

جامعة محمد الصديق بن يحيى (جيجل)

كلية الحقوق و العلوم السياسية

قسم الحقوق



نظام الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري

مذكرة مكملة لنيل شهادة الماستر في القانون الخاص

تخصص : قانون خاص للأعمال

إشراف الأستاذة :

جهيدة عجيري.

إعداد الطالبين :

- سمير فرخي .

- محمد دادوا .

أعضاء لجنة المناقشة :

الاسم و اللقب	الرتبة العلمية	الجامعة	الصفة
فؤاد كامل	أستاذ مساعد أ	جيجل	رئيسا
نبيلة تومي	أستاذ مساعد أ	جيجل	مناقشا
جهيدة عجيري	أستاذ مساعد أ	جيجل	مشرفا و مقرا

السنة الجامعية 2015 / 2016

# كلمة شكر

يقول الله تعالى في محكم تنزيله <<وسنجزي الشاكرين>> صدق الله العظيم.

نحمد الله سبحانه وتعالى على توفيقه لنا لإتمام هذا العمل المتواضع، وعليه نتقدم بالشكر لكل من:

❖ الأستاذة المشرفة " بصيدة محبيري " على ما أحاطتنا به من إرشاد وتوجيه ونصح طيلة فترة

إنجاز هذا العمل، فلما منا جزيل الشكر ومظيم التقدير والامتنان..

❖ لكل أساتذة قسم القانون على ما قدموه لنا طيلة مشوارنا الجامعي في هذه الكلية من

تأطير وإرشاد وتوجيه.

كما نتقدم بكل عبارات الشكر والامتنان إلى كافة الإخوة والزملاء والأصدقاء الذين مدوا لنا يد

العون حين كنا نتعثر أو بكلمة طيبة أثلجت صدرنا في ساعات عصيبة حين كنا نبحث ونفكر.

وأخيرا إلى كل من ساهم من بعيد أو من قريب في إنجاز هذا العمل.

شكرا لكم جميعا.

مقدمة

مقدمة:

يعتبر العقار محور كل سياسة عقارية تنموية في الدولة، فهو أساس الاستقرار والتعامل والتصرفات بين الناس، وي طرح موضوع العقار مسألة الملكية العقارية، إذ تلعب هذه الأخيرة بمختلف أنواعها دورا أساسيا في التنمية الشاملة للدول، لذلك ارتبطت الحضارات القديمة، بهذا المورد وجعلته أساسا في تقدمها ورفيها.

عرفت السياسة التشريعية العقارية في الجزائر مند الاستقلال عدة عقبات متأثرة بالأزمات التي عرفها العالم، خلال العقود الستة الأخيرة، الأمر الذي أدى بالمشروع الجزائري إلي ترك مبادئ الاشتراكية ومبادئ الملكية الجماعية، وتبني فكرة الانفتاح علي اقتصاد السوق وتكريس الملكية العقارية الخاصة، من سنة 1989 إلي يومنا هذا، وهذا ما أكدته المادة 50 من دستور 1989<sup>(1)</sup> التي نصت علي ضمان الملكية الخاصة، وكذا دستور 2016<sup>(2)</sup> في مادته الرابعة والستين حيث أكدت علي ضمان الملكية الخاصة، الأمر الذي تطلب تغير النظرة للعقار باعتباره أحد الركائز المعتمد عليها للدخول في منظمة التجارة العالمية، حيث تم وضع سياسة عقارية، لتحقيق هذا المبتغى فقد تم تجسيدها في أهداف معينة نذكر منها علي سبيل المثال:

تطهير الملكية العقارية الخاصة وحمايتها، ضبط طرق وكيفيات تداولها وانتقالها واكتسابها وكذا إثباتها ووسائل حمايتها.

لذلك لجأ المشروع الجزائري إلي البحث عن نظام عقاري ملائم وكفيل لضبط الملكية العقارية الخاصة، وذلك من خلال إحداث توازن بين الملكية العقارية الخاصة والأملاك

<sup>(1)</sup>دستور الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية لسنة 1989، المنشور بموجب مرسوم رئاسي رقم 89-12، المؤرخ في 25 فيفري 1989، يتعلق بنص تعديل دستور، موافق عليه في استفتاء 28 فيفري 1989، جريدة رسمية، عدد 09، المؤرخة في 01 مارس 1989.

<sup>(2)</sup>قانون رقم 16-01، المؤرخ في 06 مارس 2016، جريدة رسمية، عدد 14، المؤرخة في 07 مارس 2016، المعدل لدستور 1996، الصادر بموجب مرسوم رئاسي رقم 96-438، المؤرخ في 07 ديسمبر 1996، جريدة رسمية، عدد 76، المؤرخة في سنة 1996.

العقارية الأخرى، خاصة من حيث دور كل منهما في إحداث تنمية شاملة، لاسيما من حيث الاعتراف والتعريف بالملكية العقارية الخاصة، وتحديد طبيعتها ونطاقها.

ومن حيث تحديد طرق اكتسابها وتداولها وكيفية انتقالها بين الناس، وباعتبارها أنها تكون محلا للتداول بين الناس فقد أحاطها المشرع الجزائري بوسائل تثبتها تتمثل في سندات رسمية، وكذا آليات لحمايتها سواء على مستوى القضاء المدني، الإداري، الجزائري.

كذلك المشرع الجزائري أتى بإصلاحات تشريعية في مجال الملكية العقارية الخاصة، وذلك بغية تطهيرها عن طريق آليات مثل عقد الشهرة المتضمن الاعتراف بالملكية وكذا التحقيق العقاري وشهادة الحياة، أو لتثبيتها عن طريق أدوات مثل المسح العقاري وتأسيس السجل العقاري.

كما أن لموضوع نظام الملكية العقارية الخاصة أهمية بالغة، إذ تقدر أهميته بقدر وأهمية العقار في حد ذاته من حيث دوره ومساهمته في تحقيق التنمية الشاملة في الدولة، وتبرز هذه الأهمية خاصة من الناحية العملية، إذ أن أغلب القضايا الموجودة الآن في المحاكم هي قضايا عقارية، خاصة في مجال حق الملكية العقارية الخاصة، فمعرفة النظام القانوني لهذه الأخيرة من شأنه الحد من النزاعات العقارية، كذلك معرفة مدي توفيق المشرع الجزائري في ضبط وتنظيم هذا الحق.

أما عن الأسباب الأساسية الدافعة لدراسة هذا الموضوع فهي أسباب ذاتية وتتمثل في كون أن موضوع الملكية العقارية الخاصة لم يكن ضمن المواضيع المقررة في دراستنا الجامعية بالرغم من أنه موضوع الساعة، وهذا كان دافعا أساسيا لاختيار هذا الموضوع و البحث فيه.

أما عن الأسباب الموضوعية فتتمثل أساسا في كثرة الاشكالات والمنازعات في مجال الملكية العقارية الخاصة وكذلك تعقد المشكلة العقارية في العموم المرتبطة بالموروثات التاريخية عن الفترة الاستعمارية و النصوص القانونية المتعاقبة بعد الاستقلال.

تهدف هذه الدراسة أساسا الى:

-التحديد الدقيق للملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري.

-معرفة مدى تمكن المشرع الجزائري في ضبط وتنظيم عملية اكتساب وانتقال الملكية العقارية الخاصة .

-تحليل أهم الأحكام التشريعية التي تحدد الوسائل القانونية التي يمكن أن تكون عنوانا لإثبات الملكية العقارية الخاصة ومعرفة مدى نجاعتها في ضمان استقرار المعاملات العقارية.

-تبيان أهم الآليات القانونية والقضائية الكفيلة بتوفير الحماية اللازمة للملكية العقارية الخاصة ومدى نجاعتها.

دراسة هذا الموضوع يمكن أن نطرح الإشكالية التالية:

"إلى أي مدى وفق المشرع الجزائري في ضبط وتنظيم الملكية العقارية الخاصة باعتبارها أحد الركائز الأساسية لتحقيق التنمية الشاملة في ظل التوجه الإقتصادي الجديد؟"

ويتفرع عن هذه الإشكالية تساؤلين رئيسيين وهما:

ماهي أهم الأحكام القانونية التي تكرر وتحدد الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، وكذا طرق اكتسابها وانتقالها؟

ماهي أهم الأحكام القانونية التي تحدد الآليات القانونية التي تصلح أن تكون عنوانا لإثبات وحماية الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري؟

من أجل الإجابة عن هذه الإشكالية والتساؤلات الفرعية فقد اعتمدنا المنهج التحليلي كمنهج أساسي بغية دراسة المبادئ العامة التي تحكم الملكية العقارية الخاصة، وكذا المنهج الوصفي كمنهج ثانوي وذلك من أجل سرد المعلومات المتعلقة بأنظمة الشهر العقاري وكذا المسح العقاري كإجراءين لإثبات وانتقال الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري.

وقد واجهتنا جملة من الصعوبات عند دراستنا لهذا الموضوع منها ما هو متعلق بالموضوع في حد ذاته كونه يتميز باتساعه لأنه يتعلق بالنظام القانوني للملكية العقارية الخاصة و الذي يتمثل في مجموعة الأحكام التشريعية المتميزة بكثرتها وتفرقها وبالتالي صعوبة الإلمام بها، وكان علينا التقيد بحجم المذكرة لذلك تمت دراسة أهم النقاط الرئيسية التي تشكل في مجملها النظام القانوني للملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، أما عن الصعوبات الذاتية فنتمثل في كون أنه لم تكن لدينا فكرة أولية أو بالأحرى أهم مبادئ الملكية العقارية الخاصة نظرا لعدم دراستنا لهذا الموضوع خلال مراحل دراستنا الجامعية.

اعتمدنا خطة ثنائية لدراسة هذا الموضوع مقسمة إلى فصلين ، تطرقنا في الفصل الأول إلى ماهية الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، أما الفصل الثاني فقد كان تحت عنوان اثبات الملكية العقارية الخاصة وحمائها في التشريع الجزائري.

# فصل أول

ماهية الملكية العقارية الخاصة في

التشريع الجزائري



الفصل الاول: ماهية الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري

تبنى المشرع الجزائري للنظام الرأسمالي الذي يقوم علي الحرية الفردية كإيدولوجية اقتصادية كان له أثار علي المستوي التشريعي أهمها، إقرار الملكية العقارية الخاصة للأفراد أو الخواص ،لذلك سنحاول إعطاء مفهوم لها وذلك بتحديد المقصود منها، وتبيان طبيعتها القانونية باعتبارها حق من الحقوق الممنوحة للخواص، وباعتبار أن العقار هو الركيزة الأساسية في اقتصاد الدول منذ القدم ،وأن إقرار هذا الحق كان نتيجة تطورات اقتصادية وتشريعية خلال فترات زمنية معينة كانت السبب في وجوده والاعتراف به لذلك سنحاول إعطاء لمحة تاريخية عن المراحل التي مرت بها الملكية العقارية في التشريع الجزائري، و هذا ما سوف نتطرق إليه في (المبحث الأول).

كذلك إن اعتراف وإقرار المشرع الجزائري بالملكية العقارية الخاصة للأفراد أو الخواص كان حتما عليه أن يحيطها بمجموعة من الأحكام الخاصة بها، والتي تضبط كيفية تداولها واكتسابها بينهم بطريقة قانونية، تسمح باستقرار المعاملات التي يكون موضوعها الملكية العقارية الخاصة، وهذا ما سنتطرق إليه في (المبحث الثاني).

**المبحث الأول:**

**مفهوم الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري**

حق الملكية العقارية الخاصة هو حق مكرس دستوريا ممنوح للخواص، لكن هذا الحق يجب أن يمارس في إطار القانون من أجل تأدية الوظيفة الاجتماعية والاقتصادية التي يطمح المشرع الجزائري الى تحقيقها من خلال اقرار هذا الحق.

لذلك سنحاول اعطاء تعريف دقيق لحق الملكية العقارية الخاصة وتحديد طبيعتها القانونية من خلال البحث في مداها من حيث نسبتها من اطلاقها (المطلب الأول).

ثم نعطي نظرة عن أهم المراحل التاريخية التي مرت بها الملكية العقارية والتي كانت سببا حتميا في إقرار حق الملكية العقارية الخاصة (المطلب الثاني).

**المطلب الأول:**

**المقصود بالملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري:**

إن دراسة وتحديد المقصود بالملكية العقارية الخاصة يقتضي التعرض لتعريف حق الملكية العقارية الخاصة من جهة ومن جهة أخرى تحديد الطبيعة القانونية لهذا الحق.

**الفرع الأول:**

**التعريف بالملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري**

لإعطاء تعريف دقيق لحق الملكية العقارية الخاصة لا بد من أن نقف عند بيان معنى حق الملكية و كذلك معنى العقار ثم نخلص في الأخير إلى إعطاء تعريف تشريعي أو قانوني للملكية العقارية الخاصة ، وذلك باعتبار أن الملكية العقارية كلمة مركبة من حق الملكية و كذلك العقار .

**أولاً: تعريف حق الملكية:**

ونبين في هذا التعريف معنى حق الملكية وكذلك أهم خصائصه وعناصره.

**1- معنى حق الملكية:**

عرفه المشرع الجزائري بموجب المادة 674 من القانون المدني الجزائري بقولها (الملكية هي حق التمتع و التصرف في الأشياء بشرط ألا يستعمل استعمالاً تحرمه القوانين والأنظمة).<sup>(1)</sup>

نستشف من هذا التعريف ملاحظتين هما:

**الملاحظة الأولى:** تتمثل في أن المشرع الجزائري اكتفى بنقل هذا النص من التقنين المدني الفرنسي القديم، دون انتباه لمحتوي النص من خلال مقارنة النص الجزائري بالمادة 544 من القانون المدني الفرنسي بنصها: (الملكية هي الحق في انتفاع بالشيء والتصرف فيه على نحو أشد ما يكون إطلاقاً بشرط ألا يستعمل الشيء على وجه يحرمه القانون أو اللوائح)<sup>(2)</sup> أيضاً عدم دستورية هذا النص بالنظر إلى أحكام دستور 1976 المعمول به في ذلك الوقت حتى غاية دستور 1989.<sup>(3)</sup>

**الملاحظة الثانية:** تتمثل في أن المشرع الجزائري في نص المادة 674 من القانون المدني لم يعرف في الواقع حق الملكية بل عرف فقط الملكية وبادر في سبيل ذلك إلى ذكر عناصر الملكية، متجاهلاً طبيعة الصلة التي تجمع الشخص بالشيء المملوك.<sup>(4)</sup>

**2- خصائص حق الملكية: للملكية خصائص تميزها عن غيرها من الحقوق العينية الأخرى**

**فهي:**

(1) أمر رقم، 75-58، المؤرخ في 26-09-1975، المتضمن القانون المدني، الجريدة الرسمية، عدد 78، المؤرخة في 30-09-1975، المعدل و المتمم، بالقانون رقم 07-05، المؤرخ في 13 ماي 2007، جريدة رسمية عدد 31، مؤرخة في 13 ماي 2007.

(2) الجلاي عجة ،مدخل العلوم القانونية ،دون طبعة،،الجزء الثاني ،برتي للنشر، الجزائر، 2009،ص35.

(3) لجلاي عجة ،ازمة العقار الفلاحي، دون طبعة، دار الخلدونية ، الجزائر، 2004،ص18.

(4) الجلاي عجة ، مدخل العلوم القانونية ،المرجع السابق ،ص366.

2-1- حق جامع: وذلك من زاويتين:

حيث أنه يخول لصاحبه جميع السلطات التي ترد على الشيء والتي تمكنه من الاستفادة الكاملة منه والحصول على جميع مزاياه.

وكذا من حيث أنه إذا أمكن تصور وجود حقوق منعزلة عن حق الملكية فإنه يلزم أن تكون هذه الحقوق مؤقتة وليست دائمة كما حق الملكية.

2-2- حق دائم: ومفاد ذلك أن هذا الحق يبقى ما بقي الشيء الذي يرد عليه وأنه لا يسقط بعدم الاستعمال من ناحية أخرى، إلا في حالات استثنائية كما لو اقترب عدم الاستعمال في العقار الذي ليس له سند مشهر، فإن استعمال الغير الذي يرد في شكل حيازة.

قد يؤدي إلى اكتساب هذا الشيء بالتقادم وهنا نجد أن حق الملكية لا يسقط بالتقادم وإنما يكتسب به. (1)

2-3- حق مانع: ذلك أن حق الملكية يكون مقصورا على المالك دون غيره أو بعبارة أخرى استثناء الشخص لوحده بالشيء. (2)

بحيث يخول للمالك حقا حصريا عليه، و يتمثل في عدم جواز تدخل الغير في شؤون ملكية الحق و ذلك عملا بأحكام المادة 676 من القانون المدني الجزائري بنصها: ( لملك الشيء الحق في كل ثماره و منتجاته و ملحقاته ما لم يوجد نص أو اتفاق يخالف ذلك ). (3)

2-4- حق غير مطلق :

ومفاد هذه الخاصية أن حق الملكية بالرغم من السلطات التي يمنحها للمالك إلى أن هذه السلطات ليست على إطلاقها وإنما تمارس في إطار القانون.

(1) عيد سعد دسوقي، حماية الملكية الخاصة في القضاء بين الإداري والدستوري، دون طبعة، القاهرة، 2012، صص 50-55.

(2) عفيف شمس الدين، الوسيط في القانون العقاري، الجزء الثاني، الطبعة الثانية، مكتبة زين الحقوقية، 2011، صص 23 .

(3) الجلاي عجة، مدخل العلوم القانونية، المرجع السابق، صص 368 .

## الفصل الأول: ماهية الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري

ففي السابق كانت الملكية مطلقة سواء من حيث المضمون أو الاستعمال، وقد كانت صفة الإطلاق من أهم خصائص حق الملكية، وذلك عند المذهب الفردي الذي كان مسيطرا آنذاك، لكن خاصية الإطلاق أخذت في التراجع تدريجيا أمام المذاهب الاجتماعية التي تراعي المصلحة العامة قبل كل شيء.

الأمر الذي أدى إلى فرض قيود على استعمال حق الملكية، فلم يعد ينظر إليه على أنه ميزة للفرد فحسب، بل له وظيفة اجتماعية.<sup>(1)</sup>

### 2-5- حق عيني أصلي:

من أهم خصائص حق الملكية أنه حق أصلي أي أنه قائم بداته لا يستند في وجوده الى حق اخر يتبعه، فهو مقصود لداته نتيجة ما يخول لصاحبه من سلطات على الشيء، وهو حق عيني لأنه يمنح صاحبه سلطة الاستئثار على الشيء بصفة مباشرة، لأنه سلطة مباشرة يقررها القانون لصاحب الحق على شيء معين سواء كان منقولاً أو عقاراً.

### 3- عناصر حق الملكية:

من خلال نص المادة 674<sup>(2)</sup> من القانون المدني الجزائري والتي تعرف الملكية يمكن أن نستخلص عناصر حق الملكية وهي حسب المادة تتكون من عنصرين وهما، عنصر التمتع وعنصر التصرف، وقد فسر الفقه عنصر التمتع على أنه يعني الاستعمال والاستغلال وعلى هذا الأساس فإن حق الملكية يتشكل من ثلاثة عناصر وهي:

**3-1- عنصر الاستعمال :** ويقصد به سلطة المالك في استخدام ملكه في ما يصلح به من أنواع الاستخدام، فالمنزل يستعمل بسكناه و الكتاب بقراءته ، فالاستعمال لا يكون بالحصول على ثمار الشيء و الحصول على تلك الثمار يدخلنا في سلطة الاستغلال ، قد

<sup>(1)</sup>شوقي بناسي، نظرية الحق في القانون الوضعي الجزائري، الطبعة الأولى، دار الخلدونية للنشر والتوزيع، 2010، ص106 .

<sup>(2)</sup>المادة 674، من القانون المدني الجزائري، المعدل والنتم .

## الفصل الأول: ماهية الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري

يختلط الاستعمال بالاستغلال كما هو الحال بالنسبة إلى الأرض الزراعية ، إذ يصعب أن نتصور زراعتها ، استعمالها بغير زراعتها و الحصول على ثمارها ، لذلك إذا تقرر لشخص حق استعمال الأرض دون استغلالها انحصر حقه في الحصول على ثمار الأرض بمقدار ما يحتاج إليه هو و أسرته فحسب (1).

### 3-2- عنصر الاستغلال:

هي سلطة المالك في القيام بالأعمال اللازمة للحصول على غلة الشيء وثماره فاستغلال المنزل يكون بتأجيريه و هذا هو وجه الاختلاف مع سلطة الاستعمال ،والاستغلال قد يكون مباشرا كقيام المالك بزراعة الأرض و جني ثمارها ، أو غير مباشر كقيام الغير بزراعتها و الحصول على ثمارها لقاء أجر يدفع للمالك ،الثمار هي ماينتج الشيء دوريا من فوائد أو منافع تكون بمثابة الدخل أو الربح المنتظم الناتج عن توظيف الشيء واستثماره دون المساس بجوهر الشيء نفسه أو الانتقاص من مادته، الثمار قد تكون طبيعية دون تدخل الإنسان مثل نتاج الحيوان و قد تكون ثمار صناعية تنتج عن الشيء بتدخل الإنسان ، المحاصيل الزراعية .أما المنتجات فيقصد بها ما يغله الشيء في مواعيد غير دورية ، و يترتب على أخذه انتقاص من أصل الشيء، وذلك مثل المواد التي تستخرج من المناجم.(2)

### 3-3- سلطة التصرف:

يقصد بالتصرف استخدام الشيء استخداما يستنفد السلطة المقررة عليه كلها أو بعضها فالتصرف في الملكية يختلف عن التصرف في الحقوق العينية الأخرى، كحق الانتفاع ذلك أن التصرف في الملكية يمتد ليشمل التصرف في الشيء ذاته، على عكس الحقوق العينية الأخرى فإن التصرف لا يمتد إلى الشيء ذاته وإنما إلى الحق الوارد على الشيء فقط، فالتصرف فيها هو مجرد رخصة فقط، وحق التصرف المتعلق بالملكية يشمل جميع أعمال

(1) وزارة عوطف ، عدم التعسف في استعمال الملكية العقارية الخاصة ، رسالة مقدمة لنيل شهادة الماجستير في القانون العقاري ، كلية الحقوق والعلوم السياسية ، قسم العلوم القانونية ، جامعة الحاج لخضر ، الجزائر ، 2007 ص16 .

(2) المرجع نفسه، نفس الصفحة.

## الفصل الأول: ماهية الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري

التصرف سواء أكان عملا ماديا كهدم البناء، أو عملا قانونيا كالإيجار.<sup>(1)</sup> .  
فالتصرف المادي ينصب على الشيء ذاته بينما التصرف القانوني فإنه ينصب على الحق ذاته ، كما أن هناك اختلاف ما بين أعمال التصرف و كذا أعمال الإدارة ، فالأولى يتعلق الأمر بنقل الملكية أو إنشاء حق عيني مثلا أما الثانية فيراد بها استغلال الشيء كالإيجار. <sup>(2)</sup>

### 4- صور الملكية:

تختلف صور الملكية باختلاف أو تعدد المعايير المعتمدة في تحديد أنواع الملكية فبالنظر إلى عدد الملاك تكون مفرزة أو شائعة، أو مشتركة، وبالنظر إلى النطاق فتكون أما ملكية تامة أو ناقصة.

#### 4-1- من حيث عدد الملاك :

##### - الملكية الشائعة:

تكون في حالة تعدد المالكين في شيء واحد دون أن تكون حصصهم محددة فهم يملكونها على الشيوع وقد نصت عليها أحكام المواد من 713 إلى 742 من القانون المدني الجزائري.<sup>(3)</sup>

- الملكية المشتركة : هي حالة قانونية يكون عليها العقار المبني او مجموعة العقارات المبنية ، تكون ملكيتها مقسمة بين عدة أشخاص إلى حصص ، كما هو الحال بالنسبة للأجزاء المشتركة في العقارات مثل الأسطح ، الأفنية .<sup>(4)</sup>

<sup>(1)</sup> شوقي بناسي، المرجع السابق، ص118.

<sup>(2)</sup> زرارة عواطف، المرجع السابق، ص17.

<sup>(3)</sup> انظر المواد 713-714، من القانون المدني الجزائري، المعدل والمتمم.

<sup>(4)</sup> حمدي باشا عمر ، نقل الملكية العقارية ، الطبعة التاسعة ، دار هومة للطباعة و النشر و التوزيع ، الجزائر ، 2009

4-2- من حيث النطاق:

**الملكية التامة:**

هي تلك التي يستجمع فيها المالك السلطات الثلاثة سلطة الاستعمال، الاستغلال، التصرف، وقد حدد نطاقها بموجب المواد 674، 677 القانون المدني الملكية الجزائري. (1)

**الملكية الناقصة :**

وهي حالة تنازل صاحب الملكية عن بعض الحقوق لفائدة الغير فيجزئ ملكيته كتنازله عن حق الانتفاع. (2)

**ثانيا: تعريف العقار:**

1- معنى كلمة عقار لغة: لها معنيين وهما:

1-1-: هو كل ملك ثابت له أصل كالأرض والمنزل وجمعه عقارات. (3)

1-2-: العقار الحر هو ما كان خالص الملكية يأتي بدخل سنوي دائم و يسمى ريعا. (4)

2- معنى كلمة عقار اصطلاحا:

فالعقار هو الشيء الثابت غير القابل للنقل من مكان إلى آخر بدون تلف وهذا خلافا للمنقول الذي يعد بحكم طبيعة قابلا للنقل والحركة فمعيار التفرقة ما بين المنقول والعقار هو معيار الثبات والتلف، كالأراضي والمباني، والأشجار فهي كلها عقارات وهذا ما اتجهت إليه إرادة المشرع الجزائري عند تعريفه للعقار في القانون المدني إذ يتضح موقف المشرع جليا من خلال أنه اعتمد في تعريفه للعقار علي اساس هاذين المعيارين

(1) انظر المواد من 674 الي 677، من القانون المدني الجزائري ، المعدل و المتمم.

(2) حمدي باشا عمر، المرجع السابق، ص6.

(3) جبرار كورنو ، معجم المصطلحات القانونية ، ص11.

(4) حمدي باشا عمر، نقل الملكية العقارية الخاصة، ص05.



## الفصل الأول: ماهية الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري

معيار الثبات ومعيار التلف حيث قام بتعريف العقار في نص المادة 683 من القانون المدني بقولها (هو كل شيء مستقر بحيزه و ثابت فيه و لا يمكن نقله منه دون تلف فهو عقار و كل ما عدا ذلك من شيء فهو منقول...)(1).

### 3- أنواع العقارات :

يمكن تقسيم العقارات إلى ثلاثة أنواع :

#### 3-1- عقارات بطبيعتها:

وهي كل الأشياء المادية التي يكون لها بالنظر إلى كيانها موقع ثابت غير متنقل، فتشمل بذلك الأرض وما يتصل بها على وجه الاستقرار من مباني نباتات وأشجار.(2)

#### 3-2- عقارات بحسب الموضوع :

عرفتها المادة 684 من القانون المدني الجزائري لقولها " يعتبر مالا عقاريا كل حق عيني على عقار بما في ذلك حق الملكية وكذلك كل دعوى تتعلق بحق عيني على عقار ".(3)

إذا فمن خلال نص هذه المادة فإن كل من الحقوق العينية الأصلية كحق الملكية وحق الانتفاع وحق الاستعمال والسكن وحق الارتفاق وكذا الحقوق العينية التبعية كالرهن وحق التخصيص وغيرها تعتبر عقارا إذا كان موضوعها عقارا.(4)

#### 3-3- العقارات بالتخصيص :

سميت عقارات بالتخصيص لأن الغاية منها هي خدمة العقار أو أنها لا يمكن لها أن تؤدي وظيفتها إلا إذا خصصت لخدمة العقار وهذا العقار سواء كان أرض أو بناية وحتى

(1) أمر رقم 58-75، المتضمن القانون المدني الجزائري، المعدل والمتمم.

(2) عبد الرزاق أحمد السنهوري ، الوسيط في شرح القانون المدني ، الجزء الثامن ، بدون طبعة، نشأة المعارف ، الإسكندرية ، 2004، ص ص 18- 22 .

(3) أمر رقم 58-75، المتضمن القانون المدني الجزائري، المعدل والمتمم.

(4) حمدي باشا عمر، نقل الملكية العقارية الخاصة، المرجع السابق، ص08.

## الفصل الأول: ماهية الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري

الاشجار أو يمكن تعريفها علي أنها هي عبارة عن منقولات منحت على سبيل المجاز صفة العقار لأنها معدة لخدمة عقار أو استغلاله أو مخصصة له.(1) هذا ما ذهب إليه المادة 683 من القانون المدني الجزائري السالفة الذكر.(2)

ولنكون أمام عقار بالتخصيص لا بد من توافر أربعة شروط وهي:

- أن يكون هناك منقول بطبيعته وعقار بطبيعته وأن يكون مالك العقار هو مالك المنقول وأن يرصد هذا المنقول لخدمة هذا العقار وأن تتوافر رغبة مالك العقار في أن يخلق رابطة بين المنقول والعقار.

ومن أمثلة العقارات بالتخصيص نجد مثلا :

الجرار الذي يملكه صاحب الأرض الفلاحية ويرصده لخدمة هذه الأرض وقيس على ذلك المحراث، آلة جز العشب ..... الخ.(3)

نستج مما سبق أن معنى كلمة العقار لها معاني عدة من الناحية القانونية وذلك من أجل توحيد الأحكام التي تخضع لها العقارات من حيث تنظيمها ومن حيث تكوينها ونشأتها وهذا التعدد الذي افترضه التشريع القانوني كحيلة أو وسيلة لتوحيد أحكامها.

### **4-تصنيفات العقارات:**

بالرجوع الى نص المادة 23 من قانون التوجيه العقاري 90-25(4) التي صنفت الاملاك العقارية علي اختلاف انواعها الى الأصناف القانونية الآتية :

**4-1-الاملاك العقارية الوطنية:** وتنقسم هي الأخرى الي نوعين هما:

(1) عبد الرزاق احمد السنهوري ، المرجع السابق ، ص27.

(2) انظر المادة،683، من القانون المدني الجزائري، المعدل والمتمم.

(3) حمدي باشا عمر، المرجع السابق، ص08.

(4) المادة 23، من قانون رقم 90-25، المؤرخ في 10-11-1990، المتعلق بالتوجيه العقاري، جريدة رسمية ، عدد 49، المؤرخة في 18 نوفمبر 1990، المعدل والمتمم بموجب الامر 95-26، المؤرخ في 25-09-1995، جريدة رسمية، عدد 56، المؤرخة في سنة 1995.

## الفصل الأول: ماهية الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري

الأمالك العقارية الوطنية العمومية: وتشمل جميع الأملاك العقارية المخصصة لاستعمال الجمهور كالطرق العمومية وشواطئ البحر والمطارات.

الأمالك العقارية الوطنية الخاصة: وتشمل كل الأملاك العقارية الوطنية الأخرى غير المصنفة ضمن الأملاك العقارية الوطنية العمومية، فهي تخضع من جهة لأحكام القانون الخاص ومن جهة أخرى لأحكام القانون العام، المادة 03 ف 2 قانون 90-30<sup>(1)</sup>.

4-2-الأمالك العقارية الخاصة: وتشمل كل الأملاك التي ينظمها القانون المدني والقوانين المتفرعة عنه مثل قانون التوجيه العقاري...الخ. وتشمل كل الأملاك العقارية الأخرى غير المصنفة ضمن الأملاك العقارية الوطنية العمومية والأملاك العقارية الوطنية الخاصة والأملاك العقارية الوقفية، كما نجد أيضا المادة 674 من القانون المدني الجزائري ما يليها قد نظمت الملكية الخاصة<sup>(2)</sup>.

4-3-الأمالك الوقفية: تنص المادة 31 من قانون التوجيه العقاري رقم 90-25: (الأمالك الوقفية هي التي حبسها مالكا بمحض إرادته ليجعل التمتع بها دائما، تنتفع به جمعية، أو جمعية ذات منفعة عامة، سواء كان هذا التمتع فوريا، أو عند وفاة الموصين الوستاء الذين يعينهم المالك المذكور)<sup>(3)</sup>.

### ثالثا: تعريف حق الملكية العقارية الخاصة في قانون التوجيه العقاري:

بالرجوع إلى ما تم تعريفه لكل من حق الملكية وكذا العقار يمكن أن نعطي تعريفا لحق الملكية العقارية الخاصة ونقول: (هي حق التمتع والتصرف في الشيء الثابت والمستقر في مكانه الذي لا يمكن نقله منه دون تلف بشرط ألا يستعمل استعمالا تحرمه القوانين والأنظمة) وهو تعريف مستمد من المادة 674 من القانون المدني التي عرفت الملكية وكذا

<sup>(1)</sup>قانون رقم 90-30، المؤرخ في 01-ديسمبر 1990، المتضمن قانون الأملاك الوطنية جريدة رسمية، عدد52، مؤرخة في 02-ديسمبر 1990، المعدل والمتمم بالقانون رقم 08-14، مؤرخ في 20-جويلية 2008، جريدة رسمية عدد 44، المؤرخة في 30 أوت 2008.

<sup>(2)</sup>احمدي باشا عمر المرجع السابق، ص 10.

<sup>(3)</sup> قانون رقم 90-25، المتعلق بالتوجيه العقاري، المعدل و المتمم .

## الفصل الأول: ماهية الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري

المادة 683 من القانون المدني الجزائري التي عرفت العقار<sup>(1)</sup> وهذا ما أكده قانون التوجيه العقاري .

### **1-تعريف المادة 27من قانون التوجيه العقاري 90-25:**

الملكية العقارية الخاصة (هي حق التصرف والتمتع في المال العقاري أو الحقوق العينية من أجل استعمال الأملاك وفقا لطبيعتها أو غرضها).<sup>(2)</sup>

كما أن المشرع الجزائري نص في قانون التوجيه العقاري في المادة 28منه أن الأملاك العقارية تخضع للأمر 58-75 وهو القانون المدني الجزائري بقولها:(الملكية الخاصة للأملاك العقارية والحقوق العينية العقارية يضمنها الدستور وتخضع للأمر 58-75، المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 المتضمن القانون المدني، ويجب أن يوافق استغلال الخصائص المرتبطة بها الفائدة العامة التي أقرها القانون).<sup>(3)</sup>

ومنه نستنتج أن المشرع الجزائري في تعريفه للملكية العقارية الخاصة، قد تبنى النزعة الفردية في إقراره لحق التمتع والتصرف في الملكية، وكذلك تبنى النزعة الاجتماعية<sup>(4)</sup> من حيث أنه يجب أن يكون محل التمتع والتصرف وفقا للقانون المادة 674من القانون المدني الجزائري وكذلك أن يوافق استغلال الخصائص المرتبطة بها الفائدة العامة وفقا للمادة 28 من قانون التوجيه العقاري، كذلك أن يكون التصرف والتمتع وفقا لطبيعتها أو غرضها وفقا للمادة 27 من قانون التوجيه العقاري.

### **2-عناصر الملكية العقارية الخاصة: تتفرع عن حق الملكية العقارية الخاصة مجموعة من**

الحقوق العينية العقارية في مجملها تكون ما يسمى بالملكية العقارية الخاصة وهي:

(1) انظر المادتان 674-683، من القانون المدني الجزائري، المرجع المعدل والمتمم.

(2) قانون رقم 90-25، المتضمن قانون التوجيه العقاري، المعدل والمتمم.

(3) المادة 28، من القانون نفسه.

(4)خوادية سمية حنان، قيود الملكية العقارية الخاصة، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في الحقوق، كلية الحقوق، فرع القانون الخاص، قسم القانون العقاري، جامعة قسنطينة، 2008، ص42.

## الفصل الأول: ماهية الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري

**2-1- حق الانتفاع:** هو حق عيني مضمونه هو الانتفاع بشيء مملوك للغير بشرط الاحتفاظ بذلك الشيء لرده لصاحبه عند الانتهاء، باعتبار حق الانتفاع ينقضي بانتهاء المدة، أو بوفاة صاحبه، وحق الانتفاع يقع على شيء غير قابل للاستهلاك (1) مثل: العقارات. وتنص المادة 844 من القانون المدني الجزائري: «حق الانتفاع يكتسب بالتعاقد والشفعة أو بالتقادم، أو بمقتضى القانون». (2)

### **2-2- حق الاستعمال وحق السكن:**

هو حق عيني لشخص على شيء مملوك للغير، ويخول هذا الحق استعمال الشيء لصاحبه، استعمال الشيء لنفسه ولأسرته، فهو إذا فرع من فروع حق الانتفاع، ومنه فحق الانتفاع يخول لصاحبه حق الاستعمال وحق الاستغلال في حدود حاجة صاحب حق الاستعمال أو الاستغلال هو وأسرته، إلا أن حق الاستعمال وحق الاستغلال يرد إلى العقار والمنقول، أما حق السكن فلا يرد إلا على العقار وبالذات دار السكن. (3)

كما أن المشرع قد بين حق الاستعمال وحق السكن في المادة 855 من القانون المدني الجزائري، بمفهوم أن نطاق الاستعمال والسكن يتحدد بقدر ما يحتاج إليه صاحب الحق هو وأسرته دون الإخلال بالأحكام التي يقرها السند المنشئ للحق. (4)

**2-3- حق الارتفاق:** نصت المادة 867 من القانون المدني الجزائري على أن: «حق الارتفاق يجعل حدا لمنفعة عقار لفائدة عقار آخر لشخص آخر، يجوز أن يترتب الارتفاق على مال إن كان لا يتعارض مع الاستعمال الذي خصص له هذا المال». إذا حق الارتفاق هو حق عيني عقاري لفائدة العقار المرتفق.

(1) نبييلة مكيد-أميرة براهيمى، أحكام الحقوق العينية الأصلية الواردة على العقار في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق، جامعة الدكتور يحيى فارس، المدينة، 2013، ص33.  
(2) انظر المادة 844، من القانون المدني الجزائري المرجع السابق.  
(3) نبييلة مكيد أميرة براهيمى، المرجع السابق، ص33.  
(4) المادة 855، من القانون المدني الجزائري، المعدل والمتمم.

## الفصل الأول: ماهية الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري

كما أن حق الارتفاق ينشأ عن أسباب محددة نص عليها القانون، ويتمثل موقع حق الارتفاق الذي يتتبع بحسب العقار المرتفق به، كما أن حق الارتفاق يتميز بخصائص تميزه عن باقي الحقوق الأخرى، ذلك أنه حق تابع ودائم غير قابل للتجزئة.<sup>(1)</sup>

### الفرع الثاني:

#### الطبيعة القانونية لحق الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري:

لتحديد الطبيعة القانونية للملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري لابد من التعرض للنطاق المادي والقانوني للملكية العقارية الخاصة:

#### أولاً: النطاق المادي للملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري:

يقصد بالنطاق المادي المدى الذي يمتد إليه هذا الحق بالنسبة للشيء الذي يرد عليه، والذي يمتد إلى مسألتين وهما:

**1- ملكية الشيء ذاته:** لأن المالك يملك الشيء في حد ذاته، وجميع عناصره الجوهرية ويتم تحديد العنصر الجوهري عن غيره فيما إذا كان تخلف هذا العنصر يؤدي إلى إفساد أو تلف الشيء، وندرس ملكية الشيء في نقطتين وهما:

#### 1-1- ملكية علو العقار:

معنى ملكية العلو هو استعمال الفراغ الذي يعلو أرض المالك استعمالاً معقولاً، وقد حددت المادة 675<sup>(2)</sup> من القانون المدني الجزائري ملكية العلو بما فوقها (الأرض) أو تحتها إلى غاية الحد المفيد للتمتع بها، وأن هذا الحد يعود للسلطة التقديرية للقاضي، والاستعمال المعقول هو الذي يراعي المصلحة العامة والذي لا يكون تعسفياً من جانب صاحب الحق.

<sup>(1)</sup> رمضان أبو السعود، الحقوق العينية الأصلية أحكامها ومصادرها، بدون طبعة، دار الجامعة الجديدة، مصر، 2004، صص 412-413.

<sup>(2)</sup> المادة 675، من القانون المدني التي تنص: (مالك الشيء يملك كل ما يعد من عناصره الجوهرية بحيث لا يمكنه فصله عنه دون أن يفسد أو يتلف أو يتغير، وتشمل ملكية الأرض ما فوقها وما تحتها إلى الحد المفيد في التمتع بها علواً وعمقا. ويجوز بمقتضى القانون أو الاتفاق أن تكون ملكية سطح الأرض منفصلة عن ملكية ما فوقها أو ما تحتها).

**1-2- ملكية سطح وعمق العقار:** تنص المادة 782 من القانون المدني الجزائري على أن: «كل ما على الأرض أو تحتها من أغراض، تبادل أغراض أو منشآت أخرى يعتبر من عمل صاحب الأرض أقامه على نفقته ويكون مملوك له».(1)

إن ملكية الأرض لا تقتصر على سطحها بل تشمل كذلك ما تحتها من طبقات أي ملكية العمق و ملكية العمق يقصد بها حق المالك استعمال واستغلال والتصرف في هذا العمق، كاستخراج الأحجار والرمال وحفر الآبار ومد الأنابيب ولكن تتقيد سلطة المالك في العمق في الحدود التي تحقق له الانتفاع بأرضه، وهو الانتفاع الفعلي، وهي سلطة تقديرية تعود للقاضي بحيث له السلطة في تقرير وتقدير الحد المفيد لاستغلال هذا العمق.(2)

كذلك تخضع ملكية العمق لقيود أخرى منصوص عليها في قانون الحفريات وحماية الآثار التاريخية، الذي يجعل ما يتم العثور عليه في باطن الأرض من آثار ملكا للدولة وليس للمالك، وهو ما أكدته المادة الثانية من القانون 98-04<sup>(3)</sup> المتعلق بحماية التراث الثقافي.

## **2- ملكية ما يتفرع عن الشيء المملوك:**

تشمل ملكية الشيء ثماره ومنتجاته وملحقاته التي أعدت بصفة دائمة لاستعماله حسب ما تقضي به طبيعة الأشياء، وقد نص المشرع الجزائري على ملكية ما يتفرع عن الشيء المملوك في المادة 676<sup>(4)</sup> من القانون المدني بقولها: «لمالك الشيء حق في ... ثماره ومنتجاته وملحقاته مالم يوجد نص أو اتفاق يخالف ذلك».

