

جامعة زيان عاشور – الجلفة –

كلية الحقوق والعلوم السياسية

قسم الحقوق

## الحماية المدنية والإدارية للملكية العقارية الخاصة

مذكرة ضمن متطلبات

نيل شهادة الماستر حقوق تخصص قانون عقاري

إشراف الأستاذ:

بوصري محمد بالقاسم

❖ إعداد الطالبات:

❖ الهادي حفصة

❖ بن عدي إيمان

لجنة المناقشة :

1. (أ) العروسي سليمان.....رئيسا.
2. (أ) بوصري محمد بلقاسم.....مشرفا.
3. (أ) البريكي محمد.....مناقشا.

السنة الجامعية: 2018/2017

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

قَالَ تَعَالَى ﴿قَالُوا سُبْحَانَكَ لَا عِلْمَ

لَنَا إِلَّا مَا عَلَّمْنَا بِكَ أَنْتَ الْعَلِيمُ

صدق الله العظيم

الرَّحِيمِ

الآية 32 سورة البقرة

## الإهداء

إلى والدي حفظهم الله وأطال في عمرهما اللذان لطلما

كانا سنداً لي خاصة أُمِّي

وإخوتي وأصدقائي وفقهم الله

..... حفصة

لوالدي رحمهما الله وجعل الجنة مثواهما

لإخوتي وفقهم الله وأنا رلهم دربهم

وأصدقائي حفظهم الله

... إيمان

## شكر وتقدير

الحمد لله رب العالمين والصلاة والسلام على أشرف المرسلين  
سيدنا محمد سيد الخلق أجمعين .

بأسمى عبارات الشكر والتقدير والعرفان تقدم بخالص الشكر والتقدير

إلى أستاذنا المشرف الدكتور بوصري محمد على إشرافه لإعداد

المذكرة وعلى نصائحه القيمة التي قدمها لنا خلال إعداد بحثنا .

كما توجه بالشكر والتقدير إلى أعضاء لجنة مناقشة المذكرة لقبولهم مناقشة

المذكرة .

كما تقدم بالشكر إلى كل أساتذتنا الكرام خلال مرحلة الماجستير .

# مقدمة

يشكل العقار الثروة الحية التي لا تزول بزوال الأفراد، فتملك العقار من أسمى أهداف الأفراد، ولا بد لتداول هذه الثروة لابد لها من أطر رسمية محددة في قوانين الدولة من أجل خلق الطمأنينة<sup>1</sup> حتى لا تعم الفوضى وتضيع الحقوق وترتبك الحياة الاقتصادية.

وبهدف النفع العام، كان لابد من إصدار قانون لتنظيم الملكية العقارية والحفاظ على استقرارها وإعطاء ضمانات أكثر للتصرفات المبرمة بين الأشخاص حتى تكون حجة على الكافة بمجرد تسجيلها بإدارة الشهر العقاري<sup>2</sup>.

ولأن حق الملكية يحتل أهمية كبيرة فقد حاول المشرع توسيع نطاق هذه الحماية سواء من تصرفات الأفراد أو من تصرفات الإدارة كسلطة عامة تسعى لتحقيق المنفعة العامة، وذلك من خلال فرض قيود على المالك.

إن سعي الإدارة إلى حماية الملكية العقارية بالنسبة للنشاطات التي يرغب المالك القيام بها في ملكيتهم سواء كان العقار الحضري أو فلاحي، مع مراعاة الإجراءات التي فرضها القانون في حالة وضع يدها على الأملاك الخاصة . أسباب اختيار الموضوع:

إن اختيار هذا الموضوع يرجع إلى أسباب عديدة وهي :

الدوافع الذاتية :

إن حماية الملكية العقارية من الاعتداءات التي تتعرض لها سواء من طرف الأفراد أو الإدارة يعد من أكثر المواضيع التي حضت باهتمام كبير قانونيا واقتصاديا باعتبارها محرك فعال للاستثمار مما أثار اهتمامنا بالموضوع الذي هو أقرب إلى ميدان عملنا وتخصصنا لذا تناولنا الموضوع بتسليط الضوء على التنظيم القانوني للحماية المدنية والإدارية للملكية العقارية .

<sup>1</sup>-ريم مراحي، دور المسح العقاري في إثبات الملكية العقارية في التشريع الجزائري، منشورات بغدادي، الجزائر، بدون تاريخ نشر، ص.5.

<sup>2</sup>-مجيد خلفوني، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، دار هومة، ط2012، ص.3، ص.8.

الدوافع الموضوعية: أهمية العقار الكبيرة لكونه محرك النهوض الاقتصادي وأحد ضمانات تشجيع الاستثمار مما يستدعي حماية الملكية العقارية مما يخلق الطمأنينة و الائتمان لدى الأفراد .

كما أن حجم النزاعات المطروحة أمام القضاء حول الاعتداءات على الملكية العقارية استدعى دراسة موضوع الحماية من الجانب المدني والإداري .

كما أن غموض بعض النصوص القانونية استدعى دراسة من أجل الوقوف على الثغرات الحائلة دون تطبيقها .

الأهمية العلمية:

يمكن الاستفادة من هذه الدراسة من خلال ما يقدمه من معلومات عن النظام العقاري من خلال تناول التوجهات السياسية العقارية.

الأهمية العملية :

إن هذه الدراسة تهم القانونيين خصوصا :

بالنسبة للمجتمع والتعاملات اليومية توضح كيفية حماية الملكية والإجراءات الواجب إتباعها وحماية الملكية عند التعرض لأي اعتداء ساء من طرف الأفراد أو الإدارة.

أما بالنسبة لرجال القانون فإن هذه الدراسة تتضمن الإشكالات المطروحة في النزاعات العقارية من الجانب المدني والإداري والإجراءات الواجب إتباعها من أجل حماية الملكية.

كما تتضمن هذه الدراسة الإشكالات القانونية التي يواجهها القاضي عند البث في المنازعات العقارية المطروحة عليه.

أما بالنسبة للإدارة فإن هذه الدراسة تتضمن الصعوبات التي تشكل عائقا كبيرا في مسألة الملكية وإثباتها سواء تعلق الأمر بإدارة المسح أو الشهر العقاري.

أهداف الدراسة:

-تحديد صور الاعتداء على الملكية العقارية ومعرفة الإجراءات القانونية المتخذة لتكريس الحماية العقارية .

-بيان مدى نجاعة الحماية المدنية والإدارية للملكية العقارية .

صعوبات الدراسة:

اتساع الموضوع وتشعبه خاصة شموله على دراسة موضوع الحماية من الجانب المدني والإداري معا وذلك للحجم الكبير للقوانين المتعلقة بموضوع الحماية العقارية. المنهج المتبع:

لأجل دراسة الموضوع والإجابة عن التساؤلات المطروحة اعتمدنا على المنهج التحليلي.

### الإشكالية:

- ما هي الحماية المكرسة من طرف المشرع الجزائري للملكية العقارية من الجانب المدني والإداري؟

- وما هو مجال القاضي باعتباره سلطة رقابية في حماية الملكية العقارية من خلال الفصل في النزاعات المطروحة عليه ؟

\_ ما هي الآليات التي خصصها المشرع الجزائري من اجل حماية الملكية العقارية من الجانب المدني والإداري؟

ولدراسة الموضوع ومعالجة الإشكالية المطروحة اعتمدنا في تقسيم البحث خطة ثنائية تتضمن فصلين ، الفصل الأول (الحماية المدنية للملكية العقارية الخاصة) والذي يتضمن بدوره مبحثين ،

(المبحث الأول : الآليات الموضوعية للحماية المدنية للملكية العقارية الخاصة )

و(المبحث الثاني : الدعوى القضائية كآلية لحماية الملكية العقارية الخاصة)،

(الفصل الثاني: الحماية الإدارية للملكية العقارية الخاصة)والمتمضمن مبحثين،

(المبحث الأول : الحماية الإدارية للملكية العقارية الخاصة من تصرفات الأفراد) ،

(المبحث الثاني : الحماية الإدارية للملكية العقارية الخاصة من تصرفات الإدارة) .



## الفصل الأول :

الحماية المدنية للملكية العقارية الخاصة

## الفصل الأول: الحماية المدنية للملكية العقارية

لقد ورثت الجزائر بعد الاستقلال وضعية عقارية جد معقدة، رغم أهمية المنظومة التشريعية التي اعتمدها الإدارة الفرنسية في الجزائر خلال فترة الاستعمار من مراحل ومحطات فاصلة في تاريخ الجزائر، بهدف معالجة أوضاع واقعية لسيطرة مادية بسعي الإدارة الفرنسية من خلالها إلى إنشاء نظام الملكية العقارية، مع تأمين حرية التصرفات العقارية .  
وأمام هذه الوضعية العقارية، وجدت الإدارة الجزائرية نفسها مجبرة على خلق سياسة تشريعية عقارية بسن جملة من النصوص القانونية لخلق نظام قانوني محله العقار بدءا من الأحكام 75-58 المؤرخ في 26-09-1975 المتضمن القانون المدني المعدل مع استحداث نظام عقاري بأحكام تشريعية خاصة<sup>1</sup>.

وحتى يتسنى للمالك التمتع بملكيته العقارية والمحافظة عليها يجب أن توفر له الضمانات والحماية اللازمة لحقه من كل اعتداء أو تعرض أو تعرض أو تهديد من طرف الغير<sup>2</sup>.

لذا نجد المشرع الجزائري قد خص الملكية العقارية بمجموعة من الأدوات و الوسائل التي تهدف إلى حمايتها.

ولأجل دراسة هذا الموضوع قسمنا الموضوع إلى مبحثين المبحث الأول: تطرقنا إلى الآليات الموضوعية لحماية الملكية العقارية الخاصة ثم المبحث الثاني تناولنا فيه: الدعاوى القضائية كآلية لحماية الملكية العقارية الخاصة.

<sup>1</sup> -محمودي عبد العزيز/المرحوم حاج علي سعيد، إجراءات تفعيل الحيازة العقارية كآلية لتسليم عقود الملكية في القانون العقاري الجزائري، الطبعة الأولى، منشورات بغداد دي، ص.05.

<sup>2</sup> - ليلي طلبة، الملكية لعقارية الخاصة، الطبعة الثانية، دار هومة، الجزائر، 2011، ص.91.

## المبحث الأول: : الآليات الموضوعية للحماية المدنية للملكية العقارية

### الخاصة

نظرا للعلاقة الوطيدة بين الملكية العقارية والتوجهات السياسية والاقتصادية للدولة، فقد اختلفت آليات إثبات وتكريس حق الملكية العقارية، تبعا لتطور واختلاف السياسة العقارية للجزائر و المشرع بصفة أولية، لاسيما بعد التوجه نحو تكوين البنك العقاري وتطهير الملكية العقارية من خلال عملية المسح العقاري، أي أن إثبات الملكية العقارية يختلف بحسب الفترة الزمنية، وكذا مدى خضوع العقار لعملية المسح، لذا تطرقنا في المطلب الأول: إلى السندات المثبتة للملكية العقارية ثم تطرقنا في المطلب الثاني: إلى الشهر العقاري :

### المطلب الأول: سندات الملكية العقارية الخاصة

إن مسألة إثبات الملكية وتنظيمها يشكل صعوبة وإشكالا عويصا سواء بالنسبة للأفراد أو الإدارة لأنها تتطلب تدخل جهات معينة من أجل القيام بإجراءات قانونية دقيقة، لتمكين المعنيين من كسب سند يثبت ملكيتهم، وتدخل الجهات القضائية للبت في الإشكالات و المنازعات المثارة لذا سنتناول السندات الرسمية المثبتة للملكية العقارية ثم السند التنفيذي والقيود الإجرائية عند التنفيذ على العقارات.

### الفرع الأول: السندات الرسمية المثبتة للملكية العقارية الخاصة.

العقود الرسمية أو المحررات الرسمية هي التي يطلق عليها ما يسمى بأدلة الإثبات ذات القوة المطلقة نصت عليها المادة 324 ق م ج بوجود خضوع السندات للشكلية المطلوبة وأيضا المادة 20 من القانون 86-07 المتعلق بالترقية العقارية التي تقضي بأن يثبت البيع بعقد إداري يشهر لدى المحافظة العقارية المختصة إقليميا، لاكتساب العقد حجية ويثبت ملكيته للعقار<sup>1</sup>، كما أشار المشرع في نص المادة 12 من قانون 91/70 المؤرخ في 15/12/1970 المتضمن قانون التوثيق أن المعاملات العقارية ينبغي أن تكون تحت طائلة البطلان أن تكون مقيدة في شكل معين<sup>2</sup>.

السندات الرسمية المثبتة للملكية الخاصة: هي الأوراق التي يقوم موظف عام مختص بتحريرها وفقا لأشكال قانونية مقررة، منها الأوراق الخاصة بالحالة المدنية، ومنها الوثائق الرسمية العامة

<sup>1</sup> - المادة 324 القانون المدني الجزائري.

<sup>2</sup> - مجيد خلفوني، العقار في القانون الجزائري، دار الخلدونية، الجزائر، 2012، ص.126.

كالقرارات الإدارية ومنها الوثائق الرسمية والقرارات القضائية،<sup>1</sup> وحسب القانون المدني هو سند يثبت فيه موظف أو ضابط عمومي أو شخص مكلف بخدمة عامة، ما تم لديه أو تلقاه من ذوي الشأن وذلك طبقاً للأشكال القانونية وفي حدود سلطته واختصاصه.<sup>2</sup>

### الرسمية في السندات المثبتة للملكية العقارية الخاصة :

إن نظام الملكية العقارية في القانون الجزائري يقوم على أساس الركن الشكلي، فكل تصرف يرد على عقار مضمونه تعديل أو نقض أو نقل ملكية عقار أو حق من الحقوق العقارية لم يفرغ في قالب رسمي يعده الموثق أو مدير أملاك الدولة باعتباره موثق الدولة ولم يخضع للإشهار العقاري بالمحافظة العقارية يقع تحت طائلة البطلان المطلق. ويسري هذا الحكم كذلك على عقود الإيجار الطويلة المدة .

ولقد أشار القانون المدني في بعض من مواده إلى وجوب مراعاة ركن الشكلية في المعاملات العقارية . وأشار إليه كذلك الأمر رقم 75-74 المؤرخ في 12-11-1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي وتأسيس السجل العقاري .

ولقد كانت المعاملات العقارية المتضمنة نشأة الحق العيني العقاري ونقل الملكية العقارية والحقوق العقارية التبعية المتعلقة بها قبل صدور القانون المدني بموجب الأمر 75-26 المؤرخ في 26-09-1975 المذكور، تخضع لأحكام الرضائية على العموم. فكانت العقود أغلبها رضائية تتم بمجرد تلاقي الإيجاب والقبول دون الاعتداد بالعين مضمون العقد وسواء كان محله عقاراً أم منقولاً. وسواء كان العقد من عقود التبرعات، عقود المعاوضات أم عقود الإيجار.<sup>3</sup>

### 3- أنواع السندات الرسمية المثبتة للملكية العقارية الخاصة:

**أولاً: السندات التوثيقية :** وهي المحررات التي يقوم الموثق بتحريرها بصفته ضابط عمومي طبقاً للأشكال القانونية والترتيبات المنصوص عليها قانوناً ويتم توقيعها من طرفه ومن طرف المتعاقدين والشهود إذا حضروا.<sup>4</sup>

<sup>1</sup> - بكوش يحي، أدلة الإثبات في القانون المدني الجزائري والفقهاء الإسلامي، دراسة نظرية وتطبيقية مقارنة، الشركة الوطنية للنشر والتوزيع، الجزائر، 1981، ص. 91.

<sup>2</sup> - المادة 324 قانون مدني الجزائري.

<sup>3</sup> - ليلي طلبة، مرجع سابق، ص. 76.

<sup>4</sup> - حمدي باشا عمر، حماية الملكية العقارية الخاصة، دار هومة، الطبعة التاسعة، 2013، ص. 29.

إذ يجب على الموثق أن يبين في العقود الناقلة أو المعلنة عن ملكية عقارية، طبيعة وحالات ومضمون، وحدود العقارات وأسماء المالكين السابقين، وعند الإمكان صفة وتاريخ التحويلات المتتالية<sup>1</sup>، ويمكن تصنيفها إلى: -العقود الرسمية. -العقود الاحتفالية. -العقود التصريحية .

**1- العقود الرسمية:** وهي العقود الصادرة عن الموثق كضابط عمومي بشتى أنواعها لكننا نقتصر على تلك المنصبة على إثبات الملكية العقارية :

أ- **عقد البيع:** من أهم العقود المثبتة للملكية العقارية، بموجبه يقوم البائع بنقل ملكية العقار إلى المشتري مقابل دفع ثمن نقدي يدفع نصفه أمام مرأى الموثق، حيث أن عقد بيع العقار لا ينعقد ولا وجود قانوني له إلا إذا حرر أمام موثق<sup>2</sup>.

ب- **عقد المبادلة:** تأسيسا على نص المادة 415 ق م ج فإن أحكام البيع تسري على المبادلة، إذ يعتبر كل مقايض بائعا للشيء الذي كان مملوكا له وقايض به، ومشتريا في الوقت ذاته الشيء الذي كان مملوكا للطرف الآخر وقايض هو عليه<sup>3</sup>.  
وبما أن عقد البيع خاضع للشكلية الرسمية فإن عقد المقايضة أيضا خاضع لها تحت طائلة البطلان<sup>4</sup>، ويحرر وجوبا في الشكل الرسمي عملا بنص المادتين 324 مكرر 1 و 415 ق م تحت طائلة البطلان .

**2-العقود الاحتفالية :** هناك نوع معين من العقود تسمى العقود الاحتفالية والتي هي في أساسها عقود رسمية، لكن ليس كل العقود التوثيقية على عمومها عقود احتفالية، إذ لم يقم المشرع الجزائري بتحديد هذه العقود لا بتسميتها ولا حتى معيار تشريعي معين يسمح بتكييفها<sup>5</sup>.

لكن العمل القضائي و التوثيقي خاصة لم يختلف حول اعتبار كل من عقود الهبة،الوقف والوصية كعقود احتفالية وهو ما يتطلب تدخل الإرادة التشريعية لوضع ضوابط لها، تنفاديا لتعدد التفاسير و التأويلات .

<sup>1</sup>-324 قانون مدني الجزائري.

<sup>2</sup>-القرار رقم 210419 المؤرخ في 26/02/2000، مجلس الدولة، الغرفة الثالثة

<sup>3</sup>-حمدي باشا عمر، مرجع سابق، ص.29.

<sup>4</sup>-القرار رقم 255411 المؤرخ في 06/02/2002م ق 2004، العدد 01، ص.80.

<sup>5</sup>-حمدي باشا، مرجع سابق، ص.29، 30.

أ- عقد الهبة:

تعتبر الهبة من التصرفات الناقلة للملكية و التي يتبرع بمقتضاها الواهب بماله لشخص آخر يسمى الموهوب له بدون مقابل<sup>1</sup>، وعرفها المشرع "الهبة تمليك بلا عوض"<sup>2</sup>.

ب- الوصية:

هي عقد احتقالي رسمي، لذا أخضعها المشرع للشكل التوثيقي، و من المقرر قانونا أنه يثبت الوصية بتصريح الموصي أمام الموثق وتحرير عقد بذلك وفي حالة وجود مانع قاهر تثبت بحكم ويؤشر به على هامش أصل الملكية<sup>3</sup>، ومن ثم فإن قضاة المجلس بقضائهم باستبعاد الوصية الشفوية لسبب عدم التصريح بها أمام الموثق طبقوا صحيح القانون<sup>4</sup>.

ج- الوقف:

هو حبس العين عن التملك على وجه من وجوه البر والخير، لكن عن مدى شكلية عقد الوقف وتحريره لا يخضع للرسمية لأنه من أعمال التبرع التي تدخل في أوجه البر المختلفة المنصوص عليها شرعا<sup>5</sup>، ومتى تبين في قضية الحال أن عقد الحبس العرفي أقامه المحبس سنة 1973 طبقا للمذهب الحنفي، فإن قضاة المجلس لما قضوا بإلغاء الحبس المذكور على اعتبار أنه لم يفرغ في القالب الرسمي فإنهم أخطئوا في قضائهم وعرضوا في قرارهم لانعدام الأساس القانوني لعدم إمكان تطبيق قانون الأسرة بأثر رجعي.

ويبدو أن هذا القرار جاء مخالفا تماما لروح نص المادة 12 من قانون التوثيق الذي كان ساريا آنذاك والتي كانت تشترط الكتابة الرسمية في كل المعاملات العقارية مهما كان نوعها أو طبيعتها تحت طائلة لبطلان المطلق، إذ القاعدة المقررة في هذا الشأن أنه: "لا اجتهاد مع صراحة النص"<sup>6</sup>.

<sup>1</sup> -حمدي باشا عمر، مرجع سابق، ص.31.

<sup>2</sup> - المادة 202 قانون الأسرة.

<sup>3</sup> - القرار رقم 160350 المؤرخ في 1997/12/23 مجلة الإجتهد القضائي لغرفة الأحوال الشخصية، عدد خاص، سنة 2001، ص.295.

<sup>4</sup> حمدي باشا عمر، المرجع نفسه، ص.31.

<sup>5</sup> -القرار رقم 234566 المؤرخ في 1999/11/16. مجلة الاجتهاد القضائي لغرفة الأحوال الشخصية، عدد خاص، 2001، ص.314 م

<sup>6</sup> -حمدي باشا عمر، المرجع نفسه، ص.32.

**3- العقود التصريحية:** وهي تلك العقود التي يقتصر فيها دور الموثق على استقبال التصريح من الطالب، ويحرر بشأنه عقد في قالب رسمي متى كان هذا التصريح غير مخالف للقانون<sup>1</sup>. ومن جملة العقود التوثيقية المتعلقة بإثبات الملكية العقارية في التشريع العقاري الجزائري :  
**أ- عقد الشهرة:**

هو أداة قانونية تم تنظيم أحكامها بالمرسوم التنفيذي 352/83 المؤرخ في 1983/05/21 الذي يسن إجراء لإثبات التقادم المكسب وإعداد عقد الشهرة المتضمن الاعتراف بالملكية<sup>2</sup>، وهو محرر رسمي يعد من قبل الموثق طبقاً للأشكال القانونية وفي حدود سلطته واختصاصه، يتضمن إشهار الملكية على أساس التقادم المكسب بناءً على تصريح طالب العقد<sup>3</sup> وطبقاً للمادة الأولى من المرسوم السابق ذكره عند وجود عقد شهرة فإن قضاة الموضوع ملزمين بمراقبة الشروط المتعلقة بالحيازة للتأكد من وجود تصرفات مادية للحيازة الممارسة طيلة عشر سنوات لتمكين المحكمة العليا من ممارسة رقابتها، حيث أنه عند وجود عقد شهرة دون إبراز وجود تصرفات مادية للحيازة فإنه لا شيء يمنع من رفع دعوى إبطال عقد الشهرة<sup>4</sup>.

**ب- الشهادة التوثيقية:**

المرسوم رقم 63/76 المؤرخ في 1976/03/25 المتعلق بتأسيس السجل العقاري في مادتيه 39 و91 يستوجب حق الإرث المترتب عن الوفاة، وجعل الوسيلة لذلك هي الشهادة التوثيقية المعدة من قبل الموثق والمشهرة بالمحافظة العقارية باسم جميع المالكين سواء كانوا ورثة أو موصى لهم على الشياخ بالحصص التي تعود لكل واحد منهم .

**ج- عقد اللفيق:** هو عقد عرفي يحرر أمام الموثق يثبت فيه تصريحات الأطراف والشهود فقط وعلى الرغم من تحريره من قبل الموثق لا ينقل الملكية ولا يمكن أن يكون سندا كافيا لإثباتها<sup>5</sup>.

**ثانياً: السندات الإدارية:**

يقصد بها هنا السندات الإدارية الرسمية التي تتضمن نقل الملكية العقارية لفائدة الخواص ، والتي يقوم بتحريرها مدير أملاك الدولة بصفته موثق الدولة والجماعات المحلية، وهذا بالنسبة للعقود المتعلقة بالعقارات التابعة للدولة والولاية ، أما بالنسبة للعقارات التابعة

<sup>1</sup> -حمدي باشا عمر، المرجع نفسه، ص.33.

<sup>2</sup> -مجيد خلفوني، مرجع سابق، ص.261.

<sup>3</sup> -محمودي عبد العزيز، آليات تطهير وتسوية سندات الملكية العقارية الخاصة، الطبعة الثانية، منشورات بغدادية، الجزائر، 2010، ص.157.

<sup>4</sup> -القرار 206394 بتاريخ 2001/04/25 المجلة القضائية، 2003، عدد1، ص.313.

<sup>5</sup> -حمدي باشا، مرجع سابق، ص.39.

للبلدية فإن الوكالات المحلية هي المختصة بتسييرها وغالبا ما تختار هذه الأخيرة اللجوء إلى الموثق، مثال هذه السندات الإدارية عقود الاستصلاح المحررة في إطار القانون رقم 18/83 المتعلق بحيازة الملكية العقارية الفلاحية والمرسوم التنفيذي رقم 289/92 المحددة لشروط التنازل عن الأراضي الصحراوية في المساحات الاستصلاحية، وعقود البيع، وعقود التبادل المحررة وفق للقانون رقم 30/90 المتضمن أملاك الدولة، والمرسوم التنفيذي رقم 454/91 المتضمن تحديد شروط إدارة الأملاك الخاصة والعامة التابعة للدولة وتسييرها ويضبط كفاءات ذلك، ولكن كثير ما يتم التعامل مع بعض القرارات الإدارية على أنها سندات ملكية بينما هي ليست كذلك، ومن أمثلتها: مداولة المجلس الشعبي البلدي، عقد التخصيص، عقد الامتياز،<sup>1</sup> قرار رئيس البلدية أو الوالي<sup>2</sup>.

واستنادا لقرار المحكمة العليا فإنها لا تنتقل الملكية والحقوق العينية الأخرى في العقار سواء كان ذلك بين المتعاقدين أم في حق الغير إلا إذا روعيت الإجراءات التي ينص عليها القانون وبالأخص القوانين التي تدير مصلحة شهر العقار<sup>3</sup>.

وكذلك لا تعتبر سند ملكية شهادة الحيازة المستحدثة بموجب المادة 39 من قانون التوجيه العقاري، فهي شهادة اسمية تسلم من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي بناء على طلب الحائز الذي مارس في أراضي الملكية الخاصة التي لم تحرر عقودها، حيث تمنح للحائز المستفيد من هذه الشهادة سلطات المالك، الحقيقي باستثناء عدم جواز التنازل عنها بمقابل أو بدون مقابل، فهي مجرد شهادة اسمية ولا ترقى إلى مرتبة سند الملكية<sup>4</sup>.

