

جامعة 20 أوت 1955 - سكيكدة

كلية الحقوق العلوم السياسية

قسم الحقوق



دور الجماعات المحلية في حماية الأملاك العقارية

مذكرة مكملة لنيل شهادة الماستر تخصص: دولة ومؤسسات

تحت اشراف الدكتور:

بريك الطاهر

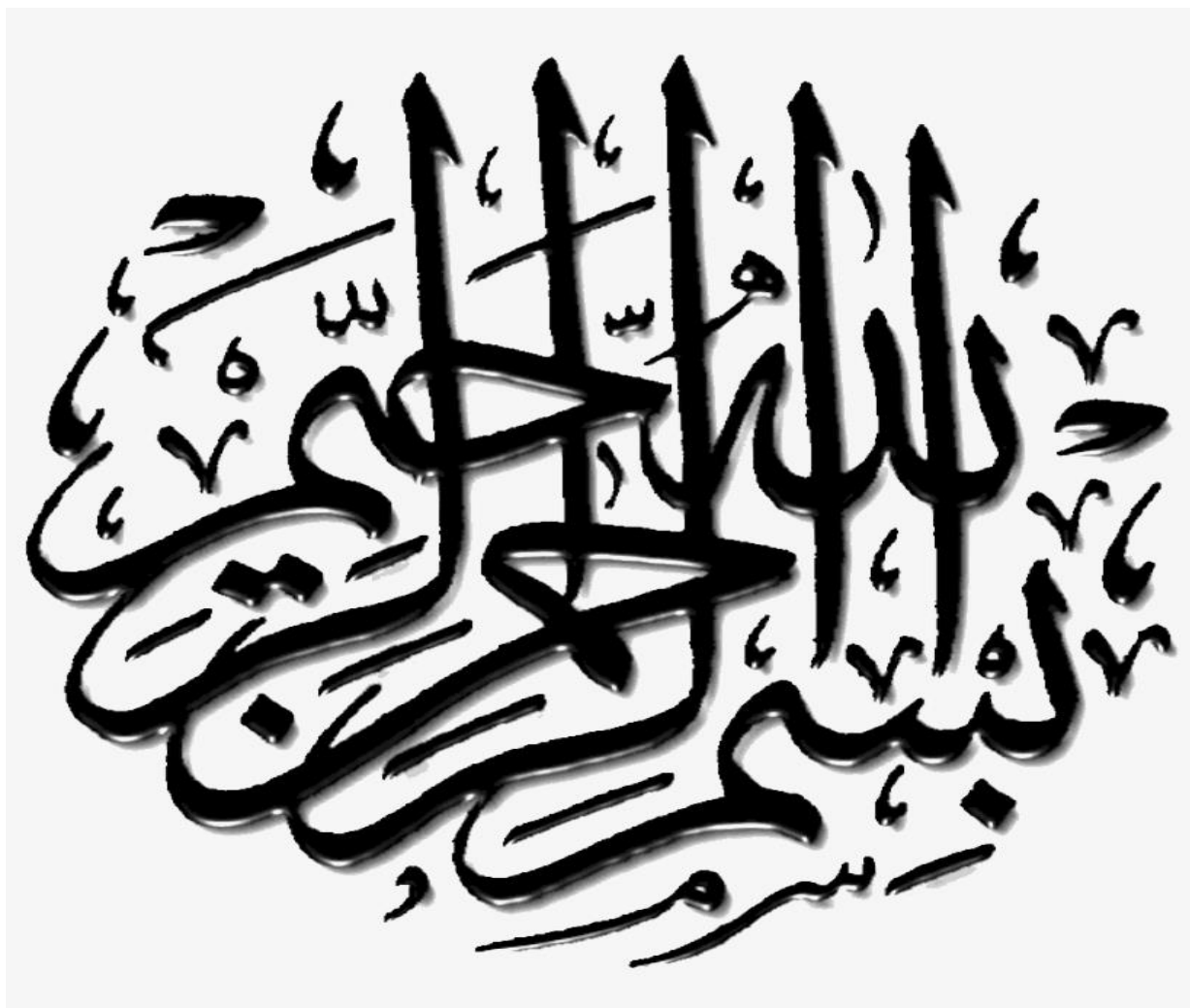
من تقديم الطالبة :

قلي ماجدة

اللجنة المناقشة:

الصفة	الرتبة العلمية	الاسم و اللقب
رئيسا	أستاذ محاضر	د/ بو صنوبرة عبد العالي
مشرفا و مقررا	أستاذ محاضر	د/بريك الطاهر
مناقشا	أستاذ مساعد	د/ كريد محمد الصالح

جوان: 2024



{قَالُوا سُبْحَانَكَ لَا عِلْمَ لَنَا إِلَّا مَا عَلَّمْتَنَا إِنَّكَ أَنْتَ الْعَلِيمُ
الْحَكِيمُ (32)}

صِدْقَةُ اللَّهِ الْعَظِيمِ

الآية 32 من سورة البقرة

سُكْرٌ وَقَعَتْهُ رَعْرَعَةٌ

الحمد لله الذي أنار لنا درب المعارف و أعانني على أداء هذا الواجب ووفقني في إنجاز هذا العمل أتوجه بجزيل الشكر والإمتنان إلى كل من ساعدني من قريب أو من بعيد على إنجاز هذا العمل و في تذليل ما واجهتني من صعوبات وأخص بالذكر الأستاذ المشرف "د/بريك الطاهر" الذي لم يبخل علي بتوجيهاته و نصائحه القيمة التي كانت عوناً لي في إتمام هذا

الموضوع

كما أشكر أساتذة أعضاء لجنة المناقشة

"د/ بوضنوبرة عبد العالي" و "د/ كريد محمد الصالح"

و لا يفوتني أن أشكر كل موظفي كلية الحقوق.

إِهْدِي

بمناسبة تخرجي أهدي منبع ثمرة جهدي المتواضع

إلى تلك الإنسانية العظيمة التي تمت أن تفرح عينها برؤيتي في يوم تخرجي
إلى التي يحتضنها التراب قبل أن تتحقق أمنيتها إلى سر قوتي وعزيمتي إلى
أمي رحمها الله .

إلى من تجرعت كأساً فارغاً ليسقيني قطرة حب إلى من حصدت الأشواك عن
دربي ليمهد لي طريق العلم أبي رحمة الله عليه.

إلى من ترعرعت بينهم و تقاسمت معهم السراء و الضراء إلى إخواني حسام
الدين و هشام .

إلى أعز ما أملك في الوجود رفيق دربي " أحمد أمين " و كل عائلته.

إلى كل من ساعدني من قريب أو بعيد و الذين يصيح القلب بذكرهم و تعجز
كلمات القلم عن وصفهم و أخص بالذكر زوجة أخي "مريم" و الكتكوتة
الصغيرة "دينا نادية".

* قلي ماجدة

المقدمة

مقدمة:

تعد الأملاك العقارية من أهم الأملاك التي تقاس عليها تقدم الدول حيث تتمثل في مجموع الثروات التي تعود ملكيتها للشخص، سواء كان شخصا طبيعيا أو شخصا اعتباريا والجماعات المحلية من الأشخاص التي خصصها المشرع بحقها في التملك و عليه خول لها المشرع سلطة إدارة و تسيير هذه الأملاك كما منح لها صلاحيات من أجل حمايتها .

وتجدر الإشارة أنه نظرا للدور الفعال الذي تلعبه الجماعات المحلية في التنمية المحلية، منحها المشرع وسائل مادية وبشرية من أجل تحقيق أهدافها. فالموارد الخاصة تتمثل في أملاكها العقارية والمنقولة، أما الوسائل البشرية تتمثل في وجود جهاز إداري يسهر على حسن إدارة وتسيير عقلائي لهذه الأملاك نظرا لأهمية للعقار القسوى في حياتنا.

والملاحظ أن طريقة استغلاله هي قضية جوهرية تتحكم إلى حد بعيد في تطور الشعوب بل تؤثر أساسا على مستقبلها، خاصة إذا علمنا أن قيمة العقار في تزايد مستمر، و ينشغل الكافة لاكتسابه كثروة لأنها تساعد في تجسيد كافة أنواع الاستثمارات بمعنى الصناعية أو الفلاحية كما أن الحصول على العقار معناه اغتناء الذمة المالية لصاحبه، وهذا ما دفع الجميع إلى صراع حول طرق اكتسابه و استغلاله .

وإذا كان موضوع البحث هو (دور الجماعات المحلية في حماية الأملاك العقارية) فقد عرف المشرع الجزائري حق الملكية في المادة 674 من القانون المدني بنصه على: "أن الملكية هي حق التمتع والتصرف في الأشياء، بشرط أن لا يستعملها استعمالا تحرمه القوانين والأنظمة." و بنص المادة المذكورة نلاحظ أن المشرع الجزائري أشار إلى ما ذهب إليه الفقهاء، حيث حدد عناصر هذا الحق في ثلاث عناصر وهي: حق الاستعمال، حق الاستغلال و حق التصرف.

كما تجدر الإشارة أن حق الملكية حق دائم، ومعنى هذا أن الحق لا يفقد بالترك أو الإهمال، فهو لا ينقضي ما دام الشيء موضوع الملكية قائما. وعليه فإنه يمكن القول بأن حق الملكية العقارية إنما هو حق دائم، لأنه من الأشياء التي لا تفنى حتى لو تهدم البناء.

وتصنف الملكية العقارية في الجزائر وفقا لنص المادة 23 من القانون رقم 90-25 المؤرخ في 18-11-1990، المتضمن التوجيه العقاري: "تصنف الأملاك العقارية على اختلاف أنواعها ضمن الأصناف القانونية الآتية: الأملاك الوطنية، أملاك الخواص أو الأملاك الخاصة، والأملاك الوقفية."

وبناء على نص المادة 23 المذكور أعلاه، تصنف الأملاك العقارية إلى أملاك وطنية، أملاك خاصة و أملاك وقفية، وكل صنف من هاته الأصناف يخضع للعديد من القوانين التي تحكمه وتحدد صفاته وبالتالي يختلف القانون باختلاف صنف الملكية. نظرا لأهمية الملكية العقارية مهما كان صنفها في الحياة الاجتماعية، ويعود ذلك بكثرة التحولات التي عرفتھا المنظومة التشريعية العقارية.

وتجدر الإشارة أن حق الملكية الخاصة من الحقوق الأساسية التي كرسته مختلف التشريعات من دساتير و قوانين داخلية موضوعية و إجرائية، وهو أوسع الحقوق العينية نطاقا، حيث كفلت له الدساتير و التشريعات العادية، وكذا التنظيمات الحماية التامة.

غير أن حق الملكية لا يقتصر على الأشخاص الخاصة فحسب بل يمتد إلى الأشخاص العمومية التي يحددها الدستور و يؤكد على حماية الملكية نظرا لأهميتها باعتبارها الركيزة الأساسية لاقتصاد الدول، وتحظى الأملاك الوطنية التابعة للأشخاص العامة بمكانة بارزة على جميع الأصعدة، لأنه من خلالها تستطيع الدولة وضع خططها المستقبلية بهدف تحقيق أغراض التنمية بشتى صورها .

إلى جانب الملكية العقارية الخاصة والأملاك الوطنية، لا يجب إهمال الأملاك الوقفية التي عبر مر التاريخ كان لها دور فعال بالنسبة للأفراد والمجتمعات، باعتبارها توفر نماذج فعالة من صيغ التأمين الاجتماعي والتكافل الحضاري والتي تعرضت خلال فترة الاحتلال أو بعد الاستقلال إلى مختلف أشكال التعدي كما أن المشرع الجزائري وضع آليات لتسيير و استثمار هذا النوع من الأملاك العقارية و هذا عن طريق ما يسمى بعقود المزارعة.

والملاحظ أنها لم تكن الحماية القانونية للملكية الخاصة والملكية الوقفية مقارنة مع الأملاك الوطنية، لتندعم إلا بصدور دستور 1989، الذي نص في المادة 49 على أن: "الأملاك الوقفية وأملاك الجماعات الخيرية معترف بها، ويحمي القانون تخصصها."

وبالنظر إلى نتائج السياسة العقارية المنتهجة من طرف الإدارة الاستعمارية وما خلفته من انعدام تام لسندات الملكية أو غموضها إن وجدت في أحسن الأحوال، اتجه المشرع الجزائري إلى تبني نظام الشهر العيني بموجب الأمر رقم: 75/74 المؤرخ في 12-11-1975

والمتمضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، لما تضمنه إجراءات المسح العام للأراضي و التسجيل في السجل العقاري من تطهير شامل لمختلف الوضعيات العقارية عبر مجمل التراب الوطني وبشكل إلزامي وعلى نفقة الخزينة العمومية.

والملاحظ أنه رغم اعتماد المشرع الجزائري على نظام الشهر العيني وإجراءات المسح والتسجيل في السجل العقاري كأداة تسوية رئيسية لمختلف أصناف الملكية العقارية في الجزائر، إلا أنه وفي العديد من المناسبات، عمل على سن إجراءات تتماشى مع نظام الشهر الشخصي، إذ تعتمد هذه الأخيرة على تفعيل قواعد الحيازة العقارية المنصوص عليها في القانون المدني رغم أن ذلك لا يتوافق مع مبادئ نظام الشهر العيني.

و تجدر الإشارة أن المشرع الجزائري بهدف تنظيم و تطهير الأملاك العقارية و تفعيل دور الجماعات المحلية استحدث و اعتمد إجراء إثبات النقاد المكسب وإعداد عقد الشهرة المتمضمن الاعتراف بالملكية العقارية الخاصة في المناطق غير الممسوحة بموجب المرسوم رقم 352/83 المؤرخ في 1983/05/21، ثم اعتمد إجراء آخر يتمثل في شهادة الحيازة بموجب المادة 39 من القانون رقم 25/90 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 المعدل و المتمم والمتمضمن التوجيه العقاري، وصولا في نهاية المطاف إلى اعتماد آلية معينة للملكية العقارية الخاصة عن طريق التحقيق العقاري بموجب القانون رقم 02/07 المؤرخ في 2007/02/27، والتي تتم حسب النصوص المنظمة لكيفية سيرها بصورة موازية مع عملية إعداد المسح العام للأراضي

و الترقيم العقاري بالسجل العقاري بصفة مستقلة عنهما، وتنتهي بإعداد سندات الملكية التي تسلم للمستفيدين بعد شهرها في مجموعة البطاقات العقارية الممسوكة في الشكل الشخصي على مستوى المحافظات العقارية المختصة إقليميا.

إضافة إلى ذلك، فقد فرض المشرع لتنظيم النشاط العمراني مجموعة من الرخص والشهادات بمقتضى القانون 25/90 المتمضمن التهيئة والتعمير المعدل و المتمم والمرسوم التنفيذي 176/91 المتعلقة بكيفية إعدادها وتسليمها، بهدف حماية الأملاك العقارية.

إلا أنه نتيجة الإشكالات المطروحة تدخل المشرع بسن المرسوم التنفيذي رقم 19/15 المتمضمن عقود التعمير المعدل والمتمم و الذي من خلاله اعتمد الشباك الوحيد لتسريع عملية تسليم عقود التعمير، بهدف تفعيل دور عقود التعمير كآلية جوهرية لتنظيم وحماية الأملاك

العقارية وتطويرها، وهو ما أكدته التعليمات الوزارية رقم 18 المؤرخة في 30 ديسمبر 2020 ، والتعليم الصادر بتاريخ 13 جانفي 2021 و التي من خلالها ألزم الوزير عبد العزيز جراد الولاية باحترام الآجال المقررة على تسليم عقود التعمير .

و بصفة عامة المشرع الجزائري منذ الاستقلال الى يومنا هذا سعى لتنظيم الأملاك العقارية حيث بدأ باعتماد أطر قانونية تساهم في اعداد و تسليم سندات الملكية و من جهة أخرى البحث في اجراءات تتعلق بالإدارة و التسيير و الاستغلال و كل هذه المسائل تكون الجماعات المحلية حلقة أساسية بشأنها و هذا هو الدور الفعال و الأساسي للجماعات المحلية.

أهمية الموضوع:

تكمن أهمية الموضوع في التطرق الى ماهية الأملاك العقارية وتبيان أنواعها وخصائصها، وكذا الدور التي تحوزها الدولة وجماعتها المحلية كمورد هام لمداخيلها، كما أنها جزء من إقليمها وثرواتها وتعتبر عن سيادتها الوطنية لهذا وجب على الجماعات المحلية أن توفر الحماية للأملاك العقارية، وذلك من خلال التعرف على الإجراءات القانونية التي جاء بها المشرع الجزائري والأحكام المتعلقة بتسيير وحماية الأملاك العقارية.

أسباب اختيار الموضوع:

حيث أنني أود مناقشة و دراسة هذا الموضوع نظرا لتعلقه بتخصصي و هذه تعد رغبة ذاتية و من جهة أخرى من أسباب إختيار الموضوع إثراء المكتبة القانونية بمثل هذه المواضيع نظرا لقلّة الدراسات في هذا المجال.

اضافة الى ذلك الشغف في معرفة موضوع دور الجماعات المحلية في حماية الأملاك العقارية، لاسيما وأنه من مواضيع التخصص، كما أنه من المواضيع المركبة التي تأخذ جانب عقاري وجانب إداري، يستحق البحث و التحليل من أجل إثراء الدراسة.

أهداف الدراسة:

ولعل أبرز الأهداف من وراء دراستنا لهذا الموضوع:

- هو التعريف بالأملاك العقارية من حيث عناصرها و أنواعها.
- ازالة الغموض، ومعرفة القوانين والتشريعات التي تحكم الأملاك العقارية.

- معرفة طرق واجراءات الحماية التي اعتمدها المشرع بخصوص الأملاك العقارية والتي تبنتها الجماعات المحلية.

صعوبات الدراسة:

- ومن أبرز الصعوبات و العراقيل التي صادفتها في إعداد هذه المذكرة:
- ضيق الوقت، وتقييدنا بحجم معين لدراسة جزئيات واسعة تتطلب مجال واسع من البحث.
- إضافة إلى ذلك قلة المصادر والمراجع.
- كثرة القوانين التي لها علاقة بالموضوع وتداخلها.

إشكالية الموضوع:

ومن خلال دراستنا السابقة للموضوع توصلنا إلى طرح الإشكالية الأساسية و المتمثلة في :

ما مدى فعالية دور الجماعات المحلية في حماية الأملاك العقارية؟

- ما هي أصناف الأملاك العقارية؟
- كيف تتم إدارة و تسيير الأملاك العقارية من قبل الجماعات المحلية؟
- ما هي آليات الحماية المعتمدة؟

المنهج المتبع:

اعتمدت في دراسة هذا الموضوع على المنهج الوصفي والتحليلي، حيث يظهر المنهج الوصفي في الإطار النظري للموضوع وشرح بعض المفاهيم القانونية التي تقرضها الدراسة، وإعطاء صورة شاملة لمفهوم الملكية العقارية في التشريع الجزائري، ووصف اجراءات الحماية القانونية للأملاك العقارية عن طريق جمع الحقائق والمعلومات من أجل الوصول إلى بحث علمي متكامل.

أما المنهج التحليلي حيث يظهر مجال استعماله من خلال الاعتماد على النصوص القانونية و التشريعية، وما تتطلبه من تحليل مضمونها وتفسير بعض التعريفات التشريعية والفقهية من أجل الخروج بنتائج.

ولمعالجة هذا الموضوع والإجابة على الإشكالية المطروحة وفي سبيل إتمام العمل على أكمل وجه، ارتأينا أن تكون الدراسة مقسمة إلى فصلين:

◀ الفصل الأول: ماهية الأملاك العقارية

- المبحث الأول: مفهوم الأملاك العقارية
- المبحث الثاني: أنواع الأملاك العقارية

◀ الفصل الثاني: أحكام تنظيم الأملاك العقارية

- المبحث الأول: الأحكام المتعلقة بسندات الملكية
- المبحث الثاني: الأحكام المتعلقة بحماية وتسيير الأملاك العقارية

الفصل الأول

ماهية الأملاك العقارية

الفصل الأول: ماهية الأملاك العقارية

يعد موضوع الأملاك العقارية من أهم المواضيع ويظهر ذلك من خلال الترسنة القانونية والمتمثلة في المراسيم والقوانين والأوامر التي صدرت منذ الاستقلال إلى يومنا هذا، وعليه نجد المشرع الجزائري عرفها بالمادة 02 من القانون رقم 25 / 90 المؤرخ في 18/11/1990 بأن: "الأملاك العقارية في مفهوم هذا القانون هي: كل من الأرض أو الثروات العقارية غير المبنية."⁽¹⁾ فالملكية العقارية تخول سلطة مباشرة لصاحب العقار الذي يستطيع بموجبها أن يستعمله ويشغله ويتصرف فيه ضمن حدود القوانين والتشريعات المعمول بها، وهذا ما أكدته المادة 674 من القانون المدني الجزائري بالقول: "أن الملكية هي حق التمتع والتصرف في الأشياء بشرط أن لا يستعمل استعمال تحرمه القوانين والأنظمة."⁽²⁾

وعليه تناولت ماهية الأملاك العقارية من خلال المبحثين الآتيين، حيث تطرقت في المبحث الأول إلى (مفهوم الأملاك العقارية) وهذا من خلال ذكر تعريفها وعناصرها وخصائصها، وعالجت بالمبحث الثاني أنواع الأملاك العقارية.

(1) الأمر رقم 90-25 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 المتعلق بالتوجيه العقاري، المعدل والمتمم بموجب الأمر 90-26 مؤرخ في 25 ديسمبر، الجريدة الرسمية عدد 49.

