الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة التعليم العالي و البحث العلمي

جامعة ابن خلدون – تيارت

كلية الحقوق و العلوم السياسية

مذكرة لنيل شهادة الماستر في شعبة الحقوق

التخصص: القانون العقاري

بعنوان:

طرق اكتساب الملكية العقارية في التشريع الجزائري

من إعداد الطالبتين:

– دروش ملك وسام

– مرجات نور الهدى

إشراف الدكتورة:

– سليمي الهادي

لجنة المناقشة

د/ لعروسي أحمد	**أستاذ التعليم العالي**	**رئيسا**
د/ سليمي الهادي	**أستاذ التعليم العالي**	**مشرفا و مقررا**
د/ شارف بن يحي	**أستاذ محاضر." أ "**	**عضوا مناقشا**
د/ شامي أحمد	**أستاذ محاضر." أ "**	**عضوا مدعوا**

السنة الجامعية: 2024/2023

بسم الله الرحمن الرحيم

شكر وتقدير

الحمد لله و الصلاة و السلام على رسول الله و على آله و صحبه و من اتبعه بإحسان إلى يوم الدين.

نحمد الله و نشكره الذي فقنا في إنجاز هذا العمل المتواضع الذي نتمنى من خلاله أن نكون قد وفقنا و لو بالشيء القليل في إعطاء إضافة للبحث العلمي عامة و للجامعة خاصة.

أتقدم بجزيل الشكر للأستاذ و الدكتور سليمي الهادي التي ذلل لنا الصعاب و كان لنا سندا منيرا طيلة فترة إنجاز المذكرة، كما أشكر الأساتذة الأفاضل أعضاء لجنة المناقشة على تفضلهم و تكرمهم لمناقشة هذا العمل الذي يظل في حاجة إلى تصويب، و إلى كافة أساتذة كلية الحقوق خاصة و أساتذة جامعة ابن خلدون عامة، و إلى كل من مدّ لنا يد العون من أجل التحصيل العلمي و المعرفي و ذلك منذ أن وطأت أقدامنا الجامعة ، حيث كان للأساتذة الكرام القسط الكبير في نجاحنا .

كما لا ننسى كل من ساهم معنا من قريب أو بعيد في إثراء موضوع بحثنا هذا.

إهداء

أهدي ثمرة جهدي المتواضع هذا إلى من قال فيهما سبحانه و تعالى

(و قل ربي ارحمهما كما ربياني صغيرا)

إلى والدتي الكريمة أطال اللّه في عمرها.

إلى والدي الكريم حفظه و رعاه اللّه.

إلى كل إخوتي، و أخواتي حفظهم اللّه عزّ وجل.

إلى كل من ساندني خلال مساري الدّراسي في الجامعة.

إلى كل زملائي ، و كل أساتذتي و رفقاء دربي في الدراسة .

إلى كل من ساعدنا و دعمنا في إنجاز هذا العمل البسيط.

إلى زميلتي مرجات نور الهدى.

و في الأخير نسأل اللّه عزّ وجل أن يعلمنا ما ينفعنا و يوفقنا ما يحب و يرضى.

مرجات نور الهدى.

إهداء

أهدي ثمرة جهدي المتواضع هذا إلى من قال فيهما سبحانه و تعالى

(و قل ربي ارحمهما كما ربياني صغيرا)

إلى والدتي الكريمة أطال اللّه في عمرها.

إلى والدي الكريم حفظه و رعاه اللّه.

إلى كل إخوتي، و أخواتي حفظهم اللّه عزّ وجل.

إلى كل من ساندني خلال مساري الدّراسي فيالجامعة.

إلى كل زملائي ، و كل أساتذتي و رفقاء دربي في الدراسة .

إلى كل من ساعدنا و دعمنا في إنجاز هذا العمل البسيط.

دروش ملك وسام.

مقدمـة

تختلف العوامل المتحكمة في التنمية الاقتصادية والاجتماعية للأمم باختلاف الشعوب والأنظمة،إلا أنها تشترك في الأساس الذي تقوم عليه، و المتمثل في مدى كفاءة الرصيد العقاري، والذي لازال رهان الاستقرار بالنسبة للإنسان، ويُعد مسألة حيوية تساهم في تحقيق التنمية داخل المجتمع، ومن هذا المنطلق تكتسب الملكية العقارية أهمية بالغة على جميع المستويات.

وأن ما استقر عليه الأمر في مجال الحقوق، أن مصدرها هو القانون، فهو المقر للأسباب المنشئة للحق، و المقر للأسباب المكسبة للحقوق و الناقلة لها.

والحقوق كما هو معروف تتنوع و تتفرع تبعا لمحلها ومدى السلطة المخولة لصاحبها، فقد يكون الحق عينيا أصليا أو تبعياً و قد يكون الحق شخصيا، ومن أهم هذه الحقوق العينية الأصلية .

و حق الملكية قد يكون منصبا على منقول أو عقار، فإذا كانت الملكية منصبة على عقار، أوجب المشرع في عملية اكتساب هذه الملكية أو انتقالها عدة مراحل، حتى يتم انتقال العقار من شخص إلى آخر من خلال تسلسل مجموعة من المراحل بدءا بتوثيقه إلى تسجيله فشهرته.

وقد كانت الملكية و طرق التصرف فيها في العصور القديمة من الأمور الشائكة و المعقدة و لكن المرجع عند المؤرخين أنها كانت في الأصل ملكية جماعية في المجتمعات القبلية و مرجع هذه الحقيقة هو طبيعة حياتهم المقتصرة على الصيد و التنقل مع المواشي من مرعى إلى آخر و قد انتقلت هذه الملكية فيما بعد من القبيلة إلى الأسرة ، فكانت كل أسرة تختص بقسم من الأرض ومن الأسرة انتقلت الملكية إلى أفرادها فأصبح كل فرد يستقل بجزء من الأرض الموروثة يورثه بدوره إلى أولاده ، وكان التملك بادئ ذي بدء عن طريق الاستيلاء ووضع اليد على الأراضي المباحة أو غير المملوكة من أحد ، و أصبح يتم على مر الزمن عن طريق الوصية و الإرث و الهبة و البيع و غيرها.

أما المشرع الجزائري فقد ذكر في القانون المدني في الفصل الثاني من الكتاب الثالث "الحقوق العينية الأصلية " سبعة طرق لاكتساب الملكية بصفة عامة هي : الاستيلاء الميراث التركة ، الوصية ، الالتصاق بالعقار ، عقد الملكية ، الشفعة والحيازة ، كما توجد طرق أخرى تتعلق باكتساب الملكية العقارية تتمثل في طرق تملك الخواص للعقارات التابعة للأملاك الوطنية الخاصة .

أهداف الدراسة:

تهدف الدراسة إلى:

- تتلخص أهداف البحث أساسا في محاولة تبيان مجموعة النصوص التشريعية والإجراءات الإدارية التي تضمن حماية الملكية الفردية و الجماعية من خلال الإجراءات المقررة في هذا الشأن و الوصول بمجتمع يكرس عملية الانتقال القانوني للملكية العقارية، كما تهدف الدراسة أيضا إلى التوصل إلى تحديد و معرفة النظام القانوني الذي يحكمها في التشريع الجزائري.

- تبيان أهم النصوص الواردة في التشريع الجزائري التي تخص موضوع طرق اكتساب الملكية العقارية.

- التعريف بطرق اكتساب الملكية العقارية و ما مدى ارتباطها بها.

- توضيح الوقائع المادية لاكتساب الملكية العقارية.

أهمية الموضوع:

تتضح أهمية اختيارنا لموضوع طرق اكتساب الملكية العقارية في:

أن هذا موضوع يعد من أبرز المواضيع القانونية ، إذ تستمد هذه الأهمية من قيمة العقار ذاته باعتباره قطاعا استراتيجيا يرتبط بالمصلحة العامة والخاصة على حد سواء بحيث يعتبر العقار ذا قيمة مالية كبيرة وله أهمية في التنمية الاقتصادية والاجتماعية، ويعد مصدرا هاما لدخل لخزينة الدولة، حيث تسهم معاملات الأفراد في عقاراتهم في تحقيق أرباح مالية من خلال الضرائب المفروضة على هذه المعاملات ، لذلك حظي هذا الموضوع باهتمام كبير من الدولة، حيث تم تفعيل آليات قانونية ومادية لاكتساب العقار، وهي الطريقة الأكثر أمانا للحفاظ على المراكز القانونية في حق الملكية العقارية وتعزيز الائتمان في عملية اكتسابه ، ومن هنا أردنا تسليط الضوء على أهم الطرق المعتمدة التي نظمها المشرع الجزائري في عملية اكتساب العقار.

أسباب اختيار الموضوع: يعود أسباب اختياري لهذا الموضوع لأسباب ذاتية و أخرى موضوعية بحيث تكمن:

الأسباب الذاتية:

- الرغبة في التعرف على طرق اكتساب الملكية في المجال العقاري.
- رغبتنا في البحث في موضوع طرق اكتساب الملكية و الغوص في غموضه للوصول إلى الحلول الممكنة.
- إضافة إلى تناسب هذا الموضوع مع رغبتي و ميولي مع التخصص الذي اخترناه و هو القانون العقاري.

أما الأسباب الموضوعية:

- كثرة النزاعات المتعلقة بهذا الموضوع.
- توضيح الإجراءات المتبعة من المشرع الجزائري في اكتساب الملكية العقارية.
- أهمية هذا الموضوع من الناحية العلمية و العملية، إضافة إلى ما يعتري هذه الطرق من نقائص وثغرات يتوجب علينا الوقوف عليها لتحليلها ودراستها.
- محاولة منا الإلمام العام بمختلف جوانب هذا الموضوع.
- إثراء مكتبة الجامعة بمثل هاته المواضيع القيمة.

الإشكالية: فيما تكمن الطرق التي انتهجها المشرع الجزائري في اكتساب الملكية العقارية، و ما مدى فعاليتها؟

للإجابة على هاته الإشكالية في دراستنا هذه اعتمدنا على **المنهج الوصفي** و **المنهج التحليلي** و تحليل النصوص القانونية ذات الصلة بالدراسة، كونها تناسب طبيعة الموضوع و بغية توضيح الصورة للقارئ أهم الطرق أو الآليات المعتمدة في اكتساب الملكية العقارية.

لهذا اعتمدنا تقسيم موضوع الدراسة إلى:

– خصصنا **الفصل الأول** للحديث عن اكتساب الملكية العقارية عن طريق الوقائع المادية، حيث تناولنا اكتساب الملكية العقارية عن طريق الحيازة و الالتصاق (المبحث الأول)، أما المبحث الثاني فخصصناه للحديث عن اكتساب الملكية العقارية عن طريق الميراث و التصفية القضائية.

– أمّا فيما يخص **الفصل الثاني** فخصصناه للحديث عن اكتساب الملكية العقارية بالتصرف القانوني و بقوة القانون، حيث تناولنا اكتساب الملكية العقارية عن طريق التصرفات القانونية (المبحث الأول)، أما المبحث الثاني فخصصناه للحديث عن اكتساب الملكية العقارية بقوة القانون .

الفصل الأول

اكتساب اللكية العقارية عن طريق الوقائع المادية

تمهيد:

اكتساب الملكية العقارية عن طريق الوقائع المادية هو موضوع مركزي جوهري في القانون المدني، إذ يتناول العديد من الأساليب التي تؤدي إلى انتقال الملكية و اكتسابها ، حيث تلعب الحيازة دورا رئيسيا في هذا السياق، حيث يمكن أن تتحول مع الوقت إلى ملكية فعلية، أما عن التقادم المكسب أيضا يعد آلية مهمة، حيث يمكن أن يصبح الحائز مالكا بعد مرور فترة زمنية معينة بشروط محددة تم التفصيل فيها من خلال موضوع بحثنا هذا.

كما تعتبر عملية الالتصاق وسيلة إضافية لاكتساب الملكية، حيث تندمج مكونات عقار بأخرى، سواء طبيعيا أو صناعيا، أما بخصوص الميراث فهو يمثل وسيلة تقليدية لاكتساب الملكية، حيث تنتقل الملكية إلى الورثة بـفاءا على القانون أو الوفاة.

و التصفية القضائية تسهم في هذا السياق من خلال حل النزاعات العقارية وتوزيع الممتلكات وفقا للأحكام القضائية.

و أخيرا توفر الشفعة الإدارية وسيلة للأطراف، خاصة الجهات الحكومية، لاكتساب ملكية العقارات لأغراض عامة بعد تقديم التعويض المناسب، هذه الطرق المختلفة توضح تنوع الوسائل التي يمكن من خلالها انتقال الملكية العقارية بطرق غير تقليدية، مما يعكس تعقيدات الواقع القانوني والاجتماعي المحيط بملكية العقارات .

المبحث الأول: اكتساب الملكية العقارية عن طريق الحيازة و الالتصاق

تعد الحيازة و الالتصاق في القانون الجزائري من الوسائل المادية لاكتساب الملكية العقارية الخاصة ، حيث حددتها المواد من 808 إلى 843 من القانون المدني أحكام الحيازة و التقادم المكسب، إذا حاز شخص عقاراً لمدة خمسة عشر عاماً (تقادم طويل) أو عشر سنوات بسند صحيح (تقادم قصير) و كانت الحيازة قانونية دون أن يطالب المالك خلال هذه الفترة بملكيته، يصبح العقار ملكا للحائز الذي يمكنه إثبات ذلك بجميع طرق الإثبات ، أما الالتصاق و الذي تنظمه المواد من 778 إلى 791، فهو واقعة مادية تؤدي إلى اكتساب الملكية، سواء كان بين منقولين أو بين عقار ومنقول ، حيث ركزنا في المطلب الأول على تعريف الحيازة و شروطها من خلال الفرع الأول أما الفرع الثاني فخصصناه للحديث عن الحيازة كسبب لكسب الملكية العقارية عن طريق التقادم المكسب، أما المطلب الثاني فخصصناه للحديث عن مفهوم الالتصاق من خلال خصائصه وأنواعه و إجراءات اكتساب الملكية العقارية الخاصة عن طريقه.

المطلب الأول: الحيازة كواقعة مادية لاكتساب الملكية العقارية

لكي تكون الحيازة قانونية، يجب أن تتوفر على الركنين المادي والمعنوي، وأن تفي بالشروط التي نص عليها المشرع الجزائري في المادة 514 [1] من قانون الإجراءات المدنية والإدارية ،عندما تتحقق هذه الشروط، يمكن للحائز اكتساب العقار إما عن طريق التقادم الطويل وفقاً للمادة 827 من القانون المدني الجزائري، أو عن طريق التقادم القصير وفقاً للمادة 828 من نفس القانون.

الفرع الأول: مفهوم الحيازة و شروط اكتسابها

للحيازة عدة تعريفات كما أن اكتسابها يخضع لشروط لهذا تطرقنا **أولا** لتعريفها و لشروط اكتسابها **ثانيا**.

أولا– تعريف الحيازة: لم يرد في القانون المدني الجزائري تعريف الحيازة و هذا ما يجعلنا نرجع إلى التعريفات التي أوردها الفقه في هذا الصدد فتعرف الحيازة على أنها " الاستئثار بشيء أو حق يمارسها شخص يظهر و كأنه المالك الفعلي ".[2]

[1] القانون رقم 08-09 المؤرخ في 23 فيفري 2008، المتضمن قانون الإجراءات المدنية و الإدارية ، ج.ر عدد 21 لسنة 2008.

[2] حمدي باشا عمر ، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة ، ط2 ، دار هومة ، الجزائر ، 2014، ص22.

كما تعرف بأنها " واقعة مادية تتمثل في سيطرة الشخص سيطرة مادية فعلية على حق عيني أو حق شخصي، سواء كان الحائز هو صاحب الحق أو لم يكن .[1]

و تتكون الحيازة من عنصرين لا تصح بدونهما وهما العنصر المادي والعنصر المعنوي فالعنصر المادي نقصد به السيطرة المادية أي وضع اليد الفعلي على الشيء معنوي وهو نية استعمال حق من الحقوق.[2]

ثانيا– شروط الحيازة: لقد نصت المادة 524 من ق إ م إ على شروط الحيازة المتمثلة في الهدوء والعلنية و الاستمرار، كما نصت كذلك المادة 02/808[3] من ق. م . ج على عيوب الحيازة المتمثلة في الإكراه الخفاء و الغموض أي اللبس.

1 – الهدوء: تعتبر الحيازة غير هادئة إذا اقترنت بالإكراه، فلو اغتصب شخص أرضا من آخر بالقوة وكلما حاول استردادها استعملت القوة ضده، فإذا زالت القوة أصبحت الحيازة هادئة والحيازة لا تنتج أثرها إلا بعد زوال عيب الإكراه.

2– العلنية: يشترط في الحيازة أن تكون ظاهرة وأن تمارس أمام الملأ كأن يقوم شخص بحفر أرض الغير في الليل خفية من غير أن يترك الحفر أثرا فلا تنتج الحيازة أثرها إلا بعد زوال عيب الخفاء.[4]

3– **الاستمرار** : و يقصد به توالي أعمال السيطرة المادية من الحائز على العقار المحاز في فترات غير متقطعة، فإذا لم يتحقق ذلك لا تصلح الحيازة كأساس لحماية الحائز لا بدعاوى الحيازة و لا بالتقادم المكسب.

4– **خالية من العيوب:** أي أن تكون خالية من عيب الإكراه والخفاء واللبس أي الغموض ولا تنتج الحيازة أثرها إلا من وقت زوال هذه العيوب. [5]

---

[1] ليلى طلبة، الملكية العقارية الخاصة وفقا لأحكام التشريع الجزائري، الطبعة الثانية، دار هومة ،الجزائر ، 2011، ص60.

[2] محمد كامل مرسي باشا، شرح القانون المدني الحقوق العينية الأصلية أسباب كسب الملكية (الحيازة و التقادم)، د.ط، منشأة المعارف للنشر، الإسكندرية، 2004، ص22.

[3] تنص المادة 02/808 من الأمر 75–58 المؤرخ في 1975/09/26، المتضمن القانون المدني الجزائري على أنه "إذا اقترنت الحيازة بإكراه أو حصلت خفية أو كان فيها التباس فلا يكون لها أثر تجاه من وقع عليه الإكراه أو أخفيت عنه الحيازة أو التبس عليه أمرها إلا من الوقت الذي تزول فيه هذه العيوب"

[4] محمد كامل مرسي باشا، المرجع نفسه، ص23.

[5] حمدي باشا عمر، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة، المرجع السابق، ص23.

الفرع الثاني: الحيازة كسبب لكسب الملكية العقارية عن طريق التقادم المكسب

لجأ المشرع الجزائري إلى تبني إجراء التقادم المكسب الذي من خلاله يسمح للأفراد المالكين للعقارات الغير ثابتة بسند رسمي بإثبات حقهم عن طريق الحيازة المؤدية للتملك بالتقادم باعتباره وسيلة تخول لأي شخص التمسك به أمام القضاء بدفع يتضمن المطالبة بتثبيت الملكية وفقا لأحكام التقادم المكسب وعليه تناولنا في هذا الفرع مفهوما مبسطا للتقادم المكسب **أولا**، وشروط اكتساب الملكية العقارية بالتقادم المكسب **ثانيا**، ثم إجراءات كسب الملكية العقارية بالتقادم المكسب **ثالثا**.

أولا– تعريف التقادم المكسب: يعرف التقادم المكسب بأنه طريقة لكسب الحق العيني محل الحيازة، فإذا ترك المالك ملكيته في يد الغير مدة معينة دون أن يحاول استرجاعه يعد متنازلا عنه.

أما بخصوص المشرع الجزائري لم يعرف التقادم المكسب بل اكتفى بتبيان الأحكام المنظمة له فقط، إذ نخلص بأن التقادم المكسب سببا من أسباب كسب الملكية، قائم على حيازة ممتدة لفترة من الزمن يقرها القانون، ويرتب عليها آثار معينة فالتقادم المكسب إذن يحول حالة واقعية على حق.

ثانيا– شروط اكتساب الملكية العقارية بالتقادم:

1– الحيازة مدة 15 سنة: نص القانون المدني من خلال المادة 827 حيث نصت "من حاز منقولا او عقارا او حقا عينيا منقولا كان او عقار دون ان يكون مالك له او خاص به صار له ذلك ملكا ، إذا استمرت حيازته له لمدة خمسة عشر سنة بدون انقطاع". [1]

تعتبر الحيازة القانونية بكافة شروطها الواردة على عقار قابلة للتعامل فيها و تملكها خلال مدة معينة للتمسك بالملكية أمام القضاء. [2]

يرتبط التقادم المكسب للملكية بالحيازة ارتباطا وثيقا ، بل ان الحيازة ة هي العنصر الأساسي في التقادم فيجب ان يمتد وضع اليد على الحق العيني خلال مدة معينة في نهايتها يصبح الحائز صاحب هذا الحق وفقا للقانون دون منازع.

---

[1] المادة827 من الأمر رقم 75–58 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975، المتضمن القانون المدني، ج.ر.ج، ج، عدد 76، المؤرخة في 1975/09/30، المعدل و المتمم بالقانون رقم 07–05، المؤرخ في 13 مايو 2007، ج .ر.ج. ج، عدد 31.

[2] محمودي عبد العزيز، آليات تطهير و تسوية سندات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، طبعة 2، منشورات بغدادي، 2010، ص 93.

