضمن قانون تسجيل الجريدة الرسمية العدد 81 المؤرخة في 1976/12/18.

(2) عمار نكاع، المرجع السابق، ص 56.

(3) ليلي زروقي، حمدي باشا عمر، المنازعات العقارية، د ط، دار هومة، الجزائر، 2002، ص 210.

(4) عمار نكاع، المرجع السابق، ص 56.

## الفصل الأول: انتقال الملكية العقارية بالميراث

التسجيل أعطت لهذه الشهادة حكماً خاصاً بالنسبة لتسجيلها مجاناً بنصها على " تسجيل مجاناً الشهادات الموثقة التي يتم إعدادها بعد الوفاة والمثبت لنقل الملكيات العقارية" (1)

يستنبط من هذه المادة أمران مهمان هما:

- 1- أن الشهادة التوثيقية تسجل لكن تخص باستثناء هو أن يتم هذا التسجيل مجاناً.
- 2- الشهادة التوثيقية لا تتضمن سوى انتقال الملكيات العقارية وهذا ما دلت عليه المادة 91 من المرسوم 63/76 يجعلها للشهادة التوثيقية محصور إثباتها في انتقال أو إنشاء أو انقضاء الحقوق العينية العقارية بمناسبة أو بفعل الوفاة فإذا اشتملت التركة على حقوق منقولة فلا يستلزم تحرير شهادة توثيقية في حق الورثة، وبسبب إعفاء هذه الشهادة من رسوم التسجيل يكمن في أن الحقوق التي تتضمنها وهي الحقوق العقارية سبق تسجيلها ودفع رسومها ضمن مشتملات التركة عموماً لأنه كما سبق ذكره يتعين على الورثة أو الوصي لهم أن يدفعوا رسوم نقل الملكية عن طريق الوفاة وتكون بصورة مجملة دون فرز لمشتملات التركة وفصل منقولاتها عن عقاراتها وهذا ما أكدته المادة 85 من قانون التسجيل بنصها على: "يدفع الورثة أو الموصى لهم رسوم نقل الملكية عن طريق الوفاة ويكون الورثة الشركاء متضامنين " (2)

### ثالثاً: مكان تسجيل الشهادة التوثيقية وآجالها:

#### أ- مكان تسجيل الشهادة التوثيقية:

جاءت المادة 75 من قانون التسجيل كقاعدة في منح اختصاص التسجيل بصفة عامة في مكتب التسجيل التابع له مكتب التوثيق بمعنى أن مكان تواجد مكتب الموثق

(1) ينظر: المادة 280 من الأمر 105/76 المتضمن قانون التسجيل، المرجع السابق.

(2) ليلي زروقي، حمدي باشا، المرجع السابق، ص212.

## الفصل الأول: انتقال الملكية العقارية بالميراث

الذي حرر العقد هو الذي يحدد مكان تسجيل هذا العقد، غير أن المشرع في باب (1) تسجيل نقل الملكية عن طريق الوفاة أتى باستثناء ينص على أن يكون التسجيل في هذه الحالة في المكتب التابع له مسكن المتوفى، إذ جاء في نص المادة 80 من قانون التسجيل ما يلي: " يسجل نقل الملكية عن طريق الوفاة في المكتب التابع له لمحل سكن المتوفى مهما كانت حالة القيم المنقولة أو العقارية التي يجب التصريح بها... " (2)

فهذا الاستثناء يعني أن تسجيل نقل الملكية بسبب الوفاة من المورث إلى الوارث يتم في المكتب المتواجد ضمن اختصاصه الإقليمي محل سكن المالك ثم طرحت المادة نفسها افتراضيين ووضعت حلول لها حيث جاء فيها: "... وعند عدم وجود محل سكن في الجزائر، يتم التصريح في المكاتب التي تعينها إدارة الضرائب ".

الافتراض الأول هو عدم وجود محل سكن للمتوفى في الجزائر كأن يزور مهاجر جزائري بلاده فيتوفى الموت بها وليس له محل إقامة في الجزائر فالحل الذي طرحته المادة هو تسجيل انتقال التركة يكون في مكتب التسجيل التابع له إقليمياً مكان الوفاة.

أما الافتراض الثاني فهو يتضمن الحالة الأولى زيادة عليها أن الوفاة تكون خارج الجزائر بمعنى مهاجر جزائري تكون له أملاك عقارية ومنقولة داخل الجزائر ويدركه الموت خارج الجزائر وليس له محل إقامة بها، في هذه الحال تطرح المادة كذلك الحل الثاني: يسجل انتقال أملاكه لورثة في المكاتب التي تعينها إدارة الضرائب، ونلاحظ أن هذا الحل المطبق في حالة من ليس له محل إقامة بالجزائر ووافته المنية خارج الجزائر جاء عامًا دون تحديد لتسهيل المهمة على الورثة.

(1) عمار نكاع، المرجع السابق، ص57.

(2) ينظر: المادة 80 من الأمر 105/76 المتضمن قانون التسجيل، المرجع السابق.

## الفصل الأول: انتقال الملكية العقارية بالميراث

أما بالنسبة للعقارات فإننا نرى أن تسجيلها يكون في المكتب التابع لموقع تواجد هذه العقارات قياساً على نص المادة 70 من قانون التسجيل التي تحدثت عن تسجيل الوصايا التي تمت بالخارج حيث جاء فيها: "... وفي حالة ما إذا كانت الوصية تشمل تدابير (1) خاصة بعقارات موجودة في الجزائر فيجب فضلاً عن ذلك أن تسجل في المكتب التابع لموقع هذه العقارات من دون أن يترتب عن ذلك ازدواج الرسوم" (2).

### ب- آجال تسجيل الشهادة التوثيقية:

في البدء يجب أن نفرق بين تسجيل الشهادة التوثيقية الذي تناولته المادة 280 من قانون التسجيل وتسجيل تصريح الورثة بالنسبة لكل التركة المنصوص عليه في المواد 66/65 من قانون التسجيل حيث حددت المادة 65 من قانون التسجيل آجالاً للتسجيل فيما يخص التصريح المقدم من طرف الورثة أو الموصى لهم بأجل سنة واحدة ابتداء من يوم الوفاة، وهذا التصريح يقدمه المعنيون دون الاستعانة بموثق حسب المادة 171 من قانون التسجيل لأن تصريحاتهم على استمارات مطبوعة تقدمها إدارة الضرائب، وهذا نفسه ما تضمنته أحكام المادتين 133 و 134 من قانون التسجيل، في حين نجد الشهادة التوثيقية ولكونها يحررها موثق يجب أن تسجل في حدود الآجال الذي حددته المادتين 133 و 134 من قانون التسجيل والمقدرة بشهر واحد ابتداء من تاريخها أي من تاريخ إعداد الشهادة التوثيقية فتتص المادة 58 على: " يجب أن تسجل عقود الموثقين في أجل شهر ابتداء من تاريخها باستثناء الحالة المنصوص عليها في المادة 64 أدناه وتسجل على الخصوص في الأجل المنصوص عليه في المقطع أعلاه العقود التالية:

(1) عمار نكاع، المرجع السابق، ص، ص 57-58.

(2) ينظر: المادة 70 من الأمر 105/76 المتضمن قانون التسجيل، المرجع السابق.

## الفصل الأول: انتقال الملكية العقارية بالميراث

1- العقود التي تتناول نقل الملكية... " ومن المعلوم أن الشهادة التوثيقية تتناول نقل الملكية من المورث إلى الوارث فأجل تسجيل هذه الشهادة هو شهر واحد ابتداء من تاريخ إعدادها. (1)

### الفرع الثالث: الشهر

#### أولاً: مفهوم الشهر:

الشهر هو إجراء قانوني يتم أمام المحافظة العقارية من أجل تثبيت الملك في حق المالك الجديد وبموجبه يعلم كل من له مصلحة من الغير بالوضع القانوني للعقار والحقوق العينية الواردة عليه، ومن خلاله يمكن أيضاً التعرف إلى المالك ومساحة العقار وحدوده والحقوق العينية الواردة عليه، وأصحاب هذه الحقوق وتواريخ نشوءها حتى إذا ما أقدم شخص على التعامل في هذا العقار بشرائه أو بقبول اكتساب أي حق من الحقوق العينية عليه، كان على بينة من أمره، وعلى يقين من تحقيق الغاية المقصودة من تصرفه مما يسهل تداول الحقوق العقارية ويشجع الائتمان العقاري، فهو إذن يهدف إلى تنظيم هوية كل عقار بطريقة تشبه إلى حد كبير بطاقة الحالة المدنية للأشخاص واشترط المشرع الجزائري شهر الملكية العقارية لدى المحافظة العقارية، حتى يمكن شهر هذه العقود والوثائق المتضمنة نقل الملكية العقارية وضمان حسن سير المصلحة المكلفة بذلك (المحافظة العقارية وهذا ما أكد عليه المشرع الجزائري ضمن المادة 16 عن الأمر 74/75 حيث جاء نصها كما يلي: " إن العقود الإدارية والاتفاقات التي ترمي (2) إلى إنشاء أو نقل أو تصريح أو تعديل أو انقضاء حق عيني، لا يكون لها أثر حتى بين الأطراف إلا عن تاريخ نشرها في مجموعة البطاقات العقارية." وبالرجوع إلى الأملاك

(1) عمار نكاع، المرجع السابق، ص58.

(2) الأمر 74/75 المؤرخ في 12/11/1975، المتضمن اعداد مسح الأراضي العام، وتأسيس السجل العقاري، الجريدة الرسمية العدد 92 المؤرخة في 18/11/1975.



## الفصل الأول: انتقال الملكية العقارية بالميراث

التي يستحقها الورثة نجد أن المشرع رغم أنه أعطى الحق للورثة أو الموصى لهم في أن تنتقل الملكية العقارية إليهم ولكن اشترط إلى جانب ذلك الشهادة التوثيقية التي تحرر أمام الموثق باعتبارها عقد تصريحي توثيقي ولم يكتفي بذلك بل أكد على ضرورة شهرها بالمحافظة العقارية. (1)

### ثانياً: شهر حق الإرث للإمكانية تصرف الوارث في نصيبه:

إذا كان المشرع قد جعل نقل الحقوق العينية العقارية للورثة تتم بمجرد الوفاة دون أي إجراء شكلي آخر، فإنه اشترط.

في المقابل على كل وارث شهر حقه كلما أراد التصرف فيه وذلك باستصدار شهادة رسمية موثقة تثبت انتقال هذا الحق ثم شهر في مجموعة البطاقات العقارية وهذا ما نصت عليه المادة 39 من المرسوم 63/76 المذكورة سلفاً فيما يلي: " عندما يتم إشهار شهادة موثقة بعد وفاة تثبت الانتقال المشاع للأمالك باسم مختلف الورثة أو الموصى لهم فإنه يؤشر على بطاقة كل عقار بأسماء جميع المالكين على الشياح وبالحصص التي تعود لكل واحد منهم عندما يكون ذلك مبين في الشهادة ". وأكدت ذلك المادة 91 من نفس المرسوم المذكور أعلاه بنصها على ما يلي " كل انتقال أو إنشاء أو انقضاء لحقوق عينية عقارية بمناسبة أو بفعل الوفاة ضمن الآجال المحددة في المادة 99 يجب أن يثبت بموجب شهادة موثقة: فالشهر حسب ما تقدم هو شرط كاشف ليكون التصرف نافذاً في مواجهة الغير، وقد اشترطت المادة 99 من المرسوم 63/76 المذكورة سلفاً على أن طلب استمارة الموثقة يجب أن يقدم من الورثة في أجل 06 أشهر من الوفاة وإلا اعتبروا مسؤولين مدنياً إذا ما أدى عدم الإعلان إلى الأضرار بالغير (2) إضافة إلى

(1) د، فاطمة الزهراء، المرجع السابق، ص103-104.