(2) الأمر 75-58، المؤرخ في 26 سبتمبر 1975، المتضمن القانون المدني الجزائري، الجريدة الرسمية، عدد 78، المؤرخة في 30 سبتمبر 1975، المعدل والمتمم بموجب القانون رقم 07-05، المؤرخ في 13 ماي 2007.

المبحث الأول: مفهوم الأملاك العقارية

تعتبر الملكية العقارية القاعدة الأساسية التي تساهم في عملية التنمية الشاملة للبلاد، في مختلف مجالات الحياة سواء كانت اقتصادية أو سياسية وذلك راجع للدور الفعال الذي تلعبه في جلب المشاريع التابعة للقطاع العام أو الخاص.

ونظرا للأهمية التي تتمتع بها الملكية العقارية فقد خصها التشريع الجزائري بحماية خاصة⁽¹⁾، ولقد تعددت التعريفات التي أثيرت بشأنها للوصول إلى تعريف دقيق وشامل للأملاك العقارية حيث قسمت هذا المبحث إلى مطلبين:

◀ المطلب الأول: تعريف الأملاك العقارية

◀ المطلب الثاني: خصائص الأملاك العقارية

المطلب الأول: تعريف الأملاك العقارية

تعتبر الأملاك العقارية ذات أهمية بالغة في تحقيق النفع العام، وأثرها واضحا على التنمية الإنسانية واستقرار الدول ولقد وردت من شأنها العديد من التعريفات.

وللوصول إلى تعريف دقيق للأملاك العقارية قمت بتقسيم هذا المطلب إلى ثلاث فروع:

◀ الفرع الأول: التعريف الفقهي

◀ الفرع الثاني: التعريف القانوني

◀ الفرع الثالث: عناصر الأملاك العقارية

الفرع الأول: التعريف الفقهي

عرف الفقهاء الأملاك العقارية بتعريفات متعددة ومختلفة، ومنها ما ورد عن الدكتور أحمد

بن عبد العزيز العميرة حيث اعتمد في ذلك على عدة آراء فقهية من بينها:

1-الرأي الأول والذي عرفها على أنها: (استحقاق التصرف في الشيء الشرعي لا نيابة

عنه).⁽²⁾

(1) أدرار كاهنة وتركي يسرية، الحماية الجزائية للملكية العقارية، مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق، تخصص قانون

خاص، جامعة عبد الرحمن مبرة، بجاية، 2013-2014، صص 10-11.

(2) أحمد بن عبد العزيز العميرة، نوازل العقار، دراسة فقهية تأصيلية لأهم قضايا العقار، دار الميمان للنشر والتوزيع،

الرياض، المملكة العربية السعودية، الطبعة الأولى، 1432، ص 70.

2-الراي الثاني حيث عرفها بأنها: (حكم شرعي مقدر في العين او المنفعة والهدف منه هو تمكين المالك من الانتفاع بالمملوك).⁽¹⁾

3-الراي الثالث وقد عرف الأملاك العقارية بأنها: (القدرة الشرعية على التصرف).⁽²⁾ من خلال جملة التعريفات السابقة فقد أجمع الفقهاء على وجود تعريف جامع مانع للملكية العقارية حيث نخلص أنه تم تعريفها بصفة عامة بانها: (القدرة الشرعية على التصرف بالعين المؤجرة أو بمنفعتها سواء للاستفادة منها أو للمعارضة عنها).⁽³⁾

الفرع الثاني: التعريف القانوني

بالرغم من أن التعاريف تعد أصلا من عمل الفقه إلا أن المشرع يضع تعريفات قانونية لبعض المصطلحات ومنها فيما يخص الملكية، حيث نص التقنين المدني الفرنسي في المادة 544 منه على أن الملكية هي: "حق الإنتفاع بالأشياء والتصرف فيها بالطريقة الأكثر إطلاقا بشرط عدم استعمالها على وجه تحرمه القوانين و اللوائح".⁽⁴⁾

بالرجوع إلى المشرع الجزائري، نجده بدوره يعرف الملكية العقارية من خلال نص المادة 674 من القانون المدني التي تنص على أن: "الملكية هي حق التمتع والتصرف بالأشياء، بشرط إلا يستعمل استعمالا تحرمه القوانين والأنظمة".

ويستخلص مما سبق أن الملكية العقارية سلطة مباشرة لصاحب العقار، يستطيع بموجبه استعماله واستغلاله والتصرف فيه ضمن حدود القوانين والأنظمة المعمول بها.

من خلال ما تقدم فالملكية العقارية هي من أوسع الحقوق حيث تجيز لمالك الشيء استعمال العقار وكذا استغلاله والتصرف فيه، ومثال ذلك كان يسكن المالك منزله أو يزرع أرضه حيث يخول له حق التمتع أو الإستغلال بالحصول على ثمار الشيء ومنتجاته، كما يحق له التصرف فيه بجميع الأشكال.⁽⁵⁾

مما سبق بيانه حول تعريف الملكية العقارية يتضح لنا أن هذه الأخيرة تتخللها مجموعة من العناصر التي سنتطرق لها من خلال الفرع الثالث.

(1) أحمد بن عبد العزيز العميرة، المرجع السابق، ص 70.

(2) المرجع نفسه، ص 71.

(3) المرجع نفسه ص 71.

(4) خوادجية سميحة حنان، قيود الملكية العقارية الخاصة، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في الحقوق، فرع القانون .

(5) حمدي باشا عمر، حماية الملكية العقارية الخاصة، الطبعة الاولى، دار هومة للطباعة و النشر و التوزيع، الجزائر،

2002، ص 130.

الفرع الثالث: عناصر الأملاك العقارية

تنقسم عناصر الملكية إلى ثلاث عناصر متمثلة فيما يلي:

أولاً: حق الاستعمال

ثانياً: حق الاستغلال

ثالثاً: حق التصرف

أولاً: حق الاستعمال

تناوله المشرع الجزائري من خلال المواد 855/856/857 من القانون المدني، حيث عرفه على أنه: "حق يخول لصاحبه استعمال الشيء في حدود ما يحتاجه هو وأسرته لذلك سمي بحق الاستعمال الشخصي." مثلاً في استعمال أرض زراعية فإن صاحب الحق سيستحق من هذه الثمار مقدار ما سيحتاجه هو وأسرته فقط.

ثانياً : حق الاستغلال

هو القيام بالأعمال اللازمة للحصول على ثمار الشيء⁽¹⁾ وقد يكون مباشراً والمثال على ذلك زراعة الأرض من مالكتها، وجني ثمارها، وهي حسب الأستاذ السنهوري استعمالاً لملك ويمكن أيضاً اعتبارهما استغلالاً مباشراً⁽²⁾ وقد يكون الاستغلال غير مباشر وذلك عن طريق منح الغير حق جني ثمار الشيء، مقابل ثمن المالك.

ثالثاً : حق التصرف

لمالك الشيء الحق في التصرف فيه ولهذا التصرف مظهر مادي ومظهر قانوني، فللمالك التصرف المادي في الشيء، إذ له أن يقوم بكل الأعمال المادية التي تتفق مع حقه في الإستعمال⁽³⁾.

أما التصرف القانوني فهو لا يمس عادة الشيء لكنه يستهدف تغيير مركزه القانوني، وذلك بقيام المالك بشيء الأعمال القانونية التي يكون من شأن بعضها القضاء على حق الملكية كلية

(1) عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، حق الملكية، الجزء 8، ط 3، لبنان، بيروت، منشورات الحلبي الحقوقية، 1998، ص ص 589-590.

(2) المرجع نفسه، ص 499.

(3) توفيق حسن فرح، الحقوق العينية الاصلية، دون طبعة، الدار الجامعية للطباعة و النشر، مصر، دون سنة النشر، ص

كأن يبيع الشيء أو يهبه أو إلى الانتقاص ولو مؤقتاً من السلطات التي له على الشيء كأن يرتب عليه حق الانتفاع للغير أو يرهنه.⁽¹⁾

المطلب الثاني: خصائص الأملاك العقارية

تتميز الأملاك العقارية بمجموعة من الخصائص تم تقسيمها في هذا المطلب إلى ثلاثة فروع:

◀ الفرع الأول: حق جامع

◀ الفرع الثاني: حق مانع

◀ الفرع الثالث: حق دائم

الفرع الأول: حق جامع

حسب ما جاء به نص المادة 674 من القانون المدني الجزائري فإن حق الملكية جامع لكل السلطات الثلاث بثبوت هذا الحق⁽²⁾ وتتمثل السلطات الثلاث في الاستعمال والاستغلال والتصرف، وهي التي تمكنه من الحصول على جميع المزايا في الشيء محل الحق وضمن الحقوق الجائزة قانوناً، فحق الملكية حق جامع شامل لكل السلطات.⁽³⁾

الفرع الثاني: حق مانع

ويعني ذلك أن المالك وحده له الحق في أن يستأثر بجميع مزايا ملكه دون سواه، ويستطيع أن يزاول سلطاته عليه أو يضع غيره من مشاركته فيه ولو لم يلحقه ضرر من المشاركة، ومنه يبرز أهم خصائص حق الملكية وهو كونه حقاً عينياً مانعاً مقصور على صاحبه، فالملكية حق ذاتي وهذه تعتبر من أهم مقوماته، بل هي من أهم الخصائص القانونية البارزة للمالك الشيء وحده دون غيره.⁽⁴⁾

الفرع الثالث: حق دائم

المقصود بكون الملكية حق دائم، أن الملكية تبقى ما دام الشيء المملوك باقياً ولا تزول الملكية إلا بزوال الشيء أي بهلاكه، ولا يقصد بكون الملكية حق دائم أنها دائمة بالنسبة

(1) علي أحمد صالح، المدخل لدراسة العلوم القانونية، نظرية الحق، الطبعة الأولى 2016، دار بلقيس، دار البيضاء الجزائر، دون سنة النشر، ص 46.

(2) تومي مريم، النظام القانوني لحق الملكية العقارية، مجلة الحقوق و العلوم السياسية، العدد 11، جانفي 2019، ص 183.

(3) علي أحمد صالح، المرجع السابق، ص 49.

(4) بالحاج العربي، الحقوق العينية في القانون الجزائري، دار هومة، الجزائر 2017، ص ص 69-70.

للشخص المالك على سبيل التأييد والدوام، فالمالك قد يتصرف في ملكيته بالبيع أو الهبة، كما قد تنتقل إلى الورثة بالوفاة فهذا لا يعني أبدا أن حق الملكية قد انتهى، فهذا الحق انتقل من صاحبه الأصلي إلى غيره، ويترتب على كون حق الملكية حق دائم أنه لا يسقط بعدم الاستعمال مهما طال مدة عدم الاستعمال، فإن حق الملكية باق لا يزول وذلك بخلاف الحقوق الأخرى التي يطالها التقادم.⁽¹⁾

المبحث الثاني: أصناف الأملاك العقارية

تعتبر الأملاك العقارية من أهم الوسائل التي اهتمت بها التشريعات، حيث صنفته المادة 23 من القانون 25/90 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 المتضمن التوجيه العقاري المعدل والمتمم الأملاك العقارية إلى ثلاث أصناف، وهذا ما نتطرق إليه من خلال المطالب الثلاث الآتية :

◀ المطالب الأول: الأملاك العقارية الوطنية

◀ المطالب الثاني: الأملاك العقارية الخاصة

◀ المطالب الثالث: الأملاك العقارية الوقفية

المطلب الأول : الأملاك العقارية الوطنية

تعد الأملاك الوطنية من بين أهم الأملاك نظرا لقيمتها وفعاليتها الإقتصادية والإجتماعية والسياسية، وهي وسيلة مادية تكتسبها الدولة ممثلة في الإدارة لتحقيق المنفعة العامة وخدمة المواطنين.

ونظرا لتطرق التشريع الجزائري في صلب الدستور إلى تنظيم الأملاك العقارية الوطنية، حيث اهتم بها وخصها بأحكام في القانون المدني، ولكي يتضح المقصود بها يتعين إبراز تعريف الأملاك العقارية الوطنية وتحديد أقسامها من خلال الفرعين الآتيين:

◀ الفرع الأول: تعريف الأملاك العقارية الوطنية

◀ الفرع الثاني: أقسام الأملاك العقارية الوطنية

(1) إدريس الفاخوري، الحقوق العينية وفق القانون رقم 08-39، طبعة 2013، دار النشر المعرفة، الرباط، المغرب، دون سنة النشر، ص 70.

الفرع الأول : تعريف الأملاك العقارية الوطنية

تشتمل الأملاك العقارية الوطنية على مجموعة الأملاك والحقوق المنقولة والعقارية التي تحوزها الدولة وجماعاتها الإقليمية، غير أن الأملاك التي تحوزها الإدارات والمؤسسات العمومية لا تدخل في زمرة الأملاك الوطنية، لذا فإن إعطاء مفهوم دقيق للأملاك العقارية الوطنية يقتضي تعريفها من خلال الجانب الفقهي والجانب القانوني. ومن خلال هذا، تطرقت إلى التعريف بها من خلال التعريف الفقهي والتعريف القانوني طبقاً لما تضمنه التشريع الجزائري.

أولاً: التعريف الفقهي

عرفها جانب من الفقهاء بأنها: (تلك الأموال التي تخصص لإستعمال الجمهور بطريقة مباشرة، وبهذا المعنى تخرج الأملاك المخصصة للمرافق العامة من طائفة الأملاك الوطنية العمومية.)⁽¹⁾

وعرفها غيرهم من الفقهاء بأنها: (الأموال التي تخصص للمرافق العامة، وهذا بخلاف الرأي السابق مما يعني بأنه استبعد الأموال المخصصة لإستعمال الجمهور مباشرة من دائرة الأملاك الوطنية العمومية.)⁽²⁾

كما عرف الدكتور عبد الغني بسيوني الأموال العامة بأنها: (الأموال العامة كل ما تملكه الدولة وسائر الأشخاص المعنوية العامة فيها، سواء كانت هيئات مركزية أم لا مركزية وسواء أكان المال عقاراً أم منقولاً، شريطة أن يكون مخصصاً للمنفعة العامة.)⁽³⁾

ثانياً: التعريف القانوني

بالرجوع إلى التشريعات يتضح أن المشرع الجزائري مند الإستقلال إلى يومنا هذا أصدر العديد من التشريعات حيث نظم الأملاك العقارية بصفة عامة والأملاك العقارية الوطنية وعليه نتطرق إلى مختلف التشريعات المتعلقة بالأملاك العقارية الوطنية ويتم هذا على النحو الآتي:

(1) سليمي الهادي، صالح بوغرارة، الحماية المدنية للأملاك الوطنية في القانون الجزائري، مجلة العلوم القانونية و السياسية،

جامعة ابن خلدون تيارت، الجزائر، 2019/09/02، العدد03، ص762.

(2) المرجع نفسه، ص762.

(3) عبد الغني بسيوني، القانون الإداري، منشأة المعارف، الإسكندرية، العدد03، ص583.

01- حدد دستور 2020/ التعريف القانوني للأملاك العقارية وذلك من خلال نص المادتين 20 و22، حيث نصت المادة 20 على ما يلي: "الملكية العامة هي ملك المجموعة الوطنية". وتشمل باطن الأرض والمناجم والمقالع والموارد الطبيعية للطاقة، والثروات المعدنية الطبيعية والحية، في مختلف مناطق الأملاك الوطنية البحرية والمياه والغابات"⁽¹⁾ لتتضمن بعد ذلك المادة 22 ما يلي: " الأملاك الوطنية يحددها القانون". وتتكون من الأملاك العمومية والخاصة التي تملكها كل من الدولة والولاية والبلدية، يتم تسيير الأملاك الوطنية طبقاً للقانون"⁽²⁾

وعلا بهاتين المادتين نستخلص أن الملكية الوطنية هي تلك الحقوق المنقولة العقارية التي تحوزها الدولة وجماعاتها المحلية في شكل ملكية عامة أو ملكية خاصة، مع العلم أن الأملاك التابعة للمؤسسات العمومية والإقتصادية والمؤسسات ذات الطابع الصناعي والتجاري لا تندرج ضمن الأملاك الوطنية وذلك كونها خاضعة لأحكام خاصة بالقانون التجاري والقانون المدني وهذا وفقاً لما جاء به القانون 90/30.⁽³⁾

02- الأمر 75-58 المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم/ حيث بالرجوع إلى أحكامه باعتباره الشريعة العامة نجده نظم الأملاك العقارية بما فيها الأملاك العقارية الوطنية حيث أشار إليها ووضح المبادئ والخصائص التي تقوم عليها الأملاك الوطنية، وهذا من خلال المادة 688 التي تنص على أن الأملاك الوطنية: "تعتبر أموالاً للدولة العقارات والمنقولات التي تخصص بالفعل أو بمقتضى نص قانوني لمصلحة عامة، أو لإدارة، أو لمؤسسة عمومية أو هيئة لها طابع إداري، أو لمؤسسة إشرافية، أو لوحدة مسيرة ذاتياً أو لتعاونية داخلية في نطاق الثورة الزراعية."⁽⁴⁾

03- الأمر 90-25 المتضمن التوجيه العقاري المعدل والمتمم/ والذي من خلاله نصت المادة 24 من على مايلي: "تدخل الأملاك العقارية والحقوق التي تمتلكها الدولة وجماعاتها

(1) المرسوم الرئاسي رقم 20-422، المؤرخ في 15 جمادى الأولى عام 1442 الموافق 30 ديسمبر 2020، الجريدة الرسمية العدد 82، يتعلق بإصدار التعديل الدستوري.

(2) انظر المادة 22 من المرسوم نفسه.

(3) أنظر القانون 90/30 المؤرخ في 01/12/1990 المتضمن قانون الأملاك العقارية، الجريدة الرسمية، العدد 52، المعدل والمتمم بالقانون 08/14 المؤرخ في 20 يوليو 2008.

(4) المادة 688 من الأمر رقم 75-58، المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم، الجريدة الرسمية، العدد 31.

المحلية في عداد الأملاك الوطنية، تتكون من: الأملاك العمومية والخاصة التابعة للدولة، الأملاك العمومية والخاصة التابعة للولاية للأملاك العمومية والخاصة التابعة للبلدية.⁽¹⁾

04- القانون 90-30 المتضمن قانون الأملاك الوطنية المعدل والمتمم/ والذي بدوره عرف الأملاك الوطنية بالمادة 03 على أنها: "تمثل الأملاك الوطنية العمومية الأملاك المنصوص عليها في المادة 02 أعلاه والتي لا يمكن أن تكون محل ملكية خاصة بحكم طبيعتها أو غرضها.

أما الأملاك الوطنية الأخرى غير المصنفة ضمن الأملاك العمومية والتي تؤدي وظيفة إمتلاكية ومالية فتمثل الأملاك الوطنية الخاصة.⁽²⁾

الفرع الثاني: أقسام الأملاك العقارية الوطنية

تنقسم الأملاك الوطنية إلى أملاك وطنية عامة وأملاك وطنية خاصة وهذا ما يعرف بمبدأ الإزدواجية، وهذه الأملاك تعود ملكيتها للدولة والولاية والبلدية دون سواها من الأشخاص المعنوية العامة، وهذا ما يطلق عليه مبدأ الإقليمية أي أن الأشخاص المعنوية العامة التي تملك إقليم لها الحق وحدها دون سواها في تملك الأملاك العمومية⁽³⁾.

أولاً: الأملاك الوطنية العمومية

يقصد بالأملاك العقارية الوطنية العمومية الأملاك التي تملكها الدولة أو الأشخاص المعنوية العامة الأخرى ملكية عامة، ولا يمكن أن تكون محل ملكية خاصة بحكم طبيعتها أو غرضها، وتخضع للقانون العام وتخصص النفع العام، وتتكون من الأملاك المنقولة والعقارية التي يستعملها الجمهور مباشرة أو عن طريق مرفق عمومي.

وكما عرفت المادة 12 من قانون 30/90⁽⁴⁾ المحال إليها بموجب المادة 3: "تتكون الأملاك الوطنية العمومية من الحقوق والأملاك المنقولة والعقارية التي يستعملها الجميع والموضوعة تحت تصرف الجمهور المستعملة إما مباشرة وإما بواسطة مرفق عام شريطة أن تكيف في هذه

(1) الأمر رقم 90-25، السابق الذكر.

(2) القانون رقم 30/90، السابق الذكر.

(3) النوعي أحمد، تكوين الأملاك العمومية الطبيعية وضبط حدودها في التشريع الجزائري، مجلة الفكر، العدد 15، جوان 2017، ص 346.

(4) القانون 30/90، السابق الذكر.

الحالة، بحكم طبيعتها أو تهيئتها الخاصة تكييفاً مطلقاً أو أساسياً، مع الهدف الخاص بهذا المرفق وكذا الأملاك التي تعتبر من قبيل الملكية العمومية بمفهوم المادة 17 من الدستور "لا يمكن أن تكون الأملاك الوطنية العمومية موضوع تملك خاص أو موضوع حقوق تملكية " من خلال نص هذه المادة يمكننا استنتاج أمرين: الأمر الأول والذي يتمثل في الإستعمال المباشر والذي يكون عن طريق الاستعمال المجاني دور الخضوع لأي ترخيص مسبق. أما الأمر الثاني فيتمثل في مجموع المرافق التي تكون مخصصة للجمهور نظراً لطبيعتها.(1) وتتقسم بدورها إلى قسمين وذلك حسب نص المادة 14 من قانون رقم 30/90 المتعلق بالأملاك الوطنية: "تتكون الأملاك الوطنية العمومية في مفهوم هذا القانون من الأملاك العمومية الطبيعية والأملاك العمومية الإصطناعية".