### أنواع السندات الإدارية:

#### 1- العقود الإدارية: تتمثل في صنفين:

العقود الإدارية المسلمة من طرف إدارة أملاك الدولة:

أ- السندات المحررة والمسلمة تبعا لإجراءات التحقيقات الكلية المنصوص عليها بالقانون المؤرخ في 26 جويلية 1873، هذا النوع موجود بكثرة، لكونها تتعلق بعدد هام من الدواوير في الجزائر، قسنطينة، وهران. وترفق مخططات القطع الأرضية المحقق فيها هذه السندات ونجدها

<sup>1</sup> - زروقي ليلي، المنازعات العقارية، دار هومة، ص. 56.

<sup>2</sup> - القرار رقم 182360 مؤرخ في 25 في 25/10/1998، م ق سنة 1999 عدد 01، ص. 81.

<sup>3</sup> - قرار 182360 بتاريخ 28/10/1998 المجلة القضائية، 1999، عدد 1، ص. 81.

<sup>4</sup> - ليلي طلبة، مرجع سابق، ص. 80.



تحمل توضيحات كافية حول تسمية العقار ،مساحة معالمه الحدودية وحصص المستفيدين وكذا الأعباء التي تنقل العقارات<sup>1</sup> .

ب-السندات المحررة والمسلمة تبعا لإجراءات التحقيقات الكلية والجزئية المنصوص عليها

بالقانونين المؤرخين في 16فيفري1897و04أوت 1926هذه السندات تعطي نفس

التوضيحات المذكورة سابقا،لكنها تضمن في مواجهة الجميع ملكية العقار المحقق فيه بانتهاء الإيداع القانوني و ذلك مهما كان السند الذي تستند عليه هذه الحقوق ،وهذه السندات مسجلة و مشهورة بمحافظة الرهون العقارية المعنية ، وترفق بأصول هذه الوثائق المحفوظة بكل مديرية لأملك الدولة (مصلحة الملكية العقارية) مخططات القطع الأرضية الموثقة<sup>2</sup>.

لكن ينبغي الملاحظة أن هذه السندات أصبحت في الوقت الراهن لا تعكس الوضعية

العينية للعقارات التي تكون موضوعها ،فالتعيين العيني و القانوني للملكية التي كرستها

أصبحت أكثر صعوبة بسبب الشيوع و كذلك القسمة المخفية ، فهي تظهر غير دقيقة

حاليا،وبعبارة أخرى يجب أن ترفق السندات دائما بالشهادة السلبية و ذلك للتأكد من الحالة

الراهنة للعقارات أو الحقوق العينية المتعلقة بها<sup>3</sup>،وقد استمر العمل بالعقود الإدارية من الإدارة

الجزائرية حتى بعد الاستقلال،لأن عرض الملكية الخاصة لأفراد لوحده لا يستطيع تلبية

حاجيات السوق العقاري و نذكر من بين هذه السندات :

-العقود الإدارية المتعلقة بالتنازل عن المساكن و القطع الأرضية طبقا للأمر رقم 188/67

المؤرخ في 1967/09/27 المتعلق بتنازل الدولة للبلديات على سكنات مراكز التجمعات

السكنية و كذلك السكنات المنجزة في إطار عملية إزالة البطالة أو عملية الكوارث<sup>4</sup> .

-عقود التنازل المحررة طبقا للقانون 01/81 المؤرخ في 1981/02/07 المتضمن التنازل عن

الأملك العقارية ذات الاستعمال السكني أو المهني أو التجاري أو الحرفي التابعة للدولة و

الجماعات المحلية و مكاتب الترقية و تسير العقاري و المؤسسات و الهيئات و الأجهزة

العمومية<sup>5</sup> .

<sup>1</sup> - حمدي باشا،مرجع سابق ،ص.45.

<sup>2</sup> - حمدي باشا عمر،مرجع سابق ،ص.46.

<sup>3</sup> - المرجع نفسه ،ص.47.

<sup>4</sup> -قرار رقم 193912مؤرخ في 08/05/2000،مجلس الدولة،الغرفة الثانية"غير منشور".

<sup>5</sup> -قرار رقم 76077مؤرخ في 28/07/1990،م ق 1992،عدد03،ص.163.

**1- عقود الاستصلاح:**

مثل التي تبرم في ظل القانون رقم 18/83 المؤرخ في 13/08/1983 المتعلق بحيازة الملكية العقارية الفلاحية و المرسوم التطبيقي له رقم 724/83 المؤرخ في 10/12/1983<sup>1</sup>.  
- عقود البيع الإدارية المحررة طبقا للقانون رقم 30/90 المؤرخ في 01/12/1990 المتضمن ق أ و المرسوم التنفيذي رقم 91\_454 المؤرخ في 23/11/1991 الذي يحدد شروط إدارة الأملاك الخاصة و العامة التابعة للدولة و تسييرها و يضبط كفيات ذلك :

يقوم بتحريرها مدير أملاك الدولة بصفته موثق الدولة العقارات التابعة للدولة والولاية<sup>2</sup> ، وكذا رئيس المجلس الشعبي بالنسبة للعقارات التابعة للبلدية المدمجة في الاحتياطات العقارية قبل صدور القانون 25/90 المتضمن التوجيه العقاري وبعد صدوره فإن الوكالة العقارية " هي المختصة بتسيير المحافظة العقارية البلدية، والتي تلجأ غالبا إلى مكاتب التوثيق لإبرام عقودها<sup>3</sup>، وبقي لرؤساء المجالس الشعبية البلدية سوى حق تحرير عقود التصرف في الملكية العقارية البلدية لصالح الأشخاص المعنوية العامة فقط ليس إلا .

كما أن بعض الممارسات القضائية دلت على أن بعض الجهات القضائية تعتبر العقود الإدارية كسندات ملكية، ولكنها في الحقيقة ليست سند ملكية ومثال ذلك (عقد التخصيص، محضر تعيين قطعة أرض لإنجاز مشروع، رخصة البناء... إلخ)، فهذه السندات الإدارية ليست بسند ملكية وإن كانت تشكل معاملة بين الإدارة والمستفيد، ولكي تعتبر مثبتة للملكية يجب أن تفرغ في قالب شكل عقد رسمي يحرره مدير أملاك الدولة أو الموثق إذا اختارت الإدارة اللجوء إليه، ولاكتساب هذه العقود حجية بين المتعاقدين أو الغير يجب شهرها في البطاقات العقارية على مستوى المحافظات العقارية المختصة<sup>4</sup>، وبما أن الإدارة البائعة هي المسؤولة عن تحرير العقود الإدارية، فإن تسجيلها وشهرها يبقى من اختصاص ومسؤولية الإدارة التي تلزم بالقيام بها، وفي حالة امتناع الإدارة وتقاؤها عن إتمام شكليات التسجيل والشهر اعتبر القضاء الإداري أن رفض الإدارة القيام بشكليات التسجيل والشهر بمثابة تعدي

<sup>1</sup> -حمدي باشا، المرجع نفسه، ص.48،49.

<sup>2</sup> - المادة 02/08 من المرسوم التنفيذي رقم 91-65 مؤرخ في 02/03/1991 يتضمن تنظيم المصالح الخارجية لأملك الدولة والحفظ العقاري .

<sup>3</sup> -حمدي باشا عمر، المرجع نفسه، ص.51.

<sup>4</sup> -المرجع نفسه، ص.54.

وأنة فيما يتعلق بالتعدي فإنه يجوز للقاضي الإداري توجيه أوامر للإدارة و إلزامها بإتمام الشكليات محل المطالبة القضائية<sup>1</sup>.

**2- شهادة الملكية:** استعملت أول مرة من طرف الإدارة الاستعمارية لفرنسة أراضي الأهالي ثم نهج المشرع الجزائري نفس الإجراءات في إثبات الملكية العقارية الفلاحية خاصة بالنسبة للملاك الذين يفتقدون إلى سندات ملكية مكتوبة في إطار تطبيق قانون الثورة الزراعية بموجب المرسوم رقم 32/73 المؤرخ في 1973/01/05 المتعلق بإثبات حق ملكية الخاصة الذي أنشأ لجان تقنية على مستوى المجالس الشعبية وبعد الانتهاء من عملية التحقيق وانعدام المعارضة خلال الآجال القانونية تقوم إدارة أملاك الدولة بتحرير شهادة الملكية وتسلم للملاك المعترف بأنهم أصحاب أراضي خاصة زراعية أو معدة للزراعة<sup>2</sup>.

### **3- الدفتر العقاري:**

هو سند إداري يسلم لأصحاب العقارات الثابتة حقوقهم بصفة نهائية بعد إتمام عملية المسح العقاري<sup>3</sup>، ويعتبر بمثابة بطاقة هوية للعقار حيث يحتوي على كل المعلومات المتعلقة به، ويعتبر السند الوحيد المثبت للملكية بالنسبة للمناطق المسوحة<sup>4</sup>.

### **4- شهادة الترقيم المؤقت:**

عند انتهاء المسح العقاري تقوم البلديات بإيداع وثائق المسح بالمحافظة العقارية، بعدها يشرع المحافظ العقاري في الترقيمات العقارية كآتي<sup>5</sup>:

### **1- الترقيم النهائي:**

في حالة إذا كان السند القانوني ثابت لا يترك أي مجال للشك في ملكية العقار المحقق فيه، فإن العقار يكون محل ترقيم نهائي<sup>6</sup>.

**2- الترقيم المؤقت لمدة أربعة أشهر:** عندما تشير المعلومات المبينة في وثائق المسح إلى وجود حيازة ذات مدة تسمح بتملك العقار بالتقادم المكسب، أو يستظهر المعني أثناء عملية المسح

<sup>1</sup> -حمدي باشا، مرجع سابق، ص.55.

<sup>2</sup> -المرجع نفسه، ص.56، 57.

<sup>3</sup> - زروقي ليلي، التقنيات العقارية، الجزء الأول، العقار الفلاحي، الطبعة الأولى الجزائر الديوان الوطني للأشغال التربوية، 2000 هامش، ص.126.

<sup>4</sup> -حمدي باشا عمر، المرجع نفسه، ص.58.

<sup>5</sup> -التعليمية رقم 16 المؤرخة في 24 ماي 1998 الصادرة عن مديرية العامة للأملاك الوطنية المتعلقة بسير الأراضي والترقيم العقاري.

<sup>6</sup> -حمدي باشا عمر، المرجع نفسه، ص.61.

بشهادة حيازة مسلمة من طرف رئيس البلدية طبقاً لأحكام قانون التوجيه العقاري، يتم ترقيم العقار المعني لمدة أربعة أشهر، وبعد انقضاء هذه المدة دون اعتراض يصبح الترقيم نهائي ويسلم الدفتر العقاري<sup>1</sup>.

**3- الترقيم المؤقت لمدة سنتين:** تخص الملاك الظاهرين الذين لا يملكون سندات ملكية معترف بها بصفتهم حائزين لكن لم يتمكنوا من إثبات المدة القانونية للحيازة التي تمكنهم من اكتساب الملكية بالتقادم<sup>2</sup>.

كما يمكن الاعتراض على الترقيم في غضون مدة سنتين أو سحب الترقيم من طرف المحافظ العقاري بعد ورود معلومات مؤكدة تنازع في الحيازة كظهور المالك الحقيقي، وخلال فترة الترقيم المؤقت لا يمكن منح الدفتر العقاري للمعنيين ويصبح بإمكان صاحب شهادة الترقيم المؤقت الحصول على رخص التعمير، على أنها لا تمنح إلا للمالك<sup>3</sup>.

### **5- شهادة الحيازة:**

استحدثت بموجب المادة 39 من القانون رقم 25/90 المؤرخ في 18/11/1990 المتضمن التوجيه العقاري والتي تحدد المرسوم التنفيذي رقم 91/254 المؤرخ في 27/07/1991 كيفية إعدادها وتسليمها.

وهي سند حيازي إداري يبرر الحيازة الصحيحة لأراضي الملكية الخاصة التي لم تحرر لها عقود ولم تشملها عملية المسح العام للأراضي بعد، تسلم من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليمياً طبقاً للأشكال التي يحددها القانون<sup>4</sup>.

### **6- سند الملكية الذي يسلم في إطار قانون التحقيق العقاري:**

هو سند إداري يعد من طرف مدير الحفظ العقاري طبقاً للأشكال القانونية وفي حدود سلطته و اختصاصه، يتضمن إشهار الملكية على أساس التقادم المكسب، كما يشمل العقارات التي حررت بشأنها سندات ملكية قبل أول مارس 1971 والتي فقدت يوم طلب فتح التحقيق العقاري، ومن أجل تطهير الوضعية العقارية للأمالك غير الممسوحة، أحدث القانون رقم 07-02 المؤرخ في 27/02/2007 إجراء معاينة للملكية العقارية الخاصة عن طريق تحقيق عقاري

<sup>1</sup> - حمدي باشا عمر، المرجع نفسه، ص. 57.

<sup>2</sup> - المرجع نفسه، ص. 62.

<sup>3</sup> - المرجع نفسه، ص. 63.

<sup>4</sup> - محمودي عبد لعزیز، آليات تطهير وتسوية سندات الملكية العقارية الخاصة، الطبعة الثانية، منشورات بغدادي، 2012 الجزائر، ص. 203.

بناء على طلب الحائز لكل عقار لم يخضع لعملية المسح بعد و بدون سند ملكية ،أو محرر بشأنه سند ملكية قبل تاريخ أول مارس 1961 والذي لم يعد يعكس الوضعية المادية لهذه الأملاك<sup>1</sup> ، ويتم التحقيق العقاري تحت سلطة ومراقبة مدير الحفظ العقاري الولائي المختص إقليمياً وتنتهي بتسليم سند ملكية بذلك، وهي آلية جديدة استحدثت بعد إلغاء المرسوم رقم 352/83 المؤرخ في 21/05/1983 المتعلق بعقد الشهرة<sup>2</sup>.

### ثالثاً: السندات القضائية:

هي الأحكام والقرارات القضائية النهائية الحائزة لقوة الشيء المقضي فيه ،حيث تكتسب هذه الأحكام والقرارات الأشخاص الصادرة لصالحهم حقوقاً تصبح ثابتة ويكرسها القانون ،ومنها حق الملكية العقارية حيث تعتبر هذه الأحكام والقرارات سندات ملكية ويتم شهرها بالمحافظة العقارية ،والسندات القضائية أنواع نجد منها<sup>3</sup>:

#### 1- حكم ثبوت الشفعة:

هو الحكم الصادر في دعوى الشفعة التي يرفعها الشفيع على البائع والمشتري ،حيث نصت المادة 803 ق م ج على "يعتبر الحكم الذي يصدر نهائياً بثبوت الشفعة سندا لملكية الشفيع وذلك بدون الإخلال بالقواعد المتعلقة بالإشهار العقاري"<sup>4</sup>.

#### 2- حكم رسو المزاد:

وذلك في ما يخص عقارات المدين المحجوز عليها التي تباع عن طريق المزاد العلني حيث وفقاً للمادة 762 من ق م ج إنتقل إلى الراسي عليه المزاد كل حقوق المدين المحجوز عليها التي كانت له على العقارات أو الحقوق العينية العقارية المباعة بالمزاد العلني وكذلك كل الارتفاقات العالقة بها ،ويعتبر حكم رسو المزاد سندا للملكية يتعين على المحضر القضائي قيد حكم رسو المزاد بالمحافظة العقارية من اجل إشهاره خلال أجل شهرين من تاريخ صدوره" ،بالإضافة إلى عدة أحكام أخرى التي تعتبر سندات للملكية العقارية كحكم تثبيت الوعد بالبيع ،حكم تثبيت صحة العقد العرفي ،الحكم القاضي بقسمة المال المشاع<sup>5</sup>.

<sup>1</sup> - حمدي باشا، المرجع نفسه ،ص.65.

<sup>2</sup> -حمدي باشا عمر ،مرجع سابق،ص63،65.

<sup>3</sup> -ليلي طلبية ،المرجع نفسه،ص80.

<sup>4</sup> -المرجع نفسه ،ص.78.

<sup>5</sup> -حمدي باشا عمر،المرجع نفسه ،ص.53.

السندات العرفية :

1-تعريف السندات العرفية:

عقد قام طرفاه بتسوية علاقتهما القانونية دون الاستعانة بضابط عمومي، في حين لم يعرفها المشرع الجزائري بل أشار إليها "يعتبر العقد غير رسمي بسبب عدم كفاءة أو أهلية الضابط العمومي أو انعدام الشكل كمحرر إذا كان موقعا من طرف الأطراف"<sup>1</sup>، ومنه فالعقد العرفي يجب أن يتم توقيعه من قبل الأطراف وحدهم أو بحضور شهود دون تدخل ضابط عمومي مختص، ولا يعد التصديق على توقيعات الأطراف من قبل ضباط الحالة المدنية إضفاء لرسمية هذا المحرر تطبيقا للمادة الأولى والثانية من المرسوم رقم 41-77 المؤرخ في 19-02-1977 المتعلق بالتصديق على التوقيعات بل أقصى ما يفيد التصديق هو إعطاء العقد تاريخ ثابت فقط<sup>2</sup>.

2-شروط صحة المحرر العرفي: لكي يعتبر المحرر العرفي دليلا للإثبات يشترط فيه:

-الكتابة:

تعتبر الشرط الأول لصحة المحرر العرفي لبيان الواقعة محل الإثبات، والتي أعد من أجلها هذا المحرر، بحيث لا تخضع لأي شكل في إعدادها بالنسبة للغة المستعملة، ولا الشخص القائم بتحريرها<sup>3</sup>، ويترتب عن مبدأ الحرية في تحرير العقد العرفي أنه لا يؤثر في صحته وجود شطب للكلمات أو تحشير أو إضافة بين السطور، إذ يترك الأمر في تقدير ما يترتب عن هاته العيوب المادية إلى المحكمة التي يعود إليها سلطة تقدير ذلك<sup>4</sup>، ولا ضرورة لذكر مكان تحرير المحرر رغم ما قد يكون له من أهمية بالنسبة لتنازع القوانين طبقا للمادة 18فقرة 03 ق م ج، أو ذكر تاريخ العقد للاحتجاج به على الغير .

-التوقيع:

التوقيع في العقد العرفي هو عبارة عن علامة أو إشارة أو بيان ظاهر مخطوط اعتاد الشخص على استعماله للتعبير عن موافقته أو على تصرف يعنيه ويتم عادة بالإمضاء

<sup>1</sup> -المادة 326القانون المدني الجزائري.

<sup>2</sup> -حمدي باشا عمر، مرجع سابق، ص.17.

<sup>3</sup> - مصطفى مجدي هرجة، التنظيم القانوني الجديد لمنازعات الحياة، دار الفكر العربي، مصر، 1993، ص.77.

<sup>4</sup> -مهدي كامل الخطيب، إثبات الملكية العقارية، الطبعة الأولى، مكتبة الإسكندرية، مصر 2003، ص.196.

أو بكتابة اسم الموقع و لقبه ،أو أي كتابة تدل على هوية الموقع أو البصمة ،ويمكن أن يكون في شكل توقيع إلكتروني<sup>1</sup> .ومنه فالتوقيع يتضمن عنصرين مادي و معنوي ،فأما العنصر المادي فيتمثل في التوقيع ذاته،أما المعنوي فيفسر على أنه رضا إرادة الموقع بمضمون العقد ،بحيث اعتبر بعض الفقه أن التوقيع هو روح المحرر العرفي<sup>2</sup> .

### الفرع الثاني : السند التنفيذي و القيود الإجرائية المفروضة عند التنفيذ على الملكية العقارية الخاصة

بالرجوع إلى أحكام قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجزائري يمكن حصر القيود الإجرائية السابقة لإجراء التنفيذ الجبري فيما يلي:

#### أولا : حيازة سند تنفيذي ومهره بالصيغة التنفيذية

تعد حيازة السند التنفيذي ممهور بالصيغة التنفيذية ، المبرر القانوني لمباشرة اجراءات التنفيذ في مواجهة المدين، باعتبار أن الغاية منها هو الوفاء<sup>3</sup> .  
وتتمثل في مرحلتين:

#### 1/حيازة السند التنفيذي :

السند التنفيذي هو الأساس المنشئ للحق في التنفيذ، و هو عمل قانوني إجرائي يتطلب المشرع في تكوينه عدة شروط وقيود موضوعية تضمن التأكيد الكلي على وجود الحق الموضوعي المطالب به أو على الأقل ضمانا كبيرا لوجوده<sup>4</sup> .  
حيث تعتبر إجراءات التنفيذ حقا إجرائيا ناشئا عن وجود حق موضوعي سابق له مؤكد في سند تنفيذي.

وبالرجوع إلى المادة 600من قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجزائري فإن السندات المعتمد بها قانونا كسندات تنفيذية هي:

أ/الأحكام القضائية: بما فيه أحكام المحاكم التي استنفذت طرق الطعن العادية والأحكام المشمولة بالنفاذ المعجل، وأوامر الأداء ، الأوامر على عرائض، وأوامر تحديد المصاريف القضائية،قرارات المجالس القضائية وقرارات المحكمة العليا المتضمنة التزاما بالتنفيذ، أحكام

<sup>1</sup> -المادة 323مكرر 1،قانون 10-05 المؤرخ في 20-06-2005المعدل للأمر 58-75 المؤرخ في 26-09-1975.

<sup>2</sup> - أحمد شرف الدين ،أصول الإثبات في المواد المدنية والتجارية ،الطبعة الأولى ،طبعة نادي القضاة ،مصر ،2004،ص.55.

<sup>3</sup> - نصر الدين مروك ، طرق التنفيذ في المواد المدنية ، دار هومة ، الجزائر ، 2005 ص. 15.

<sup>4</sup> - حفيظة زبيدي ، السندات التنفيذية على ضوء قانون الاجراءات المدنية والادارية، مذكرة مقدمة لنيل اجازة المدرسة العليا

للقضاء، الجزائر، 2010،ص18.

المحاكم الإدارية وقرارات مجلس الدولة ، محاضر الصلح او الاتفاق المؤشر عليها من طرف القضاة والمودعة بأمانة الضبط<sup>1</sup>.

ب/ أحكام التحكيم المأمور بتنفيذها من قبل رؤساء الجهات القضائية والمودعة بأمانة الضبط.

ج/ السندات التوثيقية لاسيما المتعلقة بالإجراءات التجارية والسكنية المحددة المدة وعقود القرض.

والعارية والهبة والوقف والبيع والرهن والوديعة<sup>2</sup>.

د/ الشيكات و السفاتج بعد التبليغ الرسمي للاحتجاجات إلى المدين طبقا لأحكام القانون التجاري.

## 2/ مهر السند التنفيذي بالصيغة التنفيذية:

لإجراء التنفيذ الجبري على العقار، يجب أن يكون بيد الدائن طالب الحجز صورة من السند التنفيذي المثبت لحقه الموضوعي تسمى في قانون الإجراءات المدنية والإدارية: النسخة التنفيذية وهو ما أكدته المادة 601 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجزائري سابق الذكر. وتختلف النسخة المسلمة للتنفيذ عن النسخة العادية للسند التنفيذي، كما تختلف عن النسخة الأصلية التي تؤخذ منها النسخ العادية و التنفيذية، ويتم تسليمها للمستفيد من السند شخصيا أو وكيله بوكالة خاصة<sup>3</sup>.

ويجب توقيعها من طرف رئيس أمناء الضبط أو الضابط العمومي المختص وتحمل عبارة " نسخة تنفيذية مطابقة للأصل "وتختم بالختم الرسمي للجهة التي أصدرته، كما يجب على رئيس أمناء الضبط أو الضابط العمومي أن يؤشر على النسخة الأصلية المحفوظة لديه بتسليم نسخة تنفيذية، وتاريخ التسليم واسم الشخص الذي استلمها، كما يقيد ذلك في سجل خاص بتسليم النسخ يوقع عليه المستفيد، إسهادا منه باستلام النسخة التنفيذية مع بيان صفته<sup>4</sup> وما يميز النسخة المسلمة للتنفيذ ويمنحها قوة الجبر والإلزام، هو إمرارها بالصيغة التنفيذية وهي شكلية وجوبية لتنفيذ السند<sup>5</sup>.

<sup>1</sup>- عزوز سلاف ،مذكرة مكملة من متطلبات نيل شهادة الماستر، تخصص قانون أعمال،كلية الحقوق،جامعة محمد

خيضر،بسكرة،2016،ص.124

<sup>2</sup> - عزوز سلاف ،مرجع سابق ص.124.

<sup>3</sup> - أحمد خليل، أصول التنفيذ الجبري، الدار الجامعية للطباعة ، لبنان، ،2000ص. 241

<sup>4</sup> - عبد الرحمان بربارة ، طرق التنفيذ في المسائل المدنية ، منشورات بغدادي ،الجزائر، ،2002ص.32.

<sup>5</sup> - احمد خليل، مرجع سابق، ص.304.



وتتمثل الصيغة التنفيذية في التأشير على السند بالعبارة التالية : الجمهوري الجزائرية الديمقراطية الشعبية ، باسم الشعب الجزائري ... وبناء على ما تقدم ، فان الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية ، تدعو وتأمّر جميع المحضرين وكذا كل الأعوان الذين طلب إليهم ذلك ،تنفيذ هذا الحكم، القرار... ) ذكر نوع السند التنفيذي ( ، وعلى النواب العامين ووكلاء الجمهورية لدى المحاكم مد يد المساعدة اللازمة لتنفيذه، وعلى جميع قادة وضباط القوة العمومية تقديمًا لمساعدة اللازمة لتنفيذه بالقوة عند الاقتضاء، إذا طلب إليهم ذلك بصفة قانونية<sup>1</sup> .

أما الصيغة التنفيذية في المواد الإدارية فتتمثل في العبارة التالية : الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، تدعو وتأمّر الوزير أو الوالي أو رئيس المجلس الشعبي البلدي، وكل مسؤول إداري آخر، كل فيما يخصه، وتدعو و تأمر كل المحضرين المطلوب إليهم ذلك، فيما يتعلق بالإجراءات المتبعة ضد الخصوم الخواص، أن يقوموا بتنفيذ هذا الحكم بيان نوع السند التنفيذي .

وتجدر الإشارة انه لا تسلم إلا نسخة تنفيذية واحدة للمستفيد، فإذا فقدت بعد استلامها وقبل مباشرة إجراءات التنفيذ، جاز له الحصول على نسخة ثانية بموجب امر على العريضة بعد تقديم عريضة مسببة وموقعة منه واستدعاء جميع الأطراف استدعاء صحيحا بسعي من الطالب، بغرض الحضور أمام رئيس الجهة القضائية المختصة، لإبداء ملاحظاتهم التي يجب أن تدون في محضر يرفق مع أصل الأمر الذي سيصدره رئيس الجهة القضائية<sup>2</sup> .