(2) جمال بوشنافة، شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري، د ط، دار الخلدونية، الجزائر، 2006، ص105-

## الفصل الأول: انتقال الملكية العقارية بالميراث

عدم إمكانية إشهار التصرفات التي يوقعونها تطبيق للأثر الإضافي للشهر ولا يمكن الاحتجاج بما يرتبه نظام الشهر العيني من ضمانات لفائدة أصحاب الحقوق المشهورة لنفاذ تصرفاتهم في الحقوق الميراثية.

نستنتج من خلال هذا المطلب أن المشرع لم يخضع انتقال التركة للورثة لعملية الشهر، لأن هذه الأخيرة تنتقل إليهم بموجب حق الإرث وبمجرد الوفاة، وحتى لا تبقى التركة بغير مالك، وفي المقابل أخضع كل عملية تصرف في نصيب من أنصبة الورثة لعملية الشهر. (1)

(1) جمال بوشنافة، المرجع نفسه، ص 105-106.

## الفصل الأول: انتقال الملكية العقارية بالميراث

### خلاصة الفصل:

من خلال دراستنا لموضوع انتقال الملكية العقارية بالوفاة في الفصل الأول الذي تم تقسيمه إلى مبحثين المبحث الأول تحت عنوان ماهية الميراث الذي استتبطننا منه أن الحقوق والأموال التي تدخل في تكوين تركة الميراث نوعان نوع قابل لتوريث ونوع غير قابل لتوريث ونوع غير قابل للتوريث سواء من الناحية القانونية أو الشرعية كما أن الميراث يتطلب أحد الأسباب القانونية والشرعية حتى يتسنى للوارث الحصول على نصيبه من الميراث كحق القرابة والزوجية التي هي بدورها تحكمها موانع إن تحقق مانع منها حرم الوارث من الميراث أما المبحث الثاني فقد تطرقنا فيه إلى الشروط الموضوعية والشكلية القانونية في انتقال الملكية العقارية بالوفاة أما في ما يخص الشروط الموضوعية أن فقدان عنصر من عناصرها يؤدي إلى عدم الميراث تحت طائلة البطلان القانوني والشرعي لأنها تعد بمثابة المراحل التمهيدية لاكتساب صفة الوارث في الميراث وتليها الشروط الشكلية المتمثلة في الشهادة التوثيقية التي لها دور قانوني وجوهري بحث في نقل الملكية العقارية من المالك إلى الورثة ولا يكون ذلك إلا من خلال تسجيلها وشهرها لأن المشرع الجزائري منح للشهر سلطانا على أية معاملة أو تصرف وارد على العقار فلا تكون سارية المفعول أية معاملة تتضمن عقار ما لم تشهر بالمحافظة العقارية، فلا تنتقل الملكية العقارية إلا بالشهر حتى ولو روعيت جميع الأركان والشروط ويبقى العقار في ذمة صاحبه ولا ينتقل إلى غيره إلا بعد شهره.

# الفصل الثاني

الفصل الثاني: انتقال الملكية العقارية بالوصية.

المبحث الأول: ماهية الوصية.

المبحث الثاني: الشروط الموضوعية والشكلية لانتقال الملكية العقارية للوصية.

## الفصل الثاني: انتقال الملكية العقارية بالوصية

### مقدمة الفصل:

تعد الوصية من أهم التصرفات الصادرة من جانب واحد بحيث حثت عليها الشريعة الإسلامية والقوانين الوضعية لأنها كثيرة الانتشار في الحياة العملية لاعتبارها باب من أبواب الخير التي تقرب الإنسان من ربه وتعود عليه بالمنفعة والازدهار وعلى المجتمع فهي تنشر المحبة والمودة بين الناس لذا نجد أن الشرع أولى لها اهتماما ونظما في كل من الشريعة الإسلامية وقانون الأسرة الجزائري الذي عالج أحكامها ووضع لها جملة من الشروط باعتبارها من أهم التبرعات بالأموال والعقارات بعد المولد وبما أن الوصية سبب من أسباب نقل الملكية العقارية والحقوق العينية الأخرى إلى الغير فإن المشرع الجزائري رغم تنظيمه لهذه المسائل في قانون الأسرة والمستوحات مباشرة من الشريعة الإسلامية الجزائري الذي عالج أحكامها ووضع لها جملة من الشروط باعتبارها من أهم التبرعات بالأموال والعقارات بعد المولد وبما أن الوصية سبب من أسباب نقل الملكية العقارية والحقوق العينية الأخرى إلى الغير فإن المشرع الجزائري رغم تنظيمه لهذه المسائل في قانون الأسرة والمستوحات مباشرة من الشريعة الإسلامية لم ينص صراحة على كيفية انتقال الملكية العقارية للوصية ما يجعلنا بصدد البحث في ذلك من خلال موضوعنا الذي قسمناه إلى مبحثين: المبحث الأول بعنوان ماهية الوصية أما المبحث الثاني تحت عنوان الشروط الموضوعية والشكلية في انتقال الملكية العقارية بالوصية.

## الفصل الثاني: انتقال الملكية لعقارية بالوصية

### المبحث الأول: ماهية الوصية

سوف نتعرض في هذا المبحث إلى ماهية الوصية حيث قسمنا هذا المبحث إلى مطلبين وكل مطلب إلى فروع سنتطرق في المطلب الأول إلى التعريف بالوصية ومشروعيتها والحكمة منها وتمييزها وحكمها أما المطلب الثاني سنتطرق إلى حكم الوصية ومبطلاتها.

### المطلب الأول: تعريف الوصية

سوف نتطرق في هذا المطلب من خلال الفرع الأول إلى معرفة معنى الوصية الفقهي واللغوي والاصطلاحي والقانوني أما الفرع الثاني نتناول فيه أدلة مشروعية الوصية والفرع الثالث نتعرف على الحكمة من مشروعية الوصية أما الفرع الرابع سنتعرف من خلاله على حكم الوصية أما الفرع الخامس سنتعرف على التمييز بين الوصية والميراث.

### الفرع الأول: تعريف الوصية.

#### أولاً: التعريف الفقهي:

أ- الحنفية: لقد قام الحنفية بتعريف الوصية على أنها تملك مضاف إلى ما بعد الموت بطريق التبرع سواء كان الموصى به عينياً أو منفعة.

ب- الشافعية: عرفوها على أنها تبرع بحق مضاف إلى ما بعد الموت ولو كان تقديراً.

ج- الحنابلة: عرفوها بأنها الأمر بالتصرف بعد الموت فالوصية بالمال هي التبرع.<sup>(1)</sup>

د- المالكية: عرفوها بأنها هبة الشخص لشخص آخر بعد موته سواء صرح بلفظ الوصية أو لم يصرح.<sup>(2)</sup>

(1) عبد السلام أحمد فيغوا، التصرفات الصادرة من المريض مرض الموت دراسة فقهية مقارنة، ط02، دار الأفاق المغربية للنشر، المغرب، 2010، ص175.

(2) عبد السلام أحمد فيغوا، المرجع نفسه، ص175.

## الفصل الثاني: انتقال الملكية لعقارية بالوصية

### ثانياً: التعريف اللغوي:

مأخوذة من الفعل "وصى"، ومعناها اتصل ووصل، ومنه: وصت الأرض وصيا ووصيا، اتصل نباتها، ووصيت الشيء بالشيء أصيته وصلته به، وهي تطلق على فعل الموصي وعلى الشيء الموصى به (1)

وهي بالإطلاق الأول تكون مصدرا، للفعل وصى، فيقال: وصى توصية ووصية، وقد سمي فعل الشخص وصية، لأنه وصل به ما كان بعد موته بما كان في حال حياته، وتكون بالإطلاق الثاني بمعنى اسم مفعول، أي الشيء الموصى به من مال ونحوه. (2)

### ثالثاً: التعريف الاصطلاحي:

هبة الإنسان غيره عينا أو دينا أو منفعة على أن يملك الموصى له الهبة بعد موت الموصى وقيل هي عهد خاص مضاف إلى ما بعد الموت يوجب حقا في التركة بمجرد الوفاة أو هي ما أوجبه الموصى في ماله تطوعا بعد موته أو في مرضه الذي مات فيه. (3)

### رابعاً: التعريف القانوني:

لقد عرف قانون الأسرة الجزائري الوصية في المادة 184 بأنها: "تمليك مضاف (4) إلى ما بعد الموت بطريق التبرع" والمقصود بكلمة "تمليك" الواردة في النص أن الوصية قد تكون بالأعيان سواء كانت منقولا أو عقارا أو بالمنافع كسكن الدار أو زراعة الأرض والمراد بعبارة "مضاف إلى ما بعد الموت" أن أثر التصرف الذي تم في حياة الموصي لا يترتب إلا بعد موته ومن يخرج من نطاقها التصرف الواقع في الحياة كالهبة أما المقصود بكلمة "التبرع" فهو أن الوصية كم بدون عوض باعتباره مالا أوجبه الموصي في ماله تطوعا بعد موته، ومن ثم لا

(1) أ، د، هاني الطعيمات، فقه الأحوال الشخصية في الميراث والوصية، ط01، دار الشروق، عمان، 2006، ص206.

(2) أ، د، هاني الطعيمات، المرجع نفسه، ص206.

(3) أ، مسعود الهلالي، المرجع السابق، ص45.

(4) ينظر القانون رقم 11/84 المتضمن قانون الأسرة، المرجع السابق.

## الفصل الثاني: انتقال الملكية لعقارية بالوصية

يأخذ الموصي مقابلاً لوصيته والملاحظ أن التعريف الذي جاء به المشرع يتسم بالقصور حين حصر الوصية في كل ما يعتبر تمليكا فقط ذلك أن الوصية تشمل التمليك بالمال أو المنفعة وتشمل الإسقاطات لتكاليف معينة الإيواء من الدين أو تأجيله أو الكفالة كما تشمل جهة من الجهات كالوصية للمساجد والمستشفيات والملاعب ونحوها وليس الوصية للأشخاص المعنيين بالاسم أو الصف فقط. (1)

### الفرع الثاني: أدلة ومشروعية الوصية

سوف نتعرف من خلال هذا الفرع إلى مشروعية الوصية من خلال القرآن الكريم والسنة والإجماع.

#### أولاً: الوصية في القرآن

لقد أوجب القرآن الوصية على المسلم، وجدد الموصى لهم على سبيل الوجوب بالوالدين و الأقربين وذلك لقوله تعالى: ﴿ كُتِبَ عَلَيْكُمْ إِذَا حَضَرَ أَحَدَكُمُ الْمَوْتُ إِنْ تَرَكَ خَيْرًا الْوَصِيَّةَ لِلْوَالِدَيْنِ وَالْأَقْرَبِينَ بِالْمَعْرُوفِ حَقًّا عَلَى الْمُتَّقِينَ ﴾ [سورة البقرة/180] ولكنه أوكل أمرها بعد ذلك إلى الموصى فلم يحدد مقدارها وإن حذر من التغيير والتبديل في الوصية لقوله تعالى:

﴿ فَن بَدَلَهُ بَعْدَمَا سَمِعَهُ فَإِنَّمَا إِثْمُهُ عَلَى الَّذِينَ يُبَدِّلُونَهُ إِنَّ اللَّهَ سَمِيعٌ عَلِيمٌ ﴾ [سورة البقرة/181] ثم أباح التبديل وإن كان لمصلحة ولم يقصد به إثم أو إضرار وجاء في ذلك لقوله تعالى: ﴿ فَن خَافَ مِنْ مَوْصٍ جَنَفًا أَوْ إِثْمًا فَأَصْلَحَ بَيْنَهُمْ فَلَا إِثْمَ عَلَيْهِ ۗ إِنَّ اللَّهَ غَفُورٌ رَحِيمٌ ﴾ [سورة البقرة/182] من خلال هذه الآيات المتعددة يتبين لنا أن الله عز وجل قد جعل من الوصية مشروعة وجائزة. (2)

(1) أ، نسيمه شيخ، أحكام الرجوع في التصرفات التبرعية في القانون الجزائري، الهبة- الوصية- الوقف، دراسة قانونية مدعمة بالأحكام الفقهية والاجتهاد القضائي، ط02، دار هومة، الجزائر، 2014، ص 180-181.