1- الملكية العمومية الطبيعية:

نص عليها المشرع في المادة 15 من قانون 30/90 وأوردها على سبيل المثال وليس على سبيل الحصر وتتمثل فيما يلي: شواطئ البحر، المياه البحرية الداخلية، المجال الجوي الإقليمي، الثروات والموارد الطبيعية والجوفية المتمثلة في الموارد المائية بمختلف أنواعها، المحروقات السائلة والغازية، الثروات المعدنية والطاقوية الحديدية، والمعادن الأخرى... الخ (2) مع الإشارة إلى أن المشرع الجزائري في التعديل الجديد لقانون الأملاك الوطنية 30/90 بموجب القانون 08/14.

وقد أضاف فقرة جديدة في المادة 06 منه على المادة 12 من قانون 30/90 أدخل بموجبها ضمن قائمة الأملاك الوطنية العمومية الثروات والموارد الطبيعية المعرفة في المادة 15 من القانون 30/90.

2- الملكية العقارية الوطنية الاصطناعية:

تتكون الملكية العقارية الوطنية الاصطناعية بتدخل الإنسان في مختلف مجالات الحياة لتلبية الحاجات العامة(3)، كما نصت عليها المادة 16 من قانون 30/90 حيث تتمثل

(1) إيمان فطيسة، الجرائم الواقعة على العقار، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماستر، قانون بيئة و عمران، جامعة 20 أوت 1955، سكيكدة، 2008، ص 28.

(2) انظر المادة 15 من القانون 30/90، المرجع السابق.

(3) أمير يحيوي، نظرية المال العام، دار هومة للطباعة و النشر، بوزريعة، الجزائر، 2002، ص 25.

خصوصا فيما يلي: السكك الحديدية وتوابعها الضرورية لاستغلالها، الموانئ المدنية والعسكرية وتوابعها لحركة المرور البحرية، الموانئ الجوية والمطارات المدنية والعسكرية... الخ وقد أضاف المشرع الجزائري بموجب التعديل الجديد 08/14 أملاكا وطنية أخرى تتمثل في المعطيات المترتبة عن مال التنفيذ والبحث المتعلقة بالأملاك المنجمية والمحروقات.

ثانيا: الأملاك الوطنية الخاصة

حيث عرفت الأملاك الوطنية الخاصة في المادة 3 الفقرة 2 من القانون رقم 30/90 المؤرخ في ديسمبر 1990 فهي تخضع لمبدأ الإقليمية وتؤدي وظيفة إمتلاكية ومالية ومبدئيا تخضع لأحكام القانون الخاص.

أما الأملاك الوطنية الأخرى غير المصنفة ضمن الأملاك العمومية التي تؤدي وظيفة إمتلاكية ومالية فتمثل الأملاك الوطنية الخاصة.⁽¹⁾

غير أن هذا التعريف ليس دائما صحيحا لأن بعض الأملاك الفلاحية الوطنية الخاصة لا تؤدي وظيفة مالية وكثيرا ما تخصص للمرافق العامة.

وقد عدت المواد 17،18،19،20 من قانون الأملاك الوطنية الخاصة التابعة لكل من الدولة والولاية والبلدية هذا النوع من الملكية لتأتي بعد ذلك المادة 30 من القانون 30/90 لتضع تعريف جامع مانع متمثل في أن هذه الأملاك الخاصة هي تلك الأملاك الوطنية غير المصنفة ضمن الأملاك العمومية والتي تكون مهمتها هي التملك كما أنها تتميز بخاصية فريدة ألا وهي إمكانية التصرف والتنازل عنها.⁽²⁾

المطلب الثاني: الأملاك العقارية الخاصة

للملكية العقارية الخاصة دور كبير في تحقيق النمو والإزدهار الإقتصادي والإجتماعي لذلك سعى المشرع الجزائري لحمايتها من كافة أنواع الاعتداءات التي قد تمسها سواء من قبل الإدارة أو من قبل الأشخاص⁽³⁾.

(1) زروقي ليلي، حمدي باشا عمر، المنازعات العقارية، د ط ، دار هومة للطباعة و النشر و التوزيع، الجزائر، 2013، ص 116.

(2) انظر المواد 17،18،19،20 و المادة 30 من القانون 30/90، المرجع السابق.

(3) بوزيدة نوال، تصنيف الاملاك العقارية في التشريع الجزائري، مذكرة نيل شهادة الماستر، قانون عقاري، جامعة العربي التبسي-تبسة، 2021-2022.

وسنعالج من خلال هذا الفرع إلى تعريف هذا النوع من الملكية العقارية من جهة وتناولنا صورها من جهة أخرى.

الفرع الأول: تعريف الأملاك العقارية الخاصة

يعد حق الملكية أوسع الحقوق العينية نطاقا، وعلى هذا الأساس يختص هذا الحق بخصائص ثابتة تميزه عن غيره من الحقوق باعتباره حقا عينيا أصليا، كغيرها من الملكيات لقد تناولتها العديد من القوانين أهمها قانون التوجيه العقاري.⁽¹⁾

أولا: التعريف الفقهي للأملاك العقارية الخاصة

لقد تعددت التعاريف بشأن حق الملكية العقارية الخاصة، حيث اختلف فيه الفقهاء كل حسب مذهبه حيث :

- عرفها بعض الفقهاء بأنها: (الحق الذي يخول صاحبه سلطة دائمة على شيء معين يكون له وحده بمقتضاه حق استعماله و إستغلاله و التصرف فيه).⁽²⁾
- وعرفها الإمام محمد أبو زهرة في كتابه بأنها: (الملكية هي التي أقرها الشارع بين الإنسان والمال، وجعله مختصا به بحيث يتمكن من الانتفاع به بكل الطرق السائغة له شرعا، وفي الحدود التي بينها الشرع الحكيم).⁽³⁾
- وعرفها د/محمد كامل مرسي على أنها: (حق بمقتضاه يوضع شيء تحت إرادة شخص يكون له دون غيره أن يستعمله و يشغله و يتصرف فيه بكل التصرفات في حدود القانون).⁽⁴⁾
- وحسب د/عبد الرزاق السنهوري فقد عرفها على أنها: (حق الاستئثار باستعماله واستغلاله وبالتصرف فيه على وجه دائم وكل ذلك في حدود القانون).⁽⁵⁾

(1) انظر المواد 27-28-29-30 من القانون 90-25 السابق الذكر.

(2) محمد السعيد رشدي شاهين، طبيعة الملكية في الإسلام و النظم الوضعية، مجلة المحاماة المصرية، العدد 1، 2، السنة 1986، 1966، ص 111.

(3) عليوان راضية، حق الانتفاع العيني العقاري في القانون الجزائري، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق بن عكنون، سنة 2000-2001، ص 4.

(4) محمد كامل مرسي باشا، الحقوق العينية الأصلية، الجزء الأول، الطبعة الثانية، المطبعة العالمية، مصر، بدون سنة نشر، ص 426.

(5) عبد الرزاق السنهوري، المرجع السابق، ص 493.

ثانيا: التعريف القانوني للأملاك العقارية الخاصة

الملكية العقارية لفظة مركبة من كلمتين هما الملكية والعقار، أو إذا جمعنا بين تعريف الملكية المنصوص عليه في المادة 674 من القانون المدني الجزائري وتعريف العقار الذي نصت عليه المادة 683 من القانون المدني الجزائري أمكننا أن نعرف الملكية العقارية الخاصة أنها حق التمتع والتصرف في الشيء الثابت والمستقر في حيزه الذي لا يمكن نقله منه دون تلف، والذي يمتلكه الخواص بشرط أن لا يستعمل إستعمالا تحرمه القوانين والأنظمة. (1)

وإذا أضفنا أنواع العقار الأخرى غير العقار بطبيعته، قلنا الملكية العقارية الخاصة هي حق التمتع والتصرف في الشيء المستقر والثابت في حيزه والذي لا يمكن نقله منه دون تلف وكذلك الحقوق العينية بشرط أن لا يستعمل إستعمالا تحرمه القوانين والأنظمة. (2)

عرف المشرع الجزائري الملكية العقارية الخاصة من خلال المادة 27 من قانون التوجيه العقاري 25/90 المؤرخ في 18/11/1990 المعدل والمتمم على أنها: "الملكية العقارية الخاصة هي حق التمتع والتصرف في المال العقاري و/أو الحقوق العينية من أجل إستعمال الأملاك وفق طبيعتها أو غرضها".

فحق الملكية يخول لصاحبه جملة السلطات التي يمكن أن يمارسها الشخص على الشيء من استعمال واستغلال وتصرف في الحدود التي يرسمها القانون لنطاق هذا الحق. (3)

الفرع الثاني: صور الأملاك العقارية الخاصة

باستقرار القانون المدني نجده قد نظم أحكام الملكية وبين أنواعها ابتداء من المادة 674 وما بعدها من القانون المدني، وصورها حسب نفس القانون هي: الملكية التامة والملكية المجزأة والملكية الشائعة إما شيوعا اختياريا أو إجباريا والملكية المشتركة.

أولا: الملكية العقارية التامة

(1) عمار نكاع، عناصر نطاق الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، مجلة العلوم الانسانية، عدد 49، جوان 2017، ص164.

(2) المرجع نفسه.

(3) توفيق حسن فرج، المرجع السابق، ص 92.

وهي التي يستجمع فيها المالك السلطات الثلاث وهي: حق الاستعمال، حق الاستغلال وحق التصرف، وهذه الحقوق يمارسها المالك على ملكه عقارا كان أو منقولا، وقد تكفل المشرع

الجزائري بتحديد نطاق حق الملكية التامة في عدة مواد من القانون المدني⁽¹⁾ وما يتضمن قانون التوجيه العقاري المادة 27 و المادة 28 .

حيث يتضح من هذه النصوص أن حق الملكية العقارية يشمل الشيء وما يتفرع عنه من ثمار ومنتجات وملحقات، أما إذا كان هذا الشيء أرضا شملت ملكيتها ما فوقها وما تحتها إلى الحد المفيد في التمتع بها، وذلك يستثنيه القانون أو الإتفاق .

ثانيا: الملكية العقارية المجزأة

يتقاسم في الملكية العقارية المجزأة مالك الرقبة مع شخص آخر أو أكثر حق الانتفاع أو حق الاستعمال أو حق السكنى، وهي حقوق تكمن صاحبها من ممارسة سلطة مباشرة على عقار سواء كان مصدرها تصرف قانوني كالعقد، أو واقعة مادية كالوفاة أو الحيازة أو الإلتصاق⁽²⁾.

ثالثا: الملكية العقارية الشائعة

الشيوع هو الوضع القانوني الناتج عن تعدد المالكين للحق العيني دون أن يختص كل منهم بجزء مفرز فيه⁽³⁾.

وقد عرف المشرع الجزائري الملكية الشائعة في المادة 713 من القانون المدني الجزائري التي تنص على: "إذا ملك إثنان أو أكثر شيئا وكانت حصة كل منهم فيه غير مقررة، فهم شركاء على الشيوع تعتبر الحصص متساوية إذا لم يقد دليل على غير ذلك".

فالملكية الشائعة هي صورة من صور الملكية، يكون فيها الشيء مملوكا لشخصين فأكثر دون تعيين جزء بالذات، من هذا الشيء لكل منهم، ويكون نصيب المالكين في الشيوع محددًا حسابيا كان يكون لأحدهم نصف الشيء وللثاني والثالث خمسه دون فرز الحصص، حيث يبقى الشيء المملوك في الشيوع غير منقسم ولو كان قابلا للإنقسام⁽⁴⁾.

(1) حمدي باشا عمر، نقل الملكية العقارية، دار هومة للطباعة والنشر و التوزيع، الجزائر 2002، ص 9-10-11.

(2) زروقي ليلي، حمدي باشا عمر، المنازعات العقارية، د ط، دار هومة للطباعة و النشر و التوزيع، الجزائر، 2013، ص 15 .

(3) بن مداني عيشة، طرق قسمة الملكية الشائعة، مجلة قضايا معرفية، المجلد 02، العدد 06، جانفي 2001، ص 51.

(4) عبد الرزاق احمد السنهوري، المرجع السابق، ص 100 .

رابعاً: الملكية العقارية المشتركة

هي التي تكون فيها الأجزاء المشتركة محددة ونصيب كل شريك فيها مبين، كالأجزاء المشتركة في العقارات، غير المبنية أو المبنية ولا سيما العمارات الجماعية.⁽¹⁾ وقد عرفها المشرع الجزائري من خلال المادة 743 من القانون المدني الجزائري على أنها: "هي الحالة القانونية التي يكون عليها العقار مبني أو مجموعة العقارات المبنية، والتي تكون ملكيتها مقسمة حصصاً بين عدة أشخاص تشمل كل واحدة منها على جزء خاص ونصيب في الأجزاء المشتركة."

فالملكية المشتركة هي ملكية أجزاء مفرزة تتبعها ملكية أجزاء شائعة مما يجعل من حق الملكية المشتركة حقاً ذو طابع مزدوج يشمل حق ملكية تامة على الأجزاء الخاصة، وحق ملكية شائعة على الأجزاء المشتركة التي يجب أن تخضع لعدم تقسيم إجباري.⁽²⁾

المطلب الثالث: الأملاك العقارية الوقفية

إن الأملاك الوقفية هي الصنف الثالث للأملاك العقارية، ولقد أولى المشرع الجزائري إهتماماً بالغاً بها بسبب الطابع الديني التعبدية لها والتكافل الاجتماعي، وذلك من خلال سنه للعديد من القواعد القانونية المنظمة له.

حيث تناولت تعريف الأملاك العقارية الوقفية من خلال الفرع الأول وكذا أنواعها من خلال الفرع الثاني.

الفرع الأول: تعريف الأملاك العقارية الوقفية

قبل الحديث عن الأملاك العقارية الوقفية، يجدر بنا التحدث عن الوقف وأنواعه. يتحدد تعريف الوقف من الناحية اللغوية والاصطلاحية من خلال ما ذهب إليه الفقه الإسلامي وما أخذ به المشرع ذلك ما سنستعرضه فيما يلي:

أولاً: التعريف القانوني للأملاك العقارية الوقفية

(1) حمدي باشا عمر، المرجع السابق، ص 131.

(2) بن قور أمال، مراد عبد الوهاب، أصناف الأملاك العقارية في التشريع الجزائري، مجلة مقاربات، المجلد 07، العدد 02، ديسمبر 2021، ص 87.

تناول المشرع الجزائري تعريف الوقف في العديد من المواد القانونية من بينها:

نص المادة 213 من القانون 84_11⁽¹⁾ المعدل والمتمم المتضمن قانون الأسرة الجزائري على أن: "الوقف حبس المال عن التملك أي شخص على وجه التأييد والتصديق."
أما فيما يخص المادة 31 من القانون 90_25 المتضمن قانون التوجيه العقاري التي نصت على: "الأملاك الوقفية هي الأملاك العقارية التي حبسها مالكها بمحض إرادته ليجعل التمتع بها دائما لتنتفع به جمعية خيرية أو جمعية ذات منفعة عامة سواء هذا التمتع فوري أو عند وفاة الموصين الوسطاء الذين يعينهم المالك المذكور."

ليأتي بعد ذلك قانون 91/10 المتضمن قانون الأوقاف ليبين ويجعل للوقف تعريف آخر حيث حصر هذا القانون الأملاك العقارية الوقفية في أنها تلك الأموال المحبوسة عن التملك وذلك للغرض الذي خصص من أجله إلا وهو التصديق للفقراء أو من أجل أعمال الخير والبر.⁽²⁾

ثانيا: التعريف الفقهي للأملاك العقارية الوقفية

لم يرد تعريف جامع مانع للوقف لإختلاف نظرة فقهاء الشريعة الإسلامية إليه، ومن هذا المنطلق نورد تعريف الوقف عند الفقهاء وخاصة عند المالكية، ومن أبرز التعاريف المتداولة عند فقهاء المالكية تعريف الإمام ابن عرفة أن الوقف هو: " إعطاء منفعة شيء مدة وجوده الزام بقاءه في ملك معطيه ولو تقديرا ". أي ولو تسمى على اسمه وهذا معنى تقديرا، ومنه فإن المالكية يرون بأن الوقف لا يخرج عن ملك الواقف وله أن يقف على التأقيت ويعود إليه بعد إنتهاء مدة الوقف، ولا يجيزون الرجوع في الوقف إلا إذا اشترط الواقف ذلك.⁽³⁾

الفرع الثاني: أنواع الأملاك العقارية الوقفية

(1) القانون 84-11 المؤرخ في 09 جوان 1984، المتضمن قانون الاسرة الجزائري ، الجريدة الرسمية عدد 24، المؤرخة في

12 جوان 1984 المعدل و المتمم بالأمر رقم 05-02 المؤرخ في 27 فيفري 2005.

(2) انظر المادة 03 من القانون 91/10 المؤرخ في 27/04/1991 المتعلق بالأوقاف المعدل و المتمم بالقانون 02/10 المؤرخ في 14/12/2002.

(3) محده جلول، محاضرات في مقياس الملكية العقارية الوقفية، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة الشهيد حمه لخضر بالوادي، سنة 2020-2021، ص 8.

في البدايات الأولى لظهور الإسلام فإن تسمية الوقف بأنواعه لم تكن معروفة كما هو الحال عليه الآن، فكان الكل يعرف بالتصدق أما عن موقف المشرع الجزائري إزاء هذه التقسيمات فقد وافق التقسيم الأول فأخذ بمعيار الجهة الموقوفة عليها فقسمه إلى وقف عام ووقف خاص، وهذا

واضح في المادة 06 من قانون 10/91 المتعلق بالأوقاف بقوله "الوقف نوعان عام وخاص...".⁽¹⁾

أولاً: الوقف العام

عرف المشرع الجزائري الوقف العام على أنه المال الذي يوقفه مالكه على جهة خيرية في الحال والمال وتطبيقاً لنص المادة 6 المعدلة بموجب المادة 3 من قانون 10/91 فالوقف العام ينقسم إلى قسمين:

أ- وقف عام يحدد فيه مصرف معين لريعه فيسمى وقفاً عاماً محدد الجهة ولا يصح صرفه على غيره من وجوه الخير إلا إذا استنفذ.

ب- وقف لا يعرف فيه وجه الخير الذي أراهه الواقف فيسمى وقفاً عاماً غير محدد الجهة.⁽²⁾

ثانياً: الوقف الخاص

وهو ما يحبسه الواقف على عقبه من الذكور والإناث أو أشخاص معينين، ثم يؤول إلى الجهة التي يعينها الواقف بعد إنقطاع الموقوف عليهم.⁽³⁾

فالوقف الخاص قد يكون ذرياً أو أهلياً وقد يكون شخصاً آخر غير ذريته كالفقراء والمساكين، إلا أن المشرع الجزائري بعد تعديله لقانون الأوقاف ألغى المواد 06 فقرة 02، المادة 07، المادة 22، وكل هذه المواد متعلقة بالوقف الخاص وكأنه إلغاء صريح لهذا النوع من الوقف.

فبعد تعديله بموجب قانون رقم 10_02 المؤرخ في 14/12/2002 أصبح ينص على الوقف العام فقط دون الخاص، وهذا يعتبر تراجع عن هذا النوع من الوقف، إلا أنه وعلى الرغم

(1) بورقده ام الخير، ماهية الاملاك الوقفية في التشريع الجزائري، مذكرة تخرج لنيل شهادة ماستر، تخصص قانون عقاري، جامعة زيان عاشور الجلفة، 2014-2015، ص 12 .

(2) محده جلول، المرجع السابق، ص 14.

(3) حمدي باشا عمر، نقل الملكية العقارية، المرجع السابق، ص 17.

من كل هذا، نص في المادة 01 من ذات القانون الفقرة الثانية "يخضع الوقف الخاص للأحكام التشريعية والتنظيمية المعمول بها.⁽⁴⁾

(4) بن قادور امال، مراد عبد الوهاب، اصناف الاملاك العقارية في التشريع الجزائري، جامعة زيان عاشور الجلفة، مجلة مقاربات، المجلد 07، عدد 02، سنة 2021، ص 90 .

الفصل الثاني

أحكام تنظيم الأملاك العقارية

الفصل الثاني: أحكام تنظيم الأملاك العقارية

المشروع الجزائري ونظرا لأهمية الأملاك العقارية جعل دور فعال للجماعات المحلية حيث ينطلق دورها في السعي لتنظيم الأملاك العقارية من حيث السندات باعتبار الأملاك العقارية تختلف، ومن جهة أخرى دور الجماعات المحلية يكمن في تسيير وإدارة وحماية هذه الأملاك بطريقة مباشرة أو غير مباشرة، بالإضافة إلى ذلك تقوم بتنفيذ قوانين البناء والتخطيط العمراني لضمان تطبيقها بشكل صحيح، أيضا تقوم بإنشاء برامج لمراقبة البناء وضمان الامتثال للمعايير البنائية والبيئية بشكل عام، حيث تعتبر الجماعات المحلية شريكا أساسيا في تنظيم الأملاك العقارية وحمايتها.

وعليه سنتطرق في هذا الفصل المدرج تحت عنوان أحكام تنظيم الأملاك العقارية إلى الأحكام المتعلقة بسندات الملكية في (المبحث الأول)، والأحكام المتعلقة بتسيير وحماية الأملاك العقارية في (المبحث الثاني).

المبحث الأول: الأحكام المتعلقة بسندات الملكية

تكبدت الجزائر عناء تنظيم الأملاك العقارية بالرغم من إتساع مساحتها وتنوع أراضيها عبر مختلف ولايتها بإعتماد آلية قانونية تسييرها أجهزة طبقا لقوانين ومراسيم، حيث يتعين اتباع جملة من الإجراءات المتنوعة⁽¹⁾، وهذا بغية إثبات كل ما يرد على العقار من تصرفات و ذلك بتدوينها في سجلات خاصة يمكن الإطلاع عليها بسهولة.

