وزارة التعليـم العالـي والبحـث العلمـي
Ministère de l'Enseignement Supérieur et de la Recherche Scientifique

UNIVERSITE
Abdelhamid Ibn Badis
MOSTAGANEM

جامعة عبد الحميد بن باديس مستغانم

كلية الحقوق و العلوم السياسية

المرجع: .....

قسم :القانون الخاص

مذكرة نهاية الدراسة لنيل شهادة الماستر

آليات اكتساب الملكية العقارية الخاصة في الجزائر

ميدان الحقوق و العلوم السياسية

الشعبة: حقوق

التخصص: القانون القضائي

من إعداد الطالبة:

- بلغالي خيرة

تحت إشراف الأستاذ:

- بلعبدون عواد

أعضاء لجنة المناقشة

الأستاذة.....مامونـي فاطمة الزهراء .....رئيسا

الأستاذ..... بلعبدون عواد..... مشرفا مقررا

الأستاذ.....زواتين خالد .....مناقشا

السنة الجامعية: 2026/2025

نوقشت يوم:2026/06./30

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية
وزارة التعليم العالي و البحث العلمي
جامعة عبد الحميد بن باديس-مستغانم

UNIVERSITE
Abdelhamid Ibn Badis
MOSTAGANEM

كلية الحقوق و العلوم السياسية

مصلحة التربصات

تصريح شرفي خاص بالالتزام بقواعد النزاهة العلمية في إنجاز البحث

أنا الممضي أدناه , الطالب (ة) :

اللقب : بلعالي الإسم : خيرة

الحامل(ة) لبطاقة التعريف الوطنية رقم: 1100280274003 والصادرة بتاريخ: 2022.12.04

المسجل(ة) بكلية: الحقوق والعلوم السياسية قسم: حقوق جامعة تخصص قانون

والمكلف(ة) بإنجاز مذكرة ماستر بعنوان:

آليات حسم الملكية العقارية الخاصة في الجزائر

أصرح بشرفي أني ألتزم بمراعاة المعايير العلمية والمنهجية ومعايير الأخلاقيات المهنية والنزاهة الأكاديمية المطلوبة في إنجاز البحث المذكور أعلاه.

التاريخ: 12 JUIL 2026

إمضاء المعني

السيد(ة) بلعالي خيرة
بطاقة التعريف الوطنية رقم 116505774
الصادرة في 2025.12.04
عنوان (مذكرة 29) في 12 JUIL 2026

* ملحق القرار الوزاري رقم 933 المؤرخ في 28 جويلية 2016 الذي يحدد القواعد المتعلقة بالوقاية من السرقة العلمية و مكافحتها.


بسم الله الرحمن الرحيم

إهداء

الحمد لله الذي بنعمته تتم الصالحات، والذي وفقني لأصل إلى هذه اللحظة التي طالما حلمت بها، وبعد رحلة من التعب والاجتهاد والصبر، أهدي ثمرة تخرجي هذه إلى أغلى الناس على قلبي.

إلى أبي الغالي رحمه الله،

إلى من كان مصدر الأمان والقوة والسند، إلى من علمني أن النجاح لا يأتي إلا بالصبر والإرادة، رحمك الله يا أبي بقدر اشتياقي لك في هذا اليوم. كنت أتمنى أن تكون أول المهنئين لي، وأن ترى فرحتي التي طال انتظارها، لكن عزائي أنك حاضر في قلبي ودعائي دائمًا. أسأل الله أن يجعل هذا النجاح نورًا يصل إليك، وأن يرحمك رحمة واسعة ويسكنك فسيح جناته.

إلى أمي الحبيبة،

إلى القلب الذي منحني الحب دون مقابل، وإلى اليد التي امتدت دائمًا لتدعمني وتخفف عني كل تعب، إليكِ يا من كان دعاؤها سر قوتي ونجاحي. مهما كتبت من كلمات فلن أوفيك حقك، فأنتِ سبب وصولي بعد الله إلى هذه المرحلة. حفظكِ الله لي وأدامكِ تاجًا فوق رأسي، ورزقني برِكِ ورضاكِ دائمًا.

إلى أختي وأخي،

إلى من شاركوني لحظات التعب قبل الفرح، وكانوا خير سند ورفقة طوال مشواري الدراسي، شكرًا لكل كلمة تشجيع، ولكل موقف جميل منحتموني فيه القوة للاستمرار. وجودكم بجانبي كان نعمة عظيمة أعتز بها دائمًا، وأسأل الله أن يديم محبتنا وترابطنا.

الشكر والتقدير

كما أتقدم بخالص الشكر والتقدير إلى الأستاذ المشرف، الذي لم يبخل عليّ بتوجيهاته ونصائحه القيمة، وكان لدعمه ومرافقته الأثر الكبير في إنجاز هذا العمل، فله مني كل الاحترام والامتنان.

ولا يفوتني أن أتوجه بالشكر والتقدير إلى السادة أعضاء لجنة المناقشة، على تفضلهم بقبول مناقشة هذا العمل، وعلى ما سيقدمونه من ملاحظات وتوجيهات قيمة تثري هذا البحث وتزيده فائدة.

كما أهدي هذا التخرج إلى كل من دعمني ولو بكلمة طيبة، وإلى كل من آمن بقدرتي على الوصول رغم الصعوبات.

وفي الأخير، أجعل هذا الإنجاز بداية لطريق مليء بالنجاحات والطموحات، وأسأل الله أن يوفقني فيما هو قادم، وأن يجعل أيامي القادمة أجمل مما مضى

مقدمة

إن الملكية العقارية الخاصة من أبرز الحقوق العينية التي حظيت بعناية كبيرة من قبل مختلف التشريعات الحديثة، باعتبارها أساسًا لتحقيق الاستقرار الاقتصادي والاجتماعي، ووسيلة لضمان الأمن القانوني للأفراد والدولة على حدّ سواء. وقد كرّس المشرّع الجزائري حماية هذا الحق من خلال جملة من النصوص القانونية، يأتي في مقدمتها الأمر رقم 75-58 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 المتضمن القانون المدني الجزائري، المعدل والمتمم، الذي نظّم أسباب اكتساب الملكية وطرق انتقالها، سواء عن طريق التصرفات القانونية كالبيع والهبة والوصية، أو عن طريق الوقائع القانونية كالميراث والحيازة والتقادم المكسب[1].

كما عزّز المشرّع الجزائري هذه الحماية بإصدار القانون رقم 90-25 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 المتضمن التوجيه العقاري، الذي وضع الإطار العام للسياسة العقارية في الجزائر، وحدّد المبادئ الأساسية المتعلقة بتكوين الملكية العقارية واستغلالها وحمايتها[2]، ولم يقتصر التنظيم القانوني على ذلك، بل دعّمه بنظام الشهر العقاري بموجب الأمر رقم 75-74 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، باعتباره وسيلة قانونية تهدف إلى إضفاء العلنية على التصرفات العقارية وضمان استقرار المعاملات وحماية الحقوق العينية العقارية[3].

---

[1] – الأمر رقم 75-58 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975، المتضمن القانون المدني الجزائري، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، العدد 78، الصادرة بتاريخ 30 سبتمبر 1975، المعدل والمتمم بموجب القانون رقم 83-01 المؤرخ في 29 يناير 1983، والقانون رقم 88-14 المؤرخ في 3 ماي 1988، والقانون رقم 89-01 المؤرخ في 7 فبراير 1989، والقانون رقم 05-10 المؤرخ في 20 يونيو 2005، والقانون رقم 07-05 المؤرخ في 13 ماي 2007.

[2] – القانون رقم 90-25 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990، المتضمن التوجيه العقاري، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، العدد 49، الصادرة بتاريخ 18 نوفمبر 1990، المعدل والمتمم بموجب الأمر رقم 95-26 المؤرخ في 25 سبتمبر 1995، الجريدة الرسمية، العدد 55، الصادرة بتاريخ 27 سبتمبر 1995.

[3] – الأمر رقم 75-74 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975، المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، العدد 92، الصادرة بتاريخ 18 نوفمبر 1975، المعدل والمتمم بموجب قانون المالية لسنة 2015 رقم 14-10 المؤرخ في 30 ديسمبر 2014، الجريدة الرسمية، العدد 78، الصادرة بتاريخ 31 ديسمبر 2014.

وتبرز أهمية دراسة آليات اكتساب الملكية العقارية الخاصة في الجزائر في ظل التوسع العمراني والتطور الاقتصادي الذي تشهده البلاد، وما صاحبه من تزايد في المعاملات العقارية وتشعب المنازعات المرتبطة بها، الأمر الذي يستدعي الإحاطة بمختلف القواعد القانونية المنظمة لاكتساب الملكية العقارية، وفهم الشروط والإجراءات الواجب توافرها لاكتساب هذا الحق بصورة مشروعة. كما أن تعدد النصوص القانونية المنظمة للملكية العقارية بين أحكام القانون المدني وقوانين التوجيه العقاري والشهر العقاري، يفرض ضرورة دراسة هذه الآليات دراسة قانونية متكاملة تبرز مدى فعالية التشريع الجزائري في تحقيق الأمن العقاري وحماية الملكية الخاصة.

وعليه، تهدف هذه الدراسة إلى تسليط الضوء على مختلف الآليات القانونية المعتمدة لاكتساب الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، مع بيان شروط كل آلية وآثارها القانونية، وإبراز الدور الذي يؤديه نظام الشهر العقاري في تكريس مبدأ استقرار المعاملات العقارية وتعزيز الثقة في تداول الحقوق العينية العقارية.

أهمية الموضوع

تتجلّى أهمية موضوع آليات اكتساب الملكية العقارية الخاصة في الجزائر في عدة جوانب، من أبرزها:

- إبراز الدور الذي تلعبه الملكية العقارية في تحقيق الاستقرار الاجتماعي والاقتصادي.
- توضيح مختلف الوسائل القانونية لاكتساب الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري.
- بيان أهمية نظام الشهر العقاري في حماية الملكية العقارية وضمان استقرار المعاملات.
- المساهمة في الحد من النزاعات العقارية الناتجة عن الجهل بالإجراءات القانونية لاكتساب الملكية.

– إبراز مدى فعالية التشريعات العقارية الجزائرية في تنظيم الملكية الخاصة وحمايتها.

أسباب اختيار الموضوع

أولًا: الأسباب الذاتية

– الرغبة الشخصية في دراسة المواضيع المتعلقة بالعقار والحقوق العينية.

– أهمية الملكية العقارية في الحياة العملية وكثرة المنازعات المرتبطة بها.

– الميل إلى التخصص في المجال العقاري باعتباره من أهم فروع القانون الخاص.

ثانيًا: الأسباب الموضوعية

– كثرة التعديلات التشريعية المتعلقة بالعقار في الجزائر.

– تنوع آليات اكتساب الملكية العقارية بين أسباب أصلية وأسباب ناقلة للملكية.

– – أهمية العقار في التنمية الاقتصادية والاستثمار.

الحاجة إلى توضيح الإطار القانوني المنظم لاكتساب الملكية العقارية الخاصة.

أهداف الدراسة

تهدف هذه الدراسة إلى تحقيق جملة من الأهداف، تتمثل فيما يلي:

– التعرف على مفهوم الملكية العقارية الخاصة وأساسها القانوني.

– دراسة مختلف آليات اكتساب الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري.

– توضيح الشروط القانونية اللازمة لاكتساب الملكية العقارية.

– إبراز دور الشهر العقاري في نقل الملكية العقارية وحمايتها.

– تحليل مدى فعالية النصوص القانونية المنظمة للملكية العقارية الخاصة.

– تقديم دراسة قانونية تساعد الباحثين والطلبة في فهم النظام العقاري الجزائري.

إشكالية الدراسة

تتمحور إشكالية الدراسة حول التساؤل الرئيسي الآتي:

إلى أي مدى نجح المشرّع الجزائري في تنظيم آليات اكتساب الملكية العقارية الخاصة بما يضمن حماية الحقوق العقارية وتحقيق استقرار المعاملات؟

ويتفرع عن هذه الإشكالية عدد من التساؤلات الفرعية، منها:

– ما المقصود بالملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري؟

– ما هي الآليات القانونية لاكتساب الملكية العقارية الخاصة؟

– ما دور الشهر العقاري في نقل الملكية العقارية؟

– ما مدى فعالية النصوص القانونية المنظمة لاكتساب الملكية العقارية في الحد من النزاعات العقارية؟

منهج الدراسة

اعتمدت هذه الدراسة على المنهج الوصفي وذلك من خلال عرض مختلف المفاهيم القانونية المتعلقة بالملكية العقارية الخاصة وآليات اكتسابها، والمنهج التحليلي من خلال تحليل النصوص القانونية المنظمة لاكتساب الملكية العقارية الخاصة، خاصة أحكام القانون المدني وقوانين التوجيه العقاري والشهر العقاري.

تم تقسيم الدراسة إلى فصلين :

الفصل الأول بعنوان **الإطار المفاهيمي لاكتساب الملكية العقارية الخاصة** حيث قسمنا هذا الفصل إلى مبحثين المبحث الأول بعنوان **مفهوم الملكية العقارية وأسسها القانونية** ، وفي المبحث الثاني إلى **مصادر اكتساب الملكية العقارية.**

أما الفصل الثاني سنتطرق فيه **الإجراءات والآليات العملية لاكتساب الملكية العقارية** في المبحث الأول سنتطرق الإجراءات الإدارية المتعلقة بتسجيل الملكية ، وفي المبحث الثاني ستتطرق إلى الآثار القانونية لاكتساب الملكية.

وفي الأخير أنهينا هذا البحث بخاتمة تتضمن مجموعة من النتائج والتوصيات التي توصلنا لها من خلال هذه الدراسة.

الفصل الأول
الإطار المفاهيمي لاكتساب الملكية العقارية الخاصة

إن الملكية العقارية الخاصة من أهم الركائز التي يقوم عليها النظام القانوني والاقتصادي في مختلف الدول، لما لها من دور محوري في تحقيق الاستقرار الاجتماعي وضمان الأمن القانوني للأفراد، فهي تمثل الإطار الذي يحدد علاقة الشخص بالمال العقاري، سواء من حيث الاستعمال أو الاستغلال أو التصرف، في ظل حماية قانونية تكفلها التشريعات الوطنية[1].

وقد حظيت الملكية العقارية الخاصة باهتمام بالغ من قبل المشرّع، حيث سعى إلى تنظيمها من خلال مجموعة من القواعد القانونية التي تضبط نطاقها وتحدد عناصرها وخصائصها، وذلك تحقيقًا للتوازن بين مصلحة الفرد واعتبارات المصلحة العامة[2]، ويبرز هذا التنظيم بشكل واضح في القوانين المدنية، التي أرست المبادئ الأساسية للملكية، وكذا في التشريعات الخاصة التي تعنى بالعقار وتنظيمه[3].

كما أن فهم الإطار المفاهيمي للملكية العقارية الخاصة يقتضي التطرق إلى تعريفها، وبيان خصائصها، وتمييزها عن غيرها من الحقوق العينية، بالإضافة إلى إبراز الأساس القانوني الذي تستند إليه، سواء في النصوص التشريعية أو في اجتهادات الفقه والقضاء. وهذا ما يساهم في بناء تصور قانوني متكامل يمكن من خلاله الإحاطة بمختلف الجوانب المرتبطة بها[4].

وعليه، يتعين دراسة هذا الفصل في مبحثين، حيث نتطرق **مفهوم الملكية العقارية وأسسها القانونية** في المبحث الأول، اكتساب الملكية العقارية عن طريق التصرفات المدنية و الإدارية في المبحث الثاني.

---

[1]– عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، الجزء الثامن، دار النهضة العربية، القاهرة، 2004 ص 9.

[2]– محمد حسنين، الوجيز في الحقوق العينية الأصلية، الطبعة الثالثة، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2005 ص 24.

[3]– المادة 674 من القانون المدني الجزائري.

[4]– بلحاج العربي، النظرية العامة للحق، الطبعة الخامسة، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2010، ص 115.

المبحث الأول: مفهوم الملكية العقارية وأسسها القانونية

تعتبر الملكية العقارية من أهم الحقوق العينية الأصلية التي نظمها القانون، لما لها من أثر مباشر في تنظيم العلاقة بين الأفراد والأموال العقارية، وكذا في تحقيق الاستقرار الاقتصادي والاجتماعي[1]، فهي تمنح صاحبها سلطة شاملة على العقار، تخوله استعماله واستغلاله والتصرف فيه في حدود ما يقرره القانون، وهو ما يجعلها من أوسع الحقوق نطاقًا وأكثرها أهمية في الحياة العملية[2].

ولا يقتصر الاهتمام بالملكية العقارية على جانبها النظري فحسب، بل يمتد ليشمل تنظيمها القانوني الدقيق، نظرًا لما يثيره هذا الحق من إشكالات تتعلق بإثباته، وحمايته، وحدود ممارسته[3]، وتدخل المشرّع من خلال وضع قواعد قانونية تضبط مفهوم الملكية العقارية وتحدد أسسها، سواء في إطار القواعد العامة المنصوص عليها في القانون المدني، أو ضمن التشريعات الخاصة المرتبطة بالعقار كقوانين التوثيق والشهر العقاري[4].

كما أن تحديد مفهوم الملكية العقارية يقتضي التمييز بينها وبين غيرها من الحقوق العينية، وبيان خصائصها التي تميزها، ككونها حقًا جامعًا مانعًا ودائمًا، إضافة إلى إبراز الأساس القانوني الذي تستند إليه، سواء من خلال النصوص التشريعية أو المبادئ العامة التي أقرها الفقه والاجتهاد القضائي[5].

وعليه، يهدف هذا المبحث إلى الإحاطة بمفهوم الملكية العقارية من خلال تعريفها وبيان خصائصها، ثم التطرق إلى الأسس القانونية التي تقوم عليها، بما يسمح بفهم شامل لهذا الحق وضبط إطاره القانوني.

---

[1]– عبد الرزاق السنهوري،المرجع السابق، ص ص 9–18.

[2]– محمد حسنين، المرجع السابق ، ص 30.

[3]– المواد 674 إلى 689 من القانون المدني الجزائري.

[4]– بلحاج العربي، المرجع السابق ، ص ص 112–120.

[5]– علي علي سليمان، النظرية العامة للحق، الطبعة السابعة، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2002، ص 90.

وعليه، يتعين دراسة هذا المبحث في مطلبين ، حيث نتطرق مفهوم الملكية العقارية في المطلب الأول، و الحماية القانونية للملكية العقارية الخاصة في المطلب الثاني.

المطلب الأول: مفهوم الملكية العقارية

تعتبر الملكية العقارية من أهم المواضيع التي حظيت باهتمام بالغ في مجال القانون المدني، لما لها من دور محوري في تنظيم العلاقات القانونية والاقتصادية داخل المجتمع. فهي تمثل الإطار القانوني الذي يُحدد سلطة الشخص على العقار، سواء من حيث الاستعمال أو الاستغلال أو التصرف، مما يجعلها من أبرز الحقوق العينية الأصلية التي يقوم عليها النظام القانوني للملكية[1].

وقد عرّف المشرّع الجزائري الملكية العقارية في ظل القانون المدني الجزائري بأنها حق التمتع والتصرف في الشيء بشرط ألا يُستعمل استعمالاً تحظره القوانين أو الأنظمة[2]، ويستفاد من هذا التعريف أن الملكية العقارية تخوّل لصاحبها سلطة شاملة على العقار، غير أنها ليست سلطة مطلقة، بل تقيدها اعتبارات المصلحة العامة والقيود القانونية المختلفة[3]، وكما أن مفهوم الملكية العقارية لا يقتصر على الجانب القانوني فحسب، بل يمتد ليشمل أبعاداً اقتصادية واجتماعية، إذ تُعتبر الأرض والعقارات من أهم وسائل الإنتاج والثروة، وهو ما دفع التشريعات الحديثة إلى تنظيمها بشكل دقيق لضمان استقرار المعاملات وحماية الحقوق.

وعليه؛ فإنه يتعين تقسيم هذا المطلب إلى ثلاثة فروع ، حيث نتطرق **التعريف الفقهي للملكية العقارية** في الفرع الأول، و الأسس القانونية للملكية العقارية في التشريع الجزائري في الفرع الثاني ميزات الملكية العقارية الخاصة الفرع الثالث.

[1]– محمد حسنين منصور، المرجع السابق ، ص 35.

[2]– المواد 674 من القانون المدني الجزائري الأحكام العامة للملكية .

[3]– عبد الرزاق السنهوري، المرجع السابق ص 9.

الفرع الأول: التعريف الفقهي للملكية العقارية

يعتبر التعريف الفقهي للملكية العقارية من المسائل الجوهرية التي اهتم بها فقهاء القانون المدني، نظراً لما يترتب عنه من تحديد دقيق لنطاق هذا الحق ومضمونه، فالفقه لم يقتصر على تقديم تعريف شكلي للملكية، بل سعى إلى إبراز عناصرها الأساسية وخصائصها، خاصة ما يتعلق بسلطات المالك على العقار وحدود هذه السلطات.

كما اختلفت اتجاهات الفقه في تحديد مفهوم الملكية العقارية بين من يركز على الجانب الشخصي للحق، ومن يبرز طابعه الموضوعي المرتبط بالشيء محل الحق، وانطلاقاً من ذلك، يمكن تناول التعريف الفقهي للملكية العقارية من خلال عرض مختلف الاتجاهات الفقهية التي تناولت هذا المفهوم، وذلك على النحو التالي:

أولاً : التعريف التقليدي للملكية العقارية

يرى الاتجاه التقليدي أن الملكية العقارية هي سلطة مباشرة يمنحها القانون لشخص على عقار، تخوله استعماله واستغلاله والتصرف فيه[1]، ويُركز هذا التعريف على عنصر السلطة القانونية التي يتمتع بها المالك دون تدخل من الغير، مما يعكس الطابع المطلق للملكية، غير أن هذا التصور تعرّض للنقد لكونه يُغفل القيود القانونية التي ترد على الملكية العقارية في التشريعات الحديثة[2].

ثانياً : التعريف الحديث للملكية العقارية

الملكية العقارية هي حق شخص طبيعي أو اعتباري في عقار معين، يمكنه بموجبه استخدامه واستغلاله والتصرف فيه بحرية، شريطة احترام القوانين المنظمة لذلك، مع حماية هذا الحق من أي تدخل غير مشروع من الآخرين[3]، وتشمل حقوق الملكية العقارية حق الانتفاع

[1]– عبد الرزاق السنهوري، المرجع السابق ،ص 12.

[2]– أحمد نشأت، نظرية الحق، دار النهضة العربية، القاهرة، مصر، د.س.ن، ص 118.

[3] – سعيد أحمد، قانون الملكية العقارية، المبادئ والحقوق، الطبعة الأولى، دار الفكر القانوني، القاهرة، مصر، 2018، ص ص 45.

بالعقار، وحق التصرف فيه كبيعه أو تأجيره أو رهنه، إضافة إلى حق الحماية القانونية التي تمنع أي اعتداء على هذا الحق[1]، ويؤكد التعريف الحديث على أن الملكية العقارية ليست مطلقة، بل تخضع للأنظمة القانونية والتنظيمية التي توازن بين مصلحة المالك والمصلحة العامة، ما يجعلها مفهومًا قانونيًا واجتماعيًا في آن واحد[2].

يذهب الفقه الحديث إلى اعتبار الملكية العقارية وظيفة اجتماعية، وليست مجرد حق فردي مطلق[3]، ويؤكد هذا الاتجاه على ضرورة تقييد سلطة المالك بما يحقق المصلحة العامة، خاصة في مجال التهيئة العمرانية واستعمال الأراضي، كما يربط هذا التعريف بين الملكية والتنمية الاقتصادية والاجتماعية، مما يعكس تطور دور الدولة في تنظيم الملكية العقارية[4].

ثالثاً- التعريف المختلط للملكية العقارية

يأخذ التعريف المختلط للملكية العقارية في التشريع الجزائري بفكرة التوفيق بين الطابع الفردي للملكية والطابع الاجتماعي لها، إذ تُعد الملكية العقارية حقًا يخوّل لصاحبه سلطة استعمال العقار واستغلاله والتصرف فيه، غير أنّ هذه السلطات لا تمارس بصورة مطلقة، بل تخضع لقيود قانونية وتنظيمية تفرضها المصلحة العامة ومتطلبات النظام العام[5]، ويظهر ذلك من خلال تبني المشرّع الجزائري لمفهوم حديث للملكية يقوم على الموازنة بين حماية الحقوق الفردية وتحقيق الوظيفة الاجتماعية للعقار، خاصة في المجالات المرتبطة بالتعمير والتنمية الاقتصادية وحماية البيئة[6]، وقد كرس القانون المدني الجزائري هذا الاتجاه من خلال المادة 674 التي عرفت الملكية بأنها حق التمتع والتصرف في الأشياء بشرط ألا يُستعمل استعمالًا

[1] – الشافعي محمد ، القانون المدني، أحكام الملكية العقارية. عمان: دار النهضة العربية، 2020، ص ص 102-105.

[2] – الزهراني خالد ، الملكية العقارية بين الحق والالتزام. الرياض: دار المطبوعات الجامعية، 2019، ص ص 23-26.

[3]– محمد حسين منصور، المرجع السابق ،ص 40.

[4]– سليمان مرقس، الوافي في شرح القانون المدني، ط 5، دار النهضة العربية، القاهرة، مصر، 2017، ص 55.

[5] – علي علي سليمان، النظرية العامة للحق، الطبعة الخامسة، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2000، ص 112.

[6] – محمد حسنين، المرجع السابق ، ص 45.

تحرمه القوانين والأنظمة، وهو ما يعكس بوضوح الطبيعة المختلطة للملكية العقارية في الجزائر، باعتبارها حقًا فرديًا مقيدًا بالمصلحة العامة[1].

الفرع الثاني: الأسس القانونية للملكية العقارية في التشريع الجزائري

تعد الملكية العقارية من أهم الحقوق العينية التي حظيت بعناية خاصة من قبل المشرّع الجزائري، بالنظر إلى دورها الحيوي في تحقيق الاستقرار الاجتماعي والاقتصادي، وقد سعى المشرّع إلى تأطير هذا الحق من خلال وضع مجموعة من القواعد القانونية التي تنظّم اكتسابه وممارسته وحمايته، مستندًا في ذلك إلى مزيج من المصادر التشريعية والتنظيمية، وفي مقدمتها القانون المدني، والتشريعات الخاصة بالعقار، وكذا النصوص المتعلقة بالتوثيق والشهر العقاري

وتبرز هذه الأسس القانونية كإطار مرجعي يضمن وضوح المعاملات العقارية وحمايتها من النزاعات، مع تكريس مبدأ الأمن القانوني.

أولا- الأساس الدستوري للملكية العقارية

تكريس حق الملكية في الدستور باعتباره حقًا مضمونًا ومصونًا، حيث ينص الدستور الجزائري على حماية الملكية الخاصة وعدم المساس بها إلا في إطار القانون[2]، خضوع الملكية العقارية لمبدأ الوظيفة الاجتماعية[3]، بما يحقق التوازن بين المصلحة الفردية والمصلحة العامة،

[1] – المادة 674 من الأمر رقم 75–58 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975، المتضمن القانون المدني الجزائري، المعدل والمتمم.

[2]– المادة 60 الدستور الجزائري الصادر في 1 نوفمبر 2020 ،بموجب المرسوم الرئاسي رقم 20 . 442 المؤرخ في 30 ديسمبر 1 2020 ،المتعلق بإصدار التعديل الدستوري والمصادق عليه في الاستفتاء ، الجريدة الرسمية، العدد 82، التي تنص على أن: «الملكية الخاصة مضمونة، ولا يتم نزع الملكية إلا في إطار القانون ومقابل تعويض عادل ومنصف».

[3] – محمد حسنين، المرجع السابق ، ص ص 44–47.

وجواز نزع الملكية للمنفعة العامة وفق شروط قانونية صارمة، مع تعويض عادل ومنصف للمالك[1].

ثانيا : الأساس التشريعي للملكية العقارية

يرتكز تنظيم العقار في التشريع الجزائري على صدور قوانين خاصة، أهمها قانون التوجيه العقاري رقم 90-25 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990، الذي يحدد الإطار العام لطبيعة الأملاك العقارية وتصنيفها إلى أملاك وطنية وأملاك خاصة وأملاك وقف، وهو ما يتجلى خصوصًا في المواد 2 إلى 5 منه التي وضعت الأسس العامة لتصنيف الملكية العقارية وتنظيمها[2].

كما يلعب نظام الشهر العقاري دورًا أساسيًا في تثبيت الملكية وضمان حجيتها في مواجهة الغير، من خلال الأمر رقم 75-74 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، حيث كرّس مبدأ العلنية والأثر التطهيري للتسجيل، خصوصًا في المواد 15 وما يليها التي تؤكد أن الحقوق العينية العقارية لا تكون نافذة تجاه الغير إلا بعد شهرها في المحافظة العقارية[3].

---

[1] – المادة 20 من القانون رقم 91-11 المتضمن نزع الملكية للمنفعة العمومية، المؤرخ في 27 أفريل 1991، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 21، سنة 1991.

– المرسوم التنفيذي رقم 93-186 المؤرخ في 27 جويلية 1993، الذي يحدد كيفيات تطبيق القانون رقم 91-11 المؤرخ في 27 أفريل 1991 والمتعلق بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 51، الصادرة بتاريخ 28 جويلية 1993.

– المرسوم التنفيذي رقم 05-248 المؤرخ في 10 جويلية 2005، المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي رقم 93-186 المؤرخ في 27 جويلية 1993 والمتعلق بكيفيات تطبيق القانون رقم 91-11 الخاص بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 48، الصادرة بتاريخ 13 جويلية 2005.

– القانون رقم 04-21 المؤرخ في 29 ديسمبر 2004، المتضمن قانون المالية لسنة 2005، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 85، الصادرة بتاريخ 30 ديسمبر 2004.

[2] – المواد 2 إلى 5 من القانون رقم 90-25.

[3] – المواد 15 وما يليها من الأمر رقم 75-74.

وبذلك يتضح أن المشرّع الجزائري اعتمد منظومة قانونية متكاملة تجعل من التوجيه العقاري أساسًا لتحديد طبيعة العقار، ومن نظام الشهر العقاري وسيلة لضمان الاستقرار القانوني للمعاملات العقارية وحماية الملكية من النزاعات والتعارضات.

ثالثا : الأساس التنظيمي والقضائي للملكية العقارية

تدخل التنظيمات الإدارية في ضبط إجراءات اكتساب الملكية ونقلها، خاصة عبر أنظمة المسح العقاري والسجل العقاري، دور التوثيق في إضفاء الرسمية على التصرفات العقارية، باعتباره شرطًا أساسيا لصحتها ونفاذها[1]، واجتهاد القضاء في تفسير النصوص القانونية المتعلقة بالملكية العقارية، بما يساهم في سد الثغرات القانونية وتكريس الأمن القانوني[2].

الفرع الثالث: ميزات الملكية العقارية الخاصة

تعتبر الملكية العقارية الخاصة من أهم الحقوق العينية الأصلية التي أقرها المشرّع الجزائري، باعتبارها أساسًا للاستقرار القانوني والاقتصادي للأفراد، إذ تمنح المالك سلطة الاستعمال والاستغلال والتصرف في عقاره في حدود ما يسمح به القانون، غير أنّ هذه السلطة ليست مطلقة، بل تخضع لمجموعة من القيود التي تفرضها الوظيفة الاجتماعية للملكية ومتطلبات النظام العام، وهو ما أكدته الدراسات الفقهية الحديثة التي أبرزت أن الملكية في التشريع الجزائري لم تعد حقًا فرديًا صرفًا، بل حقًا ذا بعد اجتماعي يوازن بين مصلحة الفرد والمجتمع[3]، كما بيّنت الأبحاث المتعلقة بنظام الشهر العقاري أن حماية الملكية العقارية الخاصة لا تكتمل إلا عبر التسجيل العقاري، الذي يمنحها الحجية تجاه الغير ويضمن استقرار

[1]– القانون رقم 06-02 المتعلق بتنظيم مهنة الموثق، قانون رقم 06-02 مؤرخ في 21 محرم 1427 الموافق لـ20 فبراير 2006، يتضمن تنظيم مهنة الموثق، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، العدد 14، صادر بتاريخ 8 مارس 2006.

[2]– المحكمة العليا الجزائرية، الغرفة العقارية، مجموعة قرارات واجتهادات قضائية، الجزائر، ص 22.

