

جامعة عبد الحميد ابن باديس

مستغانم

كلية الحقوق والعلوم السياسية

قسم القانون الخاص



UNIVESITE

ABDELHAMID IBN BADIS

MOSTAGANEM

مذكرة نهاية الدراسة لنيل شهادة الماستر في الحقوق

تخصص : القانون الخاص الأساسي

بعنوان:

" إشكالية العقار في الجزائر منذ الاستقلال إلى

يومنا هذا "

تحت إشراف الأستاذ:

رحوي فؤاد

من إعداد الطالب:

بوعلي حياة

أعضاء اللجنة المناقشة :

\*

\*

\*

السنة الجامعية: 2014/2013



سورة الفاتحة

## كلمة شكر

الحمد لله الذي أنار لي درب العلم والمعرفة وأعانني على أداء هذا الواجب ووفقني إلى إنجاز هذا العمل، أتوجه بجزيل الشكر والامتنان إلى كل من ساعدني من قريب أو من بعيد على إنجاز هذا العمل وفي تذليل ما واجهته من صعوبات، وأخص بالذكر الأستاذ المشرف "رحو فؤاد" الذي لم يبخل علي بتوجيهاته ونصائحه القيمة التي كانت عوناً لي في إتمام هذا البحث.

ولا يفوتني أن أشكر كل موظفي جامعة "عبد الحميد بن باديس" من أساتذة وإداريين وعمال مكتبة.



## الإهداء:

إلى من لا يمكن للكلمات أن توفي حقها، ابنتي الغالية التي نورت حياتي مريم ملاك.

إلى من أعطاني نور حياتي زوجي العزيز أمحمد الذي ساعدني في مساري المهني والدراسي.

إلى أُمي الغالية بوعلي نصيرة وأبي الحنون جيلالي  
إخواني مراد وسيلة ونبيلة .

إلى عائلة زوجي بن قاصد علي وبالخصوص.

جدي بن قاصد علي مصطفى

وإلى صديقتي الغالية بن دحمان خليدة

وفي الأخير أرجو من الله تعالى أن يجعل

عملي هذا نفعاً يستفيد منه جميع

الطلبة المقبلين على التخرج.



## مقدمة:

لقد عرفت الملكية العقارية في الجزائر منذ القدم العديد من الأشكال والأنواع كما مرت بالعديد من المراحل المفصلية التي أثرت على كافة التوجهات المتخذة.

فأثناء الوجود العثماني في الجزائر كانت هناك العديد من أشكال الملكية العقارية (01) وهي.

**العقار خلال الفترة العثمانية**: لقد كان خلال الوجود العثماني العديد من الأملاك

العقارية تختلف باختلاف المالك لها، ومن أهم تلك الأملاك خلال تلك الحقبة نجد ما يلي:

- أراضي البايك: وهي تلك الأراضي التي كانت تابعة للبايات أو الدايات.

- أراضي المخزن: وهي الأراضي التي كانت تابعة والممنوحة لمجموعات المحاربين

المؤسسة من قبل الأتراك وكان هدفها ضمان المراقبة والسيطرة على جهة معينة.

- أراضي ملك: وهي التي كانت تمثل الصنف الأكبر من الأملاك العقارية التي كانت متواجدة

خلال تلك الفترة والتي كانت تمثل حوالي 5.000.000 هكتار.

- أراضي حبوس: وهي تلك الأراضي ذات الوجهة الخاصة والمخصصة للنفع العام وهي غير

قابلة للتصرف فيها وغير قابلة لإكتسابها بالتقادم وهي تلك الأراضي التي تعرف حاليا

بأراضي الوقف.

- أراضي العرش: وهي تلك الأراضي التي تعود ملكيتها للعرش أو القبيلة وكانت تستغل

بوسائل بدائية تقليدية والتي منحت للعرش من قبل بايات أو دايات الأتراك للموالين لهم من

العرش والتي كانت تستغل على سبيل الإنتفاع الجماعي.

## **العقار خلال فترة الإحتلال الفرنسي:**

بعد الإحتلال الفرنسي للجزائر سنة 1830 ونظرا لرغبة الإحتلال في الإستحواذ على

الأراضي الفلاحية الخصبة في الجزائر، قام المستعمر بالعديد من الخطوات من أجل الإستيلاء

على الأراضي الفلاحية، وذلك بإصداره للعديد من القوانين والمراسيم لوضع حد للعراقيل التي

لاقاها الإحتلال للاستحواذ على هذه الأراضي، بسبب التنظيم المحكم الذي كان يميز الملكية

في تلك الفترة لا سيما أراضي العرش وحبوس والتي كانت كلها غير قابلة للتصرف فيها

ومن أهم تلك القوانين (02) هي.

(01) المجلس الوطني الإقتصادي والإجتماعي، تقرير مؤرخ في 22 ماي 2002 .

(02) المنازعات العقارية، ليلي زروقي وعمر حمدي باشا، طبعة 2009 صفحة 189، 190، 191، 192.

**القانون المؤرخ في 16 جوان 1851:** كان يهدف هذا القانون إلى تفتيت أراضي العرش ونزع عنها صفة عدم قابليتها للتصرف فيها حيث صنفها وجعلها كالملكية الخاصة حتى تصبح فيما بعد قابلة للتصرف فيها وبالتالي يسهل على الإستعمار الإستيلاء عليها فيما بعد.

**مرسوم سينايتيس كونسيلت الصادر في 12 أفريل 1863:** حيث تم بموجب هذا المرسوم تجزئة أراضي العرش إلى وحدات عقارية فردية وهذا كله لتسهيل إجراء التصرفات القانونية عليها خاصة لفائدة المعمرين، إذ تم تحويل أراضي شاسعة من صنف العرش إلى ممتلكات خاصة - فردية - وكان لهذا المرسوم هدفين بارزين هما:

**01/** تسهيل عملية إنتقال الملكية من الجزائريين لفائدة المعمرين نظرا لحالة الفقر التي كان يعيشها الشعب الجزائري.

**02/** من أجل القضاء على ترابط النسيج العائلي والإجتماعي الذي كان يميز تلك الحقبة.

**القانون المؤرخ في 26 جويلية 1873:** جاء هذا القانون بصفة عامة من أجل إخضاع جميع المعاملات والتصرفات العقارية للقانون الفرنسي والتخلي عن خضوعها للأعراف والعادات المحلية لتصبح فيما بعد عبارة عن سلعة تجارية قابلة للبيع والشراء لا سيما أراضي العرش وأراضي الحبوس، وعليه قامت الإدارة الفرنسية بإجراء تحقيقات عقارية لأجل جرد شامل للأموال العقارية وتأسيس سندات ملكية.

**القانون المؤرخ في 16 فيفري 1897:** لقد جاء هذا القانون بما يعرف بالتحقيق الجزئي وهذا للتأكد من أن أراضي العرش قد صفت من جميع الحقوق المترجمة عليها وكذلك تثبيت ملكية الحائز أو الشاغل لها شريطة أن يكون واضع اليد عليها منذ أجيال فيقدم طلبا لتملكها لتسلم له الإدارة الفرنسية سند الملكية.

**القانون المؤرخ في 04 أوت 1926:** جاء هذا القانون بما يعرف بالتحقيق الكلي أو الإجمالي وهو إجراء تلقائي تقوم به الدولة الفرنسية لا سيما في أراضي العرش والتي لم يتقدم حائزوها بطلبات التمليك للأراضي التي يستغلونها ومنحهم سندات ملكية وهذا من أجل القضاء على الأراضي التي كانت سابقا غير قابلة للتصرف فيها حتى يسهل الإستيلاء عليها وهذا ما تجسد فيما بعد أن معظم التصرفات العقارية قد حدثت بعد هذا القانون والذي هو في الأصل يعد قانون متمم للقانون المؤرخ الصادر سنة 1897.

**القانون الصادر في جانفي 1951:** لقد ألغى هذا القانون جميع العمليات التي لم يقع حلها بصفة قضائية أي المنازعات العالقة بعد مرور ثلاث سنوات.

**المرسوم المؤرخ في 1956/03/26:** و الذي يرمي إلى تشجيع المبادلات بالتراضي لإستكمال عملية تثبت وتجزئة الأراضي .

**الأمر المؤرخ في 1959/01/03:** والذي كان يرمي إلى تأسيس ومعاينة حقوق الملكية، وكذلك الحقوق العينية العقارية الأخرى، و وضع مخطط طبوغرافي هندسي صحيح لتسهيل عملية القسمة لوضع حد للملكية الشائعة التي كانت سائدة في تلك الفترة نظرا للترابط الأسري الكبير لكي يسهل فيما بعد الإستيلاء على الأملاك.

حيث أن قضية العقار وطريقة إستغلاله تعد مسألة حيوية وقضية جوهرية تتحكم إلى حد بعيد في تطور الشعوب وتؤثر على مستقبلها، ونظرا لأهمية العقار في تحقيق التنمية الإقتصادية و الإجتماعية في الجزائر وفي سائر دول العالم، ونظرا لكثرة وتنوع النصوص التي تحكم مختلف أصناف العقارات في الجزائر وتبعثرها في الكثير من النصوص القانونية، وكذا نظرا للتوجهات الإيديولوجية التي تبناها المشرع الجزائري عبر مختلف المراحل السياسية التي مر بها، وعليه فقد حرصت في هذه المذكرة على إمطة اللبس الذي يكتنف مختلف الملكيات العقارية بصفة عامة حتى يسهل على القاضي إيجاد النصوص القانونية الواجبة التطبيق في قيام أي نزاع مهما كانت طبيعته سواء من ناحية الملكية أو من ناحية الإستغلال.

وعليه و لإزالة اللبس إرتأيت أن أتناول في الفصل الأول أنواع الملكية العقارية سواء كانت ملكية عمومية أو خاصة أو ملكية وقفية، ثم تناولت في الفصل الثاني أصناف الأملاك العقارية وذلك من خلال وجهة العقار أي من خلال الغرض المخصص له سواء كان عقار فلاحي، حضري، صناعي أو سياحي بغض النظر عن طبيعة ملكيته سواء كان ملكية وطنية أو خاصة أم وقفية، و أرجوا أن أكون قد وفقت في الإحاطة بمجمل النقاط الأساسية المتعلقة بالعقار في الجزائر منذ الإستقلال إلى يومنا هذا، على الرغم من يقيني بأنه يستحيل الإحاطة بكل الجوانب نظرا للتحديد المسبق لعدد الصفحات المسموح بها هذا من جهة ومن جهة ثانية لتشعب التشريع العقاري و غزارته والذي يتطلب جهدا جبارا ومن أكبر الفقهاء والقانونيين المتخصصين، إلا أنني حاولت وفي المحاولة أجز فإن أخطأت فمن نفسي وإن أصبت فمن الله.

## الفصل الأول: أنواع الأملاك العقارية و إشكالاتها في الجزائر:

إن أهم مرجع قانوني حدد بصفة دقيقة أنواع الأملاك العقارية هو القانون رقم 25/90 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 المتضمن التوجيه العقاري المعدل والمتمم بموجب الأمر رقم 26/95 المؤرخ في 25/09/1995، و من أهم الأحكام التي جاء بها هذا القانون هو إعادة الإعتبار للملكية الخاصة وذلك من خلال رفع القيود على حرية المعاملات العقارية، وكذلك إرجاع الأراضي المؤممة أو المتبرع بها في إطار الأمر رقم 73/71 المؤرخ في 08 نوفمبر 1971 المتضمن قانون الثورة الزراعية، حيث نصت المادة رقم 23 من القانون رقم 25/90 على أنه " تصنف الأملاك العقارية على إختلاف أنواعها ضمن الأصناف القانونية الآتية:

- الأملاك الوطنية

- الأملاك الخاصة، أي أملاك الخواص.

- الأملاك الوقفية

وعليه فإننا سندرس ونخصص لكل نوع من أنواع الملكية كما هي محددة في المادة رقم 23 من قانون التوجيه العقاري مبحثا خاصا .

## المبحث الأول: أنواع الملكية العقارية في الجزائر.

المطلب الأول: الأملاك العقارية محل الملكية الوطنية: (القانون رقم 30/90 المؤرخ في 1990/12/01 المعدل والمتمم بموجب القانون رقم 14/08 المؤرخ في 2008/07/20 المتضمن قانون الأملاك الوطنية).

تشتمل الأملاك الوطنية على مجموع الأملاك المنقولة والعقارية التي تملكها الدولة أو جماعاتها الإقليمية في شكل ملكية عمومية أو خاصة، وهذا ما جاءت به المادة الأولى من القانون رقم 30/90 المعدل والمتمم ، فمن هذا التعريف فإن الأملاك الوطنية تتكون من الأملاك التالية:

- الأملاك العمومية والخاصة التابعة للدولة

- الأملاك العمومية والخاصة التابعة للولاية

- الأملاك العمومية والخاصة التابعة للبلدية

حيث أن هذه الأملاك يحكمها ويسيرها القانون رقم 30/90 المعدل والمتمم المؤرخ في 1990/12/01 المتضمن قانون الأملاك الوطنية و المرسوم التنفيذي رقم 454/91 المحدد

لشروط إدارة الأملاك الخاصة والعامة التابعة للدولة وتسييرها ويضبط كفيات ذلك، ومنه فإن  
الأملاك الوطنية تنقسم إلى نوعين هما:

- الأملاك الوطنية العامة

- الأملاك الوطنية الخاصة

**الفرع الأول: الأملاك الوطنية العمومية** : تتكون الأملاك الوطنية العمومية من الأملاك

العمومية الطبيعية والأملاك العمومية الإصطناعية، وهي تلك الأملاك المخصصة للإستعمال  
من طرف الجمهور إما بصفة مباشرة، كالطرق العمومية شواطئ البحر الساحات العمومية،  
أو عن طريق المرافق العمومية كالسكك الحديدية المطارات والموانئ، وكذا تلك الأملاك  
المهينة خصيصا لأداء خدمة عمومية كالبنائيات العمومية المدارس والمحاكم... إلخ وهذا ما  
نصت عليه المادة رقم 14 من القانون رقم 30/90 المعدل والمتمم.

**01/ الأملاك العمومية الطبيعية** : وهي تلك الأملاك المحددة في نص المادة رقم 15 من

القانون رقم 30/90 المعدل والمتمم، كشواطئ البحر، مجاري المياه ورقاق المجاري الجافة  
المجال الجوي وكذا الثروات الباطنية أو السطحية... إلخ.

**02/ الأملاك العمومية الإصطناعية** : وهي تلك الأملاك المحددة في نص المادة 16 من القانون

رقم 30/90 المعدل والمتمم، كالسكك الحديدية، الموانئ البحرية والجوية، المدنية والعسكرية  
الطرق، المباني العمومية، الحدائق ووسائل حماية التراب الوطني... إلخ

**كيفية تكوين أو إكتساب الأملاك الوطنية لصفة العمومية** : تختلف عملية تكوين أو إدماج أو

منح صفة العمومية للملاك باختلاف طبيعته من أملاك طبيعية أو إصطناعية

**الأملاك العمومية الطبيعية** : وهي تلك الأملاك الموجودة بفضل الطبيعة دون تدخل من طرف

الإنسان كشواطئ البحر ضفاف الأنهار ولهذه العملية طابع تصريحي فقط وليس منشأ، ويتم

منح صفة العمومية عن طريق إجراء يسمى بتعيين الحدود وهذا ما نصت عليه المادة رقم 28

من القانون رقم 30/90 المعدل والمتمم، وهذا الإجراء يهدف إلى الفصل بين الأملاك الوطنية

وأملاك الخواص ويقوم بهذا الأمر- تعيين الحدود - عادة الوكالة الوطنية لمسح الأراضي

باعتبارها تعد الخبير العقاري للدولة

**الأماك العمومية الإصطناعية:** يتم منح صفة العمومية بالنسبة لهذا النوع من الأماك العمومية بموجب إجراءين هما الإصطفلف و التصنيف، فالأصطفاف يكون بالأساس بالنسبة لطرق المواصلات أما التصنيف يكون بالنسبة للأماك العقارية الأخرى وهذا ما جاءت به المادة 28 الفقرة الثالثة من قانون الأماك الوطنية، وهو نفس الإجراء المعتمد لإخراج أي ملك من طابع العمومية أي إلغاء تصنيفه.

**الفرع الثاني:** الأماك الوطنية الخاصة وهي تشمل كافة الأماك الوطنية الأخرى غير المصنفة ضمن الأماك الوطنية العمومية أو ألغي تصنيفها أو العقارات ذات الطابع السكني المهني أو التجاري الأماك المستعملة من طرف البعثات الدبلوماسية وكذا الأماك المكتسبة عن طريق الهبات والوصايا والتركات التي لا وارث لها والأماك الشاغرة .. إلخ وهي بصفة عامة تلك الأماك التي تؤدي وظيفة إمتلاكية ومالية وهي تخضع للقانون الخاص غير أن بعض الممتلكات لا تؤدي دوما إلى وظيفة مالية فتخصص إلى إحتضان مرافق عامة وقد حددت الأماك الوطنية الخاصة بنص المواد 17، 18، 19، 20 من قانون الأماك الوطنية. وقد حددت المواد من 38 إلى 58 من القانون رقم 30/90 طرق تكوين الأماك الوطنية الخاصة سواء بالإدماج أو الإدراج، وعليه يمكن حصر طرق تشكيل الأماك الخاصة إلى إحدى الطرق التالية.

- الوسائل المستعملة من طرف الدولة لممارسة وظائفها كنزاع الملكية من أجل المنفعة العمومية  
- الوسائل التي تستعملها الدولة بمناسبة ممارستها لحق السيادة كالتأميم .  
- وسائل القانون الخاص كالشراء، الهبة، الوصية أو التبادل .  
كما يجوز للإدارة التصرف في أملاكها الخاصة سواء بالتأجير بموجب عقد إداري بطريقة 03، 06، 09، سنوات أو التنازل عنها بالبيع بموجب عقد إداري كما هو الحال عند التنازل في إطار القانون رقم 01/81 الملغى بموجب قانون المالية لسنة 2001، أو وفقا لأحكام المرسوم التنفيذي رقم 03/269(01)، أو تطبيقا لأحكام المواد 11، 12 من المرسوم التنفيذي رقم 91/454 لفائدة متعاملين عموميون أو خواص أو التعاونيات العقارية.

---

(01) المرسوم التنفيذي رقم 269/03 المؤرخ في 2003/08/07 يحدد شروط وكيفيات التنازل عن الأماك العقارية التابعة للدولة ولدواوين الترقية والتسيير العقاري الموضوعة حيز الأستغلال قبل 01 جانفي 2004، الجريدة الرسمية رقم 48.

### الفرع الثالث: الحماية القانونية للأمولاك الوطنية.

تضفي صفة العمومية الممنوحة لهذه الأملاك حماية خاصة كما هي محددة في العديد من القوانين كالقانون المدني وقانون الأملاك الوطنية وكذا قانون العقوبات.

#### أ/ الحماية القانونية وفقا للقانون المدني:

تنص المادة رقم 689 من القانون المدني على أن الأملاك العمومية هي

**01/** عدم جواز تملك المال العام عن طريق التقادم المكسب وهي نتيجة منطقية لعدم جواز

التصرف فيه وهي من النظام العام مهما طالّت مدة الحيازة أو نظرا للإلتصاق

**02/** عدم قابلية الأملاك العامة للتصرف فيه سواء بالبيع أو بالرهن أو بالإيجار غير أنه يجوز

في بعض الأحيان يمن منح حق الإمتياز للإستغلال بموجب رخصة

**03/** عدم جواز الحجز على الأملاك العمومية طبقا لمبدأ إستمرارية المرافق العامة .

#### ب/ الحماية القانونية وفقا لقانون الأملاك الوطنية 30/90 المعدل والمتمم:

لقد نص قانون الأملاك الوطنية 30/90 المعدل والمتمم على إجراءات ووسائل حماية الأملاك

الوطنية العمومية من المواد 66 إلى 70 و من المواد 131 إلى 135 وهي تتعلق بالرقابة

على إستعمال الأملاك الوطنية وكذلك المواد من 136 إلى 138 وهي تتضمن الحماية

الجزائية والتي تحيلنا إلى قانون العقوبات ، وهذه الوسائل مهما كانت فهي كلها تهدف إلى

إضفاء الحماية على الأملاك الوطنية عمومية كانت أم خاصة.

#### المطلب الثاني: الأملاك العقارية محل الملكية الخاصة.

إن الملكية العقارية الخاصة يضمنها الدستور ويكفلها، حيث نصت المادة 20 من دستور 89

المعدل سنة 1996 بأنه "لا يتم نزع الملكية إلا في إطار القانون ويترتب عليه تعويض قبلي،

عادل ومنصف" كما نصت على ذلك المادة 28 من قانون التوجيه العقاري 25/90.

و مبدئيا فإن الدستور يوازن بين المصلحة العامة والخاصة، وبالتالي فللملكية العقارية الخاصة

مضمونة دستوريا ولا يجوز نزعها إلا طبقا لأحكام القانون لاسيما القانون رقم 11/91 المتمم

و المتعلق بنزع الملكية لأجل المنفعة العمومية المعدل والمتمم ، وخارج هذا الإطار فإنه لا

يمكن المساس بالملكية العقارية الخاصة.

ومن خصائص الملكية العقارية الخاصة أن القانون خول لمالكها ثلاثة سلطات وهي حق الإستغلال، الإستعمال والتصرف.

إن الملكية العقارية الخاصة يحكمها القانون المدني والقوانين المتفرعة عنه حسب طبيعة الإشكال مثل قانون التوجيه العقاري رقم 25/90 المؤرخ في 1990/11/18 المعدل بموجب الأمر رقم 26/95<sup>(01)</sup>، والمرسوم التشريعي رقم 03/93 المؤرخ في 1993/03/01 المتعلق بالنشاط العقاري.

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

### الفرع الأول: أنواع الملكية العقارية الخاصة.

**01/ الملكية التامة:** وهي التي يجمع فيها المالك السلطات الثلاث وهي حق الاستعمال الاستغلال، وحق التصرف وهذه الحقوق يمارسها المالك على ملكه بكل حرية.

وقد تكفلت بتحديد نطاق حق الملكية التامة، المواد 674، 675، 676 و 777 من القانون المدني، والمادتين 27 و 28 من قانون التوجيه العقاري، و يتضح من هذه النصوص أن حق الملكية العقارية يشمل الشيء وما يتفرع عنه من ثمار ومنتجات وملحقات ، أما إذا كان هذا الشيء أرضا شملت ملكيتها ما فوقها وما تحتها إلى الحد المفيد في التمتع بها، وذلك فيما عدا ما يستثنيه القانون أو الاتفاق لا سيما القانون رقم 30/90 المعدل والمتمم.

**02/ الملكية المجزأة:** قوام الملكية هو الحقوق الثلاث (الإستعمال، الإستغلال و التصرف) و التي خولها القانون للمالك بالذات.

غير أنه قد يتنازل هذا الأخير عن بعض هذه الحقوق لفائدة الغير، فيجزأ ملكيته، كأن يتنازل عن حقه في إستعمال الشيء أو إستغلاله لصاحب حق الإنتفاع ، فيبقى له عندئذ ملكية الرقبة فقط، ومن المقرر قانونا أن حق الإنتفاع يكتسب إما بالتعاقد، الشفعة، التقادم أو بمقتضى القانون وهذا ما جاءت به المحكمة العليا في قرارها المؤرخ في 1997/11/19<sup>(02)</sup>.

(01) الأمر رقم 26/95 المؤرخ في 1995/12/25، المتضمن تعديل القانون رقم 25/90، الجريدة الرسمية لسنة 1995.

(02) القرار رقم 150.100 المؤرخ في 1997/11/19، المجلة القضائية لسنة 1997 عدد 02 ص 55.

(03) حمدي باشة عمر، مبادئ القضاء العقاري، دار العلوم للنشر والتوزيع، صفحة رقم 56.

**03/ الملكية المشاعة:** وهي الحالة القانونية التي يكون عليها العقار إذا تعدد المالكون للشريء الواحد، دون أن تتحدد حصة كل واحد منهم، يقال للملك أنه شائع ويقال لكل واحد منهم مالك على الشيوع أو الشريك في الشيوع، وقد خول المشرع الجزائري في المادة 718 من القانون المدني للمالك في الشيوع الحق في أن يتخذ من الوسائل ما يلزم لحفظ المال المشاع ولو كان ذلك بغير موافقة باقي الشركاء.