وعليه سنتطرق في هذا المبحث إلى عرض ثلاث مطالب: **(المطلب الأول)** نتطرق من خلاله إلى المسح العام للأراضي ونتطرق في **(المطلب الثاني)** إلى شهادة الحيازة و من خلال **(المطلب الثالث)** نتطرق فيه إلى التحقيق العقاري.

المطلب الأول: المسح العام للأراضي

باعتبار الوثائق المتحصل عليها والتي تكون الجماعات المحلية ضمن اللجان والهيئات المتكفلة بهذه العملية، لأن عملية المسح تتم بقرار من الوالي وبإشراك رئيس المجلس الشعبي البلدي، الذي لهما دور فعال في حماية وتسيير الأملاك العقارية بمختلف أنواعها، لأنها في النهاية يتم الحصول على سندات مثبتة للأملاك العقارية، حيث تتضمن هذه الأخيرة مواصفات العقار المادية والقانونية، والذي يتماشى مع أنظمة الشهر العقاري.

إلا أن إعداد هذه السجلات يستدعي إحصاء كل العقارات الموجودة في الدولة مهما كانت طبيعتها القانونية، مع إظهار مواصفاتها المادية والقانونية، وهذه العملية التي يطلق عليها المسح العقاري⁽²⁾، وعليه سوف نتناول من خلال هذا المطلب المسح العام للأراضي والذي يتم شرحه و تفصيله من خلال الفرعين الآتيين:

◀ الفرع الأول: تعريف عملية مسح الاراضي

◀ الفرع الثاني: اجراءات عملية مسح الاراضي

(1) شتيوي انس، خصوصية حيازة أراضي العروش في التشريع الجزائري، مذكرة لاستكمال متطلبات نيل شهادة ماستر اكاديمي، تخصص قانون عقاري، جامعة العربي تبسي، تبسة الجزائر، 2021.

(2) شلمي أحمد، المسح العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر، تخصص قانون عام، الجزائر 2020.

الفرع الأول : تعريف عملية مسح الأراضي

تعددت تعريفات الفقهاء واختلفت عن بعضها البعض وعليه نتطرق إلى أهمها:
أولاً: تعريف الدكتور عمار بوضياف، حيث عرف المسح بأنه: (المسح عملية فنية تتولاها السلطات الإدارية المتخصصة بغرض التأكد من الوضعية القانونية للعقار على اختلاف أنواعها و ما يترتب عنها من حقوق).⁽¹⁾

ثانياً: تعريف ليلي زريقي عرفته على أنه: (عملية تقنية تستند على تصاميم ومخططات مسح وسجلات لقطع الأراضي يرتب فيها العقار حسب الترتيب الطبوغرافي ويشرف على هذه العملية مهندسون تقنيون وخبراء عقاريون....).⁽²⁾

وباعتبار التعريف من صنع الفقه نلاحظ بأن المشرع الجزائري لم يعطي كبقية التشريعات تعريفا واضحا ودقيقا لعملية المسح، واكتفى فقط بتوضيح الهدف والغاية من وراء استحداثه لهذه الآلية، وربما السبب في ذلك ناتج عن تأثره بالمشرع الفرنسي، وعليه المشرع الجزائري تطرق إلى تعريف مسح الأراضي حيث نص على ذلك بالمادة الثالثة من الأمر رقم 74-75 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري.⁽³⁾

الفرع الثاني: إجراءات عملية مسح الأراضي

إن القيام بعملية المسح العقاري في الجزائر يتطلب عدة إجراءات متداخلة حددها الأمر 75/74 والمراسيم التطبيقية له منها المرسوم 63/ 76 و 62/76 ، وهذا ما نوضحه من خلال النقاط الآتية:

أولاً: المرحلة التحضيرية

هذه المرحلة تهدف إلى التحضير لعمليات المسح العام للأراضي، وذلك بإتباع الخطوات التالية :

1- إفتتاح عمليات المسح بقرار من الوالي: نظرا للدور الفعال للجماعات المحلية في حماية الأملاك العقارية وخاصة الولاية، فإن عملية المسح لأي بلدية لا بد أن يعلن عليها بقرار

(1) حاجي نعيمة ، المسح العقاري و تأسيس السجل العقاري في الجزائر ، دار الهدى ، 2009 الجزائر 60 .

(2) ويس فتحي ، الشهر في القانون الجزائري و القوانين المقارنة ، الطبعة الخامسة ، دار هومة ، الجزائر ، 2015 ، ص 43 .

(3) انظر الأمر 74/75 المؤرخ في 1975/11/12 المتضمن اعداد مسح الاراضي و تأسيس السجل العقاري .

من الوالي المختص إقليميا بناء على اقتراح من الوكالة الوطنية لمسح الأراضي يحدد فيها تاريخ افتتاح عمليات المسح.⁽¹⁾ وعليه نلاحظ أن والي الولاية يعد محو أساسي من أجل السعي لتنظيم الأملاك العقارية وتسليم سندات الملكية وهذا للمساهمة في حمايتها.

2- إنشاء لجنة مسح الأراضي على مستوى البلدية:

رئيس المجلس الشعبي البلدي بدوره يسهر على حماية وتسيير الأملاك العقارية، وعليه عملية المسح العام للأراضي تستوجب إنشاء لجنة على مستوى البلدية حيث تتشكل من عدة أعضاء من قطاعات مختلفة في المجال العقاري، ورئيس يحمل صفة قاضي.⁽²⁾

3- تحديد محيط إقليم البلدية المعنية:

يتعين القيام بعملية المسح أن يتم بجمع الوثائق اللازمة قصد تعيين حدود البلدية المراد إجراء عملية المسح بشأنها، وهذا بهدف تحديد وحصر كافة الأملاك العقارية.

ثانيا: المرحلة التطبيقية أو الميدانية

1- **تحديد الحدود:** إن لكل قطعة أرض مملوكة لشخص أو لعدة أشخاص على الشيوع وهي تسمى قانونا بالوحدة العقارية.⁽³⁾

2- **مرحلة التحقيق والتحري:** بعد ذلك تأتي أهم خطوة في هذه الأعمال والمتمثلة في التحقيق العقاري.⁽⁴⁾

3- **إيداع وثائق المسح العقاري :** بمجرد الإنتهاء من عملية مسح الأراضي تقوم المصلحة المكلفة بهذه العملية بإيداع الوثائق التي تحتوي على جميع البيانات المستقاة من الميدان لدى المحافظة العقارية.⁽⁵⁾

(1) أمانة تازير، النظام القانوني لعملية المسح العام للأراضي و دورها في اعداد الدفتر العقاري و حماية الملكية العقارية، مجلة القانون العقاري و البيئة، المجلد 09، العدد 02، جامعة الاخوة منتوري، قسنطينة، الجزائر، 2011، ص 11.

(2) المرجع نفسه.

(3) بوزينون عبد الغاني، المسح العقاري في تثبيت الملكية العقارية في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، قانون خاص، فرع القانون العقاري، جامعة الإخوة منتوري، قسنطينة، ص 98 .

(4) أمانة تازير، المرجع السابق .

(5) بودقزام اسامة، الغات ربيحة، المسح العقاري كإجراء أولي لإثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، مجلة ايليزا للبحوث والدراسات، المجلد 06، الجزائر، 2021، ص 256 .

4- **الترقيم العقاري** : بعد إنتهاء لجان مسح الأراضي من إتمام عملية المسح على مستوى إقليم كل بلدية تودع وثائق مسح الأراضي لدى المحافظة العقارية لقاء محضر يحرره المحافظ العقاري، وهذا الإيداع والترقيم يكون حسب الوثائق والسندات ومراكز الأطراف المعنية بالعقارات، لأنه في النهاية وكخلاصة لهذه الإجراءات يسلم السند المثبت للأملاك العقارية وهو الدفتر العقاري الواجب تقديمه عند وقوع نزاعات في مناطق شملتها عمليات المسح العام للأراضي.(1)

المطلب الثاني: شهادة الحيازة

من أجل توسيع ونجاح مجال إعادة تنظيم الممتلكات العقارية الخاصة لجأ المشرع الجزائري إلى منح سند حيازي يسمى شهادة الحيازة للمواطنين، الذين يحوزون على أراضي بالمناطق التي تشملها بعد عملية المسح العقاري، وهذا وفقا للقانون 90-25 المتضمن التوجيه العقاري، حيث سنتطرق في هذا المطلب إلى تعريف شهادة الحيازة وخصائصها ثم إلى إجراءات إعداد شهادة الحيازة و تسليمها من خلال الفرعين التاليين :

الفرع الأول : تعريف شهادة الحيازة و خصائصها

لم يتطرق المشرع الجزائري إلى تعريف الحيازة بل حدد شروط الحصول عليها، كما هو مقرر بالمرسوم التنفيذي رقم 91-254 المحدد لكيفيات إعداد شهادة الحيازة وتسليمها، وهذا ما يستدعي منا تعريف شهادة الحيازة وكذا إبراز خصائصها .

أولا: تعريف شهادة الحيازة

هي تلك الوثيقة المقدمة من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي بناء على طلب الحائز لقطعة أرضية وفقا لشروط أشار إليها المشرع الجزائري⁽²⁾، وتعتبر إجراء استثنائي مؤقت في انتظار الإنتهاء من عملية مسح الأراضي⁽³⁾، وقد جاءت هذه الشهادة بناء على مضمون المادة 39 من قانون التوجيه العقاري 25/90، وتشير إلى أن هذه الوثيقة الإدارية لا تعتبر بمثابة سند ملكية على اعتبار أنها لا تعطي كل حقوق المالك المتمثلة في التصرف فيها سواء بمقابل

(1) بودقزام اسامة ، المرجع السابق.

(2) ليلي طلبة، الملكية العقارية الخاصة وفقا لأحكام التشريع الجزائري، دار الهومة للنشر، الجزائر 2011، ص 80 .

(3) حمزة قتال، شهر عريضة الدعوى العقارية، مذكرة نيل شهادة الماجستير، جامعة أحمد بوقرة، بومرداس 2006، ص 50.

أو دون مقابل، فله أن يستعملها ويستغلها فقط، فهي شهادة اسمية لا ترقى إلى مرتبة سند الملكية.⁽¹⁾

كما أن الحيابة حظيت باهتمام كل من القانون والفقه، لكن المشرع الجزائري لم يقم بتعريفها، إنما اكتفى بتقنين أحكامها، لذا يتعين إبراز التعريف الفقهي لشهادة الحيابة، وتحديد موقف القضاء من تعريفها.

1- التعريف الفقهي لشهادة الحيابة:

عرف بعض الفقهاء شهادة الحيابة على أنها: (سند حيازي إداري يبرر الحيابة الصحيحة لأراضي الملكية الخاصة التي لم تحرر لها عقود و لم تشملها عملية المسح العام للأراضي بعد، تسلم من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا طبقا للأشكال التي يحددها القانون).⁽²⁾

كما عرفها البعض الآخر على أنها: (شبه عقد أو مقرر إداري يكتسي طابعا رسميا وهو على أية حال محرر رسمي يثبت للحائز حق الحيابة على العقار محل الشهادة، بعد إتمام إجراءات تسجيلها وإشهارها، وأن هذه الشهادة لا ترقى إلى سند الملكية ولكن يمكن أن تكون سندا قويا لإكتساب الملكية عن طريق التقادم المكسب وفقا للإجراءات القانونية السارية المفعول).⁽³⁾

وما يمكن استخلاصه من هذه التعاريف أن شهادة الحيابة عبارة عن سند حيازي اسمي، تخول لحاملها امتيازات وحقوق محددة، وهي آلية لتطهير الملكية العقارية الخاصة في المناطق غير الممسوحة.

2- موقف القضاء من تعريفها

(1) حمدي باشا عمر، نقل الملكية العقارية الخاصة، "طبعة منقحة و مزيدة"، طباعة دار هومة للنشر، 2013، ص 140-141.

(2) محمود عبد العزيز، حدود شهادة الحيابة في تطهير الملكية العقارية الخاصة، مجلة الفكر البرلماني، العدد 18، 2007، ص 120.

(3) عبد الحفيظ بن عبيدة، إثبات الملكية العقارية و الحقوق العينية العقارية في التشريع الجزائري، دار هومة للنشر و التوزيع، الجزائر، 2004، ص 133.

اعتبر القضاء شهادة الحيازة سندا قانونيا حيث ذهبت الغرفة العقارية للمحكمة العليا في القرار رقم 288085 (1) إلى أنه: تشكل الحيازة المحدثة طبقا للمادة 39 من القانون رقم 90-25 سند قانونيا بمفهوم المادة 30 من القانون نفسه.

ثانيا: خصائص شهادة الحيازة

ويتضح من التعاريف السابقة لشهادة الحيازة وبالرجوع إلى أحكام المواد 42 و 43 من القانون رقم 90-25 المتضمن التوجيه العقاري أن شهادة الحيازة تعد شهادة اسمية وهي غير قابلة للتصرف ولا تغير من الوضعية القانونية للعقار، ومن خلال هذا الإستنتاج نتطرق إلى إبراز خصائص شهادة الحيازة.

1- شهادة الحيازة شهادة اسمية:

من خلال ما نصت عليه المادة 42 من القانون 90-25 المتضمن التوجيه العقاري تتصف شهادة الحيازة بأنها شهادة اسمية، فإذا توفي صاحبها، يكون أمام الوراثة أو المشتركين الآخرين في الحيازة مهلة سنة واحدة ابتداء من تاريخ الوفاة لطلب تسليم شهادة حيازة جديدة باسمهم. علما أن شهادة الحيازة الجديدة تعد على أساس فريضة، وتسلم إلى المستفيدين بعد تسجيلها لدى مصلحة التسجيل والطابع وشهرها في المحافظة العقارية، وإذا لم يتم تجديد هذه الشهادة خلال المهلة القانونية الغيت بقوة القانون.(2)

2- شهادة الحيازة غير قابلة للتصرف:

تنص المادة 43 فقرة 2 من قانون التوجيه العقاري على ما يلي: "غير أنه مع استثناء التحويل المجاني أو بمقابل مالي، يحق لمن يحوز قانونيا شهادة الحيازة أن يتصرف تصرف المالك الحقيقي ما لم يقرر القضاء المختص غير ذلك". يفهم من هذه المادة أنه لا يجوز القيام بأي تصرف في العقار محل الحيازة، سواء كان بمقابل أو بالمجان كالهبة أو الوصية أو الوقف، والتي هي في الأصل تصرفات تمنح للمالك فقط، وهذا ما يعكس المفهوم الحقيقي لحق

(1) قرار المحكمة العليا الغرفة العقارية، رقم 288085 المؤرخ في 23 مارس 2005، مجلة المحكمة العليا، العدد الاول، سنة 2005، ص 239.

(2) أبوديل ريمة، جلا وردة، شهادة الحيازة في القانون الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر في القانون، تخصص قانون عقاري، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، الجزائر، 2016، ص 08.

الملكية، لأن شهادة الحيابة جاءت لتحقيق أهداف تتعلق أساسا بالتنمية الفلاحية في إطار سياسة التحديث الريفي⁽¹⁾ فإن الامتيازات التي تخولها شهادة الحيابة لصاحبها تقابلها قيود تتمثل في عدم قابلية شهادة الحيابة للتصرف بالبيع أو المقابضة أو عن طريق التبرع.⁽²⁾

3- شهادة الحيابة لا تغير الوضعية القانونية للعقار:

تنص المادة 01/43 من القانون رقم 90-25 المتضمن التوجيه العقاري على ما يلي: " لا يترتب على تسليم شهادة الحيابة تغيير في وضعية العقار القانوني " يعني مضمون هذه المادة أن شهادة الحيابة لا تخول صاحبها كل الخاصيات المتعلقة بالملكية لأن المتحصل عليها يبقى مجرد حائز، إلى حين أن تصفى الوضعية القانونية للعقارات المعنية بشهادات الحيابة بمناسبة استكمال عملية المسح العام للأراضي وتسليم الدفاتر العقارية، التي تكون لها الحجية والسند الوحيد في إثبات الملكية العقارية الخاصة.⁽³⁾

الفرع الثاني : إجراءات إعداد شهادة الحيابة و تسليمها

من أجل تحرير شهادة الحيابة وتسليمها للمعني بالأمر، ومن أجل تمكين هذا الأخير من الاحتجاج بصحة شهادة الحيابة في مواجهة الغير، يجب إتباع مجموعة من الإجراءات القانونية الصارمة والمتمثلة بإيجاز فيما يلي:

- إيداع طلب شهادة الحيابة عريضة تتضمن كل ما يتعلق بطبيعة العقار الفلاحي الخاص محل الحيابة من: المساحة، الموقع، الحدود وما يتعلق بهوية طالب أو طالبي الحيابة من: الاسم واللقب، العنوان...إلخ.

- إيداع هذه العريضة موقعة من طرف الحائز أو الحائزين، لدى مصالح البلدية الواقعة في دائرة اختصاصها العقار الفلاحي الخاص محل طلب شهادة الحيابة، مع وجوب إرفاق نفس العريضة بمجموعة من الوثائق المنصوص عليها في المادة 06 من المرسوم التنفيذي رقم

(1) محمودي عبد العزيز، حدود شهادة الحيابة في تطهير الملكية العقارية الخاصة، مجلة الفكر البرلماني، العدد 18 لسنة 2007، ص ص 122-123.

(2) خديم البشير، الآليات القانونية لتطهير الملكية العقارية الخاصة غير الممسوحة في التشريع الجزائري، مذكرة نهاية الدراسة لنيل شهادة الماستر، تخصص القانون العقاري، كلية الحقوق، جامعة الدكتور يحي فارس، المدينة، 2012-2013، ص 123.

(3) محمودي عبد العزيز، المرجع السابق، ص 123.

91-254، فيما بعد يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي بتسجيل العريضة حسب الترتيب الزمني للإيداع في سجل تم فتحه لهذا الشأن وجوبا من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي وموقع من قبل رئيس المحكمة الواقع في دائرة اختصاصها العقار محل طلب شهادة الحياة. (1)

- بعد التسجيل مباشرة يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص محليا بتسليم وصل إلى صاحب أو أصحاب العريضة يشير فيه إلى بيانات المرجع محل تسجيل العريضة، وعلاوة على ذلك يقوم خلال ال 15 يوم الموالية لتاريخ الإيداع بنشر مستخلص العريضة في شكل إعلان ملصق بمقر البلدية و أماكنها العمومية لمدة شهرين كاملين، مع نشر هذا المستخلص في إحدى الجرائد الوطنية أو الجمهورية إلا إذا كان العقار الفلاحي الخاص محل طلب شهادة الحياة يقع في بلدية يكون عدد سكانها أقل من 20000 نسمة⁽²⁾، فبعد 08 أيام من إنقضاء هذه المدة (شهرين) دون وجود أي اعتراض من الخواص أو مصالح الأملاك الوطنية بالولاية، يلزم رئيس المجلس الشعبي البلدي بإعداد شهادة الحياة بإسم المعني بالأمر، تتضمن بدقة تحديد العقار الفلاحي الخاص محل الحياة والشخص المعترف له بالحياة. (3)

وبعد دراسة شهادة الحياة من حيث معرفة الشروط الشكلية والموضوعية يتبين أن للجماعات المحلية دور فعال فيما يتعلق بتسليم عقود و سندات قد تثبت الملكية أو تساهم في الحصول على الإستثمارات.

المطلب الثالث: التحقيق العقاري

التحقيق العقاري هو البحث والتحري عن المعلومات وتلقي التصريحات المتعلقة بواقعية الحياة والعقار موضع التحقيق وجمع الوثائق ودراستها على مستوى مصالح الحفظ العقاري ومسح الأراضي وأملاك الدولة والضرائب قصد تحديد ملكية العقارية وتسليم سندات الملكية

(1) المادة 07 من المرسوم التنفيذي رقم 91-254، المؤرخ في 27 يوليو 1991 يحدد كفيات إعداد شهادة الحياة و تسليمها، المحدثة بموجب المادة 39 من القانون رقم 90-25 السالف الذكر، ج ر ج، العدد 36، الصادر في 31 يوليو 1991، ص 1365.

(2) المادة 08 من المرسوم نفسه.

(3) المادة 13 من المرسوم نفسه.

العقارية، وهو عبارة عن أداة قانونية استحدثها المشرع الجزائري كوسيلة جديدة لتطهير الوضعية العقارية في الجزائر. (1)

إن إجراء التحقيق العقاري المؤسس بموجب القانون رقم 02/07 والمرسوم التنفيذي 147/08 من أبرز الآليات والأطر المعتمدة مؤخرا وهذا بهدف تسريع تطهير الأملاك العقارية ومن جهة أخرى التخلي عن عقد الشهرة الذي أثار تطبيقه إشكالات ومنازعات معقدة، وهذا ما نتطرق إليه بالشرح والتفصيل من خلال الفرعين التاليين: الفرع الأول مجال تطبيق التحقيق العقاري و الفرع الثاني إجراءات سير التحقيق العقاري.

