



وزارة التعليم العالي و البحث العلمي
Ministère de l'Enseignement Supérieur et de
la Recherche Scientifique



جامعة عبد الحميد بن باديس - مستغانم

كلية الحقوق و العلوم السياسية
قسم : قانون خاص
المرجع:

مذكرة نهاية الدراسة لنيل شهادة ماستر

أحكام الملكية العقارية في التشريع الجزائري

ميدان الحقوق و العلوم السياسية

التخصص: قانون قضائي

تحت إشراف الأستاذ(ة)

أ. زواتين خالد

الشعبة : الحقوق

من إعداد الطالب (ة):

برحال لويضة رحمة

أعضاء اللجنة المناقشة

رئيساً

بن عودة يوسف

الأستاذ(ة)

مشرفاً مقررًا

زواتين خالد

الأستاذ(ة)

مناقشاً

كعيبش بومدين

الأستاذ(ة)

السنة الجامعية: 2025 - 2026

نوقشت بتاريخ : 2026/06/23

كلية الحقوق والعلوم السياسية

مصلحة التبرعات

تصريح شرفي خاص بالالتزام بقواعد النزاهة العلمية
في إنجاز البحث

أنا الممضي أدناه، الطالب (ة) :

اللقب : م. ب. ج. ح. ل. الاسم : ر. م. ت. ل. و. ب. ن. ه.
الحامل (ة) لبطاقة التعريف الوطنية رقم: 44.12.14199 والصادرة بتاريخ: 2024/01/07
المسجل (ة) بكلية: الحقوق والعلوم السياسية قسم: الحقوق القانونية العامة
والمكلف (ة) بإنجاز مذكرة ماستر بعنوان:

أحكام المذكرات القضائية في النزاع الجزائي

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

التاريخ: 2026/06/29

امضاء المعني



نقرأ اثر عية امضاء :
المدة :
ب. م. :
الرقم :
التاريخ :
الدرجة :
الاسم :
اللقب :

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



﴿وَقُلْ رَبِّ زِدْنِي عِلْمًا﴾

(طه: ١١٤)



الشكر و التقدير

الحمد لله رب العالمين، تبارك وتعالى له الكمال وحده، والصلاة والسلام على سيدنا محمد النبي الأمين، وعلى سائر الأنبياء والمرسلين. أحمد الله تعالى الذي أنعم علي بإتمام هذا البحث، وأتقدم بجزيل الشكر والامتنان إلى كل الأساتذة الأفاضل، وعلى رأسهم أستاذي المشرف على هذا البحث، الذي كان له عظيم الأثر في توجيهي، ليس فقط خلال هذا البحث، بل طوال السنوات الماضية. كما يسعني أن أشكر الأستاذ القدير استاذي سلايم عبد الله الذي لطالما رأيته بمثابة والدي. وأخص بالذكر أيضاً أستاذي الكريم برحال أحمد، الذي كان سنداً لي في كل خطوة، وأفادني بكلماته الحكيمة في إعداد هذه المذكرة. كما أخص بالذكر والدي العزيزين وجدتي اللذين كانا من أعظم الداعمين لي في هذه المسيرة. وأهدي شكري كذلك إلى كل الأصدقاء الذين كانوا مصدر إلهام وتشجيع، دون أن أنسى كل من مدّ لي يد العون لإنجاز هذا البحث ليبلغ المستوى المنشود، إن شاء الله.



﴿ يَرْفَعُ اللَّهُ الَّذِينَ آمَنُوا مِنْكُمْ وَالَّذِينَ أُوتُوا الْعِلْمَ دَرَجَاتٍ وَاللَّهُ بِمَا تَعْمَلُونَ خَبِيرٌ ﴾ [المجادلة: 11] إلى أحبائي الذين رحلوا عني أهدي هذا العمل إلى روح جدي أب الام قوعيش شارف وأهدي هذا العمل إلى روح جدّي الحبيب، الذي لطالما أراد أن يرى هذه اللحظة في مسيرتي، ولكنه توفته المنية. في هذه اللحظة المؤلمة، أفخر بأن أكون على خطاه، وروح جدتي وجدّي الطاهرة، أم أب الاب و زوج خالتي رحمة الله عليه اللذين رحلوا عنا، وأسأل الله أن يتغمدهم بواسع رحمته، وأن يجعل هذا العمل صدقة جارية لهما ". إلى أبي وأمي وجدتي الغالية وأختي رفيقة دربي أتقدم بخالص الشكر والامتنان إلى والديّ العزيزين، اللذين كانا سندي ودعمي طوال مسيرتي الدراسية، فبفضل دعواتهما وتشجيعهما المتواصل تمكنت من بلوغ هذه المرحلة. كما أتوجه بالشكر إلى جدتي الغالية، التي كانت مصدر حنان وقوة ودعاء لا ينقطع، وإلى أختي العزيزة التي رافقتني بالمساندة والتشجيع في مختلف مراحل إنجاز هذا العمل. أسأل الله أن يجزيهم عني خير الجزاء وأن يديم عليهم الصحة والعافية ". إلى والدي الثاني استاذي العزيز سلام عبد الله أتقدم بخالص الشكر والتقدير إليه على ما قدمه لي من دعم ومساندة طوال مسيرتي العلمية، وعلى نصائحه القيمة وتوجيهاته السديدة التي كان لها الأثر البالغ في تطوير معارفي وإنجاز هذا العمل. فله مني كل الاحترام والامتنان، سائلةً الله أن يجزيه خير الجزاء على ما يبذله من جهود في سبيل العلم والمعرفة ". إلى اصدقائي واخوتي "كما لا يفوتني أن أتوجه بخالص الشكر والتقدير إلى أصدقائي الذين رافقوني خلال هذه المسيرة العلمية، وكانوا خير سند وعون لي بكلماتهم المشجعة ومواقفهم الصادقة. ودون أن أنسى أخواتي وصديقاتي العزيزات اللاتي شاركنني لحظات التعب والأمل، وقدمن لي الدعم المعنوي والتشجيع المستمر، فلهن مني كل المحبة والامتنان. وإلى كل شخص كان مصدر إلهام لشخصيتي ودافعاً لي نحو الاجتهاد والطموح، والذي كان لكلماته وتشجيعه أثرٌ بالغ في منحي الثقة والقوة لمواصلة مسيرتي وتحقيق أهدافي. فله مني كل التقدير والعرفان".

قائمة المختصرات :

ج : جزء

ص : الصفحة

د . ط : دون طبعة

د.س. ن : دون سنة النشر

ق . م . ج : القانون المدني الجزائري

ق . أ . ج : قانون الأسرة الجزائري

ج . ر : الجريدة الرسمية

ط : الطبعة

م.ق : المجلة القضائية .

ق.ع.ج : قانون العقوبات الجزائري

المقدمة :

تُعدّ الملكية العقارية من أهم الركائز التي تقوم¹ عليها التنمية الاقتصادية والاجتماعية، إذ تشكل أساساً لإنجاز مختلف المشاريع الاستثمارية والتجارية والصناعية.

كما تحتل مكانة بارزة ضمن الأنظمة القانونية الحديثة لما تؤديه من دور فعال في تحقيق استقرار المعاملات وبناء المشروعات، الأمر الذي ينعكس إيجاباً على الوضع المالي للأفراد وعلى الاقتصاد الوطني بصفة عامة.

غير أن تحقيق هذه الأهداف يقتضي أن تكون الوضعية القانونية والمادية للعقار واضحة ومحددة وخالية من النزاعات .

ويُعتبر حق الملكية من الحقوق الأساسية التي أولتها التشريعات المختلفة عناية خاصة منذ القدم، من خلال تنظيمه وتحديد نطاقه وبيان كيفية ممارسته وحمايته.

فمالك الشيء يتمتع بحق استعماله واستغلاله والتصرف فيه بحرية في الحدود التي يرسمها القانون، كما يملك حق الدفاع عن ملكيته بجميع الوسائل القانونية المقررة لرد أي اعتداء يقع عليها .

وتُعدّ الملكية ثمرة تطور تاريخي طويل، باعتبار أن علاقة الإنسان بالأشياء علاقة فطرية ارتبطت بحاجته إلى التملك والسيطرة على ما يملكه.

1- المادة 674 من الأمر رقم 75-58 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975، المتضمن القانون المدني، الجريدة الرسمية .

للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، العدد 78، الصادر بتاريخ 30 سبتمبر 1975، المعدل والمتمم .

2- قانون رقم 25/90 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 المتضمن قانون التوجيه العقاري ، جريدة رسمية ، عدد 49 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 المعدل و المتمم بالأمر رقم 26/95 المؤرخ في 25 سبتمبر 1995 ، جريدة رسمية العدد 55 المؤرخ في 1995 .

وقد تناول المشرع الجزائري حق الملكية في المادة 674 من القانون المدني¹ كما عرّفت المادة 27 من القانون رقم 90-25 المتضمن التوجيه العقاري² الملكية العقارية الخاصة.

ومن خلال هذه النصوص يتضح أن المشرع الجزائري أحاط حق الملكية العقارية الخاصة بحماية قانونية تهدف إلى تحقيق التوازن بين المصلحة الخاصة للمالك والمصلحة العامة للمجتمع.

فبالرغم من تمتع المالك بسلطات الاستعمال والاستغلال والتصرف، إلا أن هذه السلطات قد تُقيد كلما اقتضت ذلك متطلبات المنفعة العامة، وفق إجراءات قانونية محددة ومقابل تعويض عادل ومنصف، مع ضمان حق اللجوء إلى القضاء.

كما تقتضي حماية المصلحة الخاصة عدم التعسف في استعمال الحق، باعتبار أن حق الملكية حق جامع يخول صاحبه مختلف السلطات القانونية على الشيء محل الملكية وفقاً لما يقرره القانون .

ويترتب عن حق الملكية مجموعة من الخصائص التي تميزه عن غيره من الحقوق العينية، فهو حق جامع يخول صاحبه سلطات الاستعمال والاستغلال والتصرف في الشيء المملوك.

كما تتفرع عنه بعض الحقوق العينية الأصلية التي تكون بطبيعتها مؤقتة، كحق الانتفاع الذي ينقضي في الأصل بوفاء المنتفع ولا يجوز أن يمتد إلى ما بعد حياته.

وبعد حق الملكية كذلك حقاً مانعاً، إذ يقتصر الانتفاع بسلطاته على المالك دون غيره، فلا يجوز للغير مزاحمته في ممارستها إلا في الحدود التي يقررها القانون .

كما يتميز حق الملكية بصفة الدوام، ذلك أن بقاء الحق مرتبط ببقاء الشيء محل الملكية وليس بشخص المالك، وهو ما يجعله من الحقوق غير المؤقتة بخلاف بعض

الحقوق العينية الأخرى. ويضاف إلى ذلك أنه لا ينقضي بمجرد الاستعمال، بل يظل قائماً ما دام محله قائماً ولم يرد سبب قانوني يؤدي إلى زواله .

وقد صنف المشرع الجزائري الملكية العقارية الخاصة إلى عدة أنواع، وذلك وفقاً لطبيعة العقار أو موضوعه أو تخصيصه.

فالعقارات بطبيعتها تتمثل في الأشياء الثابتة المستقرة التي لا يمكن نقلها دون إحداث تلف أو تغيير في كيانها، وتشمل الأراضي والمباني والنباتات المتصلة بالأرض.

كما اعترف المشرع بالعقارات بحسب الموضوع والعقارات بالتخصيص، وهي منقولات بطبيعتها أضفى عليها القانون وصف العقار لارتباطها بخدمة عقار معين .

وتقوم الملكية العقارية الخاصة على مجموعة من العناصر القانونية التي تبرز مضمونها، ومن بينها حق الانتفاع الذي يخول لصاحبه استعمال مال مملوك للغير واستغلاله خلال مدة محددة، إلى جانب حق الاستعمال وحق السكن اللذين يخولان صاحبهما الانتفاع بالعقار في الحدود التي يقررها القانون، مع عدم جواز التنازل عنهما للغير إلا في الحالات التي يجيزها النص القانوني أو يبررها اتفاق صريح .

أما فيما يتعلق باكتساب الملكية العقارية، فقد نظم المشرع الجزائري أسبابها في المواد من 773 إلى 843 من القانون المدني¹ حيث تكتسب إما بسبب الوفاة عن طريق الميراث أو الوصية، وإما بين الأحياء بواسطة العقود أو الشفعة أو الحيازة أو الالتصاق أو الاستيلاء وغيرها من الأسباب المقررة قانوناً.

غير أن اكتساب الملكية لا يحقق كامل آثاره في مواجهة الغير إلا إذا استند إلى سند قانوني صحيح وتم استيفاء الإجراءات الشكلية التي يفرضها القانون .

ولأهمية الملكية العقارية وما يترتب عليها من آثار قانونية واقتصادية، أحاط المشرع الجزائري عملية نقلها بمجموعة من الإجراءات والضوابط القانونية التي تهدف إلى

ضمان استقرار المعاملات وحماية حقوق الأطراف. وانطلاقاً من ذلك، سيتم التطرق في هذا البحث إلى ماهية الملكية العقارية الخاصة من حيث مفهومها وخصائصها وأنواعها وعناصرها وأسباب اكتسابها ضمن الفصل الأول، ثم دراسة إجراءات نقل الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري من خلال التوثيق والتسجيل والشهر العقاري في الفصل الثاني².

تتبع أهمية هذه الدراسة من المكانة البارزة التي يحتلها العقار في مختلف المجالات الاقتصادية والاجتماعية والقانونية، باعتباره أحد أهم مقومات الثروة وأساساً لتحقيق التنمية والاستثمار.

كما يمثل العقار جزءاً من إقليم الدولة وعنصرًا من عناصر سيادتها، الأمر الذي دفع المشرع الجزائري إلى إحاطته بمنظومة قانونية متكاملة تهدف إلى تنظيم تداوله وضمان استقرار المعاملات المتعلقة به .

وتتجلى أهمية الموضوع كذلك في أن إجراءات نقل الملكية العقارية الخاصة تشكل الإطار القانوني الذي يضمن انتقال الحق العيني من شخص إلى آخر بصورة صحيحة ومنتجة لآثارها القانونية، بحيث إن أي خلل أو نقص في هذه الإجراءات قد يؤدي إلى تعطيل عملية نقل الملكية أو إثارة منازعات قانونية بين الأطراف.

كما يعد هذا الموضوع من أبرز المسائل التي حظيت بتنظيم دقيق في التشريع العقاري الجزائري، بالنظر إلى انعكاساته المباشرة على الأمن القانوني والاقتصادي .

أسباب اختيار الموضوع يرجع اختيار هذا الموضوع إلى جملة من الأسباب الذاتية والموضوعية .

2- الأمر رقم 75-58 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975، المتضمن القانون المدني، المواد 773 إلى 843، الجريدة الرسمية،

فأما الأسباب الذاتية، فتتمثل في الرغبة الشخصية في التعمق في دراسة المسائل المرتبطة بالقانون المدني والقانون العقاري، والاهتمام بموضوعات العقود والحقوق العينية، إضافة إلى الطموح المهني المرتبط بممارسة إحدى المهن القانونية ذات الصلة بالمجال العقاري، كالتوثيق أو القضاء .

أما الأسباب الموضوعية، فتتمثل في الأهمية المتزايدة التي يكتسبها موضوع نقل الملكية العقارية الخاصة، وكثرة النصوص القانونية المنظمة له وما تعرفه من تعديلات مستمرة لمواكبة التطورات الاقتصادية والاجتماعية، فضلاً عن الدور الحيوي الذي تؤديه الملكية العقارية في مختلف الأنشطة الاقتصادية والإدارية والتنمية .

أهداف الدراسة تهدف هذه الدراسة إلى تحقيق مجموعة من الأهداف، من أهمها :

أولاً: إبراز مختلف الإجراءات القانونية المقررة لنقل الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، وبيان الضوابط والشروط التي أقرها المشرع لضمان صحة انتقالها وترتيب آثارها القانونية .

ثانياً: المساهمة في توضيح الجوانب العملية المرتبطة بإجراءات نقل الملكية العقارية الخاصة، والكشف عن أهم الإشكالات والصعوبات التي قد تعترض المتعاملين في هذا المجال، مع محاولة تقديم بعض المقترحات التي من شأنها تعزيز فعالية هذه الإجراءات .

إشكالية الدراسة بالنظر إلى الأهمية القانونية والاقتصادية التي تكتسبها الملكية العقارية الخاصة، وما أحاطها به المشرع الجزائري من إجراءات وضمانات تهدف إلى تحقيق الأمن القانوني وحماية الحقوق .

الإشكالية الرئيسية لهذه الدراسة تتمثل في التساؤل الآتي : إلى أي مدى استطاع المشرع الجزائري إرساء نظام قانوني فعال وكاف لضمان سلامة وفعالية إجراءات نقل

الملكية العقارية الخاصة؟ وماهي آليات التي تساهم في الحماية القانونية والقضائية في ضمان حماية الملكية العقارية الخاصة واستقرار المعاملات العقارية؟.

المناهج المعتمدة اعتمدت هذه الدراسة على المنهج التاريخي من خلال تقديم نبذة تاريخ عن الملكية العقارية ثم المنهج التحليلي من خلال تحليل النصوص القانونية المنظمة لإجراءات نقل الملكية العقارية الخاصة، وبيان مضامينها القانونية والآثار المترتبة عنها، فضلاً عن الاستعانة ببعض الاجتهادات القضائية ذات الصلة بالموضوع .

كما تم الاعتماد على المنهج الاستقرائي من خلال تتبع مختلف النصوص التشريعية والتنظيمية والآراء الفقهية والأحكام القضائية المتعلقة بالملكية العقارية الخاصة وإجراءات نقلها، بغرض استخلاص النتائج وربط مختلف العناصر القانونية ببعضها للوصول إلى استنتاجات واقتراحات تخدم موضوع الدراسة

الفصل الأول : ماهية الملكية العقارية في التشريع الجزائري :

اكتسبت الملكية العقارية أهمية كبيرة في حياة الإنسان، وقد أدى ذلك إلى اهتمام المشرع الجزائري بين أفراد مجموعة لقوانين المنظمة للملكية العقارية، والتي تمنح السلطة المباشرة لمالك العقار، يستطيع بموجبها التصرف فيه في حدود القوانين والأنظمة المعمول بها، وهذا ما تؤكدته المادة 674 من القانون المدني الجزائري .

كما أولى المشرع الجزائري كباقي التشريعات اهتماماً كبيراً لحق الملكية العقارية الخاصة والتي تعتبر من أوسع الحقوق العينية نطاقاً لمن له حق ملكية الشيء فله الحق في استعماله واستغلاله والتصرف فيه بحرية، وهو يستأثر بهذه السلطات دون غيره في مواجهة الكافة، وله الحق في حماية حقه بكافة الوسائل القانونية المتاحة، كما اعتمد المشرع الجزائري النظام الرأسمالي الذي يقوم على الحرية الفردية مثل الإيديولوجيا الإقتصادية كان لها تأثير على المستوى التشريعي أهمها إقرار الملكية العقارية الخاصة للأفراد، ولتسليط الضوء على هذا الموضوع بإعتباره أكثر انتشاراً والذي يؤدي إلى اكتساب العقار المملوك للملكية الخاصة ولتغطية كافة جوانبه، إرتأينا إلى تقسيم الفصل الأول إلى مبحثين رئيسيين .

(المبحث الأول): مفهوم الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري .

(المطلب الأول) تطرقنا إلى تعريف الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري وأنواعها بينما في (المطلب الثاني) إلى تصنيفات الأملاك العقارية وعناصرها.

أما (المبحث الثاني): حول المراحل التاريخية التي استهدفت الملكية العقارية و آليات نقلها وحيث تناولنا المراحل التاريخية التي استهدفت نظام الملكية العقارية في (المطلب الأول)، كذا مراحل نقل الملكية العقارية في المطلب الثاني .

المبحث الأول: مفهوم الملكية العقارية وتصنيفاتها :

تعتبر الملكية العقارية الخاصة عبارة عن ممتلكات عقارية والحقوق العينية المرتبطة بها التي تخص الأفراد أو الخواص سواء كانوا أشخاص طبيعيين أو جهات معنوية ، ويتم تنظيمها وفق أحكام القانون المدني.

وقد عرف المشرع الجزائري الملكية العقارية في المادة 27 من القانون رقم 90/25 المتضمن قانون التوجيه العقاري²، المعدل والمتمم والتي تنص على ما يلي: [الملكية العقارية الخاصة هي حق التمتع والتصرف في المال العقاري و / أو الحقوق العينية من أجل استعمال الأملاك وفق طبيعتها أو غرضها]، فالملكية العقارية إذ لا تعدو سوى أن تكون سلطة مباشرة لصاحب العقار، الذي يستطيع بموجبها أن يستعمله ويستغله ويتصرف فيه ضمن حدود القوانين والأنظمة المعمول بها.

ولتوضيح ذلك إقتضى علينا تقسيم الموضوع إلى مطلبين أساسيين سوف نتناول في (المطلب الأول): تعريف الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري وأنواعها - وتصنيف الأملاك العقارية وعناصرها في (المطلب الثاني).

المطلب الأول: تعريف الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري وأنواعه :

لقد تعرضت الملكية العقارية الخاصة لعدة تعريفات قانونية منها وفقهية، مما أدى إلى إنتشارها في أنماط مختلفة ومتنوعة - لذا سنتناول من خلال الفرع الأول: المقصود بالملكية العقارية الخاصة ثم نذكر أنواعها الفرع الثاني .

الفرع الأول: المقصود بالملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري :

تعتبر الملكية العقارية من أهم المواضيع وأكثرها تعقيداً على الإطلاق¹ ، ويظهر ذلك من خلال تعدد القوانين والأوامر والمراسيم التي صدرت منذ الإستقلال، ولإعطاء تعريف دقيق لحق الملكية العقارية الخاصة، لابد من النظر إلى معنى حق الملكية

وكذلك معنى العقار، ومن ثم أخيراً نعطي تعريفاً تشريعياً وقانونياً للملكية العقارية الخاصة .

أولاً: التعريف الفقهي : الملكية العقارية لفظة مركبة من كلمتين وهما الملكية² والعقار وإذا جمعنا بينهما أمكننا من تعريف الملكية العقارية عما يعرف حق الملكية بأنه "حق استئثار باستعمال الشيء وإستغلاله والتصرف فيه على وجه دائم وكل ذلك في حدود القانون³ ."

ثانياً: التعريف القانوني: عرف المشرع الجزائري حق الملكية بموجب المادة 674 من القانون المدني الجزائري بنصه: (الملكية هي حق التمتع والتصرف في الأشياء بشرط ألا يستعمل إستعمالاً تحرمه القوانين والأنظمة⁴).

1- عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في القانون المدني الجديد، نظرية الإلتزام بوجه عام، آثار الإلتزام، دار النشر للجامعة المصرية، 1965، ص36.

2- عمار نكاح، عناصر نطاق الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، مجلة العلوم الإنسانية، عدد 47، المجلد ب، كلية الحقوق، جامعة الإخوة منتوري، قسنطينة، الجزائر، 2017، ص 164 .

3- محمد كامل مرسي باشا، شرح القانون المدني الحقوق العينية الأصلية، منشأة المعارف الإسكندرية، مصر، 2005 ص246 .

4- أمر رقم 75- 58 مؤرخ في 26/09/1975، متضمن قانون مدني جزائري، الجريدة الرسمية، عدد 78 مؤرخ في 30 سبتمبر 1975 معدل ومتمم بالقانون رقم 07- 05، مؤرخ في 13 ماي 2007، المادة 674 من القانون المدني.الجريدة الرسمية، عدد 78، مؤرخ في 13 ماي 2007 .

ومن خلال التعريف لحق الملكية اتضح أن هناك ملاحظتين مهمتين وهما :

تكمن الملاحظة الأولى في كون المشرع الجزائري اقتصر على نسخ هذا النص من القانون الفرنسي المدني القديم، دون أن يعير انتباها لمضمون النص وذلك عند مقارنة (النص الجزائري) بالمادة 544 من قانون الفرنسي نجدها: [الملكية هي الحق في الانتفاع بالشيء والتصرف فيه على نحو أشد ما يكون إطلاقا بشرط ألا يستعمل الشيء على وجه يحرمه القانون واللوائح¹.

والملاحظة الثانية هي: أن المشرع الجزائري في نص المادة 674 من القانون المدني الجزائري لم يحدد فعليا تعريفا حق الملكية، بل عرف فقط الملكية ولهذا الغرض بادر في ذكر عناصر الملكية متجاهلا طبيعة التقليد الذي يوجد الشخص بالشيء المملوك².

ويمكن القول أن حق الملكية هو أوسع نطاق من الحقوق العينية، وهو حق منصوص عليه دستوريا وممنوح للأفراد ولكن يجب ممارسة هذا الحق في إطار القانون من أجل أداء الوظيفة الاجتماعية والاقتصادية التي يطمح المشرع الجزائري إلى تحقيقها من خلال إقرار هذا الحق

ثانيا: التعريف الفقهي والقانوني للعقار:

1- التعريف الفقهي: يعرف العقار بأنه كل ملك ثابت له أصل كالأرض والمنزل ومتاع البيت وصار كل شيء وجمعه عقارات، أما العقار الحر هو ما كان خالص الملكية بأي بدخل سنوي دائم ويسمى ويسمى ريعا³.

2- التعريف القانوني للعقار: العقار هو الشيء الثابت في مكانه، غير قابل للنقل منه إلى مكان آخر دون تلف⁴، وقد عرفه المشرع الجزائري من خلال نص

المادة 683 من القانون المدني [هو كل شيء مستقر بحيزه وثابت فيه ولا يمكن نقله من دون تلف فهو عقار وكل ما عدا ذلك من شيء فهو منقول⁵....

العقار هو شيء ثابت لا يمكن نقله من مكان إلى آخر دون ضرر، وذلك على عكس المنقول الذي يعتبر بطبيعته قابلاً للنقل والحركة والانتقال فالمعيار التمييز بين المنقولات والعقارات هو معيار ثابت وقابل للتلف، فالأراضي والمباني والأشجار¹، فكلها عقارات، وتعتبر العقارات من الثروات الأساسية التي يعتمد عليها النظام الاقتصادي لتحقيق التنمية ودعم المستوى العقاري الخاص وهنا هو دعم النظام الاقتصادي الجزائري .

ونلاحظ من خلال المادة 683 قانون المدني الجزائري أن المشرع الجزائري ميّز بين العقار والمنقول، ففي العقار مثل عمارة أو بناية أن تنتقل ملكيته من مكان لآخر دون أن يتعرض للتلف أو ضرر، أما المنقول مثل سيارة يمكن نقله بسهولة دون تلف إذن هي منقول، كما فرق المشرع في مسألة الاختصاص الإقليمي فيما يتعلق بالعقارات فأرجع ولاية النظر في هذه القضايا لمحكمة موطن العقار لأنه يتميز بموقع ثابتا لنفترض (مثلاً) أن هناك عقاراً في البويرة أصبح موضع نزاع فليكن سكننا، وبالتالي فإن المحكمة المختصة بالنظر في هذا النزاع ستكون محكمة البويرة .

أما في المواد المنقولة فالمحكمة التي يؤول إليها الاختصاص هي محكمة موطن المدعي عليه لأن المنقول ليس له موقع ثابتا بحكم طبيعته التي تسمح بنقله من مكان

1- الجليلي العجة، مدخل العلوم القانونية دون طبعة، الجزء الثاني، برتي للنشر، الجزائر، 2009، ص 35 .

2- مرجع نفسه، ص 36 .

3- سمير فرجي، محمد دادوا، نظام الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر في القانون

الخاص، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد الصديق بن يحيى، جيجل، 2015-2016، ص 12

4- محمد حسنين، الوجيز في نظرية الحق بوجه عام، المؤسسة الوطنية للكتاب الجزائر، 1985، ص 206 .

5- أمر رقم 58-75 مؤرخ في 26-09-1975 متضمن قانون مدني جزائري، مرجع سابق.

إلى آخر مثلا نزاع بين شخصين أحدهما من البويرة والآخر من بجاية على سيارة
وبما أن السيارة منقول فإن محكمة الاختصاص هي محكمة بجاية .

نخلص أن المشرع الجزائري في تعريفه للملكية العقارية الخاصة، قد جمع بين الطابع
الفردى من خلال منحه المالك حق التمتع والتصرف في ملكه وكذلك تبنى الطابع
الاجتماعي من خلال إخضاع ممارسة هذه الحقوق لما يقرره القانون ويتضح ذلك من
خلال المادة 674 من القانون المدني الجزائري .

بموجب المادة 27 من قانون رقم 90-25 متضمن التوجيه العقاري²، المعدل
والمتمم، ويفهم من مضمون نص المادة أن الملكية العقارية الخاصة تمثل سلطة
قانونية مباشرة تثبت لشخص معين على عقار أو حق عيني عقاري، بما يمنحه
إمكانية التصرف فيه والمنفعة والاستغلال، كما أن مفهوم التمتع لا يقتصر على
جانب واحد، بل يشمل الاستعمال والاستغلال والانتفاع، بحيث من يتمتع بأرضه
يستطيع استعمالها واستغلالها.

1- سمير فرجي، محمد دادوا، نظام الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، مرجع سابق، ص 12 .

2- المادة 27 من قانون رقم 90-25 متضمن التوجيه العقاري، مرجع سابق.

الفرع الثاني: أنواع الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري :

تختلف الملكية الخاصة بحسب زاوية النظر إليها، فلو نظرنا من حيث محلها، نجد أنها ملكية واردة على منقول وواردة على عقار، وذلك بالرجوع إلى أحكام القانون المدني الذي نظم أحكام الملكية وأنواعها ابتداءً من المادة 674 وما بعدها، ومن خلال ذلك يلاحظ أن أنواع الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري تتمثل فيما يلي¹ :

أولاً: الملكية العقارية الخاصة بحسب طبيعتها :

هي كل الأشياء المادية التي يكون لها بالنظر إلى كيانها موقع ثابت غير متقل فيشمل بذلك الأرض وما يتصل بها على وجه الاستقرار من مباني ونباتات وأشجار² .

أما فيما يتعلق في العقار ، فيتشترط فيه الثبات والاستقرار مما تجعله مختلفاً عن المنقول، وهذا ما نصت عليه المادة 683 فقرة 01 من قانون المدني وهو بطبيعته له ثلاثة أنواع وهي كالتالي :

الأرض : لافرق في الأرض أن تكون قد أعدت للزراعة أو البناء، وتعتبر من العقارات بطبيعتها الأبنية المشيدة فوق الأرض على سبيل الثبات والاستقرار، فالأشياء الثابتة والمستقرة على الأرض أو في باطنها تعتبر عقارات دون النظر إلى مالكة فلا تؤثر في طبيعتها العقارية³، وسواء كانت أرضاً خصبة أو جرداء واقعة في التلال أو في الصحاري فكل ما يشمل الأرض فهو عقار بطبيعته، رج الكنوز المدفونة بها والمخبأة⁷

1- عبد الرزاق أحمد السنهاوري، الوسيط في القانون المدني الجديد، نظرية الالتزام بوجه عام، آثار الالتزام، ص 13 .

2- عبد الرزاق السنهاوري، الوسيط في شرح القانون المدني، الجزء الثامن، بدون طبعة، منشأة المعارف الإسكندرية 2004 ، جامعة من ص 18 ص 22 .

في جوفها عن مسمى العقار، وإذا استخرجت منها المعادن وغيرها من المواد أصبحت منقولاً لا عقاراً¹.

المباني: هي جميع المباني والمنشآت البنائية المقامة على سطح الأرض أو تحتها كالعمارات والمنازل والمصانع والجسور والأنفاق والآبار والأعمدة فهذه الأصناف كلها عقارات ما كانت مندمجة في الأرض ومتصلة بها²، كما تأخذ حيزاً ثابتاً ومستقراً فيها، ويعتبر البناء ثابت ولو بالخشب ما دام مستقر في الأرض³.

كما تعتبر المباني عقارات بطبيعتها لأنها مندمجة في الأرض والتكامل هو الذي يمنحها صفة العقار، وهي كل ما ينشأ فوق الأرض أو تحتها من منشآت وعمارات ومصانع وجسور وغير ذلك، والمهم بالنسبة لها أن يتوفر شرط الثبات بحيث لا يمكن نزعها أو نقله عن سطح الأرض دون أن يتعرض للتلف، كما يشترط الدوام فيها⁴.

النبات: النبات هو كل ما تنبته الأرض من ثمار ومحصول زراعي وكل ما يغرس فيها من أشجار ونخيل، ما دامت جذوره ممتدة في باطن الأرض فهو عقار⁵، ويشترط في النباتات المعتبرة عقاراً أن تمتد جذورها في الأرض بحيث تتصل بالأرض اتصالاً يحول دون إمكان نقلها، فلا تعتبر عقاراً النباتات التي تنمو في إيس (أوعية) لعدم اتصالها بالأرض على وجه الثبات⁶.

3- بن نبيري حمو، نقل الملكية العقارية في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة ماستر في القانون الخاص، كلية الحقوق، جامعة عبد الحميد بن باديس، مستغانم، 2020-2021، ص 6.

1- جميلة زايدي، إجراءات نقل الملكية العقارية في عقد البيع العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير

تخصص قانون العقود المدنية، كلية الحقوق، جامعة العربي بن مهيدي، أم البواقي، 2011-2012، ص 16.

2- عمار نكاح، انتقال الملكية العقارية في قانون الأسرة الجزائري، مذكرة ماجستير في القانون الخاص، كلية الحقوق،

جامعة قسنطينة، 2007-2008، ص 18

3- بن بيري حمو، مرجع سابق، ص 17

4- ديلمي خديجة ولوط أمينة، طرق اكتساب الملكية العقارية الخاصة للدولة، مذكرة تخرج تدخل ضمن متطلبات نيل

شهادة ماستر، تخصص قانون عقاري، معهد العلوم القانونية والإدارية، جامعة أحمد بن يحيى الوشريسسي تيسمسيلت،

2018/2019.

5- عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد - حق الملكية -، المرجع السابق، ص 22.

وكل ما ينبت على سطح الأرض يعتبر عقاراً بطبيعته ما دام متصلاً به، سواء بالنسبة للنباتات الصغيرة أو الأشجار الكبيرة، فجميع النباتات المتأصلة بالأرض تعتبر عقاراً بطبيعتها¹ ثانياً: الملكية العقارية الخاصة بحسب الموضوع :

وفقاً لنص المادة 684 من القانون المدني الجزائري فإن الحقوق العينية الأصلية لا تعتمد في وجودها على حقوق أخرى، كحق الملكية وحق الانتفاع وحق الارتفاق والسكن وكذلك الحقوق العينية التبعية التي تقوم على ضمان حق الشخص، كالرهن الرسمي والحيازي وحقوق الامتيازات تعتبر عقارات إذا كان محلها عقاراً، أما إذا كانت على منقول فهي منقولة²، كما نص المشرع الجزائري أن كل دعوى يكون موضوعها عقاراً تعتبر دعوى عقارية، وبناءً عليه فإن الحقوق العينية الأصلية مثل حق الملكية والحقوق العينية التبعية مثل الرهن الرسمي تعتبر عقارات طالما كان موضوعها عقاراً، أما الحقوق الشخصية فإنها لا تدخل ضمن الحقوق العينية العقارية حتى ولو كان محلها عقاراً³.

