

جامعة محمد الصديق بن يحيى \_جيجل\_  
كلية الحقوق والعلوم السياسية  
قسم الحقوق



مذكرة بعنوان:

الآثار القانونية لشهادة الحياة في الجزائر

مذكرة مكملة لنيل شهادة الماستر في القانون الخاص  
تخصص: قانون الأعمال

تحت إشراف الأستاذة:

مشطر ليلي

إعداد الطالبتين:

زروقة نهاد

يحي جيهان

أعضاء لجنة المناقشة:

الصفة	الجامعة	الرتبة العلمية	أسم ولقب الأستاذ(ة)
رئيساً	جامعة جيجل	أستاذة محاضرة أ	بوقطة فاطمة الزهراء
مشرفاً ومقرراً	جامعة جيجل	أستاذة محاضرة أ	مشطر ليلي
مناقشا	جامعة جيجل	أستاذة محاضرة أ	شويط صباح

السنة الجامعية: 2023/2022



بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ



# شكر وعرافان:

الحمد لله الذي بنعمته تتم الصالحات، الحمد لله تم جهد ولا ختم سعي إلا بفضلته وما  
تخطى العبد من عقبات وصعوبات إلا بتوفيقه ومعونته

الحمد لله ليس بجهدى أو اجتهادى وإنما بتوفيقك وبركتك على

عظم المراد فهان الطريق فجاءت لذة الوصول لتمحي مشقة السنين بفضل من الله  
أتمنا مسيرتنا الجامعية في جامعة تاسوست بدرجة ماستر في تخصص قانون الأعمال  
نتوجه بالشكر الجزيل إلى أستاذتنا المشرفة "مشطر ليلي" التي تفضلت بالإشراف على  
العمل ودعمنا بالنصائح والإرشادات حتى إتمامه واستكمالته.  
كما نشكر الأساتذة الذين بذلوا كل الجهود في سبيل تكويننا وساعدونا على اكتساب لعلم  
والمعرفة إن قلنا شكرا فشكرنا لا يوفيكم.

# الإهداء:

الحمد لله الذي وقفنا لتثمين هذه الخطوات في مسيرتنا الدراسية بمذكرتنا هذه

ثمرة الجهد والنجاح أهديتها إلى:

إلى سندي وعوني في الحياة سر نجاحي ونور دربي أبي الغالي

أعز الناس وأقربهم إلى قلبي إلى من غمرتني بالحب والحنان ومن خطت معي كل خطواتي

ويسرت لي الصعاب أغلى ما أملك أمي الحبيبة

إلى من قال فيهما الرحمان "سنشد عضدك بأخيك" أخواي احمد وإبراهيم

إلى من لم تنجبهن أمي وأنجبتهن لي الحياة مريم وحياة

إلى فرحة البيت وبهجته حبيب قلبي ساجد

إلى صديقاتي نجود، زينب، وفاء، ريمة، مريم

إلى عائلتي الكبيرة فردا فردا دون استثناء

إلى زميلتي في العمل جيهان

إلى كل من عرفتهم وتركوا أثرا طيبا في نفسي إلى من وسعتهم ذاكرتي وعجزت مذكرتي

عن ذكرهم.

نهاد

# الإهداء:

بسم الله الرحمن الرحيم

إلى أعلى وأعز ما لدي:

أبي الكريم مثلي الأعلى وقدوتي وسندي في الحياة

إلى من زرع في قلبي حب العلم والتعلم والإرادة والصبر

إلى من أعطاني الكثير ولم يبخل

أمي العزيزة منبع الحب والحنان ورفيقة دربي في الحياة والتي مهما قلت لن أوفيها حقها

«بارك الله فيكما وأطال عمركما»

إلى فلذة كبدي (آدم، أنفال، ياسين، طه)

إلى زوجي الذي منح لي الدعم وشجعني على النجاح

إلى إخوتي وأخواتي الأعمام

جيهان

## قائمة المختصرات:

ج ر ج ج:.....الجريدة الرسمية للجمهورية  
الجزائرية.

ص:.....الصفحة.

ط:.....الطبعة.

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

# مقدمة



سبحان الله الذي خلق الأرض في يومين «...وَبَارَكَ فِيهَا وَقَدَّرَ فِيهَا أَقْوَاتَهَا فِي أَرْبَعَةِ أَيَّامٍ سَوَاءً لِّلنَّاسِ لِيُنذِرَ» الآية 10 سورة فصلت، الذين يتنافسون فيها بالعمل بالكسب ويتنازعون عليها لاكتساب قدر ما استطاعوا منها بالحوز المصطلح عليه قانونا بالحياسة، والملك ليضمنوا حق استغلالها والانتفاع بها.

نظرا لعدم استقرار الحوز أو الملك، بسبب الصراعات المستمرة عبر التاريخ وعدم جدوى التقاليد والأعراف، تدخلت التشريعات الدينية والوضعية، لإرساء قواعد تنظيمية وتشريعية، تضمنت الحماية القانونية بدء من رسم الحدود ومنع التعدي إلى الإقرار بحق مالکها أو حائزها، اعتبارا أن القانون هو مصدر حقوق الأشخاص وعليه تم سن أحكام تخص الملكية العقارية، وكذا استصدار سندات رسمية تعرف بسندات الحياسة لتكون عنوانا للحق الحيازي في حماية موضوعه العقاري وحق الحائز تجاه الغير، بحيث أفرد له المشرع الجزائري في القسم السادس من القانون المدني<sup>1</sup> المواد من 808 إلى 843 وبالمواد من 524 إلى 530 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية<sup>2</sup> فضلا عن النصوص القانونية الخاصة تقرر بموجبها استصدار سندا رسميا يعرف «بشهادة الحياسة» أقرها بنص المادة 36 من القانون 25/90 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 المتضمن التوجيه العقاري باعتبارها سندا حيازيا يترجم الحقوق العينية العقارية التي يمارسها كل شخص حسب مفهوم المادة 823 من القانون المدني في أرض الملكية الخاصة التي لم تحرر عقودها حيازة مستمرة وهادئة وغير متقطعة وعلاوية لا تشوبها شبهة ولم يشملها المسح العقاري وقد نظمها المشرع الجزائري بأحكام المرسوم التنفيذي 91-254 المؤرخ في 27 جويلية سنة 1991 يحدد كيفية إعداد

<sup>1</sup> أمر رقم 75-58 مؤرخ في 26 سبتمبر 1975، يتضمن القانون المدني، ج ر عدد 78، الصادر في 30 سبتمبر 1975، معدل ومتمم.

<sup>2</sup> قانون رقم 08-09 مؤرخ في 25 فبراير 2008، يتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، ج ر عدد 21، الصادر في 23 أبريل 2008، المعدل والمتمم بالقانون رقم 22-13 مؤرخ في 12 يوليو 2022 ج ر عدد 48 الصادر في 17 جويلية 2022.

شهادة الحيازة وتسليمها.<sup>1</sup> بحيث نص في المادة الثانية منه على شروط الحصول على شهادة الحيازة المحددة في المادة 413 من قانون الإجراءات المدنية القديم والمعوضة بالمادة 524 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، كما حدد في المادة السادسة منه الطريقة التي يتم الحصول بها على شهادة الحيازة بتقديم طلب يثبت فيه النية الحسنة في الحيازة بشهادة الشهود.

لكن المتأمل في التشريع المتعلق باكتساب الحقوق العينية العقارية عن طريق الحيازة، يجد أن هذا المبدأ قد تقرر بموجب أحكام المادة 15 من الأمر رقم 75/74 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري<sup>2</sup> التي خولت لمن يدعي أنه ملك لأي حق عيني مصدره واقعة مادية كالتقادم المكسب أو الالتحاق بالعقار يجب عليه إثبات ذلك بالقيد، وقد جسد هذا المبدأ بالمادة الأولى من المرسوم 83/352 المؤرخ في 21 ماي 1983<sup>3</sup> المتعلق بإعداد عقد الشهرة والذي نص في مادته الأولى «كل شخص يحوز في تراب البلديات التي لم تخضع حتى الآن للإجراء المحدث بالأمر 75/74 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 المذكور أعلاه، عقارا من نوع الملك حيازة مستمرة غير مقطعة ولا متنازع عليها وعلانية وليست مشوبة بلبس طبقا لأحكام الأمر 75/58 المتضمن القانون المدني، يمكنه أن يطلب من الموثق المسؤول عن مكتب التوثيق المختص إقليميا عقد الشهرة يتضمن الاعتراف بالملكية».

ولما تبين من التعامل «بعقد الشهرة» انعدام حجته في الإثبات عمد المشرع إلى المرسوم التنفيذي رقم 254/91 المتعلق بشهادة الحيازة المذكور، ثم أعقبه بالقانون رقم

<sup>1</sup> قانون رقم 25-90 مؤرخ في 18 نوفمبر 1990، يتضمن التوجيه العقاري، معدل ومتمم بالأمر رقم 95-26 المؤرخ في 25 سبتمبر 1995، ج ر عدد 55 الصادر في 27 سبتمبر 1995.

<sup>2</sup> أمر رقم 74-75، مؤرخ في 12 نوفمبر 1975، يتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، ج ر ، عدد 52 الصادر في 18 نوفمبر 1975 معدل ومتمم.

<sup>3</sup> مرسوم رقم 83-352، مؤرخ في 21 ماي 1983، يتضمن إجراءات إثبات التقادم المكسب وإعداد عقد الشهرة متضمن الاعتراف بالملكية، ج ر ، عدد 21، الصادر في 24 ماي 1983 (ملغى).

02-07<sup>1</sup> المؤرخ في 27 فبراير 2007 المتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري.

إن التقنيات المذكورة أعلاه في مجموعها تهدف إلى غاية واحدة، وهي تكريس حق الملكية الخاصة، بسند رسمي يزاحم سندات عقد الملكية لكونه داعما لها، وسببا من أسباب كسبها، وهذا من غير أن يضيء عليها أي طابع لإلغاء عقد الملكية فقد حرص على عدم الجمع بين دعوى الحيازة ودعوى الملكية، كما خول للمالك الذي خسر دعوى الحيازة الرجوع على خصمه بدعوى الملكية بنص المادة 530 ف إ م والإدارة بما يفيد جليا أن حق التملك بالحيازة مفيد وغير مطلق بسبب ما قد يترتب عنه من ضرر لذوي الحقوق، ذلك لأن الحيازة كواقعة مادية مقترنة بنية التملك لا تعد وحدها سببا من أسباب كسب الملكية، والحقوق العينية العقارية، بل يجب أن تستمر هذه الحيازة مدة معينة من الزمن ترتب فعل القادم المكسب، وفي هذا الصدد فإنه يتوجب القول أن تعدد السندات القانونية لإثبات الحق الحيازي العقاري بعنوان عقد الشهرة أو شهادة الحيازة أو التحقيق العقاري أو ما قد يكون لاحقا، لا يعد تناقضا في التشريع العقاري، وإنما أعد بهدف التكامل لضمان وحماية الحقوق العقارية المكتسبة طبقا للشروط التي حددها القانون، وهذا ما هو مؤكد بالمادة 30 من قانون التوجيه العقاري التي نصت وجوبا على كل حائز لملك عقاري أو شاغل إياه أن يكون لديه سند قانوني يبرر هذه الحيازة أو هذا الشغل.

إن إحداث المشرع الجزائري لشهادة الحيازة كسند مسجل ومشهر طبقا لمقتضيات المادة 793 من القانون المدني، يعد إقرارا قانونيا لإضفاء طابع الشرعية على حقوق عقارية قائمة كوقائع مادية متعارف عليها ومؤكددة بنصوص قانونية عامة ولذلك ربطها المشرع بنص المادة 823 من القانون المدني وأوجب شروطها طبقا لنص المادة 413 من قانون

<sup>1</sup> القانون رقم 02-07، المؤرخ في 27 فبراير 2007، المتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري، ج ر، العدد 15، الصادر بتاريخ 28 فبراير 2007.

الإجراءات المدنية المعوضة بالمادة 524 من قانون إ م والإدارية والمادة 2 من المرسوم التنفيذي 254/91 المحدد لكيفيات إعداد شهادة الحيازة وتسليمها.

لتكون بمثابة سند حيازي يخول الحيازة المادية والقانونية لكل حائز لعقار وفقا للشروط المنصوص عليها قانونا وقد أطلق عليه تسمية شهادة الحيازة لأنه لا يتعلق بحقوق ناشئة من التزامات تعاقدية كعقد الملكية وأسند إصداره لرئيس المجلس الشعبي البلدي التي يقع في نطاقها العقار موضوع الحيازة وفقا للشروط والإجراءات المحددة بالقانون والتنظيم، وذلك كله بغرض استقرار المعاملات العقارية وحماية حقوق الحائز في الاستغلال والانتفاع بالعقار في نطاق شروط محددة يطلق عليها «بالآثار القانونية لشهادة الحيازة» التي اخترناها كموضوع للدراسة لما لها من أهمية في تقرير القيمة القانونية في الإثبات وما تخوله من حقوق وفوائد للمستفيد منها ولخلفه العام والخاص وكما أنها سبب من أسباب اكتساب الملكية بالتقادم.

وبناء على هذه الأهمية التي تحظى بها شهادة الحيازة والتي هي محل دراسة هذا البحث المتواضع الذي تم اختياره بناء على اعتبارات أهمها:

- الميول الشخصي والرغبة في تطوير الرصيد المعرفي في مجال التشريعات العقارية.
- اندراج موضوع الدراسة ضمن مجال التخصص "قانون الأعمال".
- الرغبة في تطوير الرصيد المعرفي في مجال الملكية العقارية بشكل عام والحيازة بشكل خاص.

بالإضافة إلى:

- الواقع الذي شهده الانتشار الكبير لطلب شهادة الحيازة، وخاصة في الآونة الأخيرة، وذلك بسبب الدعم الذي قدمته الدولة للاستفادة من بناء السكنات الريفية، وذلك من أجل الحصول على رخصة البناء والهدم والحصول على قروض بنكية.

- كما أن هذه الشهادة أصبحت مطلوبة في العديد من الملفات كالحصول على بطاقة الفلاح والدعم الفلاحي بمختلف أنواعه.
  - كثرة القضايا المطروحة أمام القضاء والمتعلقة بشهادة الحيازة.
- لذلك تستهدف هذه الدراسة إلى تبيان الآثار القانونية لشهادة الحيازة بالاستناد إلى مختلف النصوص القانونية والاجتهادات القضائية ذات الصلة بالموضوع، مع محاولة التعريف بشهادة الحيازة وشروطها وإجراءاتها وكذا الحقوق الناشئة عنها بهدف تكريس وتعزيز حقوق حاملها وذلك من خلال معالجة الإشكالية التالية:
- هل تعد شهادة الحيازة بما ينظمها من أحكام قانونية وما يترتب عنها من امتيازات الوسيلة الكفيلة بتطهير الملكية العقارية الخاصة؟**

ويتفرع عنها التساؤلات التالية:

- ما المقصود بشهادة الحيازة وماهي الطبيعة القانونية لهذا السند؟
- ما هي شروط وإجراءات الحصول على شهادة الحيازة؟
- ما هي الحقوق الناشئة عن شهادة الحيازة والمنازعات القضائية التي تثار بشهادة الحيازة؟

للإجابة على ذلك، اتبعنا المنهج التحليلي لتحليل النصوص القانونية المتعلقة بها وكذا المنهج الوصفي لتحديد المفاهيم التي تنطوي عليها الدراسة وستكون دراستنا للموضوع وفق خطة ثنائية مقسمة إلى فصلين ولكل فصل مبحثين:

نتاولنا في **الفصل الأول**: شهادة الحيازة كوسيلة لإثبات الحيازة يضم مفهوم شهادة الحيازة **(المبحث الأول)** وإجراءات الحصول على شهادة الحيازة **(المبحث الثاني)**.

**الفصل الثاني:** شهادة الحيابة كوسيلة لحماية الحيابة تطرقنا فيه إلى الحقوق الناشئة عن شهادة الحيابة (المبحث الأول) واختصاص القضاء بمنازعات شهادة الحيابة (المبحث الثاني).

## الفصل الأول:

شهادة الحياة كوسيلة لإثبات الحياة

## الفصل الأول: شهادة الحيازة كوسيلة لإثبات الحيازة

تحظى الحيازة بأهمية كبيرة على الصعيد القانوني نظراً لطبيعتها المادية المتمثلة في السيطرة على الشيء مملوك للغير والتي تؤدي إلى كسب الحق عليه، حيث تتمثل هذه الأخيرة في الوضع المادي الناتج عن سيطرة الشخص سيطرة فعلية على الحق، من خلال استعماله عن طريق أعمال مادية يقتضيها مضمون هذا الحق فإن كان حق ملكية اختلط الحق و الشيء محل الحق فيقال أن الشخص يسيطر سيطرة فعلية على الشيء نفسه محل حق الملكية.<sup>1</sup>

وأمام الضرورة الملحة لتفعيل و تسريع عملية تطهير الملكية العقارية الخاصة، و أمام قلة الأراضي التي لها عقود ملكية موثقة، وتأخر عملية المسح العام للأراضي المنصوص عليها هذه في أمر رقم 74-75 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري<sup>2</sup> والنصوص التطبيقية له، منح المشرع وبموجب القانون رقم 25-90 المتضمن التوجيه العقاري،<sup>3</sup> الأشخاص الذين يحوزون عقارات لم تشملها بعد عملية المسح العقاري إمكانية الحصول على سند يثبت حيازتهم للعقار يسمى "شهادة الحيازة"(المبحث الأول) تسلم لهم من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي الكائن بدائرة اختصاصه العقار محل الطلب(المبحث الثاني).

<sup>1</sup>مصطفى مجدى هوجة، الجديد في الحيازة، دار محمود للنشر والتوزيع، مصر، 2007، ص102.

<sup>2</sup>أمر رقم 74-75 مؤرخ في 12 نوفمبر 1975، يتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، ج ر ج ج عدد52، الصادر في 18 نوفمبر 1975.

<sup>3</sup> قانون رقم 25-90 مؤرخ في 18 نوفمبر 1990 يتضمن التوجيه العقاري، ج ر، العدد 55، المؤرخة 27-09-1995، المعدل والمتمم.



### المبحث الأول: مفهوم شهادة الحيازة

أقر المشرع مجموعة من النصوص القانونية لحماية الملكية العقارية الخاصة على غرار القانون المدني وقانون التوجيه العقاري، والتي تسمح للأشخاص بامتلاك أو حيازة عقارات حيازة قانونية لاسيما تلك التي لم تشملها بعد عملية المسح العقاري، ومن أجل محاولة تطهير الملكية العقارية الخاصة تم استحداث شهادة الحيازة بموجب المادة 39 من القانون رقم 25-90 المتضمن التوجيه العقاري، التي تسمح لكل شخص يحوز عقار لم يحرر بشأنه عقد ولم تمسسه عملية المسح العقاري أن يتحصل على شهادة الحيازة، تسلم من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي الكائن بدائرة اختصاصه العقار ومما يمكن صاحبها من استعمال و استغلال هذا الحق بفرض نفوذه وسيطرته على الشيء المحاز.

ولتوضيح كل ذلك يتم التطرق إلى التعريف بشهادة الحيازة (المطلب الأول)، ثم تحديد طبيعتها القانونية (المطلب الثاني).

### المطلب الأول: التعريف بشهادة الحيازة

تعتبر شهادة الحيازة وسيلة مؤقتة لكن مناسبة من أجل تفادي المشاكل المرتبطة بالتسيير العقاري لأراضي الملكية الخاصة التي لم تحرر عقودها، فهو سند اسمي لا يجوز التنازل عنه للغير (الفرع الأول)، كما أن استحقاقها يتطلب توفر شروط حددها القانون (الفرع الثاني).

### الفرع الأول: تعريف شهادة الحيازة

شهادة الحيازة هي آلية لإثبات الملكية العقارية الخاصة، فهي تسمح للأشخاص بامتلاك عقارات أو القيام بحيازتها حيازة قانونية خاصة التي لم تمسها عملية المسح العقاري، ولذلك يستوجب لتحديد تعريف شهادة الحيازة توضيح المقصود بشهادة الحيازة (أولا)، وكذا إبراز خصائصها (ثانيا).

### أولاً: المقصود بشهادة الحيازة

يتحدد المقصود بشهادة الحيازة من خلال ما تضمنته مختلف النصوص القانونية التي نصت عليها بداية بقانون التوجيه العقاري، كما وضح الفقه معالمها الأساسية بالإضافة إلى القضاء من خلال مختلف أحكامه.

#### 1-التعريف القانوني لشهادة الحيازة

تناول المشرع الجزائري تعريف شهادة الحيازة من خلال عدة نصوص قانونية وهي:

تنص المادة 39 من القانون رقم 90-25 المتضمن التوجيه العقاري<sup>1</sup> على «يمكن كل شخص حسب مفهوم المادة 823 من الأمر 58-75 المؤرخ في 26 سبتمبر سنة 1975، يمارس في أراضي الملكية الخاصة، التي لم تحرر عقودها، ملكية مستمرة وغير منقطعة وهادئة وعلانية لا تشوبها شبهة أن يحصل على سند حيازي يسمى "شهادة الحيازة" وهي تخضع لشكليات التسجيل والإشهار العقاري، وذلك في المناطق التي لم يتم فيها إعداد سجل المسح الأراضي».

يفهم من خلال هذا النص أن شهادة الحيازة عبارة عن سند حيازي يسلم لكل شخص يمارس في أراضي الملكية الخاصة التي لم تحرر عقودها، ولم يتم فيها بعد إعداد سجل مسح الأراضي حيازة هادئة ومستمرة وعلانية لا تشوبها شبهة.

عرف مرسوم تنفيذي 91-254 المحدد لكيفيات إعداد شهادة الحيازة وتسليمها<sup>2</sup> من خلال نص المادة الثانية على أن «شهادة الحيازة هي سند حيازي اسمي يعد من قبل رئيس

<sup>1</sup> القانون رقم 90-25 المتضمن التوجيه العقاري، مرجع سابق.

<sup>2</sup> مرسوم تنفيذي رقم 91-254 مؤرخ في 27 جويلية 1991، يحدد كيفيات إعداد شهادة الحيازة وتسليمها، ج ر ج ج، عدد 36، الصادرة بتاريخ 31 جويلية 1991.

## الفصل الأول: شهادة الحيابة كوسيلة لإثبات الحيابة

المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا ببناء على عريضة من الحائز أو الحائزين تقدم إما بمبادرة منهم أو في إطار جماعي كما هو محدد في المادة 103<sup>1</sup> أدناه.

يلاحظ من خلال نص المادة أن شهادة الحيابة يتم تسليمها من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي الواقع في دائرة اختصاصه العقار محل الطلب وذلك بعد تقديم جميع الوثائق المطلوبة.

### 2-التعريف الفقهي لشهادة الحيابة

تعددت الآراء الفقهية في تعريفها لشهادة الحيابة يذكر منها ما يلي:

"سند حيازي اسمي يعد من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي، طبقا للأشكال القانونية وفي حدود سلطاته واختصاصه، يتضمن شهر الحيابة، بناء على طلب التصريح من الحائز وتخضع لشكليات التسجيل والشهر العقاري".<sup>2</sup>

"سند إداري يتولى رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا إعدادها وتسليمها، بعد عملية التحري وتحقيق تقوم به المصالح الإدارية المختصة".<sup>3</sup>

كما اتجه بعض الفقهاء إلى تعريفها على أنها "شبه عقد أو مقرر إداري يكتسي طابعا رسميا فتعتبر سندا رسميا يثبت للحائز حق الحيابة على العقار محل الشهادة بعد تسجيلها بمصلحة التسجيل والطابع وإشهارها في المحافظة العقارية إلا أن هذه الشهادة لا ترقى إلى

<sup>1</sup> حيث تنص المادة 03 من مرسوم تنفيذي رقم 91-254 على أنه: «يجوز الشروع في إجراء جماعي لإعداد شهادات الحيابة في إطار برامج التحديث الريفي أو الحضري ذات المنفعة العامة أو برامج إعادة التجميع العقاري. يصدر الوالي قرار المتضمن الشروع في الإجراء الجماعي المذكور في الفقرة السابقة، بناء على طلب من السلطة المسؤولة عن تنفيذ برنامج التحديث أو إعادة التجميع».

<sup>2</sup> عيسى مهزول، صلاحيات رئيس المجلس الشعبي البلدي في مجال العمران، ط1، جسور للنشر والتوزيع، الجزائر، 2014، ص24.

<sup>3</sup> عمر حمدي باشا، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة، دار هومة، الجزائر، 2013، ص187.

## الفصل الأول: شهادة الحيازة كوسيلة لإثبات الحيازة

سند الملكية ولكن يمكن أن تكون سندا قويا لاكتساب الملكية عن طريق التقادم المكسب وفقا لإجراءات القانونية السارية المفعول".<sup>1</sup>

من خلال هذه التعاريف يلاحظ بأن أغلبها اعتبر شهادة الحيازة سندا حيازيا اسما و إداريا، تخول لحاملها امتيازات وحقوق محددة، فهي آلية لتطهير الملكية العقارية الخاصة في المناطق غير ممسوحة، كما بينت بأنها سند يتولى رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا بإعدادها وتسليمها إلى صاحبه من أجل إثبات حيازته للعقار وذلك طبقا للأشكال المحددة قانونا.

### ثانيا: خصائص شهادة الحيازة

تتميز شهادة الحيازة بخصائص يمكن استخلاصها انطلاقا من أحكام المواد 42 و 43 من قانون رقم 90-25 المتضمن التوجيه العقاري، فهي لا يمكن التصرف فيها، كما لا يترتب عنها أي تغيير في وضعية العقار من الوجهة القانونية.

### 1-شهادة الحيازة شهادة اسمية

تتميز شهادة الحيازة بالطابع الشخصي لها،<sup>2</sup> فالشخص الذي يطلبها يكون محل اعتبار إذ تسلم شخصا لصاحبها سواء بصفة منفردة أو جماعية.

ويترتب على هذه الخاصية: أن وفاة المتحصل عليها يؤدي حتما إلى انقضائها بعد سنة واحدة من الوفاة، ما لم يقم الخلف في الحالة الأولى سواء من الخلف العام أو من الخلف الخاص بطلب تسليم شهادة حيازة جديدة باسمهم، وفي هذه الحالة يكون واجبا على

<sup>1</sup> عبد الحفيظ بن عبيدة، إثبات الملكية العقارية والحقوق العينية العقارية في التشريع الجزائري، ط6، دار هومة، الجزائر، 2009، ص133.

<sup>2</sup> حيث نصت المادة 42 من القانون رقم 90-25 المتضمن التوجيه العقاري على أن «شهادة الحيازة اسمية لا يجوز بيعها، وإذا توفي الحاصل على شهادة الحيازة أو توفي أحد الحاصلين عليها تكون أمام الورثة أو المشتركين الآخرين في الحيازة إن اقتضى الأمر مدة سنة(1) ابتداء من تاريخ الوفاة لطلب تسليم شهادة جديدة باسمهم ويشمل هذا التسليم حق الحصول قانونا محل الحاصل أو الحاصلين على شهادة الحيازة القديمة. وإن لم يقع الاختيار خلال الأجل المخصص ألغيت الشهادة المذكورة».

## الفصل الأول: شهادة الحيازة كوسيلة لإثبات الحيازة

الخلف احترام الشروط الإجرائية التي تتعلق بطلب الحصول على شهادة الحيازة،<sup>1</sup> خاصة ما تعلق منها بعريضة الطلب وتكوين الملف طبقا للمادة 42 من القانون رقم 90-25 المتضمن التوجيه العقاري.

علما أن شهادة الحيازة الجديدة تعد على أساس فريضة وتسلم إلى المستفيدين بعد تسجيلها لدى مصلحة التسجيل والطابع بمفتشية الضرائب وشهرها بالمحافظة العقارية المختصة إقليميا.<sup>2</sup>

كما لا تنتقل شهادة الحيازة من صاحبها لآخر، بل الواقعة المادية بحد ذاتها أي واقعة الحيازة التي يجوز انتقالها من السلف إلى الخلف، وقد نصت المواد من 811 إلى 814 من القانون المدني<sup>3</sup> على أحكام انتقال الحيازة، ويقصد بانتقال الحيازة أن تكون الحيازة اللاحقة متصلة بالحيازة السابقة وليست منقطعة بما يحقق الاستمرار حتى يتسنى ضم مدة الحيازة السابقة إلى مدة الحيازة الحالية.<sup>4</sup>

### تنتقل الحيازة بطريقتين:

أ. الطريقة الأولى: الميراث ويدعى من انتقلت إليه بالخلف العام وهو من يخلف الشخص في ذمته المالية أو جزء منها كالوارث أو الموصى له بحصة من مجموع التركة كالتثالث أو الربع، وتنتقل الحيازة إليه بنفس نوعها وصفاتها التي كانت عليها، فإذا كانت حيازة ملك أو حيازة انتفاع فإنها تنتقل بنفس الصفة، وإذا كانت الحيازة عرضية فإن الوارث يكون هو

---

<sup>1</sup> وذلك ما حددته المادة 42 من القانون رقم 90-25، المتضمن التوجيه العقاري، «... وإذا توفي الحاصل على شهادة الحيازة أو توفي أحد الحاصلين عليها تكون أمام الورثة أو المشتركين الآخرين في الحيازة إن اقتضى الأمر مدة سنة (1) ابتداء من تاريخ الوفاة لطلب تسليم شهادة جديدة باسمهم ويشمل هذا التسليم حق الحصول قانونا محل الحاصل أو الحاصلين على شهادة الحيازة القديمة. وإن لم يقع الاختيار خلال الأجل المخصص ألغيت الشهادة المذكورة».

<sup>2</sup> عمر حمدي باشا، محررات شهر الحيازة، دار هومة، الجزائر، 2004، ص 153.