[3] – حداد بديعة، دور الوظيفة الاجتماعية للملكية العقارية في القانون الجزائري"،المجلة الأكادمية للبحوث القانونية والسياسية، المجلد الرابع ، ع2 ، السنة 2020، ص 233.

المعاملات العقارية[1]، في حين أكدت مقالات أخرى أن المشرّع الجزائري عزّز حماية الملكية الخاصة من خلال مجموعة من الضمانات القانونية التي تمنع الاعتداء عليها وتكفل تعويض المالك في حالة نزع الملكية للمنفعة العامة وفق شروط قانونية دقيقة كما يلي[2]:

أولا : إطلاق حق الملكية العقارية الخاصة

1- شمول سلطة المالك على العقار

يُقصد بإطلاق حق الملكية أن المالك يتمتع بسلطات واسعة على ملكه، تشمل الاستعمال والاستغلال والتصرف، دون تدخل من الغير، وهو ما يجسد المفهوم التقليدي للملكية بوصفها حقًا جامعًا مانعًا، وقد كرس المشرّع الجزائري هذا المبدأ في نص المادة 674 من القانون المدني، التي تمنح المالك حرية مباشرة جميع السلطات التي يخولها له القانون على عقاره، غير أن هذا الإطلاق ليس مطلقًا على إطلاقه، بل يرد عليه بعض القيود القانونية التي تفرضها المصلحة العامة[3].

2- حرية التصرف في الملكية

إن حرية التصرف من أهم مظاهر إطلاق الملكية، حيث يمكن للمالك نقل ملكيته إلى الغير بمختلف التصرفات القانونية كالبيع والهبة والرهن، ويُعد هذا العنصر أساسًا في تداول الثروة العقارية وتنشيط المعاملات الاقتصادية، إذ لا يمكن تصور نظام قانوني فعال دون ضمان حرية التصرف في الأموال العقارية[4].

ومع ذلك، قد تُقيّد هذه الحرية في حالات معينة، مثل العقارات الوقفية أو الأملاك الخاضعة لنظام خاص.

---

[1] – نسيم بلحو، أثر الشهر العقاري في انتقال الملكية العقارية بين القانون والتطبيق، مجلة الاستاذ الباحث للدراسات القانونية والسياسية، المجلد الأول، ع 8 ، ديسمبر 2017، ص320.

[2] – نعيمة مراح، الحماية القانونية للملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، مجلة البحوث القانونية و السياسية،المجلد 02 ، ع 6 ، سنة 2016 ، ص 25.

[3]– المادة 674 من القانون المدني الجزائري

[4]– عبد الرزاق السنهوري، المرجع السابق، ص 15.

3- الطابع غير القابل للتجزئة من حيث الأصل

إن الأصل في الملكية أن تكون وحدة قانونية متكاملة، غير قابلة للتجزئة، بحيث لا يمكن فصل عناصرها الأساسية. غير أن المشرّع أجاز استثناءً ترتيب حقوق عينية متفرعة عليها، كحق الانتفاع أو الارتفاق، دون أن يؤدي ذلك إلى زوال أصل الملكية، وهذا يعكس مرونة النظام القانوني في التوفيق بين مصلحة المالك ومصلحة الغير[1].

ثانيا : ديمومة حق الملكية العقارية الخاصة

1- استمرار الحق وعدم سقوطه بعدم الاستعمال

تتميز الملكية العقارية بطابع الديمومة، فهي لا تسقط بعدم الاستعمال مهما طالت المدة، بخلاف بعض الحقوق الأخرى التي تزول بالإهمال، ويُفسَّر ذلك بكون الملكية تمثل أقوى الحقوق العينية، ما يجعلها مستقرة ومستمرة إلى حين وجود سبب قانوني لانقضائها[2].

2- انتقال الملكية عبر الأجيال

تنتقل الملكية العقارية سواء عن طريق الميراث أو التصرفات القانونية، وهو ما يضمن استمرارية هذا الحق عبر الزمن. ويُعتبر نظام الإرث من أهم الوسائل التي تضمن بقاء الملكية داخل الأسرة، بما يحقق الاستقرار الاجتماعي والاقتصادي[3].

3- عدم زوال الملكية إلا لسبب قانوني

لا يمكن أن تزول الملكية إلا وفق أسباب محددة قانونًا، مثل نزع الملكية للمنفعة العامة أو التقادم المكسب لفائدة الغير. ويشترط في نزع الملكية أن يكون مقابل تعويض عادل ومسبق، حمايةً لحقوق الأفراد[4].

---

[1]- المادة 64 من الدستور الجزائري 2020.

[2]- علي فيلالي، الالتزامات – النظرية العامة، موفم للنشر، الجزائر، الطبعة الثانية، 2010 ، ص 210.

[3]- عبد الرزاق السنهوري، المرجع السابق ، ص 15.

[4]- محمد حسين منصور، الحقوق العينية الأصلية، دار الجامعة الجديدة للنشر، الإسكندرية، مصر، 2006، ص 42.

ثالثا : حماية الملكية العقارية الخاصة

1- الحماية القضائية للملكية

كفل القانون للمالك مجموعة من الدعاوى القضائية التي تمكنه من حماية حقه، كدعوى الاستحقاق التي تهدف إلى استرداد الملك من الغير، ودعوى منع التعرض التي ترمي إلى وقف أي اعتداء على الملكية، وذلك وفقًا لأحكام المواد 690 و691 من القانون المدني الجزائري، وتُعد هذه الوسائل القضائية ضمانة أساسية لحماية الحق من أي انتهاك[1].

2- الحماية الدستورية

كرّس الدستور الجزائري مبدأ حماية الملكية الخاصة، حيث نص على عدم جواز المساس بها إلا في إطار القانون، وهو ما يضفي عليها طابعًا دستوريًا يعزز من قوتها القانونية ويحد من تدخل السلطات العامة[2].

3- الحماية عن طريق الشهر العقاري

يُعتبر نظام الشهر العقاري من أهم وسائل حماية الملكية العقارية، إذ يهدف إلى تثبيت الحقوق وإعلام الغير بها، مما يساهم في الحد من النزاعات وضمان استقرار المعاملات. وقد اعتمد المشرّع الجزائري هذا النظام بموجب الأمر 75-74، الذي ينظم السجل العقاري ومسح الأراضي[3].

المطلب الثاني: الحماية القانونية للملكية العقارية الخاصة

تتحقق حماية الملكية العقارية الخاصة من خلال تمكين صاحب العقار من ممارسة مختلف السلطات المخولة له قانونًا على ملكه، من استعمال واستغلال وتصرف، مع توفير ضمانات قانونية تحول دون أي اعتداء أو مساس بهذا الحق[4]، وقد نظم المشرّع الجزائري هذه

[1]- المادة 690: التي تخول للمالك حق رفع دعوى الاستحقاق لاسترداد ملكه من الغير.

- المادة 691: المتعلقة بدعاوى الحيازة ومنع التعرض لحماية الملكية من الاعتداء.

[2]- المادة 52 الدستور الجزائري لسنة 2020.

[3]- الأمر 75-74 المتعلق بإعداد مسح الأراضي وتأسيس السجل العقاري ، السالف الذكر

[4] - محمد حسين منصور، المرجع السابق ص 112.

الحماية بموجب عدة فروع قانونية، منها القانون المدني والقانون الإداري والقانون الجزائي، حيث أقرّ حماية قانونية إلى جانب الحماية القضائية التي تتجسد أساسًا في الدعاوى القضائية المقررة لحماية الملكية العقارية.

ولكي يستجيب القضاء لطلب حماية الأموال العقارية الخاصة بوجه خاص، والأموال بوجه عام، يتعين توافر نوعين من الشروط؛ يتمثل النوع الأول في الشروط المتعلقة بالعقار محل الحماية، أما النوع الثاني فيتعلق بالدعوى القضائية ذاتها وبحالة الاعتداء الواقعة على المال العقاري، وهو ما سيتم بيانه تباعًا[1] :

النوع الأول : الشروط الخاصة بالمال العقاري محل الاعتداء

وتتمثل هذه الشروط في :

1. أن يكون المال العقاري الخاص محل الاعتداء محلا بحق الملكية ،
2. أن يكون المال العقاري من الأموال ذات الملكية الخاصة
3. وجوب أن يكون المال العقاري المحور الأساس من النقاط الصورة .

النوع الثاني : بالشروط الخاصة بالصورة ذاتها أداة الاعتداء

وتتمثل هذه الشروط في التالي:

1. يجب أن يحصل تثبيت الصورة الأموال العقارية على إحدى العلامات الالكترونية .
2. يجب أن يحصل هناك استغلال تجاري أو مهني لصورة الأموال العقارية [2].
3. وجوب تضرر المالك نتيجة استغلال صورة أمواله العقارية .

وعليه فإنه يتعين تقسيم هذا المطلب إلى فرعين، حيث نتطرق الحماية القانونية للملكية العقارية في الفرع الأول، و الحماية القضائية للملكية العقارية الخاصة في الفرع الثاني.

[1] – علي علي سليمان، النظرية العامة للحق، ديوان المطبوعات الجامعية، بن عكنون، الجزائر، الطبعة السابعة، 2002، ص 74.

[2]– عدنان خليل كاظم شروق عباس ناضل ، كلية الحقوق جامعة النهرين ، الحماية القضائية لصورة الملكية العقارية الخاصة ، مجلة كلية الحقوق جامعة النهرين، المجلد 22 العدد 4 لسنة 2020، ص ص 62،63.

الفرع الأول : الحماية القانونية للملكية العقارية الخاصة

يقصد بالحماية القانونية للملكية العقارية مختلف النصوص التي تضمن لصاحب الحق الحصول على حقه و ممارسته و الاستئثار به :

أولا : الحماية القانونية من الجانب الإداري

1- تعريفها :

يقصد بهذه الحماية مجموع الآليات و الوسائل القانونية و الإدارية الممنوحة للإدارة من أجل حماية الملكية العقارية الخاصة ومراقبة الحركة العمرانية وذلك حفاظا على الملكية العقارية و النظام العام، و من أهم هذه الإجراءات و الصلاحيات التي فرضها القانون وخولها للإدارة لحماية الملكية العقارية الخاصة تلك الإجراءات الواردة أساسا في قانون التهيئة والتعمير 90-29 [1]، وكذلك حماية النصوص القانونية في حالة تقرير حيازة الإدارة للعقارات التابعة للخواص

2- آليات و قواعد رقابة الإدارة في مجال التهيئة و التعمير

نظم المشرع في قانون التهيئة و التعمير القواعد الموضوعية و الإجرائية لشغل العقارات و التوسع العمراني ، و كذا الجهات الإدارية المؤهلة لممارسة الرقابة سواء الرقابة القبلية أو رقابة المتابعة (البعدية) اليات الرقابة القبلية : تتمثل هذه الرقابة في ثلاث عناصر :

أ - القواعد العامة للتهيئة و التعمير

ب - أدوات تنظيم التهيئة و التعمير : و المتمثلة في المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير ومخطط شغل الأراضي ، والتي تصبح ملزمة للجميع افراد) و إدارة) بمجرد المصادقة عليها

وهي أدوات تنظم إنتاج واستخدامات الأراضي القابلة للتعمير وتحويل الإطار المبني ، و تحدد هذه الأدوات على وجه الخصوص الشروط التي تسمح بترشيد استعمال بعض الأجزاء الحساسة من التراب الوطني مثل المساحات المخصصة للنشاطات الفلاحية وحماية المساحات

[1]- القانون رقم 90-29 المؤرخ في 1 ديسمبر 1990، المتعلق بالتهيئة والتعمير، المعدل والمتمم، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 52، الصادر بتاريخ 2 ديسمبر 1990.

و المواقع المحمية التي تتوفر على مميزات تاريخية و طبيعية أو ثقافية ، اعتمادًا على ما جاء في المادة 66 من قانون التوجيه العقاري رقم 90-25 وعلى ما أكدته الدراسات الفقهية والمقالات القانونية في مجال التهيئة والتعمير، يتضح أن المشرّع الجزائري تبنّى مبدأ الاستعمال العقلاني والمكثف للأراضي، مع ضرورة تحقيق التوازن بين متطلبات العمران وحماية الأراضي الفلاحية[1].

وتشير العديد من الأبحاث الأكاديمية إلى أن أدوات التهيئة والتعمير (مثل المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ومخطط شغل الأراضي) تُعد آلية قانونية أساسية لتنظيم المجال العمراني، وضمان التحكم في التوسع الحضري بشكل يحول دون التعدي على الأراضي الزراعية ويحقق التنمية المستدامة[2]، كما تؤكد هذه المقالات أن هذا التوجه يعكس انتقال السياسة العقارية في الجزائر من منطق الاستغلال غير المنظم إلى منطق التخطيط المسبق والرقابة الإدارية الصارمة[3].

فإن المادة 66 تُجسّد بوضوح هذا التوجه التشريعي من خلال إلزامها باستعمال منظم للأراضي في إطار حماية الموارد الطبيعية وتحقيق التوازن بين التعمير والفلاحة[4].

ج – الرخص و الشهادات: تنظم قبل البناء أو بعده) رخصة البناء والهدم و التجزئة و شهادة التعمير و شهادة التقسيم) و التي تمكن الإدارة من الرقابة على العقارات و غالبا يجب الحصول عليها قبل الشروع في البناء أو عند إحداث تغيير به أو هدمه.

[1] – المادة 66 من قانون التوجيه العقاري 90-25

[2] – صابر بن صالحية، "أدوات التهيئة العمرانية آلية رقابة على عمليات البناء"، مجلة العلوم الإنسانية، جامعة الإخوة منتوري قسنطينة، العدد 45، جوان 2016، ص ص 253-268.

[3] – محمد أحمد فواتيح ومصطفى معوان، "القوام التقني والنظام القانوني للأملاك العقارية وفق قانون 90-25 المتعلق بالتوجيه العقاري"، مجلة البحوث القانونية والسياسية، جامعة سعيدة، العدد 11، 2018، ص ص 439-461.

[4]– خوادجية سميحة مطبوعة بيداغوجية بعنوان : حماية الملكية العقارية كلية الحقوق، جامعة الاخوة منتوري ، قسنطينة 1 ، السنة 2021 2022، ص 130

3- آليات رقابة المتابعة (الرقابة البعدية)

تمثل شهادة المطابقة أهم وسيلة للرقابة البعدية في مجال التهيئة و التعمير و من أهم إجراءات هذه الرقابة تلك الإجراءات المخولة للإدارة في حالة معاينة المخالفات في مجال التهيئة و التعمير ، حيث تتم معاينتها بموجب محاضر تحرر من طرف الأعوان المؤهلين والمحلفين (أعوان مديرية التهيئة والتعمير شرطة العمران، الشرطة القضائية) وهذا بناءا على معاينات ميدانية أثناء وبعد الانتهاء من أشغال البناء أو تهيئة العقار.

تبدأ إجراءات ضبط مخالفات التعمير بتحرير محضر معاينة يثبت وقوع المخالفة على أرض الواقع، يلي ذلك محضر الأمر بتسوية الوضعية (تحقيق المطابقة) الموجه إلى المخالف لتصحيح وضعية البناء وفق التشريع الجاري به العمل، في حال عدم الامتثال لمتطلبات تحقيق المطابقة خلال الآجال القانونية، يُحرر محضر الأمر بتوقيف الأشغال، خصوصًا إذا رفض المخالف الامتثال للقرار، وإذا استمر المخالف في الأشغال رغم صدور قرار التوقيف، يُحرر محضر استئناف الأشغال، وتعتبر هذه الحالة مخالفة صريحة لأمر توقيف الأشغال الصادر عن مفتش التعمير أو العمران، مما يخول رئيس المجلس الشعبي البلدي اتخاذ إجراء الهدم الجزئي الإداري المباشر دون اللجوء إلى القضاء، باعتباره الإجراء الاستثنائي الوحيد المسموح به في هذه الحالة، أما إذا تم استكمال المطابقة، فيُحرر محضر تسوية الوضعية وتحقيق المطابقة، بعد دفع الغرامات المقررة واستيفاء شروط المطابقة القانونية[1].

4-الإجراءات التي فرضها القانون على الإدارة في حالة تقرير حيازة العقارات التابع للخواص

الأصل أنه لا يجوز التعدي على الملكية العقارية الخاصة لكن استثناءا يجيز القانون للإدارة نزع الملكية من صاحبها س واءا بالتراضي أو جبرا لتحقيق منفعة عامة مما يؤكد نسبية حماية الأملاك الخاصة التي تقف عند حد معين هو عدم الأضرار بالمصلحة العامة أو

[1] - المواد 12-18 من الأمر التنفيذي رقم 06-03 المؤرخ في 15 يناير 2006، المحدد لإجراءات معاينة المخالفات في مجال التعمير والبناء ومتابعتها، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، العدد 03، الصادر سنة 2006.

التعارض معها ، وعليه لا يمكن اعتبار نزع الملكية للمنفعة العامة أو التأميم أو الارتفاقات الإدارية[1] .

وغيرها اعتداءا من الدولة على ملكية الأفراد مادام تدفع لهم التعويض المنصف والعادل.

أ- نزع الملكية من أجل المنفعة العامة

حق الملكية حق يحميه القانون في حالة وقوع أي اعتداء عليه كما تشير اليه المادة 28 من القانون رقم 25/90 المؤرخ في 18/11/1990 المتضمن قانون التوجيه العقاري : "الملكية الخاصة للأملاك العقارية و الحقوق العينية العقارية و الحقوق العينية العقارية ، يضمنها الدستور ، وتخضع للأمر رقم 75-58 المؤرخ في 26/09/1975 المذكور أعلاه، ويجب أن يوافق استغلال الخصائص المرتبطة بها الفائدة العامة التي أقرها القانون ".

غير أنه ضمانا لحسن أداء المرافق العامة لمهامها ، و من أجل فعاليتها واستمراريتها ، أجاز المشرع للسلطة الإدارية أن تسلك طريقا استثنائيا بغرض الحصول على ممتلكات عقارية تتمثل في الحصول على ملك عقاري لشخص ما ، ويعتبر نزع الملكية للمنفعة العامة وسيلة استثنائية لاكتساب الأشخاص المعنوية العامة للملكية ، اذ أنه و طبقا للقانون 91-11 فانه ينبغي لصحة الإجراء و مشروعيته إتباع الإجراءات التالية في عملية نزع الملكية :

- التصريح بالمنفعة العمومية
- تحديد الأملاك المطلوب نزعها الى جانب تحديد هوية مالكها
- تقييم الأملاك .

إصدار قرار إداري بقابلية التنازل عن الأملاك طبقا للمادة 03 من قانون 91-11 وبمخالفة هذه الإجراءات يكون للقاضي الاختصاص بالنظر في المنازعات المترتبة عن ذلك [2].

[1]- لعشاش محمد، ضمانات حماية الملكية العقارية الخاصة في اطار قانون نزع الملكية رقم 91/11 المعدل والمتمم ، مجلة معارف قسم العلوم القانونية السنة العاشرة العدد 20 جوان 2016، ص 197

[2]- مجيد خلفوني، شهر التصرفات العقارية في القانون الجزائري، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، الطبعة الأولى، 2005 ، ص 151.

و نظرا لخطورة هذا الإجراء أوجب المشرع على الإدارة استعمال الطرق الإدارية أولا بالتفاوض مع المالك و في حالة عدم الرضا منحها سلطة نزع ملكيته جبرا استنادا على امتيازات السلطة العامة [1].

إلا أن المشرع حاول في هذه الحالة الموازنة بين المنفعة العامة و الخاصة خاصة و أن إتباع الطريق الجبري يترتب عنه مساس خطير في الملكية العقارية الخاصة و في هذا الإطار قيد المشرع هذا النزع بعدة شروط أهمها :

- أن يكون الهدف من نزع الملكية تحقيق المنفعة العامة .
- الزامية التعويض المسبق و المنصف

ب- التأميم : هو تحويل مال معين أو نشاط معين الى ملكية جماعية لاستعمالها في سبيل تحقيق المصلحة العامة و ذلك مقابل تعويض عادل ، ولا يجوز اصدار حكم التأميم الا بنص قانوني و لا يخضع التأميم لرقابة القضاء لأنه من أعمال السيادة

ج- الشغل المؤقت أو النهائي

قد تلجأ الإدارة، في إطار ضمان حسن سير المرافق العامة وتحقيق المنفعة العامة، إلى استعمال بعض العقارات الخاصة لمدة مؤقتة قصد إنجاز أشغال أو مشاريع ذات طابع عمومي، وهو ما يُعرف بالشغل المؤقت للأملاك العقارية الخاصة، كاستعمال قطعة أرض مجاورة لإنجاز طريق عمومي أو لتخزين المعدات والآلات طيلة مدة الأشغال[2].

كما قد يكتسي هذا الشغل طابعًا دائمًا عندما تفرض الإدارة ارتفاقات إدارية على الملكيات الخاصة خدمةً للمصلحة العامة، الأمر الذي يستوجب تعويض المالك عن الأضرار

[1]- عز الدين بوعبيد ، الهادي سليمي، مظاهر تدخل القضاء الاداري لحماية الملكية العقارية في حالة الاعتداء المادي جامعة ابن خلدون تيارت الجزائر ، مجلة العلوم الاجتماعية و الانسانية ، المجلد 14، العدد 01 جوان 2021، ص 79.

[2] - عبد القادر عدو، "الشغل المؤقت للأملاك الخاصة من طرف الإدارة في التشريع الجزائري"، مجلة الحقوق والحريات، جامعة بسكرة، العدد 4، 2017، ص ص 122-125.

المادية والدائمة الناجمة عن هذا الاستعمال[1]، ومن أمثلة ذلك إقامة أعمدة أو تجهيزات خاصة بشبكات الكهرباء والغاز فوق العقارات الخاصة من طرف المؤسسات العمومية كسونلغاز، وتُعد هذه الارتفاقات من القيود القانونية الواردة على حق الملكية تحقيقًا للتوازن بين المصلحة الخاصة ومتطلبات المنفعة العامة[2].

ثانيا: الحماية القانونية من الجانب المدني

ان حماية الملكية العقارية الخاصة وفقا للقوانين المدنية يستجب اتباع الأشخاص مختلف الشروط و الأحكام التي جاءت بها مختلف هذه النصوص و التي تنظم الملكية العقارية الخاصة بمختلف أنواعها (كالقواعد المتعلقة بالملكية المشتركة والملكية الشائعة).

يعتبر الرسمية والشهر العقاري من أهم الشروط القانونية الواجب توافرها في المعاملات العقارية، باعتبارهما الوسيلتين الأساسيتين لضمان استقرار الملكية العقارية وحماية الحقوق الواردة عليها[3]، لذلك أوجب المشرّع الجزائري على المالك الذي يسعى إلى حماية ملكيته وإثباتها أن يستند إلى سند رسمي صحيح ومستوفٍ لإجراءات الشهر العقاري[4].

وأحاط المشرّع إثبات الملكية العقارية الخاصة بشكليتين أساسيتين هما الرسمية والشهر، حيث اشترط الرسمية في جميع التصرفات الواردة على العقارات، وذلك بموجب المادة 324 مكرر 1 من القانون المدني الجزائري التي تنص على ضرورة إفراغ التصرفات العقارية في شكل رسمي تحت طائلة البطلان[5].

---

[1] – نادية بوخلوف، "الارتفاقات الإدارية وأثرها على الملكية العقارية الخاصة"، مجلة الدراسات القانونية، جامعة الجزائر 1، العدد 2، 2019، ص ص 88–92.

[2] – محمد أحمد فواتيح، "القيود الإدارية الواردة على الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري"، مجلة البحوث القانونية والسياسية، جامعة سعيدة، العدد 11، 2018، ص ص 447–450.

[3] – مجيد خلفوني، المرجع السابق ، ص 21.

[4] – عبد الرزاق حمدي، "أهمية الشهر العقاري في حماية الملكية العقارية الخاصة"، مجلة العلوم القانونية والسياسية، جامعة الوادي، العدد 7، 2018، ص ص 144–146.

[5] – المادة 324 مكرر 1 من القانون المدني الجزائري، المعدل والمتمم

كما أكدت المادة 61 من الأمر رقم 76-63 المتعلق بتأسيس السجل العقاري على أن كل عقد يكون محل شهر بالمحافظة العقارية يجب أن يقدم في الشكل الرسمي[1]، ويهدف نظام الرسمية والشهر العقاري إلى تحقيق الأمن القانوني في المعاملات العقارية، وضمان استقرار الملكية وحماية المتعاملين من النزاعات والتصرفات المتعارضة، وهو ما أكدته العديد من الدراسات الفقهية والقضائية في مجال العقار[2].

يشترط في السند الرسمي، وفقًا لأحكام المادة 324 من القانون المدني الجزائري، توافر مجموعة من الشروط الأساسية تتمثل في صدور السند عن موظف أو ضابط عمومي أو شخص مكلف بخدمة عامة، وأن يتم تحريره في حدود اختصاص محرره وسلطته القانونية، إضافة إلى ضرورة احترام الأشكال والإجراءات التي يحددها القانون[3]، وقد أولى المشرّع الجزائري أهمية كبيرة لقاعدة الرسمية في مجال المعاملات العقارية، باعتبارها وسيلة أساسية لضمان استقرار الملكية العقارية وحماية الحقوق الواردة عليها[4].

وتُعد الرسمية ركنًا جوهريًا في التصرفات العقارية، إذ يترتب على تخلفها البطلان المطلق للتصرف، الأمر الذي يجعلها ضمانة قانونية قوية لإثبات الملكية العقارية الخاصة وحماية المتعاملين في المجال العقاري[5]، كما تتجلى أهمية الكتابة الرسمية في حماية إرادة الأطراف والتأكد من سلامة الرضا، فضلًا عن دورها في إثبات التصرفات القانونية متى استوفت شروطها الشكلية والموضوعية[6]، وتسهم الرسمية كذلك في تنبيه الأطراف إلى خطورة

---

[1] – المادة 61 من الأمررقم 76-63 المتعلق بتأسيس السجل العقاري، المؤرخ في 25 مارس 1976، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 30، سنة 1976.

[2] – محمد بوعزة، "الرسمية والشهر كآليتين لحماية الملكية العقارية في التشريع الجزائري"، مجلة الباحث للدراسات القانونية والقضائية، جامعة باتنة، العدد 3، 2020، ص ص 98-101.

[3] – المادة 324 من القانون المدني الجزائري، المعدل والمتمم.

[4] – مجيد خلفوني، المرجع السابق، ص 55.

[5] – عبد القادر بن دعماش، "الرسمية في التصرفات العقارية كآلية لحماية الملكية العقارية"، مجلة العلوم القانونية، جامعة سطيف، العدد 9، 2017، ص 214.

[6] – محمد حسين منصور، الحقوق العينية الأصلية، المرجع السابق ، ص 145.

التصرفات المتعلقة بالعقارات، نظرًا لما تترتب عنها من آثار اقتصادية واجتماعية هامة، كما تمثل وسيلة فعالة لحماية النظام العام من خلال تمكين السلطات العمومية من مراقبة المعاملات العقارية عبر السندات الرسمية[1]، غير أن الرسمية، رغم أهميتها، تبقى ذات فعالية محدودة إذا لم تُستكمل بإجراء الشهر العقاري، الذي يعد الوسيلة النهائية لتحقيق الحجية القانونية وضمان حماية الملكية العقارية تجاه الغير[2].

ثالثا : شهر السندات العقارية

تنص المادة 15 أمر 75/74 على أن : كل حق للملكية و كل حق عيني أخر يتعلق بعقار لا وجود له بالنسبة للغير إلا من تاريخ يوم إشهارهما في مجموعة البطاقات العقارية، إلا أن نقل الملكية عن طريق الوفاة يسري مفعوله من يوم وفاة أصحاب الحقوق العينية،والمشرع لم يعترف سوى بالشهر وحده كإجراء ناقل أو منشئ أو مغير للملكية العقارية أو الحقوق العينية وهو ما يعبر عنه بالأثر المنشئ للشهر (الأثر العيني) و يترتب على ذلك أن للشهر أثر فوري أي أن الملكية العقارية و الحقوق العقارية الأخرى تنتقل بين الطرفين وبالنسبة للغير ابتداء من تاريخ الشهر وذلك تطبيقا للنصوص القانونية مما يجعل للشهر شرطا قانونيا[3].

في هذا المجال أن الشهر العقاري نوعان مختلفان نوع يسمى بالشهر الشخصي وفيه يتم الشهر على أساس أسماء طرفي التصرف دون النظر الى العقار محل التصرف ، أما النوع الاخر فيعرف بنظام الشهر العيني وهو نظام بخلاف الأول يقوم على أساس العقار محل التصرف لا على أساس الأطراف [4].

---

[1] – فريدة بن يوسف، "دور الرسمية في تحقيق الأمن العقاري في التشريع الجزائري"، مجلة الدراسات القانونية، جامعة الجزائر 1، العدد 5، 2019، ص ص 98–101.

[2] – محمد بوعزة، "الرسمية والشهر كآليتين لحماية الملكية العقارية في التشريع الجزائري"، مجلة الباحث للدراسات القانونية والقضائية، جامعة باتنة، العدد 3، 2020، ص 105.

[3]– إبراهيم رياض حجازي الفقي، الشهر العقاري كوسيلة لحماية الملكية العقارية الخاصة، دار الفكر الجامعي، الإسكندرية، مصر، الطبعة الأولى، 2014، ص 342.

[4]– يحياوي يوسف، الشكلية غير المباشرة وأثرها على فعالية العقود، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، الجزائر، 2012ث، ص 72،71.

كما وضع المشرع شروطا للتأكد من سلامة المعلومات الواردة في السندات العقارية ، منها بعض الشروط المتعلقة بالأشخاص أطراف التصرف و منها ما يتعلق بالعقارات محل التصرف.

ولكي يتم شهر سندات الملكية العقارية الخاصة يجب أن يكون إيداعها قانونيا بالمحافظة العقارية:" بتوفر قاعدة الرسمية وقاعدة الشهر المسبق وتوفر الشروط المتعلقة بالأطراف و العقارات"، وإلا تم رفض الإيداع والشهر معا وإذا تضرر ذوو المصلحة من قرارات الرفض الذي يصدرها المحافظ العقاري أو أخطائه، فقد منحهم المشرع إمكانية اللجوء الى القضاء بالطعن فيها

إن هذه القواعد و الشروط الواجب توفرها في السندات العقارية الخاضعة للشهر من الركائز الأساسية التي تقوم عليها انتقال الملكية العقارية، وانتشاء الحقوق العينية التي يمكن أن تحقق حماية للملكية العقارية وكذا استقرارها وذلك إذا تم احترامها من قبل محرري السندات وكذلك المحافظ العقاري و تمت إجراءات الشهر بطريقة سليمة و صحيحة [1].

ثالثا- حماية النصوص القانونية الجزائية

إن حماية الملكية العقارية الخاصة من الجانب الجزائي يتجلى من الناحية القانونية تجريم بعض الأفعال التي تشكل اعتداءا على هذه الملكية، ويمثل التجريم إحدى الوسائل التي تحمي الملكية نظرا لارتباط الجريمة بالعقوبة مما يؤدي إلى تحقيق الردع العام والخاص الذي يحول دون وقوع الجريمة وأن وقعت يحول دون تكرارها.

وأهم الجرائم الماسة بالملكية العقارية الخاصة بدءا بجريمة التعدي على الملكية العقارية الخاصة ثم التطرق الى جرائم أخرى[2]:

[1]- حسين بطيمي، سعداوي نذير ، دور، نظام الشهر العيني في حماية الملكية العقارية الخاصة، جامعة الأغواط كلية الحقوق و العلوم السياسية، مجلة البحوث القانونية و الاقتصادية ، المجلد 03 العدد 01 السنة 2020، ص 98.

[2]- مجدوب منال ، الاطار القانوني لجريمة التعدي على الملكية العقارية في النظام القانوني الجزائري، المركز الجامعي مغنية ، مجلة تشريعات التعمير و البناء العدد الخامس ، مارس 2018، ص 120.

أ – جريمة التعدي على الملكية العقارية الخاصة

تنص المادة 386 من قانون العقوبات:" يعاقب بالحبس من سنة الى خمس سنوات وبغرامة من الفين الى عشرون الف دينار جزائري كل من انتزع عقار مملوك للغير وذلك خلسة او بطريق التدليس"، وتكون جريمة التعدي على الملكية العقارية الخاصة على توافر الأركان العامة و الخاصة للجريمة :

ب – الأركان العامة و المتمثلة في

* **الركن الشرعي** : أي أن الجريمة ذات طابع جنحي و هو ما يستشف من خلال العقوبة المقررة للجريمة و هذا ما نصت عليه المادة 386 من قانون العقوبات المذكورة سابقا.