2- شرط عدم خضوعه لعملية المسح العام للأراضي: يشترط في الحائز قبل التطرق إلى إجراءات عقد الشهرة ، أن يحوز عقارا لم تمسه إجراءات المسح طبقًا لما جاء به الأمر رقم 75-74 المؤرخ في 1975/11/12 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري، كما يشترط أن يكون العقار من نوع الملك ، و تكون الحيازة مستمرة و غير منقطعة ، و غير متنازع عليها، علانية غير مشوبة بلبس ، تستمر هذه الحيازة لمدة 15 سنة غير منقطعة.[1]

ثالثا- إجراءات اكتساب الملكية عن طريق التقادم المكسب: لقد سن المرسوم 83-352 المؤرخ في 1983/05/21إجراء إثبات التقادم المكسب و إعداد عقد الشهرة المتضمن الاعتراف بالملكية [2]، لكل شخص حائز لعقار من الملك الخاص حيازة هادئة و علنية و مستمرة لا لبس فيها في الأراضي غير الممسوحة بأن يقدم طلب إلى الموثق المختص إقليميا من أجل إعداد عقد الشهرة الذي لا يتم بواسطة تحقيق ميداني و يعد من الموثق المختص إقليميا من أجل إعداد عقد الشهرة. [3]

و نظرا للإجراءات السهلة والبسيطة لإعداد عقد الشهرة ألغي المرسوم السابق الذكر بموجب القانون 07-02 المؤرخ في 27 فبراير 2007 المتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري[4]، والذي من خلاله أصبح سند الملكية يسلم بعد إجراء تحقيق عقاري لمعاينة حق الملكية ، يوجه من طرف الحائز إلى مسؤول مصالح الحفظ العقاري المختص إقليميا ، و يخضع تسليم سند الملكية حسب القانون رقم 07-02 للشروط و الإجراءات التالية :[5]

---

[1] الأمر 75-74 المؤرخ في 1975/11/12 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري، الجريدة الرسمية العدد 92 الصادرة في 1975/11/18.

[2] المرسوم 83-352 المؤرخ في 21 ماي 1983 الذي يبين إجراءات التقادم المكسب و إعداد حق الشهرة المتضمن الاعتراف بالملكية ، ج ر عدد 21 لسنة 1983.

[3] محمودي عبد العزيز، آليات تطهير و تسوية سندات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص162.

[4] القانون رقم 07-02 المؤرخ في 27 فيفري 2007، المتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية و تسليم سندات الملكية، جريدة رسمية عدد 15، الصادرة في 2007/02/28.

[5] ليلى طلبة، الملكية العقارية الخاصة وفقا لأحكام التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص62.

1- شروط تسليم سند الملكية: هناك شروط متعلقة بالعقار وشروط متعلقة بالحيازة:

أ- الشروط المتعلقة بالعقار: حسب المواد 2، 3 من القانون رقم 07-02 المشار إليه سابقا، أن تسليم سند الملكية يتطلب شروط تخص العقار المعني و التي سنذكرها فيما يلي:[1]

- يجب أن يكون العقار كائن ببلدية غير ممسوحة :أي لم تخضع لإجراءات المسح المقررة بموجب الأمر رقم 75-74 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري ، لأنه من غير المعقول منح سند الملكية لبلديات خضعت لعملية مسح الأراضي العام و تم منحهم الدفتر العقاري أو الترقيم المؤقت، و هذا الأخير يكون إما ترقيما مؤقتا لمدة 4 أشهر نصت عليه المادة 13 من المرسوم 76-73 المتعلق بتأسيس السجل العقاري و يتعلق بالملاك المتمسكين بالحيازة الهادئة العلنية و المستمرة لمدة 15 سنة وتطبق على الحائز بعرفي لمدة 10 سنوات على الأقل و الحائزين على شهادات الحيازة ، ويصبح الترقيم نهائيا بعد مدة 4 أشهر دون اعتراض عليه ، أما الترقيم المؤقت لمدة سنتين يخص الملاك الظاهرين الذين لا يملكون سندات معترف بها ويصبح نهائيا بعد انقضاء المدة دون الاعتراض عليه أو ظهور المالك الحقيقي. [2]

- أن يكون العقار من نوع الملك الخاص: لأن سند الملكية الذي يمنح في إطار قانون التحقيق العقاري يعد فقط في أراضي الملكية الخاصة حسب أحكام المادة 03 من القانون رقم 07-02 السالف الذكر، فإنه لا تطبق أحكام هذا القانون على الأملاك العقارية الوطنية (العامة والخاصة (التابعة للدولة ومجموعاتها الإقليمية (الولاية – البلدية) ، وكذا أراضي العرش التابعة للملكية الخاصة للدولة حسب المادة85 من قانون 90-25 المتضمن التوجيه العقاري[3]، كما تستبعد الأملاك الوقفية و هي الأملاك المحبوسة عن التملك على وجه التأبيد و التصدق بالمنفعة على الفقراء أو على وجه من وجوه البر و الخير ، فهذه الأملاك لا يمكن تملكها بالتقادم المكسب. [4]

[1] حمدي باشا عمر، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة، المرجع السابق، ص134.

[2] زروقي ليلى، المنازعات العقارية، د.ط ، دار هومة، الجزائر، 2016، ص 54.

[3] القانون رقم 90-25 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 ، المتضمن قانون التوجيه العقاري ، ج . رعدد 49 لسنة المعدل و المتمم ، سنة 1990.

[4] حمدي باشا عمر، المرجع نفسه، ص ص 135، 137.

ب– الشروط الخاصة بالحيازة: تنص المادة 01/04 من القانون رقم 07-02 السالف ذكره أنه " **يمكن كل شخص طبيعي أو معنوي، يمارس حيازة على عقار، سواء بنفسه مباشرة أو بواسطة شخص آخر، أن يطلب فتح تحقيق عقاري لمعاينة حق ملكيته وتسليمه سند ملكية**...،والمادة 14 من نفس القانون : " **إذا نتج عن تحليل التصريحات و الأقوال والشهادات وكذا الوثائق المقدمة والتحريات التي قام بها المحرر العقاري ، أن صاحب الطلب يمارس حيازة من شأنها أن تسمح له بالحصول على حق الملكية عن طريق التقادم المكسب** ، طبقا لأحكام القانون المدني ، فإنه يعترف له بأحقيته على العقار محل التحقيق العقاري.[1]

إلا أن القانون 07-02 لم يأت بأي شيء جديد فيما يخص مفهوم الحيازة والتقادم المكسب ، حيث يظل القانون المدني هو المرجع القانوني في تحديد مفهوم الحيازة و شروطها و آثارها.[2]

2- الإجراءات الإدارية و الميدانية:

أ– طلب فتح تحقيق عقاري : يمكن لكل شخص طبيعي أو معنوي ممارسة الحيازة على العقار سواء بصفة مباشرة أو غير مباشرة ، أن يطلب فتح هذا التحقيق العقاري بهدف معاينة حق الملكية و يكون هذا الطلب موجها إلى مدير الحفظ العقاري المختص إقليميا مقابل تسليم وصل استلام قصد الحصول على سند الملكية .

يتم فتح تحقيق عقاري وفق مقتضيات المادة 04 من قانون 07-02 ، الذي يجب أن يتضمن الإشارة إلى الهوية الكاملة لصاحبه و تحديد المساحة و وضع معالم الحدود مع إرفاق الطلب برسم بياني على شكل مخطط للملكية العقارية يعده مهندس أو خبير عقاري هذا بالنسبة للتحقيق الفردي ، أما في حالة كون التحقيق جماعي فالوالي هو الذي يحدده بمبادرة منه أو رئيس المجلس الشعبي البلدي مع إعطاء مهمة التحقيق العقاري إلى محقق عقاري يختار من أعوان سلك مفتشي أملاك الدولة .

ب– المعاينة الميدانية للعقار محل التحقيق: ينتقل المحقق العقاري إلى الموقع المراد التحقيق فيه برفقة صاحب الطلب، و يقوم بفحص وضعية العقار من خلال التصريحات والوثائق القانونية لتثبيت طلب الحيازة ، يستغرق التحقيق مدة أقصاها 15 يوما، و يتم تحرير محضر يوضح وضعية العقار، و يعلق هذا المحضر في

[1] المواد 01/04 و 14 من القانون 07-02 ، المتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية..، السابق الذكر.

[2] حمدي باشا عمر، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة، المرجع السابق، ص138.

لوحة إعلانات البلدية لمدة 8 أيام لإعلام الجمهور و استقبال الاعتراضات و الاحتجاجات خلال 30 يوما من تاريخ الإعلان، في حالة وجود اعتراضات، تُسجل في سجل خاص لدى مسؤول مصالح الحفظ العقاري، و يحاول المحقق تسوية الأمر وديا خلال 8 أيام، عبر عقد جلسات صلح بين الأطراف المعنية، إذا تم التوصل إلى اتفاق، يحرر المحقق محضرًا بذلك، وإذا لم يتم التوصل إلى صلح، يحرر محضر عدم الصلح و يدعو الأطراف إلى حل النزاع قضائيًا. بعد إتمام كافة الإجراءات، يحرر المحقق محضرا نهائيا يتضمن النتائج، و يزور العقار برفقة مهندس و خبير عقاري و بحضور الطالب و على نفقته لوضع حدود العقار و تسجيلها لدى المحافظة العقارية.[1]

المطلب الثاني:الالتصاق كواقعة مادية لاكتساب الملكية العقارية

معظم التشريعات تطرقت لموضوع الالتصاق، و عملت على معالجته رغم تعدد وتنوع تسمياتها له حيث ساهمت في النص على أحكامه في قوانينها لضمان تنظيمه و تسييره كونه آلية من آليات اكتساب الملكية العقارية، و عليه بناءا على ما سبق عالجنا في هذا المطلب مفهوم الالتصاق و خصائصه (الفرع الأول) ، أما الفرع الثاني تطرقنا فيه إلى أنواع الالتصاق، أما بخصوص الفرع الثالث فعالجنا فيه إجراءات نقل الملكية العقارية عن طريق أحكام الالتصاق.

الفرع الأول: مفهوم الالتصاق

عالجنا في هذا الفرع بعض المفاهيم للالتصاق **أولا**، و خصائصه **ثانيا**.

أولا– تعريف الالتصاق: عرفه الدكتور عبد الرزاق السنهوري على أنه: الالتصاق هو اندماج، أو إتحاد شيئين متميزين أحدهما عن الآخر مملوكين لمالكين مختلفين دون اتفاق بينهما على هذا الاندماج .[2]

كما عرف الالتصاق بأنه :" اندماج شيئين مملوكين لمالكين مختلفين، بحيث يتعذر الفصل بينهما دون تلف، ويجب لتحقق الالتصاق أن يكون الشيئان متميزان عن بعضهما البعض، وذلك كما في بناء يحدثه أحد الأشخاص على أرض مملوكة للغير، والالتصاق على نوعين التصاق طبيعي وآخر بفعل الإنسان، أو الالتصاق الصناعي.[3]

---

[1] حمدي باشا عمر، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة، المرجع السابق، ص139.

[2] عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، الجزء التاسع، دار أحياء التراث العربي بيروت، لبنان، 1968، ص243.

[3] إدريس الفا خوري، الحقوق العينية، الطبعة الثانية عشر، دار نشر المعرفة، الرباط، المغرب، 2013 ، ص97.

تنص المادة 782 من ق.م.ج على " **هو كل ما على الأرض أو تحتها من أغراس أو بناء أو نشئات أخرى تعتبر من عمل صاحب الأرض، وإقامتها على نفقته يكون مملوكا له غير أنه يجوز أن تقام البينة على أجنبي أقام المنشئات على نفقته، كما يجوز أن تقام البينة على أن صاحب الأرض خول أجنبيا ملكية المنشآت التي كانت قائمة من قبل، أو خوله الحق في إقامة هذه المنشآت وفي تملكها**".[1]

بين المشرع من خلال هذه المادة مفهوم الالتصاق بعرض أنواع منها: (الالتصاق الطبيعي والالتصاق الصناعي)، كما ذهب المشرع الفرنسي و فقهاء آخرين على أن الالتصاق هو اتحاد اندماج بين شيئين سواء كان ذلك بفعل الطبيعة، أو بفعل الإنسان لا يمكن الفصل بينهما دون حدوث تلف في أحدهما.

ثانيا– خصائص الالتصاق: من خلال التعريف السالف ذكره نستنتج أن للالتصاق عدة خصائص نذكرها على النحو التالي:[2]

1 – تعذر فصل الإدماج الحاصل بين الشيئين: أي لا يمكن الفصل بين الشيئين دون أن يلحق بأحدهما أو كليهما، فالكنز المدفون في الأرض لا يعتبر ملتصقا بها، إذ يمكن فصله عن الأرض دون إحداث تلف.

2– ضرورة التمييز بين الشيئين المندمجين عن بعضهما البعض :فالإصلاحات والتحسينات التي يجريها الحائز في ملك غيره لا تعتبر شيئا متميزا ، وبالتالي لا تطبق عليه أحكام الالتصاق ، بل تسري عليه أحكام المصروفات ، كذلك الثمار المتولدة عن الشيء سواء كانت ثمارا طبيعية أو مستحدثة أو مدنية ، ليست متميزة عن الشيء مستقلة عنه بل هي متولدة منه وبالتالي جزء منه ، تنطبق عليه أحكام الثمار في القانون المدني.

3- **وجوب اختلاف ملاك الشيئين المندمجين:** يجب أن يكون مالكي الشيئان الحاصل بينهما الاندماج مختلفين، فإذا قام مالك الأرض ببناء أرضه بماله، فإنه يملك البناء دون تطبيق أحكام الالتصاق.

4– عدم وجود اتفاق مسبق بين المالكين على الشيء محل الاندماج: فإذا كان هناك اتفاق سابق مثلا بين الصانع ورب العمل على صنع شيء موحد ، أدمجت فيه مادتين فأصبحت شيئا واحدا ، فينطبق على هذا الارتفاق أحكام المقاولة لا الالتصاق.

---

[1] المادة 782 من الأمر 75–58 المتضمن القانون المدني، السابق الذكر.

[2] عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، الجزء التاسع، المرجع السابق، ص244.

الفرع الثاني: أنواع الالتصاق

للالتصاق بالعقار حالتان ، الالتصاق الطبيعي الذي يكون بفعل الطبيعة والالتصاق الصناعي الذي يكون بفعل الإنسان .

أولا– الالتصاق الطبيعي: هو ازدياد في مساحة الأرض بسبب ما تجريه المياه من تعديلات في الأرض، كأن يتراكم الطمي بفعل مياه البحر تدريجيا بشكل غير محسوس محدثا أرضا جديدة فتكون ملكيتها حسب المادة 778 من ق.م.ج ملكا للمالكين المجاورين بحيث يتملك كل واحد منهم الجزء المقابل لأرضه، و مع امتداد حق الملكية تمتد الوضعية القانونية الأرض الأصلية إلى الأرض الجديدة أو التابعة ، ولا يعد الالتصاق الطبيعي ملكا للخواص بل يعد ملكا للدولة في الحالات التالية: [1]

– الأرض التي ينكشف عنها البحر لأنها تصبح جزء من الشاطئ، لأن شواطئ البحر هي من الأملاك الوطنية العمومية الطبيعية حسب المادة 15 فقرة 1 من القانون 90 – 30 المتضمن قانون الأملاك الوطنية. [2]

– الأراضي التي تستخلص بكيفية صناعية من مياه البحر.

– الأراضي المعزولة اصطناعيا عن تأثير الأمواج كما جاء في المادة 16 فقرة 1 من قانون الأملاك الوطنية، حيث تعتبر هذه الأراضي من الأملاك الوطنية العمومية الاصطناعية.

– الأراضي التي تنكشف عنها المياه الراكدة كمياه البحيرات و البرك .

ثانيا– الالتصاق الصناعي: حسب المادة 782 من ق.م.ج يقصد بالالتصاق الصناعي التصاق غراس أو بناء أو منشآت أخرى بالأرض بفعل الإنسان ، و تعتبر هذه المنشآت من عمل صاحب الأرض ، أقامها عن نفقته و تكون مملوكة له إلا أن هذه القرينة قابلة لإثبات العكس ، إذ يجوز أن تقام البيئة من طرف أجنبي على أن هذه المنشآت مملوكة له أو أقامها على نفقته وهنا وضع المشرع الجزائري قاعدة عامة وهي إلحاق ملكية الشيء التابع بملكية الشيء الأصلي ويعتبر الشيء الأصلي دائما هو الأرض ، أي أن مالك الأرض تؤول إليه التصق بها من

[1] ليلى طلبة، الملكية العقارية الخاصة وفقا لأحكام التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص ص 49، 50.

[2] القانون رقم 90–30 المؤرخ في أول ديسمبر 1990، المتضمن قانون الأملاك الوطنية، ج.ر عدد 52 لسنة 1990، المعدل و المتمم.

منشآت ، إلا أنه هناك شروط و استثناءات نص عليها القانون المدني في المادة 783 و ما يليها ، و نستخلص من قراءتها وجود ثلاث حالات لتملك صاحب الأرض المنشآت عن طريق الالتصاق و هي :

1- **الصورة الأولى**: المنشآت مبنية من طرف صاحب الأرض في أرضه بأدوات مملوكة للغير: فإذا كانت الأدوات المملوكة للغير ، من الصعب نزعها دون أن تلحق ضرر جسيم بالمنشآت فهنا تكون المنشات ملكا خاصا لصاحب الأرض أو كان ممكنا نزعها لكن لم ترفع دعوى الاسترداد خلال سنة من اليوم الذي علم فيه مالك المواد أنها اندمجت في هذه المنشآت فعلى صاحب الأرض أن يدفع قيمة المواد لصاحبها مع التعويض عن الضرر الذي لحق به.[1]

2- **الصورة الثانية**: المنشآت مبنية من طرف صاحب الأدوات في أرض غيره فهنا يجب التمييز بين ثلاث حالات:

أ- الحالة الأولى : إذا كان الباني سيئ النية ، أي يعلم أن الأرض ملك غيره و أقام المنشآت دون رضاه ، في هذه الحالة طبقا للمادة 784 من القانون المدني :" لصاحب الأرض أن يطلب في أجل سنة من اليوم الذي علم فيه بإقامة المنشآت إزالتها على نفقة .....الخ.[2]

من أقامها مع التعويض عن الضرر إذا اقتضى الحال ذلك ، أو أن يطلب استبقائها مقابل دفع قيمتها في حالة الهدم أو دفع مبلغ يساوي ما زاد في ثمن الأرض بسبب وجود المنشآت بها ، ويجوز لمن أقام المنشآت أن يطلب نزعها إن كان ذلك لا يلحق بالأرض ضررا إلا إذا اختار صاحب الأرض استبقائها طبقا لأحكام الفقرة السابقة .

ب- الحالة الثانية: إذا كان الباني حسن النية أي يعتقد أن له الحق في إقامتها، فهنا نصت المادة 785 من ق.م.ج :" ليس لصاحب الأرض أن يطلب الإزالة وإنما يخير بين أن يدفع قيمة المواد وأجرة العمل أو مبلغا يساوي ما زاد في قيمة الأرض بسبب هذه المنشآت هذا ما لم يطلب صاحب المنشآت نزعها ، غير أنه إذا كانت

[1] ليلى طلبة، الملكية العقارية الخاصة وفقا لأحكام التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص50.

[2] المادة 784 من الأمر 75-58 المتضمن القانون المدني، السابق الذكر.

المنشآت قد بلغت حدا من الأهمية وكان تسديدها مرهقا لصاحب الأرض جاز له أن يطلب تمليك الأرض لمن أقام المنشآت نظير تعويض عادل ".[1]

ج– الحالة الثالثة: إذا أقام الباني المنشآت بعد الترخيص له من مالك الأرض المادة 786 من ق.م.ج[2]: " **لا يجوز لمالك الأرض أن يطلب إزالة المنشآت إذا لم يوجد اتفاق في شأنه، ويجب عليه أن يدفع للغير إذا لم يطلب هذا الأخير نزعها إحدى القيمتين المنصوص عليها في الفقرة الأولى من المادة 785.**

د– الحالة الرابعة: نصت عليها المادة 788 من ق.م. ج:" **إذا كان مالك الأرض وهو يقيم بناء بها قد تعدى بحسن نية على جزء من الأرض الملاصقة جاز للمحكمة إذا رأت محلا لذلك أن تجبر صاحب الأرض الملاصقة على أن يتناول لجاره عن ملكية الجزء المشغول بالبناء مقابل تعويض عادل** ".[3]

هـ – الحالة الخامسة: نصت عليها المادة 789 من ق.ج **المنشآت الصغيرة كالأشكاك و المحلات و المأوى التي تقام على أرض الغير من دون أن يكون مقصود بقاؤها على الدوام تكون ملكا لمن أقامها .**

3– الصورة الثالثة: مبنية من طرف أجنبي في أرض غيره وبأدوات غيره: المنشآت هنا كما جاء في المادة 790 من ق.م.ج :"... **ليس لمالك المواد أن يطلب استردادها وإنما يكون له أن يرجع بالتعويض على هذا الأجنبي كما له أن يرجع على مالك الأرض بما لا يزيد على ما هو باق في ذمته من قيمة تلك المنشآت.**[4]

[1] المادة 785 من الأمر 75–58 المتضمن القانون المدني، السابق الذكر.