وهو ما أقره المجلس الأعلى في القرار الصادر بتاريخ 1969/05/21 (01)، والذي نص أنه "إذ تعلق الأمر بتعدي الغير بدون سبب، يجوز لكل شخص في الشيوع حماية الملكية الشائعة لوحده والحصول على طرد كل أجنبي من الملكية المشاعة".

وكذا المحكمة العليا في قرارها رقم 167.150 المؤرخ في 1997/11/19 (02)، "من المقرر قانوناً أنه لكل شريك في الشيوع أن يتخذ من الوسائل ما يلزم لحفظ الشيء ولو كان ذلك بغير موافقة باقي الشركاء.

ولما كان الثابت - في قضية الحال - أن قضاة المجلس لما صادقوا على الحكم المستأنف القاضي بطرد الشاغل من المنزل محل النزاع بطلب من أحد الشركاء للمحافظة على المال المشترك، فإنهم قد أصابوا في قرارهم خاصة أن القانون لا يشترط في رفع الدعوى أن تكون من قبل كل الشركاء أو أغلبهم".

كما أن القانون لا يشترط على الشريك في إطار المحافظة على الملك المشاع أن يستظهر أمام المحكمة بوكالة عن جميع الورثة، وهو ما أشارت إليه المحكمة العليا في القرار رقم 228.116 المؤرخ في 1994/11/22، مجلة قضائية 1994، عدد 03، ص 142.

**04/ الملكية المشتركة:** وهي الحالة القانونية التي يكون عليها العقار المبنى أو مجموعة العقارات المبنية والتي تكون ملكيتها مقسمة إلى حصص بين عدة أشخاص تشمل كل واحدة منهما على جزء خاص ونصيب في الأجزاء المشتركة، كما هو الحال بالنسبة للأجزاء المشتركة في العمارات كالأسطح والأفنية وممرات الدخول والدرج والمصاعد.

وتطبق على هذا النوع من الملكيات أحكام وقواعد الشيوع الإجباري، فلا يجوز المطالبة

(01) نشرة القضاة لسنة 1969، ص 304.

(02) القرار رقم 167.150 المؤرخ في 1997/11/19، مجلة قضائية 1997، عدد 02، ص 59.

بقسمتها عملا بنص المادة 747 من القانون المدني ، وهو ما تبنته المحكمة العليا في قرارها المؤرخ في 10/07/1991(01)، والذي ينص على أنه " من المقرر قانونا إن الأجزاء المشتركة أو الحقوق التابعة لها لا يجوز أن تكون محلا لدعوى التقسيم، ومن ثم فإن النعي على القرار المطعون فيه بمخالفة القانون غير سديد".

ولما كان ثبتا - في قضية الحال - إن قضاة الموضوع بمصادقتهم على تقرير الخبير والتصريح بأن الأجزاء المشتركة تبقى على حالتها الطبيعية ولا يجوز تقسيمها باعتبار أن كل تقسيم لها يضر بحقوق الأطراف يكونوا قد طبقوا صحيح القانون" (02).

لذلك يجب لفت انتباه الأساتذة الموثقين إلى الابتعاد عن تحرير مثل هذه العقود، وكذا السادة القضاة من الاعتماد على مشاريع القسمة التي يقوم بها الخبراء المنصبة أساسا على هذه الأجزاء لان ذلك يعد خرقا صارخا للقانون ، وقد أوردت المادة 745 من القانون المدني الأجزاء المشتركة الهامة، وهذا التعداد وارد على سبيل المثال لا الحصر.

### الفرع الثاني: طرق إكتساب الملكية العقارية الخاصة.

هناك طريقتين لإكتساب الملكية العقارية هما التصرف القانوني والواقعة المادية.

#### 01/ التصرف القانوني:

أ/ عقد البيع: وهو عقد يلتزم بمقتضاه البائع أن ينقل للمشتري ملكية شيء أو حقا ماليا آخر مقابل ثمن نقدي، وعقد البيع المنصب على العقارات بمختلف أنواعها، يعد من أكثر العقود تداولها بين الناس، وبالتالي يعتبر من أهم مجالات تدخل الموثق كضابط عمومي.

ب/ عقد الهبة: و هو عبارة عن عقد يبرم بين شخص يسمى الواهب الذي يتبرع بماله إلى شخص آخر يسمى الموهوب له بدون مقابل.

وطبقا للمادة 206 من قانون الأسرة تنعقد الهبة بالإيجاب والقبول، وتتم بالحيازة مع مراعاة أحكام قانون التوثيق بالنسبة للعقارات والإجراءات الإدارية الخاصة ببعض المنقولات.

(01) القرار رقم 988. 76 المؤرخ في 10/07/1991، مجلة قضائية 1992، عدد 03، ص 35.

(02) حمدي باشا عمر، مبادئ القضاء العقاري، دار العلوم، صفحة رقم 50.

ليست الإرادة وحدها القادرة على نقل الملكية العقارية، بل أن الواقعة المادية هذه المكانة كذلك دون تدخل إرادة الفرد، فالواقعة المادية يترتب عليها القانون أثرا بغض النظر عن الإرادة، و الواقعة المادية تحدث إما بفعل الطبيعة أو الإنسان مثل.

**الوفاة:** فهي واقعة طبيعية يترتب عليها القانون أثرا وهو انتقال أموال الهالك **(العقارية منها والمنقولة)** إلى ورثته طبقا لنص المادة **15 من الأمر 74/75 المؤرخ في 1975/11/12(01)** والتي تنص " ... غير أن نقل الملكية عن طريق الوفاة يسري مفعوله من يوم وفاة أصحاب الحقوق العينية"، لكن إذا أراد أحد الورثة التصرف في كل أو في جزء من المال الشائع يجب عليه استصدار "**شهادة توثيقية**" من الموثق، لكي يكون تصرفه نافذا إعمالا لنص المادة **39و91 من المرسوم 63-76 المؤرخ في 1976/03/25** المتعلق بتأسيس السجل العقاري(02).

**الشفعة:** وهي رخصة تجيز في بيع العقار الحلول محل المشتري في أحوال معينة نصت عليها المادة **794** وما بعدها من القانون المدني .

**الانتصاق:** إذ يعتبر الانتصاق طريقا لاكتساب الملكية العقارية، عندما يتحد شيء مملوك لشخص معين بشيء مملوك لشخص آخر بصفة تبعية ، وطبقا لقاعدة الأصل يتبع الفرع فإن ملكية الشيء الفرعي تكون لمالك الشيء الذي التصق به على أن يعوض مالك الأصل مالك الفرع طبقا للمادة **788** من القانون المدني.

**الاستيلاء:** وهو سبب لكسب ملكية شيء لا مالك له، وذلك بمجرد حيازته بنية تملكه، وهو لا يرد إلى على الأشياء التي لا مالك لها كما هو الحال في نص المادة **733** من القانون المدني.

**الحيازة أو - التقادم المكسب - :** وهي وضع اليد على عقار مع مرور مدة التقادم المكسب للملكية، فيؤدي إلى إمتلاك واضع اليد له، ووضع اليد هنا واقعة يترتب عليها القانون أثرا هو كسب الملكية العقارية طبقا لنص المادة **827** من القانون المدني.

(01) الأمر رقم 74/75 المؤرخ في 1975/11/12، المتضمن إعداد مسح الأراضي وتأسيس السجل العقاري ج.ر عدد 92.

(02) المرسوم رقم 63/76 المؤرخ في 1976/03/25 المتضمن تأسيس السجل العقاري، ج.ر عدد 30 رقم 498.

إن التمسك بالملكية على أساس التقادم المكسب يتم في التشريع الجزائري بإحدى الوسيلتين التاليتين:

### الوسيلة الأولى: عن طريق التقاضي.

وذلك برفع دعوى قضائية من طرف الحائز للعقار موضوع المطالبة القضائية على أساس المادة 827 ق.م ويكون في حالة وجود شخص ينازع المدعي في حيازته.

### الوسيلة الثانية: عن طريق اللجوء إلى الموثق لإعداد عقد شهرة (التقادم المكسب).

يتم اللجوء إلى الموثق لإعداد عقد الشهرة في المناطق التي لم تشملها بعد عملية المسح فيمكن اللجوء إلى الموثق، ويلتمس منه إعداد عقد شهرة يتضمن الإقرار بملكية العقار الذي يحوزه طبقاً للأحكام المرسوم 352/83(01) المؤرخ في 1983/05/21 الملغى بموجب المادة رقم 24 من المرسوم التنفيذي رقم 147/08 المتعلق بعمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية المؤرخ في 19 ماي 2008 (02).

### ج- الحكم القضائي:

إن نقل الملكية العقارية لا يتم دائماً بطريق التصرف القانوني أو الواقعة المادية، إذ قد يستوجب المشرع في بعض الحالات إصدار حكم قضائي لكي يتم نقل ملكية العقار، ومن هذه الحالات هي:

الحكم القاضي بقسمة مال مشاع: إن نقل الملكية طبقاً لنص المادة 727 من القانون المدني " تجري القسمة بطريقة الإقتراع وتثبت المحكمة ذلك في محضرها وتصدر حكماً بإعطاء كل شريك نصيبه المفرز " .

في هذا الصدد، يجب لفت إنتباه السادة المحافظين العقاريين أنه يمكن أن يتقدم أمام المحافظة العقارية أحد المتقاسمين فقط طالبا إشهار حقه دون باقي الشركاء الآخرين، ففي هذه الحالة لا يجوز للمحافظ العقاري رفض عملية الشهر بحجة عدم إمكانية الشهر الجزئي ويلزم محرر العقد بإشهار كافة الحقوق المنصوص عليها في الحكم القضائي. إذ يمكن شهر حق الشريك الطالب فقط فيما يخص الحصة التي آلت إليه بموجب عملية القسمة من دون إلزامه بدفع الرسم على قيمة كامل العقار موضوع القسمة.

(01) المرسوم رقم 352/83 المؤرخ في 1983/05/21 المتضمن إعداد عقد الشهرة، الجريدة الرسمية العدد رقم 21 ص 1374.

(01) المرسوم التنفيذي رقم 147/08 المؤرخ في 2008/05/19، الجريدة الرسمية العدد رقم 26 لسنة 2008 ص 03 .

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

لقد نصت المادة 72 من القانون المدني على أنه "إذ وعد شخص بإبرام عقد ثم نكل وقضاه المتعاقد الآخر طالبا تنفيذ الوعد وكانت الشروط اللازمة لتتمام الوعد وخاصة ما يتعلق منها بالشكل متوافرة قام الحكم مقام العقد".

## حكم رسو المزاد في العقارات: نصت المادة 600 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية في

الفقرة 13 منه معتبرة حكم رسو المزاد من السندات التنفيذية وبالتالي يعد سندا للملكية. ويعد حكم رسو المزاد من الأحكام القضائية التي تصدر من القاضي بما له من سلطة ولائية إذ أنه لا يعد حكما فاصلا في خصومة قضائية، بل هو مجرد محضر لبيان ما تم من الإجراءات في جلسة البيوع بالمزاد العلني التي تعقد بدائرة إختصاص المحكمة التي يوجد في دائرة إختصاصها العقار محل البيع بالمزاد العلني، تطبيقا لمقتضيات المواد 722 و 724 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

## الحكم الصادر بتثبيت حق الشفعة: نصت المادة 803 من القانون المدني على أنه " يعتبر

الحكم الذي يصدر نهائيا بثبوت الشفعة سندا لملكية الشفيع وذلك دون إخلال بالقواعد المتعلقة بالإشهار العقاري".

## العقد الإداري: يتم إنتقال أو إكتساب الملكية العقارية من طرف الخواص بموجب عقود إدارية

في الحالة التي تكون الأملاك العقارية المراد إكتسابها ملك للدولة أو الولاية أو الجماعات المحلية - البلديات - .

فالإدارة عندما تنتازل عن أملاكها أو نقلها لفائدة الغير تلجأ إلى التعاقد عن طريق إبرام عقود إدارية ومن الأمثلة على ذلك من الناحية العملية ما يلي:

- العقود الإدارية المتعلقة بالتنازل عن أملاك الدولة في إطار أحكام المرسوم التنفيذي رقم

269/03 المؤرخ في 2003/08/07 الذي يحدد كفيات وشروط التنازل عن الأملاك العقارية

التابعة للدولة ودواوين الترقية والتسيير العقاري والموضوعة حيز الإستغلال قبل

2004/01/01 أو في إطار القانون 81 - 01 المؤرخ في 1981/02/07، الملغى.

- العقد الإداري المتضمن تسوية البناءات الفوضوية تنفيذا للمرسوم رقم 212/85 المؤرخ في

1985/08/13 الذي يحدد شروط تسوية أوضاع الذين يشغلون فعلا أراضي عمومية أو

خاصة كانت محل عقود أو مباني غير مطابقة للقواعد المعمول بها، وشروط إقرار حقوقهم في

التملك والسكن أو في إطار تطبيق أحكام القانون رقم 15/08 المؤرخ في 20/07/2008  
المحدد لقواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها .

- العقد الإداري المتضمن منح امتياز على أراضي الأملاك الوطنية المعد في إطار المرسوم  
التشريعي رقم 93-12 المؤرخ في 05/10/1993 المتعلق بترقية الاستثمار والمرسوم  
التنفيذي رقم 152/09 و153/09 المؤرخين في 02/05/2009 المتعلقين بمنح إمتياز لإنجاز  
مشاريع إستثمارية.

### المطلب الثالث: الأملاك العقارية محل الملكية الوقفية.

لدراسة الوقف كنظام قانوني قائم بذاته لابد من التطرق في البداية بمفهوم وطبيعة الوقف وذلك  
في المبحث الأول ثم أنواع الوقف في المبحث الثاني ثم نتطرق في المبحث الثالث  
إلى المنازعات المتعلقة بالوقف.

#### تعريف الوقف:

هناك ثلاثة تعاريف للوقف في ثلاثة قوانين مختلفة، فقد عرفه المشرع في المادة 213 من  
الأمر 84 / 11 المؤرخ في 09/06/1984 المتضمن قانون الأسرة بأنه: "حبس المال عن  
التمليك لأي شخص على وجه التأييد والتصديق" كما عرفته المادة 03 من القانون رقم  
10/91 المؤرخ في 27/04/1991 المعدل والمتمم، و المتضمن قانون الأوقاف بأنه: "حبس  
العين عن التمليك على وجه التأييد والتصديق بالمنفعة على الفقراء، أو على وجه من الوجوه  
البر أو الخير".

كما عرفته المادة رقم 31 من القانون رقم 25/90 المتضمن التوجيه العقاري، بأن الأملاك  
الوقفية هي " الأملاك العقارية التي حبسها مالكها بمحض إرادته ليجعل التمتع بها دائما، تنتفع  
به جمعية خيرية أو جمعية ذات منفعة عامة، سواء كان هذا التمتع فورا أو عند وفاة الموصين  
الوسطاء الذين يصري لهم المالك المذكور".

ويلاحظ من هذه التعاريف أن المشرع لم يوضح نوعي الوقف، وحتى يكون التعريف جامعاً،  
كان من الأجدر إضافة عبارة "في الحال والمآل" أو "ابتداء أو انتهاء"، حيث أن "الحال  
والابتداء" يقصد الوقف العام المباشر، أما المال والانتها ف يقصد به أن يكون الوقف خاصا في  
الابتداء وينتهي عاما(01).

(01) قنفود رمضان، نظام الوقف في الشريعة الإسلامية والقانون الجزائري مذكرة لنيل شهادة الماجستير، ، البليلة، سنة 2001، ص23.

## الفرع الأول: خصائص الوقف.

بالرجوع إلى القانون رقم 91-10 المعدل والمتمم و المتضمن قانون الأوقاف وإلى مختلف النصوص ذات الصلة يمكن استخراج مجموعة من الخصائص نتناولها في الآتي:

1- الوقف هو عقد تبرع: ومعنى ذلك أن الواقف يلتزم بتنفيذ عقد الوقف دون مقابل (01) وذلك بنقل حق الانتفاع من العين الموقوفة إلى الجهة الموقوفة عليها برا بها وابتغاء لوجه الله، ومن نتائج ذلك أن الملك الوقفي يخرج من ذمة الواقف، إذ جاء في نص المادة 17 من القانون رقم 10/91 "إذ صح الوقف زال حق ملكية الواقف".

ولقد اختلفت الأساتذة و الشراح في تكييف هذا التعريف انطلاقا من غموض وركاكة تعبير نص المادة 04 من القانون رقم 91-10 التي تنص "الوقف عقد التزام تبرع صادر عن إدارة منفردة" فهناك من اعتبره عقد (02)، إنطلاقا من أن المشرع الجزائري اعتبره من عقود التبرع صراحة آخذا برأي محمد بن أبي الحسن صاحب أبي حنيفة في مسألة تكييف النصوص الذي اعتبره عقدا من عقود التبرع، بالإضافة إلى صراحة المادة 15 من نفس القانون وما يؤيد هذا الموقف هو القضاء الذي يعتبر هذا التصرف عقدا في الكثير من قراراته حيث جاء في أحد قرارات المحكمة العليا(03) المؤرخ في 1996/05/05، حيث يتضح من عقدي الحبس "...

لكن هناك من يعتبر أن الوقف تصرف بإرادة منفردة انطلاقا من أن العقد يستوجب توافق إرادتين مظهرهما الإيجاب والقبول بين الواقف والموقوف عليه، ولكن الوقف ينشأ بمجرد صدور الإيجاب من الواقف، أما القبول فيكون لتثبيت الوقف في ذمة الموقوف عليه(04) ومن جانبنا فإننا نؤيد الموقف الأول الذي اعتبر الوقف عقدا بالاستناد على مادتين قانونيتين هما المادة 15 من قانون رقم 10/91 والمادة 56 من القانون المدني، وذلك أن الواقف لا يجوز له التراجع عن وقفه، وهو ما يفهم منه أننا بصدد إيجاب ملزم طبقا للمادة 56 من القانون المدني دون النظر في وجود أو عدم وجود القبول لسبب وحيد هو أن المشرع لا يشترط القبول في الوقف إلا إذا كان الموقوف عليه شخصا طبيعيا موجودا، وأن عدم قبوله

(01) حططاش أحمد، النظام القانوني للوقف، بحث لنيل شهادة الدراسات العليا المتخصصة، بن عكنون العام الجامعي 2004-2005 ص 47.

(02) حططاش أحمد، المرجع السابق، ص 54.

(03) قرار رقم 137561، المجلة القضائية لسنة 1996 عدد 02 ص 147.

(04) حمدي باشا عمر ، عقود التبرعات الهبة الوصية الوقف، دار هومة طبعة 2004 ص 83.

لا ينجز عنه بطلان العقد وإنما تحوله من وقف خاص إلى وقف عام يحتاج لقبول الجهة المكلفة بالأوقاف طبقاً للمادة 47 من قانون 10/91 المعدل والمتمم.

### 01/ للوقف شخصية معنوية

ومعنى ذلك أن للوقف كيان مستقل عن الواقف أو الموقوف عليه أو حتى الناظر - ناظر الشؤون الدينية - و الذي يتولى إدارة وتسيير الأوقاف على مستوى الولاية.

وقد تجسدت هذه الفكرة لأول مرة في القانون رقم 10/91، على عكس قانون الأسرة الذي لم يشر على الإطلاق إلى ذلك بالرغم من وجود استقرار لقضاء المحكمة العليا - المجلس الأعلى سابقا- على منح الوقف للشخصية المعنوية، فقد جاء في أحد قراراتها(01)، الصادرة بتاريخ 1986/01/13 "من المقرر شرعا أن الأملاك المحبسة لا يسري عليها التقادم المكسب لكون لها الشخصية الحكيمة، وحيث أنه ما دام كذلك فإنه لا يجوز التمسك بالتقادم في استغلال الأرض المحبسة لانعدام نية التملك".

وفكرة منح الشخصية المعنوية للوقف كمجموعة أموال جاء بها القانون رقم 0/91، بالرغم من أن القانون المدني باعتباره الشريعة العامة، وفي إطار تعداده للأشخاص المعنوية في المادة 49 منه لم يخرج عن منح هذه الصفة لغير مجموعة الأشخاص، قبل أن يعدل هذه المادة بموجب القانون رقم 10/05 المؤرخ في 20/06/2005 المعدل والمتمم للقانون المدني والتي نصت صراحة على منح الشخصية المعنوية للوقف ولكل مجموعة أشخاص أو أموال يمنحها القانون هذه الشخصية(02).

**ومن أهم النتائج المترتبة عن الاعتراف بالشخصية المعنوية للوقف هي:**

**أ/ تمتعه بحقوق قانونية معترف بها:** ونقصد بها جملة الحقوق المنصوص عليها في المادة 50 من القانون المدني وهي تمتع الوقف بذمة مالية مستقلة عن الواقف والموقوف عليه أو الناظر، إضافة إلى منحه أهلية التقاضي وحقه في وجود نائب يعبر عن إرادته ومقاصده.

**ب/ تمتعه بحماية قانونية مميزة:** يتمتع الوقف بحمايتين مدنية وأخرى جزائية.

**الحماية الجزائية للوقف:** وبالرجوع على نص المادة 36 من القانون رقم 10/91 تنص على

أن كل الانتهاكات الواقعة على الأملاك الوقفية تطبق بشأنها الجرائم الواردة على

(01) قرار مؤرخ في 1986/01/13، ملف 39360، غير منشور موجود في كتاب حمدي باشاعمر.

(02) القانون رقم 10/05 المؤرخ في 20/06/2005 يعدل ويتمم الأمر رقم 58/75 المتضمن للقانون المدني، الجريدة الرسمية، عدد 44 لسنة

الأموال المنصوص عليها في قانون العقوبات مثل المادة 386 منه، الخاصة بالتعدي على الملكية العقارية، أو جنح الخيانة أو الإخفاء.

**الحماية المدنية للوقف:** تظهر الحماية المدنية للملك الوقفي فيما يلي.

**101/ عدم جواز الشفعة في الوقف:** لا تجوز الشفعة في الوقف، لأن أحكام الشفعة لا تطبق إلى على العقار وفي عقد البيع، في حين أن الوقف قد يكون محله منقولاً (01) وفي ذلك تنص المادة 798 من القانون المدني في فقرتها الأخيرة "لا شفعة إذا كان العقار قد بيع ليكون محل عبادة، أو ليلحق بمحل عبادة".

**ب/ الوقف لا يكتسب بالتقادم، ولا يخضع للحجز ولا للمصادرة:** وهي القواعد المطبقة على الأملاك الوطنية العامة.

فبالنسبة لعدم إمكانية تطبيق قواعد التقادم المكسب كسبب لتملك المال الموقوف، فإن ذلك نابع ومتصل أساساً بعدم قابلية الوقف المتصرف، مادام لأن الوقف يخرج المال الموقوف عن التعامل فيه بطرق التصرف المعتادة (02).

وعن موقف المحكمة العليا فقد نحت نفس المنحى، حيث قضت في أحد قراراتها "من المقرر شرعاً أن الأملاك المحبسة لا يسري عليها التقادم المكسب لكونها لها شخصية حكومية، وحيث أنه مادام كذلك، فإنه لا يجوز التمسك بالتقادم في استغلال هذه الأرض المحبسة (03).  
لكن هناك من يقيم التفرقة بين الأملاك الوقفية العامة والأملاك الوقفية الخاصة، حيث يرى الأستاذ زودة عمر أن الأملاك الوقفية الخاصة تأخذ الحكم الخاص بالأملاك الوطنية الخاصة فيجوز اكتسابها بالتقادم، على عكس الأملاك الوقفية العامة التي لا تخضع التقادم قياساً على الأملاك الوطنية العامة (04).

وهذا الموقف وجد مكاناً له في قرار الغرفة العقارية بالمحكمة العليا في قرارها الصادر بتاريخ 2001/12/29 في الملف رقم 216394 (05) لكن حيث من الثابت أن الحبس ينقسم إلى نوعين:

(01) حططاش أحمد المرجع السابق، ص 63 .

(02) د/ بن ملحّة الغوتي، محاضرات في الوقف والوصية ملقاة على السنة الثانية للدفعة الخامسة عشر من الطلبة القضاة بالمدرسة العليا، العام الدراسي 2006/2005.