<sup>3</sup> القانون المدني رقم 75-58 مؤرخ في 26 سبتمبر 1975، يتضمن القانون المدني، ج ر ج ج، عدد 78، الصادرة في 30 سبتمبر 1975، معدل ومتمم.

<sup>4</sup> عبد الوهاب عرفة، المرجع في الحيازة المدنية وحمايتها الجنائية، دار الجامعة الجديدة، مصر 2007، ص 32.

## الفصل الأول: شهادة الحيابة كوسيلة لإثبات الحيابة

الآخر حائزا عرضيا ولا تتغير تلك الصفة، إلا إذا تحولت حيابته قانونية بفعل الغير أو بفعل يصدر منه يعارض به حق المالك، وكذلك إذا كانت حيابة المورث معيبة بعيب الخفاء أو الإكراه، فإنها تنتقل إلى الوارث مشوية بهذا العيب ولا تصبح سليمة في يده إلا إذا زال العيب.<sup>1</sup>

باعتبار أن حيابة الخلف العام استمرار لحيابة السلف، فالأصل أن تضم مدة حيابة المورث إلى مدة حيابة الوارث ما دام للوارث فائدة في هذا الضم لاستعمال المدة الواجبة لرفع دعوى الحيابة، وكذا التمسك بالتقادم المكسب لتملك العقار المحاز.<sup>2</sup>

ب. أما الطريقة الثانية: فتتم بالاتفاق أو بالعقد وذلك كانتقال حيابة المبيع من البائع إلى المشتري ويسمى هذا الأخير بالخلف الخاص.<sup>3</sup>

### 2- شهادة الحيابة غير قابلة للتصرف:

ويقصد بالتصرف البيع، وهو ما أكدته المادة 42 من قانون التوجيه العقاري بقولها: «شهادة الحيابة اسمية لا يجوز بيعها...»، لأن صاحبها يعد مجرد حائز ليس إلا.

كما تنص المادة 43 فقرة 2 من قانون التوجيه العقاري على ما يلي: «غير أنه مع استثناء التحويل المجاني أو بمقابل مالي، يحق لمن يجوز قانونيا شهادة الحيابة أن يتصرف تصرف المالك الحقيقي ما لم يقرر القضاء غير ذلك».

يفهم من ذلك أنه لا يجوز لمن يحوز شهادة الحيابة أن يقوم بتحويل الحقوق العينية العقارية أو بأي تصرف في العقار محل الحيابة، سواء كان مجانا أو بمقابل مالي، فالمشرع الجزائري منع على حامل شهادة الحيابة أن يتصرف بالبيع أو الهبة أو الوصية أو الوقف،

<sup>1</sup> محمد حسن منصور، الحقوق العينية الأصلية الملكية والحقوق المتفرعة عنها - أسباب كسب الملكية-، دار الجامعة الجديدة، مصر، 2007، ص533.

<sup>2</sup> جمال كامل رمضان، الحماية القانونية للحيابة، دار الألفي لتوزيع الكتب القانونية، مصر، 2002، ص57.

<sup>3</sup> محمدي زواوي فريدة، إحيابة والتقادم المكسب، ط4، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2000، ص40.

## الفصل الأول: شهادة الحيابة كوسيلة لإثبات الحيابة

وبجميع التصرفات العقارية الناقلة للملكية أو الحقوق العينية العقارية الأخرى، والتي هي في الأصل تصرفات تمنح للمالك وحده.<sup>1</sup>

رغم الامتيازات التي تخولها شهادة الحيابة لصاحبها تقابلها قيود تتمثل في عدم قابلية شهادة الحيابة للتصرف بالبيع أو المقايضة أو عن طريق التبرع. ولهذا فالحظر المقروض يعكس نية المشرع في المحافظة على حقوق الغير، ولأن حالة الشيوخ تعقد من تصفيات العقارات، هناك من يرى ضرورة منح لصاحب السند الحيازي إمكانية التنازل على حصته والابتعاد عن حالة الشيوخ في العقار، وهذا وفق شروط صارمة والتي تكون دوما في خدمة القيمة المنفعية للعقار.<sup>2</sup>

بمعنى أن شهادة الحيابة لا يمكن التنازل عنها سواء بالبيع أو بالتبرع، ذلك لكون شهادة الحيابة تمنح لصاحبها صفة الحائز لا غير.

### 3- شهادة الحيابة لا تغير من الوضعية القانونية للعقار:

تنص المادة 43 فقرة 01 من قانون التوجيه العقاري على أنه: «لا يترتب على تسليم شهادة الحيابة تغيير في وضعية العقار القانوني»، مما يعني أن شهادة الحيابة لا تخول صاحبها كل الخاصيات المتعلقة بالملكية لأن المتحصل عليها يبقى مجرد حائز، إلى حين أن تصفى الوضعية القانونية للعقارات المعنية بشهادة الحيابة بمناسبة استكمال عمليات المسح العام للأراضي وتسليم الدفاتر العقارية، التي تكون لها الحجية والسند الوحيد في إثبات الملكية العقارية الخاصة.<sup>3</sup>

<sup>1</sup> أحمد خالدي، الحيابة بين الشريعة الإسلامية والقانون المدني الجزائري على ضوء اجتهاد المحكمة العليا ومجلس الدولة، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2014، ص 298.

<sup>2</sup> ريمة أبوديل، دور شهادة الحيابة في تطهير الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، أطروحة لنيل شهادة دكتوراه طور ثالث في القانون، قانون عقاري، مدرسة الدكتوراه للعلوم القانونية والسياسية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، الجزائر، 23 فيفري 2022، ص 17.

<sup>3</sup> محمودي عبد العزيز، "حدود شهادة الحيابة في تطهير الملكية العقارية الخاصة"، مجلة الفكر البرلماني، العدد 18، جامعة سعد دحلب، البليلة، الجزائر، 2007، ص 123.

## الفصل الأول: شهادة الحيابة كوسيلة لإثبات الحيابة

كما بينت المادة 47 من نفس القانون على أن استكمال إجراءات مسح الأراضي تؤدي إلى تصفية الوضعية القانونية للعقارات المعنية بشهادة الحيابة وتسليم حائزها لدفاتر عقارية تمثل الأساس القانوني الوحيد لإثبات الملكية العقارية.<sup>1</sup>

كما يمكن للمتصل على شهادة الحيابة التمسك بالتقادم المكسب للملكية ابتداء من التاريخ المذكور في شهادة الحيابة، وله أيضا الحصول على رخصة البناء أو التجزئة أو أي شهادة من شهادات التعمير، كما يحق له طلب القسمة للخروج من الشيوع إذا كان العقار قابلا للتجزئة أو التقسيم وتسليمه إياه رخصة التجزئة أو التقسيم.<sup>2</sup>

### الفرع الثاني: شروط الحصول على شهادة الحيابة

تتنوع الشروط المطلوبة من أجل استحقاق شهادة الحيابة حسب نص المادة 39 من القانون 90-25 المتضمن التوجيه العقاري إلى شروط تتعلق بالعقار في حد ذاته (أولا) وإلى شروط تتعلق بالحيابة (ثانيا).

### أولا: الشروط المتعلقة بالعقار محل شهادة الحيابة

عرف المشرع العقار في المادة 683 من القانون المدني بأنه: «كل شيء مستقر بحيزه وثابت فيه ولا يمكن نقله منه دون تلف فهو عقار، وكل ما عد من شيء فهو منقول».<sup>3</sup> فالعقار هو الشيء الثابت غير قابل للنقل من مكانه إلى مكان آخر بدون تلف وهذا خلافا للمنقول الذي يعد بحكم طبيعته قابلا للنقل والحركة<sup>4</sup> ووفقا لما هو مقرر بالمادة 39 من القانون 90-25 يتضمن التوجيه العقاري، فإن الشروط الواجب توافرها في العقار

<sup>1</sup> نصت المادة 47 من القانون رقم 90-25 المتضمن التوجيه العقاري على أن «تصفي الوضعية القانونية التي تطبق على العقارات المعنية بشهادة الحيابة التي أسسها هذا القانون بمناسبة أشغال إعداد مسح الأراضي العام، وتكوين السجل العقاري في البلدية المعنية بموجب الأمر رقم 75-74 المؤرخ في 12 ديسمبر سنة 1975 المذكور أعلاه».

<sup>2</sup> سماعين شامة، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري، دار هومة، الجزائر، 2002، ص 64.

<sup>3</sup> أمر رقم 75-58 مؤرخ في 26 سبتمبر 1975 يتضمن القانون المدني، ج ر ج ج، العدد 78، الصادر في 30 سبتمبر 1975 المعدل ومتم بالقانون رقم 07-05 المؤرخ في 13 مايو 2007.

<sup>4</sup> عمر حمدي باشا، نقل الملكية العقارية، دار هومة، الجزائر، 2007، ص 05.



## الفصل الأول: شهادة الحيازة كوسيلة لإثبات الحيازة

موضوع طلب شهادة الحيازة، هي أن يكون العقار من الأملاك الخاصة، ولم تحرر بشأنه عقود وغير خاضع للمسح العام للأراضي،<sup>1</sup> وهي نفس الشروط التي استقرت عليها المحكمة العليا، الغرفة العقارية في القرار رقم 288085 مؤرخ في 23 مارس 2005<sup>2</sup> بتكريس مبدأ مفاده:

« لا تحرر شهادة الحيازة إلا على أراضي الملكية الخاصة التي لم تحرر عقودها ولم يتم إعداد سجل مسح الأراضي فيها » .

### 1- يجب أن يكون العقار من الأملاك العقارية الخاصة:

تنص المادة 23 من قانون 90-25 المتضمن التوجيه العقاري على أنه: «تصنف الأملاك العقارية على اختلاف أنواعها ضمن الأصناف القانونية الآتية:

– الأملاك الوطنية

– أملاك الخواص أو الأملاك الخاصة

– الأملاك الوقفية»

وتنص المادة 27 من نفس القانون على ما يلي: «الملكية العقارية الخاصة هي حق التمتع والتصرف في المال العقاري و/أو الحقوق العينية من أجل استعمال الأملاك وفق طبيعتها أو غرضها».

وبالرجوع إلى أحكام القانون المدني، فإن الملكية الخاصة تضمنتها أحكام المواد 674 وما يليها، وهي إما أن تكون ملكية تامة، أو مجزئة، أو مشتركة أو مشاعة.

<sup>1</sup> عمر حمدي باشا ، القضاء العقاري في ضوء أحدث القرارات الصادرة عن مجلس الدولة والمحكمة العليا ومحكمة التنازع، ط14 ، دار هومة ،الجزائر ، 2015 ، ص258.

<sup>2</sup> المحكمة العليا، الغرفة العقارية، القرار رقم 288085 مؤرخ في 23 مارس 2005، مجلة المحكمة العليا، الجزء الثاني، 2005.

## الفصل الأول: شهادة الحيازة كوسيلة لإثبات الحيازة

ولكي يتمكن الشخص من الحصول على شهادة الحيازة، لا بد أن يكون العقار محل طلب شهادة الحيازة لا يدخل ضمن الأملاك الوقفية، وأن لا يكون تابع لأملاك الدولة العمومية والخاصة، فهو محصن من اكتسابه بالتقادم وعدم جواز التصرف فيه.<sup>1</sup>

فلا يجوز التمسك بالتقادم المكسب لتملك أملاك الدولة بأي حال مهما طالت مدة الحيازة، فلا يمكن اكتساب الأملاك الوطنية العامة أو الخاصة بالتقادم<sup>2</sup>، طبقا للمادة 689 من القانون المدني والمادة 4 من القانون رقم 90-30 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 المتضمن تنظيم الأملاك الوطنية، كما أن الأموال الموقوفة المحبوسة لأحكام الوقف لا يجوز تملكها بالحيازة.<sup>3</sup>

وعليه فإن شهادة الحيازة تنصب على الأملاك العقارية الخاصة دون غيرها من الأملاك المنصوص عليها في المادة 23 من قانون 90-25 يتضمن التوجيه العقاري، وهذا ما استقرت عليه المحكمة العليا في قرارها رقم 720039 مؤرخ في 14 جوان 2012 بمبدأ مفاده: «تنص شهادة الحيازة على أراضي الملكية الخاصة التي ليس لها عقد ولم يشملها مسح الأراضي».<sup>4</sup>

<sup>1</sup> علل بهاز، "السندات المستثناة من قاعدة الشهر المسبق في التشريع الجزائري"، مجلة دائرة البحوث والدراسات القانونية والسياسية، مخبر المؤسسات الدستورية والنظم السياسية، العدد السابع، جامعة غرداية، الجزائر، جوان 2019، ص 79.

<sup>2</sup> بلحاج العربي، الحقوق العينية في القانون المدني الجزائري في ضوء أحدث الاجتهادات القضائية المشهورة للمحكمة العليا، دراسة مقارنة، دار هومة، ط2، الجزائر، 2017، ص 378-379.

<sup>3</sup> بحيث تنص المادة 04 من القانون رقم 90-30 المتضمن تنظيم الأملاك الوطنية على أن: «الأملاك الوطنية العمومية غير قابلة للتصرف وللتقادم ولا للحجز...».

<sup>4</sup> المحكمة العليا، الغرفة العقارية، قرار رقم 720039 مؤرخ في 14 جوان 2012، مجلة المحكمة العليا، العدد 02، 2012، ص 407.

### 2- يجب أن يقع العقار في مناطق غير ممسوحة:

يجب أن يقع العقار بإقليم بلدية أو جزء من بلدية لم يتم المسح العقاري فيها بموجب الأمر 74-75 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري والمراسيم التطبيقية له، لأن إتمام هذه العملية يؤدي إلى تشخيص الممتلكات العقارية ما دام أن المسح يعد أداة تصفية نهائية، فلا يتصور تسليم شهادة حيابة بعده<sup>1</sup> وهو ما أكدته المادة 2 فقرة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 91-254 المحدد لكيفيات إعداد شهادة الحيابة وتسليمها على أنه: «لا تقبل العريضة إلا إذا كانت الحيابة ممارسة وفقا لأحكام المادة 413 من قانون الإجراءات المدنية، منذ سنة على الأقل وكان الأمر متعلقا بأراضي الملكية الخاصة التي لم تحرر عقودها، وتقع في بلدية أو جزء من بلدية لم يتم مسح الأراضي فيها».

وهذا ما استقرت عليه المحكمة العليا في قرارها رقم 049447 مؤرخ في 2009/10/29، بمبدأ: «لا تسلم شهادة حيابة قطعة أرض، رغم توفر شروط الحيابة، إذا كان لهذه القطعة سند ملكية وأن لا تكون واقعة في أرض ممسوحة»<sup>2</sup>

وهذا الشرط معقول جدا لكون الدفتر العقاري هو سند الملكية الوحيد في المناطق الممسوحة، وشهادة الحيابة هي إجراء مؤقت إلى حين استكمال وتسليم دفاتر عقارية،<sup>3</sup> وهو ما أشارت إليه المادة 47 من قانون التوجيه العقاري بنصها: «تصفي الوضعية القانونية التي تنطبق على العقارات المعنية بشهادة الحيابة التي أسسها القانون بمناسبة أشغال

<sup>1</sup> عمر حمدي باشا، محررات شهادة الحيابة، مرجع سابق، ص118.

<sup>2</sup> عمر حمدي باشا، القضاء العقاري في ضوء أحدث القرارات الصادرة عن مجلس الدولة والمحكمة العليا ومحكمة التنازع، مرجع سابق، ص260.

<sup>3</sup> نور الدين زيدة، "الآثار القانونية لشهادة الحيابة"، المجلة الجزائرية للحقوق والعلوم السياسية، المجلد 06، العدد1، 2021، ص630.

## الفصل الأول: شهادة الحيازة كوسيلة لإثبات الحيازة

إعداد مسح الأراضي العام، وتكوين السجل العقاري في البلدية المعنية بموجب الأمر 74-75 المؤرخ في 12 ديسمبر 1975 المذكور أعلاه».

كما أن أي افتتاح لعمليات المسح في أراضي بلدية ما يمنع من تحرير وإعداد شهادة الحيازة طبقا للمذكرة رقم 01-385 المؤرخة في 22 مارس 1993 الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية.<sup>1</sup>

وعليه فإنه لا يمكن قبول تحرير شهادة الحيازة على أراضي تم استكمال مسحها أو في طور المسح، لأن عملية المسح العام للأراضي أساس التطهير العقاري الشامل بحيث تمسح عملية استكمالها يجعل الدفتر العقاري الوحيد لإثبات الملكية العقارية.

### 3- يجب أن لا يكون للعقار عقود ملكية سابقة:

شهادة الحيازة لا تسلم في الأراضي الممسوحة وهذا شيء طبيعي، ولكنها لا تسلم أيضا في الأراضي التي لم يتم فيها المسح ولكن لها عقود، أي أنها تسلم في الأراضي التي لا يحوز أصحابها سند قانوني يثبت ملكيتها.<sup>2</sup>

وإذا كان المرسوم رقم 83-352 المتضمن إعداد عقد الشهرة<sup>3</sup>، يجيز تحرير عقد الشهرة حتى على عقار من نوع الملك له عقود ملكية سابقة، فإن المرسوم رقم 91-254 المتضمن كفاءات إعداد شهادة الحيازة وتسليمها، استثنى صراحة بموجب المادة 02 الفقرة 02 منه أراضي الملكية الخاصة التي لم تحرر عقودها بعد وهو أساس ارتباط تأسيس شهادة الحيازة باستثمار الأراضي الفلاحية أكثر منه ما يتعلق بعملية التطهير، إذ يجب وعلى

<sup>1</sup> محمودي عبد العزيز، آليات تطهير وتسوية سندات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، مرجع سابق، ص 217.

<sup>2</sup> عمر حمدي باشا، محررات شهر الحيازة، مرجع سابق، ص 118.

<sup>3</sup> المرسوم رقم 83-352 مؤرخ في 21 ماي 1983، يتضمن إجراءات التقادم المكسب وإعداد عقد الشهرة المتضمن الاعتراف بالملكية، ج ر ج ج، عدد 21، صادر في 24 ماي 1983. (ملغى)

## الفصل الأول: شهادة الحيازة كوسيلة لإثبات الحيازة

أساس هذا الشرط، مراعاة السندات المقبولة لإثبات الملكية العقارية الخاصة. والتي لا يجوز عند توافرها تحرير هذا السند الحيازي ومنها على الخصوص:

– عقد القاضي الشرعي المتضمن نقل أو تعديل أو إنهاء لحقوق عينية عقارية بحيث أقرت المحكمة العليا في قرار لها تحت رقم 40097 المؤرخ في 03 جوان 1989 أن: «...إن العقود التي يحررها القاضي الشرعي تكتسب نفس الطابع الرسمية الذي تكتسبه العقود المحررة من طرف الأعوان العموميين وتعد عنوانا على صحة ما يفرغ فيها من اتفاقات وتواريخ، بحيث لا يمكن إثبات ما هو مغاير ومعاكس لفحواها وهذا ما استقر عليه الفقه والقضاء»<sup>1</sup>.

– عقود موثقة مشهورة تتضمن نقل أو تعديل أو إنهاء لحقوق عينية عقارية في ظل سريان القانون الفرنسي، أو يعد صدور قوانين التوثيق والشهر العقاري للمرحلة يعد 1970.

– شهادات الملكية التي تسلم إلى الملاك والحائزين المعترف بأنهم أصحاب أراضي خاصة زراعية أو معدة للزراعة، وذلك أثناء الانتهاء من التحقيق المباشر لهذه العقارات، إثر تطبيق قانون الثورة الزراعية والمرسوم رقم 73-32 المؤرخ في 05 جانفي 1973 المتعلق بإثبات الملكية الخاصة.<sup>2</sup>

– عقود عرفية ثابتة التاريخ قبل 01 جانفي 1971 تطبيقا لأحكام المرسوم رقم 80-210،<sup>3</sup> والمرسوم 93-123 المعدلان والمتممان للمرسوم 76-63 المتضمن تأسيس السجل العقاري.<sup>4</sup>

<sup>1</sup>قرار غير منشور مشار إليه من قبل محمودي عبد العزيز، آليات تطهير وتسوية سندات الملكية العقارية الخاصة، مرجع سابق، ص 216.

<sup>2</sup>مرسوم تنفيذي رقم 73-32 مؤرخ في 05 جانفي 1973 يتضمن إثبات حق الملكية الخاصة، ج ر ج ج، عدد 15، صادر في 20 فيفري 1973.

<sup>3</sup>المرسوم رقم 80-210 المؤرخ في 13 سبتمبر 1980 المعدل والمتمم للمواد 15، 18 و 89 من المرسوم رقم 76-63 ج ر ج ج، عدد 38، صادر في 15 ماي 1980.

<sup>4</sup>المرسوم رقم 76-63 مؤرخ في 25 مارس 1976 المتعلق بتأسيس السجل العقاري، ج ر ج ج، عدد 30، المؤرخة في 13 أبريل 1976 معدل ومتمم.

## الفصل الأول: شهادة الحيازة كوسيلة لإثبات الحيازة

– السندات والعقود الإدارية المثبتة للملكية العقارية الخاصة.  
– الأحكام القضائية النهائية التي تتضمن نقل أو تعديل أو إنهاء لحقوق عينية عقارية مثل  
حكمة تثبيت الوعد بالبيع العقاري.

وعليه فإنه يستدعي الحصول على شهادة الحيازة، ضرورة أن تكون على أراضي  
الملكية الخاصة التي لم تحرر عقودها.

وهو ما أكدت عليه المحكمة العليا في القرار رقم 334674 مؤرخ في 18  
جانفي 2006 بمبدأ «لا يمكن استصدار شهادة الحيازة إلا إذا توفرت من جهة شروط  
الحيازة المنصوص عليها في المادة 823 من القانون المدني وانعدام سند الملكية للعقار  
موضوع هذه الشهادة من جهة أخرى».<sup>1</sup>

وكذا القرار الصادر بتاريخ: 14 جانفي 2010 تحت رقم 572238 الذي جاء بمبدأ  
مفاده: «لا تسلم شهادة الحيازة قطعة أرض، رغم توفر شروط الحيازة إذا كان لهذه القطعة  
الأرضية سند ملكية».<sup>2</sup>

### ثانيا: الشروط الخاصة بالحيازة

ويقصد بشروط الحيازة، الشروط التي بتوافرها ينتج الحيازة آثارها القانونية وتصبح  
مستحقة للحماية القانونية.<sup>3</sup>

لم يتطرق المشرع الجزائري إلى تعريف الحيازة، وإنما اكتفى بالتعرض إلى عناصرها،  
بحيث نص عليها في القانون المدني في الفصل الثاني منه بعنوان طرق اكتساب الملكية

<sup>1</sup> المحكمة العليا، الغرفة العقارية، قرار رقم 334674 مؤرخ في 18 جانفي 2006، مجلة المحكمة العليا، العدد الثاني،  
2006، ص 371.

<sup>2</sup> المحكمة العليا، الغرفة العقارية، قرار رقم 572238 المؤرخ في 14 جانفي 2010، مجلة المحكمة العليا، عدد خاص،  
الاجتهاد القضائي للغرفة العقارية، الجزء الثالث، قسم الوثائق، 2010، ص 133.

<sup>3</sup> علي هادي العبيدي، الوجيز في شرح القانون المدني الحقوق العينية-الحقوق العينية الأصلية-الحقوق العينية  
التبعية-، دراسة مقارنة، دار الثقافة للنشر والتوزيع، الأردن، 2005، ص 191.

## الفصل الأول: شهادة الحيازة كوسيلة لإثبات الحيازة

إبتداء من المادة 808 إلى المادة 843 من القانون المدني الجزائري، لذلك سوف نتطرق إلى بعض التعريفات التي أوردها الفقه في هذا الصدد:

عرفها الأستاذ السنهوري: "بأنها وقع مادي يسيطر به الشخص سيطرة فعلية على شيء يجوز التعامل بنية تملكه أو اكتساب حق عيني عليه".<sup>1</sup>

هي وضع مادي وبه يسيطر الشخص سيطرة فعلية على عقار ويستعمل بالفعل حقا من الحقوق، والحيازة على هذا التعريف ليست بحق عيني أو بحق شخصي بل هي ليست حقا أصلا وإنما واقعة مادية ومع هذا تحدث آثار قانونية.<sup>2</sup>

والحيازة la possession هي سلطة فعلية أو واقعية يباشرها الحائز على شيء بحيث تكون في مظهرها الخارجي، وفي قصد الحائز مزاولة للملكية أو لحق عيني آخر.<sup>3</sup>

وطبقا لنص المادة 39 من قانون التوجيه العقاري والمادة 2 الفقرة 2 من المرسوم التنفيذي 91-254 المحدد لكيفيات إعداد شهادة الحيازة وتسليمها، هي نفسها الشروط العامة للحيازة المنصوص عليها في القانون المدني ولاسيما المادة 823، كما أكدت المحكمة العليا في قرار رقم 334674 مؤرخ في 18 جانفي 2006 مفاده: «لا يمكن استصدار شهادة الحيازة إلا إذا توفرت من جهة شروط الحيازة المنصوص عليها في المادة 823 من القانون المدني وانعدام سند الملكية للعقار موضوع هذه الشهادة من جهة أخرى».<sup>4</sup>

<sup>1</sup> عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني-أسباب كسب الملكية-، الجزء التاسع، دار النهضة العربية، مصر، 2000، ص784.

<sup>2</sup> صالح باي محمد الشريف، مكانة الحيازة في القانون المدني، مجلة المحكمة العليا، الاجتهاد القضائي للغرفة العقارية، الجزء الثاني، قسم الوثائق، الجزائر، 2004، ص130.

<sup>3</sup> عبد المنعم فرج الصدة، الملكية في قوانين البلاد العربية، توزيع دار الفكر العربي، مصر، ص420.

<sup>4</sup> المحكمة العليا، الغرفة العقارية، قرار رقم 334674 مؤرخ في 18 جانفي 2006، مجلة المحكمة العليا، العدد 02، 2006، ص371.

## الفصل الأول: شهادة الحيابة كوسيلة لإثبات الحيابة

وعليه للحصول على شهادة الحيابة يجب توفر جملة من الشروط في الحيابة في حد ذاتها وهي:

### 1- يجب أن تكون الحيابة قانونية صحيحة

تقوم الحيابة القانونية على عنصرين أساسيين أحدهما مادي وآخر معنوي، ولا تقوم الحيابة بدونهما، فالحيابة لا تقوم على العنصر المعنوي دون المادي، كما لا تقوم على العنصر المادي دون المعنوي، لأنه يتخلف هذا العنصر تكون الحيابة مادية محضة وهو ما يطلق عليها بالحيابة العرضية.

أ. العنصر المادي: ويتمثل في السيطرة المادية الفعلية على الشيء، من خلال القيام بالأعمال المادية التي يقتضيها مضمون الحق موضوع الحيابة، كزراعة الأرض الفلاحية واستغلالها، والبناء على الأرض وسكنى الدار والانتفاع بها، أي بمعنى الاستحواذ على شيء ما وإحرازه فعليا.<sup>1</sup>

ب. العنصر المعنوي: أي حيابة الشيء بنية تملكه،<sup>2</sup> ويتمثل العنصر المعنوي في كون واضع اليد، تظهر لديه نية التملك وأن يظهر بمظهر المالك، وهو شرط أساسي في الحيابة وفي تسليم شهادة الحيابة.<sup>3</sup>

### 2- يجب أن تتوافر في الحيابة صفاتها القانونية وأن تخلو من العيوب التي تشوبها:

تنص المادة 39 من القانون رقم 90-25 المتضمن التوجيه العقاري على أنه: «يمكن كل شخص حسب مفهوم المادة 823 من الأمر 75-58 المؤرخ في سبتمبر 1975 يمارس في أراضي الملكية الخاصة، التي لم تحرر عقودها، ملكية مستمرة وغير متقطعة وهادئة وعلانية لا تشوبها شبهة أن يحصل على سند حيازي يسمى "شهادة حيابة" وهي

<sup>1</sup> بلحاج العربي، مرجع سابق، ص 388.

<sup>2</sup> عمر حمدي باشا، محررات شهر الحيابة، مرجع سابق، ص 32.

<sup>3</sup> علال بهاز، مرجع سابق، ص 80.



## الفصل الأول: شهادة الحيازة كوسيلة لإثبات الحيازة

تخضع لشكليات التسجيل والإشهار العقاري وذلك في المناطق التي لم يتم فيها إعداد سجل مسح الأراضي»

ومن خلال هذا النص نستخلص صفات الحيازة وهي:

أ. الهدوء: المقصود به هو تمكن الحائز من استعمال الشيء والانتفاع به دون اللجوء إلى استعمال القوة والعنف.<sup>1</sup>

ب. العلنية: والمقصود بها ظهور الحيازة للعلن، لأن الحيازة التي يحيط بها الكتمان تقوم على الشك، وبالتالي لا يمكن التمسك بها في مواجهة الغير.

ج. الاستمرار: ويعني توالي أعمال السيطرة المادية من الحائز على العقار المحاز، في فترات غير متقطعة، فإذا لم يتحقق ذلك وحدث تفاوت أو انقطاع، فإن الحيازة هنا تعد متقطعة غير مستمرة، ولا تصلح أساسا لحماية الحائز لا بدعوى الحيازة ولا للتمكك بالتقادم المكسب.<sup>2</sup>

يشترط في الحيازة حتى تنتج آثارها أن تكون خالية من العيوب التي نص عليها المشرع في المادة 808 من القانون المدني الجزائري: «لا تقوم الحيازة على عمل يأتيه الغير على أنه مجرد رخصة أو على عمل يتحمله على سبيل التسامح.

إذا اقترنت الحيازة بإكراه أو حصلت خفية أو كان فيها التباس، فلا يكون لها أثر تجاه من وضع عليه الإكراه أو أخفيت عنه الحيازة أو التباس عليه أمرها، إلا من الوقت الذي تزول فيه هذه العيوب» وهي عيب الإكراه، عيب الخفاء، عيب الغموض.

<sup>1</sup> الغوثي بن ملح، القانون القضائي الجزائري، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2000، ص230.