[2] المادة 786 من نفس الأمر.

[3] المادة 788 من نفس الأمر.

[4] المادة 789 من نفس الأمر.

الفرع الثالث: إجراءات انتقال الملكية العقارية الخاصة عن طريق أحكام الالتصاق

تختلف أحكام انتقال الملكية العقارية الخاصة عن طريق أحكام الالتصاق بحسب طالب عملية الشهر لتلك الحقوق العقارية ، هذا ما سوف تقوم بشرحه و تحليله وذلك على النحو التالي:

أولا– شهر صاحب الأرض البناء الملتصق في أرضه: و في هذه الحالة ينبغي التمييز بين صاحب الأرض الذي يملك سندا رسميا يثبت ملكية القطعة الأرضية، وبين صاحب الأرض الذي لا يملك سندا يثبت ملكيته للأرض.

1– **صاحب الأرض المالك للقطعة الأرضية بموجب سند رسمي مشهر في المحافظة العقارية:** إذا تعلق الأمر ببناء أو منشأة منجزة في أرض مملوكة للشخص بموجب سند رسمي ومشهر في المحافظة العقارية ، فإن صاحب الأرض سوف يقوم بتحيين وضعية عقاره وذلك بشهر رخصة البناء وشهادة المطابقة عن طريق الموثق الذي يقوم بإعداد عقد تعديلي للعقار محل الأشغال ليقوم بعدها بتسجيله في مصلحة الطابع والتسجيل وشهره في المحافظة العقارية سواء تعلق الأمر بمواد مملوكة للمالك أو مملوكة للغير على أساس أن القانون أعطى وأكد على قرينة قانونية مفادها امتلاك صاحب العقار كل ما هو في سطح الأرض وما تحتها ، وعلى من يريد إثبات العكس إلا اللجوء للقضاء و إثبات سوء نية مالك العقار.[1]

2 – صاحب الأرض لا يملك سند رسمي مشهر في المحافظة العقارية: لا يستطيع صاحب الأرض الذي لا يملك سند ملكية يثبت ملكية الأرض محل المنشآت أن يقوم بشهر البناية على أساس عدم امتلاكه الوثائق الثبوتية التي تمكنه من مطابقة رخصة البناء وإتمامه كأصل عام ، لكن قد يحوز الحائز على القطعة الأرضية بموجب شهادة الحيازة و هذه الأخيرة تمنحه الحق في طلب رخصة البناء مع ضرورة الاستشهاد بشهادة المطابقة عند إتمام إنجاز كان بإمكان صاحب الأرض أن يشهر ذلك البناء ، و بالتالي إحداث تعديل في البطاقة العقارية الممسوكة على مستوى المحافظة العقارية المختصة طبقا للمادتين 25و31 من المرسوم 76–63 المؤرخ في 1975/03/25 المتعلق بتأسيس السجل العقاري .[2]

---

[1] رحايمية عماد الدين، الوسائل القانونية لإثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري ، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه في العلوم تخصص قانون ، جامعة تيزي وزو، 2014، ص148.

[2] المرسوم 76–63 المؤرخ في 15 مارس 1976 المتعلق بتأسيس السجل العقاري، جريدة رسمية عدد 30، الصادرة في 1976/04/13.

ثانيا – شهر الباني للبناء الذي أقامه على ملك الغير: في هذه الحالة وجب علينا التمييز بين الحالتين التاليتين:

1– **صاحب العقار لا يملك الأرض المقام عليها البناء :** إذا كانت الأرض المقام عليها البناء غير مملوكة قانونا لصاحبها ، فلا يمكن للباني أن يشهر البناء الذي أقامه على أساس أن المادة 88 من المرسوم 76-63 المؤرخ في 1976/03/25 المتضمن تأسيس السجل العقاري تنص صراحة على عدم إمكانية القيام بإجراء الإشهار في المحافظة العقارية في حالة عدم وجود إشهار مسبق أو مقارن للعقد أو القرار القضائي أو شهادة انتقال عن طريق الوفاة المثبتة لحق التصرف أو صاحب الحق الأخير.[1]

2– **صاحب العقار يملك الأرض المقام عليها البناء عن طريق التقادم المكسب:** إذا توفرت الشروط القانونية في الحيازة المؤدية إلى اكتساب الملكية العقارية الخاصة عن طريق التقادم المكسب حسب أحكام المواد من 808 إلى 843 من ق. م . ج أمكن لصاحب البناء أن يقوم بإشهار ملكية الأرض وما عليها في المحافظة العقارية المختصة إقليميا.[2]

[1] رحايمية عماد الدين، الوسائل القانونية لإثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص149

[2] المرجع نفسه، ص150.

المبحث الثاني: اكتساب الملكية العقارية عن طريق الميراث و التصفية القضائية

في التشريع الجزائري، يعتبر اكتساب الملكية العقارية عن طريق الوفاة والتصفية القضائية من أبرز الطرق القانونية لانتقال واكتساب الملكية العقارية، فعند وفاة شخص ما، تنتقل ملكية عقاراته إلى ورثته الشرعيين وفقا لأحكام القانون المدني الجزائري ، تتم عملية انتقال الملكية بفتح التركة وتوزيعها على الورثة، ويتم ذلك إما بالتراضي بينهم أو من خلال الشفعة والقضاء ، عملية توزيع الميراث تشمل تحديد جميع ممتلكات المتوفي وتقييمها ثم تقسيمها بين الورثة حسب النسب المحددة قانونيا، و يمكن أن تتطلب هذه العملية تدخلا قضائيا لضمان العدالة في التوزيع إذا لم يتفق الورثة على تقسيم التركة بالتراضي .

المطلب الأول: اكتساب الملكية العقارية عن طريق الميراث

يعتبر الميراث من ضمن المواضيع التي اهتم بها الشرع الإسلامي بصورة مفصلة كما اعتبره المشرع الجزائري كآلية من آليات اكتساب الملكية العقارية .

الفرع الأول: مفهوم الميراث

سنحاول تقديم تعريف وفق الفقه الإسلامي ثم سنعرض تعريفه في القانون الجزائري بعدها سنتطرق إلى أهم أركان الميراث، وفي النقطة الثالثة نتناول أسباب الميراث .

أولا: تعريف الميراث

1- في الفقه الإسلامي: اسم لما يستحقه الوارث من مورثه بسبب من أسباب الإرث سواء كان المتروك مالا أو عقارا، أو من الحقوق الشرعية، وعرفه المالكية بأنه:"علم من العلوم الشرعية يعرف به من يرث ومن لا يرث ومقدار ما لكل وارث".[1]

2- في القانون الجزائري: انتقال الملكية من الميت إلى ورثته الأحياء، سواء كان المتروك عقارا أو حقا من الحقوق الشرعية التي تقبل الميراث، وعرفت المحكمة العليا الميراث بأنه: "ما يخلفه المورث من أموال وحقوق مالية جمعها وتملكها أثناء حياته".[2]

---

[1] وهبي الزحيلي، الفقه الإسلامي و أدلته، يوم 05.05.2024 https://shamela.ws/book/384/7442

[2] المحكمة العليا، الغرفة المدنية، ملف رقم 24770، قرار بتاريخ 14 أفريل 1982، قضية، المجلة القضائية، العدد الرابع، ص55.

ثانيا : أركان الميراث

لكي يتحقق الميراث لابد من توفر أركانه، لأن التوارث لا يتم بين الأفراد، إلا من خلال جملة من الأركان أبرزها:

1-وجود المورث:

الشخص الذي فارق الحياة الميت حقيقة، أو حكما بأن حكم القاضي موته مع احتمال حياته أو تقدير، كالجنين الذي ينفصل ميتا بجناية على أمه .

2-وجود الوارث:

الشخص الذي يستحق الإرث بسبب انتمائه إلى الميت، بصورة تؤهله للميراث .

3- وجود الموروث:

هو كل ما تركه الميت ورائه من أموال، وحقوق قابلة للانتقال بطريق الإرث التي مفادها أن الوارث يخلف مورثه في هذه التركة، وليس بإرادة الموروث أو الوارث .[1]

ثالثا : أسباب الميراث

حسب المشرع الجزائري ووفق ما نص عليه في المادة 126 من قانون الأسرة الجزائري، فإن أسباب الميراث هما: [2]

1- القرابة: ونعني بها القرابة الحقيقية التي تكون بالنسب، كالآباء والأبناء، والإخوة، والأعمام كما تمتد أيضا لتشمل ذوي الأرحام كبنت البنت والعمة والخالة، أما النسب الحكمي فهو ما نشأ بسبب العتق، فكل من أعتق عبدا ثم مات هذا العبد من غير وارث، فإن الذي أعتقه يكون وارث له وهذا الحكم تاريخي لم يبقى له وجود في الوقت الحاضر، ولذلك لم ينص عليه قانون الأسرة .

2-الزوجية: المقصود بها الزواج الصحيح، إذ به يثبت التوارث بين الزوجين سواء حصل به دخول أم لم يحصل، فبمجرد العقد يثبت التوارث بين الزوجين في حالة وفاة أحدهما، وقد نص على هذا الحكم في المادة 130 من

[1] بن شويخ الرشيد، الوصية و الميراث في القانون الجزائري، الطبعة الأولى، دار الخلدونية، الجزائر، 2008، ص77.

[2] المادة 126 من القانون 84-11، المؤرخ في 09 جوان 1984، المتضمن قانون الأسرة، الجريدة الرسمية، العدد 24، الصادرة في 12 جوان 1984، المعدل و المتمم."

ق.أ.ج: "**يوجب النكاح التوارث بين الزوجين ولو لم يقع بناء**".[1]

أما الزواج الباطل لا يستحق فيه الإرث، وهو ما نصت عليه المادة 131 من ق.أ.بقولها: " إذا ثبت بطلان النكاح فلا توارث بين الزوجين".[2]

الفرع الثاني: شروط استحقاق الميراث

توجد ثلاثة شروط للإرث وهي:

أولا– موت المورث حقيقة أو حكما :فالموت الحقيقي يثبت في تاريخ معين ومكان معين وعادة ما يثبت بشهادة الوفاة أو بالطرق القانونية حسب الإجراءات التي ينص عليها قانون الحالة المدنية المادة 26 من ق.م.ج، أما الموت الحكمي يتمثل في المفقود الذي لا يعرف مكانه، ولا حياته أو موته فإذا رفع الأمر إلى القاضي، فإن هذا الأخير يحدد مدة معينة (4 سنوات) بعد البحث والتحري عنه بكافة الوسائل الممكنة فإذا انقضت المدة حكم القاضي بموته م 109 ق.أ.ج و عندئذ تعتد زوجته عدة الوفاة وتقسم أمواله بين ورثته الأحياء وقت صدور الحكم بموته، كذلك حكم القاضي بموت إنسان مع تيقن حياته وهو المرتد، فإنه يعتبر ميتا من وقت صدور الحكم بذلك وتقسم تركته بين ورثته تطبيقا لنص المادة 138 من ق.أ.ج التي تنص على ذلك.[3]

ثانيا– تحقق حياة الوارث عند موت المورث : بحيث لو انتفى وجود الوارث لا نكون أمام علاقة توارث، ويجب تحقق حياة الوارث حقيقة أو تقديرا وقت وفاة المورث، فالحياة الحقيقية تثبت بالمشاهدة أو البينة المقبولة شرعا، أما حياة الوارث تقديرا كالحمل الذي يكون في بطن أمه وقت افتتاح التركة، ويحفظ له حقه إلى حين الولادة ويستحق هذا الحق بشرط ولادته حيا، حسب المادة 25 من ق.م.ج.[4]

كما أن هناك أمرا آخر لا بد من أخذه بعين الاعتبار للتطور العلمي الحاصل وهو كون الجنين موجودا ولكن خارج الرحم، كما هو حالة التلقيح الاصطناعي خارج الرحم "أطفال الأنابيب " وهي من المسائل التي صارت

---

[1] تنص المادة 130 من القانون 84-11، المتضمن قانون الأسرة الجزائري على أنه "يوجب النكاح التوارث بين الزوجين ولو لم يقع بناء".

[2] المادة 131من نفس القانون.

[3] بلحاج العربي، الوجيز في شرح قانون الأسرة الجزائري (الجزء الثاني) الميراث و الوصية، ط4، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2005، ص 54.

[4] فشار عطاء الله، أحكام الميراث في قانون الأسرة الجزائري، دط، دار الخلدونية، الجزائر، 2006، ص27 .

معروفة ومعمول بها ، وإن كانت نادرة لكن بشرط أن يتم التأكد من أن التلقيح قد تم بالطرق والضوابط الشرعية في نطاق العلاقة الزوجية.[1]

ثالثا– عدم وجود مانع من موانع الإرث : لأنه بوجود هذه الموانع لا يستحق الإنسان الإرث وهو ما أشارت إليه المادة 128 من قانون الأسرة الجزائري.[2]

الفرع الثالث: إجراءات نقل الملكية العقارية الخاصة عن طريق الميراث

سنتناول في هذا الفرع الشهادة التوثيقية كإجراء لنقل الملكية العقارية الخاصة عن طريق الميراث، وذلك بتعريف الشهادة التوثيقية وتبيان محتوياتها وإجراءات شهرها وأثرها في نقل الملكية العقارية الخاصة .

أولا– تعريف الشهادة التوثيقية :تنص المادة 91 من المرسوم رقم 76-63 المؤرخ في 25-03-1976 المتضمن تأسيس السجل العقاري على ما يلي: "كل انتقال أو إنشاء أو انقضاء لحقوق عينية عقارية بمناسبة أو بفعل الوفاة، يجب أن يثبت بموجب شهادة توثيقية في الآجال المحددة في المادة 99 وينبغي على الموثقين أن يحرروا الشهادة ليس فقط عندما يطلب الأطراف منهم ذلك، ولكن أيضا عندما يطلب منهم إعداد عقد يتعلق بكل التركة أو جزء منها وفي هذه الحالة ينبغي على المعنيين أن يقدموا للموثقين كل المعلومات والإثباتات المفيدة. ولا يتم إعداد الشهادة التوثيقية إذا كان قد تم إعداد وشهر عقد القسمة لمجموع عقارات التركة ضمن الأجل المنصوص عليه أعلاه ، والمتعلق بشهر الشهادة التوثيقية .[3]

و قد عرفها حمدي باشا عمر على أنها: " الوسيلة والأداة الفنية لشهر حق الإرث في مجموعة البطاقات العقارية عن طريق شهادة تحرر من قبل الموثق التي تفيد انتقال الملكية العقارية من المالك إلى الورثة أو الموصى لهم".[4]

---

[1] نصت المادة 25 من الأمر 75-58 المتضمن ق.م.ج على أنه " تبدأ شخصية الإنسان بتمام ولادته حيا و تنتهي بموته، على أن الجنين يتمتع بالحقوق المدنية بشرط أن يولد حيا".

[2] نصت المادة 128 من قانون الأسرة الجزائري على أنه "يشترط لاستحقاق الإرث أن يكون الوارث حيا أو حملا وقت افتتاح التركة، مع ثبوت سبب الإرث و عدم وجود مانع من موانع الإرث".

[3] المرسوم رقم 76-63، المتعلق بتأسيس السجل العقاري، السابق الذكر.

[4] حمدي باشا عمر، المنازعات العقارية في ضوء أخر التعديلات و أحدث الأحكام، د.ط، دار هومة، الجزائر، 2016، ص229.

يستنتج من هذا التعريف أن الشهادة التوثيقية هي تلك المحرر الرسمي الذي يقوم بإعداده الموثق بناءا على طلب الورثة من أجل إثبات انتقال الملكية العقارية الخاصة لهم من طرف مورثهم، ولا يكون ذلك إلا بإشهارها على مستوى المحافظة العقارية المختصة إقليميا .

ثانيا– محتويات وبيانات الشهادة التوثيقية : تعد الشهادة التوثيقية من العقود التصريحية التي يقتصر فيها دور الموثق على استقبال التصريح من قبل الورثة ويحرر بشأنها عقد يتضمن البيانات التالية :

– الإشارة إلى الوارث الذي تقدم بطلب إلى الموثق لإعداد الشهادة التوثيقية .

– ذكر الحالة المدنية للمتوفى والتصديق عليها عن طريق ذكر الاسم و اللقب و الموطن.

– الإشارة إلى أسماء وألقاب وموطن وتاريخ ميلاد ومهنة كل وارث، استنادا إلى الفريضة المعدة بعد وفاة المورث، علما أن كل هذه البيانات تعرف في التشريع الجزائري باسم الشرط الشخصي لأطراف المنصوص عليها بالمادة 65 من المرسوم رقم 76-63 المؤرخ في 25-03-1976 المتضمن تأسيس السجل العقاري.

– ذكر العقارات الموروثة المراد إعداد شهادة توثيقية بشأنها، وهذا بالاستناد إلى العقود الرسمية التي تقدم للموثق من قبل الطالب في هذا الصدد.[1]

ثالثا– إجراءات شهر الشهادة التوثيقية :

رغم أن المشرع جعل من انتقال الملكية العقارية إلى الوارث أو الموصى له بمجرد حصول الوفاة، فإنه لا يستطيع التصرف فيها مهما كان نوع التصرف إلا بعد شهر الشهادة الرسمية التي تثبت الملكية أو عقود العينية الأخرى إليه فالشهر حسب ما تقدم هو شرط كاشف ليكون التصرف نافذا في مواجهة الغير، وقد اشترطت المادة 95 من المرسوم رقم 76-63 على أن طلب الشهادة الموثقة يجب أن يقدم من الورثة في أجل 06 أشهر من الوفاة وإلا اعتبروا مسؤولين مدنيا إذا ما أدى عدم الإعلان إلى الإضرار بالغير .

أما عن أجل شهر الشهادة التوثيقية المعدة من طرف الموثق بناء على طلب الورثة فهي محددة بشهر ابتداء من اليوم الذي قدم الالتماس فيه للموثق، ويرجع هذا الإجراء إلى أربعة أشهر إذا كان أحد المعنيين يسكن بالخارج،

[1] حمدي باشا عمر، المنازعات العقارية في ضوء أخر التعديلات و أحدث الأحكام، المرجع السابق، ص229.

ويكون أصحاب الحقوق العينية الجدد مسؤولين مدنيا إذا قدم الالتماس إلى الموثق أكثر من 6 أشهر بعد الوفاة وهذا ما نصت عليه وأكدته المادة 99 من المرسوم 76-63 المذكور أعلاه[1].

المطلب الثاني:إكتساب الملكية العقارية عن طريق التصفية القضائية و الشفعة الإدارية

عالجنا في هذا المطلب التصفية القضائية و الشفعة كونهما يعدان من طرق اكتساب الملكية العقارية و كان ذلك على النحو التالي:

الفرع الأول: إكتساب الملكية العقارية عن طريق التصفية القضائية

تعد التصفية القضائية أحد أهم الإجراءات القانونية التي يمكن من خلالها سداد ديون المدين، وتتيح هذه العملية إمكانية اكتساب الملكية العقارية بسعر مخفض، مما يجعلها خيارًا مغريا للكثيرين، وعليه التصفية القضائية هي إجراء قانوني يتخذ من قبل القضاء بهدف بيع أموال المدين لسداد ديونه .

أولا– الحكم القضائي كسند لإثبات الملكية العقارية الخاصة : يعتبر الحكم القضائي سند من سندات الملكية العقارية الخاصة، حيث يخضع للتسجيل و الشهر العقاري و هذا بعد أن يستوفي جملة من الإجراءات والشروط الخاصة و التي تتعلق بالدعاوى العقارية، سواء ما تعلق منها بالجانب الشكلي أو الموضوع ي.[2]

فالحكم الذي لا يراعي الإجراءات المتعلقة بنقل الملكية العقارية يكون غير قابل للشهر و بالتالي لا يرتب أي أثر بخصوص نقل الملكية العقارية، وتبقى الأحكام القضائية الناقلة للملكية العقارية كثيرة ومتنوعة .

و عليه، بعد الحكم القضائي أحد أهم السندات التي تثبت الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري [3]، ولكي يكون الحكم القضائي ساري المفعول و منتجا لآثاره، يجب استيفاء بعض الشروط (أولا) و الإجراءات (ثانيا).

---

[1] رحايمية عماد الدين، الوسائل القانونية لإثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص 162.

[2] جبار جميلة، الحكم القضائي كسند لإثبات الملكية العقارية الخاصة، مجلة البحوث و الدراسات القانونية و السياسية، العدد 14، الجزائر، 2018، ص11.

[3] محمدي باشا عمر، نقل الملكية العقارية في التشريع الجزائري، د ط، دار العلوم للنشر و التوزيع، عنابة، الجزائر، 2000، ص109.

1 – شروط صحة الحكم القضائي كسند لإثبات الملكية العقارية:

أ– أن يكون الحكم صادرا من محكمة مختصة: يجب أن تكون المحكمة التي أصدرت الحكم صالحة للنظر في النزاع المتعلق بالملكية العقارية.

ب– أن يكون الحكم نهائيا: لا يجوز أن يكون الحكم قابلا للاستئناف أو الطعن بالنقض .