(03) قرار رقم 39360، مؤرخ في 13/01/1986، غير منشور.

(04) زودة عمر محاضرات في الإجراءات المدنية، ملقاة على السنة الثالثة للدفعة الخامسة عشر من الطلبة بالمدرسة العليا للقضاء العام الدراسي

2006-2005.

(05) قرار موجود في كتاب حمدي باشا عمر - عقود التبرعات- ص 101

**النوع الأول هو الحبس الخيري العام:** ويأخذ حكمه حكم العقارات التي تخضع للمنفعة العامة التي لا يجوز التقادم المكسب فيها.

**النوع الثاني هو الحبس الأهلي:** وهو خاضع للتقادم متى توافرت شروطه سواء في سقوط الحق في التمسك بالبطلان تماشياً مع أحكام المادة 102 فقرة 02 من القانون المدني، أو التقادم المكسب عملاً بالمادة 828 من نفس القانون حفاظاً على استقرار المعاملات "وان هذا منسجم مع ما هو مستقر عليه في قواعد الشريعة الإسلامية بخصوص نوع الحبس الأهلي بعدم جواز سماع الدعوى إذا توافرت في المدعى عليه شروط التقادم.

أما بالنسبة لقاعدة عدم جواز الحجز على الأوقاف، فبالرغم من إمكانية الإقتراض باسم الوقف للإنفاق على الترميم والإعمار للمحافظة عليه فإن العقار الموقوف لا يكون محلاً للحجز إذا لم يتم تسديد القرض، وإنما يمكنه الرجوع على الناظر باسمه الشخصي(01).

أما بالنسبة لقاعدة عدم قابلية الوقف للمصادرة، فإنها قاعدة لا تطبق بشكل مطلق فقد نص المشرع الجزائري على حالات يمكن أن تنتزع فيها ملكية المال الموقوف ويعوض أو يستبدل بعين أخرى كتعرضه للضياع، أو حالة الضرورة العامة كتوسيع مسجد أو طريق لكن قد لا يكون التعويض عيناً ممكناً فيكون التعويض نقداً، وهذه النقود يشتري بها عقاراً أفضل منه أو يكون مماثلاً له ليحل محله، وهو ما يصطلح عليه بـ "الإبدال".

ج- كما يعتبر من نتائج الإعراف للوقف بالشخصية المعنوية أنه لا ينتهي إلا إستثناءً فالأصل فيه أنه دائم، ولكن المشرع الجزائري نص على حالات ينتهي بها الوقف مثل اعتباره للوقف المؤقت باطلاً بنص المادة 28 من قانون الأوقاف، كما نص على أن الوقف الخاص ينتهي بانقراض الجهة الموقوف عليها ليصير وقفاً عاماً.

أما بالنسبة للمحكمة فيمكنها أن تصدر حكماً بانتهاء الوقف إذا تخربت العين الموقوفة ولم يكن بالإمكان عمارتها ولا استبدالها(02).

(01) حططاش أحمد، المرجع السابق ص 49.

(02) د/ بن ملحة الغوتي، المرجع السابق.

**طبيعة الوقف:** اختلف الباحثون والأساتذة في تحديد طبيعة الوقف، فمنهم من قال: (01) أن الوقف تبرع بمنفعة الشيء الموقوف دون عينه بالنظر إلى نص المادة 04 من قانون الأوقاف 10/91

التي تنص "الوقف عقد التزام تبرع صادر عن إرادة منفردة" ومنهم من قال(02) بأن الوقف إسقاط للملكية بالنظر إلى نص المادة 03 من قانون الأوقاف "الوقف هو حبس العين عن التملك" بمعنى أن ملكية الواقف تسقط بمجرد إنشاء العقد. والراجع حسب الدكتور بم ملحة هو أن الوقف إسقاط.

### الفرع الثاني: أنواع الوقف.

كانت المادة 06 من قانون الأوقاف قبل تعديلها بموجب القانون رقم 10-02 المؤرخ في 2002/12/14 تميز بين نوعين من الأوقاف العامة والأوقاف الخاصة، وهما النوعان اللذان نخصص لدراستهما مطلبين في هذا المبحث.

**01/ الوقف العام:** يعرف البعض (03) الوقف العام بأنه ما كان موقوفا على هيئة معنوية أو شخص معنوي عام قد يكون معين أو غير معين تسييره الدولة أو هيئة خيرية تستغله عن طريق الإيجار إن كان يؤجر أو تستغله هيئة عامة مباشرة كمسجد أو مدرسة قرآنية أو أي نشاط خيري آخر.

أما المشرع الجزائري فعرفه في المادة 06 من الأوقاف بالنص: "الوقف العام ما حبس على جهات خيرية من وقت إنشائه ويخصص ريعه للمساهمة في سبل الخيرات". وقسم المشرع الجزائري في نفس المادة الوقف العام إلى قسمين: قسم يحدد فيه مصرف معين لريعه ويسمى بالوقف العام المحدد الجهة، ولا يصح صرفه على غيره من وجوه الخير إلا إذا استنفذ.

أما القسم الثاني فهو الوقف الذي لا يعرف فيه وجه الخير الذي أراده الواقف ويسمى وقفا عاما غير محدد الجهة، ويصرف ريعه في نشر العلم وتشجيع البحث وفي سبل الخيرات إضافة على ذلك المشرع قد عدد مجموعة من الأموال اعتبرها أوقافا عامة مصوغة في

(01) حططاش أحمد، المرجع السابق.

(02) د/ غوتي بن ملحة، المرجع السابق .

(03) رابح جعفر، الوقف الخاص: أحكامه وآثاره في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير كلية الحقوق بن عكنون، 1425 هـ 2004.

نص المادة 08 من القانون 10/91، وهي أماكن العبادة وما يلحق بها، إضافة إلى الأموال الموقوفة على الجمعيات والمؤسسات والمشاريع الدينية، وكذا الأملاك العقارية التي أثبت القضاء أنها أملاك وقفية وأيضا الأملاك الثابتة بعقود شرعية وضمت إلى أملاك الدولة أو أملاك الخواص أو الأملاك المتعارف على أنها وقف دون معرفة واقفها أو الموقوف عليه فيها وأخيرا كل الأموال الموقوفة الموجودة بالخارج.

وتجدر الإشارة على أن هذه المادة 08 قد طرأ عليها تعديل بموجب المادة 06 المرسوم التنفيذي رقم 381/98 المتعلق بشروط وكيفيات إدارة الأملاك الوقفية والتي أضافت على الأوقاف العامة: الأملاك التي اشتراها أشخاص طبيعيين أو معنويون باسمهم الشخصي لفائدة الوقف وكذا الأملاك التي وقفت بعدما اشترت بأموال جماعة من المسلمين أو التي وقع الاكتتاب عليها في وسط هذه الجماعة، وأخيرا الأملاك التي خصصت للمشاريع الدينية وقسم المشرع الجزائري في نفس المادة الوقف العام إلى قسمين: قسم يحدد فيه مصرف معين لرعيه، وهذه الإضافات تطرح التساؤل حول احترام قاعدة توازي الأشكال ، فكيف لمرسوم أن يعدل قانون ؟

من جانبنا نرى أن الأمر لا يعدو أن يكون مجرد تسرع في وضع النصوص القانونية، بإعتبار أن كلا المادتين 08 من القانون 10/91 و 06 من المرسوم التنفيذي 381/98 يعبران عن المحتوى الكامل للمادة 03 من المرسوم 283/64 نقل جزء منها إلى المادة 08 والآخر إلى المادة 06.

الآن هذه الأوقاف يطبق عليها القانون رقم 10/91 دون الأوقاف الخاصة والتي أخرجها المشرع الجزائري من نطاق تطبيق هذا القانون بعد إلغائه لجل المواد التي كانت تتعلق بالوقف الخاص.

## 02/ الوقف الخاص:

يعرف الوقف الخاص بأنه ما تم رصده للذرية، أو لأهل الواقف حسب الشروط التي يضعها الواقف(01)، دون النظر إلى وصف الفقر أو الغنى أو الصحة أو المرض في الموقوف عليه(02).

(01) الأراضي الوقفية في مدينة الرملة بفلسطين في العهد العثماني [1281-1333هـ] / إبراهيم محمد نعمة الله.

(02) حططاش أحمد، المرجع السابق ص 61.

أما المشرع الجزائري فقد عرفه في المادة 06 فقرة 02 من قانون الأوقاف قبل إلغائها بأنه "ما يحسبه الواقف على عقبه من الذكور أو الإناث، أو على أشخاص معينين ثم يؤول إلى الجهة التي يعينها الواقف بعد انقطاع الموقوف عليهم".

والملاحظ أن المشرع الجزائري أخرج الوقف الخاص من مجال تطبيق القانون رقم 10/91 وأخضعه إلى الأحكام التشريعية والتنظيمية المعمول بها بعد تعديل المادة 01 من القانون رقم 10/91 بالقانون رقم 10/02 كما نص المشرع على تحول الوقف الخاص إلى وقف عام في الحالات التالية:

**1- انقراض الموقوف عليهم:** يصرح الوقف الخاص وقفا عاما إذا انقرضت الجهة الموقوف عليها تطبيقا للمادة 22 من قانون الأوقاف.

**2- عدم قبول الموقوف عليه:** فيصير هنا الوقف الخاص وقفا عاما تطبيقا للمادة 07 من قانون الأوقاف.

تجدر الإشارة إلى أن المادتين 22 و 07 من قانون الأوقاف قد تم إلغاؤهما بالمادة السادسة من القانون رقم 10/02(01)، فعن إشتراط قبول الموقوف عليهم نقل المنفعة إليهم نرجع إلى تطبيق أحكام التعاقد وعلى الأخص المادتين 54 و 59 من التقنين المدني.

**3- الأوقاف الخاصة التي لا يعرف فيها الموقوف عليه:** فهذه الأوقاف تدخل في عداد الأوقاف العامة، عملا بأحكام المادة 08 فقرة 07 من قانون الأوقاف، وتأخذ حكمها.

**4- الأملاك التي لا يعرف واقفها ولا الموقوف عليه فيها:** و لكن متعارف عليها أنها وقف تطبيق للفقرة 08 من المادة 08 من قانون الأوقاف .

**5- الأملاك الوقفية الموجودة في الخارج:** عقارات كانت أم منقولات عملا بالفقرة الخيرة من المادة 08 من قانون الأوقاف.

---

(01) القانون رقم 10/02 المؤرخ في 10/12/2002 المعدل والمتمم للقانون رقم 10/91 المتعلق بالأوقاف، جريدة رسمية عدد 83 .

**المبحث الثاني: الإشكاليات المرتبطة بأنواع الملكية العقارية.**

**المطلب الأول: إشكالية العقار محل الملكية الوطنية**

**الفرع الأول: عدم إتمام إجراءات مسح الأراضي وتأسيس السجل العقاري: والمحدث**

بالمرسوم رقم 63/76 المعدل والمتمم لأن هذا الإجراء يخص كافة الأملاك مهما كان نوعها سواء ملكية خاصة، عمومية أو وقفية لأنه يعد الإجراء الوحيد لتطهير الملكية العقارية حيث أنه نتيجة هذا التأخير الحاصل بقيت الكثير من الأملاك الوطنية مستغلة من قبل الأفراد دون التمكن من تحديدها وحصرها.

**أسباب تأخر عمليات المسح:** من أهم الأسباب التي أعاقت عملية المسح بالرغم من مرور فترة كبيرة ورغم الدعم الممنوح من قبل الإتحاد الأوروبي الممنوح للدولة الجزائرية ورغم المدة المحددة لإنهاء العملية هي:

- شساعة الإقليم الوطني وتنوع تضاريسه.

- نقص الإمكانيات البشرية المؤهلة والمادية.

- العامل الأمني المتمثل في العشرية السوداء التي عرفتها الجزائر والمتمثل في الأعمال

الإرهابية والتي عطلت السير الحسن للعملية و إنحسارها داخل النسيج العمراني فقط.

- عامل الأمن القومي والمرتبب بأسرار الدفاع الوطني، حيث أبدت وزارة الدفاع الوطني

تحفظها ورفضها لإستعمال الوكالة الوطنية لمسح الأراضي الطائرات في عملية المسح وهذا

إلا أن هذا الطرح قد زال في الوقت الحالي مع توافر خدمة google earth على مستوى

شبكة الأنترنت، والتي يمكن من خلالها التعرف على تضاريس أي منطقة في الكرة الأرضية،

إذا يمكن للجزائر الإستفادة من هذه الخدمة للإسراع في إنهاء عملية مسح الإقليم الوطني.

**الفرع الثاني: عدم إتمام جرد الأملاك الوطنية:** والمستحدث بموجب المرسوم التنفيذي رقم

455/91 المؤرخ في 1991/11/23<sup>(01)</sup> حيث أن عملية الجرد وإحصاء الأملاك العقارية

الوطنية لا سيما التابعة لأملاك الدولة مثلها مثل عملية المسح لم تعرف أي تقدم مما جعل

الكثير من الأملاك مستغلة من قبل جهات أخرى وبصفة غير قانونية مما يحرم إثراء

الحضيرة العقارية التابعة للدولة وكذا حرمان الخزينة العمومية من مداخيل إضافية.

(01) المرسوم التنفيذي رقم 455/91 المؤرخ في 1991/11/23، يتعلق بجرد الأملاك الوطنية ج ر عدد 06 صفحة رقم 1919.

**الفرع الثالث: إشكالية الأملاك العقارية الشاغرة :** والتي آلت ملكيتها إلى الدولة بموجب الأمر رقم 102/66 المؤرخ 1966/05/06 والذي نص على أيلولة الأملاك الشاغرة للدولة، دون أن تتبع الدولة الإجراءات القانونية الواجبة في حالة الأملاك الشاغرة، فما هي هذه الإجراءات؟

**الإجراءات القانونية الواجب إتباعها لضم الأملاك الشاغرة:**

قبل التطرق إلى الإجراءات يتعين علينا أولاً تحديد مفهوم الأملاك الشاغرة، وهي تلك الأملاك العقارية التي ليست لها مالك معروف أو توفي المالك دون أن يترك أي وارث أو يكون أحد الورثة قد تخلى عن حصته، وتطبق أحكام الشغور على كافة المواطنين المالكين للأملاك عقارية سواء كانوا وطنيين - جزائريين - أم من جنسيات أخرى - أجنب.

**الإجراءات القانونية الواجب إتباعها:** تتمثل هذه الإجراءات فيما يلي

- قيام الإدارة أو الدولة ممثلة في مديرية أملاك الدولة، والوكالة الوطنية لمسح الأراضي بإجراء عمليات البحث و التحري عن وجود ملاك محتملين أو الورثة، والقيام بالإعلان عن شغور الملك العقاري المقصود ويمنح أجل محدد لإستقبال الإعتراضات التي يمكن أن توجه في عملية التصريح بالشغور، وهذا تطبيقاً لنص المادة رقم 51 من القانون رقم 30/90 المعدل والمتمم المتضمن قانون الأملاك الوطنية.

- عند إنتهاء المدة المحددة لتلقي الإعتراضات دون تقديم أي إعتراض يقوم الوالي برفع دعوى أمام الجهات القضائية المختصة وهي المحكمة التي يوجد في دائرة إختصاصها العقار الشاغر، وهذا تطبيقاً لأحكام المادة رقم 51 من القانون رقم 30/90 المعدل والمتمم لإستصدار حكم التصريح بإنعدام الوارث أو مالك.

- ثم يتم وضع العقار الشاغر تحت الحراسة القضائية تبعاً للأشكال والشروط السارية في الدعاوى العقارية.

- غير أنه من الناحية العملية فإن إدارة أملاك الدولة لم تقم بهذه الإجراءات القانونية لإدماج الأملاك الشاغرة إلى الذمة المالية للدولة، بل قامت بالتصرف فيها بمختلف الأشكال سواء بالإيجار أو البيع عن طريق التنازل عن أملاك الدولة لا سيما في إطار تطبيق أحكام القانون رقم 01/81، مستندة فقط على أحكام الأمر رقم 102/66 وهذا يعد خطأ فادح وقعت فيه الدولة الجزائرية، هذا الأمر جعل العديد من المعمرين السابقين يطالبون بإسترجاع ممتلكاتهم العقارية، وقد تم فعلاً مباشرة بعض الدعاوى العقارية عبر العديد من المحاكم.

## المطلب الثاني: إشكالية العقار محل الملكية الخاصة.

الفرع الأول: إشكالية المسح العام للأراضي تعد من أهم الإشكاليات التي يتخبط فيها العقار محل الملكية الخاصة لا سيما الأراضي الفلاحية وهي مرتبطة أساسا بالصعوبات والعراقيل التي تواجه تطبيق أحكام الأمر رقم 74/75 المؤرخ في 12/11/1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري المعدل وكذا المرسوم رقم 63/76 المؤرخ في 25/03/1976 المتضمن تأسيس السجل العقاري المعدل والتمتع بموجب بالمرسوم رقم 84/400 المؤرخ في 24/12/1984 وبالمرسوم رقم 138/92 المؤرخ في 07/04/1992. هذه النصوص القانونية كلها تهدف إلى تطهير العقار في الجزائر لكونه يشكل الشغل الشاغل للإدارة الجزائرية والتي ترمي من ورائه إيجاد آليات و أدوات قانونية لإثبات الملكية العقارية بموجب سند رسمي حتى يتسنى لها المراقبة والتحكم في تسيير و إستغلال الملكية العقارية وتتبع حركة التصرفات و التغييرات القانونية التي تطرأ عليها، لكي تتمكن الدولة من الحصول على الموارد المالية الناجمة عن الربيع سواء تعلق الأمر بالعقار الصناعي أو الحضري أو العقار الفلاحي أو السياحي.

حيث تزداد أهمية عملية المسح العام و تأسيس السجل العقاري بدخول الجزائر إقتصاد السوق وتوقيع إتفاق الشراكة مع الإتحاد الأوروبي وكذلك في مفاوضاتها للانضمام إلى منظمة التجارة العالمية و ما يترتب عن ذلك من إستثمارات وحركية متبادلة لرؤوس الأموال من الجانبين و عمل الجزائر الدؤوب من أجل جلب الإستثمارات الأجنبية في شتى الميادين صناعية، فلاحية، سياحية، أو في مجال النشاط العقاري المرتبط لا سيما بالترقية العقارية مما يتطلب منها توفير عقارات لها سندات ملكية والتي تشكل الضامن الأساسي لتوطين الإستثمارات وكذلك ضمانا أكيد للحصول على قروض إستثمارية سواء من بنوك عمومية أو خاصة، وطنية أو حتي الأجنبية.

ففي التقرير السنوي الخاص بصندوق النقد الدولي في تقريره الخاص بالجزائر لسنة 1998 والذي أوصى فيه على ضرورة الإسراع والحسم في عملية التطهير العقاري في الجزائر من خلال التعجيل في إتمام عملية المسح لإتمام عملية التطهير العقاري وهذا لتعزيز الأساس القانوني للأموال العقارية وعمليات شهرها على أساس التحديد العيني للملكية العقارية، قصد التحكم في كافة التصرفات التي قد تقع عليه سواء كانت قانونية كتغير المالك أو تغير الطبيعة

القانونية للملك العقاري أو كانت مادية مثل إجراء عمليات البناء والتعمير كرخص البناء أو التجزئة.

وعلى هذا الأساس فإنه يتعين علينا تركيز دراستنا على طرق ووسائل إثبات الملكية الخاصة، حيث نقسم دراستنا في إثبات الملكية إلى مرحلتين هامتين هما

### الفرع الثاني: إشكالية العقود العرفية وإثبات الملكية العقارية

إثبات الملكية منذ الإستقلال إلى غاية صدور الأمر رقم 91/70: خلال هذه المرحلة فإن نقل

الملكية العقارية و إثباتها لم يكن يشترط لصحتها الشكل الرسمي وهذا تكريسا لمبدأ الرضائية التي كان سائدا خلال هذه الفترة، ومنه فإن العقود العرفية هي التي كانت سائدة بالرغم من أن العقد العرفي هو ذلك المحرر المعد من قبل الأطراف سواء بأنفسهم أو بواسطة كاتب عمومي لإثبات تصرف قانوني، أما التصديق على المحرر العرفي ما هو إلا لإثبات هوية الأطراف فقط، وهذا ما ذهب إليه المجلس الأعلى في قراره الصادر سنة 1982(01) بأنه (... حيث أن المادة 333 من القانون المدني الجديد لا تنطبق في القضية باعتبار أن البيع أبرم سنة 1968 وفي عهد كان بيع العقار يتم بالعقد العرفي إذا أثبته الشهود الذين حضروا جلسة الإتفاق).

إثبات الملكية بعد صدور الأمر رقم 91/70 المتعلق بمهنة التوثيق: بعد صدور هذا الأمر

بتاريخ 1970/12/15 والذي بدأ سريانه بتاريخ 1971/01/01 حيث نصت المادة 12 منه على أن جميع العقود المتعلقة بكافة المعاملات العقارية يجب أن تكون في الشكل الرسمي تحت طائلة البطلان، وهذا ما ذهبت إليه المحكمة العليا بغرفه مجتمعة في قرارها رقم 136156 الصادر بتاريخ 1997/02/18(02) (من المقرر قانونا أن كل بيع إختياري أو وعد بالبيع و بصفة أعم كل تنازل عن محل تجاري ولو كان معلقا على شرط أو صادرا بموجب عقد من نوع آخر يجب إثباته بعقد رسمي و إلا كان باطلا)

- إن هذا الوضع والذي كان سائدا خلال هذه الفترة أدى إلى وضع كارثي والذي يتمثل في إبرام جل التصرفات التي قام بها الملاك خارج دائرة الرقابة، وكذلك التصرف بالبيع في الكثير من أملاك الغير سوا كانت من أملاك الدولة، أملاك وقفية أو أملاك الخواص

(01) تونسي ليلي، الحماية الجزائية للملكية العقارية، مذكرة لنيل إجازة المدرسة العليا للقضاء الدفعة 15 سنة 2007.

(02) تونسي ليلي، المرجع السابق.

باعتبار أن نظام الشهر العقاري في هذه الفترة هو النظام الموروث عن الإستعمار وهو نظام الشهر الشخصي.

- إضافة إلى هذا الأمر، فإن عمليات التنازل خلال هذه الفترة أدت إلى بروز الكثير من المنازعات العقارية حول أحقية الملكية العقارية بين الملاك الخواص.

- كما أدى الوضع الذي كان سائدا خلال الفترة الممتدة من الإستقلال إلى غاية تطبيق الأمر

91/70 إلى بروز مشاكل في تطهير العقار لا سيما فيما يتعلق بثبوت تاريخ العقد العرفي،

فبالرغم من أن ثبوت تاريخه قد حل بموجب المادة رقم 328 من القانون المدني والتي تنص على أنه يكون ثابت التاريخ إما

- من يوم تسجيله

- من يوم ثبوت مضمونه في عقد رسمي آخر

- من يوم التأشير عليه من على يد ضابط عام مختص

- من يوم وفاه أحد الذين لهم على العقد خط وإمضاء

إلا أن معظم العقود العرفية لم تجد طريقها للشهر على مستوى المحافظات العقارية بإستثناء

العقود المسجلة فقط وهذا نظرا لعمليات التزوير الكبيرة التي شهدتها العقود العرفية سواء

بتواطأ طرفي العقد أو من قبل الموظفين أو الضباط العموميون، ومحالة شهرها لدى المحافظة

العقارية، مما دفع المحافظين العقاريين إلى رفض شهر العقود العرفية ما عدى العقود المسجلة

فقط وهذا تفاديا لتحمل المسؤولية في التهريب والتصرف في ملك الغير بالرغم من تدخل

المشرع في العديد من المرات لحل هذا الإشكال من خلال إصداره للعديد من النصوص

القانونية قصد تصفية إشكالية العقود العرفية كما هو الحال على سبيل المثال صدور المرسوم

رقم 210/80 المعدل للمرسوم 63/76 حيث نصت المادة 89 المعدلة بأنه تستثنى من تطبيق

قاعدة الإشهار المسبق المحددة بنص المادة رقم 88 من المرسوم 63/76 سندات الثابتة التاريخ

قبل 1961/03/01.