وكذلك نصت المادة 85 من المرسوم رقم 76-63⁴ المتعلق بتأسيس السجل العقاري بأن: (الدعوى القضائية الرامية إلى النطق بفسخ أو إبطال أو إلغاء أو نقض حقوق ناتجة عن وثائق تم إشهارها، لا يمكن قبولها إلا إذا تم إشهارها) .

6- زهدي يكن، شرح مفصل جديد لقانون الملكية العقارية والحقوق العينية غير منقولة، الجزء الأول، الطبعة الأولى، دار الثقافة ببيروت، 1974، ص 51-52.

1- الغاث ربيعة، الملكية العقارية في ظل التشريع الجزائري، دكتوراه في القانون الخاص، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية والاقتصادية والسياسية، ص 188 .

2- عبد الرزاق السنهوري، مرجع سابق، ص 30 .

3- ديلمي خديجة ولوط أمينة، مرجع سابق، ص 10.

4- رسوم تنفيذي 76-63 مؤرخ في 25 مارس 1976 يتضمن تأسيس السجل العقاري، جريدة رسمية، عدد 30 صادرة في 13 أبريل 1976.

ثالثاً: الملكية العقارية الخاصة بحسب التخصيص :

هي منقولات بطبيعتها مخصصة لخدمة أو استغلال عقار بطبيعته، كما أنها مملوكة لنفس الشخص وذلك خصص صاحب الأرض الزراعية مواشي وآلات زراعية تستخدمها في زراعة أرضه¹، ومن خلال نص المادة 683 فقرة 2 من ق.م.ج اعتبر المنقولات عقارات بالتخصيص لأنها مخصصة لخدمة العقار واستعماله، وعليه فإن الأصل في العقار بالتخصيص هو منقول، إلا إذا كان وجوده مرتبطاً بالخدمة عقار بطبيعته يملكه صاحب العقار، فيصبح عقاراً بالتخصيص، كما نستخرج شروط العقار بالتخصيص من خلال نص المادة 683 والمتمثلة فيما يلي :

- أن يكون مالك العقار هو نفسه مالك المنقول .
- أن يكون لدينا منقول بطبيعته وعقار بطبيعته كل على حدة .
- توافر نية ورغبة المالك في خلق رابط بين المنقول والعقار .
- أن يخصص فعلاً هذا المنقول لخدمة العقار .
- أن تكون هذه المنقولات لخدمة العقار² .

إن فكرة العقار بالتخصيص وردت في القانون من خلال افتراضات وحيلة قانونية تهدف إلى إدراج أحكام العقارات على المنقولات التي تم إعدادها لخدمة العقار أو استغلاله، وذلك لضمان استمرار استخدامها في الخدمة أو الاستغلال. بهذا تبقى المنقولات في طابعها المنقول ، لكن الفصل بينها وبين الحقل الذي تخدمه يؤول دون تعطيل منفعة العقار أو الاستغلاله⁹³.

المطلب الثاني: تصنيفات الأملاك العقارية وعناصرها :

تشمل الملكية العقارية الخاصة عدة حقوق عينية عقارية تتمثل في حق الانتفاع والاستعمال، والسكن، إضافة إلى حق الارتفاق، وهي من الحقوق تكون في مجموعها عناصر الملكية العقارية الخاصة.

1- بن نبري حمو، نقل الملكية العقارية في التشريع الجزائري، مرجع سابق، ص 8 .

2- عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، الجزء 8، مرجع سابق، ص 30 .

3- الغاث ريبة، مرجع سابق، ص 189.

كما قام المشرع الجزائري بتقسيم الأملاك العقارية إلى ثلاثة أصناف وهي: (أموال وطنية، خاصة ووقفية).

ومن هنا سنقوم بتناولهم في فرعين أساسيين: في الفرع الأول: عناصر الملكية العقارية، وفي الفرع الثاني: تصنيفات الأملاك العقارية .

الفرع الأول: عناصر الملكية العقارية : تنفرع من حق الملكية العقارية الخاصة مجموعة من الحقوق العقارية التي تشكل في مجملها ما يسمى بالملكية العقارية الخاصة وهي ثلاثة عناصر: عنصر الانتفاع وعنصر الاستعمال وحق السكن وعنصر الارتفاق.

أولاً: عنصر الانتفاع : هو حق عيني مضمونه هو الانتفاع بشيء مملوك للغير بشرط الاحتفاظ بذلك الشيء لرده عند انتهاء حق الانتفاع وينقضي بانتهاء المدة، أو بوفاء صاحبها. وحق الانتفاع يقع على شيء غير قابل للاستهلاك¹، ويظهر هذا من خلال نص المادة 844 من القانون المدني الجزائري على أن حق الانتفاع هو حق عيني يمنح لشخص ما على شيء معين بحيث يتيح له استخدام ذلك الشيء واستغلاله مع الاحتفاظ به دون التصرف فيه، ويتميز بأنه حقاً مؤقتاً إذ ينتهي بموت صاحبه أو يعود إلى صاحب الرقبة الذي يصبح مرة أخرى المالك المطلق للشيء .

ولحق الانتفاع خصائص وهي :

- 1- يستخدم حق الانتفاع بشكل مباشر دون وساطة .
- 2- يتضمن حق الانتفاع (الاستعمال والاستغلال) وينتهي بوفاء المنتفع أو بانقضاء مدة معينة .
- 3- يزول الحق إذا تعرض الشيء للهلاك وفقاً للمادة 853 من قانون المدني الجزائري، أو إذا لم يستخدم لمدة 15 سنة وفقاً للمادة 854 من القانون المدني .
- 4- يرد حق الانتفاع على الأموال العقارية والمنقولة²، وكذلك على أموال غير المادية مثل : حق المؤلف .
- 5- يلتزم المنتفع بالحفاظ على الشيء الذي ينتفع به ويعيده إلى مالكه عند انتهاء الفترة المحددة كما لا يجوز للمالك أن يقوم بتصرف يقلل من حق الانتفاع أو ينقص .

6 - يجوز للمنتفع أن يقوم بتصرفات في حق الانتفاع دون التصرف في ملكية الشيء ومحل الانتفاع وهذا التصرف يظل مرتبطاً بمدة حياة المنتفع أو بمدة الانتفاع¹⁰.

-
- 1- نبيلة مكيد، أحكام الحقوق العينية الأصلية الواردة على العقار في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق، جامعة الدكتور يحيى فارس، المدية، 2013، ص 33 .
 - 2- بوشنافة جمال، محاضرات في مقياس المنجل للقانون العقاري للسنة الثانية ماستر، جامعة الدكتور يحيى فارس بالمدية، معهد العلوم القانونية والإدارية، 2009/2010، ص 10.

ثانياً: عنصر الاستعمال وحق السكن :

والمقصود به سلطة المالك في استعمال ملكه في ما يناسبه من الاستعمالات، كالمنزل يستعمل بسكناه، والكتاب بقراءته، والاستخدام لا يكون بالحصول على ثمار الشيء والحصول على تلك الثمار تدخلنا في سلطة الاستغلال، وقد يختلط¹ الاستعمال بالاستغلال كما هو الحال بالنسبة إلى أرض زراعية وكذلك عندما يمنح للشخص حق استعمال الأرض دون استغلالها إقتصر حقه على الحصول على ما يحتاجه هو وأسرته من ثمار الأرض فقط .

كما أن حق الاستعمال والاستغلال قد يمتد إلى العقارات والمنقولات، في حين أن حق السكن يقتصر فقط على العقارات، أي دار السكن².

وبالتالي نستنتج أن عنصر الاستعمال معناه استخدام السكن في كل الأغراض المخصصة له وفي كل الأوجه التي يمكن أن يستخدم فيها وقد يكون شخصياً كالسكن في البيت أو ركوب السيارة، أو لارتداء الملابس، ويكون أيضاً باستهلاك الشيء كأكل الطعام وهو استعمال المادي .

والملاحظ أن هناك تداخلاً مباشراً بين الاستغلال والاستعمال إلى حد الاعتبار الاستعمال إستغلالاً مباشراً والاستغلال استعمالاً مباشراً³، يمكن لمالك الأرض أن يستغل أرضه مباشرة فيحصد ثمارها ويستفيد من منتجاتها بنفسه، وقد يمنح لغيره حق استغلال أرضه، فيحصل ذلك الغير على ثمارها مقابل مبلغ يدفعه للمالك، وصاحب الدار بإمكانه إستخدامها شخصياً للسكن، أو أن يقوم بتأجيرها للغير ويحصل بذلك على عائد من الثمار المدنية .

وبناءً على ما جاء في نص المادة 855 من القانون المدني الجزائري، فقد حدد المشرع أن نطاق حق الاستعمال وحق السكن يرتبط باحتياجات صاحب الحق وأسرته، مع مراعاة والالتزام بأحكام التي يضعها صاحب الحق .

1- سمير فرجي، محمد دادو، نظام الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، مرجع سابق، ص 12

2- نبيلة مكيد، مرجع سابق، ص 33 .

3- عمار نكاح، عناصر نطاق الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، مرجع سابق، ص 170.

ثالثاً: عنصر الارتفاق :

يتضح من خلال المادة 867 من القانون المدني الجزائري أن حق الارتفاق هو حق عيني لفائدة العقار المرتفق و لا يمكن التصرف فيه أو الحجز عليه مستقبلاً، ويظل خاضعاً للملكية العقارية بحكم طبيعته ويجوز أن يخصص العقار لمصلحة عقار آخر على أن تكون كل من العقارين مملوكين لشخصين مختلفين، وليس لنفس الشخص لأن ذلك يحد من صلاحيات وسلطات المالك الذي يملك الملكية الكاملة. ويعتبر حق الارتفاق الناشئ عن أسباب حددها القانون ويختلف موقع هذا الحق بحسب العقار المرتفق به¹، كما أن حق الارتفاق له خصائص تميزه عن غيره وهو حق تابع ودائم لا يمكن تجزئته² واستناداً إلى التعريف الوارد في نص المادة 867 من القانون المدني الجزائري يمكننا أن نستنتج الشروط التالية :

1- لابد أن تكون العلاقة بين عقارين، أي بين العقار المرتفق وعقار مرتفق به إذ أن مفهوم الارتفاق في جوهره هو علاقة بين عقارين ولا يقوم هذا الحق على العقار .

2- أن يرتبط بعقارين يملكه كل منهما شخص مختلف .

3- يجب أن يكون التكليف مفروضاً على العقار ذاته ولا يعود بفائدة شخصية على صاحبه .

وينتهي حق الارتفاق بطرق والأسباب وهي كالآتي :

1- انقضاء الأجل المحدد له .

2- هلاك العقار المرتفق كلياً بالكامل .

3- اجتماع العقارين في يد شخص واحد.

4- عدم استخدامه لمدة 33 سنة إذا كان لفائدة مال مورث بلا وارث .

5- عدم تغير الظروف بحيث يصبح من المستحيل استخدام هذا الحق.

1- بوشنافة جمال، محاضرات في مقياس المدخل للقانون العقاري للسنة الثانية ماستر، مرجع سابق، ص 11 .

2- سمير فرجي، مرجع سابق، ص 18 .

الفرع الثاني: تصنيفات الأملاك العقارية :

اشتقت المادة 23 من قانون التوجيه العقاري الأملاك العقارية على اختلاف أنواعها، إلى أصناف القانونية الآتية :

أولاً: الأملاك الوطنية :

ويحكمها القانون (رقم 30/90) المؤرخ في 1990/12/01 المتضمن قانون الأملاك الوطنية، والمرسوم التنفيذي رقم (455/91) المؤرخ في (1991/11/23) الذي يحدد شروط إدارة أملاك الخاصة والعامة التابعة للدولة وتسييرها وضبط كفايات ذلك. وكذا المرسوم التنفيذي رقم (455/ 91) المؤرخ في (1991/11/23) يتعلق بجرد الأملاك الوطنية.

تشتمل الأملاك الوطنية إما :

- الأملاك العمومية الخاصة التي تخضع لإدارة الدولة .
- الأملاك العمومية والخاصة التي تتبع الولاية .
- الأملاك العمومية والخاصة التي تكون بحوزة البلدية .

وتنقسم هذه الأملاك إلى نوعين :

- أملاك وطنية خاصة .
- أملاك وطنية عامة .

يمكن تعريف صنف الأملاك الوطنية باختصار على النحو التالي :

أ- الأملاك الوطنية العمومية: كل الممتلكات العقارية والمنقولة التي تم تخصيصها لاستخدام الجمهور إما مباشرة (الطرق العمومية - شواطئ البحر - مجاري المياه) وإما عن طريق مرفق عمومي (السكة الحديدية - المطارات - الموانئ) وكذلك الأملاك المهيأة خصيصاً لأداء خدمة عمومية (البنائيات العمومية - المدارس - الثانويات - المحاكم).

إن مبدأ عدم قابلية للتصرف¹ لا يتعارض مع الاستغلال الصناعي والتجاري للموارد التابعة للأموال الوطنية العامة التي يمكن أن تكون موضوعاً لمشاريع خاصة.

إذ لا يوجد أي تعارض بين الملكية الوطنية العمومية والطابع الخاص للقواعد التي تنطبق على إدارة المصالح الصناعية والتجارية، لأن خضوع المصالح الصناعية والتجارية لقواعد وأساليب القانون الخاص يستهدف بالدرجة الأولى القواعد الخاصة بإدارة هذه المصالح وليس الطبيعة القانونية للأموال أو العقارات التي تستغلها .

ولذلك يمكن استبدال الثروات المنصوص عليها في المادة 17 من الدستور 1996، رغم تصنيفها ضمن الممتلكات الوطنية العمومية بأنها ملكية عمومية تصلح لأن تكون محلاً للاستغلال الصناعي والتجاري وفق الطرق التي تحددها القوانين الخاصة (قانون المياه، قانون المحروقات والأعمال المنجمية، النظام العام للغابات) .

كما نصت (المادة 26 من القانون رقم 30/90) على مختلف طرق تكوين الأملاك الوطنية (الاكتساب - التبادل - الهبة - نزع الملكية - الشفعة) .

أما أحكام المواد من 27 إلى 37 فتنظم إجراءات إدخال وإزالة الأملاك العامة (التصنيف - وإلغاء التصنيف) بالإضافة إلى ما يتعلق بها، وذلك بتحديد الحدود وبيان ملحقات وتوابع هذه الأملاك² .

1- تعد هذه القاعدة إحدى أهم القواعد القانونية المرتبطة بحماية المال العام، بوصفه مالا مخصصاً للنفع العام، إلا أن جميع التصرفات القانونية المدنية كالبيع والهبة والرهن إذا صدرت من الإدارة دون مراعاة هذا المبدأ فإنها تكون باطلة ، حفاظاً على المصلحة العامة، كما أكدته المحكمة العليا في قرارها رقم (280/60) المؤرخ في 07/04/1990، المجلة قضائية 1992، العدد 03، ص 174، على أن التراخيص الإدارية في استخدام المال العام تكون مؤقتة وقابلة للسحب في أي وقت.

ب)- الأملاك الوطنية الخاصة :

تتضمن الأملاك الوطنية الخاصة جميع الممتلكات الوطنية الأخرى التي لا تصنف كأموال وطنية عامة، وبما أن هذه الأملاك تتمتع بطابع تملّكي ومالي فإنها تخضع أساساً لقوانين خاصة.

ولكن لا يطبق القانون العام بالكامل عليها لأنها تمثل ملكية خاصة لشخصية قانونية عامة . وقد أوضحت أحكام المواد من 38 إلى 58 من القانون رقم 90 / 30 الوسائل التي تشكل بها الأملاك الوطنية الخاصة، حيث وضعت قواعد خاصة تختلف عن القواعد العامة، وتطبق على التبرعات والوصايا المقدمة للدولة والهيئات المحلية الإقليمية (الولاية والبلدية) والمؤسسات العمومية التابعة لها .

كما أكدت هذه المواد على مبدأ ملكية الدولة للممتلكات الشاغرة والأملاك التي لا مالك لها، والميراث الذي لا وارث له، والأموال المتروكة من قبل أصحابها والمجهولة، وكذلك الكنوز التي تكتشف في نطاق الأملاك الوطنية. وبالتالي يمكن تصنيف طرق تشكيل الأملاك الوطنية الخاصة إلى ثلاث فئات :

✓ الوسائل التي تستخدمها الدولة أثناء أداء وظائفها، كنزع الملكية من أجل المنفعة العامة

✓ أساليب ممارسة حق السيادة كالتأميم والأملاك الشاغرة أو التي ليس لها وارث .

✓ وسائل الإجراءات القانونية المتعلقة بالمعاملات التي تقوم بها الدولة مثل الشراء والهبة والوصية.¹

2- حمدي باشا، نقل الملكية العقارية في ضوء آخر التعديلات وأحدث الأحكام، الطبعة 2015، دار هومة للطباعة

والنشر والتوزيع - الجزائر، ص 19، 20

1- حمدي باشا، مرجع سابق، ص 21، 22

ثانياً: الأملاك الخاصة:

تخضع هذه الأمور لأحكام القانون المدني والقواعد المرتبطة به وفقاً لطبيعة الحالات، مثل قانون التوجيه العقاري رقم 90 - 25 الصادر في 18 / 11 / 1990 والمعدل بموجب الأمر رقم 95 / 26. وبالإطلاع على أحكام القانون المدني، نجد أن الملكية الخاصة تم تنظيمها وفقاً للمواد 674 وما يليها، حيث يمكن أن تكون الملكية تامة أو مجزأة أو مشتركة أو مشاعة .

(أ) - الملكية التامة : تعني أن المالك يمارس سلطاته الثلاث، وهي حق الاستعمال،

حق الاستغلال، وحق التصرف، سواء كان ملكية عقار أو منقول . وقد حددت المواد (674 - 675 - 676 - 677) من القانون المدني، بالإضافة إلى المادتين (27 و 28) من قانون التوجيه العقاري نطاق حق الملكية التامة .

يتبين من هذه النصوص أن الملكية العقارية تشمل الشيء ذاته وما يترتب عليه من ثمار ومنتجات وملحقات، وإذا كان الشيء هو أرضاً، فإن ملكيتها تمتد إلى ما فوقها وما تحتها إلى الحد الذي يفيد في الاستفادة منها، بالاستثناء ما يحدده القانون أو الارتفاق¹.

(ب) - الملكية المجزأة : تتكون من الحقوق الثلاثة (الاستعمال - الاستغلال - والتصرف) التي يمنحها القانون للمالك. ومع ذلك يمكن أن يتخلى المالك عن بعض هذه الحقوق لصالح الآخرين، مما يؤدي إلى تجزئة ملكيته، على سبيل المثال، قد يتنازل عن حقه في استعمال الشيء أو الاستفادة منه لشخص يملك حق الانتفاع، بينما يحتفظ بحق ملكية الرقبة .

ج) - الملكية المشاعة : عندما يكون هناك عدة مالكين لشيء واحد دون تحديد حصص كل منهم، يعتبر هذا تملك مشاعاً²، ويطلق على كل واحد منهم مالك على الشيوع أو مشاع، أو شريك في الملك³.

1. حمدي باشا، مرجع سابق، ص 22، 23 .

2. نلاحظ في الواقع العملي أن بعض المتقاسمين يلجؤون إلى رفع دعاوى يطالبون فيها بالإلزام الملاك الآخرين في الشيوع بالخروج من العقارات المشتركة، حيث تستجيب لهم المحاكم بتعيين خبير لتحديد المساحة وتقويم التعويض. غير أن هذا الموقف غير صحيح ويجب على القاضي تجنبه لأنه في غياب بحكم اتفاق ودي أو حكم قضائي بين الشركاء لا يمكن تحديد وجود اعتداء من شريك على آخر لأن الأنصبة غير مفرزة مما يحول دون مطالبة الشريك بالمغادرة. وبالتالي فإن الحل الوحيد لتسوية النزاع هو المطالبة بالقسمة بحيث يتم تحديد الحقوق بشكل واضح بعد فرز الأرضية ولهذا ما أكدته المحكمة العليا في قرارها رقم 134 - 534 بتاريخ 26 / 06 / 1996 نشرة القضاة عدد 54، ص 69.

3. حمدي باشا، مرجع سابق، ص 23، 24.

وقد منح المشرع الجزائري في المادة 718 من القانون المدني المالك المشاع الحق في اتخاذ كافة الوسائل اللازمة للمحافظة على الملكية المشتركة، ولو كان ذلك دون موافقة باقي الشركاء في الملكية . وهذا ما أقره المجلس الأعلى في القرار الصادر في تاريخ 21 / 05 / 1969، نشرة القضاة لسنة 1969، ص 304 . (إذا تعلق الأمر بتعدي الغير بدون سبب، يجوز لكل شخص في الشيوع حماية ملكية الشائعة لوحده والوصول على طرد كل أجنبي من الملكية المشاعة) . والمحكمة العليا في القرار رقم 150 . 167 المؤرخ في 19 / 11 / 1997، مجلة قضائية 1997، عدد 2، ص 59 [:من المقرر قانوناً أنه لكل شريك في الشيوع أن يتخذ من الوسائل ما يلزم لحفظ الشيء ولو كان ذلك بغير موافقة باقي الشركاء .] نظراً لأن الأمر ثابت في القضية الحالية فإن قرار المجلس الذي أيد الحكم المستأنف القاضي بإخلاء شاغل من المنزل محل النزاع بناءً على طلب أحد الشركاء لحماية المال المشترك يعتبر قراراً صائباً. ذلك لأنه في القانون ليس من الضروري أن تكون الدعوى مقدمة من جميع الشركاء أو من الأغلبية منهم. كما أن القانون لا يشترط على الشريك في إطار الحفاظ على الملكية المشتركة، أن يظهر أمام المحكمة توكيل عن جميع الورثة. ولهذا ما أشارت إليه المحكمة العليا في القرار رقم 116 - 228 المؤرخ في 22 / 11 / 1994، مجلة قضائية 1994، عدد 3، ص 142

(...) ولما ثبت - في قضية الحال - أن قضاة الموضوع اشتروا على الطاعن الذي مالك في الشيوع المحل المتنازع عليه إثبات وكالة عن جميع الورثة لرفع دعوى ترمي إلى طرد المطعون ضدهما، عرضوا قرارهم للنقض) .

(د) - الملكية المشتركة : تشير إلى الحالة القانونية للعقارات المكونة من بناء أو مجموعة من المباني التي تقسم ملكيتها إلى حصص بين عدة أشخاص، حيث تحتوي كل حصة على جزء خاص بالإضافة إلى نصيب في الأجزاء المشتركة. تشمل الأجزاء المشتركة في المباني المرافق مثل الأسلحة ، الفناءات، الممرات، الدرج،

والمصاعد¹. وتخضع هذه الملكية لقوانين الشيوخ الإجباري، مما يمنع المطالبة بقسمتها وفقاً للمادة 747 من القانون المدني: [لا يجوز أن تكون الأجزاء المشتركة أو الحقوق التابعة لها محلاً لدعوى التقسيم]. وقد اعتمدت المحكمة العليا في القرار رقم 76 . 988 المؤرخ في 10 / 07 / 1991، مجلة القضائية 1992، عدد 03، ص: 35 . من المقرر قانوناً أن الأجزاء المشتركة والحقوق التابعة لها لا يجوز أن تكون محلاً لدعوى التقسيم ومن ثم فإن القضاء بالنعي على القرار المطعون فيه بمخالفة القانون غير سديد . من الواضح في القضية أن النزاع يتعلق بالسطح والمغسل لمشارك بين جميع المستأجرين - ولذلك، فإن قرار القضاء بإلغاء الحكم المستأنف ورفض الدعوى مجدداً يعتبر خطأ في تطبيق القانون - حيث أن القضاء الذين صادقوا على تقرير الخبير وأشاروا إلى أن الأجزاء المشتركة يجب أن تبقى في حالتها الطبيعية ولا يجوز تقسيمها، قد طبقوا القانون بشكل صحيح. لذا لا يحق للمالكين المشتركين تقسيم الأجزاء المشتركة التي يملكونها، مثل الحدائق والمداخل والأروقة والأسطح والقباب وغيرها من العقارات التي تستخدم بشكل مشترك. وبالتالي، يجب على الموثقين الحذر من إعداد مثل هذه العقود، كما ينبغي للقضاة الامتناع عن الاعتماد على مشاريع التقسيم التي يقدمها الخبراء والتي تركز على تلك الأجزاء، لأن ذلك يعد خرقاً للقانون. فعند تحديد الأجزاء المشتركة، يجب أن تكون مخصصة للاستخدام المشترك لجميع الملاك، مالم يتضمن سند الملكية نصاً يخالف ذلك. وقد أشارت المادة 745 من القانون المدني إلى الأجزاء المشتركة الهامة، مع العلم أن القائمة المذكورة هي أمثلة فقط².

1- قرار رقم 50 - 937 مؤرخ في 09/05/1990، مجلة قضائية 1991، عدد 02، ص 32: (من المقرر

قانوناً أن الأسطح والمحلات المستعملة للمصالح المشتركة تعد أجزاء مشتركة في العقارات المبنية التي يملكها على الشيوخ كافة الملاك المشتركين، ومن ثم فإن القضاء بما يخالف ذلك يعد خطأ في تطبيق القانون .

ثالثا : الأملاك الوقفية :

كان الوقف (الحبس) قبل عام 1984 يتم تنظيمها وفقاً لأحكام الشريعة الإسلامية¹ .

ولكن بعد صدور قانون الأسرة الجزائري بموجب القانون رقم 11/84 المؤرخ في 1984/06/09، تم تنظيم الوقف في الفصل الثالث من الكتاب الرابع، الذي يتعلق بتبرعات للمواد من 213 إلى 220 وفي سنة 1990. ومع صدور القانون رقم 25/90 المؤرخ في 1990/11/18 الذي يتناول التوجيه العقاري، تم إدراج الوقف في المادتين 31 و 32 حيث أشارت المادة 32 إلى تكوين وإدارة الأملاك الوقفية ويخضع للقانون الخاص .

وقد تم تعزيز هذا الوضع القانوني في عام 1991 مع صدور القانون رقم 10/91 المؤرخ في 1991/10/27 المتعلق بالأوقاف، تلاه المرسوم التنفيذي رقم 381/98 المؤرخ في 1998/12/1 الذي حدد شروط إدارة وأملاك الوقفية وكيفية ذلك. ولتنظيم التنظيم الخاص بالأملاك الحبوس، صدرت مجموعة من المذكرات والمناشير على النحو التالي :

المذكرة رقم 35 المؤرخة في 1994/10/23 المتعلقة بكيفية البحث عن الأملاك الوقفية .

المنشور رقم 56 المؤرخ في 1996/08/05 المتعلق بتوسيع دائرة الاهتمام بالأملاك الوقفية المنقولة منها والعقارية .

المذكرة رقم 02/97 المؤرخة في 1997/07/19، حول الحرص على تنمية وتنمين الأملاك الوقفية .

ولما كان من الثابت - في قضية الحال - أن النزاع يدور حول السطح والمغسل المشترك بين كافة المستأجرين، فإن قضاة المجلس بإلغائهم حكم المستأنف، ومن جديد رفضهم للدعوى يكونوا قد أخطأوا في تطبيق القانون) .

2- حمدي باشا مرجع سابق، ص 25 26.

للـ مراسلة رقم 175/98 المؤرخة في 1998/08/25 المتضمنة تسهيل عملية البحث عن الأوقاف عن وثائقها .

للـ قرار وزاري رقم 99/29 المؤرخ في 1999/02/21، يتضمن إنشاء لجنة الأوقاف وتحديد مهامها وصلاحياتها .

للـ قرار وزاري مشترك رقم 99/31 مؤرخ في 1999/03/02 يتضمن إنشاء صندوق مركزي للأوقاف .

للـ قرار مؤرخ في 2000/04/10، يحدد كفاءات ضبط الإيرادات والنفقات الخاصة بالأموال الوقفية .

وقد جاءت المادة 04 من القانون رقم 10/91 بالمفهوم الوقف: [الوقف هو حبس العين عن التملك على وجه التأييد والتصدق بالمنفعة على الفقراء أو على وجه من وجوه البر والخير .]بناءً على ذلك، قام المشرع الجزائري بإخراج العين الموقوفة من ملكية الواقف، حيث لم يتم نقلها إلى ملكية المستفيدين، بل اعتبرت الوقف كياناً يتمتع بالشخصية المعنوية، وفقاً للمادة 05 من قانون الأوقاف: [الوقف ليس ملكاً للأشخاص الطبيعيين ولا اعتباريين، ويتمتع بالشخصية المعنوية. وعلى الدولة احترام إرادة الواقف وتنفيذها]. متبعة المذهب الحنبلي في ذلك، دون اعتماد المذهب المالكي الذي يعرف الواقف بأنه حجز العين عن التصرفات الملكية مع بقاء الملك للواقف والبيع ملزم بريعتها لأعمال العين]. كما أكدت المادة 06 على أن الواقف بعد إصداره يبقى ملزماً، حيث يمكن للقاضي إلغاء أي شرط قد يضعه الواقف إذا كان يتعارض مع طبيعة الوقف الملزم، مما يعني أنه لا يجوز للواقف التراجع عن الوقف الذي أنشأه لمصلحة الآخرين . كما سنقسم الأوقاف إلى نوعين :

- الوقف العام: هو ما خصص للجهات الخيرية منذ تأسيسه، مثل وقف الأراضي لصالح المستشفيات .

- الوقف الخاص: يحبس لفائدة ذرية الواقف من الذكور والإناث أو لأشخاص محددين، ثم ينتقل إلى الجهة التي حددها الواقف بعد انقطاع المستفيدين .¹

يصبح الوقف الخاص وقفاً عاماً إذا لم يقبله مستفيد. ويتولى ناظر الوقف إدارة الأوقاف من خلال العناية بالعقارات والمنقولات الموقوفة وحمايتها وصيانتها، مثل ترميم المباني وإعادة بنائها عند الحاجة، بالإضافة إلى جمع عائدات الملك الوقفي² .

1- قرار رقم 30/954 المؤرخ بتاريخ 1984/12/03، مجلة قضائية 1989، عدد 04، ص 82 ينص على أن

صحة أو بطلان عقد الحبس يخضع لأحكام الشريعة الإسلامية، وتطبق عليه القواعد الفقهية المستمدة منها،

كما أن القانون يسري فقط على الوقائع المستقبلية وليس

له أثر رجعي، وبالتالي فإن أي حكم بخلاف ذلك يعتبر انتهاكاً لأحكام الشريعة الإسلامية والقاعدة المتعلقة بعدم

رجعية القوانين. في القضية المعنية، تم إبطال عقد الحبس المؤرخ في 1968/06/11 من قبل قضاة الاستئناف

استناداً إلى أحكام قانون الثورة الزراعية الصادر في 1971/11/08 حيث قضوا بعدم قبول إعادة القضية بعد

الخبرة. وبالتالي، فإن حكمهم هذا يعد خرقاً للقواعد الفقهية المستمدة من الشريعة التي تتعلق بصحة وبطلان

الحبس، وكذلك يخالف القاعدة القانونية المتعلقة بعدم رجعية القوانين. وعليه، استدعى الأمر نقض القرار المطعون

فيه

2- حمدي باشا، مرجع سابق، ص 27 28 29 - 30

المبحث الثاني: المراحل التاريخية للملكية العقارية وآليات نقلها:

مرت الحالة العقارية في الجزائر بعدة مراحل تاريخية أثرت بشكل كبير على وضعها الحالي من حيث طبيعتها والنظام القانوني السائد في كل فترة، بدءاً من العهد العثماني، مروراً بفترة الاستعمار الفرنسي، وحتى مرحلة ما بعد الاستقلال في الوقت الراهن¹. كما أن هذه الملكية تتشكل من العدم، إذ أن طرق اكتساب الملكية العقارية الخاصة هي تلك السبل التي حددها المشرع لاعتراف بحق الملكية، وتتجلى هذه الطرق في عدة أشكال سواء من خلال تصرف قانوني أو وقوع مادي أو حكم قضائي.

ويلحظ أن معظم المنازعات التي تطرح بين الأطراف في المحاكم تتركز حول العقارات، مما دفع المشرع الجزائري إلى وضع قوانين توضح طرق اكتساب الملكية ونقلها². ولمعرفة هذا قمنا بتقسيم الخطة في هذا المبحث إلى مطلبين أساسيين، بحيث سنتناول فيه المراحل التاريخية التي استهدفت نظام الملكية العقارية في (المطلب الأول) وكذا طرق نقل الملكية العقارية في (المطلب الثاني) .

المطلب الأول : المراحل التاريخية التي استهدفت نظام الملكية العقارية :على مر العصور، شهد نظام الملكية العقارية تحولات جوهرية، بداية العهد العثماني الذي كانت تخضع الملكية فيه لنظام الوقف

1- د. إسمهان منيسو، محاضرات في ماهية القانون العقاري، مقياس مدخل للقانون العقاري، معهد الحقوق والعلوم

السياسية، المركز الجامعي أحمد بن يحيى الونشريسي - تيسمسيلت، السنة الجامعية 2021/2020 .

2- حلاوي وسام + سعيداني سهام، الإجراءات نقل الملكية الخاصة في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة ماستر في

القانون الخاص، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة ألكلي محند أولحاج البويرة، 2023/2022، ص 27

والتقاليد، مروراً بمرحلة الاستعمار الذي فرض منه الأنظمة جديدة، إلى غاية الاستقلال الذي سعت الدولة إلى إعادة هيكلة النظام العقاري بما يتماشى مع المبادئ الوطنية، واستمر هذا التطور حتى يومنا هذا، وهذا ما سنقوم بعرضه في هذا المطلب منه بالتطرق إلى المراحل التاريخية التي مرت على نظام الملكية العقارية من فترة العهد العثماني في (الفرع الأول) ثم إلى الفترة الاستعمارية في (الفرع الثاني) إلى فترة ما بعد الاستقلال في (الفرع الثالث) .

الفرع الأول:

نقل الملكية في العهد العثماني كان الطابع المميز في الملكية العقارية هو الملكية الجماعية، حيث كانت الأراضي موزعة بين أراضي العروش وأراضي ملكية مشاعة، والتي تخضع لمبادئ الشريعة الإسلامية والأعراف المحلية وكانت تتمثل في :

أولاً: أراضي البايك :

هي تلك الممتلكات المعروفة في عصرنا الحالي بأمالك الدولة وهي مجموعة من أراضي وأموال التي تمتلكها الدولة وتدار مركزياً من قبل الداي ومن جانب البايك في الأقاليم¹. كانت هذه الأراضي تعتبر من أخصب المناطق، وتقع بالقرب من أهم المناطق الحضرية وعلى حواف الطرق الرئيسية. حيث تنقسم إلى عدة مناطق، منها دار السلطان التي تشمل مدينة الجزائر والمناطق المجاورة، وأراضي البايك الشرق التي كانت عاصمتها قسنطينة، وأراضي البايك الغرب التي كانت عاصمتها معسكر ثم وهران، وأراضي التيطري التي كانت عاصمتها المدية. كانت جميع هذه الأراضي تحت الإدارة المركزية في الجزائر العاصمة التي يمثلها الداي.