(2) محمد كمال الدين إمام، الوصية والوقف في الإسلام مقاصد وقواعد، د ط، منشأ المعارف، الاسكندرية، 1999، ص26.



## الفصل الثاني: انتقال الملكية لعقارية بالوصية

### ثانياً: الوصية في السنة:

لقد وردت الكثير من الأحاديث عن الرسول صلى الله عليه وسلم والتي تدل على مشروعية الوصية نذكر منها:

1- ما روى عن ابن عمر رضي الله عنهما أن النبي عليه السلام قال: " ما حق امرئ مسلم له شيء يوصى به يبيت ليلتين إلا ووصيته مكتوبة عنده " قال ابن عمر في رواية مسلم " ولم أبت ليلة إلا ووصيتي مكتوبة عندي" وجه الدلالة إن الحديث نص على الدعوة، والحث على المسارعة بالوصية وفي هذا دليل على مشروعيتها.

2- روي عن أبي هريرة رضي الله عنه قال: قال الرسول عليه السلام " إن الله تصدق عليكم عند وفاتكم بثلاث أموالكم زيادة لكم في أعمالكم" ووجه الدلالة في ذلك إن الله سبحانه وتعالى قد أذن للإنسان أن يتصرف بثلاث ماله بعد وفاته. (1)

### ثالثاً: الوصية من الإجماع

وهو ثالث الأدلة الشرعية الأصلية التي تشتغل بإثبات الأحكام، وقد توفي الرسول صلى الله عليه وسلم والوصية مشروعاً بكتاب الله وسنة رسوله، ثم أجمع فقهاء الأمة على جوازها منذ عصر الصحابة إلى يوم الناس هذا لم ينقل عند أحد منهم المخالفة أو الرد، ويروي تاريخ الصحابة نماذج من وصاياهم، فقد أوصى أنس بن مالك، وأوصى عبد الله بن مسعود، وأوصى أبو الدرداء، وأوصى غيرهم دون معارض أو مخالف وهكذا تواتر نقل الإجماع عن الصحابة صريحاً وسكوتياً بصحة الوصية، ومشروعيتها. (2)

(1) د، محمد أحمد عقلة بني مصطفى، الوصية الواجبة وأثر تطبيقها على الورثة في المحاكم الشرعية، د ط، دار الحامد، الأردن، د ت ن، ص 88-89.

(2) د، محمد كمال الدين إمام، د، جابر عبد الهادي سالم الشافعي، مسائل الأحوال الشخصية الخاصة بالميراث والوصية والوقف في الفقه والقانون والقضاء، ط01، منشورات الحلبي الحقوقية، د ب ن، 2007، ص 394-395.

## الفصل الثاني: انتقال الملكية لعقارية بالوصية

### الفرع الثالث: الحكمة من مشروعية الوصية

لقد اقتضت حكمة التشريع الإسلامي مراعاة الصالح العام للمسلمين في الشريعة المتنوعة، فالتشريع الإسلامي يهدف إلى جلب كل ما تحققت فائدته مما أجاز الشارع الوصية لما تحققه من منفعة خاصة وعامة للنفس أو الغير وذلك لما تقتصره في أعمال البر وتحصيل الثواب.

#### أولاً: المصلحة الخاصة:

وهي ما تتعلق بالموصي، ذاته وتدارك ما فاته وقصر فيه من أعمال البر والإحسان ذلك أن الوصية يتقرب بها الإنسان إلى الله عز وجل قصد الزيادة في العمل الصالح وإحراز الأجر في ذلك من خلال التبرع بها إلى الأصدقاء والأقارب والغير الوارثين بسبب شدة الحاجة وإعوزهم إليها فتحقق لهم بذلك مورداً قد يكون في حاجة ماسة إليها بل إنه قد يرفع عن الأسرة كلها عناء التطاعن ومتاعب الحسد الذي يوجب ويزرع الفرقة والحقد مما ينشر البغضاء التي تولد التنازع والخصام بين الأفراد. (1)

#### ثانياً: المصلحة العامة

وهي مصلحة المجتمع فإن الوصية باب من أبواب الإنفاق في وجوه الغير العامة: كالمساجد والمدارس والمكتبات وعلى أصحاب الحق في التكافل الاجتماعي مثل دور الأيتام، دور العجزة والمسنين، المستشفيات بل إن الوصية بالإضافة إلى ذلك وسيلة الإنسان إذا ما ظهرت أمارات الموت أن يوصى بإيصال من عنده من أموال الناس عن الودائع والبضائع ونحوها إلى أربابها والإشهاد عليها، فالوصية إذا أحسن المسلم استعمالها تحققت من خلالها المصلحة العامة والخاصة. (2)

(1) أ، مسعود الهلالي، المرجع السابق، ص48.

(2) محمد كامل الدين إمام، المرجع السابق، ص34.

## الفصل الثاني: انتقال الملكية لعقارية بالوصية

### الفرع الرابع: تمييز الوصية

إن الوصية في تصرفاتها لها أوجه تشابه بالميراث كما أنها تختلف عن الميراث في بعض المواضع.

#### أولاً: أوجه التشابه

- أ- تشته الوصية والميراث في أن كليهما لا تنتقل الملكية إلا بعد واقعة الوفاة.
- ب- الملكية في الوصية والميراث ينتقل إلى الموصى له والوارث من غير عوض.
- ج- القتل في الوصية والميراث، مانع من موانع الميراث ومانع من موانع الوصية. (1)

#### ثانياً: أوجه الخلاف

أ- الوصية هي تصرف إنشائي من الموصى حال حياته لمصلحة شخص أو جهة معينة، أي كل أو بعض ما يمتلكه، موقوف نفاذه على ما بعد وفاته فحين أن الميراث حق شرعي يثبت بالوفاة لفريق من أقارب المتوفى ولا يتعلق هذا الحق إلا مما (2) يبقى مما تركه المورث بعد تصفية مركز التركة من التصرفات الإنشائية، ومن المقرر شرعاً ألا يقسم الميراث إلا بعد نفاذ الوصية في ثلث التركة أدائها فالوصية والحالة هذه إنما هي كدين للموصى له على التركة وهي من التصرفات الإنشائية التي يتحتم أدائها لأصحابها قبل فتح باب الميراث.

ب- اختلاف الدين والملة لا يمنع صحة الوصية، في حين أن اختلاف الدين مانع من موانع الإرث.

ج- يدخل الميراث في ملك الورثاء، سواء أقبل الوارث أم لا، أما الوصية فلا تدخل في ملك الموصى له بلا قبول.

(1) محمد كامل الدين إمام، المرجع نفسه، ص14.

(2) أ، نبيل صقر، تصرفات المريض مرض الموت- الوصية- البيع- الكفالة- الهبة- الوقف- الطلاق، الأقرار- الإبراء، د ط، دار الهدى، الجزائر، د ت ن، ص64.

## الفصل الثاني: انتقال الملكية لعقارية بالوصية

د- الميراث لا يسقط بالإسقاط، والوصية تبطل بالرد.

هـ- الميراث يتعلق بالتركة على الشيوخ وأما الوصية فإن كانت بمقدار نسبي كالربح فهي كالميراث وإن كانت بشيء معين من التركة، كدار مثلا أو بنقود مرسله كأوصيت لفلان بشيء مثلا فهي مقصورة على ما تعلق به خلافا للميراث. (1)

### المطلب الثاني: حكم الوصية ومبطلاتها

سوف نتعرف من خلال هذا المطلب إلى حكم الوصية ومبطلاتها.

#### الفرع الأول: حكم الوصية

وهي صفة التصرف في الوصية من حيث كونها يختلف حكمها باختلاف الأحوال فقد تكون الوصية واجبة أو مندوبة، أو محرمة، أو مكروهة أو مباحة.

أ- **الوصية المحرمة:** وهي الوصية التي يكون فيها إضرار بالورثة ومنعهم من أخذ نصيبهم أو تكون بما حرم الله عز وجل من فعله كالوصية بالخمير أو الإيضاء بإقامة الملاهي وتشبيدها.

#### ب- الوصية المكروهة:

وهي الوصية للأهل الفسق والمعاصي متى علم أو غلب على ظنه أنهم سيستعينون بها على الفسق والفجور فإذا علم الموصي أو غلب على ظنه أن الموصي له سيستعين بها على الطاعة فإنها تكون مندوبة. (2)

#### ج- الوصية المباحة:

إذا كانت هذه الوصية لغني سواء كان الموصي له قريبا أو بعيد. (1)

(1) أ، نبيل صقر، المرجع السابق، ص64.

(2) محمد كامل الدين إمام، المرجع السابق، ص39-40.

## الفصل الثاني: انتقال الملكية لعقارية بالوصية

### د - الوصية المستحبة:

لمن لم يكن عليه حقوق واجبة وليس في ذمته ديون وليس له عند الناس حقوق، وإنما أراد أن يوصي وصية يتبرع بها، وهي بذلك من الأعمال الصالحة التي يندب أن تكون في القربات وللأقارب الفقراء وللصالحين من الناس.

### هـ - الوصية الواجبة:

وهي الإيضاء بما وجب في ذمة الموصي مما عليه من حقوق للناس وله في ذمم الناس حقوق فهذا واجب عليه أن يكتب وصيته ويسجلها ويتعهد بها حتى إذا فاجأه الأجل فإن حقوقه لا تضيع وتكون حقوق الآخرين محفوظة. (2)

### الفرع الثاني: مبطلاتها

#### أولاً: من جهة الموصى له

أ- موته قبل الموصي في الوصية بالأعيان أو المنافع سواء علم الموصي بموته أو لم يعلم لأن التملك وقع له لا لغيره، وبموته أصبح غير أهل للتمليك وقع له لا لغيره، وبموته أصبح غير أهل للتمليك فلا يصح صرفه لغيره، وكذلك إذا مات بعد موت الموصي وقبل ابتداء مدة الانتفاع في الوصية.

ب- إذا تعذر وجود الجهة الموصى لها فيما إذا كانت الوصية لجهة غير موجودة وستوجد في المستقبل.

ج- قتل الموصى له الموصي عمداً عدواناً سواء كان قبل الوصية أو بعدها.

(1) أ، مسعود الهلالي، المرجع السابق، ص 41.

(2) أ، مسعود الهلالي، المرجع نفسه، ص 40.

## الفصل الثاني: انتقال الملكية لعقارية بالوصية

ثانياً: من جهة الموصى به:

أ- هلاكه إذا كان معنيا بالذات أو بالذات أو بالذات سواء كانت الوصية به كله أو بجزء شائع.

ب- ثبوت استحقاقه لغير الموصى سواء كان ذلك قبل موت الموصي أو بعده، قبل قبول الموصى له أو بعده لأنه تبين بهذا الاستحقاق أن الموصي أوصى بما ليس مملوكاً له. (1)

ثالثاً: من جهة الموصي

تبطل الوصية بجنون الموصي جنون مطبقاً إذا تصل بالموت ذلك لأنه كان يمكنه الرجوع عن الوصية لولا الجنون المطبق المتصل فمراعاة لحقه أبطلت الوصية، على أنه إذا زالت الأهلية بالحجز عليه للسفه أو الغفلة فلا تبطل الوصية أخذاً بمذهب المالكية. (2)

رابعاً: الرجوع الصريح في الوصية:

يكون الرجوع في الوصية صريحاً إذا أفصح الموصي قيد حياته أنه رجع في وصيته على أنه لا يشترط في الرجوع صيغة معينة، فقد يتحقق بكل لفظ صريح يدل على إعراض الموصي عن وصيته لغة أو عرفاً وقد يتم الرجوع الصريح في الوصية شفاهة كقول الموصي: "رجعت في الوصية" أو "أبطلتها" أو "ما أوصيت به لفلان فهو لورثتي" ونحوه من الألفاظ الصريحة الدالة دلالة قاطعة على إرادة الرجوع كما قد يتم بخطاب أو إنذار رسمي يوجه إلى الموصى له يخبره فيه أنه رجع في وصيته، أما ما لا يكون صريحاً من الألفاظ دالا على إرادة الموصي في الرجوع، بأن يحتمل الرجوع وغيره فلا يعد رجوعاً ومثال ذلك أن يقول الموصي: "ندمت على وصيتي لفلان" فلا رجوع في هذه الحالة لانعدام التلازم بين لفظي الندم والرجوع ولقد نص المشرع الجزائري على الرجوع الصريح كطريق يسلكه الموصي للرجوع في وصيته قيد حياته في المادة 192 ق، أج بنصها: "يجوز الرجوع في الوصية صراحة... فالرجوع الصريح

(1) د، محمد كمال الدين إمام، د، جابر عبد الهادي سالم الشافعي، المرجع السابق، ص 481-485.

