

مقياس تحرير عرائض و عقود موجه للسنة الأولى ماستر تخصص عقاري الاستاذ بوط سفيان

في عريضة افتتاح الدعوى

إن عريضة افتتاح الدعوى هي تلك الوسيلة الإجرائية التي تسمح بتوصيل الادعاء إلى القضاء . و تطبيقا لقاعدة التقاضي المكتوب ، فتأتي العريضة على شكل مقال قانوني يحتوي على مجموعة من البيانات اشترط القانون ورودها تحت طائلة عدم قبولها شكلا .
و قد عدت هذه البيانات المادتين 14 و 15 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية .

-بيانات عريضة افتتاح دعوى :

1- **تأريخ عريضة افتتاح دعوى:** هو ما أشارت له المادة 14 من ق ا م ا ، و يرد هذا البيان في رأس أو ذيل العريضة .

2- **توقيع عريضة افتتاح دعوى:** هو ما أشارت له المادة 14 من ق ا م ا ، و يرد هذا البيان في نهاية العريضة الافتتاحية حسب الحالات الآتية :

* في حالة تحرير العريضة من طرف المدعي شخصا فهو الذي يوقع عليها .

* في حالة تحرير العريضة من طرف وكيل المدعي فهذا الوكيل هو من يوقع عليها .

* في حالة إنجاز العريضة من طرف محامي فهذا الأخير يختم و يوقع عليها بعد لصق الدمغة .

* في حالة تحرير العريضة من طرف ممثل شخص معنوي فيجب أن يرد فيها ختمه مع توقيع ممثله .

3- **ذكر الجهة القضائية :** بتحديد المحكمة و القسم التي ترفع أمامها الدعوى تجسيدا لقاعدتي الاختصاص الإقليمي و النوعي مثل : محكمة المدينة / القسم العقاري و يأتي وضع هذين البيانيين في أعلى (رأس) العريضة .

4- ذكر الأطراف :

بذكر إسم و لقب و موطن المدعي و المدعي عليه إذا كان الطرف شخصا طبيعيا .

بذكر في حالة ما إذا أحد أو كلا طرفي الدعوى شخص معنويا ، تسميته و طبيعته القانونية و صفة ممثله القانوني أو الإتفاقي و مقره الاجتماعي .

و تشكل بيانات الجهة القضائية و الأطراف ديباجة العريضة الافتتاحية .
كما هناك بيانات لم يرد عليها النص و لكنها أصبحت ترد في العريضة الافتتاحية بفعل الممارسة القضائية
و هي عنونة العريضة حسب نوع الدعوى المرفوعة (عريضة افتتاحية ، عريضة معارضة ، عريضة
التماس النظر... إلخ)

5- ذكر موجز للوقائع : و يقصد بالوقائع كل الأحداث المنتجة التي لها علاقة بالنزاع و التي تسمح عند
عرضها على القاضي من فهم موضوع النزاع ، و تأتي الوقائع في شكل فقرات تبدأ بعبارة " حيث أن "
أو تحرر مباشرة أي الفقرات بدون تلك العبارة بشرط أن تكون بأسلوب قانوني و بصياغة دقيقة
و وافية لما جرى بين الطرفين بما له علاقة بالنزاع الحاصل بينهما .

6- ذكر الوسائل المؤسسة للدعوى : و تعد الوسائل النصوص و الحجج المبررة للدعوى و تمتد إلى ذكر
الوثائق و المستندات .

7- ذكر الطلبات : و الطلب يجسد المصلحة المرجوة من رافع الدعوى (المدعي) و يعكس ما يهدف
إليه الشخص من تقاضيه بالحصول على الحماية القضائية .