**2-1- ملكية ثمار الشيء:** تتميز ثمار الشيء بأنها غلة دورية متجددة أي أنها تتجدد بدون انقطاع في فترات متعاقبة منتظمة، فهي تتفرع عن الشيء دون انتقاص منه، وتنقسم إلى

(1) أمر رقم 58-75، المتضمن القانون المدني الجزائري المعدل والمتمم.

(2) وزارة عواطف، المرجع السابق، ص32.

(3) لمادة 02، من القانون رقم 98-04، المؤرخ في 15 جوان 1998، يتعلق بحماية التراث الثقافي، جريدة رسمية عدد44، المؤرخة في 1998.

(4) أمر رقم 58-75، المتضمن القانون المدني الجزائري المعدل والمتمم.

## الفصل الأول: ماهية الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري

ثلاثة أنواع الثمار الطبيعية كالأعشاب والثمار الصناعية كمحاصيل المزروعات والثمار المدنية كبديل الاجار.<sup>(1)</sup>

**2-2 ملكية منتجات وملحقات الشيء:** يتبين من خلال نص المادة 676<sup>(2)</sup> من القانون المدني الجزائري، أن الملكية لا تقتصر فقط على الشيء ذاته، بل تمتد إلى منتجاته كمنتجات المحاجر والمناجم وملحقاته كالجرار

مما سبق نستخلص أن الملكية العقارية الخاصة من حيث المنظور المادي تشمل ملكية السطح والعلو والعمق إلى الحد الذي يفيد التمتع بها، وتشمل ملكيته ما نتج عن الشيء وما يتفرع عنه وما لحق به سواء أكان العقار أرضاً أم بناء.<sup>(3)</sup>

### ثانياً: النطاق القانوني للملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري:

إن هيمنة الدولة على جميع القطاعات ولاسيما القطاع العقاري وتضييق نطاق الملكية العقارية الخاصة على حساب الملكية العمومية، أدى ذلك إلى نتائج سلبية وأزمة اقتصادية خانقة، هذا في ظل النظام الاشتراكي الأمر الذي أدى بالدولة إلى تغيير سياستها وذلك بانتهاجها سياسة اقتصاد السوق الحرة، وبالتالي الدخول في نظام جديد، مما جعل على المشرع لزوماً أن يضع الأدوات القانونية لتكريس حق الملكية العقارية الخاصة، وذلك بتقليص القيود المفروضة عليها. الأمر الذي أدى لاتساع الملكية العقارية الخاصة.

<sup>(1)</sup>زرارة عواطف، المرجع السابق، ص34.

<sup>(2)</sup>المادة 676، من القانون المدني الجزائري المعدل والمتمم.

<sup>(3)</sup>زرارة عواطف، المرجع السابق، ص 35.



## الفصل الأول : ماهية الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري

ولكن بالرغم من تبني نظام جديد وتوسع نطاق الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، إلا أنها لا تخلو من القيود المفروضة عليها مراعاة للمصلحة العامة والخاصة هذه القيود لم يتم النص عليها كلها في القانون المدني، وإنما في تشريعات خاصة الأمر الذي أدى إلى انحسار الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري.

### 1- اتساع نطاق الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري:

في إطار السياسة الاقتصادية الجديدة ألغيت أهم قيود الملكية العقارية الخاصة سواء كانت ملكية عقارية مبنية أو غير مبنية، وسنتطرق إلى أهم مظاهر التوسع:

**1-1- إلغاء أهم قيود الملكية العقارية الخاصة:** حيث تم فتح المجال امام الخواص لتملك العقارات دون قيد او شرط بالحد الأدنى و الحد الأقصى، وسواء تعلق الأمر بالملكية العقارية غير المبنية كالأراضي الفلاحية والعمرانية تو الملكية العقارية المبنية.

- **إلغاء أهم قيود الملكية العقارية غير المبنية:** سواء كانت ها ته العقارات عقارات فلاحية أو عقارات حضرية، فبالنسبة للعقار الفلاحي، حيث ألغى المشرع بموجب المادة 75<sup>(1)</sup> من قانون التوجيه العقاري 90-25، أهم قيد على العقار الفلاحي والمتمثل في الأمر رقم 71-73<sup>(2)</sup> المتعلق بالثورة الزراعية، الأمر الذي سمح باسترجاع الأراضي المؤممة والمتبرع بها ومحل الإرجاع هنا الأرض الفضاء، أما ما أنجز عليها فإنه ملك لمن أقامه ولكن هذا الاسترجاع يكون بشروط محددة.<sup>(3)</sup>

كذلك المشرع الجزائري خفف أيضا من القيود المفروضة على الملكية العقارية الخاصة وذلك من خلال إمكانية الاستغلال غير المباشر، بحيث في السابق وتطبيقا لقاعدة الأرض

(1) المادة 75 ، من قانون التوجيه العقاري، المعدل والمتمم.

(2) أمر رقم 71-73، المؤرخ في 08-11-1971، المتعلق بالثورة الزراعية، الجريدة الرسمية، عدد 91، المؤرخة في 1971. الملغي بموجب قانون رقم 90-25، المعدل والمتمم.

(3) خواد جية سمية حنان، المرجع السابق، ص 35.

## الفصل الأول : ماهية الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري

لمن يخدمها، نجد المشرع يفرض على صاحب الأرض أن يكون هو المستغل الوحيد لأرضه.

أما بالنسبة للعقار الحضري حيث تم إلغاء سياسة الاحتياطات العقارية والتي يقصد بها اكتساب الجماعات العمومية للأماكن العقارية بهدف التعمير على المدى الطويل والمتوسط وجدت سياسة الاحتياطات العقارية بموجب الأمر 74-26<sup>(1)</sup> والذي بموجبه تلتزم كل بلدية بتأسيس الاحتياطات العقارية فندمج الأراضي المنصوص عليها في المادة 04-05 من الأمر 74-26 والواقعة في المحيط العمراني ضمن الاحتياطات العقارية للبلدية، كما في ظلها ته السياسة البلدية تحتكر السوق العقاري من بيع وشراء أراضي أو إنجاز مناطق سكنية، وبصدور قانون التوجيه العقاري ألغيت سياسة الاحتياطات العقارية.

### **إلغاء أهم قيود الملكية العقارية الخاصة المبنية:**

ومن أمثلتها نجد إلغاء المشرع بموجب المرسوم التشريعي رقم 93-03<sup>(2)</sup> المتعلق بالنشاط العقاري في المادة 20 منه، قيد الامتداد القانوني لعقد الإيجار أو حق البقاء في الأمكنة وحيث نص صراحة بموجب المادة 20 منه بأن أحكام تجديد عقود الإيجار وحق البقاء في الأمكنة المعدة للسكن لا تطبق منذ صدور المرسوم التشريعي مع استثناء الأماكن المعدة للمهنة التي يسري عليها حق البقاء في الأمكنة، واستثناء عقود إيجار الأماكن المعدة للسكن إذا أبرمت قبل صدور المرسوم التشريعي.

**1-2- تسوية الوضعية العقارية للملكية العقارية الخاصة:** عمدت الدولة الجزائرية إلى إيجاد الوسائل القانونية لإنشاء أو لإيجاد حل لمشكلة إثبات حق الملكية العقارية الخاصة بعد أن أدت القيود التي كانت مفروضة على الملكية العقارية الخاصة إلى إقامة بنايات

(1) أمر رقم 74-26، المؤرخ في 20-02-1974، المتضمن إنشاء احتياطات العقارية لصالح البلديات، جريدة رسمية عدد 19، المؤرخة في 05-مارس 1974، الملغي بموجب قانون التوجيه العقاري الجزائري.

(2) مرسوم تشريعي رقم 93-03، المؤرخ في 01-01-1993، المتعلق بالنشاط العقاري، جريدة رسمية عدد 14، المؤرخة في 1993، الملغي بموجب قانون 04-11، المؤرخ في 17-02-2011، يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، جريدة رسمية، عدد 4، المؤرخة في 06-03-2011.

## الفصل الأول : ماهية الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري

شرعية وتحريم عقود عرفية، مما جعل الوضعية القانونية لبعض العقارات غير شرعية الأمر الذي أدى بالدولة إلى وضع وسائل قانونية من شأنها أن تسوي مشكلة إثبات حق الملكية الخاصة.(1)

### **تسوية وضعية العقارات غير المثبتة بسند:**

تدخل المشرع مرارا لحل مشاكل إثبات تسوية الوضعية القانونية للعقارات غير المثبتة بسند ووضع الأدوات القانونية المتمثلة في:

إنشاء شهادة الحياة بالإضافة إلى عقد الشهرة المتضمن الاعتراف بالملكية و التحقيق العقاري المتضمن تسليم سندات الملكية عن طريق التقادم المكسب طبقا لأحكام القانون المدني،(2)وبالتالي فهذا مظهر من مظاهر اتساع الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، أما بالنسبة لهذه السندات فسوف نتطرق إليها بالتفصيل لاحقا.

### **تسوية الوضعية اللا شرعية للملكيات العقارية المبنية وغير المبنية:**

اتخذت الدولة تدابير جديدة لتسوية وضعية بعض البنايات غير الشرعية التي أنجزها أصحابها إما دون الحصول على رخصة بناء أو المنجزة فوق أراضي عمومية أو خاصة، أو أنهم تملكوا وحازوا القطع الأرضية المعدة للبناء بعقود مخالفة للقوانين.

### **تسوية وضعية البنايات غير الشرعية:**

وذلك بالنسبة للبنايات المبنية فوق أراضي عمومية سواء كانت برخصة أو بدون رخصة، فبالنسبة للحالة الأولى يمكن تسوية هذا العقار والبنية حسب المادة 02 فقرة 02

(1)خواد جية سمية حنان ، المرجع السابق ، ص ص44 - 55.

(2)المرجع نفسه، ص51.

## الفصل الأول : ماهية الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري

من المرسوم التنفيذي رقم 85-212<sup>(1)</sup> المحدد لشروط تسوية وضعية الذين يستغلون فعلا أراضي عمومية أو خاصة التي كانت محل عقود أو مباني غير مطابقة للقواعد المعمول بها.

أما الحالة الثانية فتأخذ تقريبا نفس الحكم بحيث يجوز للشخص المعنوي أن يتنازل عنها وذلك بنفس الطريقة التي يتم فيها تسوية الأرض المنجزة فوقها بناية وبرخصة.

إن مظاهر اتساع نطاق الملكية العقارية الخاصة كثيرة جدا تزامنت مع اتجاه الجزائر نحو النظام الرأسمالي، الأمر الذي أدى إلى ظهور العديد من القوانين والمراسيم والأوامر التي تؤكد حق الملكية العقارية الخاصة وتعطي حولا لتسوية مشكلة إنشائها وحمايتها، وبالرغم من أن المشرع اعترف بحق التملك للفرد في العقار بإرادته، من جهة أخرى أقر قيود على هذه الملكية العقارية حتى يكون استعمالها واستغلالها من قبل المالك غير متعسفا فيه وكذلك مراعاة منه للمنفعة العامة.

### 2- انحسار الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري:

يتضح من خلال هاته القيود المثقلة للملكية العقارية الخاصة، أنه منها ما هو مقرر للمصلحة العامة، ذلك أن الملكية العقارية الخاصة لم تعد ميزة خاصة بالمالك فقط، ولأنها أصبحت كذلك لها وظيفة اجتماعية، الأمر الذي رتب عليها عدة قيود لخدمة النفع العام، كذلك أن صاحب الملكية له سلطات يتمتع بها وحتى لا ينحرف عنها فقد قيده المشرع بقيود حتى لا يلحق أضرار بالغير وبالتالي تكون قيودا مقرررة للمصلحة الخاصة.<sup>(2)</sup>

### 2-1- القيود القانونية المقررة للمصلحة العامة: تتمثل هاته القيود اساسا في القيود

المجردة للملكية، وكذا الارتفاقات الادارية والقيود القانونية لحق الملكية:

<sup>(1)</sup> مرسوم تنفيذي رقم 85-212، المؤرخ في 13-08-1985، المحدد لشروط تسوية الدين يشغلون فعلا أراضي عمومية أو خاصة، جريدة رسمية عدد 34، المؤرخة في 04 أوت 1985، الملغي بالقانون رقم 90-29، المؤرخ في 01-12-1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير، جريدة رسمية عدد 56، المؤرخة في 02 ديسمبر 1990.

<sup>(2)</sup> خواد جية سمية حنان، المرجع السابق، ص 55.

## الفصل الأول : ماهية الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري

وتتمثل القيود المجردة للملكية في نزع الملكية للمنفعة العامة والذي يقصد به أن نزع الملكية للمنفعة العامة هو إجراء غير عادي تمارسه الدولة لتحقيق المنفعة العامة بموجب القانون 91-11<sup>(1)</sup> الذي يحدد القواعد العامة المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية.

أما بالنسبة للإرتفاقات الإدارية وهي عبارة عن حقوق ارتفاقية تملكها الدولة على الملكية العقارية الخاصة، وجراء ذلك تفرض الدولة التزامات يمتد على عاتق مالك العقار، وهذه الارتفاقات الإدارية كثيرة ومتنوعة نذكر منها:

### ارتفاقات إدارية مقررة للقطاعات الاقتصادية للدولة:

وتنقسم هي بدورها إلى عدة أنواع تتمثل علي سبيل المثال في:

- **ارتفاقات الكهرباء والغاز:** بحيث أن هاته الارتفاقات تعتبر قيودا للملكية العقارية الخاصة وتتمثل في:

تمرير خطوط الكهرباء وقنوات الغاز، السماح بإقامة الأعمدة وتثبيتها، ارتفاقات الموصلات السلكية واللاسلكية وكذا الارتفاقات المتعلقة بالملكية العامة للمياه.<sup>(2)</sup>

بالإضافة إلى الارتفاقات المقررة للقطاعات الاقتصادية هناك ارتفاقات أخرى مقررة للدفاع الوطني، كبناء مخزن للذخيرة على عقار مملوك للخواص: ارتفاقات مقررة لحماية التراث... إلخ.<sup>(3)</sup>

- **القيود الهادفة لتمويل الخزينة العمومية:** وتتمثل في الرسم العقاري والضريبة على الأملاك أو الثروة العقارية:

<sup>(1)</sup> قانون رقم 91-11، المؤرخ في 27-04-1991، المحدد للقواعد المتعلقة بنزع الملكية للمنفعة العمومية، جريدة رسمية عدد 21، المؤرخة في 08-ماي 1991.

<sup>(2)</sup> عدار مراد، القيود القانونية الواردة على الملكية العقارية الخاصة، مذكرة لنيل شهادة الماستر في القانون تخصص عقود ومسؤولية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم القانون الخاص، جامعة اكلي محند اولحاج، البويرة، 2013، ص 06.

<sup>(3)</sup> عدار مراد، المرجع نفسه، نفس الصفحة.

\* الرسم العقاري:

هو عبارة عن ضريبة سنوية يتحملها المالك في بداية شهر جانفي من كل سنة لأي شخص يكتسب عقارات بعد هذا الشهر لا يفرض عليه الرسم إلا ابتداء من شهر جانفي من السنة الموالية، ويفرض هذا الرسم على جميع الملاك بغض النظر إن كانوا من الأشخاص الطبيعيين أو المعنويين، باستثناء الدولة وجماعاتها المحلية، بالإضافة إلى المؤسسات العلمية والتعليمية، أملاك الوقف، ويفرض هذا الرسم على الأملاك العقارية المبنية وغير المبنية.<sup>(1)</sup> ويأخذ هذا الرسم عدة صور منها:

الرسم العقاري المفروض على العقارات المبنية: يفرض هذا الرسم العقاري على العقارات المبنية باختلاف أنواعها، بشرط وجودها على التراب الوطني، باستثناء التي أعفاها المشرع الجزائري صراحة سواء كان هذا الإعفاء بصفة نهائية أو مؤقتة.<sup>(2)</sup>

- الرسوم المطبقة على التصرفات الناقلة للملكية: هي رسوم يتحملها كل من البائع والمشتري:

الأعباء المفروضة على المشتري: وتكون على عاتق الذي يريد اكتساب ملكية عقار ما:

\* رسم التسجيل: وهو رسم لصالح الدولة، يكون مستحق الدفع على كل شخص أراد امتلاك أرض وتسجيلها بعقد بنسبة 08% من قيمة الأرض، وهذا طبقا للمادة 252 من قانون التسجيل الصادر بموجب الأمر 76-105<sup>(3)</sup> الصادر بتاريخ 09 ديسمبر 1976 والمتمم ويشمل جميع التصرفات الواردة على العقار ماعدا ما تم استثناءه بقوة القانون، ورسم التسجيل يمس جميع السندات باختلاف أنواعها إدارية، مدنية، قضائية، مالم تستثنى صراحة كما هو الحال في:

<sup>(1)</sup>خواد جية سمية حنان ، المرجع السابق ، ص 88 .

<sup>(2)</sup>خواد جية سمية حنان ، المرجع نفسه ، نفس الصفحة ..

<sup>(3)</sup>المادة 252، من أمر رقم 76-105، المؤرخ في 20 ديسمبر 1976 المتضمن قانون التسجيل ،جريدة رسمية عدد 20، المؤرخة في 22 ديسمبر 1976.

## الفصل الأول : ماهية الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري

- شراء الأراضي الناجمة عن رخصة التجزئة والمهياة للبناء الذاتي.

- اكتساب الأراضي لفائدة الشركات التعاونية، الجمعيات الثقافية والمعترف بها بالمنحة العمومية بالنسبة للأعمال الخيرية التي تتوط بها.

\* **رسم الشهر العقاري:** يفرض بمناسبة شهر التصرفات الناقلة للملكية، ويتم ذلك لدى المحافظة العقارية ونسبتها حددت بـ 02% من قيمة العقار باستثناء المعفية صراحة وهي: كل المعاملات العقارية التي يكون فيها نقل الملكية لصالح الدولة، كل عمليات نزع الملكية للمنفعة العامة... إلخ.(1)

**الأعباء المفروضة على البائع:** البائع ملزم بدفع رسمين لفائدة الدولة وهما:

رسم خاص بنقل ملكية العقارات بعوض: نصت عليه المادة 353 من قانون التسجيل.(2)

**الضريبة المفروضة على فائض القيمة:** بحيث تقرض على فائض القيمة المحقق من قبل الأشخاص الذين يتنازلون خارج إطار النشاط المهني عن هذه الأراضي باختلاف أنواعها والحقوق العقارية المنصبة عليها.

**الضريبة على الأملاك أو الثروة العقارية:**

تقرض هذه الضريبة على الأملاك العقارية سواء كانت مبنية أو غير مبنية، بشرط أن تتجاوز قيمتها ثمانية ملايين دج، وهي ضريبة سنوية تصريحية.(3)

وبالإضافة إلى هذه القيود هناك قيود أخرى مقررة للمصلحة العامة موجودة في قوانين مختلفة ومتفرقة تهدف كلها الى حماية المصلحة العامة او لتحقيق توازن ما بين المصلحة

(1) عدار مراد، المرجع السابق، ص 27 .

(2) المادة 353 ، من قانون التسجيل، المعدل والمتمم.

(3) عدار مراد ،المرجع السابق، ص 28 .

## الفصل الأول : ماهية الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري

العامة والخاصة او لوضع حد لسيطرة المصلحة الخاصة على حساب المصلحة العامة او لتعسف صاحب الحق في استعمال حقه مما يلحق ضررا بالغير ومساسا بالمصلحة العامة و منها مثلا قانون العمران الذي يفرض الحصول على الرخص والشهادات قانون 90-29<sup>(1)</sup> المتعلق بالتهيئة والتعمير، والمراسيم التنفيذية المكملة له... إلخ.

### 2-2- القيود القانونية المقررة للمصلحة الخاصة:

وتتمثل هذه القيود في قيود الجوار بنوعيتها العامة والخاصة، وكذلك القيود الواردة على سلطة التصرف:

**قيود الجوار:** وتنقسم بدورها إلى قيود جوار عامة وأخرى خاصة.

#### قيود الجوار العامة:

وتهدف إلى تنظيم علاقات الجوار بين الملاك ومن أهمها نجد قيد عدم التعسف في استعمال الحق، ونصت على ذلك المادة 691<sup>(2)</sup> من القانون المدني الجزائري بقولها: " يجب على المالك ألا يتعسف في استعمال الحق إلى حد يضر بملك الجار."

ومنه فإن المشرع الجزائري قيد المالك عند استعماله لحق الملكية بأن لا يضر بملك جاره.

كذلك نجد مضار الجوار غير المألوفة ونص عليها المشرع الجزائري بموجب المادة 691-2 من القانون المدني الجزائري بقولها: «ليس للجار أن يرجع على جاره في مضار الجوار المألوفة، غير أنه يجوز له أن يطلب إزالة هذه المضار. إذا تجاوزت الحد المألوف

---

<sup>(1)</sup>قانون رقم 90-29، المؤرخ في 01 ديسمبر 1990، المتضمن قانون التهيئة والتعمير، الجريدة الرسمية، عدد 52، مؤرخة في 1990، المعدل والمتمم بالقانون رقم 05-04، المؤرخ في 14 أوت 2004، جريدة رسمية، عدد 51، المؤرخة في 15 أوت 2004.

<sup>(2)</sup>أمر رقم 75-58، المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم.



## الفصل الأول : ماهية الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري

وعلى القاضي أن يراعي في ذلك العرف طبيعة العقارات وموقع كل منها بالنسبة إلى الآخر والغرض الذي خصصت له».

من خلال هذه المادة نلاحظ أن المشرع قد رعى حلقات الجوار لأن الإنسان لما يمارس حقه فمهما احتاط قد يلحق ضررا بالجيران، وعليه نجد القانون قد رتب على المالك التزام سلبى بالامتناع من استعمال الحق فيما يضر ملك الجار ضررا غير مألوف.<sup>(1)</sup>

### قيود الجوار الخاصة:

نظم المشرع هذه القيود في المواد من 692 إلى 711<sup>(2)</sup> من القانون المدني الجزائري، وأهم هذه القيود هي بين الجيران وضع المشرع مجموعة من الحلول تتمثل فيما يلي:

- وضع الحدود للأماكن المتلاصقة (المادة 703 من القانون المدني الجزائري).<sup>(3)</sup>

- الحائط الفاصل بين ملكين متلاصقين (من المادة 704 إلى 708 من القانون المدني الجزائري).<sup>(4)</sup>

- المطلات والمناور وهي عبارة عن قيود المسافات القانونية والأصل فيها حرية المالك في فتح بنائه بما يشاء من فتحات للنظر والتهوية أو الإضاءة، أما الاستثناء. هو فرض قيود على حرية مالك البناء في الانتفاع بالفتحات.<sup>(5)</sup>

### قيود واردة على سلطة التصرف في الملكية:

الأصل في العقود هو الرضائية، لكن المشرع خرج عن هذا الأصل وجاء باستثناء يقيد من سلطة المالك في التصرف في ملكه، وهذا يفرض تحقيق المصلحة الخاصة، ويتجلى

<sup>(1)</sup>زرارة عواطف، المرجع السابق، ص 61 .

<sup>(2)</sup>انظر المواد 692 الي 711، من القانون المدني الجزائري، المعدل والمتمم.

<sup>(3)</sup>المادة 703، من القانون نفسه.

<sup>(4)</sup>انظر المواد من 704 الي 708 ، من نفس القانون .

<sup>(5)</sup>زرارة عواطف ، المرجع السابق ، ص 62.

## الفصل الأول : ماهية الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري

ذلك من خلال ممارسة الشفعة من قبل الشفيع وكذلك من خلال تقييد تصرفات المريض مرض الموت.

**الشفعة:** عرفها المشرع الجزائري في نص المادة 794 من القانون المدني الجزائري إذ جاء فيها: «الشفعة رخصة تجيز الحلول محل المشتري في بيع العقار ضمن الأحوال والشروط المنصوص عليها في المواد التالية». (1)

وبالتالي يمكن أن نستخلص أن الشفعة تتحقق في حالة وجود عقد بيع وارد على عقار أو هناك سبب قانوني يخول للشخص الحلول محل المشتري لشراء العقار بحيث القانون منح له حق الأولوية على المشتري وعلى غيره ممن يريدون اكتساب هذا العقار، وهذا قيد للمالك في التصرف في ملكية العقار الخاصة. (2)

**تصرف المريض مرض الموت:** مرض الموت يقصد به المرض الذي أعقبته الوفاة أي هذا المرض هو من أدى إلى وفاة الشخص مباشرة.

وبالتالي فالتصرف الصادر من المريض مرض الموت تلحقه قيود تتمثل في ما يلي:

- إذا كان البيع لأحد الورثة: هنا يكون البيع معلقا على شرط الإقرار من باقي الورثة المادة 189<sup>(3)</sup> قانون الأسرة الجزائري التي تنص على أنه: "...لا وصية لوارث إلا إذا أجازها الورثة بعد وفاة المريض..." وبالتالي فالبيع هنا لا ينفذ في الثلث إلا بإجازة الورثة.

- أما إذا كان البيع لغير الورثة: فقد نصت على ذلك المادة 408<sup>(4)</sup> فقرة 2 من القانون المدني الجزائري، فإنه يكون قابلا للإبطال، بالرغم من أن هذه المادة تتناقض مع أحكام المادة 185 قانون الأسرة الجزائري، هناك بنود أخرى واردة على سلطة التصرف في الملكية، هذه

(1) أمر رقم 75-85، المتضمن القانون المدني الجزائري، المعدل والمتمم.

(2) احمد دغيش، حق الشفعة في التشريع الجزائري، بدون طبعة، دار هومة انشر والتوزيع، الجزائر، 2011، ص30.

(3) قانون رقم 84-11، المؤرخ في 09-جويلية 1984، المتضمن قانون الأسرة، الجريدة الرسمية، عدد 28، المؤرخة في 1984، المعدل والمتمم بالأمر رقم 05-02، المؤرخ في 27 فيفري 2005، جريدة رسمية، عدد 15، مؤرخة في 27-فيفري 2005.

(4) المادة 408، من القانون المدني الجزائري، المعدل والمتمم.

## الفصل الأول : ماهية الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري

القيود كلها تهدف إلى حماية المصلحة الخاصة للأفراد، إما من أجل حماية حقوق الورثة أو لإبعاد العداوة والبغضاء بين أفراد العائلة الواحدة مهما كان غرض المشرع من ذلك، وقد تهدف هذه القيود لحماية فئة محددة كالدائنين من خلال حجز العقار وبيعه بالمزاد العلني...<sup>(1)</sup>

من خلال ما سبق نستنتج أن حق الملكية العقارية الخاصة هو حق كسائر الحقوق، بحيث أن له نفس المرتبة مع الحرية والأمن، ويتضح ذلك من خلال نص المادة 52 من الدستور لسنة 1996،<sup>(2)</sup> ومن المادة 28 من قانون 90-25<sup>(3)</sup> المتضمن التوجيه العقاري، كذلك أن حق الملكية العقارية الخاصة هو حق نسبي وليس مطلق، ويتضح ذلك من خلال النطاق المادي والقانوني للملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، حيث نجد أن المشرع الجزائري قد فرض قيودا على الملكية مراعاة للمصلحة العامة والخاصة في نفس الوقت، وهذا ما أكدته المادة 674<sup>(4)</sup> من القانون المدني الجزائري.

### المطلب الثاني:

#### التطور التاريخي للملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري

لقد عرفت الجزائر حضارات متعاقبة من خلال حقبات بارزة في تاريخها، ولمعرفة تطور نظام الملكية العقارية في الجزائر ينبغي إلقاء نظرة شاملة على أهم هذه المراحل وذلك كما يلي:

### الفرع الأول:

#### نظام الملكية العقارية في العهد العثماني (1518-1830):

<sup>(1)</sup> عدار مراد، المرجع السابق، ص 93.

<sup>(2)</sup>، المادة 52 من الدستور 1996 المعدل لدستور 1989، والصادر بموجب الاستفتاء الشعبي في: 28-11-1996، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، عدد 74، المؤرخة في سنة 1996.

<sup>(3)</sup> قانون رقم 90-25، المتضمن التوجيه العقاري، المعدل والمتمم.

<sup>(4)</sup> المادة 674، من القانون المدني الجزائري، المعدل والمتمم.

## الفصل الأول : ماهية الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري

في القرن 18 نهج الحكام سياسة جديدة تقوم على تصدير محاصيل الإنتاج الفلاحي إلى الخارج في الوقت الذي كانت البلاد معرضة إلى المجاعة، الأمر الذي أدى إلى فقد الرغبة في العمل لدى الفلاح الجزائري وقسمت الأراضي آنذاك إلى الأقسام التالية:(1)

**أولاً: أراضي الملاك:** هي كثيرة الانتشار داخل المدن الكبرى أو على حواشيتها، وكذلك في المناطق الجبلية كمنطقة القبائل كان استغلالها لها يتم وفق الأعراف على طريقة الشيوخ<sup>1</sup> التي كانت هي المبدأ، هذه لاعتبارات سوسولوجية، وكانت تميز المجتمع وأهمها وحدة العائلة التي كان لها مفهوم واسع يشمل الأفراد الذين هم من صلب واحد تحت سلطة أكبرهم سناً، وأراضي الملك هي فقط التي يمكن التصرف فيها بالبيع والهبة حسب أحكام الشريعة الإسلامية والعرف السائد آنذاك.(2)

### **ثانياً: أراضي الحبوس:**

تعرف أيضاً بالأراضي الوقفية وقد تفرد الفقه الإسلامي بهذا النوع من الأراضي التي تجمد طبيعتها القانونية بحيث لا يجوز تغيير طبيعتها وهي نوعان، حبس خيري عام يحبس فيه العقار لفائدة جهة خيرية كالمسجد مثلاً، وحبس خاص أما مردود الوقف الخاص فيعود إلى أفراد عائلة صاحب العقار، وقد كان للوقف أهمية بالغة في الجزائر خلال هاته المرحلة بحيث أصبحت تستحوذ الأراضي الوقفية على ما يزيد النصف من الأراضي المشغولة.(3)

**ثالثاً: أراضي العرش:** هي الأراضي الداخلية الموجودة على خانة الأراضي الشبه صحراوية وهي خاضعة للاستغلال من طرف القبائل والعائلات المشكلة للأعراش، وفقاً للأعراف

(4) زرارة عواطف، المرجع السابق، ص 23.

(2) زرارة عواطف، المرجع نفسه، ص 26.

(3) عيسي يزيدي، السياسة الفرنسية اتجاه الملكية العقارية في الجزائر، 1830-1914، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في التاريخ المعاصر، تخصص ضفتي البحر المتوسط، كلية العلوم الإنسانية والاجتماعية، قسم التاريخ، 2009، ص ص 07-

## الفصل الأول : ماهية الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري

المتوارثة منذ قرون على أن يتم استعمالها اجتماعيا وبصفة مشتركة فهي لا تقبل لا القسمة ولا البيع ولا الإرث.(1)

رابعاً: أراضي البايلك:

تمثل أخصب الأراضي وهي تتواجد بالقرب من أهم المناطق الحضرية وعلى حافة أهم الطرق والمواصلات، وهي بدورها تنقسم إلى دار السلطان والتي كانت تشمل مدينة الجزائر وما جاورها، أي أراضي بايلك الشرق التي كانت عاصمتها قسنطينة، أراضي بايلك الغرب والتي كانت عاصمتها معسكر قبل انتقالها إلى وهران، وبايلك التيطري التي كانت عاصمتها المدية، وكل هذه الأراضي كانت خاضعة للإدارة المركزية في العاصمة الممثلة في شخص الداى.(2)

### الفرع الثاني:

#### نظام الملكية العقارية في العهد الاستعماري (1830-1962):

تميزت هذه المرحلة بالاستيلاء على أراضي الجزائريين بشتى الطرق والوسائل المادية والقانونية، بحيث لجأت الإدارة الفرنسية إلى وضع تشريعات كان الغرض منها هو توفير أراضي صالحة للزراعة للمعمرين، ومن أهم هذه القوانين نجد القانون الصادر في 1863/2104 لسيناتوسكونصول المستوحى من الإمبراطور نابليون الثالث والخاص بتقسيم أراضي العرش بين سكان القبائل لتصبح ملكا للأفراد، وبذلك تحويلها للمعمرين عن طريق إلزام المالك ببيعها للمستعمر بشتى الطرق، الأمر الذي يصعب القيام به في ظل الملكية المشاعة،(3) وبعد استيلاء الإدارة الفرنسية على أغلبية الأراضي الخصبة قامت بتقسيم الأراضي إلى:

(1) عيسى يزيد، المرجع السابق، ص ص 07-12.

(2) زرارة عواطف، المرجع السابق، ص 27.

(3) زرارة عواطف، المرجع نفسه، ص 27.

## الفصل الأول : ماهية الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري

أولاً: أراضي الملك: وتعرف كذلك بالحدود، يوجد أغلبها في الشمال، وتمنح لفرد أو مجموعة من الأفراد في إطار الشيوخ، وكانت تحرر هذه الأراضي مقررات من طرف القاضي الشرعي أو أحد حفظة القرآن الكريم بحضور شاهدين، وكانت التصرفات الواردة عليها خاضعة لأحكام الشريعة الإسلامية.(1)

### ثانياً: أراضي العرش:

إبان الاستعمار الفرنسي أصبحت أراضي العرش رعوية وفلاحية، فالأراضي الرعوية ملك للجميع، أدمجها المستعمر في أراضي الذميين بعقود إدارية والبعض الآخر في أراضي البلدية ومنها ما بقي رعويًا ، أما الفلاحية فتمنح من الإدارة الفرنسية إلى عائلة معينة بحيث بقيت في الشيوخ دون تسجيلها أو شهرها بل منحت بموجب عقد إداري فقط.(2)

### ثالثاً: الأراضي المفرنسة:

يتم الاستيلاء على هذه الأراضي بمختلف الوسائل التي استعملها المحتل من أجل الحصول على أكبر قدر ممكن من الأراضي الخصبة، وكان القانون المدني الفرنسي هو المطبق على كل المعاملات التي تقع عليها، فقد ظهرت خلال هذه المرحلة قوانين فرنسية دخيلة على المجتمع الجزائري، كانت تحمل في طياتها خلفيات تهدف أساساً إلى سد الطريق أمام المواطنين الجزائريين حتى لا يتمكنوا من إبرام عقود لدى الإدارة الفرنسية الحاكمة، وبالتالي حماية حقوق الأشخاص الذين لم يستجيبوا لنداء الثورة التحريرية وراحوا يبرمون عقودهم وفقاً للقوانين الفرنسية.(3)

(1) عيسى يزيد، المرجع السابق، ص 11.

(2) عيسى يزيد، المرجع نفسه، ص 12.

(3) عبد الحفيظ بن عبيدة، إثبات الملكية العقارية والحقوق العينية العقارية، الطبعة السادسة، دار هومة للنشر والتوزيع، الجزائر، 2009، ص 10.

**الفرع الثالث: نظام الملكية العقارية بعد الاستقلال:**

بعد الاستقلال وجدت الجزائر نفسها أمام فراغ مؤسساتي وقانوني بعد أن ورثت فوضي في نظام الملكية العقارية توزعت بين أراضي عقارية خاصة غير ثابتة بسند، وأخرى ثابتة ملكيتها وتابعة للأوروبيين، ومنها ما هي ثابتة ملكيتها وتابعة للجزائريين، إضافة إلى ملكيات إجتماعية وملكيات عمومية وخاصة تابعة للدولة.(1)

الأمر الذي أدى إلى اهتمام الدولة بتنظيم الملكية العقارية من خلال إصدار العديد من القوانين والمراسيم والأوامر المتعلقة بالملكية العقارية، وعلى هذا الأساس يمكن أن نقسم المراحل التي مر بها التشريع العقاري في الجزائر بعد الاستقلال إلى مرحلتين باعتبار أن الدولة اعتنقت نظامين ولكل منهما أيديولوجياته ومخلفاته على الملكية العقارية في الجزائر.

**أولاً: الفترة ما بين 1962 و 1989:**

خلال هذه الفترة صدرت العديد من القوانين والمراسيم، وسنحاول التطرق إلى أهمها أو التي رسمت السياسة العقارية في هذه المرحلة:

**1-الثورة الزراعية:**

تبدأ هذه الفترة من تاريخ صدور الأمر المتضمن الثورة الزراعية رقم 71-173(2) المؤرخ في 1971/11/08 وهو الأمر الذي أحدث تغييرا جذريا في تنظيم الملكية العقارية، حيث ألغى جميع القوانين والأنظمة الزراعية السابقة.

كما أنه كان نقطة بداية لصدور نصوص لاحقة تتعلق بالملكية العقارية وتنظيمها على أسس حديثة، وينص هذا الأمر في مادته 19 بأن الصندوق الوطني للثورة الزراعية يتكون من الأراضي التالية:

(1)وزارة عواطف، المرجع السابق، ص27.

(2) أمر رقم 71-173، المتعلق بالثورة الزراعية، ملغى.

## الفصل الأول : ماهية الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري

- الأراضي الفلاحية البلدية.

- الأراضي الفلاحية التابعة للمؤسسات العمومية.

- الأراضي الفلاحية أو ذات الطبيعة الفلاحية قيد المؤممة في إطار الأمر المتضمن الثورة الزراعية ... إلخ.

لقد كان الهدف من الثورة الزراعية هو تجميع الملكية العقارية الفلاحية لتصبح ملكا للمجموعة الوطنية أي ملكا للدولة، وتستغل من طرف المواطنين جماعيا في إطار التعاونيات الفلاحية، ماعدا القطع الهامشية التي لا يمكن استغلالها جماعيا فتستغل بطريقة فردية.

### 2- الاحتياطات العقارية:

إن الأمر رقم 74-26<sup>(1)</sup> المتعلق بالاحتياطات العقارية البلدية، كانت الوسيلة القانونية لتكوين الاحتياطات العقارية، وتسبب في إحداث تغييرات عقارية بالمناطق الحضرية،<sup>(2)</sup> حيث أوجب هذا الأمر تحويل الأراضي الواقعة في المدن والمناطق العمرانية أو القابلة للتعمير إلى البلديات إلى أن الأمر المشار إليه أعلاه والمراسيم التطبيقية حددت إجراءات تقوم بها البلديات كدمج هذه الأراضي في احتياطاتها العقارية مقابل تعويض تدفعه البلدية للمالك مع مراعاة احتياجاته العائلية، هذه الإجراءات تتمثل في مسح العقارات وتقييم تقوم به مصلحة أملاك الدولة التي تقدر مبلغ أو مبالغ التعويض عن الأراضي المقرر إدراجها ضمن الاحتياطات العقارية، ثم مداولة المجلس الشعبي البلدي بشأن العقارات التي تقرر إدماجها وهذه المداولة صادق عليها الوالي باعتباره السلطة الوصية، ثم قرار الدمج والتعويض وتسجيل العقارات وشهرها في مصلحة الشهر العقاري.<sup>(3)</sup>

(1) أمر رقم 74-26، المتضمن الاحتياطات العقارية لصالح البلديات، ملغي.

(2) حمدي باشا عمر، المرجع السابق، ص 78.

(3) عبد الحفيظ بن عبيدة، المرجع السابق، ص 21.



## الفصل الأول : ماهية الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري

ثانيا: الفترة ما بين 1989 إلى يومنا هذا: نتطرق لأهم القوانين التي رسمت السياسة العقارية خلال هذه المرحلة، والتي كانت لها تأثير على الملكية العقارية الخاصة.

تميزت هذه المرحلة بصدور دستور جديد سنة 1989<sup>(1)</sup> وكذلك:

### 1- التوجيه العقاري:

في 18/11/1990 أصدر المشرع الجزائري قانون رقم 90-25<sup>(2)</sup> تضمن التوجيه العقاري، وهو القانون الذي حدد القوام التقني والنظام القانوني للأملاك العقارية بمختلف أنواعها، وأدوات تدخل الدولة والجمعيات والهيئات العمومية، وجاء في مادته الثانية أن الأملاك العقارية في مفهوم هذا القانون هي كل الأراضي والثروات العقارية غير المبنية وهي الأراضي الفلاحية والأراضي ذات الوجهة الفلاحية والأراضي الرعوية والغابية، والأراضي الحلقائية والأراضي الصحراوية والأراضي العامرة والقابلة للتعمير ثم المساحات والمواقع المحمية، هذا القانون جاء ليعين الملكية العامة أو الأملاك الوطنية العقارية والملكية العقارية الخاصة، وتصنيف الملكية العقارية والقيود التي ترد عليها، ويهدف إلى استقرار الملكية العقارية وتوجيه كيفية استخدامها واستغلالها، لكن الأهم في هذا القانون بالنسبة لحسم النزاعات العقارية وضع حدا للنزاعات المتعلقة بالأراضي المؤممة في إطار أحكام الأمر المتعلق بالثورة الزراعية، حيث ألغى أحكام هذا الأمر، كذلك هذا القانون جاء ليعيد الاعتبار للملكية العقارية الخاصة.<sup>(3)</sup>

<sup>(1)</sup> دستور الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية لسنة 1989، المنشور بموجب مرسوم رئاسي رقم 89-12، المؤرخ في 25-فيفري 1989، يتعلق بنص تعديل دستور، موافق عليه في استفتاء 28-فيفري 1989، جريدة رسمية، عدد 09، المؤرخة في 01-مارس 1989.

<sup>(2)</sup> قانون رقم 90-25، المتضمن قانون التوجيه العقاري، المعدل والمتمم.

<sup>(3)</sup> عبد الحفيظ عبيدة، المرجع السابق، ص ص 41-42.

**2-الأماك الوطنية العامة والخاصة:**

إن هذه الأماك كان ينظمها القانون رقم 84-16<sup>(1)</sup>، الذي ألغي بصور القانون رقم 90-30<sup>(2)</sup> المتعلق بالأماك الوطنية، بحيث أن هذا القانون يحدد مكونات الأماك الوطنية والقواعد الخاصة بتكوينها وتسييرها ومراقبة استعمالها، وتشمل الأماك الوطنية جميع العقارات التابعة للدولة والجماعات المحلية، وتتكون من الأماك العمومية والخاصة:

فالأماك العمومية لا يمكن أن تكون ملكية خاصة بحكم طبيعتها أو غرضها، أما الأماك الوطنية الأخرى غير المصنفة ضمن الأماك العمومية والتي تؤدي الوظيفة الامتلاكية والمالية فتمثل الأماك الوطنية الخاصة.