<sup>2</sup> عمر حمدي باشا، محررات شهر الحيازة، مرجع سابق، ص33.

### المطلب الثاني: الطبيعة القانونية لشهادة الحيازة

شهادة الحيازة هي سند اسمي، غير قابلة للتصرف بالبيع ولا تغير الوضعية القانونية للعقار، فبالرغم من المكنات القانونية الهامة التي أعطيت للحائز في الحصول على شهادات التعمير وترتيب رهون لفائدة المؤسسات المالية المقرضة، فإنها لا ترتقي إلى مرتبة عقد الملكية، مما يدفعنا إلى بيان الوقوف عند طبيعة هذا السند إلى التمييز بين شهادة الحيازة وعقد الملكية في (الفرع الأول)، وبينها وبين عقد الشهرة (الفرع الثاني).

#### الفرع الأول: تميز شهادة الحيازة عن عقد الملكية

في إطار التمييز بين شهادة الحيازة وعقد الملكية انطلاقاً من الخصائص المميزة لكل منهما يتم التعريف بعقد الملكية (أولاً)، ثم توضيح أهم نقاط الاختلاف بينها (ثانياً) مع تبيان أهم نقاط التشابه (ثالثاً).

#### أولاً: تعريف عقد الملكية

يقصد بالملكية العقارية طبقاً للمادة 27 من القانون رقم 90-25 المتضمن التوجيه العقاري «الملكية العقارية الخاصة هي حق التمتع والتصرف في المال العقاري و/أو الحقوق العينية من أجل استعمال الأملاك وفق طبيعتها أو غرضها».

وعرفت المادة 674 من القانون المدني الملكية على أنها: «... حق التمتع والتصرف في الأشياء بشرط أن لا يستعمل استعمالاً تحرمه القوانين والأنظمة».

وبذلك فالملكية العقارية هي سلطة مباشرة لصاحب العقار، الذي يستطيع بموجبها أن يستعمله ويستغله ويتصرف فيه ضمن حدود القوانين والأنظمة المعمول بها.<sup>1</sup>

<sup>1</sup> عمر حمدي باشا، نقل الملكية العقارية، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2007، ص 05.

## الفصل الأول: شهادة الحيازة كوسيلة لإثبات الحيازة

أما عقد الملكية عقار: هو ذلك السند القانوني الذي يعطى لمالك العقار الحق الكامل في التصرف فيه، واستغلاله بعد الانتهاء من عملية المسح العقاري.

ثانيا: أوجه التشابه

- كلاهما يمنح حق الاستعمال والاستغلال.
- كلاهما يخضع لإجراءات التسجيل والشهر العقاري في المحافظة العقارية، نصت المادة 793 من القانون المدني: «لا تنتقل الملكية والحقوق العينية الأخرى في العقار سواء كان ذلك بين المتعاقدين أم في حق الغير إلا إذا روعيت الإجراءات التي ينص عليها القانون وبالأخص القوانين التي تدير مصلحة الشهر العقار».

وقد أكدت المحكمة العليا في القرار رقم 336399 مؤرخ في 08 فيفري 2006<sup>1</sup> بقرار مفاده: «تستلزم العقود الناقلة للملكية العقارية أو لأي حق عيني آخر، إضافة إلى الشكل الرسمي، الشهر العقاري».

ثالثا: أوجه الاختلاف بين شهادة الحيازة وعقد الملكية

يمكن التمييز بين شهادة الحيازة وعقد الملكية بالنظر إلى المسائل التالية:

**1- من حيث الجهة المصدرة لها:** شهادة الحيازة تعد وتسلم من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا.

أما عقد الملكية يعد من قبل الموثق طبقا لنص المادة 324 من القانون المدني التي تنص على: «العقد الرسمي عقد يثبت فيه موظف أو ضابط عمومي أو شخص مكلف بخدمة عامة، ما تم لديه أو ما تلقاه من ذوي الشأن وذلك طبقا للأشكال القانونية وفي حدود سلطته واختصاصه».

<sup>1</sup> المحكمة العليا، الغرفة العقارية، القرار رقم 336399 مؤرخ في 08 فيفري 2006، نشرة القضاة، العدد 63، 2006 ص352.

## الفصل الأول: شهادة الحيابة كوسيلة لإثبات الحيابة

2- من حيث الطبيعة القانونية: شهادة الحيابة تعد سند مؤقت ووسيلة للتملك في المستقبل.<sup>1</sup>

عقد الملكية وثيقة رسمية تثبت حق ملكية ولكن بعد إتمام إجراءات التسجيل والشهر.

3- من حيث ترتيب الآثار القانونية: لا يمكن للحائز على شهادة الحيابة التصرف في العقار وبيعه، وفي حالة وفاة صاحبها يكون أمام الورثة مهلة سنة إبتداء من تاريخ وفاته طلب تسليم شهادة حيابة جديدة باسمهم في حالة تجاوز المدة المحددة تلغى شهادة الحيابة بقوة القانون.<sup>2</sup>

عقد الملكية تخول لصاحبها التصرف في العقار بالبيع، وفي حالة وفاة صاحبه تنتقل الملكية العقارية للورثة.

4- من حيث الهدف: تهدف شهادة الحيابة إلى تشجيع الاستثمار في الأراضي الفلاحية وتسمح للحائز أن يمارس الصلاحيات المرتبطة بالحيابة العقارية وبدعم حق الحصول على سند الملكية فيما بعد.

فالهدف من شهادة الحيابة هو العمل ضمن الهدف من شهادة الحيابة هو العمل ضمن إطار التنظيم العقاري على مساعدة الحائز لأرض ومالكها للخروج من هذه الوضعية التي يوجد فيها بسبب عدم قدرته على إثبات صفته بواسطة تقديم أي سند.<sup>3</sup>

وبالنسبة لعقد الملكية فهو يهدف خصوصا إلى: حماية الملكية العقارية وتطهيرها من العيوب، الحد من فوضى العقار، وتكريس مبدأ عدم سريان التقادم على الحقوق المسجلة في عقد الملكية.

<sup>1</sup> عمر حمدي باشا، محررات شهر الحيابة، مرجع سابق، ص183.

<sup>2</sup> المادة 42 من القانون رقم 90-25 مؤرخ في 18 نوفمبر 1990 يتضمن التوجيه العقاري.

<sup>3</sup> غنيمية لحو، مرجع سابق، ص153.

## الفصل الأول: شهادة الحيازة كوسيلة لإثبات الحيازة

5- من حيث وسائل الحماية: دعوى الملكية ترمي إلى حماية حق الملكية والحقوق العينية المتفرعة عنها بطريقة مباشرة.

دعوى الحيازة تهدف أساسا إلى حماية وضع اليد وطبقا لنص المادة 530 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية فإنه: «لا يجوز للمدعي عليه في دعوى الحيازة أن يطالب بالملكية إلا بعد الفصل نهائيا في دعوى الحيازة وإذا خسرها فلا يجوز له أن يطالب بالملكية إلا بعد استكمال تنفيذ الأحكام الصادرة ضده ومع ذلك إذا كان تأخير التنفيذ راجعا إلى فعل المحكوم له، فإنه يجوز للقاضي الفاصل في دعوى الملكية أن يحدد أجلا للتنفيذ و يقبل دعوى الحيازة ممن سلك طريق دعوى الملكية».

لا يجوز الجمع بين دعوى الحيازة ودعوى الحق،<sup>1</sup> وهذا ما أكدته المحكمة العليا في القرار رقم 321463 المؤرخ في 12 أكتوبر 2005<sup>2</sup> بقرار مفاده: «لا يجوز قانونا للمحكمة المطروح عليها دعوى الحيازة الفصل في الملكية».

### الفرع الثاني: تمييز شهادة الحيازة عن عقد الشهرة

يعرف عقد الشهرة بأنه عبارة عن «محرر رسمي يعد من قبل موثق طبقا للأشكال القانونية وفي حدود سلطته واختصاصه ويتضمن إشهار الملكية على أساس التقادم المكسب بناء على تصريح طالب العقد». وقد تبنى المشرع هذا النوع من أجل تطهير الوضعية العقارية للأموال التي لم تشملها بعد عملية المسح العام للأراضي وتأسيس السجل العقاري.<sup>3</sup>

<sup>1</sup> المادة 27 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

<sup>2</sup> المحكمة العليا، الغرفة العقارية، قرار رقم 321463 مؤرخ في 12 أكتوبر 2005، مجلة المحكمة العليا، عدد خاص، 2010، الجزء 3، ص 177.

<sup>3</sup> حنان بن عمار، المنازعات المتعلقة بالشهر العقاري، مذكرة نهاية الدراسة لاستكمال متطلبات شهادة الماستر، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة زيان عاشور، الجلفة، الجزائر، 2014/2015، ص 6.

## الفصل الأول: شهادة الحيابة كوسيلة لإثبات الحيابة

انطلاقا من ذلك وللتمييز بين كل من شهادة الحيابة وعقد الشهرة يتم إبراز أوجه التشابه بينهما (أولا) وأوجه الاختلاف (ثانيا).

### أولا: أوجه التشابه بين شهادة الحيابة وعقد الشهرة

تتلخص أهم نقاط التشارك بين كل من شهادة الحيابة وعقد الشهرة فيما يلي:

#### 1-المساهمة في تشخيص الممتلكات العقارية:

بحيث يصبح لكل عقار صاحب معروف سواء كحائز أو كمالك على مستوى مجموعة البطاقات العقارية والموجودة بمصلحة الحفظ العقاري.<sup>1</sup>

#### 2-تطهير الملكية العقارية:

فكلاهما يساهم ولو بصفة غير مباشرة في تكوين السجل العقاري ومجموعة البطاقات العقارية المزعم إنجازها في إطار عملية المسح العقاري العام المنصوص عليه بموجب الأمر رقم 74-75 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري، وبالتالي المساهمة في تطهير الملكيات العقارية الخاصة.<sup>2</sup>

#### 3-الإعفاء من الإشهار القبلي:

تعفى كل من شهادة الحيابة وعقد الشهرة من الإشهار القبلي المنصوص عليه بالمادة 88 من المرسوم رقم 63-76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري،<sup>3</sup> حيث: «لا يمكن القيام بأي إجراء للإشهار في محافظة عقارية في حالة عدم وجود إشهار مسبق أو مقارن للعقد أو للقرار القضائي أو لشهادة الانتقال عن طريق الوفاة، يثبت حق التصرف أو صاحب الحق الأخير وذلك مع مراعاة أحكام المادة 89 أدناه».

<sup>1</sup> عمر حمدي باشا، محررات شهر الحيابة، مرجع سابق، ص176.

<sup>2</sup> أمر رقم 74-75 مؤرخ في 12 نوفمبر 1975، يتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، ج ر ج ج، عدد52، الصادر في 18 نوفمبر 1975.

<sup>3</sup> مرسوم رقم 63-76 مؤرخ في 26 مارس 1976، يتعلق بتأسيس السجل العقاري، ج ر ج ج، عدد30، الصادر في 13 أبريل 1976، المعدل والمتمم.

### 4- كلاهما يعد من التصرفات التصريحية:

بحيث يقتصر فيهما دور محرر العقد (الموثق\_ رئيس البلدية) في استقبال تصريح الحائز ويحرر بشأنه سندا حيازيًا، يخضع لمجموعة من الترتيبات القانونية لكي يرتب آثاره.

### 5- التشابه في مرحلة إعداد الملف والشهر:

إن الحصول على هذين السنتين، يتطلب إعداد نفس الملف التقني فضلا عن الخضوع لتحقيق وتحري تقوم به نفس المصالح الإدارية ألا وهي مديرية أملاك الدولة، البلدية وأيضا ضرورة إتمام عمليتا التسجيل والإشهار العقاري.<sup>1</sup>

### 6- القابلية للطعن القضائي:

إن عملية الشهر العقاري لهذين السنتين لا تحصنهما ضد الطعن القضائي، بل أنه وعلى غرار باقي السندات المشهورة الأخرى يجوز الطعن في صحة هذين السنتين حتى بعد فوات مواعيد الاعتراض المنصوص عليها قانونيا.

### 7- الاتحاد في بعض الشروط:

إذ أنهما لا يعدان إلا في أراضي الملكية الخاصة التي لم تشملها عملية المسح العقاري.

### 8- الاختصاص الإقليمي لمحررهما يعد من النظام العام:

فتحريرهما يجب أن يتم من قبل الضابط العمومي أي الموثق المختص إقليميا بالنسبة لعقد الشهرة، والشخص المكلف بخدمة عامة وهو رئيس البلدية في حدود اختصاصه الإقليمي بالنسبة لشهادة الحيابة.

<sup>1</sup> عمر حمدي باشا، محررات شهر الحيابة، مرجع سابق، ص180.

### 9-الصفة فردية أو جماعية:

تعد شهادة الحيازة وكذا عقد الشهرة بصفة فردية لصالح حائز واحد، أو جماعية لصالح مجموعة من الحائزين على الشيوخ.<sup>1</sup>

### ثانيا: أوجه الاختلاف بين شهادة الحيازة وعقد الشهرة

تتجلى أهم الفروق بين شهادة الحيازة وعقد الشهرة من خلال المسائل التالية:

#### 1-من حيث الجهة المصدرة:

شهادة الحيازة تعد وتسلم من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي بحيث تنص المادة 40 الفقرة 01 من القانون رقم 90-25، المتضمن التوجيه العقاري على أن: «يسلم شهادة الحيازة رئيس المجلس الشعبي البلدي بناء على طلب الحائز أو الحائزين طبقا لكيفيات تحدد عن طريق التنظيم».

أما عقد الشهرة فيعد ويسلم من طرف الموثق وهذا ما نصت عليه المادة 01 من المرسوم رقم 83-352 المتعلق بعقد الشهرة: «كل شخص يحوز في تراب البلديات التي لم تخضع حتى الآن لإجراء المحدث بالأمر رقم 75-74 المؤرخ في 12 نوفمبر سنة 1975 المذكور أعلاه، عقارا من نوع الملك، حيازة مستمرة، غير منقطعة ولا متنازع عليها وعلانية وليست مشوية بلبس، طبقا لأحكام الأمر رقم 75-58 المؤرخ في 26 سبتمبر سنة 1975 والمتضمن القانون المدني، يمكنه أن يطلب من الموثق المسؤول عن مكتب التوثيق المختص إقليميا عقد شهرة يتضمن الاعتراف بالملكية».

#### 2-من حيث شروط الحصول عليها:

فشهادة الحيازة تمنح فقط في أراضي الملكية الخاصة التي لم تحرر عقودها، في حين عقد الشهرة يحزر في أراضي الملكية الخاصة ولو كان لها عقود، كما أن شهادة الحيازة

<sup>1</sup>مرجع نفسه.



## الفصل الأول: شهادة الحيازة كوسيلة لإثبات الحيازة

تمنح للحائز الذي وضع يده على عقار مدة سنة على الأقل، أما عقد الشهرة فيتطلب أن يضع الحائز يده على عقار لمدة 15 سنة كاملة.<sup>1</sup>

### 3- من حيث الآثار القانونية:

شهادة الحيازة اسمية غير قابلة للتنازل، فلا تخول لصاحبها إمكان التصرف في العقار بالبيع ونحوه، أما عقد الشهرة فيعد سنداً من سندات الملكية العقارية، وبالتالي يخول صاحبه إمكان التصرف في العقار.

إذا توفى صاحب شهادة الحيازة أو أحد الحاصلين عليها، يكون أمام الورثة أو المشتركين الآخرين في الحيازة مهلة سنة واحدة تسري ابتداء من تاريخ الوفاة لطلب تسليم شهادة الحيازة جديدة باسمهم، وإذا لم يقدم الطلب خلال هذا الأجل ألغيت الشهادة بقوة القانون.<sup>2</sup>

أما في حالة وفاة صاحب عقد الشهرة، فلا يطلب من الورثة إعداد عقد شهرة جديدة باسمهم، لأن الملكية تنتقل إليهم بمجرد حدوث الوفاة.<sup>3</sup>

### 4- من حيث التحرير وفق نموذج:

فشهادة الحيازة تحرر وفقاً لنموذج الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 91-254 الذي يحدد كيفيات إعداد شهادة الحيازة وتسليمها.

أما عن كيفية تحرير عقد الشهرة فلا يوجد نموذج ملحق بالمرسوم رقم 83-352 المؤرخ في 21 ماي 1983 المتضمن إثبات إجراءات التقادم المكسب وإعداد عقد الشهرة

<sup>1</sup> عمر حمدي باشا، محررات شهر الحيازة، مرجع سابق، ص 181.

<sup>2</sup> عمر حمدي باشا، محررات شهر الحيازة، مرجع سابق، ص 182.

<sup>3</sup> حيث تنص المادة 15 من الأمر رقم 74-75 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري على أن «كل حق للملكية وكل حق عيني آخر يتعلق بعقار لا وجود له بالنسبة للغير إلا من تاريخ يوم إشهارهما في مجموعة البطاقات العقارية، غير أن نقل الملكية عن طريق الوفاة يسري مفعوله من يوم وفاة أصحاب الحقوق العينية».

## الفصل الأول: شهادة الحيابة كوسيلة لإثبات الحيابة

المتضمن الاعتراف بالملكية، بل يجب على الموثق أن يجتهد في تحريره وفقاً للترتيبات التي نص عليها المرسوم<sup>1</sup>.

### 5- كيفية الترقيم عند إيداع الجدول الخاص بالإجراء الأول:

يقوم المحافظ العقاري عند القيد الأول بعد المسح بإعطاء ترقيم نهائي لصاحب عقد الشهرة، باعتبار أن هذا سند الأخير يعد سند ملكية كافي ومقبول قانوناً.

أما صاحب شهادة الحيابة فيعطى له ترقيم مؤقت لمدة أربعة أشهر، ويصبح هذا الترقيم نهائياً عند انقضاء المهلة دون حصول اعتراض<sup>2</sup>.

### 6- من حيث الإطار الذي يمنح فيه:

شهادة الحيابة تمنح في إطار الإجراء الفردي أو في الإطار الجماعي<sup>3</sup> المتعلق بالتهيئة العقارية، أما عقد الشهرة فلا يمنح إلا بموجب الإجراء الفردي.

### 7- من حيث الطبيعة القانونية:

شهادة الحيابة تعد سندا مؤقتاً للتملك في المستقبل، بخلاف عقد الشهرة الذي يعد سند تمليك في الحال<sup>4</sup>.

<sup>1</sup> عمر حمدي باشا، محررات شهر الحيابة، مرجع سابق، ص 183.

<sup>2</sup> عمر حمدي باشا، محررات شهر الحيابة، مرجع سابق، ص 183.

<sup>3</sup> تنص المادة 14 من المرسوم التنفيذي رقم 91-254 المؤرخ في 27 يوليو 1991 الذي يحدد كيفية إعداد شهادة الحيابة وتسليمها «تعد شهادة الحيابة بصفة فردية لصالح حائز واحد، أو بصفة جماعية لصالح مجموعة من الحائزين على الشيوخ...».

<sup>4</sup> عمر حمدي باشا، محررات شهر الحيابة، مرجع سابق، ص 183.

### 8- من حيث قوة الثبوتية:

تعد شهادة الحيابة دليلا لإثبات الحيابة، وبالتالي تكريس لمفهوم السند الحيابي الذي نصت عليه المادة 30 من القانون رقم 90-25، المتضمن التوجيه العقاري،<sup>1</sup> أما عقد الشهرة فيعد سندا لإثبات الملكية العقارية.

### 9- من حيث النشر:

نشر ملخص إعلان طلب عقد الشهرة في الصحافة الوطنية إلزامي في كل الحالات، بينما في شهادة الحيابة يمكن الاستغناء عنه إذا تعلق الأمر بقطعة أرض تقع في أحد أحياء بلدية عدد سكانها أقل من 20000 ساكن حسب آخر إحصاء عام للسكان والإسكان.

يكون النشر بالنسبة لعقد الشهرة في الجرائد الوطنية والجهوية قصد إثارة الاعتراضات المحتملة، بينما في شهادة الحيابة فلا يكون النشر إلا في الجرائد الوطنية.<sup>2</sup>

### 10- المهلة التي تقدم فيها الاعتراضات:

تقدم الاعتراضات على طلب إعداد عقد الشهرة إلى الموثق سواء من السلطات العمومية أو الخواص، خلال مهلة أربعة أشهر ابتداء من تاريخ النشر في الصحافة الوطنية والجهوية أو اللصق بمقر البلدية، بينما في شهادة الحيابة تقدم الاعتراضات إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي خلال مدة شهرين اعتبارا من تاريخ التصديق أو عند اللزوم اعتبارا من تاريخ نشر البلاغ عن طريق الصحافة.

### 11- من حيث فتح سجل يوقعه رئيس المجلس:

يجب على رئيس المجلس الشعبي البلدي أن يفتح سجلا خاصا بالشهادات الحيابة برقمه ويوقع عليه رئيس المحكمة المختصة إقليميا.

<sup>1</sup>حيث تنص المادة 30 من القانون رقم 90-25، المتضمن التوجيه العقاري على أنه: «يجب على كل حائز لملك عقاري أو شاغل إياه أن يكون لديه سند قانوني يبرر هذه الحيابة أو هذا الشغل».

<sup>2</sup>عمر حمدي باشا، محررات شهر الحيابة، مرجع سابق، ص184.

## الفصل الأول: شهادة الحيابة كوسيلة لإثبات الحيابة

---

في حين لا يوجد نص يلزم الموثق بفتح سجل خاص بعقود الشهرة يوقعه رئيس المحكمة.<sup>1</sup>

---

<sup>1</sup>مرجع نفسه، ص 185.

## الفصل الأول: شهادة الحيازة كوسيلة لإثبات الحيازة

### المبحث الثاني: إجراءات تسليم شهادة الحيازة

عند استيفاء الحائز للشروط الضرورية للحصول على شهادة الحيازة المذكورة سابقا، يقوم بتقديم طلب رسمي موجه للسيد رئيس المجلس الشعبي البلدي وذلك بإيداع ملفه لدى المصلحة المعنية بالبلدية الكائن بها العقار محل الطلب، بحيث يكون مرفقا بالوثائق التي من شأنها المساهمة في حصولها على شهادة الحيازة، وبدوره يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي بفتح تحقيق في موضوع حيازة الحائز للعقار (المطلب الأول).

ولقد تضمن المرسوم التنفيذي رقم 91-254 المحدد لكيفيات إعداد شهادة الحيازة وتسليمها، جميع مراحل دراسة الملف المقدم من أجل الحصول على شهادة الحيازة (المطلب الثاني).

### المطلب الأول: طلب الحصول على شهادة الحيازة

لقد عمد المشرع إلى إجراءات بسيطة تتمثل في تقديم عريضة كتابية أي تقديم طلب يتضمن جميع بيانات العقار ومخطط يبين حدوده، إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي المخول وحده بتسليم شهادة الحيازة.

وطبقا للمادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 91-254 الذي يحدد كيفيات إعداد شهادة الحيازة<sup>1</sup>، فيتم طلب الحصول على شهادة الحيازة وفق إجراءات وذلك بناء على عريضة من الحائز أو الحائزين إما بمبادرة منهم في شكل فردي (الفرع الأول)، أو في إطار جماعي (الفرع الثاني).

<sup>1</sup> حيث تنص المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 91-254، يحدد كيفيات إعداد شهادة الحيازة على أنه: «مع مراعاة الشروط المحددة بموجب المادة 39 من القانون رقم 90-25 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 والمذكور أعلاه، يتولى إعداد شهادة الحيازة وتسليمها، رئيس المجلس الشعبي المختص إقليميا، بناء على عريضة من الحائز أو الحائزين، تقدم إما بمبادرة منهم أو في إطار جماعي كما هو محدد في المادة 03 أدناه»

### الفرع الأول: الإجراء الفردي

يقوم طالب شهادة الحيابة بتقديم عريضة كتابية تتضمن كل البيانات المتعلقة بالحقار محل الحيابة، كطبيعته، قوامه، مساحته، وضعيته، هوية الحائر أو الحائزين، الحقوق والأعباء التي قد يكون الحقار محملا بهما مع تعيين المستفيدين.<sup>1</sup>

### أولاً: الوثائق المطلوبة

كما يجب أن تكون العريضة مرفقة وجوبا بالوثائق التالية:

- تصريح شرفي يعد وفق النموذج الملحق بالمرسوم رقم 91-254 ويتضمن تعيين الحقار وكذا هوية صاحب أو أصحاب العريضة وتوقيع مصادق عليه من صاحب أو أصحاب العريضة وشاهدين اثنين، يثبت فيه الموقعون أنهم يمارسون الحيابة بحسن النية، ويبينون مدة الحيابة وهوية أصحاب الحق عند الاقتضاء، في حالة انتقال الحيابة.
- شهادة الحالة المدنية لأصحاب العريضة.
- مخطط يبين حدود القطعة المعنية ووضعيتها.
- وعند اللزوم، أي وثيقة أو سند يريد أصحاب العريضة الإدلاء بها.<sup>2</sup>

### ثانياً: إيداع الملف

ويودع صاحب العريضة ملفه مقابل وصل إيداع يسلمه له رئيس المجلس الشعبي البلدي، على أن يتضمن وجوبا جميع الوثائق المرفقة بالعريضة، وهذا للاحتجاج به في حالة الضرورة تجاه الغير.<sup>3</sup>

<sup>1</sup>نبيل بن عديدة، "شهادة الحيابة كآلية لتطهير الملكية العقارية الخاصة"، مجلة القانون العقاري والبيئة، العدد 11، جامعة عبد الحميد ابن باديس، مستغانم، الجزائر، جوان 2018، ص 7.

<sup>2</sup>المادة 6 الفقرة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 91-254، يحدد كفيات إعداد شهادة الحيابة وتسليمها.

<sup>3</sup>نبيل أوكيد، "شهادة الحيابة كآلية لحماية الحيابة في ظل النظام الشخصي العقاري"، مجلة الباحث للدراسات الأكاديمية، المجلد 07، العدد 02، جامعة تيزي وزو، الجزائر، جوان 2020، ص 1142.

### الفرع الثاني: الإجراء الجماعي

يخص الإجراء الجماعي لإعداد شهادة الحيازة برامج التحديث الريفي أو إعادة التجميع العقاري، فالشروع في الإجراء الجماعي في مثل هذا الإجراء يتطلب تحديدا للمجال الترابي المخصص للعملية من خلال قيام الهيئة المختصة بإصدار القرار المتعلق بذلك (أولا)، ليتم بعد ذلك القرار وفقا لآليات المحددة قانونا (ثانيا).

### أولا: تحديد المجال الترابي للإجراء الجماعي

يقوم الوالي المختص إقليميا بإصدار قرار الشروع في الإجراء الجماعي، وفيه يحدد المجال الترابي المخصص للعملية ويتم إيداعه في البلدية المتواجد فيها العقار، مع نشر مستخلص من القرار في البلدية والساحات العمومية لمدة شهرين وكذا نشره بإحدى الجرائد الوطنية أو الجهوية، وبعد مرور المدة المحددة يمكن تقديم طلب فردي لاستخراج شهادة الحيازة.<sup>1</sup>

حيث نصت المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 91-254، الذي يحدد كليات إعداد شهادة الحيازة وتسليمها على أنه: «يجوز الشروع في إجراء جماعي لإعداد شهادة الحيازة في إطار برامج التحديث الريفي أو الحضري ذات المنفعة أو برامج إعادة التجميع العقاري. ويصدر الوالي القرار المتضمن الشروع في الإجراء الجماعي المذكور في الفقرة السابقة، بناء على طلب السلطة المسؤولة عن تنفيذ برنامج التحديث أو إعادة التجميع»، ويتم ذلك بإصدار الوالي قرار يتضمن الشروع في الإجراء الجماعي بناء على طلب السلطة المسؤولة عن تنفيذ برنامج التحديث أو إعادة التجميع ويحدد المجال الترابي المعني بالإجراء.

### ثانيا: الإعلان عن القرار المتضمن الإجراء الجماعي

لقد نصت المادة 04 من نفس المرسوم على أن: «يحدد قرار الوالي المذكور في المادة 3 أعلاه، المجال الترابي المعني، ويكون القرار محل إيداع لدى البلدية، أو أي

<sup>1</sup>نبيلة قولال، الحماية القانونية للحيازة في ظل القانون الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر، قانون خاص، حقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الحميد بن باديس مستغانم، الجزائر، 2019/2018، ص46.

## الفصل الأول: شهادة الحيازة كوسيلة لإثبات الحيازة

بلدية معنية، ويعلن عن هذا الإيداع عن طريق الملصقات في مقر البلدية المعنية وأماكنها العمومية لمدة شهرين، ونشر ذلك في إحدى الجرائد الوطنية أو الجهوية بمعدل أربع نشرات تجدد كل خمسة عشر (15) يوما. يبين الإعلان الملصق والمنشور، المدة المحددة وفق أحكام المادة 5 أدناه، التي يجوز خلالها تقديم العريضة المشار إليها في المادة 2 أعلاه».

طبقا لنص المادة يتم إيداع هذا القرار لدى البلدية المعنية أو البلديات المعنية بالإجراء، ويعلن عن هذا الإيداع عن طريق الملصقات في مقر البلدية المعنية وأماكنها العمومية لمدة شهرين، وينشر ذلك في إحدى الجرائد الوطنية أو الجهوية بمعدل أربعة نشرات تجدد كل 15 يوما. يجب أن يبين الإعلان الملصق أو المنشور المدة المحددة التي يجوز خلال تقديم الطلب<sup>1</sup>

ويتضمن الإعلان الملصق إلزامية تقديم العريضة المتعلقة بالحيازة لدى المصالح المختصة لاستخراج شهادة الحيازة خلال مدة شهرين ابتداء من تاريخ أول نشر في الصحافة من طرف كل شخص يمارس حيازة بدون سند على عقار من نوع ملكية خاصة وذلك تحت طائلة سقوط حقه.