الإشارة إلى أنه وفقاً للفقهاء الإسلاميين هناك أراضي تعرف بالميتة، حيث لا مالك لها وهي غير مستغلة في الفلاحة أو الرعي، ويمكن إدراجها عموماً ضمن أمالك البايك².

بالإضافة إلى ذلك، كانت الإدارة المركزية تستولي على أراضي بعض القبائل التي ترفض الاعتراف بالسلطة المركزية، وتقوم بضم تلك الأراضي لتقديمها للاستغلال من قبل القبائل الموالية، وكانت تعرف هذه الأراضي بأراضي الأزل AZEL ، وتجدر الإشارة إلى أنه وفقاً للفقهاء الإسلاميين هناك أراضي تعرف بالميتة، حيث لا مالك لها وهي غير مستغلة في الفلاحة أو الرعي، ويمكن إدراجها عموماً ضمن أملاك البابليك²

1- د. إسمهان منيسو، محاضرات في ماهية القانون العقاري، مقياس مدخل للقانون العقاري، مرجع سابق .

2- أ. سماعين شامة، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري (دراسة وصفية وتحليلية)، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2004، ص 10

ثانياً: أراضي الملك :

هي تلك الأراضي التي تعود ملكيتها للأفراد أو عائلات، سواء بشكل فردي أو بشكل مشاع بينهم، ورغم أنها كانت تفتقر في الغالب إلى سندات ملكية واضحة، إلا أنها كانت عادة صغيرة المساحة وتزرع من قبل أصحابها مباشرة. تتواجد هذه الأراضي بكثرة داخل المدن الكبرى وأيضاً المناطق الجبلية.

ثالثاً: أراضي الحبوس :

هي الأراضي التي تعرف أيضاً باسم الأراضي الوقفية، وهو نظام مستمد من الشريعة الإسلامية حيث تخصص العقارات لفائدة مشاريع ومؤسسات دينية وخيرية وتوقف للأنبياء وأحفادهم، مما يمنع التصرف فيها بالبيع أو الهبة، بحيث يحق لهم الاستفادة منها والانتفاع بها. وقد ظهرت هذه الأراضي مع بداية القرن الثامن عشر ميلادي حيث استحوذت الأملاك الوقفية على مساحات واسعة تفوق في الأهمية والتوسع العديد من ملكيات الدولة أو الملكيات الخاصة، وكانت تتواجد بشكل رئيسي قرب المدن الكبرى وفي المناطق التي يولي سكانها الولاء للزوايا .

رابعاً: أراضي العروش :

وهي أراضي مملوكة لأفراد العروش أو جماعية، بحيث يحق لهم الانتفاع بها، وهي أراضي زراعية ورعوية شبه قاحلة تختلف طبيعتها من منطقة إلى أخرى وتخضع للقواعد العرفية المحلية في نظام إستغلالها، ولكون هذه الأراضي التي تشكل ملكية جماعية مشتركة بين كافة الأسر أو القبيلة أو العرش، فلم يكن يجوز إقامة أي عقد عليها سواء بيع أو شراء أو ميراث، وهذا النوع من الأراضي يقع خارج نطاق اختصاص الهيئة القضائية وتتكون من اختصاص موظفي البايك وتصدر بشأنه أحكام عرفية محلية، حيث يقتصر حق السلطة العامة على الحصول على حصة من المنتج الزراعي كضريبة مقابل استغلال هذه الأراضي .

خامساً: أراضي المخزن :

هي أراضي مخصصة للخيالة العسكرية التي يمنحها الداي والباي عند دخولهم الجزائر. وفي هذه المرحلة يلاحظ أن المعاملات المتعلقة بالملكية العقارية خلال العهد العثماني لم تلتزم بنظام قانوني موحد¹.

1- د. إسمهان منيسو، محاضرات في ماهية القانون العقاري، مقياس مدخل للقانون العقاري، مرجع سابق.

الفرع الثاني:نقل الملكية في فترة العهد الاستعماري (1830 - 1962):

واجه المحتل الفرنسي وضعاً عقارياً غريباً عن نظامه القانوني، حيث تميز بتعدد مصادر القانون المطبق، الذي هيمنت عليه القواعد حرفية شكل أساسي ، لذا كان من الصعب على الإدارة الاستعمارية تطبيق قواعد القانون الفرنسي الوضعي على العقارات. ومع ذلك، قام المشرع الفرنسي بوضع سلسلة من النصوص القانونية والتنظيمية التي تهدف إلى خدمة مصالح المستوطنين وتشجيع استقرارهم، مما جاء على حساب سكان المحليين. ونشير هنا إلى أهم النصوص القانونية المتعلقة بتنظيم العقار خلال فترة الاستعمار¹ .

1)- أمر 01 أكتوبر 1844 :

تمكنت الإدارة الاستعمارية من خلال هذا الأمر إلى تحقيق هدفين رئيسيين من خلال هذا القرار وهما :

الهدف الأول: إلغاء قاعدة عدم التصرف في أملاك الحبوس لصالح المشتريين الأوروبيين، وتوثيق ملكية الفرنسيين الذين استولوا عليها بالقوة، مما يمنع الطعن في المعاملات التي تتم بين الأوروبيين والسكان المحليين استناداً إلى قابلية التصرف في أموال الحبوس .

الهدف الثاني: هو ضرورة حصول المستفيدين من الأهالي على سند ملكية مكتوب، وإلا ستعتبر أراضيهم جزءاً من أملاك الدولة الفرنسية، مما يشرعن ملكية الأراضي التي تم مصادرتها ومنحها للمستوطنين بالإضافة إلى ذلك .

كانت هناك قرارات أخرى تهدف إلى القضاء على الملكية الجماعية وتحويلها إلى ملكيات فردية، حيث تم الاستيلاء على مساحات كبيرة من الأراضي وتوزيعها على

الأوروبيين، الذين تم إلزامهم بالإقامة فيها وخدمتها بشكل شخصي ومباشر لمدة معينة، وذلك بهدف ترسيخ وجود الفرنسيين في الجزائر (الأقدام السوداء)

(2) - أمر 21 جويلية 1846 :

صدر هذا الأمر لتعديل القرار الصادر في الأول 1 أكتوبر 1844، الذي تضمن جميع الأملاك الشاغرة والأراضي غير المزروعة ذات الملكية الخاصة، بالإضافة إلى الأراضي التي لم يقدم أصحابها سندات كافية تثبت ملكيتهم، ضمن أملاك الدولة الفرنسية في تلك الفترة، وبموجب هذا الأمر تم الاستيلاء على 45% من أراضي الجزائريين .

(3) - قانون 16 جـوان 1851 :

وضع هذا القانون إطاراً لتحديد الملكية العقارية في الجزائر، مبيناً أنواعها القانونية. ويعتبر هذا النص القانوني الأول في النظام القانوني الفرنسي الذي يميز بين الملكية العامة والخاصة للدولة، حيث أنشئ هذا القانون للتمييز بين ممتلكات لخدمة مصالح المستعمرين، وذلك من خلال وضع قاعدة تتيح التصرف في الأراضي التابعة للملكية الخاصة للدولة.

هذا الأمر أتاح للإدارة الاستعمارية جمع ثروة كبيرة وتمكينها من إعادة توزيعها على المستعمرين، كما تضمن القانون مجموعة من القواعد التي تهدف إلى ما يلي :

(أ) - حماية الملكية العقارية الخاصة وفقاً للقانون الفرنسي، حيث رسخ مبدأ الملكية المطلقة بدون قيود .

(ب) - ضمان حرية التصرف في المعاملات .

(ج) - ضرورة تطبيق القانون الفرنسي واختصاص القاضي الفرنسي في النظر في كل معاملة عقارية تتم بين الأهالي والمعمرين، أو بين المعمرين فيما بينهم، مع بقاء

المعاملات التي تتم بين الأهالي المرتبطة بأحكام الشريعة الإسلامية والأعراف المحلية .

(د) - فرض قواعد نزع الملكية العقارية من أجل المنفعة العامة .

(4) - قانون 22 أبريل 1863: (سيناتوس كونسلت) :

(قانون أعيان أملاك الدولة) :

صدر بموجب مداولة مجلس الشيوخ الفرنسي قرار يقضي بتقسيم الأراضي بين القبائل ومنحهم حق الملكية التامة بدل حق الاستغلال على الأراضي العروشية، وقد استهدف هذا الإجراء إلى تحقيق هدفين أساسيين وهما :

الهدف الأول (مادي): يتمثل في تجزئة أراضي العرش إلى ملكيات فردية مما يسهل التصرف فيها ونقلها من الجزائريين إلى المعمارين .

الهدف الثاني (سياسي اجتماعي): ترمي إلى تفكيك الروابط الاجتماعية والعائلية السائدة آنذاك من خلال تحويل العرش إلى دواوير منفصلة .

(5) - قانون 26 جويلية 1873: (مشروع وازني) :

يهدف إلى إخضاع الملكية العقارية الجزائرية للنظام الفرنسي بصورة كاملة، (حيث أقرت المادة الأولى منه تأسيس الملكية العقارية في الجزائر وحفظها والانتقال التعاقدي للملكية والحقوق العقارية مهما كان أصحابها تخضع للقانون الفرنسي). وقد مثل بذلك أداة لفرض التشريع الفرنسي على جميع العقارات وتهميش القواعد والأعراف المحلية المعمول بها، الأمر الذي ساهم في تحويل أراضي العرش إلى محل للتداول والبيع والشراء دعماً للتوسع الاستيطاني .

6- قانون 16 فيفري 1897 و 04 أوت 1926 :

إن سلبيات قانون وارني، ونظراً للتناقضات في وثائق الملكية المقدمة، أدت إلى إصدار ما يلي : (القانون الأول): كان بمثابة تطهير لأراضي العرش والملكية من خلال إجراء تحقيقات جزئية ثم تسليم العقود للمالكين .

(القانون الثاني): فقد جاء ليكمل هذه الخطوة ويعممها على كامل التراب الوطني، بما فيها فيه الصحراء، من خلال ما يسمى بالتحقيقات الكلية أو الجماعية. وبموجبه، أصبح عبء الإثبات على عاتق المعارض، أي أن العمل في الإثبات انتقل إلى المعارض بدلاً من الحائز، واعتمد على مبدأ الملكية الظاهرة، ولم تسلم العقود لأصحابها إلا بعد انتهاء تسوية قضائية¹.

1- د. إسمهان منيسو، محاضرات في ماهية القانون العقاري، مقياس مدخل للقانون العقاري، مرجع سابق.

الفرع الثالث: نقل الملكية العقارية في فترة ما بعد الاستقلال (من سنة 1962) :

في جوان 1962 وافق المجلس الوطني للثورة الجزائرية على برنامج تحقيق الثورة بالمبادئ الشعبية، هذا البرنامج المعتمد اختار الاشتراكية في الجزائر، وحدد أولوياتها الأساسية، واعتبر أن الإصلاح الزراعي وانتزاع الأراضي من كبار الملاك هو من أولى مهام الاشتراكية . وتناول موضوع الأراضي الزراعية تحت شعار (الأرض لمن يخدمها)، وعمل على إلغاء قواعد الاقتصاد الرأسمالي وتحديد الملكية العقارية بشكل عام، مع الاعتماد على مجموعة من المبادئ الهامة، والتي مثلت أساساً لما يلي :

- 1- الحظر الفوري للصفقات المتعلقة بالأرض ووسائل الإنتاج الفلاحية .
- 2- تحديد الملكية حسب أنواع الزراعات والأرباح .
- 3- مجانية توزيع الأراضي على الفلاحين الذين لا يملكون أرضاً أو لديهم مساحة غير كافية .
- 4- حظر بيع أو تأجير الأراضي الموزعة لتجنب إعادة تكوين الملكية الكبرى .
- 5- تقديم المساعدة المالية من الدولة وإلغاء ديون الفلاحين .

وبسبب الفراغ القانوني المؤسسي الذي عانت منه الجزائر بعد الاستقلال صدر الأمر رقم 62 / 157 المؤرخ في 31 جانفي 1962 المتعلق بمواصلة العمل بالقوانين الفرنسية في مجال التنظيم العقاري، بعد ذلك، عمدت الدولة الجزائرية إلى إيجاد أنظمة ووسائل تعمل على حماية الملكية العقارية والحفاظ عليها، إذ أصدرت مجموعة من الأوامر والمراسيم التي كان هدفها تنظيم وتسوية الأملاك الشاغرة التي تركها المستعمر الفرنسي، وذلك بمنع التعامل فيها .

الأمر 70 / 91 الصادر في 15 / 12 / 1970 :

المتضمن بمهنة التوثيق، والذي عزز حماية الملكية العقارية في الجزائر، إذ اشترط صراحة الرسمية في العقود المتعلقة بالحقوق العقارية المادة 12 منه .

1-الأمر رقم 71 / 73 :

المتعلق بالثورة الزراعية :حيث تم تأميم الأراضي الفلاحية في صندوق الثورة الزراعية، ومن سلبياته أن الأراضي تم دمجها بشكل متسارع وغير موضوعي وأحياناً غير شرعي لعدم دفع تعويض عادل مما زاد ظهور نزاعات عقارية زادت حدتها بسبب الأسباب التالية :

(أ)- عدم تنفيذ الولاية لقرارات لجان الطعون التي تقضي بإرجاع الأراضي .

(ب)- عدم تبليغ القرارات للمعنيين مما عطل إمكانية الطعن والمطالبة بالتعويض.

(ج)- تأميم أراضي مواطنين لا تنطبق عليهم الثورة الزراعية.

(د)- تأخر ولاية في تبليغ القرارات التأميم في آجال لا تتماشى مع وضعيات خاصة (كالمهاجرين، والمتواجدين بالخدمة الوطنية، والعاجزين قانوناً...) .

(هـ)- عدم التطابق بين المساحات الحقيقية والمصادق عليها.

3-المرسوم 73 / 32 المؤرخ في 05/01/1973 :

والمتعلق بإثبات حق الملكية الخاصة، إذ بموجبه سلمت شهادات ملكية وسجلت وأشهرت مجاناً، ليستفيد منها الأشخاص لذين لديهم وثائق مشبهة للحقوق .

4- الأمر رقم 74 / 26 المؤرخ في 20 / 02 / 1974 :

والمتعلق بإنشاء احتياطات عقارية لصالح البلديات، وكان هذا الأمر سبباً في إحداث تغييرات جذرية في الملكية العقارية في المناطق الحضرية، إذ أوجب تحويل الأراضي الواقعة في المدن والمناطق العمرانية أو القابلة للتأميم إلى البلدية مقابل تعويض يدفع للمالك، ومنع التداول إلا إذا كانت بلدية طرفاً في العقد (المادة 06 منه)، حيث جعلت البلدية الطرف الوحيد في المعاملات العقارية داخل الوحدة العمرانية، وذلك لمنع المضاربة في الأراضي المخصصة للبناء وحماية المواطنين من طمع ملاكها، ومن آثار ذلك نذكر:

أ) عدم وفاء البلديات بالتعويض للمالكين الأصليين بعد دمج أراضيهم الزائدة عن حاجاتهم .

ب) جعل سعر التعويض إدارياً موحداً وغير قابل للمراجعة حتى قضائياً، وبالتالي ساوى بين جميع القطع الأرضية المعدة للبناء رغم اختلاف مواقعها ووضعياتها .

5- الأمر رقم 75 / 74 المؤرخ في 12 / 11 / 1975 :

والمتعلق بإعداد مسح الأراضي وتأسيس السجل العقاري، حيث دخل حيز التطبيق في سنة 1976 بعد صدور مرسومين تنفيذيين رقم 76 / 62 المتعلق (بالمسح العام) ورقم 76 / 63 المتعلق (بتأسيس السجل العقاري)، ويعتبر نقطة تحول هامة في مجال الملكية العقارية، كونه يهدف إلى تطهير العقار بشكل كامل وذلك عبر اعتماد نظام الشهر العيني، الذي يركز على مشروع عداد مسح كالدعم أساسي له تأثيره على سندات إثبات الملكية العقارية .

6- القانون رقم 81 / 01 المؤرخ في 07 / 02 / 1981 :

المتضمن التنازل عن الأملاك العقارية ذات الاستخدام السكني أو المهني والتجاري والحرفي التابعة للدولة والجماعات المحلية، حيث ألغي بقانون المالية لسنة 2001 .

7- القانون رقم 84 / 16 المؤرخ في 30 / 06 / 1984 :

المتعلق بأملاك الدولة، كان يهدف إلى إدخال نظرية عامة جديدة للأملاك التابعة للدولة والجماعات المحلية، نظام وحدة الأملاك الوطنية وألغي بالقانون رقم 90 / 30 والذي كرس الازدواجية في الأملاك الوطنية .

8- القانون رقم 87 / 19 الصادر 08 / 12 / 1987 :

المتضمن قانون التوجيه العقاري المعدل والمتمم بالأمر 95 / 26، والذي وضع إطاراً مرجعياً لتطبيق السياسة العقارية في الجزائر، وإن كان أهم جزء من أحكامه قد خصص للعقار الفلاحي، فالهدف منه كان تحقيق التوافق بين التشريع العقاري والأحكام الدستورية التي جاء بها دستور 1989، إذ جاء لإعادة الاعتبار للملكية الخاصة (ألغي قانون الثورة الزراعية والاحتياطات العقارية للبلدية) .

وجاءت مجموعة من القوانين التي نظمت العقار الفلاحي والتهيئة والتعمير 90 / 29 والأملاك الوطنية 90 / 30 والقانون رقم 91 / 10 المتعلق بالأوقاف والمعدل والمتمم¹

د. إسمهان فسيو، محاضرات في ماهية القانون العقاري، مقياس مدخل للقانون العقاري، مرجع سابق.

المطلب الثاني: طرق نقل الملكية العقارية :

تعد مسألة الملكية من الدعائم الأساسية التي أولاها المشرع الجزائري عناية كبيرة، إذ أن التشريعات الخاصة بها شهدت تطوراً مستمراً منذ بداية الاستقلال وحتى الوقت الراهن، كما أن هذه الملكية لا تأتي من العدم، بل يتم إكتسابها عبر وسائل شرعتها وأقرتها النصوص القانونية، والتي تظهر في أشكال مختلفة، سواء كانت تصرفات قانونية أو إجراءات مادية أو أحكاماً قضائية، مما جعل النزاعات المرتبطة بالعقارات تصدر طابع الخلافات في المحاكم، وهو ما دفع المشرع لوضع أطر واضحة لتنظيم عمليات إكتساب ونقل هذه الملكية .

ولمعرفة هذه الطرق التي تساعد وتساهم في كسب الملكية العقارية الخاصة، قمنا بتقسيم هذا المطلب إلى ثلاثة فروع بحيث سنتناول فيه طرق اكتساب الملكية العقارية الخاصة عن طريق التصرفات القانونية بما فيها عقد البيع، المقايضة والهبة في (الفرع الأول)، وكذا طرق اكتساب الملكية العقارية الخاصة عن طريق الوقائع المادية والمتمثلة في الوفاة، الحيازة، والاتصاق في (الفرع الثاني) - والحكم القضائي في (الفرع الثالث) .

الفرع الأول: إكتساب الملكية العقارية عن طريق التصرفات القانونية :

نجد أن من أبرز العقود التي تنقل ملكية العقارات هو عقد البيع العقار، حيث يلتزم البائع بنقل ملكية الشيء ما للمشتري مقابل ثمن نقدي. كما توجد المقايضة التي يتم فيها تبادل العقار بشيء آخر مثل السيارة، مما يجعل الطرفين بائعين ومشتريين في نفس الوقت، بالإضافة إلى ذلك، تعتبر الهبة من أهم العقود الخاصة، إذ يمنح شخص ما قطعة أرض أو منزل لشخص آخر دون أي مقابل. هذه العقود الخاصة تمثل بعض من أبرز التصرفات القانونية التي تنقل الملكية العقارية .

أولاً: اكتساب الملكية العقارية الخاصة عن طريق البيع والمقايضة :

سنتناول في هذه النقطة تعريف عقد البيع وعقد المقايضة وطبيعتهما .

تعريف عقد البيع :

يعتبر عقد البيع من العقود المعروفة (المسماة) التي منحها القانون الجزائري إسمًا خاصاً، وخضعها لقوانين معينة، وذلك بعد تصنيف العقود إلى مسماة وأخرى غير مسماة ومن أهم هذه العقود، يبرز عقد البيع العقاري الذي حظي باهتمام كبير من قبل المشرع، حيث يتطلب توافر مجموعة من الأركان والخصائص اللازمة لتمييزه عن باقي العقود الأخرى .

ويعرف عقد البيع على أنه إنشاء رابطة قانونية بين البائع والمشتري هدفها نقل ملكية المبيع أو حقاً مالياً آخر مقابل ثمن نقدي¹، حيث عرفته المادة 351 من القانون المدني الجزائري على أن : [عقد يلتزم بمقتضات البائع بأن ينقل للمشتري ملكية شيء أو حقاً مالياً آخر مقابل ثمن نقدي]، إذ من بين التعريفات المذكورة لعقد البيع يمكننا أن نقول أنه إتفاق يتم فيه تبادل مبلغ مالي نقدي بمال غير نقدي، ويكون ملزماً للطرفين، ويعتبر أساسياً في الحياة المدنية والتجارية، كما يعد من أكثر العقود شيوعاً في المعاملات.

1 - يمينة حوحو ن عقد البيع في القانون المدني الجزائري ، الطبعة الأولى ، دار بلقيس ، الجزائر 2016 ، ص 10

تعريف عقد المقايضة وطبيعتها :

تعرف المقايضة بأنها تبادل شيء بآخر دون إستخدام النقود، حيث يتعهد كل طرف في العقد بإعطاء الطرف الآخر شيئاً أو حقاً مالياً كجزء من التبادل¹، وقد عرف المشرع الجزائري عقد المقايضة في (المادة 413) من القانون المدني الجزائري² .

يمكننا أن نلاحظ من هذا التعريف أن المقايضة هي تبادل شيء أو أشياء بأخرى دون اللجوء إلى النقود، حيث يتم تبادل السلع أو الخدمات بشكل مباشر مقابل سلع أو خدمات أخرى، دون مبلغاً من النقود، ويكون كل طرف في المقايضة في الوقت ذاته بائعاً ومشترياً، أي أنه يبيع ما قدمه ويشتري ما تلقاه. في جوهره، يشبه عقد المقايضة عقد البيع، إذ يعتبر من العقود التملك مقابل شيء، وأهم ما يميز المقايضة عن البيع هو أنها تبادل شيء بشيء دون أن يكون منهما نقداً، وبالتالي فإن المقايضة ترد على الملكية التامة سواء كانت مفرزة أو شائعة، أو على حق من الحقوق المرتبطة بالملكية، كما يمكن أن ترتبط بمبلغ نقدي لتعويض الفارق بين البدلين³. ومن هنا يمكننا القول إن نظام المقايضة يقتصر على السلع المادية فقط، أي أن طبيعتها لا تقوم على وجود الثمن بل على تبادل مبيع بمبيع وما سبق وأشرنا إليه.

1- د. محمد سحنين، عقد البيع في القانون المدني الجزائري، د.ط، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2000، ص 232 .

2- راجع المادة 413 من أمر 75 - 58 متضمن قانون المدني مرجع سابق، راجع في نفس المعنى أمير فرج يوسف، العقود التي تقع على الملكية كعقد البيع والشركة (د.ط)، المكتب العربي الحديث، الإسكندرية ، ص 385 .

3- هاجر طاهر، طرق إكتساب الملكية العقارية في التشريع الجزائري، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماستر في القانون الخاص، تخصص عقود ومسؤولية، قسم القانون الخاص، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة آكلي محند أولحاج - البويرة، 18 / 01 / 2018، ص 53

أولاً: الخصائص المشتركة بين عقد البيع والمقايضة :

من أبرز الخصائص المشتركة بينهما أنهما عقود تحتاج إلى الشكلية، وتلزم الطرفين، بالإضافة إلى أنها عقود تحتوي على تعويض وذو قيمة وتنقل الملكية بمجرد إبرامها، وسنوضح ذلك وما يلي:

- (1) عقود شكلية :

في حال كان محل البيع عقاراً، فإن عقد البيع العقاري يعتبر شكلياً، وهو ما يتضح في المادة 12 من القانون 70 - 91 المتضمن قانون التوثيق¹، حيث يشترط أن يتم تحرير العقد وتوثيقه، وإلا فإنه يكون باطلاً بطلاناً مطلقاً، وفقاً للمادتين 324 مكرر 1 من القانون المدني الجزائري، والمادة 61 من مرسوم 67 - 63 متعلق بتأسيس السجل العقاري .

بهذا النص يتضح أن عقد بيع العقار والمقايضة في القانون الجزائري يشترط أن يكون عقاراً رسمياً يبرم أمام الموثق، و بغياب هذا الشكل، يكون العقد باطلاً بطلاناً مطلقاً. غير أن بعض الأحكام التي ترد على عقد المقايضة كعقود مبادلة العقارات التي تقدم للمناقشة أمام المحاكم ترد بشكل عرفي، خاصة الأراضي الزراعية في المناطق الريفية، لكن دائماً ما يكون موقف المحكمة بالرفض لعدم إدراجها في قالب قانوني².

عقود ملزمة لجانبين :

يترتب على عقد البيع إلتزامات في ذمة كلا الطرفين، فيصبح كل منهما دائناً ومديناً في الوقت نفسه. فالبائع ملزم بنقل ملكية المبيع، وهو مدين بالثمن، بينما المشتري دائناً بتسليم المبيع ومديناً بدفع الثمن، وينطبق الأمر أيضاً على المقايضة³، ويؤدي

هذا الترابط إلى آثار متعددة، مثل الدفع بعدم التنفيذ أو الفسخ، ويمتد ذلك إلى إمكانية التنفيذ، وإذا بطل أحد الالتزامات... بطل الالتزام المقابل⁴

وهكذا، يتضح لنا أنه بمجرد إبرام العقد، يلتزم البائع بنقل الملكية عبر تسليم الشيء المبيع، في حين يلتزم المشتري بدفع الثمن المتفق عليه.

1- راجع المادة 12 من أمر رقم 70 - 91، مؤرخ في 15 ديسمبر 1970، متضمن قانون الموثق، جريدة رسمية، عدد 78، سنة 1970 .

2- حمدي باشا عمر، نقل الملكية العقارية في ضوء آخر التعديلات وأحدث الأحكام، مرجع سابق، ص 43 .

3- هاجر طاهر، مرجع سابق، ص 53 .

4- محمد صبري السعدي، الواضح في شرح القانون المدني، عقد البيع والمقايضة، دار الهدى، عين مليلة، الجزائر (2007)، ص 29.

عقود المعاوضة :

عقد البيع والمقايضة يعتبران من عقود المعاوضة، وليس من عقود التبرع، حيث يقدم كل من الطرفين شيئاً مقابل ما يحصل عليه¹، بمعنى أن هذه العقود ليست مجانية بل تقوم على عنصر التعويض، فالبائع يحصل على مقابل لما يقدمه (المشتري)، والمشتري أيضاً يحصل على تعويض مقابل ما يقدمه .

عقود محددة القيمة :

هي تلك العقود التي يعلم فيها المتعاقدان عند إبرام العقد مقدار الالتزام الذي يتعهد به، ومقدار الحق الذي يعود عليه، ويمكن أن يكون البيع عقداً احتمالياً إذا اشترط الطرفان التزاماً ينشأ عن حدث غير محدد في وقت وقوعه، مثل أن يرتبط الثمن بمدة الحياة، فيصبح مقدار الثمن متعلقاً بمدة حياة البائع وهو أمر لا يمكن تحديده وقت التعاقد².

عقود ناقلة للملكية :

من الخصائص المميزة لعقد البيع والمقايضة أنهما من العقود الناقلة للملكية وذلك وفقاً للتشريع الجزائري، الذي عرف عقد البيع بأنه اتفاق ينشئ التزاماً البائع بنقل الملكية من البائع إلى المشتري وذلك بحسب المادة 351 من قانون المدني الجزائري³ كذلك بالنسبة لعقد المقايضة التي حددتها المادة 413 من نفس القانون .

وبالنظر للمواد سالفة الذكر، يتضح بأن عقد البيع والمقايضة هما من العقود الناقلة للملكية، ففي عقد البيع يلتزم كل من البائع والمشتري بنقل ملكية شيء أو حق مالي، كما أن في المقايضة يتعهد الطرفان بنقل الملكية لآخر على أساس تبادل مال غير النقود ويتجلى ذلك في عقود المقايضة في مثال (مبادلة المساكن التابعة لديوان الترقية والتسيير العقاري)، حيث قام بعض الأفراد بعملية تبادل دون إذن صريح، وهو ما أبدته المحكمة العليا في قرارها، إذ اعتبرت أن هذا التصرف مخالفاً للقانون، وبالتالي

فإن العقود الناقلة للملكية فيما يخص هذه المسألة يجب أن تتم بموافقة صريحة من الجهة المختصة، مما يرسخ مبدأ حماية الملكية ونقلها تكون وفق الأطر القانونية، ولهذا عمل بالقرار رقم 853 - 54 المؤرخ في 04 / 12 / 1989، مجلة قضائية 1991، عدد 02، ص 131 { من المقرر قانوناً بالمرسوم رقم 76 / 147 المؤرخ في 23 / 10 / 1976 المتضمن تنظيم علاقات الإيجار بين ديوان الترقية والتسيير العقاري والمستأجرين } .

-
- 1- هاجر طاهر، مرجع نفسه، ص 56 .
 - 2- محمد صبري السعدي، الواضح في شرح قانون مدني، مرجع سابق، ص 30 .
 - 3- محمد صبري السعدي، شرح قانون مدني جزائري، النظرية العامة للالتزامات (الجزء الأول)، الطبعة 2، دار الهدى، الجزائر 2004، ص 31 .
 - 4- حمدي باشا، مرجع سابق، ص 44.

1- أركان عقد البيع والمقايضة :

تتشكل أركان عقد البيع والمقايضة من الرضا، المحل (العقد)، السبب و الشكلية في حال إذا اقتضى الأمر ذلك في محل التعاقد، وسنقوم بتحليل كل ركن من هذه الأركان بالتفصيل.

أ- الرضا: ويقصد بالرضا أي توجيه إرادة إلى إحداث أثر قانوني، فيقال أن البائع قد ارتضى البيع والمشتري قد ارتضى الشراء¹، أي توافق إيجاب والقبول .

لهذا حسب (المادة 60) من قانون المدني الجزائري، يمكن التعبير عن الإرادة بعدة طرق، سواء باللفظ، أو الكتابة، أو الإشارة، أو عبر سلوك واضح وصريح.

من هنا فإن وجود ركن التراضي لا يكفي وحده، بل يجب أن يكون صحيحاً، ولا يصح إلا إذا صدر من شخص له الأهلية لذلك وهذه الأهلية في المقايضة هي نفسها في البيع، إذ يجب أن يكون الركن صحيحاً وخالياً من عيوب الرضا، كالغلط والتدليس، والإكراه، والاستغلال، وفقاً للأحكام العامة من المواد 81 إلى 88 من القانون المدني الجزائري².

وتتمثل الأهلية المطلوبة في أهلية الأداء، وهي قدرة الشخص على مباشرة التصرفات لإحداث أثر قانوني، أما مرحلة ما دون 13 سنة وفقاً (المادة 42)³ من القانون المدني فهي مرحلة عدم التمييز، فلا يستطيع الطفل التصرف وبالتالي يبطل العقد لغياب الإرادة.

أما من بلغ بين 13 سنة إلى ما قبل 19 سنة فهو في هذه الحالة ناقص الأهلية فيأخذ حكم السفیه والمعتوه الذي بلغ سن الرشد وبالتالي يكون العقد قابل للإبطال⁴ . ويمكننا أن نستنتج أنه لكي يكون عقد البيع والمقايضة صحيحاً، يجب توفر ركن الرضا بكامل شروطه وأن يصدر من شخص ذو أهلية.

ب- المحل : إن المحل في العقد القانوني، الذي نسعى لتحقيقه هو إما البيع أو المقايضة، فمن خصائص عقد البيع أنه يترتب التزاماً لكلا الطرفين، فالبائع يجب أن ينقل ملكية الشيء، والمشتري عليه أن يدفع الثمن فمحل عقد البيع هذا هو المبيع العقاري والثمن¹، أما المقايضة فإنها جائزة في الحقوق العينية مثل حق الملكية أو الارتفاق²، وبالرجوع إلى نص المادة 1/397 من القانون المدني، فإن البيع لا بد أن يكون البائع مالكاً لما يبيعه وإلا كان العقد باطلاً³ حتى لو كان العقار هو محل العقد. ولم يتضمن القانون المدني الجزائري نصاً خاصاً⁴ بشروط المحل في البيع، وبالتالي نرجع إلى القواعد العامة التي نص عليها المشرع في المواد من 92 إلى 96 من ق.م.والتى تشترط أن يكون المحل موجوداً أو قابلاً للوجود، معيناً أو قابلاً للتعيين ومشروعاً⁵

1- محمد صبري السعدي، شرح قانون مدني جزائري، مرجع نفسه، ص 79.

2- عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، العقود التي تقع على الملكية "البيع والمقايضة"، ج 4، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت لبنان، 2000، ص 86 .

3- راجع المادة 42 من أمر رقم 75 - 58 المؤرخ في 30 سبتمبر 1975، المتضمن القانون المدني، جريدة رسمية، عدد 78، المعدل والمتمم.

4- هاجر طاهر، مرجع سابق، ص 57 - 58.

العقار: يجب أن يتوفر العقار وقت التعاقد أو أن يكون قابلاً للوجود، وإلا اعتبر العقد باطلاً بطلاناً مطلقاً لتخلف ركن من أركانه، وفقاً لما جاءت به المادة 92 و 93 من ق.م، فإذا اتفقا الطرفان على أن العقار موجوداً وقت إبرام العقد ثم اتضح أنه هلك قبل البيع، فإن العقد يكون باطلاً بطلاناً مطلقاً⁶ ويكون العقد هنا قد فقد ركناً جوهرياً من أركانه.

-
- 1- محمد سحنين، مرجع سابق، ص 44 .
 - 2- محمد صبري السعدي، الواضح في شرح القانون المدني "عقد البيع والمقايضة"، مرجع سابق، ص 497.
 - 3- قان كريم، نقل الملكية في عقد البيع العقاري في القانون المدني، مذكرة لنيل شهادة ماجستير في الحقوق تخصص قانون الأعمال المقارن، جامعة وهران، 2012، ص 18 .
 - 4- زايدي جميلة، مرجع سابق، ص 27 .
 - 5- محمد صبري السعدي، الواضح في شرح القانون المدني، مرجع سابق، ص 117 .
 - 6- عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، البيع والمقايضة، مرجع سابق، ص ص 191 - 192.

ج- الثمن:

تبين نص المادة 351 من ق.م أن عقد البيع يجب أن يكون نقدياً، حيث يلتزم المشتري بدفع ثمنه مقابل إلزام البائع بنقل ملكية العقار إليه أو يجب أن يتضمن الاتفاق على الثمن تحديده أو توضيح الأسس التي سيتم بناءً عليها تقديره وفقاً للمادة 1/356 من ق.م التي تنص: [يجوز أن يقتصر تقدير الثمن البيع على بيان الأسس التي يحدد بمقتضاها فيما بعد]¹، كما يجب أيضاً أن يكون الثمن حقيقياً، بمعنى أنه يجب أن يكون له قيمة مادية فعلية، أما في حالة عقد المقايضة فقد يتفق الطرفان على تقديم أحدهما للآخر مبلغاً من المال للتعويض عن الفرق في القيمة بين الشئين².