### ثانيا / تبليغ السند التنفيذي للمدين وتكليفه بالوفاء

يجب أن يسبق التنفيذ الجبري، التبليغ الرسمي للسند التنفيذي وتكليف المنفذ عليه بالوفاء، بما تضمنه السند التنفيذي في اجل خمسة عشر يوما من التبليغ<sup>3</sup> .

فالغاية من التبليغ هي إعلام المدين باتجاه إرادة الدائن إلى تنفيذ السند، وهو يختلف عن التبليغ الذي يباشره الدائن للحكم القضائي الصادر في مصلحته، إذ أن غاية هذا الأخير بداية حساب أجل المعارضة أو الاستئناف ولا يثبت إرادة الدائن في التنفيذ وإنما هو شرط إجرائي لتحصيل الصيغة التنفيذية<sup>4</sup> .

<sup>1</sup> - عزوز سلاف، المرجع نفسه، ص125.

<sup>2</sup> - عبد الرحمان بربارة، مرجع سابق، ص22.

<sup>3</sup> - احمد خليل، مرجع سابق، ص89.

<sup>4</sup> - عزوز سلاف، مرجع سابق، ص126.

## المطلب الثاني: نظام الشهر كآلية لحماية الملكية العقارية الخاصة

نصت المادة 15 من الأمر رقم 74/75 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري على: "كل حق للملكية وكل حق عيني آخر يتعلق بعقار لا وجود له بالنسبة للغير إلا من تاريخ يوم إشهارها في مجموعة البطاقات العقارية غير أن نقل الملكية عن طريق الوفاة يسري مفعوله من وفاة أصحاب الحقوق".

كما نصت المادة 16 من نفس الأمر على "أن العقود الإدارية و الاتفاقات التي ترمي إلى إنشاء أو نقل أو تصريح أو تعديل أو إنقضاء حق عيني لا يكون لها أثر حتى بين الأطراف إلا من تاريخ نشرهما في مجموعة البطاقات العقارية".

لذا فإن سندات الملكية العقارية، لا تكون نافذة ولا ترتب آثارها سواء بين الأطراف أو بالنسبة للغير إلا من تاريخ شهرها بالمحافظة العقارية.

### الفرع الأول: مفهوم نظام الشهر العقاري.

**تعريف نظام الشهر:** هو الوسيلة القانونية لإعلان التصرفات التي ترد على العقارات، وقد أوجبه المشرع لنفاذ هذه التصرفات نظرا لما يحققه من تدعيم للائتمان العقاري، وبالتالي فإن السندات المتعلقة بالملكية العقارية، لا تكون نافذة ولا ترتب آثارها سواء بين الأطراف إلا من تاريخ شهرها بالمحافظة العقارية<sup>1</sup> وينقسم نظام الشهر إلى :

### 1- نظام الشهر الشخصي:

لم يكتفي المشرع بقاعدة إلزامية الصيغة الرسمية على السندات بغية الاحتجاج بها ولم يكتف بالتسجيل لإكساب السند تاريخ ثابتا أستوجب الشهر أيضا<sup>2</sup>.

و هو النظام الذي يتم وفقه شهر التصرفات المنصبة على العقارات، على أساس

أسماء الأشخاص الصادرة منهم هذه التصرفات، ويتم ذلك عن طريق سجلين اثنين يتم القيد بهما معا، أحدهما يترتب حسب الترتيب الأبجدي للأسماء، والثاني حسب الترتيب الزمني لتقديم السندات من اجل الشهر. ولكن من عيوب هذا النظام أنه لا يتمتع بالقوة الثبوتية، فوظيفته تقتصر على العلانية أي إعلام الغير بما يرد على العقارات من تصرفات قانونية إذ أن هذه

<sup>1</sup> - ليلي طلبة، المرجع نفسه، ص. 82.

<sup>2</sup> - محمودي عبد العزيز والمرحوم حاج علي سعيد، إجراءات تفعيل الحياة كآلية لتسليم عقود الملكية في القانون العقاري الجزائري، ط1 منشورات بغداد، الجزائر، 2011/2012، ص. 163.

الأخيرة يتم شهرها دون أن يسبق ذلك أي مراجعة أو رقابة للتأكد من صحتها ومن ثم تبقى حتى بعد الشهر قابلة للإبطال أو الزوال، مما يشكل تهديدا لاستقرار الملكية العقارية<sup>1</sup>.

## 2- نظام الشهر العيني:

يتم الشهر وفقا لهذا النظام على أساس العقارات، بحيث يكون لكل عقار بطاقة خاصة به ضمن سجل عيني، تسجل فيها جميع التصرفات الواردة عليه، ويعرف باسم نظام السجل العيني أو العقاري، فلا يكون الشهر فيها على أساس أسماء الأشخاص الصادرة منهم تصرفات بل على أساس العقارات ذاتها، بمعنى أن السجل الذي يتم فيه الشهر لا يمكّن بحسب أسماء الأشخاص بل بحسب أرقام العقارات<sup>2</sup>، حيث تخصص لكل عقار صحيفة خاصة في السجل يسجل فيها كل ما يقع على هذا العقار من تصرفات قانونية<sup>3</sup> فالملكية العقارية لا وجود لها بين المتعاقدين أو الغير إلا نتيجة القيد في السجل فكل ما هو مقيد في السجل العيني هو الحقيقة بالنسبة للغير ولا تقيد في السجل إلا الحقوق المشروعة<sup>4</sup> ويشرف على السجل لعقاري قاضي أو موظف آخر من حملة شهادة الحقوق، وهو الذي يدقق في طلبات الشهر المقدمة ويأمر بعد الفحص والتدقيق بالتسجيل<sup>5</sup> وتحكم هذا النظام العديد من المبادئ:

**1- مبدأ التخصيص:** يقصد به تخصيص بطاقة عقارية من السجل العيني لكل عقار بحيث تقيد فيها جميع التصرفات الواردة على هذا العقار<sup>6</sup>.

**2- مبدأ الشرعية:** أي أن شهر التصرف القانوني هو دليل شرعيته، لأن القيد في السجل العقاري لا يتم إلا بعد المراجعة الدقيقة والتحقق من صحة هذا التصرف، ولذلك تكتسب التصرفات المشهورة حجية قاطعة.

**3- مبدأ القوة الثبوتية:** يتميز نظام الشهر العيني بأن التصرفات التي تقيد في ظله و كنتيجة لمبدأ الشرعية تكتسب حصانة ضد كل الطعون، أي أنها تتمتع بقوة ثبوتية مطلقة.

<sup>1</sup> - ليلي طلبية، مرجع سابق، ص. 83.

<sup>2</sup> - عبد الحميد الشواربي، إجراءات الشهر العقاري في ضوء القضاء والفقه، منشأة المعارف، الإسكندرية، 2004، ص. 05.

<sup>3</sup> - إدوارد عيد، الأنظمة العقارية (التحديد والتحرير \_ السجل العقاري)، الطبعة الثانية، مطبعة المتني، دون ذكر البلد، سنة 1996، ص. 11.

<sup>4</sup> - مدحت محمد الحسني، إجراءات الشهر العقاري وفقا للتعديلات الأخيرة، دار المطبوعات الجامعية، الإسكندرية، 1996.

<sup>5</sup> - إبراهيم أبو النجا، السجل العيني في التشريع المصري، مطابع جريدة السفير، الاسكندرية، سنة 1978.

<sup>6</sup> - ليلي طلبية، مرجع سابق، ص. 83.

**4- مبدأ القيد المطلق:** معناه أن الحقوق العينية لا تنشأ و لا تنتقل ولا تتغير ولا تزول إلا بعد قيدها ، أي أن الشهر هو مصدر هذه الحقوق ، فلا وجود لها سواء بين الأطراف أو في مواجهة الغير إلا منذ شهرها .

**5- مبدأ حظر التقادم:** مفاده أنه لا يجوز لأي شخص أن يحتج بالتقادم المكسب لحق عيني سبق قيده في السجل التجاري<sup>1</sup> .

### موقف المشرع الجزائري:

المسح العقاري هو الأساس التقني لنظام الشهر العيني ، فبمقتضى هذا النظام تقوم الدولة المتبينة له بإجراء عملية المسح العقاري لكافة أراضيها ، وعقاراتها المتواجدة على أراضي إقليمها بحيث يتم تحديد ملكياتها تحديد دقيق<sup>2</sup> .

حيث طبقت الجزائر خلال الفترة الاستعمارية نظام الشهر الشخصي ، الذي استمر العمل به بعد الاستقلال إلى غاية 1975 ، أين تبني المشرع الجزائري نظام الشهر العيني بموجب الأمر 74/75 المؤرخ في 12/11/1975 المتضمن إعداد المسح العام للأراضي وتأسيس السجل العقاري ، والمراسيم المطبقة له : المرسوم رقم 62/76 المؤرخ 25/03/1976 المتعلق بإعداد المسح العام للأراضي والمرسوم 63/76 المؤرخ في 25/03/1976 المتعلق بتأسيس السجل العقاري (المعدل والمتمم سنة 1980.1988.1993)<sup>3</sup> .

ولكن نظرا للارتباط الوثيق بين الأخذ بين نظام الشهر العيني وعملية مسح الأراضي فإن "هذا النظام لا يمكن أن يطبق إلا إذا تم مسح كل أراضي التراب الوطني ، ذلك أنه إذا كان القيد في السجل العقاري يمكن أن يعرف على أنه مجموعة الإجراءات والقواعد القانونية والتقنية التي تهدف إلى إعلام الجمهور بكل التصرفات القانونية المنصبة على العقارات سواء كانت أصلية أو تبعية منشئة كاشفة ناقلة أو مزيلة ، فإن هذه القواعد لا يمكن تنفيذها إلا بعد المسح الذي يتكفل بتحديد معالم الأرض وتقسيمها إلى وحدات ملكية و إعطاءها أرقام خاصة ورسم مخططاتها<sup>4</sup> .

<sup>1</sup> - المرجع نفسه ، ص.84.

<sup>2</sup> - نور الدين رجيمي ، نظام التسجيل العيني بالمملكة العربية السعودية ، مجلة الموثق ، مجلة قانونية دورية ، العدد 10 ، الصادرة عن الغرفة الوطنية للموثقين ، سنة 2003 ، ص.25.

<sup>3</sup> - ليلي طلبة ، المرجع نفسه ، ص.84.

<sup>4</sup> - زروقي ليلي ، المنازعات العقارية ، مرجع سابق ، ص.48، 74.

**الفرع الثاني: إجراءات الشهر العقاري**

قرر النظام القانوني للملكية العقارية هيئة إدارية خاصة بالشهر العقاري تسمى المحافظة العقارية<sup>1</sup>، بعملية إيداع هذه السندات من أجل شهرها من قبل القائمين بتحريرها (الموثقين وكتاب الضبط والسلطات الإدارية) حيث يتم الإيداع على مستوى قسم الإيداع وعمليات المحاسبة لدى المحافظة العقارية المختصة إقليمياً، أي التي يوجد العقار محل التصرف في دائرة اختصاصها، وذلك ضمن الآجال و المواعيد المحددة للإيداع، والتي يجب احترامها تحت طائلة دفع غرامة مالية مدنية يدفعونها شخصياً (المحررون) تقدر ب 1000 دج.

نصت على هذه المواعيد المادة 99 من المرسوم رقم 63/76 المذكور أعلاه، ثم تم تعديلها بموجب المادة 31 من قانون المالية 1999 لتصبح كالتالي:

1- بالنسبة لشهادات بعد الوفاة، ثلاثة أشهر ابتداء من تاريخ تسخير المحرر. ويمدد هذا الأجل إلى خمسة أشهر إذا كان أحد المعنيين مقيماً في الخارج .  
كما يمكن أن تقوم المسؤولية المدنية للمالكين الجدد للحقوق العينية إذا كان تسخير المحرر أكثر من ستة أشهر من الوفاة.

2- بالنسبة للأحكام القضائية ثلاثة أشهر من اليوم الذي أصبحت فيه نهائية .

3- بالنسبة للعقود الأخرى والوثائق، شهرين من تاريخها .

وفي الحالات التي يجب أن يتم الإشهار في محافظة عقارية أو أكثر تمتد الآجال المشار إليها أعلاه إليها أعلاه خمسة عشر (15) يوماً كاملة بالنسبة لكل محافظة عقارية فضلاً عن الأولى<sup>2</sup>.

يتم قبول الإيداع وقيده بسجل الإيداع الذي تمسكه الحافظة العقارية، ويسلم للمودع سند الاستلام بعدما يتحقق من استيفاء الشروط القانونية للإيداع بما فيها الشروط الواجب توافرها في الوثائق الخاضعة للحفظ العقاري والمتعلقة بتحديد أطراف التصرف تحديداً كاملاً منافياً للجهالة، وكذلك الشروط المتعلقة بتعيين العقارات موضوع التصرف من حيث تبيان موقعها مساحتها و حدودها<sup>3</sup>.

<sup>1</sup> - مجيد خلفوني، المرجع نفسه، ص. 119.

<sup>2</sup> - ليلي طلبة، مرجع سابق، ص. 85.

<sup>3</sup> - رامول خالد، مرجع سابق، ص. 56.

كما أن للمحافظ العقاري سلطة التأكد من احتواء الوثائق على مراجع الإجراء السابق أو الشهر المسبق ، وهذا ما يعرف بقاعدة الأثر النسبي ، التي نصت عليها المادة 88 من المرسوم رقم 63/76: "لا يمكن القيام بأي إجراء للإشهار في المحافظة العقارية في حالة عدم وجود إشهار مسبق أو مقارن للعقد أو للقرار القضائي أو لشهادة الانتقال عن طريق الوفاة ، يثبت حق المتصرف أو صاحب الحق الأخير..."

يتضح من خلال هذه المادة أنه لا بد للقيام بإجراء إشهار للمحرر أن يكون هناك شهر مسبق لمحرر الذي كان سببا في اكتساب العقار المنصرف فيه ، ماعدا في الحالات الاستثنائية الواردة على هذه القاعدة والمتمثلة في :

- العقود المحررة قبل تاريخ 01/01/1971.

- الإجراء الأول في السجل العقاري .

- إشهار عقود الملكية للأراضي المتنازل عنها في إطار عملية استصلاح الأراضي .

- شهر شهادة الحياة.<sup>1</sup>

في حال قبول الإيداع يتم إجراء الشهر العقاري على الوثيقة المودعة أين يتم التأشير والقيود على مجموعة البطاقات العقارية ، وكذلك التأشير على دفتر العقاري وهو دفتر الشهر وهو دفتر يسلم للملاك المكرسة حقوقهم بصفة نهائية بعد إتمام القيد الأول على أثر الانتهاء من عملية<sup>2</sup>، مع العلم أن جميع هذه الإجراءات تخص العقارات الممسوحة أي التي شملتها عمليات المسح العقاري ، أما بالنسبة للعقارات غير الممسوحة فإنه يتم بصفة انتقالية شهر الوثائق المتعلقة بها و فهرستها في مجموع بطاقات عقارية شخصية ، التي يتم مسكها وفقا للترتيب الأبجدي لأصحاب الحقوق التي يتم شهرها .

وهو ما نصت عليه المادة 27 من الأمر 74/75: "إن العقود والقرارات القضائية التي

تكون موضوع إشهار بالمحافظة العقارية ، والتي تخص عقارات أو حقوق عينية ريفية موجودة في بلدية لم يعد فيها بعد مسح الأراضي تفهرس بصفة انتقالية في مجموعة بطاقات عقارية مؤقتة تمسك على شكل فردي طبقا لكيفيات تحدد بموجب المرسوم<sup>3</sup> .

<sup>1</sup> - حمدي باشا عمر ، مرجع سابق ، ص 49 إلى 55 .

<sup>2</sup> - زروقي ليلي ، مرجع سابق ، ص 52 .

<sup>3</sup> - ليلي طلبة ، مرجع سابق ، ص 87 .

## المبحث الثاني : الدعوى القضائية كآلية لحماية الملكية العقارية الخاصة.

تحمي حق الملكية ثلاث دعوى هي دعوى الإستحقاق ،دعوى منع التعرض ،دعوى وقف الأعمال الجديدة وتقابل هذه الدعاوى ثلاث دعاوى تهدف إلى حماية الحيابة دعوى إسترداد الحيابة ،دعوى منع التعرض في الحيابة ،ودعوى وقف الأعمال الجديدة .

### المطلب الأول: : الدعاوى القضائية لحماية الملكية العقارية

حتى يتسنى للمالك التمتع بملكته العقارية والمحافظة عليها أن توفر له الضمانات والحماية اللازمة لحقه من كل اعتداء أو تعرض مادي أو قانوني أو تهديد من طرف الغير،لذا نجد أن المشرع قد خص الملكية العقارية بدعاوى تهدف لحمايتها<sup>1</sup>.

### الفرع الأول : حماية الملكية العقارية أمام القضاء المستعجل:

أجاز المشرع لرئيس القسم العقاري حتى في حالة وجود منازعة جدية ،أن يتخذ عن طريق الاستعجال التدابير التحفظية اللازمة .الموقف هنا وإن كان يبدو من حيث الظاهر مناقضا لأصول الاستعجال ،فهو غير جديد مادام رئيس قسم شؤون الأسرة يملك نفس الصلاحية .كما أن التدابير التحفظية لا تمس أصل الحق إنما يراد من وراء اتخاذها ،دفع الضرر الآتي وحماية أصل الحق من التبديد ،والأوامر الصادرة عن رئيس القسم العقاري قابلة للاستئناف حسب القواعد المحددة في مادة الاستعجال .

كما يمكن لرئيس القسم العقاري أن يتخذ أي تدبير مستعجل بموجب أمر على عريضة لا يتطلب المناقشة أو الوجاهية مثل معاينة الاعتداء على الأملاك العقارية<sup>2</sup> .

### الفرع الثاني:دعاوى الملكية العقارية أمام القضاء العادي

#### أولاً: دعوى الإستحقاق:

هي الدعاوى التي يكون محلها المطالبة بملكية الشيء في حيازة الغير عقارا كان أو منقولاً ،أي انه لا تطلق على الدعاوى الأخرى التي يطالب فيها المدعي بحق آخر غير حق الملكية كحق الانتفاع أو الارتفاق<sup>3</sup>،وترفع في حالة وجود منازع للمالك في ملكيته،فيقيم دعوى أمام القضاء<sup>4</sup> .

<sup>1</sup>-ليلي طلبية ،مرجع سابق، ص.91.

<sup>2</sup>-بريارة عبد الرحمان ،مرجع سابق، ص.350.

<sup>3</sup> -عبد الرزاق السنهوري ،الوسيط في شرح القانون المدني ،الجزء الثامن ،حق الملكية ،دار احياء التراث ،بيروت لبنان،ص.59.

<sup>4</sup> -حمدي باشا عمر،المرجع نفسه،ص.87.

**2- أطراف الدعوى :**

**المدعى :** هو الطرف الذي يطالب بالملكية .

**المدعى عليه :** هو الطرف الحائز على الشيء.

**3- شروط قبول الدعوى :**

يقصد بالشروط مجموع الشروط المتعلقة بوجود الحق في التقاضي ، كما انه يمكن رفعها تلقائيا من طرف القاضي إذا كانت من النظام العام :

**أ- إثبات العلاقة القانونية بين المدعى وموضوع الشيء المطالب به ويقع عبء الإثبات على المدعى.**

**ب- إثبات المصلحة :** هي الفائدة القانونية من رفع الدعوى القضائية ، ويشترط أن تكون الفائدة حالة وقائمة ومشروعة ، وهذا يقتضي وجود اعتداء فعلي قائم على الملكية<sup>1</sup> .

**ج- الميعاد القانوني لرفع الدعوى:** ترفع دعوى الاستحقاق في أي وقت ، فليس لها ميعاد محدد ، إذ يمكن مباشرتها في أي وقت مهما طالت المدة التي يخرج فيها التي من الحيازة مالك ولا تسقط دعوى الاستحقاق بالتقادم، لكن في حالة وقوع الحيازة في يد شخص آخر واستطاع كسب الملكية عن طريق التقادم المكسب، أو الحيازة المستوفية للشروط (هادئة ، مستمرة ، علنية) فإن المالك يفقد الملكية وبالتالي ترفض دعوى الاستحقاق، لأن الحائز كسب الملكية عن طريق التقادم المكسب<sup>2</sup>.

**4- إثبات الملكية في دعوى الاستحقاق:** يقع عبء إثبات الملكية في دعوى الاستحقاق على

المدعى عليه<sup>3</sup>، وإثبات الملكية بوجه حاسم يكون بالسجل العقاري أي أنه سند الملكية فقط لا يثبت الملكية بل يجب إثبات تسلسل سندات التملك للمالكين السابقين كلهم<sup>4</sup> .

والذي يمكن الوقوف عنده طريقا لإثبات الملكية ، ذا دلالة يقينية هي :

**أ- السجل العيني:** تسجيل العقار في السجل العقاري باسم الشخص هو دليل قطعي على الملكية في المناطق الممسوحة وهو حجة على الكافة .

<sup>1</sup> - عبد الرزاق السنهوري ، الوسيط في شرح القانون المدني ، الجزء الثامن ، حق الملكية ، لمرجع السابق ، ص 593

<sup>2</sup> - عبد الرزاق السنهوري ، مرجع سابق ، ص 595.

<sup>3</sup> - ليلى طلبة المرجع نفسه ، ص 94.

<sup>4</sup> - عبد الرزاق السنهوري ، المرجع نفسه ، ص 596



**ب- التقادم المكسب:**

تقادم طويل :يؤدي إلى كسب الحق العيني على العقار أو المنقول ،إذا استمرت الحيابة مدة خمس عشر سنة المادة 827ق م ج.

تقادم قصير :يؤدي إلى كسب الحق العيني على العقار دون المنقول ،إذا استمرت حيابة هذا الحق مدة عشر سنوات بشرط أن يكون الحائز مستندا في حيازته إلى سند صحيح وأن يكون حسن النية المادة828 ق م ج<sup>1</sup>.

**ج-الحيابة:**

إذا استوفت الحيابة شروطها تكون قرينة قانونية على الملكية حتى يثبت العكس<sup>2</sup> .

**طرق الإثبات الضنية:**هي قرائن قضائية تثبت احتمالات راجحة لكنها لا تثبت الملكية:

1-سند التمليك:هو سند يفيد ثبوت الملك له ويؤخذ على أنه مجرد قرينة قضائية ،ويمكن أن يكون السند كاشفا للملكية لا ناقلا لها كعقد الصلح أو القسمة أو حكم قضائي كقرينة على الملكية.

2- التكليف بعقار باسم الشخص يمكن اتخاذها قرينة على الملكية .

3- دفع أموال(ضرائب الأراضي الزراعية )يمكن أخذها كقرينة على الملكية .

4- تسجيل سند التمليك.

5- الحيابة إذا لم تستوفي شروطها<sup>3</sup>.

**5- إجراءات رفع الدعوى:**

يؤول الاختصاص الإقليمي إلى المحكمة التي يوجد العقار في دائرة اختصاصها ما لم ينص القانون على خلاف ذلك.

ترفع الدعوى أمام القسم العقاري وينظر فيها حسب الإجراءات الواردة في القانون الجديد مع مراعاة الأحكام الخاصة بشهر دعاوى الفسخ أو الإبطال أو التعديل أو نقض حقوق قائمة عقود تم شهرها<sup>4</sup>.

<sup>1</sup> -نبيل صقر،التقادم المكسب في التشريع الجزائري ،دار الهدى ،عين مليلة الجزائر 2012،ص.84

<sup>2</sup> -محمودي عبد العزيز/الرحوم علي حاج علي سعيد،المرجع نفسه،ص.160.

<sup>3</sup> -عبد الرزاق السنهوري ، الوسيط في شرح القانون المدني ،الجزء الثامن ،حق الملكية،المرجع نفسه ،ص.203.

<sup>4</sup>-المرجع نفسه ، ص.205.

**ثانياً: دعوى منع التعرض:**

يجوز لمالك العقار أن يرفع دعوى منع التعرض ضد كل من يتعرض لملكه، بطلب إيقاف أو منع هذا التعرض ومن بعض أمثلة التعرض له في ملكيته، بطلب إيقاف التعرض أو الاعتداء على الملكية العقارية أن يترك المدعي عليه مواشيه تدخل إلى ارض المدعي و ترعى منها أو كأن لا يسمح المدعي عليه للمالك بدخول أرضه أساساً، أو يمنعه من زراعتها أو البناء عليها<sup>1</sup>.

**- أطراف الدعوى :**

**المدعى:** هو المالك للعقار والذي يجب عليه إثبات ملكيته للشيء وإثبات التعرض الواقع مما عرقل ممارسته لسلطاته (الاستعمال، الاستغلال، التصرف)، كما لا يمكن لأصحاب الحقوق العينية كالمستأجر برفع دعوى منع التعرض أي أن دعوى منع التعرض تخص حق الملكية فقط.

**المدعى عليه:** هو الشخص الذي قام بالتعرض للمالك وحرمانه من ممارسة سلطاته على العقار وقد يكون التعرض مادي أو قانوني<sup>2</sup>.

**- أنواع التعرض:**

**التعرض المادي:** هو كل عمل مادي من شأنه عرقلة التمتع والتصرف في العقار .

**التعرض القانوني:** هو الإدعاء القضائي ضد المالك بإدعاء حق على العقار .

**- إجراءات رفع دعوى منع التعرض :**

**أ- الاختصاص المحلي:**

يعود الاختصاص المحلي في دعوى منع التعرض للمحكمة التي تقع في الدائرة المتواجد بها العقار على مستوى القسم العقاري ما لم ينص القانون على خلاف ذلك<sup>3</sup>.

**ب- ميعاد رفع دعوى التعرض:**

لا يوجد ميعاد معين لرفع دعوى منع التعرض لارتباطها بحق الملكية أي أنه يمكن رفعها متى وقع التعرض<sup>4</sup>.

<sup>1</sup>- ليلي طلبية، مرجع سابق، ص.95.

<sup>2</sup>- عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، الجزء 11، طرق كسب الملكية، دار إحياء التراث العربي، بيروت لبنان، ص.928.

<sup>3</sup>- المادة 518 قانون الإجراءات المدنية والإدارية .

<sup>4</sup>- عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، الجزء الثامن حق الملكية، المرجع نفسه، ص.490.

**ج- عريضة دعوى منع التعرض:**

تخضع للقواعد العامة لها شروط متعلقة بجوانب شكلية وموضوعية في محتوى العريضة الافتتاحية التي تتضمن عرض وجيز للوقائع يثبت فيها المدعي وقوع التعرض لملكيته بحرمانه من ممارسة سلطاته (الاستعمال، الاستغلال، التصرف)، كما يجب إرفاق سندات بعريضة الدعوى وتحديد طلبه تحديدا دقيقا من حيث الموضوع والسبب، ويكون طلبه إما أصليا بالتماس منع المدعي عليه من التعرض له في ملكيته العقارية، واحتياطي بتعين حيز لإثبات وجود التعرض، ويمكن أن يكون له طلبات إضافية عارضة تطرح أثناء سريان الخصومة بتعديل طلبه الأصلي بطلب تعويض عن التعرض الحاصل له من قبل المدعي عليه<sup>1</sup>.