يظهر الفرق بين الإجراء الفردي والجماعي لإعداد شهادة الحيازة، في كون الحائز ملزما بتقديم الطلب في مهلة شهرين، ابتداء من تاريخ أو نشر قرار الوالي في الصحافة وهذا تحت طائلة سقوط حقه في الحيازة بالنسبة للإجراء الجماعي، غير أن الحائز أو الحائزيني الإجراء الفردي فهم غير مقيدين بمدة زمنية ولا يسقط حقهم إلا إذا تخلفت شروط الحيازة القانونية.<sup>2</sup>

<sup>1</sup> حيث نصت المادة 05 من المرسوم التنفيذي رقم 91-254 الذي يحدد كليات إعداد شهادة الحيازة وتسليمها على أن: «كل شخص يمارس الحيازة بلا سند على عقار مملوك ملكية خاصة، واقع في المجال الترابي الذي يحدده قرار الوالي المذكور أعلاه، يلزم، تحت طائلة سقوط حقه، بتقديم العريضة المتعلقة بتسليم شهادة الحيازة في أجل شهرين اعتبارا من تاريخ أول نشر في الصحافة والمشار إليه في المادة 4 أعلاه».

<sup>2</sup> ريمة أبوديل، دور شهادة الحيازة في تطهير الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، مرجع سابق، ص 41.



## الفصل الأول: شهادة الحيابة كوسيلة لإثبات الحيابة

وما يميز الإجراءين الفردي والجماعي هو كون الأخير هو أداة للتهيئة العقارية، في حين أن الأول هو وسيلة للتمليك في المستقبل.<sup>1</sup>

ويهدف الإجراء الجماعي إلى تحقيق المنفعة العامة بخلاف الإجراء الفردي الذي يرتبط أساساً بالمصلحة الخاصة.

### المطلب الثاني: دراسة ملف الحصول على شهادة الحيابة

تضمن المرسوم التنفيذي رقم 91-254، المحدد لكيفيات إعداد شهادة الحيابة وتسليمها، إجراءات بسيطة وسريعة وأجال قصيرة لتحرير شهادة الحيابة، بعد تكوين ملف تقني من الحائز يودع بالبلدية المختصة، من أجل إجراء التحقيق والتحري التي يقوم بها رئيس البلدية المختص إقليمياً، بحيث يقوم في البث حول الطابع القانوني للحيابة وذلك بارتكازه بالملف المقدم من طرف الطالب، وذلك من خلال المرور عبر إجراءات قانونية صارمة (الفرع الأول)، كما منح الاختصاص لرئيس المجلس الشعبي البلدي من أجل إعداد وتسليم شهادة الحيابة وفق النموذج المحدد بالمرسوم التنفيذي رقم 91-254 المحدد لكيفيات إعداد شهادة الحيابة وتسليمها وذلك بعد إخضاعها لإجراءات التسجيل والشهر العقاري (الفرع الثاني).

### الفرع الأول: مرحلة التحقيق والتحري

منح المشرع في المادة 39 من القانون رقم 95-25، المتضمن التوجيه العقاري، المستحدثة لشهادة الحيابة، والمرسوم التنفيذي رقم 91-254، المحدد لكيفيات إعداد شهادة الحيابة السلطة لرئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليمياً، بعد تلقيه للعريضة والوثائق المطلوبة قانوناً، لمباشرة إجراء التحقيق والتحري وذلك بالقيام بفتح سجل خاص بشهادة

<sup>1</sup>سماعين شامة، مرجع سابق، ص 60.

## الفصل الأول: شهادة الحيابة كوسيلة لإثبات الحيابة

الحيابة يتضمن مجموعة من البيانات اللازمة (أولاً)، ليقوم بعدها وخلال المدة القانونية بنشر والإعلان عن مستخلص للعرائض المودعة لديه المرتبطة بالحصول على الشهادة (ثانياً).

### أولاً: فتح سجل خاص بشهادة الحيابة

تنص المادة 07 من المرسوم التنفيذي رقم 91-254 المحدد لكيفيات إعداد شهادة الحيابة وتسليمها على ما يلي: «يجب على رئيس المجلس الشعبي البلدي أن يفتح سجلاً خاصاً يرقمه ويوقع عليه رئيس المحكمة المختص إقليمياً، يسجل فيه تاريخ إيداع العرائض والتسلسل الزمني لتقديمها طبقاً لأحكام المادة 02 أعلاه ويسلم في نفس اليوم إلى صاحب العريضة وصلاً يشير فيه إلى بيانات المرجع الذي سجلت فيه العريضة.

ويخطر عند اللزوم، صاحب العريضة، في الأيام الثمانية الموالية لتاريخ الإيداع، بكل المعلومات الإضافية التي يراها مفيدة»

من خلال استقراء المادة يلتزم رئيس المجلس الشعبي البلدي بفتح سجل خاص مرقم وموقع عليه من قبل رئيس المحكمة المختص إقليمياً، يسجل فيه تاريخ إيداع العريضة وتسلسلها الزمني لإيداعها، كما أنه ملزم في نفس اليوم بتسليم لصاحب العريضة وصلاً يشير فيه إلى بيانات المرجع الذي سجلت فيه العريضة، وأن يخطر عند اللزوم صاحب العريضة في الأيام الثمانية الموالية لتاريخ إيداع بكل المعلومات الإضافية التي يراها مفيدة.

### ثانياً: نشر ملخص العريضة

تتضمن آلية النشر المسائل التالية:

1- تنص المادة 08 من المرسوم 91-254 المحدد لكيفيات إعداد شهادة الحيابة وتسليمها على ما يلي: «يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي خلال خمسة عشر يوماً الموالية لتاريخ الإيداع المشار إليه في المادة أعلاه، بنشر مستخلص من العريضة عن

## الفصل الأول: شهادة الحيازة كوسيلة لإثبات الحيازة

طريق إعلان يلصق بمقر البلدية وأماكنها العمومية لمدة شهرين، وينشر في جريدة وطنية على نفقة صاحب العريضة.

لا يكون النشر في الجريدة وطنية إلزاميا إذا كانت العريضة تتعلق بقطعة أرض تقع في أحد أحياء بلدية سكانها أقل من 20000 ساكن حسب آخر إحصاء عام للسكان والإسكان.

يبين الإعلان الملصق وعند اللزوم النشر في الصحافة، المدة المحددة وفق المادة 11 أدناه التي يجوز أثناءها تقديم الاعترافات على إعداد شهادة الحيازة المطلوبة».

من خلال ذلك يتعين على رئيس المجلس الشعبي البلدي خلال خمسة عشر يوما الموالية من تاريخ إيداع العريضة، أن يقوم بنشر مستخلص العريضة عن طريق إعلان يلصق بمقر البلدية وأماكنها العمومية لمدة شهرين. وهذا من أجل الاطلاع من قبل الجمهور وفي حالة ما إذا كان عدد سكان البلدية يتجاوز 20000 نسمة يكون الإشهار إلزاميا بإحدى الجرائد الوطنية وعلى نفقة صاحب العريضة.

والهدف من الإشهار هو إعلام أصحاب الحقوق، إذ يمكن لكل ذي حق أن يقوم بتقديم اعتراض كتابي إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي خلال شهرين اعتبارا من تاريخ التصديق أو عند اللزوم من تاريخ نشر البلاغ المنصوص عليه في المادة 08 عن طريق الصحافة.<sup>1</sup>

2-طلب رأي مصلحة أملاك الدولة أو مدير أملاك الدولة: حيث تنص المادة 09 من المرسوم التنفيذي 91-254 المحدد لكيفيات إعداد شهادة الحيازة وتسليمها على ما يلي: «يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي في نفس مدة الخمسة عشر يوما بإخطار رئيس مصلحة الأملاك الوطنية بالولاية لتوضيح الوضعية القانونية للعقار موضوع طلب شهادة

<sup>1</sup>المادة 10 من المرسوم التنفيذي 91-254 يحدد كيفيات إعداد شهادة الحيازة وتسليمها.

## الفصل الأول: شهادة الحيابة كوسيلة لإثبات الحيابة

الحيابة من منظور الأحكام التشريعية التي تحكم الأملاك الوطنية وتثبت زيادة ذلك، من أن العقار المعني لا يتبع الأملاك البلدية».

ومنه فرئيس المجلس الشعبي البلدي ملزم بإخطار مصالح أملاك الدولة بالولاية خلال الخمسة عشر يوما من تاريخ إيداع العريضة، لتوضيح الوضعية القانونية للعقار موضوع طلب شهادة الحيابة بهدف الحفاظ على حقوق الدولة، كما يلتزم مدير أملاك الدولة في هذا الإطار بالتحقق من:

- أن العقار المعني بشهادة الحيابة ليس ملكا للدولة أو الولاية.
  - أن العقار المطالب من أجله بشهادة الحيابة ليس موضوع سند ملكية مشهر.
- ويكون إلزاميا على رئيس مصلحة الأملاك الوطنية وتحت طائلة قيام مسؤوليته الشخصية بإطلاع رئيس البلدية بالوضعية المطلوبة في أجل شهرين اعتبارا من تاريخ إخطاره بذلك.<sup>1</sup>

**3- تلقي الاعتراضات:** تنص المادة 12 من المرسوم التنفيذي 91-254<sup>2</sup> المحدد لكيفيات إعداد شهادة الحيابة وتسليمها على: «في حالة الاحتجاج على صفة الحائز أو الحائزين، المقدم في الآجال المنصوص عليها في المادتين 10 و11، يتولى رئيس المجلس الشعبي البلدي دعوة الأطراف المعنية إلى التقاضي لدى الجهة القضائية المختصة للفصل في النزاع».

يتولى رئيس المجلس الشعبي البلدي تلقي الاعتراضات في حالة الاحتجاج على صفة الحائز أو الحائزين سواء من قبل الأشخاص الخواص أو من قبل رئيس مصلحة الأملاك الوطنية بالولاية، وتوجيه الأطراف المعنية إلى التقاضي لدى الجهة القضائية المختصة بالفصل في النزاع.

<sup>1</sup> عمر حمدي باشا، محررات شهر الحيابة، مرجع سابق، ص140.

<sup>2</sup> المادة 12 من المرسوم 91-254 يحدد كيفيات إعداد شهادة الحيابة وتسليمها.

## الفصل الأول: شهادة الحيازة كوسيلة لإثبات الحيازة

كما ألزمت المادة 13 من المرسوم التنفيذي 91-254 محدد كفاءات إعداد شهادة الحيازة وتسليمها رئيس المجلس الشعبي البلدي في حالة إذا لم يقدم أي اعتراض سواء من قبل الأشخاص أو من قبل رئيس مصلحة الأملاك الوطنية بالولاية ضمن الآجال المحددة قانونا في المادتين 10 و 11 من المرسوم 91-254 السالف الذكر، بإعداد محضر خلال ثمانية أيام من اقتضاء آجال المعارضة، محضرا يثبت فيه عدم وجود أي اعتراض.

يباشر رئيس المجلس الشعبي البلدي بتحرير شهادة الحيازة وفق ما هو مقرر بالنموذج الملحق بالمرسوم التنفيذي 91-254 المحدد لكفاءات إعداد شهادة الحيازة وتسليمها.<sup>1</sup> ولهذا يجب ذكر الإطار القانوني لهذا السند الحيازي وكذا الشخص المعترف له بالحيازة.<sup>2</sup>

### الفرع الثاني: إجراءات تحرير وتسليم شهادة الحيازة

يتولى رئيس المجلس الشعبي البلدي إعداد وتسليم شهادة الحيازة، لصاحب العريضة، وهذا بعد استيفاء إجراءات أساسيين هما: التسجيل أولا والشهر العقاري لشهادة الحيازة ثانيا وهذا طبقا لنص المادة 15 من المرسوم التنفيذي رقم 91-254، المحدد لكفاءات إعداد شهادة الحيازة وتسليمها والتي تنص على ما يلي: «يسلم رئيس المجلس الشعبي البلدي إلى صاحب العريضة بعد تنفيذ إجراءات التسجيل والشهر العقاري، شهادة الحيازة المعدة» والمادة 39 الفقرة 02 من القانون رقم 90-25 المتضمن التوجيه العقاري.

### أولا: إجراء التسجيل

يتم تسجيل شهادة الحيازة بمصلحة التسجيل والطابع بمفتشية الضرائب طبقا لأحكام المادتين 15 من المرسوم التنفيذي 91-254 المحدد لكفاءات إعداد شهادة الحيازة وتسليمها،

<sup>1</sup> المادة 13 من المرسوم التنفيذي 91-254 يحدد كفاءات إعداد شهادة الحيازة وتسليمها.

<sup>2</sup> محمودي عبد العزيز، آليات تطهير وتسوية سندات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، مرجع سابق، ص 225.

## الفصل الأول: شهادة الحيابة كوسيلة لإثبات الحيابة

وكذا المادة 39 من القانون رقم 90-25 المتضمن التوجيه العقاري، وهذا من أجل تحصيل الجانب الضريبي لصالح الخزينة العمومية.

ويحدد الرسم المطبق على شهادة الحيابة وفقا لما هو محدد بقانون المالية.<sup>1</sup>

**1-تعريف إجراء التسجيل:** هو ذلك الذي يقوم به مفتش التسجيل عند تلقيه المحررات أو التصرفات القانونية الواردة على العقارات، إذ يقبض من جراء هذه العملية حقوق التسجيل وهو إجراء ملزم وفي حالة مخالفته يخضع المكلف بحقوق التسجيل لغرامة جباية ويتم هذا الإجراء على مستوى مصلحة التسجيل والطابع بمفتشية الضرائب بمكتب التسجيل المختص بذلك، وهذا من أجل إعطاء تاريخ ثابت للتصرف وتحصيل الجانب الضريبي لصالح الخزينة العمومية.<sup>2</sup>

**2-شهادة الحيابة تعتبر من التصرفات الخاضعة لرسم ثابت:** يتم استبقاء حقوق التسجيل إما بناء على رسم نسبي أو ثابت، والحقوق الثابتة هي تلك الحقوق التي لا تتغير بالنسبة لجميع العمليات من النوع نفسه، وتسجل برسم ثابت كالعقود التي لم تحدد تعريفاتها بأي مادة من قانون التسجيل والتي لا يمكن كذلك أن تخضع أو يترتب عنها رسم نسبي، وهذا تطبيقا لنص المادة 208 من قانون التسجيل.<sup>3</sup>

ومن بين التصرفات المنصبة على عقار وليس لها تعريف في قانون التسجيل الرهون الرسمية، حق التخصيص، عقد الشهرة، وغيرها وكذلك شهادة الحيابة.

ومن بين التصرفات المنصبة على عقار وليس لها تعريف في قانون التسجيل الرهون الرسمية، حق التخصيص، عقد الشهرة وغيرها وكذلك شهادة الحيابة، إذ تنص المادة 208

<sup>1</sup>المادة 39 الفقرة الرابعة من الأمر رقم 96-31 المؤرخ في 30 ديسمبر 1996 المتضمن قانون المالية لسنة 1997، ج ر ج ج، عدد 85 صادر في 30 ديسمبر 1997(معدل ومتمم).

<sup>2</sup>نبيل أوكيد، مرجع سابق، ص1144.

<sup>3</sup>أمر رقم 76-105 المؤرخ في 09 ديسمبر 1976 يتضمن قانون التسجيل، ج ر ج ج، عدد 81، صادر في 18 ديسمبر 1976 (معدل ومتمم).

## الفصل الأول: شهادة الحيازة كوسيلة لإثبات الحيازة

من قانون التسجيل على ما يلي: «تخضع لرسم المقدر ب500 دج كل العقود التي لم تحدد تعريفها بأي مادة من هذا القانون والتي لا يمكن أن يترتب على تحصيلها رسم نسبي».

وتهدف معاينة الحيازة العقارية وتسليم شهادة الحيازة إلى تحقيق الضبط العقاري الذي يوافق مقتضيات إثبات الحيازة بسند طبقا للمادة 30 من القانون رقم 90-25 المتضمن التوجيه العقاري والتي على: «يجب على كل حائز لملك عقاري أو شاغل إياه أن يكون لديه سند قانوني يبرر هذه الحيازة أو هذا الشغل» والتي يجب أن تراعي إجراءات التسجيل، ولا تحرم الخزينة العمومية من الإجراءات التي يمكن أن تحققها بمناسبة هذه العمليات.<sup>1</sup>

### ثانيا: إجراء الشهر

يعرف الإشهار العقاري بأنه نظام قانوني، له مجموعة من القواعد والإجراءات يضمن حق الملكية العقارية وكذا الحقوق العينية العقارية الأخرى وجميع العمليات الواردة على العقارات.<sup>2</sup>

### 1- أنظمة الشهر العقاري:

يعتمد الشهر العقاري على نوعين من الأنظمة أقرهما المشرع وهما: نظام الشهر العيني ونظام الشهر الشخصي.

أ. نظام الشهر العيني: في هذا النظام يعتبر العقار محل الاعتبار، ويقتصر الإشهار العقاري على بيانات العقار، بحيث يدون بهامش معلومة لدى الجميع لا غيار عليها، ويرمي إلى أن تكون عقود التمليك وتقل الحقوق العينية العقارية من القوة والمثانة والطمأنينة، بكيفية

<sup>1</sup> نبيل أوكيد، مرجع سابق، ص1145.

<sup>2</sup> عمر حمدي باشا، نقل الملكية العقارية، دار هومة، الجزائر، 2007، ص118.

## الفصل الأول: شهادة الحيابة كوسيلة لإثبات الحيابة

يستحيل إصدار الحق المسجل، ويمسك في هذا النظام سجل عيني يطلق عليه اسم السجل العقاري.<sup>1</sup>

ب. نظام الشهر الشخصي: هو ذلك النظام الذي يعتمد في إعلان التصرفات العقارية على أسماء الأشخاص القائمين بها، وليس طبقا للعقار ومن هنا جاءت تسمية هذا النظام بنظام الشهر الشخصي التي تفيد بأن الشخص محل اعتبار في التصرفات العقارية إذ أن هذا النظام يتخذ من اسم الشخص أساسا لشهر التصرفات العقارية التي تصدر عنه، وتتم عملية الشهر في نوعين من السجلات سجل يمسك حسب الترتيب الزمني لتقديم العقود المتضمن معاملات عقارية لإجراء الشهر، وسجل يمسك حسب الترتيب الأبجدي لأسماء كل الأشخاص القائمين بمختلف التصرفات العقارية.<sup>2</sup>

### 2-مراحل شهر شهادة الحيابة:

شهادة الحيابة يطبق عليها نظام الشهر الشخصي أي أنها تشهر شهرا شخصيا، رغم أن المشرع نص عليها بعد صدور الأمر رقم 75-74 المتعلق بمسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري لأن شهادة الحيابة لا تحرر على العقارات الممسوحة، وفي انتظار إتمام عمليات المسح العام للأراضي، فضل المشرع تطبيق نظام الشهر الشخصي على الأراضي غير ممسوحة والتي تمثل الأراضي المعنية بشهادة الحيابة جزءا منها، وهذا كمرحلة انتقالية وهذا لتسهيل تطبيق نظام الشهر العيني فيما بعد ويتم شهر شهادة الحيابة بإتباع المراحل التالية:

أ. الفحص السريع: تودع شهادة الحيابة في نسختين على مستوى المحافظة العقارية المختصة إقليميا، من أجل استكمال عمليات الشهر العقاري، فيقوم المحافظ العقاري تحت

<sup>1</sup>محمد خلفوني، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، ط4، دار هومة للنشر والتوزيع، الجزائر، 2014، ص ص 16-17.

<sup>2</sup>جمال بوشنافة، شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري، دار الخلدونية، الجزائر، 2006، ص ص 15-16.



## الفصل الأول: شهادة الحيازة كوسيلة لإثبات الحيازة

قيام مسؤوليته الشخصية والقانونية بفحص شهادة الحيازة قبل تسجيلها على سجل الإيداع، فيتحقق من هوية الشخص أو الأشخاص وتعيين العقار تعيينا دقيقا.<sup>1</sup>

ويتعين على المحافظ وتحت قيام مسؤوليته لتتحقق من صحة المعلومات الموضحة بالشهادة، فإذا لاحظ بأن الملف لا يحتوي إخطار مدير أملاك الدولة أو أن هذا الأخير لم يقم بالإجابة، تعين عليه أن يخطر بنفسه المديرية ليتأكد من الطبيعة القانونية للعقار، كما يتحقق أن العقار من نوع الملك الخاص ولم يحرر له عقد مشهر.<sup>2</sup>

ب. التسجيل في سجل الإيداع والرسم المطبق: يعد مؤقتا في سجل إيداع مؤقت لمدة 15 يوما ثم تسجيل بعد انقضاء هذه المهلة في سجل الإيداع النهائي.

ويكون من المناسب لتفادي تعدد سجلات الإيداع وهي سجل الإيداع المتعلق بالإجراءات العادية، سجل الإيداع المتعلق بالإجراء الأول في السجل العقاري، ومن ثمة فإن شهادات الحيازة ترتب وتحفظ بالأحجام العادية والمحتوية على الوثائق المشهورة.

ج. مسك مجموعة من البطاقات العقارية: تنص المادة 113 من المرسوم رقم 63-76 يتعلق بتأسيس السجل العقاري معدل ومتمم على: «خلافًا لأحكام المادتين 19 و 26 من هذا المرسوم وإلى أن يتم إعداد مسح عام للأراضي في إقليم كل بلدية، فإنه تمسك من قبل المحافظين العقاريين بالنسبة للعقارات الريفية، مجموعة بطاقات عقارية مؤقتة وكلما تحصل في المحفوظات تحت اسم كل مالك.

وتتضمن مجموعة البطاقات العقارية بطاقات فردية للمالكين طبقا لنموذج يحدد بموجب قرار من وزير المالية».

كما تنص المادة 114 من المرسوم رقم 63-76 المذكور أعلاه على أنه: «خلافًا لأحكام المادة 66 من هذا المرسوم وعند عدم وجود مخطط لمسح الأراضي، فإن كل عقد أو قرار قضائي يكون موضوع إشهار في محافظة عقارية، يجب أن يبين فيه بالنسبة لكل عقار ريفي مشار إليه في المادة السابقة ما يلي:

<sup>1</sup>تنبيل أوكيد، مرجع سابق، ص 1146.

<sup>2</sup>عمر حمدي باشا، محررات شهادة الحيازة، مرجع سابق، ص 146.

– نوع العقار

– موقعه

– محتوياته».

من خلال نص المادتين 113 و114 من المرسوم رقم 63-76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري المعدل والمتمم، فإن مجموعة البطاقات العقارية التي تنشأ بمناسبة إشهار شهادة الحيازة والتي تمسك على الشكل الشخصي، يجب أن يترتب على حدة وبصفة متميزة بالنسبة لكل بلدية، وذلك لتسهيل عملية البحث واستعمال البطاقات بالإضافة إلى تسهيل الإحصائيات الدورية.

### خلاصة الفصل الأول:

شهادة الحيازة سند حيازي اسمي تعد من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص تتميز لها بالطابع الشخصي، ولا يمكن التصرف في العقار محل الحيازة ولا تغير من وضعيته القانونية، ويستلزم للحصول عليها توفر شروط منها ما يتعلق بالمحل أي العقار الذي يجب أن يكون من الأملاك العقارية الخاصة ويقع في مناطق غير ممسوحة ولم تعد بشأنه عقود ملكية سابقة، ومنها ما ترتبط بالحيازة في حد ذاتها من خلال توافر عناصرها وصفاتها وعدم وجود عيوب تشوبها مع احترام المدة القانونية.

لقد أقر المشرع إجراءات محددة لتسليم شهادة الحيازة تتلخص في تقديم عريضة لرئيس المجلس الشعبي البلدي وإيداع الملف بجميع الوثائق لدى المصلحة المعنية بالبلدية، ليتم القيام بفتح تحقيق والتحري في موضوع حيازة العقار، وبعد ذلك تسجل الشهادة بمصلحة التسجيل والطابع بمفتشية الضرائب، ثم الشهر العقاري لضمان حق ملكية العقار.

## الفصل الثاني:

شهادة الحياة كوسيلة لحماية الحياة

## الفصل الثاني: شهادة الحيازة كوسيلة لحماية الحيازة

متى استوفت شهادة الحيازة الشروط القانونية المطلوبة، واحترمت كل الإجراءات والترتيبات التي نص عليها المرسوم التنفيذي رقم 91-254، المحدد لكيفيات إعداد شهادة الحيازة وتسليمها، يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي بتسليمها للمعني أي لطالبا وذلك بعد تسجيلها لدى مصلحة الضرائب وشهرها في المحافظة العقارية، لتخول له بذلك صلاحيات قريبة من الصلاحيات التي يتمتع بها المالك الحقيقي للعقار لكن دون الارتقاء إلى عقد الملكية.<sup>1</sup>

إذ أن المشرع ذهب إلى حد معاملة الحائز المتحصل على السند الحيازي معاملة المالك<sup>2</sup> فحول له مكناات وحقوق عامة وخاصة بحيث أتاح له إمكانية الاحتجاج بالملكية وإثارة التقادم المكسب أثناء التصفية النهائية للوضعية القانونية للعقار، وحقه في توقيع رهن رسمي لفائدة هيئات القرض الحق في الحصول على رخصة البناء والهدم وطلب القسمة (المبحث الأول).

ومما لا شك فيه أن الحقوق التي تمنحها شهادة الحيازة، قد تضر بالمالك الحقيقي في حال ظهوره، مما يؤدي إلى نشوب نزاعات حولها يختص القضاء بالفصل فيها (المبحث الثاني).

<sup>1</sup> نبيل أوكيد، مرجع سابق، ص1147.

<sup>2</sup> عمر حمدي باشا، محررات شهر الحيازة، مرجع سابق، ص149.

### المبحث الأول: الحقوق الناشئة عن شهادة الحيازة

تمنح شهادة الحيازة لصاحبها عدة امتيازات وحقوق، وذلك من خلال تخويله إثارة مدة التقادم المكسب للملكية أثناء التصفية النهائية للوضعية القانونية للعقار بمناسبة أشغال إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري (المطلب الأول)، كما تخوله أيضا إمكانية توقيع رهن عقاري لفائدة البنوك والحصول على بطاقة الفلاح ورخصة البناء وطلب القسمة (المطلب الثاني).

### المطلب الأول: الحقوق العامة الناشئة عن شهادة الحيازة

الحقوق العامة الناشئة عن شهادة الحيازة يرتب المشرع أثرها من حيث أنها طريق للإثبات، وسبب لكسب الملكية متى توافرت شروطها القانونية، أي كسب الحق العيني الذي كان الحائز يظهر بمظهر صاحبه خلال المدة المحددة قانونا.

وتتخلص مثل هذه الحقوق في وضع الحائز ليده على العقار بهذه الصفة (الفرع الأول) مع إمكانية التمسك بالتقادم المكسب (الفرع الثاني).

### الفرع الأول: وضع اليد

صاحب شهادة الحيازة يصبح واضعا يده على العقار محل الطلب بمقتضى سند حيازي، ومع ذلك فإن المادة 831 من القانون المدني لا تطبق عليه. بحيث تنص على أنه: «ليس لأحد أن يكسب بالتقادم على خلاف سنده، على أنه لا يستطيع أحد أن يغير بنفسه لنفسه سبب حيازته ولا الأصل الذي تقوم عليه» وطبقا لهذه المادة فإنه لصاحب شهادة الحيازة وضع يده على العقار على أساس أنه حائز لا مالك، وبالتالي فالأصل أن هذا السند الحيازي لا يخوله الحق في تملك العقار بالتقادم،<sup>1</sup> ولذلك استبعد تطبيق أحكام المادة 831 من القانون المدني على صاحب شهادة الحيازة، لأن المادة 14 من المرسوم التنفيذي رقم 254/91، المحدد لكيفيات إعداد شهادة الحيازة وتسليمها نصت على أنه يجوز للحائز في

<sup>1</sup>ريمة أبو ديل، دور شهادة الحيازة في تطهير الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، مرجع سابق، ص 65.

## الفصل الثاني: شهادة الحيازة كوسيلة لحماية الحيازة

هذه الحالة إثارة مدة التقادم المكسب، كما أن المادة 47 من القانون رقم 90-25، المتضمن التوجيه العقاري تنص على أن: «تصفي الوضعية القانونية التي تنطبق على العقارات المعنية بشهادة الحيازة التي أسسها هذا القانون بمناسبة أشغال إعداد مسح الأراضي العام وتكوين السجل العقاري في البلدية المعنية بموجب الأمر رقم 75-74 المؤرخ في 12 ديسمبر سنة 1975 المذكور أعلاه».

وفي هذا الإطار صدرت تعليمة عامة من وزارة المالية بتاريخ 06 جويلية 1994 تتعلق بعملية المسح (ص 44 و 45) أكدت على أن الحائز على شهادة الحيازة لا يتم التحقيق في مدة حيازته بل يعتبر حائز حسن النية يسند ويعامل معاملة الحائز الذي أتم المدة القانونية لاكتساب الملكية بالتقادم.<sup>1</sup>

هذه التعليمة استبدلت بالتعليمة رقم 16 مؤرخة في 24 ماي 1998 المتعلقة بسير عمليات مسح الأراضي والترقيم العقاري<sup>2</sup> التي بينت سندات الملكية المعترف بها قانونا دون الإشارة إلى السند الحيازي وأكدت على ضرورة التحقيق في كل السندات وفي مدى توفر شروط ومدة الحيازة المكسبة للملكية بالتقادم<sup>3</sup> هذه الاحتياطات ضرورية لأن المرسوم التنفيذي رقم 91-254 المحدد لكيفيات إعداد شهادة الحيازة يمكن الحائز لمدة سنة من الحصول على شهادة الحيازة.<sup>4</sup>

<sup>1</sup> عمر حمدي باشا، محررات شهر الحيازة، مرجع سابق، ص ص 158-159.

