

جامعة قاصدي مرباح - ورقلة -  
كلية الحقوق والعلوم السياسية  
قسم الحقوق



مذكرة مقدمة لاستكمال متطلبات شهادة ماستر أكاديمي  
الميدان: الحقوق والعلوم السياسية  
الشعبة: الحقوق  
التخصص: قانون إداري

من إعداد الطالب: حجاج عثمان

بغنوان :

## الحماية الإدارية للملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري

نوقشت وأجيزت بتاريخ : 02 جوان 2015

أمام لجنة المكونة من السادة :

رئيسا	(جامعة قاصدي مرباح ورقلة)	أستاذ محاضر ب	الدكتور/ سويقات أحمد
مشرفا	(جامعة قاصدي مرباح ورقلة)	أستاذ محاضر ب	الدكتور/ لعبادي إسماعين
مناقشا	(جامعة قاصدي مرباح ورقلة)	أستاذ مساعد أ	الأستاذ/ حساني محمد منير

السنة الجامعية : 2015/2014

## الإهداء

الحمد لله رب العالمين و الصلاة و السلام على اشرف

المرسلين سيدنا محمد النبي الأمين.

أما بعد:

اهدي ثمرة هذا العمل المتواضع إلى ” الوالدين الكريمين ”

واللذان أغلى ما املك في الوجود والعائلة الكريمة كبيرا وصغيرا وخاصة إلى زوجتي وأولادي.

وأقدم إهدائي إلى جميع من كان له الفضل وكان سببا من قريب أو بعيد في إعدادي و تأهيلي

أو مساعدتي أساتذة ومشرفين و زملاء.

\* وإلى من عرفني ولم اذكره وكان له فضلا علي\*

وإلى كل طلبة كلية الحقوق والعلوم السياسية

## شكر وعرفان

الحمد لله رب العالمين والصلاة والسلام على أشرف الأنبياء والمرسلين أما بعد :فإني أحمد الله على نعمه ومننه العظمى وذلك امتنانه علي بإكمال هذه المذكرة .

كما أتقدم بجزيل الشكر والعرفان للدكتور المشرف **لعبادي إسماعين** الذي رعى هذه المذكرة في جميع مراحلها وكان لملاحظته العلمية وتدقيقاته وتوجيهاته السديدة الأثر البين في إخراج هذا العمل على هذه الصورة.

كما يسعدني أن أتقدم بالشكر والامتنان إلى جميع الأساتذة الذين ساعدونا، وبالأخص كل من :  
**الدكتور سويقات أحمد ، والأستاذ حساني محمد منير** الذين كانوا سندا لنا ومناقشين لهذا العمل.

كما أتوجه بالامتنان إلى جميع الأساتذة الذين سهرروا من أجل تكويننا الجيد خلال الفترة الجامعي وإلى كافة موظفي وعمال كلية الحقوق والعلوم السياسية.

وأوجه شكري إلى جميع أصدقائنا في التخصص وكل من سعدنا من قريب أو بعيد وإلى موظفي مديرية أملاك الدولة والحفظ العقاري بولاية ورقلة.

وختاما ندعو الله أن يتقبل عملنا هذا خالصا لوجهه الكريم

## مقدمة :

الإنسان بطبعه ولغريزة حب التملك دفعهم إلى التنافس في طلب ملكية الأرض والإستيلاء عليها بشتى الوسائل، لأن الناس يدركون بأن الأرض التي يعيشون عليها كثرهم الذي لا يفنى، فكل الحروب التي عرفتها البشرية وصولا إلى عصرنا، كان هدفها إكتساب القوة والنفوذ عن طريق التوسع الجغرافي وتملك الأراضي.

و حق الملكية من أوسع الحقوق العينية نطاقا بل هو جماع الحقوق كلها، لذلك سعت التشريعات منذ القدم إلى تنظيمه وضبط نطاقه وتحديد كيفية استعماله وحمايته، ويقصد به تلك الوسيلة الفنية اللازمة لصياغة نظام الأموال وما تخوله من سلطات يمارسها المالك، وهي من أهم الحقوق التي كرستها جل الدساتير والتشريعات العالمية، التي اعتبرت الملكية الخاصة حق مضمون وأساسيا للأفراد فأقرته ونظمته ويظهر بصورة جلية في الدول التي انتهجت النظام الرأسمالي، كما ظهر في الإعلان العالمي لحقوق الإنسان لسنة 1789 في نص المادة 17، كما نصت عليه المادة 12 من الاتفاقية الأمريكية للحقوق، والمادة 14 من الميثاق الإفريقي لحقوق الإنسان، كما نص مشروع حقوق الإنسان والشعب في الوطن العربي في المادة 30 على ما يلي: تحمي الدولة الملكية الخاصة ولا يجوز المساس بهذا الحق تعسفا دون تعويض عادل.

وعلى غرار أغلب الدول والتشريعات الدولية فإن الجزائر تعتبر من الدول التي سايرت هذا التطور، والتي أملت التوجهات السياسية والاقتصادية، خاصة بعد صدور نصوص جديدة تهدف أساسا إلى تحرير السوق العقارية وتطهيرها بعد الركود الذي عرفته في السابق، حيث نظم المشرع الجزائري الملكية العقارية الخاصة ونص على حمايتها في الدستور الصادر في 23 فبراير 1989 والمعدل في 28 نوفمبر 1996، ويتجسد هذا التكريس الدستوري في مضمون المادة 49 التي تقابلها المادة 01/52 من التعديل والتي نصت على أن: « الملكية الخاصة مضمونة »، إضافة إلى ذلك تنص المادة 20 من الدستور " لا يتم نزع الملكية إلا في إطار القانون، ويترتب عليه تعويض قبلي عادل ومنصف".

كما أفرد لها نصوصا في القانون المدني ومختلف القوانين الأخرى، ورغم أن المشرع الجزائري لم يعرف الملكية العقارية تعريفا دقيقا، إلا أنه يعطي تعريفا عاما لحق الملكية وهو ما نصت عليه المادة 674 من القانون المدني بأن: « حق الملكية هي التمتع و التصرف في الأشياء بشرط أن لا يستعمل استعمالا تحرمه القوانين و الأنظمة »، فإذا كان حق الملكية عامة يعرف بأنه سلطة الشخص على شيء معين تمكنه وحده من إستعماله وإستغلاله والتصرف فيه في حدود القانون، فإن هناك من يعرفه بأنه سلطة استعمال الشيء وحصول على كل المنفعة القابل تقديمها بصفة مانعة ومؤبدة .

غير أن مفهوم الملكية العقارية الخاصة يختلف بحسب المرجع القانوني فهي ملكية الرقبة و الإنتفاع وفقا لأحكام القانون المدني إذ تخول مالك العقار سلطات ثلاث : الإستعمال و الإستغلال و التصرف، بينما



تؤخذ صورة أخرى إذا اعتمدنا على التشريعات الخاصة حيث يعد حق الإنتفاع بموجب قانون المستثمرات الفلاحية، وقانون الثورة الزراعية وقانون التوجيه العقاري بمثابة حق ملكية نظرا لاتصافه بالديمومة والقابلية للإنتقال للورثة، ومهما تعددت التعريفات الفقهية لحق الملكية العقارية الخاصة بصفة عامة، فهي تكاد تكون واحدة من حيث معناها، ذلك أنها تعتمد على إبراز عناصر هذا الحق وخصائصه تارة أخرى بإعتباره أنه حق جامع ومانع ودائم.

ونجد أن القانون 25/90 المعدل بالأمر 26/95 المتضمن التوجيه العقاري يدخل ضمن مجموع حركات الإصلاحات السياسية والإقتصادية التي تستهدفها الجزائر، وقد جاءت أحكامه متماشية مع الدستور، حيث أورد مفهوم الملكية العقارية الخاصة وقواعد إثباتها وطرق حيازتها في المواد من 27 إلى 30 والتي أحلتها إلى أحكام القانون المدني من المادة 674 وما يليها، ولما كانت قواعد القانون العقاري مبعثرة بين مختلف النصوص القانونية، فكان لا بد على المشرع توسيع نطاق الحماية القانونية للعقار، وهذا ما سيلاحظ من خلال المنظومة القانونية التي خصصت لحماية العقار الخاص سواء ضمن قانون التوجيه العقاري أو قانون التهيئة والتعمير أو المراسيم المفصلة لهم.

لذا حاول المشرع الجزائري توسيع مجال هذه الحماية سواء كانت من تصرفات الأفراد في حد ذاتهم على ملكيتهم كأصحاب حق ظاهريا مطلق، أو من تصرفات الإدارة كسلطة عامة تتمتع بامتيازات تهدف وتسعى بالدرجة الأولى إلى تحقيق المنفعة العامة، وبالأحرى إلى تحقيق التوازن بين المصلحة العامة والمصلحة الخاصة، وذلك من خلال القيود التي يفرضها القانون على مالك العقار لمنعه من ممارسة لسلطاته الكاملة على ملكه، وقد يكون بذلك محروم من عنصر أو أكثر من عناصر حق ملكيته أو منها ككل.

وتظهر أهمية دراسة موضوع الحماية الإدارية للملكية العقارية الخاصة أنه يكتسي أهمية بالغة وما زاد من أهميته هو:

- مدى الإهتمام الذي يتمتع به العقار في حد ذاته في تحقيق النمو والإزدهار للمجتمع كل هذا جعل المنازعات حوله تكثر وتتعقد سيما إذا كانت الأحكام القانونية التي تضبطه غير دقيقة ومبعثرة، لذلك سعى المشرع الجزائري إلى تكريس هذه الحماية عن طريق إيجاد ترسانة من القوانين خصصت أحكاما تفصيلية لهذه الحماية.

إن التغيرات السياسية والإقتصادية التي عرفتها الجزائر بخروجها من النظام الاشتراكي وإعتمادها النظام الليبرالي وإنفتاحها على إقتصاد السوق وإنضمامها للمنظمة العالمية للتجارة، جعل المشرع الجزائري في كل مرة يسن قوانين تتماشى مع النظام السائد مما ولد ترسانة هائلة من القوانين جعلها في بعض الأحيان لا تتماشى ومتطلبات الحياة الإجتماعية والإقتصادية، بالإضافة إلى غموض بعض النصوص القانونية و تضاربها، كل هذا أدى بالقضاء إلى تفسير هذا النصوص تفسيرات متضاربة وفي بعض الحالات تفسيرات غريبة.

سعى الإدارة إلى حماية الملكية سواء ما تعلق منها بالعقار الفلاحي أو الحضري بالنسبة لبعض الأعمال التي يود الأفراد القيام بها في ملكيتهم، مع مراعاة الإجراءات التي فرضها عليها القانون في حالة تقرير وضع يدها على الأملاك التابعة للخواص بصفتها تهدف إلى تحقيق الصالح العام، ذلك أن الإدارة وفي سبيل إكتساب الملكية تسلك طرقا متعددة قد تكون بعيدة عن أي تعسف ضد أصحابها، وفي هذا الإطار قد تلجأ إلى الحصول على ما يلزمها من عقارات من الأفراد برضاهم، فيحصل إتفاق ودي فيما بينهم فتشتري منهم شأها في ذلك شأن الأفراد وذلك مقابل تعويض مناسب ومتفق عليه .

غير أن الإدارة قد تجد أنه من العسير عليها الحصول على ما تحتاجه من أموال بالطرق العادية، الأمر الذي يؤدي في العديد من الحالات إلى تعطيل سير هذه المرافق العامة ، لذلك أباح المشرع للإدارة إذا ما تعذر عليها الحصول على تلك الأموال بالطرق الرضائية أن تستعمل طرقا أخرى نظمها القانون لكي يتسنى لها الحصول على العقارات التي تحتاجها من الأفراد جبرا عليهم مقابل عوض منصف، يغطي كامل الضرر الناشئ عن نزع الملكية بالطرق الإدارية وذلك إثارا للمصلحة العامة على المصلحة الخاصة.

سعى المشرع إلى منح الإدارة المزيد من الإمكانيات للجوء إلى وضع اليد أو الاستيلاء مؤقتا إذا كانت حاجتها إلى العقار مؤقتة، كما يجوز أيضا ولاعتبارات اقتصادية وسياسية أن تلجأ إلى التأميم الذي ينصب على نقل كل ملكية مشروع أو مجموعة مشروعات إلى الدولة.

لقد تعددت الأسباب والدوافع الذاتية والموضوعية التي أدت بنا إلى إختيار هذا الموضوع وهي

كالتالي:

### 1- الدوافع الذاتية:

ويتمثل في كون أن الموضوع أقرب من غيره من المواضيع إلى ميداننا العملي، وكذلك الميول للبحث في المادة العقارية من زاوية إدارية كحاجز شخصي لاختياري لهذا الموضوع، إضافة إلى الرغبة في مساهرة التطور التشريعي والتنظيمي للملكية العقارية الخاصة، والتعرض على النصوص التي تعالج هذا الموضوع وما تعرفه من تطورات ومستجدات.

### 2- الدوافع الموضوعية:

- المكانة التي يحوزها العقار لاسيما مجال الملكية الخاصة نظرا لما تمثله لكل فرد في أي مجتمع، وتسليط الضوء على بعض الجوانب المتعلقة بالوسائل والآليات المتبعة من أجل حماية حق الملكية والتي يعترها الغموض في أوساط العامة.

- الأهمية التي يحتلها الموضوع بدليل ترسانة النصوص التي أصدرها المشرع وتعقد الإجراءات التي تقوم بها الإدارة في سبيل حماية الملكية العقارية الخاصة لاسيما في ظل الظروف والتغيرات السياسية والإقتصادية التي تعيشها البلاد .

- هذا المجال الذي لازال لم يأخذ حظه الوافر من الكتابات والدراسات من طرف المختصين، خلافا لما هو عليه الحال في المواضيع القانونية الأخرى، إذ أن الكتابات والدراسات في هذا المجال لازالت قليلة، هذا ما جعل موضوع الملكية العقارية موضوعا ثريا وخصبا يستحق البحث والدراسة.

- تنوع آليات حماية الملكية العقارية أدى إلى تباين الآراء والإجتهادات القضائية حول طبيعة الحماية الأصلية للملكية العقارية هل هي الحماية المدنية أو الجزائية، والتساؤل عن وجود حماية إدارية فعلية أم هي مجرد رقابة فنية فقط.

إن الأهداف الأساسية لدراسة هذا الموضوع تكمن في جملة ما يلي:

- التعريف بأدوات الحماية المقررة للملكية العقارية الخاصة من حيث نطاقها وصور التعرض والتعدي عليها في جوانبها الإدارية.
- إبراز مجمل الإنتهاكات الواقعة على العقارات الفلاحية والعمرانية سواء من قبل الأفراد أو الإدارة وسبل حمايتها.
- معرفة مدى إحترام الإدارة للإجراءات المفروضة عليها قانونا لحماية الملكية العقارية الخاصة سواء في مجال العقار الفلاحي أو الحضري، ومدى كفاية هذه الإجراءات لضمان الحماية اللازمة.
- مدى إحترام الإدارة للإجراءات المفروضة عليها قانونا عند وضع يدها على الملكية العقارية الخاصة سواء بالترع أو الإستيلاء ومدى كفاية هذه الإجراءات لضمان عدم تعسف الإدارة تحت راية تحقيق المصلحة العامة.
- إيجاد علاقة توازن بين الحقوق التي يملكها الفرد لحماية ملكيته العقارية الخاصة وهو الإلتزام الأول الواقع على عاتق الإدارة، وبين واجبه المساهمة في تحقيق المصلحة العامة، والذي يمثل بالمقابل حقا للإدارة في وضع يدها على تلك الملكية المقدسة و المضمونة دستوريا وقانونا.
- إثراء المكتبة القانونية بإضافة لبنة جديدة لتدعيمها.

يبدو أن هذا الموضوع لم يكن له نصيب معتبر من الدراسات السابقة إذ لم يتم تناوله من قبل بشكل مفصل ومتكامل، ورغم الأهمية التي يحوزها فإن معظم الدراسات السابقة وهي ضئيلة إكتفت بعرض الملكية العقارية بصفة عامة، دون التطرق إلى الآليات والإجراءات المخولة للإدارة لحماية الملكية العقارية بصورة واضحة ومتسلسلة، ولم تتوصل إلى نتائج ناجعة، مقارنة مع الأنواع الأخرى لحماية الملكية العقارية الخاصة. وكم كانت رغبتنا جامحة في إحاطة الموضوع دراسة وبحثا، رغبة قبلتها صعاب حمة ولكنها لم تثبتنا من إتمامه ومحاوله الوصول إلى الأهداف السابقة، هو أن موضوع الحماية الإدارية للملكية العقارية الخاصة لم ينل حقه من الدراسة العميقة والشرح والتوضيح سواء من الفقه أو القضاء مقارنة مع الأنواع الأخرى المقررة لهذه الحماية، النقص الملحوظ وقلة المراجع والكتب الوطنية المتعلقة به، فمعظمها مراجع عامة وحتى إن وجدت مراجع متخصصة لم تتطرق إلى الآليات والإجراءات الإدارية بصورة مفصلة ودقيقة، وقصر المدة، والتقييد في حجم الموضوع، كلها ستؤثر في هذا البحث والتطرق إلى جميع جوانبه.

و نظرا لأهمية الموضوع تبرز الإشكالية:

ما مدى فعالية الحماية المخولة من قبل المشرع الجزائري للإدارة في تحقيق حماية حقيقية للملكية العقارية الخاصة؟.

ويندرج تحت الإشكالية الرئيسية مجموعة من التساؤلات الفرعية والمتمثلة في:

ما هو مجال ونطاق الحماية الإدارية للملكية العقارية الخاصة وأهم القيود الإدارية الواردة عليها؟.

ما هي طبيعة الآليات الإدارية التي قررها المشرع لحماية الملكية العقارية الخاصة؟.

ما هي حدود الحماية الإدارية التي يكفلها المشرع الجزائري لحماية العقار الفلاحي والحضري من خلال

استقراء مجمل القوانين؟.

ما مدى فعالية الآليات والإجراءات الإدارية في حماية الملكية العقارية الخاصة من خلال طبيعة السند

المستظهر به؟.

من أجل دراسة هذا الموضوع والوصول إلى الإجابة عن الإشكاليات المطروحة، إعتدنا على المنهج

التاريخي وذلك بالتطور القانوني للملكية العقارية في التشريع الجزائري سواء بالنسبة للعقار الفلاحي أو العقار الحضري، والمنهج الوصفي التحليلي تماشيا مع طبيعة الموضوع وتحقيقا للأهداف المتوخاة من هذه الدراسة، من خلال وصف الواقع التطبيقي للنصوص التي وضعت لتجسيد هذه الحماية، ونقل صورة الإجراءات التي خولها القانون للإدارة في سبيل حماية العقار بالنسبة للأعمال التي يود الأفراد القيام بها في ملكيتهم، وكذا الإجراءات التي فرضها القانون عليها في حالة وضع اليد على الأملاك التابعة للخواص.

وللتأكيد على كل ما سبق فقد ارتأينا أن نقسم الموضوع إلى فصلين، نبين في الفصل الأول الملكية

العقارية الخاصة بين نطاق الحماية الإدارية والقيود الإدارية الواردة عليها، وتتناول فيه مبحثين نتطرق في

المبحث الأول إلى نطاق الحماية الإدارية للملكية العقارية الخاصة، وفي المبحث الثاني القيود الإدارية الواردة على الملكية العقارية الخاصة.

ونعالج في الفصل الثاني وسائل وآليات الحماية الإدارية للملكية العقارية الخاصة وتتناوله في مبحثين

نتطرق في المبحث الأول إلى الآليات الإدارية لحماية الملكية العقارية الخاصة من خلال نوعية العقار، وفي

المبحث الثاني إلى الآليات الإدارية لحماية الملكية العقارية الخاصة من خلال طبيعة السند.

## الفصل الأول

### الملكية العقارية الخاصة بين نطاق الحماية الإدارية و القيود الواردة عليها

المبحث الأول : نطاق الحماية الإدارية للملكية العقارية الخاصة

المبحث الثاني : القيود الإدارية الواردة على الملكية العقارية الخاصة

## الفصل الأول: الملكية العقارية الخاصة بين نطاق الحماية الإدارية و القيود الإدارية .

ورثت الجزائر بعد الإستقلال نظام قانوني إستعماري، حيث أبقت العمل بالقوانين الفرنسية ماعدا ما يتنافى مع السيادة الوطنية، ولأن الجزائر كدولة لها سيادة تعيش وسط مجتمع دولي تأثرت بالنهج الإشتراكي الذي كان سائدا في تلك الحقبة والذي تبنته معظم الدول التي كانت تحت الإستعمار، حيث يقوم هذا التيار على أسس ومبادئ أهمها العدالة الإجتماعية، من هذا المنطلق جاءت فكرة التأميم والثورة الزراعية وتكريس الملكية الجماعية على حساب الملكية الخاصة<sup>(1)</sup>، ولكن بمرور السنوات أصبحت الجزائر تتجه نحو النزاع عن أملاكها للخواص وخاصة بعد سنة 1989 وتبني النظام الرأسمالي، وبرز ذلك جليا من خلال مجموعة من التشريعات أهمها الدستور وقانون التوجيه العقاري الذي أعاد ترسيم سياسة عقارية جديدة.

في هذا الإطار حيث تعد مسألة حماية الملكية العقارية وطريقة إستغلالها تعتبر إحدى الوسائل الحيوية والقضايا الجوهرية التي تتحكم إلى حد بعيد في تطور الشعوب، ومن ثمة فإن توفير حماية قانونية وإدارية للملكية عن طريق تمكين صاحب العقار من التصرف فيه واستعماله واستغلاله بصورة هادئة من شأنه المساهمة في تطوير خدمة العقار، لذا نجد أنه هناك ترسانة من القوانين خصصت لذلك أحكاما تفصيلية لهذه الحماية<sup>(2)</sup>.

إذا كانت القاعدة العامة أن حماية الملكية العقارية الخاصة لا تتسنى إلا عن طريق الحماية المدنية والجزئية والقضائية فهناك وسيلة أخرى ذات طابع إداري، ويقصد بالحماية الإدارية للملكية العقارية عموما مجموعة الإجراءات التي خولها القانون للإدارة في سبيل حماية العقار الفلاحي أو الحضري بالنسبة لبعض الأعمال التي يود الأفراد القيام بها في ملكيتهم، وكذا الإجراءات التي فرضها القانون على الإدارة في حالة تقرير وضع يدها على الأملاك التابعة للخواص إذا كانت الهدف منه تحقيق المصلحة العامة.

وعليه سنتطرق في هذا الفصل إلى مجال نطاق الحماية الإدارية للملكية العقارية الخاصة سواء في العقار الفلاحي أو العقار الحضري أولا، ثم إلى القيود الإدارية الواردة عليها ثانيا من خلال المبحثين التاليين :

المبحث الأول: نطاق الحماية الإدارية للملكية العقارية الخاصة.

المبحث الثاني: القيود الإدارية الواردة على الملكية العقارية الخاصة.

(1) حازم عزوي، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة في القانون الجزائري ، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير ، كلية الحقوق، جامعة الحاج لخضر باتنة، 2009-2010، ص06.

(2) سليمة جدي، الحماية الإدارية للملكية العقارية الخاصة في القانون الجزائري ، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير، معهد العلوم القانونية، المركز الجامعي سوق أهراس، 2006-2007، ص07.

## المبحث الأول: نطاق الحماية الإدارية للملكية العقارية الخاصة.

بعد التغيير السياسي الذي إنتهجه الجزائر نهاية الثمانينات والذي تم تكريسه في دستور 1989 المعدل وتبنيه نظام الإقتصاد الحر، أصبح لزاما عليها التأقلم مع أسس ومبادئ هذا النظام وظهر ذلك جليا من خلال مجموعة التشريعات التي صدرت في تلك الحقبة وعلى رأسها قانون التوجيه العقاري، الذي أعاد ترسيم سياسة عقارية جديدة سواء بالنسبة للعقار الفلاحي أو العقار الحضري وفتح المجال أمام القطاع الخاص على أساس المنافسة الحرة، وطبقا لنص المادة 03 من القانون رقم 25/90 المتضمن التوجيه العقاري المعدل والتمم يشمل القوام التقني في الأملاك العقارية على 07 أنواع من الأراضي وهي:

ـ الأراضي الرعوية والأراضي ذات الوجهة الرعوية.

ـ الأراضي الغابية والأراضي ذات الوجهة الغابية.

ـ الأراضي الحلفائية.

ـ الأراضي الصحراوية.

ـ المساحات والمواقع المحمية.

ـ الأراضي الفلاحية والأراضي ذات الوجهة الفلاحية.

ـ الأراضي العامرة والأراضي القابلة للتعمير.

حيث مجال دراستنا سيقصر على النوعين الآخرين أين تتواجد الملكية العقارية الخاصة، على خلاف

بقية الأنواع الأخرى التي تكون فيها الملكية العقارية الخاصة ضئيلة أو منعدمة وكذلك كونها من الأملاك

الوطنية، ومنه الحماية الإدارية للملكية العقارية الخاصة تشمل نطاقي الأراضي الفلاحية والأراضي الحضرية

وسنبين ذلك في المطلبين التاليين:

### المطلب الأول: العقار الفلاحي:

طبقا لنص المادة 03 من القانون رقم 25/90 المذكور أعلاه، على أنه يشمل القوام التقني في الأملاك

العقارية على سبعة أنواع من الأراضي، ومن بين هذه الأنواع الأراضي الفلاحية والأراضي ذات الوجهة

الفلاحية المشكلة للعقار الفلاحي الذي هو موضوع دراستنا.

وعليه سنتطرق إلى المقصود بالأراضي الفلاحية والأراضي ذات الوجهة الفلاحية المشكلة للعقار

الفلاحي وتصنيفاتها والتطور القانوني لها في الجزائر في الفروع التالية.

### الفرع الأول: الأراضي الفلاحية والأراضي ذات الوجهة الفلاحية وتصنيفاتها.

سنتطرق إلى المقصود بالأراضي الفلاحية والأراضي ذات الوجهة الفلاحية المشكلة للعقار الفلاحي

أولا، وتصنيفاتها ثانيا.

أولا : المقصود بالأراضي الفلاحية والأراضي ذات الوجهة الفلاحية.

من نص المادة 04 من قانون التوجيه العقاري على أن: الأراضي الفلاحية أو ذات الوجهة الفلاحية هي كل أرض تنتج بتدخل الإنسان سنويا أو خلال عدة سنوات إنتاجا يستهلكه البشر أو الحيوان أو يستهلك في الصناعة إستهلاكا مباشرا أو بعد تحويله".<sup>(1)</sup>

ونصت المادة 2 و 3 من المرسوم التنفيذي رقم 63/96 المؤرخ في 1996/01/27 على أنه يقصد بالنشاط الفلاحي كل نشاط يرتبط بسير دورة نمو منتج نباتي أو حيواني أو تكاثره...<sup>(2)</sup>.

ومنه يقصد بالعقار الفلاحي هي تلك الأراضي الفلاحية المنتجة بتدخل الإنسان والقيام بخدمتها وفلاحتها إما سنويا أو لفترة زمنية طويلة تمتد إلى عدة سنوات، و يكون ذلك المنتج موجه للاستهلاك بطريقة مباشرة أو بعد تحويله، والأراضي الفلاحية يجب أن تعد في الأساس للإنتاج الفلاحي وليس للبناء عليها إلا بضوابط وقيود<sup>(3)</sup>.

لذلك فالملكية العقارية الخاصة تشمل أيضا الأراضي الفلاحية التي تمتد إلى عمق الأرض وعلوها.

ثانيا : تصنيفات الأراضي الفلاحية

حسب المادة 5 من القانون 25/90 فإن الأراضي الفلاحية تصنف إلى أراضي خصبة جدا، وأراضي خصبة ومتوسطة الخصوبة وضعيفة الخصب، وذلك تبعا لضوابط علم التربة والانحدار والمناخ والسقي.

1: الأراضي الفلاحية الخصبة جدا و الخصبة.

أ- الأراضي الفلاحية الخصبة جدا: هي الأراضي التي تكون طاقتها الإنتاجية عالية وهي الأراضي العميقة حسنة التربة سواء كانت مسقية أو قابلة للسقي، وهي أراضي محدودة وضئيلة تتوزع في المناطق الشمالية بالجزائر ومنها أراضي متيجة الفلاحية.

ب- الأراضي الفلاحية الخصبة: ويقصد بها تلك الأراضي متوسطة العمق المسقية أو القابلة للسقي أو الأراضي حسنة العمق غير المسقية، والواقعة في المناطق الرطبة أو شبه الرطبة ولا تحتوي على أي عائق طبوغرافي.

2: الأراضي الفلاحية متوسطة الخصب وضعيفة الخصب.

أ- الأراضي الفلاحية المتوسطة الخصب: تشمل الأراضي الفلاحية المتوسطة الخصب على ما يلي:

أ- الأراضي المسقية التي تحتوي على عوائق متوسطة في الطبوغرافية وفي العمق.

ب- الأراضي غير المسقية المتوسطة العمق ونسبة الأمطار فيها متغيرة ولا تحتوي على عوائق طبوغرافية.

(1) حمدي باشا عمر، مجمع النصوص التشريعية والتنظيمية المتعلقة بالعقار، دار هومة، الجزائر، 2005، ص 13.

(2) حمدي باشا عمر، مجمع النصوص التشريعية والتنظيمية المتعلقة بالعقار، مرجع نفسه، ص 292.

(3) راضية بن زكري، الآليات القانونية لحماية الملكية العقارية الخاصة، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، كلية الحقوق، جامعة الحاج لخضر باتنة، 2009-2010، ص 157.



الأراضي غير المسقية التي تحتوي على عوائق متوسطة في الطبوغرافية وفي العمق ورسوخها كبيرة ونسبة الأمطار فيها متغيرة.<sup>(1)</sup>

الأراضي غير المسقية المتوسطة العمق، ونسبة الأمطار فيها متوسطة أو مرتفعة مع عوائق متوسطة في الطبوغرافيا.

**ب- الأراضي الفلاحية الضعيفة الخصب:** وهي تلك الأراضي التي تحتوي على عوائق طبوغرافية كبيرة وعوائق ونسبة الأمطار فيها متغيرة لوجود ملوحة وتعرضها للإنجراف وضعيفة في العمق. غير أنه كان من المفروض أن يقوم التنظيم<sup>(2)</sup> بوضع وتحديد بدقة كل صنف من الأصناف المذكورة على حدى، غير أن هناك تأخير كبير في نشر تلك النصوص.