الأماك الوطنية الخاصة يمكن التصرف فيها من الهيئات المختصة وفقا لأحكام هذا القانون والأحكام التشريعية المعمول بها.<sup>(3)</sup>

إن هذا القانون يتميز بالدقة والوضوح وأزال التناقض الذي كان موجودا في نصوص مختلفة، كما استبعد الأماك التابعة للمؤسسات العمومية ذات الطابع الإداري والاقتصادي وأخضعها للقانون التجاري، واكتفى بالإبقاء على تصنيف الممتلكات التابعة للمؤسسات العمومية ذات الطابع الإداري مثل: الجامعات والمستشفيات والبريد.<sup>(4)</sup> ثم بعد ذلك صدر مرسومين تطبيقيين لهذا القانون.<sup>(5)</sup>

<sup>(1)</sup>قانون رقم 84-16، المؤرخ في 30 جوان 1984، المتضمن قانون الأماك الوطنية، المعدل والمتمم، جريدة رسمية، عدد 26، المؤرخة في 1984. (ملغي).  
<sup>(2)</sup>قانون رقم 90-30، المتضمن قانون الأماك الوطنية، المعدل والمتمم.

<sup>(3)</sup>أحمد رحال، طرق اكتساب الملكية العقارية الخاصة للدولة على ضوء قانون الأماك الوطنية رقم 90-30، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في الحقوق، قسم القانون الخاص، فرع القانون العقاري، كلية الحقوق، جامعة منتوري، قسنطينة، 2010، ص 35.  
<sup>(4)</sup>عبد الحفيظ عبيدة، المرجع السابق، ص ص 43-44.

<sup>(5)</sup>صدر بعد ذلك المرسوم رقم 91-454، يتضمن شروط إدارة الأماك الوطنية، والمرسوم رقم 91-455، يتضمن إجراءات جرد الأماك الوطنية، وهما المرسومان المعدلان للمرسومين رقم 87-131، ورقم 87-135، المؤرخين في 26-05-1987، و02-06-1987.

**3-نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية:**

أصدر المشرع الجزائري الأمر رقم 76-48<sup>(1)</sup>، يتعلق بقواعد نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، وهي طريقة استثنائية لامتلاك العقارات أو الحقوق العينية العقارية وفقا لشروط وإجراءات دقيقة، ومقابل تعويض عادل، وبما أن نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية يتم وفقا للقانون بقرارات إدارية من الجهة الإدارية والجهات الإدارية المختصة، فإنها تخضع لإجراءات دقيقة وصارمة لما لها من خطورة كونها تمس بحقوق الأشخاص وكذلك باعتبار أن الملكية يحميها الدستور.<sup>(2)</sup>

هذا الأمر ألغي بالمادة 35 من قانون 91-11<sup>(3)</sup> الذي يحدد القواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، كما صدر مرسوم رقم 93-186<sup>(4)</sup> الذي يحدد كليات تطبيق القانون رقم 91-11 المتعلق بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية.

**4-النشاط العقاري:**

أصدر المشرع المرسوم التشريعي رقم 93-03<sup>(5)</sup> المتعلق بالنشاط العقاري الذي يشتمل على مجموع الأعمال التي تساهم في إنجاز وتجديد الأملاك العقارية المخصصة للبيع والإيجار، أو لتلبية حاجيات المواطنين الخاصة، وتتمثل في محلات ذات استعمال سكني أو حرفي أو صناعي أو تجاري، ويمكن أن يقوم بنشاط الترقية العقارية من طرف تجار، أو أن يقوم به أشخاص في إطار فردي أو في إطار تعاونيات لتلبية احتياجاتهم الخاصة، وفي هذه الحالة يبقى نشاطهم مدني، ولا تلحق بهم صفة التاجر، أهمما جاء في هذا المرسوم يتمثل

<sup>(1)</sup> الأمر رقم 76-48، المؤرخ في 25 ماي 1976، المتعلق بقواعد نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، المعدل والمتمم، الجريدة الرسمية، عدد 44، المؤرخة في 01-جوان 1976. (ملغي).

<sup>(2)</sup> حمدي باشا عمر، نقل الملكية العقارية الخاصة، المرجع السابق، ص 97.

<sup>(3)</sup> قانون رقم 91-11، المتعلق بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، المعدل والمتمم.

<sup>(4)</sup> مرسوم تنفيذي رقم 93-186، المؤرخ في 27-07-1993، الذي يحدد كيفية تطبيق القانون رقم 91-11، المتعلق بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، المؤرخ في 04-11-1991، جريدة رسمية، عدد 48، مؤرخة في 1993.

<sup>(5)</sup> مرسوم تشريعي رقم 93-03، المتعلق بالنشاط العقاري، ملغي.

## الفصل الأول : ماهية الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري

في الشفافية التي أدخلها على علاقة المتعامل في الترقية العقارية بالمشتري والضمانات التي وفرها لكل طرف من التعاقد، وكذلك تنظيمه لعلاقة المؤجر بالمستأجر على أسس جديدة.(1)

### 5-تنظيم الأملاك الوقفية:

لقد أصدر المشرع الجزائري قانون رقم 91-10(2)المتعلق بالأوقاف، غير أن المشرع قام بإدخال تعديلات عليه، وذلك بموجب القانون رقم 07/01 الصادر بتاريخ 2001/05/22 ومن هذه التعديلات ما يلي:

- إضافة فترة تتعلق بشروط وكيفيات استغلال واستثمار الأملاك الوقفية.
- إخضاع الأملاك الوقفية لعملية الجرد العام، وإحداث سجل عقاري خاص بهذه الأملاك لدى مصالح أملاك الدولة، تسجل فيه العقارات الوقفية.
- سن مواد مكررة تبيّن كيفية استعمال واستثمار وتنمية الأملاك الوقفية، سواء بتمويل ذاتي أو تمويل وطني أو خارجي وبين أنواع العقارات، العقود التي يمكن إبرامها لاستغلال واستثمار وتنمية نوع من أنواع العقارات ومنها: عقد المزرعة، عقد المساقات.
- ما يمكن أن نستنتجه هو أن الملكية العقارية الخاصة مرت بمرحلتين مرحلة الإدماج في احتياجات البلدية بالنسبة للعقار الحضري والتأميم في إطار الثورة الزراعية بالنسبة للعقار الفلاحي، بالإضافة إلى فرض قيود علي تملك العقارات كقيد الاحتياجات الشخصية والعائلية أما المرحلة الثانية وهي مرحلة إقرار الملكية العقارية الخاصة، وتحويل المدمجة منها والمؤممة إلى أصحابها، وهذا تأثرا بإيديولوجية كل نظام خلال هذه المراحل.

(1) عبد الحفيظ عبيدة، المرجع السابق، ص46.

(2) قانون رقم 91-10 ، المؤرخ في 27 أفريل 1991، المتعلق بالأوقاف، جريدة رسمية ، عدد21، المؤرخة في 08-ماي 1991، المعدل والمتمم بموجب القانون رقم 01-07، المؤرخ في 22ماي 2001، جريدة رسمية، عدد29، المؤرخة في 23ماي 2001.

-عقد المزرعة: يقصد به إعطاء الأرض للمزارع واستغلالها مقابل حصة من المحصول.  
-عقد المساقات: يقصد به إعطاء الأشجار المثمرة لمن يصلحها مقابل جزء من الثمار.

## الفصل الأول : ماهية الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري

من خلال ما سبق نستنتج أن حق الملكية العقارية الخاصة هو حق التمتع والتصرف في الشيء الثابت والمستقر في مكانه الذي لا يمكن نقله منه دون تلف بشرط ألا يستعمل استعمالا تحرمه القوانين والأنظمة وأن يستعمل وفقا لطبيعته وغرضه، وبالتالي فهو حق كسائر الحقوق الأخرى المحمية دستوريا ومن اجل تأدية الوظيفة الاجتماعية له فقد قيده المشرع بقيود جعلته نسبيا حتى لا يتم التعسف في استعماله في حالة ما إذا منح على إطلاقه، كذلك إن الملكية العقارية في الجزائر مرت بمرحلتين أساسيتين هما، مرحلة الإدماج والتأميم وهذا تأثرا أو تطبيقا للنظام الاشتراكي الذي كان سائدا آنذاك، ثم مرحلة الخصخصة وذلك بإرجاع العقارات التي أمت وأدمجت إلى أصحابها تكريسا للنظام الرأسمالي السائد اليوم.

**المبحث الثاني:**

**انتقال الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري**

ضبط المشرع الجزائري كيفية انتقال الملكية العقارية الخاصة في التشريع العقاري حيث حدد الوسائل القانونية والمادية التي يمكن بواسطتها اكتسابها وتداولها بين الأفراد، وذلك ضمانا لاستقرار المعاملات العقارية وإعطاء حماية للملكية العقارية الخاصة علي وجه الخصوص هاته الوسائل متنوعة ومتعددة منها ما هو مقرر في القانون المدني أو القانون الخاص ومنها ما هو مقرر في القانون العام وأهمها التصرف القانوني والواقعة المادية والقرار الإداري والحكم القضائي، كلها طرق لانتقال الملكية العقارية الخاصة (مطلب أول).

كذلك المشرع الجزائري وضمانا لاستقرار المعاملات العقارية فقد أحاط انتقال الملكية العقارية الخاصة بشروط قانونية تحت طائلة بطلان المعاملة كون أن موضوعها ملكية عقارية، وهذه الشروط تتمثل في التوثيق أو الكتابة الرسمية والتسجيل والحفظ العقاري (مطلب ثاني).

**المطلب الأول:**

**طرق انتقال الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري :**

تتعدد طرق انتقال الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، فإكتساب هذه الأخيرة يكون إما عن طريق إبرام تصرفات قانونية كالعقد أو اكتسابها بفعل الواقعة المادية كالحيازة أو عن طريق الأحكام القضائية أو بفعل العمل الإداري وهذا ما سنبينه:

**الفرع الأول: التصرف القانوني:**

التصرف القانوني قد يكون تصرفا مدنيا أو تصرفا إداريا:

**أولا : العقد المدني :** العقد المدني كتصرف قانوني، أحيانا يصدر باتفاق إرادتين و أحيانا أخرى يصدر بإرادة منفردة .

## الفصل الأول : ماهية الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري

1- التصرفات الصادرة بإرادتين : التصرفات القانونية الصادرة بإرادتين متطابقتين و الناقله للملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري و أهمها هي :

1-1- عقد البيع: هو عقد يلتزم بمقتضاه البائع أن ينقل للمشتري ملكية شيء أو حقا ماليا آخر مقابل ثمن نقدي و هذا حسب المادة 351 قانون مدني جزائري<sup>(1)</sup> ، وعقد البيع المنصب على العقارات بمختلف أنواعها ، المبينة و غير المبينة هو اليوم أكثر العقود تداولاً بين الناس و أهم العقود الناقله للملكية.

و قد اشترط المشرع في المادة 324 مكرر 01<sup>(2)</sup> من القانون المدني إفراغه في قالب رسمي تحت طائلة البطلان العقد على أن يدفع  $\frac{1}{5}$  ثمن نقل الملكية أمام الموثق<sup>(3)</sup>

1-2- عقد الهبة: عرفتھا المادة 202 قانون أسرة جزائري على أنها: (تمليك بلا عوض)<sup>(4)</sup> وبالتالي فعقد الهبة عبارة عن عقد يبرم بين شخصين يسمى الواهب الذي يتبرع بماله إلى شخص آخر يسمى الموهوب له بدون مقابل.

وطبقا لنص المادة 206 من قانون الأسرة الجزائري تنعقد الهبة بالإيجاب و القبول وتتم بالحيازة ، مع مراعاة أحكام قانون التوثيق بالنسبة للعقارات و الاجراءات الخاصة الإدارية ببعض المنقولات ، و منه فالهبة تؤدي إلى نقل الملكية العقارية الخاصة، أي حق الملكية والحقوق الأخرى المتفرعة عنه ملكية الرقبة وحق الانتفاع وهذا كأصل عام ، غير أن المشرع الجزائري استثنى حق الانتفاع من هذه القاعدة ، إذ يمكن أن يكون هذا الحق محل لعقد الهبة بمفرده طبقا للمادة 205 قانون الأسرة.

(1) المادة 351، من القانون المدني الجزائري، المعدل والمتمم.

(2) انظر المادة 324 مكرر 01، من القانون المدني الجزائري، المعدل والمتمم.

(3) حمدي باشا عمر، حماية الملكية العقارية الخاصة، الطبعة السادسة، دار هومة للنشر والتوزيع، الجزائر، 2006، ص 29.

(4) قانون رقم 84-11، المتضمن قانون الأسرة الجزائري، المعدل والمتمم.

## الفصل الأول : ماهية الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري

كما نصت المادة 206 من قانون الأسرة على أركان الهبة التي هي: الإيجاب، القبول، الحيابة، والشكل الرسمي، وإذا اختل أحد هذه الأركان بطلت الهبة.(1)

لذا فإنه إذا كانت الهبة منصبة على حق الانتفاع أي الواهب يحتفظ بملكية الرقبة فهي صحيحة قانونا، أما الهبة الواردة على ملكية الرقبة دون حق، الانتفاع فهي مستبعدة تماما ذلك أن الحيابة لا تتبعها ويعتبر التصرف وصية وتجرى عليها أحكامها في حال ما إذا كان التصرف للورثة(2) هذا ما أكدته المادة 777 القانون المدني الجزائري.(3)

**1-3 عقد المبادلة:** هو عقد يلتزم بموجبه كل، من المتعاقدين أن ينقل للآخر، على سبيل التبادل ملكية مال ليس من النقود المادة 413(4) قانون المدني الجزائري وبالرجوع إلى نص المادة 415(5) من القانون المدني الجزائري، التي أكدت على أنه تسري أحكام عقد البيع على عقد المبادلة إذ يعتبر كل مقايض بائعا للشيء الذي كان مملوك له وقايض به، ومشتريا في الوقت ذاته للشيء الذي كان مملوك للطرف الآخر وقايض هو عليه.

ومنه بما أن الشكلية المطلوبة في عقد البيع هي الكتابة الرسمية، فإن عقد المقايضة يخضع بدوره للكتابة الرسمية، وبالتالي وجوب إتباعه بعقد رسمي مشهر بالمحافظة العقارية عملا بنص المادة 29 من قانون التوجيه العقاري التي تنص على أنه " يثبت الملكية الخاصة للأموال العقارية والحقوق العينية عقد رسمي يخضع لقواعد الإشهار العقاري "(6)

**2-التصرفات الناقلة للملكية العقارية الخاصة والصادرة بإرادة منفردة:** تتمثل هذه التصرفات في كل من الوصية والوقف:

(1) انظر المواد 205-206، من قانون الاسرة الجزائري، المعدل والمتمم.  
(2) حمدي باشا عمر، نقل الملكية العقارية، المرجع السابق ص ص 2 - 3.  
(3) المادة 777 ، من القانون المدني الجزائري تنص "يعتبر التصرف وصية وتجرى عليها أحكامها اذ تصرف شخص لآخر ورثته واستثنى لنفسه بطريقة ما حيازة الشيء المتصرف فيه والانتفاع به مدة حياته ما لم يكن هناك دليل مخالف "  
(4) المادة 413، من القانون المدني الجزائري، المعدل والمتمم.  
(5) المادة 415، من القانون المدني الجزائري تنص على ما يلي"تسري على المقايضة أحكام البيع بالقدر الذي تسمح به طبيعة المقايضة، ويعتبر كل من المتعاقدين بائعا للشيء ومشتريا للشيء الذي قايض عليه".  
(6) قانون 90-25، المتضمن قانون التوجيه العقاري، المعدل والمتمم.



## الفصل الأول : ماهية الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري

2-1 الوصية: عرفت المادة 184 من قانون الأسرة على أنها هي " تملك مضاف إلى ما بعد الموت عن طريق التبرع " و بالتالي فهي تصرف في التركة مضاف إلى ما بعد الموت (1).

وبالتالي نرى أن الوصية استثناء من الحكم القاضي ببطان التعامل في التركة المستقبلية إذ هي تعامل من الموصي في تركته المستقبلية بإرادته المنفردة، وقد أجازت استثناء بموجب أحكام الشريعة الإسلامية.(2)

الوصية عقد احتقائي، لهذا أخضعها المشرع لإجراءات خاصة تميزها عن باقي العقود التوثيقية الأخرى، ومن أهم الإجراءات الشكلية الهامة الواجب احترامها من قبل الموثق أثناء أو عند تحريره الوصية " مسألة الشهود " إذ لا بد أيضا من احترام الأشكال المنصوص عليها في قوانين أخرى.

### 2-2-الوقف ( الحبوس ) :

هو حبس العين عن التملك على وجه التأييد و التصدق بالمنفعة العامة على الفقراء أو على وجه من وجوه البر و الخير وهذا التعريف جاءت به المادة الثالثة من القانون 91 - 10<sup>(3)</sup> المؤرخ في 27 أبريل 1991 المتعلق بالأوقاف المعدل و المتمم.

من خلال هذا التعريف يمكن أن نستنتج ثلاثة خصائص أساسية للوقف و هي التأييد و الدوام، إسقاط الملكية عن العين الموقوفة خاصة التصدق، أما أر كان الوقف فهي أربعة تتمثل في ما يلي : الموقوف ، محل الوقف ، صفة الوقف ، الموقوف عليه و، أما شروط

(1) قانون 84-11، المتضمن قانون الأسرة الجزائري، المعدل والمتمم.

(2) عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، أسباب كسب الملكية، الجزء التاسع، بدون طبعة، منشأة المعارف، الاسكندرية، 2004 ص 190.

(3) المادة 03، من قانون رقم 91 -10، المتعلق بالأوقاف، المعدل والمتمم.

## الفصل الأول : ماهية الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري

الوقف فيتعلق الأمر بكل ركن من الأركان السالفة الذكر و لا يسعنا المجال لذكر هذه الشروط إذ يمكن الرجوع إليها في المواد 10-11-12-13 قانون 91-10 (1).

**أقسام الوقف:** يقسم المشرع الجزائري الوقف في قانون الأوقاف 91-10 إلى نوعين:

**وقف عام :** حسب المادة 06 قانون 91-10 المتعلق بالأوقاف هو ما حبس على الجهات الخيرية من وقت إنشائه و يخصص ريعه المساهمة في سبل الخيرات و هو نوعان وقف محدد الجهة و هو الذي يعرف الواقف فيه وجه الخير الذي أراده و وقف غير محدد الجهة، الذي لا يعرف فيه الواقف وجه الخير.

**وقف خاص :** مادة 06 قانون 91-10 المتعلق بالأوقاف ما يحبسه الواقف على عقبه من الذكور و الإناث أو على أشخاص معينين ثم يؤول إلى الجهة التي يعينها الواقف بعد انقطاع الموقوف عليهم (2).

**ثانيا : العقد الإداري :** حيث يتم نقل الملكية العقارية الخاصة باتفاق الإرادتين :

### **1- إبرام العقد الإداري :**

للإدارة في سبيل نقل أملاكها العقارية للغير أن تلجأ إلى طريق التعاقد فتبرم عقود إدارية في هذا الصدد، حيث يتم تحريرها من طرف مدير أملاك الدولة<sup>(3)</sup> بصفته موثق الدولة والجماعات المحلية أو من طرف الموثق إذا ما اختارت الإدارة اللجوء إليه، كما هو الحال بالنسبة للوكالات العقارية المحلية، مع وجوب إشهار هذه العقود في المحافظة العقارية لتكون حجة على الغير وعليهم.

**2- أنواع العقود الإدارية:** تقوم الإدارة بإبرام عقود إدارية من أجل نقل أملاكها العقارية للغير نذكر على سبيل المثال:

(1) انظر المواد 09-10-11-12-13، من قانون 91-10، المتعلق بالأوقاف، المعدل والمتمم.

(2) المادة 06، من نفس القانون.

(3) أحمد رحال، طرق اكتساب الملكية العقارية الخاصة للدولة، المرجع السابق ص 72.

## الفصل الأول : ماهية الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري

### 2-1- العقد الإداري المتضمن بيع عقار في إطار تسوية البناءات اللا شرعية :

تنفيذا للمرسوم رقم 212/85<sup>(1)</sup>، الذي يحدد شروط تسوية أوضاع الدين يشغلون فعلا أراضي عمومية أو خاصة كانت محل عقود أو مباني غير مطابقة للقواعد المعمول بها و شروط إقرار حقوقهم في التملك و السكن حيث نصت المادة 12 منه " يعد في إطار هذا المرسوم عقد الملكية ، عقد الملكية حسب الشكل الإداري و تسلم رخصة البناء و رخصة التجزئة الأرض للسند مع عبارة تسوية الوضعية " .

2-2-العقد الإداري المتضمن منح امتياز على ارض الأملاك الوطنية: المعد في إطار المرسوم التشريعي رقم 93-12<sup>(2)</sup> المتعلق بترقية الاستثمار المرسومين التنفيذيين رقم 94-321 و 94-322، المتعلقين بمنح امتياز على أراضي أملاك الوطنية الواقعة في مناطق خاصة في إطار ترقية الاستثمار.

2-3-العقود الإدارية التي أبرمت بموجب القانون 81-01<sup>(3)</sup>المتضمن التنازل عن الأملاك العقارية ذات الاستعمال السكني أو المهني أو التجاري أو الترقوي التابعة للدولة والجماعات المحلية ومكاتب الترقية والتسيير العقاري والمؤسسات والهيئات والأجهزة العمومية.

2-4- عقود الاستصلاح التي تبرم في ظل القانون رقم 83-18<sup>(4)</sup>المتعلق بالحيازة للملكية العقارية الفلاحية .

(1) مرسوم رقم 212-85، المحدد لشروط تسوية الدين يشغلون فعلا ارضي عمومية او خاصة، المعدل والمتمم.

(2) مرسوم تشريعي رقم 93-12، المؤرخ في 05-10-1993، المتعلق بترقية الاستثمار، الجريدة الرسمية، عدد64المؤرخة في 10، أكتوبر 1993.

(3) قانون رقم 81-01، المؤرخ في 07-02-1982، المتضمن التنازل عن الأملاك العقارية ذات الاستعمال السكني أو المهني أو التجاري أو الترقوي التابعة للدولة الجماعات المحلية ومكاتب الترقية والتسيير العقاري والمؤسسات والهيئات والأجهزة العمومية، الجريدة الرسمية، عدد06، المؤرخة في 10 فيفري1981.

(4) قانون رقم 83-18، المؤرخ في 13-08-1983، المتعلق بحيازة الملكية العقارية الفلاحية ،الجريدة الرسمية ،عدد34،المؤرخة في 16 أوت 1983.

**الفرع الثاني: الواقعة المادية:**

ليست الإرادة وحدها القادرة على نقل الملكية العقارية الخاصة بين الأفراد بل أن للواقعة المادية دور في ذلك، ويرتب القانون عليها أثر بغض النظر على اتجاه الإدارة إلى إحداث هذا الأثر والواقعة المادية تحدث إما بفعل الطبيعة أو بفعل الإنسان.

**أولاً- الوقائع المادية بفعل الطبيعة :**

1-الوفاة: وهي واقعة مادية طبيعية يترتب عليها القانون أثرا وهو انتقال أموال المالك العقارية منها والمنقولة إلى ورثته طبقا لنص المادة 15 من الأمر 75-74<sup>(1)</sup>المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري.

**ثانياً-الوقائع المادية بفعل الإنسان :**

1- الشفعة: هي واقعة مادية مركبة ورخصة استثنائية وليست حق أو هي خيار أو مشيئة للشفيع حق استعمالها أو عدم استعمالها.

وهي رخصة قانونية (حلول شخص) للشفيع محل المشتري في بيع العقار إذا توافرت شروطها.<sup>(2)</sup>

إذا هي رخصة تجبر في بيع العقار الحلول محل المشتري في أحوال معينة نص عليها المشرع الجزائري في المادة 794 من القانون المدني الجزائري بقولها " الشفعة رخصة تجيز الحلول محل المشتري في بيع العقار، ضمن الأحوال والشروط المنصوص عليها في المواد التالية ".<sup>(3)</sup>

<sup>(1)</sup> أنظر المادة 15، من أمر رقم 74/75 مؤرخ في 12/11/1975، المتضمن إعداد مسح الأراضي لعام وتأسيس السجل العقاري، الجريدة رسمية، عدد 52، المؤرخة في 18/11/1975.

<sup>(2)</sup> عبد الوهاب عرفة، الوجيز في الشفعة كسبب لكسب الملكية في العقار، دار المطبوعات الجامعية، الإسكندرية. مصر، 2005 ص 07.

<sup>(3)</sup>أمر رقم 75-58، المتضمن القانون المدني الجزائري، المعدل والمتمم.

## الفصل الأول : ماهية الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري

إذا فهي واقعة مادية مركبة لأن فيها تصرف أرادي من جانب الشفيع وإن كان المبرر لها سبب ماديا أي واقعة طبيعية وهي الشيوخ غير أن هذا الأخير ليس هو من يكسب الملكية وإنما الشفعة إذ إعلان الرغبة من الشفيع هو من يكسب الملكية باعتباره تصرف قانوني.(1)

من أهم خصائص الشفعة أنها لا ترد إلا على العقارات، وأنها غير قابلة للتجزئة بحيث تلحق المبيع كله، أنها متصلة فقط بالشفيع باعتبارها رخصة وليست حقا وبالتالي عدم إمكان استعمالها نيابة عنه كالدعوى غير المباشرة وأنها غير قابلة للانتقال عن طريق الحوالة وأنها لا تنتقل إلى الورثة قبل إعلان الرغبة باعتبارها رخصة ليست حق.(2)

**2-الالتصاق:** هو اندماج أو اتحاد شيئين متميزين أحدهما عن الآخر، ومملوكين لمالكين مختلفين، دون اتفاق بينهما على هذا الاندماج.

يشترط في الاندماج أن يكون بحيث يتعذر الفصل ما بين الشيئين دون تلف تلحق بأحدهما أو بكليهما ، كما يجب أن يكون الشيئين متميزين أحدهما عن الآخر ، كما يجب أن يكون الشيئين مملوكين لمالكين مختلفين كما أن شرط أيضا أن لا يكون هناك اتفاق بين سابق بين المالكين على الاندماج.(3)

الالتصاق بهذا المفهوم هو عبارة عن واقعة مادية تكون سببا لكسب الملكية.

إذ متى اتحد شيء مملوك لشخص معين بشيء ملوك لشخص آخر ، وطبقا لقاعدة الأصل يتبع الفرع، فإن ملكية الشيء الفرعي تكون لمالك الشيء الذي التصق به على أن يعوض مالك الأصل مالك الفرع(4)وهذا طبقا لنص المادة 788(5)من القانون المدني الجزائري.

(1) عبد الرزاق احمد السنهوري، الوسيط في شرح أحكام القانون المدني، أسباب كسب الملكية ، المرجع السابق، ص431.

(2) سناء بن شريطوه، كسب الملكية العقارية عن طريق الشفعة، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير في القانون الخاص، كلية لحقوق والعلوم الإنسانية، جامعة الإخوة منتوري قسنطينة، قسم القانون الخاص، فرع عقاري 2008، 2009، ص 18- 24.

(3) عبد الرزاق أحمد السنهوري ، الوسيط شرح القانون المدني ، أسباب كسب الملكية ، المرجع السابق ، ص 233.

(4) حمدي باشا عمر - نقل الملكية العقارية، المرجع السابق ص 37.

(5) انظر المادة788، من القانون المدني الجزائري، المعدل والمتمم.

هو سبب من أسباب كسب الملكية و هو سبب لكسب شيء لا مالك له ، و ذلك بمجرد حيازته بنية تملكه ، كما أنه لا يرد إلا على الأشياء التي لا مالك لها حسب ما جاء في نص المادة 773 من القانون المدني الجزائري " تعتبر ملكا من أملاك الدولة جميع الأموال الشاغرة التي ليس لها مالك و كذلك أموال الأشخاص الذين يموتون من غير وارث أو الذين تهمل تركتهم ".<sup>(1)</sup>

المشرع الجزائري لم يقم بتعريف الاستيلاء كسب من أسباب كسب الملكية لكن الفقه قام بتعريفه ، بحيث قام بتعريفه الأستاذ مسعود شيهوب " هو إجراء استثنائي تلجأ إليه الإدارة للحصول على الأموال و الخدمات من الأفراد في حالة الضرورة و الاستعمال ، و ذلك عندما لا تسمح طرق القانون المألوفة بتحقيق الأهداف المرجوة ، و هو أكثر الإجراءات خطورة لأنه لا تتضمن ضمانات لصالح الأفراد مقارنة بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية مع أنه يتشابه مع هاته الأخيرة في أنه يقع بموجب قرار إداري ويهدف إلى تحقيق المصلحة العامة ، ومقابل تعويض و من ثم فهو مبدئيا إجراء مشروع عكس الغضب".<sup>(2)</sup>

ويستمد مشروعيته من خلال مجموعة من النصوص منها ما هو من القواعد العامة كالمواد من 679 إلى 681 من القانون المدني الجزائري بحيث نصت المادة 2/679: "... إلا أنه يمكن في الحالات الاستثنائية والاستعجالية ضمانا لاستمرارية المرفق العمومي، الحصول على الأموال والخدمات عن طريق الاستيلاء".<sup>(3)</sup>

كما يستمد مشروعيته أيضا من قانون 90-11 المتعلق بنزع الملكية للمنفعة العمومية حيث نصت المادة 22<sup>(4)</sup> منه على امكانية الاستلاء على الجزء المتبقي الذي لم تمسه عملية نزع

(1) أمر رقم 75-58، المتضمن القانون المدني الجزائري، المعدل والمتمم.

(2) عدار مراد ، المرجع السابق، ص ص 13 -14.

(3) أمر رقم 75-58، المتضمن القانون المدني الجزائري، المعدل والمتمم.

(4) المادة 22، من القانون 90-11، المتعلق بنزع الملكية للمنفعة العمومية، المعدل والمتمم.

## الفصل الأول : ماهية الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري

الملكية، كما للاستيلاء مجموعة من الشروط يجب احترامها تتمثل في ما يلي: أن يقتصر على العقارات، إجراء استثنائي، جبري وشرعي.

**4-الحيازة :** نص المشرع الجزائري في القانون المدني على الحيازة كسبب من أسباب كسب الملكية العقارية الخاصة و نظم أحكامها بموجب المواد 808 إلى 844 قانون مدني جزائري إلى أنه لم يتم بإعطاء تعريف دقيق لها ، لكن الفقه قام بتعريفها ، و قد عرفها مصطفى عبد الجواد " الحيازة هي السيطرة الفعلية التي تتجسد في قيام شخص بالأعمال المادية و القانونية على شيء يجوز حيازته بنية تملكه أو ممارسته حق عيني عليه سواء كان هذا الشخص مالك للشيء أو غير مالك له".(1)

من خلال هذه التعاريف يمكن أن نستخلص أن للحيازة ركنين أساسيات تخلف أحدهما يجعلها منعدمة وهما:

**الركن المادي:** يقصد به السيطرة الفعلية أو وضع اليد أ بعبارة أخرى الأعمال المادية والقانونية التي يقوم بها الحائز خلال مدة معينة بصفة مستمرة.

**الركن المعنوي:** ويقصد به نية التملك، وظهور الحائز بمظهر المالك أمام الناس، وبيادر الأعمال المادية والقانونية لحسابه الخاص.(2)

ولكن لتكون هذه الحيازة مرتبة لأثارها لا بد من توافر مجموعة من الشروط نصت عليها المادة 808 قانون المدني الجزائري و المادة 827 من نفس القانون(3) هي شروط تتعلق بأركان الحيازة و أخرى تتعلق بالعقار محل الحيازة أما التي تتعلق بأركانها فان تشتت في الركن المادي لأن تكون ممارسة الحيازة دون إكراه و دون خفاء ، أي على مرأى من الناس كما يجب أن تكون مستمرة دون انقطاع ، أما الركن المعنوي فيجب أن تكون ممارسة الحيازة

(1) ميمون زهوين ، اكتساب الملكية العقارية الخاصة، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في الحقوق، قسم القانون الخاص، فرع

القانون العقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية ،جامعة الإخوة منتوري، قسنطينة،207،2006،ص9.

(2) محمدي فريدة زواوي ، الحيازة و التقادم المكسب ، بدون طبعة، ديوان المطبوعات الجامعة بن عكنون الجزائر ، 2000 ، ص ص 12 - 16 .

(3) انظر المادتان 808-827، من القانون المدني الجزائري، المعدل والمتمم.

## الفصل الأول : ماهية الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري

واضحة تبيّن نية التملك، و ذلك بالظهور بمظهر المالك ، أما بالنسبة للعقار هناك شروط متعلقة بالمنطقة التي يقع فيها العقار بحيث يجب أن يكون بمنطقة في بلدية غير ممسوحة، كما تشترط أن لا يكون العقار مملوك لشخص و ثابتة ملكيته بسند رسمي و مشهر بالمحافظة العقارية ، و شروط أخرى متعلقة بطبيعة العقار، بحيث يجب أن يكون من نوع ملك ، هي الملكية العادية أي نظام الملك الذي يعتبر الشكل الذي اتخذته الملكية العقارية في الجزائر و هو عكس نظام العرش، و عقار من نوع ملك هو حيازة عقار بدون سند ملكية أو حيازتها بسندات عرفية غير قابلة للملكية بحيث هي عقارات من نوع ملك قابلة للحيازة و التقادم المكسب كذلك يشترط أن يكون العقار محل الحيازة من نوع ملكية عقارية خاصة و ما يخرج عن ذلك غير قابل للحيازة كالأملك الوقفية العقارية و كذلك الأملك الوطنية العامة و الخاصة، إذا متى توافرت هاته الشروط جميعا كانت الحيازة صحيحة و مرتبة لآثارها القانونية و من بينها اعمال التقادم المكسب بنوعية فمتى كانت الحيازة بدون سند صحيح و كانت مستوفية لشروطها و استمرت لمدة خمسة عشر سنة كاملة بدون انقطاع صار الشيء محل الحيازة ملك للحائز المادة 827 من القانون المدني الجزائري، أما إذا كانت حيازته بدون سند صحيح فإن مدة التقادم المكسب هي 15 سنة.(1).

### 5-الاستصلاح :

هو سبب من أسباب اكتساب الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري وهو تطبيق لما يعرف في الشريعة الإسلامية بإحياء الأرض الموات كما جاء في حديث الرسول (ص) " من أحيأ أرضاً ميتة فهي له ."

وقد عرف المشرع الجزائري في المادة الثامنة من القانون رقم 18/83(2) متعلق حيازة الملكية الفلاحية . " بأنه كل عمل من شأنه جعل أرض قابلة للفلاحة صالحة للاستغلال.

(1)ميمون زهوين، اكتساب الملكية العقارية الخاصة عن طريق الحيازة، المرجع السابق ، ص ص 31 - 47 .

(2)المادة 08، من قانون رقم 18-83 ،المتعلق بحيازة الملكية العقارية الفلاحية ،المعدل والمتمم.



## الفصل الأول : ماهية الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري

ويمكن أن تتصب هاته الأعمال على أشغال تعبئة المياه وتنقية الأراضي والتجهيز والسقي والتخفيض والفراسة والمحافظة على التربة قصد إخصابها وزرعها ."

لكن المشرع اشترط أن يتم الاستصلاح في الأراضي التابعة للدولة و الواقعة في المناطق الصحراوية ، أو المنطوية على مميزات مماثلة و كذا الأراضي الأخرى غير المميزة المخصصة و الممكن استخدامها في الفلاحة بعد الاستصلاح ، وقد استبعدت المادة 02 من نفس القانون الأراضي التي أدمجت في صندوق الثورة الزراعية قبل إلغاء النصوص التي تحكمه ، و معناه أن الأراضي الزراعية و الأراضي الرعوية و الحلقائية و أراضي العرش و أراضي البلديات و الأراضي الوقفة كلها غير قابلة للاكتساب عن طريق الاستصلاح لأنها اجتمعت في صندوق الثورة الزراعية ، و تستثنى أيضا من تطبيق هذا القانون الأراضي الغابية لأنها غير قابلة للتملك الخاص علما أنه يمكن الاستثمار و الاستصلاح فيها لأنه يمكن أن تكون هاته الغابات محلا للاستصلاح إذا كانت البيئة الغابية تقبل الزراعة فيها بأشجار مثمرة، وبالتالي فمتى كان الاستصلاح في الأراضي الغابية يعود بالفائدة العامة يكون مشروعا إذا ما تم احترام الأحكام القانونية التي تسمح بالاستصلاح فيها وذلك طبقا لما طبقا لما ورد في أحكام المرسوم التنفيذي رقم 87/2001<sup>(1)</sup>المحدد لشروط و كفاءات الترخيص بالاستغلال في إطار أحكام المادة 35 من قانون الغابات ،ثم جاء المرسوم 289/92<sup>(2)</sup>، بحيث جاء هذا المرسوم تطبقا لنص المادة 18،من قانون التوجيه العقاري و نص على شروط جديدة للتنازل عن الأراضي الصحراوية في إطار الاستصلاح و ذلك قصد إنشاء مستثمرات كبرى معدة لاستقبال الزراعات الاستوائية.<sup>(3)</sup>

<sup>(1)</sup>مرسوم تنفيذي رقم 01-18، المؤرخ في 05-أفريل-2001،المحدد لشروط وكفاءات الترخيص بالاستغلال في إطار أحكام المادة 35من قانون رقم 84-12،الجريدة الرسمية ،عدد20،المؤرخة في 08 أفريل 2001.

<sup>(2)</sup>مرسوم تنفيذي رقم 92-289،المؤرخ في 05جويلية 1992،يحدد شروط التنازل عن الأراضي الصحراوية في المساحات الاستصلاحية وكيفية اكتسابها ،الجريدة الرسمية ،عدد55،المؤرخة في 19جويلية1992.

<sup>(3)</sup>عمر حمدي باشا عمر ، ليلي زروقي ، المنازعات العقارية ، الطبعة الحادية عشر ، دار هومة للطباعة و النشر و التوزيع ، الجزائر ، 2009 ، ص ص 131 - 135.

**الفرع الثالث: الحكم القضائي**

إن نقل الملكية العقارية لا يتم دائما بطريق التصرف القانوني و الواقعة المادية، فقد يستوجب المشرع في بعض الحالات استصدار حكم قضائي لكي يتم نقل ملكية العقار في حالات معينة و من هاته الحالات مثلا :

**أولا: الحكم القاضي بقسمة مال مشاع :** حيث نصت المادة 727 قانون مدني جزائري "تجري القسمة بطريق الاقتراع، وتثبت المحكمة ذلك في محضرها، وتصدر حكما بإعطاء كل شريك نصيبه المفرز" (1)

**ثانيا :الحكم القضائي الذي يصرح بالشغور و إلحاق التركة بأملك الدولة الخاصة :**

حيث أوجب المشرع الجزائري في حالة تركة شاغرة أو أملك ليس لها مالك أو وارث طبقا للمواد 48-51-52 من القانون رقم 90-30 المتضمن قانون الأملاك الوطنية و كذا المواد 88-89-90-92 من المرسوم التنفيذي رقم 91-454 (2) الذي حدد شروط إدارة الأملاك الخاصة و العامة التابعة للدولة و تسييرها وضبط كفيات ذلك ، على الدولة ممثلة في شخص الوالي أن ترفع دعوى أمام القضاء العادي للحصول على حكم يصرح بانعدام الوارث ، ويتم ذلك بعد القيام بتحقيق من أجل البحث و التحري عن الملاك المحتملين أو الورثة ن و ترتيب على الحكم التصريحي الذي يثبت شغور التركة الأملاك العقارية التي تركها المالك تطبيق نظام الحراسة القضائية على هذه الأملاك خلال الآجال المفروزة في القانون بعدها يصرح القاضي بالشغور و إلحاق هذه الأملاك بملكية الدولة.(3)

**ثالثا: الحكم القضائي الذي يقوم مقام العقد في حالة نكول الواعد عن إتمام إجراءات البيع**

(1) أمر رقم 75-58، المتضمن القانون المدني، المعدل والمتمم.

(2) مرسوم تنفيذي رقم 91-454، مؤرخ في 23-11-1991، المحدد لشروط ادارة الاملاك العامة التابعة للدولة ،الجريدة الرسمية ،عدد60، المؤرخة في 24 فيفري1991.

(3) حمدي باشا عمر، نقل الملكية العقارية، المرجع السابق، ص ص 44 - 50.

## الفصل الأول : ماهية الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري

تنص المادة 72 من القانون المدني " إذا وعد شخص بإبرام عقد ثم نكل وقضاه المتعاقد الآخر طالبا بتنفيذ الوعد وكانت الشروط اللازمة لإتمام الوعد وخاصة ما يتعلق منها بالشكل متوافرة قام الحكم مقام العقد".<sup>(1)</sup>

### الفرع الرابع: القرار الإداري

في سبيل تحقيق المصلحة العامة، تلجأ الإدارة إلى إصدار قرارات إدارية تنقل بموجبها ملكية الغير إلى رصيدها العقاري، ومن تطبيقات القرارات الإدارية الناقلة للملكية العقارية نذكر على سبيل المثال ما يلي:

#### أولاً: قرار نزع الملكية للمنفعة العمومية:

وهو القرار الذي تتخذه الإدارة في إطار القانون رقم 91-11 الذي يحدد القواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، السالف الذكر، إذا جاء في نص المادة 02 منه " يعد نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية طريقة استثنائية لاكتساب أملاك وحقوق عقارية ... " أما المادة 30 منه فقد نصت على أنه " يبلغ القرار الإداري الخاص بنزع الملكية إلى المنتزع منه وإلى المستفيد ويخضع للشكليات القانونية المطلوبة في مجال التحويل العقاري، وعندئذ يلزم المعنيون بإخلاء الأماكن"<sup>(2)</sup>

**ثانياً: قرار الاستيلاء المؤقت على العقار :** حيث اشترط المشرع في نص المادة 680<sup>(3)</sup> قانون المدني الجزائري ، أن يكون الاستيلاء في شكل كتابي، بالإضافة إلى ذلك يجب أن يشمل هذا القرار على التسبيب، مع الإشارة إلى وجود ظرف الاستعجال أو الاستثناء و أن تبين فيه ما إذا كان الاستيلاء القصد منه الحصول على الأموال أو الخدمات ضف إلى ذلك تحديد مدة الاستيلاء ، و إذا اقتضى الأمر يحدد التعويض و طرق دفعه.