<sup>2</sup> التعليمة رقم 16 المؤرخة في 24 ماي 1998 المتعلقة بسير الأعمال المسحية والترقيم العقاري الصادر في المديرية العامة للأموال الوطنية.

<sup>3</sup> عمر حمدي باشا، ليلي زروقي، المنازعات العقارية في ضوء أحدث التعديلات وأحدث الأحكام، ط12، دار هومة، الجزائر، 2019، ص 87.

<sup>4</sup> مرجع نفسه، ص 87.

## الفصل الثاني: شهادة الحيازة كوسيلة لحماية الحيازة

ولتفادي التحايل نصت المادة 46 من القانون رقم 90-25، المتضمن التوجيه العقاري على عقوبة جزائية لمن يناور للحصول على شهادة حيازة بغير وجه حق،<sup>1</sup> كما أن المادة 11 من المرسوم التنفيذي رقم 91-254 يحدد كفيات إعداد شهادة الحيازة وتسليمها تحمل مدير أملاك الدولة مسؤولية شخصية في حالة عدم إخطار رئيس البلدية في خلال شهرين من استلامه الطلب لمعرفة الوضعية القانونية للعقار.

وإذا احترمت الشروط المنصوص عليها في القانون فإن نسبة المساس بحقوق الغير تكون ضئيلة لأنه يصعب على غير الحائز الفعلي أن يتمسك بحق عيني على عقار لا يملك سند مستمر يثبت إدعاءه.<sup>2</sup>

### الفرع الثاني: التمسك بالملكية على أساس التقادم المكسب

من بين الآثار التي تترتب على شهادة الحيازة اكتساب الملكية عن طريق التقادم المكسب وقد نصت على ذلك المادة 14 في فقرتها الثانية من المرسوم التنفيذي 91-254 يحدد كفيات إعداد شهادة الحيازة وتسليمها بنصها على: «...يجوز للحائز أو الحائزين عند انقضاء الأجل القانوني المحدد في هذا المجال، إثارة مدة الحيازة المشار إليها في الشهادة للاحتجاج بالتقادم المكسب».

يتبين من ذلك أنه يجوز لصاحب شهادة الحيازة إثارة مدة الحيازة للتمسك بالتقادم المكسب أثناء تصفية الوضعية القانونية للعقارات المعنية بشهادة الحيازة في إطار عملية المسح العقاري ويسلم له بمناسبة ذلك الدفتر العقاري.<sup>3</sup>

<sup>1</sup> حيث تنص المادة 46 من القانون رقم 90-25 المتضمن التوجيه العقاري على أنه: «يعاقب بالحبس سنة واحدة إلى خمس سنوات وبغرامة مالية من 2000 دج إلى 10000 دج كل شخص تعمد تصريحاً غير صحيح، أو إشهاداً غير صحيح أو استظهر أوراقاً أو وثائق أو عقود غير صحيحة، أو أفسد بعضها، فحصل أو سعى ليحصل غيره بغير حق على شهادة حيازة أو استعمل أو حاول استعمال شهادة ملغاة. ويعاقب بغرامة مالية تتراوح بين 1000 دج و5000 دج كل شخص عطل أو منع تسليم شهادة الحيازة بمراوغة تدليسية أو احتجاج أو اعتراض تعسفي»

<sup>2</sup> عمر حمدي باشا، ليلي زروقي، المنازعات العقارية، مرجع سابق، ص 89.

<sup>3</sup> عمر حمدي باشا، محررات شهر الحيازة، مرجع سابق، ص 158.



## الفصل الثاني: شهادة الحيازة كوسيلة لحماية الحيازة

لتوضيح ذلك يتم تعريف التقادم المكسب (أولاً)، وتباين وشروطه (ثانياً).

### أولاً: تعريف التقادم المكسب

التقادم المكسب هو اكتساب صاحب الحيازة حق الملكية أو أي حق آخر عيني على شيء بفعل حيازة طويلة بعد انتهاء الأجل المعين.<sup>1</sup>

ويعرف أيضاً: بأنه وسيلة من الوسائل التي تؤدي مباشرة إلى كسب الملكية أو الحقوق العينية وهو أثر ناتج عن الحيازة المستوفية بعنصرها المادي والمعنوي ومتوفرة على شروطها القانونية العينية والهدوء والاستمرار، فإذا دامت المدة المحددة في القانون يصبح الحائز مالكا.<sup>2</sup>

إن المشرع الجزائري وعلى غرار التشريعات الأخرى نص على التقادم المكسب وجعله سببا من أسباب كسب الملكية والحقوق العينية الأخرى، بحيث نص عليه في القسم السادس المتعلق بالحقوق العينية الأصلية في الفصل الثاني طرق اكتساب الملكية من القانون المدني في المواد من 827 إلى 834 من القانون المدني.

وقد عرفته المحكمة العليا في قرار رقم 199710 مؤرخ في 26 جويلية 2000، كالتالي: «التقادم المكسب طريقة من طرق اكتساب الملكية ولا يعد دعوى حيازة بمفهوم المادة 413 من ق إ م وما بعدها والمادة 817 وما بعدها من القانون المدني»<sup>3</sup>

### ثانياً: شروط التقادم المكسب

بالرجوع إلى القانون المدني ينقسم التقادم المكسب إلى ثلاثة أنواع: وهي التقادم المكسب الطويل، التقادم المكسب القصير، تقادم الحقوق الإرثية وذلك من خلال المواد

<sup>1</sup> أعمار علوي، الملكية والنظام العقاري في الجزائر العقار، ط02، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2017، ص137.

<sup>2</sup> أعمار روابينية، التقادم المكسب، الاجتهاد القضائي للغرفة العقارية، المحكمة العليا، الجزء الثاني، 2004، ص96.

<sup>3</sup> عمر حمدي باشا، القضاء العقاري، مرجع سابق، ص290.

## الفصل الثاني: شهادة الحيازة كوسيلة لحماية الحيازة

827، 828 و 829 من القانون المدني، وهناك شرطان عامان يجب توافرها في التقادم المكسب طويلا كان أو قصيرا بالإضافة إلى شروط خاصة بالتقادم القصير.

### 1- الشروط العامة للتقادم المكسب:

يشترط في التقادم المكسب أيا كان نوعه قيام حيازة صحيحة أي أن تكون مستوفية الشروط والأركان وخالية العيوب أما بالنسبة للحيازة العرضية فهي مستبعدة لتكون أساسا لكسب الحق العيني بالتقادم،<sup>1</sup> بالإضافة إلى شرط المدة وتختلف هذه المدة بحسب نوع التقادم، فالقاعدة العامة والأصل أن مدة التقادم المكسب هي 15 سنة وهي المدة المتطلبة في التقادم الطويل المدى حسب نص المادة 827 من القانون المدني بنصها: «من حاز منقولاً أو عقاراً أو حقاً عينياً منقولاً أو عقاراً دون أن يكون مالكا له أو خاصا به صار له ذلك ملكا إذا استمرت حيازته مدة خمسة عشر بدون انقطاع»، لأن المشرع لم يضع شرطا إلى جانب الحيازة سوى شرط المدة بغرض منح المالك الحقيقي الوقت الكافي لتقديم اعتراضه على حيازة الغير واسترداد ملكه كما أنه لم يستبعد الحائز سيء النية من الاستفادة من اكتساب الحق بالتقادم الطويل،<sup>2</sup> على عكس التقادم القصير الذي اشترط فيه إلى جانب الشروط العامة المتمثلة في الحيازة والمدة شروط خاصة وتكون مدته أقصر من التقادم الطويل<sup>3</sup> فهي عشر سنوات وفقا لنص المادة 828 من القانون المدني وهي مقتصرة على العقار وحده، أما بالنسبة للحقوق الإرثية فإن مدته 33 سنة طبقا للمادة 829 من القانون المدني.<sup>4</sup>

<sup>1</sup>كوثر فراحي، "الحيازة وأثرها في كسب الملكية العقارية بالتقادم المكسب في القانون الجزائري"، مجلة القانون العقاري والبيئة، العدد 10، جامعة عبد الحميد بن باديس، مستغانم، الجزائر، جانفي 2018، ص 15.

<sup>2</sup>كوثر فراحي، مرجع سابق، ص 17

<sup>3</sup>ريمة أبو ديل، دور شهادة الحيازة في تطهير الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، مرجع سابق، ص 76.

<sup>4</sup>المادة 828 و 829 من القانون المدني.

## الفصل الثاني: شهادة الحيازة كوسيلة لحماية الحيازة

وتجدر الإشارة إلى أن المدد المتطلبية في التقادم بمختلف أنواعه من النظام العام بحيث لا يجوز للمالك ولا للحائز الاتفاق على تعديلها لا بإطالتها ولا بتقصيرها.<sup>1</sup>

ويلاحظ أن المشرع قد قلص مدة الحيازة المشترطة لتسليم شهادة الحيازة إلى سنة واحدة، وفقا لأحكام المادة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 91-254، المحدد لكيفيات إعداد شهادة الحيازة وتسليمها وهي مدة قصيرة جدا قد تخلق عدة مشكلات وتسهل التحايل، وهي تتعارض مع المدة القانونية لاكتساب الملكية بالتقادم المكسب الواردة في القانون المدني أي المادة 827 وما بعدها من القانون المدني بالنظر إلى الآثار القانونية المهمة التي رتبها المشرع على تسليم هذه الشهادة.<sup>2</sup>

### 2- الشروط الخاصة بالتقادم القصير:

بالإضافة إلى الشروط العامة للتقادم المكسب من وجوب توافر حيازة قانونية صحيحة ومدة قانونية تختلف باختلاف نوع التقادم، يشترط لإعمال التقادم المكسب القصير ضرورة توافر شرطان وهما شرط حسن النية وشرط السند الصحيح طبقا لنص المادة 828 من القانون المدني التي تنص على: «إذا وقعت الحيازة على عقار أو على حق عيني عقاري وكانت مقترنة بحسن النية ومستندة في الوقت نفسه إلى سند صحيح، فإن مدة التقادم المكسب تكون 10 سنوات».

أ. حسن النية: عرفت المادة 824 من القانون المدني حسن النية كما يلي: «يفرض حسن النية لمن يحوز حقا وهو يجهل أنه يعتدي على حق الغير إلا إذا كان هذا الجهل ناشئا عن خطأ جسيم وإذا كان الحائز شخصا معنويا فالعبرة بنية من يمثله، ويفترض حسن النية دائما حتى يقوم الدليل على العكس».

<sup>1</sup> تنص المادة 322 فقرة أولى من القانون المدني على: «لا يجوز التنازل عن التقادم قبل ثبوت الحق فيه، كما لا يجوز الاتفاق على أن يتم التقادم في مدة تختلف عن المدة التي عينها القانون».

<sup>2</sup> بلحاج العربي، مرجع سابق، ص 413.

## الفصل الثاني: شهادة الحيازة كوسيلة لحماية الحيازة

وحسن النية هو اعتقاد خاطئ أو غلط يقع فيه الحائز على أساس أنه تلقى العقار من المالك الحقيقي، دون أن يشوب هذا الاعتقاد أدنى شك، فالحائز يعتبر حسن النية من كان يجهل أنه يعتدي على عقار مملوك للغير.<sup>1</sup>

ولا تزول صفة حسن النية من الحائز إلا من الوقت الذي يعلم فيه أن حيازته اعتداء على حق الغير، ويزول حسن النية من وقت إعلام الحائز بعيوب حيازته بعريضة افتتاح الدعوى، ويعد سيء النية من اغتصب حيازة الغير بالإكراه.<sup>2</sup>

وتجدر الإشارة إلى أن الحائز على شهادة الحيازة من رئيس البلدية المختصة بعد دراسة الملف والتحقيق والتحري في الشروط الخاصة بالحيازة ومدتها في أراضي الملكية الخاصة التي لم يمسهامسح العام ولم تحرر عقودها: يعتبر حائز بحسن النية، ويعامل معاملة الحائز وفقا للسند الذي تحصل عليه.<sup>3</sup>

ب- **السند الصحيح:** عرفه المشرع في المادة 828 في الفقرة 3 من القانون المدني: «السند الصحيح هو تصرف يصدر عن شخص لا يكون مالكا للشيء أو صاحبا للحق المراد كسبه بالتقادم، ويجب إشهار السند».

ويشترط في السند الصحيح ما يلي:

- أن يكون السند تصرف قانوني صادر إلى الحائز باعتباره خلقا خاصا.
- أن يكون السند صادر من شخص غير مالك.
- أن يكون السند الصحيح تصرفا قانونيا من شأنه نقل الملكية.
- أن يكون له وجود قانوني.
- يجب أن يكون السند مشهر.

<sup>1</sup>كوثر فراحي، مرجع سابق، ص 17.

<sup>2</sup>المادة 825 من الأمر رقم 75-58 متضمن القانون المدني معدل ومتمم.

<sup>3</sup>بلحاج العربي، مرجع سابق، ص 413.

## الفصل الثاني: شهادة الحيازة كوسيلة لحماية الحيازة

والقاعدة في إثبات السند الصحيح هي عدم افتراض وجود السند وأن عبء إثباته يقع على الحائز الذي يريد التمسك بالتقادم ويخضع في ذلك للقواعد العامة للإثبات، ولما كان السند الصحيح هو تصرف قانوني موضوعه عقار فإنه يشترط أن يكون مفرغا في قالب رسمي لأن الرسمية شرط لانعقاد التصرفات الواردة على عقار طبقا للمادة 324 فقرة 01 من القانون المدني.<sup>1</sup>

وجدير بالتنويه أنه لا يجوز لقضاة الموضوع إثارة التقادم المكسب تلقائيا، وفقا لقواعد الإجراءات العامة بل يجب على صاحب المصلحة التمسك بالحيازة القانونية، وقيام عناصرها وشروطها التي تمكنه من اكتساب موضوع النزاع بالتقادم<sup>2</sup> وهذا ما أكدته المادة 231 من القانون المدني بنصها على: «لا يجوز للمحكمة أن تقضي تلقائيا بالتقادم بل يجب أن يكون ذلك بناء على طلب المدين أو من أحد دائنيه، أو أي شخص له مصلحة فيه ولو لم يتمسك المدين به ويجوز التمسك بالتقادم في أية حالة من حالات الدعوى ولو أمام المحكمة الاستئنافية».

وكذلك المحكمة العليا الغرفة المدنية في قرارها رقم 35324 بتاريخ 12 مارس 1986 مفاده<sup>3</sup>: «من المقرر قانونا أنه لا يجوز للمحكمة أن تقضي تلقائيا بالتقادم بل يجب أن يكون بناء على طلب المدين أو من أحد دائنيه أو أي شخص له مصلحة فيه ولو لم يتمسك المدين به، ومن ثم فإن القضاء بما يخالف هذا المبدأ يعد مخالفا للقانون».

ولما كان من الثابت في قضية الحال أن أطراف الدعوى لم يثيروا الدفع بالتقادم، فإن قضاة المجلس الذين أثاروا وطبقوا تلقائيا مدة التقادم يكونوا قد خالفوا القانون ومتى كان ذلك استوجب نقض القرار المطعون فيه».

<sup>1</sup>كوثر فراحي، مرجع سابق، ص 18.

<sup>2</sup>بلحاج العربي، مرجع سابق، ص 410.

<sup>3</sup>المحكمة العليا، الغرفة المدنية، قرار رقم 35324 المؤرخ في 12 مارس 1986، المجلة القضائية، عدد 1، 1993، ص 11.

### المطلب الثاني: الحقوق الخاصة الناشئة عن شهادة الحيازة

عند انتهاء رئيس المجلس الشعبي البلدي من إجراءات إعداد شهادة الحيازة وبعد إرسالها لتسجيلها وإشهارها، وذلك تطبيقاً لما نص عليه المرسوم التنفيذي رقم 91-254، المتضمن تحديد كفاءات إعداد شهادة الحيازة وتسليمها، يقوم بتسليمها للحائز لتخول له صلاحيات قريبة من الصلاحيات التي يتمتع بها المالك لكن دون الارتقاء إلى مرتبة عقد الملكية، بحيث تمكنه من استغلال الأرض دون مانع، فيمكنه إنشاء الرهن كضمان لفائدة البنوك للحصول على قرض والحصول على بطاقة الفلاح (الفرع الأول)، والحصول على رخصة البناء والهدم وطلب القسمة (الفرع الثاني).

**الفرع الأول: إنشاء الرهن كضمان لفائدة البنوك للحصول على قرض والحصول على بطاقة الفلاح**

منح المشرع لحامل شهادة الحيازة وفقاً لقانون التوجيه العقاري، حقوق تسهل عملية استثمار الأرض خصوصاً في المجال الفلاحي وهي حق إنشاء الرهن كضمان لفائدة البنوك، وحق الحصول على بطاقة الفلاح.

**أولاً: إنشاء الرهن كضمان لفائدة البنوك للحصول على قرض**

عرف المشرع الرهن القانوني في المادة 882 قانون مدني جزائري على أن: «الرهن الرسمي عقد يكسب به الدائن حقاً عينياً، على عقار لوفاء دينه، يكون له بمقتضاه أن يتقدم على الدائنين التاليين له في المرتبة في استيفاء حقه من ثمن ذلك العقار في يد كان».

يعتبر الرهن القانوني من أفضل التأمينات العينية لأنه يؤدي وظيفة اقتصادية جد مهمة، لأنها تمنح الدائن الضمان فتشجعه على الإقراض، كما توفر للمدين الائتمان فتمكنه من الحصول على المال من أجل الاستثمار.

## الفصل الثاني: شهادة الحيازة كوسيلة لحماية الحيازة

يمكن لصاحب شهادة الحيازة أن يوقع رهنا عقاريا من الدرجة الأولى لفائدة هيئات القرض التي يجب أن تكون مؤسسات مالية دون الدائنين الخواص حسب المذكرة الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية بتاريخ 14 أكتوبر 1991 تحت رقم 4123 المتعلقة بأسباب تأسيس شهادة الحيازة وكيفية إعدادها وشهرها والآثار القانونية المترتبة عليها، وهذا ضمانا للقروض ذات الأمد المتوسط والطويل لغرض تمويل نشاط فلاحي أو مشروع بناء على وجه الخصوص على الأراضي القابلة للتعمير.<sup>1</sup>

تنص المادة 44 من القانون رقم 90-25، المتضمن التوجيه العقاري على ما يلي: «يمكن الحائز أن يكون رهنا عقاريا صحيحا من الدرجة الأولى لفائدة هيئات القرض، ينطبق على العقار الذي ذكر في شهادة الحيازة ويكون ذلك ضمانا للقروض المتوسطة والطويلة الأمد».

يمكن لصاحب شهادة الحيازة أن يوقع رهن عقاري من الدرجة الأولى لفائدة البنوك والمؤسسات المالية ضمانا للقروض ذات الأمد المتوسط والطويل لغرض تمويل موسم فلاحي أو مشروع بناء وهذا ما بينته المادة 44 من القانون رقم 90-25، المتضمن التوجيه العقاري،<sup>2</sup> فيلاحظ حسب نص المادة على أن الرهن يتعلق بحق الانتفاع والاستغلال، وليس بحق الملكية الذي ينتقل إلى الحائز.

تنص المادة 884 من القانون المدني على أنه: «يجوز أن يكون الراهن هو المدين نفسه أو شخصا آخر يقدم رهنا لمصلحة المدين، وفي كلتا الحالتين يجب أن يكون الراهن مالكا للعقار المرهون وأهلا للتصرف فيه»، فالمشرع كأصل عام وكما هو مقرر بالقواعد العامة في القانون المدني اشترط لتوقيع رهن عقاري أن يكون الراهن مالكا للعقار المرهون، والاستثناء ما ورد في المادة 44 من قانون التوجيه العقاري، وهذا نظرا لحرمان الكثير من

<sup>1</sup>ريمة أوبديل، وردة جلا، شهادة الحيازة في القانون الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر في القانون، قانون عقاري، قسم القانون، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، الجزائر، 2015/2016، ص 51.

<sup>2</sup>تور الدين زيدة، «الآثار القانونية لشهادة الحيازة»، المجلة السياسية للحقوق والعلوم السياسية، المجلد 06، العدد 01، جامعة محمد بوضياف المسيلة، الجزائر، 01 جوان 2021، ص 636.

## الفصل الثاني: شهادة الحيازة كوسيلة لحماية الحيازة

أصحاب الملكيات التي هي بدون سند من التقدم للهيئات المقرضة من أجل توقيع رهون عقارية للاقتراض. فالحائز المتحصل على سند حيازي يعامل من قبل المشرع معاملة المالك الذي يحوز سند ملكية مشهر،<sup>1</sup> وهذا ما نصت عليه المادة 43 من القانون رقم 90-25، المتضمن التوجيه العقاري: «... يحق لمن يجوز قانونيا شهادة الحيازة أن يتصرف المالك الحقيقي ما لم يقرر القضاء المختص غير ذلك».

تنص المادة 883 من القانون المدني على أنه: « لا ينعقد الرهن إلا بعقد رسمي أو حكم بمقتضى القانون. وتكون مصاريف العقد على الراهن إلا إذا اتفق على غير ذلك». ومعنى ذلك أن المشرع أخضعه لقواعد شكلية تحت طائلة البطلان، كما نصت المادة 904 الفقرة 01 من القانون المدني: « لا يكون الرهن نافذا في حق الغير إلا إذا قيد العقد أو الحكم المثبت للرهن قبل أن يكسب هذا الغير حقا عينيا على العقار، وذلك دون إخلال بالأحكام المقررة في الإفلاس»، فحسب نص المادة فإن الرهن لا يكون نافذا في مواجهة الغير إلا بعد قيده وشهره بالمحافظة العقارية، إضافة إلى المادة 16 من الأمر رقم 75-74 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري التي جعلت الرهن عديم الأثر فيما بين المتعاقدين وفي مواجهة الغير إلا بعد قيده، كما اشترطت المادة 88 من المرسوم رقم 76-63 قاعدة الشهر المسبق لأي إجراء الشهر بالمحافظة العقارية.

حيث أمام هذا الأمر يلاحظ أنه هناك تناقض في النصوص القانونية في النصوص القانونية في النصوص القانونية فيما يخص قيد الرهن محل شهادة الحيازة خاصة أن العقار غير مملوك هذا من جهة، ومن جهة أخرى في حالة عدم تسديد المقرض دينه عند حلول أجل استحقاقه، كيف تلجأ الهيئة المقرضة إلى تنفيذ على العقار المحاز بيعه بالمزاد العلني، في حين عدم وجود أصل الملكية التي تشترطه المواد 737 و 738 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية لتنفيذ إجراءات بيع العقار بالمزاد العلني. بعد استشارة رئيسة القسم العقاري لدى محكمة تيزي وزو

<sup>1</sup>ريمة أبوديل، دور شهادة الحيازة في ازدهار الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، مرجع السابق، ص ص 50-51.



## الفصل الثاني: شهادة الحيازة كوسيلة لحماية الحيازة

حول هذه الإشكالات خاصة الجانب التطبيقي، فإنه من حيث الواقع لا يمكن للبنك تنفيذ إجراءات البيع بالمزاد العلني ولا يمكن أن تنتقل الملكية إلى الذي يرسو عليه المزاد.<sup>1</sup>

### ثانيا: الحصول على بطاقة الفلاح

خول المشرع إمكانية الحصول على بطاقة الفلاح للحائز على شهادة الحيازة، وذلك من أجل الاستثمار في الأرض خصوصا في المجال الفلاحي، بحيث نصت المادة 03 من قرار الصادر عن وزارة الفلاحة والصيد البحري،<sup>2</sup> فقد منحت الحق لصاحب شهادة الحيازة الحصول على بطاقة الفلاح، وقد تضمن نص المادة الملف للحصول على بطاقة الفلاح ما يلي: « يجب أن يرفق كل طلب تسجيل في سجل الفلاحة بملف يحتوي على الوثائق التالية:

- طلب خطي يوقع عليه المعني،

- مستخرج من عقد الميلاد،

- شهادة الإقامة،

- نسخة مصادق عليها طبق الأصل لبطاقة التعريف الوطنية،

- صورتين شمسييتين للمترشح،

وكذا حسب وضعية الطالبين، نسخة مصادق عليها طبق الأصل مما يأتي:

- سند الملكية،

- عقد الإيجار،

- شهادة الحيازة،

<sup>1</sup> ريمة أبوديل، وردة جلا، شهادة الحيازة في القانون الجزائري، مرجع سابق، ص ص 52-53.

<sup>2</sup> قرار مؤرخ في 25 مايو سنة 1996، يحدد كليات تسجيل الفلاحين، ومسك السجلات المتعلقة بهم، ونموذج بطاقة الفلاح المهنية، ج ر ج ج، عدد 77، صادر في 11 ديسمبر 1996.

## الفصل الثاني: شهادة الحيازة كوسيلة لحماية الحيازة

-العقد الإداري بالنسبة للمستثمرات الفلاحية الجماعية والفردية».

كما أكدت المادة 4 من نفس قرار على أنه: «يجب على المعني أن يقدم أية وثيقة تؤكد ممارسته النشاط الفلاحي، بصفة شخصية، ومستمرة واعتيادية علاوة على العناصر التي يتكون منها الملف المذكور أعلاه. كما يجب أن تعكس هذه الوثائق النشاط الفلاحي الأساسي الذي يمارسه الطالب»، ومعنى ذلك أنه يجب على طالب بطاقة الفلاح أن يقدم أية وثيقة تؤكد نشاطه الفلاحي بصفة شخصية، ومستمرة واعتيادية، كما يجب أن يكون مرفوقا بالملف المذكور في المادة 03 من نفس القرار.

وقد صدر المرسوم التنفيذي رقم 96-63 المؤرخ في 27 جانفي 1996 يحدد النشاطات الفلاحية وشروط الاعتراف بصفة الفلاح وكيفياته<sup>1</sup>، والذي اعتبر النشاط الفلاحي والزراعي نشاطا مدنيا وليس تجاريا، وجاء في مادته 07 أنه يعتبر فلاحا كل شخص طبيعي يمارس نشاطات فلاحية بصفة مستمرة وعادية وأن يكون الحائز لعقد إيجار أو انتفاع.<sup>2</sup>

تعتبر بطاقة الفلاح ذات طبيعة فلاحية وذلك لكونها مرتبطة وتتحكم بكل النشاطات البيولوجية حسب نص المادة 45 من القانون رقم 08-16 المتضمن التوجيه الفلاحي الطابع الفلاحي<sup>3</sup> حيث نصت على أنه: «تعتبر ذات طبيعة فلاحية في مفهوم هذا القانون، كل النشاطات التي تتعلق بالتحكم وباستغلال دورة بيولوجية ذات طابع نباتي وحيواني، التي تشكل مرحلة أو عدة مراحل ضرورية لسيرورة هذه الدورة، وكذا الأنشطة التي تجري على امتداد عمل الإنتاج ولاسيما منها تخزين المواد النباتية أو الحيوانية وتوضيها وتحويلها وتسويقها، عندما تكون هذه المواد متأتية حصرا من المستثمرة».

<sup>1</sup>مرسوم تنفيذي رقم 96-63 مؤرخ في 27 يناير 1996، يعرف النشاطات الفلاحية ويحدد شروط الاعتراف بصفة الفلاح وكيفياته، ج ج ج ج، عدد 07، الصادر في 28 يناير 1996.

<sup>2</sup> المادة 07 من مرسوم تنفيذي رقم 96-63، يعرف النشاطات الفلاحية ويحدد شروط الاعتراف بصفة الفلاح وكيفياته.

<sup>3</sup>قانون رقم 08-16 مؤرخ في 03 أوت 2008، ويتضمن الفلاحي، ج ج ج ج، عدد 46، صادرة في 10 أوت 2008.

## الفصل الثاني: شهادة الحيازة كوسيلة لحماية الحيازة

### الفرع الثاني: الحصول على رخصة البناء والهدم وطلب القسمة

يجوز للحائز أن يستند على شهادة الحيازة من أجل طلب رخصة البناء (أولاً) وذلك وفقاً لقانون رقم 90-29 المتضمن التهيئة والتعمير، كما يحق له طلب القسمة (ثانياً).

#### أولاً: الحصول على رخصة البناء والهدم

عند تصف القوانين المنظمة لل عمران في بلادنا نجد لم تعطي تعريفاً خاصاً برخصة البناء، إذ اكتفى المشرع في المادة رقم 52 من القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير بذكر أنها ترخيص إداري تسلمه سلطة مختصة بذلك لإنجاز أو تشييد أي بناء جديد مهما كان نوعه بما فيه جدران الإحاطة أو أي تعديل في بناية يتعلق بالمظهر الخارجي أو هدمه.

#### 1- رخصة البناء:

تمكن شهادة الحيازة صاحبها من الحق في الحصول على رخصة البناء، لقد عرفت هذه الأخيرة على أنها الوثيقة الرسمية التي تثبت حق أي لشخص طبيعي أو معنوي في إقامة أي بناء جديد مهما كانت أهميته، حتى ولو كان عبارة عن جدار على ساحة طريق عمومي، أو تعلية أو توسيع بناء قائم تسلمها البلدية بعد الرأي بالموافقة من المصالح التقنية لمديرية البناء والتعمير، وبعد أن تتحقق من احترام قواعد التعمير المطبقة المعنية.<sup>1</sup>

لقد منح المشرع لصاحب شهادة الحيازة إمكانية الحصول على رخصة البناء بموجب هذه الشهادة وهذا ما أكدته المادة 42 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19<sup>2</sup> بحيث نصت على أنه: «يجب على المالك أو موكله أو المستأجر لديه المرخص له قانوناً أو الهيئة أو

<sup>1</sup>مريم عزيزي، النظام القانوني في مجال البناء، مذكرة ماجستير، الدولة والمؤسسات العمومية، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 1-بن يوسف بن خدة-، الجزائر، 2015/2016، ص42.

<sup>2</sup>المرسوم التنفيذي رقم 19-15 المؤرخ في 25 يناير 2015، يحدد كفايات تحضير عقود التعمير وتسليمها، ج ر ج ج، عدد 07، الصادرة في 12 فبراير 2015.