مع الإشارة هنا فإن هذه المادة تتناقض مع أحكام المادة رقم 76 من القانون رقم 25/90

الفقرة الأولى قبل التعديل وكذا المادة رقم 76 الفقرة الرابعة بعد التعديل والتي تنص على أنه

يمكن إسترجاع الأراضي المؤممة أو المتبرع بها في إطار الثورة الزراعية بإستثناء الأراضي

التي تم إكتسابها عن طريق معاملات عقارية أثناء الثورة التحريرية، والغريب في الأمر أنه لم

يتم تحديد طبيعة المعاملات المعنية هل ما بين جزائريين ومعمرين كما نصت المادة رقم 76 من ق 25/90 قبل التعديل أم كافة المعاملات دون إستثناء كما جاءت به المادة 76 المعدلة وهذا ما نذهب إليه، وبالتالي فإن الأملاك العقارية المكتسبة بموجب عقود عرفية ثابتة التاريخ قبل مارس 1961 كما نصت على ذلك المادة 89 من المرسوم 63/76 قد تكون ملك للدولة طبقاً لأحكام الأمر رقم 102/66 و لا يمكن للمحافظين العقاريين شهر العقود العرفية المحددة بالمادة 89 من المرسوم 63/76 المعدل لكونها تعد بيع ملك الغير، ومنه بقي هذا النوع من العقارات خارج دائرة الدورة الإقتصادية والخاسر الأكبر هو الخزينة العمومية من جهة ومن جهة ثانية الملاك بموجب العقود العرفية لعدم تمكنهم من الإستفادة من الإمتيازات التي تمنحها الدولة لا سيما في المجال الفلاحي، كمنح الدعم الفلاحي والذي يتطلب ملكية أرض فلاحية بموجب عقود رسمية.

### المطلب الثالث: إشكالية العقار محل الملكية الوقفية.

إضافة إلى الإشكالات العامة التي يعرفها العقار بصفة عامة كعدم إتمام إجراءات المسح تعرف الأوقاف العديد من المشاكل منها إنعدام الجرد الشامل للأملاك العقارية، وعدم تمكن مديريات الشؤون الدينية والأوقاف من جرد كافة الأوقاف وهذا يعود بالأساس إلى إنعدام العقود الرسمية للوقف، وهذا راجع بالأساس إلى كون معظم الأملاك قد وقفت قبل سريان الأمر 91/70 المتعلق بمهنة الموثق لا سيما المادة 12 منه التي تنص على وجوب أن تكون جميع العقود المتعلقة بالعقارات عقود رسمية تحت طائلة البطلان.

حيث أن هذه النقطة لا تزال محل خلاف بين الهيئات القضائية على مختلف درجاتها بين رأي يعتمد على المادة 35 من قانون الوقف التي تسمح بإثبات الوقف بجميع طرق الإثبات الشرعية والقانونية، وبين رأي يتمسك بتطبيق المادة 41 من قانون الوقف نفسه التي توجب على الواقف أن يقيد وقفه بعقد لدى الموثق، وان يسجله لدى المصالح المكلفة بالسجل العقاري وكذا أحكام المادة 324 مكرر 1.

حيث أن هناك من يفرق في إثبات الوقف بين مراحل تاريخية (01) وهي المراحل التي سنتناولها في هذه الفروع بالربط بينهما وبين موقف القضاء.

---

(01) قرار مؤرخ في 1968/10/23 موجود في كتاب الأستاذ ماروك نصرالدين ، قانون الأسرة بين النظرية و التطبيق ، طبعة 2004 ص 113

**الفرع الأول:** إشكالية الإثبات لقد مر إثبات الوقف في القانون الجزائري بمرحلتين هامتين هما:

### **أولاً: - المرحلة التاريخية التي سبقت صدور القانون رقم 10/91.**

ويتعلق الأمر هنا بعقود الوقف المبرمة قبل وأثناء سريان قانون التوثيق الصادر بتاريخ 1970/12/15 وأيضا بالعقود المبرمة في ظل قانون الأسرة.

#### **1- بالنسبة للعقود المبرمة قبل وأثناء سريان قانون التوثيق:**

- بالنسبة للعقود المبرمة قبل دخول الأمر 91/70 حيز النفاذ، لم يكن يتشترط فيها الرسمية فكانت تحرر إما عرفيا وإما رسميا، طبقا لمبدأ الرضائية في المعاملات العقارية آنذاك (01).  
أما بالنسبة للفقرة الممتدة من تاريخ سريانه إلى غاية صدور الأمر 11/84 المتضمن من قانون الأسرة فلا يثبت عقدا الوقف المتعلق بالعقارات إلا بالعقد الرسمي تطبيقا للمادة 12 منه وهي الأحكام التي تطبق على عقود الوقف المبرمة أثناء هذه الفترة.

أما بالنسبة للعقود المبرمة في الفترة التاريخية الممتدة من صدور قانون الأسرة إلى غاية

#### **صدور القانون 10/91:**

فإننا نطبق الأحكام الخاصة بإثبات الوصية عملا بأحكام المادة 217 من قانون الأسرة التي أحالت إلى تطبيق أحكام الوصية فيما يخص إثبات الوقف أي بعقد موثق، وفي حالة وجود مانع قاهر يثبت الوقف بحكم قضائي، ويؤشر به على هامش أصل الملكية.

والمانع القاهر هنا يحول دون توجه الواقف على الموثق، كموته مثلا، ففي هذه الحالة يمكن لصاحب الصفة والمصلحة رفع دعوى لإثبات الوقف، مع الإشارة إلى أن القضاء لا يقبل هذه الدعوى إلا إذا وجدت مصلحة، مما يؤدي بالموقوف عليهم مثلا إلى اختلاق نزاع بشأن ذلك.

#### **ثانياً: - المرحلة التاريخية الممتدة من قانون 10/91 إلى يومنا هذا-**

لا يثبت الوقف إلا بعقد رسمي مشهر تطبيقا للمادة 41 منه التي تنص "يجب على الواقف أن يقيد الوقف بعقد لدى الموثق وان يسجله لدى المصالح المكلفة بالسجل العقاري الملزمة بتقديم إثبات له بذلك وإحالة نسخة منه إلى السلطة المكلفة بالأوقاف".

إن لم يبق للعقد العرفي أي دور في مجال إثبات عقود الوقف الواقعة على عقارات ما دام أن العقد الرسمي المشهر هو العقد الوحيد الذي يثبت به تطبيق للمادة 41 من قانون الوقف المذكور أعلاه هذا من جهة.

(01)حمدي باشا عمر : المرجع السابق ص 84

ومن جهة أخرى لتعارض المادة 35 من نفس القانون مع المادة 63 من القانون 25/91 المتضمن قانون المالية لسنة 1992 التي منعت مفتشي التسجيل من تسجيل العقود العرفية الخاصة بالأحوال العقارية والحقوق العينية العقارية... إلخ.

**تعامل القضاء مع مسألة إثبات الوقف:** لم يسر القضاء عندنا على احترام تطبيق قواعد الإثبات السارية المفعول وقف إبرام عقود الوقف، فوجدنا أحيانا يطبق قواعد إثبات منصوص عليها في نصوص قانونية لاحقة على إبرام عقد الوقف وأحيانا يترك القواعد المنصوص عليها بهذا الخصوص ليتمسك بقواعد أخرى والحقيقة هي وجوب تقريب عناصر إثبات التصرف القانوني من تاريخ تكوينه(01).

فغرفة الأحوال الشخصية والمواريث بالمحكمة العليا وفي قرار حديث لها (02) نقضت قرار مجلس كان قد أبطل عقد حبس مبرم سنة 1973 لعدم إفراغه في الشكل الرسمي آنذاك وقررت المحكمة العليا بأن عقد الحبس لا يخضع للرسمية لأنه عمل من أعمال التبرع.

وهذا الموقف يتعارض مع القاعدة المذكورة أعلاه - تقريب عناصر الإثبات من تاريخ تكوين التصرف القانوني - أي يتعارض مع قانون التوثيق الساري آنذاك.

وهو موقف مخالف لروح المادة 12 منه التي تشترط الرسمية في كل المعاملات العقارية تحت طائلة البطلان(03).

بقي التساؤل قائما حول مصير المادة 35 من قانون الوقف، التي تجيز إثبات الوقف بكامل وسائل الإثبات الشرعية والقانونية؟

هناك من يرى ضرورة تطبيقها لصراحتها، ولإرتباطها بعمل من أعمال التبرع (04) وهناك من يرى أن مجال تطبيقها محصور في إثبات وقف المنقول فقط (05) والرأي الثاني أقرب للمنطق لأنه يتماشى والنصوص القانونية المعمول بها.

---

(01) الأستاذ: زودة عمر، محاضرات في قانون الإجراءات المدنية لملقاء على السنة الأولى، الدفعة الخامسة عشر للطلبة 2004-2005.

(02) الملف 234655 مؤرخ في 1999/11/16 - الاجتهاد القضائي لغرفة الأحوال الشخصية- عدد خاص 2001- ص 314.

(03) حمدي باشا عمر المرجع السابق ص 85.

(04) الدكتور الغوتي بن ملحمة المرجع السابق.

(05) حمدي باشا عمر نفس المرجع ص 86.

وتجدر الإشارة إلى أنه صدر المرسوم التنفيذي رقم 336/2000 المؤرخ في 26/10/2000 وتضمن إحداث وثيقة الإشهار (01) المكتوب لإثبات الملك الوقفي وشروط وكيفيات إصدارها وتسلمها تطبيقاً للمادة 08 من القانون 91-10 حيث تتضمن هذه الوثيقة وجوباً للمعلومات الخاصة بالشهود مع توقيعاتهم، مصادقاً عليها وجوباً من طرف مصالح البلدية والهيئات المؤهلة قانونياً بالإضافة إلى رقم تسجيل يمسك لدى مديرية الشؤون الدينية للولاية المتضمنة تطبيقاً للمادة 04 من هذا المرسوم وبعد استيفاء كل الشروط تصدر المديرية شهادة رسمية خاصة بالملك الوقفي محل الإشهار.

إن شكل هذه الشهادة الرسمية ومحتواها حدده قرار وزير الشؤون الدينية المؤرخ في 26/05/2001 حيث تنص المادة 03 من نفس القرار تتضمن الشهادة الرسمية الخاصة بالملك الوقفي وجوباً عنوان الشهادة -المراجع القانونية- رقم وتاريخ تسجيل وثائق الإشهار المكتوب للوقف في تسجيل المديرية، مع تحديد مساحة الملك وموقعه.

- هذه الشهادة تخضع للتسجيل والإشهار تطبيقاً للمادة 06 من المرسوم التنفيذي 336/2000 وفقاً للتعليمات الوزارية المشتركة بين وزير المالية والشؤون الدينية المؤرخة في 16/09/2002.

**الفرع الثاني: إشكالية المنازعات المتعلقة بالوقف.** لا تخلو الجهات القضائية بكل درجاتها من قضايا متعلقة بالوقف، نظراً للأهمية التي يكتسبها من جهة، ومن جهة أخرى إلى تشعب الأحكام الخاصة به انطلاقاً من إبرام العقد إلى تنفيذه وتسييره وإدارته، ومن أهم المنازعات المتعلقة بالوقف هي .

### **المنازعات المتعلقة بإثبات الوقف-**

لا تزال هذه النقطة محل خلاف بين الهيئات القضائية على مختلف درجاتها بين رأي يعتمد على المادة 35 من قانون الوقف التي تسمح بإثبات الوقف بجميع طرق الإثبات الشرعية والقانونية، وهو بذلك لا يشترط الرسمية في إنشاء الوقف، وبين رأي يتمسك بتطبيق المادة 41 من قانون الوقف نفسه التي توجب على الواقف أن يقيد وقفه بعقد لدى الموثق، وأن يشر له لدى المحافظة العقارية.

---

(01) المرسوم التنفيذي رقم 336/2000 المؤرخ في 26/10/2000 المتضمن إحداث وثيقة الإشهاد المكتوب لإثبات الملك الوقفي وشروط وكيفيات إصدارها وتسليمها، الجريدة الرسمية عدد 64 لسنة 2000.

## الفصل الثاني: أصناف الأملاك العقارية و إشكالاتها في الجزائر.

### المبحث الأول: أصناف الأملاك العقارية

يتم تصنيف الأملاك العقارية على أساس الغرض المخصص لها أو على أساس وجهتها، ومنه نجد في الجزائر وعلى غرار مختلف دول العالم، نجد أربعة أصناف من الأملاك أو من العقارات إذ نجد العقار الفلاحي، والحضري، الصناعي والسياحي، وسنخصص لكل صنف مطلب مستقل حتى يمكن الإلمام بمعظم جوانبه.

### المطلب الأول: العقار الفلاحي

تعتبر الفلاحة من أهم القطاعات الإستراتيجية عبر دول العالم، لذا نجدها تأخذ حيزا هاما ضمن السياسات الإقتصادية للدول لا سيما المتطورة منها، وحتى يتسنى لنا دراسة العقار الفلاحي يتعين إلقاء الضوء على بعض المفاهيم المهمة كالنشاط الفلاحي وكذا من هو الفلاح.

النشاط الفلاحي: لقد وضع المرسوم التنفيذي رقم 63/96 المؤرخ في 1996/01/27 تعريفا

محددا للنشاط الفلاحي لاسيما في المواد 01،02،03،04،05،06 وتحديد شروط الإعراف بصفة الفلاح وكيفية إذ يعتبر النشاط فلاحيا كل نشاط يرتبط بسير دورة نمو منتج نباتي أو حيواني وتكاثره كما أنه كل نشاط يستند إلى الإستغلال أو إمتداد له لا سيما خزن المنتوجات النباتية أو الحيوانية وتحويلها أو تسويقها وتوظيفها عندما تتولد هذه المنتوجات من الإستغلال كما أن هذه النشاطات تعتبر ذات طابع فلاحى سواء كانت مرتبطة بالتربة أو غير مرتبطة بها. أما الفلاح: هو كل شخص طبيعي يمارس نشاطات فلاحية بصفة مستمرة وعادية وتتوافر فيه شروط معينة كما هي محددة قانونا.

### مفهوم الأرض الفلاحية:

الأرض الفلاحية: هي كل أرض ذات طابع فلاحى محض أو ذات وجهة فلاحية كما هي محددة

بالمادة رقم 04،05 من القانون رقم 25/90 المتضمن التوجيه العقارى بأنه كل أرض تنتج بتدخل الإنسان سنويا أو خلال عدة سنوات إنتاجا يستهلكه البشر أو الحيوان أو يستهلك في الصناعة إستهلاكاً مباشراً أو بعد تحويله م 04 منه.

كما تصنف الأراضي الفلاحية إلى عدة أصناف منها الخصبة جدا والخصبة والمتوسطة وضعيفة الخصب والمسقية وغير المسقية م 05 إلى 09 منه.

حيث أنه و نظرا لشساعة الجزائر وتنوع تضاريسها ، ما أدى إلى تنوع الأراضي الفلاحية والمتمثلة في السهول والسهوب والأراضي الجبلية والرعية والحلفاوية والصحراوية.

حيث تتوزع الأراضي الفلاحية إلى قسمين أو نوعين وذلك حسب طبيعة ملكيتها و هما.

أ/ أراضي فلاحية تابعة للأملاك الخاصة للدولة وتشكل حوالي 30% من مجموع الأراضي الفلاحية الإجمالية الموجودة في الجزائر والتي بدورها تنقسم إلى أراضي فلاحية خالصة والتي منحت لفائدة المستفيدين طبقا لأحكام القانون رقم 19/87 و إلى أراضي قابلة للإستصلاح سواء كانت سهبية أم صحراوية أو رعوية.

ب/ أراضي فلاحية تابعة للخواص وهي تشكل حوالي 70% من الأراضي الفلاحية الإجمالية. ونظرا للمساحة الشاسعة المملوكة من قبل الخواص إلا أن دراستنا هذه سنخصصها للأراضي الفلاحية التابعة للدولة نظرا لما تثيره من مشاكل وتحديات.

### الفرع الأول: التطور التاريخي للإطار التشريعي للأراضي الفلاحية.

#### 01/ الأراضي الفلاحية أثناء الإستعمار الفرنسي.

أثناء الإستعمار الفرنسي للجزائر كانت معظم الأراضي الفلاحية الخصبة بيد المعمرين الذين اكتسبوها إما عن طريق القوة أو بالمصادرة أو عن طريق إستغلال ظروف الشعب الجزائري الصعبة نتيجة سياسة التفقير التي مارسها المستعمر من أجل الإستحواذ على أجود الأراضي الفلاحية بموجب عقود توثيقية غير أنه ونظرا للفترة الأخيرة من حرب التحرير الوطني ونتيجة لتيقن المعمرين بإستحالة بقائهم في الجزائر نتيجة للمفاوضات من أجل الإستقلال لا سيما إتفاقيات إيفيان قام الكثير من المعمرين بالتنازل على أملاكهم لفائدة الجزائريين لا سيما العملاء والخونة منهم من أجل خدمة مصالحهم ومصالح فرنسا وترك الجزائريين المكافحين والذين حملوا السلاح ضد الإستعمار أو المتضامنين مع الثورة و الثوار يقعون في ظلمات الفقر والجوع والجهل.

#### 02/ الأراضي الفلاحية بعد الإستقلال 1962: بعد الإستقلال مباشرة ونظرا لعلم الحكومة

الجزائرية بنوايا الإستعمار والمعمريين و أهدافهم جراء قيامهم بالتنازل عن ممتلكاتهم لا سيما الأراضي الفلاحية لفائدة جزائريين خلال ثورة التحرير الوطني 1954-1962 فإنها أتخذت إجراءات جريئة وهادفة كان ثمرتها إصدار العديد من المراسيم والأوامر الحاسمة والتي تهدف إلى حماية السيادة الوطنية وتكريس الإستقلال الوطني

- فبتاريخ 1962/08/24 تم إصدار الأمر رقم 020/62، يتضمن تدابير تحفظية والتي تهدف بالأساس إلى حماية وتسيير الأملاك الشاغرة (les biens vacants).

إن هذه التدابير تهدف في الأساس إلى حماية الشركات والتعاونيات الفلاحية وهذا من خلال ضمان إستمرارية النشاط وعمل هذه التعاونيات من طرف جماعة الفلاحيين الذين كانوا يمارسون مهامهم في الأراضي الفلاحية الشاغرة أو التي تركها المعمرين غداة رحيلهم، والذين تم تجميعهم في شكل لجان لتسيير هذه الأراضي الفلاحية الشاغرة أو المتروكة من قبل المعمرين.

- كما أنه في نفس السنة صدر المرسوم رقم 02/62 المؤرخ في 22 أكتوبر 1962 والذي تضمن عملية تنظيم لجان تسيير الأراضي الفلاحية الشاغرة المنشأة بموجب الأمر المؤرخ في 1962/08/24 المشار إليه أعلاه، إضافة إلى هذا فإنه تم إتخاذ العديد من التدابير لحماية العقار الفلاحي خلال هذه الفترة وهي الفترة التي عقت الإستقلال مباشرة.

- إضافة إلى ذلك صدر المرسوم رقم 03/62 المؤرخ في 22 أكتوبر 1962 والذي نص في المادة الأولى منه على منع أي عملية بيع، إيجار،... إلخ من التصرفات العقارية سواء تمت في الجزائر أم خارج التراب الجزائري، ما عدى التصرفات المبرمة لفائدة الجماعات المحلية أو لجان التسيير المعتمدة، كما نصت الفقرة الثانية من نفس المادة الأولى على أن التصرفات المبرمة منذ 01 جويلية 1962 تعد ملغاة.

- كما يتضمن في مادته رقم 02 على ضرورة التصريح بكافة التصرفات العقارية المنصوص عليها والمحددة في المادة رقم 01 أمام رئيس البلدية التي يقع فيها العقار محل التصرف خلال 15 يوما التي تلي نشر هذا المرسوم في الجريدة الرسمية.

إن كل هذه النصوص القانونية السالفة الذكر والتي تعد خطوة جريئة قامت بها الدولة الجزائرية الفنية تهدف في الأساس إلى حماية الملكية والسيادة الوطنية والعمل للنهوض بالدولة والإقتصاد الوطني لتحسين معيشة المواطن.

إضافة إلى الخطوات السابقة الذكر التي قامت بها الجزائر من أجل تطهير العقار الفلاحي من سيطرة المعمرين و القضاء على التبعية الغذائية لحماية الإستقلال الوطني، تم سنة 1963 إصدار المرسوم رقم 388/63 المؤرخ في 01 أكتوبر 1963 والذي تم من خلاله التصريح بملكية الدولة للإستثمارات الفلاحية التابعة للأشخاص المعنوية أو الطبيعية الأجنبية الذين ليست لهم الجنسية الجزائرية عند نشر هذا المرسوم في الجريدة الرسمية، وهذا مانصت عليه المادة الأولى منه، وتم إلحاق هذه الإستثمارات في عملية تسييرها إلى اللجان المنشئة بموجب المرسوم رقم 02/62 المتضمن تأسيس لجان تسيير في الشركات الفلاحية الشاغرة المشار إليه أعلاه.

## الفرع الثاني: أصناف الأراضي الفلاحية.

للأراضي الفلاحية العديد من الأصناف وهذا تبعا للعديد من المعايير التقنية تبعا لضوابط علم التربة والإنحدار والمناخ والسقي والتضاريس، ولقد حددت هذه الأصناف بموجب القانون رقم 25/90 لا سيما المواد من 03 إلى غاية المادة رقم 19 منه.

**أ/ الأراضي الفلاحية والأراضي ذات الوجهة الفلاحية البحتة :** ولقد حددت هذه الأراضي في المواد من 04 إلى غاية المادة 09 حيث عرفت المادة 04 هذه الأراضي بأنها كل أرض تنتج بتدخل الإنسان سنويا أو خلال عدة سنوات إنتاجا يستهلكه البشر أو الحيوان أو يستهلك في الصناعة إستهلاكاً مباشراً أو بعد تحويله  
كما تصنف هذه الأراضي إلى أراضي خصبة جدا و أراضي خصبة وأراضي متوسطة الخصب وأراضي ضعيفة الخصب - المواد من 06 إلى 09 - من القانون رقم 25/90 .

**ب/ الأراضي القابلة للإستصلاح :** وهي تلك الأراضي التي كانت في الأساس أراضي غير فلاحية لكن أصبحت كذلك نتيجة لإستصلاحها ومن أهم الأراضي القابلة للإستصلاح هي:

**01/ الأراضي الرعوية و الأراضي ذات الوجهة الرعوية :** الأراضي الرعوية هي كل أرض رعي يغطيها عشب طبيعي كثيف أو خفيف يشتمل على نباتات ذات دورات نباتية سنوية أو متعددة السنوات وعلى شجيرات أو أشجار علفية تستغل مدة سنوات في رعي الحيوانات أما الأراضي ذات الوجهة الرعوية هي كل أرض عارية تساوي نسبة الأمطار فيها أو تفوق 100 ملم وهي وليدة مراعي سابقة تدهورت أو التي يمكن إحيائها وبعث الأنواع النباتية السابق بيانها، وتدخل في الأراضي ذات الوجهة الرعوية جميع الأراضي التي تخصص كمراعي دائمة أو يعاد تخصيصها لأسباب علمية وبيئية و إقتصادية للمحافظة عليها.

**02/ الأراضي الغابية والأراضي ذات الوجهة الغابية :** الأراضي الغابية هي تلك الأراضي التي

تغطيها الأحراج التي تتشكل من غابة أو أكثر بصفة طبيعية أو بفعل تدخل الإنسان كالتشجير والتي تفوق كثافتها 300 شجرة في الهكتار الواحد على أن تمتد على مساحة 10 هكتارات متصلة.

أما الأراضي ذات الوجهة الغابية هي تلك الأراضي التي تغطيها النباتات الطبيعية المتنوعة والناجمة عن تدهور الغابات.

وتعد الأراضي الغابية والأراضي ذات الوجهة الغابية من الأملاك الوطنية العمومية وهذا طبقاً لأحكام المادة رقم 15 من القانون رقم 30/90 المذكور أعلاه، وكذا أحكام المواد 02 و 12 من القانون رقم 12/84 المتضمن النظام العام للغابات.