(1) أمر رقم 75-58، المتضمن القانون المدني الجزائري، المعدل والمتمم.  
(2) بسمه بوقصه، القيود الواردة على الملكية العقارية الخاصة للمصلحة العامة المتعلقة بالسكة الحديدية، مذكرة لنيل شهادة الماستر، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق، جامعة الزكور يحييا فارس، المدينة، 2012، 2013، ص 68.  
(3) تنص المادة 680 من القانون المدني الجزائري علي ما يلي: " يتم الاستيلاء بصفة فردية او جماعية ويكون كتابيا . يوقع الأمر من طرف الوالي أو كل سلطة مؤهلة قانونا، ويوضح فيه إذا كان الاستيلاء بقصد الحصول على الأموال أو الخدمات ويبين طبيعة وصفة و/أو مدة الخدمة وعند الاقتضاء مبلغ وطرق دفع التعويض و/أو الأجر".

**المطلب الثاني:**

**الشروط القانونية لانتقال الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري**

زيادة على الأركان العامة التي يلزمها القانون حتى يكون التصرف صحيحا ومنتجا لآثاره القانونية وهي التراضي، المحل، السبب، والعينية في بعض العقود الأخرى كعقد الهبة فرض المشرع الجزائري على كل عقد أو تصرف وارد على عقار ركنا رابعا وهو الشكلية.

**الفرع الأول:**

**توثيق العقود والتصرفات الواردة على العقار**

تنص المادة 324 مكرر 1 من القانون المدني الجزائري على أنه "... زيادة على العقود التي يأمر القانون إخضاعها إلى شكل رسمي يجت تحت طائلة البطلان تحرير العقود التي تتضمن نقل ملكية عقارية أو حقوق عقارية أو محلات تجارية أو صناعية أو كل عنصر من عناصرها ... عن أسهم من شركة أو حصص فيها، أو عقود ايجار زراعية أو تجارية أو مؤسسات صناعية في شكل رسمي .... " و الشكل الرسمي هو العقد الرسمي المبرم أمام الموثق و تعرف المادة 324 قانون مدني العقد الرسمي بقولها " (هو عقد يثبت فيه موظف أو ضابط عمومي أو شخص مكلف بخدمة عامة ما تم لديه أو ما تلقاه من دون الشأن و ذلك طبقا للأشكال القانونية و في حدود سلطته و اختصاصه".<sup>(1)</sup>

**أولا : الشكل الرسمي للعقد الوارد على العقار في التشريع الجزائري:**

الأصل في العقود أنها رضائية احتراماً و تطبيقاً لمبدأ سلطان الإرادة، غير أن المشرع الجزائري و بالنظر إلى أهمية محل العقد (عقار) و إرادته في استقرار المعاملات فيه أخضع العقود المتعلقة بنقل ملكية الحقوق العينة الخاصة بالعقار إلى ضرورة تحريرها من قبل

<sup>(1)</sup> أمر رقم 75-58، المتضمن القانون المدني، المعدل والمتمم.

## الفصل الأول : ماهية الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري

الموثق تحت طائلة البطلان (1)، وذلك بصدر قانون التوثيق سنة 1970 الذي دخل حيز التنفيذ سنة 1971. (2)

إذ أن كلمة الشكلية تعني إفراغ و ترجمة الإرادة سواء بين طرفين أو من طرف واحد في مدونة أو ورقة أو سند يصدره أو يحرره موظف عام أو ضابط عمومي أو شخص مكلف بخدمة عامة، و قد حددت المادة 26 من قانون التوثيق رقم 02/06 (3) شروط و كيفية و شكل العقد الرسمي ، حيث فرضت المادة أن تحرر باللغة العربية في نص واحد واضح تسهل قراءته و بدون اختصار و دون كتابة بين الأسطر و أوجبت المادة كتابة المبالغ المالية و السنة و الشهر المبرم فيه العقد و يوم توقيعه بالأحرف أما التواريخ الأخرى فتكتب بالأرقام و يصادق على إلا حالات في الهامش أو في أسفل الصفحات ، كما يصادق على عدد الكلمات المشطوبة في العقد بالتوقيع بالأحرف من قبل كل من الأطراف و الشهود والموثق بالإضافة الى شروط أخرى منصوص عليها في المادة 29 (4) من قانون 02/06 المتضمن مهنة الموثق تحت طائلة البطلان.

وفي الأخير نقول إن الشكل الرسمي للعقد الوارد على العقار هو أن يفرغ هذا العقد أو التصرف في ورقة رسمية يحررها شخص مؤهل قانونا لذلك، حيث يضع عليها ختمه وتتضمن وجوبا بيانات ومعلومات حددها القانون.

---

(1) وسيلة وزاني، وظيفة التوثيق في النظام القانوني الجزائري، دون طبعة، دار هومة للنشر والتوزيع، الجزائر، ص93.

(2) صدر قانون التوثيق بموجب الأمر 70-91، المؤرخ في 25-12-1970، والذي دخل حيز التنفيذ في 01-01-1971، ثم بعد ذلك الغي هذا الأمر بالقانون رقم 27-88، المؤرخ في 12-07-1988، ثم الغي هو الآخر بموجب القانون 06-02، المتضمن تنظيم مهنة التوثيق، هاته القوانين جاءت تكريسا لشكلية العقود الواردة على العقار وتأكدت هاته الشكلية بموجب المادة 324 مكرر 1، من القانون المدني الجزائري حيث جاء بها المشرع بموجب القانون 88-14، المؤرخ في 03-05-1988، المعدل والمتمم للقانون المدني الجزائري".

(3) المادة 26 من قانون رقم 06-02، المؤرخ في 20 فبراير 2006، المتضمن مهنة التوثيق، الجريدة رسمية، عدد 14 مؤرخة في 08 مارس 2006.

(4) المادة 29، من قانون 06-02، المتضمن تنظيم مهنة التوثيق.

ثانيا: وجوب تحرير العقد الرسمي من طرف شخص مؤهل قانونا:

نصت المادة 324 مكرر1 من القانون المدني الجزائري علي وجوب تحرير العقود التي تتضمن نقل ملكية عقارية في شكل رسمي ونصت المادة 324 من نفس القانون علي أن العقد الرسمي أو الشكل الرسمي هو الذي يثبت فيه أو يحرره موظف أو ضابط عمومي أو شخص مكلف بخدمة عامة ، وان قانون التوثيق القانون 06-02 هو الذي أضفى على الموثق صفة الضابط العمومي و خوله تحرير العقود التي فرض فيها المشرع الشكلية وحدد القانون صفتها الرسمية ، ومنه فإن الموثق هو الشخص المؤهل قانونا لتحرير العقود الرسمية التي تتضمن نقل الملكية العقارية الخاصة .(1)

فالموثق كما عرفته المادة 03(2) من قانون التوثيق الجزائري 06-02 "هو ضابط عمومي مفوض من قبل السلطة العمومية، يتولى تحرير العقود التي يشترط فيها القانون الصبغة الرسمية، وكذا العقود التي يرغب الأشخاص إعطاءها هذه الصبغة ضابط عمومي مخول قانونا بإثبات إرادة الأشخاص بناء على طلبهم ونفقتهم في محرر رسمي له شكل محدد قانونا، فالموثق عمله يغلب عليه الطابع القانوني وهو يقوم به طبقا لأحكام القانون، لا بناء على تعليمات يتلقاها، ولكي يكون عمله قانونيا منتجا لأثاره لابد من توفر شرطين أساسيين وهما:

-**الاختصاص الموضوعي:** بالرجوع إلى نص المادة 03 من قانون التوثيق الجزائري رقم 06-02 نجد أنها منحت الموثق اختصاصا موضوعيا في تحريره للعقود التي يحدد القانون صفتها الرسمية، وكذلك. العقود التي يود الأطراف إعطاءها الصبغة الرسمية(3)، مع مراعاة اختصاص الموثق وقت تحرير العقد وذلك بعد حصوله علي قرار التعيين وتأدية اليمين المنصوص عليها في المادة 08 من قانون التوثيق أمام المجلس القضائي لمحل إقامته

(1) جمال بوشناق ، شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري ، بدون طبعة ، دار الخلدونية، الجزائر، 2006، ص141.

(2) قانون رقم 06-02، المتضمن تنظيم مهنة الموثق.

(3) جمال بوشناق، المرجع السابق، ص143.

## الفصل الأول : ماهية الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري

المهنية، بعد أن تتوفر فيه الشروط القانونية المنصوص عليها المادة 06 من قانون التوثيق (1)

### -الاختصاص المكاني:

لقد كان للموثق في ظل الأمر رقم 70-91، المتضمن مهنة التوثيق اختصاص إقليمي يتحدد بدائرة اختصاص المحكمة التي يباشر فيها عمله إلى أن القانون رقم 88-27 المتضمن تنظيم مهنة الموثق نص صراحة علي أن اختصاص مكتب التوثيق يمتد إلى كامل التراب الوطني، وهو نفس الاختصاص الذي نصت عليه المادة 02<sup>(2)</sup> من قانون 06-02 السالف الذكر، فالمادة عممت الاختصاص الإقليمي للموثق وأهله لإبرام العقود في جميع أنحاء الوطن.<sup>(3)</sup>

### ثالثا: وظيفة التوثيق

فرض المشرع وظيفة التوثيق انطلاقا من وظيفة التوثيق القانونية في حد ذاتها وتتجسد في النقاط التالية:

- إتمام ركن من أركان العقد التي يوجب القانون ويفرض المشرع أن تكون في شكل رسمي وهذا حسب المادة 324 مكرر 1 من القانون المدني الجزائري السالفة الذكر كما أن العقود المقدمة للشهر فقد أوجبت المادة 61 من المرسوم 76-63<sup>(4)</sup> المؤرخ في 25-03-1976 المتعلقة بتأسيس السجل العقاري أن تكون في شكل رسمي، كما اشترطت المحكمة العليا في قرار لها أن العقد الرسمي يكون محررا أمام الموثق، محتوي علي أصل الملكية مكرس لاتفاق الطرفين محدد للمحل تحديدا نافيا للجهالة.

<sup>(1)</sup> جمال بوشناق ، المرجع نفسه، ص143.

<sup>(2)</sup> انظر المادة 02، من قانون 06-02، المتضمن تنظيم مهنة الموثق.

<sup>(3)</sup> وسيلة وزاني، المرجع السابق، ص ص97-98.

<sup>(4)</sup> المادة 61، من مرسوم تشريعي رقم 76-63، المؤرخ في 25-03-1976، المتضمن تأسيس السجل العقاري، المعدل والمتمم، الجريدة الرسمية، عدد23، المؤرخة 13-04-1976.

## الفصل الأول : ماهية الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري

-إثبات الحقوق العينية وتمكين المتعاقد من سند تنفيذي يغني عن رفع دعوى صحة التصرف باعتبار أن العقد الرسمي عنوانا للحقيقة في ما ورد أمام الموثق .

-يعتبر ما ورد أمام الموثق في العقد حجة على الكافة حتى يثبت تزويره ويعتبر نافذا في كامل التراب الوطني.

-تنبيه المتعاقدين إلى خطورة التصرف المقبلين عليه.

-عقد البيع الموثق بالرغم من انه لا ينقل الملكية عند توثيقه إلى أنه يرتب إلتزامات في ذمة البائع والمشتري.(1)

### الفرع الثاني: تسجيل العقود والتصرفات الناقلة للملكية

إضافة إلى تحرير العقد علي الشكل الرسمي الذي اشترطه القانون للتعبير عن الإرادة اشترط قانون التسجيل الصادر بموجب الأمر 76-105<sup>(2)</sup> علي الموثق تسجيل العقود التي يبرمها لدى مصلحة التسجيل والطابع التابع لها مكتب التوثيق إقليميا ، إذ جاء في المادة 75 منه فقرة 1 (لا يمكن للموثقين أن يسجلوا عقودهم إلا في مكتب التسجيل التابع للدائرة أو عند الاقتضاء في مكتب الولاية الذي يوجد بها مكتبهم.....)<sup>(3)</sup>، ويلزم نفس القانون الموثقين تسجيل جميع العقود التي تحرر بمعيتهم في اجل لا يتجاوز شهرا ، وفي حالة التأخير في التسجيل يتعرض الموثق لعقوبات جنائية ودالك طبقا لنص المادة 58 من قانون التسجيل(يجب أن تسجل عقود الموثقين في اجل شهر ابتداء من تاريخها...)، أما الموثقين الذين لم يسجلوا عقودهم في الأجال المحددة تطبق عليهم العقوبات التأديبية من قبل السلطة المختصة التي يتبعونها من دون المساس بتطبيق العقوبات الأخرى المنصوص عليها في القوانين والأنظمة السارية المفعول عند الاقتضاء وهذا ما أشارت إليه المادة93 من نفس

(1)وسيلة وزاني، المرجع نفسه، ص18.

(2)أمر رقم 76-105، المتضمن قانون التسجيل، المعدل والمتمم.

(3) أمر رقم 76-105، المتضمن قانون التسجيل، المعدل والمتمم.



## الفصل الأول : ماهية الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري

القانون، ومنه فإن هذه المواد حددت الجهة التي يتم أمامها أو على مستواها التسجيل وكذلك آجال التسجيل والعقوبات المقررة في حالة مخالفته المواد 75فقرة1 و المادة 58 اضا وذلك بموجب المادة 93 من قانون التسجيل.(1)

### وظيفة التسجيل:

فرض المشرع الجزائري وظيفة التسجيل لتحقيق غايات يمكن ذكرها على سبيل المثال في

### تحصيل الدولة للجانب الضريبي لصالح الخزينة العمومية :

تنص المادة 28 من القانون رقم 88-27 المتضمن تنظيم مهنة التوثيق: (يحصل الموثق الحقوق والرسوم بمختلف أنواعها لحساب الدولة من طرف الملزمين بها أو بتسديدها ويدفع مباشرة بقبضات الضرائب المبالغ الواجبة الدفع علي الأطراف بصدد الضرائب، ، فضلا عن ذلك يتعين عليه فتح حساب خاص لدى الخزينة ليودع المبالغ التي يحوزها )<sup>(2)</sup> ، بحيث أن الموثق يقوم بهذه المهمة المسندة إليه عن طريق تسجيله لمختلف العقود التي يحررها والعقود التوثيقية أنواع منها ما يخضع لرسم تسجيل ثابت ، ومنها ما يخضع لرسم تسجيل نسبي أو تصاعدي وهذا ما أوضحتها المادة 02 من قانون التسجيل بقولها (تكون رسوم التسجيل ثابتة أو نسبية أو تصاعدية تبعا لنوع العقد و نقل الملكية الخاضعة لهذه الرسوم )، كما جاء في المادة 3 من نفس القانون : (يطبق الرسم الثابت علي العقود التي لا تثبت نقل الملكية أو حق الانتفاع أو التمتع لمدي الحياة أو لمدة غير محددة لأموال منقولة أو عقارية ولا لحصة في شركة ولا قسمة أموال منقولة أو عقارية ، وبصفة عامة يطبق هذا الرسم علي جميع العقود الأخرى التي تقدم طواعية لإجراء التسجيل حتى ولو كانت معفاة منه، هذا

(1) انظر المادة 75-58-93 من امر رقم 76-105 المؤرخ في 09-12-1976، المتضمن قانون التسجيل، المعدل

والمتمم.

(2) قانون رقم 88-27 ، المؤرخ في 12-جولية 1988، المتضمن تنظيم التوثيق ،جريدة رسمية عدد27، المؤرخة في

1988.ملغي

## الفصل الأول : ماهية الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري

الرسم حسب المعدلات المحددة بموجب المادة 206 والمواد من 208 الي 212 من هذا القانون (1).

والجدير بالملاحظة أن المشرع الجبائي في مادة حقوق التسجيل لا تهمة صحة التصرف أو المعاملة من عدم صحتها ، لذلك نصت المادة 190 فقرة 1 من قانون التسجيل علي ما يلي (لا يمكن استرداد الرسوم المحصلة بصفة قانونية علي الوثائق أو العقود التي تم إبطالها أو فسخها في ما بعد ) (2).

### الفرع الثالث: شهر التصرفات الناقلة للملكية العقارية الخاصة

الشهر العقاري عمل فني يهدف إلى تسجيل مختلف التصرفات الواردة علي العقارات بإدارة الشهر العقاري لإعلام الكافة بها ،إظهارا بوجودها ليكون الجميع علي بينة من أمرها ويعتبر من الأهداف التي ترمي إليه مختلف التشريعات العالم من أجل تنظيم الملكية العقارية وتأمين استقرار المعاملات العقارية .

لقد أوجب المشرع الجزائري مراعاة الإجراءات المتعلقة بالإشهار العقاري في كل التصرفات الواردة علي العقار بحيث لا يكون لها أي اثر حتى في ما بين الأطراف المتعاقدة ، مالم يتم إشهارها بالمحافظة العقارية ، وفي هذا المعني تنص المادة 29(3) من القانون رقم 90-25 المتضمن قانون التوثيق العقاري بأن كل إثبات للملكية الخاصة للأملاك العقارية و الحقوق العينية ، يتم بموجب عقد رسمي يخضع لقواعد الإشهار العقاري، وقد أوجب المشرع الجزائري ضرورة، إخضاع كافة التصرفات الصادرة و الواردة علي العقار إلى عملية الإشهار العقاري، فالحق العيني لا ينشأ ولا يزول ولا يعدل ولا يكون له أي أثر حتى في ما بين الأطراف المتعاقدة الا من تاريخ إشهاره بالمحافظة العقارية طبقا للمادة 16 منه.(4)

(1)المادة 02-03، من أمر رقم 76-105، المتضمن قانون التسجيل، المعدل والمتمم.

(2)المادة 190، من الأمر، نفسه.

(3)المادة 29، من قانون 90-25، المتضمن قانون التوجيه العقاري، المعدل والمتمم.

(4)مجيد خلفوني، نظام الشهر العقاري في القانون ، الطبعة الثانية، دار هومة للنشر والتوزيع الجزائر، 2011، ص 13.

## الفصل الأول : ماهية الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري

وبالتالي فالشهر العقاري هو إجراء وجوبي لاننتقال الملكية العقارية الخاصة تخلفه يؤدي إلى عدم ترتيب أي اثر عن العقد وبالتالي عدم انتقال الملكية العقارية الخاصة .

### أولاً: تعريف الشهر

"هو ذلك العمل القانوني المتعلق بالعمليات الواردة على العقارات والهادف إلى إعلام الغير بالأوضاع القانونية المتعلقة بالعقارات." "أو" هو عمل فني يستهدف تسجيل وتدوين مختلف التصرفات الواردة على العقارات بإدارة الشهر العقاري لإعلام الغير بها."(1)

إذا فهو عملية تسجيل وقيد التصرفات بالمحافظة العقارية المختصة إقليمياً وهو إجراء يبادر به الموثق الذي حرر العقد إذ أوكلت المادة 10(2) من قانون التوثيق مهمة شهر العقد للموثق، كما ألزمته المادة 90 من المرسوم رقم 63-76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري بقولها: (ينبغي على الموثقين وكتاب الضبط والسلطات الإدارية أن يعملوا على إشهار جميع العقود أو القرارات القضائية الخاضعة للإشهار والمحررة من قبلهم أو بمساعدتهم وذلك ضمن الآجال المحددة)(3)

فالموثق هو المكلف بشهر العقود والمحررات التي قام بتحريرها في مكتبه كما يفهم أن للشهر آجال محددة.

إذا الشهر له معنيين الأول هو التسجيل يستعمل مصطلح التسجيل عندما يكون الأمر متعلق بحقوق عينية أصلية كحق الملكية بحيث يتم نقل بيانات التصرف نقلاً جزئياً في سجل خاص معد لذلك والثاني هو القيد يستعمل هذا المصطلح عندما يكون الأمر يتعلق بحقوق عينية تبعية كحق الرهن مثلاً، وحق التخصيص ويتم بنقل بعض بيانات التصرف بحسب الأوضاع.

(1)مجيد خافوني، المرجع السابق، ص 13.

(2)المادة 10، من قانون رقم 06-02، المتضمن تنظيم مهنة الموثق، المرجع السابق.

(3) مرسوم تنفيذي رقم 63-76، المضمن تأسيس السجل العقاري، المعدل والمتمم.

**ثانيا : أنظمة الشهر العقاري**

هناك نظامين للشهر الأول هو نظام الشهر العيني والثاني نظام الشهر الشخصي:

**1 نظام الشهر الشخصي:**

من أقدم أنظمة الشهر العقاري، في هذا النظام ينشئ في البلد الواحد سجل عام أو عدة سجلات في مراكز إقليم يوجد بها إدارة للشهر العقاري، يرصد بها كل التصرفات المنشئة للحقوق العينية العقارية، يتم فيه جرد كافة التصرفات الواردة على عقارات باسم الشخص المتصرف في العقار، في هذا النظام لا يعتد بمواصفات العقار محل التعامل، من موقع وحدود ومساحة، وإنما ينظر إلى الهوية الكاملة للأشخاص المالكين أو الدين تعاملوا فيه وفي هذا النظام يكثر بيع ملك الغير.<sup>(1)</sup>

**2 نظام الشهر العيني:**

ظهر أولا في استراليا، في هذا النظام يعتبر العقار محل اعتبار فخلافا لنظام الشهر الشخصي، يقتصر الإشهار في هذا النظام على بيانات العقار بحيث يدون بهامش بطاقته العقارية كافة الحقوق الواردة عليه، بصورة تجعل حالته معلومة لدى الجميع، لا غبار عليها وهو يرمي إلى أن تكون عقود التمليك ونقل الحقوق العينية العقارية من القوة والمتانة والطمأنينة، ويمسك في هذا النظام سجل عيني، يطلق عليه اسم السجل العقاري.<sup>(2)</sup>

**3-موقف المشرع الجزائري من أنظمة الشهر:**

المشرع الجزائري اشترط الشهر العقاري كإجراء وجوبي لنقل الملكية العقارية الخاصة، عدم استيفائه لا يرتب أي أثر في مواجهة الغير، لكن هناك نظامين للشهر فأيهما تبني المشرع الجزائري؟

<sup>(1)</sup>مجيد خلفوني، المرجع السابق، ص14.

<sup>(2)</sup>مجيد خلفوني، المرجع نفسه، ص16.

تبني المشرع الجزائري نظام الشهر العيني بإصداره للأمر رقم 75-74(1)، المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، وقد نصت المادة 12 منه على أن : ( إن السجل العقاري المحدد بموجب المادة 03 أعلاه يمك في كل بلدية علي شكل مجموعة البطاقات العقارية، ويتم إعداده أولا لتأسيس مسح الأراضي علي إقليم بلدية ما). (2)

يستفاد من هذا النص أن تطبيق نظام الشهر العيني يقتضي إعداد مسح للأراضي وعلي أساس ذلك تم إنشاء السجلات العينية ، ونظرا للنفقات الكبيرة المتطلبة في عملية المسح ترك الأمر لقدرات كل بلدية، لقد تم إنشاء وكالة وطنية لمسح الأراضي و التي تم تكليفها بإنجاز و إتمام عملية المسح بموجب المرسوم التنفيذي رقم 89-234(3)، المتضمن إنشاء وكالة وطنية لمسح الأراضي، أما المناطق التي لم يشملها المسح فهي تبقي خاضعة لنظام الشهر الشخصي مؤقتا وهذا ما دلت عليه المادة 27 من الأمر 75-74 بنصها علي أن ( العقود والقرارات القضائية التي تكون موضوع إشهار في محافظة عقارية والتي تخص عقارات أو حقوق عينية ريفية موجودة في بلدية لم يعد فيها بعد مسح الأراضي تفهرس بصفة انتقالية في مجموع بطاقات عقارية تمسك علي الشكل الفردي طبقا لكيفيات تحدد بموجب مرسوم (4)، ومنه فان النظام المتبني في الجزائر هو نظام الشهر العيني لكن لا يمكن تطبيقه بصفة مطلقة إلا تدريجيا بتقدم عمليات المسح ، لأن هذه الأخيرة هي ركيزة هذا النظام، وكذا نظام الشهر الشخصي، وهذا ما يستشف من نصي المادة 27، 12 من الأمر رقم 75-74.

(1) أمر رقم 75-74، المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، المعدل والمتمم.

(2) المادة 12 من الأمر 75-74، من القانون نفسه.

(3) مرسوم تنفيذي رقم 89-234، المؤرخ في 19 ديسمبر 1989، يتضمن إنشاء وكالة وطنية لمسح الأراضي، الجريدة الرسمية، عدد 54، المؤرخة في 20 ديسمبر 1989، المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 92-63 المؤرخ في 19-02-1992، الجريدة الرسمية، عدد 13، المؤرخة في 19، فيفري 1992.

(4) أمر رقم 75-74، المتضمن مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، المعدل والمتمم.

**ثالثا : خصائص نظام الشهر العقاري بالجزائر:**

1- هو نظام مختلط: ذلك أنه يقوم على أساس الشهر العيني ولكن استحالة تطبيق هذا النظام إلا بعد التقدم في عمليات المسح الأمر الذي أدى إلى استبقاء العمل بنظام الشهر الشخصي ولو بصفة مؤقتة والأمر الذي يجعلنا نقول بأنه نظام مختلط.(1)

**2- نظام إداري من حيث:**

1-2 عملية تأسيس السجل العقاري ومسكه مخولة قانونا حسب قانون الشهر إلى موظف عمومي وهو المحافظ العقاري وذلك حسب المادة 20 من الأمر 74-75 وهو موظف تابع للإدارة المركزية خاضع للقانون العام الأساسي للوظيفة العمومية.

2-2 مهمة المسح مسندة بموجب المادة 05 منه إلى الإدارة المكلفة بشؤون أملاك الدولة تم أسندت بعد ذلك إلى الوكالة الوطنية لمسح الأراضي وهي عبارة عن مؤسسة عمومية ذات طابع إداري بنص المادة الأولى من المرسوم 89-234.(2)

3- نظام الشهر العقاري الجزائري نظام إجباري: إذ يشترط المشرع الجزائري لانتقال الملكية العقارية الخاصة ضرورة استيفاء إجراءات الشهر وفي هذا الصدد تنص المادة 165 من القانون المدني الجزائري (... ذلك مع مراعاة الأحكام المتعلقة بالشهر العقاري) يفهم من هذه العبارة من المادة السالفة الذكر وجوب مراعاة الأحكام المتعلقة بالإشهار العقاري بخصوص انتقال الملكية، لاسيما وأن المادة 792 من نفس القانون تحيل عليها بعد ما ذكرت انتقال ملكية الحقوق العينية(3) كما أن نص المادة 90(4) من المرسوم 76-63 صريحة إذ أوجبت عليهم ضرورة شهر التصرف أو كل العمليات الواردة علي العقارات .

(1) بوزيون عبد الغاني، المسح العقاري في تثبيت الملكية العقارية، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق، قسم القانون الخاص، فرع قانون عقاري، جامعة قسنطينة، 2010، ص ص 30-36.

(2) بوزيون عبد الغاني، المرجع نفسه، 37.

(3) طلحة محمد غليسي، الشهر العقاري كآلية لحماية الملكية في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر، كلية الحقوق، تخصص قانون إداري، جامعة محمد خيضر، بسكرة 2013-2014 ص ص 11-13.

(4) انظر المادة 90، من مرسوم تشريعي رقم 76-63، المتضمن تأسيس السجل العقاري، المعدل والمتمم.

# فصل ثانِي

اثبات الملكية العقارية الخاصة وحمايتها

في التشريع الجزائري

## الفصل الثاني : اثبات الملكية العقارية الخاصة و حمايتها في التشريع الجزائري

### الفصل الثاني : اثبات الملكية العقارية الخاصة و حمايتها في التشريع الجزائري

تبنى المشرع الجزائري نظامين عقارين مختلفين، من حيث المبادئ و الأهداف ، نظام الشهر الشخصي الذي يطبق على الأراضي غير المسوحة والذي يعتمد علي شهر التصرفات القانونية الناقلة للملكية العقارية باسم المتصرف و ليس على أساس العقار ورقمه الأمر الذي خلف اشكالا من حيث اثبات الملكية العقارية الخاصة، فكانت محاولة المشرع الجزائري أن تبني نظام شهر عقاري جديد هو نظام الشهر العيني يطبق على الأراضي المسوحة يقوم علي شهر التصرفات الناقلة للملكية العقارية الخاصة بناء علي أساس العقار ورقمه، من أجل التصدي لإشكالية اثبات الملكية العقارية الخاصة، وهذا ما سنتطرق إليه في (المبحث الأول).

ومحاولة المشرع الجزائري ايجاد السند الكفيل بإثبات الملكية العقارية الخاصة ما هو إلا دليل على اتجاه إرادته إلى توفير الحماية اللازمة للملكية العقارية الخاصة لأنه جعل الحماية موقوفة على تقديم سند رسمي مشهر يثبت الملكية.

هذه الحماية لها صورتين حماية قانونية والتي تتمثل في مجموعة الأحكام التي تنص على ضرورة احترام الملكية العقارية الخاصة كالالتزام عام يقع على الجميع، وأخرى قضائية والتي تتمثل في مجموعة الوسائل القانونية التي يمكن بواسطتها اللجوء إلى القضاء لحماية الملكية العقارية الخاصة، وهذا ما سنتناوله في (المبحث الثاني).



**المبحث الأول:**

**إثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري :**

تبنى المشرع الجزائري نظام شهر عقاري مختلط، نظام شهر شخصي يطبق على الأراضي غير المسوحة ونظام شهر عيني يطبق على الأراضي المسوحة، خلق اشكال من حيث وسائل إثبات الملكية العقارية الخاصة في الأراضي غير المسوحة (مطلب أول). وفي الأراضي المسوحة (مطلب ثاني) وذلك وفق للتشريع الجزائري.

**المطلب الأول:**

**وسائل إثبات الملكية العقارية الخاصة في الأراضي غير المسوحة**

تثبت الملكية العقارية الخاصة ، في الأراضي التي لم تشملها بعد عملية مسح الأراضي العام ، بأحد المحررين ، المحرر العرفي و الذي يكون ثابت التاريخ قبل 01 جانفي 1971 وكذا المحرر الرسمي و الذي يأخذ عدة أنواع و ذلك بالنظر إلى التصرف القانوني الذي كان سببا في إنشائه أو تحريره ، لذلك سنتطرق إلى المحرر العرفي كسند لإثبات الملكية العقارية الخاصة ( فرع أول ) ، والمحرر الرسمي المثبت للملكية العقارية الخاصة ( فرع ثاني ) .

**الفرع الأول:**

**المحرر العرفي كسند لإثبات الملكية العقارية الخاصة**

نحدد ما المقصود بالمحرر العرفي أولا، ثم القيمة القانونية له في إثبات الملكية العقارية الخاصة ثانيا.

**أولا: المقصود بالمحرر العرفي:**

إن تحديد المقصود بالمحرر العرفي يقودنا إلى إعطاء تعريف له وتبيان شروطه، وكذا حجيته.

## الفصل الثاني : إثبات الملكية العقارية الخاصة و حمايتها في التشريع الجزائري

### 1-تعريف المحرر العرفي:

هو ذلك السند الصادر من الأفراد دون أن يتدخل في تحريره، موظف عام، أو شخص مكلف بخدمة عامة، ولا يخضع لشكالية معينة، أثناء تحريره، فقط أنه يحمل توقيع أو إمضاء أصحاب الشأن في تحريره، وهذا ما أكدته المادة 326 مكرر 02 من القانون المدني الجزائري يقولها «يعتبر العقد غير رسمي بسبب عدم كفاءة، أو أهلية الضابط العمومي، أو انعدام الشكل، كمحرر عرفي إذا كان موقعا من قبل الأطراف»<sup>(1)</sup>

2-شروط المحرر العرفي: لكي يكون المحرر العرفي دليل إثبات يشترط أن يتوفر فيه شرطان أساسيان وهما:

2-1- الكتابة : يخضع المحرر العرفي لمبدأ الحرية في الكتابة ، فلا يشترط فيها شكل معين ، سواء كانت باللغة العربية ،أو لغة أجنبية ،وفي هذه الحالة الأخيرة ، متى تم تقديم المحرر للإثبات ، لا بد أن يكون مترجم للغة العربية ، تحت طائلة عدم القبول كما لا يشترط أن تكون الكتابة على ورقة ،أو إلكترونية ، ولا يؤثر في صحة الكتابة الحشر والإضافة ما بين السطور. <sup>(2)</sup>

بمعنى أن الكتابة هي شرط لصحة المحرر العرفي أي أن المحرر العرفي يجب أن يكون مكتوبا، أو أن إرادة الأطراف يجب أن تفرغ في هذا المحرر العرفي وليكون محررا يجب الكتابة لكن هذه الكتابة لا تخضع لشكل معين، كما يستوي أن تكون كتابة باليد علي الورقة، أو كتابة إلكترونية، وسواء باللغة العربية أو لغة أجنبية.

<sup>(1)</sup>المادة 326 مكرر 02 ، من القانون المدني الجزائري ، المعدل والمتمم .

<sup>(2)</sup>مصطفى مجدي هرجة ، التنظيم القانوني الجديد لمنازعات الحياة ، بدون طبعة ، دار الفكر العربي ، مصر ، 1993 ،

## الفصل الثاني : إثبات الملكية العقارية الخاصة و حمايتها في التشريع الجزائري

2-2- التوقيع : إذ يعتبر التوقيع شرطا جوهريا من أجل اعتبار المحرر العرفي دليلا للإثبات ، كما لا يشترط أيضا في التوقيع شكل معين، فقد يكون في صورة إمضاء ، وهو عبارة عن إشارة أو علامة أو مخطوط ، أو بصمة ، كما يمكن أن يكون أيضا إلكترونيا (1)

3-حجية المحرر العرفي: تختلف هذه الحجية، وذلك بالنظر إلى الشخص المخاطب فيما إذا كان من أطراف العقد، أو أنه من الغير .

3-1-حجية المحرر العرفي بالنسبة لطرفيه : تنص المادة 327 من القانون المدني الجزائري على أنه « يعتبر العقد العرفي صادرا ممن كتبه أو وقعه ، أو وضع عليه بصمة إصبعه ، ما لم ينكر صراحة ما هو منسوب إليه ، أما ورثته أو خلفه ، فلا يطلب منهم الإنكار ، ويكفي أن يحلفوا يمينا ، بأنهم لا يعلمون ، أن الخط ، أو الإمضاء ، أو البصمة هو لمن تلقوا منه هذا الحق .

يعد بالتوقيع الإلكتروني وفق الشروط المذكورة في المادة 323 مكرر أعلاه» (2)

من خلال نص هذه المادة، يفهم بأن المحرر العرفي حجة على من صدر منه، وهو الشخص الذي وقع عليه، ويكون له قوة المحرر الرسمي إذا اعترف به (المحرر العرفي - التوقيع) أو سكت ولم ينكر صراحة صدوره منه، أما إذا أنكر صاحب التوقيع صراحة توقيعه على المحرر، وأنكر صدوره منه زالت حجيته مؤقتا، إلى غاية إجراء مظاهرات الخطوط.

كذلك الأمر بالنسبة للورثة فهم غير ملزمون بالإنكار، وإنما يكفي أن يحلفوا يمينا بأنهم لا يعلمون أن الخط أو الإمضاء أو البصمة هو لمن تلقوا منه هذا الحق.(3)

(1) عجة الجلاي ، مدخل العلوم القانونية ، المرجع السابق ، ص 565 .

(2) أمر رقم 75-58، المتضمن القانون المدني الجزائري، المعدل والمتمم.

(3) محمد صبري السعدي، الواضح في شرح القانون المدني ، الاثبات في المواد المدنية و التجارية ، دون طبعة ، دار الهدى ، الجزائر ، 2009 ، ص 73 .

## الفصل الثاني : إثبات الملكية العقارية الخاصة و حمايتها في التشريع الجزائري

3-2-حجية المحرر العرفي بالنسبة للغير: تنص المادة 328 من القانون المدني الجزائري على ما يلي:

«لا يكون العقد العرفي حجة على الغير في تاريخه إلا منذ يكون له تاريخ ثابت ويكون تاريخ العقد ثابتا من:

- يوم تسجيله.

- يوم ثبوت مضمونه في عقد آخر حرره موظف عام.

- يوم التأشير عليه على يد ضابط عام مختص.

- يوم وفاة أحد اللذين لهم على العقد خط أو إمضاء.

غير أنه للقاضي تبعا للظروف رفض تطبيق هذه الأحكام فيما يتعلق بالمخالصة» (1)

من خلال نص هذه المادة يكون المحرر العرفي ثابت التاريخ من يوم:

**تسجيله:** هذا التسجيل يتم عن طريق تقديم المحرر في شكل نسخ إلى مصلحة التسجيل،

فتحتفظ هذه الأخيرة بنسخة منه في السجل المعد لذلك وتعيد الأخرى إلى الأطراف، بعد أن

تسجل عليها، تاريخ الأداء، وهكذا يكون المحرر العرفي ثابت التاريخ.(2)

-من يوم ثبوت مضمونه في عقد آخر حرره موظف عام: كقيام المحضر القضائي بتبليغ

نسخة منه إلى الغير، وتسليم محضر تبليغ العقد العرفي للمرسل، هنا يكون ثابت التاريخ

أيضا.(3)

(1)أمر رقم 75-58، المتضمن القانون المدني الجزائري، المعدل والمتمم.

(2)محمودي عبد العزيز ، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري ، بدون طبعة ، منشورات بغدادية ، الجزائر ، 2009 ، ص 198 - 199 .

(3)محمودي عبد العزيز ، المرجع نفسه ، نفس الصفحة .

## الفصل الثاني : إثبات الملكية العقارية الخاصة و حمايتها في التشريع الجزائري

- من يوم التأشير عليه من طرف ضابط عمومي مختص : كأن يقدم هذا المحرر في قضية يؤشر عليه القاضي ، أو كاتب الضبط .<sup>(1)</sup>

- من يوم أحد الذين لهم خط أو إمضاء على المحرر العرفي: وهذا شرط منطقي جاءت به المادة 328 من القانون المدني الجزائري، لكن ليس من السهل تطبيقه على أرض الواقع.

**ثانيا: القيمة القانونية للمحرر العرفي الثابت التاريخ في إثبات الملكية العقارية الخاصة:**  
لمعرفة قيمة المحرر العرفي ودوره في إثبات الملكية العقارية الخاصة لا بد من التمييز بين مرحلتين:

### **1- العقد العرفي الثابت التاريخ قبل 01 جانفي 1971 :**

إن فترة ما قبل 01 جانفي 1971 ، كان يسودها مبدأ التراضي في إبرام العقود المنصبة على العقارات ، والحقوق العينية التابعة لها ، مع توافر أركان العقد من محل و سبب إلى جانب التراضي ، وإلى جانب مبدأ التراضي فقد كان خلال هذه المرحلة مبدأ آخر و هو مبدأ الحفظ العقاري الاختياري ، وبناء على ذلك يكون المحرر العرفي الثابت التاريخ سندا لإثبات الملكية العقارية الخاصة ، وهذا تطبيقا للقانون المدني الفرنسي لأنه هو الذي يطبق في الفترة ما قبل 01 جانفي 1971 ، إلى أن المشرع الجزائري ، وضمانا لاستقرار المعاملات العقارية ، الثابتة بعقود عرفية فقد سمح لأصحاب هذه العقود بإثبات ملكيتهم العقارية و ذلك بإضفاء الصيغة الرسمية عليها باللجوء إلى الموثق من أجل طلب تحرير عقد إيداع يشهر بالمحافظة العقارية<sup>(2)</sup>، وذلك تطبيقا للمرسوم التنفيذي رقم 93-123 المؤرخ في 19 مارس 1993 ، المعدل للمرسوم رقم 76-63<sup>(3)</sup>المؤرخ في 25 مارس 1976

<sup>(1)</sup>حمدي باشا عمر، نقل الملكية العقارية الخاصة، المرجع السابق، ص 111.

<sup>(2)</sup>رحايمية عماد الدين ، الوسائل القانونية لإثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري ، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه ، في العلوم ، تخصص قانون ، كلية الحقوق و العلوم السياسية ، جامعة مولود معمري ، تيزي ورو 2014 ص 28-31 .

<sup>(3)</sup> مرسوم تنفيذي رقم 76-63، المتضمن تأسيس السجل العقاري، المعدل والمتمم.

## الفصل الثاني : إثبات الملكية العقارية الخاصة و حمايتها في التشريع الجزائري

المتضمن تأسيس السجل العقاري ، وكذلك أيضا تطبيقا للقانون رقم 70-91(1)، المؤرخ في 15 ديسمبر 1970 المتضمن قانون التوثيق ، الملغى .

### 2- العقد العرفي الثابت التاريخ بعد 01 جانفي 1971 :

تنص المادة 12 من الأمر 70-91 ، المؤرخ في 15-12-1970 ، المتضمن قانون التوثيق السابق على ما يلي « زيادة على العقود التي يأمر القانون بإخضاعها إلى شكل رسمي ، بحيث تحت طائلة البطلان ، تحرير العقود التي تتضمن ، نقل ملكية عقار ، أو حقوق عينية عقارية ، أو محلات تجارية أو صناعية ، أو كل عنصر من عناصرها أو التنازل عن أسهم الشركة ، أو حصص فيها ، أو عقود إيجار زراعية أو تجارية ، أو عقود تسير محلات تجارية ، أو مؤسسات صناعية ، في شكل رسمي ، و يجب دفع الثمن لدى الضابط العمومي الذي حرر العقد »(2)

إذا يفهم من هذه المادة أن كافة العقود العرفية و لو كانت ثابتة التاريخ بعد الفاتح جانفي 1971 ، وهو تاريخ سريان قانون التوثيق ، آنذاك تكون باطلة بطلان مطلق ، ولا بعد بسند الملكية العقارية الخاصة ، و بالتالي فالرسمية أصبحت ركنا أساسيا في العقد .(3)

### الفرع الثاني:

#### المحرر الرسمي المثبت للملكية العقارية الخاصة

يأخذ المحرر الرسمي المثبت للملكية العقارية الخاصة عدة صور تتعد و تتنوع بتعدد و تنوع التصرفات القانونية المنشئة لها و التي كانت سببا في تحريرها أو بتعدد طرق انتقالها ،سواء باتجاه الإرادة الي إحداث آثار قانونية بتطابق الإرادتين أو بالإرادة المنفردة، أو بفعل

(1) قانون رقم 70-91 ، المتضمن قانون التوثيق السابق ، الملغى .

(2) المادة 12 ، من القانون نفسه.

(3) رجايمية عماد الدين ، المرجع السابق ، ص 33 .

## الفصل الثاني : إثبات الملكية العقارية الخاصة و حمايتها في التشريع الجزائري

الواقعة المادية، لذلك ستقتصر دراستنا في هذا الفرع على تبيان أنواع المحررات الرسمية أولا ثم مدى حجبها في الإثبات ثانيا .