الفرع الأول: مجال تطبيق التحقيق العقاري

تنص المادة الثانية من القانون 02-07 (2) على أنه: "يطبق إجراء معاينة حق الملكية العقارية على كل عقار لم يخضع لعملية مسح العام المنصوص عليها في الأمر 74-75 المؤرخ في ذي القعدة عام 1395 الموافق ل12 نوفمبر 1975 مهما كانت طبيعته القانونية". هذا في الفقرة الأولى أما فيما يخص الفقرة الثانية "يشمل هذا إجراءات العقارات التي يحوز لأصحابها سندات ملكية أو التي حررت بشأنها سندات ملكية قبل 11/03/1961 والتي لم تعد تعكس الوضعية العقارية الحالية" نستنتج من هذه المادة وكذا من المادة 02 من المرسوم التنفيذي 08-174 بأن التحقيق العقاري يطبق دون تمييز على جميع العقارات الواقعة في الأقسام المسحية للبلديات التي لم تخضع بعد لعمليات المسح وتأسيس السجل العقاري.(3)

أولا: العقارات الغير خاضعة لعملية مسح الأراضي

حل القانون رقم 02-07 مكان عقد الشهرة الملغى بنص المادة 24 من المرسوم التنفيذي 147-08 (4) المتعلق بعمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية، بحيث ينص القانون 02-07 على العقارات الغير ممسوحة مهما كان صنفها وطبيعتها المادية وفصلت المادة 85

(1) عصام الدين، الوسيط العربي، منشورات محمد علي بيضون، دار الكتب العلمية، لبنان، د ط، سنة 2005، ص445.

(2) القانون رقم 02-07 المؤرخ في 27 فيفري 2007 المتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية و تسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري ، ج ر، العدد 15.

(3) عبد الرحمان ليندة ، إثبات الملكية العقارية في المناطق الغير ممسوحة ، مذكرة تخرج لنيل شهادة المدرسة العليا للقضاء 2009 ، ص 54.

(4) المرسوم رقم 147-08 المؤرخ في 19 ماي 2008 المتعلق بعمليات التحقيق و تسليم سندات الملكية ج ر ، العدد 26 .

من القانون 25-09 إن أراضي العرش تبقى ملكا للدولة، واستبعدت الأملاك الوقفية، ومن هذا نستنتج أن نطاق هذا القانون هو الأراضي الخاصة.

ثانيا: العقارات المملوكة ملكية خاصة لم تكن موضوع سندات ملكية أو لها سند ملكية محرر قبل الفاتح من مارس 1961:

نصت أحكام المادة 03 من القانون 02-07 بأنه: "لا تطبق أحكام هذا القانون على الملكية العقارية الوطنية بما فيها الأراضي المسماة سابقا العرش و الأملاك الوقفية." يفهم من نص هذه المادة أن المشرع استثنى تطبيق هذا القانون على الأملاك الوطنية، الملكية الوقفية، وبالتالي فإن العقارات المملوكة ملكية خاصة وحدها المعنية بتطبيق هذا الإجراء، وهذا ما نصت عليه صراحة التعليم رقم 03 الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية والمتعلقة بسير عمليات التحقيق العقاري ومعاينة حق الملكية وتسليم سندات الملكية.⁽¹⁾ أما بالنسبة للعقارات التي أعدت بشأنها سندات ملكية قبل 1961 والتي فقدت حداثتها بمعنى أنها لم تعد تعكس الوضعية الحالية العقارية الهدف منها تحقيق تطهير عقاري شامل يراعي الوضعية العقارية القانونية الحالية الفعلية.

الفرع الثاني : إجراءات سير عملية التحقيق العقاري

ويتم هذا التحقيق حسب كفتين، تحقيق ملتمس بصفة فردية أو بصفة جماعية، ويمر بعدة مراحل تتخللها جملة من الإجراءات نوجزها فيما يلي:
أولا: تقديم طلب فتح تحقيق عقاري

حيث نصت المادة 04 من القانون 07-02 على أنه: "يمكن لكل شخص طبيعي أو معنوي يمارس الحياة على عقار، سواء بنفسه مباشرة أو بواسطة شخص آخر، أو يحوز سند ملكية كما هو مبين في المادة 02 أعلاه، أن يطلب فتح تحقيق عقاري لمعاينة حق ملكيته وتسليمه سند ملكية.

توجه الطلبات لفتح التحقيق العقاري إلى مسؤول مصالح الحفظ العقاري الولائي المختص إقليميا.

يحدد محتوى الطلب والوثائق المرفقة به عن طريق التنظيم."⁽²⁾

(1) التعليم رقم 03 المؤرخة في 27/09/2008 المتعلقة بسير عمليات التحقيق الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية.

(2) القانون رقم 07-02، السابق الذكر.

يتبين من نص المادة أنها تحدد الأشخاص والشروط المطلوبة من أجل فتح تحقيق عقاري، حيث يمكن لكل شخص طبيعي أو معنوي أن يمارس حيازة على عقار سواء بنفسه مباشرة أو بواسطة شخص آخر، وله سند ملكية محرر قبل أول مارس 1961 أو شخص لا يحوز على سند ملكية أصلا، أن يطلب فتح تحقيق عقاري لمعاينة حق الملكية وتسليم سند ملكية.⁽¹⁾

ثانيا: فتح التحقيق العقاري

تنص المادة 06 من القانون 02-07 على: " يتم فتح التحقيق العقاري بصفة فردية بأي وقت ... غير أنه يمكن فتح تحقيق عقاري بصفة جماعية في ايطار إنجاز برامج بناء أو تهيئة عقارية ريفية أو حضارية."

وعليه فإن المشرع الجزائري فتح مجال التحقيق الملمس بصفة فردية، إلا أنه حصر مجال هذا الإجراء بصفة جماعية في إطار إنجاز برامج بناء وتهيئة عقارية ريفية أو حضارية.⁽²⁾

1- تحقيق عقاري بصفة فردية:

من خلال أحكام القانون 07/02 والمرسوم التنفيذي له 147/08 وحسب الوضعية القانونية للعقارات الموجبة التحقيق العقاري، نميز بين حالتين الإجراء الفردي المتعلق بالتحقيق العقاري، حيث تخص الحالة الأولى الحائز دون سند، أما الحالة الثانية فتتعلق بالشخص الذي لديه سند ملكية محرر قبل 01/03/1961.

2- تحقيق عقاري بصفة جماعية:

قد أشار المشرع الجزائري إلى إجراء التحقيق الجماعي في نص المادة 06 في فقرتها الثانية من القانون 02-07 على أنه: "يتم غير أنه يمكن فتح تحقيق عقاري بصفة جماعية في إطار إنجاز برامج بناء أو تهيئة عقارية ريفية أو حضارية."

ثالثا: مباشرة التحقيق العقاري

بما أن إجراء معاينة الملكية العقارية يقوده محقق عقاري الذي يعين من طرف مدير الحفظ العقاري الولائي، بمقتضى مقرر يبين فيه هويته وتاريخ فتح التحقيق، ويختار المحقق من ضمن أعوان سلك مفتشي أملاك الدولة، أو عند الاقتضاء يجوز للوزير المعني أن يكلف أي عون من

(1) المادة 04 من القانون 02-07 ، المرجع السابق.

(2) عمر حمدي باشا، زروقي ليلي ، المنازعات العقارية، المرجع السابق، ص324.

الأعوان التابعين للأسلاك المعادلة، وذلك طبقاً لنص المادة 09 من القانون 07-02 المتضمنة تأسيس إجراء المعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات عن طريق تحقيق عقاري.⁽¹⁾

حيث يباشر هذا المحقق مهامه تحت مسؤولية مصالح الحفظ العقاري، وبالنظر إلى هذه المهمة ينبغي أن يكون المحقق ذو قدرات عالية وكفاءات مهنية جيدة، المتمكن من تحصيل مجموعة من المعارف ذات الطابع القانوني، بمعنى آخر يجب على المحقق أن يكون مختصاً في القانون، خاصة المدني والإداري وقانون الإجراءات المدنية والإدارية، وكذا قانون العقاري بالدرجة الأولى، وبالدرجة الأقل تحصيل معارف ذات طابع تقني أي يكون على إطلاع بعلم الخرائط ومسح الأراضي، وتقنيات تقسيم العقارات وأن يتضمن كذلك بقدرات التنفيذ ويتجسد ذلك في القدرة على تطبيق القوانين مع جمع وتحليل المعلومات ثم تحرير مختلف الوثائق.⁽²⁾

- بعد الانتهاء من التحقيق العقاري تجدر الإشارة بأن الجماعات المحلية لها دور فعال في تسليم سندات الملكية والتأكد من وضعية وطبيعة العقارات لضمان صحتها وتطابقها مع المعلومات المسجلة، وهذا يساهم في تجنب الغش والتزوير في عمليات التحويل العقاري و يحمي حقوق المشتريين و البائعين.

و الدليل على ذلك أن والي الولاية و رئيس المجلس الشعبي البلدي أعضاء بلجنة المسح كما أنهم يسلموا شهادة الحياة و يتدخلون ضمن التحقيقات العقارية.

(1) المادة 09 من القانون 07-02 ، المرجع السابق.

(2) سهير سلامة، آلية التحقيق العقاري في تفعيل التنمية العقارية في التشريع الجزائري، مذكرة نيل شهادة الماستر، قانون عقاري، جامعة الشيخ العربي التبسي، تبسة، 2018-2019، ص 30.

المبحث الثاني: الأحكام المتعلقة بتسيير و حماية الأملاك العقارية

نظرا لأهمية العقار ومساهمته في رقي الدولة وكذا الأخطار المحدقة به والمتمثلة في التعدي على الملكية العقارية، فإن المشرع الجزائري أحاط الملكية العقارية بترسانة من القوانين التي تتضمن حماية هذا الحق ونص على حمايته في دستور 1989، والمعدل في 28 نوفمبر 1996 حيث نصت المادة 22 منه على أنه: "لا يتم نزع الملكية إلا في إطار القانون ويترتب عليه تعويض قبلي عادل ومنصف".

بل وسعى المشرع الجزائري إلى توسيع مجال هذه الحماية سواء من تصرفات الأفراد على ملكيتهم كأصحاب حق ظاهريا مطلق، أو من تصرفات الإدارة كسلطة عامة تتمتع بإمتميازات تهدف وتسعى بالدرجة الأولى إلى تحقيق المنفعة العامة، وذلك عبر آليات قانونية، إدارية ومدنية وجزائية لردع كل تصرف يمثل إعتداء على العقار، وتتمثل الآليات القانونية لحماية الملكية العقارية في مجموع النصوص التشريعية المدنية، الإدارية والجزائية التي أقرها المشرع الجزائري لصد أي إنتهاك يمس العقار.

وإعتبارا على ما سبق فقد إرتأينا إلى تقسيم هذا المبحث إلى ثلاث مطالب المتمثلة فيما يلي:

◀ المطلب الأول: إدارة وتسيير الأملاك العقارية

◀ المطلب الثاني: الآليات المتعلقة بعقود التعمير

◀ المطلب الثالث: طرق حماية الأملاك العقارية

المطلب الأول: إدارة وتسيير الأملاك العقارية

في هذا المطلب نتحدث عن أمر أساسي بالنسبة للأملاك العقارية، يخص إدارة هذه الأخيرة وكيفية تسييرها بواسطة طريقتين أساسيتين الأولى الناقلة للملكية كالبيع والتبادل، والطريق الثاني غير ناقل للملكية كالتخصيص والتأجير، حيث تم التطرق لهما من خلال الفرعين الآتيين:

◀ الفرع الأول: التصرفات الغير ناقلة للملكية العقارية

◀ الفرع الثاني: التصرفات الناقلة للملكية العقارية

الفرع الأول: التصرفات الغير ناقلة للملكية:

التصرفات الغير ناقلة للملكية هي تلك التصرفات التي تنصب من أجل المنفعة العامة فقط دون التملك، حيث ينتفع المتصرف إليه بملك من الأملاك الوطنية الخاصة بمقابل يكون محددًا و متفقا عليه مسبقًا، وأهم هذه التصرفات هي التخصيص والإيجار والامتياز⁽¹⁾ وسنذكرها فيما يلي:

أولا: التخصيص

عرفته المادة 82 من الأملاك الوطنية 30/90⁽²⁾ المعدل والمتمم بالقانون 14/08 الذي يستند مبدأ التخصيص في المهمة التي تخدم الصالح العام لملك عقاري أو منقول يملكه شخص عمومي، يعني بالتخصيص وضع ملك من الأملاك الخاصة التابعة للدولة شخص عمومي تحت دائرة وزارية مرفق عام أو هيئة عمومية تابعة لها، لضمان تأدية خدمة عمومية مستندة لها .

مبدئيا لا يشمل التخصيص الأملاك المملوكة للجماعات العمومية غير أن الأملاك المجازة في سبيل الانتفاع يمكن أن تكون محل تخصيص وبالمقابل فالأملاك المتاحة على سبيل الحراسة أو التصفية (القضائية) لا يمكن أن تكون محل تخصيص وبالرجوع إلى قانون الأملاك الوطنية 90-30 فقد اودع عدة أنواع للتخصيص تختلف تبعا للمعيار المعتمد للتمييز بينهما :

(1) مزهود حنان ، التصرفات القانونية الواردة على الاملاك الوطنية الخاصة في القانون الجزائري ، مجلة القانون ، المجلد 08 ، العدد 02 ، الجزائر 2020 ، ص 97.

(2) القانون 30/90 السابق الذكر .

يمكن أن يكون التخصيص للمؤسسات ذات الطابع الصناعي والتجاري ومراكز البحث العلمي والتنمية والهيئات الإدارية المستقلة وهذا ما نص عليه القانون المعدل والمتمم لقانون الأملاك العقارية كالاتي : " ويمكن أيضا أن تخصص الدولة للمؤسسات العمومية ذات الطابع الصناعي والتجاري ومراكز البحث العلمي والتنمية والهيئات الإدارية المستقلة ..."(1) وقد يكون التخصيص بمقابل مالي في حالة تخصيصه لمؤسسة تتمتع بالاستقلال المالي كما نص قانون الأملاك الوطنية" ويكون التخصيص بمقابل مالي عندما تقوم به جماعة عمومية لفائدة حاجات جماعة عمومية أخرى، أو مؤسسة عمومية تتمتع بالاستقلال المالي"(2) وقد يكون التخصيص نهائي أو مؤقت كما نص قانون الأملاك الوطنية: "يمكن أن يكون التخصيص نهائيا أو مؤقتا... "(3) وذلك حسب الحالة وحسب الهيئة المخصصة لها. وعليه يجب من رئيس البلدية أن يصدر قرار التخصيص و بناءا على مداولة المجلس الشعبي البلدي، حيث يجب أن يتضمن قرار التخصيص ما يلي:(4)

- المصلحة المخصص لها ووجهة استعمالها للملك المخصص.
- الشروط المالية إذا كان التخصيص بمقابل.
- مدة التخصيص إذا كان التخصيص مؤقت.

-إلغاء التخصيص:

إلغاء التخصيص وهو العقد الذي من خلاله نلاحظ أن الملك التابع للأملاك الخاصة قد توقف تماما عن تقديم الخدمة لسير الدائرة الوزارية أو الهيئة العمومية أو المصلحة التي كان مخصص لها كما يمكن أن ينتج إلغاء التخصيص من عدم استعمال العقار لمدة طويلة إذا أصبح العقار غير ضروري لسير المصلحة أو الجماعة المستفيدة أو إذا مرت ثلاث سنوات على العقار بدون أن يستعمل يجب إعادة تسليمه مباشرة لإدارة الدولة التي تقوم بإلغاء تخصيصه، ويتقرر إلغاء التخصيص بنفس الشكل مع عقد التخصيص ويتم تسليم الملك إلى

(1) المادة 24 من القانون /30، السابق الذكر.

(2) المادة 86 ، المرجع نفسه.

(3) المادة 85، المرجع نفسه.

(4) محمد كنانة، آليات تسيير الأملاك العقارية البلدية في التشريع الجزائري، مجلة العلوم الاجتماعية والإنسانية، عدد 13، جامعة تيسة.

إدارة أملاك الدولة عن طريق محضر معد بين إدارة أملاك الدولة والمصلحة المستفيدة من التخصيص تنشر قرارات التخصيص وإلغاء التخصيص المتعلقة بالأملاك الخاصة للدولة في الجريدة الرسمية إلا إذا كان محل استعماله يخص الدفاع الوطني يتم صدور قرار إلغاء التخصيص عن الهيئة وفق الشروط والإجراءات التي حددتها النصوص القانونية والتنظيمية بهذا المجال وهذا طبقاً لأحكام المادة 84 من قانون الأملاك الوطنية (1) .

ثانياً: الإيجار

يعرف عقد الإيجار بأنه العقد المؤجر لمدة بمقتضاه المستأجر الانتفاع بشي لمدة محدد مقابل بدل إيجار معلوم، أما بالنسبة للأملاك الوطنية أجاز القانون 90-30 تأجير الأملاك الوطنية سواء كانت عقارات أو منقولات وذلك في ظل الشروط القانونية المطلوبة لأجل تامين هذه الأملاك و جعل بدل الإيجار مورد من موارد الدولة(2) .

فقد أعطى المشرع الجزائري الحق للجماعات المحلية من تأجير ممتلكاتها الخاصة في إطار اختصاصه، وهذا ما نصت عليه المادة 02/90 من قانون الأملاك الوطنية، كما أن المادة 100 من المرسوم 427/12 تنص على أنه: "إدارة الأملاك الوطنية وحدها من تختص بتأجير العقارات التابعة لها الخاصة بالدولة التي تسيورها مباشرة أو ألغي تخصيصها ووحدها بتحديد الشروط المالية لها، كما أن التأجير يكون لمدة 09 سنوات قابلة للتجديد."

-أنواع التأجير :

1- التأجير عن طريق المزاد العلني :

حسب ما نصت عليه المادة 89 من القانون 90-30 المتعلق بالأملاك الوطنية يتم تأجيرها بعد تحديد الشروط المالية لهذا التأجير عن طريق المزاد العلني كأصل عام والحكمة من وجود المزاد العلني هو ضمان الشفافية لهذه العملية التي تتم عن طريق تقديم مشافهة يوم انعقاد المزاد العلني او عن طريق تعهدات مختومة ويكون الاعلان عن المزايدة و مكان إجرائها عن طريق الإشهار بالنشر في الجرائد الوطنية اليومية والملصقات والأماكن العمومية.(3)

(1) محمد كنانة، المرجع السابق، ص13.

(2) شيهاني سمير، الوجيز في عقد الايجار المدني الجزائري فقها و تشريعا، الطبعة 1، جسور للنشر و التوزيع، الجزائر 2017.

(3) براهيم الزهرة، تسيير أملاك الجماعات المحلية، المرجع السابق ص 47 .

2- الإيجار بالتراضي :

إن التأجير بالتراضي يهدف إلى مصلحة محققة للدولة وهو يبرز التخلي عن إجراءات المنافسة وغيرها ومن أمثلتها :

✓ العقارات ذات الإستعمال السكني: ويتم تأجير هذه الأخيرة من طرف الهيئات المعنية بتأجير الأملاك العقارية التابعة للدولة وذلك طبقاً للتشريعات التي تحكم هذه الإيجارات.

✓ العقارات المرتبطة بعمليات تكتسي فائدة أكيدة للجماعة الوطنية: وهذه العقارات يتم تأجيرها بالتراضي طبقاً لنص المادة 98 من القانون 20 يونيو 1989⁽¹⁾.

ثالثاً: الامتياز

الإمتياز هو منح الدولة للشخص الطبيعي أو المعنوي استغلال عقار سواء كان هذا الشخص موظف أو مستثمر وذلك حسب طبيعة العقار، بموجب عقد قد يكون بمقابل وقد يكون مجاناً وذلك حسب طبيعة الشخص وعلاقته بالهيئة المستخدمة.

في إطار الإمتياز هناك ما هو خاص بالموظف ويسمى إمتياز السكن ومنه وما هو خاص بالمستثمر ويسمى امتياز الاستثمار.

1- امتياز السكن

هناك سكن الخدمة والسكن الوظيفي فسكن الخدمة ما كان ملحق بالبنائية التي يعمل بها الموظف وفي هذا الإطار يستفيد الموظف من سكن الخدمة دون مقابل وهذا حسب ما يحدده القانون من قائمة الموظفين الذين يستفيدون من امتياز سكن الخدمة⁽²⁾ وأما السكن الوظيفي يمنح للموظف بمقابل تحدده الإدارة المانحة بعقد إداري.

2- امتياز الاستثمار العقاري:

يكون هذا الامتياز في حالة استغلال العقار لأجل الربح وهذا يكون في أنواع العقارات الموجهة للاستثمار وهي العقار الصناعي والعقار الفلاحي، والعقار السياحي وقد وردت نصوص قانونية لتنظيم هذا الامتياز نذكر منها ما يلي :

(1) محمد كنانة ، المرجع السابق ص 268.

(2) القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 17 ماي 89 المحدد لقائمة المستفيدين من امتياز سكن الخدمة .

العقار الفلاحي وقد عرف القانون هذا النوع من الامتياز كآلآتي: "الامتياز هو العقد الذي تمنح بموجبه الدولة شخصا طبيعيا من جنسية جزائرية يدعى في صلب النص، المستثمر صاحب الامتياز، حق الاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة" (1) هذا النوع من الامتياز لديه دفتر شروط ويمنح بمقابل وهي عبارة عن أتاوى يدفعها المستثمر سنويا، وتمنح هذا الامتياز بعقد إداري الجهة التي يتبعها العقار وذلك حسب نوعه.