**ثالثا: دعوى وقف الأعمال الجديدة:**

وهي أن تبدأ أعمال من جانب المدعي عليه في عقاره هو لو تمت لأصبحت تعرضا للملكية، كالبناء الذي من شأنه حجب النور عن صاحب الملك (المدعي) فيرفع دعوى ضد من شرع في البناء، بهدف منعه من إتمام البناء، فالمطلوب في هذه الدعوى هو منع اعتداء في المستقبل، أي لا يقصد من الدعوى منع تعرض حاصل وإنما درء حصوله في المستقبل<sup>2</sup>.

**1- شروط قبول وقف الأعمال الجديدة:**

- أن تكون هذه الأعمال قد بدأت لكنها لم تتم، ولو تمت كنا بصدد رفع دعوى منع التعرض.  
- أن تكون هذه الأعمال التي بدأها المدعي عليه قد وقعت في عقاره هو، لا في عقار المدعي ولا في عقار لأنه إذا بدأت الأعمال في عقار المدعي لكان التعرض حالا لا مستقبلا ونكون بصدد دعوى منع التعرض<sup>3</sup>.

**2- وقت رفع الدعوى:**

ترفع دعوى وقف الأعمال الجديدة ولم يقضي عام على بدء الأعمال التي من شأنها إحداث ضرر للمدعي بشرط أن لا تكون قد تمت، وتسري السنة من وقت بدء الأعمال.

**3- حكم دعوى وقف الأعمال الجديدة:**

يحكم القاضي في دعوى وقف الأعمال الجديدة بوقف الأعمال دون إزالتها فيما :

<sup>1</sup>- راضية بن زكري، مذكرة لنيل شهادة ماجستير، الآليات القانونية لحماية الملكية العقارية الخاصة كلية الحقوق جامعة الحاج لخضر، باتنة 2010/2009، ص.88.

<sup>2</sup>- الأستاذ ثابت موسى، محاضرات في قانون الإجراءات المدنية، لطلبة السنة الثالثة حقوق، جامعة منتوري بقسنطينة.

<sup>3</sup>- عبد الرزاق السنهوري الوسيط في شرح القانون المدني، الجزء الثامن، حق الملكية، مرجع سابق، ص. 496.

- أن يرى القاضي أن المدعى على حق في دعواه، ويحكم أن هناك أسبابا معقولة يخشى منها وقوع التعرض لو تمت فتقبل دعواه ويصدر الحكم لصالح المدعى .
- أن يرى بأن المدعى ليس على حق في دعواه لأن شروط دعوى وقف الأعمال لم تتوافر فترفض الدعوى ويصدر الحكم لصالح المدعى عليه<sup>1</sup>.

### المطلب الثاني: دعاوى الحيابة

ترفع دعوى الحيابة من أجل حماية الحق العيني العقاري ضد اعتداء عليه دون أن يطلب من رافعها إثبات الحق ذاته، لأن المدعي في مثل هذه الحالات هو متمسك بمركز واقعي المتمثل في السيطرة الفعلية على العقار، مما يجعلها منفردة بقواعد خاصة تتميز بها دعاوى الحق<sup>2</sup>.

### الفرع الأول: شروط قبول دعوى الحيابة

#### **1- المصلحة ويشترط أن تكون قانونية وقائمة :**

فتكون المصلحة في دعاوى الحيابة قانونية إذا توافرت عناصرها طبقا للمادة 413 ق إ م . وتكون هذه المصلحة قائمة حين وقوع ضرر للحيابة أو احتمال الاعتداء عليها<sup>3</sup>.

**2- الصفة في دعوى الحيابة :** يجب أن ترفع دعوى الحيابة من ذي صفة على ذي صفة، فترفع من الحائز نفسه أو غيره على كل من يعتدي على الحيابة أو يحتمل أن يعتدي عليها، كما ترفع دعوى استرداد الحيابة حتى على من كان العقار تحت يده ولو لم يكن هو الذي وقع منه غصب الحيابة طبقا لأحكام المادة 819 ق م ج.

#### **ميعاد رفع دعوى الحيابة :**

يجب أن ترفع دعوى الحيابة خلال مدة سنة من وقت الاعتداء على الحيابة أو بدأ الأعمال التي تثير احتمال الاعتداء عليها .

### الفرع الثاني: أنواع دعاوى الحيابة

نظم المشرع ثلاث دعاوى حيابة :

**أولا: دعوى منع التعرض:** هي الدعوى التي يتمسك بها المدعي بحيابته القانونية التي يتعرض إليها المدعي عليه، طالبا من القضاء الحكم بمنع التعرض وإزالة مظاهره<sup>4</sup> .

<sup>1</sup> - المرجع نفسه ص.947.

<sup>2</sup> - محمودي عبد العزيز /المرحوم حاج علي سعيد، مرجع سابق، ص179.

<sup>3</sup> -المادة 30،39،46من القانون رقم 90/25، المتضمن قانون التوجيه العقاري .

<sup>4</sup> -محمودي عبد العزيز/المرحوم حاج علي سعيد، مرجع سابق، ص180.

ويشترط لقبول هذه الدعوى شروط عامة سابقة الذكر بالإضافة إلى شروط خاصة هي:

أ- أن تتحقق الحيازة: يشترط لقبول دعوى الحيازة أن تتحقق عنصر وضع اليد الفعلي وقت حصول التعرض، وهذا يعني أن تكون الحيازة مستكملة لصفاتها القانونية.

ب- أن يكون التعرض قد وقع للمدعي في حيازته، ويقصد بالتعرض كل عمل مادي أو قانوني مباشر أو غير مباشر موجه ضد الحائز ويتجلى هذا التعرض في صورتان:

تعرض مادي: هو كل اعتداء يصيب الحائز فيعكس حيازته ويتعارض مع حقيقة وضع اليد، كأن يقوم المعترض بمنع المعترض بمنع الحائز من الاستفادة من حق المرور أو حق السقي أو في أي عمل يحمل في طياته معنى العدوان الفعلي المهدد للحيازة حتى ولو خلى هذا الاعتداء من أي عنف أو عدوان<sup>1</sup>.

التعرض القانوني: يرى الفقه أن صورة التعرض القانوني تبرز بشكل واضح في كل إجراء قانوني يصدر عن إرادة الغير يكون موجه ضد الحائز، ويجعل الحيازة محل نزاع أو موضوع خصومة أمام القضاء، كما تتجلى صور التعرض القانوني إذا تم مباشرة إجراءات غير قضائية ضد الحائز، ومثاله قيام التعرض القانوني إذا تم مباشرة إجراءات غير قضائية ضد الحائز، ومثاله قيام المعترض بتوجيه إنذار بالخروج من العقار محل الحيازة وإلا طرد منها بالقوة<sup>2</sup>.

ويجب أن ترفع دعوى منع التعرض خلال الميعاد القانوني المحدد بسنة منذ تاريخ وقوع الاعتداء، أما إذا اقترن وقوع التعرض في أكثر من واقعة فقد انقسم الفقه إلى رأيين: الرأي الأول: يرى أنصار هذا الرأي أن كل فعل تعرض للحيازة ينشأ لصاحبه الحق في رفع الدعوى، فيكون للحائز رفع الدعوى بناء على فعل الغير الأخير إذا لم يكن قد مضت سنة<sup>3</sup>. الرأي الثاني: لقد أخذ أنصار هذا الرأي بعين الاعتبار تاريخ أول فعل من أفعال التعرض هو تاريخ سريان الميعاد، مستندين إلى حجة أن الفعل الأول هو الذي ينشئ للحائز الحق في رفع هذه الدعوى وأن هذا الحق يسقط بانقضاء المدة المحددة لاستعماله.

### ثانياً: دعوى استرداد الحيازة:

هي الدعوى التي ترفع من أجل إعادة وضع يد الحائز على العقار الذي سلب منه سواء اغتصب منه بالتعدي أو الإكراه أو دونهما.

<sup>1</sup> - المرجع نفسه، الموضوع نفسه.

<sup>2</sup> - محمد علي أمين، التقدّم المكسب للملكية العقارية في القانون اللبناني، دراسة مقارنة، منشورات الحلبي الحقوقية طبعة 1993 ص 162.

<sup>3</sup> - بشير محند أمقران، قانون الإجراءات المدنية، ديوان المطبوعات الجامعية، ط 2001، ص 112.

ولقبول دعوى استرداد الحيابة اشترط المشرع بعض الشروط :

1- يجب أن تكون الحيابة ثابتة في حق الحائز وقت وقوع الاعتداء ،سواء كانت هذه الحيابة مادية ،أي أن تكون يد الحائز متصلة بالعقار اتصالا فعليا يجعل العقار تحت تصرفه بصفة مباشرة ،كما تكفي أن تكون الحيابة وقت وقوع الاعتداء حيابة عرضية لقبول هذه الدعوى طبقا لأحكام نص المادة 817ق م ج .

2- أن يكون قد مضى على هذه الحيابة مدة سنة كاملة .

لكن يجب الإشارة إلى الحالات التي يمكن أن تسترد فيها الحيابة قبل مضي سنة إذا توافرت فيها الحالات التالية :

أ- إذا كانت الحيابة المدعي دون حيابة خصمه تقوم على سند قانوني .

ب- إذا لم يكن بيد أحد سند ،أو إذا تعادلت السندات فتد الحيابة لمن تكون حيازته أسبق في التاريخ .

ج- إذا كان المسترد قد فقد حيازته بالقوة و العنف فإنه يقضي له في جميع الحالات باسترداد الحيابة من المعتدي<sup>1</sup> .

3- يجب أن يؤدي الاعتداء إلى فقدان الحيابة :يشترط لقبول دعوى استرداد الحيابة أن يؤدي الاعتداء إلى فقدانها،ويتجسد هذا الحرمان في زوال حق الانتفاع بالعين عن طريق إخراج الحائز من العقار أو إقامة عقبات مادية في سبيل الحيابة إليه.

4- يجب أن لا يكون الحائز قد سلك طرق دعوى الملكية<sup>2</sup> .

### ثالثا: دعوى وقف الأعمال الجديدة:

لقد أقر القانون أحكام هذه الدعوى من أجل أن يتمسك فيها الحائز بحيابته القانونية ،التي هي محل تهديد بسبب قيام الغير بأعمال جديدة من شأنها لو تمت أن تغير من طبيعة حيازته أو تلحق بمحل الحيابة أضرار يصعب جبرها في المستقبل .

ومن بين التشريعات السابقة في إقرار دعوى وقف الأعمال الجديدة القانون الفرنسي الذي نص عليها في القانون 25ماي 1838، ثم في القانون المكمل الصادر بتاريخ 12يوليو 1905<sup>3</sup> . وتتميز هذه الدعوى بما يلي :

<sup>1</sup> - محمد علي أمين ،مرجع سابق،168.

<sup>2</sup> -القرار رقم 33252المؤرخ في 06/03/1985 منشور بالمجلة القضائية ،سنة1989العدد ،رقم 4،ص34.

<sup>3</sup> -محمد علي الأمين ،المرجع نفسه،ص179.

- 1-تسمح للحائز من تجنب الضرر الذي سوف يلحق به مستقبلا .
- 2-ينفادى الحائز أي إزالة أو هدم أي أعمال من شأنها أن تلحق ضررا بالعقار مستقبلا .  
يتعين لقبول الدعوى أن تتوافر الشروط التالية :
  - أن تكون الأعمال جديدة ،إذا لم ينقضي عام على البدء فيها ،وهو في نفس الوقت الميعاد القانوني لرفع الدعوى ،إما إذا انقضت هذه المدة فترفض الدعوى .
  - أن تجري هذه الأعمال على عقار آخر غير عقار الحائز ،لأنه لو كانت الأعمال محل المطالبة بالوقف تجري على عقار المدعي،يكون لهذا الأخير الحق في رفع دعوى منع التعرض.
- يجب أن لا تكون الأعمال قد تمت ،فإذا تمت هذه الأعمال نكون أمام دعوى التعرض<sup>1</sup>.

---

<sup>1</sup>-محمودي عبد العزيز/المرحوم حاج علي سعيد،المرجع نفسه،ص182.

## الفصل الثاني :

الحماية الإدارية للملكية العقارية الخاصة



## الفصل الثاني: الحماية الإدارية للملكية العقارية

تتمثل الحماية الإدارية للملكية العقارية في مجموعة الإجراءات التي حولها القانون للإدارة في سبيل حماية العقار ( الحضري - الفلاحي - الصناعي ) بالنسبة لبعض الأعمال التي يود الأفراد القيام بها في ملكيتهم وكذا الإجراءات التي فرضها القانون على الإدارة في حالة تقرير وضع يدها على الأملاك التابعة للخواص بصفقتها تهدف إلى تحقيق الصالح العام. ومن أجل دراسة الموضوع قسمنا الفصل إلى مبحثين المبحث الأول الحماية الإدارية للملكية العقارية الخاصة من تصرفات الإدارة والمبحث الثاني: الحماية الإدارية للملكية العقارية الخاصة من تصرفات الأفراد.

### المبحث الأول: الحماية الإدارية للملكية العقارية الخاصة من تصرفات

#### الإدارة

من أجل المحافظة على الجانب الجمالي والحضاري للمدن وهندستها، وتوحيد الهندسة العمرانية مع المحيط جاء القانون رقم 29/90 المؤرخ في 01/12/1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير والنصوص المتخذة لتطبيقه بجملة من القوانين والضوابط بهدف وضع حد لاستغلال لأراضي المعدة للبناء، وفرض أدوات التعمير من أجل فرض رقابة قبلية على عملية البناء والتوسع العمراني<sup>1</sup>.

كما وضع المشرع مراقبة على العقار الفلاحي ووضع قيود لاستغلاله حيث تنص المادة 48 من قانون التوجيه العقاري "يشكل عدم استثمار الأراضي الفلاحية فعلا تعسفيا في استعمال الحق، نظرا للأهمية الاقتصادية والوظيفية الاجتماعية المنوطة بهذه الأراضي والمحافظة على طابعها الفلاحي"<sup>2</sup>.

### المطلب الأول : آليات الحماية الإدارية للعقار الحضري :

من خلال نص المادة 03 من قانون التوجيه العقاري المعدل والمتمم إن العقارات الحضرية تعد من أصناف القوام العقاري ، و لها أهمية ودور فعال في تنمية الاستثمار الاقتصادي ، كما أن فتح المجال للتوسع العمراني و المقتضيات الجديدة لاقتصاد السوق

<sup>1</sup> -حمدي باشا عمر ،مرجع السابق،ص106.

<sup>2</sup> -ليلي طلبة ،مرجع السابق،ص.114.

والحاجة الملحة للعقار العمراني أصبح يشكل خطرا على الملكية العقارية الخاصة في ظل محدودية الأراضي .

### الفرع الأول : مفهوم العقار الحضري (العمراني):

سنتطرق إلى المقصود بالأراضي العمرانية المشكلة للعقار الحضري أولا ، وتصنيفاتها ثانيا :  
أولا : المقصود بالأراضي العمرانية ( العقار الحضري ) :

إن كلمة العقار مشتقة من كلمة لاتينية fond التي تعني الملك الثابت والمستقر الذي لا يتغير مع مرور الزمن ، وتمثل الرأسمال القاعدي لكل مالك لذا نجد أن كل مجال حضري مشكل في قطع أرضية عقارية ضرورية للبناء أو توقيع نشاط معين ، هذه القطع أو التقطيع يكون مستقرا ودائما لمدة زمنية طويلة ماعدا في حالة وجود انقطاعات سياسية ، اقتصادية ، اجتماعية مفاجئة.<sup>1</sup>

ويقصد بالأراضي العمرانية هي كل أرض صالحة لشغلها تجمع بنايات في مجالاتها الفضائية وفي مشتملات تجهيزاتها وأنشطتها أو كانت مخصصة للتعمير في آجال معينة ، و بمعنى آخر الأراضي العمرانية هي كل الأراضي الغير مخصصة للاستعمال الفلاحي بل وجهتها البناء والتعمير سواء كانت معمرة أو قابلة للتعمير.<sup>2</sup>

ثانيا : تصنيفا الأراضي العمرانية (الحضرية) : يمكن تصنيف الأراضي العمرانية إلى نوعين :

الأراضي العامرة ، الأراضي القابلة للتعمير .

الأراضي العامرة :

هي كل قطعة أرض يشغلها تجمع بنايات في مجالاتها الفضائية وفي مشتملات تجهيزاتها وأنشطتها ولو كانت هذه القطعة الأرضية غير مزودة بكل المرافق أو غير مبنية أو مساحات خضراء أو حدائق أو تجمع بنايات.<sup>3</sup>

الأراضي القابلة للتعمير:

هي كل القطع الأرضية المخصصة للتعمير في جال معينة بواسطة أدوات التهيئة والتعمير، وهو ما نصت عليه المادة 25 من قانون التوجيه العقاري .

<sup>1</sup>-حسينة غواص، الآليات القانونية للتسيير العمران، مذكرة لنيل شهادة ماجستير، جامعة منتوري، قسنطينة، 2011/2012 ص161.

<sup>2</sup>-أنظر المدينين 20 و21 من قانون التوجيه العقاري 25/90 الجريدة الرسمية مؤرخة في 18/11/1990، العدد49.

<sup>3</sup>-أنظر المادة 21 من قانون التوجيه العقاري رقم 25/90.

ويمكن تصنيف الأراضي الحضرية حسب المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير فهو يحدد التخصيص العام للأراضي ويحددها إلى قطاعات معمرة وقطاعات مبرمجة للتعمير وقطاعات مستقبلية في التعمير وقطاعات غير قابلة للتعمير.<sup>1</sup> والقطاع هو جزء من تراب البلدية يتوقع تخصيص أراضيها لاستعمالات عامة وآجال محددة للتعمير .

### تقسيم الأراضي الداخلة فيها إلى قطاعات :

**القطاعات المعمرة :** هي كل الأراضي وإن كانت غير مجهزة بجميع الهيئات التي تشغلها بنايات مجتمعة وبنايات فاصلة ما بينها ، ومستحوزات التجهيزات والنشاطات ولو غير مبنية كالمساحات الخضراء والحدائق والفسحة الحرة والغابات والقطاعات الحضرية الموجهة لخدمة هذه البنايات المجتمعة ، كما تشمل القطاعات المعمرة أيضا لأجزاء المنطقة الواجب تجديدها وإصلاحها وحمايتها.<sup>2</sup>

**القطاعات المبرمجة للتعمير:** تشمل الأراضي المخصصة للتعمير على المدى القصير والمتوسط في آفاق عشر سنوات حسب الأولويات المحددة في المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير وفق المادة 21 من القانون 29/90.

قطاعات التعمير المستقبلية : وتشمل الأراضي المخصصة للتعمير على المدى البعيد في آفاق عشرين سنة حسب لآجال المحددة في المخطط التوجيهي الذي يبين قواعد وشروط التوسع العمراني لكل سنة<sup>3</sup>

### الفرع الثاني : المخططات والرخص والشهادات الإدارية:

تعتبر أدوات التهيئة والتعمير قوام الأراضي العمرانية كونها تهدف إلى إيجاد التوازن بين مختلف وظائف الأراضي وأنماط البناء والأنشطة المنوعة ن وتتشكل أدوات التعمير من المخططات التوجيهية للتهيئة والتعمير ومخططات شغل الأراضي .

<sup>1</sup>-حمدي باشا عمر ،مجمع النصوص التشريعية والتنظيمية المتعلقة بالعقار، دار هومة الجزائر، 2005 ص 372 وما يليها .

<sup>2</sup>-أنظر المادة 20 من قانون التهيئة والتعمير رقم 29/90.

<sup>3</sup>-إيمان مرابطي، الحماية الإدارية للملكية العقارية في التشريع الجزائري ،مذكرة لنيل شهادة ماستر ،كلية

الحقوق ،جامعة محمد خيضر بسكرة2012-2013ص15 وأنظر سليمة جدي ، الحماية الإدارية للملكية العقارية الخاصة في القانون

الجزائري ، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير ، معهد العلوم القانونية ، المركز الجامعي سوق أهراس، 2006-2007 ، ص24-25.

أولا :المخططات الادارية:

أ- المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير (p-d-a-u):

هذا المخطط يعتبر كأداة للتخطيط المجالي والتسيير الحضري ، ويحدد التوجهات الأساسية للتهيئة العمرانية للبلدية أو البلديات المعنية يأخذ بعين الاعتبار تصاميم التهيئة ومخططات التنمية ويضبط الصيغ المرجعية لمخطط شغل الأراضي<sup>1</sup>.

نص عليه القانون 29/90 والمرسوم التنفيذي رقم 177/91 المؤرخ في 1991/05/08 الذي يضبط كفيات إعداده والمصادقة عليه ، وعرفه المشرع في نص المادة 16 من القانون رقم 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير على أنه " المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير هو أداة للتخطيط المجالي والتسيير الحضري ، يحدد التوجهات الأساسية للتهيئة العمرانية للبلدية أو للبلديات المعنية أخذا بعين الاعتبار تصاميم التهيئة ، ومخططات التنمية ويضبط الصيغ المرجعية لمخطط شغل الأراضي "وهذا التعريف يحدد<sup>2</sup>:

- يحدد توسيع المباني السكنية وتمركز المصالح والنشاطات وطبيعة وموقع التجهيزات الكبرى و الهياكل الأساسية .  
- يحدد مناطق التدخل في الأنسجة الحضرية الواجب حمايتها .

إن المشرع جاء بمضمون المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير بصفة شاملة وترك أمر تحديدها للتنظيم<sup>3</sup>.

يهدف هذا المخطط إلى تحديد المناطق الواجب حمايتها ،وتظهر أهميته في أنه الوثيقة المرجعية لكل أعمال التدخل في العقار وبعد المصادقة عليه يعتبر ملزما لكل الهيئات المتواجدة في إقليم البلدية حسب الجهة المعدلة له<sup>4</sup>.

**ب : مخطط شغل الأراضي:** هذا المخطط هو الأداة الثانية من أدوات التعمير ،يتم فيه تحديد قواعد استعمال الأرض ويغطي في غالب الأحيان تراب بلدية كاملة ،وضبط حقوق كفيات

<sup>1</sup>-منصوري نورة، قواعد التهيئة والتعمير وفق التشريع ، دار الهدى ، الجزائر ، 2010 ، ص 21.

<sup>2</sup>-سماويل شامة ،النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري، دار هومة ، الجزائر ،2004،ص173.

<sup>3</sup>-أنظر المرسوم التنفيذي رقم 177/91 المؤرخ في 1991/05/28 المحدد لإجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير والمصادقة عليه ومحتوى الوثائق المتعلقة به المعدل والمتمم بالمرسوم 317/05 المؤرخ في 2005/09/10.

<sup>4</sup>-حسينة غواص ،مرجع سابق، ص16.

البناء في إطار احترام القواعد التي تضمنها المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ونص عليه القانون 29/90 والمرسوم الرئاسي 176/91 المعدل والمتمم.<sup>1</sup>

يعرف بأنه المخطط الذي يحدد بالتفصيل قواعد استخدام الأراضي والبناء عليها وفقا لإطار التوجيهات المحددة والمنظمة من طرف المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير.<sup>2</sup>

ويشمل في أغلب الأحيان تراب بلدية كاملة وعليه فإن مخطط شغل الأراضي يحدد:

-الكمية الدنيا والقصى من البناء المسوح بها والمعبر عنها بالمتر المربع من الأراضي المبنية خارج البناء أو المتر المكعب من الأحجام وكذا أنماط البناءات المسموح بها واستعمالها .

القواعد المتعلقة بالمظهر الخارجي للبناءات والمساحات العمومية والخضراء والمواقع المخصصة للمنشآت العمومية والمنشآت ذات المصلحة العامة ، وكذا تخطيطات ومميزات طرق المرور .

الارتفاقات المحتملة المطلوب الإبقاء عليها أو تعديلها أو إنشاؤها ، والأحياء والشوارع والنصب التذكارية أو المواقع والمناطق الواجب حمايتها وتحديدتها وإصلاحها.

مواقع الأراضي الفلاحية الواجب وقايتها .

هذا على أن يتم توزيع مختلف المواضيع المذكورة أعلاه وفق القواعد المحددة لتشكيلة مخطط شغل الأراضي الذي يتكون من لائحة تنظيمية مصحوبة بمجموعة من الوثائق والمستندات

المرجعية وها ما نصت عليه المادة 32 من القانون 29/90.<sup>3</sup>

وتدر الإشارة إلى أنه وبمجرد المصادقة على أدوات التعمير تصبح ملزمة للجميع بما

فيها الإدارة التي أعدتها وصادقت عليها ، فصار من الواجب احترامها والتقيد بضوابطها.<sup>4</sup>

ويتكون مخطط شغل الأراضي حسب المادة 18 من لمرسوم التنفيذي رقم 178/91

المؤرخ في 28ماي1991 يحدد إجراءات إعداد مخططات شغل الأراضي والمصادقة عليها ومحتوى الوثائق المتعلقة بها ، يتكون من وثائق مكتوبة والتي هي عبارة عن لائحة تنظيم ،ومن

وثائق بيانية وهي عبارة عن مخططات بيانية وتصاميم.<sup>5</sup>

<sup>1</sup>-جيلالي عجة ، قانون التعمير ، داربرتي، 2007،ص146.

<sup>2</sup>-ليلي زروقي ، قواعد التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري ، محاضرات أقيمت على طلبه القضاة ، الدفعة 16 ، جوان 2007 ، ص09.

<sup>3</sup>-أنظر المادة 18 من المرسوم التنفيذي 178/91 المعدل والمتمم بالمرسوم 318/05 المؤرخ في 10/09/2005 الذي يحدد إعداد مخططات شغل الأراضي والمصادقة عليها ومحتوى الوثائق المتعلقة بها.

<sup>4</sup>-حمدي باشا عمر ، حماية الملكية العقارية الخاصة ، دار هومة ، الجزائر ، الطبعة العاشرة ، 2010 ، ص 106 .

<sup>5</sup>-انظر المادة 18 من المرسوم التنفيذي 178/91.

وبعد المداولة ،يصدر القرار المتضمن رسم حدود المحيط الذي يدخل فيه المخطط من قبل :

-الوالي إذا كان التراب المعني تابعا لولاية واحدة .

ويتم إعداد مخطط شغل الأراضي عن طريق مداولة من المجلس الشعبي البلدي المعني بالمخطط أو المجالس الشعبية المعنية وتتضمن هذه المداولة تذكير بالحدود المرجعية للمخطط الواجب إعداده وفقا لما هو مبين في المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير كما يبين كيفيات مشاركة الإدارات العمومية والهيئات والمصالح العمومية والجمعيات في إعداده .<sup>1</sup>

-الوزير المكلف بالتعمير مع الوزير المكلف بالجماعات المحلية إذا كان التراب المعني يدخل ضمن تراب ولايتين .