ج– أن يكون الحكم واضحا و خاليا من أي غموض: يجب أن يحدد الحكم العقار موضوع النزاع بشكل دقيق، و أن يثبت ملكية المدعي له.[1]

د– أن يكون الحكم مطابقا للقانون: يجب أن يكون الحكم متوافقا مع أحكام القانون المدني الجزائري و القوانين الأخرى ذات الصلة.

2– إجراءات تسجيل الحكم القضائي كسند للملكية العقارية:

أ– استخراج نسخة من الحكم: يجب على صاحب الحكم استخراج نسخة منه من المحكمة التي أصدرته .

ب– دفع الرسوم المقررة: يجب دفع الرسوم المقررة لتسجيل الحكم في السجل العقاري.

ج– تقديم المستندات المطلوبة: يجب تقديم المستندات المطلوبة لتسجيل الحكم، مثل بطاقة التعريف الوطنية وسند الملكية السابق (إن وجد).

د– تحقق الموظف المختص من صحة الحكم والمستندات: يقوم الموظف المختص في السجل العقاري بالتأكد من صحة الحكم والمستندات المقدمة .

هـ– تسجيل الحكم في السجل العقاري: في حال استيفاء جميع الشروط، يتم تسجيل الحكم في السجل العقاري، ويصبح ساري المفعول و منتجا لآثاره .

ثانيا– آثار تسجيل الحكم القضائي كسند للملكية العقارية: و تتمثل في :

1– إثبات ملكية العقار: يصبح الحكم القضائي المسجل في السجل العقاري سندا رسميا يثبت ملكية العقار لصاحب الحكم.

[1] خليل عمرو، أعمال أشغال الملتقى– مداخلة تحت عنوان: الحكم القضائي آلية كسند للملكية العقارية، ملتقى مغاربي حول تطهير الملكية العقارية في التشريعات المغاربية، يومي 02-03 جوان 2014 المنظم من قبل الطلبة لكلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة البليدة – الجزائر، ص265.

2- الحماية من النزاعات: يساهم تسجيل الحكم في حماية صاحب الحكم من أي نزاعات مستقبلية حول ملكية العقار.

3- سهولة التصرف في العقار: يمكن لصاحب الحكم التصرف في العقار بسهولة، مثل بيعه أو رهنه، بعد تسجيل الحكم.[1]

ملاحظة:

يمكن للورثة الاستفادة من الحكم القضائي كسند لإثبات الملكية العقارية في حالة وفاة المالك الأصلي، و في حالة وجود رهن على العقار، يجب على صاحب الحكم اتخاذ الإجراءات اللازمة لفك الرهن قبل تسجيل الحكم .

[1] عمار علوي، الملكية و النظام العقاري في الجزائر العقار، ط8، دار هومة للطباعة و النشر، الجزائر، 2018، ص31.

الفرع الثاني: الشفعة الإدارية

الشفعة الإدارية مقرر لصالح أشخاص القانون العام، والذين يتمتعون بالشخصية المعنوية لممارسة الشفعة في غير الحالات المنصوص عليها في القانون المدني، وكما أجاز استعمال الشفعة كقاعدة عامة على جميع العقارات دون تمييز.

نجد أن قانون التوجيه العقاري هو المخول بتنظيم السوق العقارية للدولة، والجماعات المحلية، حيث وضع تحت تصرفها بعض الأدوات القانونية، من بينها حق الشفعة الإدارية .[1]

أولا– مفهوم الشفعة الإدارية:على غرار أي محرر إداري سنحاول تقديم تعريفا للشفعة الإدارية فقهيا وقانونيا مع توضيح الفرق أو التمييز بينها وبين الشفعة المدنية .

1– التعريف الفقهي والقانوني:

أ– التعريف الفقهي:

عرفها الأستاذ مهدي كامل الخطيب بأنها: "رخصة تجيز في بيع العقار بالحلول محل المشتري في الأحوال وبالشروط المنصوص عليها قانونا، وهي سبب من أسباب كسب الملكية "[2]، وأما الأستاذ أحمد خالدي عرفها بأنها :"تملك ملك المشتري بمقدار الثمن الذي قام على المشتري، وبأنها أخذ الشريك حصة شريكه جبرا .[3]

ب– التعريف القانوني:

يمكن القول بأنها تلك الرخصة التي تجيز للدولة، والجماعات المحلية الحلول محل المشتري المحتمل في عملية البيع المنصبة على العقار فلاحيا كان، أو عمرانيا بواسطة هيئات خاصة حددها القانون، وهي الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بالنسبة للشفعة المنصبة على الأراضي الفلاحية، والوكالات الولائية لتنظيم وتسيير العقارين الحضريين بالنسبة للشفعة المنصبة على الأراضي العمرانية [4].

---

[1] حمدي باشا عمر، ليلى زروقي، المنازعات العقارية، الطبعة الحادية عشر، دار هومة للطباعة و النشر و التوزيع، الجزائر، 2009، ص200.

[2] بورابة مريم، حق الشفعة الإدارية في ظل القانون المتضمن التوجيه العقاري 90-25، رسالة ماجستير، جامعة الجزائر 1، الجزائر، 2011-2012، ص08.

[3] بابا عمر، ممارسة الدولة و الجماعات المحلية للشفعة الإدارية في القانون الجزائري، مجلة الحقيقة، العدد 41، جامعة أدرار، سبتمبر 2017، ص94،

[4] داودي سعيدة، الشفعة الإدارية في ظل التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة ماستر، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة الشهيد حمة لخضر، الوادي، 2020-2021، ص7.

يمكن اعتبارها كطريقة استثنائية لاكتساب العقارات والمعبرة عن ممارسة السلطة العامة، حيث شرع هذا الإجراء بغية توفير الحاجات ذات المنفعة العمومية .

2- التمييز بين الشفعة المدنية والإدارية :الشفعة الإدارية كالشفعة المدنية من حيث كونها عبارة عن رخصة تجيز لمن تقررت لمصلحته الحلول محل المشتري في هذا البيع، ولكنها تختلف عنها في كون الشفيع في الشفعة المدنية هو من أشخاص القانون الخاص "شخص طبيعي"، ويهدف إلى تحقيق مصلحة خاصة أما حالة الشفعة الإدارية فالشفيع هو أحد أشخاص القانون العام "أطراف الشخصية المعنوية" بالتحديد الدولة والجماعات المحلية، حيث يحق للإدارة عند ما يضع أحد الخواص ماله للبيع أن ترشح نفسها مشتريا بالأولوية بهدف تحقيق مصلحة عامة، أو منفعة عمومية طبقا لأحكام المادة 17 من قانون التوجيه العقاري.[1]

ثانيا- آثار الأخذ بالشفعة الإدارية : الأخذ بالشفعة في القانون المدني هو أن يلتزم البائع بنقل ملكية العقار المبيع إذا ما حكم له بها، ويكون ذلك بالتسجيل كذا يلتزم البائع بتسليم الشفيع العقار المشفوع فيه إن كان العقار تحت يد البائع ولم يسلمه للمشتري، فإنه في المقابل يترتب على ثبوت حق الشفعة الإدارية، والأخذ بها انتقال ملكية حق الانتفاع إلى الدولة، بحيث إذا باع أحد المستفيدين حصته الشائعة ولنفترض أنها الربع، فإن الدولة تصبح مالكة ملكية تامة للربع، ومالكة للرقبة في حدود 4/3، وتحل محل المشتري في الحقوق و الواجبات المنصوص عليها في قانون 87-19[2]، وتصبح الدولة مالكة للعقار ملكية تامة[3].

من جهة أخرى يعتبر من بين أهم آثار الشفعة الإدارية، أن ينتقل العقار المشفوع للشخص العام ويصبح ضمن أملاكه، وهذا وفق حالات حددها المشرع في القانون رقم 90-30 والمتضمن الأملاك الوطنية، بالإضافة للمادة 99 من المرسوم التنفيذي رقم 12-427.[4]

---

[1] حمدي باشا عمر، ليلى زروقي، المنازعات العقارية، المرجع السابق، ص204.

[2] القانون رقم 87-19 المؤرخ في 08 ديسمبر 1987، المتضمن ضبط كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية و يحدد حقوق المنتجين و واجباتهم، الجريدة الرسمية، العدد 50، الصادرة في 09 ديسمبر 1987.

[3] سعيد هامل، مراد كاملي، الشفعة الإدارية كآلية لكسب العقار في القانون المدني و التشريعات الخاصة، مجلة العلوم الإنسانية، المجلد 7، العدد 1، جامعة أم البواقي، مارس 2020، ص ص 87-88.

[4] المادة 99 من المرسوم التنفيذي رقم 12-427 المؤرخ في 02 صفر 1434 الموافق لـ 16 ديسمبر 2012 يحدد شروط و كيفيات إدارة و تسيير الأملاك العمومية و الخاصة التابعة للدولة، الجريدة الرسمية، العدد 69، الصادرة في 19 ديسمبر 2012.

بخصوص سند الملكية يتم تحريره بين الدولة من جهة ممثلة في وزير المالية، والبائع كطرف ثان أمام محرر العقد، وعليه يكون الأثر المباشر للدولة هو انتقال الملك إلى ملكيتها الخاصة، ليتم تسجيله ضمن سجل الجرد وفق أشكال وشروط متعلقة بصياغة جرد الأملاك العقارية والمنقولة التابعة للدولة، والمنصوص عليها في المرسوم التنفيذي رقم 19-455 المتعلق بجرد الأملاك الوطنية.[1]

[1] المرسوم التنفيذي رقم 91-455 المؤرخ في 23 نوفمبر 1991، المتعلق بجرد الأملاك الوطنية، الجريدة الرسمية، العدد 60، الصادرة في 24 نوفمبر 1991.

خلاصة الفصل:

كحوصلة لهذا الفصل استخلصنا أن المشرع الجزائري خص موضوع اكتساب الملكية العقارية عامة و اكتسابها عن طريق الوقائع المادية بعدة قوانين منصوص عليها في القانون المدني و العديد من القوانين و المراسيم و القرارات المتطرق إليها من خلال موضوع بحثنا هذا و ذلك حتى يضبط كيفية استعمالها و استغلالها ، و أن يحميها من كل الاعتداءات و يمكن الدولة من تفعيل خاصية الرقابة عليها و الحد من الفوضى التي تنجر عن المنازعات العقارية

الفصل الثاني

اكتساب الملكية العقارية بالتصرف القانوني

و بقوة القانون

تمهيد:

يعد اكتساب الملكية من الموضوعات الأساسية في القانون المدني، حيث ينظم كيفية انتقال الممتلكات بين الأفراد والكيانات المختلفة، بحيث يشمل ذلك مجموعة من الآليات والإجراءات التي تضمن العدالة والنزاهة في هذه العمليات، بما يحقق مصالح الأفراد و المجتمع ككل.

تتنوع طرق اكتساب الملكية بين الإجراءات الإرادية التي تتم عبر اتفاقات قانونية، وبين التدابير التي تتخذها الدولة لتحقيق المنفعة العامة، أهم هذه التصرفات القانونية الوصية، الوقف، الهبة، والبيع، إذ تلعب دورا مهما في تنظيم انتقال الملكية بطريقة تضمن الحقوق و تحفظ الواجبات.

في المقابل، تتخذ الدولة إجراءات تعد كآليات لاكتساب الملكية العقارية مثل التأميم، نزع الملكية من أجل المنفعة العامة، الاستيلاء، والاستصلاح لتحقيق أهداف اجتماعية واقتصادية كبرى. هذه الإجراءات تهدف إلى تعزيز التنمية وتحقيق مصلحة المجتمع، مع ضمان تعويض عادل للمتأثرين بهذه القرارات.

أما بخصوص التبادل يمثل آلية أخرى لاكتساب الملكية، حيث يتم عبره تبادل الممتلكات بين الأطراف المختلفة، مما يعزز التعاون والتفاعل الاقتصادي والاجتماعي.

باختصار يضمن اكتساب الملكية من خلال التصرف القانوني أو بقوة القانون تنظيم انتقال الممتلكات بما يحقق العدالة ويعزز الرفاهية الاقتصادية والاجتماعية، و هو ما سنتناوله من خلال هذا الفصل.

المبحث الأول: اكتساب الملكية العقارية عن طريق التصرفات القانونية

التصرفات القانونية هي الإجراءات التي بموجبها يتم نقل حقوق الملكية أو اكتسابها أو إنشاؤها أو تعديلها أو إنهاؤها، تنقسم التصرفات القانونية المتعلقة بالملكية العقارية إلى نوعين رئيسيين: تصرفات رضائية (تتطلب توافق إرادتين أو أكثر) وتصرفات قانونية من جانب واحد (تتم بإرادة منفردة) .

المطلب الأول: اكتساب الملكية العقارية عن طريق التصرف القانوني و من جانب واحد

تلعب التصرفات القانونية من جانب واحد دورا هاما في تنظيم العلاقات القانونية وتحقيق العدالة الاجتماعية، حيث تتيح للأفراد والمجتمعات نقل ملكية العقارات واكتسابها ، يمكن لهذه التصرفات أن تكون وسيلة فعالة لتحقيق أهداف اجتماعية أو خيرية أو شخصية، وتعكس تنوع الأدوات القانونية المتاحة لتلبية احتياجات المجتمع والأفراد، إذ يتيح لنا فهم هذه التصرفات تقييم مدى مرونتها وكفاءتها في تحقيق الاستقرار القانوني وتسهيل اكتساب الملكية العقارية بطرق تحقق العدالة وتراعي إرادة الأفراد .

الفرع الأول: الوصية في اكتساب الملكية العقارية

تعد الوصية بمثابة وسيلة لحفظ المال بين الناس، وهي من أهم التبرعات المالية بعد الوفاة كما يمكن اعتبارها آلية لاكتساب الملكية العقارية[1].

أولا: تعريف الوصية

تناول المشرع الجزائري الوصية في المادة رقم 184 من ق.أ.ج بقوله على أنها:"**تمليك مضاف إلى ما بعد الموت بطريق التبرع**[2]، ونصت المادة 190 من نفس القانون على "أنه للموصي أن يوصي بالأموال التي يملكها، والتي تدخل في ملكه قبل موته عينا أو منفعة"، وهنا يقصد بكلمة "تمليك أن الوصية قد تكون بالأعيان سواء أكانت منقولا، أو عقارا أو بالدفع كزارعة الأرض، والمراد بعبارة "مضاف إلى ما بعد الموت ".

[1] بلحاج العربي، الوجيز في شرح قانون الأسرة الجزائري الميراث و الوصية، المرجع السابق، ص54.

[2] المادة 184 من القانون 84-11 ، المتضمن قانون الأسرة الجزائري، السابق الذكر.

إن هذا التصرف لا ينتج أثره إلا بعد موته أما مقصود كلمة "التبرع"، فهو أن الوصية لا تكون بعوض باعتبارها مال أوجبه الموصى مقابلا لوصيته، ويلاحظ أن المشرع اعتمد حصر الوصية في كل ما يعتبر تمليكا فقط، وذلك أن الوصية تشتمل المال أو المنفعة .

ثانيا: أركان الوصية

يذهب معظم الفقهاء أنه للوصية أربعة أركان مفصلة على النحو الآتي ذكره .[1]

1- الصيغة:هي اللفظ الدال على الوصية، أو مقام مقامها، وهو ما نص عليها المشرع الجزائري في المادة 197 من ق.أ.ج بقولها: "**يكون قبول الوصية صراحة أو ضمنا بعد وفاة الموصى**".[2]

2- الموصي: يشترط فيه ملكية الشيء الموصى به، وإن كان صبيا **مميزا**، أو سفيها، أو كافرا وفي القانون الجزائري نصت المادة 186 من ق.أ.ج أنه يشترط في الموصي أن يكون سليم العقل بالغا من العمر تسعة عشر 19 سنة على الأقل"، وكما نصت المادة 200 من ق.أ.ج[3] على أن الوصية تصح مع إختلاف الدين".

3- الموصى له: نصت المادة 187 من ق. أ.ج على:"تصح الوصية للحمل بشرط أن يولد حيا" فالمادة صرحت بجواز وصحة الوصية للحمل وهو مقدر الوجود، ومن هنا يتضح أنه يشترط في الموصى له أن يكون موجودا وقت الوصية، إما وجودا حقيقيا وإما وجودا تقديريا كالجنين في بطن أمه، لأن الوصية تمليك والتمليك لا يجوز للمعدوم، ولذا يتضح عدم صحة الوصية للميت لأنه معدوم، وهذا ما دلت عليه المادة 201 من ق.أ.ج بنصها على:"**تبطل الوصية بموت الموصى له قبل الموصي**"، فالقانون الجزائري لا يجيز الوصية للمعدوم (الميت) رغم أن الفقه المالكي يجيزها دون علم الموصي بموت الموصى له فتكون لورثته.

4- الموصى به : للموصي أن يوصي بكل أنواع وأصناف الأموال التي يملكها سواء كانت أموال عقارية أو منقولة مادية أو معنوية، حسب نص المادة 190 ق.أ.ج.[4]

[1] كمال حمدي، المواريث و الهبة و الوصية، منشأة المعارف، الإسكندرية، 1991، ص192.

[2] المادة 197 من القانون رقم 84-11، المتضمن قانون الأسرة الجزائري، السابق الذكر.

[3] بلحاج العربي، الوجيز في شرح قانون الأسرة الجزائري الميراث و الوصية، المرجع السابق، ص54.

[4] المادة 190 من نفس القانون .

ثالثا– إجراءات نقل الملكية عن طريق الوصية : وضع قانون الأسرة الجزائري أحكاما بارزة للوصية من حيث إثباتها وتنفيذها مما يجعلها واجبة تتعلق بالمنافع والحقوق المالية، وحتى تكون للوصية صفة آلية اكتساب الملكية العقارية يجب أن تتبع الإجراءات التالية :

1– توثيق الوصية: تصب في شكل رسمي تتم عن طريق التصريح أمام الموثق، والذي يحرر عقدا بذلك مهما كان محل الوصية عقارا أو منقولا، ولكون العقار خصوصا يشترط فيه القانون وجوبا وضرورة صب المعاملات الواردة في شكل رسمي، و هذا ما جاء بالضبط في نص المادة 324 من القانون المدني الجزائري [1]، كما يحرر من طرف ضابط عمومي المخول من طرف السلطة العمومية كما فوضته لإصدار هذه العقود إذا كان محلها عقارا .

كما يتأكد وجوب توثيقها مرتين مرة بنص المادة 191 من ق.أ.ج، والتي جاء في نصها على أنه :"... بتصريح الموصي أمام الموثق وتحرير عقد بذلك "، واشترطت التوثيق في الوصية مهما كان محلها، وإذا حررت الوصية بوكالة أي بحضور وكيل الموجب فيجب الانتباه إلى تلك الوكالة بحيث يشترط أن تتوفر نفس الشروط الواجب توافرها في الوصية.[2]

2– تسجيل الوصية : المهمة هنا موكلة للموثقين فهم من يقومون بتسجيل العقود والمحررات التي قاموا بإصدارها، وبما أن المادة 10 من قانون التوثيق الجديد رقم 06-02 وأوجبت كذلك على الموثقين ضرورة تسجيل ما حرروا من عقود خلال شهر من تاريخ التحرير قاموا بإصدارها .[3]

أما المادة 64 من الأمر 76-105 من قانون التسجيل، فقد استثنت الوصية، وجعلت لها مدة ثلاثة أشهر من وفاة الموصي، لذا نقول أن الوصية توثق لدى موثق في الحالات العادية لكن يتأخر تسجيلها إلى ما بعد وفاة الموصي.[4]

3– شهر الوصية: بعد الإشهار إجراء نهائي لكي تكتسب عن طريقه، ولهذا تجدر الإشارة إلى أن عملية الشهر تتم بعد وفاة الموصى أولا، وقبول الموصى له للوصية ثانيا، لأن رفضها ترد حسب المادة رقم 201 من ق.أ.ج،

[1] المادة 324 الأمر رقم 75-58، المتضمن القانون المدني، السابق الذكر.

[2] عمر حمدي باشا، عقود التبرعات (الهبة– الوصية– الوقف)، دار هومة للنشر و التوزيع، الجزائر، 2004، ص59-60.

[3] القانون رقم 06-02 المؤرخ في 21 محرم 1427 الموافق لـ 20 فيفري 2006 المتضمن تنظيم مهنة التوثيق، الجريدة الرسمية، العدد 14، الصادرة في 08 مارس 2006.

[4] الأمر 76-105 المؤرخ في 09 ديسمبر 1976 المتضمن قانون التسجيل، الجريدة الرسمية، العدد 81، الصادرة في 18 ديسمبر 1977.

أما فيما يخص شهر الوصية فإن المشرع الجزائري لم ينص عليه، خلافا لما هو وارد في القانون المصري، والذي لم يكن ينص على شهر الوصية إذا كان عقارا، أو حقا عينيا متعلق به .[1]

إذ أن التصرفات التي تكون خاضعة للتسجيل، هي التصرفات بين الأحياء، والوصية تصرف مضاف لما بعد الموت، وهذا يظهر نقص في هذا القانون .[2]

الفرع الثاني: الوقف كآلية لاكتساب الملكية العقارية

هناك نوع من التصرفات تتم لطرف واحد ولا حاجة في تكوينها إلى توافق إرادتين ويعتبر الوقف من بين هذه التصرفات حيث يكتسي أهمية بليغة في الجزائر .