**الفرع الثاني: تطور الوضعية القانونية للعقار الفلاحي.**

من خلال ما تعرضنا له سابقا حيث يعد العقار الفلاحي قطاع استراتيجي للاقتصاد الوطني نجده مر بعدة مراحل تاريخية وقانونية مختلفة، نذكرها بإختصار فيما يلي:

**أولا: قبل الإصلاحات لسنة 1989.**

**1- 1962** جرد الأملاك الشاغرة وإنشاء لجان التسيير على مستوى المزارع التي كانت موجودة آنذاك.

**2- 1963** تأميم الأملاك الشاغرة التي تم جردها وإقامة أملاك مسيرة ذاتيا.

**3- 1971** تأميم الأراضي في إطار الثورة الزراعية. بموجب الأمر 73/71 المؤرخ في 1971/11/08 والتي تم دمجها بطرق لم تراعي فيها أحيانا دفع تعويض عادل ومنصف لأصحاب هذه الأراضي، مما ترتب عنه ظهور نزاع عقاري نظرا لعدم تنفيذ الولاية للقرارات الصادرة عن لجان الطعن و التي تعنى بالاسترجاع الكلي أو الجزئي للأراضي المؤممة.

عدم تبليغ قرارات التأميم للمعنيين مما تعذر عليهم تقديم طعونهم والمطالبة بالتعويض، وكذلك تبليغ الولاية لقرارات التأميم في أجال غير مناسبة مع وضعيات خاصة كالمهاجرين و العاجزين قانونا والقصر<sup>(3)</sup>.  
عدم التطابق بين المساحات الحقيقية المصرح بها و المساحات المؤممة.

**4** نتيجة لتطبيق الثورة الزراعية على العقار الفلاحي عرفت هذه المرحلة صدور عدة قوانين وأوامر وأمت الأراضي الفلاحية وكانت كالتالي:

المرحلة الأولى : منذ صدور الأمر 73/71 المؤرخ في 1971/11/08 إل غاية 1973 تم تأميم 1.403.778 هكتار<sup>(4)</sup>.

(1) ليلي زروقي، التقنيات العقارية، الديوان الوطني للأشغال التربوية، الجزائر، الطبعة الثانية، 2001، ص12.

(2) أنظر المادة 10 من قانون 25/90 .

وأنظر سماعيل شامة، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري، دار هومة ، الجزائر، 2004، ص 102.

(3) راضية بن زكري، مرجع سابق، ص158.

المرحلة الثانية : انطلقت في 15/03/1972 وتم فيها تأميم 555.618 هكتار من الأراضي الفلاحية وحوالي 692.164 نخلة.

المرحلة الثالثة: لم تعرف هذه المرحلة نجاحا خلافا للمرحلتين السابقتين والتي كان من المفروض فيها تأميم الأراضي الرعوية أي حوالي 20 مليون هكتار<sup>(2)</sup>، وذلك تطبيقا للأمر 43/75 الصادر في 17/06/1975 والذي صدر بشأنه المرسوم رقم 166/75 بتاريخ 30/12/1975.

5 - سنة 1983 تم إقامة المزارع الفلاحية الإشتراكية الناتجة عن إدماج المزارع المسيرة ذاتيا والتعاونيات الفلاحية للمجاهدين وتنفيذ عملية حيازة الملكية العقارية الفلاحية، وهذا تطبيقا للقانون رقم 18/83 الصادر في 13/08/1983 والمتعلق بجيازة الملكية العقارية الفلاحية، حيث يمنح بموجبه للخواص حق الملكية على أراضي تابعة للدولة عن طريق إستصلاحها وتم برجة إستصلاح 401.013 هكتار وتوزيعها على 70.593 مستفيد، غير أنه لم يتم إستصلاح سوى 119.000 هكتار بعد عشر سنوات من صدور القانون.<sup>(3)</sup>

6 - سنة 1987 إعادة تنظيم المزارع الفلاحية الإشتراكية وإنشاء مستثمرات فلاحية جماعية ومستثمرات فلاحية فردية وذلك ضمن سلسلة من الإصلاحات الاقتصادية، فتم حل 3200 مستثمرة اشتراكية وحولت إلى 30000 مستثمرة فلاحية جماعية و 15000 مستثمرة فردية مغطية كلها لمساحة 2،4 مليون هكتار<sup>(4)</sup>، وهذا تطبيقا للقانون رقم 19/87 بتاريخ 08/12/1987 والمتضمن ضبط كفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الوطنية وتحديد حقوق المنتجين وواجباتهم، والمراسيم المنفذة له منها مرسوم 52/89 والمتضمن القانون الأساسي للمزرعة النموذجية.

### ثانيا: بعد الإصلاحات لسنة 1989.

نتيجة لأحداث أكتوبر سنة 1988 والتغيرات السياسية و الإقتصادية التي عرفت الجزائر ومنها تبني النظام الليبرالي، والتوجه نحو إقتصاد السوق صدرت عدة تعديلات وصدور قوانين أخرى على العقار الفلاحي ونذكرها كما يلي:

1 - سنة 1990 إصدار لأول مرة قانون متعلق بالتوجيه العقاري رقم 25/90 و الذي فتح المجال أمام الملاك الأصليين لاسترجاع أراضيهم المؤممة في إطار الثورة الزراعية، كل ذلك جعل المستثمرات الفلاحية تتخبط في مشاكل جمّة نذكر منها:

عدم استقرار داخل المستثمرات الجماعية لكثرة الخلافات بين الشركاء.

عدم استغلال الأراضي من طرف المستفيدين مباشرة وتركها في بعض الأحيان أرض بور.

(1) سماعين شامة، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري، مرجع سابق، ص 19.

(2) نبيل صقر، العقار الفلاحي نصا و تطبيقا، دار هومة، الجزائر، 2004، ص 52.

(3) سماعين شامة، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري، مرجع سابق، ص 20.

(4) نبيل صقر، مرجع سابق، ص 52.

استفحال ظاهرة الإيجار من الباطن وكذلك الاستفادة غير الشرعية.  
تحويل بعض الأراضي الزراعية إلى أراضي بناء وبيع الأراضي من طرف المستفيدين بتواطؤ مع بعض الموثقين في جهات من الوطن.<sup>(1)</sup>

صدور المرسومين التنفيذي رقم 50/90 المحدد لشروط إعداد العقد الإداري المنشئ للمستثمرة الفلاحية، وكذا المرسوم التنفيذي رقم 51/90 يتعلق بإجراءات إسقاط حق الإنتفاع الدائم الممنوح طبقا للقانون رقم 19/87.

2 - سنة 1995 صدر الأمر 26/95 المؤرخ في 25/09/1995 المعدل والمتمم لقانون التوجيه العقاري إمتد حق الإسترجاع إلى الأراضي المتبرع بها لفائدة صندوق الثورة الزراعية والأراضي التي وضعت تحت حماية الدولة تطبيقا للمرسوم رقم 168/63 المؤرخ في 09/05/1963 لأن أصحابها إكتسبوا حرقا للنصوص التي صدرت بعد الإستقلال وحظرت إبرام معاملات عقارية مع المعمرين لشراء ممتلكاتهم.<sup>(2)</sup>  
3 - عرفت هذه المرحلة صدور عدة مراسيم تنفيذية متعددة منها:

المرسوم التنفيذي رقم 63/96 يعرف النشاطات الفلاحية ويحدد شروط الاعتراف بصفة الفلاح.  
المرسوم التنفيذي رقم 87/96 المؤرخ في 24/02/1996 يتضمن إنشاء الديوان الوطني للأراضي الفلاحية.  
المرسوم التنفيذي رقم 490/97 المؤرخ في 20/12/1997 يحدد شروط تجزئة الأراضي الفلاحية.<sup>(3)</sup>  
4 - عرفت هذه المرحلة تطورا قانونيا كبيرا في المجال الفلاحي فصدر القانون رقم 16/08 المؤرخ في 03/08/2008 المتضمن التوجيه الفلاحي، والذي يهدف إلى تحديد عناصر توجيه الفلاحة الوطنية التي تسمح لها بالمساهمة في تحسين مستوى الأمن الغذائي للبلاد، وتثمين وظائفها الإقتصادية والبيئة الإجتماعية وكذا التنمية المستدامة للفلاحة على الخصوص والعالم الريفي على العموم، كما يهدف أيضا إلى المحافظة على الثروة العقارية وتنميتها عن طريق الدقة في التنظيم العقاري ويحدد النمط الملائم لاستغلال الأراضي الفلاحية، والسماح بتوسع القدرة الفلاحية عن طريق أعمال الاستصلاح وإعادة تنظيم العقار الفلاحي.<sup>(4)</sup>

(1) سماعين شامة، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري، مرجع سابق، ص 21.

(2) حمدي باشا عمر، ليلى زروقي، المنازل العقارية، دار هومة، الجزائر، 2012، ص 254.

(3) حمدي باشا عمر، مجمع النصوص التشريعية والتنظيمية المتعلقة بالعقار، مرجع سابق، ص 300 و 335 و 339.

- و راضية بن زكري، مرجع سابق، ص 160.

(4) أنظر المادة 1 و 4 من قانون التوجيه الفلاحي 16/08 جريدة رسمية، العدد 46 المؤرخ في 10/08/2008، ص 5 و 6.

## المطلب الثاني: العقار الحضري (العمراني)

من خلال نص المادة 03 من قانون التوجيه العقاري المعدل والمتمم أن العقارات الحضرية تعد من أصناف القوام العقاري، وهي لها أهمية ودور فعال في تنمية الإستثمار الإقتصادي، إن فتح المجال للتوسع العمراني والمقتضيات الجديدة لإقتصاد السوق والحاجة الملحة للعقار العمراني أصبح يشكل خطرا على الملكية العقارية الخاصة في ظل محدودية الأراضي.

وستتطرق إلى المقصود بالعقار الحضري وتصنيفاته في الفرع الأول، والتطور القانوني له في الفرع الثاني.

### الفرع الأول: الأراضي العمرانية (الحضرية) و تصنيفاتها

ستتطرق إلى المقصود بالأراضي العمرانية المشكلة للعقار الحضري أولا، وتصنيفاتها ثانيا.

أولا : المقصود بالأراضي العمرانية (العقار الحضري).

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

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

منذ وجود الإنسان على ظهر الأرض ظهرت حاجته للأراضي العمرانية وذلك نتيجة لغريزة حب التملك وشغفه الطبيعي في تملك الأراضي والمباني والمساكن لحمايته من مخاطر الطبيعة، وتطورت هذه الحاجة في ظل التزايد الديمغرافي للسكان و تقلص المساحات القابلة للبناء<sup>(3)</sup>، فظهر التوسع العمراني بطريقة فوضوية لعملية البناء، مما ألزم تدخل الإدارة لوضع أدوات وإجراءات قبلية تحفظ بها التخطيط المستقبلي لهذه الأراضي وفقا لقواعد دقيقة تجعل التوازن بين الجانب الجمالي الحضري والحفاظ على الملكية العقارية للأفراد.

ثانيا: تصنيفات الأراضي العمرانية (الحضرية).

يمكن تصنيف الأراضي العمرانية إلى نوعين: الأراضي العامرة، الأراضي القابلة للتعمير.

(1) حسينة غواص، الآليات القانونية لتسيير العمران، مذكرة لنيل شهادة ماجستير، جامعة منتوري، قسنطينة، 2011-2012، ص 161.

(2) أنظر المادتين 20 و 21 من قانون التوجيه العقاري 25/90، ج رسمية مؤرخة في 18/11/1990، العدد 49.

(3) راضية بن زكري، مرجع سابق، ص 161.

أ- الأراضي العامرة: هي كل قطعة أرض يشغلها تجمع بنايات في مجالها الفضائية وفي مشتملات تجهيزاتها وأنشطتها، ولو كانت هذه القطعة الأرضية غير مزودة بكل المرافق أو غير مبنية أو مساحات خضراء أو حدائق أو تجمع بنايات.<sup>(1)</sup>

ب- الأراضي القابلة للتعمير: هي كل القطع الأرضية المخصصة للتعمير في آجال معينة بواسطة أدوات التهيئة والتعمير، وهو ما نصت عليه المادة 25 من قانون التوجيه العقاري.

ويمكن تصنيف الأراضي الحضرية حسب المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير فهو يحدد التخصيص العام للأراضي ويحدها إلى قطاعات معمرة وقطاعات مبرجة للتعمير وقطاعات مستقبلية في التعمير وقطاعات غير قابلة للتعمير.<sup>(2)</sup>

والقطاع هو جزء من تراب البلدية يتوقع تخصيص أراضيه لاستعمالات عامة وآجال محددة للتعمير.

### تقسيم الأراضي الداخلة فيها إلى قطاعات:

**1- القطاعات المعمرة:** هي كل الأراضي وإن كانت غير مجهزة بجميع التهيئات التي تشغلها بنايات مجتمعة ومساحات فاصلة ما بينها، ومستحوذات التجهيزات والنشاطات ولو غير مبنية كالمساحات الخضراء والحدائق والفسحة الحرة والغابات والقطاعات الحضرية الموجهة لخدمة هذه البنائات المجتمعة، كما تشمل القطاعات المعمرة أيضا الأجزاء من المنطقة الواجب تجديدها وإصلاحها وحمايتها.<sup>(3)</sup>

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

**3- قطاعات التعمير المستقبلية:** وتشمل الأراضي المخصصة للتعمير على المدى البعيد في آفاق عشرين سنة حسب الآجال المحددة في المخطط التوجيهي الذي يبين قواعد وشروط التوسع العمراني لكل سنة، وتكون هذه الأراضي خاضعة مؤقتا لارتفاعات بعدم البناء وهو قيد يرد على حق البناء في بعض المناطق، وبحكم القانون يمنع كل شخص من إنجاز مشروع عليه إلى حين هذا رفع القيد، إلا بالنسبة للأراضي التي تدخل في حيز تطبيق مخطط شغل الأراضي المصادق عليه حسب نص المادة 22 من القانون 29/90 وفي حالة غياب هذا المخطط تمنع الاستثمارات التي يتجاوز أجلها مدة ارتفاع عدم البناء، ويرفع ارتفاع عدم البناء في هذه المناطق بترخيص في الحالات الآتية<sup>(4)</sup>:

- تجديد وتعويض وتوسيع المباني المفيدة للاستعمال الفلاحي.

(1) أنظر المادة 21 من القانون التوجيه العقاري رقم 25/90.

(2) حمدي باشا عمر، مجمع النصوص التشريعية والتنظيمية المتعلقة بالعقار، مرجع سابق، ص 372 وما يليها.

(3) أنظر المادة 20 من قانون التهيئة والتعمير رقم 29/90.

(4) إيمان مرابطي، الحماية الإدارية للملكية العقارية في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة ماستر، كلية الحقوق، جامعة محمد خيضر

بسكرة، 2012-2013، ص 15.

- وأنظر: سليمة جدي، مرجع سابق، ص 24-25.

- البناءات والمنشآت اللازمة للتجهيزات الجماعية وكذا إنجاز العمليات ذات المصلحة الوطنية.

- البناءات التي تبررها مصلحة البلدية بترخيص من الوالي بناء على طلب رئيس المجلس الشعبي البلدي بعد أخذ رأي المجلس الشعبي البلدي.

**4- قطاعات غير قابلة للتعمير:** وهي تشمل كل الأراضي التي تكون فوقها حقوق البناء محددة بدقة وينسب تتلاءم مع الاقتصاد العام لهذه المناطق ويشملها ارتفاع عدم البناء كقاعدة وإن وجدت حقوق البناء تكون مفيدة ومبينة بدقة.<sup>(1)</sup>

يعتبر العقار الحضري له أهمية فعالة في الحياة الاجتماعية والمستوى المعيشي وبما أنه مستقطب للإستثمارات فلا بد من إيجاد حافظة عقارية ملائمة مرتكزة على الإستعمال العقلائي للوسائل مع إتاحة أفضل لتوزيع الفضاء العقاري.<sup>(2)</sup>

### الفرع الثاني: التطور القانوني للعقار الحضري.

بعد الإستقلال كان لزاما على الدولة الجزائرية أن تتجه إلى تنظيم ترابها في ميدان التنظيم والتحكم والتسيير العقاري الأمثل حيث اتسمت الوضعية العقارية للأراضي الحضرية كما يلي:

**أولاً: قبل الإصلاحات لسنة 1989.**

حيث في هذه المرحلة توجهت الدولة الجزائرية إلى النظام الإشتراكي المبني على ملكية الدولة وتقييد الملكية العقارية الخاصة ومن هذه المراحل نجد:

**1-** انغلاق السوق العقارية على نفسها وذلك كأثر لسلسلة النصوص القانونية المقيدة لحرية المعاملات، نذكر منها ما يلي:

- المرسوم رقم 15/64 الصادر في 1964/01/20 المتعلق بجرية المعاملات والذي تم تعديله بموجب المرسوم رقم 344/83 الصادر في 1983/05/21.

- الأمر 102/66 المؤرخ في 1966/05/06 خص الأملاك الشاغرة التي تعتبر الخطوة الأولى التي أعطت حق الملكية للدولة، والتي أصبحت تحول للدولة في حالة عدم انتظام شرعية العقود.

- الأمر رقم 26/74 الصادر في 1974/02/20 المتضمن إنشاء الاحتياطات العقارية وأصبحت بموجبه البلديات المحتكر الوحيد للمعاملات العقارية داخل محيطها العمراني ويعد أهم نص قانوني<sup>(3)</sup>، انخر عنه النتائج التالية:

<sup>(1)</sup> نورة منصور، قواعد التهيئة والتعمير وفقا للتشريع، دار الهدى، الجزائر، 2010، ص 24-25.

<sup>(2)</sup> أحمد مرابط، "الإشكالية القانونية التي تثيرها الترقية العقارية"، مجلة الموثق، الغرفة الوطنية للموثقين، المطبعة الحديثة للفنون المطبعية، الجزائر، ماي 2002، ص 19.

- و راضية بن زكري، مرجع سابق، ص 161.

<sup>(3)</sup> ليلى طلبة، الملكية العقارية الخاصة وفقا لأحكام التشريع الجزائري، دار هومة، الجزائر، ط 2، 2011، ص 17.

## الفصل الأول الملكية العقارية الخاصة بين نطاق الحماية الإدارية والقيود الإدارية

- وجود نزاعات متعددة نتيجة لعدم وفاء البلديات بالتعويضات للملاك الأصليين بعد إجراء دمج أراضيهم الزائدة عن حاجتهم العائلية والمهنية ضمن الاحتياطات العقارية للبلدية، إن هذا الأمر حرم العديد من الأفراد من اختيار القطع الأرضية التي تناسبهم والحي الذي ألفوا و تأقلموا فيه.
- جعل سعر إداري موحد أي غير قابل للمراجعة حتى قضائيا لجميع القطع المعدة للبناء رغم اختلاف موقعها ووضعيتها، لأن الإدارة كثيرا ما تسوي بين ثمن قطعة أرض تقع في شارع تجاري مع قطعة أخرى في منطقة سكنية وأحيانا إلى قطعة تحتاج تسويتها وهيئتها إلى أضعاف سعرها.
- عدم تمكن البلديات من الوفاء بالتزاماتها اتجاه الأفراد من شبكة الطرق وقنوات صرف المياه بصفة عامة، وعدم تهيئة المناطق الحضرية تهيئة ملائمة.<sup>(1)</sup>
- 2-** الأمر رقم 58/75، المؤرخ في 26 سبتمبر 1975، المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم والذي نص على الملكية العقارية الخاصة ووسائل حمايتها، والنصوص المتفرعة عليه حسب طبيعة الإشكال.
- 3-** الأمر 74/75 المؤرخ في 1975/11/12 المتضمن إعداد المسح العام للأراضي وتأسيس السجل العقاري وتطبيقا له صدر المرسوم 62/76 المؤرخ في 1976/03/25 المتعلق بإعداد المسح العام للأراضي، والرسوم 63/76 المؤرخ في 1976/03/25 المتعلق بتأسيس السجل العقاري.
- 4-** القانون 01/81 المؤرخ في 1981/02/07 التنازل عن الأملاك العقارية التابعة للدولة، وهذه الأملاك هي أملاك ذات إستعمال سكني ومهني وحرفي وتجاري بأسعار في متناول الجميع.
- ثانيا: بعد الإصلاحات لسنة 1989.**

كل هذه الإشكاليات العقارية التي عرفتها الجزائر منذ 1962 إلى غاية تبني دستور 1989 الذي كان له أثر عميق في وجه النظام القانوني وتطبيق سياسة السوق الحرة التي تقوم على ركنين هما:

- لامركزية القرار الإقتصادي القائمة على هيمنة الملكية الخاصة والتنظيم عن طريق السوق وذلك تطبيقا لدستور 1989 وقانون 25/90 الذي يحدد القوام العقاري يتم تحديد العلاقة بين المالك و الملكية العقارية.

- إنشاء سوق عقارية حرة.<sup>(2)</sup>

- 1-** سنة 1990 إصدار قانون متعلق بالتوجيه العقاري رقم 25/90 والأمر المعدل والمتمم له رقم 26/95 المؤرخ في 1995/09/25 و الذي ضم مباشرة الإصلاحات الكلية للإقتصاد الوطني بصفة عامة، ومقاربة جديدة لمسألة العقار فيما يخص كفاءات تدخل الدولة، الجماعات المحلية والملاك الخواص خاصة، تلخص النقاط القوية لهذا القانون في:
- تكريس حق الملكية الفردية ، وعمل على تصنيف الأملاك العقارية.

<sup>(1)</sup> عبد الحفيظ بن عبيدة، إثبات الملكية العقارية والحقوق العينية العقارية، دار هومة، ط5 الجزائر، 2006، ص 21 و22.

<sup>(2)</sup> سماعيل شامة، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري، مرجع سابق، ص 23.

- حذف إحتكار البلديات للإحتياطات العقارية، تأسيس سوق عقارية حرة ومنتظمة ومنع البلديات عن تسير العقار مباشرة، إذ يمكن لكل شخص مهما كان طبيعي أو إعتباري القيام بمعاملة عقارية قائمة على سعر السوق وإرادة الأطراف المتعاقدة بالخضوع للقوانين والتنظيمات المعمول بها.
  - إلزام البلديات بإنشاء مؤسسة عمومية لتسيير محفظتها العقارية وإجراء جرد عام للأموال العقارية.
  - تأسيس شهادة الحيازة في المناطق غير المسوحة، حق الشفعة وضريبة على كل تحويل للأراضي الفلاحية أو الأراضي ذات الوجهة الفلاحية إلى صنف أرض قابلة للتعمير.<sup>(1)</sup>
- 2-** صدور قانون التهيئة والتعمير رقم 29/90 المؤرخ في 1990/12/01 والذي كان بمثابة نقلة نوعية في مجال بيان كل القواعد والآليات للحفاظ على الملكية العقارية بوصفها ثروة وطنية<sup>(2)</sup>، وجعل سند الملكية وثيقة إجبارية لا يمكن تجنبها من أجل إستخراج جميع الرخص والشهادات المتعلقة بمجال البناء و العمران.
- ثم تلت سلسلة من القوانين والمراسيم المطبقة له كلها كرست حق الملكية العقارية الخاصة وحمايتها والمحافظة عليها، منها قانون 15/08 المؤرخ في 2008/07/20 الذي يحدد قواعد مطابقة البناء وإتمام إنجازها، من المشاكل التي يتخبط فيها والناجمة عن تضاعف الملكية المشتركة جراء تطبيق القانون رقم 01/81 المذكور أنفاً، وكذلك البناء بدون رخص البناء وعدم مطابقة البناء لهذه الرخص.

<sup>(1)</sup> Amar Aloui, **Foncier**, éditions Houma, Alger, 2006, p 87.

<sup>(2)</sup> حسينة غواص، مرجع سابق ، ص 164.



## المبحث الثاني: القيود الإدارية الواردة على الملكية العقارية الخاصة.

يبحث الدستور الجزائري على حماية وصون وضمان الملكية العقارية الخاصة ولا يجوز أن يتعدى عليها أحد بما فيها الدولة، لكن بالمقابل الدولة من واجبها العمل على تحقيق الصالح العام، وفي ظل انعدام الوسائل اللازمة لتحقيق ذلك في بعض الحالات تضطر الإدارة على استعمال السلطة العامة. وعليه يترتب على تقييد حق الملكية العقارية الخاصة يجب أن تكون مرتبطة ومشروطة بوجود مصلحة عامة، وقد تكون تقييدا كلياً بانتقال الملكية من الملك الخاص إلى الدولة أو إحدى فروعها في المطلب الأول، أو تقييدا جزئياً ينصب على جزء من أصل الملكية وهو ما يعرف بنظام الارتفاقات الإدارية في المطلب الثاني.

### المطلب الأول: أدوات التدخل على أصل الملكية.

إن طرق التدخل على أصل الملكية أي التقييد الكلي للملكية العقارية الخاصة تختلف باختلاف أنظمتها وإجراءاتها والتأثير المباشر على السوق العقارية، فهي متعددة ومتنوعة تتراوح ما بين نزع الملكية والشفعة، والتأميم، والإستيلاء، والشغل المؤقت والنهائي.

### الفرع الأول: نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية والشفعة الإدارية.

ويعتبران من أكثر الطرق أهمية ولهما دور كبير في التأثير المباشر على السوق العقارية، وهن يمكن إعتبارهما إعتداء من قبل الدولة على ملكية الأفراد مادامت تدفع لهم التعويض. أولاً: نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية.

إن الإدارة عند ممارستها لنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية تتبع إجراءات دقيقة ومحددة في صلب القانون، أي أن سلطتها مقيدة من حيث المبدأ وهذا راجع لطبيعة موضوع نزع الملكية التي تتميز بأنها تمس بحقوق الأفراد المحمية دستورياً وتشريعياً.

### 1 - تعريف نزع الملكية وخصائصها.

#### 1 - تعريف نزع الملكية:

تعرف نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية بأنه: "إجراء إداري تلزم بموجبه الإدارة أحد الخواص التنازل عن ملكيته العقارية أو حقوقه العينية العقارية لتحقيق أهداف النفع العام مقابل تعويض قبلي أو مسبق، عادل ومنصف".<sup>(1)</sup>

عرف المشرع الجزائري نزع الملكية من أجل المنفعة العامة على أنها طريقة إستثنائية لإكتساب الأشخاص العامة للحقوق العينية العقارية، يجب قبل اللجوء إلى هذا الإجراء محاولة إقتناء الملك بكل الوسائل المشروعة الأخرى، بما فيها المحاولة الودية من أجل الحصول على الملكية من مالكيها الأصليين.<sup>(2)</sup>

(1) مقداد كروغلي، مقال "نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية"، المجلة القضائية سنة 1996، العدد 2، ص 31.

(2) أمير يحيوي، الوجيز في الأموال الخاصة التابعة للدولة والجماعات المحلية، دار هومة، الجزائر، 2009، ص 68.

وعرف المشرع الجزائري نزع الملكية في قانون 11/91 خلافا للمشرع الفرنسي والمصري اللذان لم يتناولها بالتعريف، وذلك في نص المادة 2 كآآتي "يعد نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، طريقة استثنائية لاكتساب أملاك أو حقوق عقارية، ولا يتم إلا إذا أدى انتهاج كل الوسائل الأخرى إلى نتيجة سلبية. وزيادة على ذلك لا يكون نزع الملكية ممكنا إلا إذا جاء تنفيذ العمليات ناتجة عن تطبيق إجراءات نظامية مثل التعمير والتهيئة العمرانية والتخطيط المتعلق بإنشاء تجهيزات جماعية ومنشآت وأعمال كبرى ذات منفعة عمومية".<sup>(1)</sup>

وجاء أيضا في نص المادة 677 من القانون المدني الجزائري أن: "لا يجوز حرمان أحد من ملكيته إلا في الأحوال والشروط المنصوص عليها قانونا غير أن للإدارة الحق في نزع جميع الملكية العقارية أو بعضها أو بتزاع الحقوق العينية العقارية للمنفعة العامة مقابل تعويض منصف وعادل".<sup>(2)</sup>

وعرفها الأستاذ "زغداوي محمد" بأنها: "الإمكانية القانونية التي تتيحها نصوص قانونية عامة في الدولة لأشخاص من القانون العام محددة على سبيل الحصر بالاستيلاء وفق إجراءات يحددها القانون مسبقا وبصفة مؤبدة أو دائمة على ملكية عقارية تابعة للأفراد أو تدخل في نطاق الأملاك الخاصة للدولة أو الأشخاص الإدارية العامة الأخرى وذلك بغية تحقيق أو إنجاز مشاريع ذات منفعة عامة تثبت وفق إجراء يحددها القانون على أن تدفع مقابل ذلك للمتروعة ملكيته تعويضا عادلا ومسبقا على أي نقل للملكية".<sup>(3)</sup> ويعرفها SERGE PETIT بأنها :

" Est une opération par laquelle l'administration utilise son pouvoir de contrainte pour obtenir la propriété d'un bien généralement immobilier, dans le but de réaliser une opération d'intérêt générale".<sup>(4)</sup>

ويعرفها عبد الغني بسيوني عبد الله بأنها: "نزع الملكية الخاصة للمنفعة العامة وهو امتياز ممنوح للإدارة بحيث تستطيع بواسطته حرمان مالك العقار من ملكه جبرا من أجل المنفعة العامة في مقابل تعويض عن ذلك".<sup>(5)</sup>

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

نجد الأساس التشريعي لهذا الأسلوب في دستور 1989 ودستور 1996 المعدل، أين تنص المادة 20 من دستور 1989 على: "لا يتم نزع الملكية إلا في إطار القانون ويترتب عليه تعويض قبلي وعادل ومنصف".

(1) أنظر قانون رقم 11/91 المؤرخ في 27 أفريل 1991 المتضمن قواعد نزع الملكية للمنفعة العمومية، جريدة رسمية عدد 21.  
(2) أنظر نص المادة 677 من القانون رقم 05/07 المؤرخ في 13/05/2007 المعدل والمتمم للأمر 58/75 المتضمن القانون المدني، جريدة رسمية عدد 31.

(3) بدوح شهيناز، نزع الملكية من أجل المنفعة العامة في القانون الجزائري ، أطروحة دكتوراه، جامعة منتوري، قسنطينة، كلية الحقوق والعلوم الاقتصادية، 2003-2004، ص 6،7.

(4) SERGE Petit : " Le contentieux judiciaire de l'administration" Berger- levrault ; Paris 1990, P212.

(5) عبد الغني بسيوني عبد الله، القانون الإداري، الدار الجامعية، بيروت، دون سنة الطبع ، ص 568.