ويتم إعداد مشروع المخطط بمبادرة من رؤساء المجالس الشعبية المعنية أو إذا كانت الأراضي تدخل في تراب بلديتين فيمكن لهم إسناد المهمة إلى مؤسسة عمومية مشتركة ما بين البلديات<sup>2</sup>

وبعدها يقوم المكلف بتحضير المخطط باطلاع كل من الرؤساء بمقرر التحضر ، ويكون لهؤلاء أجل يوم من تبليغهم لاطلاع إرادتهم عن المشاركة في تحضير الملف عند انتهاء مدة 15 يوم يصدر رئيس البلدية قرار يتضمن تعيين قائمة الإدارات العمومية والهيئات والمصالح العمومية أو الجمعيات التي طلبت استشارتها بشأن مشروع المخطط، ويكون رئيس البلدية ملزم باستشارة الهيئات الإدارية التالية :

-المصالح والإدارات التابعة للدولة على مستوى الولاية ،

-الهيئات والمصالح على المستوى المحلي .

وتتم مراجعة المخطط إلا وفق الشروط المنصوص عليها في المادة 37 من القانون 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير.<sup>3</sup>

ثانيا : الرخص والشهادات الإدارية :اهتم المشرع الجزائري بثلاثة أنواع من الرخص وكذا الأمر بالنسبة للشهادات سنتناولها كالتالي :

أ : الرخص المتعلقة بالتعمير والبناء :وهي ثلاثة أنواع :

<sup>1</sup>-انظر المادة 34 من قانون 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير والمادة 02 من المرسوم التنفيذي 178/91.

<sup>2</sup>-انظر المادة 05 من المرسوم التنفيذي 178/91.

<sup>3</sup>-منصوري نورة ،قواعد التهيئة والتعمير وفق التشريع ، مرجع سابق ،ص33و34 .

## 1/ رخصة البناء:

**أ: تعريفها:** هي وثيقة إدارية تصدر بموجب قرار إداري ، يمنح بمقتضاه الإدارة لطالبيها الحق في إنجاز مشروعه ، بعدما أن تتأكد من عدم خرقه للأحكام المتعلقة بالتهيئة والتعمير المترجمة في مخطط شغل الأراضي ، والمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير وكذلك المخططات الخاصة ، والبيئة والمناطق الخاصة وهكذا تكون رخصة البناء ، نوع من القيد على رخصة البناء.<sup>1</sup>

جعل المشرع الجزائري رخصة البناء أداة للرقابة والتنظيم ، واشترط القانون رقم 29/90 المؤرخ في 1 ديسمبر 1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم بموجب القانون 05/04 المؤرخ في 14 أوت 2004<sup>2</sup> الحصول مسبقا على رخصة البناء من الإدارة قبل القيام بإنجاز بناء جديد بما فيها جدران الإحاطة أو ترميم أو تعديل يدخل على بناء موجود يمس بالمظهر الخارجي أو الحيطان الصلبة واستثنى الحصول على هذه الرخصة ، البناءات والمشاريع المتعلقة بسرية الدفاع الوطني .

### ب: إجراءات إعداد ومنح هذه الرخصة :

تتمثل في تقديم طلب الحصول على رخصة البناء والتوقيع عليه من قبل المالك أو موكله أو المستأجر لديه المرخص له قانونا أو الهيئة أو المصلحة المخصصة لها قطعة الأرض أو البناية<sup>3</sup> ، مرفوقا بنسخة من عقد الملكية أو شهادة الحيازة أو أي عقد رسمي آخر ، بالإضافة إلى الوثائق والبيانات والمستندات الضرورية الأخرى.

### ج: تسليم الرخصة ورفض تسليمها وتأجيل الفصل في طلبها :

يتم تسليم الرخصة بموجب قرار إداري مكتوب وصريح ، يتضمن مدة تحديد صاحبة الرخصة ، ويصدر القرار من رئيس البلدية خلال أجل ثلاثة أشهر من إيداع الملف وعند سكوت الإدارة فإن ذلك يعتبر قبول ضمني لمنح الرخصة .

ويكون الرفض بموجب قرار مسبب ويتمحور التسبب عادة في عدم ملائمة موقع البناء المراد تشييده مع محيطه أو للمساس بالسلامة والأمن العمومي ، المساس بالبيئة ، مخالفة أحكام مخطط شغل الأراضي أو المساس بالمناطق المحمية .

<sup>1</sup>-منصوري نورة ، نفس المرجع ، ص38 و39.

<sup>2</sup>-أنظر الجريدة الرسمية العددين 51 و 52 .

<sup>3</sup>-حمدي باشا عمر ، حماية الملكية العقارية الخاصة، مرجع سابق، ص91.

ويكون التأجيل بموجب قرار إداري مبين على أساس أن القطعة الأرضية المعنية بالبناء محل دراسة التهيئة والتعمير أو في مرحلة إعداد مخططات التهيئة والتعمير.<sup>1</sup>

#### د: المنازعات المتعلقة برخصة البناء:

تثير رخصة البناء عدة منازعات منها:

- **ما يختص بها القضاء العادي:** وهي التي تنشأ بين أشخاص القانون الخاص ن دون أن يتعدى ذلك إلى المنازعة في شرعية الرخصة ، وهذه المنازعات منها ما يختص بها القاضي الجزائي : إذا لم يحترم صاحب الرخص قواعد البناء، وأحكام الرخصة وتعدى على الملكية العقارية ، طبقاً للمادة 386 من قانون العقوبات وفي حالة البناء دون رخصة فإن المادة 77 من قانون 29/90 تسمح للإدارة برفع شكوى ضد الباني كما لها الحق في القيام بالهدم دون اللجوء إلى القضاء ، بعد إثبات المخالفة من طرف شرطة التعمير<sup>2</sup>. ومنها ما يختص به القاضي المدني : مادام البناء على ملك الغير أو حالة المساس بحق الجار يعتبر تعدي على الحياة من جهة ، ومساس بحق الملكية من جهة أخرى يمكن للغير المتضرر رفع دعوى لإزالة الضرر أمام المحكمة التابع لها موقع العقار ، سواء دعوى منع التعرض أو دعوى استرداد الحياة أو دعوى الملكية ، كما يختص القضاء الاستعجالي في دعوى وقف أعمال البناء إلى غاية الفصل في دعوى الإلغاء المرفوعة ضد رخصة البناء.<sup>3</sup>

- ما يختص به القضاء الإداري: رخصة البناء تمنح بموجب قرار إداري قابل لأن يكون محل دعوى إلغاء كما يمكن للمتضرر منه رفع دعوى التعويض.

أ- **منازعات الإلغاء:** تمنح رخصة البناء لصاحبها الحق في البناء لكن دون المساس بحقوق الغير ولضمان ذلك تعلق الرخصة في مقر البلدية<sup>4</sup> ويكون للغير الحق في الطعن ضد قرار منح الرخصة كذلك في حالة رفض منحها.

<sup>1</sup>-منصوري نورة، مرجع سابق، ص 46 و47.

<sup>2</sup>-انظر القانون 50/04 ل14 أوت 2004 المعدل والمتمم لقانون التهيئة والتعمير .

<sup>3</sup>-منصوري نورة ، قواعد التهيئة والتعمير وفق التشريع ، مرجع سابق ، ص 50.

<sup>4</sup>-انظر المادة 48 من المرسوم التنفيذي 176/91، المؤرخ في 1991/05/28، المتعلق بالإجراءات التطبيقية في مجال إنجاز منشآت الطاقة والغاز...،(جريدة رسمية عدد 56).



ب- **منازعات التعويض:** بإمكان طالب الرخصة وفي حالة تعسف الإدارة برفضها دون مبرر لمنح رخصة البناء ، رغم إلغاء قرار الرفض ، اللجوء إلى القضاء الإداري في الغرفة الإدارية المحلية ومطالبتها بالتعويض<sup>1</sup>.

## 2- رخصة الهدم :

أ- **تعريفها:** هي من بين أدوات الرقابة على العقار المبني خاصة المحمي منه فلا يمكن القيام بأي عمية هدم جزئي أو كلي لبنانية دون الحصول مسبقا على رخصة الهدم ، وتصدر في شكل قرار إداري من جهة مختصة والمتمثلة في رئيس المجلس الشعبي طبقا للمادة 68 من قانون 29/90 ويكون مضمون القرار إزالة كلية أو جزئية من البناية<sup>2</sup>.

ب: **إجراءات إعداد ومنح رخصة الهدم:** تسلم رخصة الهدم لصاحب البناية الآنية للسقوط بعدما يقدم طلب باسمه أو من طرف موكله<sup>3</sup>، كما يمكن أن يقدم الطلب من الهيئة العمومية المختصة التي تعين البناءات المهددة بالانهيار ويرفق الطلب بنسخة من عقد الملكية أو شهادة الحياة ويرسل الطلب إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي لمحل موقع البناية مقابل وصل الإيداع .

وتقوم مصالح العمران للبلدية المعنية بتحضير الرخصة ، وترسل نسخة من الطلب خلال 8 أيام من إيداعه إلى مصالح التعمير على مستوى الولاية التي تكون لديها شهر لتقديم رأيها ويتم تحضير هذه الشهادات خلال أجل ثلاثة أشهر من تاريخ إيداع الطلب بعد أخذ رأي كل المصالح والجهات التي يهملها الأمر. ولما يكون الأمر يتعلق بمبنى يقع في منطقة التوسع السياحي فإن إخطار وزارة السياحة أمر إلزامي وهذا ما نصت عليه المادة 20 من قانون رقم 03/03 17 فيفري 2003 المتعلق بمناطق التوسع السياحي. وبعد الانتهاء من دراسة الطلب يقوم رئيس البلدية بإعلان طلب الرخصة على مستوى البلدية للسماح للغير تقديم اعتراضاتهم حسب ما تنص عليه المادة 70 من المرسوم التنفيذي 176/91 وعند عدم تقديم اعتراض يسلم رئيس البلدية الرخصة للمعني في شكل قرار إداري بعد استشارة مصالح التعمير على مستوى الولاية<sup>4(1)</sup>.

<sup>1</sup>-منصوري نورة ، المرجع السابق ، ص53

<sup>2</sup>-عزري الزين "إجراءات إصدار قرارات البناء والهدم" مجلة المفكر "، كلية الحقوق ، بسكرة ، العدد الثالث ، 2008، ص23.

<sup>3</sup>-يشترط أن تكون هذه الوكالة صريحة ومن المالك وتوضح المبنى المراد هدمه بدقة.

<sup>4</sup>-منصوري نورة ، قواعد التهيئة والتعمير وفق التشريع ، مرجع سابق ص56و57. - وانظر المادة 68 من المرسوم التنفيذي 176/91.

**ج: منازعات رخصة الهدم:** تترتب عن هاته الرخصة منازعات يختص بها القضاء العادي ، وهي المنازعات التي تثار بين صاحب الرخصة وأشخاص تابعين للقانون الخاص أي مع الذي يرى نفسه يلح قبه ضرر من القيام بعملية الهدم ، كمالك البناية المجاورة للبناية محل الهدم في هذه الحالة المنازعة يختص بها القضاء العادي شرط عدم مناقشة شرعية الرخصة ذاتها. كما تترتب عنها منازعات يختص بها القضاء الإداري ، وهي منازعات الإلغاء ، يكون أمام المعني حق رفع دعوى ضد الإدارة لإلغاء قرارها في حالتين :حالة رفض منح الرخصة :هذا الرفض قد يكون صريحا بموجب قرار إداري وقد يكون صمني ففي حالة القرار الصريح يرفع دعواه أمام الغرفة الإدارية المحلية ،ويثير عدم مشروعية القرار المتخذ، أما في حالة السكوت ، فإنه يقدم تظلم أمام رئيس البلدية وبعد مرور ثلاثين يوم دون الرد يرفع دعوى ضد الإدارة لإلغاء قرارها الضمني ، فإن كان قراها مشروعاً فغنه يمكن للقاضي الإداري عند إلغاءه أن يأمر الإدارة بتسليم رخصة الهدم .<sup>1</sup>

حالة منح الرخصة :يكون للغير المتضرر منها ، المنازعات فالرخصة بالاعتراض عليها أولاً أمام الجهة الإدارية في الآجال المخصصة للاعتراض ،وبعدها يرفع دعوى إلغاء هذا القرار.<sup>2</sup>

**3- رخصة التجزئة :**

**تعريفها:** هي وثيقة إدارية تصدر بموجب قرار إداري ترخص للإدارة بمقتضاها لمالك وحدة عقارية عملية تقسيمها إلى قطعتين أو عدة قطع أرضية من شأنها أن تستعمل في تشييد بناية وهذا ما نصت عليه المادة 07 من المرسوم التنفيذي 176/91 ، فهي بهذا تمكن من إنجاز بناء جديد أو إدخال تعديلات على بناية قديمة طبقاً لقواعد وأدوات التعمير ن تطلب عند إنجاز أي بناء بما فيها بناء الأسوار أو الترميمات ماعدا تلك المحمية بسرية الدفاع الوطني .<sup>3</sup>

**إجراءات إعداد وتسليم هذه الرخصة:** يتعين على من يرغب في الحصول على رخصة التجزئة أن يقدم طلب من المالك أو موكله تجزئة الأرض العقارية لقطعتين أو لأكثر قصد تشييد بناية إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليمياً ويرفق هذا الطلب بملف يحتوي على دفتر شروط يحدد فيه الأشكال المحتملة للتجهيز والطرق السالكة التي يتعهد المالك بإنجازها في آجال محددة ن وكذلك شروط التنازل عن القطع الأرضية والمواصفات التعميرية والهندسة

<sup>1</sup>-لحسين بن شيخ آث ملويا، المنتقى في القضاء الإداري ،دار الخلدونية للنشر والتوزيع ، طبعة 2011،ص41.

<sup>2</sup>-منصوري نورة، مرجع سابق ،ص58.

<sup>3</sup>-ليلي زروقي ، مرجع سابق ، ص 83.

المعمارية التي يجب أن تستجيب لها البناية المراد تشييدها وهذا ما جاءت به المادتان 57 و 58 من قانون 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير ، وتصاميم تبين موقع القطعة الأرضية المعنية بالتجزئة وتصاميم ترشيديّة تسمح ببيان القطعة ، كما تعين مساحتها ومواصفات الظاهرية والتقنية لها .<sup>1</sup>

كما يرفق بمذكرة توضح مدى احتمال التأثير على البيئة ، وهل من شأن التجزئة التأثير على الملكيات المجاورة ، كما اشترط القانون على شهر رخصة التجزئة لدى المحافظة العقارية لكي تصبح نافذة ن ونجد أن المادة 03 من قانون 15/08 على منع كل إنشاء للتجزئة قبل الحصول على رخصة التجزئة ، كما فرضت المادة 04 منه على منع البناء في تجزئة أنشأت طبقاً لمواصفات أدوات التعمير ولم يتم الانتهاء من أشغال التهيئة بها .

منازعات رخصة التجزئة : تنشأ عن رخصة التجزئة مناعات يختص بها القضاء العادي: وهذا النوع من المنازعات ينشأ لما يتنازل صاحب الأرض المجزأة لجزء منها للغير بعد الحصول على شهادة إدارية ترخص بذلك ويثبت التنازل أن المالك لم يحم بتنفيذ الالتزامات المترتبة عن الرخصة.

كما تنشأ عن رخصة التجزئة منازعات يختص بها القضاء الإداري :في حالة رفض منح الرخصة فإن الرفض يتم بموجب قرار إداري سواء صريح أو في حالة سكوت الإدارة وعدم الرد عل الطلب خلال الأجل المحدد لها قانوناً ، في هذه الحالة بإمكان الطالب رفع دعوى إلغاء ضد هذا القرار ، وفي حالة إلغاءه فإن القرار القضائي لا يحل محل رخصة التجزئة ، بل يمكن للمعني إعادة طلبه من جديد.<sup>2</sup>

**ب : الشهادات المتعلقة بالتهيئة والتعمير:** نظم المشرع ثلاثة أنواع من الشهادات وهي شهادة التعمير وشهادة القسمة وشهادة المطابقة .

### 1/ شهادة التعمير :

**تعريفها :** هي الوثيقة التي تمنح من قبل الإدارة للمعني، تبين فيه حقوق البناء والارتفاعات التي تقع على العقار ،وهذه الشهادة نظمت بعد صدور قانون التوجيه العقاري وكذا قانون التهيئة والتعمير وكرست إجراءاتها ومحتواها بموجب المرسوم التنفيذي 176/91 المؤرخ في 28 ماي

<sup>1</sup>-أنظر المادة 01 من المرسوم التنفيذي 176/91.

<sup>2</sup>-منصوري نورة ، قواعد التهيئة والتعمير ، مرجع سابق ص 60 و61.

1991 الذي يحدد كفيات تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم وتسلم ذلك.<sup>1</sup>

إجراءات إعدادها :يمكن لكل شخص طبيعي أو معنوي أن يطلب شهادة التعمير باسمه ،ويبين فيها كل البيانات المهمة ،يودع طلب الشهادة والملف المتعلق بها حسب الأشكال المتعلقة برخصة البناء ، وعند الانتهاء من دراسة الملف تسلم شهادة التعمير خلال الشهرين المواليين لإيداع الطلب بموجب قرار إداري وتكون مدة صلاحيتها لا تتعدى سنة وتسلم هذه الشهادة من رئيس البلدية، إما بصفته مثلا للبلدية أو بصفته ممثلا للدولة.<sup>2</sup>

منازعات شهادة التعمير :يمكن لصاحب الطلب عند عدم اقتناعه بالرد الذي يبلغ له أو في حالة سكوت السلطة خلال الآجال المطلوبة أن يقدم طلب سلمي أو يرفع دعوى لدى الجهة القضائية المختصة، ففي حالة الرد السلبي أو حالة عدم الرد ، يمكنه أن ينازع موقف الإدارة برفع دعوى الإلغاء أو دعوى التعويض.<sup>3</sup>

**2/ شهادة القسمة :** تعتبر شهادة التقسيم وثيقة عمرانية هامة في إطار تنظيم عمليات البناء ، وهي تخول للمستفيد منها القيام بعمليات تقسيم الملكية العقارية المبنية إلى قسمين أو عدة أقسام ، وقد أشارت إلى هذه الوثيقة المادة 59 من القانون 29/90 ووضحت المادة 26 من المرسوم التنفيذي 176/91 طبيعتها ، حيث اعتبرتها وثيقة إدارية تسلم لمالك العقار المبني في شكل قرار صادر عن رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص عندما يريد تقسيم ملكية عقارية مبنية إلى قسمين أو أكثر.<sup>4</sup>

وتجدر الإشارة أن شهادة التقسيم تختلف عن رخصة التجزئة ،فهذه الأخيرة لازمة في كل عملية تقسيم لقطعة أرضية أو أكثر ، بينما تشترط الأولى لعمليات تقسيم العقارات المبنية دون قطع الأراضي ،وبموجب هاته الشهادة لا تتغير حقوق البناء المتعلقة بالعقار ، كما اشترط القانون على شهر شهادة التقسيم لدى المحافظة العقارية لكي تكون نافذة.<sup>5</sup>

<sup>1</sup>-انظر القانون رقم 29/90.

<sup>2</sup>-أنظر المادة 04 من المرسوم التنفيذي 176/91.

<sup>3</sup>-منصوري نورة ، قواعد التهيئة والتعمير وفق التشريع ، مرجع سابق ، ص 67.

<sup>4</sup>-حمدي باشا عمر ،حماية الملكية العقارية الخاصة ، مرجع سابق ، ص111.

<sup>5</sup>-ليلي زروقي ،قواعد التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري، مرجع سابق ، ص07.

**3- شهادة المطابقة:** على خلاف شهادة التعمير فإن شهادة المطابقة تمنح للمالك أو صاحب المشروع المستفيد من رخصة البناء بعدما يشعر الجهة المختصة وجوبا بإنهاء أشغال البناء وأشغال التهيئة التي يتكفل بها إن اقتضى الأمر ذلك ن وذلك باستخراج شهادة مطابقة الأشغال المنجزة مع أحكام رخصة البناء<sup>1</sup>.

وتعتبر شهادة المطابقة وسيلة مراقبة لمدى احترام المستفيد من رخص البناء ولأحكامها ، وإذا حدث وأن رفضت الإدارة منح شهادة المطابقة بعد الانتهاء من أشغال البناء ، فلها أن تأمر المخالف بالقيام بعملية المطابقة عن طريق شرطة العمران<sup>2</sup> ، أو أن ترفع أمام الجهات القضائية الإدارية لإلزام المخالف للقيام بعملية المطابقة أو طلب الهدم إذا كانت قواعد العمران قد خرقت بشكل لا يمكن معه الإصلاح .

### المطلب الثاني : تعريف و آليات الحماية الإدارية للعقار الفلاحي:

#### الفرع الأول : تعريف العقار الفلاحي :

نصت المادة 04 من قانون التوجيه العقاري على أن الأراضي الفلاحية أو ذات الوجهة الفلاحية هي كل أرض تنتج بتدخل الإنسان سنويا أو خلال عدة سنوات إنتاجا يستهلكه البشر أو الحيوان أو يستهلك في الصناعة استهلاكاً مباشراً بعد تحويله.<sup>3</sup>

ونصت المادتين 2 و3 من المرسوم التنفيذي رقم 63/96 على أنه يقصد بالنشاط الفلاحي كل نشاط يرتبط بسير دورة نمو منتج نباتي أو حيواني .....<sup>4</sup>.

ومنه فالعقار الفلاحي هو الأراضي الفلاحية المنتجة بتدخل الإنسان والقيام بخدمتها و فلاحتها إما سنويا أو لفترة زمنية طويلة ، ويكون المنتج موجهاً للاستهلاك بطريقة مباشرة أو بعد تحويله ، والأراضي الفلاحية يجب أن تعد في الأساس للإنتاج الفلاحي وليس للبناء عليها إلا بضوابط وقيود .

ونصت المادة 5 من القانون 25/90 على تصنيفات الأراضي الفلاحية وصنفتها إلى أراضي خصبة جدا ، أراضي خصبة ومتوسطة الخصوبة وضعيفة الخصب ، وذلك تبعا لضوابط علم التربة والانحدار والمناخ والسقي.<sup>1</sup>

<sup>1</sup>-أنظر المادتين 56 و75 من القانون 29/90 والمادة 54 من المرسوم التنفيذي 176/91.

<sup>2</sup>-إقلولي أولاد رايح صافية ،قانون العمران الجزائري ،دار هومة ، الجزائر 2014،ص175.

<sup>3</sup>-حمدي باشا عمر ، مجمع النصوص التشريعية والتنظيمية المتعلقة بالعقار ، مرجع سابق، ص13.

<sup>4</sup>حمدي باشا عمر ، مجمع النصوص التشريعية والتنظيمية المتعلقة بالعقار ، مرجع نفسه ، ص292.

**الفرع الثاني : آليات الحماية الإدارية للعقار الفلاحي :**

يعد العقار الفلاحي من القطاعات الحساسة والفعالة التي لها دور كبير في التنمية الوطنية ، ولكنه عرف انتهاكات واسعة مما جعل المساحات الخضراء تنقلص بدرجة متسارعة مما دفع بالمشروع الجزائري لإيجاد آليات لحماية هذا العقار تتمثل في إجراءات فرضها القانون على ملاك الأراضي الفلاحية وذوي الحقوق العينية التبعية للمحافظة على طابعها الفلاحي، كذا استغلالها في الفلاحة طبقا للقوانين وهذا كالتالي:

**أولا :المحافظة على الطابع الفلاحي للعقارات :**

عرفت الأراضي الفلاحية ضغوطا عديدة وزاد الطلب عليها من أجل تلبية النقص في قطاع التعمير الذي ولده الضغط الديمغرافي المتزايد ، الأمر الذي دفع الإدارة لإيجاد نظام مراقبة صارم فيما يتعلق بتحويل الأراضي الفلاحية والبناء عليها ، أو تحويلها عن وجهتها الفلاحية ، وذلك عن طريق أدوات مختلفة حسب القوانين المتعلقة بالعقار الفلاحي .

**1/ منع تحويل الأراضي الفلاحية والبناء عليها أو تغيير وجهتها الفلاحية :**

**منع تحويل الأراضي الفلاحية والبناء عليها:**

طبقا لنص المادتين 36 و 37 من قانون التوجيه العقاري في عملية تحويل الأراضي الفلاحية يأخذ المشرع طبيعة التربة كمييار ، فبالنسبة لتحويل الأراضي الخصبة جدا أو الخصبة إلى صنف الأراضي القابلة للتعمير ،تتطلب عملية التحويل استصدار نص تشريعي يحدد القطعة المعنية والقيود المالية والتقنية المرافقة للعملية وكذا قيمة التعويض المترتب عن نقص القيمة ويترك للتنظيم تحديد الإجراءات لعملية التحويل<sup>2</sup>.

أما بالنسبة للأراضي الأخرى فالنصوص التنظيمية تتكفل بتحديد كفيات وإجراءات التحويل وتحديد قيمة التعويض قصد المحافظة على هذا النوع من الأراضي نتيجة الوظيفة الاجتماعية المنوطة بالعقار الفلاحي<sup>3</sup> .

**منع تغيير الأراضي الفلاحية عن وجهتها الفلاحية :**

نصت المادة 55 من القانون 285/90 أنه يجب أن تلتحق المعاملات العقارية التي تنصب على الأراضي الفلاحية ضررا بقابلية الأرض للاستثمار وأن لا تؤدي إلى تغيير وجهتها

<sup>1</sup>ليلي زروقي ، التقنيات العقارية ،مرجع سابق، ص.12.

<sup>2</sup>ليلي طلبية ، مرجع سابق ، ص116.

<sup>3</sup>حمدي باشا عمر ، حماية الملكية العقارية الخاصة ، مرجع سابق ، ص 113.

الفلاحية ، كما منع تحويلها عن وجهتها الفلاحية خارج الحالات التي نظمها قانون التهيئة والتعمير<sup>1</sup>.

كما نص الفصل الثاني للأحكام المتعلقة بالتصرفات الواقعة على العقار الفلاحي من الباب الثالث من قانون رقم 16/08 في المادة 21 منه على جعل كل التصرفات التي موضوعها الأراضي الفلاحية والأراضي ذات الوجهة الفلاحية تحت طائلة البطلان ، وذلك إلا بعد إتمام إجراءات التسجيل في الأدوات المؤسسة بموجب المادة 13 من هذا القانون ، وكذلك نصت المادة 22 من نفس القانون " يجب أن لا تفضي التصرفات الواقعة على الأراضي الفلاحية والأراضي ذات الوجهة الفلاحية إلى تغيير وجهتها الفلاحية " .