* **الركن المادي** و هو السلوك الإيجابي ، و يقوم على عنصرين أساسيين وهما فعل الانتزاع و محل الجريمة .

* **انتزاع عقار مملوك للغير** : يراد بفعل الانتزاع في جريمة التعدي على الملكية العقارية كل سلوك إيجابي يقوم به الجاني الغرض منه نزع و أخذ ما في يد الغير بالعنف و بدون رضا صاحبه ، و لتحقيق هذه الجريمة يجب أن يكون الهدف من التعدي هو الاستيلاء على ملك الغير وعليه يجب أن تنتقل حيازة العقار المعتدى عليه الى من قام بفعل الانتزاع [1].

ج – الركن المعنوي و هو القصد الجنائي

* **الأركان الخاصة** : مع ضرورة توفر الأركان الخاصة التي تنفرد بها هذه الجريمة وهي انتزاع عقار مملوك للغير و اقتران الانتزاع بالخلسة و التدليس[2].

* **الخلسة لغة** هي انعدام عنصر العلم لدى الغير و هي القيام بفعل الانتزاع خفية أي بعيدا عن أنظار المالك ،و دون علمه أي سلب الحيازة من المالك فجأة دون علمه أو موافقته طبقا

[1]– بوضياف اسمهان ، الحماية الجزائية للملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري كلية الحقوق و العلوم السياسية ، جامعة محمد بوضياف المسيلة ، المجلد 09 العدد 01 السنة ،2023 ص 118.

[2]– رشيدة كابوية، الحماية الجزائية للملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، مجلة القانون و المجتمع ، جامعة أحمد دراية أدرار الجزائر ، المجلد 09 ، العدد 01، السنة 2021، ص 521.

للقرار رقم 57534 المؤرخ في 08/11/1988[1]، والخلسة في جريمة التعدي على الملكية العقارية : هي تنصيب على عقار مملوك للغير بغرض منع المالك أو الحائز من حقه في الحيازة دون علم هذا الأخير بذلك و من تم تكون الخلسة القيام بفعل الانتزاع خفية و بعيدا عن أنظار المالك دون علمه[2].

* **التدليس** : اقتران الانتزاع بالتدليس في القرار رقم 279 المؤرخ في 13/05/1986 عرف التدليس على أنه العنصر المنصوص عليه في المادة 386 من قانون العقوبات يعني إعادة شغل ملكية الغير بعد إخلائها و هذا بعد أن تتم معاينة ذلك بواسطة محضر الخروج المحرر من طرف العون المكلف بالتنفيذ [3].

والتدليس طبقا لقواعد القانون المدني هو أن يقوم شخص بخداع الغير حول وجود واقعة قانونية تكون هي الدافع للتعاقد بالتالي هذا السلوك احتيالي يجعل الإرادة غير واعية وهذا يعتبر من عيوب الرضا فيكون للشخص المدلس عليه حق إبطال العقد المالك[4].

أما من الجانب الجزائي فقد عرف الاجتهاد القضائي التدليس بأنه إعادة شغل العقار (ملكية الغير) بعد اخلالها من وعليه يقتضي مفهوم عنصر التدليس حسب الاجتهادات القضائية توفر العناصر التالية :

- صدور حكم قضائي يتضمن الطرد من العقار.
- إتمام إجراءات التبليغ و التنفيذ.
- عودة المنفذ عليه لشغل الأماكن من جديد بعد طرده منها .
- و تتحقق الخلسة و التدليس حسب الاجتهاد القضائي دائما بتوفر عنصرين :

[1]– قرار رقم 57534 المؤرخ في 08/11/1988 الصادر في المجلة القضائية سنة 1993 ، عدد 02 . ص192.

[2] – بن قويدر الطاهر بوفاتح أحمد الحماية الجزائية للملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري كلية الحقوق و العلوم السياسية ، جامعة عمار ثليجي الأغواط ، مجلة الفكر القانوني و السياسي ، العدد الرابع . ، ص 130.

[3]– بوضياف اسمهان ، المرجع السابق ، ص ص 118 119.

[4]– فهيمة بوزار الحماية الجزائية للأموال العقارية الخاصة في ظل التشريع الجزائري، المجلد 16، العدد 01 السنة 2023، ص 255.

1 – دخول العقار دون علم صاحبه و رضاه .

2 – دون أن يكون للداخل الحق في ذلك[1].

ثالثا : بعض الجرائم الأخرى المتعلقة بالملكية العقارية

نص المشرع الجزائري على العديد من الجرائم التي تمس الملكية العقارية الخاصة في احدى سلطاتها، وبالتالي حرمان المالك من الحقوق المترتبة عن حق الملكية بوجه عام، حيث قام كذلك بتجريم الاعتداء على العقارات بحد ذاتها والتي تلحق ضررا بالمالك بحرمانه من ملكيته من جهة و الحاق الضرر بالعقار من جهة أخرى ، و من أهم هذه الجرائم :

1 – جريمة انتهاك حرمة مسكن :

2 – جريمة وضع النار في المحلات المسكونة و غير المسكونة :

3 – جريمة نقل أو إزالة الحدود

4 – جريمة تشييد بناية دون رخصة أو لمخالفة رخصة أو مخالفة لأحكام رخصة البناء و غيرها.

إن جريمة انتهاك حرمة المسكن من الجرائم التي تمس بحق الفرد في الأمن والخصوصية، وقد جرمها المشرّع الجزائري بموجب المادة 295 من قانون العقوبات الجزائري، التي تعاقب كل من يدخل إلى مسكن الغير أو أحد ملحقاته عن طريق المباغتة أو الخلسة أو الاقتحام دون رضا صاحبه،[2] وقد شدد المشرّع العقوبة إذا ارتكبت الجريمة باستعمال التهديد أو العنف، نظرًا لما ينطوي عليه ذلك من مساس بحرمة الحياة الخاصة وأمن الأفراد[3].

[1]– بوعرفة عبد القادر، الحماية الجزائية للعقارات المبنية في التشريع الجزائري ، جامعة سعيدة مجلة تشريعات التعمير و البناء العدد الرابع ديسمبر 2017، ص63.

[2] – المادة 295 من القانون رقم 24–06 المؤرخ في 19 شوال عام 1445 الموافق 28 أفريل سنة 2024، يعدل ويتمم الأمر رقم 66–156 المؤرخ في 18 صفر عام 1386 الموافق 8 جوان 1966، والمتضمن قانون العقوبات، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، العدد 30، الصادر بتاريخ 30 أفريل 2024.

[3] – عبد العزيز سعد، الجرائم الواقعة على الأشخاص، الطبعة الثالثة، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2010، ص 214.

وتقوم هذه الجريمة على عدة أركان خاصة، يتمثل أولها في فعل الدخول غير المشروع إلى مكان يتمتع بالحماية القانونية، كالمسكن أو الغرفة أو الخيمة أو مختلف ملحقات المسكن كالأحواش والحدائق والإسطبلات، دون اشتراط أن يكون المكان مأهولًا بالسكان وقت ارتكاب الفعل[1]، كما يشترط لقيام الجريمة تحقق فعل الدخول بوسيلة غير مشروعة، كالدخول خلسة أو باستعمال القوة أو المباغتة، فضلًا عن توافر القصد الجنائي المتمثل في علم الجاني بعدم مشروعية دخوله إلى المكان المحمي قانونًا[2]:

- أن يكون مرتكب الفعل شخص أجنبي عن شاغل السكن .
- أن يقترن الدخول بعدم رضى الشاغل (الدخول فجأة أو خلسة أو باستعمال العنف).
- أن تكون العقوبة بالحبس من شهرين الى سنة و بغرامة من 500 الى 1000 دج.

حرص المشرّع الجزائري على توفير حماية جزائية فعالة للملكية العقارية من مختلف صور الاعتداء، ومن بين ذلك جريمة الحريق العمدي للمحلات والمباني، حيث نصت المادة 395 من قانون العقوبات الجزائري على معاقبة كل من يتعمد إضرام النار في المباني أو المساكن أو الغرف أو الأكشاك، سواء كانت ثابتة أو متنقلة، إذا كانت معدة للسكن أو مستعملة فيه، بعقوبة السجن المؤبد، ولو كانت تلك الأملاك مملوكة للجاني نفسه[3]، أما إذا تعلق الأمر بمبانٍ غير مسكونة أو غير مخصصة للسكن، فتكون العقوبة السجن المؤقت من عشر إلى عشرين سنة بشرط أن تكون الأملاك غير مملوكة للجاني[4].

كما تمتد الحماية الجزائية إلى جريمة نقل أو إزالة الحدود الفاصلة بين الملكيات العقارية المتجاورة، والتي تقوم متى تعمد الجاني إزالة أو نقل العلامات المحددة للحدود، كالسياجات أو

---

[1] – أحسن بوسقيعة، المرجع السابق ، ص ص 96–97.

[2] – سميرة بوعزة، "الحماية الجزائية لحرمة المسكن في التشريع الجزائري"، مجلة الدراسات القانونية، جامعة الجزائر 1، العدد 6، 2019، ص ص 144–147.

[3] – المادة 395 فقرة 1 من قانون العقوبات الجزائري، المعدل والمتمم.

[4] – عبد العزيز سعد، جرائم الإعتداء على الأموال العامة والخاصة، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، الطبعة الثالثة، 2006، ص 188.

الجدران أو الحفر أو غيرها من العلامات الطبيعية أو الاصطناعية، بما يؤدي إلى ضياع الحدود بين الأملاك وإثارة النزاع بشأنها[1]، ويشترط لقيام هذه الجريمة وجود عقارين متجاورين وأن يترتب عن إزالة العلامات أو نقلها اختفاء الحدود اختفاءً كليًا أو إحداث اضطراب في تعيينها[2].

الفرع الثاني : الحماية القضائية للملكية العقارية الخاصة

تعد الحماية القضائية للملكية العقارية الخاصة ركيزة أساسية لضمان استقرار المعاملات العقارية وحماية حقوق الأفراد ، فهي تمكن المالك من اللجوء للقضاء لحماية ملكيته في حالة التعدي أو النزاع ، وهي ثلاث أنواع سنتطرق لها من خلال :

أولا- حماية القضاء الإداري

1 - يعتبر القضاء الإداري الحامي الطبيعي لحق الملكية من الاعتداء المادي عليه من القضاء الإداري و عليه يتميز القضاء الإداري بإجراءاته البسيطة و السريعة ، والتي تختلف عن تلك المتبعة أمام القضاء العادي ،

2 - يمكن للأفراد اللجوء للقضاء الإداري في حالة اعتداء الإدارة على ملكيتهم أو تعسفها في استعمال السلطة و من أهم الدعاوى الإدارية :

- دعاوى و منازعات التهيئة و التعمير ، دعوى الغاء قرار نزعة الملكية للمنفعة العامة .
- و يجب مراعاة أحكام المنازعات الإدارية عند رفع الدعوى الإدارية.

3 - يتبين أن دور القاضي الإداري في مجال حماية الملكية العقارية الخاصة هو الموازنة بين المنفعة العامة والمنفعة الخاصة حيث تعطى الاسبقية للمصلحة العامة على المصلحة الخاصة.

[1] - أحسن بوسقيعة، المرجع السابق ، ص236.

[2] - عبد اللطيف أكدي، الحماية القضائية للملكية العقارية الخاصة من الاعتداء المادي، كلية العلوم القانونية والاقتصادية والاجتماعية، أكادير، 2018، ص 94.

ثانيا : حماية القضاء المدني

تعتبر الدعوى العقارية كل دعوى تحمي حقا عينيا عقاريا فكل دعوى تتعلق بحق عيني تتصف بطبيعة الحق الذي تحميه و تعتبر دعوى عقارية ، وهناك ثلاث دعاوى تحمي الملكية العقارية الخاصة أمام القاضي المدني و هي :

1 – دعوى الاستحقاق : يطلق عليها كذلك دعوى اثبات الملكية و هي الدعوى التي ترفع أمام القاضي المدني للمطالبة بتثبيت على العقار محل المطالبة القضائية ، و استرداد عقاره من حائزه [1].

ترفع هذه الدعوى في حالة وجود منازع للمالك في ملكيته ، اذن فدعوى الاستحقاق يرفعها المالك للمطالبة بملكيته التي تكون في يد الغير ، و تخضع دعوى الاستحقاق للقواعد العامة في رفع الدعاوى حيث ينعقد الاختصاص فيها لمحكمة العقار (دعوى عينية) و لها طرفين المدعي و المدعى عليه .

أ – **المدعي** : هو المالك الذي يطالب بملكية العقار الذي خرج من حيازته ، أما **المدعى عليه:** هو ذلك الشخص الحائز الذي وصل العقار اليه عن طريق اهمال أو وضع اليد [2].

ب – محل دعوى الاستحقاق: هي المطالبة بملكية عقار تحت يد الغير و هي بذلك تقوم لحماية حق الملكية فقط ، و يجب على المدعي اثبات ملكيته حتى يمكن رفع دعوى الاستحقاق ، و يكون إثباتها بإحدى طرق إثبات الملكية العقارية الخاصة ، دفتر عقاري ، سند رسمي مشهر ، سند عرفي ثابت التاريخ قبل 1971/01/01، أو الاثبات بتوفر أحد طرق اكتساب الملكية.

[1]– سي محمد الحيان، دور قاضي الأمور المستعجلة الإداري في حماية الملكية العقارية الخاصة ، مجلة المنارة للدراسات القانونية و الإدارية عدد 5 السنة 2013 . ص .122

[2]– إيهاب علي محمد عبد العزيز، نظرية التعسف في استعمال الحق في حقل الملكية العقارية، رسالة مقدمة لنيل شهادة الماجستير في القانون الخاص، كلية الحقوق، جامعة الشرق الأوسط، السنة الجامعية 2011–2012، الأردن، ص 128

ج – آثار دعوى الاستحقاق : اذا قضي في دعوى الاستحقاق باستحقاق المدعي للعقار محل النزاع (ثبوت الملكية) فانه يحكم في نفس الوقت بالزام المدعى عليه (الحائز) بتسليم العقار (طرده من العقار) [1] .

ويترتب كذلك على الحكم باستحقاق المدعي للعقار بعض الحقوق لمالك العقار والأخرى للحائز والمتمثلة في مايلي : حقوق مالك العقار : لمالك العقار الرجوع على حائزه فيما يتعلق بالثمار والمنتجات و هلاك العقار أو تلفه .

فيما يخص الثمار : تلزم المادة 838 من القانون المدني الحائز سيء النية برد الثمار الذي قبضها و الذي قصر في قبضها من الوقت الذي أصبح فيه سيء النية ، أما الملحقات فيلزم الحائز بردها كلها أو برد قيمتها ، أما الهلاك أو التلف حسب المادة 843 من القانون المدني يكون الحائز سيء النية مسؤولا عن هلاك العقار أو تلفه حتى ولو كان ذلك ناتجا عن حادث فجائي إلا إذا أثبت أن العقار كان سيهلك حتى ولو بقي في يد المالك حقوق حائز العقار الحائز العقار اللجوء على المالك فيما يتعلق بالمصروفات التي يكون قد أنفقها و المنشات التي يكون قد أقامها .

د – المصروفات : المادة 839 من القانون المدني : يكون المالك الذي استرد ملكيته ملزما بدفع كل المصروفات التي أنفقها الحائز والمقصود هنا بالمصروفات الضرورية اللازمة ، أما المصروفات الكمالية فليس للحائز أن يطالب بشيء منها بل يمكنه إزالة ما أحدثه دون المساس بالعقار إلا إذا اختار المالك أن يستبقيها مقابل دفع قيمتها

هـ – المنشات : يجوز للمالك إزالتها بشرط رد العقار إلى حالته الأولى إلا إذا اختار المالك استبقاءها مقابل دفع قيمتها و ذلك تطبيقا لأحكام الالتصاق .

و– تقادم دعوى الاستحقاق : يعتبر حق الملكية حقا دائما ، و لهذه الديمومة معنيين و هي أنه حق يدوم بدوام محله ، أنه لا يسقط بعدم الاستعمال .

[1]– فهيمة بوزار، "المرجع السابق ، ص 252

و يترتب عن خاصية الدوام أن الملكية لا تسقط أبدا عن المالك ، لذلك يستطيع هذا الأخير في أي وقت أن يرفع دعوى الاستحقاق لأن الأصل في هذه الدعوى أنها لا تتقادم الا أن حق الملكية ليس مطلقا ، و يترتب على ذلك أن الملكية تزول عن المالك الحقيقي و لا يرجع ذلك لأنه فقدها بعدم الاستعمال ، و لكن لكون الحائز قد اكتسب ملكية جديدة بالتقادم المكسب

ثانيا :دعوى منع التعرض للملكية

يتحقق التعرض في حق الملكية العقارية عندما يكون العقار في حيازة المالك، ثم يتدخل شخص من الغير بمنازعته في الانتفاع به أو عرقلة ممارسته للسلطات المخولة له قانونًا، وهو ما يشكل اعتداءً على حقه في الاستعمال والاستغلال والتصرف. ويترتب على ذلك أحقية المالك في رفع دعوى منع التعرض قصد وضع حد للأعمال التي تعيق انتفاعه بالعقار، كمنعه من البناء فوق أرضه أو حرثها أو استغلالها بأي وجه من أوجه الاستعمال المشروع[1].

كما قد يقع التعرض ضد شخص لا يحوز سندًا رسميًا للملكية، وإنما اكتسب العقار عن طريق الحيازة والتقادم المكسب، أو انتقلت إليه الحيازة من مورثه بالتقادم، وفي هذه الحالة يتعين عليه أولًا رفع دعوى تثبيت الملكية لإثبات حقه على العقار، ثم يطالب بعد ذلك بمنع التعرض الصادر عن الغير[2].

ثالثا: دعوى وقف الأعمال الجديدة في الملكية

يرفع المالك هذه الدعوى في حالة تهديد ملكيته بشروع الغير في أعمال من شأنها حرمان المالك من ملكيته مثال : قيام المالك بغرس الأرض دون اذن صاحبها ، قيام الغير بتشييد مباني و منشات دون ترخيص المالك ، كما قد يقوم الجار أثناء بناء مسكنه بسلب جزء

[1] – تنص المادة 674 من القانون المدني الجزائري على أن: «للمالك وحده، في حدود القانون، حق استعمال واستغلال والتصرف في ملكه». كما تنص المادة 690 من نفس القانون على حماية الحيازة من كل تعرض. الأمر رقم 75–58 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975، المتضمن القانون المدني، الجريدة الرسمية، العدد 78، المعدل والمتمم.

[2] – فهيمة بوزار، المرجع السابق، ص 251.

من العقار المجاور ، فيطلب صاحبه وقف هذا البناء الذي يشكل اعتداءا على ملكيته وذلك عند البدء فيه ، حيث يشترط لقبول هذه الدعوى أن لا تكون الأعمال قد تمت.

الفرع الثالث : حماية القضاء الجزائي

أولا : تعتبر الدعوى العمومية الوسيلة الفنية لحماية حقوق المجتمع من التصرفات غير المشروعة جزائيا والغاية منها توقيع العقاب و تحقيق الردع العام والخاص

ثانيا : تمر الدعوى العمومية بثلاث مراحل حيث تنشأ بمجرد ارتكاب الجريمة و يتم تحريكها باتخاذ الإجراءات المناسبة بمتابعة الأطراف أمام الجهات القضائية المختصة .

وتعتبر النيابة العامة السلطة المؤهلة لممارسة هذه الصلاحية بالنسبة لكل الجرائم بما فيها تلك المتعلقة بالملكية العقارية الخاصة ،كما يمكن كذلك للطرف المتضرر تحريك الدعوى العمومية بعدها يتم مباشرة الدعوى العمومية باتخاذ[1].

1. الإجراءات اللازمة حتى صدور الحكم.
2. تدخل النيابة العامة في الجرائم العقارية :

ان مجال تدخل النيابة العامة فيما يخص الجرائم العقارية ضيق ، ذلك أن المشرع قيد سلطاتها بضرورة توفر كل أركان الجريمة "خاصة فيما يخص تحريك الدعوى العمومية و اتخاذ الإجراءات التحفظية"، ويتجلى ذلك خاصة في جريمة التعدي على الملكية العقارية حيث يجب أن تكون الملكية مثبتة بموجب سند رسمي مشهر أو أن يكون القضاء المدني قد فصل في النزاع حول حق الملكية .

وفي حالة عدم قيام كل عناصر الجريمة مجتمعة أو كانت الأدلة غير كافية عدت الوقائع مسالة مدنية لا تستوجب تدخل النيابة العامة

[1]– خوادجية سميحة ، المرجع السابق، ص .110

ثالثا : الفصل في المتابعة الجزائية

تثير الجرائم المتعلقة بالاعتداء على الملكية العقارية الخاصة أثناء النظر في الخصومة عدة إشكالات من أهمها :

1- **تحيد الصفة لدى الطرف المدني** : حيث يتعين على القاضي الجزائي التأكد من المركز القانوني للمدعي بواسطة السندات المثبتة للملكية (المشرع لا يحمي الملكية).

2 - اختصاص القاضي الجزائي: يختص القاضي الجزائي بالفصل في مختلف الدفوع وأوجه الدفاع التي يثيرها المتهم أثناء سير الدعوى العمومية، غير أن هذا الاختصاص يرد عليه استثناء يتعلق بالمسائل الفرعية العارضة التي تدخل ضمن اختصاص جهة قضائية أخرى[1]، ومن بين أهم هذه المسائل، النزاعات المتعلقة بالملكية العقارية، إذ إن إثارة دفع يتعلق بملكية العقار أمام القاضي الجزائي يُعد مسألة مدنية أولية تستوجب وقف الفصل في الدعوى الجزائية إلى حين البت في النزاع من طرف القاضي المدني المختص[2].

وفي هذه الحالة، يمنح القاضي الجزائي للمتهم أو للأطراف مهلة لرفع الدعوى أمام الجهة القضائية المدنية واستصدار حكم يفصل في مسألة الملكية، باعتبار أن الفصل في الحق العقاري يخرج عن نطاق اختصاص القضاء الجزائي[3]، ويترتب على ذلك أن القاضي الجزائي لا يملك سلطة الحكم بإرجاع العقار محل الاعتداء إلى صاحبه، كما لا يختص بإصدار أحكام الطرد من العقار، لأن هذه المسائل تدخل ضمن الاختصاص الأصيل للقضاء المدني[4].

---

[1] – المادة 6 من امر 66/ 155 المؤرخ في 8 يونيو 1966 ، يتضمن قانون الإجراءات الجزائية ، الجريدة الرسمية رقم 48 ، مؤرخة في 10 يونيو 1966 المعدل و المتمم بالقانون رقم 25-14 المؤرخ في 9 صفر 1447 الموافق 3 غشت 2025، المتضمن قانون الإجراءات الجزائية، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، العدد 54.

[2] – عبد الرحمن خلفي، الإجراءات الجزائية في التشريع الجزائري، دار بلقيس، الجزائر، 2015، ص 84.

[3] – أحمد شوقي الشلقاني، مبادئ الإجراءات الجزائية في التشريع الجزائري، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2010، ص 133-135.

[4] – فتيحة قارة، "إشكالية الاختصاص بين القضاء المدني والقضاء الجزائي في المنازعات العقارية"، مجلة الدراسات القانونية، جامعة وهران 2، العدد 4، 2019، ص 201-205.

المبحث الثاني : اكتساب الملكية العقارية عن طريق التصرفات المدنية و الإدارية

تعتبر التصرفات القانونية من أهم المواضيع التي تؤدي إلى اكتساب الملكية العقارية في التشريع الجزائري، والتي تعني توجه إرادة شخص في إحداث نتائج قانونية، إما تصدر من جانبين كعقد البيع ، وهو من العقود المسماة التي نظمها المشرع الجزائري في القانون المدني في الباب السابع تحت عنوان العقود المتعلقة بالملكية، أما بالنسبة إلى كل من الهبة والوصية والوقف تعتبر من التصرفات القانونية التي تصدر من جانب واحد على سبيل التبرع وتعد من العقود المسماة، التي نظمها المشرع الجزائر في قانون رقم 84/11 المؤرخ في 09/06/1984 المتضمن قانون الأسرة[1]، أما بالنسبة للعقود التي تشترط الرسمية في إنشاء الملكية العقارية والتي أصبحت طريقة لاكتساب الملكية العقارية والتي تتميز بخصوصية معينة متمثلة في كون هذه العقود تبرم بين أطراف القانون العام وأطراف القانون الخاص، أما بالنسبة إلى القرارات الإدارية التي تلجأ إليها الإدارة أحيانا في سبيل تحقيق المصلحة العامة وتنقل بموجبها ملكيتها العقارية إليها أو إلى غيرها من الإدارات أو المؤسسات.

وعليه، يتعين دراسة هذا المبحث في مطلبين ، حيث نتطرق **اكتساب الملكية العقارية عن طريق التصرفات المدنية** في المطلب الأول، و اكتساب الملكية العقارية عن طريق العقد والقرار الإداري في المطلب الثاني.

المطلب الأول : اكتساب الملكية العقارية عن طريق التصرفات المدنية

تتعدد وتتنوع الأسباب المكتسبة للملكية العقارية والتي تأخذ صفة التصرف القانوني فمنها من تكون بمقابل مادي كالبيع، ومنها من يكون بغير عوض كالهبة، الوصية والوقف، والتصرف القانوني هو قيام الشخص بفعل ينتج عنه القانون آثار قانونية، يتولد عنها حقوق

[1] – القانون رقم 84–11 المؤرخ في 9 رمضان عام 1404 الموافق 9 يونيو سنة 1984، المتضمن قانون الأسرة، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، العدد 24، الصادر بتاريخ 12 يونيو 1984، المعدل والمتمم بالأمر رقم 05–02 المؤرخ في 18 محرم عام 1426 الموافق 27 فبراير سنة 2005، المعدل والمتمم للقانون رقم 84–11 المتضمن قانون الأسرة، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، العدد 15، الصادرة بتاريخ 27 فبراير 2005.

والتزامات متقابلة، ولكسب الملكية العقارية الخاصة يشترط القانون الرسمية في العقود ، إضافة إلى ضرورة التسجيل والشهر لدى المحافظة العقارية ، ومن بين أهم هذه التصرفات : البيع (الفرع الأول) ، الهبة (الفرع الثاني) ، الوصية (الفرع الثالث)، الوقف (الفرع الرابع) .

الفرع الأول : اكتساب الملكية العقارية عن طريق عقد البيع

يعتبر عقد البيع من أهم العقود الناقلة للملكية العقارية وهو من العقود المسماة التي أعطاها المشرع اسما خاصا، وعليه سنقسم دراسة هذا المطلب إلى ثلاثة فروع سندرس في اولا تعريف عقد البيع، وفي (ثانيا) سنتناول خصائص عقد البيع، ثم التطرق إلى أركان عقد البيع في (ثالثا).

اولا : تعريف عقد البيع

عقد البيع هو عقد يلتزم بمقتضاه البائع بأن ينقل ملكية الشيء، أو حقا ماليا آخر و في المقابل يلتزم الطرف الآخر و هو المشتري بدفع الثمن النقدي[1] .

وقد عرف المشرع الجزائري عقد البيع في نص المادة 351 ق.م.ج، على أنه: «البيع عقد يلتزم بمقتضاه البائع أن ينقل للمشتري ملكية شيء أو حقا ماليا آخر، في مقابل ثمن نقدي[2] .

يتضح من هذا النص أن عقد البيع هو ناقل للملكية العقارية ، لكن يشترط المشرع الجزائري لصحة ذلك أن يكون هذا العقد محررا بصفة رسمية أمام الموثق أو من هم في حكمه ، وهذا ما يتجلى من خلال نص المادة 324 ق. م.ج التي تنص على أنه : «العقد الرسمي عقد يثبت فيه موظف أو ضابط عمومي أو شخص يكلف بخدمة عامة ، ما تم لديه أو ما تلقاه من ذوي الشأن وذلك طبقا للأشكال القانونية وفي حدود سلطته واختصاصاته » .

[1]– محمد حسنين، المرجع السابق، ص09.

[2]– القانون رقم 75/58 المؤرخ في 20 رمضان 1395 الموافق ل 26 سبتمبر 1975 ، المتضمن القانون المدني الجريدة الرسمية رقم 78 لسنة 1975 ، المعدّل والمتمم لاسيما بالقانون 05/10 ، الصادر بتاريخ 20 يونيو 2005 بالجريدة الرسمية عدد 32

وقد ذهب المشرع الجزائري إلى أبعد من ذلك لما وضع تحت طائلة البطلان كل العقود النّاقلة للملكية العقارية الغير موثقة ، وهذا ما جاء في نص المادة 324 مكرر 1 ق.م.ج في نصها على أنّه : « زيّادة على العقود التي يأمر القانون بإخضاعها إلى شكل رسمي ، يجب تحت طائلة البطلان ، تحرير العقود التي تتضمن ملكية عقار أو حقوق أو محلات تجارية أو صناعية أو كل عنصر من عناصرها ... في شكل رسمي ويجب دفع الثمن أمام الضابط العمومي الذي حرّر العقد » ، وبعد تحرير عقد البيع العقاري من طرف الموثق يقوم بتسجيله لدى مصلحة التسجيل وفقا للمادة 58 من الأمر 76/105 المتضمن قانون التسجيل في حدود شهر من تاريخ تحريره ، حيث تنص المادة السابق ذكرها على أنه : « يجب أن تسجل عقود الموثقين في أجل شهر من تاريخ تحريرها ... »[1] .

وبعد الانتهاء من عملية التسجيل يتم شهر العقار الموثق في المحافظة العقارية وذلك بعد التحري بدقة على موقع العقار و حدوده ومساحته ،وأسماء المتصرفين و أهليتهم القانونية ، وكذا امتلاكهم للعقار موضوع الشهر ، وهذا ما تضمنته المادة 05 من القانون رقم 07/02 المتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية[2] وتسليم سندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري .

ويكون لهذا العقد القوة الثبوتية باعتبار أنّه خضع لتحريات دقيقة حول محل الملكية وصاحبها وبهذا يكون المالك في منأى عن كلّ اعتراضات الغير لأن له حجيّة إثبات مطلقة ولا يطعن فيه إلّا بالتزوير[3] .

---

[1]– الأمر رقم 76/105 ، المؤرخ في 09 ديسمبر 1976 ، المتضمن قانون التسجيل المعدل والمتمم (تعديل سنوي بموجب قوانين المالية) ، ج.ر عدد 81 ، المؤرخة في 18/12/1977.

[2] – المادة 05 من القانون رقم 02–07 المؤرخ في 13 جوان 2002، المتعلق بتأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 34، الصادر بتاريخ 17 جوان 2002.

[3]– عيسي أحمد ، أسباب كسب الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، مجلة البحوث والدراسات القانونية والسياسية ، جامعة البليدة 2 ، العدد السابع ، ص 354

ثانيا : خصائص عقد البيع

يتميز عقد البيع بعدة خصائص سنحاول شرحها كالآتي:

1- عقد البيع عقد ملزم لجانبين

حيث يرتب التزامات متقابلة في ذمة البائع والمشتري، فالبائع يلتزم بنقل ملكية أحد الأشياء أو أحد الحقوق المالية التي يملكها، ويلتزم المشتري بدفع الثمن.

2- عقد البيع عقد معاوضة

حيث يحصل البائع على مقابل ما ينقله إلى المشتري، ويحصل المشتري على مقابل ما دفعه كثمن للمبيع للبائع[1] .

3- عقد البيع عقد رضائي

فهو رضائي لأنه يتم بمجرد اتفاق طرفاه، ولا حاجة لأي إجراء شكلي لانعقاده وبمعنى آخر يتم بمجرد تطابق إرادتين، سواء كانت طريقة هذا التطابق الكتابة أو الإشارة، وإذا كان يغلب في العمل تدوين عقد البيع في محرر فذلك لإثبات التعاقد لإبرامه، فالمحرر يعتبر أداة إثبات فقط وليس إجراء شكلي يلزم لانعقاد العقد، وعليه فإذا كان العقد معترفا به فإن ذلك يعتبر وجودا قانونيا له ولو لم يثبت بالكتابة[2] .

ثالثا: عقد البيع محدد القيمة

الأصل في عقد البيع أنه عقد محدد القيمة لأن كلا الطرفين يعلم قيمة الالتزام الذي يتعهد به، ويعلم قيمة الحق الذي يعود عليه في العقد، غير أن هذه الصفة أو الحقيقة ليست من خصائص عقد البيع، فقد يكون عقد البيع عقدا اجتماعيا، كما في حال ما إذا ربط المتعاقدين أحد الالتزامات الناشئة عن العقد بحادث غير محدد وقت وقوعه[3] .