أ هو إجراء استثنائي: فالأصل أن اكتساب الإدارة للأموال والحقوق العقارية التابعة للخواص، يتم بطريق التراضي (التعاقد)، ولا يتم اللجوء إلى نزع الملكية إلا في حال عدم نجاح المحاولات الودية مع صاحب الملك، وهذا الشرط من النظام العام، لا يجوز للإدارة تجاوزه، ويمكن للقاضي أن يثبته من تلقاء نفسه، طبقا للمادة 02 فقرة 01 من المرسوم التنفيذي 186/93 المؤرخ في 27 جويلية 1993 المحدد لكيفيات تطبيق قانون 11/91. ب غايته تحقيق منفعة عامة: أي لا يحق للإدارة نزع الملكية من أجل مصلحة أخرى غير المصلحة العامة، وقد جاء في المادة 02 فقرة 02 من قانون 11/91 أنه لا يكون نزع الملكية ممكنا إلا إذا جاء تنفيذ العمليات ناتجة عن تطبيق إجراءات نظامية مثل التعمير والتهيئة العمرانية والتخطيط، تتعلق بإنشاء تجهيزات جماعية ومنشآت وأعمال كبرى ذات منفعة عمومية.<sup>(1)</sup>

ت إلزامية دفع تعويض مسبق وعادل: طبقا للمادة 20 من الدستور، أوجب المشرع دفع تعويض قبلي وعادل ومنصف، بحيث يغطي كل ما لحق المالك من ضرر وما فاته من كسب بسبب نزع الملكية، وهذا التعويض يكون إما في شكل نقدي أو في شكل عيني إذا أمكن ذلك بحيث يكون عقارا ماثلا للملكية المتروعة، وهو ما نصت عليه المادة 21 من قانون 11/91 المذكور أعلاه: "يجب أن يكون مبلغ التعويض عن نزع الملكية عادلا ومنصفا بحيث يغطي كل ما لحقه من ضرر وما فاته من كسب بسبب نزع الملكية ويحدد هذا المبلغ حسب القيمة الحقيقية للأموال تبعا لما ينتج ذلك عن تقييم طبيعتها أو مشتملاتها أو عن استعمالها الفعلي من قبل المالكين وأصحاب الحقوق العينية الآخرين أو من قبل التجار والصناع والحرفين". أما بالنسبة للجهة الملزمة بدفع التعويض فإنه يستنتج من خلال المواد 24، 25 و 27 من قانون نزع الملكية، بأن السلطة المصدرة لقرار نزع الملكية للمنفعة العامة، والمتمثلة إما في الوزير أو والي الولاية هو الملزم بدفع التعويض.

ث - أنه لا يقع إلا على العقارات: وذلك سواء كان منصبا على حق ملكية أو على حق من حقوق العينية العقارية مثل: حق الارتفاق، حق الانتفاع،... الخ، ويمكن أن ينصب نزع الملكية على كل العقار أو جزء منه، كما يمكن أن يكون العقار مبنيا أو غير مبني.<sup>(2)</sup>

## II- السلطة المختصة بالترع و إجراءات نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية.

### 1- السلطة المختصة بترع الملكية.

تؤول سلطة إصدار قرار نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية إما إلى الوزير أو الوالي، فهي تكون من إختصاص الوزير إذا كان العقار أو الحقوق العينية العقارية تقع في تراب ولايتين أو أكثر، ويكون الوالي هو المختص إذا كان العقار أو الحقوق العينية العقارية تقع في تراب ولاية واحدة.

(1) ليلى طلبية، مرجع سابق، ص 104.

(2) ليلى طلبية، مرجع نفسه، ص 104-105.

## 2- إجراءات نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية.

تمر عملية نزع الملكية للمنفعة العامة عبر إجراءات شكلية حددها القانون رقم 11/91 والمرسوم التنفيذي 186/93، وهذه الإجراءات قد تكون عادية في ظروف عادية واستثنائية في ظروف استثنائية. أ: **الإجراءات العادية:** إن الإجراءات العادية المباشرة في الظروف العادية لنزع الملكية تنحصر في خمس إجراءات هي: التصريح بالمنفعة العمومية، التحقيق الجزئي، تقييم الأملاك والحقوق المطلوب نزعها، قرار قابلية التنازل، وقرار نزع الملكية.

1 - **التصريح بالمنفعة العمومية:** نصت المادة 10 من القانون رقم 11/91 على إجراء التصريح بالمنفعة العمومية دون تعريفه.

ومن خلال التمعّن في هذا الإجراء يمكن تعريفه بأنه إفصاح الإدارة عن تقديرها لوجود منفعة عمومية للعملية المراد إنجازها، وهو إجراء أساسي يستهدف تحديد الغاية من عملية نزع الملكية من جهة، ومن جهة أخرى إتاحة الفرصة للمواطنين لإبداء ملاحظاتهم في المشروع.<sup>(1)</sup> غير أنه لا يكون ممكناً إلا إذا مر بمراحل تحضيرية سابقة لإصداره، تتمثل في ضرورة قيام المستفيد من نزع الملكية بتقديم ما يثبت فشل التفاوض الودي ووجود منفعة عامة للمشروع المراد إنجازها من خلال ملف يقدم للوالي، وعلى ضوءه يصدر قرار بفتح تحقيق وتعيين لجنة تتولى التحقيق حول وجود منفعة عمومية من عدمها، وهذه الأخيرة ملزمة بتقديم تقرير عملها إلى الوالي يكون مسبباً تستعرض فيه استنتاجاتها حول المنفعة العمومية وفعاليتها.

2 - **التحقيق الجزئي:** يقوم به المحافظ المحقق الذي يعينه الوالي، والهدف منه هو تحديد الأملاك والحقوق العقارية القابلة للترع، مع التثبت من هوية المالكين والحائزين لها الذين يسمح لهم التحقيق بالإدلاء بملاحظاتهم وتقديم مستنداتهم، وينتهي بإعداد مخطط قطع الأراضي وقائمة الملاك وأصحاب الحقوق العقارية طبقاً للمادتين 18 و 19 من القانون رقم 11/91 مع تحرير محضر مؤقت يخضع للنشر بالبلدية لتمكين المعنيين من إبداء الملاحظات وانتقاد المخطط والقائمة.

ومما ينبغي الإشارة إليه هنا هو أن المرسوم رقم 186/93 في مواده من 13 إلى 29، قد أعطى صلاحيات واسعة للمحافظ المحقق تبدأ من التحقق من الهوية وفحص المستندات وتقدير قيمتها القانونية، ثم التحقيق مع أي شخص واثبات حيازة العقارات بالتقدم. ولا شك أن هذه الصلاحيات لا تختلف عن صلاحيات القاضي العقاري ولكنها تبقى إدارية يمكن الطعن فيها مع الطعن في قرار قابلية التنازل الذي يصدره الوالي بعد موافقته بنتائج المحافظ.<sup>(2)</sup>

(1) رمزي حوجو ، محمد لمعيني ، النظام القانوني لنزع الملكية للمنفعة العامة ، مجلة المنتدى القانوني، قسم الكفاءة المهنية للمحاماة ، بسكرة العدد السادس ، أبريل 2009، ص 75.

(2) انظر المادة 10 و 18 و 19 من القانون 11/91 المتعلق بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية.

3 - تقييم الأملاك والحقوق المطلوب نزعها: لما كان التعويض عن نزع الملكية قبليا فقد أوجب القانون 11/91 في مادته 20 والمرسوم 186/93 في مادته 31 تقدير هذا التعويض مسبقا، وأناط مهمة التقييم لإدارة أملاك الدولة وحدها بالاستعانة بالإدارات المالية الأخرى بحسب المادة 32 من المرسوم السابق الذكر وبالاعتماد على عناصر وطرق حددها القانون والمرسوم السالف الذكر وكذا بالاستناد إلى ملف تحقيق الجزئي الذي يرسله الوالي إلى إدارة أملاك الدولة من أجل إعداد التقييم. وبعد إعدادها لهذا التقييم في شكل تقرير حسب المادة 23 من القانون 11/91 ترسله إلى الوالي ليتخذ أساسا لقرار قابلية التنازل.

4 قرار قابلية التنازل: بعد تقرير التعويض المحدد من طرف مصالح أملاك الدولة يحرر الوالي المختص إقليميا قرار قابلية التنازل الذي يحدد القطع الأرضية والحقوق العينية المزمع نزعها، ويبين أصحابها الذين لهم الحق في التعويض المقترح في نفس القرار طبقا للمادة 23 من القانون رقم 11/91، ويجب أن توفر الإعتمادات اللازمة للتعويض القبلي عن الأملاك والحقوق المطلوب نزعها.<sup>(1)</sup>

5 قرار نزع الملكية: يقصد بنزع الملكية بتجريد المالك من ملكيته جبرا عنه ونقلها إلى الإدارة نازعة الملكية أو المستفيد من نزع الملكية ويختص بهذا العمل الوالي وحده، أي بعد هذه الإجراءات يصدر القرار الإداري بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، إذ يحرر لإتمام صيغة نقل الملكية في الحالات التالية:  
- إذا حصل الاتفاق بالتراضي على التعويض بين الإدارة والمالك.

إذا لم يقدم المالك أي طعن خلال المحددة وهي شهر من تاريخ التبليغ، وكذا في حالة صدور قرار قضائي نهائي موافق لصالح نزع الملكية في حالة تقديم طعن، وفقا لمقتضيات المادة 29 من القانون 11/91 والمادة 40 من المرسوم التطبيقي له.

ويلاحظ أن نزع الملكية ونقلها في التشريع الجزائري يتم بإجراء إداري من قبل الإدارة وحدها دون تدخل من القضاء إلا إذا رفعت دعوى أمامه للطعن في صحة الترع والنقل، في حين أنه في فرنسا يتم بأمر قضائي أي أن القاضي العادي هو الذي يشرف على نقل الملكية.<sup>(2)</sup>

وبنقل قرار نزع الملكية تنتهي سلطات المالك ولا يبقى منها سوى حق الانتفاع وجني الثمار اللذين ينتهيان بدفع التعويض أو إيداعه بالخزينة الولائية، كما تسقط كل الحقوق العينية والشخصية المثقلة للعقار المتروك ملكيته وتخل آجال الديون المضمونة بالرهن أو الامتياز على العقار.<sup>(3)</sup>  
وبعدا يبلغ القرار الخاص بنزع الملكية إلى المتروك منه ملكيته وإلى المستفيد.

(1) ليلي طلبية، مرجع سابق، ص 106 .

(2) رمزي حوحو ، محمد لمعيني، مرجع سابق، ص 77، 78.

(3) إيمان مرابطي، المرجع السابق ، ص 73.

وتجدر الملاحظة أنه يمكن لمالك العقار المتروعة ملكيته أن يطلب استرجاع ملكية العقار، إذا لم يتم الإنطلاق الفعلي في الأشغال المزمع إنجازها في الآجال المحددة في العقد أو القرارات التي ترخص بالعمليات المعنية.

#### ب: الإجراءات غير العادية:

إذا كنا قد عرفنا مما سبق الإجراءات العادية لترع الملكية، فإننا سنتطرق إلى الإجراءات الغير العادية لها والتي تتضمن تخطي بعض الإجراءات التمهيديّة وتقليص لبعض الآجال واختصار ودمج بعض الإجراءات الضرورية والاستعجالية، أما القاسم بينها وبين الإجراءات العادية يتمثل في التصريح بالمنفعة وقيمة التعويض المودع لدى الخزينة والخضوع لرقابة القضائية في حدود متتالية وهذه الإجراءات نذكرها فيما يلي:

1. العمليات السرية للدفاع الوطني.
2. الحيازة المسبقة بترخيص قضائي.
3. طلب الترع التام للملكية.
4. رقابة القضاء لترع الملكية التام.

#### ثانيا: الشفعة الإدارية.

عرف المشرع الجزائري الشفعة بمقتضى المادة 794 من القانون المدني على أنه: "الشفعة رخصة تجيز الحلول محل المشتري في بيع العقار ضمن الأحوال والشروط المنصوص عليها في المواد التالية: (1)

الشفعة الإدارية هي كالشفعة المدنية من حيث كونها عبارة عن رخصة تجيز لمن تقرر لمصلحته الحلول محل المشتري في عقد البيع، لكنها تختلف عنها في كون الشفيع في الشفعة المدنية هو من أشخاص القانون الخاص ويهدف إلى تحقيق مصلحته خاصة، أما في الشفعة الإدارية فالشفيع هو من أحد أشخاص القانون العام وبالتحديد الدولة والجماعات المحلية، حيث يحق للإدارة عندما يضع أحد الخواص ماله للبيع أن ترشح نفسها مشتريا بالأولوية بهدف تحقيق مصلحة عامة أو منفعة عمومية، طبقا لما جاء في المادة 71 من قانون التوجيه العقاري: " ينشأ حق الدولة و الجماعات المحلية في الشفعة بغية توفير الحاجات ذات المصلحة العامة و المنفعة العمومية... ". (2)

وتمارس الإدارة حق الشفعة في مرتبة تسبق الأشخاص الذين يثبت لهم حق الشفعة المذكورين في المادة 795 من القانون المدني والتي نصت بما يلي: "يثبت حق الشفعة وذلك مع مراعاة الأحكام التي ينص عليها الأمر المتعلق بالثورة الزراعية.

—كمالك الرقبة إذا بيع الكل أو البعض من حق الانتفاع المناسب للرقبة.

(1) الأمر رقم 58/75 المتضمن القانون المدني المؤرخ في 1975/09/26 المعدل والمتمم بالقانون رقم 05/07 المؤرخ في 2007/05/13،

الجريدة الرسمية العدد 31.

(2) ليلي طلبية ، مرجع سابق ، ص 107.

لشريك في الشروع إذا بيع جزء من العقار المشاع إلى أجنبي.  
لصاحب حق الانتفاع إذا بيعت الرقبة كلها أو بعضها".، إذا كان العقار محل الشفعة من العقارات الحضرية أو العمرانية<sup>(1)</sup>، أما بالنسبة للعقار الفلاحي فإن مرتبة الإدارة تأتي بعد هؤلاء الأشخاص.<sup>(2)</sup>

## 1 - الجهات الممارسة لحق الشفعة الإدارية.

(أ) - إذا كان العقار محل الشفعة فلاحيا: يكون الديوان الوطني للأراضي الفلاحية هو المخول بممارسة حق الشفعة بإسم الدولة ولحسابها ، أما بالنسبة للجماعات المحلية فلم يمنح التنظيم أداة لممارسة هذا الحق.  
(ب) - إذا كان العقار محل الشفعة حضرية: بالنسبة للدولة فإنها تمارس حق الشفعة عن طريق مديرية الأملاك بوزارة المالية ودوائرها الخارجية المتمثلة في المحافظات العقارية، أما بالنسبة للجماعات المحلية فإنها لا تمارس هذا الحق بنفسها وإنما عن طريق وكالات التسيير والتنظيم العقاريين الحضريين.<sup>(3)</sup>

## 2 - إجراءات ممارسة حق الشفعة الإدارية.

(أ) - **التصريح بنية التصرف** : تبدأ هذه الإجراءات عن طريق التصريح بنية التصرف وهو إجراء إلزامي لكل من البائع و المشتري قبل إتمام عقد البيع ، حيث يصرحان بنيتها على التعاقد إلى الجهة المختصة بممارسة حق الشفعة - المينة أعلاه- عن طريق محضر رسمي يتم تحريره على يد موثق، ويبلغ وفق الأشكال المنصوص عليها قانونا.

(ب) - **رد الإدارة** : حيث يتم الرد من قبل الإدارة على هذا التصريح إما بالإعلان عن الرغبة في إستعمال حق الشفعة أو عدمها، وتكون الإدارة في حال إستعمال حق الشفعة ملزمة بتسبيب موقفها لكونها تخضع لرقابة القضاء..<sup>(4)</sup>

## الفرع الثاني: التأميم و الإستيلاء و الشغل المؤقت والنهائي.

### أولاً: التأميم.

ويقصد به من الناحية القانونية " تحويل مال معين أو نشاط معين إلى ملكية جماعية أو نشاط جماعي بقصد إستعماله في سبيل تحقيق المصلحة العامة".<sup>(5)</sup>

كما عرف التأميم أيضا " أنه انتقال أداة من أدوات الإنتاج من مجال الملكية الخاصة إلى مجال الملكية العامة للشعب، لتوسع إطار المنفعة العامة وضمانا لها في الحالات التي تقتضيها مصالح الشعب".<sup>(6)</sup>

(1) أنظر المادة 71 من قانون التوجيه العقاري 25/90.

(2) أنظر المادة 52 الفقرة 02 من قانون التوجيه العقاري 25/90.

(3) سماعين شامة، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري، مرجع سابق، ص 250-251.

(4) سماعين شامة، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري، مرجع نفسه ، ص 251-252.

- وانظر ليلي طلبة، المرجع السابق ، ص 108.

(5) حمدي باشا عمر، حماية الملكية العقارية الخاصة، دار هومة، الجزائر، الطبعة العاشرة 2014، ص 115.

(6) محمد نزيه الصادق المهدي، الملكية في النظام الاشتراكي، دار النهضة العربية، مصر، 1995، ص 588.

ومصطلح التأميم لم يرد ذكره في أحكام الدستور الحالي<sup>(1)</sup>، إلا أنه مازال منصوص عليه بموجب المادة 678 من الأمر 58/75 المؤرخ في 1975/09/26 المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم " لا يجوز إصدار حكم التأميم إلا بنص قانوني على أن الشروط وإجراءات نقل الملكية والكيفية التي يتم بها التعويض يحددها القانون".

وبما أن التأميم أخطر من نزع الملكية فإنه يكون دائما بقانون وبالنتيجة يترتب على ذلك عدم خضوعه لرقابة القضاء، بإعتباره عمل من أعمال السيادة غير أن هذا لا يمنع المخاطب به من طلب التعويض الملائم.<sup>(2)</sup>

وأهم قرارات التأميم للملكية العقارية الخاصة في القانون الجزائري، هي تلك التي اتخذت في إطار الأمر 73/71 المؤرخ في 1971/11/08 المتضمن قانون الثورة الزراعية الذي أمت بموجبه آلاف الهكتارات من الأراضي التابعة للخواص، وقد شمل التأميم كل الأراضي غير المستغلة للأشخاص الطبيعية و المعنوية وأراضي المفقودين والغائبين والأراضي التي لا مالك لها والأراضي الزائدة عن الحد الأقصى للملك، وكان الغرض من كل التأميمات هو إلغاء الملكية الفردية للأراضي التي تمثل أدوات إنتاج ونقلها إلى ملكية الشعب، مع العلم أنه مع تبني نظام اقتصاد السوق أرجعت الأراضي المؤتممة إلى أصحابها بموجب قانون التوجيه العقاري (25/90).

والملاحظ مع تبني نظام اقتصاد السوق أن الفكر الاشتراكي لازال يطغى على النصوص القانونية التي لم تعدل إلى الحين لأن قيد التأميم يتعارض مع الاستثمار والتجارة، والحماية التي يوفرها القانون لصاحب الملكية هو أن التأميم لا يصدر إلا بنص قانوني، وهو عمل انفرادي يصدر عن الإرادة المنفردة للدولة يترتب عليه تعويض المالك.

مع العلم أن حماية المالك في التأميم تقل وتتضاءل مقارنة مع نزع الملكية للمنفعة العمومية، غير أن قرارات التأميم لم يتم شهرها في المحافظة العقارية الأمر الذي سهل عملية إعادة الكثير من الأراضي الفلاحية بعد إلغاء قانون الثورة الزراعية.<sup>(3)</sup>

(1) لتفصيل أكثر حول موضوع التأميم راجع: د/محمد أنس قاسم جعفر، النظرية العامة لأحكام الإدارة والأشغال العمومية، ديوان المطبوعات الجامعية، الطبعة الثالثة، الجزائر، 1992، ص 60.

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

(2) سميحة حنان خوادجية، قيود الملكية العقارية الخاصة، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، كلية الحقوق، جامعة منتوري قسنطينة، 2007-2008، ص 107.

(3) د.محمد معاشو، "إشكالات التقاضي في النزاع العقاري أمام القضاء الإداري"، مجلة مجلس الدولة، العدد الثامن، 2006، ص 158.



ولا يطبق مبدأ التأميم على الأشخاص الذين يملكون أقل من نصف هكتار في الأرض المسقية وخمس هكتارات في الأرض غير المسقية، كذلك الشيوخ الذين يبلغون 60 سنة، المعوق الأكثر من 60 %، أرامل الشهداء غير المتزوجين، الأراضي التابعة لمؤسسة خيرية أو تعاونية.<sup>(1)</sup>  
ثانيا: الإستيلاء ( التسخير ).

تناولته المواد من 679 إلى 681 مكرر 3 من القانون المدني، بالإضافة إلى ذكره في عديد من النصوص القانونية الأخرى كقانوني الولاية والبلدية، والتي يستنتج منها أن الإستيلاء هو إجراء مؤقت تتخذه السلطة الإدارية المختصة، قصد الحصول على الخدمات أو أموال عقارية لضمان سير واستمرارية المرافق العامة وذلك في حالات تقتضيها الظروف الاستثنائية أو الاستعجال.<sup>(2)</sup>

ولما كان الإستيلاء فيه مساس بحق الملكية فإن المشرع أخضعه لجملة من الشروط يمكن إجمالها في: يجب أن يصدر من طرف الوالي أو كل سلطة إدارية مؤهلة ويتم تنفيذه مباشرة من قبل الوالي أو من السلطة التي أصدرته.

الإستيلاء لا يكون إلا في الحالات الإستثنائية والإستعجالية مثل: الكوارث الطبيعية كالزلازل والفيضانات، تفشي الأوبئة، الحروب،..... إلخ.

يجب أن يصدر أمر الإستيلاء كتابيا، وموقعا عليه من طرف الوالي أو السلطة التي أصدرته. تحديد المدة المقررة للإستيلاء لأن الإستيلاء يكون بقصد الإستعمال فقط وليس من أجل الإكتساب ويقتضي ذلك إعداد جرد قبل وبعد الإستيلاء لتحديد المسؤولية في حالة الهلاك الكلي أو الجزئي أو فقد المال لقيمه.<sup>(3)</sup>

لا يجوز الإستيلاء بأي حال على المحلات ( العقارات و المباني) المخصصة فعلا للسكن. يجب أن يكون قرار الإستيلاء مسببا، يجب أن يوضح القرار إذا ما كان الإستيلاء بقصد على الأموال (عقارات ومنقولات) أو الخدمات.

تحديد طريقة وكيفية دفع مبلغ التعويض و/أو الأجر.

ولما كانت هذه الإجراءات تتسم بالبساطة والسهولة ولا تتطلب تعويضا مسبقا، فإن الإدارة تلجأ في بعض الأحيان إلى إستبدال نزع الملكية من أجل المنفعة العامة بالإستيلاء، إلا أن القضاء الجاري تصدى لهذا العمل، و اعتبره إنحراف بالإجراءات أو بصورة عامة إنحراف بالسلطة.<sup>(4)</sup>

(1) د. بن رقية بن يوسف، شرح قانون المستثمرات الفلاحية، الديوان الوطني للأشغال التربوية، الجزائر، 2001، ص 78.

(2) حمدي باشا عمر، حماية الملكية العقارية الخاصة، مرجع سابق، ص 116.

(3) المادة 681 مكرر 3/2 من ق م " كما يمكن منح التعويض في حالة تسبب المستفيد من الإستيلاء في نقص القيمة".

(4) أحمد رحمان، نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، مجلة الإدارة، الصادرة عن المدرسة الوطنية للإدارة، المجلد 4، العدد 02، مركز التوثيق والبحوث الإدارية، الجزائر، 1994، ص 12.

وتجدر الملاحظة أن رقابة القضاء على الإستيلاء لا يكون إلا في حالتي:

سحدم الإتفاق على مبلغ التعويض المقترح من قبل الإدارة.

في حالة تسبب المستفيد من الإستيلاء في نقص قيمته.

إذا تم حرقاً لأحكام المادة 679 وما يليها من القانون المدني كأن يتم بصفة غير كتابية أو كأن ينصب على عقار معد للسكن. (1)

ثالثاً: الشغل المؤقت و النهائي.

قد يحدث وأن تقتضي الضرورة الملحة شغل وإستعمال العقارات التابعة للأفراد في غير أحوال

الطوارئ والإستعجال لزم من محدد ( مؤقتاً )، من اجل القيام بإنجاز أشغال هامة بقصد تحقيق مهمة من مهام المرافق العامة، ومثاله إستعمال قطعة أرض مجاورة لأشغال شق طريق عمومي لتوقيف الشاحنات والآلات طوال فترة إنجاز الأشغال. (2)

ويصدر القرار الذي يرخص للمؤسسة المعنية بشغل القطعة الأرضية عن الوالي وبمقابل تعويض تحدده

الإدارة بطريق إتفاقي أو بصورة منفردة.

وقد يكتسي هذا الشغل طابع نهائي وفي هذه الحالة يجب تقييم الأضرار المادية والدائمة الناجمة عن

هذا الشغل، ومثاله حق شركة سونلغاز في إقامة عمود في ملكية خاصة تابعة للأفراد وذلك بصورة دائمة في إطار ما يعرف بالإرتفاقات الإدارية التي تفرض على الأملاك الخاصة لصالح الأملاك الوطنية العمومية. (3)

ورغم أن القصد من الشغل النهائي هو حرمان الأفراد من أموالهم مؤقتاً، فلا يمكن إعتبره كترع

الملكية من أجل المنفعة العمومية حتى وإن كانت الإدارة مجبرة على إجراءات للتحقيق مشاهمة للتحقيق المقرر في نزع الملكية. (4)

## المطلب الثاني: الإرتفاقات الإدارية.

تتطلب دراسة الارتفاقات الإدارية باعتبارها قيد وارد على الملكية العقارية الخاصة معرفة نظامها

القانوني ، وكذا محاولة إيجاد تصنيف عملي لمختلف أنواعها في الفرعين التاليين:

### الفرع الأول: النظام القانوني لإنشاء الارتفاقات الإدارية.

تنشأ الارتفاقات الإدارية وتخضع لقواعد محددة تميزها عن بقية النظم القانونية الشبيهة بها ويترتب

عليها التعويض في حالة تمديد أو الإضرار بالملكية العقارية الخاصة.

(1) قرار رقم 42136 مؤرخ في 12/07/1986، مجلة قضائية لسنة 1990، عدد 04، ص 168.

(2) حمدي باشا عمر، حماية الملكية العقارية الخاصة، المرجع السابق، ص 124.

(3) أنظر المرسوم 07/85 المؤرخ في 06/08/1985 المتعلق بإنتاج ونقل وتوزيع الطاقة الكهربائية وتوزيع الغاز.

(4) أحمد رحمان، مرجع سابق، ص 13.

## 1- الطبيعة القانونية للارتفاقات الإدارية.

تستدعي دراسة الطبيعة القانونية للارتفاقات الإدارية وجوب تحديد شروط إنشائها، والتي هي في نفس الوقت تميزها عن باقي القيود المعروفة على الملكية الخاصة، وتتميز الارتفاقات الإدارية عن المدنية كونها لا تتطلب بالضرورة وجود عقار مخدوم فالعبرة بوجود العقار الخادم كما أنها لا تنشئ حقا عينيا تبعا لعدم وجود حق عيني أصلي، بل تنشأ التزاما عينيا على عاتق مالك العقار الخادم وأخيرا تستهدف تحقيق المصلحة العامة.<sup>(1)</sup>

### أ- شروط تأسيس الارتفاقات الإدارية.

تنشأ الارتفاقات الإدارية على العقارات بموجب نص تشريعي، على أن يتكفل التنظيم بتحديدتها وهذا بصدور قرار إداري بهذا الشأن وهو المبدأ الذي كان معتمدا فقها وقضاء بسبب خطورة أثرها على الملكية العقارية الخاصة، غير أنه ثمّة تطور من هذه الناحية وهذا بالإعتراف للمؤسسات المكلفة بخدمة عمومية بأن تلجأ إلى الطريق التعاقدي من أجل إنشاء تلك الارتفاقات، وهذا تفاديا للإجراءات الإدارية وربما القضائية المعقدة والطويلة حتما، هذا ونرى أن المشرع الجزائري يفضل الطريقة التعاقدية على الطريقة الإدارية في مضمون المادة 29 من المرسوم التنفيذي رقم 411/90 الصادر في 1990/12/22.

وتتطلب عملية إصدار قرار إداري من أجل إنشاء الارتفاقات الإدارية من الإدارة أن تأخذ على عاتقها جميع إجراءات الشهر، وكذا الإعلان عن مشروعها وتبليغه شخصا للملاك المعنيين، ومن أجله وقياسا على إجراءات عملية نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، تكزن الإدارة مجبرة على فتح تحقيق عمومي مسبق حول المنفعة العامة المرجوة من المشروع المزمع إنشاؤه، وهذا حتى يتمكن الملاك المعنيين وكذا الغير ممن لهم المصلحة كالجتماعيات أن يقدموا ملاحظاتهم وربما اعتراضاتهم، وتجدر الإشارة أنه وقياسا على نزع الملكية أن المنطق يتطلب أن تتكفل لجنة مستقلة عن الإدارة بعملية التحقيق تفاديا لكل الضغوطات أو الإنحياز.

### 2- التعويض على إنشاء الارتفاقات الإدارية.

الأصل في إنشاء الارتفاقات الإدارية هو عدم التعويض، غير أن هذا المبدأ بدأ يعرف إستثناءات في نظر الفقه والإجتهد.<sup>(2)</sup>

أ- مبدأ عدم التعويض على إنشاء الارتفاقات الإدارية: تحيل القوانين فيما يتعلق بإنشاء الارتفاقات الإدارية على القواعد الخاصة بعملية نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، غير أن هذه الإحالة لا تعني إلا تطبيق القواعد الشكلية والإجرائية على عملية إنشاء الارتفاقات حماية وضمنا لحقوق الملاك الخواص كما سبق الذكر، أما بالنسبة للقواعد الموضوعية ومنها قاعدة التعويض العادل والمسبق في حالة نزع الملكية فلا تجد لها

(1) سليمة جدي، مرجع سابق، ص 87.

(2) سماعيل شامة، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري، مرجع سابق، ص 257.

تطبيقا عند إنشاء الإرتفاقات الإدارية، والقاعدة المعتمدة في ذلك هي عدم التعويض إذ ليس هناك نزع للملكية بل أكثر من ذلك فهناك قيمة مضافة على القيمة التجارية للعقار.

إذ أن الإرتفاقات التي تفرض على المجاورين لها مهما كان عبء الإلتزام فيها ففي الأخير يعود ذلك بالفائدة على الملاك وكذا زيادة تهمين أملاكهم<sup>(1)</sup>، وعليه سارت التشريعات والاجتهاد القضائي على ذلك غير أن هذا الأخير بدأ تدريجيا في فرنسا يراجع موقفه متأثرا بمحاولات عديدة للفقهاء من أجل الاعتراف وتبرير تعويض الملاك الخواص عند تعرض ملكيتهم إلى تحمل عبء ارتفاق إداري.