(2) د، كمال حمدي، المواريث والهبة والوصية، د ط، المعارف، د، ب ن، 1998، ص 208.

## الفصل الثاني: انتقال الملكية لعقارية بالوصية

يكون بوسائل إثباتها...! وبقراءة هذه المادة يتضح لنا أن المشرع الجزائري خول الموصي ممارسته حقه في الرجوع مطلقا لكنه قيده في حالة ما إذا رجع في وصيته صراحة بإتباع الإجراءات الواجب إتباعها أثناء إبرام الوصية والمتعلقة بشكلها.<sup>(1)</sup>

فالرجوع الصريح في الوصية يكون بوسائل ثباتها ومن ثم فإن الرجوع يكون في قالبه الشكلي من خلال أن يلتجأ الموصي إلى الموثق الذي صور له عقد الوصية ويطلب منه تحرير عقد الرجوع في الوصية بإرادته المنفردة ومن دون سبب طلبه ويتم ذلك بمحضر شاهدي عدل، كما يمكن للموصي أن يلجأ إلى القضاء لاستصدار حكم يثبت الرجوع في الوصية إذا اختار هذا الطريق لأن الحكم القضائي هو من وسائل إثبات الوصية ولعل السبب الذي دفع المشرع الجزائري إلى اشتراط الكتابة في الرجوع الصريح في الوصية هو تقادي حصول الخلاف الذي قد ينشأ بعد موت الموصي.<sup>(2)</sup>

### خامسا: الرجوع الضمني

إن الرجوع الضمني في الوصية يتحقق بكل تصرف مادي في الشيء الموصى به يصدر من الموصى بعد إبرامه الوصية ويكون فيه دلالة واضحة على عدول الموصي عن وصيته وإعراضه عنها ويكون الرجوع في الوصية ضمني إذا قامت القرينة والعرف على اعتبار تصرف الموصى له عدولا عن وصيته أراد بموجبه-بالفعل- نقض الوصية وإبطالها فيتم بكل تصرف صريح يخرج المال الموصى به عن ملك الموصي أو يرتب للغير حقا عليه يتنافى به أو هيبية أو وقفه، أو يتم بكل تصرف فعلي يفيد الرجوع بأن يتلف الموصي المال الموصى به أو يستهلكه فتزول مادته كأن يكون الموصى به شاة فيذبحها الموصي أو ثوبا فيلبسه أو يمزقه وترتيباً على ما تقدم يعتبر الذي يزيل ملك المال الموصى به عن الموصي رجوعاً ضمني في الوصية دون الحاجة إلى إثبات ذلك بقرينة مادية تدل عليه سواء كان هذا التصرف الذي يزيل

(1) أ، نسيمه الشيخ، المرجع السابق، ص228- 229.

(2) حمدي باشا عمر، المرجع السابق، ص75.

## الفصل الثاني: انتقال الملكية لعقارية بالوصية

الملك عن الموصي بعوض كالبيع أو بغير عوض كالهبة وسواء عاد ملك الموصي على الشيء الموصى به يعد ذلك لم يعد لأن ذات الإقدام على التصرف قرينة قاطعة على الرجوع وبالرجوع تبطل الوصية. هذا وقد تتعدد صور التصرفات التي يقدم عليها الموصي والتي تدل على الرجوع في وصية ضمناً. (1)

(1) أ، شيخ نسيمية، المرجع السابق، ص 231-232.



## الفصل الثاني: انتقال الملكية العقارية بالوصية

المبحث الثاني: الشروط الموضوعية والشكلية لانتقال الملكية العقارية بالوصية

### المطلب الأول: الشروط الموضوعية

سوف نتعرف في هذا المطلب إلى الشروط الموضوعية للوصية.

#### أولاً: الصيغة:

وهي الإيجاب والقبول، فالإيجاب من الموصي يكون بكل لفظ يفيد أو يفهم منه التملك المضاف إلى ما بعد الموت بغير عوض مثل: أوصيت لك بكذا أو ملكتك كذا بعد موتي وكما تتعدّد الوصية بالعبارة، فكذلك تتعدّد بالكتابة أو بالإشارة المفهومة متى كان العاقد عاجز عن العقد، أما القبول فهو الصادر عن الموصى له بعد وفاة الموصي صراحة أو ضمناً أو من ورثته إذا توفي الموصى له قبل القبول أو الرد. (1)

#### ثانياً: الموصي

الموصي نصت عليها المادة 186 من قانون الأسرة، فإذا تخلف أحدها لا تصح الوصية.

#### 1- الرضا:

يجب أن يتوافر رضا الموصي بالإيضاء فإذا كان مكرهاً أو هازلاً أو مخطأً فلا تصح الوصية، وكذا لا تصح وصية السكران لأنه لا قصد له لأنها تضر ورثته، إذ القاعدة المقررة في هذا الشأن أنه " لا ضرر ولا ضرار " (2)

(1) أ، مسعود الهلالي، المرجع السابق، ص54.

(2) حمدي باشا عمر، عقود التبرعات، الهيئة- الوصية- الوقف، طبعة جديدة مزينة ومنقحة بأحدث الأحكام والقرارات، د ط، دار هومة، الجزائر، 2014، ص59.

## الفصل الثاني: انتقال الملكية لعقارية بالوصية

### 2- سلامة العقل:

جاء في نص المادة 186 من ق، أ، ج بأنه: "يشترط في الموصي أن يكون سليم العقل...". كما أن الفقهاء جميعا متفقون على أنه يشترط في الموصي لتصح وصيته أن يكون عاقلا مميزا، فإذا انعدم العقل والتمييز فلا وصية وعلى هذا لا تصح وصية المجنون ومن في حكمه من المعاتية.

### 3- البلوغ:

البلوغ هو مناط التكليف في الأحكام الشرعية فلا تصح الوصية من صبي غير مميز، لأن الوصية تبرع مالي، فلا يتم إلا بوجود الإرادة والتمييز ولهذا يشترط المشرع الجزائري في المادة 186 من ق، أ، ج أن يكون الموصي: "...بالغا من العمر تسع عشرة سنة على الأقل". وهذا معناه ضرورة التمتع بسن الرشد القانوني. (1)

### ثالثاً: الموصى له

هو الذي توجه إليه الوصية على وجه التمليك تبرعا ويشترط في ذلك عدة شروط.

### 1- أن يكون الموصى له معلوما:

يشترط لصحة الوصية أن يكون الموصى له معلوما ومعنيا وقت وفاة الموصى وذلك حتى تنفذ الوصية ويسلم الشيء الموصى به إلى الموصى له بعد قبول هذا الأخير للوصية أي أن يكون الموصى له معين تعيينا يستطاع معه تنفيذ الوصية، وتسليمه الشيء الموصى به، أي ألا يكون الموصى له مجهولا جهالة فاحشة لا يمكن إزالتها فإذا كان الموصى له مجهولا كما لو أوصى الشخص لطالب من الجامعة أو لمحمد ولم يبين لقبه كانت الوصية باطلة لأنها تمليك والتمليك للمجهول (2) يحول دون تسلمه الموصى له فلا تصح وصيته والعلم بالموصى له يكون

(1) حمدي باشا عمر، المرجع نفسه، ص60.

(2) أ، نسيم شيخ، المرجع السابق، ص202.

## الفصل الثاني: انتقال الملكية لعقارية بالوصية

بذكر اسمه كفلان ابن فلان أو بالإشارة إليه كأن يقول الموصي أوصيت لهذا الشخص أو لحمل هذه المرأة، أو يكون بصفته الدالة عليه المميزة له عن غيره كأن يقول الموصي أوصيت لمستشفى كذا ففي كل هذه الحالات يكون الموصي له معلوما ومتعينا ومن ثم تكون الوصية له صحيحة. (1)

### 2- أن يكون الموصى له موجودا:

من شروط صحة الوصية أن يكون الموصى له موجودا عند إنشاء الوصية سواء كان وجوده حقيقة أو تقديرا كالحمل في بطن أمه. (2)

### رابعًا: الموصى به:

هو محل الوصية الذي يظهر أثرها فيه، ويكون جزءا من التركة التي يجري فيها الميراث، وبناء على ذلك تصح الوصية بالأعيان المالية بجميع أنواعها، سواء أكانت في يد الموصى أم كانت تحت يد غيره، كما تصح بالمنافع كسكن الدار وزراعة الأرض وثمر البستان الذي سيحدث مستقبلا، وتصح كذلك بالحقوق العينية التي ليست في ذاتها مالا ولكنها تقوم بمال، كحقوق الارتفاق، أما ما لا يعد مالا شرعا كالميتة والدم فلا تصح الوصية به، كما لا تصح بالأموال المباحة غير المملوكة، كالطير في الهواء، والسماك في الماء، لأنها لا تورث ولا تصح أن تكون محلا لتعاقد الموصى حال حياته وبناء عليه يشترط في محل الوصية ما يلي: (3)

(1) أ، نسيمه شيخ، المرجع نفسه، ص203.

(2) د، العربي بلحاج، (الوجيز في شرح قانون الأسرة الجزائري الميراث والوصية)، المرجع السابق، ص255.

(3) أ، د، هاني الطعيمات، المرجع السابق، ص244.

## الفصل الثاني: انتقال الملكية لعقارية بالوصية

أولاً: أن يكون مالا قابلا للتوارث:

ويندرج في ذلك كافة أموال الإنسان بأنواعها المختلفة والتي يحوزها حقيقة أو حكما وكذا الحقوق المالية أو الملحقة بالمال، والحقوق العينية على خلاف الحقوق الشخصية المعنوية، كما تندرج أيضا المنافع كسكن الدار وزراعة الأرض. (1)

ثانياً: أن يكون المال متقوما:

ومعناه أن المال الذي يصح أن يكون موضوعا للوصية يجب أن يكون مما يباح الانتفاع به فالخمر والخنزير والمخدرات أموال غير متقومة في مفهوم الشرع الإسلامي، وبالتالي فهي لا تصلح لأن تكون موضوعا للوصية شرعا بين المسلمين.

ثالثاً: أن يكون قابلا للتمليك

ومعنى ذلك هو أن يكون الموصي به مما يجوز تملكه يعقد من عقود الملكية (البيع، الهبة....) لأن الوصية تمليك ومالا يقبل التمليك لا تتعد الوصية به، لذا فلا تصح الوصية بالوظائف العامة أو بالأموال العامة وغيرها من الحقوق الشخصية والمهنية المحنية لأنها لا تورث ولا تصح لأن تكون محلا لتعاقد الموصي حال حياته. (2)

رابعاً: ألا يزيد الموصي به عن ثلث التركة

يشترط لنفاذ الوصية في الموصي به أن يكون في حدود ثلث التركة فإذا أوصى الموصي بأكثر من الثلث توقف نفاذ الوصية على إجازة الورثة. (3) وهذا ما نصت عليه المادة

(1) حمدي باشا عمر، المرجع السابق، ص68.

(2) حمدي باشا عمر، المرجع نفسه، ص68.

(3) أ، شيخ نسيمية، المرجع السابق، ص216.

## الفصل الثاني: انتقال الملكية العقارية بالوصية

185 ق، أ، ج : " تكون الوصية في حدود ثلث التركة وما زاد عن الثلث تتوقف على إجازة الورثة." (1)

من خلال هذه المادة يتضح لنا جليا أن الوصية لا تكون إلا في حدود الثلث وما زاد على ذلك تتوقف على إجازة الورثة.