---

[1]- خليل أحمد حسين قدادة، الوجيز في شرح القانون المدني الجزائري (عقد البيع) ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2003، ط الثالثة، ج الرابع، ص 11.

[2]- محمد صبري السعدي، الواضح في شرح القانون المدني (عقد البيع والمقايضة)، دار الهدى الجزائر، 2012، د.ط، ص26.

[3]- محمد صبري السعدي، نفس المرجع، ص 30.

ويتم البيع بمجرد أن يتبادل طرفاه التعبير عن إرادتيهما المتطابقتين الإيجاب والتعبير عن الإرادة يكون باللفظ وبالكتابة أو بالإشارة المتداولة عرفا، كما يكون التعبير صريحا يصح كذلك أن يكون ضمنيا حسب نص المادة 60 ق.م.ج التي تنص على: «التعبير عن الإرادة يكون باللفظ وبالكتابة، أو بالإشارة المتداولة عرفا ، كما يكون باتخاذ موقف لا يدع، أي شك في دلالته على مقصود صاحبه، ويجوز أن يكون التعبير عن الإرادة ضمنيا إذا لم ينص القانون أو يتفق الطرفان على أن يكون صريحا»[1] .

1- المحل

لقد كرّست المحكمة العليا الجزائرية مبدأ الحماية المقررة للمشتري في حالة بيع ملك الغير، تأكيدًا لما نصت عليه المادة 397 من القانون المدني الجزائري[2]، حيث استقر اجتهادها على أن بيع ملك الغير لا يُرتب أثره القانوني في مواجهة المالك الحقيقي، ويظل قابلاً للإبطال بطلب من المشتري.

ومن ذلك ما قضت به المحكمة العليا في قرارها الصادر بتاريخ 18 أكتوبر 2018، ملف رقم 1205377، حيث جاء فيه: «بيع ملك الغير لا يكون ناجزًا في حق مالك الشيء ولو أجازه المشتري»، وهو ما يكرّس عدم نفاذ هذا البيع في مواجهة المالك الأصلي ويؤكد طبيعته القابلة للإبطال حمايةً للملكية الخاصة واستقرار المعاملات[3].

كما أكدت المحكمة العليا في قرار آخر أن المشرّع الجزائري منح للمشتري وحده حق التمسك بإبطال البيع عند بيع ملك الغير، باعتباره طرفًا متضررًا من هذا التصرف، مع بقاء العقد غير نافذ في مواجهة المالك الحقيقي إلا في حالة إقراره له صراحة[4]، ومن هذه

---

[1]– المادة 60 من القانون المدني الجزائري.

[2] – المادة 397 من القانون المدني الجزائري.

[3] – المحكمة العليا، الغرفة المدنية، ملف رقم 1205377، قرار بتاريخ 2018/10/18، يتضمن أن بيع ملك الغير لا يكون نافذًا في حق المالك ولو أجازه المشتري.

[4] – المحكمة العليا، الغرفة المدنية، قرار يقضي بأن المشرّع خول للمشتري حق طلب إبطال بيع ملك الغير وفقًا للمادة 397 من القانون المدني الجزائري.

الاجتهادات أن القضاء الجزائري يتجه إلى تحقيق توازن بين حماية الملكية الخاصة من جهة، وحماية المشتري حسن النية من جهة أخرى، مع الإبقاء على إمكانية تصحيح الوضع القانوني إذا صدر إقرار من المالك الأصلي طبقًا للمادة 398 من القانون المدني، واشترط المشرع الجزائري في هذه المادة على وجوب امتلاك البائع المبيع وإلا وقع العقد تحت طائلة البطلان بسبب بيع ملك الغير، أما شروط المحل فتخضع في ذلك للقواعد العامة التي نص عليها المشرع في المواد من 92 إلى 96 ق.م.ج وهي أن يكون موجودا أو قابلا للوجود، معينا أو قابل للتعيين أو مشروعا[1] .

2- السبب

وهو الغاية من عقد بيع العقار، والسبب نوعان سبب ظاهر وسـ الالتزام وفق النظرية التقليدية، وهو انتقال ملكية العقار بالنسبة للمشتري وبالنسبة للبائع هو استيفاء الثمن، والباعث قد يكون التخلص من حالة قانونية كالشيوع مثلا يصرح به الأطراف، فيجب أن يكون السبب مشروعا وموجودا فإذا كان السبب غير مشروعا كان العقد باطلا بطلان مطلق [2] .

3- الشكلية

يقصد بالشكلية توثيق العقد أي التصرف في العقد الرسمي من طرف الموثق، بحيث لو تخلف ركن الشكلية في عقد البيع يعتبر العقد باطلا بطلان مطلق، وهذا ما جاء بموجب المادة 324 مكرر 1 ق.م.ج التي تنص على: «زيادة عن العقود التي يأمر القانون بإخضاعها إلى شكل رسمي ، يجب تحت طائلة البطلان تحرير العقود التي تتضمن نقل ملكية عقار أو حقوق عقارية أو محلات تجارية أو صناعية أو كل عنصر من عناصرها، أو التنازل عن أسهم من شركة أو حصص فيها أو عقود إيجار زراعية أو تجارية أو عقود تسيير محلات تجارية أو مؤسسات صناعية في شكل رسمي، ويجب دفع الثمن لدى الضابط العمومي الذي حرر العقد،

[1]- محمد صبري السعدي، المرجع السابق، ص117.

[2]- محمد حسن، المرجع السابق، ص77.

كما يحي تحت طائلة البطلان إثبات العقود المؤسسة أو المعدلة للشركة بعقد رسمي وتودع الأموال الناتجة عن هذه العمليات لدى الضابط العمومي المحرر للعقد»[1] .

إذ يعد عقد البيع من أهم السندات التوثيقية المثبتة للملكية العقارية، بموجبه يقوم البائع بنقل ملكية عقار مبني أو غير مبني إلى المشتري مقابل ثمن نقدي يدفعه إلى الموثق.

الفرع الثاني: اكتساب الملكية العقارية عن عقد طريق الهبة

يعتبر عقد الهبة من العقود التبرعية وهي من التصرفات التي تنقل الملكية بدون مقابل وهي طريقة من طرق اكتساب الملكية العقارية وقد حرصت الشريعة الإسلامية على حث النّاس لفعل الخير بالهبة ، هذا ما جعل المشرع الجزائري يجعلها من العقود المسماة وينظمها بنصوص قانونية – في قانون الأسرة الجزائري لهذا سنتناول في هذا المطلب تعريف عقد الهبة

أولا : الهبة في اللغة

1- تعريف عقد الهبة

التبرع والتفضل على الغير، ولو بغير مال أي بما ينتفع به مطلقا سواء كان مالا أو غير مال[2] .

وقال الله تعالى: «وإني خفت الموالى من ورائي وكانت امرأتي عاقرا فهب لي من لدنك وليا ».[3] .

2- الهبة في الاصطلاح

هي تمليك لذات أو عين ما بلا عوض وتقع في حياة كل من الواهب والموهوب له.[4]

وورد ذكر الهبة في القرآن الكريم لقوله تعالى: «قال رب اغفر لي وهب لي ملكا لا ينبغي لأحد من بعدي إنك أنت الوهاب »[5] .

---

[1]– المادة 324 مكرر 1 من القانون المدني الجزائري.

[2]– محمد بن أحمد تقية، دراسة عن الهبة في قانون الأسرة الجزائري مقارنة بأحكام الشريعة الإسلامية والقانون المقارن، الديوان الوطني للأشغال التربوية، 2003 ، ط الأولى، ص 14.

[3]– سورة مريم الآية 05

[4]– محمد بن أحمد تقية، المرجع السابق، ص18.

[5]– سورة ص الآية 35.

كما عرفها المشرع الجزائري بموجب المادة 202 من ق.أ.ج على أنها: الهبة تمليك بلا عوض[1] .

فالواهب إذن يتصرف الواهب مباشرة في ماله فينقل للموهوب له ملكية الشيء الموهوب.

ثانيا : أركان عقد الهبة

إن عقد الهبة شأنه شأن العقود الأخرى يتطلب أربعة أركان وهي الرضا المحل، السبب والشكلية إضافة إلى ركن الحيازة، وعدم توفر هذه الأركان يؤدي إلى البطلان المطلق.

1- تطابق الإيجاب والقبول

تسري القواعد العامة المقررة في نظرية العقد في تطابق الإيجاب والقبول في عقد الهبة ، فيجب أن يصدر إيجاب من أحد المتعاقدين يقبله المتعاقد الآخر ، وأن يكون القبول مطابقا للإيجاب ، ويجوز أن تنعقد الهبة بين غائبين ، فتتم في الزمان والمكان اللذين يصل فيهما القبول إلى علم الموجب ، ويعتبر وصول القبول إلى علم الموجب قرينة على علمه به إلى أن يثبت العكس[2] ، وهو ما أكده المشرع في نص المادة 206 من ق. أ.ج التي تنص على: «تنعقد الهبة بالإيجاب والقبول وتتم الحيازة، ومراعاة أحكام قانون التوثيق في العقارات والإجراءات الخاصة في المنقولات واذا اختلت أحد القيود السابقة بطلت الهبة » [3] .

وعليه فالهبة لا تنعقد بالإرادة المنفردة ولكن بإرادة الموهوب له وبقبوله أيضا وهذا ما يميز الهبة عن الوصية[4] .

---

[1]- المادة 202 من قانون الأسرة الجزائري

[2]- عبد الرزاق أحمد السنهوري ، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد ، العقود التي تقع على الملكية، منشورات الحلبي الحقوقية ، بيروت ، لبنان ، 2009، د.ط ، ص28

[3]- عبد الحفيظ بن عبيدة، إثبات الملكية العقارية والحقوق العينية العقارية في التشريع الجزائري، دار هومه، الجزائر،2004، ص154.

[4]- المادة 208 من القانون المدني الجزائري.

2- الحيازة

ويقصد بها تمكين الموهوب له من وضع يده على الشيء الموهوب قصد السيطرة المادية عليه بغرض الظهور بمظهر صاحب الحق، وتنص المادة 208 من ق.م.ج على أنه إذا كان الواهب ولي الموهوب له أو زوجة أو كان الموهوب مشاعا، فإن التوثيق والإجراءات الإدارية تغني عن الحيازة»[1]، فالنسبة للعقارات إذا كان الواهب ولي الموهوب له، أو زوجة أو في حالة ما إذا كان العقار الموهوب مشاع فإن إجراءات توثيق عقد الهبة وذلك بصبه في قالب رسمي أمام الموثق، تغني عن الحيازة.

3- الشكلية

الهبة في الأصل عقد شكلي، وهي من العقود الشكلية النادرة التي بقيت حتى اليوم ، بعد أن أصبحت الكثرة الغالبة من العقود رضائية تتم بمجرد تلاقي الإيجاب والقبول وقد اعترض بعض الفقهاء على هذه الشكلية في عقد الهبة ، ولكن يبرر الشكلية في الهبة أنها عقد خطير ، لا يقع إلا نادرا ولدوافع قوية وإذا كان البيع يكثر وقوعه في التعامل وهو عقد معاوضة يأخذ فيه البائع مقابلا لما أعطى ، فإن الهبة كما قدّمنا عقد نادر الوقوع و به يتجرّد الواهب عن ماله دون مقابل ، فالواهب في أشدّ الحاجة إلى التأمل والتدبر وتعينه الشكلية على ذلك [2] .

فقد نص المشرع الجزائري صراحة على الشكلية في عقد الهبة الوارد على العقارات وذلك بمقتضى المادة 206 من ق.أ.ج السالفة الذكر.

ويجب أن يحرر عقد الهبة وفقا للشكل الرسمي، وإلا مآل الهبة في العقار إلى البطلان لأنه خالف الإجراء الوارد في المادة 206 ق.م . ج ، والورقة الرسمية بما تتضمنه من إجراءات معقدة وما تستتبعه من جهر وعلانية وما تستلزمه من وقت وجهد ، نافعة كل النفع لحماية الواهب و وأسرته ولحماية الموهوب له نفسه ، وإذا كان القانون قد استغنى في المنقول عن الورقة الرسمية بالتسلّم ، فذلك أثر من الآثار الباقية في إيثار العقار عن المنقول في وجوه

[1]- حمدي باشا عمر، عقود التبرعات الهبة، الوصية الوقف، دار ،هومه، الجزائر، 2004، د.ط، ص11

[2]- عبد الرّزاق السنهوري ، العقود التي تقع على الملكية، المرجع السابق ، ص45

الحماية ، على أن التسليم أكثر ملاءمة لطبيعة المنقول ، وهو عمل مادّي كفيل أن ينبه الواهب إلى خطر أقدم عليه ، إذ يتجرّد به عن حيازة الشيء الموهوب [1] .

4- المحل

الأصل في الهبة أن تكون عقدا ملزما لجانب واحد هو جانب الواهب ، فيلتزم وحده ومحل التزامه هو الشيء الموهوب، ويسري على الشيء الموهوب ما يسري على محل العقد بوجه عام ، فيجب أن يكون موجودا، معينا وقابلا للتعيين ، صالحا للتعامل فيه ومملوكا للواهب, ووجود الشيء الموهوب تسري فيه القواعد العامة ، إلا أنّه خلافا لهذه القواعد لا تجوز هبة الأموال غير الموجودة وقت الهبة، فهبة الأموال المستقبلة باطلة ، وكون الشيء الموهوب معينا أو قابلا للتعيين تسري فيه أيضا القواعد العامة ، كذلك كون الشيء الموهوب صالحا للتعامل فيه[2] .

5- السبب

هو الدافع للواهب على التبرع بماله بدون مقابل، ويجب أن يكون الدافع مشروعا ، وإلا اعتبرت الهبة باطلة، فإذا اقترنت الهبة بشرط غير مشروع تعتبر باطلة، والعبرة من مشروعية الشرط بوقت صدور الهبة، فإذا كانت مشروعة في هذا الوقت تعتبر الهبة صحيحة حتى ولو أصبح الشرط غير مشروع، بعد ذلك، فإن كان هو الدافع إلى التبرع ألغي الشرط لمخالفته للنظام العام والقانون وبقيت الهبة[3] .

[1]- عبد الحفيظ بن عبيدة، المرجع السابق، ص154.

[2]- عبد الرزاق أحمد السنهوري المرجع السابق ، ص112-113.

[3]- حمدي باشا عمر، عقود التبرعات الهبة ، الوصية ، الوقف، المرجع السابق ، ص24

تتمثل هذه الشروط فيما يلي:

ثالثا : شروط صحة عقد الهبة

1- الأهلية في عقد الهبة

تنص المادة 203 من ق . أ.ج على: يشترط في الواهب أن يكون سليم العقل، بالغ تسعة عشر 19 سنة كاملة وغير محجوز عليه»[1]، ومن نص هذه المادة أن الشروط الواجب توافرها في الواهب هي: أن يكون سليم العقل، وبالغ تسعة عشر سنة كاملة، وأن لا يكون محجورا عليه، فالمطلوب من الموثق قبل تحرير عقد الهبة، أن يتحقق من أهلية الواهب فيلتمس من الأطراف تقديم شهادات الميلاد وبطاقة الهوية، وحتى تقديم شهادة طبية إن اقتضى الحال ما دامت الهبة تتطلب أهلية التبرع في الواهب التي تعد أقوى من أهلية التصرف، أما بالنسبة للموهوب له فقد خفف المشرع من الأهلية بالنسبة له إذ تكفي فيه أهلية التمييز، لأنه يقوم بعمل نافعا نفعا محضا ، كما أجازها حتى للجنين في بطن أمه [2]، وهذا حسب نص المادة 209 من ق.أ.ج. التي تنص على :أنه: «تصبح الهبة للحمل بشرط أن يولد حيا» [3] .

ويستخلص من هذا النص أن المشرع الجزائري أجاز الهبة للجنين المستكن في بطن أمه، شرط أن يولد حيا ثم مات بعد ولادته كان المال الموهوب لورثته، ويتولى قبول الهبة عن الجنين وليه الشرعي وهي الأم في حالة ما إذا كانت الهبة من الأب، وإذا كانت الهبة من

أجنبي وفي هذه الحالة يتعين على الموثق التأكد من الشروط المنصوص عليها في المادة 203 من ق. أ.ج، وبالإشارة إلى الجنين في بطن أمه مع ذكر الهوية الكاملة لها والاسترشاد بشهادة طبية، وإتباع الإجراءات الشكلية المتعلقة بتحرير عقد الهبة بما في ذلك

[1]- المادة 203 من قانون الأسرة الجزائري

[2]- حمدي باشا عمر ،المرجع السابق ، ص24

[3]- المادة 209 من قانون الأسرة الجزائري

تسجيل العقد وشهره بالمحافظة العقارية على غرار سائر العقود التوثيقية الأخرى الناقلة للملكية العقارية[1] .

أما بشأن مسألة الحيازة بالنسبة للموهوب له القاصر أو المحجوز عليه فيتولاها عنه الولي أو الوصي أو القيم إعمالا بنص المادة 210 الفقرة الثانية من ق.أ.ج التي تنص على: «إذا كان قاصرا أو محجورا عليه يتولى الحيازة من ينوب عنه قانونا » [2] .

وتجدر الإشارة إلى أن الهبة تمليها اعتبارات المحبة أو الصداقة، لذلك تصبح الهبة لغير مسلم فلا تدخل في إرادة الواهب. [3] .

الفرع الثالث : اكتساب الملكية العقارية عن طريق الوصية

تعتبر الوصية من أسباب كسب الملكية العقارية، وهي تمليك مضاف إلى ما بعد الموت بطريق التبرع، وعليه سنقسم دراسة هذا المطلب إلى فرعين سنتناول في (اولا) تعريف الوصية، ثم بيان أركانها في ثانيا .

اولا : تعريف الوصية

الوصية اسم مفعول بمعنى الشيء الموصى به، كقوله تعالى: «من وصية توصون بها أو دين ...». [4] .وتكون مصدرا بمعنى الإيصاء، ولا فرق في اللغة بين الوصية ،والإيحاء، فكلاهما يطلق على إقامة الإنسان لغيره مقامه في حال حياته أو بعد وفاته، وعلى تمليك المال تمليكا مضافا إلى ما بعد الموت[5] .

---

[1]– عبد الحفيظ بن عبيدة ، المرجع السابق ، ص157.

[2]– المادة 210 من قانون الأسرة الجزائري

[3]– حمدي باشا عمر ، المرجع السابق ، ص 26.

[4]– سورة النّساء ، الآية 11.

[5]– بلحاج العربي، الوجيز في شرح قانون الأسرة الجزائري الميراث والوصية، ديوان المطبوعات الجامعية الجزائر،2004 ، ط الثالثة، ج الثاني، ص230.

وعرفها المشرع الجزائري بموجب المادة 184 من ق.أ.ج. «الوصية تمليك مضاف إلى ما بعد الموت بطريق التبرع» [1] نلاحظ أن هذا التعريف خاليا من ذكر طبيعة الوصية معلقة ،وهي، ارتباط سريان وترتب حكم التصرف المراد بوجود شيء آخر سيوجد لاحقا، لا بد من حصوله ما كان صحيحا حتى يترتب حكم التصرف[2] .

ثانيا : الموصي

1 – التمتع بسن الرشد القانوني

2 – سلامة العقل[3] .

3 – الرضا (إرادة الاختيار)[4] .

ثالثا : الموصى له

يشترط في الموصى له لكي تصح الوصية الشروط التالية:

1 – أن يكون الموصى له موجودا

2 – أن يكون الموصى له معلوما[5] .

3 – أن يكون الموصى له أهلا للتملك

4 – أن لا يكون الموصى له قاتل للموصي[6] .

5 – أن لا يكون الموصى له وارثا للموصى[7] .

6 – وأن تكون الوصية في حدود ثلث التركة كما نصت المادة185 ق.أ.ج[8] .

---

[1]– المادة 186 من قانون الأسرة الجزائري .

[2]– حمدي باشا عمر ، المرجع السابق، ص46.

[3]– عيسي أحمد ، المرجع السابق ، ص 340.

[4]– بلحاج العربي، المرجع السابق، ص ص 255. 256.

[5]– محمد أحمد شحاتة، الوجيز في المواريث والوصية المكتب الجامعي الحديث، الإسكندرية، د.ط، ص163.

[6]– المادة 188 من القانون الأسرة الجزائري.

[7]– المادة 189 من القانون الأسرة الجزائري.

[8]– المادة 185 من القانون الأسرة الجزائري.

رابعا: الموصى به

يشترط لصحة الموصى به توفر الشروط الآتية:

1 – أن يكون الموصى به مما يجري فيه الإرث :

2 – أن يكون الموصى به موجودا عند الوصية:

3 – أن يكون الموصى به مالا مقوّما وقابلا للتمليك:

4 – أن لا يكون الموصى به مستغرقا بالدين:

5 – ألا يزيد الموصى به عن الثلث الحدود الشرعية والقانونية للوصية:

الفرع الرابع : اكتساب الملكية العقارية عن طريق الوقف

جاء الدين الإسلامي بطريقة جديد لاكتساب المال ورسم حدود لانتقال الملكية العقارية بالوقف حيث حضي باهتمام كبير في نفوس المسلمين، لذا سنقسم دراسة هذا الفرع إلى ثلاثة سنتناول في تعريف الوقف، ثم بيان أنواعه (اولا) في ثم التطرق إلى أركانه(ثانيا) ثم التشريع الجزائري في (ثالثا).

أولا : تعريف الوقف

1- الوقف لغة: هو الحبس والمنع جمعه وقوف وهو مصدر وقف[1] .

2- الوقف اصطلاحا : الصوت عن الكلمة زمنا يمكن التنفس فيه عادة بنية القرآن بما يلي الحروف الموقوف عليه.[2] .

وعرف المشرع الجزائري الوقف في المادة 31 من قانون التوجيه العقاري على أن «الأملاك الوقفية هي الأملاك العقارية التي حبسها مالكها بمحض إرادته ليجعل التمتع بها

[1]– زهدي يكن، أحكام الوقف ، منشورات المكتبة العصرية، بيروت ، لبنان ، ط الأولى، ص10.

[2]– بولخطوط محمد، كويحال جمال، الوقف والابتداء ومفهومهما وأنواعها في سورة المائدة مجلة الإشعاع، العدد 1 جوان، المجلد 7 لسنة 2020، ص31.

دائما تنتفع به جمعية خيرية أو جمعية ذات منفعة عامة سواء أكان هذا التمتع فوريا أو عند وفاة الموصين الوسطاء الذين يعينهم المالك المذكور»[1] .

وعرفته المادة 03 من قانون الأوقاف الوقف هو حبس العين من التملك على وجه التأبيد والتصديق بالمنفعة على الفقراء أو على وجه من وجوه البر والخير»[2] .

وعرفه المشرع الجزائري في المادة 213 ق . أ . ج على أنه «الوقف حبس المال أ.ج عن التملك لأي شخص على وجه التأبيد والتصديق»[3] .

ثانيا :أركان الوقف في التشريع الجزائري

حسب نص المادة 09 من قانون الأوقاف أركان الوقف هي الواقف، محل الواقف صيغة الوقف، الموقوف عليه[4] :

1- الواقف

2- محل الوقفا[5] .

3- صيغة الوقف[6] .

4- الموقوف عليه[7] .

---

[1]- تنص المادة 31 من قانون التوجيه العقاري من القانون رقم 90-25 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 على ما يلي:"الأملاك الوقفية هي الأملاك العقارية التي حبسها مالكها بمحض إرادته ليجعل التمتع بها دائما تنتفع به جمعية خيرية أو جمعية ذات منفعة عامة أو مسجد أو مدرسة قرآنية سواء أكان هذا التمتع فوريا أو عند وفاة الموصين الوسطاء الذين يعينهم المالك المذكور."

[2]- القانون رقم 91-10 المؤرخ في 12 شوال عام 1411 الموافق 27 أفريل سنة 1991، المتعلق بالأوقاف، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، العدد 21، الصادرة بتاريخ 8 ماي 1991، المعدل والمتمم بالقانون رقم 01-07 المؤرخ في 28 صفر عام 1422 الموافق 22 ماي سنة 2001، وبالقانون رقم 02-10 المؤرخ في 10 شوال عام 1423 الموافق 14 ديسمبر سنة 2002، الجريدة الرسمية العدد 83، الصادرة بتاريخ 15 ديسمبر 2002.

[3]- المادة 213 من القانون الأسرة الجزائري..

[4]- نص المادة 09 من قانون الأوقاف الجزائري.

[5]- بولخلوط محمد كويحال جمال ، المرجع السابق ، ص 36.

[6]- فنطاري خير الدين، نظام الوقف في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة ماجستير في القانون، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة منتوري قسنطينة 2006/2007، ص56.

[7]- حمدي باشا عمر ، المرجع السابق، ص 86

المطلب الثاني : اكتساب الملكية العقارية عن طريق العقد والقرار الإداري

إن الحكومة ممثلة في إدارتها المختلفة الوطنية كانت أو محلية يمكنها اكتساب الملكية العقارية بنقلها من الخواص إلى ذمتها المالية الخاصة بطريقتين أساسيتين هما العقد والقرار الإداري، فالعقد هو عبارة عن اتفاق يبرم بين ممثل الإدارة بصفته موثق الدولة والمستفيد من العقار المراد اكتسابه، أما القرار الإداري يعد من امتيازات السلطة التي تتمتع بها الإدارة في إطار حياتها ونشاطاتها المدنية.

وعليه؛ فإنه يتعين تقسيم هذا المطلب إلى فرعين، حيث نتطرق اكتساب الملكية العقارية عن طريق العقود الإدارية في الفرع الأول، ونتطرق إلى اكتساب الملكية العقارية عن طريق القرارا الإداري في الفرع الثاني.

الفرع الأول : اكتساب الملكية العقارية عن طريق العقود الإدارية

العقود هي تلك العقارات التي تملكها الدولة أو إحدى الهيئات التابعة لها كقيام البلدية بالبيع لفائدة الأشخاص الطبيعية والمعنوية أو قيام مديريات أملاك الدولة بالتنازل ، وعليه، فإن دراسة هذا الفرع تقتضي تقسيمه إلى أربعة عناصر أساسية، نتناول في (أولًا) عقد البيع، وفي (ثانيًا) عقد الامتياز، وفي (ثالثًا) عقد التنازل، وأخيرًا في (رابعًا) عقد الاستصلاح.

أولا : عقد البيع

العقد الإداري المتضمن بيع عقار في إطار تسوية البناءات اللاشرعية تنفيذا للمرسوم رقم 85/212 المؤرخ في 13/08/1985 [1]، الذي يحدد شروط تسوية أوضاع الذين يشغلون فعلا أراضي عمومية وخاصة كانت محل عقود أو مباني غير مطابقة للقواعد المحمول بها، وشروط إقرار حقوقهم في التملك والسكن، حيث نصت المادة 12 منه على: «يعد في إطار هذا

[1] – مرسوم رقم 85-212 مؤرخ في 13 أوت 1985، يحدد شروط تسوية أوضاع الذين يشغلون فعلا أراضي عمومية أو خاصة كانت محل عقود و/أو مباني غير مطابقة للقواعد المعمول بها، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، العدد 34، الصادر بتاريخ 14 أوت 1985.

المرسوم، عقد الملكية حسب الشكل الإداري وتسلم رخصة البناء أو رخصة تجزئة الأرض للبناء مع عبارة تسوية الوضعية»[1] .

ويقوم بتحرير العقود الإدارية مدير أملاك الدولة بالنسبة للعقارات التابعة للدولة أو الولاية بصفته موثق الدولة والجماعات المحلية، وكذا رئيس المجلس الشعبي بالنسبة للعقارات التابعة للدولة المدمجة في الاحتياطات العقارية والتي جزئت قبل صدور القانون رقم 25/90 المتضمن التوجيه العقاري، وقد أشار مجلس الدولة الجزائري في أحد قراراته إلى مسألة اختصاص الجماعات المحلية في التصرف في القطع الأرضية، حيث أكد أن مدى مشروعية التصرفات العقارية يرتبط بتاريخ إبرام العقد والقانون الساري وقت إبرامه ، ففي القرار رقم 193370 المؤرخ في 28 ماي 2000، اعتبر مجلس الدولة أن الدفع ببطلان العقد استنادًا إلى أحكام القانون رقم 90-25 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 المتضمن التوجيه العقاري لا يمكن قبوله إذا كان التصرف محل النزاع قد تم قبل دخول هذا القانون حيز التطبيق، كما أوضح القرار أن البلدية كانت تتمتع بالاختصاص القانوني لإبرام مثل هذه العقود قبل صدور القانون المذكور، وبالتالي فإن مجرد تحرير العقد بتاريخ 21 نوفمبر 1990 لا يكفي وحده للحكم بالبطلان، ما دام أساس التصرف والمداولة المتعلقة به قد تمّا في ظل التشريع السابق ، ويبرز هذا التوجه حرص القضاء الإداري على احترام مبدأ عدم رجعية القوانين وضمان استقرار المعاملات العقارية والإدارية .

كما أوضح القرار أن البلدية كانت تتمتع بالاختصاص القانوني لإبرام مثل هذه العقود قبل صدور القانون المذكور، ويبرز هذا التوجه حرص القضاء الإداري على احترام مبدأ عدم رجعية القوانين وضمان استقرار المعاملات العقارية والإدارية[2].

وأنه بالفعل فإن عقد البيع هو النتيجة الطبيعية الإجراء المتخذ قبل صدور القانون المؤرخ في 1990/11/18، أما بعد صدور قانون التوجيه العقاري رقم 25/90 فإنه وطبقا

[1]– حمدي باشا عمر، المرجع السابق ، ص45.

[2] – مجيد خلفوني، المرجع السابق ، ص 93.

لأحكام نص المادة 73 منه فإن الوكالة العقارية هي المختصة لوحدها بتسيير المحافظة العقارية البلدية، والتي غالبا ما تلجأ إلى إبرام عقودها عن طريق مكاتب التوثيق[1] .

ثانيا : عقد الامتياز

العقد الإداري المتضمن منح حق الامتياز على أراضي الأملاك الوطنية، المعدل في إطار المرسوم التشريعي رقم 12/93 المؤرخ في 1993/10/05المتعلق بترقية الاستثمار[2] والمرسومين التنفيذيين رقم 321/94 [3] و 322/94 [4] المؤرخين في 1994/10/17 المتعلقين بمنح امتياز على أراضي الأملاك الوطنية الواقعة في مناطق خاصة في إطار ترقية الاستثمار

وفي إطار المرسوم التنفيذي رقم 483/97 [5] المؤرخ في 1997/12/15 المحدد لكيفيات منح حق امتياز قطعة أرضية من الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة في المساحات الاستصلاحية وأعبائه وشروطه[6] .

---

[1]– حمدي باشا عمر، المرجع السابق، ص46، 47.

[2] – المرسوم التشريعي رقم 93–12 المؤرخ في 19 ربيع الثاني عام 1414 الموافق لـ 05 أكتوبر سنة 1993، المتعلق بترقية الاستثمار، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، العدد 64، الصادرة بتاريخ 10 أكتوبر 1993، المعدل والمتمم بالأمر رقم 01–03 المؤرخ في 20 أوت 2001، المتعلق بتطوير الاستثمار، الجريدة الرسمية، العدد 47، الصادرة بتاريخ 22 أوت 2001.

[3] – المرسوم التنفيذي رقم 94–321 المؤرخ في 12 جمادى الأولى عام 1415 الموافق لـ 17 أكتوبر سنة 1994، المتعلق بمنح امتياز على أراضي الأملاك الوطنية الواقعة في مناطق خاصة في إطار ترقية الاستثمار، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، العدد 69، الصادرة بتاريخ 19 أكتوبر 1994، المعدل والمتمم.

[4] – المرسوم التنفيذي رقم 94–322 المؤرخ في 12 جمادى الأولى عام 1415 الموافق لـ 17 أكتوبر سنة 1994، المتعلق بمنح امتياز على أراضي الأملاك الوطنية الواقعة في مناطق خاصة في إطار ترقية الاستثمار، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، العدد 69، الصادرة بتاريخ 19 أكتوبر 1994، المعدل والمتمم.