إضافة إلى الأراضي الغابية والأراضي ذات الوجهة الغابية يوجد صنف آخر وهو التكوينات الغابية الأخرى وهي تلك الأراضي التي تحتوي على نباتات في شكل أشجار تتكون من تجمعات أشجار وشرائط ومصدات الرياح وحواجز مهما كانت حالتها.

**إستصلاح الأراضي الغابية:** ويقصد بعمليات الإستصلاح كل عمل إستثماري يهدف إلى جعل الأراضي الغابية منتجة وتثمينها عن طريق الأعمال التالية:

- غرس الأشجار المثمرة والأعلاف والأشجار الغابية، إنشاء المشتلات المتخصصة لاسيما لإنتاج الشتلات المثمرة و العلفية و الغابية، تربية الحيوانات كالنحل، الدواجن، الأرانب أو تربية صيدية أخرى، تصحيح مجاري المياه أو السيول، و شق الطرق للوصول إلى المساحات الغابية و إنجاز عمليات الإستعمال العقلاني للأملاك الغابية الوطنية الواجب إستصلاحها(01).

ويتم تحديد المساحات الغابية التابعة للأملاك الوطنية الغابية المخصصة لعمليات الأستصلاح على أساس مقاييس تقنية وإقتصادية وحماية الوسط الغابي وتثبيت حدودها، بموجب قرار صادر عن وزير الفلاحة بناء على إقتراح من إدارة الغابات(02).

**03/ الأراضي الصحراوية:** حيث عرفت الأراضي الصحراوية المادة رقم 18 من القانون رقم 25/90 وهي تلك الأراضي التي تقل فيها نسبة تساقط الأمطار عن 100 ملم في السنة. إن عمليات إستصلاح الأراضي الصحراوية تتم طبقاً لأحكام المرسوم التنفيذي رقم 289/92 المؤرخ في 06 جويلية 1992 وهذا بهدف إنشاء مستثمرات كبرى معدة بالأساس إلى إحتضان المشاريع الكبرى الخاصة بالزراعات الإستراتيجية(03).

**شروط إستصلاح وإكتساب الأراضي الصحراوية:** لقد حددت المادة الأولى من المرسوم التنفيذي رقم 289/92 المؤرخ في 06 جويلية 1992 شروط التنازل عن أراضي صحراوية وكيفيات إكتسابها وهذه الشروط كما هي محددة في المواد 05 إلى 11 منه.

(01) المرسوم التنفيذي رقم 87/01 المؤرخ في 2001/04/05، المحدد لشروط وكيفيات الترخيص بالإستغلال في إطار أحكام المادة 35 من القانون رقم 12/84 المؤرخ في 1984/06/23 المتضمن النظام العام للغابات، جريدة رسمية عدد 20، ص15.

(02) المادة رقم 02 من المرسوم التنفيذي رقم 87/01 المذكور أعلاه.

(03) المادة الأولى من المرسوم التنفيذي رقم 289/92 المؤرخ في 1992/07/06 المحدد لشروط التنازل عن الأراضي الصحراوية في المساحات الإستصلاحية و كيفيات إكتسابها، الجريدة الرسمية عدد 55 صفحة 1237.

#### **04/ المساحات الحلقاوية أو ذات الوجهة الحلقاوية: وهي تلك الأراضي التي تغطيها تكوينات**

نباتية هضابية مفتوحة وغير منتظمة والتي يكون فيها نبات الحلفاء النظام السائد فيها، أما الأراضي ذات الوجهة الحلقاوية هي تلك الأراضي التي تغطيها نباتات والناجمة عن تدهور المساحات الحلقاوية بسبب الرعي غير المنظم أو الحرائق أو الحرث أو التعرية نتيجة للظروف المناخية (01).

#### **الفرع الثالث: طرق ووسائل إكتساب وإستغلال العقار الفلاحي في الجزائر.**

#### **أ/ كيفية إستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للدولة:**

#### **01/ منح حق الإنتفاع الدائم:**

**منح حق الإنتفاع الدائم طبقا لأحكام القانون رقم 19/87:** كانت الأراضي الفلاحية التابعة

للدولة قبل صدور القانون رقم 19/87 يتم إستغلالها عن طريق المزارع الإشتراكية طبقا لأحكام الأمر رقم 73/71 المتضمن الثورة الزراعية ونتيجة لتغير التوجهات الإقتصادية العامة للدولة وبعد التعديل الدستوري الصادر سنة 1989 والذي تم من خلاله تجسيد التوجه الحر للإقتصاد الوطني، ومن أجل منح ديناميكية أوسع لعملية إستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الوطنية تم إصدار القانون رقم 19/87 المتضمن ضبط كيفية إستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الوطنية و تحديد حقوق المنتجين وواجباتهم في شكل مستثمرات فلاحية فردية أو جماعية وهذا طبقا حسب معايير محددة والتي تتعلق بالأساس بمساحة ورغبة المستغلين، ويتم منح حق الإنتفاع مقابل دفع أتاوة من قبل المستفيدين، مع التملك الكامل لجميع الممتلكات الأخرى التي تؤلف الذمة المالية للمستثمرة كالبنائيات والعتاد مقابل تسديد قيمتها أما الوعاء العقاري المشكل للمستثمرة الفلاحية فتبقى ملك للدولة .

(01) المرسوم التنفيذي رقم 87/01 المؤرخ في 05 أفريل 2001 المحدد لشروط وكيفية الترخيص بالإستغلال

للأراضي الغابية تطبيقا لأحكام المادة 35 من القانون رقم 12/84

(02) المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 87/01 المذكور أعلاه.

(03) المرسوم التنفيذي رقم 289/92 المؤرخ في 06 جويلية 1992 المحدد لشروط التنازل عن الأراضي الصحراوية

في المساحات الإستصلاحية و كيفية إكتسابها م 01 ج ر رقم 92/55 المواد 16-17 من القانون رقم 25/90 السالف الذكر.

- المستثمرات الفلاحية الفردية لا تثير أي إشكال لكون الإستغلال يكون من طرف فرد واحد بموجب عقد منح حق الإنتفاع الدائم، أما المستثمرات الفلاحية الجماعية فهي عبارة عن شركات مدنية كما هي محددة في المادة رقم 13 من القانون رقم 19/87 ويتم إستغلال الوعاء العقاري جماعيا وعلى الشيوخ بحصص متساوية بين أعضائها وبصفة حرة ويتم منح حق الإنتفاع وفقا لشروط معين ومحددة وفقا لأحكام المادة 10، كما أن حصص الأعضاء في المستثمرة - حق الإنتفاع وعناصر الذمة المالية الأخرى - قابلة للنقل والتنازل والحجز عليها بإستثناء الوعاء العقاري وفقا لشروط معينة (م26،25،24،23،13 من القانون 19/87).

ومنح حق الإنتفاع يمنح حتى في أراضي العرش بموجب عقد منح حق الإنتفاع، بأعتبارها ملك للدولة طبقا لنص المادة رقم 09 من الأمر رقم 73/71 والمدمجة في الصندوق الوطني للثورة الزراعية المنشأ لهذا الغرض، وكذا المادة رقم 85 من القانون رقم 25/90 المعدلة بموجب المادة 13 من الأمر رقم 26/95 واتي تنص " تبقى ملكا للدولة أراضي العرش والبلديات المدمجة ضمن الصندوق الوطني للثورة الزراعية.....".

**منح حق الإنتفاع الدائم طبقا لأحكام القانون رقم 25/90:** إضافة إلى منح حق الإنتفاع طبقا لأحكام القانون رقم 19/87 فإن المادة رقم 64 و 65 فإنه يمكن منح حق الإنتفاع في الأراضي الرعوية والحفاوية والذي يمكن أن يحول إلى تنازل طبقا للشروط المحددة في القانون رقم 18/83 المتعلق بحياسة الملكية العقارية الفلاحية وهذا عن طريق الإستصلاح.

**02/ الإستغلال بموجب رخص إستغلال:** رغم تمتع الأملاك الوطنية العمومية بعدم قابليتها للتصرف فيها إلا أن هذا الأمر لا يتعارض مع الإستغلال الصناعي والتجاري لتوابع هذه الأملاك، وفقا للقوانين الخاصة التي تحكم هذه الأملاك كقانون المياه، الغابات، المحروقات.. الخ وأن هذا الإستغلال لا يمكن معه التنازل أو إكتساب الوعاء العقاري الذي يبقى دوما ملك للدولة.

**03/ الإستغلال بموجب عقود منح الإمتياز:** منح الإمتياز لإستغلال أراضي تابعة للأملاك الخاصة للدولة، أو ملك للخواص، لكل شخص طبيعي أو معنوي وهذا في إطار عمليات الإستصلاح في المناطق الصحراوية والجبلية والسهبية طبقا لأحكام المرسوم التنفيذي رقم 483/97 المؤرخ في 1997/12/15، كما أن منح الإمتياز يكون في الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة مضبوطة الحدود وفقا لبطاقة تقنية مصادق عليها بقرار من وزير الفلاحة والمالية، كما نص على عمليات الإستصلاح المنشور الوزاري المشترك رقم 323

المؤرخ في 29 جوان 1999 والذي ينص على أن عملية الإستصلاح تتم في المحيط المعين مهما كانت طبيعة ملكية الأراضي المعنية بعملية الإستصلاح ممتلكات عمومية كانت أم خاصة.

### **03/ إستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية طبقاً لأحكام القانون رقم 16/08**

**المؤرخ في 2008/08/03 المتضمن التوجيه الفلاحي:** نظراً للمشاكل التي تتخبط فيها معظم المستثمرات الفلاحية ونظراً للتوجهات الجديدة في السياسة الفلاحية حيث أنه سيتم تحديث عملية إستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للدولة عن طريق شركات مدنية، والتي ستحل محل المستثمرات الفلاحية حيث سيتم منح الإمتياز ولمدة محددة، بدلاً عن منح حق الإنتفاع الدائم، أما فيما يتعلق برأسمال هذه الشركات فسيتم تقييم حق الإنتفاع وبقية الممتلكات الأخرى لتشكيل رأسمال.

إن هذا التوجيه الجديد يهدف إلى تحقيق أهداف المخطط الوطني للتنمية الفلاحية كما هو محدد في المادة رقم 11 من القانون رقم 16/08 المذكور أعلاه.

**المطلب الثاني: العقار الحضري.** يشمل العقار الحضري كل العقارات التي تدخل ضمن

المحيط العمراني بموجب أدوات البناء والتعمير سواء كانت بنايات أو وعاء عقاري.

**الفرع الأول: العقار غير المبني - الأوعية العقارية -** وهي تشمل الأراضي العامرة أي المبنية

فعلاً أو الأراضي القابلة للبناء ويتم تحديد هذه الأراضي بموجب أدوات البناء والتعمير وهي

**مخطط شغل الأراضي والمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، المنصوص عليها والمحددة في**

القانون رقم 29/90 المؤرخ في 1990/12/01 المعدل والمتمم بموجب القانون رقم 05/04

المؤرخ في 2004/08/14 وكذا المرسوم التنفيذي رقم 176/91 المؤرخ في 1991/04/28

المعدل والمتمم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 03/06 المؤرخ في 2006/01/07 والمتضمن

كيفية تحضير شهادتي التعمير و التقسيم و رخص التجزئة، البناء، الهدم والمطابقة.

- الأراضي العامرة هي الأراضي التي يشغلها لجمع بيانات في مجالاتها الفضائية و في

مشماتل تجهيزاتها و أنشطتها لو كانت هذه الأرض غير مزودة بكل المرافق أو غير مبنية أو

مساحات. خضراء أو حدائق أو تجمع بنايات

- أما الأرض القابلة للتعمير فهي كل القطع الأرضية المخصصة للتعمير في آجال معينة بواسطة

أدوات التهيئة و التعمير

- فكل أشغال البناء التي تقع في المناطق العامرة، يجب أن تحترم الحد الأدنى من القواعد الخاصة، بشروط التوسع العمراني، بالإضافة إلى الحصول على الرخص و الشهادات من الإدارة المختصة وعلى المباشر في أعمال البناء، احترام المظهر الخارجي للبنىات، و حماية قواعد حماية البيئة عن طريق احترام قواعد التهيئة و إعداد قنوات صرف المياه القذرة و قنوات الربط بالمياه الصالحة للشرب.

**01/ أدوات البناء والتعمير:** هناك أداتان هما مخطط شغل الأراضي والمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير.

**أ/ المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير (PDAU):** يتضمن هذا المخطط على تقرير توجيهي

يتعلق بتحديد التخصيص العام للأراضي على مجموع تراب بلدية واحدة أو لعدة بلديات و يبين طريق المباني وتوسيعه وكذا تمركز النشاطات والمرافق العمومية والتجهيزات الكبرى كما يحدد فيه المناطق الواجب حمايتها، كما يتضمن تقسيم للأراضي المحددة في هذا المخطط إلى ثلاثة أنواع هي القطاعات المعمرة، القطاعات المبرمجة للتعمير و قطاعات التعمير المستقبلية.

**ب/ مخطط شغل الأراضي (POS):** المنصوص عليه في القانون رقم 29/90 المعدل والمتمم سنة 2004 في المواد من 31 إلى 36 وبين أحكامه المرسوم التنفيذي رقم 176/91 المعدل

والمتمم سنة 2006 حيث يتم هذا المخطط العقار المعني بالعملية إلى عدة مناطق حيث يبين تخصيصها ويحدد القواعد المتعلقة بالبناء وطبيعة المباني وكيفية إنجازها ومساحتها و ارتفاعها.

**ج/ أدوات تنظيم ورقابة عمليات البناء والتعمير:** لقد حدد ونص المشرع الجزائري على

وسيلتين لتنظيم ورقابة عمليات البناء و التعمير عن طريق إحداثه ومنح رخص والشهادات المتعلقة بعمليات البناء والتعمير كما هو وارد ومحدد في وهي.

**01/ رخصة التجزئة:** وهي عبارة عن وثيقة إدارية تصدر بموجب قرار إداري ترخص بموجبه

الإدارة لملك وحدة عقارية كبيرة إلى تقسيمها إلى عدة وحدات أو قطع توجه أو تستعمل لتشييد عمليات بناء وتعمير - تشييد بنايات -، وهي تختلف عن شهادة التقسيم لكون هذه الأخيرة ترتبط أو تتعلق بتقسيم عقارات مبنية أما رخصة التجزئة فهي تتعلق بالأساس بقطع أرضية عارية،

ويتم منح هذه الرخصة وفقا لإجراءات وشروط محددة في المرسوم التنفيذي 176/91 المعدل والمتمم في المواد من 07 إلى 24 منه.

**02/ رخصة البناء:** وهي عبارة عن رخصة تمنحها البلدية التي سيتم القيام بعمليات البناء في

مجالها الإقليمي وهي عبارة عن وسيلة للرقابة والتنظيم، ويتعين على كل شخص طبيعي أو معنوي الحصول القبلي على رخصة البناء قبل القيام بالأشغال سواء إنجاز بناء جديد أو ترميم أو تعديل وفقا لشروط محددة كما نصت على ذلك المواد 50،51،52 من القانون رقم 25/90 المعدل والمتمم.

**رخصة الهدم:** تعد من أدوات الرقابة على العقارات المبنية المحمية والمصنفة(م 60،46

ق29/90 المعدل والمتمم) كالمعالم الأثرية، التاريخية، السياحية أو تكون البناية المراد هدمها تشكل سندا لبناية أخرى مجاورة (م 61 من المرسوم التنفيذي رقم 176/91 المعدل والمتمم) ويتم منح هذه الرخصة وفقا لشروط وإجراءات قانونية محددة.

**شهادة التعمير:** هي عبارة عن شهادة تمنحها الإدارة - البلدية - لفائدة طالبها والراغب في إنجاز عمليات بناء وتعمير وقبل القيام بأشغال البناء تبين فيها حقوق البناء و الإرتفاقات الواقعة على البناء، وتسلم هذه الشهادة تبعا لشروط محددة م 02 إلى 06 من المرسوم التنفيذي رقم 176/91 المعدل والمتمم.

**شهادة القسمة:** وهي عبارة عن شهادة تمنح لمالك العقار المبني في حالة رغبته في قسمة البناية إلى قسمين أو عدة أقسام حتى يتمكن من التصرف بالبيع أو الإيجار أو الهبة أو الوصية في قسم معين من العقار وليس في العقار كله، وقد نص المرسوم التنفيذي رقم 176/91 المعدل والمتمم في المواد من 26 إلى 32 على شروط وإجراءات منح هذه الرخصة.

**شهادة المطابقة:** وهي تلك الشهادة التي تسلمها الإدارة البلدية- للقائم بأشغال البناء تبعا لخص البناء تشهد على مطابقة الأشغال المنجزة لرخصة البناء المسلمة وهذه الشهادة تعد وسيلة رقابة بعدية وهي تثبت مطابقة الأشغال المنجزة للتصاميم المصادق عليها وطبقا لبنود وأحكام رخصة البناء،ولقد المرسوم التنفيذي 176/91 المعدل والمتمم على شروط وإجراءات وأحكام منح رخصة المطابقة في المواد 54 إلى 60 منه.

**ملاحظة:** إن أدوات البناء والتعمير هذه تخضع لها كافة الأراضي المعمرة أو القابلة للتعمير مهما كان مالكا سواء كانت تابعة للملكية الخاصة- ملك للخواص - والتي تخضع إلى أحكام القانون المدني عند التصرف فيها أو من الأملاك الوطنية - الدولة ، الولاية أو البلدية، والتي تخضع إلى قوانين خاصة لا سيما القانون رقم 30/90 المعدل والمتمم المذكور أعلاه.

## الفرع الثاني: العقارات المبنية وهي تشكل العقارات المبنية بمختلف أشكالها سواء كانت

سكنات، بنايات تضم مرافق عمومية أو محلات تجارية، حرفية أو مهنية، ومهما كان مالكيها سواء كانت تابعة للملكية الخاصة. ملك للخواص - والتي تخضع إلى أحكام القانون المدني عند التصرف فيها أو من الأملاك الوطنية - الدولة ، الولاية أو البلدية، والتي تخضع إلى قوانين خاصة لا سيما القانون رقم 30/90 المعدل والمتمم المتضمن قانون الأملاك الوطنية، وكذا النصوص التطبيقية له لا سيما المرسوم التنفيذي رقم 454/91 المؤرخ في 1991/11/23 المحدد لشروط إدارة وتسيير الأملاك الخاصة والعامّة التابعة للدولة.

غداة الإستقلال كانت الحضيرة الوطنية للعقارات المبنية تتشكل في مجملها من العقارات التي كانت تابعة للمعمرين أما ممتلكات الخواص الجزائريين فكانت ضعيفة جدا مقارنة بمخلفات الإستعمار وعليه ركزنا في دراستنا على لعقارات التي كانت تابعة للمعمرين ففي سنة 1966 صدر الأمر رقم 102/66 المؤرخ في 1966/05/06 المتضمن أيلولة الأملاك الشاغرة للدولة حيث نص في المادة الأولى منه " تنتقل ملكية الأموال المنقولة والعقارات الشاغرة إلى الدولة" وهي خطوة جريئة جدا، وتم منح تسيير هذه العقارات في أول الأمر إلى لجن تسمى مصلحة السكن للولاية، وبقيت هذه المصلحة هي المسير للأملاك الشاغرة التي آلت ملكيتها للدولة بموجب الأمر رقم 102/66 المذكور أعلاه إلى غاية صدور المرسوم التنفيذي رقم 290/93 المؤرخ في 1993/11/28 المتضمن تحويل الأملاك الشاغرة التابعة للدولة التي آلت إليها بموجب الأمر رقم 102/66 والتي لم يتنازل عنها طبقا لأحكام القانون رقم 01/81 لفائدة ديوان الترقية والتسيير العقاري للولاية.

إضافة إلى العقارات الشاغرة التي آلت ملكيتها للدولة بموجب الأمر 102/66، يوجد نوع آخر من العقارات الناجمة عن النشاط العقاري للدولة وذلك عن طريق دواوين الترقية والتسيير العقاري على مستوى الولايات، والمنشأة وفقا لأحكام الأمر رقم 93/76 المؤرخ في 1976/10/23 المحدد لشروط إنشاء وتنظيم وتسيير دواوين الترقية والتسيير العقاري في الولاية، مع الإشارة فقط بأن هذه الدواوين كانت عبارة عن مؤسسات عمومية ذات طابع إداري ليتم تحويلها سنة 1991 إلى مؤسسات عمومية ذات طابع صناعي وتجاري بموجب أحكام المرسوم التنفيذي رقم 147/91 المؤرخ في 1991/05/12 يتضمن تغيير الطبيعة القانونية

للقوانين الأساسية لدواوين الترقية والتسيير العقاري إلى مؤسسات عمومية وطنية ذات طابع صناعي وتجاري تتمتع بإسقلالية الذمة المالية (م 02،01 منه).

### **01/ أحكام التنازل عن الأملاك العقارية :** هناك فرق بين طرق التنازل عن الأملاك الخاصة

التابعة للخواص والتي تخضع لأحكام القانون المدني والتجاري وبين ممتلكات الدولة والجماعات المحلية أو مكاتب الترقية والتسيير العقاري والمؤسسات والأجهزة العمومية والتي تخضع إلى قوانين خاصة منها المرسوم التنفيذي رقم 269/03 المؤرخ في 2003/08/07 الذي يحدد كفيات وشروط التنازل عن الأملاك العقارية التابعة للدولة ودواوين الترقية والتسيير العقاري والموضوعة حيز الإستغلال قبل 2004/01/01

وكذلك القانون رقم 01/81 المؤرخ في 1981/02/07 المعدل والمتمم بالمرسوم رقم 03/86 المؤرخ في 1986/04/04، أو يتم التنازل في إطار تطبيق أحكام المادتين 11 و12 من المرسوم التنفيذي رقم 454/91 المذكور أعلاه.

### **أ/ شروط التنازل عن أملاك الدولة طبقا لقانون 01/81:** لقد حدد هذا القانون جملة من الشروط

الواجب توافرها في المترشح لإكتساب أي عقار سواء ذو إستعمال سكني أو مهني أو تجاري شرع في إستغلاله قبل 1981/01/01.

- أن يكون العقار المراد التنازل عنه تابعا للدولة أو الجماعات المحلية أو مكاتب الترقية والتسيير العقاري والمؤسسات والأجهزة العمومية، و أن يكون المترشح شخص طبيعي ذو جنسية جزائرية متمتعا بصفة المستأجر الشرعي وموفي لكافة إلتزاماته الإيجارية عند تاريخ التنازل ويشغل بصفة دائمة للأماكن ماعدا الإستثناءات المحددة قانونا تبعا للمادة رقم (06،05) منه.

### **المرسوم رقم 03/86 المؤرخ في 1986/04/04 المعدل والمتمم للقانون رقم 01/81:** أهم

تعديل جاء به هذا المرسوم هو إدماج العقارات المستغلة بعد 01 جانفي 1981 إلى دائرة العقارات التي يمكن التنازل عنها (م 01 منه)، إضافة إلى ذلك وفيما يتعلق بالحالات ذات الطابع التجاري، الحرفي والمهني فيمكن أن يتقدم لإكتسابها سواء شخص طبيعي أو معنوي شريطة توافر بقية الشروط المنصوص عليها سابقا.

### **إلغاء القانون رقم 01/81:**

لقد أستمر العمل بهذا القانون إلى غاية صدور القانون رقم 2000/06 المؤرخ في 2000/12/23 المتضمن قانون المالية لسنة 2001 والتي نصت المادة 40 من على إلغاء

القانون رقم 01/81 مع إستمرار العمل به لتصفية جميع الملفات المودعة قبل تاريخ 2000/12/31 أمام الجهات الإدارية المختصة بعملية التنازل.

### **القانون رقم 21/01 المتضمن قانون المالية لسنة 2002:**

حيث نصت المادة رقم 209 منه على أن السكنات التابعة للقطاع العمومي الإيجارية والممولة بتمويل نهائي من ميزانية الدولة قابلة لتنازل عنها بإستثناء السكنات المنجزة لإحتياجات سير المصالح والهيئات العمومية للدولة، وقد صدر فيما بعد المرسوم التنفيذي رقم 269/03 المؤرخ في 2003/08/07 الذي يحدد كفيات وشروط التنازل.