**أولا : أنواع المحررات الرسمية المثبتة للملكية العقارية الخاصة :**

تنقسم المحررات الرسمية المثبتة للملكية العقارية الخاصة في الأراضي غير الممسوحة إلى ثلاثة أنواع وهي:

### **1- المحررات الرسمية التوثيقية :**

نص قانون تنظيم مهنة الموثق 03-06(1)، في مادته الثالثة على أن الموثق ضابط عمومي مفوض من قبل السلطة العمومية ، بتولي تحرير العقود التي يشترط القانون فيها الصبغة الرسمية ، و كذا العقود التي يريد الأشخاص إعطاءها هذه الصبغة و تنقسم هذه المحررات الرسمية التوثيقية بدورها إلى :

#### **1-1السندات الرسمية التعاقدية:** تكون إما تصرفات ملزمة لجانبين أو لجانب واحد

محررات رسمية مثبتة لتصرفات ملزمة لجانبين :

وسوف نتطرق إلى أهمها:

- المحرر الرسمي التوثيقي المثبت للبيع الوارد على العقار : يثبت عقد البيع الوارد على عقار بمحرر رسمي يحرره الموثق ، ويقوم بتسجيله ، وشهره ، أما إذا كان البيع الوارد على عقار أو العقار من الأملاك الوطنية الخاصة فإن مدير أملاك الدولة هو الذي يقوم بتحرير العقد متى كان مختص إقليميا .(2)

(1)قانون رقم 03-06 ، المتضمن تنظيم مهنة الموثق .

(2)رحايمية عماد الدين ، المرجع السابق ، ص 65 .

## الفصل الثاني : إثبات الملكية العقارية الخاصة و حمايتها في التشريع الجزائري

- المحرر الرسمي التوثيقي المثبت للهبة الواردة على العقار :

متى كان محل الهبة عقارا وجب إفراغه في شكل رسمي ، أو محرر رسمي ، على يد الموثق ، باعتبار الكتابة ركنا في العقد ، إلى جانب العينية و بالتالي فإن الكتابة عنا الانعقاد و المحرر الرسمي هو الذي يثبت الهبة الواردة على العقار و هذا ما أكدته المادة 206<sup>(1)</sup> من قانون الأسرة .

-المحرر الرسمي المثبت للمقايضة الواردة على العقار : متى انصب عقد المقايضة على عقار وجب أن يكون محررا من طرف الموثق ، ويجب تسجيله و شهره عملا بأحكام المادة 15 من الأمر 74-75<sup>(2)</sup>، والمادة 793<sup>(3)</sup> من القانون المدني ، وكذا المادة 29 من قانون رقم 25-90<sup>(4)</sup> و بالتالي تثبت المقايضة الواردة على عقار بمحرر رسمي مشهر بالمحافظة العقارية .

1-2- محررات رسمية مثبتة لتصرفات ملزمة لجانب واحد:

و تتمثل في كل من الوصية و الوقف .

- المحرر الرسمي التوثيقي المثبت للوصية الواردة على عقار : مرت الوصية من حيث إثباتها بثلاثة مراحل و هي :

**المرحلة الأولى:** قبل صدور قانون الأسرة الحامل لرقم 11-84<sup>(5)</sup>، المعدل والمتمم: خلال هذه المرحلة كانت تطبق أحكام الشريعة الإسلامية التي تعتمد على مبدأ التراضي في إبرام

(1)المادة 206 ، من قانون رقم 11-84 ، المتضمن قانون الأسرة الجزائري ، المعدل والمتمم .

(2) تنص المادة 15 من أمر رقم 74-75 على ما يلي « كل حق للملكية و كل حق عيني آخر يتعلق بعقار ، لا وجود له بالنسبة للغير إلا من تاريخ يوم إشهاره في مجموع البطاقات العقارية ، غير أن نقل الملكية عن طريق الوفاة يسرى مفعوله من يوم وفاة أصحاب الحقوق العينية »

(3)المادة 793 ، من القانون المدني الجزائري ، المعدل والمتمم .

(4)المادة 29 ، من قانون رقم 25-90 ، المتضمن التوجيه العقاري ، المعدل و المتمم .

(5)قانون رقم 11-84، المتضمن قانون الأسرة الجزائري، المعدل والمتمم.



## الفصل الثاني : إثبات الملكية العقارية الخاصة و حمايتها في التشريع الجزائري

إبرام العقود والتصرفات بالإرادة المنفردة، ومنه تثبت الوصية بالكتابة، شهادة الشهود، أو إقرار الورثة، هنا الكتابة للإثبات فقط.

**المرحلة الثانية : بصدور الأمر رقم 70-91، المتضمن قانون التوثيق السابق :** خلال هذه المرحلة نجد أن المشرع قد اشترط الرسمية في كل العقود الرامية إلى انتقال الملكية العقارية مهما كان نوعها و ذلك تحت طائلة البطلان ، ولكن الوصية هي تصرف صادر بإرادة منفردة و لا تعتبر عقدا و بالتالي تخضع لأحكام الشريعة الإسلامية و تثبت بالكتابة وشهادة الشهود.(1)

**المرحلة الثالثة: بصدور قانون الأسرة رقم 84-11، المعدل والمتمم:**

حيث تنص المادة 191منه على ما يلي: "تثبت الوصية:

بتصريح أمام الموثق وتحرير عقد بذلك.

في حالة وجود مانع قاهر تثبت الوصية بحكم ويؤشر على هامش أصل الملكية."(2)

وبالتالي فالوصية تثبت بعقد يحرر لدى الموثق بناء على تصريح من ذوي الشأن، والكتابة هي هنا هي للإثبات لا للإنعقاد، كما يمكن أن تثبت الوصية بموجب حكم قضائي، إما شهر الوصية فهي تخرج عن نطاق المادة 16 من الأمر 74-75(3)، لأنها تتكلم عن العقود الإرادية أو الاتفاقات والوصية لا تعد عقدا بمفهوم المادة 54 من القانون المدني الجزائري لكن وفقا للأحكام العامة للشهر نقول انه لا اثر لانتقال الحق العيني العقاري إلا بعد استيفاء الشهر.

**إثبات الوقف الوارد علي العقار:** بالرجوع إلى نص المادة 41، من القانون رقم 91-10، المتعلق بالأوقاف التي تنص علي مايلي "يجب علي الواقف أن يقيد الوقف بعقد لدى

(1) رحايمية عماد الدين ، المرجع السابق ، ص 83.

(2) المادة 191من، قانون رقم 84-11، المتضمن قانون الأسرة الجزائري، المعدل والمتمم.

(3) انظر المادة 16 من أمر رقم 74-75، المتضمن اعداد مسح الأراضي لعام وتأسيس السجل العقاري، المعدل والمتمم.

## الفصل الثاني : إثبات الملكية العقارية الخاصة و حمايتها في التشريع الجزائري

الموثق وأن يسجله لدي المصالح المكلفة بالسجل العقاري الملزمة بتقديم إثبات له بذلك وإحالة نسخة منه إلى السلطة المكلفة بالأوقاف<sup>(1)</sup>

يستشف من نص هذه المادة بان إثبات الوقف الوارد على العقار يكون في محرر رسمي يحرره الموثق، ويشهر على مستوي المحافظة العقارية.

**1-2 السندات الرسمية غير التعاقدية:** هذه السندات تحرر من قبل الموثق بناء على وقائع مادية، أما بتصريح من ذوي الشأن، وإما عن طريق إجراء تحقيق من قبل هيئة أو سلطة مختصة.

### -السندات الرسمية التصريحية :

تكون بناء على تصريحات ذوي الشأن، وتنشأ اما بفعل واقعة الحيازة كعقد الشهرة، أو واقعة الوفاة كالشهادة التوثيقية.

### المحرر الرسمي المثبت للملكية العقارية الخاصة بفعل واقعة الحيازة: (محرر الشهرة)

يمكن أن نعرف عقد الشهرة على أنه هو «عبارة عن محرر رسمي يعد من قبل موثق طبقا للأشكال القانونية، في حدود سلطته، واختصاصه، يتضمن إشهار الملكية على أساس التقادم المكسب بناء على تصريح طالب العقد.»<sup>(2)</sup> نظم المشرع الجزائري أحكامه بموجب المرسوم 83-352<sup>(3)</sup>، الذي يسن إجراءات التقادم المكسب وإعداد عقد الشهرة المتضمن الإقرار بالملكية، إلى أن هذا المرسوم تم إلغاؤه بموجب المرسوم التنفيذي رقم 08-147<sup>(4)</sup> المتعلق بعمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية.

(1) المادة 41 من، قانون رقم 91-10، المتعلق بالأوقاف، المعدل والمتمم.

(2) جمدي باشا عمر، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة، بدون طبعة، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2013، ص 15.

(3) مرسوم رقم 83-352، المؤرخ في 21-ماي-1983، الذي يسن إجراءات إعداد عقد الشهرة المتضمن الاعتراف بالملكية، جريدة رسمية، عدد 21، المؤرخة في 04-06-1983. ملغي.

(4) مرسوم تنفيذي رقم 08-147، المؤرخ في 19-05-2008، المتعلق بعمليات التحقيق العقاري، وتسليم سندات الملكية، جريدة رسمية، عدد 75، مؤرخة في 19-03-2008.

## الفصل الثاني : إثبات الملكية العقارية الخاصة و حمايتها في التشريع الجزائري

تبنى المشرع الجزائري هذا النوع من العقود كآلية لتطهير الملكية العقارية الخاصة، بالنسبة للأراضي التي لم تمسها بعد عملية المسح العام للأراضي.

### **المحرر الرسمي المثبت للملكية العقارية الخاصة بفعل واقعة الوفاة:**

ونتطرق هنا إلى عقد الشهادة التوثيقية، إذ تنص المادة 91 من المرسوم رقم 76-63، للمتضمن تأسيس السجل العقاري علي مايلي: "كل انتقال أو إنشاء أو إنقضاء لحقوق عينية عقارية بمناسبة، أو بفعل الوفاة، يجب أن يثبت بموجب شهادة توثيقية في الآجال المحددة في المادة 99، ويجب علي الموثقين أن يحرروا الشهادة ليس فقط عندما يطلب الأطراف منهم ذلك، لكن أيضا عندما يطلب منهم إعداد عقد يتعلق بكل التركة أو جزء منها ففي هذه الحالة ينبغي علي المعنيين أن يقدموا للموثقين كل المعلومات والإثباتات المفيدة.

ولا يتم إعداد الشهادة التوثيقية إذا كان قد تم إعداد وشهر عقد القسمة لمجموع عقارات التركة ضمن الأجل المنصوص عليه أعلاه، والمتعلق بشهر الشهادة التوثيقية."<sup>(1)</sup>

المشرع لم يرق بتعرف الشهادة التوثيقية تاركا أمر تعريفها للفقهاء، وتعرف الشهادة التوثيقية على أنها "المحرر الرسمي الذي يقوم بإعداده الموثق بناء على طلب الورثة من أجل إثبات انتقال الملكية العقارية الخاصة لهم من طرف مورثهم، ولا يكون ذلك إلا بإشهارها على مستوى المحافظة العقارية المختصة."<sup>(2)</sup>

لكن الورثة يصبحون ملاك علي الشيوخ بمجرد تحقق واقعة الوفاة، وهذا طبقا لنص المادة 15 من الأمر رقم 75-74<sup>(3)</sup>، وبالتالي فالشهادة التوثيقية ليست شرطا لإثبات الملكية العقارية الخاصة، كل ما في الأمر ووفقا لمبدأ الشهر المسبق أن المشرع يشترطها في حالة

<sup>(1)</sup>مرسوم رقم 76-63، المتضمن تأسيس السجل العقاري، المعدل والمتمم.

<sup>(2)</sup>رحايمية عماد الدين، المرجع السابق، ص163.

<sup>(3)</sup>انظر المادة 15 من أمر رقم 75-74، المتضمن المسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، المعدل والمتمم.

## الفصل الثاني : إثبات الملكية العقارية الخاصة و حمايتها في التشريع الجزائري

التصرف في التركة من قبل الورثة حتى يتمكن المحافظ العقاري من شهرها ،لأنه لا يمكن شهرها وهي لا تزال مسجلة علي المورث.(1)

السندات الرسمية غير التصريحية: هي السندات التي تحرر بفعل أو بمناسبة واقعة الالتصاق وتكون دليلا علي إثباتها ونميز بين حالتين:

**الحالة الأولى:** إذا كان صاحب الأرض مالكا للقطعة الأرضية بموجب سند رسمي مشهر في المحافظة العقارية: هنا صاحب العقار يقوم بتحيين وضعية عقاره وذلك بشهر رخصة البناء وشهادة المطابقة عن طريق الموثق الذي يقوم بإعداد عقد تعديلي للعقار محل الأشغال، ليقوم بعد ذلك بتسجيله في مصلحة الطابع والتسجيل وشهره في المحافظة العقارية ليكون دليل إثبات للملكية الخاصة بفعل واقعة الإلتصاق، سواء كان السند الرسمي للقطعة الأرضية، عقد الملكية أو شهادة الحيازة.(2)

**الحالة الثانية:** إذا كان صاحب البناية لا يملك الأرض المقامة عليها البناية: في هذه الحالة صاحب البناء لا يمكنه إثبات ملكيته لهذه البناية بموجب سند رسمي، وذلك إعمالا بأحكام المادة 88(3) من المرسوم 63-76 والتي تنص صراحة علي عدم إمكانية القيام بإجراء الإشهار في المحافظة العقارية في حالة عدم وجود إشهار مسبق أو مقارن للعقد أو للقرار القضائي أو شهادة انتقال عن طريق الوفاة المثبتة لحق التصرف، أو صاحب الحق الأخير.

لكن إذا توافرت الشروط القانونية المؤدية إلى اكتساب الملكية العقارية الخاصة عن طريق التقادم المكسب حسب أحكام المواد من 808 إلى 843 من القانون المدني الجزائري، أمكن لصاحب العقار أو البناء الحصول علي دليل إثبات رسمي للأرض وما عليها من منشآت وذلك إما بالحصول علي شهادة الحيازة، أو طلب إجراء تحقيق عقاري، ثم تقديم المحررات

(1)رحايمية عماد الدين، المرجع السابق 148.

(2)رحايمية عماد الدين، المرجع نفسه 148.

(3)المادة 88، من مرسوم رقم 76-73، المتضمن تأسيس السجل العقاري، المعدل والمتمم.

## الفصل الثاني : إثبات الملكية العقارية الخاصة و حمايتها في التشريع الجزائري

الرسمية لملكية الأرض مرفقين بشهادة المطابقة و رخصة البناء إلي الموثق لتحرير محرر رسمي يثبت ملكية الأرض والبنائة بفعل واقعة الالتصاق.(1)

**2 المحررات الإدارية:** تتمثل هذه المحررات الإدارية في كل من العقود الإدارية وكذا القرارات الإدارية التي تعتبر سندات رسمية، تثبت الملكية في الأراضي غير المسوحة.

**1-2 القرارات الإدارية المثبتة للملكية العقارية الخاصة:** وتتمثل أساسا في كل من قرار منح شهادة الحيازة، وكذا مقرر الترقيم الذي يمنح في إطار التحقيق العقاري والذي يعتبر سند الملكية.

**-قرار منح شهادة الحيازة:** تنص المادة 35 من قانون رقم 90-25 المتضمن التوجيه العقاري علي ما يلي "يمكن لكل شخص حسب مفهوم المادة 823من الأمر رقم 75-58 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 ،ويمارس في أراضي الملكية الخاصة ،التي لم تحرر عقودها بعد ،ملكية مستمرة ،وغير منقطعة وهادئة وعلانية ،لا تشوبها شبهة أن يحصل علي سند حيازي يسمى شهادة حيازة ،وهي تخضع لشكليات التسجيل و الإشهار العقاري ،وذلك في المناطق التي لم يتم فيها إعداد سجل مسج الأراضي ،ويبقى تسليم شهادة الحيازة في المناطق الرعوية خاضعا للقانون الخاص المعلن في المادة 64 أعلاه."(2)

كما تنص المادة الثانية من المرسوم التنفيذي رقم 91-254،المحدد لكيفيات إعداد شهادة الحيازة وتسليمها ،علي أن "شهادة الحيازة هي سند حيازي اسمي يعد من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا بناء علي عريضة من الحائز ،أو الحائزين ،تقدم إما بمبادرة منهم أو في إطار جماعي كما هو محدد في المادة 03 أدناه ."(3)وبالتالي فشهادة الحيازة هي عبارة عن سند رسمي يعد من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي ،وفقا

(1)انظر المواد، من 808-843، من القانون المدني الجزائري، المعدل والمتمم.

(2) قانون رقم 90-25، المتضمن التوجيه العقاري، المعدل والمتمم.

(3) مرسوم تنفيذي رقم 91-254،المحدد لكيفيات إعداد شهادة الحيازة وتسليمها .

## الفصل الثاني : إثبات الملكية العقارية الخاصة وحمايتها في التشريع الجزائري

لشروط محددة وإجراءات معينة ،ثم يتم تسجيلها وشهرها في المحافظة العقارية ،لتكون سندا رسميا للملكية العقارية الخاصة.

فحائز العقار بموجب شهادة الحيازة يبقى مجرد حائز للعقار إلى حين تصفية الوضعية القانونية التي تنطبق على العقارات المعنية بشهادة الحيازة، فهي تساهم بطريقة غير مباشرة في تكوين السجل العقاري، في مجموع البطاقات العقارية، المزمع انجازها في إطار مسح الأراضي العام فهي إذا آلية لتثبيت وتطهير الملكية العقارية الخاصة في الأراضي غير الممسوحة، وتعتبر سندا رسميا لإثبات الملكية العقارية الخاصة.(1)

### **مقرر الترقيم العقاري: أو سند الملكية الذي يسلم في إطار التحقيق العقاري:**

هو عبارة عن سند ملكية يسلم من قبل مدير الحفظ العقاري الولائي بناء على تحقيق عقاري وذلك طبقا للقانون رقم 07-02(2) ،المتضمن تأسيس إجراء لمعaine حق الملكية وتسليم سندات الملكية، وكذا المرسوم التنفيذي رقم 08-147(3)،المتعلق بعمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية ،الذي يبين الإجراءات الواجب إتباعها من اجل إثبات الملكية العقارية الخاصة عن طريق التحقيق العقاري.

وبالتالي فمقرر الترقيم العقاري الذي يصدره مدير الحفظ العقاري الولائي هو عبارة عن محرر رسمي أو سند ملكية يثبت الملكية العقارية الخاصة بناء على تحقيق عقاري يقوم به المحقق العقاري، هذا الأخير يقوم بهذا التحقيق بناء على طلب فتح تحقيق عقاري موجه له من مدير الحفظ العقاري الولائي ،وهذا الأخير يقوم بإصدار طلب فتح التحقيق بناء على طلب موجه له من الحائز للعقار ،وهذا ما يسمى بالتحقيق الفردي ،أما إذا كان طلب فتح التحقيق من الوالي المختص إقليميا بقرار بناء على طلب واقتراح من رئيس المجلس الشعبي

(1) عزوي حازم، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة في القانون الجزائري، مذكرة مقدمة لنيل شهادة ماستر في القانون العقاري، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق ،قسم العلوم القانونية ،جامعة الحاج لخضر ،باتنة ،2013-2014،ص 98.  
(2)قانون رقم 07-02، المؤرخ في 07-02-2007، المتضمن تأسيس إجراء لمعaine حق الملكية وتسليم سندات الملكية، جريدة رسمية، عدد15، مؤرخة في 28-02-2007.  
(3)مرسوم تنفيذي رقم 08-147، المتعلق بعمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية.

## الفصل الثاني : إثبات الملكية العقارية الخاصة و حمايتها في التشريع الجزائري

البلدي أو بصفة تلقائية من الوالي ، فنكون إما ما يسمى بالتحقيق الجماعي ، لأنه يستهدف تهيئة وحدات عقارية ريفية أو حضرية من اجل تسليم سندات الملكية لشاغلي تلك الوحدات أما نطاق هذا التحقيق العقاري فهو محصور في العقارات المملوكة ملكية خاصة فقط ، سواء كانت مبنية أو غير مبنية و واقعة في أراضي غير ممسوحة ، والحيازة مستوفية لشروطها القانونية ، وبالتالي فالتحقيق العقاري ، أو السند الرسمي الناتج عن هذا التحقيق العقاري يثبت الملكية العقارية الخاصة ، وهو يحل محل عقد الشهرة الملغي ، وبالتالي فهو آلية لتطهير الملكية العقارية الخاصة.(1)

**شهادة الملكية:** هي عبارة عن سند رسمي يثبت حق الملكية الزراعية الخاصة، في حالة عدم وجود وثيقة لدى الحائز تثبت هذه الملكية، وذلك عن طريق تحقيق تجريه لجنة إحصاء الأراضي البلدية، وتسلم هذه الشهادة من مصلحة أملاك الدولة المختصة محليا بناء على قرار الوالي، ووفقا لشروط وإجراءات معينة وبمجرد المسح العام للأراضي يتم استبدال شهادة الملكية بالدفتر العقاري الذي يصبح السند الوحيد المثبت للملكية العقارية الخاصة.(2)

**العقود الإدارية المثبتة للملكية العقارية الخاصة:** هي عبارة عن محررات رسمية تثبت الملكية العقارية الخاصة يقوم بتحريها مدير أملاك الدولة، بصفته موثق أملاك الدولة، والجماعات المحلية، وهذا بالنسبة للعقود المتعلقة بالعقارات التابعة للدولة والولاية، أما بالنسبة للعقارات التابعة للبلدية، فإن الوكالات العقارية المحلية للتنظيم والتسيير العقاري هي المختصة بتسييرها وغالبا ما تختار هذه الأخيرة اللجوء إلى الموثق.(3)

ومن أهم التطبيقات العملية عن العقود الإدارية المثبتة للملكية العقارية الخاصة ما يلي:  
العقد الإداري المتضمن بيع عقار في إطار تسوية البناءات اللا شرعية وذلك بموجب

(1) رحايمية عماد الدين ،المرجع السابق، ص ص 136-141.

(2) اوكيل ايمان ،الحماية المدنية للملكية العقارية الخاصة، مذكرة تخرج لنيل شهادة ماستر في القانون ،تخصص عقود ومسؤولية ،كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم القانون الخاص ،جامعة اكلي محند او لحاج ،لبويرة ،2013،ص 27.

(3) اليلية طالبة ،الملكية العقارية الخاصة، بدون طبعة ،دار هومة للنشر والتوزيع، الجزائر،2010،ص 79.

## الفصل الثاني : إثبات الملكية العقارية الخاصة و حمايتها في التشريع الجزائري

المرسوم رقم 85-212<sup>(1)</sup>، الذي يحدد شروط تسوية الدين يشغلون فعلا أراضي عمومية أو مباني غير مطابقة للقواعد المعمول بها وشروط إقرار حقوقهم في التملك والسكن.

عقود الاستصلاح طبقا للقانون رقم 83-18<sup>(2)</sup>، المتعلق بحيازة الملكية العقارية الفلاحية.

عقود التنازل، حيث تضمن القانون رقم 81-01<sup>(3)</sup>، تبيان كيفية التنازل عن الأملاك العقارية ذات الاستعمال السكني والمهني أو التجاري أو الحرفي التابعة للدولة والجماعات المحلية ومكاتب الترقية والتسيير العقاري و المؤسسات، وقد تم الغاء هذا القانون بموجب القانون رقم 2000-06<sup>(4)</sup> المتضمن قانون المالية لسنة 2006.

عقود البيع المحررة طبقا للقانون رقم 90-30<sup>(5)</sup>، المتضمن قانون الأملاك الوطنية والمرسوم رقم 91-454<sup>(6)</sup>، المحدد لشروط إدارة الأملاك الخاصة والعامة التابعة للدولة وتسييرها.

**3 الأحكام والقرارات القضائية:** تعتبر سندات تنفيذية متى أصبحت نهائية استنفذت جميع طرق الطعن، وممهورة بالصيغة التنفيذية ومتى كان موضوعها عقارا، وهي في هذه الحالة دليل إثبات للملكية العقارية الخاصة وهي تنقسم إلى قسمين هما:

**3-1 الأحكام القضائية التصريحية:** لأنها لا تنشئ حقا وإنما تكون كاشفة له ومنها:

**الحكم القاضي بقسمة عقار مملوك ملكية شائعة:** الحكم القضائي النهائي الصادر في هذا الشأن والمشهر بالمحافظة العقارية يعتبر محرر رسمي لإثبات الملكية العقارية الخاصة.

(1) مرسوم رقم 85-212، يحدد شروط تسوية أوضاع الدين يشغلون فعلا أراضي عمومية أو خصوصية التي كانت محل عقود أو مباني غير مطابقة للقواعد المعمول بها، المعدل والمتمم.

(2) قانون رقم 83-18، يتعلق بحيازة الملكية العقارية الفلاحية، المعدل والمتمم.

(3) قانون رقم 81-01، المتضمن التنازل عن الأملاك العقارية ذات الاستعمال المهني والتجاري أو الحرفي التابعة للدولة والجماعات المحلية ومكاتب الترقية والتسيير العقاري والمؤسسات.

(4) قانون رقم 2000-06، المؤرخ في 23-12-2000، يتضمن قانون المالية لسنة 2001، جريدة رسمية، عدد 80، مؤرخة في 24-12-2000.

(5) قانون رقم 90-30، المتضمن قانون الأملاك الوطنية، المعدل والمتمم.

(6) مرسوم رقم 91-454، المحدد لشروط إدارة الأملاك الخاصة والعامة التابعة للدولة وتسييرها، المعدل والمتمم.



## الفصل الثاني : إثبات الملكية العقارية الخاصة و حمايتها في التشريع الجزائري

الحكم المثبت للملكية العقارية الخاصة عن طريق التقادم المكسب : إذ يعتبر الحكم الصادر في دعوي تثبيت الملكية ،حكمت مصرحا وكاشفا لأن ملكية الأرض والعقار انتقلت إلي مالکها عن طريق وضع اليد ،واكتسبها بالتقادم ،وهذا ما أكدته المواد من 808 إلى 843<sup>(1)</sup>،من القانون المدني الجزائري ،هذا الحكم يعتبر سندا رسميا لإثبات الملكية العقارية الخاصة.

### 3-2 الأحكام القضائية الناقلة للملكية العقارية الخاصة: عكس الأحكام القضائية

التصريحية التي لها دور كاشف فقط، فان الأحكام القضائية الناقلة للملكية العقارية الخاصة لها دور منشأ ومقرر وأهمها:

-**حكم رسو المزاد في بيع العقار:** هو عبارة عن محرر رسمي يثبت الملكية العقارية الخاصة للراسي عليه المزاد، الذي يكون محله عقارا، حيث يشهر في المحافظة العقارية من قبل المحضر القضائي.<sup>(2)</sup>

-**الحكم القاضي بتثبيت حق الشفعة:** يلجأ الشفيع إلى القضاء في حالة عدم إمتثال المشتري المشفوع منه، وبعد تأكد القاضي من توافر كافة الشروط القانونية المتعلقة بالأخذ بالشفعة، يصدر حكما قضائيا بثبوت الشفعة لصالح الشفيع، ويعتبر هذا الحكم سند للملكية العقارية الخاصة متى كان نهائيا، وذلك من تاريخ شهره على مستوي المحافظة العقارية<sup>(3)</sup>.

وهذا ما أكدته المادة 803 من القانون المدني الجزائري بقولها "يعتبر الحكم الذي يصدر نهائيا بثبوت الشفعة سند لملكية الشفيع وذلك دون الإخلال بالقواعد المتعلقة بالإشهار العقاري."<sup>(4)</sup>

### ثانيا: حجية المحررات الرسمية المثبتة للملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري

(1) انظر ال مواد 808-843، من القانون المدني الجزائري، المعدل والمتمم.

(2) رحايمية عماد الدين ،المرجع السابق، ص 99.

(3) رحايمية عماد الدين ،المرجع نفسه، ص 102.

(4) أمر رقم 75-58، المتضمن القانون المدني، المعدل والمتمم.

## الفصل الثاني : إثبات الملكية العقارية الخاصة و حمايتها في التشريع الجزائري

يقوم الموثق ومدير أملاك الدولة بعد تحرير المحررات الرسمية المتعلقة بالملكية العقارية الخاصة ،وكذا المحضر القضائي ومدير الحفظ العقاري كل بحسب اختصاصه بإيداع هذه المحررات لدي المحافظة العقارية لشهرها وذلك عملا بنص المادة 15 من الأمر 74-75<sup>(1)</sup> المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري ،وباعتبار أن هذه المحررات الرسمية محلها عقارات لم تشملها بعد عملية المسح ،فإنه يتم قيدها علي مستوي السجل العقاري في البطاقة العقارية الشخصية، وهذا عملا بأحكام المادة 27 من الأمر 75-74 التي نصت علي ما يلي "أن العقود والقرارات القضائية التي تكون موضوع إشهار بالمحافظة العقارية والتي تخص عقارات أو حقوق عينية ريفية موجودة في بلدية لم يعد فيها مسح الأراضي ،تفهرس بصفة انتقالية في مجموع بطاقات عقارية مؤقتة تمسك علي الشكل الفردي طبقا لكيفيات تحدد بموجب مرسوم."<sup>(2)</sup>

بمجيء المرسوم التنفيذي رقم 76-63 تم تقرير أحكام انتقالية في الباب السادس تتضمن صراحة تمديد العمل بنظام الشهر الشخصي وهذا ما تشير إليه المادتان 113-114<sup>(3)</sup> من نفس المرسوم، وتدعيما لعملية المسح وتفعيل نظام الشهر العيني أورد المشرع حكما آخر مفاده انه بعد إتمام عملية المسح في كل بلدية يحل السجل العقاري محل مجموعة البطاقات العقارية المؤقتة، وهذا ما أكدته المادة 115 من المرسوم 76-63 بنصها علي ما يلي "ان السجل العقاري المعد طبقا لأحكام هذا المرسوم يحل محل مجموعة البطاقات العقارية المؤقتة المشار إليها في المادة 113 بمجرد إعداد مسح الأراضي."<sup>(4)</sup> وبالتالي فهذه المحررات الرسمية المشهورة في نظام الشهر الشخصي تكون دليلا لإثبات الملكية العقارية الخاصة في الأراضي غير الممسوحة<sup>(5)</sup>، ثم تذوب في ما يسمى بالدفتر

<sup>(1)</sup>انظر المادة 15، من أمر رقم 74-75، المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري المعدل والمتمم.

<sup>(2)</sup>المادة 27، من أمر رقم 74-75، الامر نفسه.

<sup>(3)</sup> انظر المادتان 113-114 من مرسوم رقم 76-63، المعدل والمتمم.

<sup>(4)</sup> المادة 115، من مرسوم نفسه.

<sup>(5)</sup> رجال صليحة، الشهر العقاري في القانون الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر في القانون، تخصص عقود ومسؤولية

كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم القانون الخاص، جامعة اكلبي محند اولحاج، البويرة، 2013، ص 37.

## الفصل الثاني : إثبات الملكية العقارية الخاصة و حمايتها في التشريع الجزائري

العقاري بعد إتمام عملية المسح الأمر الذي يجعلنا نتسأل حول حجية هذه المحررات الرسمية.

**1-حجية المحرر الرسمي بين الأطراف:** تنص المادة 324مكرر06 من القانون المدني الجزائري علي ما يلي "يعتبر العقد الرسمي حجة لمحتوي الاتفاق المبرم بين الأطراف المتعاقدة وورثتهم وذوي الشأن، غير أنه في حالة الشكوى بسبب التزوير في الأصل يوقف تنفيذ العقد محل الاحتجاج بتوجيه الاتهام، وعند رفع الدعوى فرعية بالتزوير، يمكن للمحاكم حسب الظروف إيقاف تنفيذ العقد مؤقتاً."(1)

كما تنص المادة 324 مكرر07 من القانون المدني الجزائري علي ما يلي "يعتبر العقد الرسمي حجة بين الأطراف حتى ولو لم يعبر فيه إلا ببيانات على سبيل الإشارة، شريطة أن يكون لذلك علاقة مباشرة مع الإجراء، ولا يمكن استعمال البيانات التي ليست لها صلة بالإجراء سوى كبدائية للثبوت."(2)

نلاحظ بأن المحرر الرسمي يكون حجة لما دون فيه ونميز بين أمرين :

**1-1 بالنسبة للبيانات التي تمت أمام الموثق:** تكون لها حجية ولا يمكن الطعن فيها إلا بالتزوير.

**2-1بالنسبة للبيانات التي تلقاها الموثق من ذوي الشأن:** وهي التي حررها نقلا عن الأطراف المتعاقدة دون أن يتحقق منها فانه يمكن الطعن يا بطرق الطعن العادية.(3)

### **2-حجية المحرر الرسمي بالنسبة للغير:**

إن حجية الورقة الرسمية بالنسبة للغير هي نفسها نحوي الطرفين المتعاقدين، وبالتالي يسري في حقه التصرف القانوني الذي أثبته الموظف أو الضابط العمومي في المحرر

(1) ، أمر رقم 75-58، المتضمن القانون المدني الجزائري، المعدل والمتمم.

(2) المادة 324مكرر07، من القانون نفسه.

(3) عزوي حازم، المرجع السابق، ص 35.

## الفصل الثاني : إثبات الملكية العقارية الخاصة و حمايتها في التشريع الجزائري

الرسمي ويحتج بها نحوه ، ولا يمكن الطعن فيها إلا بالتزوير وهذا بالنسبة للبيانات التي تمت أمامه ، أما بالنسبة للبيانات التي تلقاها من ذوي الشأن فتكون لها حجية المحرر العرفي الثابت التاريخ.

**3-حجية المحرر الرسمي من حيث الصور:** أن المحررات التي تمنح للأفراد هي صور عن المحررات الرسمية الأصلية والفرق بينهما هو أن الأصلية تحمل توقيع محررها وجميع الأطراف، أما الصورة فلا تحمل التوقيع وحجية الصورة اقل من حجية الأصل ولتبيان ذلك نفرق بين حالتين:

**3-1 حالة ما إذا كان الأصل موجودا:** إذا كان الأصل موجودا اعتبرت هذه الصورة مطابقة للأصل ولها نفس الحجية.(1)

**3-2 حالة أصل الورقة غير موجود:** وهنا نفرق بين ثلاثة حالات وهي:

**حالة الصورة الرسمية الأصلية:** وهي المأخوذة من المحرر الأصلي مباشرة إذ تمنح لدوي الشأن عقب التوثيق.

**حالة الصورة الرسمية المأخوذة من الصورة الأصلية:** لها نفس الحجية بالنسبة للصورة المأخوذة عنها، وهذا يستلزم بقاء الصورة الأصلية حتى يمكن المراجعة عليها.

**حاله الصورة الرسمية المأخوذة من الصورة الأصلية:** هذه الصورة لا يعتد بها إلا لمجرد الاستئناس، لأنها لا تصلح لمبدأ الثبوت بالكتابة.(2)

نستخلص مما سبق أن المحررات الرسمية المثبتة للملكية العقارية الخاصة في الأراضي غير الممسوحة عديدة ومتنوعة وذلك بتعدد وتنوع أساليب نقل الملكية العقارية الخاصة وتداولها، كما ن لها حجية رسمية لا يمكن الطعن فيها إلا بالتزوير، كما يلاحظ أن المشرع الجزائري استحدث آليات جديدة لإثبات الملكية العقارية الخاصة كعقد الشهرة وسند الملكية

(1) عزوي حازم، المرجع السابق، ص 36.

(2) عزوي حازم، المرجع نفسه، ص 37.

## الفصل الثاني : إثبات الملكية العقارية الخاصة و حمايتها في التشريع الجزائري

الذي يمنح في إطار التحقيق العقاري وكذا شهادة الحيازة وذلك من اجل تطهير وتثبيت الملكية العقارية الخاصة، قصد تسهيل عملية المسح العام للأراضي ،لأنه بعد إتمامها تذوب جميع هذه المحررات الرسمية المشهورة وفقا لنظام الشهر الشخصي في محرر يسمى بالدفتر العقاري يكون مشهرا وفقا لنظام الشهر العيني.

### المطلب الثاني:

#### إثبات الملكية العقارية الخاصة في الأراضي الممسوحة

تبني المشرع الجزائري نظام الشهر العيني بموجب الأمر رقم 75-74 السالف الذكر والمتضمن المسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، وأن هذا النظام لا يمكن تطبيقه إلا بعد إتمام إجراء مسح الأراضي العام، باعتباره إجراء أولي لإثبات الملكية العقارية الخاصة وفقا لنظام الشهر العيني. (الفرع الأول) ،ثم بعد إتمام المسح وإيداع الوثائق المسحية لدى المحافظة العقارية يمنح سند وحيد هو الدفتر العقاري كنتيجة للمسح العقاري(الفرع الثاني).

### الفرع الأول:

#### المسح العقاري كإجراء أولي لإثبات الملكية العقارية الخاصة

ونتطرق في هذا الفرع إلى تعريف المسح العقاري العام وتحديد أنواعه وكذا مراحلها.

أولا: تعريف المسح العقاري: ونتطرق إلى معني المسح لغة وكذا اصطلاحا:

**1-معني المسح لغة:** يحمل مصطلح المسح في اللغة عدة معان منها الغسل اذ يقال مسحت يدي أي غسلتها، كما يحمل معني المرور علي الشيء فنقول مثلا مسحت بيدي علي رأس اليتيم ،كما يقابل مصطلح المسح في اللغة الأجنبية مصطلح (cadaster)<sup>(1)</sup>.

<sup>(1)</sup>جيرار كورنو، المرجع السابق، ص 69.

## الفصل الثاني : إثبات الملكية العقارية الخاصة و حمايتها في التشريع الجزائري

2-تعريف المسح العقاري اصطلاحا: " هو تلك العملية الفنية والقانونية التي تهدف إلى وضع هوية للعقار عن طريق تثبيت وتحديد مواقع العقارات، وتحديد أوصافها الكاملة، وتعين الحقوق المترتبة لها أو عليها والتعريف بالأشخاص المترتبة لهم أو عليهم هذه الحقوق"<sup>(1)</sup>

3-نطاق المسح العقاري: أطلق المشرع الجزائري في الامر 75-74السالف الذكر مصطلح

مسح الأراضي العام، يستشف من هذه التسمية ملاحظتين وهما:

3-1الملاحظة الأولى: تتعلق بطبقة العقارات الخاضعة لعملية المسح: إذ المتأمل في طيات الأمر 75-74 يستنتج انه يحمل في جوانبه العقار بمفهومه الشامل كما عرفته المادة 683من القانون المدني الجزائري، وبغض النظر عن طبيعته وهذا ما أكدته المادة الثانية والثامنة من هذا الأمر، وكون أن المشرع نص على الأراضي فقط كون الأخرى تتصل به على وجه الثبات.<sup>(2)</sup>

3-2الملاحظة الثانية: تتعلق بصنف العقارات التي تشملها عملية المسح: جميع العقارات سواء الأملاك العقارية الخاصة أو العامة، كلها تخضع لعملية المسح، ويستشف ذلك من تسمية المشرع لهذه العملية بمسح الأراضي العام، فهي جاءت بصفة العموم وتفيد الشمولية.<sup>(3)</sup>

ثانيا: أنواع المسح العقاري: يمكن التركيز علي تشريعين مهمين نبرز من خلالهما نوعين من المسح العقاري وهما ،الأمر 75-74السالف الذكر، والمرسوم التنفيذي رقم 2000-115<sup>(4)</sup>،المحدد لقواعد مسح الأراضي الغابية.

<sup>(1)</sup>ابوزتون عبد الغني ،المسح العقاري في تثبيت الملكية العقارية في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في الحقوق ،قسم القانون الخاص ،فرع القانون العقاري ،كلية الحقوق ،جامعة الإخوة منتوري،قسنطينة،2010،ص 05.

<sup>(2)</sup>ابوزتون عبد الغني ،المرجع السابق، ص ص 6-7.

<sup>(3)</sup>قاسمية ابتسام ،وسائل حماية الملكية العقارية الخاصة ،مذكرة نهاية الدراسة للحصول علي شهادة الماستر ،تخصص قانون عقاري ،كلية الحقوق ،جامعة الدكتور يحيى فاري،المدية،2014،ص ص 34-35.

<sup>(4)</sup>مرسوم تنفيذي رقم 2000-115،المؤرخ في 24 ماي 2000،المحدد لقواعد مسح الأراضي الغابية ،جريدة رسمية ،عدد30،المؤرخة في سنة 2000.

## الفصل الثاني : إثبات الملكية العقارية الخاصة و حمايتها في التشريع الجزائري

**1-المسح العام للأراضي:** المسح يتم على مستوى كل بنية أساسية وهي البلدية، ومن أجل ذلك يقسم محيط البلدية بالنظر إلى نوع العقار وقوامه التقني إلى قسمين ريفي وحضري.

وقد نص المرسوم رقم 76-63 السالف الذكر في مادته الواحد والعشرين علي انه «تعتبر كعقارات حضرية وتكون موضوع إحدات بطاقات عقارية كما هو منصوص عليها في المادة 20 أعلاه ،العقارات المبنية وغير المبنية الموجودة علي الطرقات المرقمة بصفة نظامية للجهات السكنية التابعة للبلديات التي يزيد سكانها عن 2000 نسمة ،ويتم التعرف علي هذه العقارات في الجداول أو المستخرجات أو النسخ أو الصور المودعة عن طريق الإشارة إلى الشارع والرقم، أما جميع العقارات الأخرى فتعتبر عقارات ريفية».(1)

ويقوم بهذا التقسيم مديرية البناء والتعمير داخل الولاية ،وفقا لأدوات التهيئة والتعمير المتمثلة في المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير والذي يعتبر وسيلة للتخطيط المجالي والتسيير الحضري يحدد التوجهات الأساسية للتهيئة العمرانية، لبلدية واحدة أو عدة بلديات متجاورة تجمعها عوامل مشتركة، فهو يتناول التجمع الحضري داخل إطاره الطبيعي والبيئي وينظم العلاقات بينه وبين المراكز الحضرية المجاورة ،إلى جانب مخطط شغل الأراضي الذي ينظم استخدام الأرض علي ضوء المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، من مهامه تعيين مساحات الأراضي الفلاحية والغابات الواجب حمايتها وتصنيفها.(2)

**2 المسح الغابي :** إن الغابة حسب المادة 03 من(3) المرسوم 2000-115،السلف الذكر هي كل أرض تغطيها أشجار علي مسافة 10هكتار متصلة بمعدل 100شجرة في الهكتار الواحد بالنسبة للمناطق القاحلة والشبه القاحلة و 300شجرة في الهكتار الواحد في المناطق الرطبة وشبه الرطبة ،أما الأراضي ذات الوجهة الغابية فهي تلك التي تغطيها نباتات طبيعية متنوعة من حيث قاماتها وطبيعتها وكثافتها، كما تدخل في هذه التكوينات القمم الجبلية

(1) مرسوم رقم 76-63، المتضمن تأسيس السجل العقاري، المعدل والمتمم،

(2)بورتون عبد الغني ،المرجع السابق، ص ص 09-10.