عريضة افتتاحية

إلى السيد رئيس محكمة تيبازة الفاصل في القضايا العقارية

(مدعي)	السكن : حي بتيازة	في حق : الإسم + اللقب
(مدعي)	السكن : حي شرشال	ضد : الإسم + اللقب
		(عليه)

يتشرف العارض على لسان وكيله الأستاذ الاسم + اللقب + العنوان أن يعرض على عدالة المحكمة الموقرة ما يلي :

حيث أن المدعي رفع الدعوى الحالية للخروج من حالة الشيوخ مع المدعي عليه بالمطالبة بتعيين أي خبير عقاري تراه المحكمة الموقرة مناسباً من أجل قسمة العقار المملوك في الشيوخ بينهما مع إقامة ممر مشترك داخل الملكية الشائعة يسمح بمرور كل طرف إلى عقاره .
حيث أن هذه الدعوى مقبولة شكلاً طبقاً للمواد 13 وما يليها و 40 الفقرة الأولى و 125 و ما بعدها و 511 و 512 أولاً و تاسعاً و 518 و 519 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية .

حيث أن المدعي عليه يملك و بموجب الشراء قطعة أرض صالحة للبناء واقعة بحي بالمدينة مساحتها الإجمالية 15 آر ذلك ما يثبتته الدفتر العقاري الخاص به رقم المسلم له من طرف المحافظة العقارية بتيبازة بتاريخ/..../... (وثيقة مرفقة) .

حيث المدعي اشترى حقوقا عقارية في الشيوخ على المدعي عليه و بموجب عقد موثق رسمي مؤرخ في/.../... مشهر لدى المحافظة العقارية بتيابة بتاريخ/.../... تحت رقم .. حجم ... (نسخة مرافقة) و انصب البيع على مساحة قدرها 200 م² مأخوذة من مساحة 15 آر.

حيث أن الطرفين اتفقا و بالإجماع طبقا للمادة 723 من القانون المدني على قسمة هذا العقار (قطعة الأرض الصالحة للبناء) للخروج من حالة الشيوخ وذلك حسب حصة كل طرف وسند ملكيته .

حيث أن و باعتبار أن هذا العقار صالح للبناء و سيستقبل مستقبلا تشييد منازلها مع ما سيرتب هذا من لزوم وجود ممر مشترك يسمح من جهة بفصل الملكيات و من جهة أخرى الدخول لها تفاديا لأية نزاعات محتملة اتفقا الطرفين و بالإجماع دائما طبقا لنص نفس المادة المذكورة أنفا على أن يقام فوق هذا العقار ممر مشترك مساحته حوالي 30 م².

لهذه الأسباب

يلتمس المدعي من المحكمة الموقرة و بناء على المواد 13 و ما يليها و 40 الفقرة الأولى و 125 و ما بعدها و 511 و 512 أولا و تاسعا و 518 و 519 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية و المواد 674 و 713 و 723 من القانون المدني الحكم بقبول الدعوى الحالية شكلا و في الموضوع و رجوعا لاتفاق الأطراف بالإجماع الحكم بتعيين أي خبير عقاري تراه المحكمة الموقرة مناسبا للقيام بمهمة إعداد مشروع قسمة العقار المملوك لهم على الشيوخ بموجب العقد الموثق الرسمي المؤرخ في/.../... المشهر بتاريخ/.../... تحت رقم .. حجم بالنسبة المدعي الأول و الدفتر العقاري رقم المسلم بتاريخ/.../... بالنسبة للمدعي عليه وذلك بالطريقة التي اتفقا عليها مع تكليف نفس الخبير برسم ممر مشترك بين الطرفين مساحته حوالي 30 م².

* إرجاء الفصل في المصاريف القضائية إلى غاية البت النهائي في النزاع .

عن المدعي / الأستاذ

تبازة في ة 2021/12/10

الدمغة + الحتم + التوقيع

في عريضة الاستئناف

و تشبه في تحريرها العريضة الافتتاحية ، مع اعتبار عدة فوارق بينهما .
فعريضة الاستئناف تسمح بالطعن أمام المجلس القضائي في حكم صادر عن الدرجة الأولى أي المحكمة و قد تطرقت لبياناتها المادة 540 من ق ا م ا .