### **شروط التنازل عن أملاك الدولة طبقا للمرسوم 269/03:** أن يكون الملك العقاري تابع لأملاك

للدولة ودواوين الترقية والتسيير العقاري والموضوعة حيز الإستغلال قبل 2004/01/01

(م01) وأستثنى الأملاك التابعة للجماعات المحلية على خلاف القانون السابق 01/81 الملغى. مع الإشارة فقط بأن التنازل يتم من قبل لجنة الدائرة التي يؤسسها الوالي لهذا الغرض(م 11 من المرسوم التنفيذي رقم 269/03)، وأن دور مديرية أملاك الدولة لا يتعدى سوى تكريس هذا القرار بعقد إداري يتضمن التنازل عن السكن.

### **المطلب الثالث: العقار الصناعي.**

**العقار الصناعي** و هي تلك الأراضي أو المساحات العقارية المخصصة لإحتواء المشاريع الصناعية أو التجارية للنهوض بعمليات الإستثمار عمومي أو خاص وطني أو أجنبي، حيث يستفيد المستثمر من العديد من الإمتيازات التي تمنحها الدولة سواء إمتيازات جبائية أو مالية فيما يتعلق بمنح القروض أو فيما يتعلق بتأهية الأرضية المخصصة لإستيعاب المشاريع الإستثمارية وقد تم إنشاء العديد من المناطق الصناعية في الجزائر المختلفة الأشكال منها مناطق صناعية ومناطق النشاطات، المناطق الخاصة والمناطق الحرة، المناطق التي يتطلب تنميتها مساهمة الدولة، وهذه المناطق هي عبارة عن مناطق مهينة إضافة إلى ذلك توجد الأصول المتبقية للمؤسسات العمومية المحلة، وكذلك عقارت أخرى توجد خارج المناطق المهينة.

## الفرع الأول: العقار الصناعي الموجود داخل المناطق المهيئة:

أ/ المناطق الصناعية: وهي تلك الفضاءات العقارية الإقتصادية المنشئة والمحددة النطاق من قبل الدولة لإحتواء مشاريع إستثمارية، وكان أول ظهور للمناطق الصناعية سنة 1973 طبقاً لأحكام القانون رقم رقم 45/73 المؤرخ في 1973/02/28 المتعلق بإنشاء لجنة إستشارية لتهيئة المناطق الصناعية حيث حدد شرط إيجاد 77 منطقة صناعية على المستوى الوطني، حيث تم إنشاء 70 منطقة صناعية على المستوى الوطني<sup>(01)</sup>.

إن هذه المناطق الصناعية قد حددت شروط إدارتها وتسييرها بموجب المرسوم رقم 55/84 المؤرخ في 1984/03/03 والذي جاء بالعديد من مؤسسات الإدارة والتسيير للمناطق الصناعية، وبصفة عامة فإن المناطق الصناعية تكون عادة خارج المحيط العمراني وهذا تفادياً للمخاطر التي يمكن أن تنجم عن الإستغلال الصناعي.

تهيئة المناطق الصناعية: تتولى عملية تهيئة المناطق الصناعية مؤسسات عمومية إقتصادية بصفتها صاحبة المشروع والتي تقوم بوضع مختلف الشبكات (VRD) والأعمال الكبرى وفق مخطط تهيئة المنطقة.

إلتزامات المؤسسات العمومية لتهيئة المناطق الصناعية المستحدثة: من أهم الإلتزامات تتمثل في تسيير العمليات الإستثمارية، شراء وإقتناء الوعاء العقاري المخصص لإستيعاب المشاريع الإستثمارية المقترحة، كما تلتزم بتهيئة الوعاء العقاري المخصص لإعادة التنازل عنه لفائدة أصحاب المشاريع الإستثمارية

تسيير المناطق الصناعية: تتكفل بإدارة المناطق الصناعية مؤسسات عمومية منشئة لهذا الغرض والتي حددت بنص المادة رقم رقم 01 من المرسوم رقم 55/84 المؤرخ في 1984/03/03 المذكور أعلاه.

ب/ مناطق النشاطات: وسميت كذلك لكونها عبارة عن فضاء عقاري أقل حجماً من المناطق الصناعية ويمارس فيه عادة نشاط إنتاج سلع أو خدمات أو تجارة، وتم إنشاء مناطق النشاطات هذه بمقتضى الأمر رقم 26/74 المؤرخ في 1974/02/20 المتضمن تكوين الإحتياجات

(01) وزارة المالية، المديرية العامة للأموال الوطنية، عرض الحال حول إشكالية العقار الإقتصادي، نوفمبر 2005.

العقارية، حيث تم إنشاء هذه المناطق لإستيعاب مشاريع المؤسسات الصغيرة والمتوسطة. حيث تنص المادة 10 من الأمر 26/74 " تخصص الإحتياجات العقارية البلدية لأساس إستثمارات الدولة والجماعات المحلية....وفيما يخص جميع الإستثمارات غير التي تقوم بها البلدية المعنية فإن البلدية تتنازل عن الأرض لقاء عوض على أساس تقييم مصلحة أملاك الدولة..."، حيث تقوم البلدية بتهيئة وتسيير مناطق النشاطات دون أن تقوم بمنح عقود الملكية مما صعب من عملية الإستغلال الأمثل من طرف المستثمرين لعدم إمكانية الحصول على قروض بنكية لعدم إمتلاكهم لعقود ملكية الأوعية العقارية والتي تشكل ضمانا لمنح القروض. - غير أنه ولتسوية هذه الوضعية وقصد تمكين المستثمرين من الحصول على عقود الملكية جاءت المادة رقم 86 من القانون رقم 25/90 لتسوية هذه الوضعية بصفة نهائية والتي تنص على ما يلي " تسوى على النحو الآتي أوضاع الأراضي المدخلة في مساحات التعمير تطبيقا لأحكام المواد 02،03،04،06 من الأمر 26/74 ولم تدمج نهائيا في الإحتياجات العقارية البلدية.

مع الإشارة هنا أن إنشاء وتهيئة مناطق النشاطات تخضع لنفس الشروط والقوانين المعمول بها في المناطق الصناعية نظرا لعدم صدور أي قانون خاص ينظم هذه المناطق حيث تم إنشاء 482 منطقة نشاطات على المستوى الوطني (01).

**ج/ المناطق الخاصة:** إن أول ظهور لما يسمى بالمناطق الخاصة كان بمقتضى المرسوم التشريعي رقم 12/93 المؤرخ في 1993/10/05 المتعلق بترقية الإستثمار لا سيما المواد 20،21،22،23،24 والتي نصت كلها على منح إمتيازات مالية وجبائية تحفيزية قصد تشجيع الإستثمار في هذه المناطق للنهوض بالتنمية الإقتصادية في المناطق و البلديات الفقيرة، وهناك نوعين من المناطق الخاصة المنصوص عليها في المرسوم التشريعي 12/93 وهما:

- المناطق المطلوب ترقيتها (Zone A Promouvoir).

- مناطق التوسع الإقتصادي (Zones d'expansion Economique).

---

(01) وزارة المالية، المديرية العامة للأملاك الوطنية، عرض الحال حول إشكالية العقار الإقتصادي، نوفمبر 2005.

أما الحدود الجغرافية والقانونية لهذه المناطق فقد نظمها المشرع بموجب المرسوم التنفيذي رقم 321/94 المؤرخ في 17/10/1994 المتضمن تطبيق أحكام المادة رقم 24 من المرسوم التشريعي رقم 12/93 المذكور أعلاه، الذي يحدد شروط المناطق الخاصة وضبط حدودها كما هي مبينة في القانون رقم 03/87 المؤرخ في 27/01/1987 م 15 منه .

**01/ المناطق المطلوب ترقيتها (ZAP):** تبعا لأحكام القانون رقم 12/93 المتعلق بالإستثمار الذي أحال في تكوين المناطق المطلوب ترقيتها للمرسوم التنفيذي رقم 321/94 المادة رقم 03 منه مع إحترام نص المادة رقم 51 من القانون رقم 03/87 المتعلق بالتهيئة العمرانية يتبين لنا أن المناطق الواجب ترقيتها تتكون من بلديات تحدد قائمتها بقرار وزاري مشترك بين السلطة المكلفة بالتهيئة والتعمير والسلطة المكلفة بالجماعات المحلية والمالية بعد إستشارة السلطة المحلية، وعلى أساس عدة معايير منها العامل الديمغرافي، الإجتماعي والإقتصادي والمالي للبلديات المعنية.

ومنه نجد المشرع بواسطة إصداره للمرسوم رقم 321/94 قد أستغنى عن عدة مفاهيم كالمناطق المحرومة، مناطق الجنوب، المناطق المعزولة... إلخ في مفهوم واحد وهو المناطق الواجب ترقيتها حتى تتمكن الدولة من منح المساعدات للبلديات المعنية بهذه العملية عن طريق إحداث أنشطة ينتج عنها إحداث مناصب شغل جديدة.

**02/ مناطق التوسع الإقتصادي (ZEE):** وهي تلك المناطق المتجانسة إقتصاديا و إجتماعيا وتوافر الموارد والثروات الطبيعية التي تسمح بإنشاء أنشطة إقتصادية لإنتاج السلع والخدمات وتطويرها، ويتم تعيين هذه المناطق بنفس الإجراء الخاص بتحديد المناطق المطلوب ترقيتها أي بقرار وزاري مشترك لكن بإقتراح من الجماعات المحلية. غير أن الملاحظ في الميدان لا وجود لهذه المناطق لعدم صدور أي قرار وزاري مشترك لتحديد الحدود وكذا لعدم تقديم الإقتراحات من قبل الجماعات المحلية لإنشاء مثل هذه المناطق، مع العلم بأن هذه المناطق قد ألغيت جميعها بموجب أحكام المادة رقم 34 من الأمر رقم 03/01 وكذلك الأمر رقم 08/06 قد ألغا هذه المناطق.

---

(01) وزارة المالية، المديرية العامة للأموال الوطنية ، عرض الحال حول إشكالية العقار الإقتصادي، نوفمبر 2005.

**د/ المناطق الحرة:** وهي تلك المناطق المحددة مساحتها ضمن الإقليم الجمركي تمارس فيها كافة الأنشطة الاقتصادية صناعية، تجارية ، خدمات وفقا للشروط المحددة بالأمر رقم 02/03 المؤرخ في 2003/07/19 الخاص بالمناطق الحرة، على الرغم من أول مرة يتطرق فيها إلى المناطق الحرة كان بموجب القانون رقم 07/79 المعدل والمتمم بموجب القانون رقم 10/96 المؤرخ في 1996/08/22 المتضمن القانون الجمركي لا سيما المادة رقم 02 منه.

غير أنه منذ هذه الفترة لم يصدر أي نص ينظم عملية الإستثمار غاية صدور القانون رقم 12/93 ثم المرسوم التنفيذي رقم 32/94 ثم في الأخير صدور الأمر رقم 02/03 الخاص بالمناطق الحرة المؤرخ في 2003/07/19، كما أن المناطق الحرة تنشأ بموجب إقتراح من وزير التجارة تطبيقا لأحكام المادة رقم 04 من الأمر رقم 02/03 المذكور أعلاه.

**تهيئة المنطقة الحرة:** هناك أشغال تتكفل بها الدولة وهي المنشآت الأساسية كشبكات الطرق والكهرباء والغاز والماء والهاتف، وكذلك قنوات الصرف أي شبكات (VRD) أما المستثمر فيقوم بإنجاز المباني ، التسييجات والإيصال لكافة الشبكات كهرباء غاز ماء هاتف فالدولة تتكفل بالأشغال الكبرى فقط أما الإيصال يقع على عاتق المستغل مع الإشارة فقط أن المناطق الحرة لم يكتب لها النجاح ولم يتم إنشاء إلا منطقة واحدة وهي منطقة بلارة في جيجل والتي ألغيت فيما بعد بموجب القانون رقم 10/06 المؤرخ في 2006/06/24 المتضمن إلغاء الأمر رقم 02/03 .

**المناطق التي يتطلب تنميتها مساهمة خاصة من الدولة:** وهذا تطبيقا لأحكام المادة رقم 10 من الأمر رقم 03/01 المؤرخ في 2001/08/20 الخاص بتطوير الإستثمار، غير أن تحديد هذه المناطق قد ترك من صلاحيات المجلس الوطني للإستثمار (CNI).

**الأصول العقارية المتبقية للمؤسسات العمومية المحلة:** فالمؤسسات العمومية الاقتصادية هي شركات تجارية تملك فيها الدولة أو أي شخص معنوي آخر خاضع للقانون العام (01) أغلبية رأس مالها بصفة مباشرة أو غير مباشرة سواء في شكل حصص أو سندات مساهم أو أسهم أو قيم منقولة (02) في مؤسسات عمومية اقتصادية.

(01) وزارة المالية، المديرية العامة للأموال الوطنية ، عرض الحال حول إشكالية العقار الاقتصادي، نوفمبر 2005.

(01) بوجردة مخلوف العقار الصناعي، دار هومة الطبعة الأولى 2006 ص 28 .

حيث أنه ونتيجة لتصفية الذمة المالية للمؤسسات العمومية الإقتصادية المحلة، وتكريس عملية التنازل بعقود تنازل - عقود بيع - مقابل تسديد قيمة التنازل مقابل تحفيظات مالية لفائدة شركات العمال المنبثقة جراء عملية التصفية بقيت بعض الأوعية العقارية التي لم يتم التنازل عنها لفائدة شركات العمال الأجراء، والتي وجهت لإحتضان مشاريع إستثمارية و طبقاً لأحكام المرسوم التنفيذي رقم 153/09 المؤرخ في 02 ماي 2009 المحدد لشروط و كفيات منح الإمتياز عن الأصول المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة وغير المستقلة المحلة والأصول الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الإقتصادية وتسييرها، كما هي محددة في المادة رقم 03 من المرسوم المشار إليه أعلاه.

### **الفرع الثاني: العقار الصناعي الموجود خارج المناطق المهينة**

**01/ الأصول العقارية المتبقية للمؤسسات العمومية المحلة:** يتم إستغلال و منح هذه الأصول بالمزاد العلني المفتوح أو المحدود أو عن بالتراضي وهذا تطبيقاً لأحكام المادة رقم 04 من المرسوم التنفيذي رقم 153/09 المذكور أعلاه.

**تسيير هذه الأملاك العقارية:** يتم تسيير هذه العقارات المتبقية أو الفائضة أو الأراضي

المتواجدة في المناطق الصناعية ولحساب الدولة من قبل الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري طبقاً لنص المادة 13 من المرسوم التنفيذي رقم 153/09 المذكور أعلاه، ويتم منح الإمتياز لمدة تتراوح ما بين 33 و 99 سنة كحد أقصى ( م 16 ) بموجب عقد إداري مرفقاً بدفتر الشروط و الملحق بهذا المرسوم (م21 من المرسوم التنفيذي 153/09).

### **02/ الأصول العقارية المتناثرة والتي تمنح ويتنازل عنها مباشرة بين مديرية أملاك الدولة**

**والمستثمر:** يتم منح هذه العقارات لإستقطاب مشاريع إستثمارية ويجب أن أن يكون العقار من الأملاك الخاصة للدولة، وغير مخصص لفائدة مصالح عمومية وأن يكن واقع في المناطق المعمرة أو القابلة للتعمير وفقاً لأدوات البناء والتعمير، بإستثناء المشاريع التي يتطلب تواجدها خارج المحيط العمراني نظراً لخطورتها كالمشاريع الصناعية، إذ يتم منح هذه الأراضي بموجب عقد منح الإمتياز بالمزاد العلني المفتوح أو المحدود أو بالتراضي.

**مدة الإمتياز:** تقدر مدة الإمتياز بين 33 سنة كحد أدنى و 99 سنة كحد أقصى.

(02) الأمر رقم 04/01 المؤرخ في 20/08/2001 المتعلق بتنظيم المؤسسات العمومية الإقتصادية وتسييرها وخصصتها ج ر رقم 47 م 02.

**الإطار القانوني لمنح الإمتياز:** يتم منح الإمتياز عن الأراضي والتي هي من الأملاك الخاصة للدولة أو القطع الأرضية الفائضة عن المناطق الصناعية أو مناطق النشاطات التي لم يتم بعد التنازل عنها لفائدة المستثمرين في وقت سابق والتي يتم إعادة إدماجها ضمن الأملاك الخاصة للدولة بموجب، ويتم تكريس هذا الإمتياز بموجب عقد إداري تعده مديرية أملاك الدولة مرفقا بدفتر الشروط، ويخضع إنجاز المشروع لقواعد البناء والتعمير من رخص البناء ورخصة المطابقة وهذا كله طبقا لأحكام الأمر رقم 04/08 المؤرخ في 2008/09/01 الذي ألغى أحكام الأمر رقم 11/06 المؤرخ في 2006/08/30، وكذا المرسوم التنفيذي رقم 152/09 المؤرخ في 2009/05/02 المحدد لشروط وكيفيات منح الإمتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة والموجهة لإنجاز عمليات إستثمارية.

**المطلب الرابع: العقار السياحي.** يختلف العقار السياحي باختلاف التضاريس وكذا باختلاف أشكال الإستثمارات المنجزة فنجدها مثلا السياحة الشاطئية، الثقافية، الحموية والمعالجة بمياه البحر، السياحة الصحراوية.....إلخ. كما يعرف النشاط السياحي بأنه كل خدمات تسويق أسفار أو إستعمال منشآت سياحية بمقابل سواء شمل ذلك الإيواء أو لم يشمل.

من أهم النصوص القانونية التي عالجت العقار السياحي نجد الأمر رقم 62/66 المؤرخ في 1966/03/26 المتعلق بالمناطق والمواقع السياحية

- المرسوم رقم 75/66 المؤرخ في 1966/04/04 المتضمن كيفيات تطبيق الأمر 62/66
- القانون رقم 02/03 المؤرخ في 2003/02/17 المتعلق بإستعمال وإستغلال الشاطيء
- القانون رقم 03/03 المؤرخ في 2003/02/17 المتعلق بمناطق التوسع والمواقع السياحية
- القانون رقم 01/03 المؤرخ في 2003/02/17 المتعلق بالتنمية المستدامة للسياحة.
- الأمر رقم 01/09 المؤرخ في 2009/07/22 المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2009.

**الفرع الأول: أنواع العقار السياحي** يختلف العقار السياحي باختلاف السياحة أو النشاط السياحي وهذا ما جاءت به المادة رقم 03 من القانون رقم 01/03 المؤرخ في 2003/02/17 المتعلق بالتنمية المستدامة للسياحة من تعريفات لبعض المصطلحات والتي تنطبق تماما على العقار السياحي، ومن أهم العقارات الموجهة خصيصا للسياحة هي:

**01/ مناطق التوسع السياحي:** وهي كل منطقة أو إمتداد من إقليم يتميز بصفات أو

خصوصيات

طبيعية وثقافية وبشرية وإبداعية مناسبة للسياحة ومؤهلة لإقامة منشأة سياحية والتي يمكن إستغلالها في تنمية نمط أو أكثر من السياحة ذات مردودية، وهذا ما نصت عليه المادة رقم 02 من القانون رقم 03/03 المذكور أعلاه.

**02/ المواقع السياحية:** هي كل منظر أو موقع يتميز بجاذبية سياحية بسبب مظهرها الخلاب

أو بما يحتوي عليه من عجائب أو خصوصيات طبيعية أو بنايات مشيدة عليه يعترف لها بأهميتها التاريخية أو فنية أو أسطورية أو ثقافية والذي يجب تثمينه و المحافظة عليها من التلف أو الإندثار بفعل الطبيعة أو الإنسان.

**03/ المناطق المحمية:** وهي تلك المناطق التي تمثل جزء من منطقة التوسع السياحي أو

المواقع السياحية غير قابلة للبناء وتستدعي حماية خاصة للمحافظة عليها.

**04/ الشواطئ:** وهو الشريط الساحلي ويضم المنطقة المغطاة بالأمواج في أعلى مستواها

والملحقة المتاخمة لها والتي تضبط حدودها بحكم موقعها لإستقبال هياكل سياحية.

إن تحديد والتصريح بهذه المناطق والمواقع يكسب العقار صفة العقار السياحي، وتصنف

كمنطقة محمية وتخضع لقواعد خاصة منها(م 09 من القانون رقم 03/03)

لايتم شغل وإستغلال العقار السياحي إلا بإحترام قواعد البناء والتعمير

الحفاظ على هذه المناطق من كافة أشكال التلوث و تدهور الموارد الطبيعية

منع ممارسة أي نشاط غير ملائم للسياحة.

**الفرع الثاني: تهيئة وتسيير العقار السياحي:** تتم عملية التهيئة و التسيير لهذا العقار من

طرف الدولة وفقا لمخطط التهيئة السياحية الذي تعده الوكالة الوطنية لتنمية السياحة وفقا

لقواعد البناء والتعمير مع إحترام والحفاظ على العقار السياحي.

حيث أنه في الجزائر تم تصنيف حوالي 173 منطقة توسع سياحي ( ZET ) (01) منها 140

منطقة في المدن الساحلية، 13 في المدن الداخلية والسهبية و 20 منطقة في الجنوب الكبير

بمساحة إجمالية تقدر بـ 47.073 هكتار والتي تم تنصيفها بموجب المرسوم رقم 232/88

المؤرخ في 1988/11/05

(01) تقرير المجلس الوطني الإقتصادي والإجتماعي لسنة 2004.

إن العقار السياحي يخضع بصفة عامة إلى النصوص القانونية المتعلقة بالإستثمار بصفة عامة مع إحترام طبعاً القواعد الخاصة المطبقة في هذه المناطق المخصصة لإنجاز مشاريع إستثمارية سياحية في مناطق التوسع السياحي، لاسيما إحترام قواعد البناء والتعمير، إحترام قواعد البيئة والمحيط و منع ممارسة الأنشطة غير الملائمة للسياحة.

### **المبحث الثاني: الإشكالات المرتبطة بأصناف العقارات في الجزائر.**

إن الإشكالات التي تعرفها أصناف العقارات إضافة إلى الإشكالات العامة التي سبق الإشارة إليها سواء تعلق الأمر بالعقار الخاص، التابع للأملاك الوطنية أو الأملاك الوقفية فإنها تعرف إشكالات أخرى خاصة والتي هي مرتبطة بالأساس بوجهة العقار والأهداف المرجوة منه، ومنه فإنه يتعين علينا تحديد إشكالات كل صنف على حدى.

### **المطلب الأول: الإشكاليات المرتبطة بالعقار الفلاحي.**

بالرغم من الترسانة القانونية الضخمة التي حضي بها العقار الفلاحي بجميع أنواعه، سواء كان تابع للملكية الخاصة، الوطنية أو أملاك وقفية إلا أنه يتخبط في الكثير من المشاكل والتي حالت دون تحقيق الدور المنوط والمعول عليه في تحريك قاطرة الإقتصاد الوطني وتحقيق الإستقلال الغذائي المنشود، ومن أهم هذه المشاكل هي.

### **الفرع الأول: تحويل الأراضي عن وجهتها الفلاحية :** وذلك عن طريق إستعمال الأراضي

الفلاحية في عمليات البناء والتعمير التي شهدتها الجزائر لا سيما منذ الثمانينات وهذا راجع إلى الإحتياجات الكبيرة للسكن والمرافق العامة، دون العمل و الأخذ بعين الأعتبار الإجراءات القانونية المنظمة لعملية تحويل الأراضي عن طابعها الفلاحي خاصة الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية المدمجة في القطاع العمراني بموجب أدوات البناء والتعمير، حيث تخضع هذه العملية - الإسترجاع - إلى إجراءات قانونية كما هي محددة في المرسوم التنفيذي رقم 313/03 المؤرخ في 2003/09/16 يحدد شروط وكيفيات إسترجاع الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية المدمجة في قطاع عمراني وهذا تطبيقاً لأحكام المادة رقم 53 من قانون المالية لسنة 1998 والتي تنص( بأن أراضي الأملاك الوطنية الممنوحة في إطار القانون رقم 19/87 المؤرخ في 1987/12/08 والتي أدمجت في القطاع العمراني بموجب أدوات التهيئة والتعمير طبقاً للتشريع المعمول به يمكن إسترجاعها من طرف الدولة و هذا بعد أخذ رأي المجلس الشعبي الولائي مقابل دفع تعويض مسبق عادل ومنصف.