### خامسًا: ألا يكون الموصى به مستغرقًا بالدين

يشترط لنفاد الوصية أن لا يكون الموصى به مستغرقًا بالدين، أي ألا يكون الموصى مدينة بدين مستغرق لجميع ماله، ذلك أن الديون الثابتة في ذمة الموصى مقدمة في التعليق بمال الميت على كل حق بعد مصاريف التجهيز والدفن بالقدر المشروع لأن أداء الديون واجب على كل مسلم. (2)

## المطلب الثاني: الشروط الشكلية والقانونية لانتقال الملكية العقارية بالوصية

### الفرع الأول: الشروط الشكلية في الوصية

#### أولًا: الوصية عقد توثيقي:

إن الأصل في الوصية هي تصرف قانوني أوجبه المشرع الجزائري وذلك من خلال ما نصت عليه المادة 191 ق، أ، ج في نصها: "تثبت الوصية:1- بتصريح الموصي أمام الموثق وتحرير عقد بذلك وفي حالة وجود مانع قاهر تثبت الوصية بحكم، ويؤشر به على هامش أصل الملكية ! من خلال هذه المادة يتبين لنا أن المشرع الجزائري لم يحدد لنا بدقة ولم يغرق بين العقار والمنقول حيث أكد في كليهما أنه يستوجب فيهما إذا كانت وصية وجوب صبها في قالب رسمي حتى تأخذ شكلها القانوني لأن المادة جاءت صريحة وعامة في قولها "تثبت كما أن المشرع الجزائري وفق نص المادة 191 ق، أ، ج أوجب فيها الشكلية والرسمية وضرورة

(1) ينظر القانون رقم 84-11 المتضمن قانون الأسرة الجزائري.

(2) د، العربي بالحاج، ( الوجيز في شرح قانون الأسرة الجزائري)، المرجع السابق، ص 269.

## الفصل الثاني: انتقال الملكية لعقارية بالوصية

إبرامها أمام موثق وذلك من خلال نص المادة 191ق، أ، ج السالفة الذكر يقولها: "...بتصريح الموصي أمام الموثق وتحرير عقد بذلك." (1)

### ثانياً: إجراءات العقد التوثيقي في الوصية:

حيث يتم إعداد الوصية بموجب عقد يحرره الموثق وذلك بناء على تصريح من الموصي أمامه مما يستوجب على الموصي أن يتقدم لأي مكتب من مكاتب التوثيق الواقع محل إقامته ليقوم الموثق بتحرير الوصية مراعيًا في ذلك مجموعة من البيانات التي تتمثل في ما يلي:

#### أ- البيانات الخاصة:

وهي التي تتعلق بذكر نوع التصرف على أنه وصية وذكر حدود العقار الموصى به ومساحته وحدوده والحقوق المتعلقة به وأسماء المالكين السابقين إن وجدوا وتواريخ التحويلات المتتالية للملكية العقارية والهدف من ذلك هو إزالة كل الغموض المتعلق بالعقار ومعرفة كل المعلومات المتعلقة به. (2)

#### ب- البيانات العامة:

وهي المتعلقة بذكر هوية الموصي والموصى له والتمثلة في أسمائهم وألقابهم، تاريخ ميلادهم مكان إقامتهم وذلك بحضور شاهدين وفقاً لمقتضيات المادة 324 مكرر 3 من القانون المدني الجزائري التي تنص على ما يلي:

" يتلقى الضابط العمومي، تحت طائلة البطلان، العقود الإحتقائية بحضور شاهدين. (3) إذا كان المشرع الجزائري لم يعدد العقود الإحتقائية في المادة السالفة الذكر على سبيل الحصر أو

(1) ينظر القانون رقم 11/84 المتضمن قانون الأسرة الجزائري، المرجع السابق.

(2) أ، سناء شيخ، (شكل الوصية في الشريعة الإسلامية والقانون الجزائري)، مجلة الدراسات الإسلامية، العدد 02، جوان 2013، ص182.

(3) قانون المدني رقم 75-58 المؤرخ في 26/09/1975 المعدل والمتمم بموجب قانون 05-10 المؤرخ في 20/07/2005 الجريدة.

## الفصل الثاني: انتقال الملكية لعقارية بالوصية

وفق معيار معين إلا أن المتفق عليه فقها أن الوصية عقد احتقائي يشترط لتحريره حضور شاهدين وإلا كانت باطلة وإنه من الضروري في اعتبارنا أن يتدخل المشرع لتحديد العقود الإحتقائية تفاديا لتعدد التفسيرات والتأويلات وضمانا للاستقرار المعاملات وبعد التأكد من جميع البيانات الواردة وإزالة كل اللبس بها يتعين أن يوقع كل من الموصي والموصى له والشاهدين والموثق على الوصية بعد أن يتلوا هذا الأخير عليهم الصيغة الكاملة للعقد ويوضح لهم الأثر القانوني المترتب عليه وكذا النصوص الجبائية والتشريع الخاص المعمول به، ويحتفظ الموثق بأصل العقد التوثيقي في مكتبه ويسلم نسخة لكل من الطرفين مراعيًا في هذا كله جميع الإجراءات القانونية والالتزام بها.<sup>(1)</sup>

### ثانيًا: الوصية بحكم قضائي:

من خلال دراستنا للفقرة الثانية من المادة 191 ق أ ج السالفة الذكر نستخلص أن المشرع الجزائري قد أورد استثناء في حالة وجود مانع قاهر كان حائلًا دون تمكين الموصي من التصريح أمام الموثق ومثال ذلك كأن يكون الموصي أثناء إبدائه إيجابه بالإيصاء للموصى له مريضًا فلا يستطيع أن ينتقل إلى مكتب الموثق لتحرير العقد بذلك، أو أن يضرب الموصي مع الموثق موعدًا لتحرير العقد المثبت للوصية، وبحضور شاهدي عدل لكن وأثناء انتقال الموصي إلى مكتب التوثيق للإمضاء العقد في الموعد المحدد صدمته سيارة فمات، فهنا يجوز للموصى له الاستعانة بمشروع العقد الموجود بمكتب التوثيق وبالشهود وبإثبات المانع القاهر فيرفع دعوى أمام<sup>(2)</sup> الجهة القضائية المختصة يلتمس فيها إثبات هذه الوصية بحكم قضائي، يقدره القاضي يثبت فيه صحة هذه الوصية، وبعد صدور هذا الحكم نهائيًا يؤشر به على هامش أصل الملكية.

(1) سناء شيخ، المرجع السابق، ص 182.

(2) نسيمة شيخ، المرجع السابق، ص 224.

## الفصل الثاني: انتقال الملكية لعقارية بالوصية

وترتيباً على ما سبق بيانه فإن الوصية القولية التي تتم شفاهة أمام الشهود في حالة وجود مانع قاهر تعتبر صحيحة ونافاذة إذا صدر حكم قضائي يثبت صحتها القانونية والقاضي لا يثبت الوصية إلا إذا قام الدليل على وجودها إما بورقة عرفية موقعة من طرف الموصي قبل وفاته أو بتصريح الشهود بوجود الوصية، ومن خلال نص المادة 191 ق أ ج السالفة الذكر والإمعان فيها يتبين لنا أن المشرع لم يرتب بطلان الوصية كجزء عن عدم كتابتها في الشكل الرسمي ومن ثم فالكتابة في الوصية شرط للإثبات سواء كان الموصى به عقاراً أو منقولاً والحلقة في ذلك واضحة وهو أن المشرع الجزائري أراد باشتراطه للشكل الرسمي تقادي المشاكل التي قد تحدث بعد وفاة الموصي بين ورثة هذا الأخير والموصى له وكذا قطع الطريق على المزورين الذين يدعون وصايا لاوجود لها ويؤيدونها بشهادة مزورة ومن ثم نخلص إلى أن قانون الأسرة الجزائري اعتبر الوصية تصرفاً رضائياً وليس شكلياً، والكتابة المتطلبة فيها هي وسيلة للإثبات الوصية فحسب وليس ركناً للإنعقادها ومن ثم فإن الوصية المحررة من طرف الموثق بتصريح من الموصي بإرادته المنفردة وصية صحيحة وقابلة للتنفيذ، وتليها في قوة الإثبات الوصية الخطية المقبولة في حين أن الوصية القولية المنعقدة شفاهة أمام الشهود عند وجود مانع قاهر لا بد من صدور حكم قضائي يثبت صحتها.<sup>(1)</sup>

### الفرع الثاني: تسجيل وشهر الوصية

#### أولاً: التسجيل:

تسجل الوصايا المودعة لدى الموثقين أو التي يستلمونها خلال الأشهر الثلاثة من وفاة الموصي وذلك بناء على طلب الورثة الموصى لهم أو منفذي الوصايا وهذا تطبيقاً<sup>2</sup> لنص المادة 64 من قانون التسجيل غير أنه بعد صدور قانون المالية لسنة 2004 وبموجب المادة 15

(1) أ، نسيمه شيخ، المرجع السابق، ص 225.

(2) أ، دوة آسيا، د، رمول خالد، الإطار القانوني والتنظيمي لتسجيل العقارات في التشريع الجزائري، ط02، دار هومة، الجزائر، 2009، ص 76.



## الفصل الثاني: انتقال الملكية العقارية بالوصية

منه أصبحت الوصايا تسجل في أجل شهر ابتداء من وفاة الموصيين ويكون هذا التسجيل بمصلحة التسجيل والطابع بمفتشية الضرائب برسم ثابت.<sup>(1)</sup>

### ثانياً: الشهر

يتم شهر الوصية بالمحافظة العقارية بعد وفاة الموصي وقبول الموصى له حتى تنتقل الملكية العقارية من الموصي إلى الموصى له وذلك طبقاً لقانون الشهر العقاري حماية لمصلحة الموصى له وتحقيقاً لاستقرار التعامل وحتى يكون المتعامل مع الموصى به على بينة من مدى صيرورة ملكية الشيء الموصى به خالصة له لاسيما وأن عدم شهر الوصية الواردة على عقار يتعارض مع أحكام نظام الشهر العيني المتبنى من قبل المشرع الجزائري ويؤدي إلى اضطراب التعامل في العقار وتشجيع الورثة على التحايل من خلال التصرف في العقار الموصى بها.<sup>(2)</sup>

(1) أ، دوة آسيا، د، رمول خالد، المرجع نفسه، ص76.

(2) سناء شيخ، المرجع نفسه، ص184.

## الفصل الثاني: انتقال الملكية العقارية بالوصية

### خلاصة الفصل:

من خلال دراستنا لموضوع الملكية العقارية للوصية في هذا الفصل الذي تقسيمه إلى مبحثين حيث يتبين لنا في المبحث الأول بعنوان: ماهية الوصية، أن الوصية قد أجازها الشرع والمشرع وحث عليها من خلا القرآن والسنة والإجماع وذلك لما تحققه من منفعة بحتة فهي تصرف إرادي يقوم به الموصي يتضمن تملك مضاف إلى ما بعد الموت لأنها من العقود التبرعية، كما أنها تتشابه مع الميراث في كونها أنهما تملك بلا عوض ويختلفان في أن الوصية لا تدخل في ملك الموصى له بلا قبوله، أما الميراث يدخل في ملك الورثاء سواء قبل الوارث أم لا يقبل كما أن للوصية مبطلات إذا تعرضت لها الوصية تكون باطلة ولا تحدث أثرها القانوني أما المبحث الثاني الموسوم بعنوان الشروط الموضوعية والشكلية القانونية لانتقال الملكية العقارية للوصية؛ استخلصنا إلى أن الوصية يجب أن تتخذ شكلها القانوني والرسمي المتمثل في تحرير العقد الخاص بالوصية من أجل إثباتها وفي حالة منع قاهر تثبت بحكم قضائي مؤثر عليه وذلك من أجل سد باب الاحتيال فيها كما أنه يستوجب تسجيلها وشهرها بعد تحقق وفاة الموصي حتى تنتقل الملكية العقارية لأنه في الأصل هي تصرف مضاف إلى ما بعد الموت.