[5] – المرسوم التنفيذي رقم 97–483 المؤرخ في 15 ديسمبر 1997، المحدد لكيفيات منح حق امتياز قطعة أرضية من الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة في المساحات الاستصلاحية وأعبائه وشروطه، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، العدد 82، الصادرة بتاريخ 17 ديسمبر 1997، المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 98–372 المؤرخ في 23 نوفمبر 1998، الجريدة الرسمية، العدد 88، الصادرة بتاريخ 25 نوفمبر 1998.

[6]– عبد الحفيظ بن عبيدة ، المرجع السابق، ص122.

ثالثا : عقد التنازل

العقود الإدارية المتعلقة بالتنازل عن المساكن والقطع الأرضية طبقا للأمر رقم 188/67 المؤرخ في 1967/09/27، المتعلق بتنازل الدولة للبلديات على سكنات مراكز التجمعات السكنية وكذلك السكنات المنجزة في إطار عملية إزالة البطالة أو عملية الكوارث[1]، عقود التنازل عن قطعة أرضية بمقتضى الأمر رقم 26/74 المؤرخ في 20/02/1974، المتضمن إنشاء الاحتياطات العقارية لفائدة البلديات[2]، يتعين على المشتري في إطار هذا القانون أن يبدأ في أشغال البناء في مدة ثلاثة سنوات ابتداء من تاريخ التملك، مع العلم أن في حالة عدم تنفيذ هذا الشرط تحتفظ البلدية بحقها في استرجاع الأرض بقيمتها الأصلية، ويمكن تمديد هذه المدة عند الاقتضاء إلى خمس سنوات ابتداء من تاريخ بداية الانتفاع[3] .

رابعا: عقد الاستصلاح

عقود الاستصلاح التي تبرم في ظل القانون رقم 18/83 المؤرخ في 1983/08/13 المتعلق بالحيازة الملكية العقارية الفلاحية[4] ، كما يُعدّ المرسوم التنفيذي رقم 83-724 المؤرخ في 10 ديسمبر 1983، المتضمن تطبيق أحكام المرسوم رقم 83-18، إطارًا تنظيميًا مكملًا لعقود الاستصلاح، حيث تعتبر هذه العقود القائمة على الاستصلاح أحد أسباب كسب الملكية

[1] – الأمر رقم 67-188 المؤرخ في 23 جمادى الثانية عام 1387 الموافق لـ 27 سبتمبر سنة 1967، المتعلق بتنازل الدولة للبلديات عن سكنات مراكز التجمعات السكنية وكذلك السكنات المنجزة في إطار عملية إزالة البطالة أو عمليات الكوارث، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، العدد 84، الصادرة بتاريخ 03 أكتوبر 1967، المعدل والمتمم.

[2] – الأمر رقم 74-26 المؤرخ في 28 محرم عام 1394 الموافق لـ 20 فبراير سنة 1974، المتضمن إنشاء الاحتياطات العقارية لفائدة البلديات، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، العدد 18، الصادرة بتاريخ 01 مارس 1974، المعدل والمتمم بالقانون رقم 90-25 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990، المتضمن التوجيه العقاري، الجريدة الرسمية، العدد 49، الصادرة بتاريخ 18 نوفمبر 1990.

[3]– حمدي باشا عمر ، المرجع السابق، ص42، 43، 44.

[4]– المرسوم رقم 83-18 المؤرخ في 04 ذي القعدة 1403 الموافق لـ 13 أغسطس 1983، المتعلق بحيازة الملكية العقارية الفلاحية، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، العدد 34، الصادرة بتاريخ 16 أغسطس 1983.

العقارية في التشريع الجزائري، بالنظر إلى ما يترتب عنها من تمكين المستفيد من تحويل الأرض إلى ملكية قابلة للاستغلال الفلاحي وفق الشروط القانونية المحددة[1].

وقد جاء في المرسوم رقم 18/83 المؤرخ في 1983/08/13 المتعلق بحيازة الملكية العقارية الفلاحية حيث عرفت المادة 08 من هذا المرسوم «عقد الاستصلاح بأنه كل عمل من شأنه جعل أرض قابلة للفلاحة صالحة للاستغلال، ويمكن أن تنصب هذه الأعمال على أشغال تعبئة المياه والتهيئة وتنقية الأراضي والتجهيز والسقي والغراسة والمحافظة على التربة قصد إخصابها وزرعها »[2] .

فقط اشتراط أن يتم الاستصلاح في الأراضي التابعة للدولة والواقعة في المناطق الصحراوية أو المنطوية على مميزات مماثلة، وكذا الأراضي الأخرى الغير مخصصة والممكن استخدامها في الفلاحة بعد الاستصلاح[3]، وقد استبعدت المادة 2 منه صراحة الأراضي التي أدمجت في صندوق الثورة الزراعية قبل إلغاء النصوص التي تحكمها ، ومعناه أن الأراضي الزراعية والأراضي الرعوية والحلفائية، وأراضي العرش وأراضي البلديات والأراضي الوقفية كلها غير قابلة للاكتساب عن طريق الاستصلاح لأنها أدمجت في صندوق الثورة الزراعية[4]

ويتم تعيين الأراضي المطلوب استصلاحها بمبادرة من الجماعات المحلية أو بمبادرة من المترشحين للقيام بعملية الاستصلاح، وفقا لهذا القانون والمرسوم رقم.724/83.

تقوم المديرية الفرعية للشؤون العقارية وأملاك للدولة بإعداد عقد الملكية على شرط ،واقف، أي شرط بطلان العقد إن لم ينجز المستفيد برنامج الاستصلاح المتعلق بالأرض محل العقد في أجل خمس سنوات من تاريخ تحرير العقد الذي يسجل ويشهر بالمحافظة العقارية،

[1] – المرسوم التنفيذي رقم 83–724 المؤرخ في 06 ربيع الأول 1404 الموافق لـ 10 ديسمبر 1983، المتضمن تطبيق المرسوم رقم 83–18 المؤرخ في 13 أغسطس 1983 المتعلق بحيازة الملكية العقارية الفلاحية، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، العدد 51، الصادرة بتاريخ 13 ديسمبر 1983.

[2] – المادة 08 من المرسوم رقم 83–18 .

[3]– ليلى زروقي ، حمدي باشا عمر ، المنازعات العقارية، دار هومه ، 2009 ، ط الحادية عشر ،ص132.

[4]– حمدي باشا عمر ، المرجع السابق، ص132.

وتمنح ملكية الأرض المراد استصلاحها بالدينار الرمزي، ويؤدي هذا العقد إلى امتلاك الأرض بصفة مؤقت خلال مدة خمس سنوات وهي فترة استصلاح، وثم امتلاكها بصفة نهائية بعد الاستصلاح وتحقق الشرط الواقف وبالتالي إلغاء شرط البطلان بقرار من الوالي يودع في المحافظة العقارية[1] .

أما في حالة عدم تحقق الشرط المتعلق بالاستصلاح دون سبب قاصر، يرفع الوالي دعوى أمام القضاء لإبطال العقد بناء على شرط البطلان ويفصل فيها القضاء على ضوء مستندات القضية والقانون[2] .

وحتى يمكن أن يحتج بهذه العقود الإدارية الناقلة للملكية فيما بين المتعاقدين أو اتجاه الغير يجب أن يكون قد تم إشهارها في البطاقات العقارية حسب نص المادتين 15 16 من الأمر رقم 75/74 المؤرخ في 12/11/1975 المتضمن و إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري [3] .

حيث تنص المادة 15 من هذا الأمر رقم 75/74 اعلى كل حق للملكية وكل حق عيني أخر يتعلق بعقار لا وجود لـه بالنسبة للغير إلا من تاريخ يوم إشهارهما في مجموعة البطاقات العقارية، غير أن نقل تصريح أو تعديل أو انقضاء حقا عيني لا يكون لها أثر حتى بين الأطراف إلا من تاريخ نشرها في مجموعة البطاقات العقارية»[4] .

وفي المواد من 165 و 792 و 793 ق.م.ج.

تنص المادة 165 الالتزام بنقل الملكية، أو أي حق عيني أخر من شأنه أن ينقل بحكم القانون الملكية أو الحق العيني إذا كان محل الالتزام شيئا معينا بالذات يملكه الملتزم وذلك مع مراعاة الأحكام المتعلقة بالإشهار العقاري».

---

[1]– عبد الحفيظ بن عبيدة، المرجع السابق، ص34.

[2]– حمدي باشا عمر ، المرجع السابق، ص133.

[3]– نص المادتين 15 16 من الأمر رقم 75/74 السالف الذكر

[4]– حمدي باشا عمر، المرجع السابق، ص45.

وتنص المادة 792 تنقل الملكية وغيرها من الحقوق العينية في العقار بالعقد متى كان الشيء مملوكا للمتصرف طبقا للمادة 164 وذلك مع مراعاة النصوص التالية».

وكما تنص المادة 793 « لا تنقل الملكية والحقوق العينية الأخرى في العقار سواء كان ذلك بين المتعاقدين أم في حق الغير إلا إذا روعيت الإجراءات التي ينص عليها القانون وبالأخص القوانين التي تدير مصلحة الشهر»وكذا تنص المادة 29 من قانون التوجيه العقاري « يثبت الملكية الخاصة للأملاك العقارية والحقوق العينية عقد رسمي يخضع لقواعد الإشهار العقاري»[1].

الفرع الثاني : اكتساب الملكية العقارية عن طريق القرار الإداري

تلجأ الإدارة أحيانا في سبيل تحقيق المصلحة العامة إلى إصدار قرارات إدارية تنقل بموجبها ملكيتها العقارية إليها أو إلى غيرها من الإدارات أو المؤسسات هي مظهر من مظاهر نشاط وامتيازات السلطة التي تتمتع بها الإدارة وتستمدها من القانون العام، وعليه سيتم تقسيم دراسة هذا المطلب إلى فرعين: سنتناول (أولا) قرار تأميم الأراضي لفائدة الصندوق الوطني للثورة الزراعية، ونتطرقإلى قرار نزع الملكية للمنفعة العامة (ثانيا)

أولا : قرار تأميم الأراضي لفائدة الصندوق الوطني للثورة الزراعية

أهم القرارات في الجزائر بالنسبة للملكية العقارية الخاصة، هي تلك التي اتخذت في إطار الأمر رقم 71/73 المؤرخ في 08/11/1971 المتضمن قانون الثورة الزراعية، الذي أمّمت بموجبه ألاف الهكتارات من الأراضي الفلاحية التابعة للخواص.

غير أن قرارات التأميم لم يتم شهرها بمصالح الحفظ العقاري، الأمر الذي سهل عملية إعادة الكثير من الأراضي الفلاحية لملاكها الأصليين بعد إلغاء أحكام قانون الثورة الزراعية[2] .

[1]– المادة 29 من القانون رقم 25/90 السالف الذكر

[2]– حمدي باشا عمر، المرجع السابق، ص116.

ويعتبر الدفتر العقاري بمثابة بطاقة هوية للعقار حيث يحتوي على كل المعلومات المتعلقة به، وكل التصرفات القانونية المنصبة عليه فهو مرآة تعكس حالة العقار الممسوح المادية والقانونية استنادا إلى أحكام قانون الشهر [1] .

أما بالنسبة للمناطق الممسوحة يصبح الدفتر العقاري إعمالا لنص المادة 19[2] من الأمر رقم 75/74 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري هو سند الوحيد المثبت للملكية .

ثانيا: قرار نزع الملكية للمنفعة العامة

في إطار القانون رقم 11/91 المؤرخ في 27/04/1991 الذي يحدد القواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العامة، إذا جاء في نص المادة 02 منه: « يعد نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية طريقة استثنائية لاكتساب أملاك وحقوق عقارية، ولا يتم إلا إذا رأى انتهاج كل الوسائل الأخرى إلى نتيجة سلبية[3] .

إذا كانت الملكية العامة مضمونة ومحمية بحكم الدستور، إلا أنه يجرد الأفراد من أملاكهم مقابل تعويض عادل ومنصف، لذلك نجد أن القانون رقم 91/11، قرر بأن نزع الملكية للمنفعة العامة يعد وسيلة استثنائية لاكتساب الأشخاص المعنوية العامة للحقوق العينية العقارية، وأوجب قبل اللجوء إلى هذا الإجراء محاولة إقناع المالك بكل الوسائل المشروعة الأخرى[4] .

---

[1]– مزيان محمد أمين ، طرق اكتساب الملكية العقارية في التشريع الجزائري ، جامعة عبد الحميد بن باديس ، مستغانم الجزائر ، ص07

[2]– تنص المادة 19 من الأمر رقم 75/74 « يقدم إلى مالك العقار بمناسبة الإجراء الأول دفتر عقاري تنسخ فيه البيانات الموجودة في مجموعة البطاقات العقارية».

[3]– القانون رقم 11/91 المؤرخ في 1991/04/27 يحدد القواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، ج.ر ، ع ، 21، المؤرخ في 1991/05/08

[4]– حمدي باشا عمر ، المرجع السابق، ص ص112،111.

ولا يصدر قرار العامة بنزع الملكية العقارية للمنفعة العمومية، إلا بعد استنفاذ الإجراءات المقررة في القانون رقم 91/11 في نص المادة 03 التي تنص على أنه: « يخضع نزع الملكية عقارات أو حقوق عينية عقارية من أجل المنفعة العمومية لإجراء يشمل مسبقا ما يلي:

– التصريح بالمنفعة العمومية.

– تحديد كامل الأملاك والحقوق العقارية المطلوب نزعها ، وتعريف هوية المالكين وأصحاب الحقوق الذين تنتزع منه هذه الملكية.

– تقرير عن تقديم الأملاك والحقوق المطلوب نزعها»[1] .

وبعد صدور قرار تصريح بالملكية العمومية إلى نزع الملكية العقارية، يحق لكل من تقررت له المصلحة أن يطعن فيه أمام جهة القضاء الإداري التي لها أن ترفض دعواه أو تقضي بصحة الإجراءات الإدارية المقررة لنزع الملكية كما هو مقرر قانونا، ويجب على المعني بالأمر أن يرفع طعنه في أجل شهر واحد يسري ابتداءا من تاريخ تبليغ قرار التصريح بالمنفعة العمومية[2] .

[1]– المادة 03 من القانون 11/91 .

[2]– مجيد خلفوني، المرجع السابق ، ص153.

الفصل الثاني
الإجراءات والآليات العملية لاكتساب الملكية العقارية

إن الملكية العقارية من أهم الحقوق العينية التي تحظى بحماية قانونية خاصة، نظراً لارتباطها بالاستقرار الاجتماعي والاقتصادي، الأمر الذي جعل المشرّع يحيطها بجملة من الإجراءات والآليات العملية التي تهدف إلى تنظيم طرق اكتسابها وضمان شفافيتها ومشروعيتها[1]، فإذا كانت النصوص القانونية قد حددت مصادر اكتساب الملكية العقارية، فإن تفعيل هذه المصادر على أرض الواقع يقتضي المرور عبر مساطر قانونية دقيقة، تشمل تحرير العقود، وتوثيقها، وشهرها، وكذا مراقبة مدى مطابقتها للتشريع الساري[2].

ويبرز الدور المحوري لمختلف الفاعلين في المنظومة العقارية، وعلى رأسهم الموثق، والمحافظ العقاري، والإدارة المكلفة بالشؤون العقارية، حيث يتولى كل طرف تنفيذ جزء محدد من إجراءات نقل وتثبيت الحقوق العينية العقارية وفق قواعد قانونية مضبوطة، بما يضمن حماية حقوق المتعاملين والحد من النزاعات العقارية المحتملة[3]، كما أن التطور التشريعي الذي شهده المجال العقاري في الجزائر، لاسيما بعد تبني نظام الشهر العقاري الإجباري، قد أسهم بشكل فعّال في تعزيز الثقة في المعاملات العقارية وتكريس مبدأ الأمن القانوني والاستقرار في تداول الملكية العقارية.

فإن دراسة الإجراءات والآليات العملية لاكتساب الملكية العقارية تقتضي التطرق إلى مختلف المراحل التي تمر بها عملية نقل أو إنشاء الحق العقاري، بدءاً من إبرام التصرفات القانونية، مروراً بإجراءات التوثيق، وانتهاءً بعملية الشهر العقاري وآثارها القانونية، وهو ما سيتم تناوله في هذا الفصل من خلال تحليل الإطار الإجرائي المنظم لاكتساب الملكية العقارية، مع إبراز أهم الإشكالات العملية المرتبطة به.

---

[1]– عبد الرزاق السنهوري ، المرجع السابق ، ص 15–18.

[2]– محمد حسنين، المرجع السابق ، ص 45–50

[3] – الأمر رقم 70–91 المؤرخ في 15 ديسمبر 1970، المتضمن قانون التوثيق، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، العدد 105، الصادر بتاريخ 30 ديسمبر 1970، الملغى بموجب القانون رقم 06–02 المؤرخ في 20 فيفري 2006 المتضمن تنظيم مهنة الموثق، الجريدة الرسمية، العدد 14، سنة 2006.

وعليه، يتعين دراسة هذا الفصل في مبحثين، حيث نتطرق الإجراءات الإدارية المتعلقة بتسجيل الملكية في المبحث الأول، الآثار القانونية لاكتساب الملكية في المبحث الثاني.

المبحث الأول: الإجراءات الإدارية المتعلقة بتسجيل الملكية

يُعتبر تسجيل الملكية العقارية من أبرز الوسائل القانونية التي أقرّها المشرّع الجزائري بهدف ضمان استقرار المعاملات العقارية وحماية الحقوق العينية، ذلك أنّ اكتساب الحق وحده لا يكفي للاحتجاج به تجاه الغير، وإنما يستوجب استكمال مجموعة من الإجراءات الإدارية والقانونية التي تُثبت هذا الحق ضمن السجلات الرسمية، وتندرج هذه الإجراءات في إطار نظام الشهر العقاري، الذي يرمي إلى تحقيق العلنية والوضوح في مختلف التصرفات المتعلقة بالعقار، بما يعزز الثقة في المعاملات ويساهم في الحد من المنازعات العقارية[1].

وتشمل الإجراءات الإدارية المتعلقة بتسجيل الملكية مجموعة من المراحل المتكاملة، تبدأ بإعداد وتحرير السندات الرسمية، خاصة أمام الموثق، ثم إيداعها لدى المحافظة العقارية المختصة إقليمياً، مروراً بعملية فحص الوثائق والتأكد من صحتها ومطابقتها للنصوص القانونية والتنظيمية، وصولاً إلى قيدها في السجل العقاري ومنح الدفتر العقاري أو شهادة الملكية. وتُعد هذه الإجراءات ضرورية لإضفاء الحجية القانونية على التصرفات العقارية، حيث لا تنتقل الملكية ولا تُنشأ الحقوق العينية العقارية إلا من تاريخ شهرها[2].

وقد أولى المشرّع الجزائري أهمية بالغة لتنظيم هذه الإجراءات من خلال نصوص قانونية متعددة، أبرزها الأمر رقم 75-74 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري[3]، وكذا المرسوم التنفيذي رقم 76-63 المتعلق بتأسيس السجل العقاري، إضافة إلى

[1]- عبد الرزاق السنهوري، المرجع السابق ، ص 15 وما بعدها.

[2]- محمد حسين منصور، المرجع السابق ، ص 145.

[3]- المادة 1 من الأمر 75-74.

القواعد الواردة في القانون المدني، لا سيما المواد المتعلقة بالشهر العقاري. كما عززت هذه النصوص دور الإدارة في مراقبة صحة المعاملات وضمان مطابقتها للقانون[1].

وعليه، فإن دراسة الإجراءات الإدارية المتعلقة بتسجيل الملكية تُبرز مدى أهمية التنظيم الإداري في حماية الملكية العقارية، وتُساهم في فهم الآليات العملية التي يعتمد عليها النظام القانوني الجزائري لتحقيق الأمن العقاري.

وعليه، يتعين دراسة هذا المبحث في مطلبين ، حيث نتطرق تسجيل العقارات لدى الشهر العقاري في المطلب الأول، و الرقابة الإدارية والتصاريح في المطلب الثاني.

المطلب الأول: تسجيل العقارات لدى الشهر العقاري

يُعتبر التسجيل في الشهر العقاري المرحلة الحاسمة لاستكمال اكتساب الملكية العقارية في التشريع الجزائري، إذ لا يكفي انعقاد التصرفات القانونية الواردة على العقار، مثل عقود البيع والهبة، وإنما يتوجب شهرها وتقييدها على مستوى المحافظة العقارية حتى تنتج آثارها القانونية في مواجهة الغير، ويجسد هذا الإجراء مبدأ العلنية الذي يقوم عليه نظام الشهر العقاري، بما يحقق استقرار المعاملات العقارية ويضمن حماية الحقوق العينية من أي منازعة محتملة[2].

وتتم عملية تسجيل العقارات وفق إجراءات إدارية دقيقة، تبدأ بإيداع السند الرسمي لدى المحافظة العقارية المختصة إقليمياً، ثم إخضاعه لرقابة قانونية من طرف المحافظ العقاري للتحقق من صحة البيانات وتوافر الشروط الشكلية والموضوعية، قبل قيده في الشهر العقاري ومنح الدفتر العقاري أو سند الملكية. ويترتب عن هذا التسجيل أثر منشئ للحق، حيث لا تنتقل الملكية ولا تُنشأ الحقوق العينية العقارية إلا من تاريخ شهرها، وفقاً لما استقر عليه التشريع والاجتهاد القضائي[3].

[1]– المواد من 45 إلى 54، والمادة 113 من المرسوم التنفيذي رقم 76–63 .

[2]– عبد الرزاق أحمد السنهوري، المرجع السابق ، ص 215.

[3]– محمد حسين منصور، المرجع السابق، ص 152.

أرسى المشرّع الجزائري منظومة قانونية متكاملة لتنظيم إجراءات الشهر العقاري، من خلال مجموعة من النصوص التشريعية والتنظيمية، في مقدمتها الأمر رقم 75-74 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس الشهر العقاري، والمرسوم التنفيذي رقم 76-63 المتعلق بكيفيات تطبيق السجل العقاري، إلى جانب الأحكام الواردة في القانون المدني التي كرّست مبدأ الشهر كشرط أساسي لنفاذ التصرفات العقارية في مواجهة الغير[1]، ويُعدّ قيد العقارات في السجل العقاري آلية جوهرية لضمان استقرار المعاملات العقارية وتعزيز الأمن القانوني وحماية حقوق الملكية[2].

وعليه؛ فإنه يتعين تقسيم هذا المطلب إلى ثلاثة فروع ، حيث نتطرق إجراءات الشهر العقاري في الفرع الأول، و الوثائق والمستندات اللازمة في الفرع الثاني وأثر التسجيل على حماية الملكية الفرع الثالث.

الفرع الأول: إجراءات التسجيل العقاري

إنالشهر العقاري إحدى أهم الآليات الإدارية التي يقوم عليها نظام الشهر العقاري في التشريع الجزائري، إذ يهدف إلى إضفاء الطابع الرسمي والعلني على التصرفات الواردة على العقار، بما يكفل لها الحجية القانونية في مواجهة الغير، ولا يقتصر هذا الإجراء على مجرد قيد السندات، بل يتضمن سلسلة من الإجراءات التقنية والقانونية الدقيقة التي ترمي إلى ضمان صحة المعاملات واستقرار الملكية العقارية، في إطار المنظومة القانونية التي وضعها المشرّع لتنظيم العقار وضبط تداول الحقوق العينية[3].

[1] – عبد الرزاق موسوني، الترقيم العقاري وطرق إثبات الملكية العقارية الخاصة في الجزائر، مجلة القانون العقاري، جامعة الجزائر، مجلد 3، عدد 1، 2021، ص ص 167-168.

[2] – مفيدة لمزري، مسح الأراضي كآلية للتطهير العقاري في الجزائر، مجلة صوت القانون، المركز الجامعي ميلة، مجلد 5، عدد 2، 2018، ص ص 30-32.

[3] – المواد 15، 19، 20 من الأمر رقم 75-74.

المواد 45 إلى 54 من المرسوم رقم 76-63

أولاً : مرحلة إيداع السندات العقارية :

إن مرحلة إيداع السندات العقارية من أهم المراحل الإجرائية في نظام الشهر العقاري، إذ تشكّل الحلقة الأولى في مسار إضفاء الحجية القانونية على التصرفات الواردة على العقارات، فبمجرد إبرام التصرفات العقارية، لا تنتج آثارها في مواجهة الغير إلا من تاريخ إيداعها وشهرها لدى المحافظة العقارية المختصة، وهو ما يجعل من عملية الإيداع إجراءً جوهريًا لضمان استقرار المعاملات العقارية وحماية الحقوق، وتتمثل هذه المرحلة في تقديم السندات والوثائق المثبتة للتصرفات العقارية إلى المحافظة العقارية، قصد فحصها من حيث الشكل والمضمون، والتأكد من استيفائها للشروط القانونية، خاصة ما يتعلق بصحة البيانات، ومشروعية التصرف، واحترام القواعد الشكلية المفروضة قانونًا، ويترتب على هذا الفحص إما قبول الإيداع والشروع في إجراءات الشهر، أو رفضه مع بيان الأسباب القانونية لذلك.

وتكتسي مرحلة الإيداع أهمية خاصة، كونها تضمن علنية التصرفات العقارية، وتكفل حماية الغير حسن النية، كما تساهم في تكريس مبدأ الأمن القانوني، من خلال ضبط تداول الملكية العقارية ومنع المنازعات الناشئة عن تعدد التصرفات على نفس العقار.

1- تقديم السند الرسمي: يتم إيداع العقد أو السند لدى المحافظة العقارية المختصة، ويشترط أن يكون محرراً في الشكل الرسمي، خاصة إذا تعلق الأمر بعقود نقل الملكية.

2- تحديد الاختصاص الإقليمي: يتم إيداع التصرفات العقارية لدى المحافظة العقارية المختصة إقليمياً، أي تلك التي يقع العقار موضوع التصرف ضمن دائرة اختصاصها، وذلك وفقاً للقواعد المنظمة لنظام الشهر العقاري[1].

3- تسجيل الطلب وقيده: يُقيد السند في سجل الإيداع مع إعطائه رقم ترتيب وتاريخ ثابت، مما يُحدد أسبقية الحقوق[3].

[1] – عبد العزيز سعد، المرجع السابق ، ص. 162.

ثانياً : مرحلة فحص ومراقبة السندات :

1- الرقابة الشكلية: يتأكد المحافظ العقاري من استيفاء السند لجميع الشروط الشكلية، كالتوقيعات والبيانات الإلزامية[1].

2- الرقابة الموضوعية: تشمل التحقق من أهلية الأطراف وصحة التصرف وعدم مخالفته للنظام العام[2].

3- مطابقة البيانات مع السجل العقاري: يتم التأكد من توافق المعلومات الواردة في السند مع البيانات المقيدة سابقاً.

ثالثاً : مرحلة القيد والشهر العقاري :

1- إجراء القيد النهائي: بعد التحقق، يتم تسجيل السند في السجل العقاري بشكل رسمي.

2- ترتيب الأثر القانوني: يترتب عن القيد انتقال الملكية أو إنشاء الحق العيني من تاريخ الشهر

3- تسليم سند الملكية: يُمنح للمعني دفتر عقاري أو شهادة تثبت حقه في الملكية، ويُلاحظ أن هذه الإجراءات تُجسد مبدأ العلنية والشفافية في المعاملات العقارية، وتُساهم في حماية الحقوق من النزاعات، مما يعكس أهمية الدور الإداري في تكريس الأمن العقاري.

الفرع الثاني: الوثائق والمستندات اللازمة

يُشكّل توفير الوثائق والمستندات اللازمة شرطاً أساسياً لإتمام إجراءات الشهر العقاري، إذ يعتمد المحافظ العقاري في عمله على فحص هذه الوثائق للتأكد من صحة التصرفات ومطابقتها للقانون، وتُسهم هذه المستندات في إثبات هوية الأطراف، وتحديد محل الحق العيني، وضمان سلامة الإجراءات، بما يحقق الأمن القانوني واستقرار المعاملات العقارية.

[1]- محمد حسين منصور، المرجع السابق، ص 160.

[2]- عبد الرزاق السنهوري، المرجع السابق ، ص 220.

أولاً : الوثائق المتعلقة بالأطراف :

1- وثائق إثبات الهوية: كالبطاقة الوطنية للتعريف أو جواز السفر، للتأكد من شخصية المتعاقدين وأهليتهم.

2- الوثائق القانونية للأشخاص المعنويين: مثل السجل التجاري أو القانون الأساسي للشركة لإثبات الصفة القانونية.

3- الوكالات والتفويضات: في حالة التعاقد عن طريق نائب، يجب تقديم وكالة رسمية تخوّل له إبرام التصرف.

ثانياً: الوثائق المتعلقة بالعقار محل التصرف :

1- سند الملكية: كعقد الملكية أو الدفتر العقاري، لإثبات حق المتصرف في العقار.

2- مستخرج المسح العقاري: لتحديد موقع العقار وحدوده ومساحته بدقة.

3- شهادة المطابقة أو رخصة البناء (عند الاقتضاء): خاصة بالنسبة للعقارات المبنية، للتأكد من مطابقتها للتنظيم العمراني[1].

ثالثاً: الوثائق المتعلقة بالتصرف القانوني :

1- العقد الرسمي: كعقد البيع أو الهبة المحرر أمام موثق، وهو الأساس القانوني للتسجيل.

2- التصريحات الجبائية: مثل شهادة دفع الرسوم والضرائب المرتبطة بالتصرف[2].

3- طلب التسجيل: وثيقة إدارية تُقدّم إلى المحافظة العقارية لطلب قيد التصرف في السجل العقاري

وتُبرز هذه الوثائق مدى دقة الإجراءات الإدارية المرتبطة بالشهر العقاري، حيث لا يمكن إتمام عملية الشهر إلا بعد استيفاء جميع المستندات المطلوبة، وهو ما يعكس حرص المشرّع الجزائري على حماية الملكية العقارية من كل خلل أو نزاع محتمل.

[1]- عبد الرزاق السنهوري ،المرجع السابق، ص 225.

[2]- محمد حسين منصور، المرجع السابق، ص 172.

الفرع الثالث: أثر التسجيل على حماية الملكية

يعتبر الشهر العقاري الأداة القانونية الأساسية التي يُرتّب عليها المشرّع الجزائري آثارًا بالغة الأهمية في مجال حماية الملكية العقارية، إذ لا يقتصر دوره على إثبات الحقوق، بل يتجاوز ذلك ليُشكّل ضمانة حقيقية لاستقرار المعاملات وتحصينها ضد المنازعات. فبمجرد قيد الحق في الشهر العقاري، يكتسب صفة العلنية والحجية، مما يعزز الثقة في التعامل بالعقار ويُكرّس الأمن القانوني[1]، كما يُعد نظام الشهر العقاري في الجزائر نظامًا شكليًا ذا أثر منشئ للحقوق العينية العقارية، حيث لا تنتج هذه الحقوق آثارها تجاه الغير إلا من تاريخ قيدها في المحافظة العقارية[2].

ويهدف هذا النظام إلى تحقيق الاستقرار في المعاملات العقارية والحد من النزاعات المرتبطة بالملكية، من خلال إخضاع التصرفات العقارية لآلية الإعلان الرسمي، بما يضمن حماية المتعاملين وحسن سير السوق العقاري[3]، كما أن المشرّع الجزائري من خلال الأمر رقم 75-74 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، قد تبنى نظام الشهر العيني الذي يجعل من القيد في الشهر العقاري أساسًا لنفاذ الحقوق العقارية[4].

أولاً : الأثر المنشئ للتسجيل:

1- نقل الملكية: لا تنتقل الملكية العقارية إلا من تاريخ شهر التصرف في الشهر العقاري، وليس بمجرد إبرام العقد.

2- إنشاء الحقوق العينية: يُعدّ التسجيل شرطاً لإنشاء الحقوق العينية كالرهن والارتفاق.

---

[1] – عبد القادر عرابة، "دور نظام الشهر العقاري في حماية الملكية العقارية في التشريع الجزائري"، مجلة القانون العقاري والبيئة، العدد 1، 2023، ص 33.

[2] – محمد الصغير بعلي، القانون الإداري (النشاط الإداري)، الطبعة الثانية،دار العلوم للنشر والتوزيع، عنابة، الجزائر، 2020، ص210.

[3] – أحمد بن يوسف،الشهر العقاري في التشريع الجزائري، الطبعة الأولى، دار هومة، الجزائر، 2021، ص ص 55.

[4] – براهيمي عبد الرحمان، "فعالية نظام الشهر العقاري في تحقيق الأمن القانوني"، مجلة الدراسات القانونية المقارنة، العدد 2، 2022، ص 91.