د- السبب:

اختلف الفقهاء في تعريف السبب، فإنبثق عن ذلك فريقان إذ يرى الفريق الأول أن السبب هو الغاية المباشرة والقريبة التي يقصدها المتعاقد عند إلزامه، أما النظرية الحديثة فقد اعتبرت السبب هو الدافع أو الباعث الذي يرتبط إرتباطاً بالمتعاقد لآخر ، وبالتالي نستنتج أن السبب هو الهدف العام من العقد³ وهو ما تبناه المشرع الجزائري في المادة 97 من ق.م حيث اعتبر العقد باطلاً إذا كان سببه مخالفاً للنظام العام والآداب العامة .

هـ- الشكلية:

الشكلية هنا تعني ضرورة توثيق العقد بطريقة رسمية لدى الموثق، خصوصاً في بيع العقار وإذا لم يتم إحترام هذا الشكل فإن العقد يعد باطلاً بطلاناً مطلقاً⁴ كما هو منصوص عليه في المادة (324 من ق.م) السالفة الذكر، وهي خاصية تميز أيضاً عقد البيع والمقايضة التي يسبق وأن تحدثنا عنها.

1- قان كريم، مرجع نفسه، ص 21 .

2- هاجر طاهر، مرجع سابق، ص 59 - 60 .

3- هاجر طاهر، مرجع سابق، ص 61 .

4- قان كريم، مرجع سابق، ص 23.

ثانياً: اكتساب الملكية العقارية الخلفية عن طريق الهبة :

تعريف الهبة :

الهبة لغة : هي التبرع والتفضل على الغير بما ينتفع به من مال أو غير مال، وفي الإصطلاح: الهبة لا تكون إلا في الحال، ونفهم من نص المادة 202 من ق. الأسرة الجزائري أن الهبة تعتبر تبرعاً بلا مقابل يمكن أن يخضع لشرط يحدده الواهب يجب إنجازه لتحقيق .

فالواهب يتصرف مباشرة في ماله فينقل للموهوب له ملكية الشيء الموهوب¹ .

أركان وشروط عقد الهبة :

أركان عقد الهبة :

إن عقد الهبة على غرار بقية العقود الأخرى يعتمد أيضاً على الأركان الثلاثة وهي (الرضا، المحل، السبب)، لكن عندما يكون العقد رسمياً يضاف إليه ركن الشكل، وهو ما يعني أنه بدون هذا الشكل الرسمي يكون العقد باطلاً بطلاناً مطلقاً، أما إذا نقص شرط من شروط الصحة أصبح قابلاً للإبطال، وفي المقابل فإن العقود الرسمية تقتضي تحريرها في ورقة رسمية بحيث لو غاب هذا الشرط، فإن العقد يعتبر باطلاً² .

قلبيته إذ تصح منه أهلية التمييز ^{1}.1.ي)

له فقد خفف المشرع من شرط أهليته إذ تصح منه أهلية التمييز ^{1}.1.ي)

1- بلقاسم جراد، إكتساب الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماستر، أكاديمي،

تخصص قانون أعمال، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد بوضياف بالمسيلة، 2018 / 2019، ص 9.

2- بلقاسم جراد، مرجع سابق، ص ص 18، 19 .

شروط إنعقاد الهبة :

تتمثل في الأهلية كشرط أساسي والخلو من عيوب الرضا، المتمثلة في الغلط، التدليس، الإكراه، والاستغلال .

الأهلية في عقد الهبة :

في إطار المادة 203 من ق.إ.ج، يمكن استخلاص الشروط الواجب توفرها في الواهب بحيث يجب أن يكون عاقلاً، بالغاً 19 سنة كاملة، غير محجوز عليه، أو يطلب من الموثق قبل تحرير عقد الهبة أن يتحقق من أهليته عبر طلب شهادتي الميلاد وبطاقة الهوية، وأحياناً شهادة طبية. أما بالنسبة للموهوب له فقد خفف المشرع من شرط أهليته إذ تكفي فيه أهلية التمييز¹.

عيوب الرضا في عقد الهبة :

الغلط: يشترط لكي يكون الغلط الذي يشوب إرادة الواهب ويجعل العقد قابلاً للإبطال أن يكون غلطاً جوهرياً .

فيقع الواهب في هذا الغلط إما في وصف الشيء الموهوب أو في الشخص الموهوب له، أو في قيمته أو دافع الهبة، على سبيل المثال: إذا وهب شخص قطعة أرض معتقداً أنها صالحة للبناء ثم إتضح لاحقاً أنها أرض فلاحية، أو غلط في شخصية الموهوب له كأن يهب شخص آخر معتقداً أنه محمد بينما هو في الحقيقة أحمد، فإن هذا الخطأ في شخصية الموهوب له يجعل الهبة قابلة للإبطال.²

1- هاجر طاهر، مرجع سابق، ص 68 - 69 .

2- هاجر طاهر، مرجع سابق، ص 70 .

التدليس والإكراه : هو أحد الأساليب الإحتيالية التي تؤدي بالإيقاع وخداع بالواهب ودفعه للتبرع بأمواله، فمجرد الكذب أو الإخفاء يكفي لفساد رضاه. أما الإكراه فهو أن يجبر الواهب على إبرام العقد تحت ضغط الرهبة والخوف حيث يكون التأثير نفسي عبر نفوذ معنوي يمتلكه الموهوب له فيسهم ذلك في التأثير على إرادته ودفعه للتبرع لصالحه¹.

الاستغلال: أن يستغل الموهوب له في الواهب طيش بين أو هوى جامح، مثل أن يقوم مسن بوهب أمواله لزوجته الثانية الشابة أو لأولادها منه، مما يحرم الزوجة الأولى وأولادها منه، فقد منح القانون للواهب خيارين، إما رفع دعوى إبطال، حيث يحق للقاضي أن يبطل الهبة، أو دعوى إنقاص²، وفيها إذا كان الواهب قد وهب دون استغلال عامل الأموال أي دون أن يكون هناك إفساد كبير في إرادة الواهب، يجوز للموهوب إنقاص الهبة . وأن يتم رفع دعوى الاستغلال خلال سنة من إبرام العقد، وفقاً (للمادة 90 / ع من ق.م) حيث أن هذه المدة لا تخضع للوقف وللانقطاع³.

1- حمدي باشا، عقود التبرعات الهبة - الوصية - الوقف، د ذ ط، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2004، ص 30 .

2- طاهر هاجر، مرجع نفسه، ص 29 .

3- حمدي باشا عمر، مرجع سابق، ص 30.

الفرع الثاني: اكتساب الملكية عن طريق الوقائع المادية :

تحدث الواقعة المادية إما بفعل من الطبيعة أو بفعل بشري، وينتج عنها أثر قانوني سواء كانت الإرادة قد قصدت هذا الأثر أم لا، ولذلك معرفة طرق اكتساب الملكية العقارية عن طريق الوقائع المادية يكون إما (بالوفاة) أو (الحيازة والالتصاق).

أولاً: اكتساب الملكية العقارية الطارئة عن طريق الوفاة :

1- الميراث : يعتبر الميراث من أبرز الوسائل لاكتساب الملكية العقارية في عصرنا، حيث معظم التشريعات العربية تنظمه بقوانين مستمدة من الشريعة الإسلامية ومنها قانون الأسرة الذي أوردها المشرع في المواد من 773 إلى 843.¹

أ- تعريفه: لم يورد المشرع الجزائري تعريفاً للميراث، وترك ذلك للفقهاء والقضاء، عرفته المحكمة العليا: الميراث ما يخلفه المورث من أموال وحقوق مالية جمعها وتملكها أثناء حياته، لمن إستحقها بعد موته².

ب- أسباب استحقاق الميراث: حدد المشرع الجزائري أسباب الميراث في حالتين من خلال المادة 126 ق.أ:

القرباة: هي القرابة الحقيقية التي تكون بالنسب كالآباء والأبناء والإخوة والأعمام كما تمتد أيضاً لتشمل ذوي الأرحام كبنات البنات والعمات والخالات³ لقوله تعالى: (ولكل جعلنا موالى مما ترك الوالدان والأقربون) .

الزوجية: يقصد بها العلاقة القائمة من الزواج، و التي تتم عن طريق عقد الزواج في أن تكون هذه العلاقة قائمة على أسس صحيحة وشرعية ، والمعنى منه أنه بمجرد العقد يثبت التوارث بين الزوجين في حالة وفاة أحد منهما، إن لم يقع الطلاق أو التطليق بينهما.

/-

-
- 1- قانون رقم 84 - 11 مؤرخ في 9 يونيو 1984، يتضمن قانون الأسرة، جريدة رسمية، عدد 34، مؤرخة في 16 / 08 / 1983، معدل والمتمم بالأمر رقم 05 - 02 المؤرخ في 27 فبراير 2005 .
 - 2- هدى ملاح، اكتساب الملكية العقارية بالواقعة القانونية، مذكرة تكميلية لنيل شهادة ماستر، تخصص قانون أعمال، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة العربي بن مهيدي أم البواقي، 2014 / 2015، ص 41 .
 - 3- هاجر طاهر، مرجع سابق، ص 9 .
 - 4- هدى ملح، مرجع سابق، ص 42 .

شروط اكتساب الميراث: ولهم ثلاثة :

- موت المورث حقيقة أو حكماً: إن وفاة الشخص الحقيقية تثبت وفقاً لما جاء في المادة 26 من ق.م في وقت محدد ومكان معين، وذلك من خلال شهادة وفاة أو بالطرق القانونية وفقاً لاجراءات منصوص عليها. أما (الوفاة الحكمية) فهي تتعلق¹ بالشخص المفقود الذي لا يعرف مكانه، وذو حياته أو موته فيصدر القاضي حكماً بوفاته مع إحتمال بقاءه على الحياة ويتم توزيع التركة على الورثة وذلك بحكم قضائي² .

تحقق حياة الوارث عند موت المورث: فهو الشخص الذي تؤول إليه التركة بعد وفاة المورث واقعة قانونية، يجب تحقق حياة الوارث حقيقة و تقديرأ وقت وفاة المورث³ .

عدم وجود مانع من موانع الإرث: أورد المشرع الجزائري في المواد 135 إلى 138 من ق.أ، مجموعة من الموانع التي تمنع الشخص من الإرث، فوفقاً للمادة 128 من ق.أ.ج، فقد نص على شروط مفصلة من أجل استحقاق الإرث.

1- بلحاج العربي، الوجيز في شرح قانون الأسرة (الجزء الثاني) الميراث والوصية، ط4، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2005، ص ص 53 - 54 .

2- هدى ملح، مرجع نفسه، ص 43 .

3- هاجر طاهر، مرجع سابق، ص 10، 11 .

4- مرجع نفسه، ص 11.

2- الوصية: تعريفها لم يقوم (ق.م) بتعريف الوصية، بحيث اهتم بتنظيمها (ق.أ) في المواد من 184 إلى 204، أن الوصية : هي كل تصرف في حال مرض إلى الموت، إذ هذا التصرف يعتبر وصية مثل بيع المورث لأحد ورثته ويشترط حيازة ذلك المنزل والانتفاع منه مدى الحياة. مشروطها تقوم على الموصي، الموصى له، والموصى به .

أ)- الموصي: الشخص الذي تصدر منه الوصية، نصت عليه المادة 186 ق.أ. يشترط في الموصي أن يكون سليم العقل بالغاً من العمر 19 سنة على الأقل، وتبطل وصيته بفقدان الأهلية¹ ، كما أن كلمة (على الأقل) في هذا النص تؤكد على أن الوصية الصادرة من شخص بالغ غير محجوز عليه تعتبر صحيحة إذا كانت لصالح الخير والمساعدة الاجتماعية² ، وبناءً على ذلك، كل فرد بلغ 19 سنة ويتمتع بكامل قواه العقلية، له الحق في إبرام الوصية بشرط أن يكون المال محل التبرع ملكاً له شرعاً .

(ب)- الموصى له: وهو الشخص الذي يرغب الموصي في أن يوصل إليه بشيء، سواء بأن يمنحه شيئاً أو يحمله أعباء الوصية أو أي أمر آخر، ولكي تكون صحيحة يجب أن يكون الموصى له موجوداً سواء كان واقعياً أو تقديرياً، مثل الجنين في بطن أمه، كما يجب أن يكون الموصى له معروفاً بالإسم أو الإشارة أو بالوصف أو الجنس³، مع شرط أن لا يقوم الموصى له بقتل الموصي عمداً المادة 188 ق.أ.

1 فشار عطا الله، أحكام الميراث في قانون الأسرة الجزائري، د ط، الدار الخلدونية للنشر والتوزيع، الجزائر ، 2006، ص 70.

2 بلحاج العربي، مرجع سابق، ص 254 .

3 هاجر طاهر، مرجع سابق، ص 18 - 19.

(ج)- الموصى به: حدد المشرع الجزائري في المادة 190 من ق.أ أنه الموصى للموصى أن يوصي بالأموال التي يملكها والتي تدخل في ملكه قبل موته عيناً أو منفعة فالمقصود هنا هو الأموال القابلة للتملك والتي تدخل في نطاق الإرث فلو كانت الوصية في غير ذلك لكانت باطلة، وقد أجاز المشرع الوصية لفترة محددة أو غير محددة¹.

ثانياً: اكتساب الملكية عن طريق الحيازة والالتصاق:

1 - الحيازة : لكي نتمكن من فهم كيفية تملك العقار عبر الحيازة ينبغي تعريفها ثم ذكر عناصرها وشروطها .

تعريفها: الحيازة هي وضع اليد على حق عيني عقاري، والسيطرة عليه فعلياً، واستعماله حسب ما يتفق وطبيعته مع قصد إلى ذلك² ، كما عرفت الحيازة بأنها السيطرة الفعلية على شيء يجوز التعامل فيه، مع نية إستخدام الحق عليه، أما في التشريع الجزائري لم يتضمن القانون المدني تعريفاً للحيازة، بل إكتفى بذكر أحكامها . ونستنتج أن الحيازة هي وضع يد على عقار الخواص الذي ليس له مالك ظاهر . وتتكون الحيازة من عنصرين أساسيين :

الأول: مادي: وهو السيطرة الفعلية،

1- بلحاج العربي ، مرجع سابق ص 268

2- عبد الحفيظ بن عبيدة ، إثبات الملكية العقارية والحقوق العينية في التشريع الجزائري ، د.ط دار هومة للطباعة و النشر و التوزيع ، الجزائر 2004 ، ص 95

والعنصر المعنوي: وهو نية استعمال الحق¹ ، وبالتالي فإن الحيابة تتحقق حينما يقوم الحائز بأفعال مادية يقصد فرض السيطرة فلا تتحقق إلا بوجود هذين العنصرين .

شروط الحيابة : تنص المادة 524 من ق.إ.م و إ، على شروط الحيابة وهي الهدوء، العلنية والاستمرار، كما أشارت المادة 2/808 من ق.م إلى عيوب الحيابة وهي الإكراه والخفاء والغموض .

الهدوء: أن الحيابة تكون غير هادئة إذا اقترنت بالإكراه، فمثلاً، إذا استولى شخص على أرض بالقوة واستمر في ذلك بإستخدام العنف² فإن الحيابة تبقى معيبة، أما إذا انقطع الإكراه فتصبح الحيابة هادئة .

العلنية: يجب أن تكون الحيابة ظاهرة، أي لم يخفي الشخص الحائز العقار بحيث يباشرها أمام مرأى الناس .

الاستمرار: يعني أن يقوم الحائز بممارسة السيطرة المادية بشكل متواصل، فلا يجوز له إهمال العقار لفترات طويلة³ .

خالية من العيوب: أي خالية من عيوب الإكراه والخفاء واللبس أي الغموض إذ لا تنتج آثارها إلا بعد زوال هذه العيوب وفقاً للمادة 808/2 من ق.م.

1- هاجر طاهر، مرجع سابق، ص 28 .

2- مرجع نفسه، ص 278 .

3- حمدي باشا عمر، مرجع سابق، ص 23.

ثالثاً: الالتصاق كواقعة مادية لاكتساب الملكية العقارية في التشريع الجزائري:

1- الالتصاق : هو اندماج أو اتحاد شيئين متميزين أحدهما عن الآخر ومملوكين لمالكين مختلفين دون إتفاق بينهما على هذا الإندماج¹ ، والالتصاق بصفة عامة هو إرتباط شيء تابع بشيء أصلي بحيث يكون مالك الشيء الأصلي مالكا للشيء التابع وهو يعكس إنتقال الملكية بشكل مباشر دون الحاجة إلى نية التملك أو التسجيل.

2- خصائص الالتصاق :

(أ) - تعذر فصل الإندماج الحاصل بين الشيئين : أي لا يمكن فصل شيئين مرتبطين دون أن يتضرر أحدهما أو كليهما فمثلاً الكنز المدفون في الأرض لا يعد جزءاً منها فإنه يمكن فصله دون إحداث ضرر² .

(ب) - ضرورة التمييز بين الشيئين المندمجين عن بعضهما البعض: لا يمكن إعتبار ما أجراه الحائز في ملك غيره من إصلاحات وتحسينات جزءاً مستقلاً، وبالتالي لا تنطبق أحكام الالتصاق بل يجب الإعتماد على أحكام المصروفات³ .

1- هاجر طاهر، مرجع سابق، ص 43 .

2- مرجع نفسه، ص 43

3- أسماء أونيس، اكتساب الملكية العقارية الخاصة عن طريق الالتصاق، مذكرة مكملة لنيل شهادة ماستر في الحقوق تخصص قانون أعمال، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة العربي بن مهيدي، أم البواقي، 2019 / 2020، ص

ج)- وجوب إختلاف ملاك الشيئين المندمجين:

يشترط في هذه الحالة الإندماج أن يكون الشيئان مملوكين لمالكين مختلفين، فإذا قام مالك الأرض ببناء على أرضه مستخدماً مواد مملوكة له فلا تطبق أحكام الالتصاق لأن الشيئين يعودان لنفس المالك ولذلك فإن القاعدة تستلزم وجود إختلاف المالكين عن بعضهما تطبيقاً لقواعد الالتصاق .

د)- عدم وجود إتفاق مسبق بين الملكية والمالكين على الشيء محل الإندماج:

لا تطبق قواعد الالتصاق إذا كان الإندماج قائماً على إتفاق مسبق بين المالكين، فالتكييف القانوني في هذه الحالة يستمد من هذا الإتفاق، إذ تسري أحكامه بينهما، فإذا كان هناك إتفاق صريح أو ضمني بين صاحب الأرض ومن أقام المنشآت وجب الإعتماد على بنود هذا الإتفاق مع الإستبعاد لأحكام الالتصاق¹.

أنواع الالتصاق:

أ/- الالتصاق الطبيعي: وهو ما يحدث بفعل الطبيعة دون تدخل الإنسان، ويتمثل في زيادة رقعة الأرض بفعل المياه، وهو ما نصت عليه المواد من (ق.م) من المادة 778 إلى المادة 781 منه² .

ب/- الالتصاق الصناعي: وهو ما يحدث بفعل الإنسان وتدخله ، ويكون عند إقامة بناء أو غرس منشآت بمواد مملوكة للغير، وتعد من أهم صور الالتصاق لأنه كل ما يقيمه³ الإنسان من بناء أو غرس أو منشآت على الأرض أو بداخلها⁴ .

1- أسماء أونيس، مرجع سابق، ص 42 - 43 .

2- أحمد عيسى، أسباب كسب الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، مجلة البحوث والدراسات القانونية والسياسية، العدد السابع، جامعة البليدة، (د، ذ، س، ن)، ص 363 .

3- أحمد عيسى، مرجع سابق، ص 363 .

4- أسماء أونيس، مرجع سابق، ص 67.

الفصل الثاني : إجراءات نقل الملكية العقارية ووسائل حمايتها:

إن وجود محرر رسمي وحده لا يكفي لضمان حماية العقود العقارية وتنفيذها بشكل كامل، حيث يتعين على الأطراف الالتزام بعدد من الإجراءات القانونية لضمان أن يظهر العقد جميع آثاره القانونية أمام الدولة والأطراف الثالثة. تتميز هذه الإجراءات بأنها إلزامية، حيث توفر حماية وضماناً للتصرفات العقارية، ومن أبرزها التسجيل العقاري لدى الجهات المختصة التي تعد مرحلة حاسمة في نقل الملكية العقارية، وإجراءات الشهر العقاري التي تتم تحت إشراف المحافظة العقارية، والتي تهدف إلى إعلان الحقوق العقارية وإعلام الغير بها، مما يساهم في استقرار المعاملات وزيادة الثقة في تداول العقارات .

تظهر أهمية هذه الإجراءات كونها تمثل وسيلة قانونية لحماية الملكية العقارية، حيث إن حماية العقار واستغلاله بشكل جيد تعتبر من القضايا الرئيسية التي تؤثر على تطور المجتمعات واستقرارها، ويتطلب تمكين المالك من ممارسة حقوقه المتعلقة بعقاره بتوفير حماية قانونية فعالة تضمن له الانتفاع بممتلكاته في جو من الأمان والاستقرار القانوني، مما يساهم في تطوير الثروة العقارية وخدمة المصلحة العامة .

ومن أجل تحقيق ذلك، قدم المشرع نظاماً متكاملاً من القواعد القانونية وآليات الحماية الموزعة على مختلف فروع القانون مثل (القانون المدني والقانون العقاري والقانون الإداري والجزائي)، لضمان حماية الملكية العقارية من مختلف أنواع الاعتداءات أو المنازعات المحتملة. فحق الملكية لا يكتسب قيمته الحقيقية بمجرد الاعتراف به قانونياً بل من خلال وجود وسائل وإجراءات قانونية تضمن حمايته واستقراره وفعاليته أمام الجميع .

لذلك فإن دراسة إجراءات نقل الملكية العقارية ووسائل حمايتها تعتبر ذات أهمية كبيرة، لدورها الأساسي في تحقيق الأمن العقاري واستقرار المعاملات وحماية الحقوق المكتسبة، مما يتطلب تحليل مختلف الإجراءات القانونية المنظمة لعملية نقل الملكية العقارية والضمانات المقررة لحمايتها.

ولإحاطة بجميع جوانب الموضوع قسمنا هذا الفصل إلى مبحثين رئيسيين :

المبحث الأول: نقل الملكية العقارية في التشريع الجزائري . المطلب الأول: تناولنا فيه شروط نقل الملكية في بيع العقار، بينما في المطلب الثاني: جزاء إخلال بالشروط نقل الملكية في

العقار. أما المبحث الثاني: حول وسائل الحماية العقارية، وتطرقنا إلى الحماية المدنية والجزائية في المطلب الأول والحماية الإدارية والقضائية في المطلب الثاني.
المبحث الأول: نقل الملكية العقارية في التشريع الجزائري:

يعد التصرف القانوني الذي يصدر من إرادتين أحد الوسائل التي تنتقل بها ملكية العقار، كما أوضح ذلك المشرع في المادة 792 من ق.م.ج المعدل والمتمم¹، حيث نصت على أنه تنتقل الملكية وغيرها من الحقوق العينية في العقار بالعقد متى كان الشيء مملوكاً للمتصرف طبقاً للمادة 164 مع مراعاة النصوص التالية، ومن بين هذه التصرفات (عقد البيع العقاري) والذي لم يعرفه المشرع وإنما عرف عقد البيع من خلال المادة 351 ق.م.ج عقد يلتزم بمقتضاه البائع أن ينقل للمشتري ملكية شيء أو حق مالي آخر في مقابل ثمن نقدي. كما عرف العقار في المادة 1/683 من ق.م.ج كل شيء مستقر بحيزه وثابت فيه ولا يمكن نقله منه دون تلف فهو عقار، وكل ما عدا ذلك من شيء فهو منقول. بينما عرفا الملكية في المادة 674 ق.م.ج الملكية هي التمتع والتصرف في الأشياء بشرط أن لا يستعمل استعمالاً تحرمه القوانين والأنظمة مع تحديد شروط انتقال الملكية في عقد البيع في المادة 793² ق.م.ج المعدل والمتمم والتي نصت على ضرورة مراعاة إجراءات القانون، خاصة تلك التي تدير مصلحة شهر العقار، وكل من يخالف ذلك يتعرض للعقوبات التي نص عليها المشرع .

وعليه ينقسم هذا المبحث إلى مطلبين تناول في :

المطلب الأول: من شروط الشكلية والإجرائية لنقل الملكية العقارية .

المطلب الثاني: جزاء الإخلال بالشروط لنقل الملكية في العقار .

1- المادة 351 ق.م.ج عقد يلتزم بمقتضاه البائع بأن ينقل للمشتري ملكية شيء أو حق مالي آخر مقابل ثمن نقدي
2- الأمر 58-75 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 المتضمن ق.م.ج، ج.ر، العدد 78 الصادر في 30 سبتمبر 1975 المعدل والمتمم.

المطلب الأول: شروط نقل الملكية في بيع العقار:

يعد عقد البيع من العقود الرضائية التي تتم بمجرد الاتفاق، غير أنه في مجال العقار، أقر المشرع الجزائري شكلاً خاصاً لنقل الملكية يتمثل في إلزامية تحرير العقد في محرر رسمي أمام الموثق. وبعد تمام من هذه الإجراءات يقوم هذا الأخير بعملية التسجيل، لكن لا يتم استكمال إلا بعد إجراء الشهر لدى المحافظة العقارية .

لذا قسمنا هذا المطلب إلى فرعين أساسيين:

الفرع الأول: الشروط الشكلية لنقل الملكية :

نص المشرع الجزائري في المادة 324 من ق.م.ج المعدل والمتمم على أن: "العقد الرسمي عقد يثبت فيه موظف عام أو ضابط عمومي أو شخص مكلف بخدمة عامة ما تم لديه أو ما تلقاه من ذوي الشأن وذلك طبقاً للأشكال القانونية وفي حدود سلطته واختصاصه"¹.

إضافة إلى ما سبق ذكره نجد أن المشرع الجزائري أكد على ضرورة توفر الرسمية من خلال المادة 29 من القانون رقم 90 / 25 المتضمن التوجيه العقاري والتي جاء فيها أن الملكية الخاصة للأموال العقارية والحقوق العينية يجب أن تثبت بعقد رسمي² .

أولاً: العقد الرسمي الناقل للملكية : شروط المحرر الرسمي :

(أ) تحديد الأشخاص المختصين :

يشترط القانون أن يتم إصدار الورقة الرسمية من قبل موظف عام أو عمومي أو شخص مكلف بخدمة عامة، ويعني ذلك أن المعيار الشخصي يتعلق بالموظف العام هو من تعيينه الدولة للقيام بوظيفة معينة ضمن اختصاصاتها .

1- المادة 324 من أمر 58/75 المتضمن ق.م. ، مرجع سابق.

2- راجع المادة 29 من أمر رقم 90-25 متضمن قانون التوجيه العقاري، مرجع سابق .

عرفتا المادة 04 من الأمر 03/06 المؤرخ في 2006/07/15 المتضمن القانون الأساسي للوظيفة العمومية¹، عرفتا الموظف العمومي، حيث يلعب الموثق دوراً مهماً في مجال نقل الملكية العقارية من خلال التأكيد على الشكل الرسمي المطلوب قانونياً في جميع التصرفات المتعلقة بالملكية العقارية، إذ أنه يقوم بمنح الوثائق الرسمية للعقود، بينما الشخص المكلف بالخدمة العامة هو من يخول له القانون هذه الصفة بناءً على مهمة تم تكليفه بها مثل الخبير أو رؤساء المجالس المنتخبون .

ب) سلطة الموظف أو الضابط العمومي واختصاصه في إصدار السند الرسمية :

يقصد بالسلطة ولاية الموظف أو الضابط العمومي وأهليته في تحرير السندات الرسمية، التي يجب أن تكون قائمة وقت تحرير السند فلو قام موظفاً بتحرير سند رسمي قبل تعيينه أو قام ضابط عمومي بتحريره قبل أداء اليمين القانونية أو بعد توقيفه أو نقله، فإن ذلك السند يكون باطلاً. وعموماً يعتبر الموظف العام أو الضابط العمومي مؤهلاً لتحرير جميع العقود ضمن نطاق اختصاصه، لكن يوجد استثناءات قانونية حيث يتوجب عليه الامتناع عن القيام بمهامه وتركها لغيره مثل بعض الحالات التي لا يمكن للموثق فيها تحرير عقود معينة على الرغم من كونها ضمن اختصاصه بالنسبة لاختصاص كل من الموظف أو المكلف بالخدمة العامة ، يجب أن يكون لديه الاختصاص من الناحية الموضوعية والمكانية. الموضوعية لإصدار المحرر المتعلق بحالته، فعلى سبيل المثال، عقود الملكية العقارية بين الأفراد يتولى توثيقها الموثق من أجل منحها الصفة الرسمية، وبالتالي لا يمكن للمحضر القضائي أو محافظ المزاد العلني رغم كونهم موظفين عموميين، أن يقوموا بتحرير عقود نقل الملكية العقارية التي تكون الدولة طرفاً فيها، فلا يحررها سوى مدير أملاك الدولة باعتباره موثقاً لجميع عقودها، كما يمكن للقاضي إصدار الأحكام التي يمكن أن تعتبر

محررة ناقله للملكية العقارية كما هو الحال بالنسبة للحكم المثبت للشفعة أو الملكية عن طريق الحيابة .

1- الأمر رقم 03-06 المؤرخ في 19 جمادى الثانية عام 1427 الموافق لـ 15 يوليو 2006، المتضمن القانون

الأساسي للوظيفة العمومية ج.ر.ج. عدد 46 .

2- خان كريم، نقل الملكية في عقد البيع العقاري، مرجع سابق، ص 31.

ج) وجوب مراعاة الأوضاع التي قررهما القانون في تحرير السند :

لهذا نجد أنه عند تحرير السندات الرسمية وجب مراعاة شكلية معينة نص عليها القانون، بحيث تعطي الوثيقة طابعاً رسمياً يضيف عليها الثقة وعلى الموثق أن يلتزم بالبيانات الواجب توافرها عند تحرير المحررات الرسمية الناقلة للملكية العقارية¹، فقد استوجب المشرع من خلال المادة 26 من قانون التوثيق رقم 02/06 بعض الشكليات² :

(تحرير عقود التوثيق تحت طائلة البطلان باللغة العربية في نص واحد وواضح يسهل قراءته بدون اختصار أو بياض أو نقص، وتكتب المبالغ والسنة والشهر ويوم التوقيع على العقد بالحروف وتكتب التاريخ الأخرى بالأرقام ويصادق على الإحالات في الهامش أو في أسفل الصفحات وعلى عدد الكلمات المشطوبة في العقد بالتوقيع بالأحرف الأولى من قبل الموثق والأطراف وعند الاقتضاء الشهود والترجمة). إضافة إلى ذكر طبيعة ومضمون العقار تطبيقاً لأحكام م 352 من ق.م.ج سالف الذكر: "يجب أن يكون المشتري عالماً بالمبيع عالماً كافياً إذا اشتمل العقد على بيان المبيع وأوصافه الأساسية بحيث يمكن التعرف عليه، وإذا ذكر في عقد البيع أن المشتري عالماً بالمبيع سقط حق هذا الأخير في طلب إبطال البيع بالدعوى عدم العلم بها إذا أثبت غش البائع". التي تمنح للمشتري الحق في أن يلغى عقد البيع إذا لم يتضمن وصفاً واضحاً مفصلاً للعقار، بحيث يمكن التعرف عليه .

1- الملحق رقم (01): نموذج عقد موثق .

2- خان كريم، مرجع السابق، ص 34 .

3- قانون 02-06 المؤرخ في 21 محرم عام 1427 الموافق لـ 20 فبراير 2006، يتضمن تنظيم مهنة الموثق ج.ر. العدد 14 الصادر 08 مارس 2006.

وفي حالة كانت هذه الصيغة الرسمية مجرد وسيلة إثبات فإن عدم وجودها أو صورها من جهة غير مختصة لا يؤدي إلى بطلان العقد بحد ذاته بل يبقى سارياً ويمكن إثباته بوسائل أخرى لكن في هذه الحالة تسقط الصيغة الرسمية ويصبح العقد باطلاً وهذا ما نص عليه المشرع في المادة 326 مكرر 2: "يعتبر العقد غير الرسمي بسبب عدم كفاءة أو أهلية الضابط أو انعدام الشكل كالمحرر عرفي إذا كان موقعاً من قبل الأطراف"¹ . وعليه يمكن للمحرر الرسمي الباطل أن يصبح له قيمة المحرر العرفي، بشرط أن يكون موقعاً من الأطراف، غير أن المشرع الجزائري جعل من الرسمية عنصراً جوهرياً في العقود الناقلة للملكية عند بيع العقارات ولذلك، إذا إختل أي شرط من الشروط القانونية في تحريره فإن ذلك يمس انتقال الملكية، وفي هذه الحالة يحق لأحد الأطراف أن يطلب إعادة الحالة إلى ما كانت عليه قبل العقد أو أن يطلب التعويض عن الضرر .

1- خان كريم، المرجع السابق، ص 37 .

ثانياً: حجية المحرر الرسمي :

عند تحليل المادة 324 مكرر 6 من ق.م.ج يتضح أن المحرر الرسمي يأخذ حجية قوية في إثبات التصرفات. ما بالنسبة للمادة 324 مكرر 7 من ق.م.ج فإن المحرر الرسمي يعتبر حجة بين الأطراف، ومن خلال المادتين نميز بين أمرين :

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

بالتزوير . وفي هذا السياق فإن (قرار مجلس الدولة) الصادر في 14/02/2000 والثاني بتاريخ 26/04/2000 أن الشكل الرسمي هو شرط أساسي لصحة العقود العقارية¹، وأنه يجب على الأطراف الالتزام بهذا الشكل لضمان حجية العقد، وبذلك فإن القضاء الحديث من خلال هذا القرار عزز مكانة الحجية القانونية للمحرر الرسمي وجعله أساساً لا غنى عنه في المعاملات العقارية .

2- بالنسبة للبيانات التي تلقاها الموثق من ذوي الشأن: فهي تلك التي يحررها نقلاً عن

الأطراف المتعاقدة دون أن يتحقق منها، فإنه يمكن الطعن بالطرق العادية .

3- حجية المحرر الرسمي بالنسبة للغير: إن حجية الورقة الرسمية بالنسبة للغير هي نفسها

نحوى الطرفين المتعاقدين، وبالتالي يسري في حقه التصرف القانوني الذي أثبتته الموظف أو الضابط العمومي في المحرر الرسمي ويحتج بها نحوه² .

1- قان كريخ، المرجع السابق، ص 30 .