- بيانات عريضة الاستئناف :

- 1- الجهة القضائية التي أصدرت الحكم المستأنف : أي بذكر المحكمة و القسم و تاريخ الحكم و رقمه (رقم الفهرس) .
- 2- الأطراف : بذكر إسم و لقب و موطن المستأنف و المستأنف عليه .
و إذا كان أحد أو كلا طرفي الاستئناف شخص معنويا ذكر تسميته و طبيعته القانونية و صفة ممثله القانوني أو الإتفاقي و مقره الاجتماعي .
- 3- عرض موجز للوقائع و تشمل أيضا الإجراءات التي حصلت على مستوى الدرجة الأولى .
- 4- أوجه الاستئناف : و هي كل الحجج القانونية التي يذكرها المستأنف بهدف مناقشة المآخذ الشكلية أو الموضوعية التي تجعل من الحكم محل الاستئناف قابلا للمراجعة أو الإلغاء .
- 5- ذكر الطلب القضائي : و الذي يذكر بصياغة تهدف إلى إلغاء الحكم في جزئه أو كله أو إلى تعديل مقتضياته .
- 6- ورود ختم و توقيع المحامي و عنوانه المهني : و هذا في حالة التمثيل الوجوبي .

نموذج عريضة استئناف

مجلس قضاء تيبازة
الغرفة العقارية

عريضة استئناف

إلى السادة الرئيس و المستشارين المشكلين للغرفة العقارية
لدى مجلس قضاء تيبازة

لفائدة: الإسم + اللقب + الموطن (العنوان) مستأنف
وكيله : الأستاذ (الإسم و اللقب) الكائن مكتبه : (العنوان)
ضد : الإسم + اللقب + الموطن (العنوان) مستأنف عليه

يتشرف المستأنف على لسان وكيله الأستاذ الأستاذ (الإسم و اللقب) الكائن مكتبه : (العنوان) أن يعرض على عدالة المجلس الموقر ما يلي :

استئناف ضد الحكم الصادر عن القسم العقاري لمحكمة المدينة بتاريخ .. / .. / 0202 رقم الفهرس/02 الذي جاء فيه . . . إلزام المدعي عليه بعدم التعرض للمدعين في حيازتهم للقطعة الأرضية المسماة " " الواقعة بفرقة بلدية المدينة . . . حيث أن هذا الاستئناف مقبول شكلا طبقا للمادة 304 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية كون أن الحكم المستأنف تم تبليغه بتاريخ .. / .. / 2021 كما هو ثابت من محضر تبليغ حكم ابتدائي حضوري المؤرخ في .. / .. / 2021 .

- عن الوقائع والإجراءات :

حيث أن المستأنف عليه رفع دعوى أمام القسم العقاري لدى محكمة المدينة بتاريخ 2020/..../. ادعى فيها أنه يستغل منذ زمن طويل القطعة الأرضية المسماة " " و أن المستأنف يستغل قطعة أخرى و هذا بموجب قسمة مهايأة بين الأجداد و قد استمر في استغلال هذه القطعة دون أي منازع إلى غاية الموسم الفلاحي الأخير أين تعرض له المستأنف بمنعه من إتمام عملية الحرث .

حيث أن قاضي الدرجة الأولى و استجابة للطلب الاحتياطي للمستأنف عليه قام بإجراء تحقيق مدني و بعده أصدر الحكم المؤرخ في 2020/..../. رقم الفهرس/20/ محل الاستئناف الحالي .

- أوجه الاستئناف :

- بالنسبة لحيازة المستأنف عليه :

حيث أن حيازة المستأنف عليه لم تكن هادئة و بدون منازع نظرا و أن الطرفين تقاضا سابقا حول ملكية هذه الأرض و ذلك منذ التسعينيات و كان آخر حكم بين الطرفين صادر عن القسم المدني لدى محكمة المدينة بتاريخ 2020/..../. جاء فيه تعيين الموثق لإنجاز فريضة جدالية للهالك و تعيين الخبير لإعداد مشروع قسمة بين الطرفين و أطراف أخرى وارثة معهم على ضوء الفريضة .