## الفصل الثاني: شهادة الحيازة كوسيلة لحماية الحيازة

المصلحة المخصصة لها قطعة الأرض أو البناية، أن يتقدم بطلب رخصة البناء الذي يرفق نموذج منه بهذا المرسوم والتوقيع عليه

يجب أن يقدم صاحب الطلب لدعم طلبه:

- إما نسخة من عقد الملكية أو نسخة من شهادة الحيازة على النحو المنصوص عليه في القانون رقم 90-25 المؤرخ في 18 نوفمبر سنة 1990 والمذكور أعلاه...».

### 2- رخصة الهدم:

تعد رخصة الهدم إجراء إجباريا يخص عمليات الهدم الكلية أو الجزئية للبنىات الموجودة في الأماكن المصنفة أو في طريق التصنيف في قائمة الأملاك التاريخية أو المعمارية أو السياحية أو الثقافية أو الطبيعية، وبالتالي لا يمكن لأي شخص القيام بعملية الهدم الجزئي أو الكلي لبنائته دون الحصول المسبق على رخصة الهدم، وهذا ما أكدته المادة 61 من المرسوم التنفيذي رقم 91-176.<sup>1</sup>

يجب الإشارة أن القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير قد جعل حق البناء مقصورا على المالك، أي أن لديه عقد الملكية للأرض المراد البناء عليها، غير أن المرسوم التنفيذي رقم 15-19، الذي يحدد كفاءات تحضير عقود التعمير وتسليمها، قد خرج عن هذه القاعدة وأعطى لحامل شهادة الحيازة الحق في الحصول على كل من رخصة البناء والهدم،<sup>2</sup> وهذا ما نصت عليه المادة 42 منه في خصوص رخصة البناء إذ: «يجب على المالك أو موكله أو المستأجر لديه المرخص له قانونا أو الهيئة أو المصلحة المخصصة لها قطعة الأرض أو البناية، أن يتقدم بطلب رخصة البناء الذي يرفق نموذج منه بهذا المرسوم والتوقيع عليه.

يجب أن يقدم صاحب الطلب لدعم طلبه:

<sup>1</sup> المرسوم التنفيذي رقم 91-176 المؤرخ في 28 مايو 1991، يحدد كفاءات تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم وتسليم ذلك، عدد 26 الصادر في 01 جويلية 1991.  
<sup>2</sup> ريمة أبوديل، دور شهادة الحيازة في تطهير الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، مرجع السابق، ص 54.

## الفصل الثاني: شهادة الحيابة كوسيلة لحماية الحيابة

-إما نسخة من عقد الملكية أو نسخة من شهادة الحيابة على النحو المنصوص عليه في القانون رقم 90-25 المؤرخ في 18 نوفمبر سنة 1990 والمذكور أعلاه...».

وبنفس العبارات بخصوص منح رخصة الهدم حيث تنص المادة 72 من المرسوم نفسه على: «ينبغي أن يتقدم بطلب رخصة الهدم التي يرفق نموذج منها بهذا المرسوم، وبتوقيع عليها من طرف مالك البناية الآيلة للهدم أو موكله أو الهيئة العمومية المخصصة التي عليها أن تقدم، عند الاقتضاء الوثائق التالية:

-نسخة من عقد الملكية أو شهادة الحيابة طبقاً لأحكام القانون رقم 90-25...»

وعليه الهدف من جعل التشريع العقاري يتيح ويسهل للحائز المتحصل على شهادة الحيابة المطالبة برخصة البناء والهدم هو تشجيع عمليات البناء الذاتي والقضاء على البناءات الفوضوية المخالفة لقواعد التعمير.

### ثانياً: طلب القسمة

يجوز للحائز المتحصل على شهادة الحيابة أن يطلب بالقسمة للخروج من حالة الشيوخ، شريطة أن يكون العقار المعني بشهادة الحيابة قابلاً للقسمة العينية، ويكون ذلك بمراعاة الحصص على رخصة التجزئة بالنسبة للأراضي الحضرية أو شهادة التقسيم بالنسبة للعقارات الفلاحية، فقد عرفت المادة 26 من المرسوم التنفيذي رقم 19-176 الذي يحدد كليات تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم، وتسليم ذلك على أنها: «تعتبر شهادة التقسيم وثيقة تبين شروط إمكانية عقارية مبنية إلى قسمين أو عدة أقسام».

أما في حالة استحالة القسمة العينية فإن الشيوخ يبقى إجباري نظراً لكون نقل الملكية غير مسموح به ومن ثمة لا يجوز البيع بالمزاد العلني.<sup>1</sup>

<sup>1</sup>عمر حمدي باشا، محررات شهر الحيابة، مرجع سابق، ص157.

### المبحث الثاني: اختصاص القضاء بمنازعات شهادة الحيازة

تمنح شهادة الحيازة للحائز حق الاستعمال والاستغلال أي التمتع زائد بعض التصرفات التي لا يعترف بها إلا للمالك عدا البيع والهبة والإرث والوصية والوقف والمقايضة أو المبادلة وهي التصرفات الناقلة للملكية أو للحقوق العينية العقارية الأخرى.<sup>1</sup>

وهي آثار هامة وخطيرة تضر بالمالك أو الحائز الحقيقي في حالة ظهوره، وهذا ما يؤدي إلى نشوب نزاعات قضائية تثار بشأن شهادة الحيازة يتقاسم الاختصاص فيها كل من القضاء الإداري (المطلب الأول) والقضاء العادي (المطلب الثاني) تبعا لنوعية النزاع المطروح.

### المطلب الأول: اختصاص القاضي الإداري في منازعات شهادة الحيازة

بناء على نص المادة 143 من الدستور<sup>2</sup> والتي تنص على ما يلي: «ينظر القضاء في الطعن في قرارات السلطات الإدارية» فإن القانون الجزائري يسمح بالطعن بإلغاء القرارات الصادرة عن مختلف السلطات الإدارية أمام الهيئات القضائية الإدارية.<sup>3</sup>

وبالرجوع إلى نص المادة 40 من القانون رقم 90-25، المتضمن التوجيه العقاري، وكذا استناد إلى نصوص المواد 800 و801 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، يتبين بأن شهادة الحيازة سند إداري صادر عن سلطة إدارية، يسلمها رئيس المجلس الشعبي البلدي بناء على طلب الحائز أو الحائزين طبقا لكيفيات تحدد عن طريق التنظيم. كما أنها تخضع لعملية الشهر العقاري استنادا لنص المادة 39 و41 من القانون رقم 90-25، المتضمن التوجيه العقاري، وما دامت كذلك فإنه إذا وقعت منازعة بشأنها فيؤول الاختصاص إلى القضاء الإداري، بحيث يمكن للمالك الحقيقي الذي بيده سند ملكية رسمي أن يرفع دعوى

<sup>1</sup> عمر حمدي باشا، ليلي زروقي، المنازعات العقارية، مرجع سابق، ص 91.

<sup>2</sup> دستور الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية لسنة 1996، الصادر بموجب المرسوم الرئاسي 96-483، مؤرخ في 07 ديسمبر 1996، ج ر ج ج، عدد 76، صادر في 08 ديسمبر 1996 معدل ومتمم.

<sup>3</sup> محمد الصغير بعلي، الوسيط في المنازعات الإدارية، دار العلوم للنشر والتوزيع، الجزائر، 2009، ص 136.

## الفصل الثاني: شهادة الحيازة كوسيلة لحماية الحيازة

إلغاء شهادة الحيازة وطلب تعويض لجبر الضرر الذي يكون قد أصابه (الفرع الأول)، كما يمكن له أيضا رفع دعوى ضد المحافظ العقاري (الفرع الثاني).

### الفرع الأول: دعوى إلغاء شهادة الحيازة

يحق للحائز أو للمالك الحقيقي الذي بيده سند ملكية مشهر، أن يبادر برفع دعوى قضائية ضد رئيس المجلس الشعبي البلدي الذي سلم شهادة الحيازة محل الإلغاء، وذلك أمام المحكمة الإدارية التي تقع في دائرة اختصاصها العقار، لأن هذا السند الإداري ينفرد بتوقيعه رئيس المجلس الشعبي البلدي الذي يسلمه لطالبيها بعد تحقيق إداري يقوم به بواسطة مصالحه لمراقبة مدى قيام حالة وضع اليد على العقار محل تحرير شهادة الحيازة من عدمه، وينعقد الاختصاص هنا للقاضي الإداري في إصدار حكم قضائي بإلغاء أو عدم قبول دعوى إلغاء شهادة الحيازة استنادا إلى المعيار العضوي المتخذ من قبل المشرع الجزائري كأساس تمييز بين قواعد الاختصاص العادي والإداري<sup>1</sup> كما هو منصوص عليه في نص المواد 800 و801 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، وعليه فإن إلغاء شهادة الحيازة من اختصاص القاضي الإداري وقد أكدت المحكمة العليا على ذلك في قرار رقم 386808 مؤرخ في 14 فيفري 2007<sup>2</sup> بقرار مفاده: «إلغاء شهادة الحيازة من اختصاص القضاء الإداري وليس القضاء العادي».

ولهذا فإنه يحق للمالك الحقيقي الذي بحوزته سند ملكية رسمي أن يرفع دعوى إلغاء شهادة الحيازة طبقا للإجراءات المنصوص عليها في قانون الإجراءات المدنية والإدارية، أمام المحكمة الإدارية الكائن بدائرة اختصاصها العقار المعني، وذلك من أجل الطعن في مشروعية شهادة الحيازة استنادا إلى خرق القانون من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي، وهنا يحق للمالك أن يطالب بالتعويض ضد رئيس البلدية إذا كان هو المتسبب في الأضرار

<sup>1</sup>تنبيل أوكيد ، مرجع سابق، ص1153.

<sup>2</sup>قانون رقم 386-808 مؤرخ في 14 فيفري 2007، مجلة المحكمة العليا، العدد 01، ص435.

## الفصل الثاني: شهادة الحيابة كوسيلة لحماية الحيابة

اللاحقة به ولا سيما عن الآثار التي تكون هذه الشهادة قد رتبها لصالح الحائز والتي تحملها المالك.<sup>1</sup>

وفيها يخص الآجال القانونية للطعن أمام المحاكم الإدارية فقد حددته المادة 829 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية: «يحدد أجل الطعن أمام المحكمة الإدارية بأربعة (4) أشهر، يسري من تاريخ التبليغ الشخصي بنسخة من القرار الإداري الفردي، أو من تاريخ نشر القرار الإداري الجماعي أو التنظيمي».

إلا أنه من الناحية العملية، وفي الكثير من القضايا التي طرحت أمام المحاكم الإدارية فصلت بعدم قبول الدعوى شكلا على أساس أنها وإن تعلقت بطلب إيصال شهادة الحيابة إلا أنها جاءت خارج الآجال المقررة قانونا بأربعة أشهر من تاريخ إشهار الشهادة.

لكن تاريخ الإشهار لا يمكن اعتباره كتبليغ للقرار الإداري، وأن شهادة الحيابة المطعون فيها لا يتصور أن تبلغ للمعني على ضوء الإجراءات التي حددها المرسوم التنفيذي رقم 91-254، المحدد لكيفيات إعداد شهادة الحيابة وتسليمها فإن أجل الطعن يبقى مفتوحا أمامه ولا يحتج عليه بتاريخ الإشهار التي لا يمكن اعتباره نشرا بمفهوم المشرع.<sup>2</sup>

وهذا ما أقرته المحكمة العليا في قرار رقم 426996 مؤرخ في 12 ديسمبر 2007،<sup>3</sup> حيث أنه من الثابت قانونا أن شهادة الحيابة باعتبارها قرارا إداريا فرديا تقبل الطعن بالإلغاء من كل ذي صفة ومصلحة خلال أربعة أشهر يبدأ احتسابه من تاريخ التبليغ عملا بأحكام المادة 169 مكرر 2 قانون الإجراءات المدنية القديم.

وحيث إنه مادام ثابتا في قضية الحال أن شهادة الحيابة المطعون فيها بالإلغاء لم يتم تبليغها للطاعن ولا يتصور أن تبلغ إليه على ضوء الإجراءات التي حددها مرسوم تنفيذي رقم 91-254، المحدد لكيفيات إعداد شهادة الحيابة وتسليمها فإن أجل الطعن ضدها يبقى

<sup>1</sup> عمر حمدي باشا، محررات شهر الحيابة، مرجع سابق، ص 175.

<sup>2</sup> حورية بونشادة، «شهادة الحيابة»، مداخلة مقدمة في إطار أشغال اليوم الدراسي حول المنازعات العقارية في القضاء الإداري، مجلس الدولة المنعقدة بالجزائر العاصمة بتاريخ 2 أبريل 2015، ص 7.

<sup>3</sup> المحكمة العليا قرار رقم 426996 مؤرخ في 12 ديسمبر 2007، مجلة المحكمة العليا، العدد 01، 2008، ص 215.



## الفصل الثاني: شهادة الحيازة كوسيلة لحماية الحيازة

مفتوحا أمامه ولا يحتج عليه في هذه الحالة بتاريخ إشهار الشهادة التي لا يمكن أن يعتبر نشرا بالمفهوم الذي جاء به المشرع في ما يتعلق بالقرارات التنظيمية.<sup>1</sup>

وما دام أن طلب إبطال شهادة الحيازة يخضع الفصل فيه لرقابة القاضي الإداري حتى وإن اضطر إلى مراقبة الشروط الموضوعية المتعلقة بتوفر عناصر الحيازة، واللجوء إلى الخبير العقاري في بعض الأحيان، ومن ثم فإن كثيرا ما قضى مجلس الدولة بإلغاء القرارات الفاصلة بعدم الاختصاص والتصدي لها بالفصل.<sup>2</sup>

إن إلغاء شهادة الحيازة من طرف القاضي الإداري لا يكون بأثر رجعي، لأن المالك الحقيقي، وإن كان المشرع قد خول له إمكانية المطالبة بإلغاء هذه الشهادة التي سلمت للغير بدون وجه حق، إلا أنه ألزمه بالتصرفات التي يكون الحائز قد قام بها في حدود صلاحياته ولا سيما البناء والرهن وفي هذا حماية للغير الذي يكون قد تعامل مع صاحب شهادة الحيازة على أساس أنه مالك.<sup>3</sup>

### الفرع الثاني: رفع دعوى ضد المحافظ العقاري

منح المشرع صلاحيات متميزة للمحافظ العقاري،<sup>4</sup> باعتباره الأداة الفاعلة في تنظيم الملكية العقارية وخول له صلاحيات واسعة في مجال مراقبة إجراء الإشهار العقاري وفي المقابل أجاز لمن تقرررت لهم المصلحة الطعن في قراراته أمام الجهات القضائية المختصة إلى جانب رفع دعوى المسؤولية في حالة ارتكابه أخطاء يترتب عنها أضرار.<sup>5</sup>

<sup>1</sup> عمر حمدي باشا، القضاء العقاري، مرجع سابق، ص 262.

<sup>2</sup> حورية بونشادة، مرجع سابق، ص 7.

<sup>3</sup> عمر حمدي باشا، محررات شهر الحيازة، مرجع سابق، ص 175.

<sup>4</sup> المحافظ العقاري موظف عمومي يباشر مهامه تحت وصاية وزير المالية يخضع إلى قانون الوظيفة العمومي، تربطه بالدولة علاقة لائحية تنظيمية تبعية، مكلف بتسيير هيئة عمومية ذات طبيعة إدارية.

<sup>5</sup> مجيد خلفوني، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، ط 04، 2014، ص 105.

## الفصل الثاني: شهادة الحيازة كوسيلة لحماية الحيازة

بحيث تنص المادة 22 من الأمر رقم 75-74، المتضمن إعداد مسح الأراضي وتأسيس السجل العقاري على: «يحق للمحافظ في هوية وأهلية الأطراف الموجودين على مستوى وسائل الإثبات وكذلك في صحة الأوراق المطلوبة من أجل الإشهار».

وفقاً لنص هذه المادة فإن المحافظ العقاري ملزم بالتحقق من هوية وأهلية الأطراف الموجودة في وسائل الإثبات وكذلك في صحة الأوراق المطلوبة قبل القيام بعملية الإشهار فإن ثبت وأن أقدم المحافظ العقاري إلى إشهار شهادة الحيازة على خلاف ما قرره المادة 39 وما بعدها من القانون رقم 90-25، يتضمن التوجيه العقاري، كتحريرها على أراضي خاصة شملتها عملية المسح العام، أو في الأراضي التي تم تحرير بشأنها عقود ملكية فإن سلوكه يشكل خرقاً للأحكام التشريعية والتنظيمية، وبناء عليه فإنه يجوز للمالك في هذه الحالة أن يرفع دعوى قضائية ضد المحافظ العقاري أمام المحكمة الإدارية المختصة إقليمياً للمطالبة بإلغاء إجراءات الشهر، لأن قرارات المحافظ العقاري قابلة للطعن أمام الجهات القضائية الإدارية وهذا ما أكدته المادة 24 من الأمر رقم 75-74 يتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري بنصها على أنه: «تكون قرارات المحافظ العقاري قابلة للطعن أمام الجهات القضائية المختصة إقليمياً».

وتكون الدولة مسؤولة بسبب الأخطاء المضرة بالغير والتي يرتكبها المحافظ أثناء ممارسة مهامه، ودعوى المسؤولية المحركة ضد الدولة يجب أن ترفع في أجل عام واحد ابتداء من اكتشاف الضرر وإلا سقطت الدعوى، كما تتقادم الدعوى بمرور خمسة عشر عاماً ابتداء من ارتكاب الخطأ، وللدولة الحق في رفع دعوى الرجوع ضد المحافظ في حالة خطأ الجسيم لهذا الأخير.<sup>1</sup>

<sup>1</sup> المادة 23 من الأمر رقم 75-74 مؤرخ في 12 نوفمبر سنة 1975 يتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، معدل بالقانون رقم 79-09 المؤرخ في 31 ديسمبر سنة 1979 المتضمن قانون المالية لسنة 1980.

### المطلب الثاني: اختصاص القضاء العادي بمنازعات شهادة الحيابة

ينعقد الاختصاص إلى القضاء العادي في حالة إذا ما تم الاعتراض على صفة الحائز، أوفي حالة الحصول على شهادة الحيابة باستعمال إحدى الطرق الاحتيالية أو التدليسية والمنازعات التي تطرح على القضاء العادي منها ما يختص بها القاضي العقاري (الفرع الأول)، ومنها ما يختص بها القاضي الجزائي (الفرع الثاني).

#### الفرع الأول: اختصاص القاضي العقاري

يؤول الاختصاص للقاضي العقاري في تسوية منازعات شهادة الحيابة متى تعلق الأمر بمنازعة طرفيها تابعين للقانون الخاص وفق ما نص عليه القانون، بحيث يختص في المنازعات المتعلقة بشروط تحرير شهادة الحيابة (أولاً)، والمنازعات الناتجة عن تصرفات المستفيد (ثانياً).

#### أولاً: المنازعات المتعلقة بتخلف الشروط اللازمة لتحرير شهادة الحيابة

تنص المادة 12 من المرسوم التنفيذي رقم 91-254، المحدد لكيفيات إعداد شهادة الحيابة وتسليمها على أنه: «في حالة الاحتجاج على صفة الحائز أو الحائزين، المقدم في الآجال المنصوص عليها في المادتين 10 و11 يتولى رئيس المجلس الشعبي البلدي دعوة الأطراف المعنية إلى التقاضي لهذه الجهة القضائية المختصة للفصل في النزاع».

يتبين من هذا النص أنه في حال الاعتراض على صفة الحائز أو الحائزين على إعداد شهادة الحيابة في الأجل القانوني الذي حدده القانون لتقديم الاعتراضات وهو مدة شهرين من يوم تاريخ الإعلان أو النشر في الجرائد الوطنية، يتعين على رئيس المجلس الشعبي البلدي متلقي هذا الاعتراض أن يوجه المعارض على هذا الإجراء وطالب شهادة الحيابة إلى الجهة القضائية المختصة وهي القسم العقاري بالمحكمة التي يقع العقار محل طلب شهادة الحيابة في دائرة اختصاصها وذلك لحل النزاع بين المتخاصمين.

## الفصل الثاني: شهادة الحيابة كوسيلة لحماية الحيابة

وهنا يمكن أن القول بأن موضوع الخصومة سينصب على الطعن في حيابة الحائز بتخلف أحد أركانها (الركن المادي، الركن المعنوي)، أو عدم تحقق مواصفاتها (الهدوء، العقلية، الاستمرار)، أو كونها حيابة عرضية أو معيبة بأحد العيوب التي تشوب الحيابة كالإكراه أو اللبس أو الخفاء.<sup>1</sup>

### ثانيا: المنازعات الناتجة عن تصرفات المستفيد من شهادة الحيابة

يختص القاضي العادي ولا سيما القاضي العقاري في الطعون في التصرفات التي يصدرها المستفيد من شهادة الحيابة في حدود تصرفاته و ينازعه فيها الغير ممن يحكمهم القانون الخاص،<sup>2</sup> بحيث تنجر عن تصرفات المستفيد من شهادة الحيابة عدة منازعات تتمثل في:

#### 1- المنازعات الناتجة عن الترقيم المؤقت:

استنادا إلى نص المادة 516 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية:

«ينظر القسم العقاري في المنازعات المتعلقة بالترقيم في السجل العقاري، القائمة بين الأشخاص الخاضعين للقانون الخاص».

وطبقا لمقتضيات المادة 15 من المرسوم رقم 76-63، المتعلق بتأسيس السجل العقاري، فإنه في حالة المنازعة المتعلقة بالقيود الأول في الترقيم المؤقت يكون أمام المحافظ العقاري مهلة أربعة أشهر يحاول خلالها إجراء عملية مصالحة بين الطرفين المتنازعين، فإن فشل في تحقيق الصلح يبلغ للطرف المعني رأيه، ويبقى لهذا الأخير أجل 6 أشهر لرفع

<sup>1</sup> عمر حمدي باشا، محررات شهر الحيابة، مرجع سابق، ص ص 163-164.

<sup>2</sup> عمر حمدي باشا، ليلي زروقي، المنازعات العقارية، مرجع سابق، ص 92.

## الفصل الثاني: شهادة الحيازة كوسيلة لحماية الحيازة

دعوى قضائية أمام القاضي العقاري المختص إقليميا تحت طائلة سقوط هذا الحق، كما ألزمت ذات المادة شهر الدعوى القضائية وتبليغها إلى المحافظ العقاري.<sup>1</sup>

### 2- منازعات التقادم المكسب المبنية على شهادة الحيازة:

للقاضي العقاري دورا كبيرا في الدعوى التي يرفعها الحائز المتحصل على شهادة الحيازة للمطالبة باكتساب الملكية عن طريق التقادم المكسب، إذا استوفت الحيازة شروطها وتوافرت المدة المطلوبة قبل حلول عملية المسح العقاري في المنطقة التي يقع فيها العقار المعني.<sup>2</sup>

كما يحق لصاحب السند الحيازي مباشرة دعاوى الحيازة من أجل حماية حيازته عن طريق دعاوى التي قررها لها المشرع من خلال القواعد العامة للقانون المدني أو من خلال قانون الإجراءات المدنية والإدارية<sup>3</sup> وتتمثل هذه الدعاوى كالتالي:

أ. **دعوى منع التعرض:** هي الدعوى التي يرفعها واضع اليد (الحائز) ضد الغير، يطلب فيها منع التعرض له في حيازته، بأن يطلب فيها المدعي كف المدعي عليه عن مضايقته فيما تحت يده من الحيازة.<sup>4</sup>

وتستمد دعوى منع التعرض أساسها القانوني من المادة 820 من القانون المدني والتي تنص على: «من حاز عقارا واستمر حائزا له مدة سنة كاملة ثم وقع له تعرض في حيازته، جاز له أن يرفع خلال السنة دعوى التعرض».

وكذا المادة 524 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية والتي تنص على: «يجوز رفع دعاوى الحيازة، فيما عدى دعوى استرداد الحيازة ممن كان حائزا بنفسه أو بواسطة غيره

---

<sup>1</sup>تنص المادة 15 من المرسوم رقم 76-63 مؤرخ في 25 مارس 1976 المتعلق بتأسيس السجل العقاري على: «وتكون للطرف المدعي مهلة 06 أشهر ابتداء من تاريخ التبليغ الذي يتلقاه من المحافظ العقاري ليقدم تحت طائلة رفض الدعوى كل اعتراض أمام الجهة القضائية المختصة.

تشهر الدعاوى القضائية والتي يجب تبليغها إلى المحافظ العقاري في نفس المهلة وفقا لأحكام المادة 85 أدناه».

<sup>2</sup>عمر حمدي باشا، محررات شهر الحيازة، مرجع سابق، ص164.

<sup>3</sup>ريمة أبو ديل، دور شهادة الحيازة في تطهير الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، مرجع سابق، ص59.

<sup>4</sup>بلحاج العربي، مرجع سابق، ص427.

## الفصل الثاني: شهادة الحيازة كوسيلة لحماية الحيازة

لعقار أو لحق عيني عقاري، وكانت حيازته هادئة وعلنية ومستمرة لا يشوبها انقطاع وغير مؤقتة، دون لبس، واستمرت هذه الحيازة لمدة سنة على الأقل، ولا تقبل دعاوى الحيازة، ومن بينها دعوى استردادها إذا لم ترفع خلال سنة من التعرض».

ويشترط من أجل رفع دعوى منع التعرض:

- أن يكون المدعي حائزا للعقار حيازة قانونية مستجمعة لعناصرها المادية والمعنوية مستوفية للشروط القانونية التي يؤدي استمرارها إلى اكتساب الحق بالتقادم.<sup>1</sup>
- استمرار الحيازة لمدة سنة كاملة، فيجب أن تكون حيازة المدعي قد استمرت مدة سنة كاملة بدون انقطاع قبل حصول التعرض.
- أن يحدث التعرض للحائز في حيازته والتعرض قد يكون ماديا وقد يكون قانونيا، والتعرض هو كل عمل مادي وتصرف قانوني يتضمن بطريقة مباشرة أو غير مباشرة ادعاء يتعارض مع الحق الحائز في حيازته.<sup>2</sup>
- أن ترفع الدعوى خلال سنة من التعرض؛ فإذا أهمل المدعي في رفع الدعوى خلال سنة من حدوث التعرض، سقط حقه في الدعوى، وتحسب مدة السنة من وقوع التعرض، فإذا تعددت الأفعال التي تعد تعرضا، فإن كل فعل يشكل في حد ذاته تعرضا مستقلا يعطي الحائز الحق في رفع الدعوى، وعلى ذلك تحسب مدة السنة من آخر تعرض للحائز في حيازته.<sup>3</sup>

<sup>1</sup>ريمة أبو ديل، دور شهادة الحيازة في تطهير الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، مرجع سابق، ص 60.

<sup>2</sup>مرجع نفسه، ص 60.

<sup>3</sup>نبيل صقر، الوسيط في شرح قانون لإجراءات المدنية والإدارية (قانون رقم 08-9 مؤرخ في فبراير سنة 2008)، دار الهدى، الجزائر، 2008، ص 410.

## الفصل الثاني: شهادة الحيازة كوسيلة لحماية الحيازة

ب. دعوى استرداد الحيازة: هي دعوى يرفعها حائز العقار الذي سلبت حيازته طالبا رد العقار إليه وهي دعوى موضوعية يتناول فيها القاضي بحث أصل الحيازة وصفاته القانونية فهي دعوى تهدف إلى إعادة يد الحائز على العقار الذي انتزعت منه حيازته.<sup>1</sup>

وقد منح المشرع الحق للحائز برفع دعوى استرداد الحيازة إذا اغتصب منه طبقا للمادة 819 من القانون المدني بنصها: «للحائز أن يرفع في الميعاد القانوني دعوى استرداد الحيازة على من انتقلت إليه حيازة الشيء المغتصب منه ولو كان هذا الأخير حسن النية».

كما نصت المادة 525 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية على أنه: «يجوز رفع دعوى استرداد الحيازة لعقار أو حق عيني عقاري ممن اغتصب منه الحيازة بالتعدي أو الإكراه وكان له وقت حصول التعدي أو الإكراه الحيازة المادية أو وضع اليد الهادئ العنفي».

باستقراء المادتين تستخلص شروط دعوى استرداد الحيازة والتي تتمثل في:

- أن يكون المدعي حائز للعقار وقت فقدانها حيازة مادية صحيحة بالإضافة إلى توافر شروط صحتها من استمرار وظهور وهدوء ووضوح.

- أن ترفع الدعوى خلال سنة من فقد الحيازة أو من تاريخ العلم بها: يجب على حائز العقار إذا فقد حيازته أن يرفع دعوى استرداد الحيازة خلال سنة من فقد الحيازة، فإذا كان فقد الحيازة قد حدث خفية بدأ سريان السنة من الوقت الذي ينكشف فيه ذلك طبقا لنص المادة 817 من القانون المدني.<sup>2</sup>

- أن تكون الحيازة قد سلبت من الحائز بطريق غير مشروع.

<sup>1</sup>ريمة أبو ديل، دور شهادة الحيازة في تطهير الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، مرجع سابق، ص60.  
<sup>2</sup>تنص المادة 817 من القانون المدني على: «يجوز لحائز العقار إذا فقد حيازته أن يطلب خلال السنة التالية لفقدانها ردها إليه، فإذا كان فقد الحيازة خفية بدأ سريان السنة من وقت انكشاف ذلك».

## الفصل الثاني: شهادة الحيابة كوسيلة لحماية الحيابة

- أن تستمر الحيابة مدة سنة: يشترط لقبول دعوى استرداد الحيابة أن يكون الحائز قد حاز العقار مدة سنة متصلة قبل رفع الدعوى كقاعدة عامة، واستناد على ذلك فإن المشرع خرج على هذه القاعدة في حالتين:

الحالة الأولى: إذا فقدت الحيابة بالقوة أو باستخدام التدليس، ففي هذه الحالة تقيل دعوى استرداد الحيابة ولو لم تكن قد مضت على الحيابة مدة سنة.