ماهي إجراءات إسترجاع الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية ؟

تتمثل هذه الإجراءات أن تكون القطعة الأرضية قد أدمجت فعلا في القطاع العمراني سواء في القطاعات المعمرة، المبرمجة للتعمير وقطاعات التعمير المستقبلية، بموجب أدوات البناء والتعمير والمصادق عليها بصفة قانونية.

إنشاء لجنة ولائية يرأسها الوالي (م 03 من المرسوم 313/03) لدراسة الملفات المودعة من قبل الإدارة التقنية التي ترغب في إنجاز مشاريعها فوق الأرض الفلاحية التابعة للمستثمرة والتي تتمثل مهمتها في تحديد مدى ملاءمة المشروع.

يعرض الملف بعد نيل قبول لجنة إسترجاع الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الوطنية على المجلس الشعبي الولائي لمناقشته وله الحق في الرفض أو القبول.

إذا حضي الملف بموافقة المجلس الشعبي الولائي يصدر الوالي قرار الإسترجاع و لصالح الدولة وهذا بإقتراح من مديرية المصالح الفلاحية يتضمن كافة المعلومات التقنية للقطعة

الأرضية المسترجعة وكذا مبلغ التعويض الممنوح لأصحاب حق الإنتفاع الدائم و يخضع هذا القرار لإجراءات الشهر العقاري بالمحافظة العقارية المختصة.

#### **كيفية تحديد قيمة التعويض مقابل الإسترجاع : إن تحديد قيمة التعويض نصت عليه المادة 05**

من المرسوم والذي يجب أن يغطي كافة الأضرار الناجمة عن عملية الإسترجاع فهو يشمل قيمة حق الإنتفاع زائد قيمة الإستثمارات المنجزة كالبنايات والأغراس، فإذا لم تكن

إستثمارات، فقيمة التعويض يتم تحديدها على أساس تحديد القيمة التجارية الوعاء العقاري كأرض فلاحية وفقا لطرق التقييم المعروفة سواء حسب طريقة المقارنة أو المرودية ومنه

يمكن تحديد قيمة حق الإنتفاع الذي يمثل 60% من القيمة التجارية.

أما في الحالة التي تكون هناك إستثمارات (مباني و أغراس) ففي هذه الحالة تضاف قيمة حق الإنتفاع إلى القيمة التجارية لهذه الإستثمارات(01).

غير أن الإشكال الأكبر يتمثل في الأساس عدم إحترام هذه الإجراءات القانونية المحددة، بل أن الكثير من عمليات البناء تتم فوق الأراضي الفلاحية بطريقة فوضوية وهذا الخرق ليس من

قبل المواطنين فقط بل حتى من قبل الهيئات العمومية والجماعات المحلية، ضاربين عرض الحائط كافة القوانين محتجين بعدم إمكانية الوقوف ضد مشاريع الدولة أو عدم عرقلة السير

الحسن والسريع لبعض المشاريع الإستثمارية.

**الفرع الثاني : إشكالية سوء إستغلال الأراضي الفلاحية تطبيقا لنص المادة 01 و16 من**

**القانون رقم 19/87: لقد حدد المرسوم التنفيذي رقم 51/90 المؤرخ في 1990/02/06**

المتضمن كيفية إستغلال الأراضي الفلاحية للتابعة للأمولاك الوطنية، حيث نص في المادة رقم 04 بأنه يمكن الحكم بفقدان الحقوق العينية العقارية في الحالات التالية:

- إيجار الأراضي، تحويل الأراضي عن وجهتها الفلاحية، التخلي عنها أو عن جزء منها.
- تخصيص مباني الإستغلال الفلاحي لأغراض لا صلة لها بالفلاحة أو تعمد عدم إستغلال الأراضي الفلاحية.

حيث أن الجهة المكلفة بالبحث عن هذه المخالفات تعين من قبل والي الولاية من بين أعوان المصالح الفلاحية بموجب تقرير يرفع إلى والي، الذي يستمع لأقوال المنتجين الفلاحيين ثم ينذرهم لإزالة المخالفة، فإذا أستمريت المخالفة يقوم والي برفع دعوى قضائية لإسقاط الحقوق العقارية وتعويض الأضرار الناجمة، غير أنه من الناحية العملية فلم يتم تفعيل هذا المرسوم مما جعل الكثير من الأراضي الفلاحية التابعة للأموالك الوطنية عرضة للإهمال وعدم الإستغلال بل الأكثر من ذلك تحويل الأراضي عن وجهتها الحقيقية لا سيما في أعمال البناء العشوائي و في أغصب الأراضي الفلاحية كسهول متيجة دون تفعيل تطبيق هذا المرسوم. إضافة إلى ماسبق ذكره، ففي الجزائر تعاني الكثير من الأراضي الفلاحية مهما كانت طبيعة ملكيتها، من إهمال الكثير من الملاك لأراضيهم الفلاحية وعدم إستغلالها وممارستهم لأنشطة أخرى ومنه الخروج عن الأهداف و الوظيفة العامة المسطرة للملكية الفلاحية(01).

**الفرع الثالث: عدم إتمام عمليات مسح الأراضي و تأسيس السجل العقاري وكذلك عدم إتمام جرد الأراضي الفلاحية التابعة للأموالك الوطنية:**

**01/ عدم إتمام عمليات الجرد** : لقد نص على هذا الإجراء المرسوم التنفيذي رقم

455/91(02) وهذا نتيجة لعدة عوامل سبق و أن أشرنا لها لا سيما العامل الأمني وكذا عدم وجود رغبة حقيقية مما جعل الكثير من الأراضي الفلاحية التابعة للدولة تحت سيطرة و إستغلال من قبل الخواص منذ الإستقلال مما يجعلها خارج إطار المراقبة وكذلك الدورة الإقتصادية للبلاد وهذا بحرمان الخزينة العمومية من مداخيل إضافية.

(01) المادة رقم 01 من القانون رقم 19/87 المؤرخ في 1987/12/08 المتضمن ضبط كيفية إستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأموالك الوطنية.

(02) المرسوم التنفيذي رقم 455/91 المؤرخ في 1991/11/23 المتعلق بجرد الأملاك الوطنية.

## **02/عدم إتمام إجراءات مسح الأراضي و تأسيس السجل العقاري: إن هذه العملية ذات أهمية**

كبرى لا سيما في عملية تطهير الملكية العقارية ووضع حد للتداخل وعدم الفصل الموجود حاليا بين مختلف أنواع الملكيات، وكذلك ما ينجر عن هذا الإشكال من مشاكل في إثبات الملكية الفلاحية مع الإشارة فقط أن معظم الأراضي التابعة للخوادم هي عبارة عن أملاك مشاعة بين الورثة وما تسببه من نزاعات حول الحدود وحقوق الإستغلال وخير دليل على ذلك حجم الدعاوى العقارية المرفوعة أمام الأقسام العقارية للمحاكم وكذا الأقسام الجزائية. إضافة إلى ما سبق ذكره فإن هذا التأخر في تطهير العقار الفلاحي قد ساهم بشكل كبير في تخلف القطاع الفلاحي رغم الإهتمام الكبير الذي توليه الدولة للنهوض بهذا القطاع. كما نجم عن هذا الأمر غياب سندات الملكية بالنسبة لأراضي الخوادم وفي حال وجودها نجد عدم ترسيم الحدود مما ينجم عليه في الغالب نزاعات لا حصر لها يصعب أحيانا حتى على المحاكم إيجاد الحلول لها لا سيما في بعض المناطق التي مازالت فيها العروش تلعب دورا مهما في الحياة الإجتماعية كما حدث سابقا في ولايتي خنشلة و غرداية والتي أدت إلى إندلاع مشادات بين العروش.

### **المطلب الثاني: إشكالية العقار الحضري.**

يتخبط العقار الحضري في الكثير من المشاكل ومن أعقدها نجد المشاكل التالية

#### **الفرع الأول: إشكالية البناءات الفوضوية :** حيث تدخل المشرع الجزائري في العديد من

المرات من أجل حل هذا الإشكال وتوج ذلك بصدور المرسوم رقم 212/85 المؤرخ في

1985/08/13 المحدد شروط تسوية أوضاع الذين يشغلون فعلا أراضي عمومية أو

خصوصية كانت محل عقود و/أو مباني غير مطابقة للقواعد المعمول بها وشروط إقرار

حقوقهم في التملك والسكن، حيث أن عملية التسوية هذه شملت جميع الأشخاص الذين قاموا

بأشغال البناء سواء كان الوعاء العقاري ملك للدولة أو ملك للخوادم سواء بسند غير مطابق

أو بدون سند باستثناء الأوعية العقارية ذات الطابع الفلاحي فإنها غير خاضعة للتسوية.

وقد تم تحديد آخر أجل لتسوية البناء الفوضوي إلى أواخر سنة 1987 غير أن الملاحظ بأن

عمليات البناء تواصلت دون تدخل من الجهات المعنية لوقف هذه الظاهرة لا سيما البلديات،

والتي كان يتوجب عليها التدخل بحزم لقمع هذه الظاهرة عن طريق وقف أي أشغال بناء تقع

عبر إقليمها ولو تطلب الأمر إجراء عمليات الهدم للبناءات الفوضوية بموجب قرارات إدارية

أو قضائية أو عن طريق وقف الأشغال.

**الفرع الثاني: عدم إحترام قواعد البناء والتعمير :** إن ما يلاحظ في المدن الجزائر هو عدم إنسجام النسيج العمراني في كافة المدن و الأحياء وهذا ناجم بالأساس لعدم إحترام قواعد البناء والتعمير من مختلف الجهات مما أدى إلى بروز مدن أشبه بالمحتشدات نظرا للفوضى العمرانية وكذا نظرا للضغط العالي على الطلب للمساكن مما أدى بالسلطات العمومية عدم الإهتمام بالجمال العمراني والمحيط وفي الكثير من الأحيان توجد بعض الأحياء الكبرى دون توافر مرافق عمومية كالمدارس والمستشفيات ..... إلخ من المرافق الضرورية.

- كما نجم عن هذه الظاهرة تدهور كبير في طرق ومواد الإنجاز العمراني مما أدى في بعض الأحيان إلى كوارث حقيقية كما حدث في ولاية بومرداس سنة 2003 إثر الزلزال الذي ضرب الولاية وبعد المعاينات والتحقيقات التي أجريت ليتبين بأن ما زاد في تفاقم حجم الكارثة هو عدم تطابق البناءات مع قواعد البناء والتعمير وكذا عدم إحترام المعايير المعمول بها سواء عالميا أو طبقا لقواعد البناء والتعمير المعمول بها وطنيا.

- إضافة إلى ما سبق ذكره وعلى الرغم من صدور المرسوم رقم 212/85 المتعلق بتسوية الوضعية القانونية للسكنات الفوضوية ورغم تحديد مدة محددة لإجراء عملية التسوية وهي بنهاية سنة 1987 ونتيجة لعدم إضطلاع البلديات بالالتزامات الواقعة على عاتقها في محاربة ظاهرة البناء الفوضوي ولعدم تدخلها إستمرت هذه الظاهرة من جديد ونظرا لعجز الدولة من التحكم في أزمة السكن الذي تشهده الجزائر إلى يومنا هذا.

ولمعالجة هذه الظاهرة والقضاء عليها صدر القانون رقم 15/08 المؤرخ في 2008/07/20 المحدد لقواعد مطابقة البناءات و إتمام إنجازها، حيث يهدف هذا القانون بصفة أساسية إلى وضع حد لحالات عدم إنهاء البناءات،تحقيق مطابقة البناءات المنجزة أو التي هي في طور الإنجاز قبل صدور هذا القانون وترقية إطار مبني ذو مظهر جمالي ومهيا بإنسجام. وبصفة أساسية فإن هذا القانون يهدف بالأساس تسوية البناءات الفوضوية كما هو الشأن بالمرسوم 212/85 لأنه يشمل تسوية الوضعية القانونية للبناءات التامة وغير التامة البناء برخصة بناء ومخالفة لقواعد البناء والتعمير أو بدون رخصة وهذا ما نصت عليه المادة 15 من القانون 15/08 السالف الذكر.

غير أنه تستثنى من أحكام هذا القانون البناءات المشيدة في قطع أرضية مخصصة للإرتفاقات ويمنع البناء عليها

البنيات المشيدة في المواقع المحمية كمناطق التوسع السياحي، المعالم الأثرية، حماية البيئة والساحل.

البنيات المشيدة في الأراضي الفلاحية أو ذات الطابع الفلاحي، الغابية أو ذات الطابع الغابي،..... إلخ(م 16 منه).

**الفرع الثالث: إشكالية الأملاك الشاغرة طبقاً لأحكام الأمر رقم 102/66:** والتي آلت ملكيتها

إلى الدولة بموجب الأمر رقم 102/66 المؤرخ 1966/05/06 والذي نص على أيلولة الأملاك الشاغرة للدولة، غير أن الملاحظ في الحياة العملية فإن الدولة لم تتبع الإجراءات المنصوص عليها قانوناً حالة إدماج الأملاك الشاغرة في أملاك الدولة، وتطبق أحكام الشغور على كافة المواطنين المالكين لأملاك عقارية سواء كانوا جزائريين أم أجانب.

**الإجراءات القانونية الواجب إتباعها:** تتمثل هذه الإجراءات فيما يلي

- قيام الإدارة أو الدولة ممثلة في مديرية أملاك الدولة، والوكالة الوطنية لمسح الأراضي بإجراء عمليات البحث و التحري عن وجود ملاك محتملين أو الورثة، والقيام بالإعلان عن شغور الملك العقاري المقصود ويمنح أجل محدد لإستقبال الاعتراضات التي يمكن أن توجه في عملية التصريح بالشغور، وهذا تطبيقاً لنص المادة رقم 51 من القانون رقم 30/90 المعدل والمتمم المتضمن قانون الأملاك الوطنية.

- عند إنتهاء المدة المحددة لتلقي الاعتراضات دون تقديم أي اعتراض يقوم الوالي برفع دعوى أمام الجهات القضائية المختصة وهي المحكمة التي يوجد في دائرة إختصاصها العقار الشاغر، وهذا تطبيقاً لأحكام المادة رقم 51 من القانون رقم 30/90 المعدل والمتمم لإستصدار حكم التصريح بإنعدام الوارث أو مالك.

- ثم يتم وضع العقار الشاغر تحت الحراسة القضائية تبعاً للأشكال والشروط السارية في الدعاوى العقارية.

- غير أنه من الناحية العملية فإن إدارة أملاك الدولة لم تقم بهذه الإجراءات القانونية لإدماج الأملاك الشاغرة إلى الذمة المالية للدولة، بل قامت بالتصرف فيها بمختلف الأشكال سواء بالإيجار أو البيع عن طريق التنازل عن أملاك الدولة لا سيما في إطار تطبيق أحكام القانون رقم 01/81، مستندة فقط على أحكام الأمر رقم 102/66 وهذا يعد خطأ فادح وقعت فيه

الدولة الجزائرية، هذا الأمر جعل العديد من المعمرين السابقين يطالبون بإسترجاع ممتلكاتهم العقارية، عبر رفع العديد من الدعاوى أمام المحاكم الجزائرية.

### المطلب الثالث: إشكالية العقار الصناعي.

إن الدارس لواقع العقار الصناعي في الجزائر سواء كان في المناطق المهيأة والمسيرة من قبل هيئات عمومية مكلفة بالتهيئة والتسيير وهي عبارة عن مؤسسات عمومية إقتصادية تطبيقاً للمرسوم رقم 55/84 المؤرخ في 1984/03/03 مثل URBA وCNERU أو يقع خارج هذه المناطق يتخبط في العديد من المشاكل التي حالت دون النهوض بواقع التصنيع وبصفة عامة النهوض بالإقتصاد الوطني وعليه فإننا سنستعرض لهذه المشاكل والعراقيل حسب مكان تواجد المناطق الصناعية.

الفرع الأول: إشكالية العقار الصناعي المتواجد داخل المناطق المهيأة : تتنوع المناطق المهيأة بين المناطق الصناعية ومناطق النشاطات.

ففي المناطق الصناعية فإن عملية تهيئة المنطقة تكون من صلاحيات مؤسسات عمومية إقتصادية بصفتها صاحبة المشروع والتي تقوم بوضع مختلف الشبكات وكذا الأعمال الكبرى وفق مخطط تهيئة المنطقة.

أما مناطق النشاطات فقد أنشأت بمقتضى الأمر رقم 26/74 المتضمن تكوين الإحتياجات العقارية البلدية وهذه الأخيرة هي المكلفة بالتهيئة والتسيير لهذه المناطق.

### 01/عدم تسوية الوضعية القانونية للقطع الأرضية:

من أهم الإشكالات والعراقيل التي تعرفها المناطق المهيأة سواء كانت مناطق صناعية أو مناطق نشاطات هو غياب تسوية الوضعية القانونية للقطع الأرضية التي تم التنازل عنها لفائدة المستثمرين لإنجاز مشاريعهم الصناعية وحرمانهم من الحصول على عقود الملكية للقطع الأرضية مما حرم هؤلاء من الحصول على التمويل المالي والقروض البنكية التي تمكنهم من توسيع نشاطهم ويرجع سبب هذه الوضعية إلى عدة أسباب متشابهة منها.

- قيام الهيئات والمؤسسات المكلفة بعمليات التهيئة بتجزئة المنطقة و التنازل عن القطع الأرضية لفائدة أصحاب المشاريع دون القيام بالإجراءات المنصوص عليها قانونا وهي ضرورة الحصول على رخصة التجزئة من مصالح البلدية، مما أدى فيما بعد إلى إستحالة تسوية الوضعية القانونية للقطع الموزعة والمتنازل عنها.

## 02/ كثرة النزاعات القائمة

- النزاعات القائمة بين أصحاب المشاريع مع المؤسسات المكلفة بالتسيير لهذه المناطق حول سعر المتر المربع الواجب تطبيقها، حيث يطالب المستثمرون بتطبيق الأسعار التي كانت سارية المفعول أثناء منحهم للقطع الأرضية، بينما تطالب الهيئات المسيرة من المتعاملون ضرورة تسديد قيمة الأرضية أثناء إعداد عقد التنازل أي تطبيق الأسعار الحالية مما دفع بالسلطة الوصية إلى التدخل لحل هذا الإشكال بموجب التعليمات الوزارية المشتركة ما بين وزير المالية ووزير الصناعة و التي حددت كيفية تطبيق الأسعار.

رغم تدخل السلطات الوصية لحل هذا الإشكال بما فيها وزارة المالية على أساس أن معظم الأراضي الموجهة لإستيعاب المناطق المهينة هي من الأملاك الوطنية وكذا وزارة الصناعة وترقية الإستثمار بإعتبارها مكلفة بتسيير السياسة الصناعية في البلاد وكذا وزارة السكن وتهيئة الإقليم بأعتبارها المكلفة بالتهيئة الشاملة للإقليم الوطني، إلا أنه لم تسوى وضعية الكثير من المستثمرين و لم تمنح لهم عقود ملكية القطع الأرضية الممنوحة، حيث أنه من بين 6371 قطعة منشأة لم تسوى الوضعية القانونية ومنح عقود الملكية لـ 2162 قطعة فقط (01).

## 03/ سوء التسيير و عدم إستقرار الهيئات المسيرة

- فضلا عن هذه المشاكل المذكورة سلفا، يوجد مشكل آخر تعاني منه هذه المناطق المنشأة يتعلق بالأساس بسوء التسيير والصعوبات المالية التي تلاحقها المؤسسات المسيرة.

كما أنه وتبعاً للدراسة التي أعدتها الوكالة الوطنية لتهيئة الإقليم ANAT والتي خلصت فيها إلى وجود عدد كبير من القطع الأرضية والتي تقدر نسبتها 17% من العدد الإجمالي غير مستعملة مما دفع بالمشروع إلى إسترجاعها من لدى هذه الهيئات المسيرة وتوجيهها من جديد لإستيعاب مشاريع إستثمارية عن طريق منح حق الإمتياز.

إضافة إلى المشاكل القانونية السالفة الذكر والمرتبطة أساسا بعدم التطهير العقاري، إلا أنه من الناحية العملية تعاني معظم المنشآت المتواجدة في هذه المناطق كشبكات الطرق وقنوات الصرف الصحي وقنوات المياه الصالحة للشرب وشبكة الإتصالات تعاني من تدهور كبير

(01) وزارة المالية، المديرية العامة للأموال الوطنية، عرض حال حول إشكالية العقار الإقتصادي، نوفمبر 2005.

نتيجة لغياب الصيانة والتي هي في الأساس من واجبات المؤسسات المسيرة لها مما أدى لعدم قدرتها على إستقطاب المشاريع الصناعية الأجنبية خاصة.

كما تعاني هذه المناطق من صعوبات أخرى كما هي محددة من في التقرير الصادر عن وزارة المؤسسات الصغيرة والمتوسطة كالصعوبات في تسيير هذه المناطق والذي يرجع بالأساس إلى نظام التسيير المتذبذب و غير المستقر لعدم إستقرار الجهات المسيرة وكذا نظرا للطابع الإداري الذي تتميز به الهيئات المسيرة مما أدى إلى محدودية إمكانياتها المالية مما حال معه التكفل الأحسن في تسيير المناطق المنشأة لا سيما صيانتها.

إضافة إلى ذلك غياب الشفافية في تسيير هذه المناطق، والتأخر في عملية التهيئة وعمليات التجزئة و إعادة التنازل عن القطع الأرضية لفائدة المستثمرين، وكذا نتيجة لتحويل الكثير من المساحات في عمليات الترقية العقارية وبالتالي تحويلها عن وجهتها الحقيقية.

#### **الفرع الثاني: إشكالية العقار الصناعي المتواجد خارج المناطق المهيئة** و تتمثل المشاكل

التي يعرفها العقار الصناعي الموجود خارج المناطق المهيئة غياب التهيئة الفعلية للمناطق التي توجد فيها مما يشكل خطرا على البيئة والمحيط بصفة عامة كما هو الحال في مصانع الإسمنت المنتشرة عبر التراب الوطني نظرا لقربها من المحيطات العمرانية وكذلك نتيجة للتكنولوجية القديمة والمستوردة من قبل المستثمرين نظرا لقلّة التكلفة من جانب ومن جانب آخر رفض الدول المتطورة منح التكنولوجيا الحديثة للدول النامية من بينها الجزائر وهذا طبعا للحفاظ على التبعية لها.

#### **المطلب الرابع: إشكالية العقار السياحي.**

رغم المجهودات الكبرى التي قامت بها الدولة من أجل النهوض بالعقار السياحي إلا أن هذه المجهودات تواجه العديد من المشاكل والعراقيل على أرض الواقع ومنها

#### **الفرع الأول: إشكالية ضعف الإعتمادات المالية المخصصة وتداخل إختصاصات الهيئات**

**المالكة والمسيرة للعقار السياحي:**

#### **01/ ضعف الغلاف المالي المخصص** : لأجل تحقيق مخطط العمل من أجل التنمية المستدامة

للسياحة بالجزائر في آفاق 2010 من أجل تنمية و إعادة تهيئة 20 منطقة توسع سياحي وكذا تحديد الطابع القانوني للعقار السياحي، وهذا الأمر لا يمكن تحقيقه في ظل التخلف الكبير الذي تعرفه عملية المسح العام للأراضي، ضف إلى ذلك غياب نظام، وسائل تسيير وتنظيم العقار السياحي، وغياب رؤية مستقبلية للتنمية السياحية المستدامة.

**02/ تداخل الإختصاصات :** التداخل الحاصل في تسيير العقار السياحي بين مختلف الإدارات والهيكل المسيرة للعقار السياحي وعدم وجود تنسيق حقيقي بينها طيلة الفترة السابقة عن إحداث الوكالة الوطنية لتنمية السياحة ( ANDT ) والتي أسندت لها مهمة إقتناء الأراضي الواقعة داخل مناطق التوسع السياحي وتهيئتها وإعادة منحها لفائدة المستثمرين لإنجاز مشاريع . كما يعرف العقار السياحي صعوبات كبيرة في إقتناء الأراضي التابعة لأملاك الخواص مما يجعل من الصعب التحكم في العقار السياحي، حيث تم جرد 1555 هكتار منها 55,9 من الأملاك الخاصة للدولة، 199,5 هكتار تابعة للأملاك الوطنية العمومية أما 287,5 هكتار الباقية فهي عبارة عن أملاك مشتركة بين الدولة والخواص(01).