(ب) - **الحالات الإستثنائية**: انتهى الأمر بقبول مبدأ التعويض في حالة إنشاء الإرتفاقات الإدارية على أساس نظرية المخاطر، وبصفة عامة أصبح الحكم بالتعويض من عدمه يخضع لأحكام الحالات التالية:

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

٢- **الحالة الثانية**: إذا كان النص القانوني صريحا في الحكم بالتعويض وجب على القاضي الحكم للمالك العقار الخادم بالتعويض العادل على ما يلحقه من أضرار كما هو الحال في نص الفقرة الرابعة من المادة 06 من قانون 35/90 الصادر في 1990/12/25.

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

٤- **الحالة الرابعة**: إذا كان النص القانوني صامتا فالاجتهاد القضائي أصبح يحكم أكثر بالتعويض خاصة إذا ثبت لديه أن الضرر مباشر وأكيد وجسيم.<sup>(2)</sup>

هذا مع ملاحظة أن أحكام إنشاء الإرتفاقات الإدارية أصبحت تقترب كثيرا من تلك المخصصة لعملية نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية خاصة فيما يتعلق بالتعويض، إلا أن التعويض على الإرتفاقات الإدارية لا يكون مسبقا بل هو دائما لاحق لذلك.

وفي هذا الخصوص يرى الأستاذ سماعين شامة أنه يكون من الأفضل أن تتضمن النصوص التي تقضي بمبدأ التعويض إجراء إبداع كفالة بالخرينة قبل إتمام عملية إنشاء الإرتفاق، فيكون ذلك ضمانا للملاك الخواص إلى غاية تقييم التعويض نهائيا سواء بموجب إتفاق الأطراف أو حكم قضائي حائز لقوة الشيء المقضي به.<sup>(3)</sup>

(1) من بين أهم الإرتفاقات الإدارية نجد الإرتفاق بالمرور والإرتفاق بالمجرى.

- أنظر: فلاح عبد الحميد، الإرتفاق كقيد على الملكية العقارية، مذكرة ماجستير، فرع قانون العقاري والزراعي، كلية الحقوق، جامعة البليدة، 2000/1999، ص 102.

- بلعربي فاطمة الزهراء، "إرتفاق المرور" ترجمة امقران عبد العزيز، الإجتهد القضائي للغرفة العقارية، الجزء الثاني، 2004، ص 32. وقد لوحظ أن إجتهد مجلس الدولة الفرنسي قد توسع في تقييم الضرر إذ أخذ بالضرر المستقبلي، فحكم بتعويض محترف تهيئة الأراضي على أساس الضرر الذي قد يلحقه من جراء مشروع مخطط شغل الأراضي، الذي بالمصادقة عليه مستقبلا يجعل قطعة الأرض التي يراد تهيئتها ثم تجزئتها غير قابلة للبناء.

(3) سماعين شامة، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري، مرجع سابق، ص 259.

## الفرع الثاني: تصنيف الارتفاقات الإدارية.

أثار عملية تصنيف الارتفاقات الإدارية نقاشا طويلا بسبب كثرتها واتساع مجالها باتساع دور الدولة المعاصرة في مختلف الميادين، الأمر الذي حال دون إيجاد إجماع حول المعيار الذي يمكن أن يؤسس عليه التصنيف، مما جعل البعض يصرح باستحالة جردها ودراستها في جملتها وذهب البعض الآخر إلى القول أن الحديث على الارتفاقات الإدارية يعني الحديث عن العديد منها، ومهما يكن من الأمر وفي غياب تحديد دقيق لعددها حاول الفقه إيجاد بعض المعايير<sup>(1)</sup> التي يمكن أن تعتمد من أجل وضع تصنيف لها ونذكر هذه المعايير:

1 -التصنيف القائم على معيار تحديد المجال الزمني للإرتفاقات الإدارية.

2 -التصنيف القائم على معيار تحديد طبيعة الأثار المترتبة على إنشاء الارتفاقات الإدارية.

3 -التصنيف القائم على معيار تحديد الهدف المرجو من إنشائها.

ويعتبر هذا التصنيف الأخير هو المعتمد كمرجع لتصنيف الارتفاقات الإدارية الملحقة بمخطط شغل الأراضي في ظل القانون الفرنسي، ويمكن إعماله في ظل القانون الجزائري إذ أن المادة 31 من قانون 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير في فقرتها السابعة تشير إلى وجوب إلحاق بمخطط شغل الأراضي قائمة بالارتفاقات، دون أن تعطي لنا توضيحا حول طبيعة تلك الارتفاقات أو أساس تصنيفها ونفس الفراغ القانوني نسجله بالنسبة للمرسوم التنفيذي رقم 178/91 المحدد لإجراءات إعداد مخططات شغل الأراضي والمصادقة عليها ومحتوى الوثائق المتعلقة بها.

والراجح أن يؤسس التصنيف على معيار وجود عقار مجاور مخدوم تابع للأمولاك العمومية من عدمه، أي أن الارتفاق المنشأ لا يهدف لخدمة عقار مجاور بل هو مجرد قيد إداري على حق ملكية صاحب العقار الخادم.<sup>(2)</sup>

### 1 -الإرتفاقات الإدارية المقررة لصالح الدومين العقاري العام.

قبل التصنيف يجدر بنا تعريف المقصود بالدومين العقاري العام والذي يتكون من الحقوق والأمولاك العقارية التي يستعملها الجميع والموضوعة تحت تصرف الجمهور، إما مباشرة وإما بواسطة مرفق عام شريطة تكييفها في هذه الحالة بحكم طبيعتها أو تهيئتها الخاصة، تكييفنا مطلقا وأساسا مع الهدف الخاص بهذا المرفق<sup>(3)</sup>، إضافة إلى كافة الأملاك التابعة للملكية العامة المذكورة في المادة 17 من دستور 1989 وعلى هذا الأساس تصنف الارتفاقات إلى:

1 -الإرتفاقات المتعلقة باستعمال بعض الموارد وكذا بعض التجهيزات كتلك المتعلقة بميدان الطاقة والحروقات و المواصلات السلوكية واللاسلكية.

(1) فلاح عبد الحميد، مرجع سابق، ص 99.

(2) عمار علوي، العقار، دار هومة، الجزائر، الطبعة الرابعة 2006، ص 129.

(3) سماعين شامة، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري، مرجع سابق، ص 261.

2 -إرتفاقات المعدة لحماية التراث الطبيعي والثقافي.

3 -إرتفاقات المتعلقة بالدفاع الوطني وهي التي تفرض على الملكيات الخاصة المجاورة لمراكز حيوية بالنسبة للدفاع الوطني.

2 -إرتفاقات الإدارية المقررة للحد من الملكية الخاصة بوجود عقار مخدوم.

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

1 -إرتفاقات المقررة لحماية السكنية والأمن العموميين.

2 -إرتفاقات من أجل إنجاز الأشغال العامة.

3 -إرتفاقات المقررة من أجل الصحة العمومية.<sup>(1)</sup>

---

(1) سليمة جدي، المرجع السابق، ص 91.

## خلاصة الفصل الأول:

إن مسألة حماية الملكية العقارية الخاصة قانونيا بصفة عامة وإداريا بصفة خاصة، تعتبر إشكالا كبيرا يواجه الجهات المشرفة على تنظيم الملكية العقارية، ولعل السبب في ذلك يرجع إلى المراحل المختلفة التي مرت بها الملكية العقارية والنصوص التي تحكمها، والتي لم تعرف إنسجاما ولا توصالا ولا تطبيقا ميدانيا سواء من خلال الفترة الإستعمارية، أو خلال فترة الإستقلال، حيث كانت الملكية العقارية الخاصة فيها ضعيفة أو قد تكون منعدمة نظرا للتوجه السياسي والإقتصادي الذي عرفته البلاد.

وتمشيا مع النمط السياسي والإقتصادي الجديد الذي جاء به دستور 1989 والقائم على تحديد دور السلطات العمومية وضبط مجال تدخلها في المجالات المتعلقة بالمصلحة العامة، كان لزاما على المشرع سن تشريعات وآليات جديدة تنظم الملكية العقارية الخاصة وأعطى لها حماية و ضمانات أكثر، حيث تتجلى مظاهر حماية الملكية العقارية الخاصة إداريا، بدءا من خلال نطاق الحماية الإدارية للملكية العقارية الخاصة التي جاء بها القانون 25/90 حسب نص المادة 03 منه، سواء بالنسبة للعقار الفلاحي وذلك بتحديد المقصود بالأراضي الفلاحية والأراضي ذات الوجهة الفلاحية المشككة للعقار الفلاحي، وتصنيفاتها والتطور القانوني للعقار الفلاحي، أو العقار الحضري بتحديد المقصود بالأراضي العمرانية وتصنيفاتها، وكذا التطور القانوني للعقار الحضري.

ورغم حث الدستور على حماية و ضمان الملكية العقارية الخاصة وعدم الإعتداء عليها سواء من الغير أو الدولة، ولكن لضرورة تحقيق المصلحة العامة تلجأ الدولة إلى تقييد الملكية العقارية الخاصة سواء تقييدا كليا أو تقييدا جزئيا بإستعمال السلطة العامة، وذلك بعدة طرق ووسائل منها نزع الملكية من أجل المنفعة العامة أو الشفعة الإدارية، والتأميم والإستيلاء و الشغل المؤقت والنهائي، وذلك من أجل إيجاد التوازن بين حقوق الأفراد في الملكية العقارية المضمونة دستوريا وحق الإدارة في فرض الرقابة والتدخل كلما إقتضت المصلحة العامة.

**الفصل الثاني**  
**وسائل و آليات الحماية الإدارية للملكية**  
**العقارية الخاصة**

المبحث الأول : الآليات الإدارية لحماية الملكية العقارية الخاصة  
من خلال نوعية العقار

المبحث الثاني : الآليات الإدارية لحماية الملكية العقارية الخاصة  
من خلال طبيعة السند



## الفصل الثاني: وسائل وآليات الحماية الإدارية للملكية العقارية الخاصة.

المجال العقاري يتمتع بأهمية بالغة في بلادنا، وذلك نظرا للإعتبارات التاريخية، والسياسية والاجتماعية والإقتصادية وأن قيمة العقار في تزايد مستمر، لينشغل الكافة بإكتسابه لأنه ثروة لا تفنى والحصول عليه معناه إغناء الذمة المالية لصاحبه.

وعلى غرار باقي التشريعات العالمية، صدرت في بلادنا عدة قوانين تتعلق بالعقار وتحيط بشتى المجالات فيه، تتضمن عموما تحديد قواعد إستعماله وإستغلاله والتصرف فيه وإثبات الحقوق العينية الأخرى الواردة عليه، لأن الملكية لا جدوى من تقريرها إن لم تكن هناك وسائل وآليات قانونية ناجعة تحميها، فالملكية المجردة من الحماية يكون لها وجود مادي دون الوجود القانوني.

وإذ كانت الآليات المدنية والجزائية المقررة لحماية الملكية العقارية الخاصة تنحصر في شكل دعاوى قضائية كوسيلة لتجسيد هذه الحماية، فإن الآليات الإدارية تأخذ طابعا مختلفا، نظرا لوجود الإدارة كطرف أساسي وفعال تتمثل في مجموعة من الإجراءات حولها لها القانون في سبيل حماية الملكية العقارية الخاصة لبعض التصرفات التي يود الملاك القيام بها، سواء من خلال نوع العقار الذي يملكونه، أو من خلال طبيعة السند المستظهر به، وعليه نطرح التساؤل التالي: ما هي طبيعة الآليات الإدارية التي قررها المشرع لحماية الملكية العقارية الخاصة؟.

وللإجابة على هذا التساؤل نتناول في هذا الفصل المتعلق بوسائل وآليات حماية الملكية العقارية الخاصة الباحثين التاليين:

المبحث الأول: الآليات الإدارية لحماية الملكية العقارية الخاصة من خلال نوعية العقار.

المبحث الثاني: الآليات الإدارية لحماية الملكية العقارية الخاصة من خلال طبيعة السند.

## المبحث الأول: الآليات الإدارية لحماية الملكية العقارية الخاصة من خلال نوعية العقار.

يكتسي العقار أهمية إقتصادية وإجتماعية في الإقتصاد الوطني سواء كان فلاحيا أو عقاريا، وينجر عن حق الرقابة المخول للإدارة بصفتها صاحبة سلطة التنظيم إيجاد سلسلة من الأدوات والإجراءات القانونية، بسن مجموعة من الإلتزامات التي تقع على الملاك العقاريين إحترامها من أجل الإستغلال العقلاي للأراضي بإختلاف أنواعها سواء كانت فلاحية أو حضرية، وعليه سنتطرق إلى آليات حماية العقار الفلاحي في المطلب الأول، وآليات حماية العقار الحضري في المطلب الثاني.

### المطلب الأول: آليات حماية العقار الفلاحي.

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

### الفرع الأول: المحافظة على الطابع الفلاحي للعقارات.

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

#### أولاً- منع تحويل الأراضي الفلاحية والبناء عليها أو تغيير وجهتها الفلاحية.

#### I- منع تحويل الأراضي الفلاحية و البناء عليها.

طبقا لنص المادتين 36 و 37 من قانون التوجيه العقاري في عملية تحويل الأراضي الفلاحية يأخذ المشروع طبيعة التربة كمعيار، فبالنسبة لتحويل الأراضي الخصبة جدا أو الخصبة إلى صنف الأراضي القابلة للتعمير، تتطلب عملية التحويل إستصدار نص تشريعي يحدد القطعة المعنية والقيود المالية والتقنية المرافقة للعملية وكذا قيمة التعويض المترتب عن نقص القيمة ويترك للتنظيم تحديد الإجراءات لعملية التحويل<sup>(1)</sup>، أما بالنسبة للأراضي الأخرى فتتكفل النصوص التنظيمية بتحديد كفاءات وإجراءات التحويل وتحديد قيمة التعويض، وذلك قصد المحافظة على هذا النوع من الأراضي نتيجة الوظيفة الاجتماعية المنوطة بالعقار الفلاحي.<sup>(2)</sup>

ونصت المادة 14 من القانون رقم 16/08 المؤرخ في 2008/08/03 المتضمن التوجيه الفلاحي على أنه يمنع بموجب أحكام هذا القانون كل استعمال غير فلاحى لأرض مصنفة كأرض فلاحية أو ذات وجهة

(1) سماعين شامة، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري، مرجع سابق، ص 188.

(2) حمدي باشا عمر، حماية الملكية العقارية الخاصة، مرجع سابق، ص 113.

فلاحية، ونصت المادة 15 من نفس القانون على أنه "دون الإخلال بالأحكام المتعلقة بتحويل الأراضي الخصبة جدا أو الخصبة المنصوص عليها في المادة 36 من القانون 25/90، لا يمكن إلغاء تصنيف الأراضي الفلاحية إلا بمرسوم يتخذ في مجلس الوزراء"

## II- منع تغيير الأراضي الفلاحية عن وجهتها الفلاحية.

وضع المشرع هذا القيد للمحافظة على الأراضي الفلاحية التي عرفت تقلصا خطيرا في الجزائر بسبب تحويل الأراضي الفلاحية عن وجهتها الفلاحية إلى وجهات مختلفة مثل البناء عليها أو القيام بمشاريع عليها صناعية أو إدارية سواء من طرف الخواص أو الإدارة مما شكل ضرورة وضع حد لهذه الظاهرة.<sup>(1)</sup>

ونصت المادة 55 من القانون 25/90 أنه لا يجب أن تلحق المعاملات العقارية التي تنصب على الأراضي الفلاحية ضررا بقابلية الأراضي للاستثمار ولا تؤدي إلى تغيير وجهتها الفلاحية، كما منع تحويلها عن وجهتها الفلاحية خارج الحالات التي نظمها قانون التهيئة و التعمير.<sup>(2)</sup>

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

ثانيا: أدوات التدخل الإدارية للمحافظة على الطابع الفلاحي.

هناك العديد من الأدوات المقررة للإدارة لمنع تحويل الأراضي والبناء عليها أو تحويلها عن وجهتها الفلاحية و المتمثلة في:

## I- تنظيم الرخص المتضمنة تحويل الأراضي الفلاحية و البناء عليها.

يمكننا التمييز بين أنواع التراخيص التالية :

### 1- رخصة تقسيم الأراضي الفلاحية.

يخضع تقسيم الأراضي الفلاحية إلى قاعدة إحترام المساحة المرجعية للمستثمرة الفلاحية القائمة عليها، وقد صدر في هذا الخصوص المرسوم التنفيذي رقم 490/97 المؤرخ في 1997/12/20 المحدد لشروط تجزئة الأراضي الفلاحية.

حيث نصت المادة 02 من هذا المرسوم على أنه يجب أن تتم كل عملية تجزئة أرض فلاحية في حدود مساحة المستثمرة الفلاحية المرجعية، أما إذا كان الغرض من المعاملة هو التعامل في الملكية العقارية تتمثل في

(1) ليلي طلبية، مرجع سابق، ص 116.

(2) قرار رقم 191.983 مؤرخ في 2000/05/08، مجلس الدولة، الغرفة الثانية، غير منشور، مأخوذ عن حمدي باشا عمر، حماية الملكية العقارية الخاصة، مرجع سابق، ص 144.

نقل ملكية الأراضي الفلاحية سواء كان ذلك بمقابل أو بدون مقابل تقل مساحتها المرجعية على ما هو محدد في الجدول المنصوص عليه في نص المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 490/97 يكون التعامل ممنوعا بقوة القانون.<sup>(1)</sup>

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

ويتم التحقيق في الطلب والرد عليه من قبل الإدارة وذلك طبقا لنص المادة 03 من المرسوم 490/97 جدولاً يبين المساحة المرجعية لتقسيم الأرض الفلاحية على أساس المنفعة وإمكانية الري من عدمها وطبيعة الزراعة الممارسة إحدى الحالتين التاليتين<sup>(2)</sup>:

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

**الحالة الثانية:** الرفض وذلك عندما لا تحترم المعاملة المراد إبرامها المعايير الخاصة بالمساحة المرجعية المحددة في الجدول المشار إليه في المادة 03 السابقة الذكر، ويكون في شكل قرار إداري مسبب يبلغه مدير المصالح الفلاحية للمعني بالأمر.<sup>(3)</sup>

## 2- رخصة البناء على الأراضي الواقعة خارج المنطقة العمرانية.

يشترط قانون التوجيه العقاري في كل الإنجازات الواقعة فوق الأراضي الفلاحية الحصول على رخصة مسبقة وصريحة تسلم من الإدارة، على أن يتكفل التنظيم بتحديد شروط وأشكال هذه الرخصة<sup>(4)</sup>، فصدر القرار الوزاري المشترك للفلاحة والسكن المؤرخ في 13/09/1992 يحدد حقوق البناء فوق الأراضي الواقعة خارج المنطقة العمرانية للبلديات وفقاً للقواعد العامة ضمن المقاييس التقنية المعتمدة. ويجب أن تخصص البنايات المراد تشييدها فوق الأراضي الفلاحية لإنجاز التجهيزات التي تزيد من الإقتصاد العام للنشاط أو للسكن المستغل، على أن لا يفوق علو هذه البنايات من أي نقطة من الأرض تسعة (09) أمتار.<sup>(5)</sup>

(1) سماعين شامة، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري، مرجع سابق، ص 188.

(2) سليمة جدي، مرجع سابق، ص 47.

(3) راضية بن زكري، مرجع سابق، ص 193.

(4) أنظر المادة 34 من قانون التوجيه العقاري.

(5) راجع المادة 01 من القرار الوزاري المشترك ( الفلاحة والسكن)، المؤرخ في 13/09/1992 .

ويتم طلب رخصة البناء لكل إنجاز يتم فوق الأراضي الفلاحية ذات الإمكانيات العالية والحسنة والمتوسطة، والأراضي الزراعية والأراضي الحلقائية والأراضي الصحراوية المستصلحة، وتختلف المقاييس المعتمدة حسب اختلاف موضوع البناء المراد تشييده والهدف منه فهناك نوعان<sup>(1)</sup>:

\* **بناءات معدة للتجهيز:** يجب ألا تتجاوز مساحة القطعة الأرضية المعدة لاستقبال البناءات الضرورية للتجهيز من أجل الاستغلال الزراعي واحد من خمسين 50/01 من المساحة الإجمالية للملكية التي تقل عن خمس ( 05) هكتارات، على أن ترفع بخمسين مترا مربعا لكل هكتار إضافي.

\* **البناءات المعدة للسكن:** بالنسبة للبناءات المعدة للسكن نميز بين ثلاث حالات كالتالي:<sup>(2)</sup>

**الحالة الأولى:** إذا كانت المساحة الإجمالية للمستثمرة أقل من خمس (05) هكتارات تحدد بمساحة الوعاء المخصص لاستقبال البناء المعد للسكن بواحد من مائتي وخمسين متر 250/01 من المساحة الإجمالية.

**الحالة الثانية:** إذا كانت المساحة الكلية للمستثمرة تتراوح ما بين خمس (05) هكتارات وعشر (10) هكتارات يضاف عشرون مترا مربعا 20 م<sup>2</sup> للمساحة المخصصة للبناء لكل هكتار إضافي.

**الحالة الثالثة:** إذا كانت المساحة الإجمالية للمستثمرة تفوق عشر (10) هكتارات تحسب المساحة المخصصة للوعاء كما في الحالة الأولى مع إضافة عشرة أمتار مربعة 10 م<sup>2</sup> لكل هكتار إضافي.

## II- أدوات التدخل في حالة تحويل الأراضي عن وجهتها الفلاحية.

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

كما نجد أن القانون 16/08 المتضمن التوجيه الفلاحي جاء بآليات جديدة للتوجيه الفلاحي وتأطيره تطبق على العقار الفلاحي والأراضي الفلاحية والأراضي ذات الوجهة الفلاحية سواء كانت تابعة للأموال الخاصة للدولة أو التابعة للملكية الخاصة<sup>(4)</sup>، وعلى حماية الأراضي الفلاحية وعدم تغيير وجهتها أي إستعمالها في الجانب الفلاحي في كل من المواد 21 و 22 المتطرق إليها سابقا، وذلك بسن أدوات التوجيه الفلاحي الغرض منها حماية الأراضي الفلاحية وهذا مانصت عليه المادة 07 من نفس القانون والمتمثلة في:

- مخططات التوجيه الفلاحي.

(1) فيما يخص الإجراءات راجع مضمون المرسوم التنفيذي رقم 176/91 المؤرخ في 28/05/1991 المحدد لكيفيات تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم..... المعدل والمنتم بالمرسوم رقم 03/06 المؤرخ في 07/01/2006.

(2) سماعين شامة، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري، مرجع سابق، ص 198 وص 199.

(3) حمدي باشا عمر، حماية الملكية العقارية الخاصة، مرجع سابق، ص 114.

(4) أنظر المادة 12 من قانون التوجيه الفلاحي رقم 16/08.

- مخططات وبرامج التنمية الفلاحية والريفية.

- أدوات تأطير العقار الفلاحي.

وبالرجوع للمادة 21 نجد أنه يمنع القيام بالتصرفات في الأراضي الفلاحية إلا بعد إتمام إجراءات

التسجيل في الأدوات المؤسسة بموجب المادة 13 من هذا القانون، وتمثل إجراءات التسجيل من أجل معرفة العقار الفلاحي و التحكم فيه، ينشأ: (1)

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

- خريطة تحدد الأراضي الفلاحية والأراضي ذات الوجهة الفلاحية.

وتحدد كفاءات وشروط تمييز هذه الأراضي وتصنيفها، وكذا كفاءات تسيير الفهرس العقاري والقيود

فيه، وخريطة تحديد الأراضي الفلاحية والأراضي ذات الوجهة الفلاحية والتسجيل فيها غير واضحة، إلى غاية تطبيقها عن طريق التنظيم، وهذا ما اشترطته المادة 13 من قانون التوجيه الفلاحي السابق الذكر.

ولحماية الأراضي على طابعها الفلاحي نصت المادة 22 من قانون 16/08 على أنه يمنع تحت طائلة

البطلان لكل تصرف واقع على الأراضي الفلاحية والأراضي ذات الوجهة الفلاحية يؤدي إلى تشكيل

مستثمرات ذات مساحة أقل من الحدود الدنيا التي تحدد عن طريق التنظيم اعتمادا على مخططات التوجيه الفلاحي المؤسسة بموجب المادة 08 من هذا القانون. (2)

قرر المشرع ضبط الأحكام المتعلقة بالتجميع، والذي يعد عملية عقارية ترمي إلى تحسين بنية

المستثمرات الفلاحية لإقليم فلاحي معين، عن طريق إنشاء ملكيات فلاحية منسجمة وقابلة للاستثمار غير

متقطعة أو متكونة من قطع مجمعة من قطع بشكل جيد وتسمح هذه العملية بما يلي :

- إلغاء تجزئة الأراضي الفلاحية التي يصعب استغلالها استغلالا رشيدا بسبب تشتت القطع، لأن تجزئة الأراضي يهدد بزوالها وإستبدالها بالعقار العمراني والصناعي.

- تقليص الأضرار التي لحقت بالثروة العقارية الفلاحية خاصة جراء إقامة تجمعات بشرية سكنية وهياكل قاعدية للنقل.

### الفرع الثاني: إلزام المالك باستغلال الأراضي الفلاحية.

إن الأهداف المتوخاة من أدوات الرقابة المفروضة على إستغلال الأراضي الفلاحية، تتمثل في إلزامية

إستغلال الأراضي الفلاحية وذلك لتحقيق النمو والإكتفاء الذاتي، ويكون بإلزام الملاك على إستغلال الأراضي

الفلاحية على أحسن وجه، وكذلك الملاك الجدد لهذه الأراضي بإستغلالها في الفلاحة.

(1) راضية بن زكري، مرجع سابق، ص 196.

(2) ليلي زروقي، التقنيات العقارية، الجزء الأول، العقار الفلاحي، الديوان الوطني للأشغال التربوية، الجزائر، 2000، ص 178.

أولاً: إلزام الملاك باستغلال الأراضي الفلاحية.

جاء الإلتزام نتيجة التغير الطارئ على طبيعة حق الملكية العقارية والانتقال من إقتصاد الإنتاج، وهو إلتزام قانوني باستغلال الأراضي الفلاحية في النشاط المخصصة له، وهذا تحت مسؤولية المالك أو أصحاب الحق العيني وتحت رقابة هيئة مختصة.<sup>(1)</sup>

ونظراً إلى الأهمية الإقتصادية والوظيفة الإجتماعية المنوطة بهذا النوع من الأراضي، نصت المادة 48 من قانون التوجيه العقاري على أن عدم إستغلالها يشكل تعسفاً في إستعمال الحق<sup>(2)</sup>، وفي هذا الإطار يشكل الإستثمار الفعلي المباشر أو غير المباشر واجبا على كل مالك حقوق عينية عقارية أو حائزها وعلى كل شخص طبيعي أو معنوي يمارس حيازة ذلك عموماً<sup>(3)</sup>، وبالتالي أصبح إستغلال الأرض بمثابة إلتزام قانوني أي قيد على ممارسة حق الملكية العقارية، يترتب عليه توقيع جزاء قد يصل إلى حد فقدان هذا الحق، ويعود ذلك للدور الذي تلعبه هذه الأراضي من الناحية الإقتصادية والإجتماعية.<sup>(4)</sup>

**1 - الهيئة المكلفة:** الهيئة المكلفة بالتأكد من عدم إستغلال الأراضي والتصريح بذلك حيث تنص المادة 50 من قانون 25/90 على أن "عدم الإستثمار الفعلي للأراضي الفلاحية المنصوص عليه في المادتين 48 و 49 تعاقبه هيئة معتمدة..."، وقد أحالت المادة على نص تنظيمي لوضع إجراءات تطبيق المعاينة المذكورة وكذا تشكيلة وطبيعة الهيئة المكلفة بتلك المهمة.

وقد صدر بهذا الصدد المرسوم التنفيذي رقم 484/97 المؤرخ في 15/12/1997 والمتضمن تشكيلة الهيئة الخاصة وكذا إجراءات إثبات عدم إستغلال الأراضي الفلاحية، وتعرف الهيئة الخاصة المنصوص عليها في المادة 51 من قانون 25/90 بإسم لجنة إثبات عدم إستغلال الأراضي الفلاحية ويتم تشكيلة اللجنة على مستوى كل ولاية من ولايات القطر وهي تتكون من<sup>(5)</sup>:

- مدير المصالح الفلاحية.

- ممثل الغرفة الولائية للفلاحة يختاره رئيسها عضواً.

- ممثل عن المجلس الشعبي الولائي يختاره رئيسه عضواً.

وتجتمع هذه اللجنة في دورات عادية مرة واحدة في الشهر وقد تجتمع كلما إقتضت الضرورة، ذلك على أن يخصص الأول من الإجتماعات من أجل وضع النظام الداخلي للجنة.

(1) سماعين شامة، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري، مرجع سابق، ص 212.

(2) ليلي زروقي، التقنيات العقارية، الجزء الأول، العقار الفلاحي، مرجع سابق، ص 31.

(3) حمدي باشا عمر، حماية الملكية العقارية الخاصة، مرجع سابق، ص 115.

(4) ليلي طلبية، مرجع سابق، ص 115.

(5) لقد تضمن مشروع المرسوم التنفيذي رقم 484/97 المؤرخ في 15/12/1997 المتضمن تشكيلة الهيئة الخاصة وكذا إجراءات إثبات عدم إستغلال الأراضي الفلاحية إضافة شخص رئيس المجلس الشعبي البلدي عضواً غير أنه تم إسقاط هذه الفقرة في النص النهائي.

2- الإجراءات المتبعة من قبل اللجنة : يتم إخطار اللجنة إما من طرف المصالح الفلاحية على مستوى الولاية أو من أي شخص يهمه الأمر<sup>(1)</sup>، فتقوم اللجنة بفتح تحقيق على اساس الإخطار المقدم من اجل معاينة صحة ماجاء فيه، فإذا ثبت لديها أن الأرض محل المعاينة لم يتم إستغلالها في الفلاحة لمدة موسمين فلاحين متتابعين تحرر محضر بتلك الواقعة، وترسل نسخا منه لكل من الوزير المكلف بالفلاحة وكذا الوالي المختص إقليميا، وتقوم بإنذار المالك أو المستثمر ليستأنف إستغلال الأرض خلال مدة ستة (06) أشهر، وإذا لم يلتزم بالإنذار الأول توجه له إنذار ثاني للإمتثال والعودة لإستغلال الأرض في الفلاحة في مدة لا تفوق سنة واحدة من تاريخ تبليغه، ويكون للمعني بداية من هذا التاريخ الحق في تقديم الشروحات التي يراها مناسبة لتبرير عدم إستغلاله للأرض.

وإذا أنقضت الآجال المحددة ولم يستمر المالك في إستغلال أرضه، تقوم اللجنة بإخبار الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، وهو الجهة المخولة بتطبيق الجزاءات المنصوص عليها بالمادة 51 من قانون التوجيه العقاري، وتمثل هذه الجزاءات في<sup>(2)</sup>:

1 - وضع الأرض حيز الإستثمار لحساب وعلى نفقة المالك، أو الحائز الظاهر إذا كان المالك الحقيقي غير معروف.