الحالة الثانية: إذا كانت حيابة رافع الدعوى رغم أنه لم يمض عليها سنة أحق بالترفضيل من حيابة خصمه حتى ولو لم تمض على حيابة المدعي مدة سنة.

أما إذا كان فقد الحيابة بالقوة فللحائز في جميع الأحوال أن يسترد خلال السنة التالية حيابته من المعتدي.<sup>1</sup>

وجدير بالذكر أنه لا يجوز الجمع بين دعوتي منع التعرض واسترداد الحيابة وهذا ما أقرته المحكمة العليا في قرار رقم 205945 مؤرخ في 31 جانفي 2001 مفاده: «لا يجوز الجمع بين دعوتي منع التعرض واسترداد الحيابة، لأنه وإن كانت كلاهما من دعاوي الحيابة إلا أن لكل منهما شروط لكي يستوجب ممارستها».<sup>2</sup>

ج. دعوى وقف الأعمال الجديدة: تنص الفقرة الأولى من المادة 821 من القانون المدني على: «يجوز لمن حاز عقارا واستمر حائزا له مدة سنة كاملة وخشي لأسباب معقولة التعرض له من جراء أعمال جديدة تهدد حيابته، أن يرفع الأمر إلى القاضي طالبا وقف هذه الأعمال، بشرط أن لا تكون قد تمت ولم ينقض عام واحد على البدء في العمل الذي يكون من شأنه أن يحدث الضرر».

ومقتضى هذه المادة أن دعوى وقف الأعمال الجديدة هي: الدعوى التي يرفعها المدعي ضد الغير الذي شرع في عمل، لو تم لأصبح تعرضا للحيابة من شأنه الإضرار بالحائز،

<sup>1</sup>نبيل صقر، مرجع سابق، ص414.

<sup>2</sup>المحكمة العليا، الغرفة العقارية، قرار رقم 205945 مؤرخ في 31 جانفي 2001، مجلة الاجتهاد القضائي للغرفة العقارية، الجزء الثاني، 2004، ص294.



## الفصل الثاني: شهادة الحيازة كوسيلة لحماية الحيازة

فترفع بقصد منعه من إتمام هذه الأشغال لتفادي التعرض والضرر الذي قد ينتج من إنهاؤها، وهي من تم تتميز عن دعوى منع التعرض لأن الأعمال الجديدة التي تصدر من المدعي عليه لا تعد تعرضا إلا إذا تمت بالفعل.<sup>1</sup>

ج-1- ومن شروط رفع دعوى وقف الأعمال الجديدة:

- أن يكون المدعي حائزا للعقار حيازة قانونية صحيحة وخالية من العيوب وقت حصول التعرض الذي يجعل حيازته مهددة بخطر دائم إذا لم يتم وقفه.
- يجب أن تستمر حيازة المدعي سنة كاملة بدون انقطاع قبل شروع المدعي عليه في الأعمال الجديدة، وللمدعي أن يضم حيازة سلفه إلى مدة حيازته سواء كان المدعي خلف عام أو خلف خاص لهذا السلف.<sup>2</sup>
- يجب أن يشرع المدعي عليه في القيام بأعمال تهدد حيازة المدعي مستقبلا، ويشترط في تلك الأعمال أن تكون قد بدأت ولكنها لم تتم لأنها لو تمت لوقع التعرض فعلا، ولا يجوز رفع دعوى وقف الأعمال الجديدة بشأنها وإنما يرفع عنها دعوى منع التعرض.<sup>3</sup>
- يجب رفع هذه الدعوى خلال سنة من بداية الأعمال التي قد تكون من شأنها أن تحدث ضررا يهدد حيازة الحائز وإلا كانت غير مقبولة.

لكن الإشكال الذي طرح بحدّة على الصعيد التطبيقي بخصوص هذه الدعاوى الثلاثة، هو ما جاء به القانون رقم 25-90، المتضمن التوجيه العقاري من أحكام كادت أن تؤدي إلى القضاء على أحكام الحيازة التقليدية،<sup>4</sup> إذ نصت المادة 30 منه على أنه: «يجب على كل حائز لملك عقاري أو شاغل إياه أن يكون لديه سند قانوني يبرر هذه الحيازة أو هذا الشغل»، فبموجب هذه المادة فرض المشرع شرطا جديدا لم يكن منصوصا عليه في القانون

<sup>1</sup> بلحاج العربي، مرجع سابق، ص 432.

<sup>2</sup> نبيل أوكيد، مرجع سابق، ص 1151.

<sup>3</sup> ريمة أبوديل، دور شهادة الحيازة في تطهير الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، مرجع سابق، ص 62.

<sup>4</sup> عمر حمدي باشا، محررات شهر الحيازة، مرجع سابق، ص 167.

## الفصل الثاني: شهادة الحيابة كوسيلة لحماية الحيابة

المدني، إذ اشترط على من يدعي الحيابة أن يكون لديه سند حيازي، يبرر وضع اليد على العقار المحاز.

غير أنه ثبت من المنازعات التي طرحت على القضاء أن كثيرا ممن لا يمارس أصلا الحيابة يحصل على سند حيازي ويسعى من خلاله إلى طرد الحائز الفعلي الذي لم يبادر بتكريس حيازته طبقا لما ورد في أحكام المادة 30 من القانون رقم 90-25، المتضمن التوجيه العقاري، فالمحكمة العليا بغرفتها العقارية اعتبرت هذه الشهادة في حكم السند المعدوم ولم تعترف إلا بالحائز الفعلي كما أنها تعترف بالحيابة وترتب عليها آثار حتى إذا لم يتم إثبات توفر سند حيازي،<sup>1</sup> وهو ما انعكس من خلال القرار رقم 223939 المؤرخ 2002/01/23 الذي مفاده: «أن الحيابة مسألة موضوعية تخضع في إثباتها للقواعد العامة. وعليه فإن اعتماد قضاة المجلس لرفضهم الدعوى على انعدام شهادة الحيابة، يكونون قد أساؤوا تطبيق القانون».<sup>2</sup>

### الفرع الثاني: اختصاص القاضي الجزائري

تتميز الإجراءات المتعلقة بشهادة الحيابة بالبساطة، كما أن منح شهادة الحيابة يتم خلال سنة مما أدى العديد من الأشخاص اللجوء إلى استعمال طرق احتيالية و تدليسية للحصول على هذا السند. دون وجه حق، لذلك فإن المشرع الجزائري منح الاختصاص للقاضي الجزائري لتسليط العقوبة على كل من يتحصل على هذه الشهادة باستعمال طرق مخالفة للقانون لمحاربة هذه الظاهرة، بحيث يعد القاضي الجزائري صاحب الاختصاص في المسائل المتعلقة بكل من جنحة الحصول على شهادة الحيابة باستعمال طرق احتيالية (أولا) و جنحة التعدي على الحيابة العقارية (ثانيا).

<sup>1</sup> عمر حمدي باشا، ليلي زروقي، المنازعات العقارية، مرجع سابق، ص 90.

<sup>2</sup> المحكمة العليا، الغرفة العقارية، قرار رقم 223939 المؤرخ في 23 جانفي 2002، المجلة القضائية، 2003، عدد 01، ص 322.

## الفصل الثاني: شهادة الحيازة كوسيلة لحماية الحيازة

أولاً: جنة الحصول على شهادة الحيازة باستعمال طرق احتيالية

تنص المادة 46 من القانون رقم 90-25، المتضمن بالتوجيه العقاري على: «يعاقب بالحبس سنة واحدة إلى خمس سنوات و بغرامة مالية من 2.000 دج إلى 10.000 دج كل شخص تعدد تصريحاً غير صحيح، أو إشهاداً غير صحيح أو استظهر أوراقاً أو وثائق أو عقود غير صحيحة، أو أفسد بعضها، فحصل أو سعى ليحصل غيره أو استظهر أوراقاً أو وثائق أو عقوداً غير صحيحة أو أفسد بعضها، فحصل أو سعى ليحصل غيره بغير حق على شهادة حيازة أو استعمل أو حاول استعمال شهادة ملغاة.

ويعاقب بغرامة مالية تتراوح بين 1.000 دج و 5.000 دج كل شخص عطل أو منع تسليم شهادة الحيازة بمراوغة تدليسية أو احتجاج أو اعتراض تعسفي».

من خلال ذلك يتضح أن المشرع قد أتاح للمالك الحقيقي أو لرئيس البلدية، أو المدير الولائي للأماكن الوطنية عند قيام هذه الجريمة برفع دعوى جزائية طبقاً للأشكال القانونية المقررة من حيث الموضوع والإجراءات ضد المستفيد من شهادة الحيازة بطرق تدليسية، أو تصريحات كاذبة أو أوراق أو وثائق أو عقود مزورة، وكل الوسائل التي ترمي إلى الحصول على هذا السند بدون وجه حق، وكل من قام باعتراضات تعسفية تهدف إلى عرقلة الحصول على هذه الشهادة.<sup>1</sup>

وطالما لم تشترط الشكوى المسبقة لتحريك الدعوى العمومية، فإن المتحصل على شهادة الحيازة باستعمال مناورات احتيالية يمكن متابعته تلقائياً من طرف نيابة الجمهورية إذا حصل علمها بذلك.<sup>2</sup>

<sup>1</sup> محمودي عبد العزيز، آليات تطهير وتسوية سندات الملكية العقارية الخاصة، مرجع سابق، ص 140.

<sup>2</sup> عمر حمدي باشا، محررات شهر الحيازة، مرجع سابق، ص 171.

## الفصل الثاني: شهادة الحيازة كوسيلة لحماية الحيازة

### ثانياً: جنحة التعدي على الحيازة العقارية

حسب النص المادة 386 من قانون العقوبات والتي تنص على ما يلي:<sup>1</sup> «يعاقب بالحبس سنة إلى خمس سنوات و بغرامة مالية من 20.000 دج إلى 100.000 دج كل من انتزع عقارا مملوكا للغير وذلك خلسة أو بطرق التدليس.

وإذا كان انتزاع الملكية قد وقع ليلاً بالتهديد أو العنف أو بطريق التسلق أو الكسر من عدة أشخاص أو مع حمل سلاح ظاهر أو مخبأ بواسطة واحد أو أكثر من الجناة فتكون العقوبة الحبس من سنتين إلى عشر سنوات والغرامة من 20.000 دج إلى 100.000 دج».

من خلال التمعن في صياغة هذا النص باللغة العربية الذي ورد به مصطلح انتزاع الملكية قد تستبعد من مجال هذه الجريمة واقعة التعدي الإجرامي على الحيازة، لكن بالرجوع إلى النص المقابل المحرر باللغة الفرنسية قد أورد مصطلح Déposséder والتي تعني اصطلاحاً منع الحيازة<sup>2</sup>، وهذا ما أدى إلى إثارة إشكال جوهري على الصعيد العملي حول المقصود بالحماية المنصوص عليها في المادة 386 من قانون العقوبات ولقد انقسم بذلك الرأي إلى اتجاهين:

**الاتجاه الأول:** يرى أصحاب هذا الاتجاه بأنه في ظل الصياغة الحالية لنص المادة 386 من قانون العقوبات، لا توجد جريمة تسمى بجنحة التعدي على الحيازة العقارية وذلك طبقاً لنص المادة الأولى من قانون العقوبات والتي تنص على: «لا جريمة ولا عقوبة أو تدابير أمن بغير قانون» كما أن النص الجنائي يفسر تفسيراً ضيقاً، ما يعني بالضرورة عدم التوسع في تفسير النص الجنائي وذلك وفقاً لمبدأ الشرعية الجنائية، كما أنه لا يجوز استعمال

<sup>1</sup> أمر رقم 66-156 مؤرخ في 8 يونيو سنة 1966، يتضمن قانون العقوبات، ج ر ج ج، عدد 49، الصادر في 11 جوان 1966 معدل ومتمم.

<sup>2</sup> عمر حمدي باشا، محررات شهر الحيازة، مرجع سابق، ص 172.

## الفصل الثاني: شهادة الحيازة كوسيلة لحماية الحيازة

القياس في مادة قانون العقوبات، وأن مجال الحماية الواردة في نص المادة 386 من قانون العقوبات تنطبق على الملكية فقط دون غيرها أي أنها تقتصر على المالك الحقيقي فقط.<sup>1</sup>

وقد أخذت غرفة الجنح والمخالفات للمحكمة العليا بهذا الاتجاه في قرار صادر عنها بتاريخ 5 نوفمبر 1991<sup>2</sup>: «إن المادة 386 من قانون العقوبات تقتضي أن يكون العقار مملوكا للغير.

ومن ثم فإن قضاة الموضوع الذين أدانوا الطاعنين في قضية الحال بجنحة التعدي على الملكية العقارية دون أن يكون الشاكي مالكا حقيقيا للعقار يكونون قد أخطئوا في تطبيق القانون».

الاتجاه الثاني: يرى بأن ملكية الغير المحمية وفقا لأحكام المادة 386 من قانون العقوبات هي الملكية المثبتة بسند رسمي تم الحيازة الظاهرة المشروعة غير المتنازع عليها، والتي فصل في شأنها القضاء المدني.<sup>3</sup>

وفي هذا الصدد صدر قرار عن الغرفة الجزائية للمحكمة العليا تحت رقم 70 مؤرخ في 02 فيفري 1988 حول موضوع التعدي على الحيازة: «يستفاد من صريح النص المادة 386 من قانون العقوبات المحرر باللغة الفرنسية أن الجنحة تتحقق بانتزاع حيازة الغير لعقار خلصة أو بطريق الغش وبناء على ذلك فلا جريمة ولا عقاب إذا لم يثبت الاعتداء على الحيازة.

وقد سارت غرفة الجنح والمخالفات في ذات الاتجاه في قرارين غير منشورين الأول يحمل رقم 117.996 مؤرخ في 1995/05/21 والثاني تحت رقم 112.646 مؤرخ في

<sup>1</sup>محمودي عبد العزيز، آليات تطهير وتسوية سندات الملكية العقارية الخاصة، مرجع سابق، ص231.

<sup>2</sup>المحكمة العليا، غرفة الجنح والمخالفات، قرار رقم 75919 مؤرخ في 05 نوفمبر 1991، المحكمة العليا، المجلة القضائية، عدد01، 1993، ص214.

<sup>3</sup>عمر حمدي باشا، محررات شهر الحيازة، مرجع سابق، ص173.

## الفصل الثاني: شهادة الحيازة كوسيلة لحماية الحيازة

1999/10/9: إن المشرع لا يقصد بعبارة "المملوك للغير" الملكية الحقيقية للعقار فحسب وإنما يقصد بها أيضا الملكية الفعلية.

ولذا ينبغي أن تؤخذ هذه العبارة بمفهومها الواسع الذي لا يقتصر على الملكية حسب تعريفها في القانون المدني يتعدها ليشمل أيضا الحيازة القانونية.<sup>1</sup>

وقد أكدت المحكمة العليا على هذا الاتجاه في قرار لها تحت رقم 511043 مؤرخ في 2009/3/4 في قرار مفاده: «لا يقصد بعبارة "العقار المملوك للغير" الوارد في المادة 386 قانون العقوبات ملكية العقار فقط، وإنما يعني الحيازة كذلك».<sup>2</sup>

<sup>1</sup> عمر حمدي باشا، محررات شهر الحيازة، مرجع سابق، ص174.

<sup>2</sup> المحكمة العليا، الغرفة الجزائرية، قرار رقم 511043 مؤرخ في 4 مارس 2009، المحكمة العليا، مجلة المحكمة العليا، عدد2، 2011، ص329.

### خلاصة الفصل الثاني:

ترتب شهادة الحيابة جملة من الآثار والحقوق لمالكها منها حقوق عامة يتمتع بمقتضاها بوضع اليد على العقار محل الطلب، مع إمكانية إثارة التقادم المكسب وذلك عند انقضاء المدة المحددة قانونا، كما يتمتع كذلك بحقوق خاصة ومثالها إنشاء الرهن لفائدة البنوك ضمانا للحصول على قروض ذات الأمد المتوسط والطويل وهذا بغرض تمويل الموسم الفلاحي أو أي مشروع، وإمكانية الحصول على بطاقة الفلاح من أجل الاستثمار في المجال الفلاحي، كما أجاز له القيام ببعض التصرفات في العقار كأعمال البناء والهدم بموجب الرخص التي يتحصل عليها الحائز، وذلك لتشجيع عمليات البناء الذاتي والقضاء على البناءات الفوضوية المخالفة لقواعد التعمير، ومنح رخصة القسمة للخروج من حالة الشبوع.

وبمقابل هذه الامتيازات قد تنشأ عن شهادة الحيابة منازعات يختص القاضي الإداري بالفصل فيها وذلك بشأن الدعاوى المتعلقة بقرارات السلطات الإدارية كدعوى إلغاء الشهادة والدعوى ضد المحافظ العقاري، في حين يؤول الاختصاص للقضاء العادي من خلال القاضي العقاري الذي يبيت في المنازعات المتعلقة بطرفين تابعين للقانون الخاص كمنازعات تخلف أحد شروط شهادة الحيابة، والمنازعات الناتجة عن تصرفات المستفيد من الشهادة، والقضاء الجزائي الذي يختص في قضايا التحصل على شهادة الحيابة بطرق مخالفة للقانون أي الحصول عليها باستعمال طرق احتيالية، والتعدي على الحيابة العقارية.

الخاتمة



لقد استحدثت شهادة الحيازة بموجب القانون رقم 90-25، المتضمن التوجيه العقاري وكذا المرسوم التنفيذي رقم 91-254، المحدد لكيفيات إعداد شهادة الحيازة وتسليمها بغرض حث المواطنين الذين يحوزون الأرض بالمناطق التي لم تشملها بعد عملية المسح العقاري للأراضي وليس لها عقد، للحصول على سند حيازي قانوني بناء على تقديم طلب بذلك يوجه إلى رئيس البلدية المختص إقليميا وفقا للأشكال والشروط المحددة قانونا، مما يساهم بشكل كبير في تنظيم الثروات العقارية وتطهير الملكيات العقارية الخاصة، ودفع التنمية الشاملة التي تسعى الجزائر لتحقيقها.

فشهادة الحيازة سند حيازي إداري يبرر الحيازة الصحيحة لأراضي الملكية الخاصة التي لم تشملها عملية المسح العام للأراضي، كما تعد كتعويض لنقص لسند الملكية وإن كانت لا تساويه في القيمة القانونية ولا في بعض الحقوق والسلطات التي تبقى حكرا للمالك حامل سند الملكية، لكن وبمقابل ذلك تمنح لصاحب شهادة الحيازة سلطات وامتيازات كثيرة كاستعمال العقار واستغلاله يستعملها ويستغلها ثم يقوم بتأجيرها مثلا والبناء عليه، بحيث تصبح عملية البناء أو الهدم تتم برخصة قانونية مما تساعده على الاستثمار الأمثل للأراضي من خلال الحصول على قروض من البنك التي تمنح لحامل هذا السند، وكذلك الحق في الحصول على بطاقة الفلاح للاستفادة من الدعم بمختلف أنواعه.

وبالرغم من هذه الامتيازات والحقوق التي تمنحها شهادة الحيازة، إلا أنها لا تعد الوسيلة الكفيلة لتطهير الملكية العقارية، لكون المشرع الجزائري استحدث آلية أخرى، بموجب القانون 07-02 المتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية العقارية عن طريق تحقيق عقاري.

انطلاقا مما سبق تستخلص أهم النتائج التالية:

✓ شهادة الحيازة سند اسمي يمنح لحاملها حقوقا وامتيازات باعتبارها آلية لتطهير الملكية العقارية في المناطق غير الممسوحة.

- ✓ شهادة الحيازة عبارة عن محرر إداري يسلم من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا لطالبيها وذلك من أجل إثبات حيازته للعقار.
- ✓ هي شهادة اسمية غير قابلة للتصرف، كما أنها شهادة لا تغير من الوضعية القانونية للعقار.
- ✓ تمتع حامل شهادة الحيازة بامتيازات عدة كالحصول على رخصة البناء والهدم وطلب القسمة.
- ✓ تمنح شهادة الحيازة لحاملها حق الرهن كضمان لفائدة البنوك لإنشاء القرض كما تمنحه حق الحصول على بطاقة الفلاح وهذه الحقوق تشجع على الاستثمار الفلاحي وتحسينه.
- ✓ يخضع تسليم شهادة الحيازة لشكليات التسجيل بمصلحة التسجيل بمفتشية الضرائب وكذا لإجراءات الشهر بالمحافظة العقارية المختصة إقليميا.
- ✓ يؤول الاختصاص بالفصل في نزاعات المتعلقة بشهادة الحيازة إلى القضاء العادي والإداري وذلك حسب نوع النزاع المطروح.
- وعليه يمكن القول بأن شهادة الحيازة وبرغم مختلف الامتيازات التي تمنحها لصاحبها والتي لا يتمتع بها في العادة سوى المالك، إلا أنها تثير العديد من الإشكالات كالغش والتدليس في التصريحات المقدمة للحصول على الشهادة أو التزوير في الوثائق المقدمة، إضافة إلى الصعوبات والمشاكل المرتبطة بالرهن العقاري وكيفية التنفيذ على العقار عند عجز الحائز عن الوفاء.
- لذلك، يمكن إثراء الموضوع من خلال بعض الاقتراحات بغية إزالة بعض الغموض ورفع اللبس عن بعض الجزئيات وذلك على النحو التالي:
- ✓ تشجيع العمل بشهادة الحيازة لاسيما في الأراضي التي لم يمسهها عملية مسح العام للأراضي، وتسهيل عملية الحصول على القروض البنكية للحائزين من أجل الاستثمار الفلاحي وتشجيعه.

- ✓ رفع المدة المقررة لوضع اليد للحصول على شهادة الحيازة لأن سنة واحدة مدة قصيرة جداً، وقد تترتب عنها عدة مشكلات وتسهل التحايل كما أنها تتعارض مع المدة القانونية لاكتساب الملكية بالتقادم.
- ✓ تعديل نص المادة 386 من قانون العقوبات بإضافة فقرة صريحة تشدد العقوبة على واقعة التعدي الإجرامي على الحيازة العقارية.
- ✓ تنص المادة 44 من قانون التوجيه العقاري السماح للحائز من تكوين رهن عقاري على العقار محل الشهادة، فتمكن لصاحب الشهادة أن يرهن العقار ولا يسمح ببيعه، وجب على المشرع أن يفصل في التناقضات التي تشوب شهادة الحيازة.

الملاحق

الملحق رقم 01:

.../...

النسب	تعيين العقار	تعيين الاشخاص
1/1	وصف العقار استنادا لما جاء في تقرير الخبرة مع تعيين الحدود: الشمال : ..... الشرق : ..... الجنوب : ..... الغرب : .....	السيدة(ة): ..... ابن(ة)..... المولود(ة) بتاريخ:...../.../..... ب..... رقم شهادة الميلاد: ..... جنسيته : ..... المهنة : ..... الساكن : ..... بلدية : .....

حررت بالولاد يحي عام ..... وفي ..... من شهر أوت

رئيس المجلس الشعبي البلدي

مفتش التسجيل

المحافظ العقاري

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

مديرية الضرائب لولاية

مفتشية الضرائب

المديرية العامة للضرائب

شهادة طبيعة العقد

شهادة حيازة

عدد الكلمات الملغية :

تلقب واسم و عنوان الموثق الذي يسلم العقد : بلدية اولاد يحي خـ دروش  
تاريخ العقد الموثق ، القضائي ، العرفي (غير القضائي) أو الإداري :  
تاريخ العقد العرفي المودع أو الملحق (1) مليون النسخ الأصلية ويقيد إلى :  
عدد جداول الدعاوي : عدد الإحالات :

حلال بطريقة شاملة و موجزة (مختصرة) ، حدد(بالنسبة لكل طرف في العقد) الاسم و اللقب المهنة أو التوعية للسكن تاريخ و مكان الإزدياد ، أعطي تحديد شامل للعصارات ملحوظة المبالغ المستعملة كأساس لتصفية الضريبة ، تحدد بالحروف وبالأرقام وبالدينار الجزائري .

شهادة العقد :

تطبيقا للقانون رقم 25/90 المؤرخ في 90/11/18 المتضمن التوجيه العقاري  
إن رئيس المجلس الشعبي البلدي لبلدية اولاد يحي خـ دروش

بمقتضى الأمر رقم 58/75 المؤرخ في 75/09/26 المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم

بمقتضى الأمر رقم 74/75 المؤرخ في 75/11/12 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري

بمقتضى الأمر رقم 25/90 المؤرخ في 90/11/18 المتضمن التوجيه العقاري

بمقتضى القانون رقم 30/90 المؤرخ في 90/12/01 المتضمن قانون الأملك الوطنية

بمقتضى المرسوم رقم 352/83 مؤرخ في 83/05/21 الذي من إثبات التتاقم المكتسب و إعداد عقد الشهرة المتضمن الاعتراف بالملكية

بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 254/91 المؤرخ في 91/07/27 الذي يحدد كيفية إعداد شهادة الحيازة و تسليمها المحدثة بموجب المادة 39 من القانون رقم

25/90 المؤرخ في 1990/11/18 والمتضمن التوجيه العقاري

وبمقتضى محضر إثبات غياب الاعتراض على شهادة الحيازة المحرر من طرفنا نحن بتاريخ 2023/.../... خ

والمادة الأولى : يعترف بصفة الحيازة للشخص المذكور في العمود الأول من الجدول الآتق للعقار المذكور في العمود الثاني من الجدول نفسه حسب النسب المذكورة

في العمود الثالث

المادة الثانية : لا تعطل شهادة الحيازة هذه من الصفة القانونية للعقار

1-شطب العبارات غير المناسب

إطار مخصص للمصلحة

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

ولاية: جيجل  
 دائرة: الميلانية  
 بلدية: أولاد يحي خدروش

**شهادة الحيازة**

(تطبيقا للقانون رقم 25/90 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 المتضمن التوجيه العقاري)  
 رقم: ..... من سجل العقود لسنة: **2023**.

إن رئيس المجلس الشعبي البلدي لبلدية أولاد يحي خدروش،  
 \* بمقتضى الأمر رقم 58/75 المؤرخ في 1975/09/26 والمتضمن القانون المدني ' المعدل والمتمم،  
 \* وبمقتضى الأمر رقم 74/75 المؤرخ في 1975/11/12 والمتضمن إعداد مسح الأراضي العام  
 وتأسيس السجل العقاري،  
 \* وبمقتضى القانون رقم 25/90 المؤرخ في 1990/11/18 والمتضمن التوجيه العقاري،  
 \* وبمقتضى القانون رقم 30/90 المؤرخ في 1990/12/01 والمتضمن قانون الأملاك الوطنية،  
 \* وبمقتضى المرسوم رقم 352/83 المؤرخ في 1983/05/21 الذي يسن إجراء إثبات التقادم المكسب وإعداد عقد  
 الشهرة المتضمن الاعتراف بالملكية،  
 \* وبمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 254/91 المؤرخ في 1991/07/27 الذي يحدد كيفية إعداد شهادة الحيازة  
 وتسليمها المحدثة بموجب المادة 39 من القانون رقم 25/90 المؤرخ في 1990/11/18 والمتضمن التوجيه العقاري  
 \* وبمقتضى محضر إثبات غياب الاعتراض على إعداد شهادة الحيازة المحرر من طرفنا نحن  
 بتاريخ: **2023/08/30**  
 \* وبمقتضى مخطط العقار المرفق بنسخة من هذه الشهادة والمعد من طرف المهندس الخبير العقاري: .....

**يقرر مايلي:**

المادة الأولى: يعترف بصفة الحيازة للشخص المذكور في العمود الأول من الجدول اللاحق للعقار المذكور في العمود  
 الثاني من الجدول نفسه حسب النسب المذكورة في العمود الثالث.  
المادة الثانية: لا تعدل شهادة الحيازة هذه من الصفة القانونية للعقار.

.....

الملحق رقم 04:

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

ولاية: جيجل  
دائرة: الميلية

رقم الملف: ...../2023

بلدية: أولاد يحي خدروش

إعلان بإعداد شهادة حيازة

طبقا لتقانون رقم 25/90 الصادر بتاريخ 1990/11/18 المتضمن للتوجيه العقاري و المرسوم رقم 254/91 الصادر بتاريخ 27 يوليو 1991 المحدد لكيفيات تحرير شهادة الحيازة على العقار .

فإن السيد: ..... إبن ..... وإبن.....  
المولود بتاريخ: ...../...../..... بـ..... الساكنة.....  
قد قدم للبلدية عريضة تتضمن الحصول على شهادة حيازة للعقار التالي :

**قطعة أرض تقع طبة: ..... بمشنة: ..... بلدية أولاد يحي خدروش دائرة الميلية ولاية جيجل**

**مساحتها: ..... م<sup>2</sup>**

من الشمال:.....  
من الجنوب:.....  
من الشرق:.....  
من الغرب:.....

يمكن كل شخص لديه حقوق و يريد أن يستظهرها على العقار المعني أن يقدم اعتراضه كتابيا إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي خلال مدة شهرين اعتبارا من تاريخ نشر هذا الإعلان .

أولاد يحي خدروش في: ...../...../2023  
رئيس المجلس الشعبي البلدي





الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

ولاية: جيجل  
الملحق رقم 06:

محضر أثبات غياب الاعتراض

بلدية: أولاد يحيى خدروش

عملا بأحكام المادة 13 من المرسوم التنفيذي رقم 254/91 المؤرخ في 27 يوليو 1991 المحدد لكيفيات إعداد شهادة الحيازة

وتسليمها وبناءا على الطلب الذي تقدم به السيد (ة) مغللاوي بلال (ة) ابن(ة) عياش

المولود(ة) بأولاد يحيى خدروش بتاريخ : ..... للحصول على شهادة الحيازة للقطعة

الأرضية الكائنة بالمكان المسمى: ..... هشتة : .....