الفرع الثاني: التصرفات الناقلة للملكية

تتمثل التصرفات الناقلة للملكية أساسا في عملية البيع وعملية التبادل والتنازل حيث نتاولها في الآتي :

أولا: البيع

إن الأملاك العامة كما هو معروف غير قابلة للتصرف على خلاف الأملاك الخاصة، تكون قابلة للتنازل، والأملاك الخاصة التابعة للجماعات المحلية قد تكون منقولة أو عقارية. وقد نص قانون الأملاك الوطنية على بيع الأملاك العقارية كآلآتي: "يمكن بيع الأملاك العقارية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة والجماعات الإقليمية بعد إلغاء تخصيصها، إذا ورد احتمال عدم قابليتها لتأدية وظيفتها في عمل المصالح والمؤسسات العمومية، ويكون ذلك بالشروط والأشكال والكيفيات المحددة في القوانين والتنظيمات المعمول بها." (2)

ثانيا: التبادل

هو استبدال عقار من عقارات الأملاك الوطنية الخاصة للدولة بعقار آخر من عقارات الخواص، فالتبادل هو إحدى طرق اكتساب العقارات عندما تنتقل ملكية عقارات الخواص إلى الأملاك العقارية الخاصة للدولة وفي نفس الوقت يكون طريقا لتسيير الأملاك العقارية الخاصة للدولة عن طريق التصرفات الناقلة للملكية في حالة انتقال إحدى عقارات الأملاك الوطنية الخاصة للدولة إلى ملكية الخواص. (3)

(1) المادة 4 من القانون رقم 03/10 المؤرخ في 15/08/2010 المتضمن شروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الدولة الخاصة.

(2) المادة 89 من القانون 30/90، المرجع السابق.

(3) المادة 26، المرجع نفسه.

ثالثا: التنازل

التنازل هو تخلي الدولة عن العقار لشخص معنوي أو طبيعي بمقابل أو دون مقابل أو بالدينار الرمزي، وقد نص قانون الأملاك الوطنية على التنازل كآلي: " يمكن تنازل أو تأجير الأملاك العقارية التابعة للأملاك الخاصة للدولة" (1) ومن الأملاك العقارية التي يشملها التنازل السكنات الوظيفية جاء في الاجتهاد القضائي ما يلي: "من المستقر عليه قضاء أن التنازل عن السكن ينزع عنه الطابع الوظيفي وبذلك تصبح المؤسسة صاحبة العمل غير مسؤولة عن إدارته". (2)

وكذلك يشمل بعض الأراضي الفلاحية كأراضي الاستصلاح، حيث نص قانون الأراضي الفلاحية على ذلك كآلي: " التنازل بالتراضي عن قطعة الأرض موضوع الامتياز يتم التنازل بالتراضي لصاحب الامتياز عن قطعة الأرض موضوع الامتياز". (3)

وقد نص كذلك قانون الاستصلاح على أن التنازل يكون بمقابل وذلك بعد إنجاز مشروع الاستثمار بعد 5 سنوات كآلي: "يمكن أن يحول الامتياز الممنوح للأشخاص الطبيعيين من جنسية جزائرية والأشخاص المعنويين الذي يكون كل المساهمين من بينهم ذوي جنسية جزائرية إلى تنازل بمقابل". (4)

المطلب الثاني : الآليات المتعلقة بعقود التعمير

اعتمد المشرع الجزائري آليات لتنظيم الأملاك بصفة عامة، ومجال التهيئة والتعمير بصفة خاصة، وهذا عن طريق سن سيل من التشريعات منها: الأمر رقم 58/75 المتضمن القانون المدني وكذا الأمر رقم 74/75 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري والمرسومين التطبيقيين السابقين 62/76 و 63/76 استنادا إلى ذلك تبنى المشرع نظام الشهر العيني كما استحدث آليات أخرى لتسليم سندات إثبات الأملاك العقارية وسنتطرق لهذه الآليات من خلال الفرعين التاليين :

(1) المادة 26 من قانون الأملاك الوطنية المعدل والمتمم 14/08 مرجع سابق.

(2) حمدي باشا عمر، مرجع سابق ص 63.

(3) المادة 8 من المرسوم التشريعي رقم 93/18 المؤرخ في 93/12/29 المتضمن قانون المالية لسنة 1994 المعدل المتمم.

(4) المادة 5 من المرسوم التنفيذي رقم 483/97 المؤرخ في 97/12/15 المتضمن كفيات منح حق امتياز قطعة أرضية من الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة في المساحات الإستصلاحية .

الفرع الاول : آليات الرقابة السابقة

يهدف حماية الأملاك العقارية يبنى المشرع الجزائري آليات سابقة لعمليات البناء وتشديد المدن تتماشى والمرحلة العمرانية الجديدة وتتمثل هذه الآليات في شهادة التعمير ورخصة التجزئة ورخصة البناء⁽¹⁾ وهذا ما نتطرق إليه على النحو الآتي:

أولاً: شهادة التعمير

حيث عرفه حمدي باشا عمر شهادة التعمير هي: "جوابا لسؤال مطروح هل الارض قابلة للبناء فهي لا تتشئ حقوقا عليها بل لها دور إعلامي فقط كونها وثيقة إعلام ليس إلا، وغالبا ما تطلب من قبل من يريد الحصول على رخصة البناء."⁽²⁾

ونظم المشرع شروط وإجراءات وآثار شهادة التعمير بالمواد من 02 الى 06 بالمرسوم التنفيذي رقم 19/15⁽³⁾ المعدل والمتمم، فهي وثيقة إدارية اختيارية تصدر بناء على طلب من الشخص المعني، سواء كان المالك أو موكله حيث يقدم طلبا مرفقا بتصميم يوضح وضعية وحدود القطعة الأرضية، ثم يقوم بإيداع الطلب والوثائق بنسختين بمقر المجلس الشعبي البلدي مقابل وصل إيداع في اليوم ذاته، ليتم بعد ذلك دراسة الملف وتبليغ شهادة التعمير خلال 15 يوما الموالية لتاريخ إيداع الطلب، كما يمكن لصاحب شهادة التعمير الطعن أمام الولاية أو الوزارة أو الطعن أمام الجهات للقضائية المختصة.

إلا أنه بعد تعديل المادة 06 من المرسوم التنفيذي رقم 20/342⁽⁴⁾ نلاحظ أن الطعن يكون أمام الولاية وبالمقاطعات الإدارية المستحدثة حيث حدد الرد المبرر بخمسة عشرة يوما، كما أن المشرع أجاز للشخص المعنى رفع دعوى قضائية أمام الجهة المختصة وبهذا يكون المشرع قد تخلى عن الطعن الثاني أمام الوزارة المكلفة بال عمران باعتبار الطعن كان يتم على درجتين والهدف من ذلك هو تبسيط الإجراءات.

(1) بريك الطاهر، عقود التعمير كآلية لحماية الاملاك العقارية، مجلة الاستاد الباحث للدراسات القانونية والسياسية ، المجلد 6 العدد 2 ، ديسمبر 2021 .

(2) حمدي باشا عمر ، منارعات التعمير، دار هومة للطباعة و النشر و التوزيع ، الجزائر 2018 ص 60.

(3) المرسوم 19/15 المتضمن عقود التعمير، المؤرخ في 1 فيفري 2015، ج ر، العدد 07.

(4) المرسوم التنفيذي رقم 20-342 المؤرخ في 25/10/2015 المعدل و المتمم للمرسوم التنفيذي الذي يحدد كفيات تحضير عقود التعمير و تسليمها ، ج ر ، العدد 71 ، 2020.

ثانيا: رخص التجزئة و شهادة قابلية الاستغلال

لقد عرّف الفقه التجزئة بأنها: "كل عملية تقسيم لملكية عقارية إلى عدّة قطع من أجل البناء عليها كما عرّفت بأنها: "عملية أو نتيجة لعملية الهدف منها التقسيم الإداري لملكية أو عدّة ملكيات خاصة، القيام ببيع أو إيجارات متزامنة أو متفرقة بهدف إنشاء مساكن أو حدائق أو منشآت صناعية أو تجارية"، كما عرّفت التجزئة على أنّها: "عملية تقسيم الملكية العقارية الواحدة إلى مجموعة قطع موجّهة لإنشاء بنايات".

وقد جاء في نص المادة 57 من القانون رقم 90-29، أنّ رخصة التجزئة تشترط لكل عملية تقسيم لإثنين أو عدّة قطع من ملكية عقارية واحدة أو عدّة ملكيات مهما كان موقعها .

1- نطاق تطبيق رخصة التجزئة

تعتبر رخصة التجزئة لازمة وضرورية في كل تقسيم لملكية عقارية أو عدّة ملكيات عقارية مهما كان موقعها إذا كانت الغاية منها تشييد بنايات عليها، وهذا ما أكدته المادة 03 من القانون رقم 08-15 الذي يحدّد قواعد مطابقة البنايات وإتمام إنجازها، إذ تمنع إنشاء تجزئة أو مجموعة سكنية قبل الحصول المسبق على رخصة التجزئة⁽¹⁾.

2- إجراءات إصدار القرار المتعلق برخصة التجزئة:

يقدم طلب رخصة التجزئة من طرف المالك أو نائبه مرفقا بالملف الذي نصّت عليه المادة 10 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19⁽²⁾ إلى رئيس البلدية التي يقع بدائرة اختصاصها الإقليمي العقار المراد تجزئته ولا يمكن لأي مالك أن يقوم بأيّ تصرف رسمي أمام الموثق إلّا بعد عملية إيداع وتسجيل وإشهار هذه التجزئة .

ثالثا: رخصة البناء

عرفها الأستاذ محمد الصغير بعلي: "القرار الإداري الصادر من سلطة مختصة تمنح بمقتضاه للشخص في الحق في البناء بمعناه الواسع لقانون العمران".⁽³⁾

تعتبر رخصة البناء آلية جوهرية تستمد أساسها القانوني من المواد 41 إلى 62 من المرسوم 19/15 المتعلق بكيفية إنجاز عقود للتعمير وتسليمها فهي قرار إداري تصدرها

(1) عمر حمدي باشا، رخصة البناء، مجلة الموثق، العدد 9، الجزائر 2002، ص 31.

(2) القانون 19/15 المتعلق بإنجاز عقود التعمير السابق الذكر.

(3) عمار بوضياف المرجع في المنازعات الادارية (دراسة مدعمة بالاجتهادات القضائية للمحكمة العليا و مجلس الدولة و

محكمة التنازع)، الطبعة 1 جسور للنشر و التوزيع، الجزائر، 2007 ص 410 ،

السلطات الإدارية المختصة، باعتبارها تمنح صاحبها أساسا الحق في تشييد البناء وتحويل البناءة تتضمن أشغالها تغيير مشتملات الأرضية، إلا أن إجراءاتها تختلف لأنها قد تكون صادرة عن رئيس المجلس الشعبي البلدي أو الوالي أو الوزير المكلف بالعمران، وهذا حسب طبيعة ونوع البناء.

الفرع الثاني : آليات الرقابة اللاحقة

كما سبق البيان تبني المشرع الجزائري آليات سابقة لعمليات البناء وتشبيد المدن، تتمثل في شهادة التعمير و رخصة التجزئة و رخصة البناء، كما وضع آليات لاحقة للبناء من أجل احترام قواعد التعمير والتأكد من تطبيق وتجسيد الرقابة السابقة، وهي شهادة المطابقة و رخصة الهدم وهذا ما نتطرق إليه على النحو (1) الآتي:

أولا: شهادة المطابقة

شهادة المطابقة وسيلة رقابية هامة تتوج باحترام المرخص له لقانون التعمير ولمواصفات رخصة البناء، هذه الوثيقة الإدارية تعلن أن إنشاء البناء وحدوده وطبيعته ومظهره الخارجي مطابق لما حدد في رخصة البناء المتعلقة به، وبالتالي تكون شهادة المطابقة محدودة ومحصورة في حدود النقاط المدروسة والمحددة من خلال أحكام رخصة البناء هذا ما نصت عليه المواد من 73 إلى 78 من القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير تحت عنوان "المراقبة والمخالفات والعقوبات".

وقد نظمت كذلك المواد من 63 إلى 69 من المرسوم التنفيذي 15-19 المتضمن عقود التعمير كليات تحضير ومنح شهادة المطابقة في القسم الثاني منه تحت عنوان "دراسة شهادة المطابقة"، حيث نصت المادة 63 على وجوب الحصول على هذه الشهادة من طرف المستفيد من رخصة البناء عند انتهاء الأشغال، وحيث تقوم في المادة 56 مقام رخصة السكن أو الترخيص باستقبال الجمهور إذا كان البناء مخصصا لخدمات أو صناعة أو تجارة مع احترام الأحكام القانونية في ميدان استغلال المؤسسات الخطرة وغير الصحية، وبذلك توفر عملية

(1) بريك الطاهر، المرجع السابق، ص 1114.

الرقابة على الأماكن المعدة لاستقبال الجمهور والسكن والسماح بذلك⁽¹⁾ وعليه فإن موضوع دراسة شهادة المطابقة يتم تحريكه من قبل الباني صاحب المصلحة المباشرة في استعمال المبنى في الغرض الذي أنجز من أجله، هذا بإيداعه تصريح بأنه انتهى من الأشغال وأعمال البناء وفق المواصفات المحددة في رخصة البناء في نسختين لدى المصلحة البلدية للتعمير مقابل وصل إيداع، ترسل نسخة منه لمصلحة الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية بصفتها جهة رقابة تقنية.

أما عن كيفية التحقيق في مدى مطابقة الأشغال المنتهية مع مواصفات رخصة البناء، فيتم تشكيل لجنة لدراسة المطابقة وتحقيقها، وإجراء الرقابة الميدانية للبناء تتكون من ممثلين مؤهلين عن رئيس المجلس الشعبي البلدي ومصلحة الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية، وممثلين عن المصالح المعنية الأخرى لاسيما الحماية المدنية، وتجتمع هذه اللجنة بناء على استدعاء من رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني وذلك في أجل 03 أسابيع بعد إيداع التصريح بانتهاء الأشغال إن حصل ذلك، أي بمعنى أنه إذا لم يحدث التصريح بانتهاء الأشغال من قبل المستفيد من رخصة البناء، فإن الأمر يرجع إلى السلطة الإدارية المكلفة بمنح شهادة المطابقة، رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا والذي قد يكون وسيطا إداريا في الحالات الأخرى التي يعود فيها الاختصاص إلى الوالي وفق نص المادة 55 من المرسوم التنفيذي 91-176.

وبعد هذا الاجتماع يرسل رئيس المجلس الشعب البلدي إشعار بالمرور يخطر فيه المستفيد من رخصة البناء بتاريخ إجراء المراقبة، وذلك قبل 08 أيام على الأقل، وعلى إثر زيارة موقع البناء ومعاينة أعمال البناء، يحرر أعضاء لجنة المراقبة المعينة لهذا الغرض محضرا لجرد الأعمال التي تمت معاينتها ومراقبتها وإبراز مدى مطابقتها لقانون التهيئة والتعمير ممهورا بتوقيعاتهم، عندئذ تقوم مصلحة الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية، بإحالة المحضر مع جميع اقتراحاتها إلى السلطة التي سلّمت رخصة البناء، وذلك للبت في تسليم شهادة المطابقة خلال المهل المفروضة.

(1) المادة 57 من المرسوم التنفيذي 61-176 المتعلق بكيفية تحضير شهادات التعمير وتسليمها، الجريدة الرسمية عدد 26.

ثانيا: رخصة الهدم

نظم المشرع الجزائري رخصة الهدم بالمواد من 60 الى 63 من القانون رقم 29/90⁽¹⁾ والمواد من 61 الى 74 من المرسوم التنفيذي رقم 15/19⁽²⁾ وأيضا المواد من 70 الى 85 من المرسوم التنفيذي رقم 15/19 المتضمن عقود التعمير المعدل والمتمم حيث تنص 70 من نفس أحكام المادة 60 من القانون رقم 29/90 المؤرخ في أول ديسمبر سنة 1990 والمذكور أعلاه، لا يمكن القيام بأي عملية هدم جزئية أو كلية لبنائية دون الحصول مسبقا على رخصة الهدم، وذلك عندما تكون هذه البناية محمية بأحكام القانون رقم 04/98 المؤرخ في 20 صفر عام 1419 الموافق ل15 يونيو سنة 1998 والمذكور أعلاه.

انطلاقا مما سبق يتضح أن رخصة الهدم لها أهمية بالغة، حيث تعد أداة إجبارية ألزم بها كل شخص يرغب في عمليات الهدم الكلي أو الجزئي، إلا أن الحصول عليها يتم وفق الطرق القانونية وهذا ما أخذ به أيضا المشرع التونسي الذي جعل رخصة الهدم وجوبية سواء كانت أشغال الهدم الجزئي أو الكامل لأن خلاف ذلك يرتب المتابعة.⁽³⁾

المطلب الثالث: طرق حماية الأملاك العقارية

تعد الأملاك العقارية التابعة للدولة سواء أكانت عامة أو خاصة جزء من الأملاك الوطنية، وكان إهتمام المشرع الجزائري واضحا بل أكثر من ذلك كرسها دستوريا حيث جاء في نص المادة 66 من ما يلي: "يجب على كل مواطن أن يحمي الملكية العامة، ومصالح المجموعة الوطنية، ويحترم ملكية الغير"⁽⁴⁾ استجابة لذلك وحماية للملكية العقارية التابعة للدولة، أقر المشرع صورا متعددة للحماية يوضح فيها أحكام قانونية مدنية، إدارية، جزائية لصد أي انتهاك يمس بها.

وعليه سنتطرق في هذا المطلب المدرج تحت عنوان طرق حماية الأملاك الوطنية إلى الحماية المدنية للأملاك الوطنية في (الفرع الأول)، والحماية الإدارية للأملاك الوطنية في (الفرع الثاني)، والحماية الجزائية في (الفرع الثالث).

(1) المرسوم 20-29 المؤرخ في 01/12/1990 المتعلق بالتهيئة و التعمير، ح ر، عدد 52.

(2) المرسوم التنفيذي 15/19 المتعلق بكيفيات تحضير عقود التعمير و تسليمها.

(3) بريك الطاهر، المرجع السابق، ص 1125.

(4) المادة 66 من دستور الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، المؤرخ في 28 نوفمبر 1996.

الفرع الأول: الحماية المدنية للأملاك العقارية

أخضع المشرع الجزائري الأملاك العقارية لمبادئ وأحكام تميزها عن الممتلكات الخاصة وتعطيها الحماية القانونية التي تضمن ديمومتها، حيث تتجسد الحماية المدنية للأملاك الوطنية العامة في ثلاث مبادئ أقرتها المادة 689 من القانون المدني الجزائري (1) "لا يجوز التصرف في أموال الدولة أو حجزها أو تملكها بالتقادم. غير أن القوانين التي تخصص هذه الأموال لإحدى المؤسسات المشار إليها في المادة 688، تحدد شروط إدارتها، وعند الاقتضاء شروط عدم التصرف فيها." كما نصت المادة 66 من القانون 30-90 المعدل و المتمم على هذه المبادئ وتتمثل في:

أولاً: مبدأ عدم جواز التصرف في الأملاك العقارية الوطنية

ينطوي هذا المبدأ الأساسي على عدم التصرف أو التنازل عن الملكية العمومية لضمان المحافظة عليها من أخطار الإلتلاف أو الاعتداء، تخول الإدارة عدة صلاحيات تسمح لها بالمتابعة ضد الشاغلين و الأشخاص الآخرين، بحيث يستلزم عدة نتائج (غير قابل للتنازل، غير قابل للحجز، غير قابل للتقادم، وغياب نزع الملكية... إلخ). (2)

يجب أن يتم حماية الملك العمومي ضد الأفعال المنسوبة إلى الآخرين و أيضا ضد أي تبيد من طرف ملاكه، هذا الإنشغال المزدوج يأتي كرد فعل على المبدأ المعروف لعمومية الملك الوطني، أي عدم القابلية للتصرف التي تمنع على المسيرين، تأسيس حقوق عينية مدنية لفائدتهم، وهذا لتجنب تقسيم الملكية العمومية.

وتنطبق قاعدة عدم جواز التصرف في الأموال العامة على العقارات و المنقولات على حد سواء، طالما كانت مخصصة للمنفعة العامة، كما تسري هذه القاعدة على جميع التصرفات القانونية التي يكون من شأنها المساس بفكرة تخصيص المال للمنفعة العامة، ومن ثم فإنه ليس

(1) الأمر 75-58، المرجع السابق.

(2) المادة 66 من القانون 30/90، المرجع السابق.

فقط لا يجوز بيع المال، وإنما يجوز كذلك هبته أو الإيضاء به أو ما شابهه، لأن مثل هذه التصرفات تنقل ملكية المال العام من ذمة الدولة إلى ذمة الفرد.⁽¹⁾

ثانيا: مبدأ عدم القابلية للتقادم

يتفرع هذا المبدأ من عدم جواز التصرف في الأملاك الوطنية العمومية، وتعني عدم جواز إمتلاك الأملاك الوطنية العامة بالحيازة القصيرة أو الطويلة التي تبدأ بوضع اليد، وذلك لأنه لما كان الملك الوطني العام غير قابل للتصرف فيه بالتصرفات الناقلة للملكية فمن باب أولى أن يمنع على الأفراد اكتسابه بالتقادم، ومنه فإن الشخص الاقليمي المالك يستطيع أن يمنع الغير من وضع يده عليه وأن يسترده في حال وقوع ذلك وفي أي وقت، ولا يجوز لحائز الملك الوطني العمومي أن يتمسك بقاعدة التقادم المكسب المنصوص عليها في المادة 827 من القانون المدني الجزائري.⁽²⁾

غير أن ما يسري على الأملاك الخاصة لا يعتبر نافذا بالنسبة للأملاك العامة، ويقصد بذلك أن المال العام لا يكتسب بتطبيق قاعدة التقادم التي تعتبر من بين طرق اكتساب الملكية العقارية في التشريع الجزائري وغيره من التشريعات المقارنة.⁽³⁾

من خلال ما سبق يتضح لنا بأن هذا المبدأ مطلق ولا تسري عليه قاعدة النسبية، غير أن هناك آراء فقهية ترى بخلاف ذلك معتمدين على ما استقر عليه القضاء الجزائري في مجال الحيازة، حيث يجوز للحائز التمسك بها في مواجهة الغير مع مراعاة أنها لا يمكن أن تكون بأي حال من الأحوال وسيلة لاكتساب أملاك وطنية عامة أو خاصة.⁽⁴⁾

ثالثا: مبدأ عدم القابلية للحجز

وهو مبدأ مكمل للمبدأين السابقين لحماية الأملاك العقارية، ويقصد بهذا المبدأ أنه في حالة ما إذا كانت الدولة مدينة لأحد الأشخاص القانونية المعنوية أو الطبيعية بدين مدني، فلا يجوز

(1) محمد علي الخليفة، الوسيط في القانون الإداري، دار الثقافة للنشر والتوزيع، عمان، الأردن، الطبعة الأولى 2015، ص321.