## 2/ أدوات تدخل الإدارة للمحافظة على الطابع الفلاحي :

### رخص تحويل الأراضي الفلاحية والبناء عليها :

رخصة تقسيم الأراضي الفلاحية :صدر المرسوم التنفيذي رقم 490/97 المؤرخ في 1997/12/20 المحدد لشروط تجزئة الأراضي الفلاحية ، ونصت المادة 2 منه على أنه يجب أن تتم كل عملية تجزئة أرض فلاحية في حدود مساحة المستثمرة الفلاحية المرجعية ، أم إذا كان الغرض من المعاملة هو التعامل في الملكية العقارية تتمثل في نقل ملكية الأراضي الفلاحية سواء كلن ذلك بمقابل أو بدون مقابل تقل مساحتها المرجعية على ما هو محدد في الجدول المنصوص عله في نص المادة 03 من نفس المرسوم ويكون التعامل ممنوعا بقوة القانون<sup>2</sup>

أما من حيث الإجراءات المتبعة فإنه يجب على الموثق المكلف من قبل الأطراف بتحرير مضمون المعاملة في عقد رسمي ، أن يقوم بإرسال الطلب والوثائق الأخرى المطلوبة إلى المصالح الفلاحية بالولاية المتواجدة بإقليمها الأرض الفلاحية المعنية عن طريق إرسال موسى عليه.

ويتم التحقيق في الطلب والرد عليه من قبل الإدارة وذلك طبقا لنص المادة 03 من المرسوم 490/97 بوضع جدول يبين المساحة المرجعية لتقسيم الأرض الفلاحية على أساس المنفعة وإمكانية الري من عدمها وطبيعة الزراعة الممارسة في إحدى الحالتين التاليتين<sup>3</sup>

<sup>1</sup>-حمدي باشا عمر، مرجع سابق ، ص144.

<sup>2</sup>-سماويل شامة ، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري ، مرجع سابق ، ص 188.

<sup>3</sup>-سليمة جدي ، مرجع سابق ، ص41.

**الحالة الأولى:** القبول إذا انتهى التحقيق في مطابقة القسمة وفقا لنص المادة 03 المذكورة أعلاه ، فيقوم مدير المصالح الفلاحية على مستوى الولاية بتحرير ترخيص بقسمة الأرض الفلاحية ، ولكن رده على الطلب يكون خلال 04 أشهر من إيداعه ، والسكوت لمدة أكثر من ذلك يعد قبولا ضمنيا ، فيقوم الموثق بعدها بتحرير العقد بصفة نهائية مع الإشارة الصريحة في حالة سكوت الإدارة .

الحالة الثانية : الرفض وذلك عندما لا تحترم المعاملة المراد إبرامها المعايير الخاصة بالمساحة المرجعية المحددة في الجدول المشار إليه في المادة 03 السابقة الذكر ، ويكون في شكل قرار إداري مسبب يبلغه مدير المصالح الفلاحية للمعني بالأمر<sup>1</sup>  
**رخصة البناء على الأراضي الواقعة خارج المنطقة العمرانية :**

يشترط قانون التوجيه العقاري في كل الإنجازات الواقعة فوق الأراضي الفلاحية الحصول على رخصة مسبقة وصريحة تسلم من الإدارة ، على أن تكفل التنظيم بتجديد شروط وأشكال هذه الرخصة ، ويجب أن تخصص البنايات المراد تشييدها فوق الأراضي الفلاحية لإنجاز التجهيزات التي تزيد من الاقتصاد العام للنشاط أو للسكن المستغل ، على أن لا يفوق علو هذه البنايات من أي نقطة من الأرض (09) تسعة أمتار<sup>2</sup>، ويتم طلب رخصة البناء لكل إنجاز يتم فوق الأراضي الفلاحية ذات الإمكانيات العالية والحسنة والمتوسطة ، والأراضي الزراعية والأراضي الحلفائية والأراضي الصحراوية المستصلحة.

## 2/ أدوات التدخل في حالة تحويل الأراضي عن وجهتها الفلاحية :

ونظرا لحجم ظاهرة تحويل التراضي عن وجهتها الفلاحية خلال السنوات الأخيرة رغم ما يوجد من تشريعات قانونية ونصوص تطبيقية لحماية الأراضي الفلاحية ، صدرت التعليمات الرئاسية رقم 05 المؤرخة في 14/03/1995 التي دعت جميع الأطراف المعنية إلى التطبيق الصارم والفوري لهذه النصوص القانونية وتجسيدها ميدانيا<sup>3</sup>.

كما نجد أن القانون 16/08 المتضمن التوجيه الفلاحي جاء بآليات جديدة للتوجيه الفلاحي وتأطيره يطبق على العقار الفلاحي والأراضي الفلاحية والأراضي ذات الوجهة الفلاحية سواء كانت تابعة للأملاك الخاصة للدولة أو التابعة للملكية الخاصة، وعلى حماية الأراضي

<sup>1</sup>-راضية بن زكري ، مرجع سابق،ص.193.

<sup>2</sup>-انظر المادة 01 من القرار الوزاري المشترك للفلاحة والسكن ، المؤرخ في 13/09/1992.

<sup>3</sup>-حمدي باشا عمر ، حماية الملكية العقارية الخاصة ،مرجع سابق ، ص114.



الفلاحية وعدم تغيير وجهتها أي استعمالها في الجانب الفلاحي في كل من المواد 21 و 22 ، وذلك بسنة لأدوات التوجيه الفلاحي والغرض منها حماية الأراضي الفلاحية وهذا ما نصت عليه المادة 07 من نفس القانون .

وبالرجوع للمادة 21 نجد أنه يمنع القيام بالتصرفات في الأراضي الفلاحية إلا بعد إتمام إجراءات التسجيل في الأدوات المؤسسة بموجب المادة 13 من هذا القانون ، وتتمثل إجراءات التسجيل من أجل معرفة العقار الفلاحي والتحكم في ، ينشأ<sup>1</sup>:

- فهرس يحدد قدرات ممتلكات العقار الفلاحي أو ذي الوجهة الفلاحية ويستعمل كأساس لتدخل الدولة .

- خريطة تحدد الأراضي الفلاحية والأراضي ذات الوجهة الفلاحية .

ولحماية الأراضي لطابعها الفلاحي نصت المادة 22 من قانون 16/08 على أنه يمنع تحت طائلة البطلان لكل تصرف واقع على الأراضي الفلاحية والأراضي ذات الوجهة الفلاحية يؤدي إلى تشكيل مستثمرات ذات مساحة أقل من الحدود الدنيا التي تحدد عن طريق التنظيم اعتمادا على مخططات التوجيه الفلاحي المؤسسة بموجب المادة 08 من هذا القانون<sup>2</sup>

قرر المشرع ضبط الأحكام المتعلقة بالتجميع ، والذي يعد عملية عقارية ترمي إلى تحسين بنية المستثمرات الفلاحية لإقليم فلاحي معين ، عن طريق إناء ملكيات فلاحية منسجمة وقابلة للاستثمار الغير متقطع أو المتكونة من قطع مجمعة بشكل جيد وتسمح هذه العملية بإلغاء تجزئة الأراضي الفلاحية التي يصعب استغلالها ، كما قلصت الأضرار التي لحقت بالثروة العقارية الفلاحية<sup>3</sup> .

**ثانيا : إلزام المالك باستغلال الأراضي الفلاحية :**

**1/ إلزام المالك باستغلال الأراضي الفلاحية :**

هو التزام قانوني باستغلال الأراضي الفلاحية في النشاطات المخصصة لها ، تحت مسؤولية المالك وأصحاب الحق العيني وتحت رقابة هيئة مخصصة<sup>4</sup> .

<sup>1</sup> -راضية بن زكري ، مرجع سابق ، ص 196 .

<sup>2</sup> - ليلي زروقي ، التقنيات العقارية ، الجزء الأول ، العقار الفلاحي ، الديوان الوطني لأشغال التربوية ، الجزائر ، 2000 ، ص 178 .

<sup>3</sup> -حجاج عثمان ، مذكرة لنيل شهادة ماستر ، الحماية الإدارية للملكية العقارية الخاصة ، 2014 ، ص 41 .

<sup>4</sup> -سماعين شامة ، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري ، مرجع سابق ، ص 212 .

ونظرا لأهمية العقار الفلاحي في الاقتصاد نصت المادة 48 من قانون التوجيه العقاري على أن عدم استغلالها يشكل تعسفا في استعمال الحق<sup>1</sup>، ومنه فإن الاستثمار الفعلي المباشر أو غير المباشر واجب على كل مالك أو حائز للحقوق العينية العقارية وعلى كل شخص طبيعي أو معنوي يمارس حيازة ذلك عموما ، فاستغلال الأرض أصبح بمثابة التزام قانوني وقيد على ممارسة حق الملكية العقارية ، يترتب عليه جزاء قد يصل إلى حد فقدان هذا الحق نظرا لأهمية هذه الأراضي في الاقتصاد.<sup>2</sup>

#### الهيئة المراقبة لاستغلال العقار الفلاحي :

ونصت المادة 50 من قانون 25/90 على أن " عدم الاستثمار الفعلي للأراضي الفلاحية المنصوص عليها في المادتين 48 و 49 تعالينه هيئة معتمدة (... ) ، وقد صدر المرسوم التنفيذي رقم 484/97 المؤرخ في 15/12/1997 والمتضمن تشكيلة الهيئة الخاصة وكذا إجراءات إثبات عدم استغلال الأراضي الفلاحية ، وهذه الهيئة نصت عليها المادة 51 من قانون 25/90 باسم لجنة إثبات عدم استغلال الأراضي الفلاحية ويتم تشكيلة اللجنة على مستوى كل ولاية من ولايات القطر وتتكون من:

مدير المصالح الفلاحية ، ممثل الغرفة الولائية للفلاحة يختاره رئيسها عضوا ، ممثل عن المجلس الشعبي الولائي يختاره رئيسه عضوا .

وتجتمع هذه اللجنة في دورات عادية مرة واحدة في الشهر وقد تجتمع كلما اقتضى الأمر ذلك ، على أن يخصص الأول من الاجتماعات من أجل وضع النظام الداخلي للجنة .<sup>3</sup>

#### الإجراءات المتبعة من قبل اللجنة :

يتم إخطار اللجنة إما من طرف المصالح الفلاحية على مستوى الولاية أو من أي شخص يهيمه الأمر<sup>4</sup> فتقوم اللجنة بفتح تحقيق على أساس الإخطار المقدم من أجل معاينة صحة ما جاء به الإخطار ، فعذا ثبت لديها أن الأرض محل المعاينة لم يتم استغلالها في الفلاحة لمدة موسمين فلاحيين متتابعين يحزر محضر بتلك الواقعة ، وترسل نسخ منه لكل من الوزير المكلف بالفلاحة وكذا الوالي المختص إقليميا ، وتقوم بإنذار المالك أو المستثمر

<sup>1</sup>-ليلي زروقي ، التقنيات العقارية ، مرجع سابق ، ص 31.

<sup>2</sup>-ليلي طلبة ، مرجع سابق ، ص 115.

<sup>3</sup>-حجاج عثمان ، الحماية الإدارية للملكية العقارية الخاصة ، مرجع سابق ، ص 35

<sup>4</sup>-أنظر المادة 05 من المرسوم التنفيذي 484/97 المؤرخ في 15/12/1997.

ليستأنف استغلال الأرض خلال مدة 06 ستة أشهر ، وإذا لم يلتزم بالإبذار الأول توجه له إنذار ثاني للامتثال والعودة لاستغلال الأرض في الفلاحة في مدة ل اتفوق سنة واحدة من تاريخ تبليغه ، ويكون للمعني بداية من هذا التاريخ الحق في تقديم الشروحات التي يراها مناسبة لتبرير عدم استغلاله للأرض.

وإذا انقضت الآجال المحددة ولم يستثمر المالك في استغلال إضه تقوم اللجنة بإخبار الديوان الوطني للأراضي الفلاحية ، وهو الجهة المخولة بتطبيق الجزاءات المنصوص عليها في المادة 51 من قانون التوجيه العقاري ، وتتمثل هذه الجزاءات في<sup>1</sup>:

وضع الأرض حيز الاستثمار لحساب وعلى نفقة المالك ، أو الحائز الظاهر إذا كان المالك الحقيقي غير معروف ، عرض الأرض للتأجير ، بيعها إذا كانت خصبة جدا او خصبة .ونصت المادة 20 من قانون 08/16 على أنه يكون الاستغلال الفعلي للأراضي الفلاحية إلزاميا على كل مستثمر فلاحى شخصا طبيعيا أو معنويا ، وتركت تحديد شروط وكيفيات تطبيق هذه المادة إلى التنظيم .

## 2- إلزام المالك الجديد باستغلال الأراضي الفلاحية :

أما بالنسبة للمعاملات التي تنصب على الأراضي الفلاحية ، على المالك الجديد الالتزام بعدم الإضرار بقابلية الأراضي للاستثمار وعدم تغيير وجهتها الفلاحية ، وعدم تجزئتها وتقسيمها بحيث تتعارض مع المقاييس المحددة للمساحة المرجعية حسب نص المادة 55 من قانون التوجيه العقاري ، مع إلزامه باستغلال الملكية في النشاط الفلاحي<sup>2</sup>

وتتولى الدولة مراقبة الاستغلال الأمثل للأراضي الفلاحية وعدم خرق أحكام المرسوم 51/90 المؤرخ في 1990/02/06 المتعلق بتطبيق المادة 28 من القانون رقم 19/87 وأهم ما جاء فيه :

منع إيجار الأراضي أو تحويل وجهتها الفلاحية أو تجزئتها ،

تخصيص المباني لأعمال لا صلة لها بالفلاحة ، أو عدم المساهمة المباشرة في الإنتاج ويكون ذلك عن طريق المديرية الفلاحية بالولاية وتحت سلطة الوالي بصفته ممثلا للدولة ، التي تقوم بالزيارات الميدانية والتفتيش لمعاينة المخالفات ، ورفع تقرير للوالي لاتخاذ

<sup>1</sup>-لىلى طلبية ، مرجع سابق ، ص،115.

<sup>2</sup>-حمدي باشا عمر ، حماية الملكية العقارية الخاصة ،مرجع سابق ، ص 119.

التدابير اللازمة عند الاقتضاء ، والتي يمكن أن تصل إلى حد إسقاط حقوق المستفيدين وحل المستثمرة .

ويتضح من خلال أحكام القانون 16/08 المتضمن التوجيه الفلاحي أن المشرع الجزائري هدفه حماية الأراضي الفلاحية خاصة المستثمرات الفردية والجماعية واستغلالها في الفلاحة وعدم تحويلها إلى وجهة أخرى ، كما أنه تضمن إجراءات ردية لحماية الأراضي الفلاحية خاصة الأراضي الغير مستغلة والتي تقدر مساحتها مليون هكتار وتعود ملكيتها للملاك الخواص ، إذ جاء بغرامات مالية وحتى تأميم هذه الأراضي واستغلالها.<sup>1</sup>

وقد نصت المادة 87 منه على "يعاقب بالحبس من سنة إلى خمس سنوات وبغرامة من مائة ألف دينار 100.000 دج إلى خمسة آلاف دينار 500.000 دج كل من يغير الطابع الفلاحي لأرض مصنفة ضمن الأراضي الفلاحية أو ذات وجهة فلاحية خلافا لأحكام المادة 14 من هذا القانون " فهنا العقوبة عبارة عن الحبس والغرامة في حالة ما أثبت أن المالك قد حول الوجهة الفلاحية لملكته .

وعليه فالحماية المقررة للعقار الفلاحي لم تعد حماية إدارية فقط بل منحها المشرع الطابع الجزائي بتقرير العقوبة الجسدية المشددة والغرامة المالية الكبيرة ، مما يدل على تغيير جذري في النظام العقاري الفلاحي الذي عرف جمودا كبيرا وانتهاكا كبيرا من قبل الإدارة ومن قبل الأفراد.<sup>2</sup>

## المبحث الثاني: الحماية الإدارية للملكية العقارية من تصرفات الإدارة

### المطلب الأول : التصرفات الإدارية النهائية:

الأصل العام أن أملاك الأفراد محترمة ومصونة ولا يجوز أن يتعدى عليها أحد بما فيها الدولة ، لكن استثناء لهذا المبدأ يجيز القانون للإدارة في بعض الحالات الخاصة أن تنزع الملك من صاحبه سواء بطريق التراضي أو جبرا عنه كلما ثبت لها أن النفع العام يتحقق بهذا الطريق ووفق تقديم التعويض العادل والمنصف ، وهذا ما سوف نتطرق إليه تاليا ، حيث نبين أن الإدارة تهدف للموازنة بين الصالح العام والصالح الخاص .

<sup>1</sup>- عبد الرزاق بو القمح ، مقال بعنوان الحكومة تهدد بتأميم مليون هكتار من أراضي الخواص الغير مسلحة ، جريدة الشروق اليومي ، العدد 2234 بتاريخ 2008/02/26 ، ص 07.

<sup>2</sup>- ليلي زروقي ، التقنيات العقارية ، مرجع سابق ، ص 179.

**الفرع الأول: نزع الملكية من أجل المنفعة العامة و التأميم:**

**أولا : نزع الملكية من أجل المنفعة العامة :**

إن النظام القانوني لنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية يتكون من ترسانة قانونية تنظيمية هيكلية وكذا نصوص تشريعية وأخرى تنظيمية وغيره كقرارات المحكمة العليا ومجلس الدولة إلى جانب المؤسسات والهيئات الرسمية وغير الرسمية المختصة والمؤهلة فنجد فيها : القانون 91-11 الصادر في ج ر رقم 21 بتاريخ 27 أبريل 1991 المتعلق بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية المعدل والمتمم، وهو العمود الفقري لهذا النظام القانوني القانون-12-07 الصادر في ج ر رقم 82 بتاريخ 21 ذو الحجة عام 1428 الموافق 30 ديسمبر سنة 2007 المتضمن قانون المالية لسنة 2008، القانون رقم 04-21 الصادر في ج ر رقم 85 بتاريخ 17 ذي القعدة عام 1425 الموافق 29 ديسمبر سنة 2004 المتضمن قانون المالية لسنة 2005 قانون التوجيه العقاري، قانون الأملاك الوطنية المعدل والمتمم، القانون المتعلق بالنظام العام للغابات المعدل والمتمم .<sup>1</sup>

**أما بالنسبة للأوامر فبعضها كالتالي :**

الأمر رقم 05-02 المؤرخ في 18 محرم عام 1426 الموافق 27 فبراير سنة 2005 المعدل والمتمم للقانون رقم 11-84 المؤرخ في رمضان عام 1404 الموافق 09 جوان سنة 1984 المتعلق بالأسرة

الأمر المتضمن القانون المدني (الأمر رقم 75-58 المؤرخ في 20 رمضان عام 1359 الموافق 26 سبتمبر سنة 1975، المعدل والمتمم )،

الأمر المتضمن قانون الثروة الزراعية (ملغى)

الأمر المتضمن قانون العقوبات (الأمر رقم 66-155 المؤرخ في 18 صفر عام 1386 الموافق 08 جوان سنة 1966 المعدل والمتمم لاسيما بالقانون رقم 06-23 المؤرخ في 29 ذي القعدة عام 1427 الموافق ل 20 ديسمبر سنة 2006)<sup>2</sup>.

**أولا : تعريف نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية وخصائصها:**

**1/ تعريف نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية:**

<sup>1</sup> موسى دهان ،النظام القانوني لنزع الملكية العقارية من أجل المنفعة العمومية ،دار الهدى، عين مليلة ، الجزائر ،سنة الطبع 2012 ،ص14.

<sup>2</sup> موسى دهان ، نفس المرجع السابق ،ص16-17.

عرف المشرع الجزائري نزع الملكية في القانون 11-91 في نص المادة 2 كالتالي :  
يعد نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية طريقة استثنائية لاكتساب أملاك الدولة أو حقوق  
عقارية ، ولا يتم إلا إذا أدى انتهاج كل الوسائل الأخرى إلى نتيجة سلبية .

وزيادة على ذلك ، لا يكون نزع الملكية ممكنا إلا إذا جاء تنفيذ العميات ناتجة عن  
تطبيق إجراءات نظامية مثل التعمير والتهيئة العمرانية ، والتخطيط تتعلق بإنشاء تجهيزات  
جماعية ومنشآت وأعمال كرى ذات منفعة عمومية .<sup>1</sup>

وجاء في نص المادة 677 من القانون المدني الجزائري : لا يجوز حرمان أحد من  
ملكه إلا في الأحوال والشروط المنصوص عليها قانونا ، غير أن للإدارة الحق في نزع جميع  
الملكية العقارية أو بعضها أو بنزع الحقوق العينية العقارية للمنفعة العامة بمقابل تعويض  
منصف وعادل .<sup>2</sup>

أما من الناحية الفقهية فقد وردت عدة تعاريف نذكر منها : عرفها الأستاذ زغداوي محمد بأنها  
: الإمكانية القانونية التي تتيحها نصوص قانونية عامة في الدولة لأشخاص من القانون العام  
محددة على سبيل الحصر بالاستيلاء وفق إجراءات يحددها القانون مسبقا على ملكية عقارية  
وذلك بغية تحقيق أو إنجاز مشاريع ذات منفعة عامة تثبت وفق إجراءات يحددها القانون على  
أن تدفع مقابل ذلك للمنزوعة ملكيته تعويضا عادلا ومسبقا على أي نقل للملكية .<sup>3</sup> ويعرفها عبد  
الغني بسيوني بأنها : نزع الملكية الخاصة للمنفعة العامة وهو امتياز ممنوح للإدارة بحيث  
تستطيع بواسطته حرمان مالك العقار من ملكه جبرا من أجل المنفعة العامة في مقابل تعويض  
عن ذلك.<sup>4</sup>

## 2/ خصائص نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية:

ونصت عليه المادة 20 من دستور 1989 ويستخلص منها الخصائص التالية :

### 1- هو إجراء استثنائي:

<sup>1</sup>- القانون 91-11 ، المؤرخ في 27 افريل 1991 ، الذي يحدد القواعد العامة المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، (جريدة  
رسمية عدد 21).

<sup>2</sup>- الأمر 75/74 المتضمن القانون المدني المؤرخ في 26/09/1975 المعدل والمتمم بالقانون رقم 05/07 المؤرخ في 13/05/.

<sup>3</sup>- بدوح شهباز ، نزع الملكية من أجل المنفعة العامة في القانون الجزائري ، أطروحة دكتوراه ، جامعة منتوري قسنطينة ، كلية الحقوق  
والعلوم الاقتصادية ، 2003-2004 ص 6 و 7 .

<sup>4</sup>- عبد الغني بسيوني عبد الله ، القانون الإداري ، الدار الجامعية ، بيروت ، دون سنة الطبع ، ص 568 .

فالأصل أن اكتساب الإدارة للأموال والحقوق العقارية التابعة للخوادم ، يتم بطريقة التراضي ، ولا يتم اللجوء إلى نزع الملكية إلا في حال عدم نجاح المحاولات الودية مع صاحب الملك ، وهذا الشرط من النظام العام ، لا يجوز للإدارة تجاوزه ويمكن للقاضي أن يثيره من تلقاء نفسه طبقا للمادة 2 من المرسوم التنفيذي 186-93 المؤرخ في 27 جويلية 1993، المحدد لكيفيات تطبيق قانون 11-91<sup>1</sup>.

## 2. غايته تحقيق منفعة عامة:

أي لا يحق للإدارة نزع الملكية من أجل مصلحة أخرى غير المصلحة العامة وقد جاء في نص المادة 02 من قانون 11/91 أنه لا يكون نزع الملكية ممكنا إلا إذا جاء تنفيذ العمليات ناتجا عن تطبيق إجراءات نظامية مثل التعمير والتهيئة العمرانية ، والتخطيط المتعلقة بإنشاء تجهيزات جماعية ومنشآت وأعمال كبرى ذات منفعة عمومية.<sup>2</sup>

## 3. إلزامية دفع تعويض مسبق وعادل:

تطبيقا للمادة 20 من الدستور ، أوجب المشرع دفع تعويض قبلي وعادل ومنصف ، بحيث يغطي كل ما لحق بالمالك من ضرر وما فاته من كسب بسبب نزع الملكية ، وهذا التعويض إما يكون في شكل نقدي أو في شكل عيني إذا أمكن وهذا ما نصت عليه المادة 21 من المرسوم 91/11.

أما بالنسبة للجهة الملزمة بدفع التعويض ، يستنتج من خلال المواد 24-25-26 من قانون نزع الملكية ، بأن السلطة المصدرة لقرار نزع الملكية للمنفعة العامة تتمثل إما في الوزير أو والي الولاية .

4. أنه لا يقع إلا على العقارات : وذلك سواء كان منصبا على حق ملكية أو على حق من الحقوق العينية العقارية مثل : حق الارتفاق ، حق الانتفاع .. الخ، ويمكن أن ينصب نزع الملكية على كل العقار أو جزء منه ، كما يمكن أن يكون العقار مبنيا أو غير مبني .<sup>3</sup>

ثانيا : تحديد أطراف نزع الملكية من أجل المنفعة العامة وإجراءاتها:

## 1/ تحديد أطراف نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية :

أطراف نزع الملكية من أجل المنفعة العامة هم :

<sup>1</sup>- ليلي طلبية ، مرجع سابق ، ص. 104.

<sup>2</sup>- المرجع السابق ، الموضوع نفسه.

<sup>3</sup>- ليلي طلبية ، مرجع سابق ، ص 105 .

طالب نزع الملكية من أجل المنفعة العامة أو المستفيد ، القائم بإجراءات نزع الملكية ، والمنزوع ملكيته.

طالب نزع الملكية :وهي الجهة التي لها حق الاستفادة من نزع الملكية من أجل المنفعة العامة ، وذلك مقصور على الأشخاص المعنوية ذات الطابع الإداري باعتبارها هي التي تعمل من اجل تحقيق المنفعة العامة.<sup>1</sup>

القائم بإجراء نزع الملكية : إن السلطة المكلفة بإجراء نزع الملكية من أجل المنفعة العامة محددة في شخص الوالي ووزراء المالية والداخلية ووزير القطاع المعني ، وذلك تبعا لكل حالة على حدا :

**الحالة الأولى:** إذا كان العقار موجود في ولاية واحدة كان اختصاص اصدار قرار بنزع الملكية يسند على والي الولاية وفق إجراءات ويكون ذلك بعد تولي اللجنة مهمة التحقيق من أجل إثبات المنفعة العامة ، وتقدم تقريرها امفصل على الوالي اذي بدوره يفصل في مدى المنفعة العامة من عدمها ، حيث أن رأي لجنة التحقيق إجباري لكنه غير ملزم بالنسبة لقرار الوالي .