خاتمة

### خاتمة

من خلال دراستنا في هذه المذكرة لموضوع انتقال الملكية العقارية بالوفاة في التشريع الجزائري يتبين لنا أن العقار وانتقال ملكيته يعتبر من أهم المواضيع القانونية البحتة وذلك لمكانة العقار في حد ذاته إذ أن عملية استغلاله له أهمية كبيرة في مجال التنمية الاقتصادية والاجتماعية وذلك لما تحوز عليه الدولة من أموال لفائدة خزينتها نتيجة الضرائب المحصل من خلالها الواقعة على المعاملات الواردة بين الأفراد لذلك نجد أن جل التشريعات تهتم بتنظيم الملكية العقارية من خلال إيجاد آليات وسن قواعد قانونية تنظم كل التصرفات الواردة عليها وقوامها المادي من حيث طبيعتها ومساحتها وموقعها من أجل إزالة كل اللبس الذي يحيط بها وتحقيق الاستقرار اللازم للملكية العقارية بما يتناسب معها.

وبعد دراستنا لانتقال الملكية العقارية عن طريق الوفاة توصلنا إلى:

- فيما يخص الميراث بينا أن عقارات التركة لا تنتقل مباشرة إلى الورثة بعد الوفاة وإنما يستوجب شهرها حتى تكون حجة قانونية تحمي المالكين.
- إن انتقال العقارات عن طريق الوفاة يحكمه ما يحكم العقارات عموماً حيث يجب أن توثق في شهادة توثيقية ثم تسجل وتشهر لأن الشهر شرط كاشف ليكون التصرف نافذ في مواجهة الغير.
- أما فيما يخص انتقال الملكية العقارية بالوصية فهي تشهر بعد أن تحرر في عقد توثيقي وتسجل أو تكون بحكم قضائي مؤشر عليه ويكون بشهرها خاصية مميزة هي تخلفها إلى ما بعد الموصي وقبول الموصى له لأنها تصرف مضاف إلى ما بعد الموت.

التوصيات:

إن أهم التوصيات التي توصلنا إليها:

- نقترح وضع مادة صريحة مادة صريحة وواضحة في الأمر 74/75 على أن عقارات الشركة تنتقل بالشهر حتى تكون دلالة قاطعة على ذلك ومنع الآراء المتضاربة في ذلك.

- نقترح نص صريح في قانون الأسرة ينص صراحة على وجوب شهر الملكية العقارية بالوصية.

الملاحق

الملحق رقم 01: نموذج عقد وصية بالثلث

- عقد وصية بالثلث:

هي: \_\_\_\_\_

عدد: \_\_\_\_\_

أمام الإستاذ: \_\_\_\_\_ الموثق: ب: \_\_\_\_\_ الموقع اثناء بحضور شاهدي العدل السيدين:

1- السيد: \_\_\_\_\_ الموظف الساكن ب: \_\_\_\_\_ نهج: \_\_\_\_\_

رقم: \_\_\_\_\_ المولود ب: \_\_\_\_\_ هي: \_\_\_\_\_

1- السيد: \_\_\_\_\_ الموظف الساكن ب: \_\_\_\_\_ نهج: \_\_\_\_\_

رقم: \_\_\_\_\_ المولود ب: \_\_\_\_\_ هي: \_\_\_\_\_

- حضر:

السيد: \_\_\_\_\_ التاجر الساكن ب: \_\_\_\_\_ نهج: \_\_\_\_\_

رقم: \_\_\_\_\_ المولود ب: \_\_\_\_\_ هي: \_\_\_\_\_

حسب بطاقته الوطنية لتتعرّف المسلمة له من: \_\_\_\_\_ هي: \_\_\_\_\_

تحت رقم: \_\_\_\_\_ وأشهد على نفسه حال جواز الإشهاد عليه شرعا صحة و طوعا أنه بموجب هذا العقد و طبقا لأحكام المواد: 184 إلى 201 من قانون الميراث المؤرخ في: 09 جوان 1984.

- أوصى بالثلث الجائز:

إلى السيد: \_\_\_\_\_ التاجر الساكن ب: \_\_\_\_\_ المولود: \_\_\_\_\_

ب: \_\_\_\_\_ هي: \_\_\_\_\_ بحيث أن قدر الله على الموصي بالموت الذي لا يد منه و لا مجيد لكل مخلوق هي

عنه فإن السيد: الموصي له المذكور يأخذ الثلث من جميع ما يختلف عن الموصي سواء كان منفولا أو عازرا أو مبالغ أينما و جد و بان و تعين.

- وصية شرعية صحيحة:

- بحضور الشاهدين المعرفين للسيدين: \_\_\_\_\_

1- \_\_\_\_\_

2- \_\_\_\_\_

- الساكتين ب: \_\_\_\_\_ أتم التعريف.

- التسجيل:

- تؤدي حقوق التسجيل بإلصاق طوابع منفصلة طبقا لأحكام المادتك 208 من قانون التسجيل المعدل.

- التأشير:

- يرتضى تأشير هذا العقد حينما التقضى الأمر.

- إثبات لما ذكر:

- حرر وانفذ بمكتب الموثق الموقع أدناه يا: — سنة: —
- و هي: — و بعد التلوة وقع الموصى و شاهدي التعريف مع الموثق.
- - تليه كل العقود التبرعات ( الوصية - الهبة- الوكف) تعثر احتفالية لوجب إنن تحريرها بحضور شاهدي عدل زيادة عن شاهدي التعريف بحضور مستمر و مهر منقطع تحت طائلة البطلان طبقا للمادة 3/324 من القانون رقم: 14/88 المؤرخ في 03 ماي 1988 المعدل و المتمم للأمر رقم: 58/75 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 المنضمم القانون المدني.



## الملحق رقم 02: نموذج إيداع عقد وصية بغرض قبولها وتنفيذها

### وإتمام إجراءات شهرها

نموذج إيداع عقد وصية بغرض قبولها وتنفيذها وإتمام إجراءات الشهر العقاري.

- أمام الأستاذ: — الموثق بباتنة: — الممضي أسفه.
- بمحضر شاهدي العدل المذكورين فيما بعد و الممضين أسفه: — حضر:
- السيد: — المولود في: — ب: —
- مهنته: — من جنسية جزائرية و الساكن ب: —
- عدد شهادة ميلاده: — عدد: —
- و هذا الحاضر طلب من الموثق الممضي أسفه أن يثبت له في الشكل الرسمي، قبول الوصية التي شطبها فيما بعد ، ذلك طبقا لنص المادة 197 من قانون الأسرة ، و بناء على هذا القبول الصريح بطلب إيداعها في أصول مكتب الوثائق لغرض الحفظ واستخراج نسخ عند الحاجة و التبعية لتمام إجراءات الإشهار العقاري لإثبات انتقال الملكية و قبل الشروع في مضمون هذا العقد بين المعنى و ذكر للموثق أسفه ما يلي: —
- البيان / —
- أنه بموجب عقد وصية حرره الأستاذ: — الموثق بباتنة بتاريخ: —
- تحت رقم: — أوصى السيد: —
- لقائدة الحاضر بهذا العقد بالأموال المبنية فيما يلي في عقد الوصية المذكور في هذا النص الحرفي.
- — النص الحرفي لوصية —
- أمام الأستاذ: — الموثق: —
- حضر السيد: — بن: — المولود ب: — في: —
- من جنسية جزائرية: متقاعد، الساكن: — بطاقة تعريفه الوطنية رقم: — المملوكة له من دائرة بباتنة بتاريخ: —
- و كلف الموثق الممضي أسفه بأن يحرر له وصية في هذا العقد حسب إرادته الخاصة وهو: — بالحالة الجائزة عليه شرعا و اختياريا منه لا إكراها كما بين ذلك للموثق الممضي أسفه الشهود الممضين أسفه، إستجابة لإرادته و تكليفه قام الأستاذ: —
- الموثق الممضي أسفه: — الموثق الممضي أسفه: —
- بتجديد وصية السيد: — الحاضر كما تلاها عليه عائلية و صراحة و بحضور: —
- لتشاهدين كما يلي: —
- بسم الله الرحمن الرحيم أوصى السيد: — بن: — المولود ب: —
- في: — من جنسية جزائرية بكون مهنة، و الساكن: — وصرح الموصي بأن هذا الوك قد تكفل به منذ ولادته إلى تاريخ اليوم كغفالة مستمرة.
- و بدون انقطاع منذ الثاني عشر جويلية سنة ألف و تسعمائة و الثين و سبعين ، هذا حسب .
- الشهادة المسلمة له من مديرية الصحة بباتنة بتاريخ: — وكذا الكفالة المحررة من طرف الموثق الأستاذ: — الموثق ب: —

- في العشرين من شهر ماي ألف وتسعمائة و ثلاثة وتسعين، و نسخة من هذه الوثائق تبقى.

- محفوظة أصل هذا العقد:

1. الثالث: في النصف على الشياح الذي أملاكه في دار معدة للسكن متكونة من طابق أرضي كائنة بباتنة، بلدية باتنة بالمكان المسمى تجزئة عبد الصمد مساحتها الإجمالية مائة وستة و أربعين مترا مربعا

( 46م<sup>2</sup> ) تحمل رقم: 193 جزء 4 القسم أمن المخطط الطبوغرافي لإقليم باتنة ويحد ادار في مجملها من الجهة الشمالية الشرقية لونيس الهامشي من الجهة الشرقية الغربية و شارع من الجهة الجنوبية الشرقية و مزرعة من الجهة الجنوبية الغربية، و شارع آخر من الجهة المتبقية.

مثمنا هو ذلك العنار مع ما يتبعه من رقابية و توابع من غير استثناء و لا تحفظ.

إبتك الموصى و البنات العقارية عن طريق الحيازة و التناغم المكسب و هذا بموجب عقد الشهرة.

المحرر على يد الأستاذ: الموثق ب: بتاريخ الثامن من شهر ماي

ألف و ستة وتسعين و المشهور بالمحافظة العقارية بباتنة بتاريخ الرابع عشر من شهر ماي عام ألف و

تسعمائة و ستة وتسعين مجلد: 1012/ رقم 23 و أن يأخذ الموصى له عند و فاني من تاريخ الأموال

العقارية الموصى بها إليه على وجه الملكية التامة من غير استثناء ، هذه و وصيتي أرجو من الله عز

وجل أن يوفقي إلى ما فيه الخير و أن تحترم وصيتي و تنفذ و الله ولي التوفيق.

هكذا أمليت هذه الوصية من طرف صاحبها السيد: — المذكور أعلاه على: —

الأستاذ: — الموثق الممضي أسفله بحضور الشاهدين المذكورين فيما بعد و الممضيين أسفله —

التي كتبها في نص هذا العقد..