أولا– مفهوم الوقف: عرفته نصوص قانونية عديدة منها قانون الأسرة الجزائري، وقانون التوجيه العقاري وقانون الأوقاف.

1– تعريف الوقف : عرف المشرع الجزائري الوقف في قانون الأسرة الجزائري رقم 84-11 بنص المادة 213 بقوله: "**الوقف حبس المال عن التملك لأي شخص على وجه التأبيد والتصدق**".[3]

ليأتي بعد ذلك تعريف الوقف من خلال القانون رقم 90-25 من خلال المادة 31 " الأملاك الوقفية هي العقارية التي حبسها مالكها بمحض إرادته ليجعل التمتع بها دائما تنتفع به جمعية خيرية، أو جمعية ذات منفعة عامة، سواء كان هذا التمتع فوريا [4]،أو عند وفاة الموصين الوسطاء الذين يعينهم المالك المذكور، وجاء قانون

[1] بن شويخ الرشيد، الوصية و الميراث في القانون الجزائري، المرجع السابق، ص72.

[2] عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، مصادر الالتزام، الطبعة الثالثة، الجزء الأول، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، لبنان، 2000، ص67.

[3] المادة 213 من الأمر 84-11 المتضمن قانون الأسرة، السابق الذكر.

[4] المادة 31 من القانون 90-25 1990، المتضمن التوجيه العقاري، السابق الذكر.

الأوقاف[1] رقم 91-10 ليعطي لنا تعريفا أعم وأشمل نص على ما يلي: "**الوقف هو حبس العين عن التملك على وجه التأبيد والتصدق بالمنفعة على الفقراء أو على وجه من وجوه البر والخير**".[2]

2- أنواع الوقف :لقد أخذ المشرع الجزائري تقسيم الوقف وفق معيار الجهة الموقوف عليها، فقسمه إلى وقف عام ووقف خاص، وهذا واضح من خلال المادة 06 من القانون 91-10 التي نصت على: " الوقف نوعان عام وخاص...".

أ- الوقف العام: هو ما يصرف فيه الريع ابتداءا على جهة من جهات البر، ولو كان ذلك لمدة معينة يؤول الاستحقاق بعدها إلى شخص، أو أشخاص معينين.[3]

حيث عرفه الدكتور محمد مصطفى شلبي على أنه :"ما جعل ابتداءا على جهة من جهات البر، ولو لمدة معينة يكون بعدها على شخص، أو أشخاص معينين".

مثال ذلك أن يجعل الواقف أرضه وقفا ابتداء لمدة عشر سنوات مثلا ثم بعد ذلك على أشخاص معينين كأولاده.[4]

ب- الوقف الخاص: فعرفه بدران أبو العينين بدران على أنه:"هو ما جعل استحقاق الريع فيه أولا للواقف نفسه، أو لغيره من الأشخاص المعنيين بالذات، أو الوصف سواء كانوا من الأقارب أو من غيرهم "

كما عرفه ناصر الدين سعيدوني أنه :"الوقف الخاص هو الوقف الذي يحتفظ المحبس أو عقبه بالانتفاع به، بحيث لا يتحول طرف منفعته على المصلحة التي حبس عليها أساسا إلا بعد انقراض العقد وانقطاع نسل صاحب الحبس".

---

[1] القانون رقم 91-10 المؤرخ في 12 شوال 1411 الموافق لـ 27 أفريل 1991، المتعلق بالأوقاف، المعدل و المتمم، الجريدة الرسمية، العدد 21، الصادرة في 08 ماي 1991.

[2] خير الدين موسى فنطازي، عقود التبرع على الملكية العقارية (الوقف)، الجزء الأول، الطبعة الأولى، دار زهران للنشر و التوزيع، الأردن، 2012، ص20.

[3] بن التركي نسيمة، أحكام الوقف في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة محمد خضير، بسكرة، الموسم الجامعي 2014-2015، ص27.

[4] محمد مصطفى شلبي، أحكام الوصية و الوقف، الطبعة الرابعة، دار الجامعية للطباعة و النشر، بيروت، لبنان، 1982، ص318.

لكن المشرع الجزائري أعطى تعريفا آخر هو أن :"الوقف الخاص هو ما يحبسه الواقف على عقبه من الذكور والإناث، أو على أشخاص معينين، ثم يؤول إلى الجهة التي يعينها الوقف عند انقطاع الموقوف عليهم ".

ثانيا– أركان وإجراءات الوقف: حتى يكون الوقف صحيحا لابد من توافر مجموعة من الأركان الأساسية، والتي لا يمكن تخلفها، بالإضافة إلى مجموعة من الإجراءات التي يتوقف عليها صحة ونفاذ الوقف

1– أركان الوقف:

حدد المشرع الجزائري أركان الوقف بموجب المادة 09 من قانون الأوقاف سالف الذكر حيث أخذ برأي جمهور الفقهاء، وهي الواقف ، صيغة الوقف ، محل الوقف والموقوف عليه ، وهو ما سنوضحه فيما يلي :

أ– الواقف: وهو المالك للعين والمنفعة ويشترط فيه أهلية التبرع .[1]

ب–محل الوقف:وهي ما ملك من عين أو منفعة، وقد نص عليها المشرع الجزائري في المادة 216 من ق.أ.ج بقوله: "يجب أن يكون المالك المحبس مملوكا للواقف، معينا خاليا من نزاع ولو كان مشاعا ."

كما يجب أن يكون محل الوقف معلوما محددا، حيث إذا وقف الواقف مالا معينا ومعلوما ثم استثنى منه قدرا مجهولا، ذلك أنه لا يصح وقف المجهول لأن الجهالة تقضي إلى النزاع .[2]

ج– الصيغة: وهي اللفظ الدال على الوقف كوقفت وحبست وسبلت أو وما يقوم مقامها عادة كما نص عليها المشرع الجزائري في المادة 12 من القانون رقم 91-10.

د– الموقوف عليه: وهو من يصح منه المالك حقيقة كالإنسان، أو حكما، كالمساجد والمرافق العامة، ويشترط فيه ألا يكون جهة معصية، وقد نص المشرع الجزائري على شروط هذين الركنين في المادة 215 من ق.أ.ج التي نصت على أنه:"يشترط في الوقف والموقوف ما يشترط في الواهب والموهوب طبقا للمادتين 204 و 205 من هذا القانون".

2– إجراءات الوقف:إن صحة الوقف وحدها لا تؤدي الغرض منه، ولنفاذ الوقف إجراءات يتطلبها القانون حتى ينتج الوقف آثار وهي النحو الآتي :

[1] عبد القادر بن عزوز، سليمان ولد خسال، أحكام الميراث و الهبة و الوصية و الوقف، الطبعة الثالثة، دار قرطبة للنشر و التوزيع، 2013، ص152.

[2] وهبة الزحيلي، الوصايا و الوقف في الفقه الإسلامي، الطبعة الثانية، دار الفكر، دمشق، سوريا، 1996، ص161.

أ- الرسمية في الوقف: استوجب المشرع الجزائري من خلال قانون الأوقاف رقم 91-10 الرسمية شأنه في ذلك شأن قانون الأسرة رقم 84-11 قرر بأن الوقف لا يثبت إلا من خلال تصريح أمام الموثق وتحرير عقد بذلك، وهو شرط الرسمية الذي قررته المادة 191 من ق.أ.ج والذي يثبت الوصية و يمتد ليشمل الوقف أيضا بحكم نص المادة 217 من ذات القانون.[1]

ب- تسجيل الوقف: أكد المشرع الجزائري على تسجيل الوقف عندما أصدر قانونا خاصا بالأوقاف سنة 1991، حيث أصر على وجوب تسجيله واعتبره كقاعدة عامة تشمل كل العقود الوقفية، حيث نصت المادة 41 من قانون 91-10 على :"...وأن يسجل لدى المصالح المكلفة بالسجل العقاري..."، ويتم ذلك أمام مفتشيات التسجيل المختصة إقليميا، لكي يتمكن الأطراف من شهره فيما بعد .

ج- شهر الوقف: الغرض منه إعلام الغير بما ورد على العقار من تصرفات حيث إن الشهر واجب على العقود المنصبة على العقار، وباعتبار الوقف من الحقوق العينية الواردة على عقار فإنه لا يكون نافذا فيما بين الأطراف أو اتجاه الغير إلا من تاريخ شهره فيكون بذلك حجة على الغير .

حيث ضبطه المشرع بما ضبط به غيره من العقود والتصرفات المنصبة على العقار من خلال نصوص كثيرة متفرقة، منها نص المادة 793 من ق.م.ج، وكذا نص المادتين 15و 16 من الأمر رقم 75-74، وكذا ما أكدته المادة 41 من قانون الأوقاف رقم 91-10[2] وفقا لهذه النصوص فإنه لا يكون له وجود، إلا بقيده في مصلحة الشهر العقاري رغم انعقاده صحيحا.

الفرع الثالث: الهبة كآلية لاكتساب الملكية العقارية

الهبة تصرف بين الأحياء، لذا لابد من إيجاب وقبول إيجاب من الواهب وقبول من الموهوب له حيث لا تنعقد الهبة بإرادة الواهب المنفردة، وهذا ما يميزها عن الوصية، فقد نظم القانون المدني الهبة تنظيما كاملا في المواد من 486 إلى504.

[1] خير الدين موسى فنطازي، عقود التبرع على الملكية العقارية (الوقف)، المرجع السابق، ص96.

[2] القانون رقم 91-10، المتعلق بالأوقاف، السابق الذكر.

أولا– مفهوم الهبة: اختلف فقهاء القانون في تعريف الهبة فقد عرفها قانون الأسرة الجزائري في المادة 202 كمايلي: "الهبة تمليك بلا عوض".[1]

كما تنعقد بالإيجاب والقبول وتتم بالحيازة ومراعاة أحكام قانون التوثيق، حسب ما جاء في نص المادة 206 من ق.أ.ج.

لقيام الهبة لابد من وجود إيجاب وقبول متطابقين لكل من الواهب والموهوب له حال حياتهما، وهذا بالتزام الواهب بنقل كل ملكيته، أو جزء منها ومباحا إلى الموهوب له حال حياتهما وأن نقل الملكية هذه تنتج عنها افتقار ذمة الواهب المالية واغتناء ذمة المدين له .[2]

ثانيا– أركان الهبة وخصائصها: تشمل الهبة على أركان وخصائص، حيث بدون هذه الأركان لا يعتد بها وهي على النحو التالي:

1– أركان الهبة:

للهبة مجموعة من الأركان:

أ– الواهب: هو مالك العين ويشترط فيه أهلية التصرف، وأن يكون سليم العقل بالغا 19 سنة وغير محجور عليه، حسب نص المادة 203 من ق.أ.ج.

ب– الموهوب له : هو من ستؤول إليه العين، على أن يكون أهلا للتملك سواء كان موجودا كفلان (أمين مثلا)،أو كان جهة اعتبارية، كالمساجد والمشاريع الخيرية، حيث لم يشر قانون الأسرة للموهوب له ولشروطه، وركز على بعض الأحكام الخاصة به كمسألة الهبة للحمل وطريقة حيازة الهبة .

ج– الموهوب: هو مضمون العقد، ويشترط فيه أن يكون مملوكا للواهب، منتفعا به شرعا وقد نصت عليه المادة 205 من ق.أ.ج[3].

[1] خانوش مروة، بودراهم سميرة، هبة العقار في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة ماستر، كلية الحقوق، جامعة عبد الرحمان ميرة، بجاية، السنة الجامعية 2012-2013، ص08.

[3] المرجع نفسه ، ص09.

[3] المادة 205 من الأمر 84-11، المتضمن قانون الأسرة، السابق الذكر.

د– الصيغة: والمراد بها الإيجاب والقبول الدال على التملك بغير عوض، وتكون بكل لفظ كوهبت، أو أي فعل، أو إشارة تدل على الهبة، وقد نصت المادة 206 بقولها: " **تنعقد الهبة بالإيجاب والقبول وتتم الحيازة مع مراعاة أحكام قانون التوثيق في العقارات والإجراءات الخاصة المتعلقة بالمنقولات** ".

2– خصائص الهبة: من خلال التعريفات إن عقد هبة العقار يقوم على الخصائص الآتي ذكرها:

أ– الهبة عقد شكلي وعيني: تعد الهبة من العقود الشكلية حيث لا يكفي لانعقادها وجود التراضي بين المتعاقدين و إنما يجب إفراغ التراضي في شكل معين، وتحريرها في ورقة رسمية لدى مكتب التوثيق متى كان محلها عقارا واحترام الإجراءات اللاحقة لهذه الرسمية احترام أحكام المادة 61 وما بعدها من المرسوم 76-63[1]، وهو والهبة في ذات الوقت عقد عيني لا يتم بمجرد تبادل الإيجاب والقبول وتوافر الشكلية، بل يجب زيادة على ذلك تسليم الشيء الموهوب إلى الموهوب له لحيازته [2]، وهذا ما تضمنته المادة 206 من ق.أ.ج " تنعقد الهبة بالإيجاب والقبول وتتم بالحيازة ومراعاة أحكام قانون التوثيق في العقارات والإجراءات الخاصة في المنقولات ".[3]

ب–الهبة من العقود الملزمة لجانب واحد : الأصل في الهبة أنها تعتبر من العقود الملزمة لجانب واحد، وذلك في حالة اعتبارها تبرعا دون مقابل، حيث يلتزم بنقل ملكية الشيء الموهوب إلى الموهوب له .

وتكون ملزمة للجانبين إذا اقترنت بشروط معينة تجب في ذمة الموهوب له، كاشتراط الواهب عوضا لهبته، حينها يتعين على كل طرف الوفاء بما التزم به.

ج– هبة العقار من العقود المسماة: لم يذكر القانون المدني الجزائري الهبة على الرغم من أنه يعتبر من العقود المتعلقة بالملكية، بل أورد أحكامها في قانون الأسرة الجزائري في المواد من 202 إلى 212، حيث يقصد بالعقود المسماة تلك العقود التي وضع لها المشرع تنظيما خاص بها .

[1] حمدي باشا عمر، عقود التبرعات، الهبة– الوصية– الوقف، المرجع السابق، ص08.

[2] شيخ نسيمة، أحكام الرجوع في التصرفات التبرعية في القانون الجزائري، الهبة– الوصية– الوقف، دار هومة للطباعة و النشر و التوزيع، الجزائر، 2012، ص23.

[3] المادة 206 من القانون 84-11، المتضمن قانون الأسرة الجزائري، السابق الذكر.

ثالثا– الرسمية في الهبة : أي تصرف وارد على عقار يجب صبه في قالب شكلي تحت طائلة البطلان، وتعتبر المادة 324 مكرر 1 من ق.م.ج، الأصل في ذلك ما كانت الهبة العقارية محلها عقارا يجب إثباتها على يد ضابط عمومي أي الموثق.

يعتبر شهر الهبة العقارية وحده هو الناقل للأثر العيني، وهو الذي يحقق انتقال ملكية العقار من الواهب إلى الموهوب له، وجاء في نص المادة 793 ق.م.ج على أنه: **"لا تنقل الملكية والحقوق العينية الأخرى في العقار سواء كان ذلك بين المتعاقدين أم في حق الغير إلا إذا روعيت الإجراءات التي ينص عليها القانون وبالأخص القوانين التي تدير مصلحة شهر العقار "**.

فالمادة صرحت بلفظة المتعاقدين فالأمر متعلق بالعقود والهبة كما سبق البيان لذلك إذا لا تنتقل فيها ملكية العقار إلا بالشهر، وهو ما دلت عليه كذلك المادتان 15 و 16 من الأمر 74-75[1]، حيث جاء في المادة 15 ما يلي:" **كل حق للملكية وكل حق عيني آخر يتعلق بعقار لا وجود له بالنسبة للغير إلا تاريخ يوم إشهارهما في مجموعة البطاقات العقارية....**"

كما نصت المادة 16 على:"إن العقود الإرادية والاتفاقات التي ترمي إلى إنشاء أو نقل أو تصريح أو تعديل أو انقضاء حق عيني لا يكون لها أثر حتى بين الأطراف إلا من تاريخ نشرها في مجموعة البطاقات العقارية ."[2]

فحسب هذين النصين تكون الهبة غير المشهرة كأنها غير موجودة، وتبقى ملكية العقار الموهوب على ذمة الواهب ولورثته من بعده، ولا تنتقل للموهوب له، ولا يكون له عليها أي حق وقد أكدت هذا المادة 206[3] من قانون الأسرة في فقرتها الثانية، وإذا أبرمت الهبة بورقة عرفية فالهبة العقارية بهذا الشكل تأخذ نفس حكم العقد الرسمي غير المشهر.

[1] المواد 15 و 16 من الأمر 75-74، المؤرخ في 12 نوفمبر 1975، المتضمن إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري، الجريدة الرسمية، العدد 92، الصادرة في 18 نوفمبر 1975.

[2] شيخ نسيمة، أحكام الرجوع في التصرفات التبرعية في القانون الجزائري ، المرجع السابق، ص24.

[3] المادة 206 من الأمر 84-11، المتضمن قانون الأسرة الجزائري، السابق الذكر.

المطلب الثاني: البيع العقاري طريق لاكتساب الملكية العقارية (من جانبين)

سنحاول تعريف عقد البيع بصفة عامة حسب ما جاء به القانون المدني الجزائري ومن ثم نستخلص أهم خصائصه، وبعدها نقوم بدراسة أهم أركانه مثل وجود ركن الرسمية الذي فرضه المشرع في عقود البيع العقارية ، كونه آلية من آليات اكتساب الملكية العقارية .

الفرع الأول: تعريف عقد البيع وخصائصه

عقد البيع العقاري يمتاز بالرسمية، ويختلف عن بعض العقود الأخرى بهاتة الصفة أي الرسمية، وجملة من الخصائص التي سنوضحها

أولا– تعريف عقد البيع: عرفت المادة 351 من ق.م.ج البيع على أنه :"**عقد يلتزم بمقتضاه البائع بأن ينقل للمشتري ملكية شيء أو حق مالي آخر في مقابل ثمن نقدي** "[1]، يستخلص من هذا التعريف أمرين:

1– الأمر الأول: أنه قد يقع البيع على حقوق عينية غير الملكية كحق انتفاع أو حق استغلال وقد يقع على حقوق شخصية كما في حوالة الحق إذا كانت في مقابل مبلغ من النقود .

2– الأمر الآخر: أنه يبين أن الثمن لا بد أن يكون من النقود وهذا وصف جوهري في الثمن ويعرف البيع العقاري على أنه: "عقد ناقل للملكية العقارية بالإشهار العقاري ".[2]

ثانيا– خصائصه: من خلال تعريف المادة 351 من ق.م.ج، نخلص فيه بأن للبيع عدة خصائص فهناك خصائص يتميز بها كباقي العقود وتعتبر خصائص عامة، وهناك خصائص تميزه عن غيره من العقود وتعتبر خصائص خاصة.

1– الخصائص العامة:وتتمثل في

أ– عقد البيع عقد رضائي: حيث يكفي التعبير عن رغبتهما في انعقاد العقد أيا كان شكل هذا التعبير .[3]

---

[1] المادة 351 من الأمر 75–58 المتضمن القانون المدني، السابق الذكر.

[2] مجيد خلفوني، شهر التصرفات العقارية في القانون الجزائري، الجزائر، 2017، ص30.

[3] جميلة زايدي، إجراءات نقل الملكية في عقد البيع العقاري في التشريع الجزائري، رسالة ماجستير، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة العربي بن مهيدي، أم البواقي، الموسم الجامعي 2011–2012، ص20.

ب – عقد شكلي : الذي يشترط لانعقاده إفراغ رضا أطرافه في شكل معين ومبدأ رضائية البيع غير متعلق بالنظام العام فيجوز للمتعاقدين أن يتفقا على خلافه، كما يجوز لهما الاتفاق على أن ينعقد البيع بينهما بإفراغ رضاهما في شكل معين كتدوينه في ورقة رسمية لا ينعقد البيع العقاري هنا، إلا باستيفاء الشكل المتفق عليه ألا وهي الرسمية في عقود بيع العقار[1].

ج– عقد البيع ملزم للجانبين: البيع عقد ملزم للجانبين أو عقد تبادلي، لأنه يولد التزامات متقابلة على عاتق المتعاقدين، بحيث يصبح كل منهما دائنا ومدينا للآخر في آن واحد، ويترتب على ذلك خضوع البيع لأحكام العقود الملزمة للجانبين من ناحية تطبيق أحكام الفسخ، والدفع بعدم التنفيذ وتبعة استحالة التنفيذ .[2]

د– عقد البيع معاوضة:عقد البيع من عقود المعاوضات لأن كل من طرفيه يأخذ مقابلا لما يعطيه، فالبائع يحصل على الثمن مقابل المبيع، والمشتري يحصل على المبيع مقابل الثمن حيث يعتبر الثمن من المسائل الجوهرية في عقود البيع حسب المادة 351 من ق.م.ج.

2– الخصائص الخاصة: هناك خاصيتين أساسيتان لعقد البيع هما على النحو التالي :

أ– عقد البيع ناقل ملكية: نقل الملكية هو الغرض الأساسي الذي يميز عقد البيع عن سائر العقود، وحتى يمكن نقل الملكية في العقار فيما بين المتعاقدين وفي مواجهة الغير يجب أن يكون البائع مالكا للعقار ويعتبر نقل الملكية كأثر مترتب على عقد البيع العقاري وهو يعد أساسا كالتزام واقع على البائع، وذلك خلافا لعقد البيع في الفقه الإسلامي، حيث ينقل عقد البيع الملكية بذاته ولا يقتصر على إنشاء التزام بنقل الملكية .