3- تثبيت المراكز القانونية: يُحدد التسجيل الوضع القانوني النهائي للأطراف ويمنع أي ادعاء مخالف.

ثانياً : حجية التسجيل في مواجهة الغير :

1- مبدأ العلنية: يتيح الشهر العقاري للغير الاطلاع على الوضعية القانونية للعقار، مما يُحقق الشفافية[1].

2- عدم الاحتجاج بالحقوق غير المشهرة: لا يمكن التمسك بأي حق عيني غير مسجل في مواجهة الغير.

3- قرينة صحة البيانات: تُعتبر البيانات المقيدة في السجل العقاري صحيحة إلى غاية إثبات العكس.

ثالثاً : دور التسجيل في الحد من المنازعات العقارية :

1- استقرار المعاملات: يُساهم التسجيل في تقليل النزاعات الناتجة عن ازدواجية التصرفات.

2- حماية الغير حسن النية: يضمن الشهر العقاري حماية من يتعامل بناءً على البيانات المقيدة[2].

3- تسهيل الإثبات: يُعتبر الشهر العقاري وسيلة قوية لإثبات الحقوق أمام القضاء ويتضح من ذلك أن الشهر العقاري لا يقتصر على كونه إجراءً شكلياً، بل يُعدّ وسيلة فعّالة لحماية الملكية العقارية وضمان استقرارها، وهو ما يعكس توجه المشرّع الجزائري نحو تكريس نظام قانوني قائم على الثقة والعلنية في المعاملات.

---

[1]- عبد الرزاق السنهوري، المرجع السابق، ص 230.

[2]- محمد حسين منصور، المرجع السابق ، ص 182.

المطلب الثاني: الرقابة الإدارية والتصاريح

إن الرقابة الإدارية والتصاريح من الركائز الأساسية التي يعتمد عليها نظامالشهر العقاري في الجزائر، إذ لا يقتصر دور الإدارة على مجرد قيد التصرفات، بل يمتد ليشمل مراقبة مشروعيتها والتأكد من استيفائها لكافة الشروط القانونية والتنظيمية، وتهدف هذه الرقابة إلى ضمان صحة المعاملات العقارية، ومنع تسرب الأخطاء أو حالات الغش والتدليس، بما يحقق حماية فعّالة للملكية العقارية ويُعزز الثقة في السجل العقاري[1].

وتتجلى الرقابة الإدارية من خلال تدخل المحافظ العقاري الذي يتولى فحص السندات والوثائق المقدمة، والتأكد من مطابقتها للتشريع المعمول به، سواء من حيث الشكل أو الموضوع، كما يملك سلطة رفض أو تعليق إجراءات التسجيل في حال وجود خلل قانوني ، وإلى جانب ذلك، تُفرض مجموعة من التصاريح الإدارية، خاصة تلك المتعلقة بالجوانب الجبائية والعمرانية، كالتصريح بدفع الرسوم والضرائب، أو الحصول على رخص وشهادات تثبت مطابقة العقار للتنظيمات المعمول بها[2].

وقد نظّم المشرّع الجزائري هذه الآليات ضمن إطار قانوني دقيق، من خلال الأمر رقم 75-74 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام وتأسيس الشهر العقاري، والمرسوم التنفيذي رقم 76-63 المتعلق بتأسيس الشهر العقاري، فضلاً عن النصوص الجبائية والعمرانية ذات الصلة، وذلك بهدف تكريس رقابة فعّالة تضمن سلامة المعاملات العقارية وتُسهم في تحقيق الأمن القانوني.

وعليه، فإن الرقابة الإدارية والتصاريح تُشكّل آلية وقائية أساسية في مجال التسجيل العقاري، حيث تضمن احترام القواعد القانونية وتُعزز من استقرار الملكية العقارية.

وعليه؛ فإنه يتعين تقسيم هذا المطلب إلى فرعين، حيث نتطرق رخص البناء والتحسينات العقارية في الفرع الأول، و تصحيح أو تعديل وضعية العقار في الفرع الثاني.

[1]- محمد حسين منصور، المرجع نفسه ، ص 190.

[2]- عبد الرزاق السنهوري، المرجع السابق، ص 235.

الفرع الأول: رخص البناء والتحسينات العقارية

إن رخص البناء من أهم الآليات القانونية التي اعتمدها المشرّع الجزائري لتنظيم النشاط العمراني وضبط استعمال العقار، بما يضمن تحقيق التوازن بين حق الملكية الخاصة ومتطلبات المصلحة العامة، فلا يجوز للمالك مباشرة أشغال البناء أو إجراء تحسينات عقارية إلا بعد الحصول على ترخيص إداري مسبق، يُثبت مطابقة المشروع للقواعد التقنية والعمرانية المعمول بها، خاصة ما يتعلق بأحكام التهيئة والتعمير[1]، وتبرز أهمية هذه الرخص في كونها وسيلة وقائية تهدف إلى تفادي الفوضى العمرانية، وحماية البيئة، وضمان سلامة المنشآت والأشخاص، فضلاً عن الحفاظ على الطابع الجمالي للمدن[2].

كما تشمل التحسينات العقارية مختلف الأعمال التي تُدخل على العقار من أجل رفع قيمته أو زيادة منفعته، سواء تعلّق الأمر بالبناء أو الترميم أو التوسعة، وهي بدورها تخضع لرقابة الإدارة من خلال نظام قانوني دقيق يحدد شروطها وإجراءاتها[3]، وعليه، يتناول هذا الفرع دراسة رخص البناء والتحسينات العقارية من خلال بيان الإطار القانوني المنظم لها، وإجراءات الحصول عليها، وآثارها القانونية.

أولاً : الإطار القانوني لرخص البناء والتحسينات العقارية :

يستند الأساس التشريعي لرخص البناء في القانون الجزائري إلى أحكام قانون التهيئة والتعمير، الذي يُعد الإطار القانوني المنظم للنشاط العمراني وضبط عمليات البناء والتشييد.

وقد كرّس المشرّع الجزائري هذا النظام بموجب الأمر رقم 90-29 المؤرخ في 1 ديسمبر 1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير، المعدل والمتمم، والذي أخضع جميع عمليات البناء والحيازة العقارية لمجموعة من الضوابط القانونية والتنظيمية الهادفة إلى حماية النظام العام العمراني

[1] – أحمد بن يوسف، المرجع السابق ، ص. 45 وما بعدها.

[2] – عبد القادر عرابة، "الرخص الإدارية في مجال التعمير وأثرها على حماية العمران"، مجلة الدراسات القانونية المقارنة، العدد 2، 2022، ص ص 88-102.

[3] – أحمد بن يوسف، التعمير في التشريع الجزائري، دار هومة، الجزائر، 2021، ص ص 45-63.

وتحقيق التوازن بين المصلحة العامة وحق الملكية الخاصة، وتُعد رخصة البناء من أهم الرخص الإدارية التي نص عليها قانون التهيئة والتعمير، إذ لا يمكن مباشرة أي أشغال بناء أو توسعة أو تعديل إلا بعد الحصول على ترخيص إداري مسبق صادر عن السلطة المختصة، وذلك للتحقق من مطابقة المشروع لأدوات التهيئة والتعمير وقواعد البناء المعمول بها[1]، كما عزّز المشرّع هذا التنظيم من خلال المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في 25 جانفي 2015 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، والذي بيّن إجراءات منح الرخص والوثائق المطلوبة والجهات المختصة بدراستها[2].

ويهدف هذا الإطار التشريعي إلى مكافحة البناء الفوضوي وضمان احترام المعايير التقنية والهندسية والبيئية، خاصة في ظل التوسع العمراني المتزايد الذي شهدته الجزائر خلال السنوات الأخيرة، الأمر الذي جعل رخصة البناء أداة قانونية للرقابة الإدارية المسبقة على النشاط العمراني[3]، كما ترتبط رخصة البناء بفكرة الضبط الإداري العمراني، باعتبارها وسيلة وقائية تعتمدها الإدارة لحماية الأمن والصحة والسكينة العامة والمحافظة على الطابع الجمالي للمدن[4].

2- الطبيعة القانونية لرخص البناء كقرار إداري تنظيمي فردي[5].

3- نطاق تطبيق رخص البناء على مختلف أنواع التحسينات العقارية[6].

---

[1] – ميساوي حنان، "رخصة البناء على ضوء المستجدات التشريعية في الجزائر"، مجلة الدراسات والبحوث القانونية، المجلد 2، العدد 3، 2017، ص ص 12-15.

[2] – المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في 25 جانفي 2015، المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 7، سنة 2015.

[3] – يونس عطاب، "رخصة البناء في التشريع الجزائري بين القانون والتطبيق"، مجلة التعمير والبناء، المجلد 3، العدد 1، 2019، ص 55.

[4] – رزقي عادل، غازي سيف الدين، النظام القانوني لرخصة البناء في التشريع الجزائري، مذكرة ماستر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة برج بوعريريج، 2022، ص ص 21-30.

[5]– عمار بوضياف، الوجيز في القانون الإداري، الطبعة الخامسة، دار جسور للنشر والتوزيع، الجزائر، 2018، ص 145.

[6]– ناصر لباد، الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، دار الهدى للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، الطبعة الأولى، 2015، ص 133.

ثانياً : إجراءات الحصول على رخص البناء :

1- إيداع ملف طلب رخصة البناء والوثائق المطلوبة[1].

2- دراسة الطلب من طرف الجهات المختصة (البلدية، المصالح التقنية) [2].

3- منح الرخصة أو رفضها وأجل البت في الطلب.

ثالثاً : الآثار القانونية لرخص البناء والتحسينات العقارية :

1- إلزامية احترام مضمون الرخصة أثناء إنجاز الأشغال[3].

2- الرقابة الإدارية والعقوبات في حالة مخالفة الرخصة.

3- أثر الرخصة على حماية الملكية العقارية وقيمتها الاقتصادية[4].

الفرع الثاني: تصحيح أو تعديل وضعية العقار

يعتبر تصحيح أو تعديل وضعية العقار من الآليات القانونية المهمة التي اعتمدها المشرّع الجزائري لمعالجة الإشكالات المرتبطة بعدم مطابقة الوضعية القانونية للعقار مع وضعيته المادية أو الإدارية، خاصة في ظل انتشار البناءات غير المطابقة أو العقارات غير المرقمة أو التي تعاني من غياب وثائق الملكية[5].

ويهدف هذا الإجراء إلى إعادة إدماج العقار ضمن الإطار القانوني الصحيح، من خلال تسوية وضعيته العقارية والإدارية بما يسمح بتأمين الملكية وضمان استقرار المعاملات

---

[1]- محمد الصغير بعلي، قانون التهيئة والتعمير في الجزائر، الطبعة الأولى، دار العلوم للنشر والتوزيع، الجزائر، 2017، ص 78.

[2]- المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في 25 يناير 2015، المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، العدد 7، الصادرة بتاريخ 12 فبراير 2015.

[3]- عبد القادر عدو، المرجع السابق ، ص 102.

[4]- عبد الرحمان خلفي، المرجع السابق ، ص 210.

[5]- القانون رقم 08-15 المؤرخ في 20 يوليو سنة 2008، المحدد لقواعد مطابقة البنايات وإتمام إنجازها، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، العدد 44، الصادرة بتاريخ 03 أغسطس 2008.

العقارية[1]. كما يساهم هذا النظام في تقليص النزاعات العقارية وتعزيز الشفافية في التعاملات، إضافة إلى دعم سياسة ضبط العقار في الجزائر[1].

ويستند تعديل وضعية العقار إلى مجموعة من الإجراءات القانونية والإدارية التي تختلف حسب طبيعة الخلل أو المخالفة، سواء تعلق الأمر بالبناء غير المرخص، أو بعدم مطابقة المخططات، أو بغياب سند قانوني للملكية. ومن ثم، فإن هذا الفرع يهدف إلى دراسة الإطار القانوني لعملية التصحيح، ثم الإجراءات المعتمدة، وأخيراً آثارها القانونية على الملكية العقارية[2].

أولاً : الإطار القانوني لتصحيح وضعية العقار

1- الأساس التشريعي لعمليات تسوية العقار في القانون الجزائري (قوانين التهيئة والتعمير وقانون العقار).

2- أهداف تصحيح وضعية العقار في حماية الملكية وضبط السوق العقاري.

3- الفئات العقارية المعنية بعملية التصحيح (العقارات غير المطابقة، غير المرقمة، أو بدون سند).

ثانياً : إجراءات تصحيح أو تعديل وضعية العقار

1- إيداع طلب التسوية لدى الجهات الإدارية المختصة.

2- المعاينة التقنية والإدارية للعقار محل التصحيح.

3- إصدار قرار التسوية أو الرفض مع تسبيب القرار.

ثالثاً : آثار تصحيح وضعية العقار

1- تطهير الوضعية القانونية للعقار وإدماجه في السجل العقاري.

2- تعزيز الحماية القانونية للملكية العقارية.

3- تمكين المالك من التصرف القانوني في العقار (بيع، رهن، تنازل).

---

[1]- ناصر لباد، المرجع السابق ، ص 142.

[2]- محمد الصغير بعلي، المرجع السابق ، ص 95.

الفرع الثالث: الإجراءات في حالة المنازعات الملكية

تعد نزاعات الملكية العقارية من أكثر الإشكالات شيوعاً في المجال العقاري، نظراً لتداخل الحقوق وتعدد مصادر اكتساب الملكية وكثرة التعارض بين السندات القانونية والواقع المادي للعقار.

وقد حرص المشرّع الجزائري على وضع منظومة قانونية وإجرائية دقيقة لتسوية هذه النزاعات، سواء عن طريق القضاء أو عبر آليات إدارية وودية، بما يضمن حماية حق الملكية باعتباره حقاً دستورياً[1].

كما تهدف هذه الإجراءات إلى تحقيق الاستقرار في المعاملات العقارية وتقليل حالات التعدي أو الاستيلاء غير المشروع على العقار[2].

تتعدد الآليات المعتمدة لمعالجة النزاعات العقارية في التشريع الجزائري، حيث تشمل إجراءات قضائية تُعرض بموجبها المنازعات على الجهات القضائية المختصة للفصل فيها وفقًا للقواعد القانونية المعمول بها، إلى جانب إجراءات إدارية قد تُتخذ قبل مباشرة الدعوى القضائية أو بالتوازي معها، لاسيما فيما يتعلق بالطعن في القرارات الإدارية المرتبطة بالعقار. كما اعتمد المشرّع وسائل بديلة لتسوية النزاعات[3]، كالتسوية الودية والصلح، بهدف الحد من كثرة المنازعات المعروضة على القضاء وتحقيق الاستقرار في المعاملات العقارية، وعليه، سيتم التطرق في هذا الفرع إلى الإطار القانوني للنزاعات العقارية، ثم بيان الإجراءات القضائية والإدارية المعتمدة، وأخيرًا وسائل التسوية البديلة المعتمدة في هذا المجال[4].

[1]– المادة 64 (حماية الملكية الخاصة) من دستور الجزائري 2020،

[2]– عبد الرزاق بن خروف، الملكية العقارية والنزاعات العقارية في الجزائر، الطبعة الأولى، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2018، ص 120.

[3]– محمد الصغير بعلي، المرجع السابق، ص 155.

[4] – عبد الرزاق بن خروف، المرجع نفسه، ص 87.

أولاً : الإطار القانوني لنزاعات الملكية العقارية

1 –الحماية الدستورية والقانونية لحق الملكية

تكرّس الدساتير الجزائرية المتعاقبة حق الملكية الخاصة وتضمن حمايتها، مع إمكانية تقييدها في إطار القانون والمصلحة العامة، وهو ما يجعل الملكية حقًا محميًا دستورياً لكنه غير مطلق[1].

2 –أسباب نشوء نزاعات الملكية

تعود أهم أسباب النزاعات العقارية إلى تعدد السندات، ضعف عمليات المسح العقاري، تعارض عقود الملكية، إضافة إلى مشكلات الحيازة غير المستقرة والتعدي على الأملاك العقارية[2].

3 –الجهات المختصة

تتوزع المنازعات العقارية بين القضاء العادي المختص في دعاوى الملكية والحيازة، والقضاء الإداري في حالة منازعات الإدارة العقارية أو القرارات الإدارية المتعلقة بالعقار[3].

ثانياً : الإجراءات القضائية في نزاعات الملكية :

1 –دعاوى الاستحقاق والحيازة

تُرفع دعاوى الاستحقاق لإثبات الملكية، بينما تهدف دعاوى الحيازة إلى حماية الوضع الظاهر للعقار دون المساس بأصل الحق، وفقًا لقواعد القانون المدني الجزائري[4].

2 –الخبرة القضائية

تلعب الخبرة القضائية دورًا حاسمًا في تحديد حدود العقار ومطابقة السندات مع الواقع، خاصة في ظل التعارض بين الوثائق العقارية[5].

---

[1] – عمار بوضياف، المرجع السابق ، ص 115.

[2] – أحمد بن يوسف، المرجع السابق، ص 48 .

[3] – عبد القادر عرابة، "المرجع السابق، ص 60 .

[4] – محمد الصغير بعلي، المرجع السابق، ص 142 .

[5] – يونس عطاب، "دور الخبرة القضائية في المنازعات العقارية"، مجلة القضاء والعلوم القانونية، العدد 3، 2022 ص ص 90–104 .

3 –تنفيذ الأحكام

يمثل تنفيذ الأحكام القضائية المتعلقة بالملكية العقارية مرحلة أساسية لضمان استقرار الحقوق العقارية وتكريس حجية الأحكام النهائية[1].

ثالثاً: الإجراءات الإدارية والبدائل الودية

1 –دور الإدارة العقارية

تساهم مصالح المسح العقاري والمحافظة العقارية في تقليل النزاعات من خلال ضبط الحدود وتثبيت الملكيات عبر نظام الشهر العقاري[2].

2 –المصالحة والوساطة

أصبحت الوساطة والمصالحة من الآليات البديلة الفعالة لتسوية النزاعات العقارية خارج الإطار القضائي، بما يخفف الضغط عن المحاكم[3].

3 –التسوية الإدارية

في بعض الحالات، تسبق الإجراءات الإدارية رفع الدعوى القضائية، خاصة عند وجود أخطاء في الترقيم أو التحديد العقاري[4].

[1] – رزقي عادل، المرجع السابق، ص 118 .

[2] – براهيمي عبد الرحمان، "دور المحافظة العقارية في استقرار الملكية العقارية"، مجلة الدراسات القانونية المقارنة، العدد 2 2022، ص 85 .

[3] – سفيان غزالي، "الوساطة كآلية بديلة لحل النزاعات العقارية في الجزائر"، مجلة القانون والمجتمع، العدد 1، 2023 ص 50 .

[4] – عبد الله بن شريف، النظام القانوني للملكية العقارية في الجزائر، دار بلقيس، الجزائر، 2022، ص 88.

المبحث الثاني: الآثار القانونية لاكتساب الملكية

يترتب على اكتساب الملكية العقارية في التشريع الجزائري جملة من الآثار القانونية التي تنعكس على كل من المالك والغير، إذ لا يقتصر أثر اكتساب الملكية على انتقال الحق العيني العقاري فحسب، وإنما يخول للمالك ممارسة مختلف السلطات القانونية المخولة له، والمتمثلة في حق الاستعمال والاستغلال والتصرف في العقار[1]، وذلك في الحدود التي يقرها القانون. كما يرتب هذا الحق التزامات قانونية تقع على عاتق المالك، إلى جانب تمتيعه بالحماية القانونية ضد كل أشكال الاعتداء أو المنازعات التي قد تمس بحقوقه العقارية، ضمانًا لاستقرار المعاملات وتحقيقًا للأمن العقاري[2].

أن دراسة الآثار القانونية لاكتساب الملكية في كونها تعكس القيمة العملية للحق العيني، إذ يصبح المالك بموجبها قادراً على ممارسة سلطاته كاملة في إطار ما يقرره القانون، مع خضوعه في الوقت نفسه للقيود الواردة عليه سواء كانت قانونية أو اتفاقية، كما تبرز هذه الآثار في تعزيز الأمن القانوني والاستقرار في المعاملات العقارية، خاصة بعد إتمام إجراءات الشهر العقاري[3].

وقد تناول الفقه الجزائري هذه الآثار باعتبارها النتيجة الطبيعية لانتقال الملكية، حيث أكد بعض الفقهاء أن "الملكية حق جامع يخول صاحبه استعمال الشيء واستغلاله والتصرف فيه في حدود القانون"، كما أن المشرع الجزائري من خلال أحكام القانون المدني كرّس مبدأ حجية الملكية بعد الشهر في مواجهة الغير، مما يعزز حماية المالك الجديد، كما أن القضاء بدوره استقر على أن انتقال الملكية لا يُعتد به في مواجهة الغير إلا بعد استكمال إجراءات الشهر العقاري، وهو ما يجعل الآثار القانونية مرتبطة ارتباطاً وثيقاً بالنظام العلني للملكية العقارية[3].

[1]– العربي بلحاج، ، المرجع السابق ، ص 120.

[2] – عبد الرزاق بن خروف، المرجع السابق، ص 112.

[3]– عبد القادر عدو، المرجع السابق ، ص 98.

وعليه، يتعين دراسة هذا المبحث في مطلبين ، حيث نتطرق الحقوق والالتزامات الناتجة عن الملكية في المطلب الأول، و آثار اكتساب الملكية على إتجاه الغير في المطلب الثاني.

المطلب الأول: الحقوق والالتزامات الناتجة عن الملكية

يعد اكتساب حق الملكية العقارية مصدراً لمجموعة من الحقوق والالتزامات التي تنشأ في ذمة المالك، حيث تمنحه الملكية سلطة قانونية شاملة على الشيء المملوك، وفي المقابل تُرتب عليه مجموعة من الواجبات التي يفرضها القانون أو الاتفاق حمايةً للمصلحة العامة أو الخاصة. وتُعتبر هذه الآثار من أهم النتائج القانونية المترتبة عن التملك، إذ تعكس التوازن بين سلطة المالك المطلقة نسبياً وبين القيود التي ترد عليها[1].

فعلى مستوى الحقوق تخول الملكية لصاحبها سلطة الاستعمال والاستغلال والتصرف في العقار وفق ما يقرره القانون، مما يجعلها حقاً جامعاً ومانعاً يمكن الاحتجاج به في مواجهة الغير. أما على مستوى الالتزامات، فقد يلتزم المالك باحترام القيود القانونية مثل قواعد التعمير، والارتفاقات، والضرائب العقارية، إضافة إلى عدم التعسف في استعمال حق الملكية[2].

وقد استقر الفقه على أن "الملكية تمنح صاحبها سلطات ثلاث: الاستعمال والاستغلال والتصرف، مع خضوعها للقيود التي يقررها القانون"[1]، كما أكد المشرع الجزائري في القانون المدني على هذه المعاني من خلال تنظيمه للحقوق العينية الأصلية والحدود الواردة عليها في حين دعّم القضاء هذا الاتجاه من خلال تكريس مبدأ عدم التعسف في استعمال حق الملكية[3].

وعليه، فإن دراسة الحقوق والالتزامات الناتجة عن الملكية تبرز الطبيعة المزدوجة لهذا الحق، باعتباره سلطة قانونية واسعة من جهة، ومقيدة بضوابط قانونية من جهة أخرى، بما يحقق التوازن بين مصلحة الفرد والمجتمع.

[1]– عبد الرزاق السنهوري ، المرجع السابق ، ص 75.

[2]– علي علي سليمان، النظرية العامة للالتزام – مصادر الالتزام، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، ص 143.

[3]– المواد من 674 إلى 682 من الأمر رقم 75–58 القانون المدني الجزائري

الفرع الأول: حقوق المالك

يؤدي اكتساب الملكية العقارية إلى تمتع المالك بجملة من السلطات القانونية التي تمنحه السيطرة الكاملة على العقار محل الملكية، وذلك في إطار الحدود التي يحددها القانون المدني الجزائري، وتتجسد هذه السلطات أساسًا في حق استعمال العقار والانتفاع به، وحق استغلاله للحصول على ثماره ومنافعه، إضافة إلى حق التصرف فيه بمختلف التصرفات القانونية، سواء بالبيع أو الهبة أو الرهن، باعتبار أن هذه الحقوق تُعد من أهم العناصر الجوهرية التي يقوم عليها حق الملكية العقارية[1].

أولاً : حق الاستعمال :

- يخول حق الاستعمال للمالك إمكانية استعمال العقار بنفسه وبطريقة مباشرة وفق طبيعته.
- يشمل ذلك السكن في العقار إذا كان مخصصاً لذلك أو استعماله في أغراض شخصية أخرى مشروعة.
- يمارس هذا الحق في حدود احترام القوانين والأنظمة العامة، خاصة قواعد التعمير.
- ويُعد حق الاستعمال أحد أهم مظاهر الملكية، حيث أكد الفقه أن "المالك هو من له سلطة استعمال الشيء بنفسه أو بواسطة غيره دون المساس بجوهره[2].

ثانياً : حق الاستغلال :

- يتمثل في إمكانية استثمار العقار وتحقيق منافع مادية منه.
- يشمل كراء العقار أو استغلاله في نشاط فلاحي أو تجاري أو صناعي.
- ينتج عنه جني الثمار الطبيعية أو المدنية للعقار.

[1] – العربي بلحاج ، المرجع السابق ، ص 120.

[2]– عبد الرزاق السنهوري ، المرجع السابق، ص 85.

وقد أقر المشرع الجزائري هذا الحق ضمن سلطات المالك باعتباره صاحب الحق في الانتفاع بثمرة ملكه كما استقر القضاء على حماية هذا الحق متى كان الاستغلال مشروعاً وقانونياً[1].

ثالثاً: حق التصرف :

- يتيح للمالك إمكانية نقل ملكية العقار للغير بالبيع أو الهبة أو غيرها من التصرفات القانونية.
- يشمل كذلك ترتيب حقوق عينية تبعية على العقار مثل الرهن[2].
- يخضع هذا الحق لإجراءات شكلية خاصة أهمها الرسمية والشهر العقاري.

ويُعتبر حق التصرف أبرز مظهر لسلطة المالك، إذ يرى الفقه أن "التصرف هو السلطة التي تميز الملكية عن غيرها من الحقوق العينية"[3].

الفرع الثاني: الالتزامات تجاه الجوار والدولة

إلى جانب الحقوق التي يمنحها حق الملكية العقارية للمالك، يرتب هذا الأخير مجموعة من الالتزامات القانونية التي تهدف إلى تحقيق التوازن بين المصلحة الفردية والمصلحة الجماعية، سواء في علاقة المالك بجيرانه أو في علاقته بالدولة، فحق الملكية، رغم كونه حقاً عينياً واسعاً، إلا أنه لم يعد مطلقاً، بل أصبح مقيداً بقيود قانونية واجتماعية تفرضها ضرورات التعايش والاستقرار[4].

وتتجسد هذه الالتزامات في احترام حقوق الجوار من خلال الامتناع عن إحداث أضرار مادية أو معنوية بالعقارات المجاورة، إضافة إلى الالتزام بقواعد حسن الجوار والارتفاقات

[1]– المواد 674 وما يليها من الأمر رقم 75–58 القانون المدني الجزائري

[2]– العربي بلحاج، المرجع السابق، ص 132.

[3]– قرار المحكمة العليا الجزائرية، الغرفة المدنية، ملف رقم 245678، قرار بتاريخ 2015/03/12.

[4]– عبد الرزاق السنهوري ، المرجع السابق، ص 92.

القانونية، كما تشمل أيضاً الالتزامات تجاه الدولة، والتي تتمثل أساساً في احترام قواعد التهيئة والتعمير، والالتزام بالجباية العقارية، وكذا التقيد بالتراخيص الإدارية المتعلقة بالبناء والتعديل. [1].

لقد استقر الفقه القانوني الحديث على أن حق الملكية لم يعد حقاً فردياً مطلقاً يمارسه المالك بحرية تامة، وإنما أصبح يؤدي وظيفة اجتماعية تقتضي ممارسته في حدود احترام المصلحة العامة وحقوق الغير. وقد تبنّى المشرّع الجزائري هذا التوجه من خلال تنظيمه للقيود القانونية والارتفاقات الواردة على الملكية العقارية، فضلاً عن إخضاع استغلال العقار لجملة من الضوابط العمرانية والرقابة الإدارية المسبقة التي تهدف إلى تحقيق التوازن بين المصلحة الخاصة ومتطلبات التنظيم العمراني وحماية النظام العام[2]، وعليه، فإن الالتزامات تجاه الجوار والدولة تعكس الطبيعة المقيدة للملكية العقارية، وتؤكد أن ممارسة هذا الحق يجب أن تتم في إطار من التوازن بين الحرية الفردية ومتطلبات النظام العام.

أولاً : الالتزامات تجاه الجوار

- الامتناع عن إحداث أضرار بالعقارات المجاورة مثل التلوث أو الضجيج أو التعدي على الحدود.
- احترام قواعد حسن الجوار التي تفرض التعاون وعدم التعسف في استعمال الحق.
- الالتزام بالارتفاقات القانونية والطبيعية التي تنظم علاقة العقارات ببعضها.

ثانياً : الالتزامات تجاه الدولة

- احترام قوانين التهيئة والتعمير والحصول على رخص البناء عند الاقتضاء.
- الالتزام بدفع الضرائب والرسوم العقارية المفروضة قانوناً.
- التقيد بالرقابة الإدارية المتعلقة باستعمال واستغلال العقار.

[1]– المواد 686 وما يليها من الأمر رقم 75–58 القانون المدني الجزائري.

[2] – عبد الحميد الشواربي، ، المرجع السابق ، ص 41.

ثالثا : الإلتزامات ذات الطابع العام

- احترام النظام العام والآداب العامة عند استعمال العقار.
- عدم استعمال الملكية في أنشطة غير مشروعة أو مضرة بالمصلحة العامة.
- الخضوع للقيود الاستثنائية التي قد تفرضها الدولة للمنفعة العامة

الفرع الثالث: حدود الملكية الخاصة

إن الملكية الخاصة من أهم الحقوق العينية التي يحميها القانون، إلا أن ممارستها ليست مطلقة، وإنما تخضع لمجموعة من القيود والضوابط التي وضعها المشرّع بهدف تحقيق التوازن بين المصلحة الفردية والمصلحة العامة، وتشكل هذه القيود إطاراً قانونياً يحدّ من التعسف في استعمال حق الملكية، ويضمن في الوقت نفسه حماية حقوق الغير والحفاظ على استقرار النظام العام. كما تتعدد هذه القيود بين قيود قانونية مصدرها التشريع، وقيود قضائية تتجسد في اجتهادات القضاء، بالإضافة إلى قيود إدارية تمارسها الدولة في إطار رقابتها على استعمال العقار واستغلاله، لا سيما في مجالات التعمير وحماية البيئة والجباية العقارية، ويهدف هذا النظام إلى تنظيم ممارسة حق الملكية بما يحقق التنمية المستدامة ويحمي المصلحة العامة دون المساس بجوهر الحق[1].

وقد أكد الفقه أن "الملكية ليست حقاً مطلقاً، بل وظيفة اجتماعية تمارس في حدود القانون"، كما كرس المشرع الجزائري هذا التوجه من خلال النصوص المنظمة للملكية والقيود الواردة عليها في القانون المدني وقوانين التعمير[2] في حين ساهم القضاء في تأكيد مبدأ عدم التعسف في استعمال الحق كضابط أساسي لممارسة الملكية[3].

[1]– عبد الرزاق السنهوري ، المرجع السابق، ص 95.

[2]– المواد 674 وما يليها من الأمر رقم 75–58 القانون المدني الجزائري.

[3]– قرار المحكمة العليا الجزائرية، الغرفة المدنية، ملف رقم 312456، قرار بتاريخ 2017/06/18، ص 9.

وعليه، فإن دراسة حدود الملكية الخاصة تكشف عن الطابع المقيد لهذا الحق، وتبرز كيف يسعى المشرع إلى تحقيق التوازن بين حرية المالك ومتطلبات النظام العام والمصلحة الاجتماعية.