و مع ذلك و بحضور الشاهدان المذكوران فيما بعد و الممضيين أسفله أعاد الأستاذ: —

المواقع أثناء تلاوة كامل النص هذه الوصية على مسج الموصى السيد: — الذي صرح بأن هذه الوصية

تعبير من إرادته الحقيقية و أنه ثابت على رأيه: —

إثباتا لما ذكر أوم هذا العقد: —

في: —

و بحضور: —

1- السيد: —

2- السيد: —

شاهدي العدل طبقا للقانون و المتوفرة فيهما الشروط القانونية و اللذان شرحا بأنهما يعرفان أن السيد:

محمجوب رشيد الموصى وبعده التلاوة وقع السيد: — الموصى مع الشاهدين و تلاوة الوصية من طرف

الموصى وكتابتها من طرف الأستاذ: —

الموثق ب: — و تم إعادة قراءتها من طرف هذا الأخير و إمضاءه و تم كل ذلك بحضور شاهدي عدل

حليفة و بصفة مستمرة وفقا للقانون،

— انتهى النص العرفي للوصية —

و هذا العقد ( رأي الوصية) سجل بمكتب التسجيل و الطوابع — بياض بتاريخ: - وصل رقم: —  
صفحة: — مجلد: —

و خلاوة على ذلك فإن نسخة من هذه الوصية تبقى محفوظة بأصل هذا العقد بعد التأشير عليها: -  
و بعد هذا البيان، و نظرا لعدم وجود ما يفيد رجوع الموصي في وصيته حسب مقتضيات المادة 192  
من قانون الأسرة. —

و نظرا لقبول الموصي له لهذه الوصية فحولا صريحا مع طلب تنفيذها و إتمام إجراءات الشهر العقاري  
تم الشروع في مضمون هذا العقد كما يلي: — بعد الإطلاع على نسخة من عقد الوصية المحلل  
أعلاه: — بعد الإطلاع على شهادة وفاة الموصي الحاملة للرقم: -  
الذي توفي بتاريخ: أو أن نسخة من هذه الشهادة تبقى محفوظة بأصل هذا العقد بعد التأشير المعتاد  
عليها: -

بعد الإطلاع على المواد: 184 إلى 201 من قانون الأسرة الجزائري —  
بعد الإطلاع على المادة: 64 من قانون التسجيل. —  
بعد الإطلاع على المادة: 123 من قانون الأسرة: —  
بعد الإطلاع على المادة: 242 مكرر 01 من قانون التسجيل —

بعد الإطلاع على المادة: 99 من المرسوم: 63/76 المحلل و المتهم فإن هذا العقد يتم كما يلي:  
المادة الأولى:

قبول الوصية: صرح الموصي له السيد: — بأن يقبل صراحة - دون استثناء أو تحفظ الوصية  
المحللة أعلاه.

المادة الثانية: تنفيذ الوصية: تم تنفيذ هذه الوصية بموجب هذا العقد و تشمل كافة الإجراءات المتعلقة  
بالشهر العقاري بالنسبة للأموال العقارية الأتية تعيينها:  
التعيين:

الثالث في النصف على الشيوخ: —

بار معدة السكن متكونة من طابق أرض كالئة بياض بلدية باقة بالمكان المسمى: - مساحتها: —  
تحمل رقم: — قسم 1: من المخطط الطوبوغرافي لإقليم باقة ويحدها من: —  
و من الجنوب: — ومن الشرق: — و من الجهة الغربية: —  
- أصل الملكية:

قد تمك الموصي العقار المعين أعلاه عن طريق الحيارة و التقادم المكسب مع السيدك - منبنة على  
الشيوخ لكل واحد منهما بموجب عقد شهرة محرر على يد الامتداد: - الموقل با-  
بتاريخ: — و المشهر بالمحافظة العقارية بياض.  
بتاريخ: 14 ماي 1996 مجلد: 1012 رقم: 23.

و قد تم تقويم العقار المالك الذكر بمبلغ قدره: مائة ألف دينار جزائري ( 100.000.00 دج ) حسب  
تصريح الحاضرين بذات العقد.  
- الملكية و الانتفاع:

بموجب هذا العقد و ابتداءا من تاريخه يصبح الموصى له مالكا لنسبة الثلث (3/1) أو: المئتين (6/1) في كافة الحقوق و المنافع العقارية العائدة للموصى و المقررة بالنصف ( 2/1 ) في العقار المسالف تقنيا ، و عليه فإن ملكية يسري أثرها ابتداءا من تاريخ الوفاة طبقا للمادة: 15 من المرسوم رقم: 75/74 المؤرخ : 12 نوفمبر 1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري و يتم الكسب عن ذلك بموجب هذا العقد:

.

.

.

- ملاحظة: \_\_\_\_\_

- على اعتبار أن العقار الشامل للمنازل الموصى بها يمثل نسبة ستة أجزاء من ستة أجزاء (6/6) في نصيبه يكون الموصى له نسبة جزء واحد من ستة أجزاء (6/1) —
- يبقى لقائدة ورثة الموصى نسبة جزئين اثنين من ستة أجزاء (6/2) .
- أما النسبة العائدة للسيدة: — فتقدر بثلاثة أجزاء من ستة أجزاء (6/3) أو النصف (6/2) .
- المجموع: — ستة أجزاء من ستة أجزاء (6/6) .

- - المادة الثالثة: إخطار الورثة: يتم إخطار الورثة و إشعارهم بهذه الوصية و بقبولها و تنفيذها بكافة الطرق القانونية .

- - المادة الرابعة:

- تصريح لأجل التسجيل: لإجراء ما يلزم لأن الحاضر صرح بأن قيمة الأموال العقارية موضوع الوصية تقدر بمائة وخمسون ألف دينار جزائري ( 150.000.000 ) .

- المادة الخامسة: الإشهار العقاري:

- ستودع نسخة من هذا العقد خلال الشهر الموالي لتحرير هذا العقد بالمحافظة العقارية ببلدية لصحة الإعلان و امكان الاحتجاج بهذه الوصية على غير .

- المادة السادسة:

- صرح الحاضر و تحت مسؤوليته الشخصية بما يلي:

- أنه من جنسية جزائرية \_\_\_\_\_

- أنه ولد بالمكان و التاريخ المذكورين أعلاه \_\_\_\_\_

- أنه ليس في حالة حجر أو إفلاس \_\_\_\_\_

- أنه يتمتع بكافة حقوقه المدنية و السياسية \_\_\_\_\_

- المادة السابعة: الموطن:

- لأجل تنفيذ هذا العقد و ما يترتب عنه من نتائج عادية و قانونية

- فإن الحاضر اختار موطنه القانوني بمسكنه المسالف الذكر لأجل مخاطبته فيه بصورة إعتيادية عند الاقتضاء.

- المادة الثامنة: المصاريف:

- إن مصاريق هذا العقد تكون على عاتق الحاضر كونه الطرف الوحيد فيه و الطالب لإتمام إجراءاته.

اثبات لما ذكر:

حرر العقد بمكتب الموثق المعضى لفظه الكائن بـ: — سنة: -

في: —

و محضر شاهدي العدل القائمين أيضا مقام شاهدي التعريف الآتي ذكرهما:

1- السيد: —

2- السيد: —

أصل هذا العقد مشروع بالإمضاءات و عبارة التسجيل التالية: سجل بمكتب التسجيل و الطوابع بباتنة

بتاريخ: —

بحقوق بقدرها: —

وصل رقم: — صفحة: — مجلد: —

ثم فعلا إشهار هذا العقد بالمحافظة العقارية بباتنة.

الملحق رقم 03: نموذج لشهادة توثيقية

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

= شهادة توثيقية =

- أمامنا نحن الأستاذ: \*\*\*\*\*، موثق بالشرعية، ولاية تبسة. -----  
 - حيث أن وفاة المرحوم: \*\*\*\*\*، المولود بالشرعية، ولاية تبسة، بتاريخ: (\*\*\*\*\*). حسب شهادة ميلاده رقم: \*\*\*\*\*، الساكن قيد حياته \*\*\*\*\* من جنسية جزائرية.-----  
والمتوفى: \*\*\*\*\* ولاية تبسة بتاريخ: (\*\*\*\*\*). حسب شهادة وفاته رقم: \*\*\*\*\* \* وبعد الإطلاع على نسخة مطابقة لاصل فريضة المرحوم، المحررة امام الأستاذ/ \*\*\*\*\*، موثق \*\*\*\*\*، بتاريخ: \*\*\*\*\*، تحت رقم: \*\*\*\*\* يستخلص منها أنه توفي عن ورثته وهم:-----  
اولا: الأب: \*\*\*\*\*، المولود بالشرعية ، ولاية تبسة، بتاريخ: (1958/01/28)، حسب شهادة ميلاده رقم: 00069، المهنة:متقاعد، من جنسية جزائرية \* استحق: .....144/24.  
ثانيا: الأم: \*\*\*\*\*، المولودة بالشرعية ، ولاية تبسة، بتاريخ: (\*\*\*\*\*). حسب شهادة ميلادها رقم: 00243، المهنة:بطالة، من جنسية جزائرية \* استحققت: .....144/24.  
ثالثا: زوجته: \*\*\*\*\*، المولودة بالشرعية، ولاية تبسة، بتاريخ: (\*\*\*\*\*). حسب شهادة ميلادها رقم: 00993، المهنة: بطالة، من جنسية جزائرية \* استحققت: .....144/18.  
رابعا: بناته وابنه منها وهم:  
 01- \*\*\*\*\*، المولودة بالشرعية، ولاية تبسة، بتاريخ: \*\*\*\*\*، حسب شهادة ميلادها رقم: \*\*\*\*\*، من جنسية جزائرية.-----  
 \* استحققت: .....144/13.  
 02- \*\*\*\*\*، المولود بالشرعية، ولاية تبسة، بتاريخ: \*\*\*\*\*، حسب شهادة ميلاده رقم: 00375 ، من جنسية جزائرية.-----  
 \* استحق: .....144/26.  
 03- \*\*\*\*\*، المولودة بتبسة، ولاية تبسة، بتاريخ: \*\*\*\*\*، حسب شهادة ميلادها رقم: \*\*\*\*\*، من جنسية جزائرية.-----  
 \* استحققت: .....144/13.  
 04- \*\*\*\*\*، المولودة بالشرعية، ولاية تبسة، بتاريخ: \*\*\*\*\*، حسب شهادة ميلادها رقم: \*\*\*\*\*، من جنسية جزائرية.-----  
 \* استحققت: .....144/13.  
 05- \*\*\*\*\*، المولودة بالشرعية، ولاية تبسة، بتاريخ: \*\*\*\*\*، حسب شهادة ميلادها رقم: \*\*\*\*\*، من جنسية جزائرية.-----  
 \* استحققت: .....144/13.  
وبناء على تدخل:  
 01- السيد: \*\*\*\*\*، صاحب بطاقة التعريف الوطنية رقم: \*\*\*\*\*، الصادرة عن بلدية تبسة ، بتاريخ: \*\*\*\*\*.  
 02- السيدة: \*\*\*\*\*، صاحب بطاقة التعريف الوطنية رقم: \*\*\*\*\*، الصادرة عن بلدية تبسة بتاريخ: \*\*\*\*\*.



**03- السيدة:** \*\*\*\*\* ، صاحبة بطاقة التعريف الوطنية رقم: \*\*\*\*\* ،  
 الصادرة عن دائرة الشريعة بتاريخ: \*\*\*\*\* .  
 \* كلهم مقيمين بالشريعة، بواسطة: مقهى بوعروج الناصر وسط المدينة الشريعة -----  
 \* الذين صرحوا أن العقار الأتي تعيينه، ملكا للمرحوم: \*\*\*\*\* ، وصار الآن من  
 تركته. -----  
 \* وبناءا على شهادة التصريح بالتركة الخاضعة لجميع الحقوق الصادرة عن مفتشية  
 التسجيل والطابع المواريث والبطاقيّة بتبسة في: \*\*\*\*\* (ملحقة بأصل العقد). -----  
**=/= التعيين =/=**  
 \* عقار مبني معد للاستعمال السكني يتكون من طابق أرضي + فناء، كائن ببليدية  
 الشريعة، ولاية تبسة، بالمكان المسمى: \*\*\*\*\* ، مساحته: \*\*\*\* م<sup>2</sup> قسم: \*\*\*\*،  
 مجموعة ملكية رقم: \*\*\*. -----  
**=/= التأمين =/=**  
 \* طبقا للمرسوم الصادر في: 2003/08/26، رقم: 12/03، المتضمن التأمين عن  
 الكوارث الطبيعية، تم التأمين على العقار بموجب شهادة التأمين الصادرة عن  
 \*\*\*\*\* ، بتاريخ: \*\*\*\*\* تحت رقم: \*\*\*\*\* -----  
**=/= أصل الملكية =/=**  
 \* انجرت ملكية هذا العقار للمرحوم: \*\*\*\*\* ، بموجب الإجراء الأول  
 للإشهار، المشهر بالمحافظة العقارية بالشريعة، بتاريخ: \*\*\*\*، حجم: \*\*، تربية: \*\*\*  
 -----  
**=/= التقويم =/=**  
 \* قدر المتدخلين قيمة العقار المذكور بمبلغ قدره: خمسة ملايين دينار جزائري  
 (\*\*\*\*\*). -----  
**=/= إنتقال الملكية =/=**  
 \* يشهد الموثق الموقع أدناه، طبقا للمادة: 91 من المرسوم رقم: 76/63 المؤرخ في: 25  
 مارس 1976، المتعلق بتأسيس السجل العقاري أن ملكية العقار المعين أعلاه انتقلت  
 ملكيته بالكامل، ويتمتع الورثة المذكورين وعلى الشيوخ بنسبة حقوق كل واحد منهم  
 المبينة أعلاه. -----  
**=/= الشهر العقاري =/=**  
 \* سنشهر نسخة من هذه الشهادة التوثيقية بالمحافظة العقارية بالشريعة، بسعي من  
 الموثق الموقع أدناه، طبقا للمادة: 90 من ذات المرسوم. -----  
**=/= الموطن =/=**  
 \* اختار المتدخلين محل إقامتهم كعنوان رئيسي لتنفيذ هذا العقد، وتوابعه القانونية. ---  
**بمحضر الشاهدين:**  
**(01) السيد:** \*\*\*\*\*، المولود بالشريعة، ولاية تبسة، بتاريخ: (\*\*\*\*\*)،  
 صاحب رخصة السياقة رقم: \*\*\*\*\*، الصادرة عن دائرة الشريعة، بتاريخ: \*\*\*\*\*  
 مقيم: بالشريعة، مهنته: بطال، من جنسية جزائرية. -----  
**(02) السيد:** \*\*\*\*\*، المولود بالشريعة، ولاية تبسة، بتاريخ: (\*\*\*\*\*)،  
 صاحب رخصة السياقة رقم: \*\*\*\*\*، الصادرة عن دائرة الشريعة، بتاريخ: \*\*\*\*\*  
 مقيم: بالشريعة، مهنته: بطال، من جنسية جزائرية. -----  
**=/= إثباتا لما ذكر =/=**  
 \* حرر وإنعقد بمكتب التوثيق الكائن بالشريعة، ولاية تبسة. -----  
 \* وفي: الثلاثون من شهر أفريل. -----  
 \* سنة: ألفين وعشرون. -----  
 \* بعد التلاوة، أبصم ووقع المتدخلين، والشاهدين ووقع الموثق. -----