2 - عرض الأرض للتأجير.

3 سبيعها إذا كانت خصبة جدا أو خصبة.

ونصت المادة 20 من قانون 16/08 على أنه يكون الإستغلال الفعلي للأراضي الفلاحية إلزاميا على كل مستثمر فلاحى شخصا طبيعيا أو معنويا، وتركت تحديد شروط وكيفيات تطبيق هذه المادة إلى التنظيم. ثانيا: إلزام المالك الجديد بإستغلال الأراضي الفلاحية.

إضافة إلى الأركان العامة المتطلبية في إبرام العقود الواردة على العقارات، ينص المشرع في قانون

التوجيه العقاري بالنسبة للمعاملات التي تنصب على الأراضي الفلاحية، أن يلتزم المالك الجديد بعدم الإضرار بقبالية الأراضي للاستثمار وعدم تغيير وجهتها الفلاحية، وكذا عدم تجزئتها وتقسيمها بحيث تتعارض مع المقاييس المحددة للمساحة المرجعية حسب نص المادة 55 من قانون التوجيه العقاري<sup>(3)</sup>، مع إلزام المالك الجديد للأراضي الفلاحية بإستغلال الملكية في النشاط الفلاحى، وأن لا يلحق ضررا بوحدة المستثمرة الفلاحية التي

(1) وتشير المادة 05 من نفس المرسوم انه يمكن للجنة أن تقوم بالتحقيق على أساس مبادرة داخلية..

(2) ليلي طلبية، مرجع سابق ، ص 115.

(3) حمدي باشا عمر، حماية الملكية العقارية الخاصة، مرجع سابق ، ص 115.



انتقلت ملكيتها له، سواء كانت خاصة بالزراعة أو بإنتاج الحيوانات، أي بصفة مختصرة على المالك الجديد للعقار الفلاحي أن يلتزم بإستغلال ملكيته في النشاط الفلاحي.<sup>(1)</sup>

وتتولى الدولة مراقبة الإستغلال الأمثل للأراضي الفلاحية وعدم حرق أحكام المرسوم 51/90 المؤرخ في 1990/02/06 المتعلق بتطبيق المادة 28 من القانون رقم 19/87 وأهمها:

ـ منع إيجار الأراضي أو تحويل وجهتها الفلاحية أو تجزئتها.

ـ أو تخصيص المباني لأعمال لا صلة لها بالفلاحة، أو عدم المساهمة المباشرة في الإنتاج.

وذلك عن طريق المديرية الفلاحية بالولاية وتحت سلطة الوالي بصفته ممثلاً للدولة، القيام بالزيارات الميدانية والتفتيش لمعاينة المخالفات، ورفع تقرير للوالي لإتخاذ التدابير اللازمة عند الإقتضاء<sup>(2)</sup>، والتي يمكن أن تذهب إلى حد إسقاط حقوق المستفيدين وحل المستثمرة.

كما تتدخل وزارة الفلاحة عن طريق المديرية المحلية لمراقبة شروط التنازل على حق الإنتفاع من طرف المستفيدين، حيث سمح القانون بالتنازل عن حق الإنتفاع للأشخاص الذين يجب أن تتوفر فيهم الشروط المنصوص عليها في المادتين 09 و 10 من قانون 19/87 وإلا تدخلت الدولة ومارست حق الشفعة عن طريق الديوان الوطني للأراضي الفلاحية.

وتجدر الإشارة إلى ان هناك ظاهرة خطيرة في بلادنا إنتشرت عبر كافة ولايات الوطن، تتمثل في إستحواذ المجموعات المحلية (البلديات) على مساحات شاسعة من الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الوطنية وتجزئتها وبيعها للخواص، للبناء عليها خارج أدوات التعمير أو في غيابها، بدون أن تنتقل لها الملكية بقرار من السلطات الإدارية المعنية تحوّل لها ملكية هذه الأراضي.<sup>(3)</sup>

ويتضح من خلال أحكام القانون 16/08 المتضمن التوجيه الفلاحي أن المشرع الجزائري، هدفه حماية الأراضي الفلاحية خاصة المستثمرات الفردية والجماعية وإستغلالها في الفلاحة وعدم تحويلها إلى وجهة أخرى، علما أن هذه الأراضي تمثل 30 % من المساحة الصالحة للزراعة في الجزائر أي ما يعادل 2.5 مليون هكتار، منها أكثر من 30 ألف مستثمرة فلاحية جماعية و 67 ألف مستثمرة فلاحية فردية.<sup>(4)</sup>

ونظرا للتلاعبات التي مست هذا القطاع الحساس قرر آليات للحماية تتمثل في جعل فهرس عقاري من أجل تقدير الممتلكات العقارية الفلاحية، ونظم الأحكام المتعلقة بالتصرفات الواقعة على العقار الفلاحي

(1) سماعيل شامة، الأدوات القانونية للسياسة العقارية في الجزائر منذ 1990، رسالة ماجستير، كلية الحقوق بن عكنون ، السنة الجامعية 1999/1998، ص 140.

(2) حمدي باشا عمر و ليلي زروقي ، مرجع سابق ، ص 118.

(3) عمار عباس، " تشويه النسيج العمراني، مجلة العمران"، مخبر البحث في القانون والعمران والمحيط، كلية الحقوق عنابة، عدد خاص، 2001، ص 65 وما يليها

(4) محمد مسلم، مشروع قانون جديد لمنع التنازل عن الأراضي الفلاحية، جريدة الشروق اليومي، العدد 2430، (15/10/2008)، ص 05.

بطريقة صارمة، وإعطاء دور أكبر للديوان الوطني للأراضي الفلاحية ليكون عنوانا لكل الملاك الفلاحين حين يتم ضبط طريقة تسيير الأراضي الفلاحية، ويتولى هذا الديوان مهام مراقبة النشاط الفلاحي. كما وجد اقتراح بإحداث آلية جديدة وهي شرطة فلاحية لضمان حماية حقيقية لهذه الأراضي، كما أعلن وزير الفلاحة عن إنشاء لجنة على مستوى الدائرة الوزارية مكلفة باستقبال الأحكام القضائية الخاصة بملف تحويل العقار الفلاحي، يرأس هذه اللجنة الأمين العام لوزارة الفلاحة للقيام بدراسة شاملة في عملية توزيع العقارات الفلاحية.

كما أن قانون التوجيه الفلاحي رقم 16/08 تضمن إجراءات ردية لحماية الأراضي الفلاحية خاصة الأراضي الغير مستغلة والتي تقدر مساحتها مليون هكتار وتعود ملكيتها للملاك الخواص، إذ جاء بغرامات مالية وحتى تأميم هذه الأراضي لإستغلالها.<sup>(1)</sup> وقد نصت المادة 87 منه ما يلي: "يعاقب بالحبس من سنة إلى خمس سنوات وبغرامة من مائة ألف دينار 100.000 دج إلى خمسمائة ألف دينار 500.000 دج كل من يغير الطابع الفلاحي لأرض مصنفة فلاحية أو ذات وجهة فلاحية خلافا لأحكام المادة 14 من هذا القانون"، فهنا العقوبة جسدية وغرامة مالية في حالة ما إذا ثبت أن كل مالك قد حول الوجهة الفلاحية للملكية، ونصت المادة 90 منه على أنه في حالة العود تضاعف العقوبات المنصوص عليها في هذا القانون.

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

## المطلب الثاني: آليات حماية العقار الحضري.

للمحافظة على الجانب الجمالي والحضاري للمدن وهندستها وتوحيد الهندسة العمرانية مع المحيط الإجتماعي والبيئي، ولوضع حد للإعتداءات الواقعة على المحيط العمراني أورد المشرع جملة من الضوابط والميكانيزمات الهدف منها إيجاد حلول نهائية لظاهرة الإستغلال الفوضوي للأراضي المعدة للبناء، فأعطى للإدارة حق مراقبة إستغلال وإستعمال الأراضي العمرانية في الفرع الأول، والإجراءات المخولة للإدارة في حالة معاينة المخالفات في الفرع الثاني.

(1) عبد الرزاق بوالقمح، الحكومة تهدد بتأميم مليون هكتار من أراضي الخواص غير المستصلحة، جريدة الشروق اليومي، العدد 2234، (2008/02/26)، ص 07.

(2) ليلي زروقي، التقنيات العقارية، الجزء الأول، العقار الفلاحي، مرجع سابق، ص 179.

## الفرع الأول: أدوات الرقابة المفروضة على إستغلال الأراضي العمرانية.

للإدارة حق مراقبة وإستعمال الأراضي العمرانية والذي يتمثل في أدوات التوجه الخاصة بالأراضي العمرانية، وكذا تنظيم الرخص المسبقة على إستغلال هذه الأراضي.

أولاً: أدوات التوجيه الخاصة بالأراضي العمرانية.

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

### I: المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير (P-D-A-U).

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

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

- التخصيص العام للأراضي على مجموع تراب البلدية أو البلديات ويقسم إقليمها إلى أربع قطاعات و المتمثلة في القطاعات المعمره والقطاعات المبرمجة للتعمير و قطاعات التعمير المستقبلية و قطاعات غير قابلة للتعمير المذكورة آنفاً.

يحدد توسيع المباني السكنية و تركز المصالح والنشاطات وطبيعة وموقع التجهيزات الكبرى والهياكل الأساسية.

يحدد مناطق التدخل في الأنسجة الحضرية الواجب حمايتها.

إن المشرع جاء بالمواضيع المذكورة أعلاه والتي تمثل مضمون المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير بصفة شاملة وترك أمر تحديدها للتنظيم والذي تطرق لكل موضوع بالتفصيل حسب الوثيقة التي يرد فيها.<sup>(3)</sup>

(1) منصور نورة، قواعد التهيئة و التعمير وفق التشريع، دار الهدى، الجزائر، 2010، ص 23.

(2) سماعين شامة، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري، مرجع سابق، ص 173.

(3) أنظر المرسوم التنفيذي رقم 177/91 المؤرخ في 1991/05/28 الذي يحدد إجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير والمصادقة عليه ومحتوى الوثائق المتعلقة به المعدل والمتمم بالمرسوم 317/05 المؤرخ في 2005/09/10 .

نلاحظ أن أهداف المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير لا تقتصر على تحديد المناطق التي يمكن تعميمها حسب ما يقتضيه النسيج العمراني، بل يهدف أيضا إلى تحديد المناطق الواجب حمايتها. تظهر أهمية المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير في أنه الوثيقة المرجعية لكل أعمال التدخل في العقار وبعد المصادقة عليه يعتبر ملزما لكل الهيئات المتواجدة في إقليم البلدية حسب الجهة المعدة له.<sup>(1)</sup>

## II: مخطط شغل الأراضي (POS).

هذا المخطط هو أداة من أدوات التعمير ويعتبر الأداة الثانية للتعمير، يغطي في غالب الأحيان تراب بلدية كاملة ويتم فيه تحديد قواعد استعمال الأرض، وضبط حقوق كفيات البناء في إطار احترام القواعد التي تضمنها المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ونص عليه القانون 29/90 والمرسوم الرئاسي 176/91 المعدل والمتمم.<sup>(2)</sup>

يعرف مخطط شغل الأراضي على أنه المخطط الذي يحدد بالتفصيل قواعد استخدام الأراضي والبناء عليها وفقا لإطار التوجيهات المحددة والمنظمة من طرف المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير<sup>(3)</sup>، ويشمل في أغلب الأحيان تراب بلدية كاملة وعليه يحدد مخطط شغل الأراضي:

- بصفة مفصلة الشكل الحضري وكذا حقوق البناء وإستعمال الأراضي لكل قطاع من القطاعات المحددة وفقا للمادة 19 وما يليها من القانون 29/90.
  - الكمية الدنيا والقصى من البناء المسموح به والمعبر عنه بالتر المتر المربع من الأراضي المبنية خارج البناء أو المتر المكعب من الأحجام وكذا أنماط البناءات المسموح بها وإستعمالها.
  - القواعد المتعلقة بالمظهر الخارجي للبناءات والمساحات العمومية والخضراء، والمواقع المخصصة للمنشآت العمومية والمنشآت ذات المصلحة العامة، وكذا تخطيطات ومميزات طرق المرور.
  - الارتفاقات المحتملة المطلوب الإبقاء عليها أو تعديلها أو إنشاؤها، والأحياء والشوارع والنصب التذكارية أو المواقع و المناطق الواجب حمايتها وتحديدتها وإصلاحها.
  - مواقع الأراضي الفلاحية الواجب وقايتها وحمايتها.
- هذا على أن يتم توزيع مختلف المواضيع المذكورة أعلاه وفق القواعد المحددة لتشكيلة مخطط شغل الأراضي الذي يتكون من لائحة تنظيمية مصحوبة بمجموعة من الوثائق والمستندات المرجعية وهذا ما نصت عليه المادة 32 من القانون 29/90.<sup>(4)</sup>

(1) حسينة غواص ، مرجع سابق، ص16.

(2) Djillali Adja, **droit de l'urbanisme**, Berti éditions, Alger, 2007, p146.

(3) ليلي زروقي ، قواعد التهيئة و التعمير في التشريع الجزائري، محاضرات أقيمت على طلبه القضاة، الدفعة 16، جوان 2007، ص 09.

(4) للمزيد أنظر المادة 18 من المرسوم التنفيذي 178/91 المعدل والمتمم بالمرسوم 318/05 المؤرخ في 2005/09/10 الذي يحدد إعداد مخططات شغل الأراضي والمصادقة عليها ومحتوى الوثائق المتعلقة بها.

وتجدر الإشارة إلى أنه وبمجرد المصادقة على أدوات التعمير تصبح هذه الأخيرة ملزمة للجميع بما فيها الإدارة التي أعدتها وصادقت عليها فلا بد من احترامها والتقيد بضوابطها.<sup>(1)</sup>

### ثانيا : تنظيم الرخص المتعلقة باستغلال الأراضي العمرانية

حدد القانون رقم 29/90 والنصوص التطبيقية له الإطار التنظيمي الذي يضبط مجال البناء ، ويعد المرسوم رقم 176/91 المؤرخ في 1991/05/28، المحدد لكيفية تحضير شهادة التعمير ورخصة البناء ورخصة الهدم وتسليم ذلك، المعدل بالمرسوم 03/06 المؤرخ في 2006/01/07 الإطار العام بالنسبة لمختلف الرخص والشهادات الإدارية، والتي تجسد الرقابة القبلية والبعديّة للتعمير، وتعطي للمالك معلومات حول حقوق البناء في العقار المراد تشييد مبنى أو منشأة فوقه.

### I: شهادة التعمير.

تسلم بناء على إلتماس أي شخص يودع طلب يرفقه بملف تقني يحدد العنوان و المساحة إن وجدت، ومخطط الأرض إلى المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا مقابل وصل إيداع.

وهي تحدد حقوق المالك في البناء والارتفاقات من جميع الأشكال التي تخضع لها الأرض المعنية وتوضح فيها الطرقات و المنشآت المزمع إنجازها ( توقعات نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية).<sup>(2)</sup>

وتحدد صلاحية هذه الشهادة بسنة واحدة ابتداء من تاريخ التبليغ ، وفي حالة عدم اقتناع الطالب بالرد الذي يبلغ له من قبل الإدارة أو حالة سكوتهما عن الرد في الآجال المطلوبة فيمكنه أن يتقدم بطعن سلمي أو يرفع دعوى لدى الجهات القضائية المختصة.

### II: رخصة البناء.

وردت عدة تعاريف فقهية لرخصة البناء منها مثلا ، تعريفها بأنها: " قرار إداري تصدره جهة مختصة بتنظيم المباني تأذن فيه بإجراء معين يتعلق بالمبنى الذي يصدر بشأنه " <sup>(3)</sup>، وعرفت أيضا بأنها: "الرخصة التي تمنحها سلطة إدارية مختصة لإقامة بناء جديد أو تغيير بناء قائم قبل تنفيذ أعمال البناء".<sup>(4)</sup>

وهي عبارة في التشريع العمراني الجزائري عن " قرار إداري تصدره جهات إدارية مختصة ومحددة

قانونا في شخص رئيس المجلس الشعبي البلدي، الوالي أو الوزير المكلف بالتعمير كل في حدود ونطاق إختصاصه" وهذا ما نصت عليه المواد 40 و 41 و 42 من المرسوم التنفيذي رقم 176/91.

وقد ربطت المادة 50 من قانون التهيئة والتعمير مسألة حق البناء بملكية الأرض ، وبالتالي فلا يحق

لأي كان أن يقوم بتشيد مبنى بدون ترخيص إداري مكتوب تحت طائلة عدم شرعية البناء.

(1) حمدي باشا عمر، حماية الملكية العقارية الخاصة، مرجع سابق، ص 108.

(2) حمدي باشا عمر، حماية الملكية العقارية الخاصة، مرجع نفسه، ص 106.

(3) أشرف توفيق شمس الدين، شرح قانون توجيه وتنظيم أعمال البناء، دار النهضة العربية، مصر، 1996، ص 01.

(4) HENRI JACQUOT et François priet, droit de l'urbanisme, Dalloz, delta, 3<sup>e</sup> édition, Alger, 1998, P 547.

ومنه خصائص رخصة البناء أن تكون بناء على صدور قرار إداري بالبناء من سلطة مختصة، وأن يكون القرار قبلًا أي قبل الشروع في عملية البناء، وأن يشتمل الترخيص على إقامة بناء جديد أو تغيير بناء قائم.<sup>(1)</sup>

وتتمثل إجراءات منح رخصة البناء بتقديم طلب الحصول على رخصة البناء و التوقيع عليه من قبل المالك أو موكله أو المستأجر لديه المرخص له قانونًا أو الهيئة أو المصلحة المخصصة لها قطعة الأرض أو البناية<sup>(2)</sup>، مرفوقًا بنسخة من عقد الملكية أو شهادة الحيازة أو أي عقد رسمي آخر، بالإضافة إلى الوثائق والبيانات والمستندات الضرورية الأخرى.

وفي حالة إقامة بناء بدون ترخيص مكتوب يحق للإدارة اللجوء إلى الهدم دون حاجة إلى إستصدار قرار من الجهات القضائية الإدارية، إذ اللجوء إلى القضاء والحالة هذه لا يكون إلا في حالة رفض مطابقة الأشغال.

من خلال القانون رقم 15/08 المؤرخ في 2008/07/20 الذي يحدد قواعد مطابقة البنايات وإتمام إنجازها، وطبقًا لنص المادة الأولى منه فإنه بالنسبة لرخصة البناء فقد قررها المشرع بإجراءات ردية لحماية الملكية العقارية الخاصة، ويتضح ذلك جليًا من خلال نصوص المواد التي جاء بها هذا القانون.

### III: رخصة الهدم.

تنص المادة 60 من القانون رقم 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير على أنه: "يخضع كل هدم كلي أو جزئي للبناء لرخصة الهدم في المناطق المشار إليها في المادة 46 أعلاه، أو كلما اقتضت ذلك الشروط التقنية والأمنية".

وانطلاقًا من هذا النص فإن رخصة الهدم يجب أن تصدر في شكل قرار إداري من جهة مختصة والمتمثلة في رئيس المجلس الشعبي البلدي طبقًا للمادة 68 من قانون 29/90، فلا يجوز قانونًا أن يرخص هذا الأخير بهدم بناية بموجب أمر شفوي أو إذن إداري، وإلا تعرض قراره لعيب مخالفة القانون أو مخالفة الشكل والإجراءات، وأن يكون مضمون القرار إزالة كلي أو جزئي من البناية.<sup>(3)</sup>

ويودع طلب رخصة الهدم بمقر المجلس الشعبي البلدي المعني وهذا طبقًا لنص المادة 61 من قانون 29/90، سواء من المالك أو الوكيل أو الهيئة العمومية المخصصة لها البناية، مرفوقًا بالملف المطلوب حسب الحالة وهذا ما نصت عليه المادة 62 من نفس القانون.

(1) عزري الزين، قرارات العمران الفردية و طرق الطعن فيها، الطبعة الأولى، دار الفجر، مصر، 2005، ص12.

(2) حمدي باشا عمر، حماية الملكية العقارية الخاصة، مرجع سابق، ص91.

(3) عزري الزين "إجراءات إصدار قرارات البناء و الهدم في التشريع الجزائري"، مجلة المفكر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، بسكرة، العدد الثالث، 2008، ص 23.

أما نطاق تطبيق رخصة الهدم فقد نصت عليه المادة 61 من المرسوم التنفيذي 176/91 على أنه: "لا يمكن القيام بأي عملية هدم جزئية أو كلية لبناية دون الحصول المسبق على رخصة الهدم وذلك عندما تكون هذه البناية واقعة في مكان مصنف أو في طريق التصنيف في قائمة الأملاك التاريخية والمعمارية أو السياحية أو الثقافية أو الطبيعية طبقاً للأحكام التشريعية والتنظيمية المطبقة عليها، أو عندما تكون البناية الآيلة للهدم سندا لبنايات مجاورة".

وهكذا يكون المشرع قد حد من نطاق تطبيق رخصة الهدم أي لم يجعلها لازمة في كل عملية هدم بل قصرها على المناطق الموضحة أعلاه، كما هو الأمر كذلك بالنسبة للمشرع الفرنسي، الذي لم يفرضها على كل عمليات الهدم على مستوى التراب الوطني بل قصرها على البلديات التي لها أهمية معينة كالتالي بما عدد سكان يساوي أو يفوق 10.000 ساكن، أو تلك الواقعة على محور 50 كلم من مدينة باريس أو في المناطق المحمية.<sup>(1)</sup>

ونصت المادة 71 من المرسوم 176/91 السالف الذكر أنه يمكن للمواطنين الذين يهتمهم الأمر باعتراض كتابي ضد طلب تسليم رخصة الهدم إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليمياً مع إرفاق إدعائهم بوثائق وأسانيد مسببة ويكون للإدارة حق النظر والفصل في ذلك. كما تجدر الإشارة أنه يجوز لرئيس المجلس الشعبي البلدي حسب الإجراءات الخاصة التي نصت عليها المادة 75 وما يليها من المرسوم رقم 176/91 بالنسبة للبناءات الآيلة للسقوط أن يأمر بالهدم، لأن البلدية في هذه الحالة مسؤولة على ضمان أمن وسلامة الأشخاص.<sup>(2)</sup>

**IV : رخصة التجزئة.**

هي تلك الوثيقة الإدارية التي تصدر بموجب قرار إداري ترخص الإدارة بمقتضاها المالك وحدة عقارية غير مبنية، وتشترط لكل عملية تقسيم لقطعتين أو عدة قطع في ملكية واحدة أو عدة ملكيات مهما كان موقعها، إذا كانت قطعة أو عدة قطع أرضية ناجمة عن هذا التقسيم من شأنها أن تستعمل في تشييد بناية. يتعين على من يرغب في الحصول على رخصة التجزئة أن يقدم الطلب من المالك أو موكله، تجزئة الأرض العارية لقطعتين أو أكثر قصد تشييد بناية إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليمياً، ويرفق هذا الطلب بملف يحتوي على دفتر شروط يحدد فيه الأشكال المحتملة للتجهيز والطرق السالكة التي يتعهد المالك بإنجازها في آجال محددة، وكذلك شروط التنازل عن القطع الأرضية و المواصفات التعميرية والهندسة المعمارية التي يجب أن تستجيب لها البناية المراد تشييدها، وهذا ما جاءت به المادتان 57 و 58 من قانون 29/90 المتعلق

(1) Jacqueline Morand – Deviller , **droit de l'urbanisme**, 4<sup>e</sup> édition, 1998, P 152.

(2) حمدي باشا عمر، حماية الملكية العقارية الخاصة، مرجع سابق، ص 112.

بالتهيئة والتعمير، وتصاميم تبين موقع القطعة الأرضية المعنية بالتجزئة وتصاميم ترشيديّة تسمح ببيان القطعة، وتعين مساحتها ومواصفات الظاهرية والتقنية لها. (1)

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

## V: شهادة التقسيم و شهادة المطابقة.

### 1- شهادة التقسيم.

تعتبر شهادة التقسيم وثيقة عمرانية هامة في إطار تنظيم عمليات البناء، وهي تخول المستفيد منها القيام بعمليات تقسيم الملكية العقارية المبنية إلى قسمين أو عدة أقسام، وقد أشارت إلى هذه الوثيقة المادة 59 من قانون 29/90 ووضحت المادة 26 من المرسوم التنفيذي 176/91 طبيعتها، حيث اعتبرتها وثيقة إدارية تسلّم للمالك العقار المبني في شكل قرار صادر عن رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص عندما يريد تقسيم ملكية عقارية مبنية إلى قسمين أو أكثر. (2).

وتجدر الإشارة هنا إلى أن شهادة التقسيم تختلف عن رخصة التجزئة، فهذه الأخيرة لازمة في كل عملية تقسيم لقطعة أرضية أو أكثر، بينما تشترط الأولى لعمليات تقسيم العقارات المبنية دون قطع الأراضي. وبموجب هذه الشهادة لا تتغير حقوق البناء المتعلقة بالعقار (3)، كما اشترط القانون على شهر شهادة التقسيم لدى المحافظة العقارية لكي تكون نافذة.

### 2- شهادة المطابقة.

على خلاف شهادة التعمير فإن شهادة المطابقة تمنح للمالك أو صاحب المشروع المستفيد من رخصة البناء، بعدما يشعر الجهة المختصة وجوبا بإنهاء أشغال البناء وأشغال التهيئة التي يتكفل بها إن اقتضى الأمر ذلك، وذلك باستخراج شهادة مطابقة الأشغال المنجزة مع أحكام رخصة البناء، وهذا ما نصت عليه صراحة المادة 54 من المرسوم التنفيذي 176/91 التي جاء فيها: "... يتعين على المستفيد من رخصة البناء عند انتهاء أشغال البناء وعند انتهاء أشغال التهيئة التي يتكفل بها، إن اقتضى الأمر ذلك، استخراج شهادة مطابقة الأشغال المنجزة مع أحكام رخصة البناء".

وتعتبر شهادة المطابقة وسيلة مراقبة مدى احترام المستفيد من رخص البناء لأحكام هذه الأخيرة.

(1) أنظر المادة 01 من المرسوم التنفيذي 176/91.

(2) حمدي باشا عمر، حماية الملكية العقارية الخاصة، مرجع سابق، ص 111.

(3) ليلي زروقي، قواعد التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري، مرجع سابق، ص 07.



وإذا حدث وأن رفضت الإدارة منح شهادة المطابقة بعد الانتهاء من أشغال البناء، فلها أن تأمر المخالف بالقيام بعملية المطابقة عن طريق شرطة العمران، أو ترفع دعوى أمام الجهات القضائية الإدارية لإلزام المخالف للقيام بعملية المطابقة أو طلب الهدم إذا كانت قواعد العمران قد خرقت بشكل لا يمكن معه الإصلاح.

### الفرع الثاني: الإجراءات المخولة للإدارة في حالة معارضة المخالفات.

يتم معارضة المخالفات في ميدان الهندسة المعمارية والتعمير بموجب محاضر تحرر من طرف أعوان مؤهلين ومحلفين وفقا للمادة 50 من المرسوم التشريعي رقم 07/94 المؤرخ في 18/05/1994 المتعلق بشروط الإنتاج المعماري وممارسة مهنة المهندس المعماري.

ويتم تحرير هذه المحاضر في إطار الرقابة الإدارية<sup>(1)</sup> التي تمارس من قبل كل من البلدية ومديرية التهيئة والعمران وشرطة العمران أثناء وبعد الإنتهاء من أشغال البناء أو تهيئة العقار وذلك من خلال المعاينات الميدانية التي تتجسد في محاضر يتم تحريرها وهو ما سنبينه في النقاط التالية:

**أولاً: المخالفات في ميدان الهندسة المعمارية.**

كان المشرع الجزائري يصنف المخالفات في ميدان الهندسة المعمارية إلى ثلاثة أصناف أساسية طبقا للمادة 50 من المرسوم التشريعي 07/94 قبل إلغائها بالقانون 06/04 وهي:

**الصنف الأول:** تشييد بناية بدون رخصة بناء وتدخل ضمن هذا الصنف حالتين هي:

**الحالة الأولى:** تشييد بناء بدون رخصة بناء على أرض تابعة للأملاك الوطنية عمومية كانت أو خاصة.

**الحالة الثانية:** تشييد بناء على أرض ملك للغير سواء كانت أرض ذات عقد ملكية أم لا، أي أن القائم بالبناء عاجز عن إثبات ملكيته بسند رسمي فهو محتل غير شرعي.<sup>(2)</sup>

**الصنف الثاني:** تشييد بناية لا تطابق مواصفات رخصة البناء المسلمة وتدخل ضمن هذا الصنف الحالات التالية:

- تجاوز معامل شغل الأرض أو تجاوز معامل شغل أرضية الطريق.
  - عدم إحترام الإرتفاع المرخص به أو تعديل الواجهة ، أو إنجاز منافذ غير مقرر أو غير قانونية.
  - الإستيلاء على ملكية الغير.
- الصنف الثالث:** عدم القيام بإجراءات التصريح والإشهار وتدخل ضمن هذا الصنف الحالات التالية:
- عدم وضع اللافتة التي تبين مراجع رخصة البناء.

(1) حمدي باشا عمر، حماية الملكية العقارية الخاصة، مرجع سابق، ص 113.

(2) سماعيل شامة ، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري ، مرجع سابق، ص 225.

- عدم التصريح بإنطلاق الأشغال أو بانتهائها.
  - غير أنه المادة 16 من المرسوم التنفيذي 55/06<sup>(1)</sup> فإنه يمكن تصنيف المخالفات إلى:
    - مخالفات أشغال شرع فيها دون رخصة البناء.
    - مخالفات أشغال شرع فيها وغير مطابقة لأحكام رخصة البناء المسلمة.
    - مخالفات أشغال شرع فيها بدون رخصة هدم.
- وينتج عند ثبوت المخالفات ميدانيا:

**1 - الأمر بالوقف الفوري للأشغال وتوقيف الورشات :** إذا ثبت وجود أشغال متعلقة بإنشاء تجزئة أو مجموعة سكنية دون رخصة تجزئة أو بناء سواء فوق ملكية خاصة غير موجهة للبناء طبقا لأحكام مخططات التعمير السارية المفعول أو فوق الأملاك العمومية فإن هذه الأشغال توقف بأمر من الوالي أو رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني وذلك تطبيقا للمادة 73 الفقرة الأولى من القانون 15/08.

**2 - إعادة الأماكن إلى حالتها الأصلية:** في حالة وجود أشغال بدون رخصة تجزئة أو رخصة بناء فوق الأملاك السابقة يأمر بإجراء خطير لصاحب العقار وهو إعادة الأماكن إلى حالتها الأصلية طبقا للفقرة الثانية من المادة 73 من نفس القانون.