**الحالة الثانية :** كون العقار أو العقارات محل نزع الملكية تقع على مستوى واييتين أو أكثر ، حيث التصريح بالمنفعة يتقرر من قبل وزيرى المالية والداخلية ووزير القطاع المعني.<sup>2</sup>

**مالك العقار:** هو ذلك الشخص الطبيعي أو المعنوي الذي يعود عليه اكتساب العقار بالطرق القانونية المذكورة في التشريع المدني ، باستثناء العقارات المملوكة للسفارات الأجنبية أو مملوكة للدولة ملكية عامة .

## -2- إجراءات نزع الملكية من أجل المنفعة العامة :

تمر عملية نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية عبر إجراءات شكلية حددها القانون رقم 91/11 والمرسوم التنفيذي 93/186، وهذه الإجراءات قد تكون عادية في ظروف عادية واستثنائية في ظروف استثنائية .

الإجراءات العادية :تتخصر في خمس إجراءات هي :التصريح بالمنفعة العمومية: نصت المادة 10من القانون 91/11ى إجراء التصريح بالمنفعة العمومية، ويمكن تعريفه كالتالي : إفصاح الإدارة عن تقديرها لوجود منفعة عمومية للعملية المراد إنجازها ، وهو إجراء

<sup>1</sup>-انظر المادة 04 من القانون 91 / 11 ، المتعلق بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية .

<sup>2</sup>-مرابطي إيمان ، الحماية الإدارية للملكية العقارية في التشريع الجزائري، مرجع سابق ، ص 82 .



أساسي يستهدف تحديد الغاية من عملية نزع الملكية من جهة ، ومن جهة أخرى إتاحة الفرصة للمواطنين لإبداء ملاحظاتهم في المشروع.<sup>1</sup>

غير أنه لا يكون ممكناً إلا إذا مر بمراحل تحضيرية جهوية سابقة لإصداره تتمثل في ضرورة قيام المستفيد من نزع الملكية بتقديم ما يثبت فشل التفاوض الودي ووجود منفعة عامة للمشروع المراد إنجازه من خلال ملف يقدم للوالي وعلى ضوءه يصدر قرار بفتح تحقيق وتعين لجنة تتولى التحقيق حول وجود منفعة عمومية من عدمها ، وهذه اللجنة ملزمة بتقديم تقرير عملها إلى الوالي يكون مسبباً تستعرض فيه استنتاجاتها حول المنفعة العمومية وفعاليتها.<sup>2</sup>

### التحقيق الجزئي:

نصت عليه المادتين 18 و 19 من القانون رقم 11/91 فيقوم به المحافظ المحقق الذي يعينه الوالي ، والهدف منه هو تحديد الأملاك والحقوق العقارية القابلة للنزع ، مع التحقق من هوية المالكين والحائزين عليها الذين يسمح لهم التحقيق بالإدلاء بملاحظاتهم وتقديم مستنداتهم ، وينتهي بإعداد مخطط قطع الأراضي وقائمة الملاك وأصحاب الحقوق العقارية مع تحرير محضر مؤقت يخضع للنشر بالبلدية لتمكين المعنيين من إبداء الملاحظات وانتقاد المخطط والقائمة.<sup>3</sup>

تقييم الأملاك والحقوق المطلوب نزعها: يقدر التعويض عن نزع الملكية قبلياً وهذا ما نصت عليه المادة 31 من المرسوم 186/93 والمادة 20 من القانون 11/91 وأعطى لإدارة أملاك الدولة مهمة التقييم مع الاستعانة بالإدارات المالية الأخرى حسب المادة 32 من نفس المرسوم .

قرار قابلية التنازل: بعد تقرير التعويض المحدد من قبل مصالح أملاك الدولة ، يحرر الوالي المختص إقليمياً قرار قابلية التنازل الذي يحدد القطع الأرضية والحقوق العينية المراد نزعها ، ويبين أصحابها الذين لهم الحق في التعويض المقترح في نفس القرار طبقاً للمادة 23

<sup>1</sup>-رمزي حوحو ، محمد لمعيني ، النظام القانوني لنزع الملكية للمنفعة العامة ، مجلة المنتدى القانوني ، قسم الكفاءة المهنية للمحاماة ، بسكرة ، 2009 ، ص 75 .

<sup>2</sup>-القانون 11/91 ، المتعلق بنزع الملكية من أجل المنفعة العامة ، المواد 5,6,7,8,9 .

<sup>3</sup>-انظر المواد 10 و18 و19 من القانون 11/91 المتعلق بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية .

من القانون 11/91 ويجب أن توفر الاعتمادات اللازمة للتعويض القبلي عن الأملاك والحقوق المطلوب نزعها .<sup>1</sup>

### قرار نزع الملكية :

يختص بقرار نزع الملكية الوالي وحده ، إذ يحزر القرار في حالة إذا حصل الاتفاق بالتراضي على التعويض بين الإدارة والمالك ، وفي حالة إذا لم يقدم المالك أي طعن خلال المدة المحددة وهي شهر من تاريخ التبليغ ، وكذا في حالة صدور قرار قضائي نهائي موافق لصالح نزع الملكية في حالة تقديم طعن ، وهذا ما نصت عليه المادة 29 من القانون 11/91 والمادة 40 من المرسوم التطبيقي له ، ولا يتدخل القضاء في نزع الملكية إلا إذا رفعت دعوى أمامه للطعن في صحة النزع .<sup>2</sup>

وبنقل قرار نزع الملكية تنتهي سلطات المالك ، كما تسقط كل الحقوق العينية والشخصية المثقلة للعقار المنزوع ملكيته وتحل آجال الديون المضمونة بالرهن أو الامتياز على العقار .<sup>3</sup>

وبعدا يبلغ القرار الخاص بنزع الملكية إلى المنزوع منه ملكيته وإلى المستفيد ، ولكن يمكن لمالك العقار المنزوعة ملكيته أن يطلب استرجاع ملكيته في حالة لم يتم الشروع الفعلي في الأشغال المراد إنجازها .

الإجراءات الغير عادية : إذا كنا قد عرفنا مما سبق الإجراءات العادية لنزع الملكية ، فإننا سنتطرق إلى الإجراءات الغير عادية لها والتي تتضمن تخطي بعض الإجراءات التمهيدية وتقليص لبعض الآجال واختصار ودمج بعض الإجراءات الضرورية والاستعجالية ، أما القاسم بينها وبين الإجراءات العادية يتمثل في التصريح بالمنفعة وقيمة التعويض المودع لدى الخزينة والخضوع للرقابة القضائية في حدود متتالية وهذه الإجراءات نوجزها فيما يلي:<sup>4</sup>

العمليات السرية للدفاع الوطني ، الحيازة المسبقة بترخيص قضائي ، طلب النزع التام للملكية ، رقابة القضاء لنزع الملكية .

### ثانيا : التأميم :

<sup>1</sup> ليلى طلبة ، مرجع سابق ، ص73 .

<sup>2</sup> رمزي حوحو ، محمد لمعيني ، مرجع سابق ، 77 و 78 .

<sup>3</sup> أيمان مرابطي ، مرجع سابق ، ص73 .

<sup>4</sup> حجاج عثمان ، مرجع سابق ، ص26 .

ويقصد به من الناحية القانونية " تحويل مال معين أو نشاط معين إلى ملكية جماعية أو نشاط جماعي بقصد استعماله في سبيل تحقيق المصلحة العامة ".<sup>1</sup>

ومصطلح التأميم لم يرد ذكره في أحكام الدستور الحالي ، أما القانون المدني فقد نص عليه في أحكام المادة 678 حيث تنص على " لا يجوز إصدار حكم التأميم إلا بنص قانوني على أن الشروط واجراءات نقل الملكية والكيفية التي يتم بها التعويض يحددها القانون ".

والتأميم أخطر من نزع الملكية فلذلك يكون دائما بحكم القانون ويترتب على ذلك عدم خضوعه لرقابة القضاء ، باعتباره عملا من أعمال السيادة غير أن هذا لا يمنع بالتعويض الملائم .<sup>2</sup>

وأهم قرارات التأميم للملكية العقارية الخاصة في القانون الجزائري ، هي تلك التي اتخذت في إطار الأمر 73/71 المؤرخ في 1971/11/08 المتضمن قانون الثورة الزراعية الذي أمت بموجبه آلاف الهكتارات من الأراضي التابعة للخواص ، وقد شمل التأميم كل الراضي الغير مستغلة للأشخاص الطبيعية والمعنوية وارتضى المفقودين والغائبين والأراضي التي لا مالك لها والأراضي الزائدة عن الحد القضي للتملك ، وكان الغرض من كل التأميمات هو إلغاء الملكية الفردية للأراضي التي تمثل أدوات إنتاج ونقله إلى ملكية الشعب .<sup>3</sup>

### الفرع الثاني : الشفعة و الارتفاقات الادارية :

#### أولا :الشفعة الإدارية :

**أ: تعريفها:** نصت المادة 794 من القانون المدني على أن " الشفعة رخصة تجيز الحلول محل المشتري في بيع العقار ضمن الأحوال والشروط المنصوص عليها في المواد التالية"<sup>4</sup>

الشفعة الإدارية هي كالشفعة المدنية من حيث كونها رخصة تجيز لمن تقررت لمصلحته الحلول محل المشتري في عقد البيع ، وتختلف عنها في كون الشفيع في الشفعة المدنية هو من أشخاص القانون الخاص وهدفه تحقيق مصلحة خاصة، أما الشفعة الإدارية فالشفيع هو من أشخاص القانون العام وبالتحديد الدولة والجماعات المحلية ، حيث يحق للإدارة عندما يضع

<sup>1</sup>-حمدي باشا عمر ، حماية الملكية العقارية الخاصة، مرجع سابق، ص115.

<sup>2</sup>-محمد يوسف المعداوي ، مذكرات في الأموال العامة والأشغال العامة، الجزء الأول ، ديوان المطبوعات الجامعية ، الطبعة الثانية ، الجزائر ، 1992 ، ص 38.

<sup>3</sup>-حجاج عثمان ، مرجع سابق ، ص 28.

<sup>4</sup>-الأمر رقم 58/75 المتضمن القانون المدني المؤرخ في 1975/09/26 المعدل والمتمم بالقانون رقم 05/07 المؤرخ في

2007/05/13 ، الجريدة الرسمية العدد 31 .

أحد الخواص ماله للبيع أن ترشح نفسها مشترا بالأولوية بهدف تحقيق مصلحة عامة أو منفعة  
عمومية .<sup>1</sup>

وتمارس الإدارة حق الشفعة في مرتبة تسبق الأشخاص الذين يثبت لهم حق الشفعة  
المذكورين في المادة 795 من القانون المدني والتي نصت على ما يلي " يثبت حق الشفعة  
وذلك مع مراعاة الأحكام التي ينص عليها الأمر المتعلق بالثورة الزراعية ،  
كمالك الرقبة إذا بيع الكل أو البعض من حق الانتفاع المناسب للرقبة ، للشريك في الشيوخ إذا  
بيع جزء من العقار إلى أجنبي ، لصاحب حق الانتفاع إذا بيعت الرقبة كلها أو بعضها . إذا كان  
العقار محل الشفعة من العقارات الحضرية أو العمرانية ، أما بالنسبة للعقار الفلاحي فإن مرتبة  
الإدارة تأتي بعد هؤلاء الأشخاص.<sup>2</sup>

#### ب- الجهات الممارسة لحق الشفعة الإدارية :

**1 - إذا كان العقار محل الشفعة فلاحيا:** يكون الديوان الوطني للأراضي الفلاحية هو المخول  
لممارسة حق الشفعة باسم الدولة ولحسابها ، أما بالنسبة للجماعات المحلية فلم يمنحها التنظيم  
أداة لممارسة هذا الحق .<sup>3</sup>

**2 - إذا كان العقار محل الشفعة حضريا:** بالنسبة للدولة فإنها تمارس حق الشفعة عن طريق  
مديرية الأملاك بوزارة المالية ودوائرها الخارجية المتمثلة في المحافظات العقارية ، أما بالنسبة  
للجماعات المحلية فإنها لا تمارس هذا الحق بنفسها و إنما عن طريق وكالات التسيير والتنظيم  
العقاريين والحضريين .<sup>4</sup>

#### ج : إجراءات ممارسة حق الشفعة الإدارية:

**1- التصريح بنية التصرف:** تبدأ هذه الإجراءات عن طريق التصريح بنية التصرف وهو إجراء  
إلزامي لكل من البائع والمشتري قبل إتمام عقد البيع ، عن طريق محضر رسمي على يد موثق  
ويبلغ وفق الأشكال المنصوص عليها قانونا .<sup>5</sup>

<sup>1</sup>-انظر المادة 71 من قانون التوجيه العقاري .

<sup>2</sup>-انظر المادة 52 من قانون التوجيه العقاري 25/90.

<sup>3</sup>-حجاج عثمان، مرجع سابق ، ص 27.

<sup>4</sup>-سماعين شامة ، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري ، مرجع سابق ، ص 250 و 251.

<sup>5</sup>-خليل أحمد حسن قداددة، الوجيز في شرح القانون المدني ، عقد البيع ، ديوان المطبوعات الجامعية ، 2000، ص 26.

2-رد الإدارة: يتم الرد من قبل الإدارة على هذا التصريح إمامت بالإعلان عن الرغبة في استعمال حق الشفعة او عدمها ، وتكون الإدارة في حال استعمال حق الشفعة ملزمة بتسبيب موقفها لكونها تخضع لرقابة القضاء.<sup>1</sup>

### ثانيا : الارتفاقات الإدارية :

تعتبر الارتفاقات الإدارية قيد وارد على الملكية العقارية الخاصة ، سنتناول تاليا نظامها القانوني و تبيين أنواعها :

#### 1- النظام القانوني لإنشاء الارتفاقات الإدارية :

تنشأ الارتفاقات الإدارية وتخضع لقواعد محددة تميزها عن بقية النظم القانونية الشبيهة بها و يترتب عليها التعويض في حالة التهديد أو الإضرار بالملكية العقارية الخاصة .  
أ-الطبيعية القانونية للارتفاقات الادارية:

تنشأ الارتفاقات الادارية على العقارات بموجب نص تشريعي ،على أن يتكفل التنظيم بتحديدتها وهذا بصدور قرار إداري من الإدارة التي تأخذ على عاتقها جميع إجراءات الشهر: وكذا الأعلين عن مشروعها وتبليغه شخصيا للملاك المعنيين ،هذا بعدما تقوم الادارة بفتح تحقيق عمومي حول المنفعة العامة المرجوة من المشروع المراد إنشاؤه ، من أجل أن يتمكن الملاك المعنيين وكذا الغير ممن لهم المصلحة كالجمعيات أن يقدموا ملاحظاتهم وربما اعتراضاتهم ، ومن المفروض أن تقوم لجنة مستقلة عن الإدارة بعملية التحقيق تفاديا للضغوطات أو للانحياز<sup>2</sup>

تتميز الارتفاقات الادارية عن المدنية كونها لا تتطلب بالضرورة وجود عقار مخدوم فالعبرة بوجود عقار خادم كما أنها لا تنشئ حقا عينيا تبعا لعدم وجود حق عيني أصلي ن بل تنشأ التزاما عينيا على عاتق مالك العقار الخادم وأخيرا تستهدف تحقيق مصلحة عامة.<sup>3</sup>  
ب/ التعويض على إنشاء الارتفاقات الادارية :الأصل في إنشاء الارتفاقات الادارية هو عدم التعويض ، غير أن هذا المبدأ يعرف استثناءات .<sup>4</sup>

<sup>1</sup>-سماعين شامة ، مرجع نفسه ،ص250 و251.

<sup>2</sup>- حجاج عثمان ، مرجع سابق ، ص23 .

<sup>3</sup>- سليمة جدي ، مرجع سابق ، ص87 .

<sup>4</sup>- سماعين شامة ، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري، مرجع سابق ، ص257.

**- مبدأ عدم التعويض على إنشاء الارتفاقات الإدارية :**

نظمت عملية إنشاء الارتفاقات الإدارية على القواعد الخاصة بعملية نزع الملكية من أجل المنفعة العامة، يعني تطبيق القواعد الشكلية والاجرائية على عملية إنشاء الارتفاقات حماية وضمانا لحقوق الملاك الخواص ن أما بالنسبة للقواعد الموضوعية ومنها قاعدة التعويض العادل والمسبق في حالة نزع الملكية فال يكون لها تطبيقا عند إنشاء الارتفاقات الإدارية ، والقاعدة هنا هي عدم التعويض إذ ليس هناك نزع للملكية بل أكثر من ذلك ن فهناك قيمة مضافة على القيمة التجارية للعقار، إذ أن الارتفاقات التي تفرض على المجاورين لها مهما كان عبء الالتزام فيها ففي الأخير يعدو ذلك بالفائدة على الملاك وكذا زيادة تهمين أملاكهم <sup>1</sup>.

- بالحالات الاستثنائية : انتهى الأمر بقبول مبدأ التعويض في حالة إنشاء الارتفاقات الإدارية على أساس نظرية المخاطر ، وبصفة عامة أصبح الحكم بالتعويض من عدمه يخضع للحالات التالية :

**الحالة الأولى :** إذا كان النص القانوني صريحا بعدم التعويض فلا تعويض على إنشاء الارتفاق الإداري .

**الحالة الثانية :** إذا كان النص القانوني صريحا في الحكم بالتعويض وجب على القاضي الحكم لمالك العقار الخادم بالتعويض العادل على ما يلحقه من أضرار <sup>2</sup>.

**الحالة الثالثة :** إذا كان النص القانوني يشر إلى تعويض مشروط وجب على القاضي تكييف الوقائع والتحقق من الضرر ، فإذا توفر ذلك حكم بالتعويض .

**الحالة الرابعة :** إذا كان النص القانوني صامتا فالاجتهاد القضائي أصبح يحكم أكثر بالتعويض خاصة إذا ثبت لديه أن الضرر مباشر و أكيد وجسيم .

هذا مع ملاحظة أن احكام إنشاء الارتفاقات الإدارية أصبحت تقترب كثيرا من أحكام نزع الملكية من أجل المنفعة العامة خاصة فيما يتعلق بالتعويض ن إلا أن التعويض على الارتفاقات الإدارية يكون لاحقا .

<sup>1</sup> -حجاج عثمان ، نفس المرجع ، ص32.

<sup>2</sup>-أنظر المادة 06 من القانون 35/90 المؤرخ في 1990/12/25 ،المتعلق بالأمن والسلامة والاستعمال والحفظ واستغلال النقل بالسكك الحديدية ،(جريدة رسمية عدد 55).

يكون من الأفضل أن تتضمن النصوص التي تقضي بمبدأ التعويض إجراء إيداع كفالة بالخبزينة قبل إتمام عملية إنشاء الارتفاق ن فيكون ذلك ضمانا للملاك الخواص إلى غاية تقييم التعويض نهائيا سواء بموجب اتفاق الأطراف أو حكم قضائي حائز لقوة الشيء المقضي به .<sup>1</sup>

## 2- تصنيف الارتفاقات الإدارية:

أثارت عميلة تصنيف الارتفاقات الإدارية نقاشا طويلا بسبب كثرتاه واتساع مجالها الأمر الذي حال دون إيجاد إجماع حول المعيار الذي يمكن أن يؤسس عليه التصنيف، فحاول الفقهاء إيجاد بعض المعايير وهي :

التصنيف القائم على معيار تحديد المجال الزمني للارتفاقات الإدارية ،التصنيف القائم على معيار تحديد طبيعة الآثار المترتبة على إنشاء الارتفاقات الإدارية،التصنيف القائم على معيار تحديد الهدف المرجو من إنشائها ، وكان هذا هو المعيار المعتمد كمرجع لتصنيف الارتفاقات الإدارية الملحقة بمخطط شغل الأراضي في ظل القانون الفرنسي ،ويمكن اعتماده في ظل القانون الجزائري إذ تنص المادة 31 من قانون 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير في فقرتها السابعة تشير إلى وجوب إلحاق بمخطط شغل الأراضي قائمة بالارتفاقات.<sup>(2)</sup>

والراجح أن يؤسس التصنيف على معيار وجود عقار مجاور مخدم تابع للأمالك العمومية من عدمه ، أي أن الارتفاق المنشأ لا يهدف لخدمة عقار مجاور بل هو مجرد قيد إداري على حق ملكية صاحب العقار الخادم .<sup>(3)</sup>

## أ / الارتفاقات الإدارية المقررة لصالح الدومين العقاري العام :

المقصود بالدومين العقاري العام هو الذي يتكون من الحقوق والأمالك العقارية التي يستعملها الجميع والموضوعة تحت تصرف الجمهور ، إما مباشرة أو عن طريق مرفق عام شريطة تكييفها بحكم طبيعتها أو تهيئتها الخاصة ،تكييفا مطلقا وأساسا مع هذا الهدف الخاص بهذا المرفق ،<sup>(4)</sup> إضافة إلى الأملاك التابعة للملكية العامة المذكورة في المادة 17 من دستور 1989 وعلى هذا الأساس تصنف الارتفاقات إلى:

<sup>1</sup>-سماعين شامة ، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري ، مرجع سابق ، ص 259.

<sup>2</sup>-حجاج عثمان ، مرجع سابق ، ص 33 .

<sup>3</sup>-عمار علوي ، العقار ، دار هومة ، الجزائر ، الطبعة الرابعة ، 2006 ، ص 129 .

<sup>4</sup>-سماعين شامة ، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري ، مرجع سابق ، ص 261.

الارتفاقات المتعلقة باستعمال بعض الموارد وكذا بعض التجهيزات كتلك المتعلقة بميدان اطاقاة والمحروقات والمواصلات السلكية واللاسلكية ، الارتفاقات المعدة لحماية التراث الطبيعي والثقافي ، الارتفاقات المتعلقة بالدفاع الوطني وهي التي تفرض على الملكيات الخاصة المجاورة لمراكز حيوية بالنسبة للدفاع الوطني .

#### ب/ الارتفاقات الإدارية المقررة للحد من الملكية الخاصة بوجود عقار مخدوم :

وهي أعباء تفرض على الملكية العقارية الخاصة دون أن ينتظر منها خدمة عقار خادم فهي التزامات عينية على عاتق الملاك العقاريين الخواص وتنقسم ل :

الارتفاقات المقررة لحماية السكنية والأمن العموميين ، الارتفاقات من أجل إنجاز الأشغال العامة ، الارتفاقات المقررة من أجل الصحة العمومية .<sup>1</sup>

#### المطلب الثاني : التصرفات الإدارية المؤقتة :

في الحالات العادية يتم حصول الإدارة على الأموال والخدمات لضمان سير المرافق العمومية باتفاق رضائي ، أي عن طريق العقد ، إلا أنه في الحالات الاستثنائية و الاستعجالية وضمانا لاستمرارية المرفق العمومي يجوز للإدارة الحصول على الأموال والخدمات عن طريق الاستيلاء أو التسخير لذا سنتطرق إلى الاستيلاء أولاً والتسليم الإستعجالي ثانياً<sup>2</sup>.

#### الفرع الأول : الاستيلاء أو التسخير :

أ-تعريف الاستيلاء أو التسخير: هو إجراء مؤقت تتخذه السلطة الإدارية المختصة قصد الحصول على الخدمات أو أموال عقارية أو منقولة لضمان استمرارية المرافق العامة ، وذلك في حالات تقتضيها الظروف الاستثنائية أو الاستعجال.

ب/ شروط الاستيلاء على العقار: ولأن الاستيلاء فيه مساس بحق الملكية ، فإن المشرع أخضعه لمجموعة من القيود أو الشروط :

يجب أن يكون صادر من سلطة إدارية مؤهلة قانوناً مثل الوالي ويتم تنفيذه مباشرة أو من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي .

يجب أن يكون كتابياً .

يجب أن تحدد فيه الأموال المعنية (قد تكون منقولات أو عقارات أو خدمات ) .

<sup>1</sup>-سليمة جدي ، المرجع السابق ، ص 91.

<sup>2</sup>- ليلي طلبة المرجع السابق، ص.109.



تحديد المدة المقررة للاستيلاء، لأن الاستيلاء يكون مؤقت بقصد الاستعمال وليس بقصد الاكتساب، ويقتضي ذلك إعداد جرد قبل وبعد الاستيلاء لتحديد المسؤولية في حالة الهلاك الكلي أو الجزئي أو فقد المال قيمته .

يجب أن لا يمس العقارات والمباني الخاصة للسكن .

يجب تحديد طريقة وكيفية التعويض .

كما يجدر بالذكر أن رقابة القضاء على الاستيلاء لا يكون إلا في الحالات الآتية :

**عدم الاتفاق على مبلغ التعويض المقترح من قبل الإدارة :**

في حالة تسبب المستفيد من الاستيلاء في نقص قيمته.

إذا تم خرقاً لإحكام المادة 679 وما يليها من القانون المدني كأن يتم بصفة غير كتابية

أو كأن ينصب على عقار معد للسكن<sup>1</sup>.

ولما كانت هذه الإجراءات تتسم بالسهولة ولا تتطلب تعويضاً مسبقاً، فإن الإدارة تلجأ في

بعض الأحيان إلى استبدال نزع الملكية من أجل المنفعة العامة بالاستيلاء، إلا أن القضاء

الجاري تصدى لهذا العمل، وأعتبره انحرافاً بالإجراءات أو بصورة عامة انحرافاً بالسلطة<sup>2</sup> .

**ج / الشغل المؤقت أو النهائي :**

يجوز للإدارة في غير حالات الطوارئ والاستعجال شغل العقارات التابعة للأفراد مؤقتاً،

بهدف خدمة هذه العقارات لمشروع ذي منفعة عامة، مقابل تعويض أصحابها<sup>2</sup>.، مثل استعمال

قطعة أرض مجاورة لأشغال شق طريق عمومي لتوقيف الشاحنات والآلات طوال فترة إنجاز

الأشغال .

وبصدور قرار الترخيص للمؤسسة المعنية بشغل القطعة الأرضية عن الوالي وبمقابل

تعويض تحدده الإدارة بطريق اتفاقي أو بصورة انفرادية .

ويقد يكتسي هذا الشغل الطابع النهائي وفي هذه الحالة يتطلب تقييم الأضرار المادية

والدائمة الناجمة عن هذا الشغل مثال :حق شركة سونلغاز في إقامة عمود في ملكية خاصة

وذلك بصورة دائمة في إطار ما يعرف بالارتفاقات الإدارية التي تفرض على الأملاك الخاصة

لصالح الأملاك الوطنية العمومية<sup>3</sup>.

(1) حمدي باشا عمر، المرجع السابق، ص.123.

(2) ليلي طلبية، المرجع السابق، ص.110.

(1) حمدي باشا عمر، المرجع السابق، ص.124.