# قائمة المصادر والمراجع



## قائمة المصادر والمراجع:

### قائمة المصادر المراجع:

أولاً: المصادر:

أ- القوانين والأوامر:

- 1- القانون رقم 84 / 11 مؤرخ في 9 رمضان عام 1404 هـ الموافق لـ 9 يونيو سنة 1984م يتضمن قانون الأسرة، الجريدة الرسمية العدد 24 الصادرة بتاريخ 12 يونيو سنة 1984.
- 2- القانون المدني رقم 75-58 المؤرخ في 26/09/1975 المعدل والمتمم بموجب قانون 05-10 المؤرخ في 20/07/2005 الجريدة الرسمية العدد 21.
- 3- القانون رقم 88/27 المؤرخ في 12/07/1988 المتضمن قانون التوثيق، الجريدة الرسمية، العدد 28 المؤرخة في 13/07/1988، الملغى بموجب القانون 06/02 المتضمن تنظيم مهنة التوثيق الجريدة الرسمية العدد 14 الصادر بتاريخ 08 مارس 2006.
- 4- الأمر رقم 76/105 المؤرخ في 09/12/1976 المتضمن قانون تسجيل الجريدة الرسمية العدد 81 المؤرخة في 18/12/1976.
- 5- الأمر 75/74 المؤرخ في 12/11/1975، المتضمن إعداد مسح الأراضي العام، وتأسيس السجل العقاري، الجريدة الرسمية، العدد 92 المؤرخة في 18/11/1975.

ب - المراسيم

- 1- المرسوم رقم 63/76 المؤرخة في 25/03/73 المتضمن تأسيس السجل العقاري، الجريدة الرسمية، العدد 30 المؤرخة في 13/04/1976.

ثانياً: قائمة المراجع

- 1- جمال بوشنافة، شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري، د ط، دار الخلدونية، الجزائر، 2006.
- 2- حمدي باشا عمر، القضاء العقاري في ضوء أحدث القرارات الصادرة عن مجلس الدولة والمحكمة العليا ومحكمة التنازع، ط16، دار هومة، الجزائر، 2019.
- 3- حمدي باشا عمر، (عقود التبرعات، الهبة- الوصية- الوقف)، طبعة جديدة مزيدة ومنقحة بأحدث الأحكام والقرارات، د ط، دار هومة، الجزائر، 2014.
- 4- أ، حملة بن سامي، المختصر في التركات والمواريث على ضوء أحكام قانون الأسرة، د ط، نوميديا للطباعة، الجزائر، د ت ن.
- 5- أ، دوة آسيا، د، رمول خالد، الإطار القانوني والتنظيمي لتسجيل العقارات في التشريع الجزائري، ط02، دار هومة، الجزائر، 2009.
- 6- عبد السلام أحمد فيغوا، التصرفات الصادرة من المريض مرض الموت دراسة فقهية مقارنة، ط02، دار الأفاق المغربية للنشر، المغرب، 2010.
- 7- عبد العزيز عزة، أحكام التركات وقواعد الفرائض والمواريث في التشريع الإسلامي وقانون الأسرة الجزائري، ط01، دار هومة، الجزائر، 2009.

- 8- عبد الفتاح تقيّة، الوجيز في التركات والموارِيث، ط04، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2008.
- 9- د، العربي بلحاج، (الوجيز في شرح قانون الأسرة الجزائري الجزء الثاني الميراث والوصية)، ط05، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2007.
- 10- د، العربي بلحاج، (الوجيز في التركات والموارِيث وفق قانون الأسرة الجزائري الجديد، مدعم وبأحدث اجتهادات المحكمة العليا)، ط03، دار هومة، الجزائر، 2018.
- 11- عيسى حداد، الوجيز في الموارِيث، الفقه مع مسائل محلولة- قانون الأسرة- قضاء المحكمة العليا، د ط، د د ن، الجزائر، 2003.
- 12- د، كمال حمدي، الموارِيث والهبة والوصية، د ط، دار المعارف، د ب ن، 1998م.
- 13- ليلي زروقي، حمدي باشا عمر، المنازعات العقارية، د ط، دار هومة، الجزائر، 2002.
- 14- د، محمد أحمد عقلة بني مصطفى، الوصية الواجبة وأثر تطبيقها على الورثة في المحاكم الشرعية، د ط، دار الحامد، الأردن، د ت ن.
- 15- محمد الصابوني، الموارِيث في الشريعة الإسلامية في ضوء الكتاب والسنة، د ط، دار السلام، د ب ن، د ت ن.
- 16- محمد كمال الدين إمام، الوصية والوقف في الإسلام مقاصد وقواعد، (د.ط)، منشأ المعارف، الاسكندرية، 1999م.

- 17- محمد كمال الدين إمام، جابر عبد الهادي سالم الشافعي، مسائل الأحوال الشخصية الخاصة بالميراث والوصية والوقف في الفقه والقانون والقضاء، ط1، منشورات الحلبي الحقوقية، د ب ن، 2007.
- 18- مسعود الهلالي، أحكام التركات والمواريث في قانون الأسرة الجزائري دراسة نظرية - تطبيقية، ط01، جسور، الجزائر، 2008.
- 19- نبيل صقر، تصرفات المريض - مرض الموت الوصية - البيع - الكفالة - الهبة - الوقف - الطلاق - الأقرار - الإبراء، د ط، دار الهدى، الجزائر، د ت ن.
- 20- نسيمة شيخ، أحكام الرجوع في التصرفات التبرعية في القانون الجزائري، الهبة - الوصية - الوقف، دراسة قانونية مدعمة بالأحكام الفقهية والاجتهاد القضائي، ط02، دار هومة، الجزائر، 2014.
- 21- أ، د، هاني الطعيمات، فقه الأحوال الشخصية في الميراث والوصية، ط1، دار الشروق، عمان، 2006.
- 22- أ، وسيلة وزاني، وظيفة التوثيق في النظام القانوني الجزائري، دراسة قانونية تحليلية، ط02، دار هومة، الجزائر، 2012.

### ثالثاً: المجالات العلمية

- 1- أ، سناء شيخ، (شكل الوصية في الشريعة الإسلامية والقانون الجزائري، مجلة الدراسات الإسلامية)، العدد الثاني، جوان 2013.
- 2- عمار نكاع، (الشروط القانونية في انتقال التركة العقارية في التشريع الجزائري)، مجلة العلوم الإنسانية، العدد 44، ديسمبر 2015.

- 3- د، فاطمة الزهراء محمودي، (الشهادة التوثيقية دراسة قانونية وقضائية)، مجلة القانون، العدد 08، جوان 2017.
- 3- وهيبة عثمانية، (الشهادة التوثيقية على ضوء القانون وتطبيقات القضاء الجزائري)، مجلة الباحث للدراسات الأكاديمية، العدد السابع، سبتمبر 2015.

ملخص الموضوع

من خلال انجاز هذه المذكرة يستخلص أن الوفاة واقعة طبيعية بعد حدوثها يتم من خلالها نقل الملكية العقارية إلى الورثة والموصى لهم وذلك عن طريق الميراث كونهما سببان مقيلان للملكية العقارية عقب الوفاة غير أن هذا الانتقال لا يتم إلا بموجب إجراءات قانونية تتمثل في عملية التوثيق والتسجيل والشهر التي تعد أداة ائتمان وضمان لمكية الورثة وحجية قاطعة لإثبات الصفة القانونية في اكتساب الملكية العقارية.

Through the completion of this memorandum, it is concluded that the death is a natural occurrence after its occurrence through which the real estate ownership is transferred to the heirs and the recommended ones through inheritance, since they are two reasons for the real estate ownership after death. It is considered a trust and guarantee tool for the ownership of heirs and a clear authoritative proof of the legal capacity in the acquisition of real property

# فهرس المحتويات



الرقم	المحتوى
01	مقدمة
05	الفصل الأول: انتقال الملكية العقارية بالميراث
07	المبحث الأول: ماهية الميراث
07	المطلب الأول: مفهوم الميراث
07	الفرع الأول: تعريف الميراث
09	الفرع الثاني مكونات التركة
10	المطلب الثاني: أسباب الميراث وموانعه والحقوق المتعلقة بها
10	الفرع الأول: الأسباب
13	الفرع الثاني: الموانع
16	الفرع الثالث: الحقوق المتعلقة بها
18	المبحث الثاني: الأحكام الموضوعية القانونية لانتقال الملكية العقارية بالميراث
18	المطلب الأول: الأحكام الموضوعية للميراث وشروطها
18	الفرع الأول: الأحكام الموضوعية للميراث
18	الفرع الثاني: شروطها
21	المطلب الثاني: الشروط الشكلية والقانونية لانتقال الملكية العقارية بالميراث
21	الفرع الأول: التوثيق
26	الفرع الثاني: التسجيل
31	الفرع الثالث: الشهر
34	خلاصة الفصل
37	الفصل الثاني: انتقال الملكية العقارية بالوصية
38	المبحث الأول: ماهية الوصية
38	المطلب الأول: تعريف الوصية
38	الفرع الأول: تعريف الوصية
40	الفرع الثاني: أدلة ومشروعية الوصية

42	الفرع الثالث: الحكمة من مشروعية الوصية
43	الفرع الرابع: تمييز الوصية
44	المطلب الثاني: حكم الوصية ومبطلاتها
44	الفرع الأول: حكم الوصية
46	الفرع الثاني: مبطلاتها
49	المبحث الثاني: الشروط الموضوعية والشكلية لانتقال الملكية العقارية بالوصية
49	المطلب الأول: الشروط الموضوعية
53	المطلب الثاني: الشروط الشكلية والقانونية لانتقال الملكية العقارية بالوصية
53	الفرع الأول: الشروط الشكلية في الوصية
56	الفرع الثاني: التسجيل وشهر الوصية
58	خلاصة الفصل
59	خاتمة
62	الملاحق
72	قائمة المصادر والمراجع
78	خلاصة الموضوع
80	فهرس المحتويات