أولاً : الحدود القانونية للملكية

إن الملكية من أوسع الحقوق العينية نطاقًا، إذ تمنح صاحبها سلطات الاستعمال والاستغلال والتصرف، غير أن هذه السلطات لا تُمارس بصورة مطلقة، وإنما تخضع لقيود قانونية تهدف إلى تحقيق التوازن بين مصلحة المالك والمصلحة العامة والخاصة، فإن فكرة "الحدود القانونية للملكية" تعكس تطور النظرة القانونية الحديثة للملكية من كونها حقًا فرديًا مطلقًا إلى اعتبارها وظيفة اجتماعية تُمارس في إطار من الضوابط القانونية، وتتجسد هذه الحدود في مجموعة من القيود التي ترد على سلطات المالك، فقد تكون قيودًا قانونية مصدرها التشريع مباشرة، مثل قواعد التهيئة والتعمير وحماية البيئة، أو قيودًا ناشئة عن علاقات الجوار، كالتزام عدم الإضرار بالغير واحترام المسافات القانونية، أو قيودًا مرتبطة بالمصلحة العامة، كإجراء نزع الملكية للمنفعة العامة مقابل تعويض عادل، كما قد تتخذ شكل حقوق عينية مقررة للغير، كحق الارتفاق أو الرهن، بما يحد من حرية المالك في التصرف المطلق في ملكه[1].

يهدف المشرّع من خلال هذه القيود إلى إرساء توازن دقيق بين حرية الفرد في التملك واستعمال ملكه، وبين متطلبات النظام العام والمصلحة العامة، بما يضمن الاستغلال الرشيد للثروات العقارية وعدم الإضرار بحقوق الغير ،فإن دراسة الحدود القانونية للملكية تكتسي أهمية بالغة في تحديد نطاق هذا الحق ومداه، وفهم الآليات القانونية التي يعتمدها المشرّع لضبط ممارسته بما يحقق العدالة والاستقرار القانوني .القيود الواردة في القانون المدني المتعلقة بحقوق الجوار والارتفاقات.

- القيود المرتبطة بحماية الملكية العامة والمرافق العمومية.

[1] – علي علي سليمان، المرجع السابق ، ص 60.

- القيود الخاصة بحماية البيئة والعمران.

ثانياً : الحدود الإدارية للملكية

- خضوع بعض التصرفات العقارية لرخص إدارية مسبقة.
- رقابة الدولة في مجال التهيئة والتعمير.
- التدخل الإداري في حالة الضرورة أو المنفعة العامة.

ثالثاً: الحدود القضائية والاجتهادية

- تطبيق مبدأ عدم التعسف في استعمال الحق.
- تدخل القضاء لحماية حقوق الغير المتضرر.
- إبطال التصرفات التي تمس بالنظام العام.

المطلب الثاني: آثار اكتساب الملكية على إتجاه الغير

تعتبر اكتساب الملكية العقارية من أهم التصرفات القانونية التي لا تقتصر آثارها على المالك الجديد فحسب، بل تمتد لتشمل الغير، سواء كانوا أفرادًا أو هيئات، حيث يرتب هذا الاكتساب مجموعة من الآثار القانونية التي تهدف إلى تحقيق الاستقرار في المعاملات العقارية وضمان حماية الحقوق المتعارضة، فبمجرد انتقال الملكية وفق الأشكال القانونية المقررة، تنشأ آثار مباشرة تتجلى في حجية الحق العيني في مواجهة الكافة، وضرورة احترامه من قبل الغير، إضافة إلى ترتيب التزامات قانونية على عاتق بعض الأطراف مثل حسن النية في التعامل، وعدم التعرض للمالك الجديد في حيازته واستعماله لملكه[1].

كما يثير اكتساب الملكية إشكالات تتعلق بتوازن المصالح بين المالك الجديد والغير، خاصة في حالات التزاحم بين الحقوق أو وجود تصرفات سابقة غير مشهرة، مما يجعل مبدأ الشهر العقاري أداة أساسية لضمان نفاذ الحق في مواجهة الغير[2].

[1]– عبد الرزاق السنهوري، المرجع السابق ، ص. 120 وما بعدها.

[2]– علي فيلالي، المرجع السابق ، ص110.

فإن دراسة آثار اكتساب الملكية على الأطراف الأخرى تبرز أهمية الحماية القانونية للملكية العقارية في التشريع، وتوضح حدود هذه الحماية في مواجهة الحقوق المتعارضة[1].

وعليه؛ فإنه يتعين تقسيم هذا المطلب إلى ثلاثة فروع ، حيث نتطرق التأثير على المستأجرين والمنتفعين في الفرع الأول، و التأثير على الدائنين في الفرع الثاني و المنازعات المتعلقة بالاكتساب الفرع الثالث .

الفرع الأول: التأثير على المستأجرين والمنتفعين

وقد يترتب عن اكتساب الملكية العقارية آثار قانونية مهمة تمس فئة المستأجرين والمنتفعين من العقار، باعتبارهم من الغير الذين تربطهم علاقات قانونية مباشرة بالعين محل الحق العيني. إذ أن انتقال الملكية من شخص إلى آخر لا يؤدي، في الأصل، إلى انقضاء عقود الإيجار أو الحقوق الانتفاعية القائمة، بل يترتب عليه حلول المالك الجديد محل المالك السابق في الحقوق والالتزامات، وفقًا للقواعد العامة التي تحمي استقرار المعاملات وتحافظ على مراكز المتعاملين بحسن نية. ويُعد هذا المبدأ من أهم الضمانات التي أقرها المشرع لتحقيق التوازن بين حق الملكية من جهة، واستمرارية الانتفاع المشروع من جهة أخرى.

كما يثير انتقال الملكية إشكالات عملية تتعلق بمدى نفاذ العقود غير المشهرة في مواجهة المالك الجديد، وحدود إمكانية إنهاء العلاقة الإيجارية أو تعديلها، إضافة إلى وضعية المنتفعين بحقوق عينية كحق الانتفاع أو الاستعمال أو السكن. ومن هنا، فإن دراسة هذا الفرع تقتضي التمييز بين مختلف الحالات القانونية التي قد تنشأ عن انتقال الملكية.

أولاً : وضعية المستأجرين عند انتقال الملكية

– يبقى عقد الإيجار قائمًا وينتقل إلى المالك الجديد وفق مبدأ "البيع لا يفسخ الإيجار" متى كان العقد ثابت التاريخ أو مشهرًا[2].

[1]– محمد حسنين ، المرجع السابق ، ص. 85–90

[2]– عبد الرزاق السنهوري ، المرجع السابق ، ص. 215.

– يلتزم المالك الجديد باحترام شروط عقد الإيجار القائم ولا يجوز له تغييره بإرادته المنفردة[1].

– يمكن للمستأجر التمسك بالعقد في مواجهة المالك الجديد متى كان حسن النية وثابت العلاقة القانونية.

ثانيًا : آثار انتقال الملكية على المنتفعين بالحقوق العينية

يعد انتقال الملكية من أهم الوقائع القانونية التي تُرتب آثارًا مباشرة على مركز المالك الجديد، كما تمتد هذه الآثار لتشمل الغير، خاصة المنتفعين بالحقوق العينية الأصلية أو التبعية المرتبطة بالعقار أو المنقول محل التصرف. فالأصل أن الحق العيني يتمتع بخاصية التتبع، بما يسمح لصاحبه بممارسة سلطاته على الشيء محل الحق أينما انتقل، وهو ما يثير إشكالية مدى تأثر هذه الحقوق بانتقال الملكية إلى شخص آخر.

وعليه، فإن انتقال الملكية لا يؤدي في حد ذاته إلى انقضاء الحقوق العينية المقررة على الشيء، بل تظل هذه الحقوق قائمة ونافذة في مواجهة المالك الجديد، ما لم يوجد نص قانوني يقضي بخلاف ذلك أو اتفاق يُرتب أثرًا مخالفًا. ويجد هذا المبدأ أساسه في استقرار المعاملات وحماية الائتمان، إذ يُفترض في المالك الجديد أن يتلقى الشيء مثقلاً بالحقوق التي ترد عليه، سواء كانت حقوق انتفاع أو ارتفاق أو رهن.

غير أن هذا الأثر ليس مطلقًا، إذ قد تختلف نتائجه باختلاف نوع الحق العيني، وطبيعة انتقال الملكية، وما إذا كان الحق مشهرًا أو غير مشهر، خاصة في ظل نظام الشهر العقاري الذي يُضفي حجية على بعض التصرفات دون غيرها، كما قد تثار حالات خاصة تتعلق بحسن نية المالك الجديد أو بحماية بعض الفئات القانونية.

– يبقى حق الانتفاع قائمًا حتى انتهاء مدته أو تحقق سببه القانوني دون تأثر بانتقال الملكية[2].

– يلتزم المالك الجديد باحترام حقوق الاستعمال والسكن المقررة للغير إذا كانت ثابتة قانونًا[3].

[1]– محمد حسنين ، المرجع السابق ، ص. 134.

[2]– علي فيلالي، المرجع السابق ، ص. 150

[3]– عبد الرزاق السنهوري، المرجع السابق، ص. 300.

– لا يجوز حرمان المنتفع من حقه إلا وفق الأسباب المحددة قانونًا كالتنازل أو انتهاء المدة[1].

ثالثًا : حدود حماية المستأجرين والمنتفعين في مواجهة المالك الجديد

تعدّ مسألة انتقال الملكية من أهم الوقائع القانونية التي تثير إشكالات عملية تتعلق بمصير الحقوق المرتبطة بالعقار، لاسيما حقوق المستأجرين والمنتفعين الذين قد يجدون أنفسهم في مواجهة مالك جديد لم يكونوا طرفًا في التعاقد معه، وفي هذا السياق، يسعى المشرّع إلى تحقيق توازن دقيق بين مصلحتين متعارضتين، تتمثل الأولى في حق المالك الجديد في التمتع بكامل سلطاته القانونية على ملكه، والثانية في ضمان استقرار شاغلي العقار وعدم تعريضهم للإخلاء المفاجئ أو المساس بحقوقهم المكتسبة[2].

وعلى هذا الأساس، كرّس القانون مبدأ مؤداه أن انتقال الملكية لا يؤدي بذاته إلى انقضاء الحقوق الشخصية أو العينية المترتبة على العقار، خاصة إذا كانت ثابتة التاريخ أو مشهرة وفقًا للإجراءات القانونية المعمول بها[3]، غير أن هذه الحماية ليست مطلقة، وإنما تظل مرتبطة بطبيعة الحق الوارد على العقار، سواء تعلق الأمر بحق الإيجار أو الانتفاع أو الاستعمال، وكذا بمدى شهر هذا الحق أو ثبوت علم المالك الجديد به، فضلًا عن طبيعة التصرف القانوني الناقل للملكية[4].

ففيما يتعلق بعقود الإيجار، فإن الأصل أن تكون نافذة في مواجهة المالك الجديد متى كانت ثابتة التاريخ قبل انتقال الملكية أو تم شهرها وفقًا للإجراءات القانونية المعمول بها، الأمر الذي يلزم الخلف الخاص باحترام الالتزامات الناشئة عنها إلى غاية انتهاء مدتها[5]، أما إذا تخلفت هذه الشروط، فقد يحق للمالك الجديد التمسك بعدم نفاذ عقد الإيجار في مواجهته وفقًا

[1]– محمد حسنين، المرجع السابق، ص. 140.

[2] – عبد العزيز سعد ، المرجع السابق ، ص 241.

[3] – محمد حسنين، المرجع السابق ، ص 188.

[4] – حمزة حداد، "أثر انتقال الملكية العقارية على حقوق المستأجر في التشريع الجزائري"، مجلة الاجتهاد القضائي، جامعة محمد خيضر بسكرة، المجلد 14، العدد 1، 2023، ص 96.

[5] – محمد حسين منصور ، المرجع السابق ، ص 154.

لما يقرره القانون. وبالمثل، تحظى الحقوق العينية، وعلى رأسها حق الانتفاع، بحماية قانونية أوسع باعتبارها حقوقًا تثقل العقار وتنتقل معه إلى المالك الجديد، شريطة استيفائها لإجراءات الشهر العقاري[1].

فإن نطاق حماية المستأجرين والمنتفعين يبقى مرتبطًا بمدى احترامهم للإجراءات القانونية التي تكفل علنية حقوقهم وإمكانية الاحتجاج بها في مواجهة الغير، فضلًا عن سعي المشرّع إلى تحقيق التوازن بين استقرار المعاملات العقارية وحماية الحقوق المكتسبة للغير حسن النية[2]، وتبرز أهمية دراسة حدود سريان هذه الحقوق تجاه الخلف الخاص من أجل تحديد مدى الحماية القانونية المقررة لكل من المالك الجديد وشاغلي العقار[3].

- تخضع حماية المستأجرين لمبدأ الشهر العقاري لضمان النفاذ في مواجهة الغير[4].
- يجوز للمالك الجديد طلب الإخلاء في حالات محددة قانونًا كعدم دفع الإيجار أو الإخلال بالالتزامات[5].
- يتم تحقيق التوازن بين حق الملكية وحقوق الانتفاع من خلال رقابة القضاء على التعسف في استعمال الحق[6].
- مبدأ عدم التعسف في استعمال الحق، المادة 124 مكرر من القانون المدني الجزائري.

---

[1] – عبد الرزاق السنهوري، المرجع السابق ، ص 621.

[2] – سمير قسومي، "حماية المستأجر في حالة انتقال ملكية العقار المؤجر"، مجلة الدراسات القانونية المعاصرة، جامعة تيزي وزو، المجلد 7، العدد 2، 2023، ص 88.

[3] – فاطمة الزهراء بوعزيز، "أثر انتقال الملكية العقارية على الحقوق العينية والشخصية"، مجلة العلوم القانونية والسياسية، جامعة الوادي، العدد 1، 2022، ص 119.

[4]– علي فيلالي، المرجع السابق، ص. 165

[5]– القانون المدني الجزائري، الأمر 75–58 المعدل، المواد المتعلقة بالشهر العقاري.

[6]– القانون رقم 07–05 المؤرخ في 13 ماي 2007، المعدل والمتمم للأمر رقم 75–58 المتضمن القانون المدني الجزائري الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 31، الصادر بتاريخ 13 ماي 2007.

الفرع الثاني: التأثير على الدائنين

يعتبر انتقال الملكية العقارية من المدين إلى الغير من التصرفات القانونية التي تثير إشكالات مهمة بالنسبة للدائنين، خاصة أولئك الذين يرتبط حقهم بذمة المدين المالية أو بعقار معين كضمان للدين، إذ إن انتقال العقار إلى شخص آخر قد يؤدي إلى إضعاف الضمان العام المقرر للدائنين، أو المساس بالتأمينات العينية المقررة لفائدتهم، وهو ما دفع التشريعات الحديثة إلى وضع قواعد قانونية تكفل حماية حقوقهم من التصرفات الضارة التي قد تصدر عن المدين[1]، فعملية اكتساب الملكية قد تؤثر بشكل مباشر على ضمانات التنفيذ التي يعتمد عليها الدائن في استيفاء حقه، سواء كان دائنًا عادياً أو مرتهنًا أو صاحب حق امتياز، الأمر الذي يفرض ضرورة تحقيق التوازن بين مصلحة المدين في حرية التصرف في أمواله، ومصلحة الدائن في المحافظة على الضمان المقرر له[2]، ولذلك، حرص المشرع على تنظيم هذه العلاقة بما يضمن التوازن بين حرية التصرف في الملكية من جهة، وحماية الضمان العام للدائنين من جهة أخرى[3].

كما أن أثر انتقال الملكية على الدائنين يختلف بحسب طبيعة الحق المقرر لهم، وبحسب ما إذا كان الحق ثابتًا ومشهرًا أو غير ذلك، حيث إن الحقوق العينية المشهرة تظل نافذة في مواجهة الخلف الخاص، بينما قد يفقد الدائن غير المشهر بعض وسائل الاحتجاج بحقه تجاه الغير حسن النية[4]، ومن ثم، فإن دراسة هذا الفرع تبرز أهمية نظام الشهر العقاري

[1] – عبد الرزاق السنهوري، المرجع السابق ، ص 214.

[2] – العربي بلحاج ، المرجع السابق ، ص 167.

[3] – محمد حسنين، المرجع السابق، ص 98.

[4] – عمار عمورة، "حماية الدائنين في التصرفات الناقلة للملكية العقارية"، مجلة الدراسات القانونية المقارنة، المجلد 8، العدد 2، جامعة حسيبة بن بوعلي بالشلف، 2023، ص 144.

وقواعد الضمان العام كوسيلة لحماية حقوق الدائنين من التصرفات الضارة التي قد يقوم بها المدين، خاصة من خلال الدعوى البوليصية وآليات عدم نفاذ التصرفات في مواجهة الدائنين[1].

أولاً : أثر انتقال الملكية على الدائنين العاديين

- يبقى الدائن العادي متمسكًا بالضمان العام المتمثل في أموال المدين قبل التصرف وبعده طالما لم يثبت الغش[2].
- يمكن للدائن الطعن في التصرفات الصورية أو الضارة عبر دعوى عدم نفاذ التصرف (الدعوى البوليصية) [3].
- لا يؤثر انتقال الملكية في حد ذاته على حقوق الدائن العادي إلا إذا ترتب عنه إعسار المدين[4].

ثانيًا : أثر انتقال الملكية على الدائنين المرتهنين وأصحاب الحقوق العينية التبعية

تعتبر انتقال الملكية من أهم التصرفات القانونية التي تترتب عليها آثار مباشرة ليس فقط بين أطراف العقد، وإنما تمتد لتشمل الغير، وعلى وجه الخصوص الدائنين المرتهنين وأصحاب الحقوق العينية التبعية، ذلك أن هذه الفئة من الدائنين تتمتع بحقوق عينية ترد على الشيء محل التصرف، مما يثير إشكالية مدى تأثر هذه الحقوق بانتقال الملكية إلى مالك جديد فالأصل في القواعد العامة أن الحقوق العينية التبعية، كالرهن الرسمي والرهن الحيازي وحقوق الامتياز، تتبع العقار أو المنقول محلها في أي يد يكون، وهو ما يُعرف بمبدأ "تتبع الحق"[5] وبمقتضى هذا المبدأ، فإن انتقال الملكية لا يؤدي إلى انقضاء هذه الحقوق، بل تبقى قائمة ونافذة في مواجهة

[1] – يوسف دلاي، "آليات حماية الضمان العام للدائنين في القانون المدني الجزائري"، مجلة الاجتهاد القضائي، العدد 21 جامعة محمد خيضر بسكرة، 2022، ص 77.

[2]– عبد الرزاق السنهوري ، المرجع السابق ، ص 45.

[3]– علي فيلالي، المرجع السابق ، ص. 210.

[4]– محمد حسنين، المرجع السابق ، ص. 180.

[5] – العربي بلحاج، المرجع السابق، ص 97.

المالك الجديد، الذي يتلقى الشيء مثقلاً بها، ما لم يتم تطهيره منها وفقًا للإجراءات القانونية المقررة[1].

ويهدف هذا التنظيم إلى تحقيق التوازن بين مصلحة المالك الجديد في استقرار ملكيته، ومصلحة الدائن المرتهن في ضمان استيفاء حقه، إذ لا يُعقل أن يؤدي مجرد انتقال الملكية إلى الإضرار بضمانات الدائنين، لما في ذلك من مساس بالائتمان والاستقرار المعاملاتي[2].

يبقى الرهن العقاري نافذًا في مواجهة المالك الجديد طالما كان مشهرًا قانونًا[3].

- ينتقل العقار المرهون إلى المالك الجديد مثقلاً بحق الرهن دون الحاجة إلى موافقته.

يتمتع الدائن المرتهن بحق التتبع والتنفيذ على العقار في أي يد كان[4].

ثالثًا : وسائل حماية الدائنين عند انتقال الملكية

- تفعيل دعوى عدم نفاذ التصرف لحماية الضمان العام من التصرفات الضارة[5].
- اعتماد نظام الشهر العقاري لضمان علم الغير بالتصرفات الواقعة على العقار[6].
- تمكين الدائن من اتخاذ إجراءات تحفظية كالحجز التحفظي لضمان عدم تهريب الأموال.
- قانون الإجراءات المدنية والإدارية، المواد المتعلقة بالحجز التحفظي.

الفرع الثالث: المنازعات المتعلقة بالاكتساب

تعتبر المنازعات المتعلقة باكتساب الملكية العقارية من أكثر الإشكالات القانونية شيوعًا في المجال العقاري، نظرًا لتعدد صور التصرفات الناقلة للملكية وتداخل الحقوق بين الأطراف[7]،

---

[1] – محمد حسنين ، المرجع السابق ، ص 214.

[2] – نادية فضيل، "أثر انتقال الملكية على حقوق الدائنين المرتهنين"، مجلة الدراسات القانونية المقارنة، جامعة حسيبة بن بوعلي الشلف، المجلد 9، العدد 1، 2023، ص 122.

[3] – القانون المدني الجزائري، الأمر 75–58، المواد الخاصة بالرهن الرسمي.

[4] – عبد الرزاق السنهوري، المرجع السابق، ص. 120.

[5] – علي فيلالي، المرجع السابق، ص. 225.

[6] – المادة 191 من القانون المدني الجزائري (الدعوى البوليصية).

[7] – العربي بلحاج ، المرجع السابق ، ص 245.

فعملية انتقال الملكية لا تخلو في كثير من الأحيان من نزاعات تنشأ بين البائع والمشتري، أو بين الورثة، أو حتى بين المالك والغير الذي يدعي حقًا على العقار، مما يجعل القضاء هو الجهة الحاسمة في فض هذه النزاعات وفقًا للقواعد القانونية المنظمة للملكية العقارية ونظام الشهر العقاري[1].

كما أن هذه المنازعات قد ترتبط بعدم احترام الإجراءات الشكلية اللازمة للاكتساب، أو بتعارض العقود، أو بوجود حقوق سابقة غير مشهرة، وهو ما يؤدي إلى إثارة إشكالات حول أولوية الحقوق ومدى نفاذها في مواجهة الغير[2]، لذلك، فإن دراسة هذا الفرع تبرز أهمية الضمانات القانونية والقضائية في حماية الاستقرار العقاري وتحقيق الأمن القانوني في المعاملات[3].

أولاً : المنازعات بين أطراف العقد (البائع والمشتري)

- تنشأ نزاعات بسبب الإخلال بشروط عقد البيع أو الامتناع عن نقل الملكية[4].
- يمكن للمشتري اللجوء إلى دعوى التنفيذ العيني لإجبار البائع على نقل الملكية.
- قد يثار النزاع حول صحة العقد في حالة الغش أو التدليس أو الإكراه[5].

ثانيًا: المنازعات بين الورثة أو الشركاء في الملكية

- تنشأ النزاعات حول القسمة أو تحديد الأنصبة في العقار المشترك[6].
- يمكن لأحد الورثة طلب القسمة القضائية في حالة عدم الاتفاق الرضائي.
- تثار إشكالات عند وجود تصرفات صادرة من أحد الشركاء دون موافقة الباقين.

---

[1] – محمد حسنين، المرجع السابق، ص 173.

[2] – يوسف دالندر، "المنازعات العقارية الناشئة عن ازدواجية البيع في التشريع الجزائري"، مجلة الدراسات الحقوقية، جامعة سعيدة، العدد 11، 2023، ص 76.

[3] – خالد مزياني، "دور القضاء العقاري في تسوية منازعات اكتساب الملكية العقارية"، مجلة العلوم القانونية والسياسية، جامعة الوادي، المجلد 13، العدد 2، 2022، ص 211.

[4]– عبد الرزاق السنهوري، المرجع السابق، ص. 260

[5]– علي فيلالي، المرجع السابق ، ص. 190

[6]– المواد 718 المتعلقة بالشيوع من القانون المدني الجزائري.

ثالثًا : المنازعات المتعلقة بحقوق الغير والشهر العقاري

- يثار النزاع عند تعارض الحقوق غير المشهرة مع حقوق مشهرة لاحقة.
- يعتمد القضاء على قاعدة أولوية الشهر في الفصل بين الحقوق المتعارضة.
- يمكن الطعن في التصرفات غير المشهرة إذا أضرت بحقوق الغير حسن النية
- مبدأ الأسبقية في الشهر العقاري، مستقر عليه فقهاً وقضاءً.

خاتمة

في ختام هذه الدراسة الموسومة بـ "آليات اكتساب الملكية العقارية الخاصة في الجزائر"، يتضح أن المشرّع الجزائري أولى عناية كبيرة لتنظيم الملكية العقارية، باعتبارها من أهم الحقوق العينية التي تقوم عليها التنمية الاقتصادية والاجتماعية، وذلك من خلال وضع منظومة قانونية متكاملة تحدد طرق اكتساب الملكية العقارية وآليات حمايتها وإثباتها، وقد تنوعت وسائل اكتساب الملكية العقارية الخاصة بين الوسائل الأصلية كالحيازة والالتصاق والاستصلاح، والوسائل الناقلة للملكية كالبيع والهبة والوصية والميراث، مع إخضاع أغلب التصرفات العقارية لإجراءات شكلية دقيقة وعلى رأسها الرسمية والشهر العقاري، ضمانًا لاستقرار المعاملات وحمايةً لحقوق الأفراد.

كما أظهرت الدراسة أن نظام الشهر العقاري والسجل العقاري يُعدّان من أهم الوسائل القانونية لضمان استقرار الملكية العقارية وتفادي النزاعات، غير أن التطبيق العملي ما يزال يعرف بعض الصعوبات المرتبطة بتعقد الإجراءات، وطول مدة التسوية، ووجود عقارات غير ممسوحة أو غير مشهرة، الأمر الذي يؤثر على فعالية الحماية القانونية للملكية العقارية الخاصة، وتُظهر دراسة آليات اكتساب الملكية العقارية الخاصة في الجزائر أهمية التنظيم القانوني والإجرائي لضمان حماية الحقوق وضمان استقرار المعاملات العقارية. فقد توضح أن القانون الجزائري يوفر مجموعة متنوعة من الوسائل لاكتساب الملكية، سواء عن طريق العقد الشرعي كالبيع والهبة والتبادل، أو عن طريق التملك بالوراثة، أو اكتساب الملكية عن طريق التقادم المكسب، كما يبرز الدور الأساسي للإجراءات الرسمية، مثل التسجيل في السجل العقاري والحصول على التصريحات القانونية، لضمان سلامة ونزاهة الملكية وحماية المتعاملين.

إن فهم هذه الآليات يُعتبر ضرورياً لكل من الأفراد والمستثمرين، إذ يساهم في الحد من النزاعات العقارية ويعزز الثقة في السوق العقارية الوطنية، ويشكل ركيزة أساسية لتحقيق التنمية الاقتصادية والاجتماعية المستدامة، فإن احترام الأطر القانونية والحرص على تطبيقها بدقة يمثل الضمان الأكيد لاستقرار حقوق الملكية العقارية في الجزائر.

أولاً: النتائج

-أن الملكية العقارية الخاصة في الجزائر تخضع لتنظيم قانوني دقيق يستند إلى أحكام القانون المدني وقوانين التوجيه العقاري والشهر العقاري.

- أن المشرّع الجزائري ميّز بين طرق اكتساب الملكية العقارية الأصلية والناقلة للملكية، وحدد لكل منها شروطًا وآثارًا قانونية خاصة.

- أن الرسمية والشهر العقاري يُعدّان من أهم الضمانات القانونية لاكتساب الملكية العقارية ونفاذها في مواجهة الغير.

- أن الحيازة تعتبر من الوسائل المهمة لاكتساب الملكية العقارية متى توافرت شروطها القانونية.

- أن عملية مسح الأراضي والسجل العقاري ساهمت في تدعيم الأمن العقاري والحد من النزاعات المتعلقة بالملكية.

- أن تعدد النصوص القانونية المنظمة للعقار أدى في بعض الأحيان إلى صعوبات في التطبيق والتفسير.

- أن بعض المناطق لا تزال تعاني من مشكلات العقارات غير الممسوحة أو غير المشهرة، مما يعرقل استقرار المعاملات العقارية.

ثانياً: التوصيات

- ضرورة تبسيط الإجراءات الإدارية المتعلقة بالشهر العقاري ونقل الملكية العقارية.

- الإسراع في استكمال عملية مسح الأراضي وتعميم السجل العقاري على جميع المناطق.

- توحيد النصوص القانونية المتعلقة بالعقار ضمن منظومة تشريعية أكثر انسجامًا ووضوحًا.

- تعزيز الرقمنة في مصالح الحفظ العقاري والمسح العقاري لتسهيل المعاملات وتقليل النزاعات.

- تكثيف التوعية القانونية للمواطنين بأهمية الرسمية والشهر العقاري في حماية الملكية.

- تشديد الرقابة على المعاملات العقارية غير الرسمية للحد من ظاهرة النزاعات والتحايل.

- دعم التكوين المتخصص للقضاة والموثقين والمحافظين العقاريين بما يضمن حسن تطبيق القوانين العقارية.

- العمل على تحديث التشريعات العقارية بما يتلاءم مع التطورات الاقتصادية ومتطلبات الاستثمار العقاري.

قائمة المراجع

أولا: المصادر

القرآن الكريم

النصوص القانونية

الدستور

- الدستور الجزائري الصادر في 1 نوفمبر 2020 ،بموجب المرسوم الرئاسي رقم 20 . 442 المؤرخ في 30 ديسمبر 1 2020 ،المتعلق بإصدار التعديل الدستوري والمصادق عليه في الاستفتاء ، الجريدة الرسمية، العدد 82.

1 – القوانين

- القانون رقم 90-25 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990، المتضمن التوجيه العقاري، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، العدد 49، الصادرة بتاريخ 18 نوفمبر 1990، المعدل والمتمم بموجب الأمر رقم 95-26 المؤرخ في 25 سبتمبر 1995، الجريدة الرسمية، العدد 55، الصادرة بتاريخ 27 سبتمبر 1995.

- القانون رقم 90-29 المؤرخ في 1 ديسمبر 1990، المتعلق بالتهيئة والتعمير، المعدل والمتمم، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 52، الصادر بتاريخ 2 ديسمبر 1990.

- القانون رقم 91-10 المؤرخ في 12 شوال عام 1411 الموافق 27 أفريل سنة 1991، المتعلق بالأوقاف، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، العدد 21، الصادرة بتاريخ 8 ماي 1991، المعدل والمتمم بالقانون رقم 01-07 المؤرخ في 28 صفر عام 1422 الموافق 22 ماي سنة 2001، وبالقانون رقم 02-10 المؤرخ في 10 شوال عام 1423 الموافق 14 ديسمبر سنة 2002، الجريدة الرسمية العدد 83، الصادرة بتاريخ 15 ديسمبر 2002.

- القانون رقم 11/91 المؤرخ في 1991/04/27 يحدد القواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، ج.ر ، ع ، 21، المؤرخ في 1991/05/08

-المرسوم التنفيذي رقم 93-186 المؤرخ في 27 جويلية 1993، الذي يحدد كيفيات تطبيق القانون رقم 91-11 المؤرخ في 27 أفريل 1991 والمتعلق بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 51، الصادرة بتاريخ 28 جويلية 1993.

-القانون رقم 04-21 المؤرخ في 29 ديسمبر 2004، المتضمن قانون المالية لسنة 2005، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 85، الصادرة بتاريخ 30 ديسمبر 2004.

- القانون رقم 06-02 المتعلق بتنظيم مهنة الموثق، قانون رقم 06-02 مؤرخ في 21 محرم 1427 الموافق لـ20 فبراير 2006، يتضمن تنظيم مهنة الموثق، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، العدد 14، صادر بتاريخ 8 مارس 2006.

- القانون رقم 24-06 المؤرخ في 19 شوال عام 1445 الموافق 28 أفريل سنة 2024، يعدل ويتمم الأمر رقم 66-156 المؤرخ في 18 صفر عام 1386 الموافق 8 جوان 1966، والمتضمن قانون العقوبات، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، العدد 30، الصادر بتاريخ 30 أفريل 2024.

- القانون رقم 84-11 المؤرخ في 9 رمضان عام 1404 الموافق 9 يونيو سنة 1984، المتضمن قانون الأسرة، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، العدد 24، الصادر بتاريخ 12 يونيو 1984، المعدل والمتمم بالأمر رقم 05-02 المؤرخ في 18 محرم عام 1426 الموافق 27 فبراير سنة 2005، المعدل والمتمم للقانون رقم 84-11 المتضمن قانون الأسرة، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، العدد 15، الصادرة بتاريخ 27 فبراير 2005.

- القانون رقم 75/58 المؤرخ في 20 رمضان 1395 الموافق ل 26 سبتمبر 1975 ، المتضمن القانون المدني الجريدة الرسمية رقم 78 لسنة 1975 ، المعدّل والمتمم لاسيما بالقانون 05/10 ، الصادر بتاريخ 20 يونيو 2005 بالجريدة الرسمية عدد 32

- القانون رقم 02-07 المؤرخ في 13 جوان 2002، المتعلق بتأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 34، الصادر بتاريخ 17 جوان 2002.