حيث أن هذا الموثق قام بالمهمة المسندة له و أنجز فريضة مؤرخة في 2020/..../. مودعة بتاريخ 2020/..../. غير أنه لم يتم مواصلة الإجراءات نظرا للقوة القاهرة آنذاك و استحالة خروج الخبير لعين المكان للظروف الأمنية التي كانت سائدة .

حيث أن فيما يخص مدة الحيازة في دعوى التعرض فيرى المجلس المقرر و من خلال ما صرح به شهود المستأنف عليه خلال إجراءات التحقيق المقام أمام الدرجة الأولى أنه تم استغلال الأرض في 2006 من طرف مع إبن المستأنف عليه و في 2008 من طرف الذي استأجرها على المستأنف عليه غير أن بالرجوع للمادة 820 من القانون

المدني فهي تشترط حيازة العقار لمدة سنة و هو الشيء الذي لم يثبتته المستأنف عليه أمام الدرجة الأولى كما أنه لم يجوزها بنفسه و أن الذين حازوها استأجروها عليه للانتفاع بها و ليس لحسابه كما تقرره المادة 810 من القانون المدني .

- بالنسبة لتسبيب الحكم المستأنف :

حيث أن الحكم محل الاستئناف الحالي قد أعطى شرعية قضائية لتعدي المستأنف عليه و ليس حيازته إذ أسس حكمه على تصريحات الأشخاص دون التأكد من توفر عناصر الحيازة المقررة في المادة 524 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية و كذا مدتها و لم يعترف البتة بأن المستأنف هو مالك قانوني للأرض و من ثمة فحيازتها من طرف الغير بدون صفة يعد تعديا دون التذرع بالجمع بين دعوى الملكية و الحيازة إذ أن المستأنف عندما منع المستأنف عليه من الحرث مارس حقه كمالك بعدم حرمانه من ملكيته كما تقره المادة 677 من القانون المدني و لم يستعمل أي عنف مادي أو معنوي أي أنه لم يقتضي حقه بنفسه .

حيث أن الشيء المثير رغم التحقيق هو أن آخر استغلال للمستأنف عليه للأرض محل النزاع كان خلال 2008 ثم أراد الحرث خلال 2011 و من ثمة انقطعت حيازته و بعدم استمراريتها فقد شرط السنة الذي يقرر له حق رفع دعوى التعرض و أنه لا يوجد أي دليل سواء تم تقديمه من طرفه أو برز خلال التحقيق يفيد بأنه استمر في حيازته و حقق الشرط المقرر في المادة 524 المذكورة أنفا .

لهذه الأسباب

يلتمس المستأنف المجلس الموقر و بناء على كل المواد و الأسباب المذكورة أعلاه القضاء بإلغاء الحكم الصادر عن القسم العقاري لمحكمة المدينة بتاريخ/2020 رقم الفهرس/20 و من جديد رفض الدعوى الأصلية للمستأنف عليه لعدم التأسيس و الإثبات .

بكل تحفظ

عن المستأنف / الأستاذ

تيازة بتاريخ 2021/12/10

الدمغة + الختم + التوقيع

كيفية تحرير عقد بيع عقاري

و قد نظمت البيانات الواردة في هذا العقد المواد 324 مكرر 2 و ما بعدها من القانون المدني و المادة 29 من القانون رقم 06-02 المؤرخ في 20/02/2006 المتعلق بتنظيم مهنة التوثيق .

- بيانات عقد البيع العقاري :

- 1- اسم و لقب الموثق و مقر مكتبه .
- 2- اسم و لقب و صفة و موطن و تاريخ و مكان ميلاد الأطراف و جنسيتهم .
- 3- اسم و لقب و صفة و موطن و تاريخ و مكان ميلاد الشهود .
- 4- اسم و لقب و موطن المترجم عند الاقتضاء .
- 5- وكالات الأطراف المصادق عليها .
- 6- موضوع العقد (تعيين العقار + الثمن) .
- 7- التنويه في العقد أن الموثق تلا العقد على سماع الأطراف و الشهود و كذا النصوص الجبائية و الجزائية ذات الصلة .
- 8- توقيع الأطراف و الشهود و الموثق و المترجم .