**الفرع الثاني: إشكالية البناء الفوضوي و عدم إحترام قواعد البناء والتعمير :** إنشاء البنايات الفوضوية في مناطق التوسع السياحي، وعدم إحترام قواعد البناء والتعمير، كعدم الحصول على رخصة البناء... إلخ و الإهمال المفرط للمواقع السياحية والمعالم الأثرية على مستوى التراب الوطني.

- تحويل الوجهة السياحية للعقارات المدمجة في المناطق السياحية في نشاطات أخرى كالصناعة، والسكن حيث تم تحويل أكثر من 700 هكتار.

**الفرع الثالث: سوء الإستغلال و تحويل وجهة العقار السياحي :** إضافة إلى ما سبق فإن أعظم مشكل يتمثل أساسا في الواقع العمراني المحيط بالمناطق السياحية، والذي يشكل خطرا حقيقيا لكونه لم يتم إستغلاله وفقا لشروط تهيئة الإقليم، و البناء والتعمير وذلك نتيجة للنمو السريع للمدن حول هذه المناطق بشكل يجعلها تختنق، وفي غياب التكفل الحقيقي بالعقار السياحي تم توجيه الكثير من الإستثمارات خارج مناطق التوسع السياحي بدلا من إقامتها داخل محيطها الطبيعي لها - المناطق السياحية حيث تم في سنة 2003 إحصاء حوالي 667 مشروع سياحي يعرف مشاكل مرتبطة بالعقار منها 388 مشروع في طور الإنجاز 88 منه في المناطق السياحية أما البقية وهو 300 مشروع يقع خارج هذه المناطق، كما تم إحصاء 279 مشروع متوقف منه 86 مشروع يقع داخل المناطق السياحية أما البقية فهي متمركزة خارجها(02).

(01) CONCEIL NATIONAL ECONOMIQUE ET SOCIAL 2004. IPID. PAGE.81

(02) CONCEIL NATIONAL ECONOMIQUE ET SOCIAL 2004.OPCIT. PAGE 80

## الخاتمة

إن خلاصة القول بأن النظام القانوني بالملكية العقارية في الجزائر، قد رافق التحولات السياسية والإقتصادية في الجزائر، باعتباره من أهم الآليات والعناصر المحفزة للإقتصاد الوطني والإستثمار في كافة المجالات، غير أننا نجدنا الكثير من النقائص سواء من ناحية التسيير أو التهيئة أو حتى الإطار القانوني، ولهذا نقترح بعض النقاط التي نرى حسب رأينا كفيلة في المساهمة في حل إشكالية العقار في الجزائر وتهيئته

ضرورة التعامل بالشفافية في حركية العقار بتبني نصوص قانونية بسيطة ودقيقة وإنشاء أدوات قانونية ملائمة لضمان تأطير عمليات نقل الملكية العقارية ومتابعتها وإتمامها في ظرف وجيز وتفعيل هذه الأدوات والصرامة في تطبيقها لحماية العقار من كافة أشكال الإنتهاكات.

إن هذه العملية والنصوص القانونية لا يمكن أن تكون ناجحة وتحقق أهدافها إلا إذا سبقتها عملية تنقية النصوص التنظيمية الموجودة وتعديلها ودعمها لسد الفراغات القانونية وتوضيح الغموض الموجود فيها، إضافة إلى ذلك يجب أن تأخذ النصوص القانونية المتخذة وحتى الإجراءات القانونية المزمع القيام بها في الحسبان الواقع والمستوى المعاش من قبل المواطن حتى يكتسب لها النجاح والديمومة وتساهم في حل المشاكل اليومية وهذا طبعا حسب تقاليد وخصائص كل منطقة ( مناطق ذات طابع صناعي، سياحي، حضري، فلاحي، منطقة غنية وأخرى فقيرة.....إلخ)

. إستكمال عملية مسح الأراضي والسجل العقاري على المستوى الوطني، وإستكمال منططات التهيئة والتعمير عبر كافة مناطق الوطن، والعمل على إحترام التشريع الخاص بتهيئة الإقليم بغية المحافظة على الإنسجام العام، ووضع خريطة عقارية وطنية تبين موقع كل منطقة سواء ذات طابع فلاحي أو صناعي أو سياحي أو حضري ترقوي حتى يمكن توجيه السياسة العامة الإقتصادية وتمكن من إتخاذ القرارات بصورة دقيقة وواضحة بناء على توفر الإمكانيات والإحتياجات وكذا جلب الإستثمارات الأجنبية وذلك من خلال مضاعفة العرض العقاري لا سيما في مجال الأراضي الصالحة للبناء لفائدة الإستثمار سواء كان في مجال الترقية العقارية بناء المساكن، أو المجال السياحي.

ففي العقار الصناعي مثلا الذي يشار إليه غالبا على أنه يشكل عائق أمام ترقية الإستثمار فإنه يجب أن يكون محل إصلاخ خاصة فيما يتعلق بالمناطق الصناعية ومناطق النشاطات، عن طريق إنشاء مدن صناعية وفقا للمواصفات العالمية على مستوى المدن الداخلية.

. إصلاخ وتهيئ المناطق الصناعية ومناطق النشاطات وخلق مناطق جديدة مع جمع كافة الخدمات التي يحتاجها المستثمر في هذه الفضاءات في ظل الشفافية وإحترام القانون

. الإسراع في وضع النصوص التطبيقية الخاصة بالمناطق التي يتطلب ترقيتها مساهمة خاصة من طرف الدولة

أما فيما يتعلق بالعتقار الفلاحي، وبعد إصدار القانون رقم 16/08 المؤرخ في 2008/08/03 المتضمن قانون التوجيه الفلاحي والذي كرس نظام جديد في إستغلال الأراضي الفلاحية وهو نظام الإمتياز الفلاحي فيتعين في الوقت الراهن الإسراع في إصدار النصوص التطبيقية له والعمل على تنفيذها بكل صرامة حتى يحقق المبتغى منه، مع العمل على الحفاظ على الأراضي الفلاحية من خطر البناء والتعمير عن طريق تفعيل أدوات الرقابة لا سيما فيما يتعلق بالأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الوطنية.

أما فيما يتعلق بالأراضي الفلاحية التابعة للملكية الخاصة، ونظرا لكون غالبية الأراضي مملوكة على الشيوخ بين الورثة وبالتالي يتعين الإسراع في عملية المسح وتسليم سندات الملكية أو إيجاد صيغ بديلة للإستغلال الأحسن كإعتماد صيغة الإيجار مثلا، فهذه الإجراءات في آخر المطاف ستسهل من النهوض بالفلاحة من خلال تسهيل عملية الإقتراض .  
مع الإشارة فقط أنه لإنجاح هذه الإقتراحات فإنه يتعين على السلطات المختصة إشراك جميع المتعاملين في جميع الميادين.

وفي الأخير كخلاصة عامة نعتزف بتعقيد المشاكل والنصوص العقارية المنظمة له والتي لا يمكن أن نجد الحلول لها إلا بالعمل الطويل والدراسات المكثفة والمعقدة والجادة، مع الأخذ بعين الإعتبار معطيات وتوجهات كل مرحلة من المراحل التي مر بها المجتمع والدولة الجزائرية معا.

## قائمة المراجع

### أولاً: النصوص القانونية:

- 01/ الدستور الجزائري لسنة 1996.
- 02/ القانون رقم 25/90 المؤرخ في 18/11/1990 المتضمن التوجيه العقاري المعدل والمتمم.
- 03/ القانون رقم 30/90 المؤرخ في 01/12/1990 المتضمن قانون الأملاك الوطنية المعدل والمتمم
- 04/ القانون رقم 14/08 المؤرخ في 20/07/2008 المعدل والمتمم للقانون رقم 30/90 .
- 05/ القانون المدني.
- 06/ القانون رقم 09/08 المؤرخ في 25/02/2008 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية.
- 07/ القانون رقم 01/81 المؤرخ في 07/02/1981 المتضمن التنازل عن أملاك الدولة.
- 08/ القانون رقم 02/07 المؤرخ في 27/02/2007 المتعلق بتأسيس إجراء معاينة حق الملكية العقارية.
- 09/ القانون رقم 15/08 المؤرخ في 20/07/2008 المحدد لقواعد مطابقة البناءات و إتمام إنجازها.
- 10/ القانون رقم 20/08 المؤرخ في 01/09/2008 المتضمن الموافقة على الأمر 04/08 المتضمن منح الإمتياز على أملاك الدولة.
- 11/ القانون رقم 10/91 المؤرخ في 27/04/1991 المعدل والمتمم المتضمن قانون الأوقاف.
- 12/ القانون رقم 10/05 المؤرخ في 20/06/2005 المعدل والمتمم للقانون المدني.
- 13/ القانون رقم 10/02 المؤرخ في 14/12/2002 المعدل للقانون رقم 10/91 .
- 14/ القانون رقم 19/87 المؤرخ في 08/12/1987 المتضمن ضبط كيفية إستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية وتحديد حقوق المنتجين وواجباتهم.
- 15/ القانون رقم 12/84 المؤرخ في 23/06/1984 المتضمن النظام العام للغابات.
- 16/ القانون رقم 18/83 المؤرخ في 13/08/1983 المتعلق بحيازة الملكية العقارية الفلاحية عن طريق الإستصلاح.

- 17/ القانون رقم 16/08 المؤرخ في 03/08/2008 المتضمن التوجيه الفلاحي.
- 18/ القانون رقم 29/90 المؤرخ في 01/12/1990 المتضمن قواعد البناء والتعمير المعدل والمتمم.
- 19/ القانون رقم 05/04 المؤرخ في 14/08/2004 المعدل والمتمم للقانون رقم 29/90.
- 20/ القانون رقم 2000/06 المؤرخ في 23/12/2006 المتضمن قانون المالية لسنة 2001.
- 21/ القانون رقم 21/01 المتضمن قانون المالية لسنة 2002.
- 22/ القانون رقم 45/73 المؤرخ في 28/02/1973 المتعلق بإنشاء اللجنة الإستشارية لتهيئة المناطق الصناعية.
- 23/ القانون رقم 03/87 المؤرخ في 27/01/1987 المتعلق بالتهيئة العمرانية.
- 24/ القانون رقم 07/97 .
- 25/ القانون رقم 10/96 المؤرخ في 22/08/1996 المتضمن القانون الجمركي.
- 26/ القانون رقم 01/03 المؤرخ في 17/02/2003 المتعلق بالتنمية المستدامة للسياحة.
- 27/ القانون رقم 02/03 المؤرخ في 17/02/2003 المتعلق بإستعمال و إستغلال الشاطئ
- 28/ القانون رقم 03/03 المؤرخ في 17/02/2003 المتعلق بمناطق التوسع والمواقع السياحية.
- 29/ قانون المالية لسنة 1998.
- 30/ الأمر 020/62 المؤرخ في 24/08/1962 المتعلق بالأماكن الشاغرة.
- 31/ الأمر 102/66 المؤرخ في 06/05/1966 المتضمن أيلولة الأماكن الشاغرة للدولة.
- 32/ الأمر 62/66 المؤرخ في 26/03/1966 المتعلق بالمناطق والمواقع السياحية.
- 33/ الأمر 91/70 المؤرخ في 15/12/1970 المتعلق بمهنة التوثيق.
- 34/ الأمر رقم 73/71 المؤرخ في 08/11/1971 المتضمن قانون الثورة الزراعية.
- 35/ الأمر 26/74 المؤرخ في 20/02/1974 المتضمن تكوين الإحتياجات العقارية البلدية.
- 36/ الأمر رقم 74/75 المؤرخ في 12/11/1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي و تأسيس السجل العقاري.
- 37/ الأمر 58/75 المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم.
- 38/ الأمر 93/76 المؤرخ في 23/10/1976 المحدد لشروط إنشاء وتنظيم وتسيير دواوين الترقية والتسيير العقاري

- 39/ الأمر رقم 11/84 المؤرخ في 09/06/1984 المتضمن قانون الأسرة.
- 40/ الأمر رقم 26/95 المؤرخ في 25/09/1995 المعدل والمتمم لقانون التوجيه العقاري.
- 41/ الأمر 03/01 المؤرخ في 20/08/2001 المتعلق بتطوير الإستثمار.
- 42/ الأمر 08/06.
- 43/ الأمر 02/03 المؤرخ في 19/07/2003 المتعلق بالمناطق الحرة.
- 44/ الأمر 11/06 المؤرخ في 30/08/2006 .
- 45/ الأمر 04/08 المؤرخ في 01/09/2008 .
- 46/ الأمر 01/09 المؤرخ في 22/07/2009 المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2009.
- 47/ المرسوم 02/62 المؤرخ في 22/10/1962 .
- 48/ المرسوم 03/62 المؤرخ في 22/10/1962 .
- 49/ المرسوم 388/63 المؤرخ في 01/10/1963 .
- 50/ المرسوم 75/66 المؤرخ في 04/04/1966 المتضمن كليات تطبيق الأمر رقم 62/66.
- 51/ المرسوم رقم 63/76 المؤرخ في 25/03/1976 المتعلق بتأسيس السجل العقاري.
- 52/ المرسوم 210/80 المعدل للمرسوم 63/76.
- 53/ المرسوم 83/352 المؤرخ في 21/05/1983 المتضمن إعداد عقد الشهرة.
- 54/ المرسوم 400/84 المؤرخ في 24/12/1984 المعدل للمرسوم 63/76.
- 55/ المرسوم 55/84 المؤرخ في 03/03/1984 .
- 56/ المرسوم 212/85 المؤرخ في 13/08/1985 المحدد لشروط تسوية البناءات الفوضوية.
- 57/ المرسوم 03/86 المؤرخ في 04/04/1986 المعدل للقانون رقم 01/81.
- 58/ المرسوم 232/88 المؤرخ في 05/11/1988 .
- 59/ المرسوم التشريعي رقم 12/93 المؤرخ في 05/10/1993 المتعلق بترقية الإستثمار.
- 60/ المرسوم التنفيذي رقم 454/91 المؤرخ في 23/11/1991 المحدد لشروط إدارة الأملاك الوطنية.
- 61/ المرسوم التنفيذي رقم 455/91 المؤرخ في 23/11/1991 المتعلق بجرد الأملاك الوطنية.
- 62/ المرسوم التنفيذي 176/91 المؤرخ في 28/04/1991 المعدل والمتمم

- 63/ المرسوم التنفيذي 147/91 المؤرخ في 12/05/1991 المتعلق بتغيير الطبيعة القانونية للقوانين الأساسية لدواوين الترقية والتسيير العقاري.
- 64/ المرسوم التنفيذي 289/92 المؤرخ في 06/07/1992 المحدد لشروط التنازل عن الأراضي الصحراوية وكيفيات إكتسابها.
- 65/ المرسوم التنفيذي 290/93 المؤرخ في 28/11/1993 المتضمن تحويل الأملاك الشاغرة التابعة للدولة والتي لم يتم التنازل عنها في إطار القانون 01/81 إلى دواوين الترقية والتسيير العقاري.
- 66/ المرسوم التنفيذي 321/94 المؤرخ في 17/10/1994 المتضمن تطبيق المادة 24 من المرسوم التشريعي رقم 12/93.
- 67/ المرسوم التنفيذي 63/96 المؤرخ في 27/01/1996 .
- 68/ المرسوم التنفيذي 483/97 المؤرخ في 15/12/1997
- 69/ المرسوم التنفيذي 381/98 المتعلق بشروط وكيفيات إدارة الأملاك الوقفية.
- 70/ المرسوم التنفيذي 336/2000 المؤرخ في 26/10/2000 المتضمن إحداث وثيقة الإشهاد المكتوب لإثبات الملك الوقفي وكيفيات إصدارها.
- 71/ المرسوم التنفيذي 87/01 المؤرخ في 05/04/2001 المحدد لشروط وكيفيات الترخيص بالإستغلال في إطار أحكام المادة 35 من القانون رقم 12/84.
- 72/ المرسوم التنفيذي 269/03 المؤرخ في 07/08/2003 المحدد لكيفيات وشروط التنازل عن الأملاك العقارية التابعة للدولة ودواوين الترقية والتسيير العقاري.
- 73/ المرسوم التنفيذي 313/03 المؤرخ في 16/09/2003 المحدد لشروط وكيفيات إسترجاع الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية المدمجة في القطاع العمراني.
- 74/ المرسوم التنفيذي 03/06 المؤرخ في 07/01/2006 المتضمن كيفيات تحضير شهادة البناء والتعمير والتقسيم.
- 75/ المرسوم التنفيذي 147/08 المؤرخ في 19/05/2008 المتعلق بعمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية.
- 76/ المرسوم التنفيذي 152/09 المؤرخ في 02/05/2009 المتعلق بمنح الإمتياز على أراضي ملك للدولة.

77/ المرسوم التنفيذي 153/09 المؤرخ في 2009/05/02 المتعلق بمنح الأمتياز على الأصول الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية المحلة.

### ثانيا: المؤلفات والكتب:

- 01/ حمدي باشا عمر، حماية الملكية العقارية الخاصة، دار هومة الطبعة السادسة 2006.
- 02/ حمدي باشا عمر، مبادئ القضاء العقاري، دار العلوم، طبعة 2000.
- 03/ حمدي باشا عمر، القضاء العقاري في ضوء أحدث القرارات الصادرة عن مجلس الدولة والمحكمة العليا، دار هومة، الطبعة التاسعة 2009.
- 04/ حمدي باشا عمر، نقل الملكية العقارية في التشريع الجزائري، دار العلوم، طبعة 2000.
- 05/ حمدي باشا عمر وليلى زروقي، المنازعات العقارية في ضوء آخر التعديلات و أحدث الأحكام، دار هومة الطبعة الحادية عشر 2009.
- 06/ حمدي باشا عمر، عقود التبرعات الهبة الوصية الوقف، دار هومة طبعة 2004.
- بوجردة مخلوف العقار الصناعي، دار هومة الطبعة الأولى 2006.

### ثالثا: المحاضرات:

- 01/ زودة عمر محاضرات في الإجراءات المدنية، ملقاة على السنة الثالثة للدفعة الخامسة عشر من الطلبة بالمدرسة العليا للقضاء العام الدراسي 2005-2006.
- 02/ وزارة المالية، المديرية العامة للأموال الوطنية، عرض الحال حول إشكالية العقار الإقتصادي، نوفمبر 2005.
- 03/ تقرير المجلس الوطني الإقتصادي والإجتماعي لسنة 2004.

### رابعا: الأطروحات

- 01/ رابح جعفر، الوقف الخاص: أحكامه وآثاره في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير كلية الحقوق بن عكنون 2004.

### خامسا: المذكرات

- 01/ تونسي ليلة- الحماية الجزائية للملكية العقارية، مذكرة لنيل إجازة المدرسة العليا للقضاء الدفعة 15 سنة : 2007.

02/ المذكرة رقم 2004/3634 المؤرخة في 2004/07/13 الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية.

03/ قنفود رمضان، نظام الوقف في الشريعة الإسلامية والقانون الجزائري مذكرة لنيل شهادة الماجستير، البليلة سنة 2001.

04/ حطاش أحمد، النظام القانوني للوقف، بحث لنيل شهادة الدراسات العليا المتخصصة، بن عكنون العام الجامعي 2004-2005.

#### سادسا: المجلات

01/ مجلة قضائية 1992، عدد 03، ص 35.

02/ المجلة القضائية لسنة 1996 عدد 02 ص 147.

03/ مجلة الموثق، العدد الأول الصادرة عن الغرفة الوطنية للموثقين، ماي - جوان 2001.

- مقدمة:.....(01)
- الفصل الأول: أنواع الأملاك العقارية و إشكالاتها في الجزائر.....(04)
- المبحث الأول: أنواع الملكية العقارية في الجزائر.....(04)
- المطلب الأول: الأملاك العقارية محل الملكية الوطنية.....(04)
- الفرع الأول: الأملاك الوطنية العمومية.....(05)
- الفرع الثاني: الأملاك الوطنية الخاصة.....(06)
- الفرع الثالث: الحماية القانونية للأملاك الوطنية.....(07)
- المطلب الثاني: الأملاك العقارية محل الملكية الخاصة.....(07)
- الفرع الأول: أنواع الملكية العقارية الخاصة.....(08)
- الفرع الثاني: طرق إكتساب الملكية العقارية الخاصة.....(10)
- المطلب الثالث: الأملاك العقارية محل الملكية الوقفية.....(14)
- الفرع الأول: خصائص الوقف.....(15)
- الفرع الثاني: أنواع الوقف.....(19)
- المبحث الثاني: الإشكالات المرتبطة بأنواع الملكية العقارية.....(22)
- المطلب الأول: إشكالات العقار محل الملكية الوطنية.....(22)
- الفرع الأول: إشكالية مسح الأراضي و تأسيس السجل العقاري.....(22)
- الفرع الثاني: إشكالية جرد الأملاك العمومية.....(22)
- الفرع الثالث: إشكالية الأملاك الأملاك الشاغرة.....(23)
- المطلب الثاني: إشكالات العقار محل الملكية الخاصة.....(24)
- الفرع الأول: إشكالية المسح.....(24)
- الفرع الثاني: إشكالية العقود العرفية و إثبات الملكية.....(25)
- المطلب الثالث: إشكالية العقار محل الملكية الوقفية.....(27)
- الفرع الأول: إشكالية الإثبات.....(28)
- الفرع الثاني: إشكالية المنازعات المتعلقة بالوقف.....(30)
- الفصل الثاني: أصناف الأملاك العقارية و إشكالاتها في الجزائر.....(31)
- المبحث الأول: أصناف الأملاك العقارية.....(31)
- المطلب الأول: العقار الفلاحي.....(31)
- الفرع الأول: التطور التاريخي للإطار التشريعي للأراضي الفلاحية.....(32)

- (34).....الفرع الثاني: أصناف الأراضي الفلاحية.
- (36).....الفرع الثالث: طرق ووسائل إكتساب و إستغلال العقار الفلاحي في الجزائر.
- (38).....المطلب الثاني: العقار الحضري.
- (38).....الفرع الأول: العقار غير المبني (الأوعية العقارية).
- (40).....الفرع الثاني: العقار المبني.
- (43).....المطلب الثالث: العقار الصناعي.
- (44).....الفرع الأول: العقار الصناعي الموجود داخل المناطق المهيئة.
- (48).....الفرع الثاني: العقار الصناعي الموجود خارج المناطق المهيئة.
- (49).....المطلب الرابع: العقار السياحي.
- (49).....الفرع الأول: أنواع العقار السياحي.
- (50).....الفرع الثاني: تهيئة وتسيير العقار السياحي.
- (51).....المبحث الثاني: الإشكالات المرتبطة بأصناف العقارات في الجزائر.
- (51).....المطلب الأول: الإشكالات المرتبطة بالعقار الفلاحي.
- (51).....الفرع الأول: تحويل الأراضي الفلاحية عن وجهتها الفلاحية.
- (53).....الفرع الثاني: سوء إستغلال الأراضي الفلاحية.
- (53).....الفرع الثالث: عدم إتمام عملية المسح العام و جرد الأراضي العمومية.
- (54).....المطلب الثاني: الإشكالات المرتبطة بالعقار الحضري.
- (54).....الفرع الأول: إشكالية البناءات الفوضوية.
- (55).....الفرع الثاني: إشكالية عدم إحترام قواعد البناء والتعمير.
- (56).....الفرع الثالث: إشكالية الأملاك الشاغرة.
- (57).....المطلب الثالث: إشكالية العقار الصناعي.
- (57).....الفرع الأول: إشكالية العقار الصناعي المتواجد داخل المناطق المهيئة.
- (59).....الفرع الثاني: إشكالية العقار الصناعي المتواجد خارج المناطق المهيئة.
- (59).....المطلب الرابع: إشكالية العقار السياحي.
- (59).....الفرع الأول: تداخل إختصاصات الهيئات المسيرة وضعف الإعتمادات المخصصة.
- (60).....الفرع الثاني: إشكالية البناءات الفوضوية وعد إحترام قواعد البناء والتعمير.
- (60).....الفرع الثالث: سوء إستغلال و تحويل وجهة العقار السياحي.
- (61).....الخاتمة.