**الفرع الثاني: التسليم الاستعجالي للعقار envoie en possession d'urgence:**

**التسليم الاستعجالي:** هو إجراء مبسط لإجراءات نزع الملكية الطويلة، في حالة الضرورة التي تتطلب حيازة العقار في أسرع وقت ممكن من أجل تلبية منفعة عامة ضرورية، وعليه يجوز للإدارة اللجوء إلى القاضي الإداري الذي يبت في الأمور المستعجلة وتطلب منه أن يحكم لها بتسليم العقار المملوك ملكية خاصة للأفراد<sup>1</sup>.

إلا أن الإدارة بمقتضى منشور وزاري مشترك مؤرخ في 11 ماي 1994، تشترط إتباع إجراء التسليم الاستعجالي، أن تكون هناك صعوبات تعترض حيازة العقار وفقا للإجراءات العادية لنزع الملكية.

ومن ما جاء في هذا المنشور: (يتعلق الأمر بأن يطلب من القاضي المختص للتسليم الاستعجالي مع إثبات أن الإجراءات العادية الرامية إلى حيازة العقار قد اتبعت بالعناية المطلوبة وهناك صعوبات معينة يمكن أن تؤخر تنفيذ الأشغال).

بناء على ذلك، يجب من ناحية الشكل، أن يرفق بالعريضة قرار التصريح بالمنفعة العامة ومخطط القطعة المراد حيازتها، أما من ناحية الموضوع، يتعين بيان نوع الصعوبة التي تواجهها الإدارة، مثل صعوبة تحديد هوية المال أو يكون العقار ملكا لناقص الأهلية. في حالة صدور حكم لصالح الإدارة يجب إشهاره في المحافظة العقارية، بعد أن يصبح نهائيا، لكن الأحكام الصادرة في إطار القضاء المستعجل لا تمس أصل الحق، لذلك يمكن عرض القضية من جديد أمام قاضي الموضوع.

ومما تجدر الإشارة إليه، هو أن الإدارة أثناء تفسير المادة 28 من القانون المؤرخ في 28 أبريل 1991، وقد وقعت في خطأ ما قيدت إجراء التسليم الاستعجالي للعقار بوجود صعوبات حقيقية تعترض مسار الإجراءات العادية لنزع الملكية، في حين أن النص يسمح بالإجراء كلما دعت الضرورة لذلك<sup>2</sup>.

فحالة الضرورة وردت بصفة مطلقة ولم يقيد بها النص بوصف من الأوصاف لأن في التقيد فيه تعطيل للمنفعة العامة، الشيء الذي يتعارض وهذا المشرع، وعليه لا يجوز للمعسر، و يتعلق الأمر هنا بالإدارة، أن تقيد ما هو غير مقيد بنص قانوني صريح.

<sup>1</sup> - عمر يحيوي، منازعات املاك الدولة والجماعات المحلية، دار هومة، الجزائر، 2005، مرجع السابق، ص 66.

<sup>2</sup> - عمر يحيوي، المرجع السابق، ص 74، 75.

عناصر التشابه والاختلاف بين نزع الملكية والتسليم الاستعجالي فيما يلي:

**1-عناصر التشابه:**

كلاهما يرد على حق عيني عقاري.

كلاهما يستجيب لمقتضيات المنفعة العامة.

كلاهما يكون مقابل تعويض عادل ومنصف.

**2-عناصر الاختلاف:**

إن كان نزع الملكية بقرار إداري فإن التسليم الاستعجالي يكون بحكم قضائي.

نزع الملكية يمس أصل الحق بينهما التسليم الاستعجالي لا علاقة له بموضوع الحق.

نزع الملكية يكون بإجراءات بطيئة بينما التسليم الاستعجالي يبت فيه على وجه السرعة<sup>1</sup>.

---

(2)إيمان مرابطي، المرجع السابق، ص102.

## الخاتمة

- أولى المشرع اهتمام كبير للعقار لأهميته الاقتصادية والاجتماعية والسياسية لذا فإن موضوع الحماية المدنية والإدارية للملكية العقارية الخاصة مقترنة بحيازة سند الملكية وبغيابه تصبح مجرد واقعة قانونية، لذا فإن سندات إثبات الملكية العقارية تختلف بحسب موقع لعقار بحيث يعتبر الدفتر العقاري الوسيلة الوحيدة لإثبات الملكية في المناطق الممسوحة بينما المناطق الغير ممسوحة يمكن إثبات الملكية بسند ملكية، وإثبات الملكية العقارية يكون بإخضاع سند الملكية للشكلية الرسمية ثم شهره بالمحافظة العقارية لاكتساب عقد الملكية الحجية بالنسبة للغير، و من أجل تدعيم الائتمان العقاري تبنى المشرع نظام الشهر الشخصي الذي استمر العمل به بعد الاستقلال إلى غاية 1975، أين تبنى نظام الشهر العيني بموجب الأمر 74/75 المؤرخ في 12/11/1975 المتضمن إعداد المسح العام للأراضي وتأسيس السجل العقاري، حيث أن قانون التوجيه العقاري أعاد الاعتبار للملكية العقارية الخاصة بإلغائه الأمر 71/73 المتضمن قانون الثورة الزراعية، وإرجاع الأراضي الفلاحية لملاكها الأصليين، ومقابل ذلك وضع قيودا حيث سمح للدولة بأن تتدخل عن طريق الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، كما لم يعرف قانون التوجيه العقاري تطبيقا فعليا في الميدان بسبب تأخر صدور النصوص المتعلقة بهيئات الرقابة في المجال الفلاحي كما لم تتجسد القوانين والمراسيم التي نصت على تشجيع الاستثمار في المجال الزراعي والاستصلاح في الأراضي الصحراوية، لعدم توفر الموارد المالية و الإعتمادات للتكفل بالمنشآت الكبرى رغم صدور قانون التوجيه الفلاحي زيادة لحماية الملكية العقارية الخاصة، وذلك بفرض عقوبات جسدية وغرامات مالية، إلا أن النصوص التنظيمية له لم تصدر إلى جانب عدم تفعيل أدوات التوجيه المنصوص عليها، و انطلاقا من سلطة الرقابة الممنوحة للإدارة باعتبارها صاحبة سلطة التنظيم فإنه يقع على عاتقها مراقبة ملاك الأراضي الفلاحية وذوي الحقوق العينية التبعية، من أجل المحافظة على طابعها الفلاحي وكذا إلزامهم لاستغلالها في المجال الفلاحي، بالإضافة إلى إضفاء دور إجتماعي على الملكية الفلاحية نظرا لطبيعتها وخصوبتها، كما أن مراقبة الأراضي العمرانية بتنظيم الرخص المسبقة على استعمالها و استغلالها في إطار المرسوم التنفيذي رقم 91/176 المعدل بالمرسوم التنفيذي رقم 03/06 المؤرخ في 07/01/2006 الذي يعتبر الإطار العام بالنسبة لمختلف الرخص

والشهادات المتعلقة بكيفية استغلال واستعمال الأراضي العقارية، وتقسيمها لتبيان القابلة للتعمير منها والغير قابلة والتي تشكل خطرا في حالة بناءها.

إن سلطة التنظيم ذاتها تمنح الإدارة إمكانية التدخل كلما اقتضت الضرورة ذلك سواء بسبب المنفعة العامة، عن طريق التأمين أو الاستيلاء أو النزاع الذي يعتبر أهم وأخطر السلطات على الإطلاق باعتباره طريقة استثنائية لاكتساب الأملاك والحقوق العقارية، مما يحتم على الإدارة الالتزام بالإطار القانوني والتنظيمي المتمثلين في كل من القانون 11/91 وكذا المرسوم 186/93 الذين يضبطان عملية نزع الملكية والأمر نفسه بالنسبة لممارسة الإدارة لحق الشفعة الإدارية أو الارتفاقات الإدارية، كما رتبت الدولة تعويضات مسبقة وعادلة.

كما أن التدخل من أجل التهيئة العقارية الذي يقوم على تحسين ظروف استغلال الأراضي بالاقتصاد فيها ومحاربتها المضاربة بالنسبة للعقار الحضري والزيادة في الطاقة الإنتاجية والمستثمرات الفلاحية والعقارات الحضرية.

وعليه فإن قواعد التهيئة والتعمير ليس لها دور في المحافظة على النسيج العمراني ومراقبته من طرف الإدارة وحسب وإنما له دور في المحافظة على الملكية العقارية، ومراقبته من طرف الإدارة وحسب وإنما له دور في المحافظة على الملكية العقارية .

إذن يمكننا القول أن هناك تطورا ملحوظا لمسألة الحماية العقارية للملكية العقارية الخاصة مقارنة بما كانت عليه سابقا.

## قائمة المصادر والمراجع

### الكتب :

#### 1-الكتب العامة:

- ابن منظور، لسان العرب، المجلد الرابع، الجزء 24، مصر 1981.
- ابن منظور، لسان العرب، المجلد رقم 06، دار إحياء التراث العربي، بيروت .

#### 2-الكتب المتخصصة:

- إبراهيم أبو النجا، السجل العيني في التشريع المصري، مطابع جريدة السفير، الإسكندرية، سنة 1978.
- أحمد شرف الدين، أصول الإثبات في المواد المدنية التجارية، الطبعة الأولى، طبعة نادي القضاة، مصر 2004.
- أحمد خليل حسن قداد، الوجيز في شرح القانون المدني، عقد البيع، ديوان المطبوعات الجامعية، 2000.
- ادوارد عيد، الأنظمة العقارية (التحديد والتحرير \_ السجل العقاري)، الطبعة الثالثة، دار هومة، الجزائر، 2006.
- إقلولي أولد رايح صافية، قانون العمران الجزائري، دار هومة، الجزائر 2014.
- بدوح شهيناز، نزع الملكية من أجل المنفعة العامة في القانون الجزائري، أطروحة دكتوراه، جامعة منتوري قسنطينة، كلية الحقوق والعلوم الاقتصادية، 2003-2004.
- بربارة عبد الرحمان، شرح قانون الإجراءات المدنية و الإدارية، منشورات بغداداي، الطبعة الأولى 2003.
- بكوش يحيى أدلة الإثبات في القانون المدني الجزائري والفقہ الإسلامي، دراسة نظرية وتطبيقية مقارنة، الشركة الوطنية للنشر والتوزيع، الجزائر، 1981.
- بلحاج العربي، النظرية العامة للالتزام في القانون المدني الجزائري، الجزء الأول، التصرف القانوني العقد والارادة المنفردة، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، الطبعة الثالثة، 2004.
- بلحاج العربي، الوجيز في شرح قانون الأسرة الجزائري، الجزء الثاني الميراث والوصية، ديوان المطبوعات الجامعية الجزائر .
- حامد مصطفى، الملكية العقارية في العراق، الجزءان الأول و الثاني، سنة 1994.

- حمدي باشا عمر ،حماية الملكية العقارية الخاصة ،دار هومة ،الطبعة التاسعة ،2013.
- حمدي باشا عمر ،مجمع النصوص التشريعية والتنظيمية المتعلقة بالعقار،دار هومة الجزائر،2005ص 372 ومايليها .
- رامول خالد ،المقاطعة العقارية كآلية للحفاظ العقاري في التشريع الجزائري ،قصر الكتاب ،الجزائر ،2001،
- ريم مراحي ،دور المسح العقاري في إثبات الملكية العقارية في التشريع الجزائري ،منشورات بغدادي ،الجزائر .
- زروقي ليلي ،التقنيات العقارية ،الجزء الأول العقار القلاحي ،الطبعة الأولى ،الجزائر ،الديوان الوطني للأشغال التربوية،الجزائر، 2000.
- زروقي ليلي ،المنازعات العقارية ،دار هومة ،لجزائر،2002.
- زهدي يكن ،الملكية العقارية والحقوق العينية الأصلية علما وعملا ،منشورات المكتبة العصرية ،صيدا ،بيروت ،لبنان ،الطبعة الثانية .
- صونية بن طيبة ،الاستيلاء المؤقت على العقار في التشريع ،الجزائر ،دار الهدى ،الجزائر ،2010،
- عبد الحفيظ بن عبيدة،إثبات الملكية العقارية والحقوق العينية العقارية ،دار هومة ،الطبعة الثامنة ،2018.
- عبد الحميد الشواربي ،إجراءات الشهر العقاري في ضوء القضاء والفقهاء،منشأة المعارف ،الإسكندرية ،1993.
- عبد الرزاق السنهوري ،الوسيط في شرح القانون المدني ،الجزء الثامن ،حق الملكية ،دار إحياء التراث العربي ،بيروت ،لبنان .
- عبد الرزاق السنهوري ،الوسيط في شرح القانون المدني ،الجزء الرابع ،البيع والمقايضة ،دار أحياء التراث العربي ،بيروت ،لبنان .
- عبد الغني بيسوني عبد الله ،القانون الإداري وتطبيقاته ،دراسة مقارنة لأسس ومبادئ القانون الإداري وتطبيقاته،الدار الجامعية لبنان دون ذكر السنة .
- عبد الوهاب عرفة ،الشامل في حق الملكية والحقوق العينية الأصلية والتبعية ،دار الفكر ،مصر .

- عمر يحيوي، الوجيز في الأموال الخاصة التابعة للدولة والجماعات المحلية، دار هومة، الجزائر، 2005.
- عمار علوي، العقار، دار هومة، الجزائر، الطبعة الرابعة، 2006، ص.129.
- ليلي طلبة، الملكية العقارية الخاصة، الطبعة الثانية، دار هومة، الجزائر، 2011.
- مجيد خلفوني، العقار في القانون الجزائري، دار الخلدونية، 2012، الجزائر.
- مجيد خلفوني، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، دار هومة، ط.2012، 3، الجزائر.
- محمد حسين، عقد البيع في القانون الجزائري، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 1990.
- محمد حسين بالقاسم، أصول الإثبات في المواد المدنية والتجارية، منشورات الحلبي، الحقوقية، بيروت، طبعة 2003.
- محمد عبد الجواد محمد، الحيازة والتقادم في الفقه الإسلامي المقارن بالقانون الوضعي، مطبعة منشأة المعارض، طبعة 1977.
- محمد يوسف المعداوي، مذكرات في الأموال العامة والأشغال العامة، الجزء الأول، ديوان المطبوعات الجامعية، الطبعة الثانية، الجزائر، 1992،
- مصطفى مجدي هرجة، التنظيم القانوني الجديد لمنازعات الحيازة، دار الفكر العربي، مصر، 1993،
- مهدي كامل الخطيب، إثبات الملكية العقارية، الطبعة الأولى، مكتبة الإسكندرية، مصر، 2003،
- منصور نورة، قواعد التهيئة والتعمير وفق التشريع، دار الهدى، الجزائر، 2010، ص 21.
- موسى دهان، النظام القانوني لنزع الملكية العقارية من أجل المنفعة العمومية، دار الهدى، عين مليلة، الجزائر، سنة الطبع 2012.
- نبيل صقر، التقادم المكسب في التشريع الجزائري، دار الهدى، عين مليلة، الجزائر، 2012.
- سماعيل شامة، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري، دار هومة، الجزائر، 2004.
- المذكرات:**

- إيمان مرابطي، الحماية الإدارية للملكية العقارية في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة ماستر، كلية الحقوق، جامعة محمد خيضر بسكرة 2012-2015.

- حجاج عثمان، مذكرة لنيل شهادة ماستر، الحماية الإدارية للملكية العقارية الخاصة، 2014.



-حسينة غواص، الآليات القانونية للتسيير العمران، مذكرة لنيل شهادة ماجستير ،جامعة منتوري  
،قسنطينة،2011/2012.

-عزري الزين "إجراءات إصدار قرارات البناء والهدم"مجلة المفكر ،كلية الحقوق ، بسكرة،العدد  
الثالث ، 2008.

عزوز سلاف ،مذكرة مكملة من متطلبات نيل شهادة الماستر،تخصص قانون أعمال،كلية  
الحقوق،جامعة محمد خيضر،بسكرة،2016

**النصوص القانونية :**

**القوانين والأوامر:**

**الأوامر:**

-الأمر رقم 75-74 المؤرخ في 12-11-1975المتضمن إعداد مسح الأراضي وتأسيس السجل  
العقاري.

-الأمر 75-26 المؤرخ في 26-09-1975.

-الأمر رقم 67/188 المؤرخ في 27/09/1967 المتعلق بتنازل الدولة للبلديات على سكنات  
مراكز التجمعات السكنية و كذلك السكنات المنجزة في إطار عملية إزالة البطالة أو عملية  
الكوارث.

-الأمر 74/26 المؤرخ في 20/02/1974 المتضمن إنشاء الاحتياطات العقارية لفائدة البلديات.

-الأمر رقم 05-02 المؤرخ في 18 محرم عام 1426 الموافق 27 فبراير سنة 2005 المعدل والمتمم  
للقانون رقم 11-84 المؤرخ في رمضان عام 1404 الموافق 09 جوان سنة 1984 المتعلق  
بالأسرة.

-الأمر رقم 75-58 المؤرخ في 20 رمضان عام 1359 الموافق 26 سبتمبر سنة 1975،المعدل  
والمتمم .

-الأمر 71/73 المؤرخ في 08/11/1871 المتضمن قانون الثروة الزراعية (ملغى).

-الأمر المتضمن قانون العقوبات (الأمر رقم 66-155 المؤرخ في 18 صفر عام 1386 الموافق  
08 جوان سنة 1966 المعدل والمتمم لاسيما بالقانون رقم 06-23 المؤرخ في 29 ذي القعدة عام  
1427 الموافق ل 20 ديسمبر سنة 2006

**القوانين:**

- القانون رقم 30/90 المؤرخ في 01/12/1990 المتضمن قانون الأملاك الوطنية .
- القانون 86-07 المتعلق بالترقية العقارية المؤرخ في 04/03/1986.
- القانون رقم 18/83 المتعلق بحيازة الملكية العقارية الفلاحية والمرسوم التنفيذي رقم 289/92 المحددة لشروط التنازل عن الأراضي الصحراوية في المساحات الاستصلاحية.
- القانون رقم 30/90 المتضمن قانون أملاك الدولة 01/12/1990.
- القانون 01/81 المؤرخ في 07/02/1981 المتضمن التنازل عن الأملاك العقارية ذات الاستعمال السكني أو المهني أو التجاري أو الحرفي التابعة للدولة و الجماعات المحلية و مكاتب الترقية و تسير العقاري و المؤسسات و الهيئات و الأجهزة العمومية.
- القانون رقم 06/2000 المؤرخ في 23/12/2000 المتضمن قانون المالية لسنة 2001
- القانون رقم 18/83 المؤرخ في 13/08/1983 المتعلق بحيازة الملكية العقارية الفلاحية
- القانون رقم 25/90 المؤرخ في 18/11/1990 المتضمن التوجيه العقاري
- القانون رقم 07-02 المؤرخ في 27/02/2007.
- قانون المالية 1999
- قانون 05-10 المؤرخ في 20-06-2005 المعدل للأمر 75-58 المؤرخ في 26-09-1975.
- القانون رقم 29/90 المؤرخ في 1 ديسمبر 1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم بموجب القانون 05/04 المؤرخ في 14 أوت 2004
- القانون 50/04 ل 14 أوت 2004 المعدل والمتمم لقانون التهيئة والتعمير .
- قانون رقم 16/08 المؤرخ في 03/08/2008.
- قانون رقم 03/03 المؤرخ في 17 فيفري 2003 المتعلق بمناطق التوسع السياحي.
- القانون 91-11 الصادر في ج ر رقم 21 بتاريخ 27 أبريل 1991 المتعلق بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية المعدل والمتمم، وهو العمود الفقري لهذا النظام القانوني
- القانون 07-12 الصادر في ج ر رقم 82 بتاريخ 21 ذو الحجة عام 1428 الموافق 30 ديسمبر سنة 2007 المتضمن قانون المالية لسنة 2008،
- القانون رقم 04-21 الصادر في ج ر رقم 85 بتاريخ 17 ذي القعدة عام 1425 الموافق 29 ديسمبر سنة 2004 المتضمن قانون المالية لسنة 2005،

## المراسيم:

- المرسوم التنفيذي 176/91 المؤرخ في 05/08/1991.
- المرسوم التنفيذي رقم 63/96 المؤرخ في 27/01/1996.
- المرسوم التنفيذي 93/186 المؤرخ في 27/05/1993.
- المرسوم 352/83 المؤرخ في 21/05/1983 المتعلق بعقد الشهرة.
- المرسوم 62/76 المؤرخ 25/03/1976 المتعلق بإعداد المسح العام للأراضي.
- المرسوم التطبيقي 724/83 المؤرخ في 10/12/1983.
- المرسوم رقم 212/85 المؤرخ في 13/08/1985 الذي يحدد شروط تسوية أوضاع الذين يشغلون فعلا أراضي عمومية أو خاصة كانت محل عقود أو مباني غير مطابقة للقواعد المعمول بها ، و شروط إقرار حقوقهم في التملك و السكن
- المرسوم رقم 63/76 المؤرخ في 25/03/1976 المتعلق بتأسيس السجل العقاري.
- المرسوم التنفيذي رقم 454/91 المتضمن تحديد شروط إدارة الأملاك الخاصة والعامة التابعة للدولة وتسييرها ويضبط كفيات ذلك .
- المرسوم التنفيذي رقم 483/97 المؤرخ في 15/12/1997 المحدد لكيفيات منح حق امتياز قطعة أرضية من الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة في مساحات الاستصلاحية و أعبائه و شروطه
- المرسوم التنفيذي رقم 177/91 المؤرخ في 08/05/1991.
- المرسوم التنفيذي رقم 91-65 مؤرخ في 02/03/1991 يتضمن تنظيم المصالح الخارجية لأملاك الدولة والحفظ العقاري .
- المرسوم 32/73 المؤرخ في 05/01/1973 المتعلق بإثبات حق لملكية الخاصة.
- المرسوم التنفيذي رقم 91/254 المؤرخ في 27/07/1991.
- المرسوم 41-77 المؤرخ في 19-02-1977 المتعلق بالتصديق على التوقيعات.
- المرسوم التنفيذي رقم 177/91 المؤرخ في 28/05/1991 المحدد لإجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير والمصادقة عليه ومحتوى الوثائق المتعلقة به المعدل والمتمم بالمرسوم 317/05 المؤرخ في 10/09/2005.
- المرسوم الرئاسي 176/91 المعدل والمتمم.

المرسوم التنفيذي 178/91 المعدل والمتمم بالمرسوم 318/05 المؤرخ في 10/09/2005 الذي يحدد إعداد مخططات شغل الأراضي والمصادقة عليها ومحتوى الوثائق المتعلقة بها.

-المرسوم التنفيذي رقم 178/91 المؤرخ في 28ماي1991.

-المرسوم التنفيذي 176/91.

-المرسوم التنفيذي رقم 490/97 المؤرخ في 20/12/1997 المحدد لشروط تجزئة الأراضي

الفلاحي

- المرسوم التنفيذي رقم 484/97 المؤرخ في 15/12/1997 والمتضمن تشكيلة الهيئة الخاصة وكذا إجراءات إثبات عدم استغلال الأراضي الفلاحية.

-المرسوم 51/90 المؤرخ في 06/02/1990 المتعلق بتطبيق المادة 28 من القانون رقم

19/87

-المرسوم التنفيذي 186-93 المؤرخ في 27 جويلية 1993،المحدد لكيفيات تطبيق قانون -91

.11

#### الاجتهادات القضائية :

- القرار رقم 44804 مؤرخ في 23/02/1987.

- القرار رقم 210419 المؤرخ في 26/02/2000 ،مجلس الدولة ،الغرفة الثالثة

- القرار رقم 255411 المؤرخ في 06/02/2002م ق 2004،العدد 01،ص 80.

-القرار 234566 المؤرخ في 16/11/1999.مجلة الاجتهاد القضائي لغرفة الأحوال الشخصية

،عدد خاص ،2001.

- القرار رقم 160350 المؤرخ في 23/12/1997مجلة الإجتهد القضائي لغرفة الأحوال

الشخصية ،عدد خاص ،سنة 2001،ص295.

-قرار رقم 193912 مؤرخ في 08/05/2000،مجلس الدولة،الغرفة الثانية"غير منشور".

-قرار رقم 76077 مؤرخ في 07/28/1990،م ق 1992،عدد03،ص163.

-القرار الوزاري المشترك للفلاحة والسكن ، المؤرخ في 13/09/1992.

-منشور وزاري مشترك مؤرخ في 11 ماي 1994

## الفهرس

ص01	مقدمة
ص05	الفصل الأول :الحماية المدنية للملكية العقارية الخاصة
ص06	المبحث الأول :الآليات الموضوعية للحماية المدنية للملكية العقارية الخاصة
ص06	المطلب الأول :السندات كآلية لإثبات الملكية العقارية الخاصة
ص06	الفرع الأول :السندات الرسمية المثبتة للملكية العقارية الخاصة
ص18	الفرع الثاني : السند التنفيذي والقيود المفروضة عند التنفيذ على الملكية ع خ
ص20	المطلب الثاني :نظام الشهر كآلية لحماية الملكية العقارية الخاصة
ص21	الفرع الأول :مفهوم نظام الشهر العقاري
ص24	الفرع الثاني :إجراءات الشهر العقاري
ص25	المبحث الثاني :الدعوى القضائية كآلية لحماية الملكية العقارية الخاصة .
ص25	المطلب الأول :دعاوى الملكية العقارية
ص26	الفرع الأول :حماية الملكية العقارية أمام القضاء المستعجل
ص26	الفرع الثاني :دعاوى الملكية العقارية أمام القضاء العادي
ص30	المطلب الثاني :دعاوى الحيابة
ص31	الفرع الأول :شروط قبول دعاوى الحيابة
ص31	الفرع الثاني :أنواع دعاوى الحيابة
ص35	الفصل الثاني :الحماية الإدارية للملكية العقارية الخاصة.
ص35	المبحث الأول :الحماية الإدارية للملكية العقارية الخاصة من تصرفات الأفراد
ص35	المطلب الأول :آليات الحماية الإدارية للعقار الحضري
ص36	الفرع الأول :مفهوم العقار الحضري
ص37	الفرع الثاني :المخططات والرخص والشهادات الإدارية
ص47	المطلب الثاني :آليات الحماية الإدارية للعقار الفلاحي
ص47	الفرع الأول :تعريف العقار الفلاحي
ص48	الفرع الثاني :آليات الحماية الإدارية للعقار الفلاحي

ص54	المبحث الثاني :الحماية الإدارية للملكية العقارية الخاصة من تصرفات الإدارة
ص54	المطلب الأول :التصرفات الإدارية النهائية
ص55	الفرع الأول :نزع الملكية من أجل المنفعة العامة والتأميم
ص61	الفرع الثاني :الشفعة والارتفاقات الإدارية
ص66	المطلب الثاني :التصرفات الإدارية المؤقتة
ص66	الفرع الأول :الاستيلاء أو التسخير
ص68	الفرع الثاني :التسليم الاستعجالي للعقار
ص70	الخاتمة