(2) حليم العروسي، بوغرة صالح، دور القاضي الإداري في تكريس الحماية القانونية للأملاك الوطنية، مجلة المنار للبحوث و الدراسات القانونية و السياسية، العدد 3، ديسمبر 2017، ص98.

(3) سليمي الهادي، صالح بوغرة، الحماية المدنية للأملاك الوطنية العمومية في التشريع الجزائري، مجلة العلوم القانونية و السياسية، المجلد 09، العدد03، ص 766.

(4) حنان ميساوي، الحماية القانونية للأملاك الوطنية التابعة للدولة في الجزائر، النشر الجامعي الجديد، تلمسان الجزائر، 2017، ص ص 251-252.

لهذا الدائن أن يقوم بحجز ملكا من أملاكها العامة، أو نزع ملكيتها جبرا كما هو الحال بالنسبة للأموال الخاصة، كما لا يمكن ترتيب أي حق من الحقوق العينية التبعية على المال العام ضمانا للدين الواقع في ذمة الدولة، مثل الرهن الرسمي، الرهن الحيازي أو حق الإمتياز... (1) غير أنه ونظرا للإشكاليات العملية التي قد تثار في هذا الشأن لا سيما ما يتعلق بامتناع الإدارة عن التنفيذ الاختياري بالرغم من وجود أحكام قضائية حائزة على قوة الشيء المقضي فيه، والتي يجب الحفاظ على مصداقيتها تكريسا لمبدأ سمو القانون وكذا التأكيد على أن القاعدة القانونية عامة ومجردة، فإننا نجد المشرع الجزائري قد تدخل لضمان حقوق الدائن من جهة والإبقاء على سيرورة المرفق العام من جهة، وذلك بإقرار الغرامة التهديدية كآلية للحد من تماطل وامتناع الإدارة عن تنفيذ الأحكام والقرارات القضائية، وتجدر الإشارة بأن المشرع قد استثنى أملاك المؤسسات الاقتصادية من دائرة الأموال غير القابلة للحجز، وهذا ما يستكشف من أحكام المادة 323 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجزائري. (2)

الفرع الثاني: الحماية الإدارية للأملاك العقارية

لم يكتفي المشرع الجزائري بإحاطة الأملاك العقارية بحماية مدنية، بل دعمها بضمانات إدارية، من خلال الالتزامات العديدة التي فرضها على الإدارة من أجل حسن تنظيم وتسيير وإستغلال هذه الأملاك، وتستهدف حماية الأملاك العقارية سواء ضد تصرفات أعوان الإدارة أو ضد تصرفات الأشخاص القانونية الأخرى (الطبيعية أو المعنوية) و أهمها:

أولاً: الجرد

يعد الجرد أول وسيلة للحماية والمحافظة على الملكية العقارية التابعة للدولة، بل يمكن اعتباره أساس الحماية، حيث عرفت المادة 08 من القانون 90-30 المعدل والمتمم عملية الجرد ب: "يتمثل الجرد العام للأملاك الوطنية في تسجيل وصفي وتقييمي لجميع الأملاك التي تحوزها مختلف مؤسسات الدولة وهيكلها والجماعات الإقليمية".

و من الملاحظ أنه يتعين إعداد جرد عام للأملاك الوطنية على اختلاف أنواعها حسب الأحكام القانونية والتنظيمية المعمول بها، هدفه ضمان حماية الأملاك الوطنية والحرص على استعمالها وفق الأهداف المسطرة لها".

(1) باحماوى عبد الله، أنواع الحماية القانونية للأملاك الوطنية في الجزائر، مجلة الحقيقة، العدد 4، ديسمبر 2011، ص 357.

(2) سليمي الهادي، صالح بوغرارة، المرجع السابق الذكر، ص 766.

ويتعين على المصالح المستفيدة من الأملاك الوطنية أن تقوم بتسييرها وفق التنظيم وأن تقوم بتسجيلها وفقا للأحكام المنصوص عليها (1).

حيث تتم هذه العملية على شكل إعداد بطاقة تعرف فيها المؤسسة أو الهيئة التي تحوز العقار ثم يعرف هذا الأخير بذكر نوعه، ومحتواه، ومكان وجوده، وقيمه ونوعية الحقوق الواردة عليه(2). نظمت إجراءات الجرد في المادة 11 من المرسوم التنفيذي رقم 91-455(3) المتضمن جرد الأملاك الوطنية، حيث أوجب المشرع من خلالها أنه على كل منشأة أو مصلحة أو هيئة أو مؤسسة عمومية ذات طابع إداري، وكل مؤسسة/هيئة مسيرة بالشكل التجاري، في حال وجودها بإعداد بطاقة تعريفية بكل عقار تابع للأملاك الوطنية خصص لها، أو أسند لها تسييره أو تحوزه بأي صفة كانت (4).

ثانيا: الصيانة

تلتزم المصالح الإدارية المعنية بصيانة الأملاك الوطنية التي تسييرها والحفاظ عليها كي تؤدي المهام المخصصة لها، وذلك من خلال القيام بالإصلاحات والتجديدات اللازمة على هذه الأملاك طبقا للمادة 27 من القانون 90-30(5).

فالإلتزام بصيانة الأملاك الوطنية العامة، تفرضه القواعد القانونية الخاصة التي تخضع لها الهيئة أو المصلحة المسيرة، وكذلك الجماعة العمومية المالكة في حالة القيام بإصلاحات كبيرة، ويتم ذلك وفق الشروط المنصوص عليها في المخطط الوطني، وحسب الإجراءات المتعلقة بها(6).

وفي هذا المجال تقوم الإدارة باتخاذ الإجراءات و التدابير اللازمة لذلك ولا سيما: توفير

(1) المادة 23 من القانون 90-30، المرجع السابق.

(2) مهدي شعوة، وسائل الإدارة لحماية الأملاك العقارية العمومية، مجلة العلوم الإنسانية، العدد49، جوان 2018، ص 429.

(3) المرسوم التنفيذي رقم 91-455، المؤرخ في 23 نوفمبر 1991، المتضمن جرد الأملاك الوطنية، ج ر عدد 60، سنة 1991.

(4) بولقراس سناء، الحماية الإدارية للأملاك الوطنية العامة في القانون الجزائري ، مجلة المعيار، مجلد 25، العدد59، . سبتمبر 2021 ، ص 512.

(5) حمدي باشا عمر، المرجع السابق، ص 97.

(6) باحماوى عبد الله، المرجع السابق، ص 359.

الاعتمادات المالية الكافية والإطارات البشرية المؤهلة التي تتطلبها عمليات الصيانة والحماية، المحافظة على جميع الوثائق والعقود والسندات المتعلقة بالأملاك الوطنية التي تسييرها أو تحوزها. (1)

ثالثا: الرقابة

لقد منح المشرع الجزائري الإدارة سلطات واسعة، وأنزلها مركزا أساسيا حتى تستطيع من خلاله ضمان السير الحسن للمرافق العمومية وذلك من خلال القيام بسلطاتها وصلاحياتها للتأكد من مدى إحترام إستخدام الأملاك العقارية العمومية وكيفية تسييرها، بالإضافة إلى فرض إحترام استعمالها من طرف الأفراد. فبالرجوع إلى تقسيم هذه الأملاك والتي تتوزع على مجموعة من الأشخاص العامة (الدولة، الولاية، البلدية) نجد أن هذه الأخيرة ملزمة بالقيام بأعمال الرقابة على الأملاك التابعة لكل واحدة منها في إطار الصلاحيات الممنوحة لها. (2) وقد جاء في نص المادة 24 من القانون 90-30 المعدل والمتمم: "تتولى أجهزة الرقابة الداخلية التي تعمل بمقتضى الصلاحيات التي يخولها إياها القانون، والسلطة الوطنية معا رقابة الاستعمال الحسن للأملاك الوطنية وفقا لطبيعتها وغرض تخصيصها."

الفرع الثالث: الحماية الجزائية للأملاك العقارية

يقصد بالحماية الجزائية للأملاك العقارية تلك العقوبات التي يقرها القانون للأعمال الإجرامية التي تشكل اعتداء على الأموال العامة، ومعلوم أن الجزاءات الجزائية يوقعها القاضي الجزائي وبذلك يكون هذا الأخير حارسا للأموال العامة. (3)

تتجلى حماية المشرع الجزائري للأملاك العقارية العامة في تجريم الاعتداءات الواقعة إضرار بهذه الأخيرة، وذلك من خلال بعض المواد القانونية ذات الصبغة الجزائية والمنصوص عليها في قوانين متفرقة، وأهمها قانون العقوبات الجزائية بإعتباره منبع التجريم التشريعي للسلوكات غير المشروعة والإطار القانوني الأصيل لنظام الجزاء في الدولة الجزائرية. (4)

(1) باحماوى عبد الله، المرجع السابق، ص 360.

(2) مهدي شعوة، المرجع السابق، ص 429.

(3) بوزيدة نوال، المرجع السابق، ص 22.

(4) لعجمي مختار، تسيير وعلي، الحماية الجزائية للملكية العقارية، مذكرة لنيل شهادة الماستر، القانون الجنائي، والعلوم

الجنائية، جامعة عبد الرحمان ميرة، بجاية، سنة 2021، ص 40 .

أولاً: الحماية الجزائية المقررة في قانون العقوبات

وبالرجوع إلى قانون العقوبات نجد أنه تضمن العديد من الجرائم المتمثلة في: جريمة الاختلاس، جريمة الإلتلاف و الإهمال.

1-جريمة الاختلاس:

المقصود بفعل الاختلاس عموماً هو تصرف الحائز في الشيء المملوك لغيره وذلك لحرمان صاحبه منه، وعليه نصت المادة 350 من قانون العقوبات: " كل من إختلس شيئاً غير مملوك له يعد سارقاً و يعاقب بالحبس من سنة على الأقل إلى خمسة سنوات على الأكثر و بغرامة من 500 إلى 20.000 دج".⁽¹⁾

والملاحظ أن المشرع الجزائري أخضع جريمة إختلاس الأموال العامة لعدة ضوابط، حيث نصت المادة 29 من قانون الوقاية والفساد ومكافحته على أنه: "يعاقب بالحبس من سنتين(2) إلى عشر سنوات(10) وبغرامة مالية من 200.000 دج إلى 1.000.000 دج، كل موظف عمومي يبدد عمداً أو يختلس أو يتلف أو يحتجز بدون وجه حق أو يستعمل على نحو غير شرعي لصالحه أو لصالح شخص أو كيان آخر أية ممتلكات أو أموال أو أوراق مالية عمومية أو خاصة أو أي أشياء أخرى ذات قيمة عاهد بها إليه بحكم وظائفه أو بسببها".⁽²⁾

2-جريمة الإلتلاف:

تحمي السندات والسجلات العامة ضد خطر الإلتلاف والتشويه أو التبيد من أماكن حفظها بالمستودعات العامة لها، حيث جاء في نص المادة 120 من قانون العقوبات على أنه: "يعاقب بالحبس من سنتين إلى عشر سنوات و بغرامة من 500 إلى 5.000 دج القاضي أو الموظف أو الضابط العمومي الذي يتلف أو يزيل بطريق الغش و بنية الإضرار وثائق أو سندات أو عقوداً أو أموالاً منقولة كانت في عهده بهذه الصفة أو سلمت له بسبب وظيفته".⁽³⁾

(1) القانون رقم 66-156، المؤرخ في 08/06/1966، المعدل و المتمم بالقانون 02-16، المؤرخ في 19 يونيو 2016، الجريدة الرسمية، العدد 37.

(2) القانون 06-01 المؤرخ في 21 محرم 1427، الموافق ل 20 فبراير 2006، يتعلق بالوقاية من الفساد و مكافحته، الجريدة الرسمية، العدد 14.

(3) القانون رقم 16-02 المؤرخ في 19 يونيو سنة 2016، الجريدة الرسمية عدد المتضمن قانون العقوبات.

3- جريمة الإهمال

تتمثل جريمة الإهمال في امتناع الموظف العام عن أداء سلوكات ومهام يفترض القيام بها وتأديتها والتي تفرضه طبيعة وظيفته مما يسبب ضررا بالمال العام، إذ يصبح المال العام بسببها في حكم المال السائب مما يعرضه لعدة جرائم أخرى.⁽¹⁾ حيث نصت المادة 119 مكرر من قانون العقوبات على أنه: " يعاقب بالحبس من ستة أشهر إلى ثلاث سنوات وبغرامة من 50.000 دج الى 200.000 دج، كل موظف عمومي في مفهوم المادة 2 من القانون رقم 06-01 المؤرخ في 20 فبراير سنة 2006 والمتعلق بالوقاية من الفساد ومكافحته، تسبب بإهماله الواضح في سرقة أو إختلاس أو تلف أو ضياع أموال عمومية أو خاصة أو أشياء تقوم مقامها أو وثائق أو سندات أو عقود أو أموال منقولة وضعت تحت يده سواء بحكم وظيفته أو بسببها."⁽²⁾

ثانيا: الحماية الجزائية المقررة طبقا لقوانين خاصة

1- في قانون الغابات:

تولى المشرع الجزائري تجريم الأفعال الواقعة على الغابات، حيث جاء في نص المادة 151 من القانون 21-23 المتضمن قانون الغابات والثروات الغابية أنه: "يعاقب بالحبس من مائتي ألف دينار (200.000 دج) إلى خمسمائة ألف دينار (500.000 دج)، كل من قام بالاستغلال أو الاستعمال داخل الملك العمومي الغابي بدون رخصة مسبقة من الإدارة المكلفة بالغابات."⁽³⁾ وقد أكدت المادة 143 من قانون 21-23 على ذلك حيث نصت على أنه "يعاقب بالحبس من 6 أشهر إلى سنة وبغرامة من مائة دينار إلى خمسمائة ألف دينار كل من قام بتعرية الأراضي وأعمال الحرث في الملك العمومي الغابي، والمنابت الحلقاوية، والأراضي ذات الطابع الحلقاوي، بدون رخصة مسبقة من الإدارة المكلفة بالغابات مع إعادة الأماكن إلى حالتها على نفقته."⁽⁴⁾

(1) رزقي مليكة ودريسي كنزة، الحماية القانونية للأملاك الوطنية في التشريع الجزائري، مذكرة ماستر، تخصص قانون إداري، جامعة أحمد دراية، أدرار، 2019\2020، ص32.

(2) القانون رقم القانون رقم 66-156، السابق الذكر.

(3) القانون رقم 23-21، المؤرخ في 10 جمادى الثاني 1445 الموافق 23 ديسمبر 2023، يتعلق بالغابات والثروات الغابية، الجريدة الرسمية، العدد 83.

(4) القانون نفسه.

كما يمنع كل قطع للأشجار، وإنتزاع لأنواع النباتات، أو إقتلاعها في الثروة الغابية الوطنية دون رخصة مسبقة من الإدارة المكلفة بالغابات.⁽¹⁾ ويعاقب بغرامة قدرها عشرون ألف دينار كل من قطع أو إنتزع أو إقتلع أشجارا بدون ترخيص من الملك العمومي الغابي، والفضاءات الغابية الأخرى أو المشجرة.⁽²⁾

2- في قانون المياه:

تعتبر الموارد المائية من أهم الموارد الطبيعية في المجتمع، لذلك حرص المشرع الجزائري على تجريم كافة الأفعال الضارة بها، وعليه نص المشرع الجزائري المادة 46 من القانون رقم 05-12 المتعلق بالمياه على أنه: "يعاقب بالحبس من سنة إلى خمس سنوات كل من يقوم بتفريغ المياه القذرة أو صبها في الآبار والينابيع أو أماكن الشرب العمومية والوديان، المؤذي إلى المساس باستقرار الحواف والمنشآت المائية المخصصة للتزويد بالمياه والتي من شأنها أن تؤدي إلى تلويثها، كما أن إستعمال الموارد المائية دون الحصول على رخصة من قبل الإدارة المختصة يعاقب عليه بالحبس من ستة أشهر إلى سنتين.⁽³⁾

وجاء في نص المادة 172 من قانون المياه على أنه: "يعاقب بالحبس من سنة (1) إلى خمس (5) سنوات وبغرامة من خمسين ألف دينار (50.000 دج) إلى مليون دينار (1.000.000 دج) كل من يخالف المادة 46 من هذا القانون. تضاعف العقوبة في حالة العود."⁽⁴⁾

3- في قانون المناجم:

نجد في قانون المناجم أن القانون الجزائري قد كلف أعوان المناجم بالبحث ومعاينة المخالفات التي تقع على الموارد المعدنية أو المتحجرة، وقد يساعدهم في ذلك أعوان و ضباط الشرطة القضائية حيث نصت المادة 144 من قانون المناجم على "علاوة على ضباط وأعوان

(1) انظر المادة 96، القانون رقم 23-21، السابق الذكر.

(2) انظر المادة 149، القانون نفسه.

(3) القانون رقم 05-12، المؤرخ في 04 غشت 2005، المتعلق بالمياه، الجريدة الرسمية العدد 60.

(4) القانون رقم 05-12، المرجع السابق.

الشرطة القضائية، يؤهل أعوان شرطة المناجم المنشأة بموجب المادة 41 أعلاه، بالبحث ومعاينة المخلفات لأحكام هذا القانون.⁽¹⁾

ويجب معاقبة كل من يشغل بأية وسيلة كانت، أرضا محمية بموجب مرسوم، دون أي الرأي المسبق للسلطة الإدارية المعنية، بالحبس من شهرين إلى سنتين و بغرامة من مائة ألف دج إلى خمسمائة ألف دج وذلك حسب المادة 145 من قانون المناجم.

كما تنص المادة 147 من نفس القانون على أنه: "يعاقب كل مستغل يواصل أشغال الإستغلال دون إعتبار للمنع المنصوص عليه في المادة 50 من نفس القانون، بالحبس من ستة أشهر إلى ثلاث سنوات و بغرامة من واحد مليون دج إلى 2 مليون دج، كما تطبق نفس العقوبة على صاحب الترخيص المنجمي، الذي لم يبلغ الوكالة الوطنية للنشاطات المنجمية بفتح أو إسترجاع بئر أو رواق يمتد إلى سطح الأرض.⁽²⁾

1-الحماية الجزائرية المتعلقة بأراضي الدولة والمحافظة عليها طبقا للقانون رقم 18/23

المؤرخ في 2023/11/18:

حيث أن المشرع الجزائري ونظرا لأهمية الأملاك العقارية وخاصة أراضي الدولة صدر مؤخرا القانون السالف الذكر 18/23 والذي من خلاله جاء بحماية جزائية مشددة بالنسبة للأشخاص المعتدين على هذا النوع من العقارات وأيضا بالنسبة للأشخاص المكلفون بإدارة وتسيير هذه الأملاك العقارية وهذا ما توضحه المادة 17 من القانون حيث نلاحظ أنها جاءت بعقوبات مشددة من أجل حماية الأملاك العقارية التابعة للدولة و المحافظة عليها.

تنص المادة 17 من القانون 18-23⁽¹⁾ على أنه: "يعاقب بالحبس من خمس (5) سنوات إلى عشر (10) سنوات وبغرامة من 500.000 دج إلى 1.000.000 دج، كل من يستحوذ دون وجه حق على أراضي الدولة ويستغلها لأغراضه الشخصية أو لفائدة الغير، ويعاقب

(1) القانون رقم 14-05، المؤرخ في 24 ربيع الثاني 1435، الموافق لـ 24 فيفري 2014، المتعلق بقانون المناجم، الجريدة الرسمية، العدد 18.

(2) القانون نفسه.

(3) القانون رقم 23-18، المؤرخ في 16 جمادى الأولى 1445، الموافق لـ 28 نوفمبر 2023، يتعلق بحماية أراضي الدولة والمحافظة عليها، الجريدة الرسمية عدد 76.

بالحبس من سبع (7) سنوات إلى إثنتي عشرة سنة (12) وبغرامة من 700.000 دج إلى 1.200.000 دج، كل من يشيّد بنايات أو منشآت على أراضي الدولة التي استحوذ عليها دون وجه حق، وتكون العقوبة السجن المؤقت من عشر (10) سنوات إلى خمسة عشرة (15) سنة والغرامة من 1.000.00 دج إلى 1.500.000 دج إذا قام المخالف بالتصرف في أراضي الدولة.

وتجدر الإشارة إلى أن المشرع الجزائري إعتد على مبدأ أنه لاجريمة ولا عقوبة إلا بنص، وفي هذا الإطار تم إعداد نص قانوني المتمثل في المادة 17 من القانون 18-23 الذي يجرم ويضع عقوبات للشخص الذي يستحوذ على أراضي الدولة دون وجه حق.