ب– عقد البيع المقابل فيه يكون نقديا: هي الخاصية الثانية لعقد البيع فهو عقد معاوضة يحصل فيه البائع على الثمن مقابل نقل ملكية المبيع للمشتري، وهذا الشيء يجب أن يكون نقدا وفقا لنص المادة 351 من ق.م.ج، وبالتالي لا يمكن أن يكون المقابل شيئا آخر وإلا كنا بصدد عقد مقايضة وليس عقد بيع .

[1] رتيعة عائشة، غوال مباركة، آليات اكتساب الملكية العقارية في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر، كلية الحقوق، المركز الجامعي أحمد بن يحي الونشريسي، تيسمسيلت، الموسم الجامعي 2017-2018، ص15.

[2] جميلة زايدي، إجراءات نقل الملكية في عقد البيع العقاري في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص21.

حيث يرى جانب من الفقه أنه في هذه الحالة لتحديد طبيعة العقد يؤخذ بالعنصر الغالب، فإذا كان المبلغ هو العنصر الغالب كان العقد بيعا، أما إذا كانت العبارة مثلا هي المقابل فإن العقد يعد مقايضة.[1]

يرى بعض الفقهاء أن العقد في هذه الحالة هو عقد مقايضة رغم سهولة تحويل الأوراق المالية، أو السبائك الذهبية إلى نقد، لأن العبرة هي طبيعة المقابل وقت التعاقد .[2]

الفرع الثاني: أركان عقد البيع

لقيام العقد يجب توفر التراضي بين الطرفين أي إيجاب مع قبول، وأن تكون إرادة كل متعاقد مدفوعة بغاية مشروعة تستهدف تحقيقها، وعليه سندرس تباعا أركان عقد البيع في التشريع الجزائري على النحو التالي :

أولا: الأركان الموضوعية

يعتبر الرضا والمحل والسبب من بين أهم الأركان العامة للعقود، فإذا انعدمت هذه الأركان يترتب عليه الجزاء الذي نص عليه القانون والبطلان بنوعيه نسبي ومطلق، نوجزها على النحو الآتي

1- التراضي في عقد البيع: يقصد بالتراضي اتجاه الإرادة إلى إحداث الأثر القانوني المطلوب من إيجاب وقبول، كما يلزم لانعقاد البيع الرضا بين البائع والمشتري على العناصر الجوهرية المتمثلة في :المبيع، الثمن، وطبيعة العقد، أما المسائل الثانوية مثل كيفية تسليم المبيع أو زمن التسليم، أو سداد الثمن وغيرها فإنه لا يلزم لانعقاد البيع أن يتفق عليها الطرفان.

إذ تكفلت ببيان أحكامها القواعد المقررة التي أوردها المشرع في باب البيع، والتي يتعين إعمالها عند عدم الاتفاق عليها، وأن تكون الإرادة خالية من العيوب من نقص في الأهلية مثلا يكون هذا العقد قابلا للإبطال حسب نص المادة 83 ق.أ.ج. [3]

[1] عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، الجزء الرابع، العقود التي تقع على الملكية، البيع و المقايضة، دار أحياء التراث العربي، بيروت، لبنان، 2000، ص26.

[2] نعيمي عبد الرحمان، البيع على التصاميم في التشريع الجزائري دراسة مقارنة في التشريع الجزائري، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه، كلية العلوم الإنسانية و الاجتماعية و العلوم الإسلامية، جامعة أحمد دراية، أدرار، الموسم الجامعي، 2019-2020، ص63.

[3] رتيعة عائشة، غوال مباركة، المرجع السابق، ص17.

2- المحل في عقد البيع العقاري: يعتبر المبيع محلا [1] في عقد البيع، كما يعتبر دفع الثمن من أهم الالتزامات التي تقع على المشتري، ولهذا يعتبر الثمن محلا ثانيا في عقد البيع فالمحل في عقد البيع العقاري إذن مزدوج يتكون من العقار والثمن.

3- السبب في عقد البيع : نجد أن المشرع الجزائري لم يعرف السبب في العقد، واكتفى بالنص عليه وفق ما جاء في المادة 97 من ق.م.ج: "إذا التزم المتعاقد لسبب غير مشروع أو لسبب مخالف للنظام العام والآداب كان العقد باطلا"، مع ضرورة أن يكون السبب في عقد البيع موجودا وصحيحا دون أن نغفل نقطة المشروعية في السبب.

ثانيا- الرسمية في عقد البيع العقاري في التشريع الجزائري :

القاعدة العامة في التعاقد طبقا للقانون الجزائري هي مبدأ الرضائية، لأن مجرد تطابق الإرادتين يكفي لإنشاء العقد،و ما لم توجد نصوص قانونية تقضي بخلاف ذلك.

حيث كل العقود والتصرفات الواردة على العقار يجب أن تصاغ في شكل رسمي نص المشرع الجزائري في المادة 324 من ق.م.ج أن:"العقد الرسمي عقد يثبت فيه موظف أو ضابط عمومي، أو شخص مكلف بخدمة عامة، ما تم لديه أو ما تلقاه من ذوي الشأن وذلك طبقا للأشكال القانونية وفي حدود سلطته واختصاصه" .[2]

نشير إلى أن المشرع الجزائري قد أورد المادة 324[3] في الأمر رقم 75-58 المتضمن ق.م.ج المعدل والمتمم، وما تجدر الإشارة إليه هو أن هناك فرق بين الكتابة الرسمية كشرط للإثبات والكتابة الرسمية كشرط لانعقاد التصرف القانوني، فالكتابة الرسمية ضرورية لإنشاء عقد البيع العقاري، وهذا تحت طائلة البطلان المطلق فبدونها لا ينعقد العقد، ولا يجوز لأطراف العقد الاتفاق على ما يخالف ذلك.

أما نص المادة 324 مكرر 1 جاءت بما يلي: "زيادة عن العقود التي يأمر القانون بإخضاعها إلى شكل رسمي يجب، تحت طائلة البطلان تحرير العقود التي تتضمن نقل ملكية العقار أو حقوق عقارية أو محلات تجارية أو

[1] المادة 97 من الأمر 75-58 المتضمن القانون المدني المعدل و المتمم، السابق الذكر.

[2] نكاع عمار، انتقال الملكية العقارية في قانون الأسرة الجزائري، رسالة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة منتوري قسنطينة، الموسم الجامعي 2007-2008، ص47.

[3] المادة 324 من الأمر 75-58 المتضمن القانون المدني، السابق الذكر.

صناعية أو كل عنصر من عناصرها ..... كما يجب، تحت طائلة البطلان إثبات العقود المؤسسة أو المعدلة للشركة بعقد رسمي، وتودع الأموال الناتجة عن هذه العمليات لدى الضابط العمومي المحرر للعقد" .[1]

المبحث الثاني: اكتساب الملكية العقارية بقوة القانون

إن موضوع اكتساب الملكية العقارية عن طريق التصرفات القانونية كذلك يجرنا إلى الحديث في هذا المبحث للتكلم عن طرق اكتساب الملكية العقارية بقوة القانون.

المطلب الأول: اكتساب الملكية العقارية من أجل المصلحة العامة

من بين طرق اكتساب الملكية العقارية التي تلجأ إليها الدولة: التأميم و نزع الملكية للمنفعة العامة و كذلك الاستيلاء كل هذا سنتناوله ضمن هذا المطلب.

الفرع الأول: التأميم كآلية لاكتساب الملكية العقارية

التأميم هو نقل ملكية قطاع معين إلى ملكية الدولة أي تحويله إلى القطاع العام، وهي مرحلة تمر بها الدولة المستقلة حديثا عادة في إطار عملية نقل الملكية وإرساء قواعد السيادة بحيث تقوم الدولة بإرجاع ملكية ما يراد تأميمه إلى نفسها.

أولا– التطور التاريخي: التأميم ظاهرة أممية اقتصادية وسياسية واجتماعية بدأت و تنامت مع بدايات القرن التاسع عشر مع موجات الاستعمار الحديث وما واكبها من حروب وصراعات كونية، حيث أفرزت هذه الصراعات خلال العقود الأولى من القرن الماضي نمطا احتكاريا لمقدرات الشعوب من قبل النفوذ الأجنبي لبعض الدول عن طريق شركاتها الإقطاعية أو المؤسسات المدعومة من قبلها أو سياستها الخارجية حيث فرضت أجندتها بقوة على بعض الدول مثل دول أمريكا اللاتينية وآسيا وأفريقيا .[2]

[1] المادة 324 مكرر 01 من الأمر 75-58، السابق الذكر.

[2] عيبوط محند وعلي، الاستثمارات الأجنبية في القانون الجزائري، الطبعة الثانية، دار هومة، الجزائر، 2014 ، ص265

ثانيا– مشروعية التأميم في القانون الدولي : حق الدول في التأميم حق ثابت إذ أنه لصيق بسيادة الدولة على مصادر ثروتها القومية وتبرره اعتبارات المصلحة العامة، فحتى وإن نص دستورها على حظر التأميم فليس للدولة أن تتنازل عن حقها في التأميم.[1]

حتى و لو كان ذلك في سبيل تشجيع رؤوس الأموال الأجنبية فإن التأميم لا يمكن اعتباره في ذاته عملا غير مشروع إذ لا يعقل أن تتنازل الدولة عن سيادتها على مصادر ثروتها القومية واختيار النظام الاجتماعي الذي ترتضيه.

و لقد أقر القانون الدولي للدول حق التأميم، وكل ما هنالك أنه اشترط لممارسة هذا الحق أن يكون متخذا وفق إجراءات قانونية سليمة وبشكل عام دون تمييز ضد الأجانب كما نص على ضرورة أن يكون مصحوبا بتعويض عادل ومناسب حتى لا يضار منه الأجانب "وهذا ما أكده قرار الجمعية العامة للأمم المتحدة بشأن التأميم " السيادة الدائمة للشعوب والأمم والمحافظة على ثرواتها ومصادرها الطبيعية " إذ أن " نظرية سيادة الدولة على مواردها الاقتصادية هي من أهم النظريات المتفق عليها في القانون الدولي والتي تجيز للدولة ممارسة إجراءات التأميم أو نزع الملكية أو المصادرة بدون أية مسؤولية ، وهو ما نصت عليه الجمعية العامة في الأمم المتحدة في الفقرة الرابعة بأنه (يراعى استنادا للتأميم أو نزع الملكية أو المصادرة على أسس من المنفعة العامة أو الأمن العام أو المصلحة الوطنية على المصالح الفردية أو الخاصة، الأجنبية أو الوطنية، ويدفع المالك في مثل هذه الحالات التعويض الملائم وفقا للقواعد السارية في الدولة والتي تتخذ هذه الإجراءات عند ممارستها لسيادتها وفقا للقانون الدولي [2].

الفرع الثاني: تعريف نزع الملكية من أجل المنفعة العامة

تعرف نزع الملكية للمنفعة العامة بأنها إجراء من شأنه حرمان شخص من ملكه العقاري جبرا عنه لتخصيصه للمنفعة العامة مقابل تعويض عادل و منصف حيث أن نزع الملكية للمنفعة العامة إجراء استثنائيا لا يجوز اللجوء إليه إلا وفقا لنصوص قانونية تجيزه صراحة و في الحدود التي تعينها هذه النصوص.

فإذا استولت الإدارة على أملاك الأفراد جبرا عنهم بدون إتباع الإجراءات المنصوص عليها في القانون اعتبر تصرفها غصبا يجرد قراراتها من صفتها العامة، ويهبط بها إلى مستوى الأعمال المادية التي يختص بها القضاء العادي

[1] عيبوط محند وعلي، الاستثمارات الأجنبية في القانون الجزائري، المرجع السابق، ص266.

[2] ياقوت عليوات، نزع الملكية من أجل المنفعة العامة في التشريع الجزائري، مجلة الشريعة والاقتصاد، العدد 09، قسنطينة، 2016، ص 101.

و يرتب عليها المسؤولية عما تحدثه من أضرار ، بل إن صاحب العقار يضل حسبما قرر القضاء محتفظا بملكيته رغم هذا.

و عرفها الأستاذ محمد أنيس قاسم بأنها :"إجراء من شأنه حرمان مالك عقار معين من ملكه جبرا لتخصيصه للمنفعة العامة مقابل تعويض عادل ".[1]

و قد عرفت المادة الثانية من القانون رقم 91-11 المتعلق بنزع الملكية من أجل المنفعة العامة بأنها طريقة استثنائية لاكتساب أملاك أو حقوق عقارية .[2]

تجتمع كل التعاريف لنزع الملكية من أجل المنفعة العامة على أن عملية نزع الملكية من أجل المنفعة العامة هي إجراء تلجأ إليه الإدارة للحصول على عقار يخصص للمنفعة العامة و مقابل تعويض عادل و كامل يستفيد منه صاحب العقار المنزوع ملكيته .

انطلاقا من ذلك يشترط في عملية النزع أن تكون من أجل المنفعة العامة و مقابل تعويض عادل تدفعه الجهة الإدارية قبل اللجوء إلى نزع الملكية للمنفعة العامة .

أولا- الخصائص العامة لنزع الملكية للمنفعة العامة :

سبقت الإشارة إلى أن نزع الملكية للمنفعة العامة إجراء يرتب حرمان المالك الحقيقي للعقار من ملكه العقاري جبرا و تخصيصه للمنفعة العامة، وذلك مقابل تعويض عادل من خلال هذا التعريف نستنتج الخصائص الآتية:

1- نزع الملكية امتياز من امتيازات السلطة العامة :تتمتع السلطات الإدارية بامتيازات تنفرد بها في معاملاتها مع الأفراد وهذا تحقيقا للغرض الذي أنشئت من أجله و هو المنفعة العامة و المنفعة العامة فكرة مرنة ترتبط بنشاط الإدارة و مرادفة لفكرة المصلحة العامة التي تعتبر غاية وجود الإدارة و المرفق العام ،و المنفعة العامة عبارة عن مجموع الأعمال التي تستهدف تحقيق الصالح العام .

2- نزع الملكية يجب أن يكون للمنفعة عامة: الهدف من نزع الملكية العامة للمنفعة العامة هو تحقيق المنفعة العامة، وهذه الخاصية مستمدة من تعريف نزع الملكية للمنفعة العامة التي لا تكون إلا بمرسوم تنفيذي يتضمن تحديد أهداف نزع الملكية من أجل المنفعة العامة.

[1] محمد أنيس، قاسم جعفر، النظرية العامة لأملاك الإدارة و الأشغال العمومية، الديوان الوطني للمطبوعات الجامعية، الجزائر، 1983، ص88.

[2] القانون رقم 91-11 المؤرخ في 27-04-1993 المتعلق بنزع الملكية من أجل المنفعة العامة،ج ر 21 صادرة 27-04-1991.

فلا يجوز نزع ملكية الأفراد جبرا و حرمانهم من عقاراتهم لغاية أخرى غير المنفعة وحدها ، حيث نصت المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 05-248 مؤرخ في 10[1] جويلية 2005، المتمم للمرسوم التنفيذي رقم 93-186 المؤرخ في 27 جويلية 1993 الذي يحدد كيفية تطبيق القانون رقم 91-11 المؤرخ في 27 أبريل 1991 الذي يحدد القواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العامة على أن تتم أحكام المادة 10 من المرسوم التنفيذي رقم 93-186 المؤرخ في 27 جويلية 1993 تحرر كما يأتي:

أما بالنسبة لعمليات انجاز المباني التحتية ذات المنفعة العامة والبعد الوطني والاستراتيجي، يصرح بالمنفعة العامة بمرسوم تنفيذي يبين ما يلي[2]:

- أهداف نزع الملكية المزمع القيام بها .

-مساحة أملاك العقارية أو الحقوق العينية العقارية محل نزع الملكية وموقعها.

- قوام الأشغال المراد الشروع فيها .

- توافر الاعتمادات التي تغطي عملية نزع الملكية المزمع القيام بها و إيداعها لدى الخزينة العمومية .

ثانيا– إجراءات نزع الملكية من أجل المنفعة العامة : يكون انطلاق إجراءات نزع الملكية العامة بصدور قرار نزع الملكية للمنفعة العامة و محتوى القرار ارتباط إجراء النزاع بمنفعة عامة يرتكز عليها المشروع المراد إنجازه .[3]

لقد حددت المادة 03 من القانون رقم 91-11 إجراءات نزع الملكية من أجل المنفعة العامة و ذلك بنصها على أنه يخضع نزع ملكية عقارات أو حقوق عينية عقارية من أجل المنفعة العامة لإجراء يشمل مسبقا ما يلي :

– تصريح بالمنفعة العمومية

– تحديد كامل الأملاك و الحقوق العقارية المطلوب نزعها وتعريف هوية المالكين و أصحاب الحقوق الذين تنتزع منهم هذه الملكية.

– تقرير عن تقييم الأملاك والحقوق المطلوب نزعها .

[1] المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 05-248 المؤرخ في 10 جويلية 2005 الذي يحدد القواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العامة.

[2] المرسوم التنفيذي رقم 93-186 المؤرخ في 16 جويلية 1993المحدد لكيفيات تطبيق القانون 91-11 المتعمق بنزع الملكية.

[3] المادة 03 من القانون رقم 91-11، المتعلق بنزع الملكية من أجل المنفعة العامة، السابق الذكر.

– قرار إداري بقابلية التنازل عن الأملاك و الحقوق المطلوب نزعها .

كما يجب أن تتوفر الإعتمادات المالية اللازمة للتعويض القبلي عن الأملاك و الحقوق المطلوب نزعها .

ثالثا– الحقوق المترتبة عن نزع الملكية للمنفعة العامة :لا يمكن اتخاذ إجراء نزع الملكية للمنفعة العامة إلا بغرض تحقيق منفعة عامة ، بحيث لا يجوز اتخاذ هذا الإجراء لتحقيق أغراض خاصة ومن ضمن الشروط الأساسية لنزع الملكية تحقيق المنفعة العامة أو ضرورة اقتصادية أو عسكرية أو صحية.

و لدراسة هذه الأحكام ارتكزت بالأساس على العناصر الآتية :

– الحق في الرقابة القضائية على مدى فعالية المنفعة العامة .

– الحق في التعويض.

– الحق في استرجاع الأملاك المنزوعة.

– الحق في أولوية الشراء أو الإيجار.

1– الحق في الرقابة القضائية على مدى فعالية المنفعة العامة : تطبيقا لأحكام القانون رقم 91-11 المتعلق بنزع الملكية من أجل المنفعة العامة لا يمكن اللجوء إلى نزع الملكية للمنفعة العامة إلا بعد إتباع الوسائل والطرق الودية الأخرى، و يجب أن يستهدف نزع الملكية تنفيذ عمليات ناتجة عن تطبيق أداة من أدوات التعمير .

2– الحق في التعويض :سبقت الإشارة إلى أن نزع الملكية طريقة جبرية استثنائية تلجأ إليها الدولة لاقتناء الممتلكات و الحقوق العقارية و لحماية الأفراد من التصرفات غير الشرعية و إساءة استعمال السلطة، يجب إخضاعها إلى قواعد قانونية تمنع الإدارة من نزع الملكية قبل محاولة الحصول على الأملاك العقارية بالوسائل الرضائية، وذلك باللجوء إلى المفاوضات مع الملاك المعنيين بغرض اقتناء الأملاك أو الحقوق العقارية بالتراضي و يكون ذلك بالتعويض النقدي أو العيني أي بشراء هذه الأملاك أو التبادل بأملاك أخرى ، هذا ويجب أن يكون مبلغ التعويض عن نزع الملكية عادلا و منصفا بحيث يغطي كامل الضرر الناشئ عنها .[1]

[1] حمدان جيلالي، الإجراءات الإدارية لنزع الملكية للمنفعة العامة، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه، كلية الحقوق والعلوم السياسية جامعة جيلالي اليابس، بلعباس، السنة الجامعية، 2017-2018، ص 294. .

3- الحق في استرجاع الأملاك المنزوعة :تطبيقا لأحكام المادة 32 من قانون نزع الملكية للمنفعة العامة رقم 91-11 المؤرخ في 27 أفريل 1991 يستطيع المالك الحقيقي للملكية المنزوعة أن يسترجعها إن لم يتم الانطلاق الفعلي في الأشغال المزمع إنجازها في الآجال المحددة في العقد أو القرارات التي ترخص بالعمليات المعنية .[1]

بينما أن القانون لم يحدد المهلة التي يجب أن تنجز فيها الأشغال التي انتزعت من أجلها الأملاك، علما أن القانون القديم حددها ب05 سنوات من تاريخ نزع الملكية و يستطيع المنزوع منه الملكية الطعن إداريا بإلغاء القرارات و استرجاع الأملاك وذلك خلال 15 سنة من تاريخ نزع الملكية، كما يمكن الطعن قضائيا في حالة عدم استجابة الإدارة لتظلمه و في نفس المهلة أي 15 سنة من نزع الملكية الحق في أولوية الشراء أو الإيجار قد ترى الإدارة إن موقع العقار غير مناسب بسبب البعد أو القرب من المدينة أو أن دراسة التقنية أثبتت عدم صلاحية الأرض للبناء و بالتالي يمكنها إيجار العقارات المنزوعة من أصحابها، أو بيعها بالمزاد العلني و في جميع هذه الحالات تكون الأولوية في الشراء أو الإيجار للمالكين الحقيقيين وذوي الحقوق .[2]

الفرع الثالث: الاستيلاء كسبب من أسباب كسب الملكية العقارية

الاستيلاء طريق جبري ينصب على الملكية الخاصة للأفراد، ويكون على العقارات أو حتى المنقولات، ويمكن اعتباره من بين أسباب كسب الملكية كما يراه الفقه والقضاء على أنه من امتيازات السلطة العامة تلزم به التشريعات بعدم التعدي على الملكية، إلا في إطار قانوني هدفه تحقيق المصلحة العامة ولا يجيز القانون ممارسته، إلا في ظروف استثنائية وفي إطار ضوابط قانونية محددة.