(3) المادة 03،من مرسوم رقم 2000-115، المحدد لقواعد مسح الأراضي الغابية .

## الفصل الثاني : إثبات الملكية العقارية الخاصة و حمايتها في التشريع الجزائري

الغابية ،والتكوينات المخشوشبة ،أو التكوينات الغابية الأخرى وهي كل النباتات في شكل أشجار ،تشكل تجمعا وشرائط ومضادات الرياح وحواجز مهما تكن حالتها.

إن الهدف من عملية المسح هو التعريف بالأماكن الغابية الوطنية والتعرف عليها وتحديدتها وذلك حسب المادة 02<sup>(1)</sup> من المرسوم 2000-115 السالف الذكر.

**ثالثا: مراحل المسح العقاري:** يمر المسح العقاري بثلاثة مراحل وهي المرحلة التحضيرية والمرحلة الميدانية ومرحلة ما بعد المسح.

**1-المرحلة التحضيرية:** تتطلب هذه المرحلة هي الأخرى جملة من الأعمال التمهيديّة الواجب القيام بها لتحضير الأرضية الخصبة لمباشرة العمليات المسحية ،ولعل أبرزها هو قرار الوالي الذي يعطي الضوء الأخضر لمباشرة العمليات المسحية ،ثم تأسيس لجنة مسح الأراضي وأخيرا ضبط حدود إقليم البلدية المعنية بالمسح.

**1-1 صدور قرار الوالي الرامي لافتتاح عملية المسح:** يعلن عن افتتاح عملية المسح بقرار من الوالي المختص إقليميا بناء علي اقتراح من الوكالة الوطنية لمسح الأراضي-المديرية الفرعية علي مستوي كل ولاية، حيث تلتمس هذه الأخيرة بموجب رسالة تقدمها إلى السيد الوالي، استصدار قرار المسح بشأن بلدية تم تعيينها ،وتجدر الإشارة إن قرار الوالي المفتوح لعملية المسح ،يجب أن يتضمن علي الخصوص تاريخ افتتاح العملية، والتي تأتي بعد شهر علي الأكثر من تاريخ نشر هذا القرار في الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية وفي مجموع القرارات الإدارية للولاية المعنية ،وكذلك في الجريدة اليومية ،وهذا حسب المادة 02 من المرسوم 76-62<sup>(2)</sup>،المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام.

كما يبلغ هذا القرار إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي ليتم إعلام الجمهور بهذه العملية عن طريق الإعلان في مقر الدائرة والبلدية المعنية وكذا البلديات المجاورة، وهذا في أجل

(1) المادة 02، من مرسوم رقم 2000-115، المحدد لقواعد مسح الأراضي الغابية..

(2) المادة 02، من مرسوم رقم 76-62، المؤرخ في 25 مارس 1976، المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام، المعدل والمتمم، جريدة رسمية، عدد23، المؤرخة في 1976.



## الفصل الثاني : إثبات الملكية العقارية الخاصة و حمايتها في التشريع الجزائري

15 يوم قبل افتتاح تلك العملية حسب المادة 03<sup>(1)</sup> من المرسوم السابق والحكمة من هذا الإعلان في حضور كل المعنيين بهذه العملية، خاصة الملاك لتجنب نزاعات فيما بعد، وكذا ممثل أملاك الدولة لحماية أملاك هذه الأخيرة.

**1-2 لجنة مسح الأراضي:** تتحدث لجنة مسح الأراضي علي مستوي كل بلدية تضطلع بالسير الحسن والفعال لهاته العملية ،والانتقال إلى المناطق التي هي قيد المسح وفض المنازعات التي قد تثور بين الأفراد بعد دراسة الوثائق التي يقدمونها ،وقد حدد المشرع أعضاء هذه اللجنة بموجب المادة 07<sup>(2)</sup> من المرسوم 62-76 السالف الذكر و المعدلة بموجب المرسوم التنفيذي رقم 92-134 إذ نجدها تضم إلى جانب رئيسها الذي يحمل صفة قاض يعينه رئيس المجلس القضائي من المحكمة التي يدخل في نطاق اختصاصها العقار محل المسح أو البلدية التي يجري فيها المسح كذلك رئيس المجلس الشعبي البلدي أو نائبه ،ممثل عن المصالح المحلية لإدارة الضرائب، ممثل عن المصالح المحلية للأملاك الوطنية، ممثل عن وزارة الدفاع الوطني، ممثل عن مصلحة التعمير في الولاية، و موثق تعيينه مصلحة التعمير في الولاية، وموثق تعيينه الهيئة المخولة في المنظمة التابعة لها ومهندس خبير عقاري تعيينه الهيئة المخولة في المنظمة المهنية للمهندسين الخبراء العقاريين ويشترط أيضا أن تضم اللجنة المسؤول المحلي للوكالة الوطنية لمسح الأراضي أو ممثله.

**1-3 تحديد إقليم البلدية:** لميلاد عملية المسح لابد من وضع الحدود الإقليمية للبلدية، ومن أجل ذلك يتعين جمع جميع الوثائق الخاصة بتعين هذه الحدود ويتعلق الأمر بالوثائق المعدة في إطار القانون رقم 84-09<sup>(3)</sup> المتضمن التنظيم الإقليمي للبلاد وكذا مخططات الوحدات الإدارية القديمة.

(1) المادة 03، من مرسوم رقم 62-76، المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام، المعدل والمتمم.

(2) المادة 07، من المرسوم نفسه.

(3) قانون رقم 84-09، المؤرخ في 04-02-1984، المتضمن التنظيم الإقليمي للبلاد، جريدة رسمية، عدد 06، المؤرخة في سنة 1994.

## الفصل الثاني : إثبات الملكية العقارية الخاصة و حمايتها في التشريع الجزائري

إن وضع حدود البلدية يتم على ثلاثة فترات أساسية:

**الأولي:** تتمثل في أشغال الاستطلاع التي يعتمد فيها رئيس الفرقة على الوثائق الرسمية التي بحوزته كالجرائد الرسمية، مخططات المصلحة، الخ، لأجل انجاز مخطط بياني للتحديد مؤشر عليه، وهنا تدون تصريحات رؤساء المجالس الشعبية البلدية، وتقارن بالمخطط المؤشر عليه، كما يعين فيه الملاك المجاورون، لهذه الملكية إن وجدوا، وتوضع جميع النصب والمعالم وكذا أماكن الأوتاد، التي يجب وضعها مؤقتا في حالة غياب المعالم الطبيعية.(1)

**الثانية:** فيها يتم إعداد المخططات المرئية، إذ بعد الانتهاء من الإشغال الاستطلاعية، ينجز رئيس الفرقة المخططات المرئية وفقا للمعلومات المستسقاة ميدانيا ووفقا للسلم المحدد.

**الثالثة:** فتتمثل في تحرير محضر يثبت الحدود على نموذج t12 يحتوي علي وصف دقيق

ومفصل لكل النقاط الهامة لكل الحدود ما بين البلديات المعنية بأرقامها، والتعريف بحدودها وترفق جميع الوثائق المادية بكل نسخة من المحضر رفقة الوثائق إلى رؤساء المجالس الشعبية البلدية.(2)

**2-المرحلة الميدانية:** تمر هذه المرحلة بعلميتين وهما عملية تعيين الحدود وعملية التحقيق العقاري.

**1-2 عملية تعيين الحدود:** إن تعيين الحدود يتطلب معرفة تلك العقارات التي يجري عليها المسح ،لذا يتم تقسيمها إلى أقسام وقطع، فكل قطعة من سطح الأرض مملوكة لشخص أو لعدة أشخاص علي الشيوخ ومثقلة بنفس الأعباء والحقوق تشكل وحدة طبيعية وقانونية تسمى الوحدة العقارية، وهذا ما تنص عليه المادة 23 من المرسوم 63-76 السلف الذكر في

(1) بوزتون عبد الغني ،المرجع السابق، ص 94.

(2) بوزتون عبد الغني، المرجع نفسه ، ص95.

## الفصل الثاني : إثبات الملكية العقارية الخاصة و حمايتها في التشريع الجزائري

فقرتها الثانية "الوحدة العقارية هي مجموع القطع المجاورة التي تشكل ملكية واحدة أو ملكية علي الشيوع والمثقلة بنفس الحقوق و الأعباء." (1)

تتطلب أعمال التحديد استدعاء أصحاب العقارات وأصحاب العقارات المجاورة لها الذين يعلمون بافتتاح هذه العمليات عن طريق لصق الإعلانات في مقر الدائرة و البلدية، لمعرفة الجيدة بالأمكنة وبكيفية التطابق مع حدود الملكية، يقوم العون المكلف بتعيين الحدود بإعداد في نهاية كل يوم نسخة مصححة للأشغال والإشارة في كل أسبوع إلى مدى تقدم العملية علي بطاقة معلقة بمقر البلدية، كذلك إن القيام بالأشغال الميدانية يتطلب من الملاك و الأعوان القائمين إتباع جملة من الالتزامات نص عليها المرسوم رقم 82-500(2)المتعلق بتنفيذ الأشغال الجيوديزية ومسح الأراضي وحماية الإشارات والنصب والمعالم.

**2-2 التحقيق العقاري:** التحقيق العقاري المتعلق بالمسح يقوم به عونان أحدهما تابع للمحافظة العقارية والآخر لأملاك الدولة وبحضور ممثل عن البلدية، حيث يعملان على جمع المعلومات المتعلقة بالعقارات المعنية بعملية المسح ونظرا للأهمية القصوى المترتبة عن هذا الإجراء فإنهما يعملان بمنتهى الدقة والتقاني، حيث يقومان بدراسة الوثائق المثبتة لهوية أصحاب هذه الحقوق.(3)

والسندات الواجب دراستها قد تكون رسمية، وقد تكون غير رسمية مثل العقود العرفية الثابتة التاريخ قبل 01 جانفي 1971.(4)

أما في حالة غياب السند فالمحقق يسعى إلى جمع كل العناصر الضرورية لتقدير وقائع الحياة، والعمل علي تلقي الشهادات التي يمكن تؤخذ كأساس قانوني لإثبات الحياة، وهذا لن يأتي إلا عن طريق التحري، أما المحقق التابع لأملاك الدولة يفحص السجلات على

(1) مرسوم رقم 76-63، المتضمن تأسيس السجل العقاري، المعدل والمتمم.

(2) مرسوم رقم 82-500، المؤرخ في 25-12-1982، المتضمن تنفيذ الأشغال الجيوديزية ومسح الأراضي إقامة الإشارات والنصب والمعالم، جريدة رسمية، عدد 55، المؤرخة في سنة 1982.

(3) زروقي ليلة، حمدي باشا عمر، المنازعات العقارية، المرجع السابق، ص 363.

(4) بوزتون عبد الغني، المرجع السابق، ص 102.

## الفصل الثاني : إثبات الملكية العقارية الخاصة و حمايتها في التشريع الجزائري

مستوي المحافظة العقارية، لأن أي ملك لم يعرف صاحبه أو لم يطالب به أثناء التحقيق يعتبر تابعا للدولة حتى يثبت عكس ذلك.

ينتهي التحقيق في المنطقة العمرانية بمجموعة من البطاقات العقارية هي بطاقة الأشخاص الطبيعية أو المعنوية نموذج t5 بالنسبة للمالكين الذين خضعوا للتحقيق، أو بطاقة مجموع والملكية نموذج t4 لمجموعة الملكية المثبتة حدودها أو البطاقات الوصفية للعقارات نموذج t8 بالنسبة للعقارات الخاضعة لنظام الملكية المشتركة.

أما بالنسبة للمناطق الريفية فالتحقيق ينتهي بطاقة عقارية لكل مجموعة ملكية تسمى بطاقة التحقيق العقاري نموذج t7 و التي تبرز فيها مجموعة البيانات كالطبيعة القانونية للعقار واصل الملكية علي أن ترقم هذه البطاقة وتؤرخ وتمضي من قبل المحقق وكذا المالكين الذين خضعوا للتحقيق إلى جانب رئيس المجلس الشعبي البلدي.<sup>(1)</sup>

### 3: مرحلة ما بعد المسح

بعد إتمام لجنة مسح الأراضي للمرحلة الأولى والثانية من عملية المسح نكون أمام ثلاثة أنواع من الوثائق، وهي مخطط المسح وسجل المساحة، وجداول الأقسام، أما الأولي فيقصد به الرسم التخطيطي للبلدية موضوع عملية المسح العقاري أين يبين فيه جميع تفاصيل أجزاء الملكية مهما كانت نوعها وهو مقسم إلى أقسام والى أماكن معلومة سواء تعلق الأمر بمناطق حضرية أو ريفية، أما الثاني سجل المساحة، هو الذي تنتقل منه جميع الأملاك العقارية مبنية كانت أو غير مبنية التابعة لنفس المالك و المفهرسة تحت حساب المسح، أما الثالث جداول الأقسام هي تلك المحررات المعدة من طرف الأعوان المكلفين بعملية المسح العقاري و التي يكون موضوعها جداول حساب لكل ملك في البلدية التي تشملها عملية المسح العقاري ويتكون رقم الحساب من خمسة أرقام، وتكون الأولوية في إعطاء الأرقام

<sup>(1)</sup>بوزتون عبد الغني، المرجع السابق، ص ص 103-120.

## الفصل الثاني : إثبات الملكية العقارية الخاصة و حمايتها في التشريع الجزائري

للهيئات العمومية (الدولة ،الولاية، البلدية)،وبعد ذلك تليهم العقارات المجهولة ،ثم الأملاك الوقفية وفي الأخير الأشخاص الطبيعية ليتم ترقيمهم ترتيبا أبجديا بألقابهم.(1)

**3-1 إيداع الوثائق المسحية:** بمجرد الانتهاء من عملية المسح العام للأراضي ،تقوم مصلحة مسح الأراضي بإيداع وثائق المسح لدي المحافظة العقارية، وذلك من أجل تحديد حقوق الملكية و الحقوق العينية الأخرى وشهرها في السجل العقاري ،ويتم الإيداع عند الانتهاء من عمليات المسح الأراضي لكل قسم أو مجموعة من أقسام البلدية المعنية ويثبت هذا الإيداع عن طريق محضر تسليم يحرره المحافظ العقاري ويصرح فيه تعيين تاريخ الإيداع ،كما يحدد أقسام واسم البلدية والأماكن المذكورة التي تم فيه المسح ،ويكون هذا المحضر محل إشهار واسع في اجل أقصاه 08 أيام ابتداء من تاريخ إيداع الوثائق المسحية، ولمدة 04 أشهر بكل وسيلة أو دعامة مناسبة ،ودلك بإعلانه في الجرائد اليومية الوطنية ،كما يشهر عن طريق اللصق في مقر المحافظة العقارية و المجلس الشعبي البلدي ،وفي المقرات السكنية التي توجد فيها العقارات ويجدد هذا المحضر كل 15 يوما.(2)

**3-2 الترقيم:** بعد إيداع وثائق المسح لدي المحافظة العقارية وفحصها من قبل المحافظ العقاري من الناحية الشكلية و الموضوعية ،وإصدار محضر تسليم وإشهاره لمدة أربعة أشهر في اجل أقصاه 08 أيام من تاريخ الإيداع(3)،يقوم المحافظ العقاري بترقيم العقارات إذ تنص في هذا الصدد المادة 11من المرسوم رقم 63-76 السالف الذكر علي أنه "يقوم المحافظ العقاري بترقيم العقارات المسوحة في السجل العقاري بمجرد استلامه وثائق مسح الأراضي"(4) وهنا يعتبر الترقيم العقاري قد تم من يوم الإمضاء علي محضر تسليم وثائق

المسح والترقيم نوعان:

(1) رحايمية عماد الدين، المرجع السابق، ص 244.

(2) أرويسات مسعود، نظام السجل العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في العلوم القانونية، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق، قسم العلوم القانونية، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2009، ص 52.

(3) رحايمية عماد الدين، المرجع السابق، ص 246.

(4) مرسوم رقم 63-76، المتضمن تأسيس السجل العقاري، المعدل والمتمم.

## الفصل الثاني : إثبات الملكية العقارية الخاصة و حمايتها في التشريع الجزائري

-الترقيم النهائي: يكون الترقيم نهائيا إذا ما توافرت لدي المحافظ العقاري السندات القانونية

المؤيدة للحقوق العقارية المراد إشهارها والتي تكون حجة في ثبوت مضمونها وفقا للتشريع المعمول به في مجال الملكية العقارية، ولا يمكن إعادة النظر في الحقوق الناتجة عن الترقيم النهائي إلا عن طريق القضاء.(1)

-الترقيم المؤقت: ونميز بين حالتين:

**الحالة الأولى:** بالنسبة للمالكين الظاهرين والدين لا يملكون سندات ملكية قانونية ،والدين يمارسون حيازة حسب المعلومات الناتجة عن وثائق المسح يسمح لهم باكتساب الملكية عن طريق التقادم المكسب ويعتبر الترقيم مؤقتا في هذه الحالة ولمدة أربعة أشهر يجري سريانها من يوم الترقيم، بعد انقضاء هذه المدة يصبح الترقيم نهائيا إذا لم يكن هناك اعتراض، أو إذا رفض الاعتراض.(2)

**الحالة الثانية:** يمتد الترقيم إلى سنتين بالنسبة للعقارات التي ليس لمالكها الظاهرين سندات إثبات كافية، وعندما لا يمكن للمحافظ العقاري إبداء رأيه في تحديد حقوق الملكية، ويصبح هذا الترقيم المؤقت بعد انقضاء سنتين نهائيا.(3)

بعد الانتهاء من عملية الترقيم -وهو من الإجراءات الأولية لتأسيس السجل العقاري إلى جانب محضر التسليم وشهره- يقوم المحافظ العقاري بمجموعة من الإجراءات الداخلية التي تضيء علي الشهر الصفة الكاملة والنهائية تتمثل في مسك مجموعة البطاقات العقارية التي تبين الوضعية القانونية لهاته الأملاك، وكأخر مرحلة لتأسيس السجل العقاري لابد من إعداد الدفتر العقاري.(4)

(1) رويصات مسعود، المرجع السابق، ص 53.

(2) اوكيل ايمان، الحماية المدنية للملكية العقارية الخاصة، المرجع السابق، ص 54.

(3) رويصات مسعود، المرجع السابق، ص 54.

(4) رويصات مسعود ، المرجع نفسه، ص 55.

**الفرع الثاني:**

**الدفتر العقاري كسند وحيد لإثبات الملكية العقارية الخاصة في الأراضي المسوحة**

إن عملية المسح الأراضي تهدف أساسا إلى الكشف الدقيق عن الملكيات الموجودة علي أرض الواقع والتعرف على أصحابها، وبالنتيجة تقديم الدفتر العقاري لمستحقيه لكن يكون لهم السند القانوني الذي يمكنهم فيما بعد من التمتع بملكية العقار وحمايتها.

**أولاً: تعريف الدفتر العقاري:** يعرف الدفتر العقاري على أنه: "ذلك السند القانوني الذي يعطي لمالك العقار الحق في التصرف فيه واستغلاله بعد الانتهاء من عملية المسح العقاري والذي يدون فيه جميع التصرفات الناقلة للملكية والتي من شأنها إحداث تغير في المركز القانوني للملكية العقارية"<sup>(1)</sup>

من خلال هذا التعريف نستنتج أن الدفتر العقاري لا يسلم إلا لمالك العقار الذي يثبت حقه بعد الانتهاء من عملية المسح العام للأراضي، وتأسيس السجل العقاري باعتبار أن هذين الإجراءين الأول مادي وفني تقني ضروري كإجراء أولي لإثبات الملكية العقارية الخاصة والثاني قانوني ومهم لأنه يفضي أو ينتهي بإصدار الدفتر العقاري، السند الوحيد لإثبات الملكية العقارية الخاصة، في الأراضي المسوحة. وقد نص المشرع الجزائري علي الدفتر العقاري لأول مرة بموجب المادة 32 من المرسوم رقم 73-32، المتعلق بإثبات الملكية العقارية الخاصة، حيث جاء فيها "بعد الانتهاء من عملية المسح الأراضي العام كما هو منصوص عليه في المادة 25 من الامر 71-73، يسلم للمالكين دفترا عقاريا بدلا من شهادات الملكية."<sup>(2)</sup>

(1) رحايمية عماد الدين، المرجع السابق، ص 250.

(2) مرسوم رقم 73-32، المؤرخ في 05 نوفمبر 1973، المتعلق بإثبات حق الملكية الخاصة، جريدة رسمية، عدد 15،

المؤرخة في 1973.

## الفصل الثاني : إثبات الملكية العقارية الخاصة و حمايتها في التشريع الجزائري

ثانيا: الطبيعة القانونية للدفتر العقاري: هناك من يري بأن الدفتر العقاري هو عقد إداري وهناك من يري بأنه قرار إداري

### 1 الدفتر العقاري عقدا إداريا:

بالمقارنة بين مقومات الدفتر العقاري والعقد الإداري نجد أن مقومات العقد الإداري لا يمكن إسقاطها على الدفتر العقاري كون أن العقد الإداري أحد طرفيه شخص من أشخاص القانون العام، وبالرغم من أن الدفتر العقاري تصدره جهة إدارية هي المحافظة العقارية فهي ليست طرفا متعاقدا.(1)

### 2-الدفتر العقاري قرارا إداريا:

بالرجوع إلى كيفية إصدار القرار الإداري نجد أن الدفتر العقاري لا يعد إلا أن يكون قرارا إداريا على أساس انه تصرف قانوني صادر من طرف المحافظ العقاري المختص إقليميا.(2)

## ثالثا: حجية الدفتر العقاري في إثبات الملكية العقارية الخاصة

نبرز هذه الحجية من زاويتين من حيث النصوص القانونية وتبيان موقف التشريع العقاري الجزائري فيها ومن حيث الممارسة القضائية وتبيان رأي القضاء الجزائري فيها.

### 1-موقف التشريع العقاري حول الحجية القانونية للدفتر العقاري:

تنص المادة 33 من المرسوم 73-32،السالف الذكر علي ما يلي" أن الدفاتر العقارية الموضوعة علي أساس البطاقات العقارية المنجزة من طرف البلدية وإدارة مسح الأراضي المحدثة حسب الكيفيات التي ستحدد في نصوص لاحقة تعد المنطلق الجديد و الوحيد لإقامة البينة في شان الملكية العقارية"(3)

(1) رحايمية عماد الدين ،المرجع السابق، ص 251.

(2) رحامية عماد الدين ،المرجع نفسه، ص 252.

(3) مرسوم رقم 73-32، المتعلق بإثبات حق الملكية الخاصة، المعدل والمتمم.



## الفصل الثاني : إثبات الملكية العقارية الخاصة و حمايتها في التشريع الجزائري

وتتص المادة 19 من الأمر 74-75، السالف الذكر على ما يلي "تسجل جميع الحقوق الموجودة علي عقار ما وقت الإشهار في السجل العقاري والدفتر الذي يشكل سند الملكية"<sup>(1)</sup> من خلال نص المادتين نستنتج أن الدفتر العقاري هو السند الوحيد لإثبات الملكية العقارية الخاصة في الأراضي الممسوحة، وهو ذو حجية مطلقة.

### 2-موقف القضاء حول الحجية القانونية للدفتر العقاري

لقد ساير قضاء المحكمة العليا ولم يناقض موقف المشرع الجزائري من إعطاء الحجية الكاملة في إثبات الملكية العقارية الخاصة باختلاف أنواعها عن طريق الدفتر العقاري وذلك من خلال عدة قرارات منها القرار رقم 197920، المؤرخ في 28 جوان 2000 وكذا القرار رقم 259635 المؤرخ في 21 أبريل 2004، وبالتالي لا مجال لإثبات الملكية العقارية الخاصة إلا عن طريق نسخة من الدفتر العقاري أو شهادة عقارية للعقار المراد حمايته تثبت عدم تصرف صاحب الدفتر في العقار المراد حمايته، كما تجدر الإشارة إلى أنه ليس هناك ما يمنع من اكتساب العقار بالتقادم في الأراضي الممسوحة وذلك لعدم وجود نص قانوني يمنع ذلك.<sup>(2)</sup>

رابعاً: القيمة القانونية للترقيم العقاري في إثبات الملكية العقارية الخاصة: باستقراء الأمر رقم 74-75 وكذا المرسومين التطبيقيين رقم 62-76، و 63-76، نجد المشرع قد اغفل ذكر القيمة القانونية التي ترتبها شهادة الترقيم المؤقت بالنسبة لحائز العقار، وقد بقي الأمر علي حاله إلى غاية صدور المادة 253<sup>(3)</sup>، من قانون المالية لسنة 2004، التي أكدت في فقرتها السابعة علي أن شهادة الترقيم المؤقت تعطي لصاحبها أو ترتب له نفس الآثار التي ترتبها شهادة الحيازة، و بالتالي هي دليل اثبات لا ترقى لمرتبة الدفتر العقاري.<sup>(4)</sup>

(1) أمر رقم 74-75، المتضمن مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، المعدل والمتمم.

(2) رحايمية عماد الدين، المرجع السابق، ص ص 268-270.

(3) انظر المادة 253، من قانون رقم 03-22، المؤرخ في 28 ديسمبر 2003، المتضمن قانون المالية لسنة 2004، جريدة رسمية، عدد 83، المؤرخة في 29-12-2003.

(4) رحايمية عماد الدين، المرجع السابق، ص ص 263-264.

**المبحث الثاني:**

**حماية الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري**

توفير الحماية القانونية للملكية العقارية الخاصة أمر حتمي وذلك لتمكين صاحب العقار من التصرف فيه و استعماله و استغلاله بصفة هادئة ما من شأنه المساهمة في تطوير خدمة العقار لذلك نجد أن هناك ترسانة كبيرة من القوانين خصصت أحكاما تفصيلية لهذه الحماية في كل من القانون المدني و القانون العقاري و القانون الإداري و القانون الجزائري, و على هذا الأساس سوف نتناول في دراستنا خلال هذا المبحث الوسائل القانونية الكفيلة بحماية الملكية العقارية الخاصة (كمطلب أول) و المنازعات العقارية و تسويتها (كمطلب ثاني).

**المطلب الأول:**

**وسائل حماية الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري**

يحمي المشرع الجزائري الملكية العقارية الخاصة بمجموعة من الوسائل و الأدوات القانونية و القضائية, فالملكية المجردة من الحماية يكون لها وجود مادي دون الوجود القانوني .

**الفرع الأول: الحماية المدنية**

إن الحماية القانونية للملكية العقارية الخاصة من الناحية المدنية هي وجوب الاستظهار بالسند الرسمي المشهر بالمحافظة العقارية.

و في هذا الصدد تحمى الملكية العقارية من الناحية المدنية عن طريق الدعاوى التالية:

**أولا: دعوى الاستحقاق**

## الفصل الثاني : إثبات الملكية العقارية الخاصة و حمايتها في التشريع الجزائري

دعوى الاستحقاق هي دعوى يرفعها المالك للمطالبة بملكيته التي تكون تحت يد الغير وهي لا تسقط بالتقادم و ترفع أمام القضاء للمطالبة بتثبيت ملكيته على العقار محل المطالبة القضائية.(1)

### **ثانيا: دعوى منع التعرض**

ترفع دعوى منع التعرض في حالة تعرض الغير للمالك و حرمانه من ممارسة سلطاته الثلاث (الاستعمال-الاستغلال- التصرف)كمحاولة شخص منع المالك من حرث أرضه أو منعه من البناء عليها أو استعمالها، وهذا ما أكدته المحكمة العليا في إحدى قراراتها.(2)

### **ثالثا: دعوى وقف الأعمال الجديدة**

وهي الدعوى التي يرفعها الحائز لعقار أو لحق عيني على من شرع في عمل لو تم لأصبح تعرضا للحائز في حيازته.(3)،أما أساسها هو المادة 821 القانون المدني الجزائري.

### **الفرع الثاني: الحماية الجزائرية**

تعتبر الحماية الجزائرية إجراء استثنائيا تخول لصاحبه الحق في اللجوء إلى الجهات القضائية المدنية لرد الاعتداء مع التعويض إن اقتضى الحال ذلك، أما العقوبات الجزائية فلا توقع إلا في حالة المساس الخطير بالملكية العقارية.(4)

### **-أولا: جرائم الاعتداء على الملكية العقارية الخاصة**

تقوم جريمة التعدي على الملكية العقارية متى توافرت أركانها العامة و الخاصة و هي الركن المادي و الركن المعنوي و الركن الشرعي .

(1)-حمدي باشا عمر، حماية الملكية العقارية الخاصة، المرجع السابق ص 77.

(2)وهذا ما أكدته المحكمة العليا في القرار رقم 52039 ،المؤرخ في 05-04-1989،مجلة قضائية، عدد 03،لسنة 1990،ص 44.

(3)-حمدي باشا عمر، المرجع السابق ، ص 81.

(4)حمدي باشا عمر ، المرجع نفسه، ص 85.

## الفصل الثاني : إثبات الملكية العقارية الخاصة و حمايتها في التشريع الجزائري

بالإضافة إلى هذه الأركان العامة اشترط قانون العقوبات الجزائري في المادة 386 عنصرين آخرين تنفرد بهما هذه الجريمة و هما:

-انتزاع عقار مملوك للغير

-اقتران الانتزاع بالخلسة أو التدليس

**ثانيا:** العقوبات المقررة علي جرائم الاعتداء على الملكية العقارية الخاصة

طبقا لنص المادة 386<sup>(1)</sup> من قانون العقوبات قرر المشرع لجريمة الاعتداء على الملكية العقارية الخاصة عقوبتين هما الحبس و الغرامة.

حيث يكيف فعل الاعتداء على الملكية العقارية الخاصة على أنه جنحة بسيطة إذا ما توافرت عناصر الجريمة طبقا للفقرة الأولى من المادة 386 من قانون العقوبات و يكيف على أنه جنحة مشددة إذا ما اقترنت جريمة التعدي في صورتها البسيطة بإحدى الظروف المشددة الستة طبقا للفقرة الثانية من المادة 386 السالفة الذكر و بطبيعة الحال لتكيف الجريمة في كلتا الحالتين انعكاسا على العقوبة في كل حالة كمايلي:

**1-العقوبة في حالة الجنحة المتلبس بها:** تكون العقوبة بين الحبس و الغرامة حيث يقوم الجاني في حالة الجنحة البسيطة بالاعتداء على حيازة أو ملكية عقار مملوك للغير خلسة أو عن طريق التدليس فبمجرد توافر أركان هذه الجريمة تكون العقوبة المقررة لهذا الجرم هي الحبس من سنة إلى خمس سنوات و بغرامة من 10.000 دج إلى 30.000 دج.<sup>(2)</sup>

---

<sup>(1)</sup>المادة 386 من أمر رقم 66-156، المؤرخ في 8 جوان 1966، المتضمن قانون العقوبات ، جريدة رسمية ، عدد 07، المؤرخة في 1966، المعدل و المتمم بموجب قانون رقم 06-23، المؤرخ في 20 سبتمبر 2006، جريدة رسمية، عدد 84، المؤرخة في سنة 2006، المعدل بموجب قانون 14-01، المؤرخ في 04 فيفري 2014، جريدة رسمية ، عدد 07، المؤرخة في 16 فيفري 2014.

<sup>(2)</sup>جيبلا لي بغداداي، الاجتهاد القضائي في المواد الجزائية، الجزء الثاني، الديوان الوطني للأشغال التربوية، طبعة 2001 ص 166.

## الفصل الثاني : إثبات الملكية العقارية الخاصة و حمايتها في التشريع الجزائري

2-العقوبة في حالة الجنحة المشددة: تكون العقوبة في حالة الجنحة المشددة بالحبس أيضا و لكن المشرع هذه المرة كان أكثر تشددا وأكثر قسوة إذا ما اقترن بفعل الانتزاع أحد ظروف التشديد المذكورة في المادة 386من قانون العقوبات الفقرة الثانية السالفة الذكر.

### الفرع الثالث:

#### الحماية الإدارية للملكية العقارية الخاصة

الحماية الإدارية على وجه الخصوص و هي تقرير المشرع مجالات تتدخل فيها الإدارة لتنظيم استغلال العقارات في مجال الأراضي الحضرية أو الفلاحية سواء من تصرفات الأفراد المالكين بعد أو قبل قيامهم ببعض النشاطات كالبناء أو من الإدارة عند فرض بعض القيود عليها عند إقدامها على بعض التصرفات و النشاطات التي تدخل في اختصاصها.(1)

**أولاً: في مجال الأراضي الحضرية:** من أجل وضع حد للاستغلال العشوائي الفوضوي للأراضي المعدة للبناء فرض القانون 90-29(2)المتعلق بالتهيئة العمرانية و كذا المراسيم التنفيذية له على أن كل بناء يقوم به المالك في عقاره يجب أن يخضع لقواعد و آليات معينة تم تحديدها في نص المادة 02من القانون 90-29و تتمثل في :

**1-المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير:** هو عبارة عن أداة تخطيط و تسيير للعمران تحدد فيه التوجهات العامة و الأساسية للتهيئة العمرانية و يشمل عدة بلديات.(3)

لذلك يجب على كل بلدية انجاز مخطط توجيهي للتهيئة و التعمير بناء على مبادرة من رئيس المجلس الشعبي البلدي أو رؤساء المجالس الشعبية البلدية اذا كان هذا المخطط يغطي أكثر من بلديتين.(4)

(1)حمدي باشا عمر، حماية الملكية العقارية الخاصة ، المرجع السابق ص 98.

(2)قانون رقم 90-29، المتعلق بالتهيئة و التعمير ، المعدل والمتمم.

(3)حمدي باشا عمر، المرجع ،ص 98.

(4)سماعين شامة، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري ، بدون طبعة، دار هومة، الجزائر، 2003 ،ص 18.

## الفصل الثاني : إثبات الملكية العقارية الخاصة و حمايتها في التشريع الجزائري

### أ-قواعد التعمير المقررة في إطار القانون 90-29 المعدل و المتمم:

وفقا لما جاء في المادة 18<sup>(1)</sup> من هذا القانون التي تنصص على مايلي : "الأملك العقارية المتواجدة داخل إقليم البلدية المبينة في المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير و كذا مجال استعمالها باعتباره يحدد :

-التخصص العام للأراضي على تراب البلدية أو مجموعة من البلديات حسب القطاع.

-توسع المباني السكنية و تمركز المصالح و النشاطات و موقع التجهيزات الكبرى و الأساسية .

-مناطق التدخل في الأنسجة الحضرية و المناطق الواجب حمايتها."

و بالرجوع إلى المادة 19فقرة2من نفس القانون نلاحظ أن المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير يقسم المنطقة التي يتعلق بها إلى: القطاعات المعمرة ،قطاعات التعمير المستقبلية و القطاعات غير القابلة للتعمير .

و الهدف من تصنيف هذه الأراضي هو تقييد بعضها بعدم القابلية للبناء و تحديد الأراضي العمرانية الموجودة في كل بلدية و شروط البناء عليها .

و كل ذلك من أجل التحكم في العقارات الموجودة بهدف تجنب الاستغلال الفوضوي للأراضي و كذلك لحماية الملكية العقارية الخاصة.<sup>(2)</sup>

### ب-قواعد التعمير المقررة في إطار المرسوم التنفيذي 91-177<sup>(3)</sup> المعدل و المتمم:

<sup>(1)</sup>المادة 18من قانون رقم 90-29، المتعلق بالتهيئة و التعمير ،المعدل والمتمم.

<sup>(2)</sup>اسماعيل شامة ،المرجع السابق ص 18.

<sup>(3)</sup> مرسوم تنفيذي رقم 91-177 ، المؤرخ في 28-05-1991، المحدد إجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ، جريدة رسمية، عدد 26، المؤرخة في 1991، المعدل والمتمم بموجب مرسوم تنفيذي رقم 05-317، المؤرخ في 10-09\_2005، جريدة رسمية ، عدد 62، المؤرخة في سنة 2005.

## الفصل الثاني : إثبات الملكية العقارية الخاصة و حمايتها في التشريع الجزائري

لفرض مجموعة القواعد القانونية الملزمة و المنظمة لحقوق البناء ضمن كل قطاع من القطاعات يحتاج المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير إلى طرق قانونية الغرض منها تحديد كل من:

وجهة التخصص الغالبة للأراضي و طبيعة الأعمال المحظورة أو الخاضعة لشروط خاصة (1).

-الكثافة العامة الناشئة عن معامل شغل الأراضي.

-الارتفاعات المطلوب الإبقاء عليها أو تعديلها أو إنشاؤها،

-ضبط الحدود المرجعية للمساحات التي تدخل فيها مخططات شغل الأراضي و ذلك بابرار مناطق التدخل في الأنسجة العمرانية القائمة و المساحات الواجب حمايتها .

-تحديد مواقع التجهيزات و المنشآت الأساسية .

-تحديد المناطق و الأراضي المعرضة للأخطار الطبيعية كانهيارات التربة و الزلازل .

من خلال ما سبق يمكن القول بأن التخطيط التوجيهي للتهيئة و التعمير هو أداة ضرورية لضبط التخطيط العمراني.

### 2-مخطط شغل الأراضي(2):

هو الأداة الثانية للتعمير يحدد بصفة دقيقة حدود استعمال الأرض و البناء و يشمل في أغلب الأحيان تراب بلدية كاملة في إطار احترام القواعد التي ضبطها المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير (3).

(1) انظر المادة 17، من مرسوم التنفيذي رقم 91-177، المرجع السابق.

(2) تم التطرق لمخطط شغل الأراضي في إطار القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة و التعمير و المعدل و المتمم في القسم

الثالث من الفصل الثالث تحت عنوان أدوات التعمير و ذلك من خلال المواد من 31 إلى المادة 38.

(3) -حمدي باشا عمر ،حماية الملكية العقارية الخاصة ، المرجع السابق ص 99.

## الفصل الثاني : إثبات الملكية العقارية الخاصة و حمايتها في التشريع الجزائري

كما حدد القانون 90-29 و النصوص التطبيقية له الإطار التنظيمي الذي يضبط مجال البناء في مجموعة من الرخص و الشهادات الإدارية التي تجسد الرقابة القبلية أو البعدية للتعير أو تعطي معلومات للمالك حول حقوق البناء و العقار المراد تشييد مبنى أو منشأة فوقه و من هذه الرخص و الشهادات شهادة التعير ,رخص البناء,رخص التجزئة,شهادة التقسيم, رخصة الهدم ,شهادة المطابقة .(1)

### **الإجراءات المخولة للإدارة في حالة معارفة المخالفات**

المخالفات في مجال الهندسة المعمارية التعير يتم معارفتها بموجب محاضر في إطار الرقابة الإدارية ومن ضمن هذه المحاضر :

**\_محاضر معارفة :** عند ثبوت المخالفة ميدانيا يحرر محاضر معارفة مخالفة مع تحديد الغرامة المالية.

**-محاضر الأمر بتوقيف الأشغال:**في حالة رفض تحقيق المطابقة في الآجال المقررة يحرر ضد المخالف أمر بتوقيف الأشغال و يبلغ إلى الوالي ,رئيس المجلس الشعبي البلدي و مدير التعير .

يبلغ أمر وقف الأشغال إلى المخالف في أجل أقصاه سبعة أيام ,و في حالة مواصلة صاحب الأشغال انتهاكا أمر التوقيف يجوز للإدارة المؤهلة قانونا اللجوء إلى الهدم دون الحاجة إلى اللجوء إلى القضاء إعمالا بنص المادة 53من المرسوم التشريعي رقم 94-07المورخ في 18-05-1994المتعلق بشروط الإنتاج المعماري.

**\_محاضر استئناف الأشغال:**في حالة مواصلة الأشغال من طرف المخالف رغم الأمر بالتوقف يحرر محاضر مواصلة الأشغال.

(1)حمدي عمر باشا، حماية الملكية العقارية الخاصة، المرجع السابق، ص ص 99-103.



## الفصل الثاني : إثبات الملكية العقارية الخاصة و حمايتها في التشريع الجزائري

-محضر تسديد و تحقيق المطابقة:تسديد الغرامة المالية خلال الآجال الممنوحة قانونا و تحقيق مطابقة الأماكن يكون محل تسليم "شهادة تسديد و تحقيق مطابقة"و يسمح للمخالف بمتابعة الأشغال حسب مواصفات رخصة البناء.(1)

### ثانيا: في مجال الأراضي الفلاحية:

ألزم المشرع الجزائري المالك الجديد للعقار الفلاحي طبقا للمادة55من قانون التوجيه العقاري بعدم الإضرار بقابلية الأراضي للاستثمار ,و عدم تغيير و جهتها الفلاحية و كذا عدم تجزئتها بحيث تتعارض مع المقاييس المحددة للمساحة المرجعية طبقا للمرسوم التنفيذي رقم 97-490 المؤرخ في 20-12-1997الذي يحدد شروط تجزئة الأراضي الفلاحية,و بصفة مختصرة على المالك الجديد للعقار الفلاحي أن يلتزم باستغلال ملكيته في النشاط الفلاحي.(2)

ومن الملاحظ انتشار ظاهرة خطيرة انتشرت عبر كافة ولايات الوطن تتمثل في استحوذ المجموعات المحلية على مساحات شاسعة من الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الوطنية و تجزئتها ثم بيعها للخواص للبناء عليها خارج أدوات التعمير أو في غيابها و بدون أن تنتقل لها الملكية بقرارات من السلطة الإدارية المعنية تحول لها ملكية هذه الأراضي.(3)فضلا عن ذلك أن البلدية ليس لها حق التدخل في الأراضي الفلاحية لأنها لا تدخل في ملكيتها و لا يوجد أي تخويل قانوني يجيز لها أي حق للتصرف فيها أو تسييرها حيث تعد هذه التصرفات في نظر الاجتهاد القضائي بمثابة تصرف في ملك الغير كون الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الوطنية الخاصة هي ملك للدولة بحكم نص المادة 18(4)من القانون 90-30 المتضمن قانون الأملاك الوطنية.