2- سمير مزغي ومحمد حانوا، مرجع سابق، ص 86

ثالثاً دور التوثيق في بيع العقار:

من المعروف أنه لكي يكون العقد صحيحاً، يجب توافر أركان عامة أساسية، وهي: (التراضي، والمحل، والسبب)، بالإضافة إلى ذلك اشترط المشرع ركناً رابعاً أساسياً في عقود البيع العقاري وهو ركن التوثيق، مما يعني أن الشكلية ضرورية لقيام هذا العقد وفقاً لما نصت عليه المادة 324 مكرر 1 من ق.م.ج المعدل والمتمم، وهذا أيضاً يبرز أهمية التوثيق الذي يمنح العقد صفة رسمية وقانونية تنعكس ببيع العقار.

1- وظيفة التوثيق:

يمكن تجسيد وظيفة التوثيق في النقاط التالية:

- أ- إتمام ركن من أركان العقد بالنسبة للعقود التي ملزم القانون بتوثيقها بشكل رسمي .
- ب- يتيح للمتعاقد من سند تنفيذي من خلال رفع دعوى إثبات صحة التعاقد .
- ت- يعد العقد وثيقة رسمية تعزز من حجج الطرفين ويثبت تزويره ويكون نافذاً في كامل التراب الوطني .
- ث- تنبيه المتعاقدين إلى خطورة القرارات أو التصرفات المقبلان على إبرامه .
- ج- إن أحكام البيع يرتب آثاراً بمجرد توثيقه باستثناء الأثر العيني، أي أن عقد الموثق قبل شهره بالمحافظة العقارية وإن كان لينقل الملكية إلى المشتري لكنه ينشئ التزامات في مواجهة كل من البائع والمشتري بحيث يتعين على البائع نقل الملكية وتسليم المبيع مع ضمان التعرض والاستحقاق والعيوب الخفية، بينما يلتزم المشتري بدفع الثمن والنفقات واستلام العين المبيعة .

1- حمدي باشا، نقل الملكية العقارية، ط 2002، دار النشر والتوزيع الجزائر، ص 32.

2-مراحل التوثيق في عقد بيع عقار:

طبقاً لأحكام مهنة التوثيق التي تمنح للموثق صلاحية إبرام العقود فيما بين المتعاقدين، لذلك يجب أن يمر عقد البيع بمراحل محددة :

أ)- مرحلة ما قبل توثيق البيع الوارد على العقار :تنص المادة 15 من (الأمر 02/06) المنظم لمهنة التوثيق على أن: [الموثق لا يجوز له أن يمتنع عن تحرير أي عقد يطلب منه إلا إذا كان العقد المطلوب تحريره مخالفاً للقوانين والأنظمة المعمول بها]، كما يستوجب عليه أن يجمع من الطرفين الوثائق والمعلومات اللازمة لضمان أن يحتوي العقد على العناصر الضرورية دون انتهاك للقواعد.

* جمع الوثائق المتعلقة بموضوع العقد :

إن الخطوات الأولى التي يقوم بها الموثق قبل الشروع في تحرير الورقة الرسمية هي أن يطلب من طرفي العقد الوثائق التالية :

- نسخة طبق الأصل لوثائق الهوية كبطاقة التعريف أو جواز السفر .
- عقد الملكية الخاص بالعقار المراد التصرف فيه .
- دفتر العقاري¹ خاص بمحل العقد .
- شهادة تأمين من الكوارث، هذا بالنسبة للعقارات المبنية، أما إذا كان العقار عبارة عن أرض فهو لا يحتاج إلى تأمين .
- طلب مستخرج مسح الأراضي² ، شهادة سلبية تثبت عدم وجود حقوق عينية تنتقل بالعقار .
- بالإضافة إلى تقديم 5/1 من ثمن العقار أمام الموثق، حيث يقوم هذا الأخير بدفعه إلى الخزينة العمومية، أو يحرر أمر إيداع المشتري من أجل دفعه بحساب الزبائن الخاصين بالموثقين في الخزينة العمومية، ويقوم المشتري بعد الدفع بتقديم وصل دفع للموثق لحفظه في ملف العقد³ .

1- أنظر نموذج دفتر عقاري، الملحق رقم 02 .

التأكد من صحة الوثائق المقدمة من طرف العقد :

بعد أن يتم جمع جميع الوثائق المتعلقة بالعقد المراد تحريره في مكتب التوثيق، يقوم هذا الأخير بالتأكد من صحة المستندات من خلال التأكد من شخصية المتعاقدين من خلال وثائق إثبات الهوية أو بواسطة شهادة شاهدين بالعين وتحت مسؤوليتهما في حال غياب المستندات، وهذا وفقاً للمادة 324 مكرر 2 من ق.م.ج. وبناءً على ذلك:

يتم منع التزوير والتلاعب، بالإضافة إلى التأكد من أهلية الطرفين وملكية البائع للعقار، وفي حالة عدم توفير هذه الشروط يتم رفض تحرير العقد¹.

ومن الأمور الواجب التأكد منها أيضاً، هي معرفة ما إذا كان العقار من المساحات الممسوحة أو لا، وذلك من خلال سند الملكية الخاص بالعقار وفي حالة عدم الإشارة إليه في هذا السند، يتم التأكد على مستوى المحافظة العقارية المختصة، فإذا تبين أن العقار ممسوح يتم ملء المطبوعة المخصصة Demande d'extrait cadastral : (طلب مستخرج مسح الأراضي)² تسحب من مديرية مسح الأراضي، وبعد ملئها من طرف الموثق يودعها إلى نفس المديرية التي سحبت منها، ثم ترد المديرية للموثق بوثيقة ملخص العقد PR4 BIS بعدما يتم ملء البيانات فيها. أما في حالة ما إذا كان العقار غير ممسوح (Non Cadastre) ، يقوم الموثق بملء طلب ملخص العقد، وبعد ذلك يتم التحقق من جميع الوثائق، ثم يتم تحرير العقد في شكل رسمي .

2- أنظر نموذج طلب مستخرج مسح الأراضي، الملحق رقم 03 - .

3- بلحسن عبد الحق، الشكليات في بيع العقار في التشريع الجزائري، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماستر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الحميد بن باديس - مستغانم - 2018/2017، ص 25.

1- راجع المادة 324 مكرر 2 من الأمر 58/75 المتضمن ق.م.ج.م، مرجع سابق .

2- أنظر نموذج عن مستخرج مسح الأراضي لعقار ممسوح، الملحق 04.

*مرحلة تحرير عقد بيع العقار :

يقوم الموثق في هذه المرحلة بتحرير العقد الناقل للملكية العقارية ووفقاً لأحكام المادة 29 من القانون 02/06 المتضمن مهنة التوثيق، ويتضمن البيانات الواجب توافرها في المحرر الرسمي وهي :

- ✓ اسم ولقب الموثق ومقر مكتبه، وتذكر في بداية العقد؛ مما يجعله مسؤولاً عن كل ما يرد في المحرر مع ختم الدولة الخاص به .
- ✓ اسم ولقب وصفة وموطن وتاريخ ومكان ولادة الأطراف وجنسياتهم.
- ✓ اسم ولقب و موطن و تاريخ و مكان ميلاد ولادة الشهود عند الإقتضاء .
- ✓ اسم و لقب و مسكن المترجم إن إقتضى الأمر ذلك .
- ✓ المكان و السنة و الشهر و اليوم الذي أبرم فيه العقد .
- ✓ طبيعة التصرف الواقع على الملكية العقارية حيث يجب تحت طائلة البطلان ضمن الوثيقة الرسمية المحررة على طبيعة التصرف .
- ✓ تعيين دقيق لنوعية العقار و مساحته و حدوده و طبيعته و نوعه و موقعه و مشتملاته بحث لا يقع الغلط في محل الملكية المتصرف فيها .
- ✓ أصل الملكية و يقصد بها الإشهار لسندات الملكية التي بموجبها تم إمتلاك البائع لحق الملكية العقارية و إنتفاع و يذكر هنا أن المالك الجديد يتمتع بالعقار و يشغله وفقاً لذلك الشروط والتكاليف: أن تتضمن الوثيقة جميع الشروط العامة والخاصة بالإضافة إلى التكاليف التي تم الإتفاق عليها من أطراف التعاقد من تاريخ وقوع الحيابة¹

1- بلحسن عبد الحق، المرجع السابق، ص 26 - 27.

التمن: يتم تحديد الضريبة المحصلة لفائدة الخزينة وذلك من خلال كتابة التمن الحقيقي المتفق عليه في الوثيقة الرسمية¹.

• حالة الأطراف: كذلك من بين الشروط التي تحرر في العقد الحالة الشخصية للأطراف العقد مع تأكيد الموثق على مسؤولية الأطراف في حال الإدلاء بتصريحات كاذبة تعرضهم إلى المتابعة القضائية .

• تسليم المستندات: يقوم البائع بتسليم نسخة من عقد الملكية للمشتري، دون أن يمنح للمشتري أي مستند آخر .

• الشهر العقاري: يذكر الموثق أنه ستشهر نسخة من هذا العقد بالمحافظة العقارية..... مع تحديد موطن الأطراف الذي عادة ما يكون هو موطن تحرير العقد (وهو الموطن المختار)، وذلك لضمان التواصل معهم وتبليغهم عند وقوع أي إشكال في تنفيذ العقد .

• التأمين على الكوارث الطبيعية: يقوم البائع بتأمين العقار وفقاً لعقد التأمين في هذا الجزء.

• تلاوة القوانين و التأكيد : يقوم الموثق بقراءة المواد المتعلقة بالواقعة ويؤكد أن البيع يشمل القيمة الحقيقية الكاملة للعقار المحدد في هذا العقد .

• الإشهاد : يعتبر الإشهاد في هذه الحالة إشهاد تعريف ويؤكد من خلالهما الشاهدان (هوية وأهلية الطرفين) مع تدوين البيانات الأساسية لكل منهما (الاسم واللقب، الصفة، الموطن، وتاريخ ومكان الولادة). ويجب أن يحضر العقد تحت طائلة البطلان باللغة العربية بنص واضح سهل القراءة دون إختصارات أو بياض، وتكتب المبالغ بالتفصيل (سنة وشهر و يوم توقيع على العقد بالحروف، وتكتب التواريخ الأخرى بأرقام ويصادق في الهامش أو أسفل²

ب/ مرحلة ما بعد التوثيق في عقد البيع عقار :

بحسب (المادة 40 من ق 02/06) متضمن مهنة التوثيق، توجب الموثق أن يقوم بتحصيل كافة الحقوق والرسوم لصالح الخزينة من الأطراف عند تحرير الوثيقة الرسمية، على أن يتم دفعها مباشرة إلى قابض الضرائب المبالغ الواجبة عليهم دفعها بفعل الضريبة. وأهم ما يميز مرحلة ما بعد التوثيق هو إحتفاظ الموثق بأصل الورقة الرسمية المثبتة لبيع العقار التي قام بتحريرها. أو التي تسلمها للإيداع، ثم يسلم نسخة تنفيذية منها أو نسخة عادية منها أو مستخرجاً بناءً على طلب البائع أو المشتري أو لغيرهما في الأحوال التي يجيز القانون ذلك⁴⁹.

1- أنظر نموذج عقد موثق، الملحق رقم 01 .

2- بلحسن عبد الحق، المرجع السابق، ص 28.

الفرع الثاني: الشروط الإجرائية في انتقال الملكية العقارية:

إن الملكية العقارية التي تمنح سلطة مباشرة لصاحب العقار في الإستغلال أو الإستعمال والتصرف، لكن لنقلها بشكل قانوني وجب إتباع مجموعة من الإجراءات .

أولاً: التسجيل :

تعريف التسجيل: هو إجراء يقوم به الموظف العمومي مختص بالتسجيل وفقاً لكيفيات محددة بموجب القانون¹، وهو أيضاً وظيفة مالية تنعكس في تحصيل الدولة لجانب الضريبي لمصلحة الخزينة العامة²، وكذلك يعتبر عمل إداري يزاوله موظف عمومي مؤهل قانونياً .

لتسجيل جميع التصرفات القانونية الواردة على العقارات مقابل دفع أتاوي حسب كيفيات متعددة يحددها القانون³،

وبناءً على ما سبق، يتضح أن الدولة تفرض رسوماً عقارية خاصة تميزها عن رسوم التوثيق ورسوم الإشهار العقاري، ولا يمكن إجراء الشهر العقاري على مستوى المحافظة العقارية إلا بعد تحصيل رسوم التسجيل، إذ يعرف بصفة عامة أنه إجراء يقوم به موظف عمومي بطرق مختلفة تتسم بصفات مشتركة، تتضمن أساساً تحليل التصرفات القانونية وبناءً على ذلك تفرض حقوق التسجيل، غير أن هذا الإجراء الذي يقوم به مفتش التسجيل يقبض حقوق التسجيل من خلال هذه العملية، وفي حال مخالفته يخضع المكلف لغرامة جبائية⁴ .

1- دوة آسيا ورامول خالد، الإطار القانوني والتنظيمي لتسجيل العقارات في التشريع الجزائري، دار هومة للنشر والتوزيع، الجزائر، 2008، ص 18 .

2- سيا يوسف زاهية، نقل الملكية في بيوع العقارات، مجلة المحاماة تصدر عن منظمة المحامين. عدد 01، تيزي وزو، الجزائر، 2002، ص 137.

3- الغاث ربيعة ، مرجع سابق، ص 197.

4- دوة آسيا ورامول خالد، مرجع سابق، ص 22.

كما يسهم تسجيل العقارات أهمية مزدوجة، (فأولاً) من الناحية الجبائية حيث زاد دور الدولة في جمع الضرائب العقارية، (وثانياً) من الناحية القانونية والتي هي أقل مقارنة بالدور الإيجابي

أ)- الأهمية الجبائية لتسجيل العقارات :

تشكل رسوم التسجيل نوعاً من الضرائب غير المباشرة تفرض على استخدام الخدمات التي تخضع للضريبة نتيجة حدث أو تصرف قانوني، وتكمن أهمية هذه الضريبة في حكم إيرادات العامة للدولة¹.

ب)- الأهمية القانونية لتسجيل العقارات :

تسجيل العقارات هو مرحلة وسيطة بين التوثيق والإشهار العقاري، وذلك وفقاً لما ورد في المادة 82 من قانون التسجيل²، وكذلك في نص المادة 393 من قانون المدني: [نفقات التسجيل والطابع ورسوم الإعلان العقاري والتوثيق وغيرها تكون على عاتق المشتري مالم تكن هناك نصوص قانونية تقضي بغير ذلك .

ج)- تمييز التسجيل عن بعض المفاهيم الأخرى :

* التسجيل والشهر العقاري: يختلفان حسب المهام، حيث يقوم (مفتش التسجيل) في مصلحة التسجيل، بينما الذي يتولى بعملية الإشهار هو (المحافظ العقاري)³ في المحافظة العقارية، غير أن عملية التسجيل لا تعطي الصفة الرسمية للعقود العرفية، بل يقتصر دوره على منح تاريخ ثابتاً للتصرف، كما أنه يعتبر إشهاراً للحق الذي يتضمنه السند في المحافظة العقارية .

* التسجيل عن القيد: القيد هو إجراء قانوني يرتبط بعملية وتتابع للعملية الشهر العقاري، بحيث يتم قيد الإتفاقات والمعاملات المذكورة في الصفائح العينية للعقارات أو يتم إلغاء العقود التي تفقد فعاليتها أو مفعولها بسبب الزوال أو السقوط كالرهن الرسمي وحق التخصيص وحتى الإمتياز ويتم القيد .

1- عمار نكاح، إنتقال الملكية العقارية في قانون الجزائري، مرجع سابق، ص 61 .

على مستوى المحافظة العقارية بالسند للتصرفات العينية التبعية، فالتسجيل قد تم لدى مصلحة التسجيل بالنسبة للتصرفات العينية الأصلية¹، ومن المهم الإشارة إلى أن المشرع الجزائري أخطأ في بعض القوانين عند استخدام مصطلح (الشهر) بدلاً من (القيد) حيث أن العبارة الصحيحة هي (القيد) كما هو الحال في عقد الوعد بالبيع أو ليس شهر الوعد بالبيع، وكذلك في قيد عقد الإيجار الذي تزيد مدته عن 12 سنة من شهر العقد .

*التسجيل عن الرسم : يختلف التسجيل عن الرسم في كون التسجيل هو إجراء إلزامياً يباشره مفتش التسجيل مقابل ذلك يقوم بإقتطاع الحقوق في شكل رسوم، أما الرسم فهو إقتطاع يؤدي لخدمة مقدمة دون أن يكون هناك تكافؤ بين قيمة الرسم والتكلفة الحقيقية للخدمة المنجزة، وقد يكون هذا الرسم نسبياً أو ثابتاً حسب طبيعة التصرف أو عليه فإن حقوق التسجيل تستوفي في شكل رسوم² .

*التسجيل عن التوثيق : يكمن التمييز بين التوثيق والتسجيل، في أن التوثيق يقوم به ضابط عمومي وهو الموثق الذي يقوم بإعطاء الوثائق والعقود الصيغة الرسمية طبقاً لنص المادة 02 من الأمر 70-90 (المتعلقة بالتنظيم التوثيق)، أما التسجيل فهو إجراء يتولاه موظف عمومي وهو مفتش التسجيل حيث يسجل تصرفات لقانونية مقابل دفع حقوق التسجيل³، ولكنه لا يعطي العقود العرفية الصفة الرسمية، بل يصدر لها تاريخ ثابتاً، وفقاً لنص المادة 328 من ق.م، وعليه يمكن القول أن هناك تداخل كبير بين التوثيق والتسجيل .

2- الأمر رقم 76-105 المؤرخ في 9 ديسمبر 1976، المتضمن قانون التسجيل المعدل والمتمم، المادة 82 .

3- دوة آسيا ورامول خالد، مرجع سابق، ص 23.

1- ألغات ربيعة ، مرجع سابق، ص 200 .

2- دوة آسيا ورامول خالد، مرجع نفسه، ص 25 .

3- جميلة زايد، مرجع سابق، ص 60.

*التسجيل عن الضريبة : تفرض الدولة بشكل إجباري ونهائي ودون مقابل مبلغاً مالياً يُعرف بالضريبة وذلك للمساهمة في تغطية النفقات العمومية أو تكون الضريبة إما مباشرة إذا تم إقتطاعها مباشرة من الدخل والرأسمال أو غير مباشرة إذا كانت تنعكس على نفع الفرد من رأسماله أو دخله في العلاقة التسجيل والضريبة فيوجد تداخل

حيث يقوم مفتش التسجيل بتحصيل الحقوق التي تعتبر ضريبة تفرض بصورة إجبارية ونهائية¹، أما الفرق بين التسجيل والضريبة فهو أن مفتش التسجيل مقابل إجراء التسجيل يحصل على هذه الحقوق التي تشكل في حقيقتها ضريبة إجبارية ونهائية².

*تعتبر حقوق التسجيل الضريبية غير مباشرة حيث أنماط تؤثر على الدخل و التراوات المباشرة بل يتم دفعها بطريقة غير مباشرة من قبل شخص الذي يرغب في إستخدام الخدمات الخاضعة كهذه الضريبة ، لأن العلاقة بين المكلف بالضريبة و إدارة الضريبة ليست مباشرة³ .

شروط التسجيل العقاري: يتم شروط التسجيل العقاري ضمن شروط معينة وهي :

أ/- الشروط القانونية بتعيين الأطراف: عند إبرام العقد يعتبر التصريح التفصيلي عن الأطراف أساساً مهماً جداً حيث تفرض الشخصية القانونية للشخص الطبيعي والمعنوي كطرفاً للحق، ويتوجب تحديد الأشخاص تحديداً دقيقاً وذلك حسب ما نصت عليه المادة 138 من قانون التسجيل، إذ يرفض أي إجراء يخالف ذلك، وبالتالي توجد عناصر محددة لعين الأشخاص الطبيعيين وأخرى لتعيين الأشخاص المعنويين .

* عناصر التعيين بالنسبة للأشخاص الطبيعية :الشخص الطبيعي هو كائن بشري ويكتسب الشخصية القانونية منذ ولادته وتنتهي بوفاته وهذا ما توضحه المادة 25 من ق.م. ومن خصائص الشخص الطبيعي (الاسم، الحالة، الأهلية، الذمة المالية والموطن)⁴، كما أن عناصر التعيين تتنوع وفقاً للمعاملات القانونية حيث يمكن أن تتطلب إرادتين أو أكثر كما هو الحال في العقود ا مرة للجانبين بالإضافة إلى ذلك، يمكن...

1- مرجع نفسه، ص 59 .

2- دوة آسيا ورمول خالد، مرجع سابق، ص 26

3- اسماعيل شامة، النظام القانوني للتوجيه العقاري، دار هومة، الجزائر 2002، ص 156

4- اسحاق ابراهيم منصور، نظريتنا القانون والحق وتطبيقاتها في القوانين الجزائرية، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، ص 213.

أن تنشأ المعاملات بإرادة فردية، مثل عقود الهبة والوصية والتبرع، مما يؤدي إلى إختلاف الطرفين في طرف الحق طبقاً لطبيعة التصرف حيث يمكن أن يكون الطرف من واحد أو عدة أطراف¹ .

(أ) عناصر التعيين بالنسبة للأشخاص: يعتبر الشخص الاعتباري مجموعة من الأشخاص أو الأموال التي تسعى لتحقيق هدف معين ويعترف لها بالشخصية المعنوية القانونية، ووفقاً للمادة 49 من ق.م تتقسم الشخصية المعنوية إلى نوعين: العامة والخاصة، كل من البلدية والولاية جماعة إقليمية أساسية تتمتع بالاستغلال المالي والشخصية المعنوية، أما بالنسبة للشخصية المعنوية الخاصة مثل الشركات سواء كانت مدنية أو تجارية، فإن المادة 218 من ق.م كانت صريحة ومباشرة توضح هيئة عقد الشركة ومحتوياته .

لذا يمكننا أن نستنتج أن الشخصية المعنوية الخاصة تمارس تصرفاتها القانونية بواسطة ممثل مثل المدير، ويجب تضمين جميع المعلومات الضرورية مثل إسمه ومركزه وعنوانه ومقر تعيينه بهذه الصفة، كما نصت المادة 50 من ق.م² على أن للشخص الاعتباري أو المعنوي حقوقاً مالية وأهلية في الحدود التي يحددها عقد تأسيسه أو القانون، بالإضافة إلى الموطن وهو المقر أي مكان إدارة نشاطها، أما بالنسبة للشركات التي لها مركز رئيسي في الخارج وتقوم بأنشطة في الجزائر يكون لها نائب يعبر عن إرادتها ويحق لها ممارسة حق التقاضي.

(ب) - الشروط المتعلقة بتعيين العقارات : لم يتضمن قانون التسجيل نصاً صريحاً يبين كيفية تعيين العقارات في المحررات الخاضعة لإجراء التسجيل، لكن من

المتعارف عليه أن تكون التصرفات الواردة على العقارات في قالب رسمي أمام
الموثق وهذا تطبيقاً لنص المادة 321 مكرر من ق.م.⁵⁴

(321 مكرر 1): ويحرص الموثق على إدراج جميع البيانات اللازمة للتعريف بالعقار
محل التصرف لتحديد قيمة العقار لتمكين إدارة التسجيل المتمثلة في مفتش التسجيل
من إقتطاع حقوق التسجيل¹.

وتحديد العقارات له أهمية كبيرة في تنظيم عملية التسجيل إذ يعتمد عليه مفتش
التسجيل في إحتساب حقوق التسجيل، ومن ثم من الضروري أن يكون وصف العقار
وصفاً شاملاً ودقيقاً منافياً للجهالة من حيث موقعه إذا كان في منطقة ريفية أو
حضرية مع ذكر مساحته الفعلية وطبيعته²، وبالإضافة إلى... إلى تحديد قيمة العقار،
حتى يتمكن مفتش التسجيل من إحتساب الرسوم المفروضة على العقود وذلك وفقاً
لنوع التصرف سواء كان (بيعاً، هبة، القسمة، المبادلة، الإيجار، الشركة المدنية أو
التجارية) فأى تصرف قانوني منصب على عقار لابد من تحديد قيمته .

2- إجراءات التسجيل في الملكية العقارية :

تعد مفتشية التسجيل مصلحة قائمة على عملية التسجيل سواء تعلق الأمر
بتسجيل التصرفات المرتبطة بالعقارات أو المنقولات والتي فرض عليها القانون
أن توضع للتسجيل بصفة إجبارية، أو إذا أراد أصحابها إعطائها تاريخ ثابت لها
لتسجيلها، وكل ذلك يعد إلزاماً بقواعد وشروط الواجب توافرها في الوثائق
الخاضعة لعملية التسجيل³،

1- دوة آسيا ورمول خالد، مرجع سابق، ص 40.

2- راجع المادة 50 من قانون رقم 58-75 متضمن قانون المدني الجزائري، مرجع سابق.

وعلى مفتش التسجيل بإعتبارها مصلحة عمومية ذات طبيعة إدارية جبائية تابعة لوزارة المالية أن يقوم بتسجيل جميع التصرفات التي أؤخضعها القانون لهذا الإجراء أو تلك التي أراد أصحابها أن يكون لها تاريخ ثابت، ويقوم مفتش التسجيل⁴ بهذه المهمة مباشرة بعد عملية الإيداع، إذ لا يجوز له تأجيل تسجيل العقود ونقل الملكيات إلى أن يتم دفع رسومها، كما أن لديه الحق في الإحتفاظ بالعقد لمدة 24 ساعة فقط لمراجعته من حيث الشكل، وله الصلاحية في رفض إجراء التسجيل.

55

-
- 1- ألغات ربيعة، الملكية العقارية في ظل التشريع الجزائري، مرجع سابق، ص 204 .
 - 2- دودة آسيا ورمول خالد، مرجع سابق، ص 43 .
 - 3- جميلة زايدي، مرجع سابق، ص 71.
 - 4- دودة آسيا ورمول خالد، مرجع سابق، ص 47.

في حال عدم إحترام إجراءاته¹ .

(أ)- كيفية التسجيل :

يتم التسجيل إما بوضع علامة على العقد أو على التصريح حيث تقوم مصلحة التسجيل بتقديم وثائق وإستمارات يملؤها المستفيد، بعدها يقوم المكتب المختص بتحديد الضريبة الواجب دفعها، ومع ذلك فإن هناك فرقاً بين طريقة التسجيل لعقود وتسجيل التصريحات المفتوحة للنقل .

*كيفية تسجيل المحررات الرسمية: يتم التسجيل بالنسبة للمحررات التوثيقية وأيضاً بالنسبة للمحررات القضائية .

*بالنسبة للمحررات التوثيقية :

تقدم إدارة الضرائب مجاناً حافظة تحتوي على نسختين لمخلص العقد، يذكر فيه تاريخ العقد ورقمه وألقاب وأسماء الأطراف ومسكنهم، إضافة إلى نوع العقد والمبالغ أو القيم الخاضعة للرسوم، وتختلف فرض الضريبة على هذه المحررات التوثيقية باختلاف التصرف الوارد فيها كالعقد البيع والتي تخضع كل عملياته الى رسم تسجيل وحيد نسبي يقدر بـ 5% يتم توزيعه بين الطرفين بنسبة 2.5% لكل منهما ويمكن للأطراف الإتفاق لخلاف ذلك إذ أن هذا التقسيم ليس من النظام العام² .

ويتم إحساب رسوم التسجيل على أساس ثمن البيع المحدد بين الأطراف والمصرح به ويحدد بالقيمة التجارية للعقار وقت البيع يضاف إلى الثمن تلك الخدمات التي يفرضها العقد على المشتري، والتي ترفع من السعر ويتحملها المشتري.⁵

1- زوايلية جميلة أمانى عقد البيع العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة نهاية الدراسة لاستكمال متطلبات شهادة الماستر،

كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة زيان عاشور الجلفة، 2014-2015، ص 44 .

2- الهادي سليمة، إجراءات نقل الملكية العقارية في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير في القانون الخاص، معهد العلوم

القانونية والإدارية، المركز الجامعي العربي التبسي، الجزائر، ص 80.

مثل الديون الخاصة بالبائع وكذلك التعويضات المنصوص عليها لصالح البائع مهما كان سببها¹ .

فيما يتعلق بنفقات التسجيل والطابع وغيرها فقد تناولها المشرع الجزائري بطريقتين مختلفتين ففي المادة 393 من ق.م أدرجها على عاتق المشتري فاتحاً المجال أمام إستثناءات محددة، بينما أكدت المادة 91 من ق.م أ أنها تسدد بالتساوي بين الطرفين .

*بالنسبة للمحررات القضائية: تقدم العقود والقرارات القضائية مرفقة بجدول يعد في نسختين، حيث تودع نسخة لدى مفتشية الضرائب والأخرى ترجع للمودع يتضمن هذا الجدول ما يلي :

❖ تاريخ ورقم الحكم الموجود في الفهرس .

❖ ألقاب وأسماء الأطراف ومساكنهم .

❖ مبلغ الرسوم النسبية المستحقة والمتضمنة قرار .

❖ مبلغ الرسوم المدفوعة موقعاً بصفة قانونية .

وتكون مرفقة بالنسخة الأصلية أو بالبراءات الأصلية أو الخاصة بالأحكام²، وكذلك يتم تقديم ملخص تحليل على إستثمارات توفرها الإدارة مجاناً يتم استخلاص فيها الأحكام الرئيسية للحكم مع إعداد نسختين منها إضافة إلى الوثائق المتضمنة خلال مسار الدعوى وذلك وفقاً لنص المادة 60 من قانون التسجيل³ .

*كيفية تسجيل التصريحات المتعلقة بالنقل: تسجل التصريحات المتعلقة بالنقل

بملئ وثيقة من المستفيد من النقل الشفوي أو الوفاة وتسلم له مجاناً من طرف

الإدارة وتتضمن هذه الوثيقة

1- جميلة زايدي، مرجع سابق، ص 81 .

2- المرجع نفسه، ص 83.

3- راجع المادة 60 من قانون التسجيل .

و بيان القيمة الحقيقية للأموال المستقلة إليه و يقع التسجيل في كشف ما يسمى (الامر بالدفع) تعدده مصلحة التسجيل كوسيلة لإثبات و الاحتجاج بها في مواجهة الغير¹ .

(ب)- أجل التسجيل : تختلف باختلاف المحررات الرسمية و تصريحات النقل :

بالنسبة للمحررات الرسمية: هناك أجلين يتعلق بالمحررات الرسمية وهما :

• الأجل الخاصة بالعقود التوثيقية :

أوجب المشرع الجزائري الموثقين أن يسجلوا عقودهم خلال أجل شهر ابتداءً من تاريخها وفقاً لنص المادة 58 من ق. التسجيل .

وفي حال إن صادف آخر موعد للتسجيل يوم عطلة فإنه يمتد الأجل إلى أول يوم عمل يليه وذلك وفقاً لما جاء في المادة 74 من نفس القانون، كما نصت المادة 73 من ذلك القانون الأيام التي تفتح فيها مكاتب التسجيل² وذلك وفقاً لساعات تحددها الإدارة، مع استثناء يوم الخميس بعد الظهر ويوم الجمعة الذي يعد يوماً عطلة، وكذا أيام الأعياد، ويوجب الإشارة إلى هذا الاستثناء في الوصية عند تحديد أجل التسجيل حسب ما نصت إليه المادة 64 من ق. التسجيل .

• الأجل الخاصة بالعقود القضائية :

تم تحديد مهلة تسجيل المحررات القضائية خلال الشهر الذي يلي تاريخ إعدادها وذلك وفقاً لما نصت عليه المادة 1/60 من ق. التسجيل .

تعرض العقود والقرارات القضائية الخاضعة لرسم التسجيل القضائي مثل العقود الموثقة التي تخضع للرسم الثابت للرقابة القضائية ضمن آجال محددة بحيث تخضع للمراقبة مثل العقود الموثقة ترفق المستندات بجدول يعد في نسختين تودع إحداها لدى مفتشية... الضرائب والأخرى ترجع إلى المودع الذي يتعين عليه خلال

1- جميلة زايدي، مرجع سابق، ص 83 .

2- المرجع نفسه ص 84 .

ثلاث أشهر أن يقدم إلى تأشيرة رئيس مفتشية الضرائب الفهرس الذي تم تسجيله، بحيث يجب بشكل منظم على جميع العقود والقرارات المدونة في الجداول الخاصة بالأشهر السابقة والشهر الحالي¹.

*المواعيد الخاصة بتسجيل التصريحات بالنقل: هناك نوعين :

النقل بين الأحياء: غياب العقود التي تنقل ملكية العقار وكذلك عند عدم وجود عقود تثبت تبادلاً أو تقسيم العقارات لأي سبب من الأسباب، فإن ذلك لا يحول دون التتبع لتحصيل الحقوق .

النقل عن طريق الوفاة أو الغياب : يفرض على المستفيدين من النقل عن طريق الوفاة بتصريح بالتركة في الأجل خلال سنة واحدة من تاريخ الوفاة وذلك وفقاً لما ورد في المادة 65 من ق. التسجيل، أما في حالة النقل عن طريق بسبب الغياب أو الفقد فيلتزم المستفيدون بتسجيل التصريح بالتركة خلال سنة من تاريخ الدخول في الحياة المؤقتة (2) ويفرض عليهم تسديد الرسوم المستحقة على الأموال التي انتقلت إليهم . وفقاً لما نصت عليه المادة 62 من ق. التسجيل (3) ويجب على المفتش التسجيل أن يوضح تاريخ وصفة السجل ورقم ومبلغ الرسوم المدفوعة بالأحرف منه، وذلك كما ورد في المادة 1/181 من ق. التسجيل كما أنه ملزماً بمراجعة الكشوف المقدمة له.

1- حميدي باشا ، مرجع سابق ، ص 102.

2- جميلة زايدي ، مرجع سابق ، ص 87 .

3- راجع المادة 68 من قانون التسجيل ، معدل و متمم .

ثانياً: الشهر :

1- تعريف الشهر العقاري :

يعد الشهر العقاري عملاً قانونياً مرتبطاً بالتصرفات الواردة على العقارات، وهو يهدف إلى إعلام الغير بالوضع القانوني للعقار، أو عمل فني يهدف إلى تسجيل وتدوين مختلف التصرفات الواردة على العقار بإدارة الشهر إعلام الكافة بها¹.

كما يقصد بالشهر عمل تقني الذي بواسطتها تشهر الحقوق العقارية وعلى العموم فإنها وسيلة تقنية التي من خلالها يتم حفظ الحقوق العقارية عبر السجل العقاري تديره هيئة مختصة لغرض تقييد كل التصرفات القانونية المتعلقة بالعقار أو قيد كل الحقوق العينية لتمكين الغير من الإطلاع عليها².

وقد تنوعت التعريفات الخاصة بالشهر العقاري باختلاف وجهات النظر إليه، فبعضهم اعتبره عملاً فنياً وتقنياً وآخرون اعتبروه نظاماً قانونياً يضمن حقوق الملكية العقارية الخاصة، بينما نظر البعض الآخر على أنه مجموعة الإجراءات الشكلية التي تتم عبر هيئة عمومية بهدف تنظيم هوية كل عقار بطريقة تشبه إلى حد كبير بطاقة الهوية للأفراد ولهذا اعتمدت غالبية التشريعات قوانين خاصة بالشهر والتصرفات والعقود بين الأفراد لضمان استقرار المعاملات وحماية الحقوق، وهو أيضاً عمل تقني يهدف إلى تسجيل مختلف التصرفات الواردة على العقار بإرادة الشهر العقاري¹.