- القانون رقم 08-15 المؤرخ في 20 يوليو سنة 2008، المحدد لقواعد مطابقة البنايات وإتمام إنجازها، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، العدد 44، الصادرة بتاريخ 03 أغسطس 2008.

- القانون رقم 07-05 المؤرخ في 13 ماي 2007، المعدل والمتمم للأمر رقم 75-58 المتضمن القانون المدني الجزائري، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 31، الصادر بتاريخ 13 ماي 2007.

2 – الأوامر

- الأمر رقم 75-74 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975، المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، العدد 92، الصادرة بتاريخ 18 نوفمبر 1975، المعدل والمتمم بموجب قانون المالية لسنة 2015 رقم 14-10 المؤرخ في 30 ديسمبر 2014، الجريدة الرسمية، العدد 78، الصادرة بتاريخ 31 ديسمبر 2014.

- الأمر التنفيذي رقم 06-03 المؤرخ في 15 يناير 2006، المحدد لإجراءات معاينة المخالفات في مجال التعمير والبناء ومتابعتها، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، العدد 03، الصادر سنة 2006.

- الأمر رقم 76-63 المتعلق بتأسيس السجل العقاري، المؤرخ في 25 مارس 1976، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 30، سنة 1976.

- الأمر رقم 76/105 ، المؤرخ في 09 ديسمبر 1976 ، المتضمن قانون التسجيل المعدل والمتمم (تعديل سنوي بموجب قوانين المالية) ، ج.ر عدد 81 ، المؤرخة في 18/12/1977.

- الأمر رقم 67-188 المؤرخ في 23 جمادى الثانية عام 1387 الموافق لـ 27 سبتمبر سنة 1967، المتعلق بتنازل الدولة للبلديات عن سكنات مراكز التجمعات السكنية وكذلك السكنات المنجزة في إطار عملية إزالة البطالة أو عمليات الكوارث، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، العدد 84، الصادرة بتاريخ 03 أكتوبر 1967، المعدل والمتمم.

- الأمر رقم 74-26 المؤرخ في 28 محرم عام 1394 الموافق لـ 20 فبراير سنة 1974، المتضمن إنشاء الاحتياطات العقارية لفائدة البلديات، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، العدد 18، الصادرة بتاريخ 01 مارس 1974، المعدل والمتمم بالقانون رقم 90-25 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990، المتضمن التوجيه العقاري، الجريدة الرسمية، العدد 49، الصادرة بتاريخ 18 نوفمبر 1990.

- الأمر رقم 75-58 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975، المتضمن القانون المدني الجزائري، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، العدد 78، الصادرة بتاريخ 30 سبتمبر 1975، المعدل والمتمم بموجب القانون رقم 83-01 المؤرخ في 29 يناير 1983، والقانون رقم 88-14 المؤرخ في 3 ماي 1988، والقانون رقم 89-01 المؤرخ في 7 فبراير 1989، والقانون رقم 05-10 المؤرخ في 20 يونيو 2005، والقانون رقم 07-05 المؤرخ في 13 ماي 2007 .

- امر 66/ 155 المؤرخ في 8 يونيو 1966 ، يتضمن قانون الإجراءات الجزائية ، الجريدة الرسمية رقم 48 ، مؤرخة في 10 يونيو 1966 المعدل و المتمم بالقانون رقم 25-14 المؤرخ في 9 صفر 1447 الموافق 3 غشت 2025، المتضمن قانون الإجراءات الجزائية، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، العدد 54.

- الأمر رقم 70-91 المؤرخ في 15 ديسمبر 1970، المتضمن قانون التوثيق، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، العدد 105، الصادر بتاريخ 30 ديسمبر 1970، الملغى بموجب القانون رقم 06-02 المؤرخ في 20 فيفري 2006 المتضمن تنظيم مهنة الموثق، الجريدة الرسمية، العدد 14، سنة 2006.

3 - النصوص التنظيمية

أ - المراسيم التنفيذية

-المرسوم التنفيذي رقم 05-248 المؤرخ في 10 جويلية 2005، المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي رقم 93-186 المؤرخ في 27 جويلية 1993 والمتعلق بكيفيات تطبيق القانون رقم 91-11 الخاص بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 48، الصادرة بتاريخ 13 جويلية 2005.

- المرسوم التنفيذي رقم 94-321 المؤرخ في 12 جمادى الأولى عام 1415 الموافق لـ 17 أكتوبر سنة 1994، المتعلق بمنح امتياز على أراضي الأملاك الوطنية الواقعة في مناطق خاصة في إطار ترقية الاستثمار، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، العدد 69، الصادرة بتاريخ 19 أكتوبر 1994، المعدل والمتمم.

- المرسوم التنفيذي رقم 94-322 المؤرخ في 12 جمادى الأولى عام 1415 الموافق لـ 17 أكتوبر سنة 1994، المتعلق بمنح امتياز على أراضي الأملاك الوطنية الواقعة في مناطق خاصة في إطار ترقية الاستثمار، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، العدد 69، الصادرة بتاريخ 19 أكتوبر 1994، المعدل والمتمم.

- المرسوم التنفيذي رقم 97-483 المؤرخ في 15 ديسمبر 1997، المحدد لكيفيات منح حق امتياز قطعة أرضية من الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة في المساحات الاستصلاحية وأعبائه وشروطه، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، العدد 82، الصادرة بتاريخ 17 ديسمبر 1997، المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 98-372 المؤرخ في 23 نوفمبر 1998، الجريدة الرسمية، العدد 88، الصادرة بتاريخ 25 نوفمبر 1998.

- المرسوم التنفيذي رقم 83-724 المؤرخ في 06 ربيع الأول 1404 الموافق لـ 10 ديسمبر 1983، المتضمن تطبيق المرسوم رقم 83-18 المؤرخ في 13 أغسطس 1983 المتعلق بحيازة الملكية العقارية الفلاحية، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، العدد 51، الصادرة بتاريخ 13 ديسمبر 1983.

- المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في 25 جانفي 2015، المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 7، سنة 2015.

- المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في 25 يناير 2015، المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، العدد 7، الصادرة بتاريخ 12 فبراير 2015.

- المرسوم رقم 83-18 المؤرخ في 04 ذي القعدة 1403 الموافق لـ 13 أغسطس 1983، المتعلق بحيازة الملكية العقارية الفلاحية، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، العدد 34، الصادرة بتاريخ 16 أغسطس 1983.

- مرسوم رقم 85-212 مؤرخ في 13 أوت 1985، يحدد شروط تسوية أوضاع الذين يشغلون فعلا أراضي عمومية أو خاصة كانت محل عقود و/أو مباني غير مطابقة للقواعد المعمول بها، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، العدد 34، الصادر بتاريخ 14 أوت 1985.

ب - المراسيم التشريعية

- المرسوم التشريعي رقم 93-12 المؤرخ في 19 ربيع الثاني عام 1414 الموافق لـ 05 أكتوبر سنة 1993، المتعلق بترقية الاستثمار، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، العدد 64، الصادرة بتاريخ 10 أكتوبر 1993، المعدل والمتمم بالأمر رقم 01-03 المؤرخ في 20 أوت 2001، المتعلق بتطوير الاستثمار، الجريدة الرسمية، العدد 47، الصادرة بتاريخ 22 أوت 2001.

ثانيا : المراجع

1 – المؤلفات

- إبراهيم رياض حجازي الفقي، الشهر العقاري كوسيلة لحماية الملكية العقارية الخاصة، دار الفكر الجامعي، الإسكندرية، مصر، الطبعة الأولى، 2014.

- أحسن بوسقيعة، الوجيز في القانون الجزائي الخاص، الجزء الأول، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، الطبعة السابعة عشرة، 2017.

- أحسن بوسقيعة، الوجيز في القانون الجزائي الخاص، الجزء الثاني، دار هومة، الجزائر، 2017.

- أحمد شوقي الشلقاني، مبادئ الإجراءات الجزائية في التشريع الجزائري، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2010.

- أحمد نشأت، نظرية الحق، دار النهضة العربية، القاهرة، مصر، د.س.ن.

- الزهراني خالد ، الملكية العقارية بين الحق والالتزام. الرياض: دار المطبوعات الجامعية، 2019.

- الشافعي محمد ، القانون المدني، أحكام الملكية العقارية. عمان: دار النهضة العربية، 2020.

- العربي بلحاج، الوجيز في شرح القانون المدني الجزائري، الحقوق العينية الأصلية، الطبعة السابعة، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2019.

- براهيمي عبد الرحمان، "فعالية نظام الشهر العقاري في تحقيق الأمن القانوني"، مجلة الدراسات القانونية المقارنة، العدد 2، 2022.

- بلحاج العربي، النظرية العامة للحق، الطبعة الخامسة، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2010.

- بلحاج العربي، الوجيز في شرح قانون الأسرة الجزائري الميراث والوصية، ط الثالثة، ج الثاني ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر،2004.

- حمدي باشا عمر، عقود التبرعات الهبة، الوصية الوقف، د.ط ، دار هومه، الجزائر، 2004.

- خليل أحمد حسين قدادة، الوجيز في شرح القانون المدني الجزائري (عقد البيع) ، ط الثالثة، ج الرابع ، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2003.

- زهدي يكن، أحكام الوقف ، منشورات المكتبة العصرية، ط الأولى،بيروت ، لبنان .

- سعيد أحمد، قانون الملكية العقارية، المبادئ والحقوق، الطبعة الأولى، دار الفكر القانوني، القاهرة، مصر، 2018.

- سليمان مرقس، الوافي في شرح القانون المدني، ط 5، دار النهضة العربية، القاهرة، مصر، 2017.

- عبد الحفيظ بن عبيدة، إثبات الملكية العقارية والحقوق العينية العقارية في التشريع الجزائري، دار هومه، الجزائر،2004.

- عبد الحميد الشواربي، التوثيق والشهر العقاري، منشأة المعارف، الإسكندرية، 2002.

- عبد الحميد الشواربي، القيود القانونية على حق الملكية العقارية، الطبعة الثانية، دار الفكر الجامعي، الإسكندرية، 2018.

- عبد الرحمان خلفي، القانون الإداري العام، الطبعة الثانية، دار بلقيس للنشر، الجزائر، 2019.

- عبد الرحمن خلفي، الإجراءات الجزائية في التشريع الجزائري، دار بلقيس، الجزائر، 2015.

- عبد الرزاق أحمد السنهوري ، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد ، العقود التي تقع على الملكية، منشورات الحلبي الحقوقية ، بيروت ، لبنان ، 2009، د.ط

- عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني – حق الملكية (ج 8)، دار النهضة العربية، القاهرة، 1967.

- عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، الجزء الثامن، دار النهضة العربية، القاهرة، 2004.

- عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، الجزء التاسع، دار النهضة العربية، القاهرة.

- عبد الرزاق بن خروف، الملكية العقارية والنزاعات العقارية في الجزائر، الطبعة الأولى، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2018.

- عبد العزيز سعد، الجرائم الواقعة على الأشخاص، الطبعة الثالثة، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2010.

- عبد العزيز سعد، الوجيز في الحقوق العينية الأصلية والتبعية في القانون المدني الجزائري، دار هومة، الجزائر، 2021.

- عبد العزيز سعد، الوجيز في شرح القانون المدني الجزائري – الحقوق العينية الأصلية، دار هومة، الجزائر، الطبعة السادسة، 2022.

- عبد العزيز سعد، جرائم الإعتداء على الأموال العامة والخاصة، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، الطبعة الثالثة، 2006.

- عبد القادر عدو، الموجز في شرح القانون المدني الجزائري، الحقوق العينية الأصلية، الطبعة الأولى، دار بلقيس للنشر، الجزائر، الطبعة الأولى، 2018.

- عبد القادر عدو، منازعات التعمير، الطبعة الأولى، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2016.

- عبد الله بن شريف، النظام القانوني للملكية العقارية في الجزائر، دار بلقيس، الجزائر، 2022.

- علي علي سليمان، الحقوق العينية الأصلية في القانون المدني، الطبعة الحديثة، دار الثقافة للنشر والتوزيع، عمان، 2019.

- علي علي سليمان، النظرية العامة للالتزام – مصادر الالتزام، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر.

- علي علي سليمان، النظرية العامة للحق، الطبعة الخامسة، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2000.

- علي علي سليمان، النظرية العامة للحق، ديوان المطبوعات الجامعية، بن عكنون، الجزائر، الطبعة السابعة، 2002.

- علي فيلالي، الالتزامات – النظرية العامة، موفم للنشر، الجزائر، الطبعة الثانية، 2010.

- عمار بوضياف، الوجيز في القانون الإداري، الطبعة الخامسة، دار جسور للنشر والتوزيع، الجزائر، 2018.

- عمار بوضياف، الوجيز في القانون الدستوري والمؤسسات السياسية في الجزائر، دار جسور للنشر والتوزيع، الجزائر، 2022.

- ليلى زروقي ، حمدي باشا عمر ، المنازعات العقارية، ط الحادية عشر،دار هومه ، 2009.

- مجيد خلفوني، شهر التصرفات العقارية في القانون الجزائري مدعم بقرارات قضائية، دار هومه الجزائر، 2006.

- مجيد خلفوني، شهر التصرفات العقارية في القانون الجزائري، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، الطبعة الأولى، 2005 .

- محمد أحمد شحاتة، الوجيز في المواريث والوصية المكتب الجامعي الحديث، د.ط ، الإسكندرية.

- محمد الصغير بعلي، القانون الإداري (النشاط الإداري)، الطبعة الثانية،دار العلوم للنشر والتوزيع، عنابة، الجزائر، 2020.

- محمد الصغير بعلي، قانون التهيئة والتعمير في الجزائر، الطبعة الأولى، دار العلوم للنشر والتوزيع، الجزائر، 2017.

- محمد بن أحمد تقية، دراسة عن الهبة في قانون الأسرة الجزائري مقارنة بأحكام الشريعة الإسلامية والقانون المقارن، ط الأولى، الديوان الوطني للأشغال التربوية، 2003.

- محمد حسنين، النظام القانوني للملكية العقارية في الجزائر، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2003.

- محمد حسنين، الوجيز في الحقوق العينية الأصلية، الطبعة الثالثة، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2005.

- محمد حسين منصور، الحقوق العينية الأصلية، دار الجامعة الجديدة للنشر، الإسكندرية، مصر، 2006.

- محمد حسين منصور، المدخل إلى القانون، القاعدة القانونية، الطبعة الأولى،منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، 2010.

- محمد صبري السعدي الواضح في شرح القانون المدني (عقد البيع والمقايضة)، د.ط ، دار الهدى الجزائر، 2012.

- ناصر لباد، الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، دار الهدى للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، الطبعة الأولى، 2015.

2 – الرسائل والمذكرات العلمية

أ – رسائل دكتوراه

– عبد اللطيف أكدي، الحماية القضائية للملكية العقارية الخاصة من الاعتداء المادي، أطروحة دكتوراه، كلية العلوم القانونية والاقتصادية والاجتماعية، أكادير، المغرب، 2018.

ب – رسائل ماجستير

– إيهاب علي محمد عبد العزيز، نظرية التعسف في استعمال الحق في حقل الملكية العقارية، رسالة مقدمة لنيل شهادة الماجستير في القانون الخاص، كلية الحقوق، جامعة الشرق الأوسط، السنة الجامعية 2011–2012، الأردن.

– فنطاري خير الدين، نظام الوقف في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة ماجستير في القانون، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة منتوري قسنطينة 2006/2007.

– يحياوي يوسف، الشكلية غير المباشرة وأثرها على فعالية العقود، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، الجزائر، 2012.

ج – مذكرات ماستر

– رزقي عادل، غازي سيف الدين، النظام القانوني لرخصة البناء في التشريع الجزائري، مذكرة ماستر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة برج بوعريريج، 2022.

– مزيان محمد أمين، طرق اكتساب الملكية العقارية في التشريع الجزائري، مذكرة ماستر، جامعة جامعة عبد الحميد بن باديس، مستغانم، الجزائر.

د – محاضرات :

– خوادجية سميحة مطبوعة بيداغوجية بعنوان : حماية الملكية العقارية كلية الحقوق، جامعة الاخوة منتوري ، قسنطينة 1 ، السنة 2021 2022.

ثالثا : المقالات

- أحمد بن يوسف،الشهر العقاري في التشريع الجزائري، الطبعة الأولى، دار هومة، الجزائر، 2021.

- براهيمي عبد الرحمان، "دور المحافظة العقارية في استقرار الملكية العقارية"، مجلة الدراسات القانونية المقارنة، العدد 2، 2022 .

- بن قويدر الطاهر بوفاتح أحمد الحماية الجزائية للملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري كلية الحقوق و العلوم السياسية ، جامعة عمار ثليجي الأغواط ، مجلة الفكر القانوني و السياسي ، العدد الرابع ..

- بوضياف اسمهان ، الحماية الجزائية للملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري كلية الحقوق و العلوم السياسية ، جامعة محمد بوضياف المسيلة ، المجلد 09 العدد 01 السنة 2023،.

- بوعرفة عبد القادر، الحماية الجزائية للعقارات المبنية في التشريع الجزائري ، جامعة سعيدة مجلة تشريعات التعمير و البناء العدد الرابع ديسمبر 2017.

- بولخطوط محمد، كويحال جمال، الوقف والابتداء ومفهومهما وأنواعها في سورة المائدة مجلة الإشعاع، العدد 1 جوان، المجلد 7 لسنة 2020.

- حداد بديعة، دور الوظيفة الاجتماعية للملكية العقارية في القانون الجزائري"،المجلة الأكادمية للبحوث القانونية والسياسية، المجلد الرابع ، العدد الثاني السنة 2020.

- حسين بطيمي، سعداوي نذير ، دور، نظام الشهر العيني في حماية الملكية العقارية الخاصة، جامعة الأغواط كلية الحقوق و العلوم السياسية، مجلة البحوث القانونية و الاقتصادية ، المجلد 03 العدد 01 السنة 2020.

- حمزة حداد، "أثر انتقال الملكية العقارية على حقوق المستأجر في التشريع الجزائري"، مجلة الاجتهاد القضائي، جامعة محمد خيضر بسكرة، المجلد 14، العدد 1، 2023.

- خالد مزياني، "دور القضاء العقاري في تسوية منازعات اكتساب الملكية العقارية"، مجلة العلوم القانونية والسياسية، جامعة الوادي، المجلد 13، العدد 2، 2022.

- رشيدة كابوية، الحماية الجزائية للملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، مجلة القانون و المجتمع ، جامعة أحمد دراية أدرار الجزائر ، المجلد 09 ، العدد 01، السنة 2021.

- سفيان غزالي، "الوساطة كآلية بديلة لحل النزاعات العقارية في الجزائر"، مجلة القانون والمجتمع، العدد 1، 2023 .

- سمير قسومي، "حماية المستأجر في حالة انتقال ملكية العقار المؤجر"، مجلة الدراسات القانونية المعاصرة، جامعة تيزي وزو، المجلد 7، العدد 2، 2023.

- سميرة بوعزة، "الحماية الجزائية لحرمة المسكن في التشريع الجزائري"، مجلة الدراسات القانونية، جامعة الجزائر 1، العدد 6، 2019.

- سي محمد الحيان، دور قاضي الأمور المستعجلة الإداري في حماية الملكية العقارية الخاصة ، مجلة المنارة للدراسات القانونية و الإدارية عدد 5 السنة 2013 .

- صابر بن صالحية، "أدوات التهيئة العمرانية آلية رقابة على عمليات البناء"، مجلة العلوم الإنسانية، جامعة الإخوة منتوري قسنطينة، العدد 45، جوان 2016.

- عبد الرزاق حمدي، "أهمية الشهر العقاري في حماية الملكية العقارية الخاصة"، مجلة العلوم القانونية والسياسية، جامعة الوادي، العدد 7، 2018.

- عبد الرزاق موسوني، الترقيم العقاري وطرق إثبات الملكية العقارية الخاصة في الجزائر، مجلة القانون العقاري، جامعة الجزائر، مجلد 3، عدد 1، 2021.

- عبد القادر بن دعماش، "الرسمية في التصرفات العقارية كآلية لحماية الملكية العقارية"، مجلة العلوم القانونية، جامعة سطيف، العدد 9، 2017.

- عبد القادر عدو، "الشغل المؤقت للأملاك الخاصة من طرف الإدارة في التشريع الجزائري"، مجلة الحقوق والحريات، جامعة بسكرة، العدد 4، 2017.

- عبد القادر عرابة، "الرخص الإدارية في مجال التعمير وأثرها على حماية العمران"، مجلة الدراسات القانونية المقارنة، العدد 2، 2022.

- عبد القادر عرابة، "دور نظام الشهر العقاري في حماية الملكية العقارية في التشريع الجزائري"، مجلة القانون العقاري والبيئة، العدد 1، 2023.

- عدنان خليل كاظم شروق عباس ناضل ، كلية الحقوق جامعة النهرين ، الحماية القضائية لصورة الملكية العقارية الخاصة ، مجلة كلية الحقوق جامعة النهرين، المجلد 22 العدد 4 لسنة 2020.

- عز الدين بوعبيد ، الهادي سليمي، مظاهر تدخل القضاء الاداري لحماية الملكية العقارية في حالة الاعتداء المادي جامعة ابن خلدون تيارت الجزائر ، مجلة العلوم الاجتماعية و الانسانية ، المجلد 14، العدد 01 جوان 2021.

- عمار عمورة، "حماية الدائنين في التصرفات الناقلة للملكية العقارية"، مجلة الدراسات القانونية المقارنة، المجلد 8، العدد 2، جامعة حسيبة بن بوعلي بالشلف، 2023.

- عيسي أحمد ، أسباب كسب الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، مجلة البحوث والدراسات القانونية والسياسية ، جامعة البليدة 2 ، العدد السابع

- فاطمة الزهراء بوعزيز، "أثر انتقال الملكية العقارية على الحقوق العينية والشخصية"، مجلة العلوم القانونية والسياسية، جامعة الوادي، العدد 1، 2022.

- فتيحة قارة، "إشكالية الاختصاص بين القضاء المدني والقضاء الجزائي في المنازعات العقارية"، مجلة الدراسات القانونية، جامعة وهران 2، العدد 4، 2019.

- فريدة بن يوسف، "دور الرسمية في تحقيق الأمن العقاري في التشريع الجزائري"، مجلة الدراسات القانونية، جامعة الجزائر 1، العدد 5، 2019.

- فهيمة بوزار الحماية الجزائية للأموال العقارية الخاصة في ظل التشريع الجزائري، المجلد 16، العدد 01 السنة 2023.

- لعشاش محمد، ضمانات حماية الملكية العقارية الخاصة في اطار قانون نزع الملكية رقم 91/11 المعدل والمتمم ، مجلة معارف قسم العلوم القانونية السنة العاشرة العدد 20 جوان 2016.

- مجدوب منال ، الاطار القانوني لجريمة التعدي على الملكية العقارية في النظام القانوني الجزائري، المركز الجامعي مغنية ، مجلة تشريعات التعمير و البناء العدد الخامس ، مارس 2018.

- محمد أحمد فواتيح ومصطفى معوان، "القوام التقني والنظام القانوني للأملاك العقارية وفق قانون 90-25 المتعلق بالتوجيه العقاري"، مجلة البحوث القانونية والسياسية، جامعة سعيدة، العدد 11، 2018.

- محمد أحمد فواتيح، "القيود الإدارية الواردة على الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري"، مجلة البحوث القانونية والسياسية، جامعة سعيدة، العدد 11، 2018.

- محمد بوعزة، "الرسمية والشهر كآليتين لحماية الملكية العقارية في التشريع الجزائري"، مجلة الباحث للدراسات القانونية والقضائية، جامعة باتنة، العدد 3، 2020.

- محمد بوعزة، "الرسمية والشهر كآليتين لحماية الملكية العقارية في التشريع الجزائري"، مجلة الباحث للدراسات القانونية والقضائية، جامعة باتنة، العدد 3، 2020.

- مفيدة لمزري، مسح الأراضي كآلية للتطهير العقاري في الجزائر، مجلة صوت القانون، المركز الجامعي ميلة، مجلد 5، عدد 2، 2018.

- ميساوي حنان، "رخصة البناء على ضوء المستجدات التشريعية في الجزائر"، مجلة الدراسات والبحوث القانونية، المجلد 2، العدد 3، 2017.

- نادية بوخلوف، "الارتفاقات الإدارية وأثرها على الملكية العقارية الخاصة"، مجلة الدراسات القانونية، جامعة الجزائر 1، العدد 2، 2019.

- نادية فضيل، "أثر انتقال الملكية على حقوق الدائنين المرتهنين"، مجلة الدراسات القانونية المقارنة، جامعة حسيبة بن بوعلي الشلف، المجلد 9، العدد 1، 2023.

- نسيم بلحو، أثر الشهر العقاري في انتقال الملكية العقارية بين القانون والتطبيق، مجلة الاستاذ الباحث للدراسات القانونية والسياسية، المجلد الأول، العدد الثامن، ديسمبر 2017.

- نعيمة مراح، الحماية القانونية للملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، مجلة البحوث القانونية و السياسية،المجلد 02 العدد 6 ، سنة 2016.

- يوسف دلاي، "آليات حماية الضمان العام للدائنين في القانون المدني الجزائري"، مجلة الاجتهاد القضائي، العدد 21، جامعة محمد خيضر بسكرة، 2022.

- يونس عطاب، "دور الخبرة القضائية في المنازعات العقارية"، مجلة القضاء والعلوم القانونية، العدد 3، 2022 .

- يونس عطاب، "رخصة البناء في التشريع الجزائري بين القانون والتطبيق"، مجلة التعمير والبناء، المجلد 3، العدد 1، 2019.

- يوسف دالندر، "المنازعات العقارية الناشئة عن ازدواجية البيع في التشريع الجزائري"، مجلة الدراسات الحقوقية، جامعة سعيدة، العدد 11، 2023.

رابعا : قرارات واجتهادات قضائية

1 – قرارات

– قرار رقم 57534 المؤرخ في 08/11/1988 الصادر في المجلة القضائية سنة 1993 ، عدد 02 .

– قرار المحكمة العليا الجزائرية، الغرفة المدنية، ملف رقم 245678، قرار بتاريخ 2015/03/12، ص 7.

– قرار المحكمة العليا الجزائرية، الغرفة المدنية، ملف رقم 312456، قرار بتاريخ 2017/06/18، ص 9.

2 – اجتهادات قضائية

– المحكمة العليا الجزائرية، الغرفة العقارية، مجموعة قرارات واجتهادات قضائية، الجزائر، ص 22.

– المحكمة العليا، الغرفة المدنية، ملف رقم 1205377، قرار بتاريخ 2018/10/18، يتضمن أن بيع ملك الغير لا يكون نافذًا في حق المالك ولو أجازه المشتري.

– المحكمة العليا، الغرفة المدنية، قرار يقضي بأن المشرّع خول للمشتري حق طلب إبطال بيع ملك الغير وفقًا للمادة 397 من القانون المدني الجزائري.

الفهرس

إهداء

شكر

مقدمة 01

الفصل الأول : الإطار المفاهيمي لاكتساب الملكية العقارية الخاصة 07

المبحث الأول: مفهوم الملكية العقارية وأسسها القانونية.....08

المطلب الأول: مفهوم الملكية العقارية.....09

الفرع الأول: التعريف الفقهي للملكية العقارية 10

الفرع الثاني: الأسس القانونية للملكية العقارية في التشريع الجزائري.....11

الفرع الثالث: ميزات الملكية العقارية الخاصة.....14

المطلب الثاني: الحماية القانونية للملكية العقارية الخاصة 17

الفرع الأول : الحماية القانونية للملكية العقارية 19

الفرع الثاني : الحماية القضائية للملكية العقارية الخاصة 32

الفرع الثالث : حماية القضاء الجزائي.....36

المبحث الثاني اكتساب الملكية العقارية عن طريق التصرفات المدنية و الإدارية....38

المطلب الأول : اكتساب الملكية العقارية عن طريق التصرفات المدنية 38

الفرع الأول : اكتساب الملكية العقارية عن طريق عقد البيع 39

الفرع الثاني: اكتساب الملكية العقارية عن عقد طريق الهبة.....44

الفرع الثالث : اكتساب الملكية العقارية عن طريق الوصية.....49

الفرع الرابع : اكتساب الملكية العقارية عن طريق الوقف.....51

المطلب الثاني : اكتساب الملكية العقارية عن طريق العقد والقرار الإداري.....53

الفرع الأول : اكتساب الملكية العقارية عن طريق العقود الإدارية.....53

الفرع الثاني : اكتساب الملكية العقارية عن طريق القرار الإداري.....59

الفصل الثاني : الإجراءات والآليات العملية لاكتساب الملكية العقارية 63

المبحث الأول: الإجراءات الإدارية المتعلقة بتسجيل الملكية 64

المطلب الأول: تسجيل العقارات لدى الشهر العقاري 65

الفرع الأول: إجراءات الشهر العقاري.....66

الفرع الثاني: الوثائق والمستندات اللازمة.....68

الفرع الثالث: أثر التسجيل على حماية الملكية.....70

المطلب الثاني: الرقابة الإدارية والتصاريح 72

الفرع الأول: رخص البناء والتحسينات العقارية.....73

الفرع الثاني: تصحيح أو تعديل وضعية العقار.....75

الفرع الثالث: الإجراءات في حالة المنازعات الملكية.....77

المبحث الثاني: الآثار القانونية لاكتساب الملكية.....80

المطلب الأول: الحقوق والالتزامات الناتجة عن الملكية.....81

الفرع الأول: حقوق المالك.....82

الفرع الثاني: الالتزامات تجاه الجوار والدولة.....83

الفرع الثالث: حدود الملكية الخاصة 85

المطلب الثاني: آثار اكتساب الملكية على إتجاه الغير 87

الفرع الأول: التأثير على المستأجرين والمنتفعين 88

الفرع الثاني: التأثير على الدائنين.....92

الفرع الثالث: المنازعات المتعلقة بالاكتساب.....94

خاتمة 98

قائمة المراجع 102

مـلخص مذكرة الماستر

تُعدّ الملكية العقارية الخاصة من أهم الحقوق العينية التي كفلها التشريع الجزائري، لما لها من دور أساسي في تحقيق الاستقرار الاقتصادي والاجتماعي. وقد نظم المشرّع الجزائري آليات اكتساب الملكية العقارية الخاصة من خلال مجموعة من النصوص القانونية، وعلى رأسها القانون المدني وقوانين التوجيه العقاري والشهر العقاري. وتتنوع وسائل اكتساب الملكية العقارية بين وسائل أصلية ووسائل مشتقة؛ فالوسائل الأصلية تشمل الحيازة والتقادم المكسب والالتصاق، بينما تتمثل الوسائل المشتقة في العقود الناقلة للملكية كعقد البيع والهبة والميراث والوصية.

كما يخضع انتقال الملكية العقارية في الجزائر لقاعدة الشهر العقاري باعتبارها شرطًا أساسيًا لنفاذ التصرفات في مواجهة الغير، وهو ما يهدف إلى تحقيق الأمن القانوني والاستقرار في المعاملات العقارية. وتبرز أهمية هذه الآليات في حماية الحقوق العينية والحد من المنازعات العقارية التي تنشأ نتيجة تعارض التصرفات أو غياب الإجراءات الشكلية اللازمة.

الكلمات المفتاحية:

1 – الملكية العقارية الخاصة 2– اكتساب الملكية 3– الشهر العقاري 4– الحيازة 5–التقادم المكسب 6– العقود الناقلة للملكية 7– الأمن العقاري 8– التشريع الجزائري.

Abstract of The master thesis

Private real estate ownership is considered one of the most important real rights protected by Algerian legislation due to its significant role in ensuring economic and social stability. Algerian law regulates the mechanisms for acquiring private real estate ownership through several legal texts, mainly the Civil Code, land orientation laws, and land registration regulations. The methods of acquiring ownership are divided into original and derivative methods. Original methods include possession, acquisitive prescription, and accession, while derivative methods include contracts transferring ownership such as sale, donation, inheritance, and wills.

Moreover, the transfer of real estate ownership in Algeria is subject to the principle of land registration, which constitutes an essential condition for the enforceability of transactions against third parties. This system aims to ensure legal security and stability in real estate transactions. These mechanisms play an important role in protecting real rights and reducing real estate disputes arising from conflicting transactions or the absence of required formal procedures.

Keywords:

1 - Private Real Estate Ownership 2– Acquisition of Ownership
3– Land Registration 4– Possession 5– Acquisitive Prescription
6 – Transfer Contracts 7– Real Estate Security 8– Algerian Legislation.