**3 - إلغاء الترخيص:** يعتبر من الجزاءات الإدارية التي يمكن توقيعها على البنايات التي لم تلتزم برخص البناء وخاصة إذا وجدت تحفظات على هذه الرخصة ولم يلتزم بها صاحب الرخصة، وتنتهي رخصة البناء إذا مرت سنة واحدة دون الشروع في البناء.<sup>(2)</sup>

**4 - هدم البنايات المشيدة:** يكون إجراء تبقي لإعادة الأماكن إلى حالتها الأصلية فإن الجهة المختصة تأمر كذلك بهدم البنايات المشيدة دون رخصة بناء أو رخصة تجزئة وذلك في أجل يحدد من قبلها.

نفس العقوبات تطبق في حال وجود مخالفات شهادة المطابقة طبقا للقانون رقم 15/08، بالإضافة إلى هذه العقوبات الإدارية توجد عقوبات أخرى تتمثل في الغرامة المالية والعقوبات الجسدية والمتابعات الجزائية.

**ثانيا: شرطة ضبط التعمير.**

إن المخالفات في مجال الهندسة المعمارية والتعمير المذكورة أنفا يتم معابنتها بموجب محاضر تحرر من طرف الأعوان المؤهلين والمحلفين وهذا ما نصت عليه المادة 50 من المرسوم التشريعي رقم 07/94 المعدل والمتمم بالقانون رقم 06/04 المذكورين سابقا، إلا أنه حسب المادة 16 من المرسوم التنفيذي 55/06 الذي حدد نماذج لمحاضر مخالفات قواعد التهيئة والتعمير فإنه يمكن تصنيفها كالتالي:

محاضر معاينة أشغال شرع فيها دون رخصة بناء.

<sup>(1)</sup> المرسوم التنفيذي رقم 55/06 المؤرخ في 2006/01/30 يحدد شروط وكيفيات تعيين الأعوان المؤهلين للبحث عن مخالفات التشريع والتنظيم في مجال التهيئة والتعمير ومعاينتها وكذا إجراءات المراقبة.

<sup>(2)</sup> راضية بن زكري ، مرجع سابق، ص 203.

محضر معاينة أشغال شرع فيها وغير مطابقة لأحكام رخصة البناء المسلمة.  
محضر معاينة أشغال شرع فيها بدون رخصة هدم.

وحسب المادة 76 مكرر من القانون 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم بالقانون 05/04 فإنه عند معاينة المخالفة يقوم العون المؤهل قانونا بتحرير محضر يتضمن بالتدقيق وقائع المخالفة، وكذا التصريحات التي تلقاها من المخالف ويوقع محضر المعاينة من قبل العون المؤهل والمخالف، وفي حالة رفض التوقيع من المخالف يسجل ذلك في المحضر، وفي كل الحالات يبقى المحضر صحيحا إلى أن يثبت العكس ويترتب على المخالفة حسب الحالة إما مطابقة البناء المنجز أو القيام بهدمه.  
وفي حالة أنجز البناء دون رخصة فإنه ينبغي على العون تحرير محضر إثبات المخالفة وإرساله إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي أو الوالي المختص في أجل لا يتعدى 72 ساعة، وفي هذه الحالة مع مراعاة المتابعات الجزائية فإن رئيس المجلس الشعبي البلدي يصدر قرار الهدم في أجل ثمانية أيام ابتداء من تاريخ استلام محضر إثبات المخالفة، وعند إنقضاء المهلة وفي حالة قصور رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني يصدر الوالي قرار الهدم في أجل لا يتعدى ثلاثين يوما.<sup>(1)</sup>

وتنفذ أشغال الهدم من قبل مصالح البلدية وفي حالة عدم وجودها يتم تنفيذ الأشغال بواسطة الوسائل المسخرة من قبل الوالي على أن يتحمل المخالف تكاليف عملية الهدم ويحصلها رئيس المجلس الشعبي البلدي بكل الطرق القانونية.

ونشير أن معارضة المخالف لقرار الهدم المتخذ من قبل سلطة البلدية أمام الجهة القضائية المختصة لا يعلق إجراء الهدم المتخذ من قبل السلطة الإدارية.<sup>(2)</sup>

أما في حالة التأكد من عدم مطابقة البناء لرخصة البناء المسلمة فإن العون المخول قانونا يحرر محضر معاينة المخالفة ويرسله إلى الجهة القضائية المختصة، كما ترسل أيضا نسخة منه إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي والوالي المختصين في أجل لا يتعدى 72 ساعة، وفي هذه الحالة تقرر الجهة القضائية التي تم اللجوء إليها للفصل في الدعوى العمومية إما القيام بمطابقة البناء أو هدمه جزئيا أو كليا في أجل تحدده، وفي حالة عدم إمتثال المخالف للحكم الصادر عن العدالة في الآجال المحددة يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي أو الوالي المختصين تلقائيا بتنفيذ الأشغال المقررة على نفقة المخالف.

**ثالثا: جهاز شرطة التعمير.**

المخالفات في مجال الهندسة المعمارية والتعمير المذكورة سابقا تعد جرائم يكلف بها ضباط الشرطة القضائية بصفة عامة بالتقصي والبحث عنها، غير أنه لخصوصية وتعقيد ميدان الهندسة والتعمير كان من اللازم إنشاء وإستحداث جهاز من ضمن أجهزة الشرطة القضائية في إطار الإصلاحات الجديدة لمعاينة المخالفات

<sup>(1)</sup> أنظر نص المادة 76 مكرر 4 من القانون 29/90 المعدل والمتمم بالقانون رقم 05/04 المتعلق بالتهيئة والتعمير.

<sup>(2)</sup> سليمة جدي ، مرجع سابق، ص 115.

## الفصل الثاني \_\_\_\_\_ وسائل وآليات الحماية الإدارية للملكية العقارية الخاصة

والمتمثل في شرطة التعمير ( العمران ) يكون أكثر تأهيلا للبحث والتقصي ومعاينة المخالفات في هذا الميدان المعقد، وعليه أعطى المشرع الجزائري (1) سلطة البحث عن مخالفات التشريع والتنظيم في مجال التهيئة والتعمير ومعاينتها زيادة على ضباط الشرطة القضائية لكل من:

ـ مفتشو التعمير الذين تم تعيينهم بانتظام طبقا لأحكام المرسوم التنفيذي رقم 225/91. (2)

ـ المهندسين المعماريين والمهندسين في الهندسة المدنية. - التقنيين السامين و المتصرفين الإداريين.

والذين يمارسون عملهم لدى الإدارة المركزية بوزارة السكن والعمران المتعلقة بالهندسة المعمارية

والتعمير، وكذلك الأعوان الذين يمارسون عملهم بمصالح الهندسة المعمارية والتعمير في الولايات ومصالح التعمير بالبلديات.

ويعين الأعوان المذكورين أعلاه على قائمة إسمية بمقرر مشترك بين الوزراء المكلفين بالجماعات المحلية

والعدل والتعمير، هذا على أن يقوم المفتشين بتأدية اليمين القانونية أمام المحكمة التي يوجد في دائرة اختصاصها مقر إقامتهم الإدارية قبل الشروع في أداء مهمتهم. (3)

ويقومون بمهام المراقبة عن طريق التحقق من وجود الوثائق القانونية المكتوبة والبيانية المرخصة

للأشغال التي شرع فيها أو مطابقة الأشغال مع أحكام الوثائق المسلمة، وتثبت المخالفات المذكورة أعلاه في

محاضر تحرر وفق النماذج المحددة عن طريق المرسوم التنفيذي رقم 36/97 المؤرخ في 14/01/1997 المعدل والمتمم، والمعدل للمرسوم التنفيذي رقم 318/95 الصادر بتاريخ 14/10/1995 المحدد لشروط تعيين الأعوان والموظفين المؤهلين لتقصي مخالفات التشريع والتنظيم في ميدان الهندسة المعمارية والتعمير. (4)

سنة 2014				سنة 2013				السنوات
م. قيد الدراسة	م. مرفوضة	م. مقبولة	م. مودعة	م. قيد الدراسة	م. مرفوضة	م. مقبولة	م. مودعة	التعيين
56	55	132	243	65	69	176	310	رخصة البناء
15	04	32	51	04	05	33	42	رخصة الهدم
04	08	05	17	00	05	05	10	رخصة التجزئة
10	03	20	33	00	09	30	39	شهادة التقسيم

المصدر: مصالح التعمير لبلدية ورقلة

(1) للمزيد أنظر المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 55/06 المتعلق بشروط وكيفيات تعيين الأعوان المؤهلين طبقا لأحكام المادة 76 مكرر من القانون 29/90.

(2) المرسوم التنفيذي رقم 225/91 المؤرخ في 14/07/1991 المتضمن القانون الأساسي بالعمال المنتمين إلى الأسلاك التقنية التابعة لوزارة التجهيز.

(3) سماعين شامة ، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري، مرجع سابق، ص 227.

(4) جريدة رسمية لسنة 1997 عدد رقم 04.

## المبحث الثاني: الآليات الإدارية لحماية الملكية العقارية الخاصة من خلال طبيعة السند.

ليست الأملاك الوطنية وحدها التي أحاطها المشرع بالحماية الإدارية، بل طالت هذه الحماية حتى الأملاك الخاصة، كما أنه لا تقتصر آليات الحماية الإدارية لحق الملكية العقارية الخاصة على نوعية العقار المملوك فقط، وإنما تطال الحماية الإدارية للملكية العقارية الخاصة حسب طبيعة السند الذي يملك به هذا العقار. فالأصل أنه لا تقوم الحماية إلا للحق الثابت بسندات رسمية، ولكن نجد أن معظم الأملاك الخاصة مكتسبة حالياً بدون سند أو سندات لا تعكس الوضعية الحقيقية للعقار، وعليه سنتناول في المطلب الأول الإجراءات الإدارية لحماية الملكية العقارية الخاصة المكتسبة بواسطة سند رسمي، والإجراءات الإدارية لتسوية الوضعية القانونية لحق الملكية العقارية المكتسبة بدون سند في المطلب الثاني.

### المطلب الأول: الإجراءات الإدارية لحماية الملكية العقارية المكتسبة بواسطة سند رسمي.

نظراً لما لحق الملكية ولاسيما تلك المتعلقة بالعقارات من أهمية بالغة، سعى المشرع الجزائري لحماية هذا الحق بكل الوسائل القانونية ولأجل ذلك وفي إطار التعديلات التي عرفها المشرع الجزائري لسنة 1990 تطبيقاً لدستور 1989 صدر قانون التوجيه العقاري للتأكيد على هذا الاتجاه الجديد لنظام الشهر، حيث إشتراط المشرع لإنتقال الملكية في العقارات أن يتم إشهار السند المثبت لها في المحافظة العقارية، وإشهار التصرفات إشتراط الرسمية كركن لإنعقاد العقد. ويستخلص من نص المادة 29 من قانون 25/90 توفر شرطان لإثبات وحماية الملكية العقارية الخاصة وهما: الشرط الأول هو وجود سند رسمي، والشرط الثاني هو خضوع هذا السند للشهر العقاري.

### الفرع الأول: الرسمية كآلية لحماية الملكية العقارية الخاصة.

كل حق ثابت في محرر رسمي إلا وكان محل حماية من طرف القانون، وعلى هذا الأساس إشتراط المشرع كقاعدة عامة أن تتصف المحررات المتعلقة بحق الملكية بالرسمية لأجل حماية هذا الحق الثابت، وتتجلى من خلال رسمية الجهة المحررة للعقد والشكل الرسمي وحفظ الوثائق، والتسجيل. أولاً: رسمية الجهة المحررة للعقد.

من خلال نص المادة 324 من القانون المدني على أن "العقد الرسمي، هو عقد يثبت فيه موظف أو ضابط عمومي أو شخص مكلف بخدمة عامة، ما تم لديه أو ما تلقاه من ذوي الشأن وذلك طبقاً للأشكال القانونية وفي حدود سلطته أو إختصاصه"، وكان من الأخرى على المشرع إستعمال المحرر الرسمي أو السند الرسمي<sup>(1)</sup>، بدل من العقد الرسمي لأنها الترجمة الحرفية للنص الفرنسي التي لم يوفق في إختيارها والذي ورد مفهومه في نص المادة 54 من القانون المدني الجزائري المعدل والمتمم.

(1) خالد رامول، المحافظة العقارية كآلية للحفاظ العقاري في التشريع الجزائري، قصر الكتاب، البلدة، الجزائر، 2001، ص35.

فالورقة الرسمية هي محرر يفرغ فيه هذا الإتفاق المبرم بين طرفيه، ويتم إعداده من طرف جهة مختصة من أجل حماية حق الملكية العقارية وتمثل هذه الجهة في:

1 - أن يقوم بتحرير السند موظف عام ككتاب الضبط، أو ضابط عمومي كالموثق، والمحضر القضائي، أو شخص مكلف بخدمة عامة كالخبراء الذين يتم تعيينهم من طرف القضاة.<sup>(1)</sup>

حيث منح المشرع سلطة تحرير العقود لجهة رسمية وهذا الإختصاص لجهة معينة دون سواها، يؤدي بنا إلى إبراز جانبين هامين في هذا الشأن وهما تحديد الجهة المختصة في التحرير، وكفاءة ومصداقية الجهة المختصة لأجل ضمان حماية أكبر لحق الملكية العقارية.

2 - أن يكون محرر السند يملك الإختصاص الموضوعي والمكاني الذي يخوله تحرير هذا السند ( في حدود سلطته وإختصاصه).

فالسطة حينما وزعت سلطاتها على المرافق والهيئات أحالت جزءا من سلطاتها إلى هذه الجهات من أجل ترسيم المحررات الواقعة على الملكية العقارية وكل الحقوق المتعلقة بها.<sup>(2)</sup>

فمحرر العقود مسئول عن كل ما تضمنه المحرر الرسمي وعن كل التصرفات التي قام بها، سواء بتكليف من السلطة العامة في تسيير أملاكها أو بتكليف من الأفراد في تحرير اتفاقهم في محررات رسمية لأنهم إضافة إلى وضع الختم الخاص بالهيئة المحررة يقومون بإمضاء هذه المحررات بإعتبارهم سلطة محررة فهم شهود ممتازين. ثانيا: أهمية إشتراط الشكلية.

حفاظا على صحة إجراء الشهر العقاري، ونظرا لأهمية الوثائق سواء كانت تصريحية أو ناقلة للملكية أو أحكام قضائية فقد اشترط المشرع في إعداد المحررات والسندات في شكل رسمي وفقا للأشكال القانونية التي حددها المشرع من قبل الجهة المختصة بتحريرها<sup>(3)</sup>، إذ نصت المادة 12 من الأمر 91/70 المؤرخ في 1970/12/15 المتضمن مهنة التوثيق المعدل والمتمم على وجوب الكتابة الرسمية تحت طائلة البطلان في جميع المعاملات العقارية، وهو ما كرسه كذلك نص المادة 324 مكرر1 من القانون المدني المعدل والمتمم.

ولقد نصت المادة 26 من القانون رقم 02/06 المؤرخ في 2006/02/20 المتضمن تنظيم مهنة التوثيق، على وجوب تحرير العقود الرسمية باللغة العربية، وبنص واضح نايف للجهالة، وبدون إختصار أو بياض أو كتابة بين الأسطر وغيرها من العمليات التي تؤدي إلى الغلط.

فإحتواء العقد على هذه العناصر والمعلومات الضرورية من القواعد الآمرة لا يجوز بأي حال مخالفتها، وهي ليست كلها مشروطة في كل المحررات الرسمية التي تمس بحق الملكية العقارية، وإنما تختلف بإختلاف طبيعة التصرف.

(1) ليلي طلبية، مرجع سابق، ص 76.

(2) عبد الله مسعود، " عدل الموثق وحجية العقد التوثيقي، مجلة الموثق"، الغرفة الوطنية، الجزائر، العدد 1، جوان 2001، ص 36 عمود 01.

(3) حمدي باشا عمر، حماية الملكية العقارية الخاصة، مرجع سابق، ص 29.

إضافة إلى كل هذا يشترط في المحرر الرسمي بيانات أخرى أهمها هوية المحرر وطبيعة التصرف الواقع على حق الملكية العقارية وهوية المتعاقدين وتعيين العقار وأصل الملكية والتكاليف والشروط والثلثين والموطن وحالة الأطراف والشهود وتاريخ ومكان تحرير العقد وشهادة المطابقة للأصل والمصادقة على الهوية، والحكمة من إدراج هذه الشروط هو أن محرر العقد تأكد من صحة المعلومات المكتوبة في المحرر الرسمي. وفرض الشكلية من طرف المشرع الجزائري هو حماية الملكية العقارية، لأن عدم التقيد بها سوف يؤدي إلى النقصان في فحوى الوثيقة المحررة، وقد يحدث نتيجة ذلك نزاعات بين أطراف التعاقد كأن أحدهما ناقص أو فاقد الأهلية، وكذلك يحمي حق الملكية العقارية من أي نزاع أو إعتداء من طرف الغير.<sup>(1)</sup>

**ثالثا: حفظ الوثائق.**

إن كل جهة رسمية يخول لها القانون تحرير العقود ملزمة بالاحتفاظ بنسخ من الوثائق التي تم إعدادها وذلك طبقا لنص المادة 324 وما يليها من المديني الجزائري المعدل والمتمم.

ونصت المادة 10 من القانون 02/06 على الموثق أن يمسك أرشيفا يضم كل الوثائق التي أودعت لديه من طرف الزبائن، وكذلك الوثائق التي تم تحريرها وإمضاؤها من طرف أصحابها<sup>(2)</sup>، ونفس الأمر ينطبق على الهيئات الأخرى التي منحت لها الدولة سلطة تحرير العقود الرسمية في أن تمسك وتضبط كل المحررات الواردة على حق الملكية العقارية الخاصة.

ومن هذه المنطلق نستطيع القول بأن قاعدة الرسمية لها دور كبير في حماية حق الملكية العقارية الخاصة، بالحفاظ على الوثائق الرسمية ذات الحجية القوية في الإثبات، فيمكن عند الإقتضاء الحصول على نسخة طبق الأصل للمحرر المحفوظ ضمن الأرشيف، فرغم أن الرسمية تعطي الحجية للورقة الرسمية تجاه الأطراف إلا أنها لا تكفي للإحتجاج بها تجاه الغير، وعليه حتى يستكمل المحرر الرسمي حجيته القانونية في مواجهة الأطراف والغير أوجب المشرع تسجيله وشهره.

**رابعا: التسجيل.**

تعد عملية التسجيل المرحلة الثانية وما قبل الأخيرة بعد إفراغ العقد الوارد على حق الملكية العقارية من طرف السلطة المختصة في محرر رسمي، فعملية التسجيل تقوم بها هيئة عمومية مختصة بذلك هي مكتب التسجيل التابع لمديرية الضرائب التابعة بدورها لوزارة المالية، وهو منصوص عليه في المادة 75 من الأمر 105/76 المتضمن قانون التسجيل المعدل والمتمم.<sup>(3)</sup>

(1) عبد الرزاق موسوني ، حماية الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري ، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون الخاص، كلية الحقوق، جامعة أبي بكر بلقايد تلمسان، السنة الجامعية 2007/2008، ص 25.

(2) الأستاذ حمان بكاي، " العقد التوثيقي الإجراءات والمراحل التي يمر بها "، مجلة الموثق، الغرفة الوطنية للموثقين، العدد 7، جويلية 1999، ص 30، عمود 02.

(3) تم تعديل المادة 75 فقرة 01 من الأمر 105/76 المتضمن قانون التسجيل بموجب المادة 116 من قانون المالية لسنة 1985.

وتعتبر عملية تسجيل العقود الرسمية الواردة على حق الملكية العقارية الخاصة التي تحرر من طرف كل السلطات المختصة إجبارية، حيث يقع تحت طائلة العقوبات الجبائية كل من لم يقوم بهذا الإجراء، معناه أن كل العقود الرسمية المحررة يجب أن تسجل في مكتب التسجيل خلال المدة المحددة بموجب القانون، هذه المدة تحسب ابتداء من تاريخ إعداد العقد، أي من تاريخ إمضائه من طرف المتعاقدين والموثق مع الأخذ بعين الاعتبار طبيعة التصرف<sup>(1)</sup>، وقد تم تحديد هذه الآجال بمقتضى المواد من 58 إلى 74 من قانون التسجيل 105/76.

فعملية التسجيل لها عدة وظائف وهي:

1 - تحصيل الضريبة لصالح الخزينة العامة للدولة هي أهم وظيفة يقوم بها مكتب التسجيل، وذلك عند قيام الجهة المحررة للسند الرسمي بتسديد قيمة الرسم سواء كان ثابتا أو نسبيا أو تصاعديا المحدد تبعا لطبيعة العقد والقيمة المصرح بها في المحرر موضوع التسجيل، كما يمكن للخزينة العمومية أن تقوم بتحصيل ضريبة نقصان الثمن وضريبة التقدير عند إقطاعهما من خمس 5/1 الثمن المصرح به في العقد المودع من طرف المشتري في الخزينة العمومية.

2 - إثبات تاريخ المحررات حيث كان في السابق يتم التأشير على المحرر العربي لأن مكتب التسجيل كان همه الوحيد هو تحصيل الضريبة، وبالتالي ختمه بخاتم رسمي للإدارة إضافة إلى تاريخ التسجيل مما أضفى على العقد نوع من القوة الإثباتية والحماية، ولكنها لا تضي عليها صفة الرسمية وعرف بإسم العقود الثابتة التاريخ وذلك حسب نص المادة 1/328 من القانون المدني.

وعملا بالمادة 61 من القانون رقم 25/91 المؤرخ في 1991/12/26 المتضمن قانون المالية لسنة 1992 أصبح يمنع تسجيل العقود العرفية المتعلقة بحق الملكية العقارية.<sup>(2)</sup>

3 - حفظ ملخصات العقود وتعد أهم عملية تدخل ضمن إجراءات حماية التصرفات الواقعة على العقارات ولاسيما حق الملكية أثناء عملية التسجيل هي حفظ نسخ أو ملخصات العقود لتسجيلها، وهذا ما قضت به المادة 14 فقرة 2 من الأمر 105/76 المتضمن قانون التسجيل المعدل والمتمم، وكذا المادة 15 من نفس القانون.

فإنه من خلال إستقراء المادتين السابقتين نستطيع القول بأن مصلحة التسجيل تلعب دور مصلحة حفظ الوثائق الرسمية، إضافة لدورها الرئيسي الذي هو تحصيل ضريبة التسجيل، مما يساهم في الحفاظ على حقوق الأشخاص ومنها حق الملكية إلى حين تعميم العمل بنظام الشهر العيني على التراب الوطني.<sup>(3)</sup>

(1) عبد الرزاق موسوني، مرجع سابق، ص 28.

(2) حمدي باشا عمر، نقل الملكية العقارية، مرجع سابق، ص 117.

(3) حمدي باشا عمر، نقل الملكية العقارية، مرجع نفسه، ص 118.



### الفرع الثاني: الإشهار العقاري كإجراء جوهري لحماية الملكية العقارية الخاصة.

من خلال المادتين 15 و16 من الأمر 74/75 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري والمراسيم التطبيقية له، أن السندات المتعلقة بالملكية العقارية لا تكون نافذة ولا ترتب آثارها سواء بين الأطراف أو بالنسبة للغير إلا من تاريخ شهرها في المحافظة العقارية والتي يسهر على سيرها المحافظ العقاري، وأخذ المشرع بنظام الشهر العيني بعدما كان يطبق نظام الشهر الشخصي الموروث على النظام الفرنسي. فنظام الشهر العقاري الذي هو عبارة عن مجموعة من القواعد والإجراءات التي يتم بها ضمان وحماية حق الملكية العقارية وكذا الحقوق العينية الأخرى، وجميع العمليات القانونية الواردة علة العقار. وتتجلى مظاهر حماية الملكية العقارية الخاصة من خلال هذا النظام فيما يلي:

#### أولاً: ضمان سلامة التصرفات الواقعة على حق الملكية العقارية.

حرصاً على حماية الملكية العقارية الخاصة حول المشرع في ظل نظام الشهر العيني للمحافظ العقاري أثناء إجراءات الشهر، مراقبة المحررات الرسمية أثناء عملية إيداعها المتعلقة لحق الملكية العقارية من أجل إشهارها، إضافة إلى الرقابة اللاحقة.

فهو بذلك يسهر على مراقبة قاعدة الرسمية التي تستوجب إعداد المحرر المطلوب إشهاره في الشكل الرسمي المطلوب من طرف الشخص المؤهل قانوناً لذلك، حتى تكون البيانات المذكورة فيه ذات حجية.<sup>(1)</sup> كما أن للمحافظ العقاري سلطة التأكد من إحتواء الوثائق على مراجع الإجراء السابق أو الشهر السابق، وهذا ما يعرف بقاعدة الأثر النسبي التي نصت عليها المادة 88 من المرسوم 63/76 المؤرخ في 1976/03/25 المتعلق بتأسيس السجل العقاري المعدل والمتمم، وكذلك توفر وكالة خاصة من طرف الغير لأنه لا يمكن لغير صاحب الحق التصرف فيه، وبهذا توفر قاعدة الأثر النسبي حماية لحق الملكية العقارية الخاصة. ويترتب على ذلك إما قبول إيداع المحرر من أجل إتمام إجراءات الشهر أو رفض إيداعه، ويبلغ قرار الرفض في الحالة الأخيرة للمعنيين بالأمر. بموجب رسالة موصى عليها مع إشعار بالإستلام يبين فيه أسباب الرفض خلال 15 يوماً<sup>(2)</sup>، وعليه نبين حالات رفض الإيداع وحالات رفض الإجراء على النحو التالي:

**1 حالات رفض الإيداع:** تطبيقاً للمادة 100 من المرسوم 63/76 المعدل والمتمم فإنه يمكن للمحافظ العقاري رفض إيداع المحرر الرسمي المتعلق بحق الملكية العقارية للأسباب التالية:

أ - عدم إرفاق دفتر العقاري من أجل التأشير عليه وتسليمه لصاحب الحق الجديد، لأنه الوثيقة الرسمية المثبتة لحق الملكية العقارية المعمول به في نظام الشهر العيني.

ب - عدم إيداع وثائق القياس أو إرفاق مستخرج مسح الأراضي pr4bis وذلك للتأكد من مطابقة الوثائق المتواجدة لدى مصالح مسح الأراضي مع تلك المتواجدة في المحافظة العقارية، أما بالنسبة لوثائق القياس

(1) معوض عبد التواب، التسجيل العيني علماً وعملاً، دار الفكر العربي، القاهرة، مصر، طبعة 1989، ص 54.

(2) مجيد خلفوني، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، الديوان الوطني للأشغال التربوية، الجزائر، 2003، ص 126.

- فيم طلبها عند المساس بحق الملكية العقارية موضوع التصرف مثلا عند تغيير الحدود، ويتم إعطاء مراجع مسح جديدة وعليه بموجب هذه الوثائق يتم معرفة طبيعة التغيير الحاصل في العقار. (1)
- ت إذا لم يتم التصديق على هوية الأطراف التي تم النص في المواد من 62 إلى 65 ومن 102 إلى 103 من المرسوم رقم 63/76 السابق الذكر.
- ث إذا لم يتم إحترام البيانات المتعلقة بتعيين العقار موضوع العقد كما هو منصوص عليه في المواد من 66 إلى 71 من المرسوم 63/76 السالف الذكر.
- ج إذا لم يتم إيداع المحررات الرسمية المزمع إشهارها في الشكل الصحيح، أو عندما لا تتوفر في هذه المحررات الشروط الشكلية المنصوص عليها في التنظيم الجاري به العمل. (2)
- وعند توفر الشروط القانونية للإيداع ينتقل المحافظ العقاري إلى المرحلة الثانية التي هي تنفيذ إجراء الإشهار، كما يمكن للمحافظ أيضا برفض الإجراء.
- 2 حالات رفض الإجراء:** على عكس الإيداع الذي يتطلب فحصا شاملا وسريعا للمحرر المودع، فإن إجراء الإشهار يستوجب مراقبة دقيقة وفحصا معمقا للمحرر الذي تم قبول إيداعه (3)، ويتم رفض الإجراء للأسباب التالية:
- أ عندما تكون الوثائق المودعة والوثائق المرفقة بها غير متطابقة وغير متوافقة.
- ب عندما تكون مراجع الإجراء السابق الخاصة بالوثائق وجداول قيد الرهون والإمتيازات غير متطابقة مع الوثائق المودعة قصد الإشهار.
- ت عندما يتبين وقت الإجراء أن المحرر كان من الواجب رفض إيداعه.
- ث عندما يتبين للمحافظ العقاري من خلال الوثائق المودعة أن موضوع أو سبب العقد غير مشروع أو مناف للأخلاق أو مخالف للنظام العام بكل وضوح.
- كما تجدر الإشارة إلى أن المحافظ العقاري وحفاظا على حق الملكية العقارية من المساس بها، يتمتع بسلطة الرقابة اللاحقة على المحررات الرسمية التي تم إشهارها، فقد أجاز له المشرع تصحيح الأخطاء المادية الواردة في السجل العقاري والمحررات التي تم إشهارها، دون حاجة إلى إستصدار حكم قضائي كما هو معمول به في قانون الحالة المدنية. (4)

(1) عبد الرزاق موسوني، مرجع سابق، ص 36.

(2) أنظر القرار رقم 186 بتاريخ 2007/11/05 الصادر عن وزارة المالية، المتضمن الشكل الرسمي للعقد الذي يتم إيداعه من أجل الإشهار.

(3) خالد رامول، المحافظة العقارية كآلية للحفظ العقاري في التشريع الجزائري، مرجع سابق، ص 133.

(4) مجيد خلفوني، مرجع سابق، ص 118.

ثانيا: ترتيب الأثر العيني المباشر على العقار محل حق الملكية.

من أبرز العيوب التي يتسم بها نظام الشهر الشخصي الموروث عن النظام الفرنسي، أنه إعتبر القيد أو الشهر مجرد إجراء للإشهار والعلانية للغير حتى يكون حجة عليهم وليس سببا لنشوء حق الملكية وانتقاله، بينما كان يعتبر الحق العيني بما فيه حق الملكية العقارية مصدره التصرف وليس الإشهار، فهو ينشأ بمقتضى التراضي بين أطراف التعاقد بتطابق الإيجاب والقبول.<sup>(1)</sup>

وما يلاحظ على هذا النظام أنه يمكن الإعتداء على حق ملكية الغير حتى ولو كان له سند رسمي

وبطرق قانونية عن طريق إعداد شهادة الحياة وعقد الشهرة، وعليه لم يكن حق الملكية في مأمّن من الإغتصاب في ظل هذا النظام، ولحماية كل الحقوق العينية العقارية تحول المشرع الجزائري من عمله بالنظام الشخصي إلى النظام العيني، نظرا لما له من إيجابيات تسهم في الحفاظ على الملكية العقارية، حيث لا يمكن لأي شخص الإعتداء على حق ملكية الغير أو منازعته فيه ما لم يثبت ذلك بموجب عقد رسمي.