1- عمار نكاح ، إنتقال الملكية العقارية في قانون الإسرة الجزائري ، مرجع سابق ص 68 .

2- علي فيلالي ، الشهر العقاري في ضوء القضاء الجزائري مجلة العلوم القانونية والإقتصادية و السياسية جزء 41 ، عدد 02 ، كلية الحقوق ، جامعة الجزائر 2000 ، ص 116 .

لإعلام الجميع بها، يتم إظهار الحقوق بحيث يكون الجميع على بينة من أمرها¹، إذ نستنتج من ذلك أن الشهر العقاري هو ذلك الإجراء القانوني الذي يضم جميع التصرفات القانونية الواقعة على العقار عبر مجموعة من الإجراءات القانونية المحددة، وللشهر العقاري ثلاثة طرق أساسية يمكن إجمالها في التسجيل والقيّد والتأشير الهامشي وقد اعتمد المشرع الجزائري مصطلحي التسجيل والقيّد للدلالة على معنى واحد .

2- طرق الشهر العقاري :

أ- التسجيل : يتم التسجيل في ما يخص التصرفات المتعلقة بالحقوق العينية الأصلية وعلى رأسها (حق الملكية، حق الإنتفاع، حق الارتفاق، وحق الاستعمال والسكن)، فجميع هذه التصرفات تشهر بالتسجيل، وتنقل رسمياً في السجل وذلك لتسهيل معرفة كل ذي مصلحة بجميع ما ورد في التصرف²، حيث يتم توثيق وإثبات جميع البيانات المتعلقة بالعقار حرفياً في سجل مخصص لهذا الغرض .

ب- القيد : يعتبر القيد أحد الأساليب التي من خلالها يتم شهر المحررات، حيث تشهر الحقوق العينية العقارية التبعية بهذه الطريقة مثل (الرهن والامتياز)، ويقوم القيد على إثبات البيانات الجوهرية الواردة في المحرر في سجل مخصص لذلك، بحيث يتم شهر الحقوق التبعية كالرهن والامتياز عبر القيد، أي نقل ملخص التصرف من خلال تدوين الدين وتعيين العقار المثقل بإحدى الحقوق العينية التبعية وإسم الدائن والمدين³ .

ج- التأشير الهامشي : يستخدم التأشير الهامشي في الدعاوى القضائية العقارية، عندما يكون موضوع الدعاوى مرتبطاً (بفسخ، أو إبطال، أو إلغاء، أو نقض الحقوق) .

1- مجيد خلوفي، نظام الشهر العقاري في القانون، الطبعة الثانية، دار هومة للنشر والتوزيع، الجزائر، 2012، ص 13 .

2- حمدي باشا عمر، مرجع سابق، ص 122 .

التي نشأت عن وثائق إشهارها بالمحافظة العقارية¹ . و هذا مانصت عليه المادة 85 من المرسوم رقم 63/76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري .

3- الشروط القانونية للشهر العقاري :

أ) - الشروط القانونية الخاصة بتعيين الأطراف : لكي يكون المحرر الرسمي صحيحاً وسليماً ومقبولاً لدى المحافظة العقارية، يجب توافر مجموعة من المعلومات المتعلقة بهوية الأطراف والتي يتعين على محرري العقود التحقق من صحة هذه البيانات والتصديق عليها لضمان قانونية العقد وسلامته وقد أكدت المواد من 62 إلى 65 من المرسوم 63/76 المؤرخ في 23 مارس 1976 المتعلق (بتأسيس السجل العقاري)²، بحيث تختلف البيانات المتعلقة بتحديد الأطراف بناءً على ما إذا كانت الأطراف أشخاصاً طبيعيين أو معنويين، وأمنه سنعرض البيانات المتعلقة بهوية الأشخاص الطبيعية والمعنوية كما يلي :

*البيانات المتعلقة بهوية الأشخاص الطبيعية : يجب أن تتضمن العقود والقرارات القضائية المقدمة للإشهار في المحافظة العقارية بشكل إلزامي العناصر التالية : (الألقاب والأسماء وتاريخ ومكان الولادة، والجنسية، الموطن، مهنة الأطراف، مع إضافة أسماء الزوجات عند الحاجة، وفيما يخص الشهادات التوثيقية التي يتم إعدادها بعد الوفاة فيجب أن تشير إلى الحالة المدنية مع التصديق عليها بالنسبة لكل وارث أو موصى له)³ . (يجب أن تشمل كل العقود والقرارات والجداول المتعلقة بالأشخاص الطبيعية جميع البيانات التي تتيح تحديد الشرط الشخصي لكل الأطراف من أصحاب المصلحة حسب ما نصت عليه المادة 2/62 .

*البيانات المتعلقة بهوية الأشخاص المعنوية : الشخص المعنوي هو عبارة عن تجمع من الأشخاص أو الأموال ينشأ بهدف تحقيق غرضاً معيناً ويمنحه القانون الشخصية

القانونية بالقدر الكافي لتحقيق هذا الهدف، ومن أجل الإشهار يجب أن تتضمن العقود والمحركات بيانات قانونية دقيقة عن هوية الأشخاص الاعتبارية، مثل مقر الاجتماعي ورقم التسجيل في السجل بالنسبة للشركات التجارية، مقر ومكان وتاريخ إيداع القوانين الأساسية بالنسبة للنقابات وتاريخ ومكان التصريح للجمعيات، أما إذا كان الشخص الاعتباري متمثل في الجماعات المحلية لابد من ضرورة ذكر اسم الولاية أو البلدية، أما بالنسبة لمديرية أملاك الدولة فإنها تثبت باسم الدولة⁴، وقد نصت (المادة 63) من المرسوم 63/76 بأن: [كل عقد أو قرار قضائي يكون طرفاه أشخاص معنوية ويكون محل إشهار بالمحافظة العقارية لابد من أن يشتمل على عناصر التعيين .

-
- 1- مزدي كريمة، الشهر العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير في القانون الخاص، كلية الحقوق، جامعة منتوري قسنطينة، 2007 - 2008، ص 4 .
 - 2- حمدي باشا عمر، مرجع سابق، ص 225 .
 - 3- جمال بوشنافة، شرح التصرفات العقارية في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص 164 .
 - 4- المادتين 49 و 50 من الأمر رقم 75 - 58 المتضمن القانون المدني الجزائري، السابق الذكر.

بالإضافة إلى ما سبق فقد أكد المشرع الجزائري على ضرورة التصديق على هذه الهوية، بحيث إن تنفيذ إجراءات الإشهار في المحافظة العقارية يتطلب أن تكون المحررات والعقود من أن تكون جداول المستخرجات والصورة الأصلية أو في نسخ مصادق عليها أو على هوية أطراف ضمن الشروط المنصوص عليها في المادة 63 و 64 من المرسوم 63/76 التي أشارت إلى الأشخاص المؤهلين للتصديق على هوية الأطراف، فقد نصت (المادة 64) الفقرة السادسة [...] يؤهل التصديق على هوية الأطراف، فضلاً عن الموثقين الأشخاص المبينة في المادة 62 الفقرة 02 من هذا المرسوم .

للوزراء والولاة ورؤساء المجالس الشعبية البلدية بالنسبة للعقود التي يستلمونها من أجل تسجيلات التي يطلبونها أو جميع الحقوق المتعلقة بها .

لقضاة النيابة العامة ومدير الوكالة القضائية للخرينة وموظفهم مديريات الولايات للمصالح المالية والذين لهم درجة مفتش رئيسي أو محاسبو الخرينة و جميع المحاسبين العموميين .

ويشار لزوماً في أصل شهادة الهوية لموطن الموقع الذي يجب أن يبلغ له الرفض عند الإقتضاء¹ .

(ب) - الشروط القانونية الخاصة بالتعيين العقارات :أوجب المشرع الجزائري في الوثائق الخاضعة للإشهار تحديد العقارات تحديداً دقيقاً، ينفي الجهالة وهذا يتيح إجراء جميع التأمينات المقيدة تحت السجل العقاري وحجية مطلقة يسمح بتكوين فهرس عقاري مضبوط يعكس الوضع القانوني والفعلي للعقار، وتختلف عناصر التعيين بحسب موقع العقار المعين، نوعه وقوامه وذلك حسب ما حددته المواد من 66 و 21 إلى غاية 114/71 من المرسوم رقم 76 - 63، لذلك سوف نتناول

القواعد المشتركة بالنسبة لتعيين كل العقارات، وكذا القواعد الخاصة بالتعيين العقارات في منطقة غير ممسوحة.

*القواعد المشتركة بالنسبة لتعيين كل العقارات :

تنص (المادة 66) من المرسوم رقم 76 - 63 على ما يلي:

[كل عقد أو قرار قضائي موضوع إشهار في المحافظة العقارية يجب أن يبين فيه بالنسبة عقار يعينه النوع والبلدية التي يقع فيها وتعيين القسم ورقم المخطط والمكان المذكور وما يحتوى عليه مسح الأراضي].

1- جميلة زايدى ، المرجع السابق ، ص 115 .

ومن خلال هذا النص نستخلص أن المشرع الجزائري وضع عناصر أساسية لتعيين العقار تميزه عن عقار آخر، وتتمثل هذه العناصر فيما يلي :

- تحديد نوع العقار: ونقصد به ما إذا كان العقار أرضاً فلاحية أو عارية (فضاء) أو غابية¹.

- تحديد البلدية التي يقع فيها العقار: إن تحديد البلدية ضروري لتعيين العقار، حيث بموجبه يمكن تحديد القيمة التجارية للعقار، الجهة القضائية المختصة في حال النزاع ومعرفة مدى تقدم المسح في تلك البلدية².

- تحديد المكان المسمى: ما يعرف بالمكان المعلوم كما ورد في المادة 18/2 من المرسوم 63 / 76 حيث يمكن أن يطلق على تجمعات من القطع الأرضية ضمن إقليم البلدية.

وفي حال كانت القطعة في منطقة حضرية يمكن استبدال إسم المسمى بإسم الحي أو الشارع. مضمون وثائق المسح هي من العناصر الأساسية المعتمد عليها في تعيين العقارات لأنه بواسطة يتم ضبط كل البيانات المتعلقة بالبطاقة العقارية³، لذلك ألزم المشرع محرري العقود والوثائق الخاضعة للشهر بالحصول على مستخرج من المحرر المودع لدى المحافظة العقارية⁴

*القواعد الخاصة بتعيين العقارات الواقعة في المناطق الغير ممسوحة :

في إطار إنتظار إتمام عملية المسح المحدث بموجب الأمر 74 / 75 على المستوى الوطني، فقد أقر المشرع الجزائري أحكاماً إنتقالية تحدد بمقتضاها معالم تحديد العقارات في المناطق التي لم يشملها المسح بعد، وذلك في الوثائق التي يجب شهرها في المحافظة العقارية وهذه القواعد تختلف ما كان الأمر يتعلق .

1- جمال بوشنافة، شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري، مرجع سابق، ص 172 .

2- جميلة زايدي، مرجع سابق، ص 118.

- عقارات ريفية في حال عدم وجود مخطط مسح الأراضي فقد الشرط المشرح أن يكون كل عقد أو قرار قضائي خاضع للإشهار في المحافظة العقارية أن يبين فيه بالنسبة لكل عقار فلاحي - نوع العقار - موقعه - محتوياته وذلك حسب المادة 114 من المرسوم

رقم 63/76¹.

- أما بالنسبة للعقارات الحضرية الغير ممسوحة فيقصد بها وفقاً للمادة 21 من المرسوم 63 / 76 جميع العقارات المبنية وغير المبنية وغالباً ما تكون مرقمة بصفة نظامية والواقعة في المناطق السكنية التابعة للبلديات فيجب أن يحدد المحرر الذي يتم إشهاره فيه إسم البلدية، الشارع الواقع فيه، طبيعة العقار، مساحته وبناءً على ذلك يتم إعداد البطاقة العقارية للعقار المحدد².

- أما فيما يخص العقارات المبنية الخاضعة للملكية المشتركة: الملكية المشتركة هي وضعية قانونية بحسب المادة 743 من ق.م، فيكون فيها عدة مالكين مشتركين في عقار كالعامة مثلاً تحتوي تضم أجزاء خاصة وعامة، ويشترط فيها إضافة إلى البيانات العامة المرتبطة بإسم البلدية، الشارع، الرقم والمساحة، المعلومات الخاصة الواردة في الجدول الوصفي للتقسيم وهو وثيقة تقنية تحدد بموجبها بدقة كل حصة بشكل دقيق³.

3- انظر نموذج (البطاقة العقارية) الملحق رقم 05 .

4- بن نبيري حمو ، مرجع سابق ص 28 .

1- راجع المادة 114 من مرسوم تنفيذي رقم 63 / 76 معدل ومتمم .

2- بن نبيري حمو، مرجع سابق، ص 89 .

3- جميلة زايدي، مرجع سابق، ص 119.

4- إجراءات الشهر العقاري :

تتطلب عملية إخضاع العقود والمحركات لعملية الشهر العقاري، يجب أن تودع لدى المحافظة العقارية المختصة إقليمياً . وتمر عبر 03 مراحل :

(أ) - مرحلة إيداع الوثائق لدى المحافظة العقارية : بعد الإيداع عملية تسليم الوثائق الواجب تقديمها إلى العموم ليتم التدقيق فيها وسجل الحقوق المتعلقة بالشهر، وتتطلب عملية الإيداع ضرورة إيداع صورتين رسميتين أو النسخ إلى القائم بالإيداع بعد أن يؤشر عليها المحافظ العقاري مثبتاً بذلك بعد انقضاء الإجراء كما يتم إرفاق صورة أخرى يحتفظ بها المحافظ وترتب ضمن الوثائق¹، كما يتم أيضاً إيداع العقود المحررة التي يراد إخضاعها للعملية المحاسبية حسب ما أكدته المادة 92 من مرسوم تنفيذي 63 / 76².

(ب) - مرحلة تنفيذ إجراء الشهر : بعد أن يباشر المحافظ العقاري بمراجعة مدى استيفاء كافة الشروط، يكون من الضروري تقديم المستندات القانونية التي يفرضها القانون إيداعها من أجل إتمام إجراء الإشهار، وبما أن البطاقة غير مؤشر بأي سبب تقيد حرية التصرف في الحق، يجب التأكد من هوية الأطراف والمصادقة على الشرط الشخصي، والتأكد من سبب محل وفحص موضوع العقد للتأكد من عدم تعارضه مع النظام العام أم لا .

1- بن نبري حمو ، مرجع سابق ، ص 91 .

2- راجع المادة 92 من مرسوم تنفيذي 63/76 معدل و متمم .

كما يتم الإشهار في خلال 15 يوماً لتاريخ الإيداع وبذلك يكون الشهر قد إكتسب أثره الفوري، وينتج عنه إنشاء بطاقة عقارية وتسليم الدفتر العقاري¹، وتوجد عدة أنواع للبطاقات العقارية وهي :

* البطاقة العقارية الأبدية :

وهي البطاقات التي تكون في الأراضي الريفية غير ممسوحة نصت عليها المادة 27 من الأمر 75 / 74 وتتضمن كل بطاقة أصحاب الحقوق المذكورين .

* البطاقة اللاعقارية العينية (غير أبدية) :

يمسك المحافظ العقاري في أراضي البلديات الممسوحة بطاقات عقارية عينية ليسجل منها الوضع القانوني والوصف الدقيق للعقار الذي ينشأ بعد إيداع وثائق المسح لدى المحافظ العقاري فكل تصرف يرتبط بعقار يشار إليه من قبل المحافظ عبر البطاقات المنشئة وكذلك الدفتر العقاري .

كما يوجد أيضاً بطاقات عقارية مخصصة للملكية المشتركة تنشأ لكل عقار تم تقسيمه وتجزأته من عقار جماعي كلي وترتبط هذه البطاقات الخاصة بالبطاقة العامة و حسب الترتيب العددي للقطع² .

ج-) قرارات المحافظ العقاري: عند تحقق المحافظ العقاري من توافر جميع الشروط المنصوص عليها قانوناً، يتولى القيام بإجراء الشهر العقاري عبر التأشير على البطاقات العقارية والدفتر العقاري، أما في حال إكتشاف أو نقص أو خلل في الوثائق المطلوبة، أو عدم الشروط القانونية فإنه يرفض الإجراء أو يرده بعد فحص الوثائق بدقة .

وفي إكتشاف بعد ذلك نقصاً في الوثيقة المقبولة يمنح للملتمس مهلة لتصحيحها، ومع ذلك ومن باب حماية الحقوق من تعسف المحافظ العقاري أعطى للمتضرر الحق في طعن بقراراته أمام القضاء الإداري خلال شهرين من إستلام الرسالة الموصى عليها أو من تاريخ رفضه لها¹.

4- حجية الشهر العقاري:

إن التصرف القانوني الذي يتم على عقار لا يحدث آثاره المباشرة بين أطراف التصرف ولا بالنسبة للغير إلا من يوم إتمام عملية الشهر، فلا ينعكس أثره إلا تاريخ إبرام التصرف فالغرض الأساسي . من الشهر العقاري هو إعلام الغير بالتصرف القانوني الذي وقع على العقار حتى يكون على بينة وإطلاع الجميع بالحالة القانونية للعقار، مما يمنح الشهر العقاري قوة إثبات بين الأطراف و في مواجهة الغير .

أ) - حجية الشهر العقاري في ما بين الأطراف :

لما كان انتقال الحق العيني أو نشوؤه أو زواله من أهم الآثار المترتبة على الشهر فإن وجودها لا يتحقق إلا بعد إتمام هذه العملية، أما قبل ذلك، أي الفترة التي تسبق إبرام التصرف إلى اللحظة السابقة على الشهر، فإن الحق العيني يبقى على وضعه السابق بمعنى أن ملكية العقار موضوع التصرف لا تنتقل إلى المتصرف إليه، بل يبقى العقار ملكاً للمتصرف الذي يحتفظ بكامل الحقوق من تصرف، واستغلال، واستعمال.

1- عمارة صليحة، باحثة دكتوراه، نظام الشهر العقاري الجزائري، مجلة القانون والعلوم السياسية، العدد الرابع، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مستغانم، 2016، ص 507.

ويتحمل كل الالتزامات المتعلقة بالعقار¹، وهذا ما يمنح لدائن المتصرف الحق في إتخاذ إجراءات التنفيذ على العقار مدينة أو المتصرف، في حين لدائن المتصرف إليه مباشرة إجراءات التنفيذ على العقار باعتبار أن المتصرف إليه أي المدين ليس مالكا للعقار بعد².

(ب)- حجية الشهر العقاري إتجاه الغير :

يهدف نظام السجل العقاري أساساً إلى إشهار الحالة القانونية وحتى المادية للعقار، كما يسمح للغير الذي يرغب في إبرام التصرف القانوني من الوقوف على حقيقة ومنحه، ويقصد بالغير وفقاً للمبادئ العامة للقانون، كل شخص لم يكن طرفاً في العقد الغير مشهر وله المصلحة في إستبعاد تنفيذ هذا العقد أو ماله وجد من الحقوق العائدة له ولالأعباء المترتبة عليه، وتحقيقاً لهذه الغاية يتعين إخضاع جميع الحقوق المكتسبة للعقار وكذا الأعباء المترتبة عليه، وبحيث أن الحق العيني المتعلق به والغير مشهر في البطاقة العقارية لا يمكن الإحتجاج به على الغير والعكس صحيح³.

1-دليلة بوشملة وحبيبة مرابطي، نظام الشهر العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماستر في القانون، تخصص قانون عام، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة 8 ماي 1945 قالمة، 2014 - 2015، ص 90.

2-خالد رامول، مرجع سابق، ص 111.

3-جمال بوشنافة، أثر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري، مرجع سابق، ص 239.

المطلب الثاني: جزاء الإخلال بالشروط نقل الملكية في العقار :

يخضع إنتقال الملكية العقارية لشكلية معينة إلى جانب إجراءات محددة المتمثلة في التسجيل والشهر من أجل أن يكسب حجية مطلقة، وما في حالة الإخلال بشروط نقل الملكية فيرتب عليه بطلان عقد البيع العقاري، وعليه سنستطرق في هذا المطلب إلى الإخلال بركن الشكلية (الفرع الأول) و الإخلال بشرط التسجيل والشهر (الفرع الثاني) .

الفرع الأول: الإخلال بركن الشكلية : ويكتسب عقد البيع العقاري من طرف الموثق حجية وقوة إثبات إتجاه المتعاقدين والغير، هذا ما نصت عليه المادة 324 مكرر 1 من ق.م.ج: [و يعتبر ما ورد في العقد الرسمي حجة يثبت تزويره ويعتبر نافذاً في كامل التراب الوطني] . إلا أن تخلف الرسمية يؤدي إلى بطلان العقد بطلاناً مطلقاً .

أولاً: حجية الورقة الرسمية :

إن القانون إشتراط هذه الرسمية لضمان جدية العقد ومنع التهرب من الإلتزامات، وبالتالي فإن المحرر الرسمي يعد دليلاً قاطعاً على ما ورد فيه من أحكام سواء بين الأطراف أو في مواجهة الغير وهذا ما سنوضحه فيما يلي :

أ) - حجية الورقة الرسمية بين الأطراف :

تنص المادة 324 مكرر 7 على أن : [يعتبر العقد الرسمي حجية بين الأطراف حتى ولو لم يعبر فيه إلا ببيانات على سبيل الإشارة شريطة أن يكون لذلك علاقة مباشرة مع الإجراء...]. وبذلك يصبح المحرر الرسمي حجة على الأطراف لأن البيانات التي تدون من قبل الموثق في المحرر الرسمي بناءً على إقرار الطرفين، وملزمة عليهما ابتداء من تاريخ التوقيع عليه من قبل الموثق فنترتب الآثار القانونية من إلزامات وحقوق على عاتقهما¹.

ب-) حجية الورقة الرسمية في مواجهة الغير :

يمكن أن يشمل الغير كل من يضار أو يستفيد من المحرر ويعتبر المحرر الرسمي حجة عليه لما يحتويه من أمور قام بها محرر في إطار مهمته أو تلك التي وقعت من ذوي الشأن في حضوره، مالم يظهر تزويرها بالطرق القانونية المقررة وهنا يعد (الغير) الخلف العام والخاص الذي يتوجب عليه، إذا ادعى عدم صحة ما ورد في تلك التصريحات أن يثبت ذلك بالوسائل القانونية، كما يمكن أن يكون الغير أجنبياً أي كل شخص من غير ذوي الشأن وخلفائهم وبالتالي تصبح تصريحات ذوي الشأن حجة عليهم إذا أنكروا صحتها دون الحاجة إلى أن يثبتوا عدم صحتها، وإذا أراد إثبات عكس مضمونها فيمكن لهم إثبات بكافة الطرق بإعتبار التصرف بين طرفي العقد هو واقعة مادية بالنسبة له².

ثانياً: مصير عقد البيع الغير موثق :

إعتبر المشرع الجزائري الشكل الرسمي ركناً أساسياً في إنعقاد عقد البيع العقاري، ويرتب على تخلفه البطلان المطلق للعقد، وذلك تطبيقاً لأحكام المادة 324 مكرر 1 من ق.م، وقد أكد القضاء الجزائري هذا الإتجاه حيث جاء في القرار المؤرخ في 28 / 06 / 2000: [الرسمية لازمة تحت طائلة البطلان في جميع العقود المتضمن نقل الملكية العقارية إعتماًداً على المادة 12 من الأمر 91 / 70 المدرج مضمونها في المادة 324 مكرر من ق.م وكذلك المادة 16 من الأمر 75 / 74.

1- بوزيد عدنان، الرسمية في الوعد بالبيع العقاري، مجلة القانون العقاري والبيئة جامعة مستغانم المجلد 7، العدد 13،

جوان 2019، ص 120 .

وفي السياق ذاته، صدر قرار مجلس الدولة رقم 210419 المؤرخ في 26 / 02 / 2000 عن الغرفة الثالثة: [حيث أن عقد البيع عقار لا ينعقد ولا وجود قانوني له إذا حرر أمام الموثق] فإذا تبين أن الموثق عديم الأهلية أو الكفاءة، أو إنعدام الشكل، فإنه يكون غير نافذ .

الفرع الثاني: الإخلال بشرط التسجيل والشهر :

إن عقد البيع العقاري رغم إستيفائه لشرط الرسمية، لا يترتب عليه إنتقال الملكية إلى المشتري إلا بعد شهره لدى المحافظة العقارية وتسجيله ضمن الآجال المحددة قانوناً، وإلا دفع غرامة مالية وفقاً لأحكام قانون التسجيل وعليه سنوضح جزاء الإخلال بشرط التسجيل ومصير عقد البيع الغير المشهر .

أولاً: جزاء الإخلال بمواعيد التسجيل :

عملاً بأحكام المادة 93 من ق. التسجيل فإنه عند عدم إحترام الآجال القانونية المقررة لتسجيل عقد البيع، يتعين على الموثق ، يلتزم الموثق بدفع غرامة مالية وتتمثل في :

✓ 10% من الحقوق المتملص منها إذا كان التأخير في التسجيل يتراوح ما بين يوم واحد وثلاثين يوماً .

✓ تلجئه مالية مقدرة بـ 3% عن كل شهر أو جزء من الشهر التأخير إذا كان الإيداع قد تم بعد يوم الأخير وذلك دون أن يتعدى مجموع الالتزام المالي والغرامة الجبائية كحد أقصى نسبة 25%².

ثانياً: مصير عقد البيع الغير المشهر :

2- بالحسن عبد الحق، الشكلية في بيع العقار في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص 11.

نصت [المادة 793 من ق.م] على ما يلي: [لا تنتقل الملكية والحقوق العينية الأخرى في العقار سواء كان ذلك بين المتعاقدين أم في حق الغير إلا إذا روعيت الإجراءات التي ينص عليها القانون وبالأخص القوانين التي تدير مصلحة الشهر العقاري .

كما نصت المادة 792 من ق.م : [تنتقل الملكية وغيرها من الحقوق العينية في العقار بالعقد متى كان مملوكاً للتصرف طبقاً للمادة 164 .

وبالرجوع إلى نص المادة 164 من ق.م تنص على ما يلي: [الالتزام بنقل الملكية أو أي حق عيني آخر من شأنه أن ينقل بحكم الملكية أو حق عيني، إذا كان الإلتزام شيئاً معين بالذات يملكه الملتزم وذلك مع مراعاة الأحكام المتعلقة بالإشهار العقاري .

من خلال هذه النصوص القانونية، يتبين أن نقل الملكية في عقد بيع العقار إلا بعد إتمام إجراءات الشهر وبناءً على ذلك يصبح العقد صحيحاً، ولا تنتقل الملكية إلا بعد استكمال هذه الإجراءات، فالشهر ليس ركناً بالتصرف بل هو شرط لترتيب أثر عيني ونقل الملكية ويستدل على ذلك [المادة 61 من المرسوم 63 / 76 والتي تنص على : [كل عقد يكون موضوع إشهار في المحافظة العقارية يجب أن يقدم على الشكل الرسمي]، وكذلك المادة 16 من الأمر 74 / 75 : [أن العقود الإدارية أو الاتفاقيات التي ترمي إلى إنشاء أو نقل حق عيني، لا يكون لها أثر حتى بين الأطراف إلا من تاريخ شهرها في مجموعة البطاقات العقارية، هاتين المادتين أكدتا على أن العقود البيع العقاري أنا توافر الركن الرسمي لا يمكنه أن ينقل الملكية العقارية إلا إذا تم شهره، لكن بقائه صحيحاً³.

1- براهيم سامية، إثبات بيع العقار المملوك ملكية خاصة في القانون الجزائري، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة

الإخوة منتوري قسنطينة، 2007 / 2008، ص 7 .

2- لحسن عبد الحق، المرجع السابق، ص 82 .

3- براهيم سامية، المرجع سابق، ص 7.

المبحث الثاني: وسائل حماية الملكية العقارية:

أعطى المشرع الجزائري أهمية كبيرة للملكية العقارية عبر إصدار مجموعة من التشريعات التي تسعى لتوفير الحد الأدنى من الأمن والشفافية، مما يمنع الغش والتلاعب في هذا المجال. حيث تم ذلك من خلال فرض الكتابة الرسمية وإجراءاتها المرتبطة بالتسجيل في مصلحة التسجيل والشهر العقاري عند التعامل في العقارات. وتشير النصوص التشريعية المتعلقة بالعقارات في الجزائر إلى وجود أربعة أنواع من السندات التي تثبت الملكية العقارية؛ حيث إلغاء السندات العرفية بموجب قانون التوثيق رقم 91/70 الذي بدأ تطبيقه في 1971/01/01 والذي يتطلب الرسمية في جميع التصرفات لعقارية وإلا فإنها تكون باطلة، لذا عندما يتعلق الأمر بتصرفات عقارية يجب تحرير الوثيقة بشكل رسمي من قبل الشخص المخول قانوناً. حيث إن الرسمية تعد عنصراً أساسياً في العقود التي تثبت الملكية وتترتب عنها التزامات شخصية تفرض على الأطراف ذات الصلة. بدون هذه الرسمية يصبح التصرف عديم الأثر ولا يمكن أن توجد سوق عقارية أو تداول فيها دون وضوح بشأن المحررات الرسمية، سواء كانت توثيقية أو إدارية. وعلاوة على ذلك، لم يقتصر القانون على اشتراط الرسمية فقط لإثبات الملكية، بل عمل أيضاً على توفير حماية صارمة ضد أي اعتداء على الملكية العقارية من خلال تقسيم هذا المبحث إلى مطلبين رئيسيين : الحماية المدنية والجزائية في (المطلب الأول)، والحماية الإدارية في (المطلب الثاني) .

المطلب الأول: الحماية المدنية والجزائية :

تتمثل وسائل حماية الملكية العقارية في مجموعة من الآليات القانونية التي أقرها المشرع بهدف ضمان استقرار المعاملات العقارية وصون حقوق الملاك من كل اعتداء أو منازعة قد تمس بحق الملكية، وذلك من خلال توفير حماية مدنية تمكن صاحب الحق من استرداد حقه والتعويض عن الأضرار اللاحقة به، إلى جانب الحماية الجزائية التي تجرم الأفعال الماسة بالملكية العقارية وتترتب العقوبات المقررة لها. وفي هذا، فالمطلب قسمناه إلى فرعين أساسيين: (الفرع الأول) الحماية المدنية، و(الفرع الثاني) الحماية الجزائية .

الفرع الأول: الحماية المدنية :

لقد جعل القانون من حق المالك الذي ينازع الغير في ملكيته أن يلجأ إلى ممارسة الدعاوى المدنية أمام الجهات القضائية المختصة، وذلك للمطالبة بحقه في الملكية من اعتداء الأفراد عن طريق دعاوى الملكية؛ (كدعوى الاستحقاق، ودعوى وقف الأعمال الجديدة، ودعوى وقف التعرض)¹ .

أولاً: دعوى الاستحقاق :

دعوى الاستحقاق هي الدعوى التي يباشرها المالك للمطالبة بالحماية القانونية لحقه العيني على الشيء في مواجهة الحائز الذي يضع يده عليه جبراً، أو هي الدعوى التي يرفعها المالك مستنداً إلى حقه العيني، ويكون محلها المطالبة بملكية الشيء عقاراً كان أو منقولاً، وتهدف إلى حماية الملكية.¹

1- خوادجية سميحة حنان، حماية الملكية العقارية، مطبوعة بيداغوجية موجهة لطلبة السنة الأولى تخصص تهيئة وتعمير، كلية الحقوق، جامعة الإخوة منتوري قسنطينة 1، 2022/2021، ص 95 .

ومعنى أنها دعوى عينية أن صاحبها يسعى للمطالبة بحق الملكية على العقار موضوع النزاع وهو حق عيني أصلي وليس مجرد حق شخصي؛ ففي حالة رفع المستأجر دعوى لاسترداد العقار المعار، فهو لا يرفع دعوى الاستحقاق، وإنما يرفع دعوى استرداد قائمة على أساس وجود التزام، كذلك عندما يطالب المدعي بحق ارتفاق أو حق انتفاع فهذه الدعوى هي دعوى إقرار بحق عيني .

أما دعوى الاستحقاق فترفع في حال وجود نزاع على الملكية بحيث يسعى صاحبها لتثبيت حقه في ملكيته على العقار محل المطالبة القضائية وهي تسقط بالمدة أي بالتقادم .

وبالتالي، من خلال هذا الإجراء القضائي الذي يهدف إلى حماية الملكية الخاصة من أي اعتداء أو سلب أو تعدي دون إرادة المالك¹ .

- وأطراف الدعوى الاستحقاقية هما :

(المدعي): هو الذي يطالب بحق ملكيته للعقار الذي يكون بحوزة شخص آخر قد استولى عليه دون رضاه .

(المدعى عليه): هو عادة ما يكون حائزاً للعقار، بمعنى المدعى عليه يستولي على العقار خلصة أو دون علم المالك.

1- خواجية سميحة حنان، المرجع السابق، ص 96.

أولاً: إثبات حق الملكية العقارية بدعوى الاستحقاق :

إن أصعب مسألة في دعوى الاستحقاق هي مسألة إثبات حق الملكية العقارية الخاصة، ذلك لأن القانون لا يعترف بسند الملكية بشكل مباشر وحاسم، وتختلف وسائل إثبات الحق في الملكية العقارية بحسب النظام الشهر العقاري، فوسائل الإثبات في نظام الشهر الشخصي أسهل مما هو عليه في نظام الشهر العيني .

غير أن طرق الإثبات في نظام الشهر الشخصي تحمل دلالات يقينية تتمثل في :
*المحررات الرسمية، والمحررات العرفية ثابتة بتاريخ قبل الفاتح من جانفي 1971¹ .

*حيازة الشخص المدعي عقاراً هو وسلفه من قبل لمدة 15 سنة دون انقطاع، مع توافر الحيازة كشرط قانوني، أو إكتساب العقار عبر الحيازة مدة 10 سنوات متتالية حسن نية مع سند صحيح سواء كان تقادم طويل المدة أو قصير المدة فهو دليلاً على الملكية العقارية الخاصة وفقاً (للمادتين 827 و 828 من ق.م)² .

*الحيازة القانونية الصحيحة، تعد قرينة قانونية على الملكية العقارية الخاصة لكنها ليست قاطعة، فهي دليل على التملك حتى يثبت العكس، بمعنى أن الحائز يفترض أنه المالك، وينتقل عبء إثبات الملكية من عاتق الحائز إلى عاتق خصمه، وفقاً للمادة 823 ق.م (الحائز لحق يفترض أنه صاحب لهذا الحق حتى يتبين خلاف ذلك). وبناءً على ذلك، فقد اعتبرت الحيازة القانونية الصحيحة وسيلة لإثبات الملكية ذات دلالة يقينية إلى أن يتم إثبات العكس.

1- خوادجية سميحة حنان (مرجع سابق)، ص 97 .

2- المواد 823 - 827 - 828 من القانون رقم 75 / 58 المتضمن القانون المدني، مرجع سابق.

إلى جانب وسائل الإثبات التي تتمتع بدلالة يقينية، توجد طرق إثبات ذات دلالة ظنية، هذه الطرق أقل قوة ودلالة من الأولى، إذ أنها مجرد قرائن تعزز من احتمالية الحق لكنها لا تثبت الملكية بشكل قاطع كأن يتمسك صاحب الحق بطريقة غير مباشرة وتقدير وصحة هذا النوع من القرائن متروك للسلطة التقديرية لقضاة الموضوع¹.