(1)- حمدي باشا عمر، حماية الملكية العقارية الخاصة، المرجع السابق ص ص 104-106.  
(2)- اسماعين شامة، الأدوات القانونية للسياسة العقارية في الجزائر منذ1990، رسالة ماجستير ،كلية الحقوق، بن عكنون السنة الجامعية 1998-،1999ص 140.  
(3)-حمدي عمر باشا، المرجع نفسه ص ص 108-109.  
(4)- المادة 18من قانون 90-30 المتعلق بالأمالك الوطنية، المعدل والمتمم.

**الفرع الرابع:**

**الحماية القضائية للملكية العقارية الخاصة**

نتناول الحماية القضائية من خلال التطرق إلى حالات قضائية حسم فيها القضاء والتي تختلف باختلاف طبيعة الحماية:

**أولا :القضاء المدني:** هنا يتجلى دور القضاء في بسط الحماية القضائية على الملكية العقارية الخاصة فيما يتعلق بالدعاوى التي ترفع أمامه فيما يخص دعوى الاستحقاق و دعوى منع التعرض و دعوى وقف الأعمال الجديدة وهنا يطرح الأشكال عن الكيفية التي يتعامل بها القضاء في حالة عدم تقديم السند القانوني الذي يثبت تملكهم للعقار محل المطالبة القضائية و هنا انقسمت الآراء إلى اتجاهين:(1)

**1-الرأي الأول:** يذهب هذا الاتجاه بالقول إلى أنه إذا رفعت دعوى من قبل شخص يدعي ملكية عقار في منطقة لم تشملها بعد عملية المسح العقاري و لم تحرر عقودها فعلى القاضي أن يقبلها و لا يفرض على رافع الدعوى تقديم سند الملكية ,و هو ما ذهب إليه الغرفة العقارية للمحكمة العليا في أحد قراراتها .(2)

**2-الرأي الثاني:** يرى أصحاب هذا الاتجاه بأنه لا يمكن قبول دعوى الملكية من قبل شخص لا يملك سند قانوني يبرر به وضع اليد على العقار مهما طال أمد وضع يده عليه,(3)و هو نفس ما إليه الغرفة الثالثة لمجلس الدولة في أحد قراراته.(4)

**ثانيا:القضاء الجزائي:** أثارت جريمة التعدي على الملكية العقارية إشكالا عمليا حول المقصود بالحماية المنصوص عليها بالمادة 386 من قانون العقوبات.

(1)- حمدي باشا عمر، حماية الملكية العقارية الخاصة، المرجع السابق ص121.

(2)- راجع قرار الغرفة العقارية للمحكمة العليا رقم 865150، المؤرخ في 25-02-1998،مجلة قضائية، عدد01، لسنة 1998،ص74.

(3)-حمدي باشا عمر، المرجع السابق، ص 124.

(4)- راجع قرار الغرفة الثالثة لمجلس الدولة رقم 140061، المؤرخ في 27-12-1998، "غير منشور".

## الفصل الثاني : إثبات الملكية العقارية الخاصة و حمايتها في التشريع الجزائري

**1-الاتجاه الأول :** حسب هذا الاتجاه لا يمكن القول بوجود جريمة تسمى بجنحة التعدي على الحيابة العقارية بل مجال الحماية يقتصر فقط على المالك الحقيقي.

ومن بين التبريرات التي قدمها أصحاب هذا الرأي :

-أن قانون العقوبات صريح في مادته الأولى التي تنص بأنه : "لا جريمة و لا عقوبة أو تدبير أمن بدون نص"

-فضلا على أنه لا يجوز استعمال القياس في مادة قانون العقوبات و أن نصوصه يجب أن تفسر تفسيراً ضيقاً. (1)

و قد سارت غرفة الجنج و المخالفات للمحكمة العليا في هذا الاتجاه في القرار الصادر عنها بتاريخ 05-11-1991. (2) "إن المادة 386 من قانون العقوبات تقتضي أن يكون العقار مملوكاً للغير .و من ثم فان 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." (3)

**الاتجاه الثاني:** يذهب أصحاب هذا الاتجاه أن ملكية الغير المحمية وفقا لأحكام المادة 386 من قانون العقوبات هي الملكية المثبتة بسند رسمي ثم الحيابة الظاهرة المشروعة غير المتنازع عليها و التي فصل فيها القضاء المدني. (4)

و في هذا الإطار صدر قرار عن الغرفة الجزائية للمحكمة العليا تحت رقم 70 مؤرخ في 02-02-1988 حول موضوع التعدي على الحيابة.

(1)حمدي عمر باشا ، حماية الملكية العقارية الخاصة، المرجع السابق، ص 130.

(2)قرار غرفة الجنج و المخالفات للمحكمة العليا رقم 75919 ،المؤرخ في 05-11-1991، مجلة قضائية ،عدد 01،لسنة 1993 ،ص214.

(3)حمدي عمر باشا ،المرجع السابق، ص 131.

(4)- عبد الرحمن بربارة ، الحماية الجزائية للأمالك العقارية الخاصة ،رسالة ماجستير، تخصص حقوق، كلية الحقوق جامعة البليلة 1999-2000،ص 84.

و تتجلى الحماية الإدارية للملكية العقارية من خلال التطبيقات القضائية التالية:

1-غالبا ما ينازع مواطن الإدارة مطالبا بوقف التعدي على ملكيته أو التعويض عن القطعة الأرضية التي يزعم ملكيتها دون تقديم سند ملكية رسمي يثبت حقه و بالتالي فان مآل دعواه هو عدم القبول.(1)

2-في قضايا أخرى يرافع المواطن الإدارة لمطالبتها بمنحة تعويض عن نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية من دون تقديم عقد الملكية فمصير هذه الدعاوى هو عدم القبول أيضا.(2)

أما في حالة وضع الإدارة يدها على عقار من نوع الملك الخاص من دون إتباع الإجراءات المنصوص عليها قانونا فان ذلك يشكل انحراف في استعمال السلطة و بالتالي كيف على أنه تعديا ,و هو ما ذهب إليه مجلس الدولة -الغرفة الثانية-في القرار رقم 176449 المؤرخ في 23-11-1998.

4-وفي حالة تقديم مواطن طلب استعادة من قطعة أرض إلى الإدارة و أبدت موافقتها لكن من دون صب هذا الاتفاق في قالب رسمي فلا يجوز للقاضي إصدار أمر للإدارة بإتمام إجراءات البيع.(3)

### **المطلب الثاني :**

#### **تسوية منازعات الملكية العقارية الخاصة**

تعتبر أكثر القضايا تداولاً في المحاكم قضايا العقار نظرا للمنازعات التي تثار حوله إلى حد

(1) - و هو ما أكدته مجلس الدولة في قرار رقم 201866، المؤرخ في 12-06-2000، الغرفة الثانية، غير منشور.

(2) - وهو ما أكدته الغرفة الإدارية للمحكمة العليا، في قرار رقم 58540، المؤرخ في 24-03-1990، مجلة قضائية، عدد 03، 1992، ص 147.

(3) - حمدي باشا عمر، حماية الملكية العقارية الخاصة، المرجع السابق ص 137.

## الفصل الثاني : إثبات الملكية العقارية الخاصة و حمايتها في التشريع الجزائري

كبير سواء كانت هذه المنازعات بين الأفراد فيما بينهم أو بين الأفراد و الإدارة من جهة أخرى .

### الفرع الأول:

#### المنازعات العقارية التي تكون بين الأفراد و تسويتها

في هذا الفرع سنتناول المنازعات العقارية التي تكون بين الأفراد سواء في مجال الملكية العقارية (الأملك الخاصة و الأملك الوقفية )، و عقد الشهرة و شهادة الحياة.

#### أولا :في مجال الملكية العقارية

##### 1:الأملك الخاصة

المنازعات المتعلقة بالملكية الخاصة من المفروض هي من اختصاص القاضي العادي الذي يملك ولاية عامة بحكم المادة الأولى من قانون الإجراءات و بغض النظر عن وجود فروع بالمحكمة يوزع الاختصاص بينها طبقا لتقسيمات داخلية .

لكن لا يحق لهذه الفروع أن تصدر أحكاما بعدم الاختصاص لاصطدامها بأحكام المادة الأولى من قانون الإجراءات المدنية والإدارية و هذا في انتظار إنشاء المحاكم المتخصصة.

لكن الأمر يختلف إذا تعلق بتنازع اختصاص بين القاضي المدني و القاضي الجزائي فهنا التصريح بعدم الاختصاص أو إرجاء الفصل في الدعوى المتوقفة على مسألة فرعية هي من اختصاص قاضي آخر، مثلا المتابعة من أجل التعدي على الملكية العقارية طبقا لأحكام المادة 386 من قانون العقوبات في حالة الدفع الجدي أو الحياة المحمية قانونا ،كذلك الأمر بالنسبة لقاضي الاستعجال فانه ملزم في حالة وجود منازعة جدية حول الملكية أو الحياة بأن يصرح بعدم الاختصاص .(1)

(1)- عمر حمدي باشا ، ليلي زروقي ،المنازعات العقارية ، المرجع السابق ،ص12.

## الفصل الثاني : إثبات الملكية العقارية الخاصة و حمايتها في التشريع الجزائري

لكن يجب التذكير أنه في حالة وجود شخص يحكمه القانون العام في النزاع فان الاختصاص للقاضي الإداري إلا ما استثني بنص خاص.

**2- الملكية الوقفية:** إذا كانت المنازعات حول الملكية الخاصة تثير الكثير من المشاكل فان الملكية الوقفية تثير مشاكل أكثر تعقيدا، حيث نصت المادة 31<sup>(1)</sup> من قانون التوجيه العقاري على "أن الأملاك الوقفية هي الأملاك العقارية التي حبسها مالكا بمحض إرادته ليجعل التمتع بها دائما تنتفع به جمعية خيرية أو جمعية ذات منفعة عامة أو مسجد أو مدرسة قرآنية سواء كان هذا التمتع فوريا أو عند وفاة الموصي لهم الوطاء الذين يعينهم المالك المذكور".

أما المنازعات المتعلقة بالوقف الخاص فهي سواء قبل أو بعد التعديل من اختصاص القاضي العادي ما لم يكن أحد أطرافها إدارة<sup>(2)</sup>.

### ثانيا :في مجال عقد الشهرة و الحيازة:

**1-عقد الشهرة:** المستحدث بموجب المرسوم رقم 83-352 الذي يسن إجراءات إثبات التقادم المكسب عن طريق عقد الشهرة المتضمن الاعتراف بالملكية و ذلك في حالة عدم وجود منازع للحائز و كانت المنطقة المراد اكتساب العقار فيها غير ممسوحة<sup>(3)</sup>.

فعقد الشهرة ما هو إلا عقد تقريبي و ليس له أية حجة ألا تلك التي يمنحها القانون له. كما يمكن لأي صاحب مصلحة المطالبة بأبطال عقد الشهرة حتى بعد فوات ميعاد الأربعة أشهر المنصوص عليها للاعتراض أمام القضاء و أكدت هذا الاجتهاد الغرفة العقارية للمحكمة العليا في عدة قرارات منشورة في المجلة القضائية<sup>(4)</sup>.

(1) قانون رقم 90-25، المتضمن قانون التوجيه العقاري ، المعدل والمتمم.

(2) حمدي باشا عمر ، ليلي زروقي ، المنازعات العقارية، المرجع السابق، ص 16.

(3) حمدي باشا، عمر ، ليلي زروقي ، المرجع نفسه ، ص 224.

(4) قرار الغرفة العقارية للمحكمة العليا رقم، 185104 المؤرخ في 23-06-1999 "غير منشور".

## الفصل الثاني : إثبات الملكية العقارية الخاصة و حمايتها في التشريع الجزائري

و عليه من المفروض أن الجهة القضائية التي تنظر في مدى صحة عقد الشبهة من أن تتحقق من أن كل الشروط القانونية متوفرة و لاسيما أن العقار يقع في منطقة غير ممسوحة و لم تحرر عقودها و لا تدخل ضمن الأملاك الوطنية أو الوقفية و أن الموثق مختص إقليميا فان لم تتوفر هذه الشروط و جب الحكم ببطلان العقد.

أما فيما يخص حول القاضي المختص للنظر في صحة العقد إذا رفعت الدعوى من طرف البلدية أو مدير أملاك الدولة ,هناك من يعتبر أن الغرفة الإدارية هي المختصة لأن أحد أطراف النزاع يحكمه القانون العام هو من اختصاص القاضي الإداري ,غير أن موقف جهات القضاء الإداري يختلف إذ اعتبرت أن القاضي العادي هو المختص حتى إذا كانت الإدارة هي التي تطعن في صحة العقد لأن العقد التوثيقي لا يصدر عن سلطة إدارية و لا يشكل قرار أو عقد إداري و أن القاضي الإداري غير مؤهل لمراقبة مدى صحة العقود التوثيقية .(1)

هذا بالإضافة إلى أنه يجب التحقق بالنسبة لكل العقود التوثيقية الناقلة للملكية العقارية من أنها تحتوي على ما نصت عليه المادة 324مكرر من القانون المدني و لاسيما أصل الملكية لأنه لا يمكن التعامل في ملك الغير و في كل الحالات يجب أن تكون هذه العقود مشهورة ليتمكن الاحتجاج بها على الغير.(2)

### 2- شهادة الحيابة:

فيما يخص المنازعات المتعلقة بشهادة الحيابة فالملاحظ أن شهادة الحيابة تمنح للحائز حق الاستعمال و الاستغلال أي التمتع بالإضافة إلى بعض التصرفات التي لا يعترف بها إلا للمالك عدا البيع و الهبة و الإرث و الوصية و الوقف و المقايضة و هي التصرفات الناقلة للملكية أو للحقوق العينية العقارية الأخرى ,فهي إذا أثار هامة و خطيرة تجعل المالك

(1) حمدي باشا عمر ،ليلي زروقي، المرجع السابق، ص 54.

(2) حمدي باشا عمر ،ليلي زروقي، المنازعات العقارية ,المرجع نفسه، ص 55.

## الفصل الثاني : إثبات الملكية العقارية الخاصة و حمايتها في التشريع الجزائري

الحقيقي إذا ظهر و حصل على إلغاء شهادة الحيازة ملزما بالتصرفات التي قام بها الحائز في حدود صلاحياته من بناء و رهن و إيجار... الخ.<sup>(1)</sup> و تتمثل منازعات الحيازة في الدعاوى التالية:

-دعوى جزائية تمارس طبقا للمادة 46من قانون التوجيه العقاري بناء على شكوى يرفعها المالك الحقيقي أو رئيس البلدية أو مدير أملاك الدولة ,ضد المناور الذي استعمل طرق احتيالية للحصول على شهادة الحيازة وان تمت إدانته يفقد كل حقوقه و يمكن متابعة الجاني حتى في غياب الشكوى إذا استعملت النيابة الصلاحيات المخولة لها قانونا.<sup>(2)</sup>

-حالة الطعن في مشروعية شهادة الحيازة عن طريق تجاوز السلطة ممن له مصلحة و ذلك لخرق القانون من طرف ممثلي الهيئات العمومية (رئيس البلدية أو المحافظ العقاري) إذا كان المالك الحقيقي يملك سند مشهر ,ترفع دعوى الإلغاء أمام الغرفة الإدارية المحلية لدى المجلس القضائي الكائن بدائرة اختصاصه العقار المعني و يمكن مطالبة رئيس البلدية بتعويض الأضرار اللاحقة بالمالك إذا كان هو المتسبب في الضرر كما يمكن رفع الدعوى ضد المحافظ العقاري طبقا لإحكام المادتين 23و24من الأمر 75-1975 المتعلق بالمسح العام و إنشاء السجل العقاري و تلزم الدولة بالتعويض إذا ثبت خطأ المحافظ العقاري.

-الدعاوى التي يختص بها القضاء العادي و لاسيما القاضي العقاري بالنسبة للتصرفات التي يصدرها المستفيد من شهادة الحيازة في حدود تصرفاته و ينازعه فيها الغير ممن يحكمهم القانون الخاص إلى جانب الدعوى التي يرفعها الحائز لاكتساب الملكية بالتقدم طبقا لأحكام القانون المدني إذا توفرت لديه المدة المطلوبة قبل حلول المسح بالمنطقة التي يقيم فيها.<sup>(3)</sup>

(1) حمدي باشا عمر، ليلي زروقي، المرجع السابق، ص ص 225-226.

(2)المادة 46 من قانون التوجيه العقاري علي انه: "يعاقب بالحبس سنة واحدة إلى خمس سنوات و بغرامة مالية من 2000دج إلى10000 دج كل شخص تعمد تصريحا غير صحيح ,أو استظهر أوراقا أو عقودا غير صحيحة أو أفسد بعضها فحصل أو سعى ليحصل غيره بغير حق على شهادة حيازة أو استعمل أو حاول استعمال شهادة ملغاة."

(3) حمدي باشا عمر، ليلي زروقي، المرجع نفسه، ص ص 80-81.



**الفرع الثاني :**

**المنازعات التي تثار بين الأفراد و الإدارة :**

نتطرق في هذا الفرع إلى المنازعات التي تثار مع المحافظ العقاري و المنازعات التي تثيرها الأملاك الوطنية بالإضافة إلى المنازعات التي تثار مع الجماعات المحلية.

**أولا: المنازعات التي تثار ضد المحافظ العقاري**

المحافظ العقاري يصدر قرارات إدارية هدفها سير نشاط المحافظة و شهر العقود التوثيقية و الإدارية و القرارات القضائية .

**1- المنازعات المرتبطة بقرارات المحافظ العقاري قبل عمليات المسح العقاري:**

يصدر المحافظ العقاري قرارات سواء تعلق الأمر بقبول الشهر أو برفضه بمقتضى أحكام المادة 220 من الأمر 74-75<sup>(1)</sup> المتضمن إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري.

إذا ثبت أن أقدم المحافظ العقاري على إشهار شهادة الحيازة على خلاف ما قرره المادة 39 و ما بعدها من قانون التوجيه العقاري كتحريرها على أراضي الملك الخاص التي شملتها عملية مسح الأراضي العام أو الأراضي التي تم تحرير بشأنها عقود فان سلوكه يمثل خرقا للأحكام التشريعية و التنظيمية و من ثمة يعرض نفسه للمساءلة التأديبية و القضائية لأن تصرفه قد يعبر عن سوء النية ما قد ينجم عنه أضرار بالغة لصاحب الأرض الأصلي (من بيده الدفتر العقاري أو أي سند رسمي مشهر مثبت لحقوق عقارية).

تطبيقا لنص المادة 24 من الأمر 74-75 فان تصرف المحافظ العقاري في هذه الحالة يعتبر قرارا إداريا قابلا للطعن فيه عن طريق القضاء، حيث يمكن للمالك الحقيقي رفع دعوى

<sup>(1)</sup>- المادة 220 من أمر رقم 74-75، المتضمن إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري، المعدل والمتمم.

## الفصل الثاني : إثبات الملكية العقارية الخاصة و حمايتها في التشريع الجزائري

قضائية أمام المحكمة الإدارية المختصة إقليميا ضد قرار المحافظ العقاري الذي قام بشهر شهادة الحيازة رغم امتلاك المالك سند مشهر بالمحافظة العقارية.

و بما أنه يمكن الطعن في قرارات المحافظ العقاري أمام القضاء الإداري إلا أن صاحب الصفة الذي توجه ضده الدعوى هو المدير الولائي للحفظ العقاري الذي يتبع له المحافظ العقاري.

فالأفراد يمكنهم الطعن في قرارات المحافظ العقاري بالإلغاء أولا و الاستفادة من التعويض إذا تضرروا من هذه القرارات عن طريق دعوى التعويض ثانيا.

-**دعوى الإلغاء:** قرارات المحافظ العقاري قابلة للطعن أمام القضاء الإداري خلال مدة شهرين من تاريخ الإخطار بالرفض على اعتبارها قرارات إدارية ,حيث من الملاحظ أن هذه الدعوى يتم رفعها ضد المدير الولائي للحفظ العقاري على المستوى المحلي أمام المحكمة الإدارية و ضد المدير العام للأماكن الوطنية على المستوى المركزي أمام مجلس الدولة.(1) و يترتب على فصل المحكمة الإدارية على فصل المحكمة الإدارية في موضوع الدعوى المرفوعة ضد قرارات المحافظ العقاري أحد الفرضين:(2)

-أن يؤيد مطالب المدعي و بالتالي بطلان قرار الرفض الصادر عن المحافظ العقاري و في هذه الحالة يجب أن يواصل المحافظ العقاري إجراءات الشهر .

-أما إذا كان القرار القضائي مؤيدا لقرار الرفض في هذه الحالة يقوم المحافظ العقاري بالتأشير على هذا الحكم على البطاقة العقارية الخاصة بالعقار موضوع الشهر .

(1)-تنص المادة 24 من أمر رقم 74-75 على أنه "تكون قرارات المحافظ العقاري قابلة للطعن أمام الجهات القضائية

المختصة إقليميا"

(2)- حمدي باشا عمر ،ليلي زروقي ،المنازعات العقارية ، المرجع السابق، ص 49.

## الفصل الثاني : إثبات الملكية العقارية الخاصة و حمايتها في التشريع الجزائري

-دعوى التعويض: يحق لكل متضرر من تصرفات المحافظ العقاري أن يرفع دعوى التعويض على الدولة طبقا لأحكام المادة 23 من الأمر 74-75<sup>(1)</sup>، وذلك في أجل سنة من العلم بالفعل الضار تحت طائلة سقوط الحق في رفع الدعوى التي تتقدم بمرور 15 سنة.

### 2- المنازعات المرتبطة بقرارات المحافظ العقاري بعد المسح العقاري:

#### 1-2 - المنازعات المتعلقة بالقيد الأول:

بعد الانتهاء من إجراءات المسح في البلدية المعنية، تودع وثائق المسح بالمحافظة العقارية و تتم معاينة إيداع الوثائق بمحضر، تسلم وثائق المسح محرر من قبل المحافظ العقاري و يحاط الجمهور علما عن طريق الإعلان في الصحافة بهذا الإيداع، و يمنح لكل ذي مصلحة أجل 4 أشهر للاطلاع على الوثائق، و تقديم الاعتراضات، و إيداع كل الوثائق التي لم تسلم للجنة المسح أو لم تقبل، لإثبات حقوق المتظلمين على الأراضي و العقارات موضوع المسح، و يمكن لكل ذي مصلحة أن يعترض على تثبيت أو إشهار أي حق لصلح الغير و قد أكدت ذلك المواد 8 و ما يليها من المرسوم 63-76.

حيث نصت المادة 15<sup>(2)</sup> من المرسوم 63-76 على أن المنازعة في الترقيم المؤقت تكون أمام المحافظ العقاري خلال مدة 4 أشهر أو سنتين حسب الحالة، و يتم استدعاء المعنيين بموجب رسالة موصى عليها من طرف المحافظ العقاري، الذي يملك سلطة المصالحة بين المتنازعين فان فشل في تحقيق الصلح يبلغ للطرف المعني رأيه و يبقى لهذا الأخير أجل 6 أشهر لرفع دعوى أمام القاضي العقاري المختص إقليميا إذا كان النزاع قائم بين أشخاص يحكمهم القانون الخاص و أمام الغرفة الإدارية المحلية إذا كان أحد أطراف الخصومة يحكمه القانون العام كالدولة أو البلدية، و ذلك تحت طائلة سقوط هذا الحق إذا لم ترفع

(1) - المادة 23 من قانون رقم 74-75، المتضمن إعداد مسح الأراضي و تأسيس السجل العقاري، المعدل والمتمم.

(2) انظر المادة 15 من مرسوم رقم 63-76، المتعلق بتأسيس السجل العقاري، المعدل والمتمم.

## الفصل الثاني : إثبات الملكية العقارية الخاصة و حمايتها في التشريع الجزائري

الدعوى في الآجال و نصت المادة 15 على ضرورة إشهار الدعوى القضائية في هذه الحالة طبقا للمادة 85 من المرسوم نفسه.(1)

لكن المادة 16 من القانون 76-63(2) نصت على أن قرارات المحافظ العقاري التي تهدف إلى إعادة النظر في التقييم النهائي يمكن الطعن فيها عن طريق القضاء دون تحديد أجل مسقط ,مما يجعل القوة الثبوتية المطلقة للقيد في مواجهة الكافة قابلة لإعادة النظر حتى في القيد الأول من طرف المالك الغائب الذي لم يحضر عمليات المسح و الذي قد يظهر بعد مدة طويلة قبل انقضاء أجل التقادم المكسب للمنازعة في القيد و هذا له أثر سيء على ضمان الائتمان و يقلل من أهمية نظام الشهر العيني .

و قد نص المشرع على مسؤولية الدولة في التعويض عن الأضرار الناتجة عن مسؤولية المحافظ العقاري و يفهم من هذا أن التعويض يحكم به في حالة تصرف المالك الظاهر المستفيد من التقييم النهائي في الملكية لفائدة الغير أو في حالة رفض الإشهار من طرف المحافظ العقاري بعد القيد الأول إذا أدى ذلك إلى التصرف في الحقوق التي رفض المحافظ إشهارها لفائدة الغير .

**2-2 - المنازعات المتعلقة بالإجراءات اللاحقة للقيد:** بعد إتمام القيد الأول على اثر عمليات المسح يسلم للملاك المكرسة حقوقهم بصفة نهائية ما يسمى بالدفتر العقاري و الذي يحتوي على كل المعلومات المتعلقة بالعقار و تسجل عليه كل العمليات اللاحقة المنصبة على العقار بما فيها من حقوق و أعباء تثقل العقار .

لقد نصت المادة 24 من الأمر 75-74(3) على أن قرارات المحافظ العقاري قابلة للطعن أمام الجهات القضائية المختصة إقليميا و يفهم من هذا النص أن الغرفة الإدارية الجهوية

(1) - حمدي باشا عمر ،إيلي زروقي ،المنازعات العقارية ،المرجع السابق، ص ص 49-50.

(2) - المادة 16 من قانون رقم 76-63 ،المتعلق بتأسيس السجل العقاري ،المعدل والمتمم.

(3) -- المادة 24 من أمر رقم 75-74 ،المتضمن إعداد مسح الأراضي و تأسيس السجل العقاري، المعدل والمتمم.

## الفصل الثاني : إثبات الملكية العقارية الخاصة و حمايتها في التشريع الجزائري

هي المختصة لأن المحافظ العقاري هو سلطة ولائية و هو ما أكده مجلس الدولة في اجتهاداته.

و حسب المادة 110 من المرسوم رقم 76-63<sup>(1)</sup> فان أجل الطعن في القرار المطعون فيه هي شهران تسري ابتداء من التبليغ و نصت المادة 111 على أن الدولة تمثل من طرف الوالي بمساعدة مدير أملاك الدولة غير أن المرسوم التنفيذي رقم 91-65<sup>(2)</sup> نص على أن متابعة مثل هذه القضايا يتكفل بها المحافظ العقاري.<sup>(3)</sup>

و يفهم من هذه النصوص التي تتعلق في الواقع برفض الشهر بعد تأسيس السجل العقاري أنها تشمل أي إجراء يقوم به المحافظ العقاري مما يقلل من القوة الثبوتية لل قيد ومن الأثر المطهر لل قيد 'كذلك فمادام المشرع لم يمنع المالك الذي يظهر بعد القيد الأول على اثر إتمام عمليات المسح من الطعن أمام القضاء في أي وقت يظهر فيه ,فان إعادة النظر في الشهر تبقى ممكنة لغاية انقضاء آجال سقوط الحق العيني أي مدة 15 سنة ,فالحالة الوحيدة التي نص فيها المشرع على الأجل المسقط لرفع الدعوى تتعلق بالطعن في القيد الأول من طرف من حضر عملية المسح و حددت المادة 15 من المرسوم 76-63 هذه المدة ب 06 أشهر و ترفع الدعوى أمام المحكمة العقارية إذا كان النزاع قائم بين أشخاص يحكمهم القانون الخاص و أمام الغرفة الإدارية إذا كان النزاع بين أشخاص أو مؤسسات يحكمها القانون الخاص و الدولة ,الولاية ,البلدية أو أي هيئة يحكمها القانون العام لأن النزاع في هذه الحالة ينصب على الملكية.

(1) - انظر المادة 110 من مرسوم رقم 76-63 ،المتعلق بتأسيس السجل العقاري، المعدل والمتمم.

(2) -- مرسوم التنفيذي رقم 91-65 ،المؤرخ في 02-مارس 1991 ،المتضمن تنظيم المصالح الخارجية لإدارة أملاك الدولة و المحافظة العقارية ،جريدة رسمية، عدد 10، المؤرخة في 1991.

(3) \_ حمدي باشا عمر، ليلي زروقي، المنازعات العقارية ، المرجع السابق، ص 52.

## الفصل الثاني : إثبات الملكية العقارية الخاصة و حمايتها في التشريع الجزائري

كذلك يحق لكل متضرر من تصرفات المحافظ العقاري أن يرفع دعوى تعويض على الدولة طبقا لأحكام المادة 23 من الأمر 75-74<sup>(1)</sup> في أجل سنة من العلم بالفعل الضار تحت طائلة سقوط الحق في رفع الدعوى التي تتقدم في كل الأحوال ب 15 سنة.

### ثانيا: المنازعات التي تثيرها الأملاك الوطنية:

قبل التطرق للمنازعات التي تثيرها الأملاك الوطنية و جب علينا التعريف بها و حمايتها.

1-تعريف الأملاك الوطنية:عرفتها المادة 24 من القانون 95-26 المعدل للقانون 90-25<sup>(2)</sup>

2--حماية الأملاك الوطنية:نتطرق في مجال الحماية إلى حماية الأملاك العمومية من جهة و إلى حماية الأملاك الوطنية الخاصة من جهة ثانية.

2-1حماية الأملاك العمومية:حسب نص المادة 4 من القانون 90-30 المتعلق بالأملاك

الوطنية العامة نجد أنها تنص على مبادئ تحكم الأملاك العمومية و هذه المبادئ هي عدم القابلية للتصرف فيها و لا للتقادم المكسب و لا للحجز.

كما يمنع الأفراد من وضع اليد على المال العمومي بنية التملك مهما طالت الإقامة لعدم جوازها للتملك الخاص .

إلى جانب المخالفات نص قانون العقوبات على عدة جرائم تستهدف المال العام و تعاقب بأكثر شدة كالحريق و التخريب...

2-2-حماية الأملاك الوطنية الخاصة:الأملاك الوطنية الخاصة عرفتھا المادة 03 فقرة

2 من القانون 90-30 المتعلق بالأملاك الوطنية العامة.<sup>(3)</sup>

(1)-المادة 23 من أمر رقم 75-74، المتضمن إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري، المعدل و المتمم.  
(2)-المادة 24 من القانون 95-26، تنص على ما يلي: "تدخل الأملاك العقارية و الحقوق التي تملكها الدولة و جماعتها في عداد الأملاك الوطنية و تتكون من-الأملاك العمومية و الخاصة بالدولة-الأملاك العمومية و الخاصة للولاية-الأملاك العمومية و الخاصة للبلدية"

(3)-المادة 03 فقرة 2 من قانون 90-30، تنص على ما يلي: "أما الأملاك الوطنية الأخرى غير المصنفة ضمن الأملاك العمومية و التي تؤدي وظيفة امتلاك و مالية فتمثل الأملاك الوطنية الخاصة".

## الفصل الثاني : إثبات الملكية العقارية الخاصة و حمايتها في التشريع الجزائري

أجاز المشرع التصرف في الأملاك الوطنية الخاصة بالتنازل, و لكن هذه القاعدة ليست مطلقة لأنه لا يمكن للإدارة التنازل عن أملاكها إلا إذا لم تكن مخصصة للمرافق العامة و يشترط أن لا يحتاج إليها أي مرفق. (1)

### 3- المنازعات:

نظرا لتطبيق المعيار الشكلي أو العضوي المنصوص عليه كقاعدة عامة في توزيع الاختصاص بين القاضي العادي و القاضي الإداري طبقا لأحكام المادة7من قانون الإجراءات المدنية, فان كل المنازعات التي تكون الإدارة طرفا فيها تخضع مبدئيا للقاضي الإداري إلا ما أستثني بنص خاص و كل المنازعات التي لا تكون الإدارة طرفا فيها و لو تعلق الأمر بتسيير أملاك وطنية فإنها مبدئيا تخضع للقاضي العادي إلا ما أستثني بنص خاص.

يفهم من نصوص المادتين55و56من القانون 88-01(2)المتعلق بالقانون التوجيهي للمؤسسات العمومية الاقتصادية أن المشرع لم ينص صراحة على أن القاضي الإداري هو المختص لكن نص على أن القانون الإداري هو المطبق و حتى إذا تمسك القاضي العادي باختصاصه فهو ملزم بإخضاع النزاع لأحكام القانون العام.(3)

إذا كل المنازعات المتعلقة بالأملاك الوطنية العمومية سواء اختص بها القضاء الإداري أو القضاء العادي فان كل منهما ملزم بتطبيق قواعد القانون العام .

أما المنازعات المتعلقة بالأملاك الوطنية الخاصة فجزء منها يخضع للقاضي الإداري و جزء للقاضي العادي ومن المفروض في كل الحالات أن يطبق القاضي المختص القواعد

(1) - حمدي باشا عمر، ليلي زروقي، المنازعات العقارية، المرجع السابق، ص 103.

(2) انظر المادتين 55-56 من قانون رقم 88-01، المتعلق بالقانون التوجيهي للمؤسسات العمومية الاقتصادية، المعدل والمتمم.

(3) - حمدي باشا عمر، ليلي زروقي، المرجع السابق، ص ص 103-104.

## الفصل الثاني : إثبات الملكية العقارية الخاصة و حمايتها في التشريع الجزائري

المطبقة على الأملاك الوطنية الخاصة لأنها تخضع لأحكام مزدوجة بعضها مستمدة من أحكام القانون الخاص و البعض الآخر مستمد من أحكام القانون العام.

و لكن أهم ما يجب أن يتحقق منه القاضي المطروح عليه النزاع المتعلق بالأملاك الوطنية هو تحديد الهيئة الإدارية المخولة قانونا لرفع الدعوى أو توجيه الدعوى ضدها .

فان كان النزاع يتعلق بالملكية فان المادة 125 من قانون الأملاك الوطنية تنص صراحة على أن رئيس البلدية بالنسبة للأملاك الوطنية التي ملكيتها للبلدية , و الوالي بالنسبة للأملاك التابعة للولاية ووزير المالية بالنسبة للأملاك الوطنية التابعة للدولة ,هم وحدهم المؤهلون لتمثيل الدولة ,البلدية ,الولاية أمام القضاء سواء كمدعين أو مدعى عليهم في المنازعات المتعلقة بإثبات أو التشكيك في الملكية الوطنية.

و أكدت المادة 183 و ما يليها من المرسوم 91-454<sup>(1)</sup> كيف يوزع التمثيل أمام القضاء كما سمح لوزير المالية أن يكلف مديرية أملاك الدولة بتمثيل الدولة أمام القضاء .

و لا يمكن لهيئة دون هؤلاء أن تقاضي في مثل هذه المنازعات في غياب المالك أو ممثله القانوني ,فلا يمكن رفع دعوى للمنازعة في الملكية ضد المستثمرة الفلاحية التي لا تملك سوى حق الانتفاع أو ضد وزارة الفلاحة التي هي مصلحة مسيرة و ليست مالكة و لا مؤهلة قانونا لتمثيل المالك.

في حين يمكن الاكتفاء بالجهات المسيرة إذا كان النزاع لا يشكك في الملكية كأن يتعلق الأمر بإصلاح الضرر الناتج عن خطأ في التسيير أو إخلال بالتزام تعاقدى يربط المدعي بالهيئة المسيرة، لكن استثناءا لهذه القاعدة العامة ،فقد أوردت المادة 171 من المرسوم رقم 91-454<sup>(2)</sup> على أنه يحق للمؤسسات العمومية المكلفة من طرف الدولة بتسيير مرافق عامة

(1) أنظر المواد من 183 و ما يليها من مرسوم التنفيذي رقم 91-454 المحدد، لشروط ادارة الأملاك الخاصة و العامة التابعة للدولة و تسييرها، المعدل والمتمم.

(2) - المادة 171، من مرسوم رقم 91-454، المعدل والمتمم..



## الفصل الثاني : إثبات الملكية العقارية الخاصة و حمايتها في التشريع الجزائري

أو أداء مهمة منفعة عامة أن ترفع دعاوى الملكية و الحيابة لحماية الأملاك الوطنية العمومية التي تشغلها في حالة تعرضها لاعتداء من طرف الغير .

### ثالثا : المنازعات التي تثار مع الجماعات المحلية

فيما يخص المنازعات التي تثار مع الجماعات المحلية سوف نتطرق إلى مخاصمة قرار رئيس المجلس الشعبي البلدي المصدر لشهادة الحيابة و إلى منازعات نزع الملكية الخاصة للمنفعة العمومية.

**1- مخاصمة رئيس المجلس الشعبي البلدي المصدر لشهادة الحيابة :** من خلال نص المادة 40 من قانون التوجيه العقاري<sup>(1)</sup> "أن شهادة الحيابة سند إداري يسلمها رئيس المجلس الشعبي البلدي بناء على طلب الحائز أو الحائزين طبقا لكيفيات تحدد عن طريق التنظيم."

يحق للمالك الحقيقي الذي بيده سند ملكية مشهر المبادرة برفع دعوى قضائية ضد رئيس المجلس الشعبي البلدي الذي سلم شهادة الحيابة أمام المحكمة الإدارية الكائنة بدائرة موقع العقار المعني، للمطالبة بإلغاء هذه الشهادة مع التعويض المناسب عن الأضرار التي يمكن أن تلحق به من جراء عمليات البناء أو ترتيب رهنا عينيا عقاريا لفائدة الهيئات المقرضة .<sup>(2)</sup> إذا تقدم أحد أطراف الدعوى بطلب يرمي إلى شهادة الحيابة أمام القاضي العقاري , يجب القضاء بعدم الاختصاص النوعي لأن هذه الشهادة لها وصف القرار الإداري لصدورها عن الممثل القانوني أو المسؤول عن البلدية، حيث قال مجلس الدولة "حيث من الثابت قانونا أن شهادة الحيابة باعتبارها قرارا إداريا تقبل الطعن بالإلغاء من كل ذي صفة و مصلحة خلال أربعة أشهر و يبدأ احتسابها من تاريخ التبليغ."

(1) قانون رقم 90-25، المتضمن قانون التوجيه العقاري، المعدل والمتمم.

(2) زادي سيد علي، اختصاص القاضي الإداري في منازعات الملكية العقارية ،مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون ،جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2014 ،ص46.

## الفصل الثاني : إثبات الملكية العقارية الخاصة و حمايتها في التشريع الجزائري

ينعقد الاختصاص القضائي للقاضي الإداري في هذا المجال باتخاذ قرارا قضائيا بإلغاء أو عدم إلغاء هذه الشهادة وفقا للمعيار العضوي الذي تبناه المشرع الجزائري كأساس للتمييز بين الاختصاص القضائي العادي و الإداري كما نصت عليه المادة 800 من قانون الإجراءات المدنية ,حيث تغل يد القاضي الإداري بالنظر فيها إذا تم سلوك طريق الدعوى الإدارية بالإلغاء ,لان القاضي الإداري يعتبر قاضي الإدارة و أن الطعن في مدى مشروعية التصرفات الإدارية أو إبطالها أو تفسيرها محدد نوعيا بمقتضى المادة 800<sup>(1)</sup> من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

إن إلغاء هذه الشهادة الإدارية لا يكون بأثر رجعي و لا يمس بالتصرفات التي يمكن أن يكون الحائز قد قام بها الغير حسن النية .

و لئن كان المشرع قد خول إمكانية المطالبة بإلغاء هذه الشهادة التي تكون قد سلمت للغير دون وجه حق ,إلا أن طالب الإلغاء ملزم بالتصرفات التي يكون الحائز أو صاحب الحيابة قد قام بها في حدود صلاحياته و لاسيما البناء و الرهن و في ذلك حماية للغير الذي يكون قد تعامل مع صاحب شهادة الحيابة على أساس أنه مالك ,لذلك فان الأحكام القضائية تحكم فقط بإلغاء شهادة الحيابة المشهورة دون أن تشير إلى التصرفات التي تكون قد رتبها رغم أن معظم المحامين يطلبون في عرائضهم إلغاء شهادة الحيابة و إبطال التصرفات الناتجة عنها .

يطرح الطابع القانوني لشهادة الحيابة كسند حيازي مؤقت قائم على مجرد تصريح شرفي للحائز رغم شهادة الشهود و ما يترتب عنها من صلاحيات هامة للمستفيد كالحصول على رخصة البناء و ما يترتب عنها من صلاحيات هامة للمستفيد كالحصول على رخصة البناء و ترتب رهن عقاري من الدرجة الأولى لفائدة المؤسسات المالية ,منازعات قضائية نظرا

(1) - المادة 800 من قانون رقم 08-09، المؤرخ في 25-فيفري 2008، المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية ( جريدة رسمية ، عدد 21، المؤرخة في 23 افريل 2008.

## الفصل الثاني : إثبات الملكية العقارية الخاصة و حمايتها في التشريع الجزائري

للإجراءات الإدارية السريعة و البسيطة التي تتميز بها ,بالرغم من السلطات الخطيرة التي أعطيت للمستفيد منها التي قد تضر بالملك الحقيقي عند ظهوره الذي له الادعاء بحقوق عينية عقارية على العقار محل السند الحيازي الأمر الذي يعطي الاختصاص تارة إلى القضاء العادي و تارة إلى القضاء الإداري في حالة مخاصمة رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص بإصدار هذا السند .(1)

**2-نزع الملكية الخاصة للمنفعة العامة:**تتمثل السلطة المختصة بإصدار قرار التصريح بالمنفعة العمومية في القانون الجزائري في الدولة ممثلة في الأشخاص التالية :الحكومة ,الوزراء ,الولاية.

هذا القرار كباقي القرارات الإدارية الأصل فيها أن تكون مشروعة و ما على الطاعن إلا إثبات عدم مشروعيتها و بيان العيوب التي قد تلحقها و التي لا تخرج عن عيوب خارجية و أخرى داخلية.