باعتبار الاستيلاء إجراء ظرفي استثنائي من حيث طبيعته القانونية، وهذا يتجلى في معظم التشريعات، لكن فيما يخص تعريفه فلا يوجد تعريف موحد لهذا الإجراء بين أغلبية الفقهاء.

أولا- التعريف القانوني والفقهي: سنحاول تقديم تعريف الاستيلاء قانونيا وفقهيا، فهناك تعاريف متعددة فيما يخص هذا الأخير.

1- **التعريف القانوني**: لا يوجد في التشريع الجزائري عبر مختلف قوانينه تعريف الاستيلاء، وترك الأمر للفقه كما سيأتي بيانه، ولكنه لم يغفل على تحديد شروطه في المواد من 679 إلى 681 مكرر 3 من ق.م.ج.

[1] المادة 32 من القانون رقم 91-11، المتعلق بنزع الملكية من أجل المنفعة العامة، السابق الذكر.

[2] حمدان جيلالي، الإجراءات الإدارية لنزع الملكية للمنفعة العامة، المرجع السابق، ص296.

2- التعريف الفقهي: منح الإدارة الحق في حيازة عقار خاص بالقوة الجبرية، وبصفة مؤقتة، في الحالات المحددة في القانون ومقابل تعويض عن مدة الاستيلاء. [1]

– عرف كذلك بأنه: وضع الإدارة يدها جبرا على المالك على عقار مملوك له لمدة من الزمن مع احتفاظه بملكية العقار، وذلك لقاء تعويض عادل عن فترة الاستيلاء عليه". [2]

كما عرفه الأستاذ شيهوب بأنه ذلك الإجراء الاستثنائي والذي تلج إليه الإدارة للحصول على الأموال والخدمات من الأفراد، في حالة الضرورة والاستعجال، وهو أكثر الإجراءات خطورة، لأنه لا يتضمن ضمانات لصالح الأفراد مقارنة بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية مع أنه يتشابه مع هذه الأخيرة بأنه يقع بموجب قرار إداري مكتوب، ويهدف إلى تحقيق المصلحة العامة مقابل تعويض، ومن ثم فهو مبدئيا إجراء مشروع عكس"الغصب. "[3]

ثانيا– إجراءاته: بعدما حاولنا تقديم تعريف كتمهيد لهذا الإجراء سنتطرق إلى أهم الإجراءات التي ترد عليه بشكل موجز، والتي نص عليها المشرع في القانون المدني بموجب نص المادتين 680إلى 681.

1- يكون مكتوبا: لا بد أن يتضمن جل البيانات اللازمة، والمعلومات الضرورية حول طبيعة العقار المراد الاستيلاء عليه، و صفة مالكه فردا كان أو جامعة. [4]

2- تسجيله إداريا: تقوم الإدارة مصدرة القرار بتدوينه في السجلات الإدارية الخاصة، ليتم الرجوع إليها عند الضرورة.

3- تبليغه المعني : نجد المادة 35 من المرسوم 88-131 نصت على هذه النقطة، وتظهر أهمية التبليغ من محل الاستيلاء.

حيث يقع تحت طائلة البطلان هذا الإطار في كون أنه لا يمكن للإدارة المستفيدة أن تحتج بأي قرار ذو طابع فردي على المواطن المعني، إلا إذا سبق تبليغه إليه قانونا.

[1] عبد الغني بسيوني عبد الله ، دراسة مقارنة لأسس ومبادئ القانون الإداري وتطبيقاته، منشأة المعارف، دار الجامعية لبنان، 1998، ص 587 .

[2] عبد الحكيم فودة، نزع الملكية للمنفعة العامة، دار الفكر العربي، مصر ، 1992 ص 140.

[3] مسعود شيهوب المبادئ العامة للمنازعات الإدارية، نظرية الاختصاص، الجزء الثالث، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر سنة 1998، ص393.

[4] بن طيبة صونية، ضوابط الاستيلاء المؤقت على العقار، دراسة لإطار مفاهيمي بين التقنين الجزائري والتقنين المغربي ، مجلة العلوم الاجتماعية والإنسانية، العدد 11، تبسة، 2016، ص 158.

4- **إعداد جرد سابق ولاحق** : إعداد جرد حول العقار المستولي عليه قبل إجراء عملية الاستيلاء، وكذلك بعد إعادة العقار إلى مالكه بعد انتهاء مدة وغرض الاستيلاء، وهذا ما أشارت إليه المادة 681 مكرر 1 من ق.م.ج غير أنه ولطبيعة هذه الإجراءات، ولما تتسم من البساطة فإن الإدارة تلجأ في بعض الأحيان إلى استبدال إجراء نزع الملكية من أجل المنفعة العامة بالاستيلاء. [1]

[1] بن طيبة صونية، ضوابط الاستيلاء المؤقت على العقار، المرجع السابق، ص159.

المطلب الثاني: اكتساب الملكية العقارية الخاصة عن طريق الاستصلاح و التبادل

أخذ المشرع الجزائري بمبدأ ملكية الأرض عن طريق استصلاحها بموجب القانون 83-18 المؤرخ في 18-08-1983 المتعلق بحيازة الملكية العقارية الفلاحية [1]، الذي نص على إمكانية التنازل عن جزء من أملاك الدولة للخواص عن طريق الاستصلاح المتمثل في إحياء أرض بور، كما يمكن أن يتم التبادل بين الأملاك العقارية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة مقابل أملاك عقارية يملكها الخواص [2]، وعليه سنتناول الاستصلاح والتبادل كوسيلة لاكتساب الملكية العقارية الخاصة في هذا المطلب .

الفرع الأول: مفهوم الاستصلاح ودفتر الشروط القانونية الخاص به

سنتناول في هذا الفرع الاستصلاح في مفهوم القانون 83-18 و الاستصلاح في مفهوم المرسوم التنفيذ ي 92-289 وكذلك دفتر شروط اكتساب الملكية العقارية الفلاحية عن طريق الاستصلاح وذلك على النحو التالي :

أولا- الاستصلاح حسب مفهوم القانون 83-18 المتعلق بحيازة الملكية العقارية الفلاحية:

عرف المشرع الجزائري الاستصلاح في المادة الثامنة من القانون رقم 83-18 بأنه كل عمل من شأنه جعل الأرض قابلة للفلاحة صالحة للاستغلال، واشترط أن يتم الاستصلاح في الأراضي التابعة للدولة والواقعة في المناطق الصحراوية أو المنطوية على مميزات مماثلة وكذا الأراضي الغير مخصصة والممكن استخدامها في الفلاحة بعد الاستصلاح، وقد استبعدت المادة 2 منه صراحة الأراضي التي أدمجت في صندوق الثورة الزراعية قبل إلغاء النصوص التي تحكمه، ومعناه أن الأراضي الزراعية والرعوية وأراضي العرش وأراضي البلديات والأراضي الوقفية كلها غير قابلة للاكتساب عن طريق الاستصلاح لأنها أدمجت في صندوق الثورة الزراعية، إلا أن هذه المادة لم تحترم من طرف الإدارة إذ ثبت عند إرجاع الأراضي المؤممة أن أراضي مدمجة بحكم القانون في صندوق الثورة الزراعية منحت في إطار تطبيق هذا القانون، ويستثنى من تطبيق هذا القانون الأراضي الغابية لأنها غير قابلة للتملك الخاص، علما أنه يمكن الاستثمار والاستصلاح فيها طبقا لأحكام المرسوم التنفيذي رقم 01-87 المؤرخ في 5 أفريل 2001 المحدد لشروط وكيفيات الترخيص بالاستغلال في إطار أحكام المادة 35 من قانون الغابات.[3]

---

[1] القانون رقم 83-18 المؤرخ في 13 أوت 1983 المتعلق بحيازة الملكية العقارية الفلاحية، ج.ر، عدد 34، الصادرة بتاريخ 16 أوت 1983.

[2] طلبة ليلى، الملكية العقارية الخاصة وفقا لأحكام التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص ص65-71.

[3] ليلى زروقي، عمر حمدي باشا، المنازعات العقارية، د.ط، دار هومة، الجزائر، 2016، ص154.

ثانيا– الاستصلاح في مفهوم المرسوم التنفيذي 92–289 المحدد لشروط التنازل عن الأراضي الصحراوية في محيطات استصلاح الأراضي: حسب هذا المرسوم فإن اكتساب الملكية العقارية عن طريق الاستصلاح يقتصر على الأراضي الصحراوية، ويتم تحديد محيط الاستصلاح بموجب قرار وزاري مشترك بين وزارتي الفلاحة والري، كما أن نقل الملكية لصالح المستفيد يتم بمقابل وليس بالدينار الرمزي كما جاء في القانون 83-18، أما بالنسبة للشخص المعنوي فلا يكفي أن يتمتع بالشخصية الجزائرية بل يجب أن يكون أعضاؤه المساهمين جزائري الجنسية، أما الهيئة الإدارية المشرفة على العملية فإنها تتمثل في محافظة تنمية الفلاحة بالمناطق الصحراوية، بموجب المنشور الصادر عن وزارة الفلاحة بتاريخ 14-12-1992.[1]

ثالثا– دفتر شروط حيازة الملكية العقارية الفلاحية عن طريق الاستصلاح :[2]

1– تحديد البيانات اللازمة: تنص المادة الأولى من التعليمة الوزارية المشتركة رقم 162 المؤرخة في 13 فيفري سنة 2013، التي تتضمن إعادة تفعيل الجهاز المتعلق بالعقار الفلاحي في الولايات الصحراوية على ما يلي:"يهدف دفتر الشروط هذا إلى تحديد أعباء وشروط حيازة الملكية العقارية الفلاحية عن طريق الاستصلاح بين: المستثمر مع تحديد لقب واسم وتاريخ ميلاد، وانتساب وعنوان المستثمر وكذا صفته كممثل للورثة، عند الاقتضاء والديوان الوطني للأراضي الفلاحية ممثلا بـ: مدير الديوان الوطني للأراضي الفلاحية للولاية ."

2– حقوق المستثمر: تنص المادة 02 من التعليمة السالفة الذكر أن للمستثمر الحق في :

– الاستغلال الحر للأرض الموضوعة تحت تصرفه لأغراض فلاحية .

– القيام بكل تهيئة و أو بناء ضروريين لاستغلال أفضل الأراضي، مع مراعاة الالتزام بالإجراءات التشريعية والتنظيمية المنصوص عليها في هذا المجال، بعد ترخيص مسبق من الديوان الوطني للأراضي الفلاحية الذي يعلم إدارة أملاك الدولة بذلك .

[1] ليلى طلبة، الملكية العقارية الخاصة وفقا لأحكام التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص68.

[2] التعليمة رقم 162 الصادرة عن وزارة الداخلية و الجماعات المحلية، الصادرة بتاريخ 13-02-2013، المتعلقة بإعادة تفعيل الجهاز المتعلق بالعقار الفلاحي في الولايات الصحراوية.

– رهن الحق العقاري الذي يمنحه إياه قرار التنازل كضمان للقروض التي يمكن أن يتحصل عليها لدى هيئات القروض لتمويل نشاطاته في إطار الاستثمار الفلاحي ويخص الرهن أيضا البيانات التي الممكن تشييدها على مستوى المستثمرة.

– طلب فسخ التنازل بواسطة إشعار بسنة واحدة على الأقل .

– التنازل عن حقه في الملكية العقارية، مع مراعاة ممارسة الديوان الوطني للأراضي الفلاحية لحق الشفعة .

3– التزامات المستثمر: تنص المادة 3 من التعليمة السالفة الذكر زيادة على الالتزامات الملقاة على عاتق كل مستثمر، يجب على المستثمر الاحترام الصارم لأحكام القانون 83-18 المؤرخ في 13 غشت سنة 1983 والنصوص المتخذة لتطبيقه، ولاسيما الالتزامات الآتية : [1]

– تقديم برنامج استصلاح يمتد على مدى خمس 05 سنوات مصادق عليه من طرف المصالح التقنية للفلاحة.

– يفترض في المستثمر أن يكون مطلعا اطلاعا كاملا على قوام الأملاك الممنوحة له و يجب أن يوفر الوسائل الكافية بهدف مردودية الأراضي الفلاحية.

– أن لا يتنازل عن حقه خلال مدة خمس (05) سنوات، بعد رفع الشرط الفاسخ يخضع كل تنازل عن الحق لترخيص مسبق للديوان الوطني للأراضي الفلاحية .

يلتزم المستثمر بما يأتي:

* إدارة مباشرة وشخصية للمستثمرة .

* الاعتناء بالأراضي الممنوحة والعمل على إثمارها .

* المحافظة على الوجهة الفلاحية للأراضي .

* ألا يستعمل مباني المستثمرة إلا من أجل أهداف ذات صلة بالنشاطات الفلاحية .

* عدم تأجير الأراضي والأملاك السطحية المرتبطة بها من الباطن .

* التصريح بكل اتفاقات الشراكة التي يبرمها أو يلغيها طبقا للتشريع والتنظيم المعمول بهما.

* سداد الرسوم والمصاريف الأخرى التي يمكن أن تخضع لها الأملاك .

[1] التعليمة رقم 162 الصادرة عن وزارة الداخلية والجماعات المحلية، السابقة الذكر.

*إعلام الديوان الوطني للأراضي الفلاحية في كل وقت بكل حدث يمكن أن يدهور أملاك المستثمرة .

4- الرقابة من الديوان الوطني للأراضي الفلاحية: تنص المادة 4 من التعليمة الوزارية المشتركة السابقة على أنه "دون الإخلال بالمراقبات الأخرى الممارسة في إطار التشريع والتنظيم المعمول بهما، يمكن للديوان الوطني للأراضي الفلاحية أن يمارس الرقابة على المستثمرة الفلاحية في كل وقت للتأكد من مطابقة النشاطات المقامة عليها مع برنامج الاستصلاح المنصوص عليه في المادة 3 أعلاه وكذا بنود دفتر الشروط هذا".

يلتزم المستثمر، أثناء عمليات الرقابة أن يقدم مساعدته لأعوان الرقابة بأن يسهل لهم الدخول إلى المستثمرة وأن يزودهم بكل المعلومات و – أو الوثائق المطلوبة ."

5-مدة سريان عملية الاستصلاح: تنص المادة 5 من التعليمة الوزارية المشتركة على مدة سريان عملية الاستصلاح وذلك على النحو التالي : " تمنح الأراضي لمدة خمس 05سنوات اللازمة لإنجاز مشروع الاستصلاح المقدم، وتنتهي آجال هذه المدة بعد معاينة الديوان الوطني للأراضي الفلاحية لعملية إنجاز برنامج الاستصلاح، بعد انتهاء هذه المدة وفي حالة عدم إنجاز برنامج الاستصلاح، يلغى عقد التنازل، إلا في حالة وجود مبررات القوة القاهرة التي يقدمها المستثمر وفي هذه الحالة تمنح للمعني مدة إضافية تقدر بسنتين .

وإذا لم ينجز برنامج الاستصلاح بعد انتهاء المهلة الإضافية الممنوحة، يطلب الديوان الوطني للأراضي الفلاحية من الوالي إلغاء قرار التنازل.

يترتب عن فسخ التنازل أيلولة جميع الأملاك بما فيها المحلات ذات الاستعمال السكني إلى الدولة، ويعطي الحق، بالنسبة للأملاك السطحية، في تعويض تحدده إدارة أملاك الدولة مع طرح 10% كتعويض عن الأضرار في حالة إخلال المستثمر بالتزاماته.

يمكن أن يكون مبلغ هذا التعويض موضوع طعن أمام الجهة القضائية المختصة .

تحسب الامتيازات والرهون المحتملة التي تثقل المستثمرة في مبلغ التعويض ".[1]

[1] التعليمة رقم 162 الصادرة عن وزارة الداخلية و الجماعات المحلية، السابقة الذكر.

الفرع الثاني: التبادل

يمكن تبادل الأملاك العقارية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة مقابل أملاك عقارية يملكها الخواص، مع مراعاة فارق القيمة الناتج عن عملية التبادل فوفقا للمادة 94 من قانون الأملاك الوطنية " إذا تبين أن قيمة الملك الذي تعرضه الدولة يفوق قيمة ذلك الملك المقابل، تخول هذه العملية الدولة الحق في تحصيل الفارق ويدفعه لها الطرف المتبادل وإذا كانت قيمة الملك الذي تتلقاه الدولة بمقتضى التبادل تفوق قيمة الملك الذي تعرضه، فإن هذه العملية تخول الطرف المبادل الحق في أخذ فارق القيمة الذي تدفعه الدولة من الأموال العمومية "، ويكون طلب التبادل إما بمبادرة من المصلحة العمومية المعنية بعملية التبادل أو بمبادرة من مالك العقار المتبادل معه، وفي الحالتين يرسل الطلب إلى الوزير المكلف بالمالية لأنه هو المخول بإصدار قرار المبادلة .[1]

وخلال الأجل الذي يحدده هذا القرار تتم عملية التبادل ويحرر عقد التبادل الذي يثبت تحويل حق الملكية فعلا ويكون إما في شكل عقد إداري أو في شكل عقد توثيقي، وطبقا للمادة 34 من المرسوم التنفيذي 91-254 "إذا كان في شكل عقد إداري فإن إدارة الأملاك الوطنية المختصة إقليميا، هي التي تحرره طبقا للتشريع والتنظيم المعمول بهما إلا إذا نص على خلاف ذلك ويوقع هذا العقد والي الولاية، الموجودة فيها الملك العقاري الخاص، أما إذا كان في شكل عقد توثيقي فإنه يحرر"حسب الأشكال والشروط المنصوص عليها في التشريع المعمول به، ويمثل الوزير المكلف بالمالية لدى تحرير العقد مسؤول إدارة الأملاك الوطنية المختص إقليميا، المعين لهذا الغرض ويتحمل المتبادل مع الدولة مصاريف التوثيق "، أما بالنسبة لتبادل الأملاك العقارية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة تملكها الجماعات الإقليمية فإنه يكون موضوع قرار تتخذه السلطة المختصة مداولة المجلس الشعبي المعني وفقا للأشكال القانونية، وتطبق على هذه المبادلات نفس الأحكام المتعلقة بفارق القيمة الناتجة التبادل المذكورة سابقا.[2]

[1] التعليمة رقم 162 الصادرة عن وزارة الداخلية و الجماعات المحلية، السابقة الذكر.

[2] ليلى طلبة، الملكية العقارية الخاصة وفقا لأحكام التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص71.

خلاصة الفصل:

كحوصلة لهذا الفصل استخلصنا أن "اكتساب الملكية العقارية عن طريق التصرفات القانونية وبقوة القانون يعد أمرا ذو أهمية بالغة، إذ يضمن هذا النهج القانوني سير عمليات نقل الممتلكات العقارية عن طريق الآليات التي عالجناها من خلال هذا الفصل، بطريقة موحدة ومنظمة، مما يؤدي إلى تحقيق العدالة والاستقرار في المجتمع. بفضل هذه الآليات القانونية، يمكن للأفراد والكيانات تنفيذ مختلف العمليات العقارية بثقة وأمان، مما يعزز الثقة في النظام القانوني و يدعم النمو الاقتصادي والاجتماعي .

خـــاتمة

نظرا للأهمية الكبيرة التي تحظى بها الملكية العقارية، فقد أولى المشرع الجزائري شأنه في ذلك شأن باقي التشريعات، اهتماما كبيرا بتنظيم طرق اكتساب هذه الملكية وإثباتها ،كما وفر الحماية اللازمة للأطراف التي تتعامل في هذا النوع من التصرفات، وذلك وفقا للقواعد التي تحددها التوجهات العمرانية والسياسية السائدة في الجزائر .

يعد انتقال الملكية عملية تحويل شيء ما من شخص إلى آخر، ويمكن أن يتم هذا الانتقال بطرق عدة، من بينها العقد الذي يعد من أهم مصادر الالتزام، حيث ينشئ حقوقا بين الطرفين عند توفر شروطه وأركانه ،كذلك الشفعة التي وصفها المشرع الجزائري بأنها رخصة ووقاية من التعسف في البيع، تعتبر وسيلة لتقليل عدد الشركاء ، أما الميراث، فهو طريقة أخرى لكسب الملكية بقوة القانون، ويتم ذلك بواقعة الوفاة، حيث تنتقل أموال المتوفى إلى ورثته سواء كانت عقارات أو غيرها .