طبة:..... بلدية: ..... مساحتها : .....م<sup>2</sup>.....

المودعة بالبلدية بتاريخ ...../...../..... تحت رقم .....

- بناءا على تحقيق المصالح التقنية البلدية الذي يثبت أن القطعة الميمنة أعلاه غير تابعة لأمالك البلدية وأنها مستوفية للشروط المنصوص

عليه في المادة 02 من المرسوم التنفيذي المشار إليه أعلاه .

- بناءا على الإعلان رقم : ..... المؤرخ في ...../...../.....

المعلق بلوحة الإعلانات للبلدية بتاريخ ...../...../.....

- بناءا على الالتئام الموجه إلى السيد/ مدير أملاك الدولة لولاية جيجل المؤرخ في ...../...../.....

تحت رقم: ..... المتضمن طلب إجراء التحقيق العقاري للتحقق من الوضعية القانونية للعقار موضوع طلب شهادة الحيازة طبقا لنص المادة 09

من المرسوم السالف الذكر والذي لم يرد على الإرسال إلى يومنا هذا ،

- نظرا لعدم رد مصالح أملاك الدولة للولاية حول الوضعية القانونية للعقار موضوع طلب شهادة الحيازة في الأجال المحددة في المادة 11

من المرسوم التنفيذي : 254/91 أعلاه .

بناءا على ما سبق ونظرا لعدم ورود أي طعن أو احتجاج من قبل أشخاص طبيعيين وكذا عدم تلقي أي رد أو طعن من قبل مدير أملاك الدولة لولاية

جيجل وعملا بأحكام المواد 11، 12، 13 من المرسوم 254/91 المؤرخ في 27/07/1991 تفت نحن رئيس المجلس الشعبي البلدي

لبلدية أولاد يحيى خدروش بموجب هذا المحضر غياب أي اعتراض أو احتجاج على إعداد شهادة الحيازة للسيد (ة): المعني (ة) ..... .

المشخص أعلاه بخصوص القطعة الأرضية الميمنة أعلاه .

أولاد يحيى خدروش (تاريخ تحرير المحضر)

رئيس المجلس الشعبي البلدي

الملحق رقم 07:

↓	<p>.....محرر العقد: بلدية اولاد يحي</p> <p>نوع الوثيقة : شهادة حيازة</p> <p>نوع و تاريخ العقد ...../...../2023(تاريخ تحرير شهادة الحيازة)</p>
<p><b>الحالـة</b></p> <p>المسيدة(ة): .....</p> <p>إبن(ة):.....</p> <p>المولود(ة) بتاريخ:.....</p> <p>بمس.....</p> <p>رقم شهادة الميلاد: .....</p> <p>جنسيته : .....</p> <p>المهنة :.....</p> <p>الساكن :.....</p> <p>بلدية .....</p> <p><b>تعيين العقار:</b></p> <p>نفس المعلومات الموجودة في شهادة الحيازة فيخانة تعيين العقار</p> <p>الشمال 1 : .....</p> <p>الشمال : .....</p> <p>الجنوب : .....</p> <p>الجنوب : .....</p> <p><b>التسجيل:</b></p> <p>سجل بمفتشية الضرائب بالميلية يوم...../...../2023</p> <p>حقوق :1500.00 دينار جزائري حسب وصل رقم.....</p>	

ملاحظة استاذ اقية  
يحرر ملخص العقد  
حسب  
الترتيب التالي :  
- المالكون القداماء  
- المالكون الحديثون  
- تعيين العقار  
- اصل الملكية  
- ثمن المبيع وكيفية  
التسعير  
-قرار فيما يخص الإدارة  
- الحقوق اللازمة







الملحق رقم 10: تصريح شرفي و بعد الحلف

(تطبيقا للمادة رقم 25-90 المؤرخة في 18 نوفمبر 1990 المتضمن التوجيه العقاري)  
 أنا أو نحن (1) الممضي أو المضمون أسفله (2)

الاسم : ..... اللقب : .....

تاريخ ومكان الميلاد : .....

ابن : ..... وابن : .....

صاحب ب . ت . و . أ . ر . م . ن . رقم : ..... سلمت من طرف : .....

بتاريخ : ..... المهنة : ..... السكن : .....

أصرح أو نصرح (2) بشرفي أو بشرفنا (1) وبعد الحلف بأني أو بأننا (1) أمارس أو نمارس (1)

حيازة عن حسن نية على العقار المذكور أسفله منذ :

شهرًا : ..... سنة (1) إلى غاية يومنا هذا .

بالإضافة إلى ذلك اشهد ، نشهد (1) بأن العقار السالف الذكر كان قبل هذا ، وفي الفترة المذكورة سابقا

موضوع حيازة من طرف (3) : .....

وقد حلفت ، حلفنا (1) الأشخاص المعرفين أسفله :

عن طريق الإرث (4)

عن طريق الاقتناء الشفوي أو بواسطة عقد عرفي بتاريخ : ..... (5)

الإمضاء مصادق عليه .

قوائم العقار

طبيعته و قوامه (6) : .....

مساحته : .....

حدوده و أسماء مجاوريه إن وجدوا : .....

المكان المسمى ، الحي ، الشارع : .....

البلدية : .....

الملحق رقم 11:

الشهادات

الشاهد الأول:

أنا الممضي أسفله :

الاسم : ..... : اللقب : .....  
 ابن : ..... : وابن : .....  
 تاريخ ومكان الميلاد : .....  
 الحاصل على بطاقة التعريف الوطنية أو رخصة س رقم : .....  
 المسلمة من طرف : ..... بتاريخ : .....  
 المهنة : .....  
 السكن : .....

أشهد بشرفي و بعد الحلف بأن المعلومات الواردة في التصريح صحيحة  
 الإمضاء مصادق عليه

الشاهد الثاني:

أنا الممضي أسفله :

الاسم : ..... : اللقب : .....  
 ابن : ..... : وابن : .....  
 تاريخ ومكان الميلاد : .....  
 الحاصل على بطاقة التعريف الوطنية أو رخصة س رقم : .....  
 المسلمة من طرف : ..... بتاريخ : .....  
 المهنة : .....  
 السكن : .....

أشهد بشرفي و بعد الحلف بأن المعلومات الواردة في التصريح صحيحة  
 الإمضاء مصادق عليه

أشطب العبارات الغير ملائمة

في حالة التصريح الجماعي من طرف ملكي العقار على الشروع ، تستعمل القائمة الإضافية للطالبيين ،  
 هوية الشخص أو الأشخاص المعنيين 4 - أذكر بيان درجة القرابة 5- تاريخ الوصول على العقار أو أي بتديات هامة  
 ومغينة للعقد العرفي 8- أراضي فلاحية ، أراضي جرداء ، وصف للبيانات وكيفية استعمالها : سكن ، مخزن : .....

تنبيه : القانون 25/90 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 المتضمن التوجه العقار .

المادة 46 : يعاقب بالحبس من سنة واحدة إلى خمس سنوات ، وبغرامة مالية من 2000 إلى 10000 كل شخص تعمد تصريحات غير صحيحة أو شهادة

الملحق رقم 12:

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

أولاد يحيى في:.....

إلى السيد/

رئيس المجلس الشعبي البلدي لبلدية

أولاد يحيى خدروش

السيدة(ة)/

- الاسم :

- اللقب :

- المولود في:

- الساكن :

واين(ة):

ابن(ة):

4 :

الموضوع : طلب الحصول على شهادة الحيازة .

يشرفني أن أتقدم إلى سيادتكم بهذا الطلب مرفوق بالملف المطلوب للحصول على شهادة الحيازة ،

للقطعة الأرضية المسماة :.....مشتى.....

التابعة لبلدية أولاد يحيى خدروش ، مساحتها : .....م<sup>2</sup> كما هي مبينة في الموقع المحدد ضمن

المخطط، وتقرير الخبير العقاري المرفقين.

في الأخير تقبلوا مني فائق التقدير والاحترام .

إمضاء الطالب مصادق عليه من طرف الموظف المختص



# قائمة المراجع

أولاً: الكتب

1. العبيدي علي هادي، الوجيز في شرح القانون المدني الحقوق العينة الأصلية: الحقوق العينية- الحقوق العينية التبعية، دراسة مقارنة، دار الثقافة للنشر والتوزيع، الأردن، 2005.
2. السنهوري عبد الرزاق، الوسيط في شرح القانون المدني: أسباب كسب الملكية، الجزء التاسع، دار النهضة العربية، لبنان، 2000.
3. العربي بلحاج، الحقوق العينية في القانون المدني الجزائري في ضوء أحدث الإجتهاادات القضائية المشهورة للمحكمة العليا: دراسة مقارنة، ط02، دار هومة، الجزائر، 2017.
4. بعلي محمد الصغير، الوسيط في المنازعات الإدارية، دار العلوم للنشر والتوزيع، الجزائر، 2009.
5. بن عبيدة عبد الحفيظ، إثبات الملكية العقارية والحقوق العينية العقارية في التشريع الجزائري، ط06، دار هومة، الجزائر، 2009.
6. بن ملحّة الغوثي، قانون القضائي الجزائري، ديوان المطبوعات الجامعية، طبعة منقصة ومزيدة، الجزائر، 2000.
7. بوشنافة جمال، شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري، دار الخلدونية، الجزائر، 2006.
8. حمدي باشا عمر، محررات شهر الحيازة، دار هومة، الجزائر، 2007.
9. حمدي باشا عمر، نقل الملكية العقارية، دار هومة، الجزائر، 2007.
10. حمدي باشا عمر، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة، دار هومة، الجزائر، 2013.

11. حمدي باشا عمر، القضاء العقاري في ضوء أحدث القرارات الصادرة من مجلس الدولة والمحكمة العليا، ط14، دار هومة، الجزائر، 2015.
12. حمدي باشا عمر، زروقي ليلي، المنازعات العقارية في ضوء أحدث التعديلات وأحدث الأحكام، ط12، دار هومة، الجزائر، 2019.
13. خالدي أحمد، الحيابة بين الشريعة الإسلامية والقانون المدني الجزائري على ضوء إجتهااد المحكمة العليا ومجلس الدولة، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2014.
14. خلفوني محمد، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، ط04، دار هومة للنشر والتوزيع، الجزائر، 2014.
15. خلفوني مجيد، العقار في القانون الجزائري، دار الخلدونية للنشر والتوزيع، الجزائر، 2012.
16. شامة سماعيل، نظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري، دار هومة، الجزائر، 2002.
17. صقر نبيل، الوسيط في شرح قانون الإجراءات المدنية والإدارية: قانون رقم 08- مؤرخ في فبراير 2008، دار الهدى، الجزائر، 2008.
18. عرفة عبد الوهاب، المرجع في الحيابة المدنية وحمائتها الجنائية، دار الجامعة الجديدة، مصر، 2007.
19. علوي عمار، الملكية والنظام العقاري في الجزائر، ط02، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2007.
20. كامل رمضان جمال، الحماية القانونية العقارية، دار الألفي لتوزيع الكتب القانونية، مصر، 2002.
21. محمد حسن منصور، الحقوق العينية الأصلية والملكية والحقوق المتفرعة عنها أسباب كسب المليكة، دار الجامعة الجديدة، مصر، 2007.

22. محمدي زواوي فريدة، الحيازة للتقادم المكسب، ط04، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2000.
23. محمودي عبد العزيز، آليات تطهير وتسوية سندات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، ط02، منشورات بغدادي، الجزائر، 2010.
24. مهزول عيسى، صلاحيات رئيس المجلس الشعبي البلدي في مجال العمران، ط01، جسور للنشر والتوزيع، الجزائر، 2014.
25. هوجة مجدي مصطفى، الجديد في الحيازة، دار محمود للنشر والتوزيع، مصر، 2007.

### ثانيا: الرسائل والمذكرات الجامعية

#### أ. رسائل الدكتوراه:

أبوديل ريمة، دور شهادة الحيازة في تطهير الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، أطروحة لنيل درجة الدكتوراه طور ثالث (ل.م.د) في القانون، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، الجزائر، 23 فيفري 2022.

#### ب. مذكرات الماجستير:

عزيزي مريم، النظام القانوني في مجال البناء، مذكرة ماجستير في إطار مدرسة الدكتوراه، تخصص الدولة والمؤسسات العمومية، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 1-بن يوسف بن خدة-، الجزائر، 2016/2015.

ج. مذكرات الماستر:

1. بن عمار حنان، المنازعات المتعلقة بالشهر العقاري، مذكرة نهاية الدراسة لاستكمال متطلبات شهادة الماستر، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة زيان عاشور، الجلفة، الجزائر، 2015/2014.
2. أبوديل ريمة، وردة جلا، شهادة الحيازة في القانون الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر (ل.م.د) في القانون، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، الجزائر، 2016/2015.
3. قولال نبيلة، الحماية القانونية للحيازة في ظل القانون الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر، تخصص القانون الخاص، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الحميد بن باديس، مستغانم، الجزائر، 2019/2018.

ثالثا: المقالات

أ. المقالات المنشورة في المجلات:

1. غنيمة لحو، "شهادة الحيازة في قانون التوجيه العقاري"، مجلة الاجتهاد القضائي للغرفة العقارية، الجزء الثاني، قسم الوثائق، المحكمة العليا، الجزائر، 2000.
2. صالح باي محمد الشريف، "مكانة الحيازة في القانون المدني القضائي"، مجلة الاجتهاد القضائي، الغرفة العقارية، الجزء الثاني، قسم الوثائق، المحكمة العليا، الجزائر، 2004.
3. رواينية عمار، التقادم المكسب، الاجتهاد القضائي للغرفة العقارية، المحكمة العليا، الجزء الثاني، الجزائر، 2004.
4. فراحي كوثر، "الحيازة وأثرها في كسب الملكية العقارية بالتقادم المكسب في القانون الجزائري"، مجلة القانون العقاري والبيئة، العدد 10، جامعة وهران 02 محمد بن أحمد، 2018.

5. بن عديدة نبيل، "شهادة الحياة كآلية لتطهير الملكية العقارية الخاصة"، مجلة القانون العقاري والبيئة، العدد 11، جامعة عبد الحميد بن باديس، مستغانم، الجزائر، 2018.
6. بهاز علال، "السندات المستثناة من قاعدة الشهر المسبق في التشريع الجزائري"، مجلة دائرة البحوث والدراسات القانونية والسياسية، جامعة غرداية، الجزائر، 2019.
7. أوكيد نبيل، "شهادة الحياة كآلية لحماية الحياة في ظل النظام الشخصي العقاري"، مجلة الباحث للدراسات الأكاديمية، المجلد 07، العدد 02، جامعة تيزي وزو، الجزائر، 2020.
8. زبدة نور الدين، "الآثار القانونية لشهادة الحياة"، المجلة الجزائرية للحقوق والعلوم السياسية، المجلد 06، العدد 01، جامعة محمد بوضياف المسيلة، الجزائر، 2021.
9. طيب عائشة، "شهادة الحياة كآلية لضمان القروض البنكية"، دائرة البحوث والدراسات القانونية والسياسية، المجلد 05، العدد 02، جامعة لونيبي علي، البليدة، الجزائر، 2021.

**ب. المداخلات:**

بونشادة حورية، "شهادة الحياة"، يوم دراسي حول منازعات العقارية في القضاء الإداري، مجلس الدولة، 02 أبريل 2015.

**رابعاً: النصوص القانونية**

**أ. الدستور:**

1. دستور الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية لسنة 1996، صادر بموجب المرسوم الرئاسي 96-483 مؤرخ في 07 ديسمبر 1996، ج ر عدد 76 صادر في 08 ديسمبر 1996 المعدل.

- القانون رقم 03-02 مؤرخ في 10 أفريل 2002، ج ر عدد 25 صادر في 14 أفريل 2002، معدل ومتمم بالقانون 19-08 مؤرخ في 19 نوفمبر 2008 ج ر عدد 63 صادر في 16 نوفمبر 2008.
- القانون رقم 01-16 مؤرخ في 06 مارس 2016، ج ر عدد 14 صادر في 06 مارس 2016.
- المرسوم الرئاسي 20-442 المؤرخ في 30 ديسمبر 2022 المتضمن الدستور الجزائري المنشور بالجريدة الرسمية، عدد 82 سنة 2020.

**ب. النصوص التشريعية:**

1. أمر رقم 66-156 مؤرخ في 08 يونيو 1966، يتضمن قانون العقوبات، ج.ر عدد 49، الصادر في 11 جوان 1966 معدل ومتمم.
2. أمر رقم 75-58 مؤرخ في 26 سبتمبر 1975، يتضمن القانون المدني، ج.ر عدد 78، الصادر في 30 سبتمبر 1975 معدل ومتمم، بموجب القانون رقم 07-05 مؤرخ في 13 ماي 2007، ج.ر العدد 31، الصادر في 13 ماي 2007.
3. أمر رقم 75-74 مؤرخ في 12 نوفمبر 1975، يتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، ج.ر، عدد 52 الصادر في 18 نوفمبر 1975، معدل بالقانون رقم 09/79 المؤرخ في 31 ديسمبر 1979 المتضمن قانون المالية لسنة 1980.
4. أمر رقم 76-105 مؤرخ في 09 ديسمبر 1976، يتضمن قانون التسجيل، ج.ر عدد 81، الصادر في 18 ديسمبر 1976 معدل ومتمم.
5. قانون رقم 90-25 مؤرخ في 18 نوفمبر 1990، يتضمن التوجيه العقاري، معدل ومتمم بالأمر رقم 95-26 المؤرخ في 25 سبتمبر 1995، ج.ر عدد 55، الصادر في 27 سبتمبر 1995.

6. قانون رقم 90-29 مؤرخ في 01 ديسمبر 1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير، ج.ر. عدد 52، الصادر في 02 ديسمبر 1990، معدل ومتمم.
7. قانون رقم 90-30 مؤرخ في 01 ديسمبر 1990، يتضمن قانون الأملاك الوطنية ج.ر. عدد 52، الصادر في 02 ديسمبر 1990، معدل ومتمم بالقانون رقم 08-14 مؤرخ في 20 يوليو 2008، ج.ر. عدد 44، الصادر في 03 أوت 2008.
8. أمر رقم 96-31 مؤرخ في 30 ديسمبر 1996، يتضمن قانون المالية لسنة 1997، ج.ر. عدد 85، الصادر في 30 ديسمبر 1997، معدل ومتمم.
9. قانون رقم 08-09 مؤرخ في 25 فبراير 2008 يتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، ج.ر. عدد 21، الصادر في 23 أبريل 2008 المعدل والمتمم بالقانون رقم 22-13 مؤرخ في 12 يوليو 2022، ج.ر. عدد 48، الصادر في 17 جويلية 2022.
10. قانون رقم 08-16 مؤرخ في 03 أوت 2008، يتضمن التوجيه الفلاحي، ج.ر. عدد 46، الصادر في 10 أوت 2008.
11. قانون رقم 07-02 المؤرخ في 27 فبراير 2007، المتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية لعقارية عن طريق تحقيق عقاري، ج.ر. العدد 15، الصادر بتاريخ 28 فبراير 2007.

## ج. النصوص التنظيمية

### ج. 1. المراسيم:

1. مرسوم تنفيذي رقم 73-32 مؤرخ في 05 جانفي 1973 يتضمن إثبات حق الملكية الخاصة، ج.ر. عدد 15، الصادر في 20 فيفري 1973.
2. مرسوم رقم 76-63 مؤرخ في 25 مارس 1976 يتعلق بتأسيس السجل العقاري، ج.ر. عدد 30، الصادر في 13 أبريل 1976 معدل ومتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 93-123 المؤرخ في 19 ماي 1993 ج.ر. عدد 34، الصادر في 23 ماي 1993.



3. مرسوم رقم 80-210 مؤرخ في 13 سبتمبر 1980 المعدل والمتمم للمواد 15، 18 و89 من المرسوم رقم 76-63، ج.ر، عدد 38، الصادر في 15 ماي 1980 معدل ومتمم.
  4. مرسوم رقم 83-352 مؤرخ في 21 ماي 1983، يتضمن إجراءات إثبات التقادم المكسب وإعداد عقد الشهرة متضمن الاعتراف بالملكية، ج.ر عدد 21، الصادر في 24 ماي 1983 (ملغى).
  5. مرسوم تنفيذي رقم 91-176 مؤرخ في 28 مايو 1991، يحدد كفاءات تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم وتسليم ذلك، ج.ر عدد 26، الصادر في 01 جويلية 1991.
  6. مرسوم تنفيذي رقم 91-254 مؤرخ في 27 جويلية 1991، يحدد كفاءات إعداد شهادة الحيازة وتسليمها، ج.ر عدد 36، الصادر في 31 جويلية 1991.
  7. مرسوم تنفيذي رقم 96-63 مؤرخ في 27 يناير 1996، يعرف النشاطات الفلاحية ويحدد شروط الاعتراف بالفلاح وكفاءاته، ج.ر عدد 07، الصادر في 28 يناير 1996.
  8. مرسوم تنفيذي رقم 15-19 مؤرخ في 25 يناير 2015 يحدد كفاءات تحضير عقود التعمير وتسليمه، ج.ر عدد 07، الصادر في 22 فبراير 2015.
- ج. 2. القرارات الوزارية:
1. قرار صادر عن وزارة الفلاحة والصيد البحري، مؤرخ في 25 مايو 1996، يحدد كفاءات تسجيل الفلاحين ومسك السجلات المتعلقة بهم، ونموذج بطاقة الفلاح المهنية، ج.ر عدد 77، الصادر في 11 ديسمبر 1996.

د. التعليمات:

1. التعليمات العامة رقم 04 المؤرخة في 06 جويلية 1994 الصادرة عن وزارة المالية وتعلق بعملية المسح.
2. التعليمات رقم 16 المؤرخة في 24 ماي 1998، المتعلقة بسير الأعمال المسحية والترقيم العقاري الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية.

د. القرارات القضائية:

1. المحكمة العليا، الغرفة المدنية، قرار رقم 35324، مؤرخ في 12 مارس 1986، المجلة القضائية، العدد 01، 1993.
2. المحكمة العليا، غرفة الجناح والمخالفات، قرار رقم 75919، مؤرخ في 05 نوفمبر 1991، المجلة القضائية، العدد 01، 1993.
3. المحكمة العليا، الغرفة العقارية، قرار رقم 199710، مؤرخ في 26 جويلية 2000، مجلة الاجتهاد القضائي للغرفة العقارية، الجزء الثاني، 2004.
4. المحكمة العليا، الغرفة العقارية، قرار رقم 205945، مؤرخ في 31 جانفي 2001، مجلة الاجتهاد القضائي للغرفة العقارية، الجزء الثاني، 2004.
5. المحكمة العليا، الغرفة العقارية، قرار رقم 288085، مؤرخ في 23 مارس 2005، مجلة المحكمة العليا، الجزء الثاني، 2006.
6. المحكمة العليا، الغرفة العقارية، قرار رقم 321463، مؤرخ في 12 أكتوبر 2005، مجلة المحكمة العليا، عدد خاص، الجزء 03، 2010.
7. المحكمة العليا، الغرفة العقارية، قرار رقم 334674، مؤرخ في 18 جانفي 2006، مجلة المحكمة العليا، العدد الثاني، 2006.
8. المحكمة العليا، الغرفة العقارية، قرار رقم 336399، مؤرخ في 08 فيفري 2006، نشرة القضاة، العدد 63، 2006.

9. المحكمة العليا، الغرفة العقارية، قرار رقم 386808، مؤرخ في 14 فيفري 2007،  
مجلة المحكمة العليا، العدد 01، 2007.
10. المحكمة العليا، الغرفة العقارية، قرار رقم 426996، مؤرخ في 12 ديسمبر  
2007، مجلة المحكمة العليا، العدد 01، 2008.
11. المحكمة العليا، غرفة الجرح والمخالفات، قرار رقم 511043 مؤرخ في 04 مارس  
2009، مجلة المحكمة العليا، العدد 02، 2011.
12. المحكمة العليا، الغرفة العقارية، قرار رقم 572238، مؤرخ في 14 جانفي 2010،  
مجلة المحكمة العليا، عدد خاص، الاجتهاد العقاري للغرفة العقارية الجزء الثالث،  
قسم الوثائق، 2010.
13. المحكمة العليا، الغرفة العقارية، قرار رقم 720039، مؤرخ في 14 جوان 2012،  
مجلة المحكمة العليا، العدد 02، 2012.

# فهرس المحتويات

الصفحة	المحتوى
/	شكر وعرقان
/	الإهداء
/	قائمة المختصرات
/	قائمة الملاحق
2	مقدمة
<b>الفصل الأول: شهادة الحيابة كوسيلة لإثبات الحيابة</b>	
9	تمهيد
10	المبحث الأول: مفهوم شهادة الحيابة
10	المطلب الأول: التعريف بشهادة الحيابة
10	الفرع الأول: تعريف شهادة الحيابة
11	أولاً: المقصود بشهادة الحيابة
13	ثانياً: خصائص شهادة الحيابة
17	الفرع الثاني: شروط الحصول على شهادة الحيابة
17	أولاً: الشروط المتعلقة بالعمار محل الشهادة
23	ثانياً: الشروط الخاصة بالحيابة
27	المطلب الثاني: الطبيعة القانونية لشهادة الحيابة
27	الفرع الأول: تمييز شهادة الحيابة عن عقد الملكية
27	أولاً: تعريف عقد الملكية
28	ثانياً: أوجه التشابه بين شهادة الحيابة وعقد الملكية
28	ثالثاً: أوجه الاختلاف بين شهادة الحيابة وعقد الملكية
30	الفرع الثاني: تمييز شهادة الحيابة عن عقد الشهرة
31	أولاً: أوجه التشابه بين شهادة الحيابة وعقد الشهرة
33	ثانياً: أوجه الاختلاف بين شهادة الحيابة وعقد الشهرة
38	المبحث الثاني: إجراءات تسليم شهادة الحيابة
38	المطلب الأول: طلب الحصول على شهادة الحيابة

39	الفرع الأول: الإجراء الفردي
39	أولاً: الوثائق المطلوبة
39	ثانياً: إيداع الملف
40	الفرع الثاني: الإجراء الجماعي
40	أولاً: تحديد المجال الترابي للإجراء الجماعي
40	ثانياً: الإعلان عن القرار المتضمن الإجراء الجماعي
42	المطلب الثاني: دراسة ملف الحصول على شهادة الحيازة
42	الفرع الأول: مرحلة التحقيق والتحري
43	أولاً: فتح سجل خاص بشهادة الحيازة
43	ثانياً: نشر ملخص العريضة
46	الفرع الثاني: إجراءات تحرير وتسليم شهادة الحيازة
46	أولاً: إجراء التسجيل
48	ثانياً: إجراء الشهر
52	خلاصة الفصل الأول
<b>الفصل الثاني: شهادة الحيازة كوسيلة لحماية الحيازة</b>	
54	تمهيد
55	المبحث الأول: الحقوق الناشئة عن شهادة الحيازة
55	المطلب الأول: الحقوق العامة الناشئة عن شهادة الحيازة
55	الفرع الأول: وضع اليد
57	الفرع الثاني: التمسك بالملكية على أساس التقادم المكسب
58	أولاً: تعريف التقادم المكسب
58	ثانياً: شروط التقادم المكسب
63	المطلب الثاني: الحقوق الخاصة الناشئة عن شهادة الحيازة
63	الفرع الأول: إنشاء الرهن كضمان لفائدة البنوك للحصول على قرض والحصول على بطاقة فلاح
63	أولاً: إنشاء الرهن كضمان لفائدة البنوك للحصول على قرض

66	ثانيا: الحصول على بطاقة فلاح
68	الفرع الثاني: الحصول على رخصة البناء والهدم وطلب القسمة
68	أولا: الحصول على رخصة البناء والهدم
70	ثانيا: طلب القسمة
71	المبحث الثاني: اختصاص القضاء بمنازعات شهادة الحيابة
71	المطلب الأول: اختصاص القاضي الإداري في منازعات شهادة الحيابة
72	الفرع الأول: دعوى إلغاء شهادة الحيابة
74	الفرع الثاني: رفع دعوى ضد المحافظ العقاري
76	المطلب الثاني: اختصاص القضاء العادي بمنازعات شهادة الحيابة
76	الفرع الأول: اختصاص القاضي العقاري
76	أولا: المنازعات المتعلقة بتخلف الشروط اللازمة لتحرير شهادة الحيابة
77	ثانيا: المنازعات الناتجة عن تصرفات المستفيد من شهادة الحيابة
83	الفرع الثاني: اختصاص القاضي الجزائي
84	أولا: جنحة الحصول على شهادة الحيابة باستعمال طرق احتيالية
85	ثانيا: جنحة التعدي على الحيابة العقارية
88	خلاصة الفصل الثاني
89	الخاتمة
93	الملاحق
114	قائمة المصادر والمراجع
125	فهرس المحتويات
129	الملخص

المخلص



### باللغة العربية:

استحدثت المشرع، من خلال القانون رقم 90-25 المتضمن التوجيه العقاري، آلية تطهير عقاري تتمثل في شهادة الحيابة للعقارات التي لم تشملها بعد عملية المسح العقاري يتم تسليمها للحائز أو الحائزين من طرف رئيس البلدية المختص إقليميا وفقا للشروط والإجراءات المنصوص عليها في المرسوم التنفيذي رقم 91-254 المحدد لكيفيات إعداد شهادة الحيابة وتسليمها، وتنشأ عنها حقوق وامتيازات تعكس كونها سندا يبرر الحيابة كما يحميها.

### Summary in English:

The legislator, through Law No. 90-25 containing the Real Estate Directive, introduced a real estate cleansing mechanism represented by the possession certificate for real estate that has not yet been included in the real estate survey process, which is delivered to the holder or holders by the regionally competent mayor in accordance with the conditions and procedures stipulated in Executive Decree No. 91. -254 specifies the methods of preparing and delivering the possession certificate, and creates rights and privileges that reflect its being a document that justifies possession as well as protects it.