إضافة إلى ذلك فالتصرفات على حقوق الملكية العقارية والحقوق الأخرى لا تكون نافذة بين

الأطراف أو الغير إلا من تاريخ إشهارها لدى المحافظة العقارية، وهذا ما أكدته كل من المادة 763 من القانون المدني والمادة 15 وما يليها من الأمر 74/75 المتضمن مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري.

وقد سار في هذا الإتجاه القضاء الجزائري في عدة قرارات صادرة عنه، فقد أكدت المحكمة العليا في

قرارها رقم 68.467 المؤرخ في 1990/10/21<sup>(2)</sup>، ونفس التوجه جاء به مجلس الدولة في عدة قرارات ومنها قرار رقم 203.106 المؤرخ في 2000/06/12.

وعليه فآثار الشهر تبدأ من يوم الإجراء وأن هذا الأخير ليس له أثر رجعي، أي أنه لا يرد إلى تاريخ

إبرام التصرف، وعليه في حالة تزامن المشترين مثلا فإن حق الملكية العقارية ينتقل إلى من أتم إجراءات الإشهار قبل الآخر ولو بساعات محدودة.<sup>(3)</sup>

وخوفا من الوقوع في هذه الإشكالات ألزم المشرع الجزائري محرر العقد بأن يشهر محرراته التي

أعدّها في الآجال المحددة وإلا تعرض لعقوبات، كما أنه ألزم المحافظ العقاري بأن يقبل الإيداع والإجراء أو يرفضهما في أجل 15 يوما حماية للحقوق المكتسبة في هذه المحررات.

وحماية لحقوق الورثة والموصى لهم إعتبرت بنقل الملكية العقارية بمجرد وفاة صاحب الحق ولكن إلا

بمحرر رسمي مشهر يسمى نقل الملكية بعد الوفاة، وهذا طبقا لنص المادة 39 و 91 من المرسوم 63/76 المتعلق

(1) مجيد خلفوني، مرجع نفسه، ص 105.

(2) قرار صادر عن المحكمة العليا رقم 68.467 بتاريخ 1990/10/21، المجلة القضائية لسنة 1992، عدد 01، ص 84.

(3) خليل أحمد حسن قدارة، الوجيز في شرح القانون المدني الجزائري، الجزء الرابع، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 1991،

بتأسيس السجل العقاري المعدل والمتمم، وعليه يمكن القول بان حق الملكية هو أكثر حماية في نظام الشهر العيني منه في نظام الشهر الشخصي.

### ثالثاً: دعم الائتمان لحق الملكية العقارية.

في نظام الشهر الشخصي يلاحظ أنه يتم إعداد وشهر محررات رسمية غير دقيقة، كبيع شخص لحقوقه العقارية الموروثة دون تحديد نصيبه فيها ودون تعيين موقع ومساحة وحدود العقار بدقة، حتى أنه في بعض الحالات لا يتم الإشارة إلى أصل الملكية وبهذا يمكن للمشتري أن يعتدي على ملكية الغير المجاورة له، أو أن يعتدي على ملكيته نظراً لعدم تحديدها بدقة.

ولكن في نظام الشهر العيني الذي يعد أكثر دعماً للائتمان العقاري ولحق الملكية لا يمكن أن يتم

التصرف في العقار من طرف الغير، حيث تتجلى مظاهر الائتمان فيما يلي:

- 1- أنه من يود إبرام عقد مع صاحب الحق العيني يكون على يقين أنه يتعاقد مع المالك الحقيقي، لأن الشخص المتصرف يثبت ملكيته للعقار باستظهار الدفتر العقاري وأن حالته الشخصية تكون ثابتة في البطاقات العقارية، فهو لا يثير مشكلة ملكية العقار أو أهلية المتصرف فيه، فلا شك أن للغير مصلحة في الإطلاع على هوية وأهلية الأشخاص الذين يتعاقد معهم بشأن الحقوق العينية العقارية لكي لا يفاجأ بإبطال العقد.<sup>(1)</sup>
  - 2- المشتري يكون على علم بخلو العقار من الديون والتأمينات العينية العالقة به، فحتى ولو وجدت فإنه سوف يعلم بما عن طريق الموثق الذي يتم إعلامه من طرف المحافظ العقاري ويكون ذلك بواسطة رسالة التصحيح بوجود حق يثقل العقار موضوع التصرف، وبالتالي إطلاع المتعاقدين على الوضعية القانونية للعقار موضوع التصرف ومنه على المشتري أن يقبل أو يرفض اقتناء هذا العقار المثقل بالرهن.
- ولا يمكن أن يثار مشكل التشابه في العقارات لأن كل عقار يحمل رقماً معيناً ويكون محل مخطط وصفي ومحل تعيين دقيق نافي للجهالة وهذا ما أشارت إليه المادة 66 وما يليها من المرسوم 63/76.

## المطلب الثاني: الإجراءات الإدارية لتسوية الوضعية القانونية لحق الملكية العقارية المكتسبة بدون سند.

لا يمكن حماية حق الملكية العقارية إلا إذا تم إثباته بموجب محررات رسمية، تدعيماً لمبدأ الإثبات بالكتابة الرسمية لحماية هذا الحق، إرتأى المشرع على وجوب حماية حق الملكية العقارية المكتسبة بدون سند، وعلى هذا الأساس أقر عدة إجراءات لتسوية الوضعية القانونية لهذا النوع من الملكيات.

(1) عمار علوي، مرجع سابق، ص 157.

## الفرع الأول: حق الملكية العقارية الخاصة المكتسب عن طريق إجراءات مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري.

في إطار إعادة تنظيم الملكية العقارية وإستقرارها وتطورها وفق ما تقتضيه التنظيمات العقارية الحديثة، أصدر المشرع الجزائري الأمر 74/75 المؤرخ في 12/11/1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري مدعما بالمراسيم التطبيقية له، فكل هذه الترسنة القانونية كانت تهدف إلى ضبط حق الملكية والحقوق العقارية الأخرى، والحفاظة عليها وحمايتها وإقرارها لأصحابها بصفة نهائية بما في ذلك السندات المكتسبة بدون سند رسمي.<sup>(1)</sup>

ومن أجل حماية حق الملكية سن المشرع إجراءات قانونية سوف نحاول أن نبين أولا طبيعة الحق المكتسب ، ثم نتطرق ثانيا إلى حجية الدفتر العقاري.

### أولا: طبيعة الحق المكتسب من إجراءات مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري.

إن طبيعة الحق المكتسب على العقار موضوع الترقيم يختلف باختلاف طريقة إكتساب هذا العقار في حد ذاته، وميز المشرع بين ثلاث حالات حتى التملك النهائي للعقار لصاحبه وهي كالاتي:

1 - الترقيم المؤقت لمدة أربعة ( 04 ) أشهر: ونصت عليه المادة 13 من المرسوم 63/76 أن هذا الترقيم يبدأ سريانه إبتداء من يوم الإيداع ويتعلق بالملك المتمسكين بالحيازة الهادئة والعينية والمستمرة لمدة 15 سنة، حسب المعلومات الواردة في وثائق المسح.<sup>(2)</sup>

كما تطبق على الحائر بسند عرفي لمدة 10 سنوات على الأقل، وكذا الحائرين على شهادة الحيازة، ويصبح هذا الترقيم نهائيا عند إنقضاء المدة المحددة فيها إذا لم يعلم المحافظ العقاري أي إعتراض يتعلق بحق الملكية أو فيما إذا سجلت أو رفضت الإعتراضات التي تكون قد حدثت وبعد ذلك يتم تسليم الدفتر العقاري.

2) الترقيم المؤقت لمدة سنتين : ونصت عليه المادة 14 من المرسوم رقم 63/76 حيث يتم ترقيم العقار باسم طالبه مؤقتا لمدة سنتين إذا ثبت من إجراءات التحقيق التي تقوم بها الفرقة المختلطة، أن حائر العقار له سند غير كاف لإثبات ملكيته للعقار، ولا يمكنه أن يثبت حيازته لمدة 15 سنة على الأقل.<sup>(3)</sup>

وسواء كان الترقيم المؤقت لمدة 04 أشهر أو لمدة سنتين فلا يتم الإعتراف في هذه الفترات بحق الملكية العقارية لطالبها وإنما يعتد به كحائر قانوني إلى حين إنقضاء المهلة المحددة، فيسلم للحائر على إثر ذلك شهادة ترقيم مؤقت<sup>(4)</sup>، يتم من خلالها الإعتراف له بالحيازة الشرعية التي ترتب نفس الآثار القانونية التي ترتبها

(1) عبد الحفيظ بن عبيدة، مرجع سابق، ص 24.

(2) حمدي باشا عمر و ليلي زروقي، المنازعات العقارية، مرجع سابق، ص 48.

(3) المذكرة رقم 4618 الصادرة عن المديرية العامة للأماكن الوطنية بتاريخ 04/09/2004 المتعلقة بتسوية وضعية عقارات ممسوحة مسجلة في حساب المجهول.

(4) أنظر المادة رقم 47 من القانون رقم 22/03 المتضمن قانون المالية لسنة 2004.

شهادة الحيازة، حيث تمنح له سلطة القيام ببعض التصرفات القانونية كطلب رخصة البناء أو الهدم أو إنشاء رهن العقار.

**3) التقييم النهائي :** ونصت عليه المادة 12 من المرسوم 63/76 السابق الذكر بالنسبة للعقارات التي يجوز ملاكها سندات أو عقود أو كل الوثائق الأخرى المقبولة طبقا للتشريع المعمول به لإثبات حق الملكية .  
في هذه الحالة يسلم المحافظ العقاري لصاحب التقييم النهائي الدفتر العقاري، وتعتبر هذه العقارات مرقمة ترقيميا نهائيا من تاريخ إيداع وثائق مسح الأراضي، وينقل المحافظ العقاري تلقائيا عند الاقتضاء قيود الإمتيازات والرهون العقارية، وحقوق التخصيص غير المشطب عليها والتي لم تنقضي مدة صلاحيتها<sup>(1)</sup>  
**ثانيا : حجية الدفتر العقاري :**

طبقا لنص المادة 19 من الأمر رقم 74/75 المؤرخ في 12/11/1975، يشكل الدفتر العقاري دليلا قويا مثبتا للملكية العقارية.

والملاحظ في هذا الشأن هو وجود إختلاف في الرأي في القضاء الجزائري حول مدى حجية الدفتر العقاري في إثبات حق الملكية والحقوق العقارية الأخرى فمنهم من يعتبره ذا حجية مطلقة ومنهم من يعتبره غير ذلك وبالتالي فهو يتمتع بحجية نسبية.

الغرفة المدنية بالمحكمة العليا في قرارها رقم 108.200<sup>(2)</sup> الصادر بتاريخ 16/03/1994 إعتبرت أن الدفتر العقاري له حجية نسبية ويمكن الطعن فيه أمام القضاء وبالتالي إلغاؤه .

أما الغرفة العقارية بالمحكمة العليا في قرارها رقم 1979<sup>(3)</sup> الصادرة بتاريخ 28/06/2000 فقد إعتبرت الدفتر العقاري هو الدليل الوحيد لإثبات حق الملكية والحقوق العقارية الأخرى وبالتالي فهو يتمتع بحجية مطلقة ولا يمكن إلغاؤه قضائيا.

من خلال المواقف نرى بأنه على القضاء الجزائري الأخذ والتوجه نحو الموقف القائل بجعل الدفتر العقاري ذا حجية نسبية إلا فيما يتعلق بالإجراء الأول في السجل العقاري وهو الموقف الذي نؤيده.

### الفرع الثاني : حق الملكية العقارية المكتسب عن طريق التقادم المكتسب:

لما كان التقادم المكتسب سببا من أسباب كسب حق الملكية على العقار، سعى المشرع من أجل حمايته من إثباته بوسائل قانونية، إلى خلق إجراءات تمكن من الإعتراف لصاحب الحق بحقه والتي سنراها على التوالي:

(1) حمدي باشا عمر و ليلي زروقي، المنازعات العقارية، مرجع سابق، ص 47 وص 48.

(2) قرار صادر عن الغرفة المدنية بالمحكمة العليا بتاريخ 16/03/1994 تحت رقم 108.200، المجلة القضائية، سنة 1995، عدد 02، ص 80.

(3) قرار صادر عن الغرفة العقارية بالمحكمة العليا بتاريخ 28/06/2000 تحت رقم 1979، المجلة القضائية، سنة 2001، عدد 01، ص 249.

### أولا : عقد الشهرة:

هو عبارة عن "محرر رسمي يعد من قبل موثق طبقا للأشكال القانونية وفي حدود سلطة وإختصاصه، يتضمن إشهار الملكية على أساس التقادم المكسب بناء على تصريح طالب العقد".<sup>(1)</sup>

أي بمعنى أنه متى توافرت الشروط المنصوص عليها في المادة 827 وما يليها من القانون المدني الجزائري، من بينها الحيازة لمدة طويلة والتي كانت سببا من أسباب كسب حق الملكية العقارية، فقد سن المشرع الجزائري حماية لهذا الحق عن طريق المرسوم رقم 352/83 المؤرخ في 1983/05/21 المتعلق بعقد الشهرة الذي يسمح للحائز بإثبات حق ملكيته للعقار موضوع التملك في تراب البلديات التي لم تخضع إلى حد الآن لعملية المسح.

فقد شرع هذا المرسوم حماية لحق الملكية العقارية المكتسبة بالتقادم، وذلك عن طريق إثباتها بموجب وثيقة رسمية تكون حجة على الجميع، فبالنظر إلى الإجراءات التي يتم بها إعداد هذه الوثيقة، من تحرير من طرف الموثق وإشهار واسع في الجريدة اليومية وإعلام رئيس المجلس الشعبي البلدي ومدير أملاك الدولة المختصين إقليميا، إضافة إلى إمكانية الاعتراض من طرف أصحاب الحقوق.

وما سن هذه الإجراءات من المشرع إلى حماية لحق ملكية الغير من الإعتداء عليها من طرف طالب العقد، وفي مقابل ذلك إعطاء نوع من المصادقية لهذا السند نظرا للعلانية التي يجري فيها هذا الإجراء والهيئات التي تسهر على إعدادها.<sup>(2)</sup>

وفضلا عن ذلك فعقد الشهرة يمنح لصاحبه سلطة التصرف المادي كالبناء أو الهدم للعقار موضوع التملك، وكذا سلطة التصرف القانوني كالبيع أو الهبة أو الرهن أو الوقف، إلى تخويل صاحبه رفع دعوى حماية الملكية وليس الحيازة بإعتباره مالكا لا حائزا، فكل هذه التصرفات تستلزم إثبات حق الملكية بوثيقة رسمية.

إلى أنه أثناء إعداد هذا المحرر تطرح عدة إشكالات منها إعتراض من طرف أحد الأشخاص الخاصة أو العامة أمام الموثق فيؤدي إلى منازعة طالب العقد في حق ملكيته<sup>(3)</sup>، ولكن الإشكال المطروح هو عندما تعترض مديرية أملاك الدولة على طلبات إعداد عقد الشهرة بحجة أن العقار موضوع الطلب ملكا لها، رغم أن الطالب يجوز العقار لمدة طويلة، كما يمكن أن يكون قد إنتقل إليه عن طريق الإرث، وهناك إشكال أكثر خطورة هو عند شهر عقد شهرة على عقار له سند مشهر أو ملكية عقارية.

(1) لمزيد من المعلومات حول عقد الشهرة راجع، حمدي باشا عمر، محررات شهر الحيازة ( عقد الشهرة وشهادة الحيازة )، دار هومة، الجزائر، 2001، ص 17 وما يليها.

(2) عبد الحفيظ بن عبيدة، مرجع سابق، ص 95 وما بعدها.

(3) حمدي باشا عمر، محررات شهر الحيازة ( عقد الشهرة و شهادة الحيازة )، مرجع سابق، ص 78.

ثانيا: سند الملكية الذي يسلم في إطار قانون التحقيق العقاري.

نظرا للإشكالات التي لاقاها المرسوم رقم 352/83 المتعلق بإعداد عقد الشهرة المتضمن الإقرار بالملكية، وبعد إلغاء هذا المرسوم وبطء عملية المسح على مستوى التراب الوطني، إرتأى المشرع الجزائري أن يتدارك الفراغات القانونية التي شملها هذا المرسوم وتطهير الملكية العقارية، تم إصدار القانون رقم 02/07 المؤرخ في 2007/02/27 المتضمن تأسيس إجراء لمعينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري والمراسيم المطبقة له، فضلا عن رغبته في حماية الملكية العقارية المكتسبة بدون سند وحتى تلك السندات المكتسبة بسندات والتي لم تعد تعكس الوضعية الحقيقية للعقار. وعليه سند الملكية في إطار القانون رقم 02/07 هو عبارة سند إداري يعد من قبل مدير الحفظ العقاري طبقا للأشكال القانونية وفي حدود سلطته وإختصاصه، يتضمن إشهار الملكية على أساس التقدم المكسب، كما يشمل العقارات التي حررت بشأنها سندات ملكية قبل أول مارس 1961 والتي فقدت حداثتها يوم طلب فتح التحقيق العقاري.<sup>(1)</sup>

ومن نص المادة 04 من القانون 02/07 أن المشرع منح إمكانية إمتلاك العقار بالتقادم وتسليمه سند الملكية لكل شخص طبيعي أو معنوي يمارس حيازة على عقار سواء بنفسه أو بواسطة شخص آخر، عن طريق إجراءات تحقيق تقوم بها مديرية الحفظ العقاري لمعينة حق الملكية والحقوق العينية الأخرى والأعباء المثقل بها العقار إن وجدت.<sup>(2)</sup>

وما يلاحظ على هذا الإجراء أن له دورين الأول هو الإقرار للحائز بحق الملكية والثاني تمكينه من الحصول على سند ملكية يكون حجة على الكافة.

ومن إستقراء المادة الثانية من هذا القانون يتبين لنا بأنه حتى يتمكن الأشخاص من الإستفادة من هذا القانون يجب أن تتوفر عدة شروط وهي:

- 1 - أن يكون العقار غير مسموح أي أنه يشترط لكي يقبل طلب إجراء معينة حق الملكية أن يكون العقار غير خاضع لعملية مسح الأراضي العام.<sup>(3)</sup>
- 2 - العقارات التي لا يجوز أصحابها سندات ملكية أو التي حررت بشأنها سندات ملكية قبل تاريخ أول مارس 1961 ولم يعد يعكس الوضعية المادية لهذه الأملاك.
- 3 - عدم قبول إجراء معينة حق الملكية على الأملاك العمومية والأملاك الوقفية حسب نص المادة 03 من هذا القانون.

(1) حمدي باشا عمر، حماية الملكية العقارية الخاصة، مرجع سابق، ص 64.

(2) أنظر المادة 05 من القانون رقم 02/07 المؤرخ في 2007/02/27 المتضمن تأسيس إجراء لمعينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري.

(3) عبد الرزاق موسوني، مرجع سابق، ص 93.



وتتم عملية التحقيق تحت سلطة ومراقبة مدير الحفظ العقاري الولائي المختص إقليمياً وتنتهي بسند ملكية، وهي آلية جديدة تم إستحداثها بعد إلغاء المرسوم 352/83 المتعلق بعقد الشهرة<sup>(1)</sup>، حيث أن كل إجراءات التحقيق من يوم تقديم الطلب إلى غاية تسلم سند الملكية تعتبر إجراءات إدارية الغرض منها إثبات وحماية الملكية العقارية الخاصة تجاه الغير.

### خلاصة الفصل الثاني:

تبعاً للتغير السياسي والإقتصادي الذي عرفته الجزائر بعد صدور دستور 1989، والذي كرس حق الملكية العقارية الخاصة وأقر على ضرورة صونها وحمايتها من الإعتداء سواء من قبل الأشخاص أو الدولة، وتحرير السوق العقارية، كلن لزاماً على المشرع وضع وسائل وآليات حولها للإدارة لضمان هذه الحماية.

بداية من الآليات المقررة للإدارة لحماية الملكية العقارية الخاصة من خلال نوع العقار، سواء بالنسبة للعقار الفلاحي وهذا بالمحافظة على الطابع الفلاحي للأراضي وذلك بمنع تحويل الأراضي الفلاحية والبناء عليها أو تغيير وجهتها الفلاحية، وكذا إلزام الملاك والملاك الجدد بإستغلال الأراضي الفلاحية من خلال تطبيق أحكام قانوني التوجيه العقاري 25/90 والتوجيه الفلاحي 16/08، أو بالنسبة للعقار الحضري حيث جاء القانون 29/90 والمراسيم المطبقة له بجملة من الضوابط والآليات هدفها الحد من الإستغلال الفوضوي للأراضي المعدة للبناء، فنص على أدوات تعمير من أجل فرض رقابة قبلية على عملية البناء والتوسع العمراني، وتطلب رخص مسبقة وشهادات إدارية بعدية على إستعمال أو إستغلال الأراضي العمرانية، وكذا أهم الإجراءات المخولة للإدارة في حالة معاناة المخالفات في ميدان الهندسة المعمارية والتعمير. وكذا الآليات الإدارية لحماية الملكية العقارية الخاصة من خلال طبيعة السند المستظهر به، وذلك بفرض إجراءات إدارية لحماية الملكية العقارية الخاصة المكتسبة بواسطة سند رسمي، والمتمثلة في إجراءات الشكلية والتسجيل وحفظ الوثائق، وكذا الإشهار العقاري الذي يعتبر إجراء جوهري لحماية الملكية العقارية الخاصة، وتماشياً في الوقت نفسه مع أهم الإجراءات الإدارية لتسوية الوضعية القانونية لحق الملكية العقارية المكتسبة بدون سند، سواء تلك المكتسبة عن طريق إجراءات المسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، أو المكتسبة عن طريق التقادم المكسب.

<sup>(1)</sup> تم إلغاء عقد الشهرة بموجب المرسوم التنفيذي رقم 147/08 المؤرخ في 2008/05/19 المتعلق بعمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية.

### الخاتمة:

من خلال ما تم دراسته سابقا يظهر جليا أن حق الملكية العقارية بقدر أهميته في حياة الأفراد والمجتمع، إلا أنه لم يكن يحظى بحماية مثالية رغم وجود ترسانة قانونية هائلة لحمايته، ولعل السبب الرئيسي لذلك هو عدم استقرار المنظومة القانونية المتعلقة به نظرا للتحويلات التي مرت بها الجزائر، سواء في المجال السياسي بالانتقال من مرحلة الإستعمار إلى مرحلة الإستقلال وما تركه النظام الإستعماري من آثار لازالت باقية إلى يومنا هذا، أو في المجال الإقتصادي بالانتقال من النظام الإشتراكي إلى نظام إقتصاد السوق.

إن المبدأ العام المتعلق بضمان وحماية الملكية العقارية الخاصة والذي تضمنه دستور 1989 والدساتير اللاحقة له، نجد أن قانون التوجيه العقاري قد تناوله بإسهاب، حيث تم تحديد مفهوم الملكية العقارية الخاصة على أنها حق التمتع والتصرف في المال العقاري أو الحقوق العينية من أجل إستعمال الأملاك وفقا لطبيعتها أو غرضها، وفي سبيل حماية وتنظيم الملكية العقارية الخاصة عمد المشرع وتماشيا مع النمط السائد إلى سن آليات وأدوات قانونية، تمكن الدولة من إحكام مراقبتها لطريقة إستغلال الملكية العقارية وحركة التصرفات والتغيرات القانونية التي تطرأ عليها، وكذا ضمان وإستقرار المعاملات الواردة على العقار والحفاظ على الملكية العقارية وعلى مختلف الحقوق العينية المثقلة بها.

حيث خول المشرع للإدارة مجموعة من الآليات والإجراءات الإدارية في سبيل حماية العقار الفلاحي أو الحضري بالنسبة لبعض الأعمال التي يود الملاك القيام بها في أملاكهم، وكذا الآليات لحماية الملكية العقارية الخاصة المكتسبة سواء بسند رسمي أو بدون سند، وفرض عليهم بالمقابل بعض الإجراءات في حالة تقرير وضع يدها على الأملاك التابعة الخواص من أجل تحقيق المصلحة العامة.

إن أهم النتائج والملاحظات المستخلصة من دراستنا لموضوع الحماية الإدارية للملكية العقارية الخاصة

تتمثل فيما يلي:

- تأخر كبير في إصدار النصوص التنظيمية التي نصت عليها أحكام قانون التوجيه العقاري، لاسيما في عدم تصنيف الأراضي الفلاحية حسب جودتها وخصوبتها الحماية المنصوص عليها شكلية، وكذا ممارسة حق الشفعة وإستغلال الأراضي السهبية.
- قانون التوجيه العقاري أعاد الإعتبار للملكية العقارية الخاصة بإلغائه الأمر 73/71 المتضمن قانون الثورة الزراعية، وإرجاع الأراضي الفلاحية لملاكها الأصليين، ولكنه بالمقابل وضع قيودا وضوابط لهذه الملكية بحيث سمح للدولة بأن تتدخل في ممارسة حق الملكية عن طريق الديوان الوطني للأراضي الفلاحية.
- لم يعرف قانون التوجيه العقاري تطبيق فعليا في الميدان بسبب تأخر صدور النصوص المتعلقة بهيئات الرقابة في المجال الفلاحي، لاسيما الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، واللجنة المكلفة بمراقبة عدم إستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للخواص، وعدم توفر الوسائل المادية والبشرية الضرورية لهذه الهياكل حتى بعد تنصيبها.

- إن القوانين والمراسم التي نصت على تشجيع الإستثمار في المجال الزراعي والإستصلاح في الأراضي الصحراوية يتم بمساهمة كبيرة من الدولة، لكن هذه المساهمة لم تتجسد في الواقع لعدم توفر الموارد المالية والإعتمادات للتكفل بالمنشآت الكبرى.
- رغم صدور قانون التوجيه الفلاحي لإضفاء مزيد من الحماية للملكية العقارية الخاصة، وذلك بفرض عقوبات جسدية وغرامات مالية، إلا أن المراسم التنظيمية له لم تصدر إلى الآن وكذلك عدم تفعيل أدوات التوجيه المنصوص عليها في المادة 07 منه، حيث قد يعتمد أصحاب الدفاتر العقارية إلى القسمة وتغيير النطاق المسحي للوحدة العقارية دون تحين مصفوفة المسح أو فهرس المسح وكذا الفهرس العقاري.
- وجود عدد هائل من النصوص القانونية وصعوبة تطبيقها نظرا لموروثها التاريخي، وكذا وجود نصوص قانونية لازالت سائدة التطبيق رغم أنها لا تتماشى مع النمط السياسي والإقتصادي القائم.
- إنطلاقا من سلطة الرقابة والآليات الإدارية الممنوحة للإدارة، فإنه يقع عليها مراقبة ملاك الأراضي الفلاحية من أجل المحافظة على الطابع الفلاحي للأراضي وكذا إلزامهم بإستغلالها في المجال الفلاحي إلا أنه غياب الفعالية من جهات الرقابة الإدارية وعدم تطبيق العقوبات على المخالفين جعل الإعتداء على الأراضي الفلاحية أيا كان صنفها القانوني كثير الوقوع.
- عدم توفر آليات رقابة فعالة جعل الإدارة لا تحترم إرادة المشرع إذ أثبت الواقع أن أراضي فلاحية منحت للنواص لا تحتاج إلى إستصلاح أو منحت في إطار الإستثمار حولت عن وجهتها الفلاحية أو تركت بورا دون أن تحرك الإدارة ساكنا.
- تعتبر قواعد التهيئة والتعمير التي سنها المشرع الجزائري آليات لمنع الإعتداء على الملكية العقارية، ليس من التصرفات القانونية فقط وإنما من الاعتداءات بالأعمال المادية، فمنها ما هو وقائي لحماية الملكية العقارية كإشتراط حصول الأشخاص على رخص مسبقة حين التغيير في الطبيعة المادية للعقار، ومنها ما هو علاجي بإضافة كذلك إجراءات لاحقة لمراقبة عملية التغيير المادي، ومدى إحترام القائم بالأشغال للمواصفات التي تم تحديدها والترخيص بإنجازها في الرخصة والمخطط، وأنه لم يتم المساس بحقوق الغير العامة أو الخاصة أثناء قيام الأعمال.
- وعليه فإن قواعد التهيئة والتعمير ليس لها دور في المحافظة على النسيج العمراني ومراقبته من طرف الإدارة فحسب وإنما له دور في الحماية والمحافظة على الملكية العقارية.
- إن فرض الشكلية من طرف المشرع الجزائري تعد وسيلة لحماية حق الملكية العقارية لأن عدم التقيد بها سوف يؤدي إلى نزاعات كثيرة في مجال الإثبات ينجر عنها إعتداء على حق الملكية من طرف الغير.
- الإسراع في تطبيق نظام الإشهار العيني لأنه لا يمكن للأشخاص الإعتداء على ملكية الغير أو منازعته ما لم يثبت ذلك بموجب سند رسمي، عكس نظام الشهر الشخصي الذي تكثر فيه الإعتداء على ملكية الغير حتى بطرق قانونية مثل إعداد عقد الشهرة وشهادة الحيازة.