أما طرق إثبات حق الملكية في نظام الشهر العيني :

فإن القيد في السجل التجاري يتمتع بقوة ثبوتية في كل يدعيه صاحبه يجب أن يثبت بموجب دفتر عقاري، وكل حق غير مقيد لا وجود له، لا بين الأطراف ولا في مواجهة الغير، وعليه فإن دعوى الاستحقاق في هذا النظام لا تقبل إذا أثبت المدعي ملكيته عبر دفتر عقاري. وبالتالي لا يسمح برفع الدعوى ملكيته إلا من قبل صاحب الحق المقيد في الدفتر العقاري، ورغم قوة هذه الحجية في نظام الشهر العيني، إلا أن المشرع الجزائري خفف من حجية الثبوتية وجعلها نسبية، إذ يستطيع من خلالها صاحب الحق للطعن في الدفتر العقاري (المادة 16 من المرسوم 76 - 63 متعلق بتأسيس السجل العقاري) .

وتجدر الإشارة إلى أن إثبات حق الملكية يواجه صعوبات إذ قد يحدث إستيلاء على جزء من العقار دون وجه حق، في مثل هذه الحالات، يواجه صاحب العقار تقديم أي دليل أو تقديم أدلة غير ثبوتية كإستظهار المدعي عقود رسمية مشهورة لا يتعلق بالعقار محل النزاع، و الدليل المحرر لم يذكر فيه الحيين واصل الملكية،

والقاضي لا يستطيع أن يجزم أن العقار موضوع النزاع يتضمن ضمن الأملاك، و لن تتمكن الخبرة من إثباتها، فالحل الوحيد غالباً هو أن يثبت المدعي أن مورث البائع كان يملك العقار و بأن هذا الأخير ضمن تركته حين وفاته.

1- خوادجية سميحة حنان، المرجع السابق، ص 98.

ثانياً: دعوى منع التعرض :

و ترفع في حالة تعرض الغير للمالك وحرمانه من ممارسة سلطاته الثلاث (الاستعمال - الاستغلال - التصرف) على ملكيته .

كمحاولة شخص منع المالك من حرث أرضه أو منعه من البناء عليها أو استعمالها¹.

وبالتالي يمكن للمدعي صاحب الملكية في حالة تعرض الغير له وحرمانه من ممارسة حق الإستعمال والاستغلال والتصرف في عقاره، في عقاره رفع هذه الدعوى، فقد جاء في نص [المادة 820 من ق.م.]: من حاز عقاراً واستمر حائزاً له مدة سنة كاملة ثم وقع له تعرض في حيازته جاز له أن يرفع خلال سنة دعوى بمنع التعرض²

ثالثاً: دعوى وقف الأعمال الجديدة:

وهي عبارة عن تهديد للملكية، بمعنى الشروع في أعمال من شأنها حرمان المالك من ملكيته . كقيام شخص أجنبي بتشجير وغرس أرض دون إذن من صاحبها أو قيامه بتشييد المباني أو منشآت دون ترخيص من المالك³ - وهذا ما نصت عليه المادة 821 في الفقرة الأولى من ق.م.⁵⁴

1- حمدي باشا عمر، الملكية العقارية الخاصة، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2004، ص 79 .

2- خوادجية سميحة حنان، المرجع السابق، ص 100 .

3- حمدي باشا عمر، المرجع نفسه، ص 81.

4- مادة 821 ، من القانون رقم 58/75 المتضمن القانون المدني مرجع سابق .

الفرع الثاني: الحماية الجزائية :

للعقار أهمية كبرى وهو جوهر التنمية الاجتماعية ومحوراً إستراتيجياً للتطور الاقتصادي في الدول والفيصل لتطور الشعوب والمجتمعات ومن ثمّ تكمن الحاجة الماسة إلى وجود قواعد قانونية تنظم الملكية العقارية وتزجر كل من يحاول التعدي عليه سواء كانت الملكية عامة أو خاصة .

والمشرع الجزائري جرّم الاعتداء على الملكية العقارية الخاصة وأورد نصاً عاماً للتجريم والعقاب يتمثل في نص المادة 386 من ق.ع.¹، حيث يعتبر إطاراً عاماً للحماية الجزائية للملكية العقارية.

1- حمدي باشا عمر، المرجع السابق، ص 84.

أولاً: العناصر المكونة لجريمة الاعتداء على الملكية العقارية :

تقوم جريمة التعدي على الملكية العقارية متى توافرت أركانها العامة والخاصة، ويقصد بالأركان العامة الشروط اللازمة لقيام الجريمة والمتمثلة في (الركن المادي . والركن المعنوي . والركن الشرعي) .

كما تتطلب هذه الجريمة توافر عنصرين اشترطتها المادة 386 من ق.ع وهما :

1- انتزاع عقار مملوك للغير :

أ) - انتزاع العقار :

يستفاد من لفظ (انتزاع) قيام الفاعل بسلوك إيجابي وهو النزاع أو انتزاع أي الآخذ بعنف وبدون رضا المالك.

وبالتالي، فإن نقل حيازة العقار المعتدى عليه إلى يد من قام بالفعل لا يتحقق بمجرد المرور على الأرض أو الدخول إلى المنزل ثم مغادرته، بل يجب أن يدقق من طرف الاستيلاء على ملكية الغير، والأصل في الدخول أن يكون بغير وجه قانوني أي بغير علم (خلسة) أو بغير رضا مالك العقار وهو ما أكدته المحكمة العليا في القرار رقم 534/57 المؤرخ في 08 / 11 / 1988، عدد 02 ص 198 عن الخلسة أو طرق التدليس في جريمة انتزاع عقار مملوك للغير تتحقق بتوافر عنصرين :

- الدخول إلى العقار دون علم صاحبه أو رضاه .

- أن يكون الدخول دون حق .

وهكذا فإن القضاة الذين أدانوا المتهم على أساس اقتحامه المسكن دون علم أو إرادة صاحبه ولا مستأجره وشغله مع عائلته دون وجه شرعي لم يخالفوا القانون¹ .

إذ يجب أن يكون محل الاعتداء أو التعدي عقاراً سواء كان أرضاً أو بناءً أو مسكناً أو مصنعاً بحيث يكون العقار جاهزاً للسكن أو الإشغال دون أن يكون مجرد أرض. ولا يختلف الأمر إن كان ملكية العقار المنزوع للأشخاص الطبيعية أو معنوية عامة كانت أو خاصة إذ يكمن الاعتداء على الغير.

ب - أن يكون العقار مملوكاً للغير :

يجب أن يكون العقار محل انتزاع مملوكاً للغير بمقتضى سند من السندات المثبتة للملكية العقارية (السندات العرفية - السندات الرسمية التوثيقية - السندات الإدارية - السندات الإدارية) .

هذا ما أشارت إليه المحكمة العليا في القرار رقم 919/75 المؤرخ في 05 / 11 / 1991، عدد 01، ص 214 .

أن المادة 386 من ق.ع تقتضي أن يكون العقار مملوكاً للغير، ومن ثمة فإن قضاة الذين أدانوا العارضين - في قضية الحال - بجنحة التعدي على ملكية العقارية دون أن يكون الشاكي مالكاً حقيقياً يكونون قد أخطأوا في تطبيق القانون .

1- حمدي باشا عمر، المرجع السابق، ص 87.

ج - إقتران انتزاع بالخلسة أو التدليس :

أ - مفهوم الخلسة والتدليس :

لم يحدد قانون العقوبات الجزائري تعريفا للخلسة أو التدليس، رغم أن هذين العنصرين يعدان من الأسس الجوهرية في جريمة التعدي على الملكية العقارية¹.

(الخلسة): هي القيام بتصرف لانتزاع خفية، أي الاستيلاء عليه بعيدا عن الإنتظار ودون علمه ، بحيث يسلب فجأة وبدون موافقة².

(التدليس): فهو إعادة شغل العقار بإخلائه عن المالك³.

ب- موقف الاجتهاد القضائي :

نظراً لعدم وجود تعريف فقهي أو تشريعي دقيق لمفهومي الخلسة والتدليس، تولت المحكمة العليا من خلال إجتهادتها القضائية، وقد أكدت في أحد قراراتها الصادرة في 17 / 01 / 1989⁴ أنه يتعين على المجلس القضائي للمدينة، قبل تطبيق المادة 386 من ق.ع، بيان كيفية التي تم إستيلاء على العقار المملوك للغير، سواء عن طريق الخلسة أو التدليس، ويعود ذلك إلى أن هذه المادة تستهدف معاقبة كل من يعتدي على عقار مملوك للغير أو يمتنع عن إخلائه رغم صدور حكم مدني وتبليغه وفقاً للإجراءات القانونية من طرف المكلف بالتنفيذ وموضوع موضع التنفيذ بمقتضى محضر الدخول إلى الأمكنة.

1- بربارة عبد الرحمن، الحماية الجنائية لأمالك العقارية الخاصة، رسالة ماجستير، جامعة البليدة، كلية الحقوق، السنة

الجامعية 1999 / 2000، ص 75 .

2- قرار رقم 534/57، المؤرخ في 08 / 11 / 1988، م.ق 1993 عدد 2، ص 194 .

كما أوضحت المحكمة العليا في قرار آخر أن التدليس¹ المقصود في المادة 386 يتمثل في العودة إلى شغل ملكية الغير بعد إخلائها وهو ما يثبت بمحضر الخروج الذي يحرره العون المكلف بالتنفيذ .

ومن خلال الاجتهادات القضائية للمحكمة العليا يتبين أن قيام الجلسة أو التدليس في جريمة التعدي على الملكية العقارية يقتضي توافر مجموعة من العناصر :

للـ صدور حكم مدني بالإخلاء .

للـ إتمام إجراءات التبليغ والتنفيذ .

للـ عودة المحكوم عليه لشغل الأماكن من جديد بعد طرده منها .

3- قرار رقم 279 المؤرخ في 13 / 05 / 1986.

4- قرار رقم 971/82، المؤرخ في 17 / 01 / 1989، م.ق 1991، عدد 3، ص 236.

1- قرار رقم 279 مؤرخ في 13 / 05 / 1986، مشار إليه في كتاب يوسف دلاندة، قانون العقوبات مدعم بالاجتهاد القضائي، دار الشهاب، ص 196.

المطلب الثاني: الحماية الإدارية :

تتمثل الحماية الإدارية للملكية العقارية في مجموعة من الآليات والإجراءات القانونية المتاحة والتي تهدف إلى صون حق المالك في الاستعمال والاستغلال والتصرف من أي اعتداء أو سلب لحقه سواء كان صادراً من الأفراد أو من جهة الإدارة العامة. ومن خلال هذا سنقسم هذا المطلب إلى فرع: الحماية الإدارية .

الفرع الأول: الحماية الإدارية:

تتمثل هذه الإجراءات التي أقرتها الإدارة لحماية العقار ذات الطابع (الحضري - الفلاحي - السياحي) عبر إلزام الأفراد بإجراءات معينة قبل القيام ببعض الأعمال في ممتلكاتهم . كما فرض القانون على الإدارة إجراءات خاصة في حال إتخاذها للسيطرة على أملاك الخاصة، وذلك تحقيقاً للمصلحة العامة¹ .

أولاً: الإجراءات المخولة للإدارة في إطار حماية الملكية العقارية الخاصة :

أ - في مجال الأراضي الفلاحية :

في إطار حماية الأراضي الفلاحية، أقر القانون آليات وضوابط لضبط البناء، من خلال فرض رقابة قبلية على استخدام الأراضي، وذلك لحماية الطابع الجمالي والتناسق العمراني في المدن حيث جاء القانون رقم 90 / 29 المؤرخ في 01 / 12 / 1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير والنصوص المتخذة لتطبيقه.

جملة من الميكانيزمات للحد من الاستغلال الفوضوي للأراضي المعدة للبناء.

المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير P.D.A.U :

عبارة عن أداة تخطيط وتسيير العمران تحدد فيه التوجيهات العامة ويشمل عدة بلديات² .

*مخطط شغل الأراضي P.O.S :

الأدوات التالية للتعمير تحدد بوضوح حدود استخدام الأرض والبناء، وغالباً ما تمنح كامل الصلاحيات البلدية ضمن احترام المخطط التوجيهي. وبمجرد المصادقة عليها تصبح ملزمة للجميع بما في ذلك الإدارة، حيث يحدد القانون مجموعة من الرخص والشهادات التي تجسد الرقابة على البناء وتوضح حقوق البناء لصاحب العقار³ .
المراد تشييد مبنى أو منشأة فوقه .

1- حمدي باشا عمر، المرجع السابق، ص 97 .

2- انظر نموذج عن المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير لولاية مستغانم، الملحق رقم 06 .

3- قرار رقم 202/362 المؤرخ في 08 / 05 / 2000، مجلس الدولة، الغرفة الأولى.

شهادة التعمير : le certificat d'urbanisme

تقدم الشهادة بطلب يقدمه الشخص مرفقاً بملف تقني يوضح العنوان والمساحة إلى المجلس الشعبي البلدي المختص وذلك مقابل وصل الإيداع.

رخصة البناء : 2 Permis de Construire

قرار إداري تصدره جهة إدارية مختصة تأذن فيه بإجراء معين يتعلق بالمبنى الذي يصدر بشأنه³، وكذلك هو قرار إداري صادر عن رئيس المجلس الشعبي البلدي، الوالي، أو الوزير المكلف بالتعمير كل في حدود ونطاق اختصاصه⁴ (والمادة 52 من قانون التهيئة والتعمير) التي نصت على ضرورة وجود ترخيص إداري مكتوب من أجل تشييد مبنى..⁵

1- انظر نموذج قرار يتضمن شهادة التعمير الملحق رقم 07.

2- انظر للنموذج رخصة البناء الملحق رقم 08.

3- د. أشرف توفيق شمس الدين، شرح قانون التوجيه وتنظيم أعمال البناء، دار النهضة العربية، 1996، ص 01 .

4- المواد 40، 41، 42 من المرسوم التنفيذي رقم 91 / 76 المؤرخ في 28 / 05 / 1991 .

5- قرار رقم 085 / 191 المؤرخ في 14 / 02 / 2000، مجلة الدولة، الغرفة الأولى، غير منشورة.

: Permis de lotir: رخصة التجزئة :

رخصة التجزئة¹ تطلب عندما يريد المالك أو موكله تجزئة الأرض العقارية لقسمين أو عدة أقسام² .

:Certificat de morcellement شهادة التقسيم

شهادة التقسيم³ وثيقة تبين شروط إمكانية تقسيم ملكية عقارية مبنية إلى قسمين أو عدة أقسام⁴ .

:5 permis de demolir رخصة الهدم

تطبيقاً لأحكام المادة 60 من القانون رقم 90 / 29 المتعلق (بالتهيئة والتعمير)، رخصة تصدر من رئيس المجلس الشعبي البلدي للقيام بعمليات الهدم جزئية أو كلية

للبنيات الآيلة للسقوط Certificat de Conformité شهادة المطابقة

شهادة مطابقة الأشغال المنجزة⁶ مع أحكام رخصة البناء، التي تمنحها الإدارة وإن رفضت منحها بعد انتهاء البناء، يمكن إلزام المخالف بالمطابقة عبر شرطة العمران، أو رفع دعوى أمام القضاء الإداري لإجباره على ذلك، أو طلب الهدم إذا كان الخرق لا يمكن تداركه.

1- انظر نموذج لرخصة التجزئة، الملحق رقم 09 نقل الملكية العقارية

2- حمدي باشا عمر، المرجع السابق، ص 91، 92، 93 .

3- انظر نموذج لرخصة التقسيم الملحق رقم 10 .

4- حمدي باشا، المرجع نفسه، ص 93، 94 .

5- انظر نموذج الهدم، الملحق رقم 11 .

6- انظر نموذج رخصة المطابقة رقم 12.

ب)- في مجال الأراضي الفلاحية

رغم أهمية الأراضي الفلاحية اقتصادياً واجتماعياً، فإن المادة 36 من ق. التوجيه العقاري نصت على أن تحويل أرض فلاحية خصبة أو خصبة جداً إلى أراضي قابلة للتعمير¹، يتطلب ترخيصاً قانونياً يحدده القانون ويحدد شروطاً تقنية ومالية صارمة، وعلى الرغم من وجود نصوص حماية، فإن التحويل زاد في السنوات الأخيرة، مما استدعى إصدار تعليمات رئاسية منها التعلية رقم 05 المؤرخة في 14 / 03 / 1995 التي دعت إلى تطبيق النصوص القانونية وتجسيدها ميدانياً. كما اعتبرت المادة 48 من ق. التوجيه العقاري أن عدم استغلال هذه الأراضي إساءة في استخدام الحق وجعلت الاستثمار في هذه الأراضي واجباً قانونياً والذي أصبح استغلالها التزاماً على كل مالك أو حائز².

1- حمدي باشا عمر، حماية الملكية العقارية الخاصة، المرجع السابق، ص 106

2- المرجع نفسه، ص 107.

وإذا ثبت عدم استثمار أرض فلاحية، يتم إنذار المستثمر لاستغلالها خلال 6 أشهر، وإذا بقيت الأرض غير مستثمرة لدى انتهائها أجل جديد مدته سنة واحدة من طرف (لجنة إثبات عدم استغلال الأراضي الفلاحية) المشكلة طبقاً للمرسوم التنفيذي رقم 97 / 484 المؤرخ في 15 / 12 / 1997 تبلغ لاتخاذ التدابير وفقاً لأحكام المادة 51 من ق التوجيه العقاري، مع مراعاة أحكام المادة 52 من ذات القانون . كما ألزمت المادة 55 المالك بعدم الإضرار بقدرة الأرض على الاستثمار، وعدم تغيير وجهتها أو تجزئتها بما يخالف معايير المساحة المرجعية طبقاً للمرسوم التنفيذي رقم 97 / 490 المؤرخ في 20 / 12 / 1997 الذي يحدد تجزئة الأراضي الفلاحية.¹

1- حمدي باشا عمر، المرجع السابق، ص 108

لقد عمل المشرع الجزائري على تنظيم إجراءات نقل الملكية العقارية من خلال إصدار مجموعة من القوانين والأنظمة التي تتكيف مع الخصوصية الجغرافية للعقار، في ظل تعدد النزاعات حول ملكيته، باعتباره أحد أهم العوامل المؤثرة في التنمية الاقتصادية والاجتماعية. ويتضح من خلال هذا الموضوع مدى الأهمية التي أولاها المشرع الجزائري للملكية العقارية، خاصة في ما يتعلق بطرق اكتسابها ونقلها، وذلك عبر خطوات واضحة تتمثل في التوثيق الرسمي، ثم التسجيل، وأخيراً الشهر العقاري. وقد توصل بحثنا إلى نتائج إيجابية وسلبية في هذا المجال .

أولاً: النتائج الإيجابية :

- 1- تمنح الملكية العقارية لصاحبها سلطة مباشرة، تمكنه من استعمال العقار والتصرف فيه ضمن حدود القانون، وهو حق دائم لا يسقط بعدم الاستعمال، ويحتج به على الكافة .
- 2- تتنوع طرق اكتساب الملكية العقارية عبر التصرفات القانونية كالبيع والمقايضة والهبة، وكذلك عبر الوقائع المادية كالحيازة والوفاة والالتصاق.
- 3- يعتبر الشكل الرسمي ركناً أساسياً في التصرفات العقارية، إذ إن تحرير العقود على يد موظف عمومي يعزز من قوتها القانونية .
- 4- يسهم التسجيل في تثبيت تاريخ العقود ومنحها حجية في مواجهة الغير .
- 5- لا تنتج التصرفات العقارية آثارها إلا بعد شهرها في المحافظة العقارية، مما يضمن العلانية واستقرار المعاملات .
- 6- العقود والمحركات المتعلقة بالعقار تكتسب الحجية بعد شهرها، بما يسمح بالاحتجاج بها على الكافة .
- 7- المحافظ العقاري هو المسؤول عن تسيير مرفق الشهر العقاري وضمان تطبيق الإجراءات القانونية .

ثانياً: النتائج السلبية :

1- لا تزال بعض عمليات نقل الملكية تعتمد على وثائق عرفية غير مستوفية للشكلية

القانونية، مما يزيد من النزاعات العقارية .

2- لم تكتمل بعد عمليات مسح الأراضي وفق الأمر 74-75 في كامل التراب الوطني .

ثالثاً: الاقتراحات:

1- نقترح أن يكون كل موثق متخصصاً في نوع معين من العقود، لتسهيل عمله وزيادة

الدقة .

2- إعادة النظر في قانون التسجيل، بحيث يصبح لهذا الإجراء أثر ناقل للملكية صراحة .

3- التأكيد على أهمية الشكلية في عقود نقل الملكية، باعتبارها الضمان الأساسي لإثبات الملكية وحماية حقوق الأطراف.

4- ضرورة الإسراع في مسح الأراضي على المستوى الوطني، بتوفير الموارد البشرية

والمادية، لضمان انتهاء الفترة الانتقالية .

وفي هذا الإطار، فإن المشرع الجزائري لم يقتصر على تنظيم إجراءات نقل الملكية فحسب، بل وضع آليات قانونية تحمي هذا الحق من كل اعتداء. فالعقار، نظراً لما يحيط به من تعقيدات وكثرة النزاعات، يعد من أصعب القضايا التي يخشاها الجميع. وفي هذا السياق، يتجلى الدور المحوري الذي اضطلع به المشرع في ضمان حماية الملكية العقارية عبر وسائل متعددة، من الحماية المدنية التي تسمح بإثبات الحقوق، إلى الحماية الجنائية التي تجرم الاعتداء على الملكية، وصولاً إلى حماية تتولاها الإدارة عبر إجراءات دقيقة مثل مخططات توجيه الأراضي، منح رخص البناء والتقسيم، وغيرها. وهكذا، تتكامل هذه الوسائل لضمان استقرار المعاملات العقارية، وحماية الحقوق، وضبط النزاعات التي طالما شكلت تحدياً قانونياً كبيراً .

ويبقى تحقيق الأمن العقاري رهيناً بحسن تطبيق هذه القواعد وتطويرها بما يتماشى مع متطلبات الواقع .

قائمة المصادر و المراجع :

أ/- النصوص التشريعية :

القوانين و الاوامر :

- 1- الأمر رقم 70-91 المؤرخ في 15 ديسمبر 1970، المتضمن قانون التوثيق، الجريدة الرسمية العدد 78 .
- 2- الأمر رقم 75-58 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975، المتضمن القانون المدني، الجريدة الرسمية العدد 78 الصادرة في 30 سبتمبر 1975، المعدل والمتمم بالقانون رقم 07-05 المؤرخ في 13 ماي 2007، الجريدة الرسمية العدد 31 .
- 3- الأمر رقم 76-105 المؤرخ في 09 ديسمبر 1976، المتضمن قانون التسجيل، الجريدة الرسمية العدد 81 الصادرة في 18 ديسمبر 1976، المعدل والمتمم .
- 4- القانون رقم 84-11 المؤرخ في 09 يونيو 1984، المتضمن قانون الأسرة، الجريدة الرسمية العدد 24، المعدل والمتمم بالأمر رقم 05-02 المؤرخ في 27 فبراير 2005 .
- 5- القانون رقم 90-25 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990، المتضمن قانون التوجيه العقاري، الجريدة الرسمية العدد 49، المعدل والمتمم بالأمر رقم 95-26 المؤرخ في 25 سبتمبر 1995، الجريدة الرسمية العدد 55 .
- 6- الأمر رقم 06-03 المؤرخ في 19 جمادى الثانية 1427 الموافق لـ 15 يوليو 2006، المتضمن القانون الأساسي العام للوظيفة ، الجريدة الرسمية ، العدد 46

ب/- النصوص التنظيمية :

1. مرسوم تنفيذي رقم 76 - 63 المؤرخ في 15 مارس 1976 ، المتعلق بتأسيس السجل العقاري ، جريدة رسمية ، العدد 23 .
2. مرسوم رقم 76 - 63 المؤرخ في 25 مارس 1976 ، المتضمن بتأسيس السجل العقاري ، جريدة رسمية العدد 30 ، الصادرة في 13 أبريل 1976 .
3. مرسوم رقم 91 - 76 المؤرخ في 28 ماي 1976 المحدد كفايات تحضير شهادة التعمير و رخصة التجزئة و شهادة التقسيم و رخصة البناء و شهادة المطابقة و رخصة الهدم و التسليم .

ج/- الاجتهادات القضائية :

1. قرار رقم 50 - 937 المؤرخ في 1990/5/5 ، مجلة قضائية ، 1993 ، العدد 02 .
2. قرار رقم 534 - 57 المؤرخ في 1988/11/08 ، مجلة قضائية 1993 ، العدد 02.
3. قرار رقم 954 - 30 المؤرخ في 1984/12/03 ، مجلة قضائية 1989 ، العدد 04 .
4. قرار رقم 971 - 52 المؤرخ في 1989/01/17 ، مجلة قضائية 1991 ، العدد 03 .
5. قرار 085 - 191 المؤرخ في 2000/02/14 ، مجلة الدولة بالغرفة الأولى ، غير منشورة .

ثانيا : المراجع :

أ/- المؤلفات :

1. إسحاق براهيم منصور ن نظرية القانون و الحق و تطبيقاتها في القوانين الجزائرية ، ديوان المطبوعات الجزائرية ، الجزائر ، 2013 .
2. إسماعيل شامة ، النظام القانوني للجزائري للتوجيه العقاري، دار هومة 2002 .
3. إسماعيل شامة ، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري (دراسة وصفية و تحليلية) دار هومة للطباعة و النشر و التوزيع ، الجزائر 2004 .
4. أشرف توفيق شمس الدين ، شرح قانون التوجيه و تنظيم أعمال البناء دار النهضة العربية .

5. أمير فرج يوسف ، العقود التي تقع على الملكية عقد البيع و الشركة ، د . ط
المكتب العربي الحديث ، مصر 2007 .
6. بلحاج العربي ، الوجيز في شرح قانون الأسرة ، برتي للنشر ، الجزائر 2009 .
7. جلالي العجة ، مدخل العلوم القانونية ، ذو طبعة الجزء الثاني برتي للنشر
الجزائر 2009 .
8. حمدي باشا ، نقل الملكية العقارية ، الطبعة 2002 ، دار النشر و التوزيع
الجزائر .
9. حمدي باشا عمر ، عقود التبرعات الهبة ، الوصية ، الوقف ، د. د. ط دار
هومة للطباعة و النشر و التوزيع 2004
10. حمدي باشا عمر ، الملكية العقارية الخاصة ، دار هومة للطباعة و
النشر و التوزيع الجزائر 2004 .
11. حمدي باشا عمر ، نقل الملكية العقارية الخاصة في ضوء اخو
التعديلات و أحداث الأحكام الطبعة 2015 ، دار هومة للطباعة و النشر و
التوزيع الجزائر .
12. زهدي يكن ، شرح مفصل جديد لقانون الملكية العقارية و الحقوق العينية
و غير المنقولة الطبعة الأولى دار الثقافة بيروت 1974 .
13. عبد الحفيظ بن عبيدة ، إثبات الملكية العقارية و الحقوق العينية في
التشريع الجزائري ، د. ط دار هومة للطباعة و النشر و التوزيع الجزائر
2004 .
14. عبد الرزاق السنهوري ، الوسيط في القانون الجديد نظرية الإلتزام بوجه
عام أثر الإلتزام دار النشر الجامعة المصرية 1965 .

15. عبد الرزاق السنهوري ن، الوسيط في شرح القانون المدني ، الجزء الثامن بدون طبعة ، نشأة المعارف الإسكندرية 2004 .
16. فشار عطا الله ، احكام الميراث في قانون الأسرة الجزائري ، د. د. ط ، دار الخلدونية للنشر و التوزيع الجزائر 2006 .
17. مجيد مخلوفي ، نظام الشهر العقاري في القانون ، الطبعة الثانية دار هومة للنشر و التوزيع ، الجزائر 2011 .
18. محمد حسنين، الوجيز في نظرية الحق بوجه عام، المؤسسة الوطنية للكتاب، الجزائر، 1985 .
19. محمد صبري السعدي، الواضح في شرح القانون المدني، عقد البيع والمقايضة، دار الهدى، عين مليلة، الجزائر 2007 .
20. محمدي صبري السعدي، شرح القانون المدني الجزائري، النظرية العامة للالتزامات (الجزء الأول)، الطبعة 2، دار الهدى، الجزائر 2004 .
21. محمد كامل مرسي باشا، شرح القانون المدني، الحقوق العينية الأصلية، منشأة المعارف، مصر 2005 .
22. يمينه حوحو، عقد البيع في القانون المدني الجزائري، الطبعة الأولى، دار بلقيس، الجزائر 2016 .
23. يوسف دلاندة، قانون العقوبات مدعم بالاجتهاد القضائي، دار الشهاب.

ثالثا : المذكرات :

أ/- مذكرات ورسائل الماستر :

1. أسماء أونيس، اكتساب الملكية العقارية الخاصة عن طريق الالتصاق ، مذكرة مكملة لنيل شهادة الماستر في الحقوق، تخصص قانون الأعمال، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة العربي بن مهيدي - أم البواقي، 2020/ 2019 .
2. براهيم سامية، إثبات بيع العقار المملوك ملكية خاصة في القانون الجزائري، مذكرة ماجستير .
3. بلحسين عبد الحق، الشكلية في بيع العقار في التشريع الجزائري، مذكرة تخرج لنيل شهادة ماستر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الحميد بن باديس، 2018 / 2017 .
4. بلقاسم مراد، إكتساب الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماستر أكاديمي، تخصص قانون أعمال، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد بوضياف، المسيلة، 2019 / 2018 .
5. بن نبري حمو، نقل الملكية العقارية في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة ماستر في القانون الخاص، كلية الحقوق، جامعة عبد الحميد بن باديس، مستغانم، 2020 - 2021 .
6. جلاوي وسام، سعسوي سهام، إجراءات نقل الملكية الخاصة في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة ماستر في القانون الخاص، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة آكلي محند أولحاج، البويرة، 2023 / 2022 .
7. جميلة زاسي، إجراءات نقل الملكية العقارية في عقد البيع العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، تخصص قانون العقود المدنية، كلية الحقوق، جامعة العربي بن مهيدي، أم البواقي، 2011 - 2012 .

8. دليلة بوشملة وحبيبة مرابطي، نظام الشهر العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماستر في القانون، تخصص قانون عام، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة 8 ماي 1945، قالمة، 2014 / 2015 .
9. ديلمي خديجة، لوط أمنية، طرق اكتساب الملكية العقارية الخاصة للدولة، مذكرة تخرج تدخل ضمن متطلبات نيل شهادة الماستر، تخصص قانون عقاري، معهد العلوم القانونية والإدارية، جامعة أحمد بن يحيى الونشريسي، تيسمسيلت، 2018 / 2019 .
10. زوابلية جميلة، أماني، عقد البيع العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة نهاية الدراسة لاستكمال متطلبات شهادة الماستر، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة زيان عاشور، الجلفة، 2015 .
11. سمير خرجي، محمد دادوا، نظام الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر في القانون الخاص، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد الصديق بن يحيى، جيجل، سنة 2015 / 2016 .
12. عمار نكاح، إنتقال الملكية العقارية في قانون الأسرة الجزائري، مذكرة ماجستير في القانون العام، كلية الحقوق، جامعة قسنطينة، 2007 - 2008 .
13. ألغات ريحة ، الملكية العقارية في ظل التشريع الجزائري، دكتوراه في القانون الخاص، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية والاقتصادية والسياسية، د.س.ن .
14. فردي كريمة، الشهر العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير في القانون الخاص، كلية الحقوق، جامعة منتوري، قسنطينة، 2007 - 2008 .
15. قان كريم، نقل الملكية في عقد بيع العقار في القانون المدني، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في الحقوق، تخصص قانون الأعمال المقارن، جامعة وهران، 2012 .

16. نبيلة مكيد، أحكام الحقوق العينية الأصلية الواردة على العقار في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق، جامعة الدكتور يحيى فارس، المدية، 2013 .
17. هاجر طاهر، طرق إكتساب الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماستر في القانون الخاص، تخصص عقود ومسؤولية، قسم القانون الخاص، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة آكلي أولحاج، البويرة، 2018/01/18 .
18. الهادي سليمي، إجراءات نقل الملكية العقارية في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير في القانون الخاص، معهد العلوم القانونية والإدارية، المركز الجامعي العربي التبسي، الجزائر، 2007 .
19. هدى ملاح، إكتساب الملكية العقارية بالواقعة القانونية، مذكرة تكميلية لنيل شهادة ماستر، تخصص قانون أعمال، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة العربي بن مهيدي، أم البواقي، 2014 / 2015.

ب/- المطبوعات الجامعية :

1. خوادجية سميحة حنان، حماية الملكية العقارية، مطبوعة بيداغوجية موجهة لطلبة السنة الأولى، تخصص هيئة وتعمير، كلية الحقوق، جامعة الإخوة منتوري، قسنطينة 1.

ت/- المحاضرات الجامعية :

- 1-أحمد عيسى، أسباب كسب الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، مجلة البحوث والدراسات القانونية والسياسية، العدد السابع، جامعة البليدة 2، د.س.ن .

2-اسمهان فسيو، محاضرات في ماهية قانون العقاري، مقياس مدخل للقانون العقاري، معهد الحقوق والعلوم السياسية، المركز الجامعي أحمد بن يحيى الونشريسي، تيسمسلت، السنة 2020 / 2021 .

3-بوشافة جمال، محاضرات في مقياس المدخل للقانون العقاري للسنة ثانية ماستر، معهد العلوم القانونية والإدارية، 2009 / 2010.

ج/- المجلات القانونية :

1-بوزيد عدنان، الرسمية في الوعد بالبيع العقاري، مجلة القانون العقاري والبيئة، جامعة مستغانم، المجلد 7، العدد 13، جوان 2019 .

2-علي فيلالي، الشهر العقاري في ضوء القضاء الجزائري، مجلة العلوم القانونية والاقتصادية والسياسية، جزء 42، عدد 02، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2000 .

3-عمار صليحة، باحثة دكتوراه، نظام الشهر العقاري الجزائري، مجلة القانون والعلوم السياسية، العدد 04، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مستغانم .

4-سي يوسف زاهية، نقل الملكية في بيوع العقارات، مجلة المحاماة صادرة عن منظمة المحامين، عدد 01، تيزي وزو، الجزائر، 2001.