**أ-العيوب الخارجية:**يفترض في القرار الإداري أن يصدر مشروعاً طبقاً لقواعد القانون و أنه خال من كل عيب ,إلا أن هذه القرينة قابلة لإثبات العكس فعلى الطاعن إثبات أن القرار المخاصم قد شابه عيب من العيوب الخارجية التي تجعل القرارات الإدارية غير مشروعة فعلى الإثبات يقع على رافع الدعوى ليكشف عن أوجه عدم المشروعية التي أصابت قرار التصريح بالمنفعة العمومية لكي يحكم بالإلغاء كعيب عدم الاختصاص، كما يعد القرار الإداري معيباً بعيب الشكل و الإجراءات في حالة عدم تضمين القرار للبيانات المنصوص عليها قانوناً في المادة 10 من القانون 91-11<sup>(2)</sup> فإذا تخلفت هذه البيانات الإلزامية يحق لكل ذي مصلحة أن يرفع دعواه في أجل شهر من تاريخ تبليغ القرار أو نشره و في هذه الحالة يوقف تنفيذ القرار محل النزاع إلى غاية الفصل في الموضوع نهائياً.

(1)زادي سيد علي، المرجع السابق، ص84.

(2)انظر المادة 10 من قانون رقم 91-11،المحدد للقواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية ،المعدل والمتمم.

## الفصل الثاني : إثبات الملكية العقارية الخاصة و حمايتها في التشريع الجزائري

كما أوجب المشرع نشر قرار التصريح بالمنفعة العمومية في الجريدة الرسمية أو في مدونة القرارات الإدارية الخاصة بالولاية مع وجوب تبليغ واحد من المعنيين مع ضرورة تعليق هذا القرار في مقر البلدية التي يقع فيها الملك المطلوب نزع ملكيته.

و من العيوب الخارجية أيضا التي تجعل القرار قابلا للإلغاء هو عيب مخالفة القانون الذي يصيب ركن المحل في القرار الإداري، فإن ثبت خطأ في الحالة الواقعية بأن قام على واقعة مادية لا وجود لها أو غير صحيحة كان القرار غير و حكم فيه بالإلغاء.(1)

ب-**العيوب الداخلية:** ترتبط العيوب الداخلية للقرار الإداري بأركانه الداخلية المتمثلة أساسا في عيب الانحراف في استعمال السلطة و عيب السبب .

-**عيب الانحراف في استعمال السلطة:**و ذلك عندما تستعمل هيئة إدارية سلطتها لغرض مغاير لذلك الذي منحت من أجله السلطة ، كمثل عن ذلك تحقيق أغراض شخصية كفتح الطريق لعائلة واحدة .

-**عيب السبب:** يتعلق هذا العيب بعنصر من عناصر القرار الإداري أي مختلف الدوافع المادية أو القانونية التي تحمل الإدارة على اتخاذ القرار الإداري ما يجعله عرضة للإلغاء أمام القضاء الإداري .

تؤسس دعوى الإلغاء على أحد العيوب التي تشوب القرار الإداري ، و بعد أن يتأكد القاضي الإداري من توافر شروط دعوى الإلغاء المنازعة المطروحة أمامه ،فانه يدخل في مرحلة أخيرة و هامة و هي البحث في موضوع النزاع و ذلك ليفصل في الدعوى إما بإلغاء القرار الإداري المطعون فيه إذا أيقن من عدم مشروعيته و إما برفض الدعوى إذا اطمأن إلى صحة و مشروعية قرار التصريح بالمنفعة العمومية(2)،و من هنا لا يبقى للطاعن سوى طريق أخير و هو طلب التعويض.

(1)زادي سيد علي، المرجع السابق، ص ص 107-108.

(2)-زادي سيد علي ،نفس المرجع، ص ص 108-109.

خاتمة

## خاتمة:

يتضح من خلال دراستنا لموضوع نظام الملكية العقارية الخاصة أن المشرع الجزائري كغيره من التشريعات الأخرى قام بتنظيم وضبط الملكية العقارية الخاصة وذلك حتى تؤدي وظيفتها الإجتماعية وتساهم في تحقيق التنمية الاقتصادية.

ولعل السبب في تغير النظرة اتجاه الملكية العقارية الخاصة من قبل المشرع الجزائري وتنظيمها وضبطها هو الأهمية التي تكتسبها هذه الأخيرة كونها تعتبر استراتيجية وجزء لا يتجزأ من التنمية الاقتصادية وأحد الركائز الأساسية التي يقوم عليها الاستثمار بوجه عام سواء الداخلي أو الأجنبي في ظل التوجه الاقتصادي الجديد.

و الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري هي حق التمتع والتصرف في المال العقاري و الحقوق العينية العقارية من أجل استعمال الاملاك وفقا لطبيعتها أو غرضها بشرط أن لا تحرمه القوانين والأنظمة.

وقد سعت هذه الدراسة إلى البحث في أهم الأحكام القانونية التي تمثل الاطار القانوني والتنظيمي للملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري و التي اعتمدها المشرع الجزائري في تنظيمه وضبطه لها، ومن خلال بحثنا في الموضوع وتحليلنا للنصوص القانونية المطبقة في هذا الشأن توصلنا الى مجموعة من النتائج تم تدعيمها بجملة من الاقتراحات تتمثل في ما يلي:

\* أن المشرع الجزائري عند تعريفه لحق الملكية في نص المادة 674 من القانون المدني الجزائري اكتفي بذكر سلطتين فقط وهما سلطة التصرف و التمتع وأهم سلطة الإستعمال وذلك تأثرا بنص المادة 544 من التقنين المدني الفرنسي.

\*تعريف حق الملكية في القانون المدني كان عاما، بينما قانون التوجيه العقاري فقد عرف الملكية العقارية الخاصة إلى أن القانون المدني فرض قيودا علي الملكية مراعاة للمصلحة العامة وتأدية للوظيفة الإجتماعية علي عكس قانون التوجيه العقاري فلم يتم بتقييد هذا الحق.

\*لحق الملكية العقارية الخاصة وظيفة اجتماعية الأمر الذي جعل المشرع يقيّد هذا الحق تحقيقا لمبدأ التضامن الإجتماعي، وحدد قيودا علي المالك يجب أن يلتزم بها ذلك إما للمصلحة العامة أو الخاصة و بالتالي فهو حق نسبي وليس مطلق .

\*مر نظام الملكية العقارية الخاصة بعدة مراحل ابتداء من العهد العثماني ثم الاحتلال الفرنسي إلى غاية الاستقلال وبعد الاستقلال بذلت الجزائر جهودا كبيرة من أجل إرساء سياسة عقارية تكون بديلا عن تلك الموروثة عن الحقبة الاستعمارية.

\*الملكية العقارية الخاصة تنتقل عن طريق تصرفات قانونية إما بوقائع قانونية كالعقد أو التصرف بالإرادة المنفردة واما عن طريق وقائع مادية كالحيازة و الالتصاق و الوفاة.

\*شكلية التصرف أو العقد الوارد علي العقار تقتضي إفراغ و ترجمة الإرادة ، سواء بين طرفين أو طرف واحد في مدونة أو ورقة رسمية أو سند رسمي يصدره وجوبا شخص مكلف و مخول قانونا بذلك وقد خول القانون الموثقين هذه المهمة.

\*للتسجيل دور جبائي ،ودور إثباتي وذلك بالنسبة للعقود المسجلة قبل 1971 بحيث يكون لها تاريخ ثابت.

\*تثبت الملكية العقارية الخاصة في الأراضي غير الممسوحة بأحد المحررين المحرر العرفي الثابت التاريخ قبل الفاتح جانفي 1971 ، والمحرر الرسمي وفقا لقاعدة الرسمية التي تعتبر ركنا في العقد بالنسبة للتصرفات الواردة علي الملكية العقارية الخاصة وهي العقود و بالتالي تستثنى الوصية من نطاق الرسمية ويحكمها مبدأ الرضائية ولو كانت واردة علي العقار.

\*تثبت الملكية العقارية الخاصة في الأراضي المسوحة بسند وحيد هو الدفتر العقاري، لكن المشرع الجزائري، لم يقد بتحصينه من إمكانية رفع دعوي إلغائه بالنظر إلى الإجراءات الفنية والتقنية المعقدة التي يمر بها و التي تراعي حقوق الغير.

\*المشرع الجزائري استحدث آليات جديدة لتطهير الملكية العقارية الخاصة كعقد الشهرة المتضمن الاعتراف بالملكية وكذا شهادة الحياة والتحقيق العقاري.

\*المسح العقاري هو إجراء أولي لتطهير الملكية العقارية الخاصة و تثبيتها و ينتهي بصور سند وحيد هو الدفتر العقاري، تقوم به لجنة علي المستوى القاعدي تسمى لجنة مسح الأراضي ذات تشكيلة متعددة و متنوعة تعاني من صعوبة اجتماع أعضائها لكثرة انشغالاتهم.

\*تتمتع الملكية العقارية الخاصة بحماية قانونية مدنية و أخرى إدارية و جزائية تتمثل في مجملها في مجموعة الأحكام التي تبين كيفية توفير الحماية القانونية للملكية العقارية الخاصة من خلال تبيان كيفية استغلالها و تحديد أصحاب الحقوق فيها ، و حماية قانونية تتمثل في الحماية القضائية، الجزائية، و المدنية و الإدارية أي القضاء المدني ( العقاري ) و القضاء الإداري، من خلال تبيان الوسائل القانونية التي يمكن بواسطتها اللجوء الي القضاء لتوفير الحماية اللازمة، لكن نقص خبرة القضاة المتخصصين في هذا المجال وكذا اتساع دائرة الأحكام القانونية التي تضبط الملكية العقارية الخاصة و تفرقها و تشتتها ما بين فروع القانون العام و فروع القانون الخاص، جعل من الصعب توفير حماية قانونية للملكية العقارية الخاصة، الأمر الذي أدى إلى كثرة منازعات الملكية العقارية الخاصة.

وبناء علي هذه النتائج المتوصل إليها من خلال هاته الدراسة يمكننا وضع مجموعة من التوصيات يساعد الأخذ بها علي تدارك بعض النقائص ومنها:

\*حبذا لو ان المشرع الجزائري يقوم بتعديل نص المادة 674 من القانون المدني الجزائري و يضيف سلطة الإستعمال لأنها عنصر من عناصر الملكية .



\*من أجل تطبيق سليم للقانون يجب أن يقوم المشرع الجزائري بتعديل نص المادة 27 من قانون التوجيه العقاري بحث ينص فيها على ضرورة احترام القوانين والأنظمة المعمول بها عند ممارسة واستعمال حق الملكية العقارية الخاصة.

\*لابد من إعادة صياغة نص المادة 15 من الأمر رقم 74-75 بحيث تكون واضحة الدلالة لأنها تنص علي مبدأ وهو الملكية العقارية، لا تنتقل إلا باستيفاء إجراء الشهر العقاري، ثم تنص في احدي فقراتها علي أن الملكية العقارية الخاصة تنتقل مباشرة للورثة بمجرد واقعة الوفاة أي دون استفتاء إجراء الشهر لكن الورثة لا يستطيعون التصرف في التركة الا باستفتاء اجراء الشهر و بالتالي هذا الشهر الذي يقوم به الورثة من أجل التصرف في التركة العقارية يكون له اثر رجعي من تاريخ حدوث واقعة الوفاة، لذا كان علي المشرع أن ينص صراحة علي أن شهر الوراثة للتركة العقارية له أثر رجعي في نص المادة 15 من الأمر السالف الذكر لإزالة الغموض وإن كان باطن المادة يحمل هذا المضمون.

\*كما يجب تعديل نص المادة 16 من الأمر رقم 74-75 لأنها تنص علي أن الشهر يقتصر علي التصرفات الإرادية فقط بما يفيد خروج التصرفات بالإرادة المنفردة من نطاق الشهر.

\*تدعيم الوسائل المادية و البشرية الكفيلة في المساهمة من الإنتهاء من عملية مسح الأراضي العام لنكون أمام نظام شهر عقاري واضح المعالم.

\*وضع نص قانون يحدد المدة القانونية الواجبة لشهر حق الإرث حتي يتم تحيين المعلومات المتعلقة بالعقار وبصاحب العقار خاصة ونحن في مرحلة المسح الأراضي العام.

\*ضرورة تحديد مدة قانونية معينة بانتهائها يسقط الحق في رفع الدعوي الرامية الي إلغاء الدفتر العقاري وذلك من أجل تحصين صاحب الدفتر.

\*العمل علي انشاء مراكز متخصصة لتدريس المنازعات العقارية في مجال الملكية العقارية الخاصة.

\*وفي الأخير حبذا لو أن المشرع الجزائري يقوم بإصدار تقنين يجمع فيه جميع الأحكام القانونية و التنظيمية التي تضبط و تنظم الملكية العقارية الخاصة ، من أجل الحد من عدم التطبيق الصحيح للقانون بسبب الجهل به لصعوبة الإلمام بأحكامه كونها متفرقة في قوانين مختلفة و كثيرة.

# قائمة المراجع

قائمة المراجع:

اولا- الكتب :

- 1-أحمد دغيش، حق الشفعة في التشريع الجزائري، بدون طبعة، دار هومة للنشر والتوزيع الجزائر، 2011.
- 2-الجلالي عجة ، مدخل العلوم القانونية، دون طبعة ، الجزء الثاني ،برتي للنشر والتوزيع،الجزائر، 2009.
- 3-الجلالي عجة ،مدخل العلوم القانونية ، دون طبعة ،دار الخلدونية ،الجزائر ،2004.
- 4-الفاضل خمار، الجرائم الواقعة علي العقار، الطبعة الرابعة، دار هومة للنشر والتوزيع،الجزائر، 2010.
- 5-جمال بوشناق ،شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري ،بدون طبعة ،دار الخلدونية ،الجزائر، 2006.
- 6-جيرار كورنوا ،معجم المصطلحات القانونية.
- 7-حمدي باشا عمر ،حماية الملكية العقارية الخاصة، الطبعة السادسة ،دار هومة للنشر والتوزيع، الجزائر، 2006.
- 8-حمدي باشا عمر ،اليات تطهير الملكية العقارية الخاصة، بدون طبعة دار هومة للنشر والتوزيع ، الجزائر ، 2013.
- 9-حمدي باشا عمر، نقل الملكية العقارية الخاصة ،الطبعة التاسعة، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع ،الجزائر، 2009.

- 10-حمدي باشا عمر ،ليلي زروقي ،المنازعات العقارية، الطبعة الحادية عشر، دار هومة للنشر والتوزيع ،الجزائر، 2009.
- 11-رمضان أبو السعود ،الحقوق العينية الاصلية احكامها ومصادرها، بدون طبعة، دار الجامعة الجديدة ،مصر، 2004.
- 12-شوقي بناسي، نظرية الحق في القانون الوضعي الجزائري، الطبعة الأولى، دار الخلدونية للنشر والتوزيع، الجزائر،2010.
- 13-عيد سعيد دسوقي ،حماية الملكية الخاصة في القضاء بين الإداري والدستوري، دون طبعة، القاهرة، 2012.
- 14-علي هادي العبيدي ،الحقوق العينية، الطبعة الأولى، دار الثقافة للنشر والتوزيع، عمان، 2000.
- 15-عفيف شمس الدين ،الوسيط في القانون العقاري، الجزء الثاني ،الطبعة الثانية، دار الخلدونية للنشر والتوزيع، الجزائر، 2010.
- 16-عبد الرزاق احمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، الجزء الثامن ،بدون طبعة، نشأة المعارف، الاسكندرية،2004.
- 17-عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسي في شرح القانون المدني أسباب كسب الملكية، بدون طلعة، الجزء التاسع، نشأة المعارف، الاسكندرية، 2004.
- 18-عبد الوهاب عرفة، الوجيز في الشفعة كسبب لكسب الملكية في العقار، دار المطبوعات الجامعية، الاسكندرية، مصر،2006.
- 19-عبد الحفيظ عبيدة، اثبات الملكية العقارية والحقوق العينية العقارية ،الطبعة السادسة، دار هومة للنشر والتوزيع، الجزائر،2009.

20- ليلي طلبة ،الملكية العقارية الخاصة ،بدون طبعة ،دار هومة للنشر والتوزيع، الجزائر،2010.

21-محمدي فريدة زاوي، الحيازة والتقادم المكسب، ديوان المطبوعات الجامعية، بن عكنون ، الجزائر،2000.

22-مجيد خلفوني، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، الطبعة الثانية، دار هومة للنشر والتوزيع، الجزائر، 2011.

23-محمودي عبد العزيز، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، بدون طبعة ،منشورات بغداداوي، الجزائر،2009.

24-محمد صبري السعيد، الواضح في شرح القانون المدني الإثبات في المواد المدنية والتجارية،دون طبعة، دار الهدى، الجزائر، 2009.

25-مصطفى مجدي هرجة، التنظيم القانوني لمنازعات الحيازة ،بدون طبعة، دار الفكر العربي، مصر، 1993.

26-نبيل صقر، الوسيط في شرح قانون الاجراءات المدنية والادارية، بدون طبعة، دار الهدى، عين مليلة، الجزائر،2008.

27-وسيلة وزاني ،وظيفة التوثيق في النظام القانوني الجزائري، بدون طبعة ،دار هومة للنشر والتوزيع، الجزائر، 2009.

ثانيا: الرسائل والمذكرات الجامعية

أ-الرسائل:

1-رحايمية عماد الدين، الوسائل القانونية لإثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، اطروحة لنيل شهادة الدكتوراه في العلوم، تخصص قانون، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2014.

ب-المذكرات:

1-أوكيل إيمان، الحماية المدنية للملكية العقارية الخاصة، مذكرة تخرج لنيل شهادة ماستر في القانون، تخصص عقود ومسؤولية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم القانون الخاص، جامعة اكلي محند او لحاج، لبويرة، 2013.

2-أحمد رحال، طرق اكتساب الملكية العقارية الخاصة للدولة على ضوء قانون الأملاك الوطنية رقم 90-30، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في الحقوق، قسم القانون الخاص، فرع القانون العقاري، كلية الحقوق، جامعة منتوري، قسنطينة، 2010.

3-اسماعيل شامة، الأدوات القانونية للسياسة العقارية في الجزائر منذ 1990، رسالة ماجستير، كلية الحقوق، بن عكنون، 1998-1999.

4-بوزتون عبد الغني، المسح العقاري في تثبيت الملكية العقارية، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق، قسم القانون الخاص، فرع قانون عقاري، جامعة قسنطينة، 2010.

5-خوادية سميرة حنان، قيود الملكية العقارية الخاصة، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في الحقوق، فرع القانون الخاص، قسم القانون العقاري، كلية الحقوق، جامعة قسنطينة، 2008.

6-رحال صليحة، الشهر العقاري في القانون الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر في القانون، تخصص عقود ومسؤولية، قسم القانون الخاص، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة اكلي محند او الحاج، البويرة، 2013.

- 7- رويصات مسعود، نظام السجل العقاري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في العلوم القانونية، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق، جامعة الدكتور يحيى فارس، المدينة، 2014.
- 8- زرارة عواطف، عدم التعسف في استعمال الملكية العقارية الخاصة، رسالة مقدمة لنيل شهادة الماجستير في القانون العقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم العلوم القانونية، جامعة الحاج لخضر، الجزائر، 2007.
- 9- زادي سيد علي، اختصاص القاضي الإداري في منازعات الملكية العقارية، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2014.
- 10- سمية بوقصة، القيود الواردة علي الملكية العقارية الخاصة للمصلحة العامة المتعلقة بالسكة الحديدية، مذكرة لنيل شهادة الماستر، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق، جامعة الدكتور يحيى فارس، المدينة، 2012-2013.
- 11- سناء بن شرطية، كسب الملكية العقارية عن طريق الشفعة، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير في القانون الخاص، قسم القانون الخاص، فرع القانون العقاري، كلية الحقوق والعلوم الإنسانية، جامعة الإخوة منتوري، قسنطينة، 2010.
- 12- طلحة محمد غليسي، الشهر العقاري كاليه لحماية الملكية في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر، كلية الحقوق، تخصص قانون إداري، جامعة محمد خيضر، بسكرة، 2013-2014.
- 13- عيسي يزيد، السياسة الفرنسية اتجاه الملكية العقارية في الجزائر 1830-1914، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في التاريخ المعاصر، تخصص ضفتي البحر المتوسط، كلية العلوم الإنسانية والاجتماعية، قسم التاريخ، 2009.



14- عدار مراد، القيود القانونية الواردة علي الملكية العقارية الخاصة، مذكرة لنيل شهادة الماستر في القانون ،تخصص عقود ومسؤولية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة اكلي محند او لحاج، قسم القانون الخاص، البويرة، 2013.

15- عبد الرحمان بربارة، الحماية الجزائرية للأملاك العقارية الخاصة، رسالة ماجستير، تخصص حقوق، جامعة البليدة، 1999-2000.

16- غزوي حازم، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة في القانون الجزائري، مذكرة مقدمة لنيل شهادة ماستر في القانون العقاري، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم العلوم القانونية، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2013.

17- قاسمية ابتسام ،وسائل حماية الملكية العقارية الخاصة، مذكرة نهاية الدراسة للحصول علي شهادة الماستر ،تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق، جامعة الدكتور يحيا فارس، المدية، 2014.

18- ميمون زهوين، اكتساب الملكية العقارية الخاصة، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في الحقوق، قسم القانون الخاص، فرع القانون العقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الإخوة منتوري، قسنطينة، 2006.

19- نبيلة مكيد، أميرة براهيم، أحكام الحقوق العينية الأصلية الواردة علي العقار في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق، تخصص قانون عقاري، جامعة الدكتور يحيا فارس، المدية، 2013.

ثالثا:النصوص القانونية

أ:الدستور:

1-دستور الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية لسنة 1989، المنشور بموجب مرسوم رئاسي رقم 89-12 مؤرخ في 28-فيفري 1989، يتعلق بنص تعديل دستور، موافق عليه في استفتاء 28- فيفري 1989، جريدة رسمية، عدد 09- مؤرخة في 01-مارس 1989.(ملغي).

2-دستور الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، صادر بموجب مرسوم رئاسي رقم 96-438، مؤرخ في 07-ديسمبر 1996، يتعلق بإصدار نص تعديل الدستور المصادق عليه في استفتاء 28-نوفمبر 1996، جريدة رسمية، عدد 76، المؤرخة في 1996، معدل ومتمم بالقانون رقم 02-03 مؤرخ في 10-أفريل 2002، جريدة رسمية، عدد 52، صادر في 14-04-2002، معدل ومتمم بالقانون رقم 08-19 مؤرخ في 15 نوفمبر 2008، جريدة رسمية، عدد 63، صادر في 16-11-2008، والمعدل والمتمم بالقانون رقم 16-01، المؤرخ في 06-مارس 2016، جريدة رسمية، عدد 14، المؤرخة في 07-مارس-2016.

#### ب:النصوص التشريعية:

1-أمر رقم 66-156، المؤرخ في 08-جوان 1966، المتضمن قانون العقوبات، جريدة رسمية، عدد 07، المؤرخة في سنة 1966، المعدل والمتمم بموجب قانون رقم 14-01، المؤرخ في 04 فيفري 2014، جريدة رسمية، عدد 07، المؤرخة في 16 فيفري 2014.

2-أمر رقم 71-137، المؤرخ في 08-11-1971، المتعلق بالثورة الزراعية، جريدة رسمية، عدد 91، المؤرخة في 1971.(ملغي)

3-أمر رقم 74-26، المؤرخ في 20-02-1974، المتضمن إنشاء إحتياطات عقارية لصالح البلديات، جريدة رسمية، عدد 19، المؤرخة في 05-مارس 1974.(ملغي)

- 4-أمر رقم 75-58، المؤرخ في 26-09-1975، المتضمن القانون المدني، جريدة رسمية، عدد 78، المؤرخة في 30-09-1975، المعدل والمتمم بالقانون رقم 07-05، المؤرخ في 13-ماي 2007، جريدة رسمية، عدد 31، المؤرخة في 13-ماي 2007.
- 5-أمر رقم 75-74، المؤرخ في 12-11-1975، المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، جريدة رسمية، عدد 52، المؤرخة في 18-11-1975.
- 6-أمر رقم 76-48، المؤرخ في 25 ماي 1976، المتعلق بقواعد نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، المعدل والمتمم، جريدة رسمية، عدد 44، المؤرخة في 01-جوان 1976. (ملغي)
- 7-أمر رقم 76-105، المؤرخ في 20، ديسمبر 1976، المتضمن قانون التسجيل، جريدة رسمية، عدد 20، المؤرخة في 22-ديسمبر 1976.
- 8-قانون رقم 81-01، المؤرخ في 13-08-1983، المتضمن التنازل عن الأملاك العقارية ذات الاستعمال السكني المهني والتجاري أو الترقوي التابعة للدولة والجماعات المحلية ومكاتب الترقية والتسيير العقاري والمؤسسات والهيئات و الأجهزة العمومية، جريدة رسمية، عدد 06، المؤرخة في 10-فيفري 1981.
- 9-قانون رقم 83-18، المؤرخ في 13-08-1983، المتعلق بحيازة الملكية العقارية الفلاحية، جريدة رسمية، عدد 34، مؤرخة في 16-اوت 1983.
- 10-قانون رقم 84-09، المؤرخ في 04-02-1984، المتضمن التنظيم الاقليمي للبلاد، جريدة رسمية، عدد 06، المؤرخة في 1984.
- 11-قانون رقم 84-16، المؤرخ في 03-جوان-1984، المتضمن قانون الأملاك الوطنية، المعدل والمتمم، جريدة رسمية، عدد 26، المؤرخة في 1984. (ملغي)

- 12-قانون رقم 84-11، المؤرخ في 09-جويلية 1984، المتضمن قانون الاسرة، جريدة رسمية، عدد28، المؤرخة في 1984، المعدل والمتمم بالأمر رقم 05-02، المؤرخ في 27-فيفري-2005، جريدة رسمية، عدد 15، المؤرخة في 27-فيفري 2005.
- 13-قانون رقم 87-19، المؤرخ في 08-12-1987، الذي يضبط كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الوطنية وتحديد حقوق المنتجين وواجباتهم، جريدة رسمية، عدد50، المؤرخة في 09-12-1987.
- 14-قانون رقم 88-01، المؤرخ في 12 جانفي 1988، يتضمن القانون التوجيهي للمؤسسات العمومية الاقتصادية، جريدة رسمية، عدد 02، المرخة في ستة 1988.
- 15-قانون رقم 88-27، المؤرخ في 12 جويلية 1988، المتضمن التوثيق، جريدة رسمية، عدد 27، المؤرخة في 1988. (ملغي)
- 16-قانون رقم 90-25، المؤرخ في 10-11-1990، المتعلق بالتوجيه العقاري، جريدة رسمية، عدد 49، المؤرخة في 18-نوفمبر-1990، المعدل بموجب الأمر رقم 95-26 المؤرخ في 25-09-1995، جريدة رسمية، عدد 56، مؤرخة في 1995.
- 17-قانون رقم 90-30، المؤرخ في 01-ديسمبر 1990، المتضمن قانون الاملاك الوطنية، جريدة رسمية، عدد52، المؤرخة في 02-ديسمبر 1990، المعدل والمتمم بموجب القانون رقم 08-14، مؤرخ في 20-جويلية 2008، جريدة رسمية، عدد، 44، مؤرخة في 30-اوت، 2008.--18-قانون 90-29، المؤرخ في 01-ديسمبر 1990، المتضمن قانون التهيئة والتعمير، جريدة رسمية، عدد52، المؤرخة في 1990، المعدل والمتمم بالقانون رقم 05-04، المؤرخ في 14-اوت 2004، جريد رسمية، عدد 51، المؤرخة في 15، اوت 2004.

- 19-قانون رقم 91-11، المؤرخ في 27-04-1991، المحدد للقواعد المتعلقة بنزع الملكية للمنفعة العمومية ، جريدة رسمية، عدد 21، المؤرخة في 08، ماي 1991.
- 20-قانون رقم 91-10، المؤرخ في 27-افريل 1991، المتعلق بالأوقاف، جريدة رسمية، عدد 21، المؤرخة في 08-ماي 1991، المعدل والمتمم بموجب القانون رقم 01-07، المؤرخ في 22-ماي 2001، جريدة رسمية ، عدد 29، المؤرخة في 23-ماي 2001.
- 21-المرسوم التشريعي رقم 93-03، المؤرخ في 01-01-1993، المتعلق بالنشاط العقاري، جريدة رسمية، عدد 14، المؤرخة في 1993، الملغي بموجب القانون رقم 11-04، المؤرخ في 17-02-2011، يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية ، جريدة رسمية ، عدد 04، مؤرخة في 06-03-2011.
- 22-قانون رقم 98-04، المؤرخ في 15-جوان 1998، يتعلق بحماية التراث الثقافي جريدة رسمية، عدد 44، المؤرخة في 1998.
- 23-قانون رقم 2000-06، المؤرخ في 23-12-2000، يتضمن قانون المالية لسنة 2001، جريدة رسمية، عدد 80، المؤرخة في 24-12-2000.
- 24-قانون رقم 03-22، المؤرخ في 28-ديسمبر 2003، المتضمن قانون المالية لسنة 2004، جريدة رسمية، عدد 83، المؤرخة في سنة 2003.
- 25-قانون رقم 06-02، المؤرخ في 20-فيفري 2006، المتضمن مهنة التوثيق، جريدة رسمية، عدد 14، المؤرخة في 08-مارس 2006.
- 26-قانون رقم 07-02، المؤرخ في 07-02-2007، المتضمن تأسيس اجراء لمعاينة حق الملكية وتسليم سندات الملكية، جريدة رسمية، عدد 15، المؤرخة في سنة 2007.
- 27-قانون رقم 08-09، المؤرخ في 25 فيفري 2008، يتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية ، جريدة رسمية ، عدد 21، المؤرخة في 23 أفريل 2008.

ثالثا: النصوص التنظيمية

- 1-مرسوم تنفيذي رقم 32-73، المؤرخ في 05-نوفمبر 1993، المتعلق بإثبات حق الملكية الخاصة، جريدة رسمية ، عدد 15، المؤرخة في 1973.
- 2-مرسوم تنفيذي رقم 62-76، المؤرخ في 25 مارس 1976،المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام، المعدل والمتمم، جريدة رسمية عدد 23، المؤرخة ففي 1976.
- 3-مرسوم رقم 63-76، المؤرخ في 25-03-1976، المتضمن تأسيس السجل العقاري، المعدل والمتمم، جريدة رسمية، عدد 23، المؤرخة في 1976.
- 4-مرسوم تنفيذي رقم 500-82، المؤرخ في 25-12-1982، المتضمن تقيد الأشغال الجيوديونزية ومسح الأراضي وحماية الاشارات والنصب والمعالم ، جريدة رسمية، عدد 55، المؤرخة في سنة 1982.
- 5-مرسوم تنفيذي رقم 352-83، المؤرخ في 21 ماي 1983، الذي يسن إجراءات التقادم المكسب و إعداد عقد الشهرة المتضمن الاعتراف بالملكية، جريدة رسمية، عدد 21 المؤرخة في 1983.
- 6-مرسوم تنفيذي رقم 212-85، المؤرخ في 03-08-1985،المحدد لشروط تسوية الذين يشغلون فعلا أراضي عمومية أو خاصة، جريد رسمية ،عدد 34، المؤرخة في4-اوت 1985.(ملغي)
- 7-مرسوم تنفيذي رقم 234-89، المؤرخ في 19 ديسمبر 1989، يتضمن انشاء وكالة وطنية لمسح الأراضي ، جريدة رسمية ، عدد 54، المؤرخة في 20-ديسمبر 1989، المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 63-92، المؤرخ في 19-02-1992، جريدة رسمية، عدد 13، المؤرخة في 19 فيفري 1992.

8-مرسوم تنفيذي رقم 91-177، المؤرخ في 28-05-1991، المحدد لإجراءات اعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، جريدة رسمية ، عدد 26، المؤرخة في 1991، المعدل والمتمم بموجب مرسوم تنفيذي رقم 05-317، المؤرخ في 10-09-2005، جريدة رسمية، عدد 62، المؤرخة في سنة 2005.

9-مرسوم تنفيذي رقم 91-454، المؤرخ في 23-11-1991، المحدد لشروط ادارة الاملاك العامة التابعة للدولة، جريدة رسمية ، عدد 60، المؤرخة في 24-فيفري 1991.

10-مرسوم تنفيذي رقم 92-289، المؤرخ في 05-جويلية 1992، يحدد شروط التنازل عن الاراضي الصحراوية في المساحات الاستصلاحية وكيفية اكتسابها ، جريدة رسمية ، عدد 55، مؤرخة في 19 جويلية 1992.

11-مرسوم تنفيذي رقم 93-168، المؤرخ في 27-07-1993،الذي يحدد كيفية تطبيق القانون رقم 91-11، المتعلق بنزع الملكية للمنفعة العمومية، جريدة رسمية، عدد48المؤرخة في 1993.

12-مرسوم تنفيذي رقم 2000-115، المؤرخ في 14-ماي-200، المحدد لقواعد مسح الاراضي الغابية، جريدة رسمية، عدد 30،المؤرخة في سنة 2000.

13-مرسوم تنفيذي رقم 01-18، المؤرخ في 05-افريل 2001، المحدد لشروط وكيفيات الترخيص بالاستعمال في إطار أحكام المادة 35 من قانون رقم 84-12، جريدة رسمية عدد 20، المؤرخة في 08-افريل 2001.

14-مرسوم تنفيذي رقم 08-147، المؤرخ في 19-05-2008، المتعلق بعمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية، جريدة رسمية، عدد 75، المؤرخة في 19-03-2008.

رابعا: القرارات القضائية

## قائمة المراجع

---

1-قرار المحكمة العليا رقم 52039، المؤرخ في 05-04-1989، مجلة قضائية ، عدد 03، لسنة 1990.

2-قرار المحكمة العليا غرفة الجنج و المخالفات رقم 75919، المؤرخ في 05-11-1991، مجلة قضائية، عدد ، لسنة 1991.

3-قرار المحكمة العليا رقم 58540، المؤرخ في 24-03-1990، مجلة قضائية ، عدد 03، لسنة 1992.



فہرس

- 1.....مقدمة
- 5.....الفصل الأول: ماهية الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري
- 6.....المبحث الأول: مفهوم الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري
- 6.....المطلب الأول: المقصود بالملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري
- 6.....الفرع الأول: التعريف بالملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري
- 6.....أولاً: تعريف حق الملكية
- 12.....ثانياً: تعريف العقار
- 15.....ثالثاً: تعريف حق الملكية العقارية الخاصة في قانون التوجيه العقاري
- 18.....الفرع الثاني: الطبيعة القانونية لحق الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري
- 18.....أولاً: النطاق المادي لحق الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري
- 20.....ثانياً: النطاق القانوني لحق الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري
- 31.....المطلب الثاني: التطور التاريخي للملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري
- 31.....الفرع الأول: نظام الملكية العقارية في العهد العثماني
- 32.....أولاً: أراضي الملك
- 32.....ثانياً: أراضي الحبوس
- 32.....ثالثاً: أراضي العرش

- 33.....رابعاً: أراضي البايلك
- 33.....الفرع الثاني: نظام الملكية العقارية في العهد الاستعماري
- 34.....أولاً: أراضي الملك
- 34.....ثانياً: أراضي العرش
- 34.....ثالثاً: الأراضي المفرنسة
- 35.....الفرع الثالث: نظام الملكية العقارية بعد الاستقلال
- 35.....أولاً: الفترة ما بين 1962 الى 1989
- 37.....ثانياً: الفترة ما بعد 1989 الى يومنا هذا
- 42.....المبحث الثاني: انتقال الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري
- 42.....المطلب الأول: طرق انتقال الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري
- 42.....الفرع الأول: التصرف القانوني
- 43.....أولاً: العقد المدني
- 46.....ثانياً: العقد الاداري
- 48.....الفرع الثاني : الواقعة المادية
- 48.....أولاً: الواقعة المادية بفعل الطبيعة
- 48.....ثانياً: الواقعة المادية بفعل الانسان
- 54.....الفرع الثالث: الحكم القضائي

- 54.....أولاً: الحكم القضائي القاضي بقسمة مال مشاع.
- 54.....ثانياً: الحكم القضائي الذي يصرح بالشغور وإلحاق التركة بأملك الدولة الخاصة....
- 54.....ثالثاً: الحكم الذي يقوم مقام العقد في حالة نكول الواعد عن اتمام اجراءات البيع.....
- 55.....الفرع الرابع: القرار الاداري.....
- 55.....أولاً: قرار نزع الملكية للمنفعة العمومية.....
- 55.....ثانياً: قرار الاستيلاء المؤقت علي العقار.....
- 56.....المطلب الثاني: الشروط القانونية لانتقال الملكية العقارية الخاصة.....
- 56.....الفرع الأول: توثيق العقود والتصرفات الناقلة للملكية العقارية الخاصة.....
- 56.....أولاً: الشكل الرسمي للعقد الوارد على العقار.....
- 58.....ثانياً: وجوب تحرير العقد من قبل شخص مؤهل قانوناً.....
- 59.....ثالثاً: وظيفة التوثيق.....
- 60.....الفرع الثاني: تسجيل العقود والتصرفات الناقلة للملكية العقارية الخاصة.....
- 62.....الفرع الثالث: شهر العقود التصرفات الناقلة للملكية العقارية الخاصة.....
- 63.....أولاً: تعريف الشهر العقاري.....
- 64.....ثانياً: أنظمة الشهر العقاري.....
- 66.....ثالثاً: خصائص نظام الشهر العقاري بالجزائر.....
- 67.....الفصل الثاني: اثبات الملكية العقارية الخاصة وحمائتها في التشريع الجزائري.....
- 68.....المبحث الأول: اثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري.....

- المطلب الأول: وسائل إثبات الملكية العقارية الخاصة في الأراضي غيرالمسوحة..68
- الفرع الأول: المحرر العرفي كسند لإثبات الملكية العقارية الخاصة.....68
- أولاً: المقصود بالمحرر العرفي.....69
- ثانياً: القيمة القانونية للمحرر العرفي ثابت التاريخ .....72
- الفرع الثاني: المحرر الرسمي المثبت للملكية العقارية الخاصة.....73
- أولاً: انواع المحررات الرسمية المثبتة للملكية العقارية الخاصة.....74
- ثانياً: حجية المحررات الرسمية المثبتة للملكية العقارية الخاصة.....84
- المطلب الثاني: وسائل اثبات الملكية العقارية الخاصة في الأراضي الممسوحة.....88
- الفرع الأول: المسح العقاري كإجراء أولي لإثبات الملكية العقارية الخاصة.....88
- أولاً: تعريف المسح العقاري.....88
- ثانياً: أنواع المسح العقاري.....89
- ثالثاً: مراحل المسح العقاري.....91
- الفرع الثاني: الدفتر العقاري كسند وحيد لإثبات الملكية العقارية الخاصة.....98
- أولاً: تعريف الدفتر العقاري.....98
- ثانياً: الطبيعة القانونية للدفتر العقاري.....99
- ثالثاً: حجية الدفتر العقاري في اثبات الملكية العقارية الخاصة.....99
- رابعاً: القيمة القانونية للترقيم العقاري في اثبات الملكية العقارية الخاصة....100

- 101.....المبحث الثاني: حماية الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري.
- 101.....المطلب الأول: وسائل حماية الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري.
- 101.....الفرع الأول: الحماية المدنية للملكية العقارية الخاصة.
- 101.....أولا: دعوي الاستحقاق.
- 102.....ثانيا: دعوي منع التعرض.
- 102.....ثالثا: دعوي وقف الاعمال الجديدة.
- 102.....الفرع الثاني: الحماية الجزائية للملكية العقارية الخاصة.
- 102.....أولا: جرائم الاعتداء علي الملكية العقارية الخاصة.
- 103.....ثانيا: العقوبات المقررة لجرائم الإعتداء على الملكية العقارية الخاصة.
- 104.....الفرع الثالث: الحماية الادارية للملكية العقارية الخاصة.
- 104.....أولا: الحماية الإدارية للعقار الحضري.
- 108.....ثانيا: الحماية الادارية للعقار الفلاحي.
- 109.....الفرع الرابع: الحماية القضائية للملكية العقارية الخاصة.
- 109.....أولا: القضاء المدني.
- 109.....ثانيا: القضاء الجزائري.
- 111.....ثالثا: القضاء الاداري.
- 111.....المطلب الثاني: تسوية منازعات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري.

112.....	الفرع الأول: المنازعات العقارية التي تكون بين الافراد وتسويتها.
112.....	أولاً: في مجال الملكية العقارية الخاصة.
113.....	ثانياً: في مجال عقد الشهرة وشهادة الحياة.
116.....	الفرع الثاني: المنازعات التي تثار بين الأفراد والإدارة.
116.....	أولاً: المنازعات التي تثار مع المحافظ العقاري.
121.....	ثانياً: المنازعات التي تثيرها الاملاك الوطنية.
124.....	ثالثاً: المنازعات التي تثار مع الجماعات المحلية.
128.....	خاتمة:
133.....	قائمة المراجع:
146.....	الفهرس:

## الملخص:

الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري هي حق التمتع والتصرف في المال العقاري و الأملاك العقارية العينية وفقا لطبيعتها أو غرضها في حدود القوانين والأنظمة المعمول بها.

تكتسب الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري عن طريق التصرف القانوني أو الواقعة المادية أو الأحكام والقرارات القضائية، وبشروط هي الكتابة والتسجيل والشهر.

تنبت الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري بالمحرر العرفي الثابت التاريخ قبل الفاتح جانفي 1971، أو المحرر الرسمي بعد الفاتح جانفي 1971، هذا في الأراضي غير الممسوحة، أما في الأراضي الممسوحة فتثبت بموجب سند وحيد هو الدفتر العقاري.

**الكلمات المفتاحية:** الملكية، العقار، الشهر العقاري، مسح الأراضي، المحرر العرفي، المحرر الرسمي، الدفتر العقاري، الحق.

## Résumé:

La propriété foncière privé dans la législation algérienne est le droit de jouir et l'acte des bien foncières et la propriété foncières réelles. En fonction de leur nature et leur destination suivant la limite des lois et règlements en vigueur.

On acquiert la propriété foncières privé a la législation algérienne par l'acte juridique ou par le fait matériel avec les conditions de formelles, l'enregistrement et la publication foncier.

Prouver la propriété foncière privé a la législation algérienne par acte sous-seing privé date avant le première janvier 1971. ou l'écrit authentique après le première janvier 1971. Cela s'il s'agit de terrains qui non pas été cadastres. Mais dans les terrains cadastres se prouve selon un seule titre c'est le registre foncier.

**les Mots clés ;** propriété, cadastre, registre foncier, droit, publication foncier, écriture sous-seing privé, écriture authentique.