تناولنا الحيازة والتقادم المكسب، والتي تكون من طرف واحد فقط، أي بإرادة منفردة شأنها في ذلك شأن الوصية التي تعد تصرفا مضافا لما بعد الموت، ولقد وضع قانون الأسرة الجزائري أحكاما بارزة من حيث إثباتها وتنفيذها .

كما يعتبر الحكم القضائي، من بين الوقائع المادية تكتسب بها الملكية العقارية بعد الفصل في النزاع المعروض على القاضي المختص بذلك، ويكون الحكم القضائي محل العقد الرسمي في كثير من الأحيان، كما هو الشأن في تثبيت الملكية أو المصرحة لها كحق الشفعة بعد إتباع الشفيع للشروط والإجراءات القانونية الواجبة، إلى غير ذلك من التدخلات الأخرى للقاضي في نقل الملكية العقارية .

أيضا من بين الطرق التي تلجأ إليها الدولة لاكتساب الملكية العقارية و بقوة القانون هو التأميم و نزع الملكية من أجل المنفعة العامة.

– النتائج المتوصل إليها:

و من خلال دراستنا هذا توصلنا إلى مجموعة من النتائج تتمثل فيما يلي:

– أن طرق اكتساب الملكية العقارية تتمثل في سبعة طرق تطرق إليها المشرع من خلال أحكام القانون المدني و تم التفصيل فيها من خلال موضوع بحثنا هذا.

– أولى المشرع أهمية كبيرة للوصية من خلال تناولها في النصوص التشريعية وبالتحديد في 18 مادة من 184 إلى 201 ق.أ.ج.

– التقادم الطويل خمسة عشر سنة (15) سنة)، أما القصير عشر سنوات .

– موضوع الشفعة تكون في حالة بيع العقارات لا المنقولات .

– نزع الملكية من أجل المنفعة العامة ترد على العقارات، عكس الاستيلاء الذي يكون في المنقول والعقار .

– الحكم القضائي النهائي يمكن أن يأخذ حجية العقد سمي غير المشهر، حيث يجوز لكل ذي مصلحة أن يسعى إلى شهر هذا العقد.

– الاقتراحات و التوصيات:

كما خلصت الدراسة إلى مجموعة من الاقتراحات تتمثل فيما يلي:

– إعادة النظر في بعض المواد التي تناولت الالتصاق، وتعديلها لتواكب التطورات الحاصلة على مستوى الساحة العلمية.

– التعدي على ملك الغير لا بد له من قوانين صارمة لمنع الفوضى فيما يخص هذا النزاع. على الدولة عامة والذين لهم علاقة مباشرة بالتشريع خاصة من تكوين قضاة متخصصين في قضايا العقار، ومع إنشاء محاكم عقارية تولي أهمية لهذا الجانب المتشعب.

– السعي لمسايرة التطورات التشريعية المحدثة في المجال العقاري، لأن موضوع الملكية العقارية يمتاز بسرعة الأحداث والتغيرات التي تطرأ على التنمية الاقتصادية والاجتماعية.

– تسهيل الإجراءات في المجال العقاري حتى تكون في متناول طالبيه.

فيما يخص عملية المسح العقاري من الضروري تعميمه على أرجاء الوطن، وتوفير كل الوسائل التي تسهل هذه الإجراء.

قائمة المصادر و المراجع

أولا– المصادر:

– النصوص القانونية:

– الأوامر والقوانين

1– الأوامر:

– الأمر رقم 75–58 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975، المتضمن القانون المدني، ج.ر.ج، ج، عدد 76، المؤرخة في 1975/09/30.

– الأمر 75–74 المؤرخ في 1975/11/12 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري، الجريدة الرسمية العدد 92 الصادرة في 1975/11/18.

– الأمر 76–105 المؤرخ في 09 ديسمبر 1976 المتضمن قانون التسجيل، الجريدة الرسمية، العدد 81، الصادرة في 18 ديسمبر 1977.

2– القوانين:

– القانون رقم 90–25 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 ، المتضمن قانون التوجيه العقاري ، ج . رعدد 49 لسنة المعدل و المتمم ، سنة 1990.

– القانون رقم 90–30 المؤرخ في أول ديسمبر 1990، المتضمن قانون الأملاك الوطنية، ج.ر عدد 52 لسنة 1990، المعدل و المتمم.

– القانون رقم 83–18 المؤرخ في 13 أوت 1983 المتعلق بحيازة الملكية العقارية الفلاحية، ج.ر، عدد 34، الصادرة بتاريخ 16 أوت 1983.

– القانون 84–11، المؤرخ في 09 جوان 1984، المتضمن قانون الأسرة، الجريدة الرسمية، العدد 24، الصادرة في 12 جوان 1984، المعدل و المتمم.

- القانون رقم 87-19 المؤرخ في 08 ديسمبر 1987، المتضمن ضبط كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية و يحدد حقوق المنتجين و واجباتهم، الجريدة الرسمية، العدد 50، الصادرة في 09 ديسمبر 1987.

- القانون رقم 91-10 المؤرخ في 27 أفريل 1991، المتعلق بالأوقاف، المعدل و المتمم، الجريدة الرسمية، العدد 21، الصادرة في 08 ماي 1991.

- القانون رقم 91-11 المؤرخ في 27-04-1993 المتعلق بنزع الملكية من أجل المنفعة العامة ،ج ر 21 صادرة 27-04-1991.

- القانون رقم 08-09 المؤرخ في 23 فيفري 2008، المتضمن قانون الإجراءات المدنية و الإدارية ، ج.ر عدد 21 لسنة 2008.

- القانون رقم 06-02 المؤرخ في 21 محرم 1427 الموافق لـ 20 فيفري 2006 المتضمن تنظيم مهنة التوثيق، الجريدة الرسمية، العدد 14، الصادرة في 08 مارس 2006.

- القانون رقم 07-02 المؤرخ في 27 فيفري 2007، المتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية و تسليم سندات الملكية، جريدة رسمية عدد 15، الصادرة في 2007/02/28.

- القانون رقم 06-02 المؤرخ في 21 محرم 1427 الموافق لـ 20 فيفري 2006 المتضمن تنظيم مهنة التوثيق، الجريدة الرسمية، العدد 14، الصادرة في 08 مارس 2006.

3- المراسيم:

- المرسوم 76-63 المؤرخ في 15 مارس 1976 المتعلق بتأسيس السجل العقاري، جريدة رسمية عدد 30، الصادرة في 1976/04/13.

- المرسوم 83-352 المؤرخ في 21 ماي 1983 الذي يبين إجراءات التقادم المكسب و إعداد حق الشهرة المتضمن الاعتراف بالملكية ، ج ر عدد 21 لسنة .1983.

- المرسوم التنفيذي رقم 91-455 المؤرخ في 23 نوفمبر1991، المتعلق بجرد الأملاك الوطنية، الجريدة الرسمية، العدد 60، الصادرة في 24 نوفمبر 1991.

- المرسوم التنفيذي رقم 93-186 المؤرخ في 16 جويلية 1993المحدد لكيفيات تطبيق القانون 91-11 المتعمق بنزع الملكية.

- المرسوم التنفيذي رقم 05-248 المؤرخ في 10 جويلية 2005 الذي يحدد القواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العامة.

- المرسوم التنفيذي رقم 12-427 المؤرخ في 02 صفر 1434 الموافق لـ 16 ديسمبر 2012 يحدد شروط و كيفيات إدارة و تسيير الأملاك العمومية و الخاصة التابعة للدولة، الجريدة الرسمية، العدد 69، الصادرة في 19 ديسمبر 2012.

4- الاجتهادات القضائية:

- المحكمة العليا، الغرفة المدنية، ملف رقم 24770، قرار بتاريخ 14 أفريل 1982، قضية، المجلة القضائية، العدد الرابع.

5- التعليمات الوزارية:

- التعليمة رقم 162 الصادرة عن وزارة الداخلية و الجماعات المحلية، الصادرة بتاريخ 13-02-2013، المتعلقة بإعادة تفعيل الجهاز المتعلق بالعقار الفلاحي في الولايات الصحراوية .

ثانيا- المراجع باللغة العربية:

1- الكتب القانونية:

- إدريس الفا خوري، الحقوق العينية، الطبعة الثانية عشر، دار نشر المعرفة، الرباط، المغرب، 2013.

- بلحاج العربي، الوجيز في شرح قانون الأسرة الجزائري (الجزء الثاني) الميراث و الوصية، ط 4، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2005.

- بن شويخ الرشيد، الوصية و الميراث في القانون الجزائري، الطبعة الأولى، دار الخلدونية، الجزائر، 2008.

- حمدي باشا عمر ، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة ، ط2 ، دار هومة ، الجزائر ، 2014.

- حمدي باشا عمر، المنازعات العقارية في ضوء أخر التعديلات و أحدث الأحكام، د.ط، دار هومة، الجزائر،

- خير الدين موسى فنطازي، عقود التبرع على الملكية العقارية (الوقف)، الجزء الأول، الطبعة الأولى، دار زهران للنشر و التوزيع، الأردن،2012.

- شيخ نسيمة، أحكام الرجوع في التصرفات التبرعية في القانون الجزائري ، الهبة- الوصية- الوقف، دار هومة للطباعة و النشر و التوزيع، الجزائر، 2012.

- عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، الجزء التاسع، دار أحياء التراث العربي بيروت، لبنان، 1968.

- عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، مصادر الالتزام، الطبعة الثالثة، الجزء الأول، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، لبنان، 2000.

- عبد القادر بن عزوز، سليمان ولد خسال، أحكام الميراث و الهبة و الوصية و الوقف، الطبعة الثالثة، دار قرطبة للنشر و التوزيع، 2013.

- عمار علوي، الملكية و النظام العقاري في الجزائر العقار، ط 8، دار هومة للطباعة و النشر، الجزائر، 2018.

- عمر حمدي باشا، عقود التبرعات (الهبة- الوصية- الوقف)، دار هومة للنشر و التوزيع، الجزائر، 2004.

- عيبوط محند وعلي، الاستثمارات الأجنبية في القانون الجزائري، الطبعة الثانية، دار هومة، الجزائر، 2014.

- فشار عطاء الله، أحكام الميراث في قانون الأسرة الجزائري، دط، دار الخلدونية، الجزائر، 2006.

- ليلى طلبة، الملكية العقارية الخاصة وفقا لأحكام التشريع الجزائري، الطبعة الثانية، دار هومة ،الجزائر ، 2011

- محمد أنيس، قاسم جعفر، النظرية العامة لأملاك الإدارة و الأشغال العمومية، الديوان الوطني للمطبوعات الجامعية، الجزائر، 1983.

- محمد كامل مرسي باشا، شرح القانون المدني الحقوق العينية الأصلية أسباب كسب الملكية (الحيازة و التقادم)، د.ط، منشأة المعارف للنشر، الإسكندرية، 2004.

- محمد مصطفى شلبي، أحكام الوصية و الوقف، الطبعة الرابعة، دار الجامعية للطباعة و النشر، بيروت، لبنان، 1982.

- محمدي باشا عمر، نقل الملكية العقارية في التشريع الجزائري، د ط، دار العلوم للنشر و التوزيع، عنابة، الجزائر، 2000.

- محمودي عبد العزيز، آليات تطهير و تسوية سندات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، طبعة 2، منشورات بغدادي، 2010.

- مسعود شيهوب المبادئ العامة للمنازعات الإدارية، نظرية الاختصاص، الجزء الثالث، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر سنة 1998.

- وهبة الزحيلي، الوصايا و الوقف في الفقه الإسلامي، الطبعة الثانية، دار الفكر، دمشق، سوريا، 1996.

-حمدي باشا عمر، ليلى زروقي، المنازعات العقارية، الطبعة الحادية عشر، دار هومة للطباعة و النشر و التوزيع، الجزائر، 2009.

2- الرسائل و المذكرات الجامعية:

أ- أطروحات الدكتوراه:

- رحايمية عماد الدين، الوسائل القانونية لإثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري ، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه في العلوم تخصص قانون ، جامعة تيزي وزو، 2014.

- حمدان جيلالي، الإجراءات الإدارية لنزع الملكية للمنفعة العامة، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه، كلية الحقوق والعلوم السياسية جامعة جيلالي اليابس، بلعباس، السنة الجامعية، 2017-2018.

- نعيمي عبد الرحمان، البيع على التصاميم في التشريع الجزائري دراسة مقارنة في التشريع الجزائري، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه، كلية العلوم الإنسانية و الاجتماعية و العلوم الإسلامية، جامعة أحمد دراية، أدرار، الموسم الجامعي، 2019-2020.

ب- رسائل الماجستير:

- نكاع عمار، انتقال الملكية العقارية في قانون الأسرة الجزائري، رسالة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة منتوري قسنطينة، الموسم الجامعي ، 2007-2008.

- بورابة مريم، حق الشفعة الإدارية في ظل القانون المتضمن التوجيه العقاري 90-25، رسالة ماجستير، جامعة الجزائر1، 2011-2012.

- جميلة زايدي، إجراءات نقل الملكية في عقد البيع العقار في التشريع الجزائري، رسالة ماجستير، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة العربي بن مهيدي، أم البواقي، الموسم الجامعي 2011-2012.

ج- مذكرات الماستر:

- خانوش مروة، بودراهم سميرة، هبة العقار في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهاد ة ماستر، كلية الحقوق، جامعة عبد الرحمان ميرة، بجاية، السنة الجامعية 2012-2013.

- بن التركي نسيمة، أحكام الوقف في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة محمد خضير، بسكرة، الموسم الجامعي ، 2014-2015.

- داودي سعيدة، الشفعة الإدارية في ظل التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة ماستر، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة الشهيد حمة لخضر، الوادي، 2020-2021.

- رتيعة عائشة، غوال مباركة، آليات اكتساب الملكية العقارية في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر، كلية الحقوق، المركز الجامعي أحمد بن يحي الونشريسي، تيسمسيلت، الموسم الجامعي 2017-2018.

3- المجلات و الملتقيات:

- جبار جميلة، الحكم القضائي كسند لإثبات الملكية العقارية الخاصة، مجلة البحوث و الدراسات القانونية و السياسية، العدد 14، الجزائر، 2016.

- ياقوت عليوات، نزع الملكية من أجل المنفعة العامة في التشريع الجزائري، مجلة الشريعة والاقتصاد، العدد 09، قسنطينة، 2016.

- بابا عمر، ممارسة الدولة و الجماعات المحلية للشفعة الإدارية في القانون الجزائري، مجلة الحقيقة، العدد 41، جامعة أدرار، سبتمبر، 2017.

- سعيد هامل، مراد كاملي، الشفعة الإدارية كآلية لكسب العقار في القانون المدني و التشريعات الخاصة، مجلة العلوم الإنسانية، المجلد 7، العدد 1، جامعة أم البواقي، مارس 2020.

- خليل عمرو، أعمال أشغال الملتقى- مداخلة تحت عنوان: الحكم القضائي آلية كسند للملكية العقارية، ملتقى مغاربي حول تطهير الملكية العقارية في التشريعات المغاربية، يومي 02-03 جوان 2014 المنظم من قبل الطلبة لكلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة البليدة – الجزائر .

4- المواقع الالكترونية:

وهبي الزحيلي، الفقه الإسلامي و أدلته، يوم 05.05.2024 https://shamela.ws/book/384/7442

الفهرس

شكر و عرفان

الإهداء

مقدمة ..... أ– د

الفصل الأول: اكتساب الملكية العقارية عن طريق الوقائع المادية.....1

تمهيد:.....2

المبحث الأول: اكتساب الملكية العقارية عن طريق الحيازة و الالتصاق..... 3

المطلب الأول: الحيازة كواقعة مادية لاكتساب الملكية العقارية.....3

الفرع الأول: مفهوم الحيازة و شروط اكتسابها 3

أولا– تعريف الحيازة: 3

ثانيا– شروط اكتساب الملكية العقارية بالتقادم: 4

الفرع الثاني: الحيازة كسبب لكسب الملكية العقارية عن طريق التقادم المكسب..... 5

أولا– تعريف التقادم المكسب :. 5

ثانيا– اكتساب الملكية العقارية بالتقادم 5

ثالثا– إجراءات اكتساب الملكية عن طريق التقادم المكسب: 6

المطلب الثاني:الالتصاق كواقعة مادية لاكتساب الملكية العقارية.....9

الفرع الأول: مفهوم الالتصاق 9

أولا– تعريف الالتصاق: 9

ثانيا– خصائص الالتصاق 10

الفرع الثاني: أنواع الالتصاق 11

أولا– الالتصاق الطبيعي :..... 11

ثانيا– الالتصاق الصناعي :..... 11
الفرع الثالث: إجراءات انتقال الملكية العقارية الخاصة عن طريق أحكام الالتصاق 14
أولا– شهر صاحب الأرض البناء الملتصق في أرضه :..... 14
ثانيا – شهر الباني للبناء الذي أقامه على ملك الغير :..... 15
المبحث الثاني: اكتساب الملكية العقارية عن طريق الميراث و التصفية القضائية.....16
المطلب الأول: اكتساب الملكية العقارية عن طريق الميراث.....16
الفرع الأول: مفهوم الميراث 16
أولا: تعريف الميراث 16
ثانيا : أركان الميراث 17
الفرع الثاني: شروط استحقاق الميراث 18
أولا– موت المورث حقيقة أو حكما 18
ثانيا– تحقق حياة الوارث عند موت المورث 18
ثالثا– عدم وجود مانع من موانع الإرث: 19
الفرع الثالث: إجراءات نقل الملكية العقارية الخاصة عن طريق الميراث 19
أولا– تعريف الشهادة التوثيقية 19
ثانيا– محتويات وبيانات الشهادة التوثيقية: 20
ثالثا– إجراءات شهر الشهادة التوثيقية :..... 20
المطلب الثاني:إكتساب الملكية العقارية عن طريق التصفية القضائية و الشفعة الإدارية....21
الفرع الأول: إكتساب الملكية العقارية عن طريق التصفية القضائية 21
أولا– الحكم القضائي كسند لإثبات الملكية العقارية الخاصة :..... 21

ثانيا– آثار تسجيل الحكم القضائي كسند للملكية العقارية 22
الفرع الثاني: الشفعة الإدارية 24
أولا– مفهوم الشفعة الإدارية 24
ثانيا– آثار الأخذ بالشفعة الإدارية 26
خلاصة الفصل:.....27
الفصل الثاني: اكتساب الملكية العقارية بالتصرف القانوني و بقوة القانون.....28
تمهيد:.....29
المبحث الأول: اكتساب الملكية العقارية عن طريق التصرفات القانونية.....30
المطلب الأول: اكتساب الملكية العقارية عن طريق التصرف القانوني.....30
الفرع الأول: الوصية في اكتساب الملكية العقارية 30
أولا: تعريف الوصية 30
ثانيا: أركان الوصية 31
ثالثا– إجراءات نقل الملكية عن طريق الوصية 32
الفرع الثاني: الوقف كآلية لاكتساب الملكية العقارية 33
أولا– مفهوم الوقف 33
ثانيا– أركان وإجراءات الوقف 35
الفرع الثالث: الهبة كآلية لاكتساب الملكية العقارية 36
أولا– مفهوم الهبة 37
ثانيا– أركان الهبة وخصائصها 37
ثالثا– الرسمية في الهبة 39
المطلب الثاني: البيع العقاري طريق لاكتساب الملكية العقارية (من جانبين).....40

الفرع الأول: تعريف عقد البيع وخصائصه 40
أولا– تعريف عقد البيع: 40
ثانيا– خصائصه 40
الفرع الثاني: أركان عقد البيع 42
أولا: الأركان الموضوعية 42
ثانيا– الرسمية في عقد البيع العقاري في التشريع الجزائري : 43
المبحث الثاني: اكتساب الملكية العقارية بقوة القانون. 44
المطلب الأول: اكتساب الملكية العقارية من أجل المصلحة العامة..... 44
الفرع الأول: التأميم كآلية لاكتساب الملكية العقارية..... 44
أولا– التطور التاريخي 44
ثانيا– مشروعية التأميم في القانون الدولي 45
الفرع الثاني: تعريف نزع الملكية من أجل المنفعة العامة..... 45
أولا– الخصائص العامة لنزع الملكية للمنفعة العامة :..... 46
ثانيا– إجراءات نزع الملكية من أجل المنفعة العامة 47
ثالثا– الحقوق المترتبة عن نزع الملكية للمنفعة العامة 48
الفرع الثالث: الاستيلاء كسبب من أسباب كسب الملكية العقارية..... 49
أولا– التعريف القانوني والفقهي 49
ثانيا– إجراءاته 49
المطلب الثاني: اكتساب الملكية العقارية الخاصة عن طريق الاستصلاح و التبادل 52
الفرع الأول: مفهوم الاستصلاح ودفتر الشروط القانونية الخاص به 52

أولا– الاستصلاح حسب مفهوم القانون 83–18 المتعلق بحيازة الملكية العقارية الفلاحية :..... 53

ثانيا– الاستصلاح في مفهوم المرسوم التنفيذي 92–289 المحدد لشروط التنازل عن الأراضي 53

ثالثا– دفتر شروط حيازة الملكية العقارية الفلاحية عن طريق الاستصلاح : 53

الفرع الثاني: التبادل 56

خلاصة الفصل:..... 57

خاتمة 58–60

قائمة المصادر و المراجع 61–68

الفهرس 69–74