- الدولة لم تستطع حصر جميع أملاكها العقارية إلى حد الآن هذا ما يجعلها تشك في أن كل عقار لم يستطيع مالكه إثبات ملكيته يكون للدولة، هذا ما يؤدي بنا إلى القول بأنه لم يعد يعمل بنظام الحيابة القانونية الصحيحة المؤدية إلى التقادم المكسب.
  - تأخر عملية المسح العام وعدم إتمامه رغم الأموال الطائلة التي منحها البنك الدولي والتقنيات المتوفرة، وكذا عدم فهم المواطن لهذه العملية نتيجة نقص حملات التوعية والإعلام إنجر عنه مشاكل متعددة.
  - يمكننا القول أن هناك تطور ملحوظ لمسألة حماية الملكية العقارية الخاصة مقارنة لما كانت عليه قبل دستور 1989، وهذا لا يمنعنا أن نضمن هذا البحث بمجموعة من الإقتراحات لحل مشكلة الملكية العقارية الخاصة من الناحية الإدارية التي تعد من أصعب الموضوعات وأكثرها تشعبا كما يلي:
  - تفعيل عملية المسح العقاري للممتلكات العقارية على مستوى التراب الوطني مع تحديد أجال سريعة للإنتهاء منها وهذا من أجل تعزيز عملية شهرها.
  - تدعيم عملية المسح العقاري بمختلف الوسائل المادية والبشرية اللازمة بتخصيص أظرفه مالية معتبرة وإطارات متكونة ومتخصصة في ذلك، بهدف الوصول إلى تطهير الملكية العقارية بإعتبارها الوسيلة الوحيدة لمساعدة القضاء على أداء وظيفته في مجال حماية الملكية العقارية الخاصة.
  - ضرورة حصر كل الأملاك العقارية التابعة للهيئات الإدارية مما لا يترك لها المجال بالتعدي على أملاك الأفراد.
  - إسناد تحديد مفهوم المنفعة العامة للقاضي الإداري لتجنب تعسف الإدارة في ذلك وضمان أساس قانوني ومنطقي لعملية نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية.
  - ضرورة الإسراع في إصدار النصوص التنظيمية لمختلف القوانين، وتطهير كل النصوص التنظيمية المحددة للسلطات والهيئات المشرفة على العقارات بمختلف أنواعها الفلاحية والحضرية بالتقليل من عددها وتبسيط هيكلتها، لذا يجب مراجعة النصوص القانونية الصادرة بخصوص التنظيم العقاري، وإعادة النظر في ما يمكن تعديله وإلغاء ما يستوجب ذلك وفق ما يناسب الوضع الإقتصادي الجديد.
  - على الإدارة ممارسة صلاحياتها في التدخل لضمان حماية الملكية العقارية بالمحافظة على الأراضي الفلاحية وعدم السماح بالبناء عليها أو تركها بورا، وعدم البناء فوق الأراضي العمرانية إلا في إطار ما تضمنته أدوات التعمير المنصوص عليها، وتهدم البناءات الفوضوية في أجال سريعة لتفادي فرض سياسة الأمر الواقع وتنفيذ قرارات الهدم.
- ختاما نأمل أن هذه الدراسة قد وفقت في إستجلاء ما ينبغي إستجلاؤه، وإثارة ما يجب إثارته.

أولاً: المصادر.

\* - الدساتير:

- 1 - مرسوم رئاسي رقم 18/89 مؤرخ في 22 رجب عام 1409 الموافق لـ 28 فبراير 1989 يتعلق بنشر نص تعديل الدستور الموافق عليه في استفتاء 23 فبراير 1989 ، ( جريدة رسمية عدد 09).
- 2 - مرسوم رئاسي رقم 438/96 مؤرخ في 26 رجب عام 1417 الموافق لـ 07 ديسمبر 1996 يتعلق بإصدار نص تعديل الدستور، المصادق عليه في استفتاء 28 نوفمبر 1996 ، ( جريدة رسمية عدد 76).

\* - القوانين:

- 1 - الأمر رقم: 91/70 المؤرخ في 15 ديسمبر 1970، المتضمن مهنة التوثيق المعدل والمتمم، ( جريدة رسمية عدد 10).
- 2 - الأمر رقم: 102/66 المؤرخ في 06 ماي 1966، يتضمن إنتقال الأملاك الشاغرة إلى الدولة، ( جريدة رسمية عدد 36).
- 3 - الأمر رقم: 73/71 المؤرخ في 08 نوفمبر 1971، المتضمن قانون الثورة الزراعية، ( جريدة رسمية عدد 97).
- 4 - الأمر رقم: 26/74 المؤرخ في 20 فيفري 1974، المتضمن إنشاء الإحتياطات العقارية لصالح البلديات، ( جريدة رسمية عدد 19).
- 5 - الأمر رقم: 43/75 المؤرخ في 17 جوان 1975، المتضمن قانون الرعي.
- 6 - الأمر رقم 58/75 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975، المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم ( جريدة رسمية عدد 78).
- 7 - الأمر رقم: 74/75 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975، المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري ( جريدة رسمية عدد 92).
- 8 - الأمر رقم: 105/76 المؤرخ في 09 ديسمبر 1975، المتضمن قانون التسجيل المعدل والمتمم، ( جريدة رسمية عدد 81).
- 9 - الأمر رقم: 26/95 المؤرخ في 25 سبتمبر 1995، المعدل والمتمم لقانون التوجيه العقاري 25/90، ( جريدة رسمية عدد 55).
- 10 - قانون رقم: 01/81 المؤرخ في 07 فيفري 1981، المتضمن التنازل عن الأملاك العقارية ذات الإستعمال السكني أو المهني أو التجاري التابعة للدولة والجماعات المحلية، ومكاتب الترقية والتسيير العقاري والمؤسسات والمهينات والأجهزة العمومية المعدل والمتمم ، ( جريدة رسمية عدد 06).

## قائمة المصادر والمراجع

- 11 قانون رقم: 18/83 المؤرخ في 23 أوت 1983، يتعلق بجيازة الملكية العقارية الفلاحية، ( جريدة رسمية عدد 34).
- 12 قانون رقم: 19/87 المؤرخ في 08 ديسمبر 1987، المتضمن ضبط كيفية إستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك وتحديد حقوق المنتجين وواجباتهم، ( جريدة رسمية عدد 50).
- 13 قانون رقم: 25/90 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990، المتضمن التوجيه العقاري المعدل والمتمم، ( جريدة رسمية عدد 49).
- 14 قانون رقم: 29/90 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990، المتعلق بالتهيئة والتعمير، ( جريدة رسمية عدد 52).
- 15 قانون رقم: 35/90 المؤرخ في 25 ديسمبر 1990، المتعلق بالأمن والسلامة والإستعمال والحفظ وإستغلال النقل بالسكك الحديدية، ( جريدة رسمية عدد 55).
- 16 قانون رقم: 11/91 المؤرخ في 27 أبريل 1991، يحدد القواعد المتعلقة بتزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، ( جريدة رسمية عدد 21).
- 17 قانون رقم: 25/91 المؤرخ في 26 ديسمبر 1991، المتضمن قانون المالية لسنة 1992، ( جريدة رسمية عدد 65).
- 18 المرسوم التشريعي رقم: 07/94 المؤرخ في 18 ماي 1994، المتعلق بشروط الإنتاج المعماري وممارسة مهنة المهندس المعماري، ( جريدة رسمية عدد 32).
- 19 قانون رقم: 22/03 المؤرخ في 28/12/2003، المتضمن قانون المالية لسنة 2004، ( جريدة رسمية عدد 83).
- 20 قانون رقم: 06/04 المؤرخ في 14 أوت 2004، يتضمن إلغاء بعض أحكام المرسوم التشريعي رقم 07/94، ( جريدة رسمية عدد 32).
- 21 قانون رقم: 10/05 المؤرخ في 10 جويلية 2005، المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم، ( جريدة رسمية عدد 44).
- 22 قانون رقم: 02/06 المؤرخ في 20 فيفري 2006، المتضمن تنظيم مهنة التوثيق المعدل والمتمم، ( جريدة رسمية عدد 14).
- 23 قانون رقم: 02/07 المؤرخ في 27 فيفري 2007، المتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية وتسليم سندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري، ( جريدة رسمية عدد 15).
- 24 قانون رقم: 15/08 المؤرخ في 20 جويلية 2008، يحدد قواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها، ( جريدة رسمية عدد 44).
- 25 قانون رقم: 16/08 المؤرخ في 03 أوت 1990، المتضمن التوجيه الفلاحي، ( جريدة رسمية عدد 46).

\* - المراسيم:

- 1 - المرسوم رقم: 168/63 المؤرخ في 1963/05/09، المتضمن وضع أموال خاصة أو عامة تحت حماية الدولة، ( جريدة رسمية عدد 30).
- 2 - المرسوم رقم: 15/64 المؤرخ في 1964/01/20، المتعلق ببحرية المعاملات، ( جريدة رسمية عدد 07).
- 3 - المرسوم التنفيذي رقم: 166/75 المؤرخ في 1975/12/30، تحديد المناطق السهبية، ( جريدة رسمية عدد 30).
- 4 - المرسوم التنفيذي رقم: 62/76 المؤرخ في 1976/03/25، المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام، ( جريدة رسمية عدد 30).
- 5 - المرسوم التنفيذي رقم: 63/76 المؤرخ في 1976/03/25، المتعلق بتأسيس السجل العقاري، ( جريدة رسمية عدد 30).
- 6 - المرسوم التنفيذي رقم: 344/83 المؤرخ في 1983/05/21، المعدل لبعض أحكام المرسوم 15/64، ( جريدة رسمية عدد 21).
- 7 - المرسوم التنفيذي رقم: 352/83 المؤرخ في 1983/05/21، المتعلق بإجراءات إثبات التقادم المكسب وإعداد عقد الشهرة المتضمن الاعتراف بالملكية، ( جريدة رسمية عدد 21).
- 8 - المرسوم التنفيذي رقم: 07/85 المؤرخ في 1985/08/06، المتعلق بإنتاج ونقل وتوزيع الطاقة الكهربائية، ( جريدة رسمية عدد 47).
- 9 - المرسوم التنفيذي رقم: 52/89 المؤرخ في 1989/04/18، المتضمن القانون الأساسي للمزرعة النموذجية، ( جريدة رسمية عدد 16).
- 10 - المرسوم التنفيذي رقم: 50/90 المؤرخ في 1990/02/06، المحدد لشروط إعداد العقد الإداري الذي يثبت الحقوق العقارية الممنوحة للمنتجين الفلاحيين في إطار القانون 19/87، ( جريدة رسمية عدد 06).
- 11 - المرسوم التنفيذي رقم: 51/90 المؤرخ في 1990/02/06، المتعلق بتطبيق المادة 28 من القانون 19/87، ( جريدة رسمية عدد 06).
- 12 - المرسوم التنفيذي رقم: 411/90 المؤرخ في 1990/12/22، المتعلق بالإجراءات التطبيقية في مجال إنجار منشآت الطاقة الكهربائية والغاز...، ( جريدة رسمية عدد 56).
- 13 - المرسوم التنفيذي رقم: 176/91 المؤرخ في 1991/05/28، المحدد لكيفيات تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم وتسليم ذلك، ( جريدة رسمية عدد 26).
- 14 - المرسوم التنفيذي رقم: 177/91 المؤرخ في 1991/05/28، يحدد إجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير والمصادقة عليها ومحتوى الوثائق المتعلقة بها، ( جريدة رسمية عدد 26).

## قائمة المصادر والمراجع

- 15 - المرسوم التنفيذي رقم: 178/91 المؤرخ في 1991/05/28، يحدد إجراءات إعداد مخططات شغل الأراضي والمصادقة عليها ومحتوى الوثائق المتعلقة بها، ( جريدة رسمية عدد 26).
- 16 - المرسوم التنفيذي رقم: 225/91 المؤرخ في 1991/07/14، المتضمن القانون الأساسي الخاص بالعمال المنتمين إلى الأسلاك التقنية التابعة لوزارة التجهيز والسكن المعدل والمتمم، ( جريدة رسمية عدد 34).
- 17 - المرسوم التنفيذي رقم: 186/93 المؤرخ في 1993/07/27، يتعلق بكيفية تطبيق القانون 11/91 المحدد للقواعد المتعلقة بترع الملكية من أجل المنفعة العمومية، ( جريدة رسمية عدد 51).
- 18 - المرسوم التنفيذي رقم: 318/95 المؤرخ في 1995/10/14، يحدد شروط تعيين الأعوان والموظفين المؤهلين لتصنيف مخالقات التشريع والتنظيم ومعاينتها في ميدان الهندسة المعمارية، ( جريدة رسمية عدد 61).
- 19 - المرسوم التنفيذي رقم: 63/96 المؤرخ في 1996/01/27، يعرف النشاطات الفلاحية ويحدد شروط الإعتراف بصفة الفلاح، ( جريدة رسمية عدد 07).
- 20 - المرسوم التنفيذي رقم: 87/96 المؤرخ في 1996/02/24، المتضمن إنشاء الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، ( جريدة رسمية عدد 15).
- 21 - المرسوم التنفيذي رقم: 36/97 المؤرخ في 1997/01/14 المعدل للمرسوم 318/95، ( جريدة رسمية عدد 04).
- 22 - المرسوم التنفيذي رقم: 484/97 المؤرخ في 1997/12/15، المتضمن تشكيلة الهيئة الخاصة وكذلك إجراءات إثبات وعدم إستغلال الأراضي الفلاحية، ( جريدة رسمية عدد 83).
- 23 - المرسوم التنفيذي رقم: 490/97 المؤرخ في 1997/12/20، المحدد لشروط تجزئة الأراضي الفلاحية، ( جريدة رسمية عدد 84).
- 24 - المرسوم التنفيذي رقم: 317/05 المؤرخ في 2005/09/10، المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي رقم 177/91 المؤرخ في 1991/05/28، ( جريدة رسمية عدد 62).
- 25 - المرسوم التنفيذي رقم: 318/05 المؤرخ في 2005/09/10، المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي رقم 178/91 المؤرخ في 1991/05/28، ( جريدة رسمية عدد 62).
- 26 - المرسوم التنفيذي رقم: 03/06 المؤرخ في 2006/01/07، المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي رقم 176/91 المؤرخ في 1991/05/28، ( جريدة رسمية عدد 01).
- 27 - المرسوم التنفيذي رقم: 55/06 المؤرخ في 2006/01/30، يحدد شروط وكيفيات تعيين الأعوان المؤهلين للبحث عن مخالقات التشريع والتنظيم في مجال التهيئة والتعمير ومعاينتها وكذا إجراءات المراقبة، ( جريدة رسمية عدد 06).
- 28 - المرسوم التنفيذي رقم: 147/08 المؤرخ في 2008/05/19، المتعلق بعمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية، ( جريدة رسمية عدد 26).



\* - القرارات الوزارية:

- 1- القرار الوزاري المشترك للفلاحة والسكن، في 13/09/1992، يحدد حقوق البناء فوق الأراضي الواقعة خارج المنطقة العمرانية للبلديات ( جريدة رسمية عدد 86).
- 2 - القرار رقم 186 المؤرخ في 05/11/2007، الصادر عن وزارة المالية، المتضمن الشكل الرسمي للعقد الذي يتم إيداعه من أجل الإشهار.

\* - التعليمات:

- 1- التعليمات الرئاسية رقم 05 المؤرخة في 14/03/1995، دعت للتطبيق الصارم للنصوص المتعلقة بالأراضي الفلاحية.

\* - المذكرات:

- 1- المذكرة رقم 4618 المؤرخة في 04/09/2004، المتعلقة بتسوية وضعية عقارات ممسوحة مسجلة لحساب المجهول.

ثانيا: المراجع.

\* - الكتب:

- 1 - أشرف توفيق شمس الدين، شرح قانون توجيه وتنظيم أعمال البناء، دار النهضة العربية، مصر، 1996.
- 2 - أعمار يحيوي، الوجيز في الأموال الخاصة التابعة للدولة والجماعات المحلية، دار هومة، الجزائر، 2009.
- 3 - د. بن رقية بن يوسف، شرح قانون المستثمرات الفلاحية، الديوان الوطني للأشغال التربوية، الجزائر، 2001.
- 4 - حمدي باشا عمر، حماية الملكية العقارية الخاصة، دار هومة، الجزائر، الطبعة العاشرة 2014.
- 5 - حمدي باشا عمر، مجمع النصوص التشريعية والتنظيمية المتعلقة بالعقار، دار هومة، الجزائر، 2005.
- 6 - حمدي باشا عمر، محررات شهر الحيازة، عقد الشهرة، شهادة الحيازة، دار هومة، الجزائر، 2001.
- 7 - حمدي باشا عمر، ليلي زروقي، المنازعات العقارية، دار هومة، الجزائر، 2012.
- 8 - خالد رامول، المحافظة العقارية كآلية للحفاظ العقاري في التشريع الجزائري، قصر الكتاب، البليدة، الجزائر، 2001.
- 9 - تحليل أحمد حسن قداد، الوجيز في شرح القانون المدني الجزائري، الجزء الرابع، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 1991.
- 10 - سماعيل شامة، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري، دار هومة، الجزائر، 2004.
- 11 - عبد الحفيظ بن عبيدة، إثبات الملكية العقارية والحقوق العينية العقارية، دار هومة، ط5، 2006.

## قائمة المصادر والمراجع

- 12 عبد الغني بسيوني عبد الله، القانون الإداري، الدار الجامعية، بيروت، دون سنة الطبع .
  - 13 عزري الزين، قرارات العمران الفردية و طرق الطعن فيها، الطبعة الأولى، دار الفجر، مصر، 2005.
  - 14 عمار علوي، العقار، دار هومة، الجزائر، الطبعة الرابعة 2006.
  - 15 ليلي زروقي، التقنيات العقارية، الديوان الوطني للأشغال التربوية، الجزائر، الطبعة الثانية، 2001.
  - 16 ليلي زروقي، التقنيات العقارية، الجزء الأول، العقار الفلاحي، الديوان الوطني للأشغال التربوية، الجزائر، 2000.
  - 17 ليلي طلبة، الملكية العقارية الخاصة وفقا لأحكام التشريع الجزائري، دار هومة، الجزائر، ط2، 2011.
  - 18 مجيد خلفوني، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، الديوان الوطني للأشغال التربوية، الجزائر، 2003.
  - 19 محمد أنس قاسم جعفر، النظرية العامة لأحكام الإدارة والأشغال العمومية، ديوان المطبوعات الجامعية، الطبعة الثالثة، الجزائر، 1992.
  - 20 محمد نزيه الصادق المهدي، الملكية في النظام الاشتراكي، دار النهضة العربية، مصر، 1995.
  - 21 محمد يوسف المعداوي، مذكرات في الأموال العامة والأشغال العامة، الجزء الأول، ديوان المطبوعات الجامعية، الطبعة الثانية، الجزائر، 1992.
  - 22 معوض عبد التواب، التسجيل العيني علما وعملا، دار الفكر العربي، القاهرة، مصر، طبعة 1989.
  - 23 نبيل صقر، العقار الفلاحي نصا و تطبيقا، دار هومة، الجزائر، 2004.
  - 24 نورة منصوري، قواعد التهيئة والتعمير وفقا للتشريع، دار الهدى، الجزائر، 2010.
- \*- الرسائل والمذكرات الجامعية:  
\*\*الدكتوراة:
- 1 -بدوح شهيناز، نزع الملكية من أجل المنفعة العامة في القانون الجزائري، أطروحة دكتوراه، جامعة منتوري، قسنطينة، كلية الحقوق والعلوم الاقتصادية، 2003-2004.
- \*\* الماجستير:
- 1- حازم عزوي، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة في القانون الجزائري، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير، كلية الحقوق، جامعة الحاج لخضر باتنة، 2009-2010.
  - 2 -حسينة غواص، الآليات القانونية لتسيير العمران، مذكرة لنيل شهادة ماجستير، جامعة منتوري، قسنطينة، 2011-2012.
  - 3 -راضية بن زكري، الآليات القانونية لحماية الملكية العقارية الخاصة، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، كلية الحقوق، جامعة الحاج لخضر باتنة، 2009-2010.

## قائمة المصادر والمراجع

- 4 - سليمة جدي، الحماية الإدارية للملكية العقارية الخاصة في القانون الجزائري، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير، معهد العلوم القانونية، المركز الجامعي سوق أهراس، 2006-2007.
  - 5 - سماعين شامة، الأدوات القانونية للسياسة العقارية في الجزائر منذ 1990، رسالة ماجستير، كلية الحقوق بن عكنون، السنة الجامعية 1998/1999.
  - 6 - سميحة حنان خوادجية، قيود الملكية العقارية الخاصة، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، كلية الحقوق، جامعة منتوري قسنطينة، 2007-2008.
  - 7 - عبد الرزاق موسوي، حماية الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون الخاص، كلية الحقوق، جامعة أبي بكر بلقايد تلمسان، السنة الجامعية 2007/2008.
  - 8 - فلاح عبد الحميد، الإرتفاق كقيود على الملكية العقارية، مذكرة ماجستير، فرع قانون العقاري والزراعي، كلية الحقوق، جامعة البليدة، 1999/2000.
- \*\* الماستر:**
- 1 - إيمان مرابطي، الحماية الإدارية للملكية العقارية في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة ماستر، كلية الحقوق، جامعة محمد خيضر بسكرة، 2012-2013.
- \* - المقالات:**
- 1 - أحمد مرابط، "الإشكالية القانونية التي تثيرها الترقية العقارية"، مجلة الموثق، الغرفة الوطنية للموثقين، المطبعة الحديثة للفنون المطبعية، الجزائر، ماي 2002.
  - 2 - أحمد رحمان، "نزاع الملكية من أجل المنفعة العمومية"، مجلة الإدارة، الصادرة عن المدرسة الوطنية للإدارة، المجلد 4، العدد 02، مركز التوثيق والبحوث الإدارية، الجزائر، 1994.
  - 3 - بلعربي فاطمة الزهراء، "إرتفاق المرور"، ترجمة امقران عبد العزيز، الإجتهد القضائي للغرفة العقارية، الجزء الثاني، 2004.
  - 4 - سمان بكاي، "العقد التوثيقي الإجراءات والمراحل التي يمر بها"، مجلة الموثق، الغرفة الوطنية للموثقين، العدد 7، جويلية 1999.
  - 5 - رمزي حوحو و محمد لمعيني، "النظام القانوني لترع الملكية للمنفعة العامة"، مجلة المنتدى القانوني، قسم الكفاءة المهنية للمحاماة، بسكرة العدد السادس، أفريل 2009.
  - 6 - عبد الله مسعود، "عدل الموثق وحجية العقد التوثيقي"، مجلة الموثق، الغرفة الوطنية، الجزائر، العدد 1، جوان 2001.
  - 7 - عزري الزين، "إجراءات إصدار قرارات البناء و الهدم في التشريع الجزائري"، مجلة المفكر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، بسكرة، العدد الثالث، 2008.

## قائمة المصادر والمراجع

- 8 - عمار عباس، "تشويه النسيج العمراني"، مجلة العمران، مخبر البحث في القانون والعمران والمحيط، كلية الحقوق عنابة، عدد خاص، 2001.
- 9 - محمد معاشو، "إشكالات التقاضي في النزاع العقاري أمام القضاء الإداري"، مجلة مجلس الدولة، العدد الثامن، 2006.
- 10 - مقداد كروغلي، مقال "نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية"، المجلة القضائية، سنة 1996، العدد 2.
- \* - **المحاضرات:**
- ليلي زروقي، قواعد التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري، محاضرات أقيمت على طلبه القضاة، الدفعة 16، جوان 2007.
- \* - **الصحف:**
- عبد الرزاق بوالقلمح، "الحكومة تمدد بتأميم مليون هكتار من أراضي الخواص غير المستصلحة"، جريدة الشروق اليومي، العدد 2234، (2008/02/26).
- محمد مسلم، مشروع قانون جديد لمنع التنازل عن الأراضي الفلاحية، جريدة الشروق اليومي، العدد 2430، (2008/10/15).
- \* - **الدوريات والمجلات القضائية:**
- 1- المجلة القضائية لسنة 1990 عدد 04.
- 2- المجلة القضائية لسنة 1992 عدد 01.
- 3- المجلة القضائية لسنة 2000 عدد 01.
- 4- المجلة القضائية لسنة 2001 عدد 01.
- 5- المجلة القضائية لسنة 2001 عدد 02.

## ثالثا: المراجع باللغة الأجنبية.

### - Ouvrages

- 1- Amar Aloui, Foncier, éditions Houma, Alger, 2006.
- 2- Djillali Adja, droit de l'urbanisme, Berti éditions, Alger, 2007.
- 3- Jacqueline Morand – Deviller , droit de l'urbanisme, 4<sup>e</sup> édition, 1998.
- 4- HENRI JACQUOT et François priet, droit de l'urbanisme, Dalloz, delta, 3<sup>e</sup> édition, Alger, 1998.
- 5- SERGE Petit : " Le contentieux judiciaire de l'administration" Berger- levrault ; Paris 1990.

## الفهرس

الإهداء.....	
شكر و عرفان.....	
أ / ج	مقدمة .....
02	الفصل الأول : الملكية العقارية الخاصة بين نطاق الحماية والقيود الإدارية الواردة عليها ...
03	المبحث الأول : نطاق الحماية الإدارية للملكية العقارية الخاصة .....
03	المطلب الأول : العقار الفلاحي .....
03	الفرع الأول : الأراضي الفلاحية والأراضي ذات الوجهة الفلاحية وتصنيفاتها .....
05	الفرع الثاني : تطور الوضعية القانونية للعقار الفلاحي .....
08	المطلب الثاني : العقار الحضري ( العمراني) .....
08	الفرع الأول : الأراضي العمرانية ( الحضرية) وتصنيفاتها .....
10	الفرع الثاني : التطور القانوني للعقار الحضري .....
13	المبحث الثاني : القيود الإدارية للواردة على الملكية العقارية الخاصة .....
13	المطلب الأول : أدوات التدخل على أصل الملكية .....
13	الفرع الأول : نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية والشفعة الإدارية .....
19	الفرع الثاني : التأميم و الإستيلاء والشغل المؤقت والنهائي .....
22	المطلب الثاني : الإرتفاقات الإدارية .....
22	الفرع الأول : النظام القانوني لإنشاء الإرتفاقات الإدارية .....
25	الفرع الثاني : تصنيف الإرتفاقات الإدارية .....
27	خلاصة الفصل الأول :
29	الفصل الثاني: وسائل وآليات الحماية الإدارية للملكية العقارية الخاصة .....
30	المبحث الأول: الآليات الإدارية لحماية الملكية العقارية الخاصة من خلال نوعية العقار ....
30	المطلب الأول : آليات حماية العقار الفلاحي .....
30	الفرع الأول : المحافظة على الطابع الفلاحي للعقارات .....
34	الفرع الثاني : إلزام المالك بإستغلال الأراضي الفلاحية .....
38	المطلب الثاني : آليات حماية العقار الحضري .....
39	الفرع الأول : أدوات الرقابة المفروضة على إستغلال الأراضي العمرانية .....

45	..... الفرع الثاني : الإجراءات المخولة للإدارة في حالة معارئة المخالفات
49	..... المبحث الثاني : الآليات الإدارية لحماية الملكية العقارية الخاصة من خلال طبيعة السند
49	المطلب الأول : الإجراءات الإدارية لحماية الملكية العقارية الخاصة المكتسبة بواسطة سند رسمي
49	..... الفرع الأول : الرسمية كآلية لحماية الملكية العقارية الخاصة
53	..... الفرع الثاني : الإشهار العقاري كإجراء جوهري لحماية الملكية العقارية الخاصة
56	..... المطلب الثاني : الإجراءات الإدارية لتسوية الوضعية القانونية لحق الملكية العقارية الخاصة المكتسبة بدون سند
57	..... الفرع الأول : حق الملكية العقارية الخاصة المكتسب عن طريق إجراءات مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري
58	..... الفرع الثاني : حق الملكية العقارية المكتسب عن طريق التقادم المكسب
61	..... خلاصة الفصل الثاني :
62	..... الخاتمة :
65	..... المصادر و المراجع :
	..... الفهرس :
	..... ملخص المذكرة

## الملخص

تهدف هذه الدراسة إلى الحماية الإدارية للملكية العقارية الخاصة، فكان لابد من الوقوف على ما هي الملكية العقارية المشمولة بنطاق الحماية من قبل الإدارة والمتمثلة أساساً في حماية العقار الفلاحي والعقار الحضري، وكذا القيود والإجراءات الإدارية التي فرضها القانون على الإدارة في حالة تقرير وضع يدها على الأملاك التابعة للخواص إذا كان الهدف منها تحقيق المصلحة العامة. كما تهدف هذه الدراسة إلى إبراز وتوضيح أهم الآليات والإجراءات المخولة قانوناً للإدارة في سبيل حماية الملكية العقارية الخاصة سواء بالنسبة لنوع العقار، والتمثل في العقار الفلاحي وهذا بالمحافظة على الطابع الفلاحي للأراضي وإلزامية إستغلال الأراضي في الفلاحة، وكذا العقار الحضري من خلال فرض أدوات خاصة بالتعمير من رخص وشهادات إدارية عند قيام الأفراد بأعمال تغيير في ملكيتهم العقارية، وكذلك أهم الآليات والإجراءات الإدارية في سبيل حماية ملكيتهم من خلال طبيعة السند المستظهر به من قبل الملاك سواء كان بسند رسمي أو بدون سند.

**الكلمات المفتاحية:** نطاق الحماية الإدارية،- الملكية العقارية الخاصة،- العقار الفلاحي،- العقار الحضري،- القيود الإدارية،- الإرتفاقات الإدارية،- الآليات الإدارية،- الإشهار العقاري،- السند الرسمي.

## résumé:

Cette étude vise à la protection administrative de la propriété privée, il était donc nécessaire d'essayer de définir ce que signifie le droit de propriété couvert par la portée de la protection par l'administration et la base de la protection de l'agriculture de l'immobilier et de la propriété urbaine, Et comme ainsi que les procédures administratives et les restrictions imposées par la loi sur l'administration dans le cas de mettre la main sur les caractéristiques du rapport de la propriété comme il était prévu de réaliser l'intérêt public.

Comme cette étude vise également à identifier et clarifier les mécanismes et procédures importants qui sont légalement autorisés de la direction afin de protéger la propriété privée en termes de type de la propriété, de la propriété de l'agriculture afin de préserver le caractère agricole des terres et l'utilisation des terres obligatoire dans l'agriculture, et aussi la propriété urbaine grâce à des outils de reconstruction spécial des certificats administratifs lorsque les actes individuels d'un changement dans la propriété de biens immobiliers, ainsi que les mécanismes les plus importants et les procédures administratives afin de protéger leur propriété par la nature de la libération sous caution déposée par le propriétaire, si elle est formelle ou sans elle.

**Mots clés:** La portée de la protection administrative - La propriété privée - Propriété agricole -La propriété urbaine - Les restrictions administratives - Servitudes administratives- Des mécanismes administratifs- Publicité immobilier-La politique officielle

## Abstract:

This study aims to the administrative protection for the private property ownership, so it was necessary to try to define what the property ownership means covered by the scope of protection by the administration and the basis of the agricultural real estate and urban property protection, And as well as administrative procedures and restrictions imposed by the law on the administration in the case of put her hand on the characteristics of the property report as it was intended to achieve the public interest.

As this study also aims to identify and clarify the important mechanisms and procedures which are legally authorized management in order to protect the private property ownership in terms of the type of the property, of agriculture property to preserve the agricultural character of lands and mandatory land use in agriculture, and also the urban property through Special tools reconstruction of administrative licenses and certificates when the individual acts of a change in the ownership of real estate, And also the most important mechanisms and administrative procedures in order to protect their property through the nature of the bail submitted by the owner, whether it is a formal or without it.

**Key words:** The scope of administrative protection -The private property ownership - Agricultural property -Urban property -Administrative restrictions -Administrative easements Administrative mechanisms -Publicity real estate -The official policy pronounced par voie judiciaire.