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة المالية

المديرية العامة للأموال الوطنية

مديرية مسح الأراضي والحفظ العقاري لولاية

إجـراء إشهار عقاري

إيداع حجم: الرقم:	في: مجلد : رقم :	رسم:
-------------------------	------------------------	---------------

إطار مخصص للمحافظة العقارية	مراجع مسح الأراضي بلدية:.....قسم:..... (في حالة عقار ممسوح) مجموعة ملكية رقم، حصة رقم..... أمام الأستاذ، موثق ب.....، الكائن مكتبه ب ، الممضي أسفله:- حضر السيد: ابن، المولود بتاريخ ببلدية ولا ية، حسب شهادة الميلاد رقم، صاحب رقم التعريف الوطني .....الظاهر من خلال بطاقة التعريف الوطنية رقم، الصادرة بتاريخ عن بلدية ولا ية، الساكن، من جنسية جزائرية البائع من جهة أولى. الذي صرح بموجب هذا العقد، أنه باع، ملتزما و ملزما بإياه بكافة الضمانات القانونية والعادية الجاري بها العمل في مثل هذا الشأن إلى: السيد: ابن، المولود بتاريخ ببلدية ولا ية، حسب شهادة الميلاد رقم، صاحب رقم التعريف الوطني .....الظاهر من خلال بطاقة التعريف الوطنية رقم، الصادرة بتاريخ عن بلدية ولا ية، الساكن، من جنسية جزائرية المشتري من جهة ثانية. الحاضر مجلس العقد الحالي والقابل لنفسه، الأموال العقارية المعينة فيما يلي: التعيين دار معدة للسكن تقع ببلدية شارع ولاية معسكر، تتكون من طابق أرضي به .....غرف، مطبخ، حمام، رواق، مكان للغسيل، مراب و مرحاض تبلغ مساحته قسم مجموعة ملكية رقم ذلك وأن العقار المبيع حاليا، موجود وممتد ومسترسل مع جميع منفعه ومرافقه السلبية والإيجابية، من دون استثناء ولا تحفظ، وهو معروف أتم المعرفة من المشتري، الذي أقر أنه رآه وعايينه لغرض هذا العقد. التأمين تم تأمين العقار لدى شركة وكالة بتاريخ تحت رقم
-----------------------------------	--

الصفحة الاولى

أصل الملكية من حيث البائع

إن العقار المبيع حالياً، هو ملك للبائع المذكور أعلاه، تملكه تبعاً للإجراء الأول في السجل العقاري والمشهدر بالمحافظة العقارية ولاية بتاريخ حجم تربية، كما هو ثابت في نسخة ثانية من الدفتر العقاري رقم 4866، الذي سيودع لدى المحافظة العقارية ولاية في نفس الوقت مع العقد الحالي لمسايرة القوانين والأنظمة .

أصل الملكية السابقة

إن الطرفين وخاصة المشتري، يعفيان الموثق المضمن أسفله من التوسع في أصل الملكية السابقة، ذاكرين أنهما يرجعان إلى البيانات المحللة أعلاه عند الاقتضاء.

التكاليف والشروط

إن هذا البيع تم تحت الشروط والتكاليف الآتية، التي يلتزم المشتري بتنفيذها و القيام بها،

وهي:

- يأخذ الأموال العقارية المباعة على حالتها الراهنة من غير رجوع على البائع لأي سبب كان، وخاصة لرداءة البناءات أو الخطأ في تحديد المشتملات أو في المساحة أو اشتراك في حائط.

- يتحمل الإرتفاقات السلبية الظاهرة والباطلة، المستمرة وغير المستمرة المترتبة أو التي يمكن أن تترتب على الأموال المباعة، وله الحق في الاستفادة من الارتفاقات الإيجابية إذا وجدت وعلى مسؤوليته دون أن يمسح هذا الشرط لأي كان حقوقاً أكثر مما يستحقه، بمقتضى سندات صحيحة لم تسقط بالتقادم بقانون الشهر العقاري.

- وفي هذا الصدد، أقر البائع أنه ليس في علمه أن هذه الأموال العقارية تترتب عليها ارتفاقات أخرى، وأنه شخصياً لم يمنح أي ارتفاقات، ولم يسمح لأي أحد اكتسابها.

- يسدد من يوم تملكه الأموال العقارية المباعة جميع المساهمات والأتاوات و الضرائب والاشتراكات والتكاليف الأخرى كيفما كانت، المترتبة أو التي تترتب على العقار.

- وأخيراً، يؤدي جميع المصاريف والحقوق وأتعاب التوثيق الواجبة على هذا العقد وتوابعه القانونية والعادية.

- يلتزم البائع بدفع رسوم التسجيل.

صرح الوكيل أن الموكل لا يزال على قيد الحياة، وإن ليس في علمه أن الوكالة المذكورة أعلاه قد ألغيت أو فسخت، أو عدلت، وما إلى ذلك.

الملكية والاستغلال

يصير المشتري مالكا للأموال العقارية المباعة حالياً ابتداء من اليوم، بالحيازة الحقيقية والفعلية لصالحه، وله استغلالها حالا وأن المبيع سالم من كل استيلاء.

التمن

فضلا عما سبق بيانه من التكاليف والشروط وحق الاستغلال، فإن هذا البيع تم بعد إيجاب وقبول الطرفين، على ثمن رئيسي قدره تسعة ملايين و ثمانمائة ألف

دينار جزائري (9.800.000.00 دج)، دفع منه الخمس (1/5) بموجب شيك بنك رقم 0273335 بقيمة مليون و تسعمائة و ستين ألف دينار جزائري (1.960.000.00 دج)، طبقا لقانون المالية لسنة 2020، والباقي مباشرة لوكيل البائع بموجب شيك بنك رقم بقيمة سبعة ملايين و ثمانمائة و اربعين ألف دينار جزائري (7.840.000.00 دج)، الصادران عن الصندوق الوطني للتوفير والا حثياط وكالة ولاية

بتاريخ، طبقا لقانون المالية لسنة 2025، وتمت المخالصة النهائية من ثمن المبيع بموجب هذا العقد.

الشهر العقاري

ستشهر نسخة من هذا العقد لدى المحافظة العقارية ولاية، يسعى من الموثق المضمن أسفله، وإن ثبت من الشهادة التي تسلم إثر هذا الإجراء أن على الشقة المبيعة، يجب على البائع العمل على رفع اليد، وشطب هذا القيد أثناء أشهر من يوم الإبلاغ، الذي وجه له بموطنه المختار وعلى نفقته.

الحالة المدنية

صرح وكيل البائع تحت مسؤوليته، أن البائع من الجنسية الجزائرية، وأنه ليس تحت طائلة الحجر أو الإكراه أو التوقف عن الأداء، أو الإفلاس، وأنه ليس في حالة يمكن محاكمته من أجل أرباح غير مشروعة، يمكن بسببها الأخذ الكلي أو الجزئي لأملكه، وأنه خاضع للنظام العام، ولا يخضع للرهن القانوني الخاص لأملكه العقارية، وأن هذا العقار صافي وخالي من أي دين، كما أضاف بأنه لم يتلقى أية عقوبات لنقص أهليته المدنية، والتي تمس حقوقه الوطنية.

تسليم المستندات

سلم وكيل البائع للمشتري المعترف بذلك، الدفتر العقاري المشار إليه أعلاه، ولم يسلم أي سند ملكية آخر للمشتري الذي يحل محل البائع، في جميع حقوقه ودعاواه لاستخراج كل نسخة أو ملخص عقد أو سند يحتاجه، وهذا على نفقته الخاصة.

الموطن

من أجل تنفيذ هذا العقد، اختار كل واحد من الطرفين، سكنه المذكور أعلاه موطنًا معتادًا له، يمكن مخاطبته فيه عند الاقتضاء.

تلاوة القوانين والتأكيدات

قبل ختم هذا العقد، تلا الموثق المضمن أسفله على مسامع الطرفين نصوص المواد 113، 114، 118، 119، 133، 134، المتضمن قانون التسجيل، وبعد استفسارهما من طرف الموثق المضمن أسفله، أكد الطرفان تحت طائلة العقوبات المنصوص عليها في المادة 134 من قانون التسجيل، أن هذا العقد يتضمن القيمة الحقيقية للشقة المبيعة، وزيادة على ذلك، فإن الموثق المضمن أسفله لا يعلم بأن هذا العقد وقع فيه تعديل بسند مضاد، يتضمن زيادة في الثمن، كما تلا عليهما أحكام المرسوم التنفيذي رقم 271/93، المؤرخ في العاشر نوفمبر ألف وتسعمائة وثلاثة وتسعين المتعلق بكيفية تقويم الأملاك العقارية المبنية وغير المبنية والعائدات العقارية قصد ضبط الأساس الجبائي في حالة النقص في التصريح.

كما نبه الموثق المضمن أسفله، الأطراف عن التعديلات التي جاء بها قانون المالية

لسنة 2017 فيما يخص الضرائب التي تمس عمليات البيع. وكذا اطلعهم على أحكام المواد 77-78-79 و 80 من قانون الضرائب المباشرة و الرسوم المماثلة التي تفرض رسماً خاصاً على الدخل الإجمالي على فوائض القيمة يدفع من طرف كل شخص تنازل خارج النشاط المهني عن أملاك عقارية مبنية أو غير مبنية أو الحقوق العقارية المتصلة بها يحسب على أساس الفارق الإيجابي بين ثمن البيع و ثمن الشراء أو قيمة إنشاء العقار المتنازل عنه وعليه فإن البائع مدعو خلال الثلاثين (30) يوماً التي تلي تاريخ إبرام العقد وفقاً لمقتضيات المادة 80 من نفس القانون بإكتتاب تصريح لدى مفتشية الضرائب المباشرة الكائن بدائرة اختصاصها العقار المتنازل عنه من خلال مطبوعة تسلمها الإدارة الجهوية تحت طائلة العقوبات المنصوص عليها في المادتين 192 و 193 من نفس القانون

إثباتاً لما ذكر

حرر وانعقد ب.....
بمكتب الموثق الموقع أدناه.....
سنة الفين وستة وعشرين.
وفي
وبعد التلاوة، وقع الطرفان مع الموثق.
تبع التوقيعات
مفتشية التسجيل والطابع والمواريث والبطاقية ولاية
عقد سجل بتاريخ:
وصل رقم:
بمبلغ: دج
أنا المضمن أسفله، الأستاذ موثق أشهد بأن النسخة،
تحتوي على ثلاثة أدوار دون إحالاتها وكلماتها مشطبة قد روجعت بدقة، وأنها
مطابقة للأصل ولنسخة المعدة لاستقبال تأشيرة المحافظ العقاري كما يشهد
الموثق المضمن أسفله عن الهوية الكاملة للحاضرين كما هي موضحة في البداية،
وعقب أسمائهم والقائهم وقد أثبت له حسب القانون و يوضح بأن هؤلاء لم
يتغيروا أبصارهم على حد علمه، كما يشهد بأن الحاضرين من جنسية جزائرية،
غير محجورين عليهم أو فاقدي الأهلية أو ممنوعين.

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية
REPUBLIQUE ALGERIENNE DEMOCRATIQUE ET POPULAIRE

MINISTERE DES FINANCES

DIRECTION GENERALE
DU DOMAINE NATIONAL

وزارة المالية

المديرية العامة
للأموال الوطنية

دفتر عقاري
LIVRET FONCIER

WILAYA DE

ولاية :

CONSERVATION FONCIERE

المحافظة العقارية

DE

بـ

دفتر عقاري
LIVRET FONCIER

رقم : N° :

COMMUNE : بلدية :

LOCALITE : المنطقة :

QUARTIER : الحي :

LIEU DIT : المكان المذكور :

RUE ET N° : الشارع و الرقم :

SECTION : قسم :

ILOT DE PROPRIETE N° : مجموعة ملكية رقم :

CONTENANCE CADASTRALE : سعة المسح :

LOT N° : رقم القطعة : Eventuellement - إحتماليا -

[illegible]

MINISTRE DES FINANCES
AGENCE NATIONALE
DU CADASTRE
DIRECTION DU CADASTRE

CONSERVATION DU CADASTRE

WILAYA

d. Mostaganem

EXTRAIT
DE

COMMUNE

L'ETAT DE SECTION

A la date du (1) 28/05/2023

M

Demandeur, p

numéro de compte à la matrice cadastrale

est inscrit à l'état de section pour l'ilot de propriété ci-après détaillé :

Référence au livre-journal : 10751/2023

DESIGNATION DE L'ILOT DE PROPRIETE						NATURE D'OCCUPATION DU SOL	OBSERVATIONS
Section	Numéro	Lettre initiale O. L. d	LIEU DIT	Ha	Ar	Ca	
1	2	3	4	5	6	7	8
007	0039	a	C	00	08	77	Autre Individuelle

Renseignements complémentaires fournis SUR DEMANDE EXPRESSE :

NUMEROS
des ilots de propriété
voisins et noms des voisins

PROPRIETAIRES
inscrits antérieurement
à l'état de section depuis
l'établissement du cadastre

Coût du présent extrait :

Taux fixe

1 ligne de désignation à

nom de voisins à

mutatis à

TOTAL

D.A

75,00

75,00

Certifié conforme aux documents cadastraux

A Mostaganem le 28/05/2023

Le Directeur du Cadastre

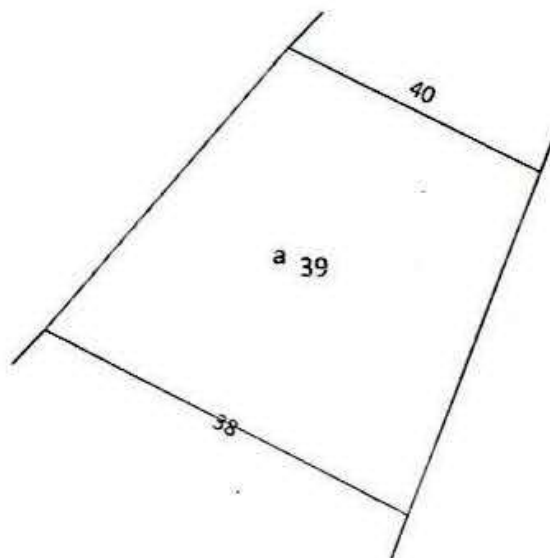
(1) Date de délivrance de l'extrait

Service Cadastre ANIC - Mostaganem

AGENCE NATIONALE DU CADASTRE
DIRECTION DU CADASTRE
DE LA WILAYA MOSTAGANEM

Commune de	MAZAGRAN
Section	
Ilôt n°	
Echelle	

Extrait du plan Cadastral



NB : Le present plan ne vaut pas acte.

Extrait certifié conforme au plan Cadastral à la date du: 28/05/2023

N° d'ordre du livre des recettes 10750/2023

Demandé par : djilali berrichi

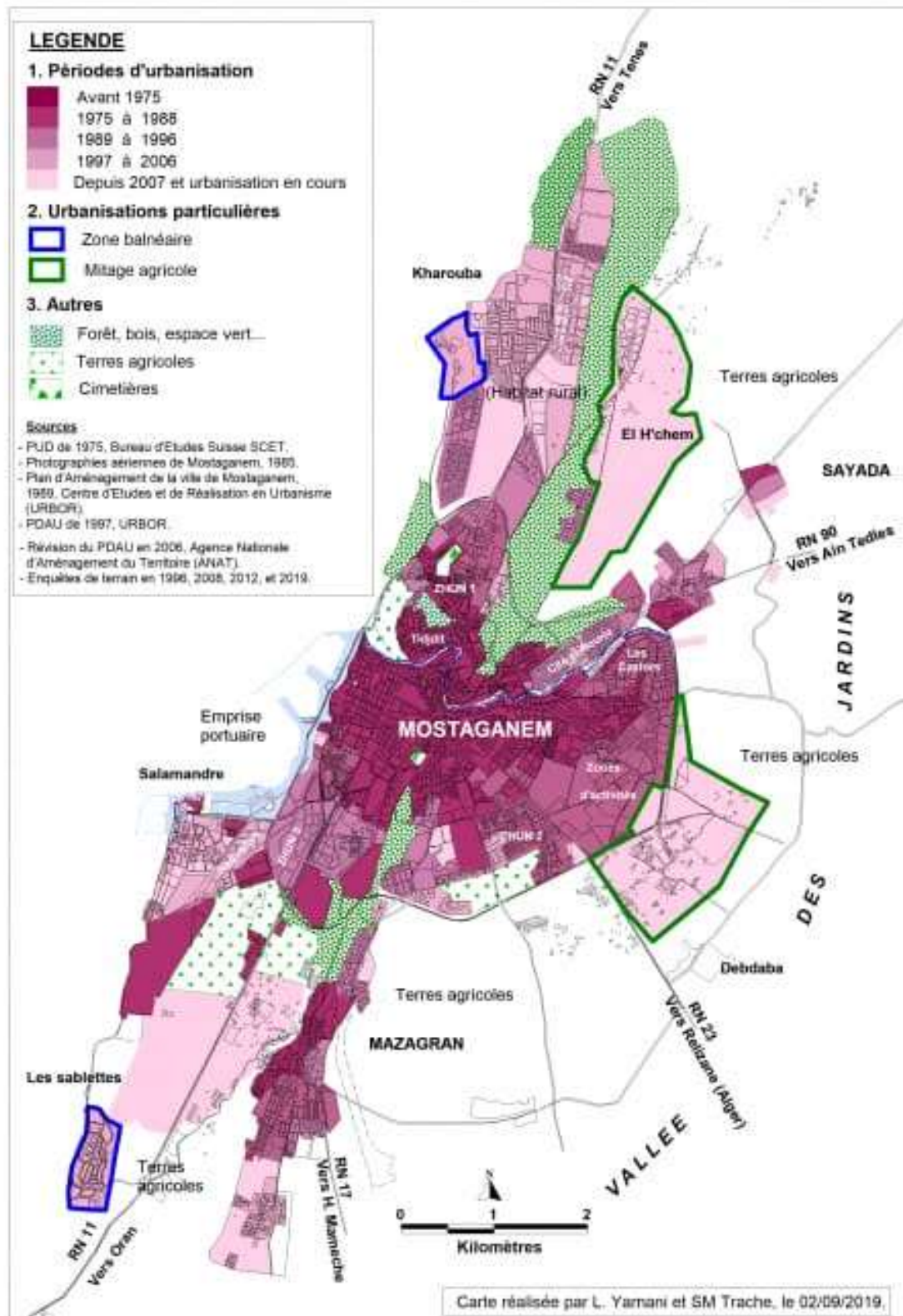
Imprimé par :

P/ Le Directeur

Contenance			
N° d'ilôt	Ha	Are	Ca
0039	00	08	77

[illegible]

الملحق رقم 06 : المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير لولاية مستغانم .



الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

ولاية :
دايرة :
بلدية :
مصلحة :

قرار يتضمن شهادة المطابقة

(المرسوم التنفيذي رقم 19-15 المؤرخ في 4 ربيع الثاني عام 1436 الموافق 25 يناير سنة 2015 الذي يحدد كيفية
تحضير عقود التعمير وتسليمها)

رقم
المجلس الشعبي البلدي لبلدية

إن رئيس المجلس الشعبي البلدي :
نظرا للطلب الذي تم إيداعه بتاريخ
من طرف (السيدة /الآنسة/ السيد)
السكنية) بـ
بخصوص أشغال :
بمقتضى
وبمقتضى
وبمقتضى
وبمقتضى رخصة البناء المسجلة تحت رقم
وبمقتضى محضر جرد رقم الذي تم إعداده بتاريخ
بالنسبة للبنىات المسترجعة من الجمهور والبنىات ذات الاستعمال السكني الجماعي والتجهيزات :
وبمقتضى محضر استلام الأشغال الذي تم إعداده من طرف مصالح المركز التقني للبناء
تحت رقم بتاريخ

بقر ما يأتي :

المادة الأولى : تسلم شهادة المطابقة وثبتت مطابقة الأشغال المنجزة حسب المخططات المصافق عليها للبنية :

.....
.....
.....

المادة 2 : تتكون البنية التي تمت مراقبتها من مستويات، والتي يكون تقسيمها كما يأتي :

- / 1
- / 2
- / 3
- / 4
- / 5
- / 6
- / 7
- / 8
- / 9

رئيس المجلس الشعبي البلدي

الملحق رقم 07 : قرار يتضمن شهادة التعمير .

الملحق

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

ولاية :

دائرة :

بلدية :

طلب رخصة البناء

(المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في 4 ربيع الثاني عام 1436 الموافق 25 يناير سنة 2015 الذي يحدد كيفية تحضير عقود التعمير وتسليمها)

- 1 - اسم ولقب المالك أو التسمية :
- 2 - عنوان المالك (رقم ونهج) :
بلدية :
رقم الهاتف :
- 3 - اسم ولقب صاحب الطلب أو التسمية :
- 4 - عنوان صاحب الطلب (رقم ونهج) :
بلدية :
رقم الهاتف :
- 6 - نوع الوثائق التي تثبت الملكية أو الاستعمال :
- 7 - عنوان المشروع :
- 8 - المساحة الإجمالية للقطعة الأثرية :
- 9 - طبيعة الطلب :
- 10 - نوع المشروع :
- 11 - الاستعمال الحالي للقطعة الأثرية والبنائات الموجودة :
- 12 - مشتملات البنائات الموجودة ومقاساتها :
- 13 - الوثائق القانونية والإدارية الأخرى :
- 14 - الأجل المقترح لإنجاز أشغال البناء :

حرر بـ في
إمضاء صاحب الطلب

الملحق رقم 08: رخصة البناء

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

ولاية :
دائرة :
بلدية :

طلب رخصة التجزئة

(المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في 4 ربيع الثاني عام 1436 الموافق 25 يناير سنة 2015 الذي يحدد كيفية
تحضير عقود التعمير وتسليمها)

1 - اسم ولقب المالك أو التسمية :

2 - عنوان المالك (رقم ونهج) :

بلدية :

رقم الهاتف :

3 - اسم ولقب صاحب الطلب أو التسمية :

4 - عنوان صاحب الطلب (رقم ونهج) :

بلدية :

5 - رقم الهاتف :

6 - نوع الوثائق التي تثبت الملكية أو الاستعمال :

7 - عنوان القطعة الأرضية التي ستتم تجزئتها :

8 - المساحة الإجمالية للقطعة الأرضية :

9 - الاستعمال الحالي للقطعة الأرضية والبنائات الموجودة :

10 - مشتملات البنائات الموجودة ومقاساتها :

11 - عدد الأجزاء الناتجة ومساحتها :

12 - الاستعمال المستقبلي للأجزاء الناتجة :

13 - مشتملات المشاريع على مستوى الأجزاء الناتجة ومقاساتها :

14 - الوثائق القانونية والإدارية الأخرى :

15 - أجل المقترح لإنجاز أشغال التهيئة :

حرر بـ في

امضاء صاحب الطلب

الملحق رقم 09 : نموذج لرخصة التجزئة نقل الملكية العقارية .

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

ولاية :
 دائرة :
 بلدية :

طلب شهادة التقسيم

(المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في 4 ربيع الثاني عام 1436 الموافق 25 يناير سنة 2015 الذي يحدد كيفية
 تحضير عقود التعمير وتسليمها)

- 1 - اسم ولقب المالك أو التسمية :
- 2 - عنوان المالك (رقم ونهج) :
- بلدية :
- رقم الهاتف :
- 3 - اسم ولقب صاحب الطلب أو التسمية :
- 4 - عنوان صاحب الطلب (رقم ونهج) :
- بلدية :
- رقم الهاتف :
- 6 - نوع الوثائق التي تثبت الملكية أو الاستعمال :
- 7 - عنوان القطعة الأرضية التي سيتم تقسيمها :
- 8 - المساحة الإجمالية للقطعة الأرضية :
- 9 - عدد الأقسام الناتجة ومساحتها :
- 10 - الاستعمال الحالي للقطعة الأرضية والبنائات الموجودة :
- 11 - الاستعمال المستقبلي للأقسام الناتجة :
- 12 - مشغلات البنائات الموجودة ومقاساتها :
- 13 - مشغلات المشاريع على مستوى الأقسام الناتجة ومقاساتها :
- 14 - الوثائق القانونية والإدارية الأخرى :

حرر بـ في

إمضاء صاحب الطلب

الملحق رقم 10 : نموذج لرخصة التقسيم .

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

ولاية :
دائرة :
بلدية :

طلب رخصة الهدم

(المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في 4 ربيع الثاني عام 1436 الموافق 25 يناير سنة 2015 الذي يحدد كبلديات تحضير عقود التعمير وتسليمها)

- 1 - اسم ولقب المالك أو التسمية :
- 2 - عنوان المالك (رقم ونهج) :
بلدية :
- 3 - اسم ولقب صاحب الطلب أو التسمية :
رقم الهاتف :
- 4 - عنوان صاحب الطلب (رقم ونهج) :
بلدية :
- 5 - رقم الهاتف :
- 6 - نوع الوثائق التي تثبت الملكية أو الاستعمال :
- 7 - عنوان البناية التي سيتم هدمها :
- 8 - المساحة الإجمالية للقطعة الأرضية :
- 9 - طبيعة الطلب :
- 10 - نوع واستعمال البناية التي سيتم هدمها :
- 11 - مقاسات البناية التي سيتم هدمها :
- 12 - الوثائق القانونية والإدارية الأخرى :
- 13 - الأجل المقترح لإنجاز أشغال الهدم :

حرر بـ :

إمضاء صاحب الطلب

الملحق رقم 11 : نموذج الهدم

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

ولاية :
دائرة :
بلدية :
مصلحة :

قرار يتضمن شهادة المطابقة

(المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في 4 ربيع الثاني عام 1436 الموافق 25 يناير سنة 2015 الذي يحدد كيفية تحضير عقود التعمير وتسليمها)

رقم
المجلس الشعبي البلدي لبلدية.....

إن رئيس المجلس الشعبي البلدي :
نظرا للطلب الذي تم إيداعه بتاريخ
من طرف (السيدة /الآنسة/ السيد)
السكن(ة) بـ
يختص بأشغال :
بمقتضى
وبمقتضى
وبمقتضى
وبمقتضى رخصة البناء المسجلة تحت رقم بتاريخ
وبمقتضى محضر جرد رقم الذي تم إعداده بتاريخ
بالنسبة للبنائيات المسترجعة من الجمهور والبنائيات ذات الاستعمال السكني الجماعي والتجهيزات :
وبمقتضى محضر استلام الأشغال الذي تم إعداده من طرف مصالح المركز التقني للبناء
تحت رقم بتاريخ

يقرر ما يأتي :

المادة الأولى : تسلم شهادة المطابقة وثبتت مطابقة الأشغال المنجزة حسب المخططات المصافق عليها للبناءية :

المادة 2 : تتكون البناءية التي تمت مراقبتها من مستويات، والتي يكون تقسيمها كما يأتي :

/ 1
/ 2
/ 3
/ 4
/ 5
/ 6
/ 7
/ 8
/ 9

رئيس المجلس الشعبي البلدي

الملحق رقم 12 : رخصة مطابقة

قائمة المراجع و المصادر :

- الإهداء.....
- قائمة المختصرات
- 7..... الفصل الأول: ماهية الملكية العقارية في التشريع الجزائري
- 8..... المبحث الأول: مفهوم الملكية العقارية وتصنيفاتها
- 8..... المطلب الأول: تعريف الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري وأنواعها
- 8..... الفرع الأول: المقصود بالملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري
- 9..... أولاً: التعريف الفقهي
- 9..... ثانياً: التعريف القانوني
- 13..... الفرع الثاني: أنواع الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري
- 13..... أولاً: الملكية العقارية الخاصة نفسها طبيعتها
- 13..... ثانياً: الملكية العقارية بحسب الموضوع
- 16..... ثالثاً: الملكية العقارية الخاصة بحسب التخصيص
- 17..... المطلب الثاني: تصنيفات الأملاك العقارية وعناصرها
- 17..... الفرع الأول: عناصر الملكية العقارية
- 17..... أولاً: عنصر الارتفاع
- 19..... ثانياً: عنصر الاستعمال وحق السكن
- 20..... ثالثاً: عنصر الارتفاق

21	الفرع الثاني: تصنيفات الأملاك العقارية
21	أولاً: الأملاك الوطنية
24	ثانياً: الأملاك الخاصة
28	ثالثاً: الأملاك الوقفية
31	المبحث الثاني: المراحل التاريخية للملكية العقارية وآليات نقلها
31	المطلب الأول: المراحل التاريخية التي مرت بنظام الملكية العقارية
31	الفرع الأول: نقل الملكية في العهد العثماني
32	أولاً: أراضي البايلك
34	ثانياً: أراضي الملك
34	ثالثاً: أراضي الحبوس
34	رابعاً: أراضي العرش
35	خامساً: أراضي المخزن
36	الفرع الثاني: نقل الملكية في فترة العهد الاستعماري (1830 - 1962)
40	الفرع الثالث: نقل الملكية العقارية في فترة ما بعد الاستقلال
44	المطلب الثاني: طرق نقل الملكية العقارية
44	الفرع الأول: إكتساب الملكية العقارية عن طريق التصرفات القانونية
41	أولاً: إكتساب الملكية العقارية الخاصة عن طريق البيع والمقايضة
54	ثانياً: إكتساب الملكية العقارية عن طريق الهبة

57	الفرع الثاني: اكتساب الملكية العقارية عن طريق الوقائع المادية.....
59	أولاً: اكتساب الملكية العقارية الخاصة عن طريق الوفاة.....
61	ثانياً: اكتساب الملكية العقارية عن طريق الحيازة والالتصاق.....
63	ثالثاً: الالتصاق كواقعة مادية لاكتساب الملكية العقارية في التشريع الجزائري.....
44	المطلب الثاني: طرق نقل الملكية العقارية.....
44	الفرع الأول: إكتساب الملكية العقارية عن طريق التصرفات القانونية.....
41	أولاً: إكتساب الملكية العقارية الخاصة عن طريق البيع والمقايضة.....
54	ثانياً: إكتساب الملكية العقارية عن طريق الهبة.....
57	الفرع الثاني: اكتساب الملكية العقارية عن طريق الوقائع المادية.....
59	أولاً: اكتساب الملكية العقارية الخاصة عن طريق الوفاة.....
61	ثانياً: اكتساب الملكية العقارية عن طريق الحيازة والالتصاق.....
63	ثالثاً: الالتصاق كواقعة مادية لاكتساب الملكية العقارية في التشريع الجزائري.....
65	الفصل الثاني: إجراءات نقل الملكية العقارية ووسائل حمايتها.....
66	المبحث الأول: نقل الملكية العقارية في التشريع الجزائري.....
68	المطلب الأول: شروط نقل الملكية في بيع العقار.....
68	الفرع الأول: الشروط الشكلية لانتقال الملكية.....
68	أولاً: العقد الرسمي الناقل للملكية.....
73	ثانياً: حجية المحرر الرسمي.....

74	.....	ثالثاً: دور التوثيق في بيع العقار
83	.....	الفرع الثاني: الشروط الإجرائية في انتقال الملكية العقارية الإلزامية
83	.....	أولاً: التسجيل
92	.....	ثانياً: الشهر
107	.....	المطلب الثاني: جزاء الإخلال بالشروط لنقل الملكية في العقار
108	.....	الفرع الأول: الإخلال بركن الشكلية
108	.....	أولاً: وجود الورقة الرسمية
109	.....	ثانياً: مصير عقد البيع غير الموثق
110	.....	الفرع الثاني: الإخلال بإجراء التسجيل والشهر
110	.....	أولاً: جزاء الإخلال بمواعيد التسجيل والشهر
110	.....	ثانياً: مصير عقد البيع غير المشهر
112	.....	المبحث الثاني: وسائل الحماية للملكية العقارية
112	.....	المطلب الأول: الحماية المدنية والجزائية
112	.....	الفرع الأول: الحماية المدنية
113	.....	أولاً: دعوى الاستحقاق
117	.....	ثانياً: دعوى منع التعرض
117	.....	ثالثاً: دعوى وقف الأعمال الجديدة
118	.....	الفرع الثاني: الحماية الجزائية

أولاً: العناصر المكونة لجريمة الاعتداء على الملكية العقارية.....	119
المطلب الثاني: الحماية الإدارية والقضائية	123
الفرع الأول: الحماية الإدارية.....	123
أولاً: الإجراءات المخولة للإدارة في إطار حماية الملكية العقارية الخاصة	123

ملخص المذكرة باللغة العربية :

الملكية العقارية هي حق قانوني يمنح الشخص السيطرة على عقار فقد بدأنا في الفصل الاول بتعريف الملكية العقارية وتصنيفاتها إلى ملكية حسب الطبيعة (عامة وخاصة) والملكية الجزئية والوقفية ثم المراحل التاريخية للملكية، بدءاً بالعهد العثماني، مروراً بالفترة الاستعمارية، وصولاً إلى مرحلة ما بعد الاستقلال أما في طرق الاكتساب، هذه الملكية فقد بينّا أنها تتم عبر عدة معاملات أهمها البيع، المقايضة، والحيازة .. في الفصل الثاني، ركزت على الشروط الشكلية لنقل الملكية، وأوضحت أن العقد الرسمي هو الأساس الذي يضمن الحجية، مع دور التوثيق في بيع العقار. كما تناولت الشروط الإجرائية مثل التسجيل والشهر، وأشارت إلى الجزاء في حال الإخلال بهذه الشروط. أخيراً في الفصل الثاني، ركزت على الشروط الشكلية لنقل الملكية، وأوضحت أن العقد الرسمي هو الأساس الذي يضمن الحجية، مع دور التوثيق في بيع العقار. كما تناولت الشروط الإجرائية مثل التسجيل والشهر، وأشارت إلى الجزاء في حال الإخلال بهذه الشروط. أخيراً عرضنا وسائل لحماية هذا العقار من أي اعتداء أو سلب من حماية مدنية عبر دعاوى الاستحقاق أو منع التعرض أو وقف أعمال جديدة ومن حماية جزائية بتجريم وإدارية عبر آليات اعتمدها الإدارة سواء بالنسبة للأراضي الحضرية أو فلاحية .

الكلمات المفتاحية:

- نقل الملكية العقارية - الملكية العقارية - التشريع الجزائري - التوثيق - العقود الرسمية - الشهر العقاري - السجل العقاري - مسح الأراضي - الشهر العيني - الحماية القانونية للملكية العقارية.

Summary of the memo in English :

Real property ownership is a legal right that grants its holder the authority to use, enjoy, and dispose of a property within the limits established by law. Given the importance of this right, the first chapter examined the conceptual framework of real property ownership by defining it and presenting its various classifications, including public and private ownership, as well as forms such as co-ownership and

waqf (endowment) ownership. The chapter also explored the historical development of land ownership in Algeria, beginning with the Ottoman period, passing through the colonial era, and ending with the post-independence period, highlighting the major transformations that affected the land tenure system. In addition, the chapter discussed the different methods of acquiring ownership, particularly through sale, exchange, and possession. The second chapter focused on the procedures governing the transfer of private real property ownership. It examined the formal requirements necessary for such transfers, emphasizing the official deed as a fundamental element ensuring the validity and evidentiary value of real estate transactions, while also highlighting the role of notarization in property sales. Furthermore, the chapter addressed the procedural requirements of registration and land publication, which are essential for producing the legal effects of property transactions and making them enforceable against third parties, as well as the sanctions resulting from non-compliance with these requirements. Finally, the study examined the legal mechanisms established to protect real property ownership against any form of infringement. These include civil protection through actions such as ownership claims, actions to prevent interference, and actions to stop new works, as well as criminal protection through the penalization of acts that violate property rights. The study also addressed administrative protection measures adopted by public authorities with regard to both urban and agricultural land.

Keywords:

Real property ownership transfer – real property- Algerian legislation- official Contracts – Notarization – Land Registration –land Registry – Cadastral Survey – Title Registration System –Legal Protection of Real Property.