و الملاحظ أن المشرع الجزائري خصص الفصل الخامس من القانون 18/23 للأحكام الجزائية المطبقة على مرتكبي الجرائم التي تستهدف أراضي الدولة، و كلها مقننة بنص المواد من 17 إلى 29⁽¹⁾ من هذا القانون، حيث أورد المشرع الجزائري عقوبات مشددة في نص هذا القانون، فالحد الأدنى لهذه الجرائم يبتدأ من سنتين حبس، وقد تشدد إلى أن جعل العقوبة تصل أحيانا في بعض الجرائم إلى عقوبة السجن بـ15 سنة، إضافة إلى الغرامة المالية.

وفي هذا الصدد فإن فعل التجريم يشمل الأفعال الآتية:

أولا :جريمة الاستحواذ من دون وجه حق على أراضي الدولة و استغلالها للأغراض الشخصية أو لفائدة الغير: وهي جنحة تكون العقوبة المقررة فيها الحبس من 05 سنوات إلى 10 سنوات و غرامة من 500.000 دج إلى 1.000.000 دج .

ثانيا: جريمة تشييد بنايات أو منشآت على أراضي الدولة التي استحوذ عليها دون وجه حق: وهي جنحة تكون العقوبة المقررة فيها الحبس من 07 سنوات إلى 12 سنة و بغرامة من 700.000 دج إلى 1.200.000 دج .

ثالثا: جريمة التصرف في أراضي الدولة: وهي جنابة تكون العقوبة فيها بالسجن المؤقت من 10سنوات إلى 15 سنة وبغرامة من مليون دج إلى مليون و500 ألف دج.

(1) انظر المواد من 17 إلى 29، القانون 18/23، المرجع السابق.

رابعاً: جريمة التسوية عن قصد لوضعية البناءات أو المنشآت التي يتم تشييدها بطريقة غير شرعية على أراضي الدولة: وهي جنحة تكون العقوبة الحبس من 05 سنوات إلى 10 سنوات وغرامة من 500.000 إلى 1.000.000 دج

خامساً: جريمة منع أعمال الرقابة أو إعاقة الأعوان أو أعضاء خلية الرصد أو السلطات المختصة من أداء واجباتهم: وهي جنحة، تكون العقوبة فيها بالحبس من 06 أشهر إلى ثلاث سنوات وغرامة من 50.000 دج إلى 300.000 دج.

سادساً: جريمة القيام أو الترخيص عن علم بربط البناءات أو المنشآت التي يتم تشييدها بطريقة غير شرعية على أراضي الدولة بطرق و شبكات النفع العمومية: وهي جنح، تكون العقوبة فيها بالحبس من سنتين إلى 05 سنوات وغرامة من 200.000 دج إلى 500.000 دج، كما يجيز هذا القانون للجهة القضائية المختصة الحكم على مرتكبي الجرائم المنصوص عليها بعقوبة أو أكثر من العقوبات التكميلية المنصوص عليها في قانون العقوبات. ولقد أقر القانون 23/18 في هذا الصدد المسؤولية الجزائية للموظفين العموميين و مسيري الأراضي المتسببين في الأضرار بها أو التعدي عليها، ويشمل التجريم في هذه الحالة 03 فئات أساسية:

- الفئة الأولى: تضم مسيري أراضي الدولة أو الموظف العمومي المتسبب في تقاعسه أو تساهله في التعدي عليها من طرف الغير وهي جنحة تكون العقوبة فيها من 03 سنوات إلى 05 سنوات وغرامة من 300.000 دج إلى 500.000 دج

- الفئة الثانية: مسيري أراضي الدولة أو الموظفين العموميين المتسببين في الإضرار بها أو التعدي عليها من طرف الغير بسبب عدم القيام أو الإمتناع عن القيام بالالتزامات المفروضة عليه في التشريع والتنظيم المعمول بهما لحمايتها وهي جناية تكون العقوبة فيها السجن المؤقت من 07 سنوات إلى 12 سنة، وبغرامة من 700.000 دج إلى 1.200,000 دج

- الفئة الثالثة: مسيرو أراضي الدولة أو الموظفين العموميين المتسببين بتواطئهم في أفعال التعدي على الأراضي والإضرار بها وهي جناية تكون العقوبة فيها بالسجن المؤقت من 10 سنوات إلى 15 سنة وغرامة من 1.000.000 دج إلى 1.500.000 دج، كما يعاقب أيضا الشريك والمحرض بنفس العقوبات المقررة للفاعل الأصليين تضاعف العقوبات المنصوص عليها في هذا القانون في حالة العود.

يتضح مما سبق أن الجماعات المحلية وضعت آليات و إجراءات لتسيير وإدارة الأملاك العقارية لحماية حقوق مالكي العقارات من التعديات أو الاستغلال غير القانوني، كما أن المشرع و حسب التشريعات المتعاقبة نلاحظ أن دور الجماعات المحلية يتمشى عبر مراحل و إجراءات حيث إعتد المشرع آليات و إجراءات تكون إما بصورة مباشرة أو غير مباشرة من طرف الجماعات المحلية لأنها دائما تسعى إلى تنظيم و تسليم عقود و سندات لإثبات الأملاك العقارية بمختلف أنواعها كما تسعى إلى تحديد طبيعتها القانونية و هذا بهدف تجسيد المشاريع و تطبيق عقود التعمير و تحقيق الرقابة السابقة و اللاحقة للأملاك العقارية من قبل الجماعات المحلية.

الخاتمة

خاتمة

يكتسي موضوع حماية الأملاك العقارية أهمية بالغة في الوقت الراهن، و الحفاظ على حق الملكية العقارية يعد من أقدس الحقوق المقررة حيث يهدف المشرع الجزائري إلى تنظيمها و ضبطها من خلال اصداره العديد من النصوص القانونية المتعلقة بحماية الأملاك العقارية وإبرازه لدور الجماعات المحلية في حماية هذه الأملاك التي تنقسم بدورها إلى أملاك وطنية عمومية و أملاك وطنية خاصة و أملاك وقفية.

• **بعد الدراسة التي أجريناها توصلنا إلى جملة من النتائج المتمثلة في:**

- 1- الأملاك الوطنية العامة لا يمكن أن تكون محل ملكية خاصة، إما بحكم طبيعتها أو الغرض المخصصة لأجلها.
- 2- يكون التصرف في الاملاك الوطنية الخاصة وفقا للقانون المنظم للأملاك الوطنية مع مراعاة الأحكام الواردة في النصوص التشريعية الأخرى.
- 3- إقرار المشرع الجزائري حماية قانونية مدنية، إدارية و جزائية لمختلف أصناف الملكية العقارية.
- 4- حماية الأملاك الوطنية و الأملاك الوقفية مسؤولية الجميع أي يتعين على كافة الأشخاص و الهيئات و الجهات المعنية بالحفظ العقارية أيضا الجماعات المحلية تطبيق و تجسيد القوانين المتعلقة بالجانب العقاري.
- 5- عدم احترام آجال برمجة و دراسة الملفات على مستوى الشبائيك مما اثر سلبا على منح الرخص و الشهادات.

• **حيث أنه بعد دراسة الموضوع و الوصول الى النتائج السابقة رصدنا**

مجموعة من الملاحظات نقدمها في الختام كإقتراحات :

- 1- خلق آليات و أجهزة متخصصة و موحدة و أكثر فاعلية للإشراف و التسيير و التنظيم و مراقبة الأملاك العقارية.
- 2- إنشاء وزارة خاصة بالأملاك الوطنية و الحفظ العقاري و مسح الأراضي كما هو حاصل في بعض الدول .

- 3- تعميم عملية المسح العقاري على مستوى التراب الوطني مع تحديد آجال سريعة للإنتهاء منها.
- 4- إنشاء محاكم عقارية متخصصة مهمتها الفصل في المنازعات المتعلقة بالقضايا العقارية لمختلف أنواعها.
- 5- تفعيل و تجسيد كافة التشريعات خاصة المتعلقة بعقود التعمير و العمل على الرقابة السابقة لحماية الأملاك العقارية.

قائمة المصادر والمراجع

قائمة المصادر و المراجع المعتمدة:

أولاً: الدساتير

1- دستور 2020

ثانياً: النصوص التشريعية والقانونية

أ) القوانين والأوامر:

01- الأمر رقم 75-58، المؤرخ في 26 سبتمبر 1975، المتضمن القانون المدني المعدل و المتمم.

02- الأمر رقم 90-25 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 المتعلق بالتوجيه العقاري، المعدل والمتمم.

03- الأمر 74/75 المؤرخ في 12/11/1975 المتضمن اعداد مسح الاراضي و تأسيس السجل العقاري .

04- الأمر رقم 66-156 المتضمن قانون العقوبات، المؤرخ في 08/06/1966، المعدل و المتمم بالقانون 16/02، المؤرخ في 19 يونيو 2016.

05- القانون رقم 07-02 المؤرخ في 09 صفر 1428 الموافق ل 27 فبراير 2007، يتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية و تسليم السندات الملكية عن طريق تحقيق العقاري، العدد 15.

06- القانون رقم 90/30 المعدل و المتمم، المؤرخ في 01 ديسمبر 1990، المتضمن قانون الأملاك الوطنية، الجريدة الرسمية عدد 52 .

07- القانون 84-11 المؤرخ في 09 جوان 1984، المتضمن قانون الاسرة الجزائري، الجريدة الرسمية عدد 24.

08- القانون 91/10 المؤرخ في 27/04/1991 المتعلق بالأوقاف المعدل والمتمم، الجريدة الرسمية، العدد 21 لسنة 1991.

- 09- القانون رقم 03-10 المؤرخ في 15 أوت 2010 المتضمن شروط وكيفيات إستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة.
- 10- القانون رقم 23-18 المؤرخ في 14 جمادى الأولى 1445 الموافق ل 28 نوفمبر 2023، يتعلق بحماية أراضي الدولة والمحافظه عليها، الجريدة الرسمية عدد 76.
- 11- القانون رقم 23-21 المؤرخ في 10 جمادى الثاني 1445 الموافق 23 ديسمبر 2023، يتعلق بالغابات والثروات الغابية ، الجريدة الرسمية عدد 83.
- 12- القانون 05/14، المؤرخ في 16 ربيع الثاني 1435، الموافق ل 24 فيفري 2014، المتعلق بقانون المناجم، الجريدة الرسمية، العدد 18.
- 13- القانون رقم 05-12، المؤرخ في 04 أوت 2005، المتعلق بالمياه، الجريدة الرسمية عدد 60.
- 14- القانون رقم 16-02 المؤرخ في 19 يونيو سنة 2016، الجريدة الرسمية عدد المتضمن قانون العقوبات.
- 15- القانون رقم 16-01 المؤرخ في 6 مارس 2016 المتضمن التعديل الدستوري، الجريدة الرسمية العدد 14.

(ب) - النصوص التنظيمية

(أ) المراسيم الرئاسية و التنفيذية :

- 01- المرسوم الرئاسي رقم 20-422، المؤرخ في 15 جمادى الاولى عام 1442 الموافق 30 ديسمبر 2020، الجريدة الرسمية العدد 82، يتعلق بإصدار التعديل الدستوري.
- 02- المرسوم التنفيذي رقم 91-254، المؤرخ في 27 يوليو 1991 يحدد كيفيات إعداد شهادة الحياة و تسليمها، الجريدة الرسمية، الصادر في 31 يوليو 1991، ص 1365.
- 03- المرسوم رقم 08-147 المؤرخ في 19 ماي 2008 المتعلق بعمليات التحقيق وتسليم سندات الملكية الجريدة الرسمية عدد 26 .
- 04- المرسوم التنفيذي رقم 15/19 المؤرخ في 25 يناير 2015 ،الذي يحدد كيفيات تحضير عقود التعمير و تسليمها، الجريدة الرسمية عدد 07 .

- 05- المرسوم التنفيذي رقم 20-342 المؤرخ في 25/10/2015 المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي الذي يحدد كفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، الجريدة الرسمية عدد 71، 2020.
- 06- المرسوم 20-29 المؤرخ في 01/12/1990 المتعلق بالتهيئة و التعمير، الجريدة الرسمية عدد 52 .
- 07- المرسوم التنفيذي رقم 91-455، المؤرخ في 23 نوفمبر 1991، المتضمن جرد الأملاك الوطنية، الجريدة الرسمية، عدد 60، سنة 1991.
- 08- المرسوم التنفيذي رقم 97/483 المؤرخ في 15/12/97 المتضمن كفيات منح حق امتياز قطعة أرضية من الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة في المساحات الإستصلاحية .
- 09- المرسوم التنفيذي رقم 18/93 المؤرخ في 29/12/93 المتضمن قانون المالية لسنة 1994 المعدل المتمم.
- 10- المرسوم التنفيذي 61-176 المتعلق بكيفية تحضير شهادات التعمير وتسليمها، الجريدة الرسمية عدد 26.

ج- القرارات

- 01- القرار الوزاري المشترك، المؤرخ في 17 ماي 1989 المحدد لقائمة المستفيدين من امتياز سكن الخدمة.
- 02- قرار المحكمة العليا الغرفة العقارية، رقم 288085 المؤرخ في 23 مارس 2005، مجلة المحكمة العليا، العدد الاول، سنة 2005، ص 239.

ثالثا: المؤلفات

- 01- أحمد بن عبد العزيز العميرة، نوازل العقار، دراسة فقهية تأصيلية لاهم قضايا العقار، دار الميمان للنشر و التوزيع، الرياض، المملكة العربية السعودية، الطبعة الأولى، 1432 .

- 02- إدريس الفاخوري، الحقوق العينية وفق القانون رقم 08-39 ، طبعة 2013، دار النشر المعرفة، الرباط، المغرب، دون سنة النشر.
- 03- أمير يحيوي، نظرية المال العام، دار هومة للطباعة و النشر، بوزريعة، الجزائر، 2002.
- 04- بالحاج العربي، الحقوق العينية في القانون الجزائري، دار هومة، الجزائر 2017.
- 05- بودقزام اسامة، الغات ربيحة، المسح العقاري كإجراء أولي لإثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، مجلة ايليزا للبحوث والدراسات، المجلد 06، الجزائر، 2021.
- 06- توفيق حسن فرج، الحقوق العينية الاصلية، دون طبعة، الدار الجامعية للطباعة و النشر، مصر، دون سنة النشر.
- 07- حاجي نعيمة، المسح العقاري و تأسيس السجل العقاري في الجزائر، دار الهدى الجزائر 2009 .
- 08- حمدي باشا عمر، حماية الملكية العقارية الخاصة، الطبعة الاولى، دار هومة للطباعة و النشر و التوزيع، الجزائر، 2002 .
- 09- حمدي باشا عمر ، منازعات التعمير، دار هومة للطباعة و النشر و التوزيع ، الجزائر 2018.
- 10- حمدي باشا عمر، نقل الملكية العقارية، دار هومة للطباعة والنشر و التوزيع، الجزائر 2002.
- 11- حنان ميساوي، الحماية القانونية للأموال الوطنية التابعة للدولة في الجزائر، النشر الجامعي الجديد، تلمسان الجزائر، 2017.
- 12- شيهاني سمير، الوجيز في عقد الايجار المدني الجزائري فقها و تشريعا، الطبعة الاولى، جسور للنشر و التوزيع، الجزائر 2017 .

- 13- عبد الحفيظ بن عبيدة، إثبات الملكية العقارية و الحقوق العينية العقارية في التشريع الجزائري، دار هومة للنشر و التوزيع، الجزائر، 2004.
- 14- عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، جزء 8، حق الملكية مع شرح مفصل للأشياء والأموال، دون طبعة، دار إحياء التراث العربي، بيروت، لبنان، دون سنة النشر.
- 15- عصام الدين، الوسيط العربي، منشورات محمد علي بيضون، دار الكتب العلمية، لبنان، د ط، سنة 2005.
- 16- علي أحمد صالح، المدخل لدراسة العلوم القانونية، نظرية الحق، الطبعة الاولى 2016، دار بلقيس، دار البيضاء الجزائر، دون سنة النشر.
- 17- عمار نكاع، عناصر نطاق الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، مجلة العلوم الانسانية، عدد 49، جوان 2017 .
- 18- عمار بوضياف المرجع في المنازعات الادارية (دراسة مدعمة بالاجتهادات القضائية للمحكمة العليا و مجلس الدولة و محكمة التنازع)، الطبعة 1 جسر للنشر والتوزيع، الجزائر، 2007.
- 19- ليلي زروقي، حمدي باشا عمر، المنازعات العقارية، دار هومة، الجزائر، طبعة جديدة، 2013 .
- 20- ليلي طلبة، الملكية العقارية الخاصة وفقا لأحكام التشريع الجزائري، دار الهومة للنشر، الجزائر 2011.
- 21- محمد علي الخلايلة، الوسيط في القانون الإداري، دار الثقافة للنشر والتوزيع، عمان، الأردن، الطبعة الأولى 2015.
- 22- محمد كامل مرسي باشا، الحقوق العينية الأصلية، الجزء الأول، الطبعة الثانية، المطبعة العالمية، مصر، بدون سنة نشر.

- 23- محمود عبد العزيز، حدود شهادة الحياة في تطهير الملكية العقارية الخاصة، مجلة الفكر البرلماني، العدد 18، 2007.
- 24- ويس فتحي، الشهر في القانون الجزائري و القوانين المقارنة، الطبعة الخامسة، دار هومة، الجزائر، 2015 .

رابعاً: الرسائل الجامعية

- 01- أبوديل ريمة، جلا وردة، شهادة الحياة في القانون الجزائري، مذكرة لنيل الماستر في القانون، تخصص قانون عقاري، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، الجزائر، 2016.
- 02- أدرار كاهنة و تركي يسرية ، الحماية الجزائرية للملكية العقارية، مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق، تخصص قانون خاص، جامعة عبد الرحمن مبرة، بجاية ، 2013-2014 .
- 03- إيمان فطيسة، الجرائم الواقعة على العقار، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماستر، قانون بيئة وعمران، جامعة 20 أوث 1955، سكيكدة، 2008.
- 04- بورقده ام الخير، ماهية الاملاك الوقفية في التشريع الجزائري ،مذكرة تخرج لنيل شهادة ماستر، تخصص قانون عقاري، جامعة زيان عاشور الجلفة، 2014-2015 .
- 05- بوزيدة نوال، تصنيف الاملاك العقارية في التشريع الجزائري، مذكرة نيل شهادة الماستر، قانون عقاري، جامعة العربي التبسي-تبسة، 2021-2022 .
- 06- بوزينون عبد الغاني ، المسح العقاري في تثبيت الملكية العقارية في التشريع الجزائري ، مذكرة لنيل شهادة الماجستير ، قانون خاص - فرع القانون العقاري ، جامعة الإخوة منتوري ، قسنطينة ، الجزائر.

- 07- حمزة قتال، شهر عريضة الدعوى العقارية، مذكرة نيل شهادة الماجستير، جامعة أحمد بوقرة، بومرداس 2006.
- 08- خديم البشير، الآليات القانونية لتطهير الملكية العقارية الخاصة غير الممسوحة في العقاري، كلية الحقوق، جامعة الدكتور يحي فارس، المدية، 2012-2013، التشريع الجزائري، مذكرة نهاية الدراسة لنيل شهادة الماستر، تخصص القانون.
- 09- خوادجية سميحة حنان، قيود الملكية العقارية الخاصة، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في الحقوق، فرع القانون العقاري، كلية الحقوق، جامعة قسنطينة، 2007-2008 .
- 10- رزيقي مليكة ودريسي كنزة، الحماية القانونية للأموال الوطنية في التشريع الجزائري، مذكرة ماستر، تخصص قانون إداري، جامعة أحمد دراية، أدرار، 2019\2020.
- 11- سهير سلامة، آلية التحقيق العقاري في تفعيل التنمية العقارية في التشريع الجزائري، مذكرة نيل شهادة الماستر، قانون عقاري، جامعة الشيخ العربي التبسي، تبسة، 2018-2019.
- 12- شتيوي انس، خصوصية حياة اراضي العروش في التشريع الجزائري ،مذكرة لاستكمال متطلبات نيل شهادة ماستر اكايمي، تخصص قانون عقاري، جامعة العربي تبسي، تبسة الجزائر 2021.
- 13- شلمي احمد ، المسح العقاري في التشريع الجزائري ، مذكرة لنيل شهادة الماستر ، تخصص قانون عام ، الجزائر 2020.
- 14- عبد الرحمان ليندة ، إثبات الملكية العقارية في المناطق الغير ممسوحة ، مذكرة تخرج لنيل شهادة المدرسة العليا للقضاء 2009 .
- 15- عليوان راضية، حق الانتفاع العيني العقاري في القانون الجزائري، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق بن عكنون، سنة 2000-2001.

16- لعجمي مختار، تسيرة وعلي، الحماية الجزائرية للملكية العقارية، مذكرة لنيل شهادة الماستر، القانون الجنائي، والعلوم الجنائية، جامعة عبد الرحمان ميرة، بجاية، سنة 2021.

خامسا: قائمة الدوريات والمجلات:

- 01- النوعي أحمد، تكوين الأملاك العمومية الطبيعية وضبط حدودها في التشريع الجزائري، مجلة الفكر، العدد15، جوان 2017.
- 02- امنة تازير، النظام القانوني لعملية المسح العام للأراضي و دورها في اعداد الدفتر العقاري و حماية الملكية العقارية، مجلة القانون العقاري و البيئية، المجلد 09، العدد 02، جامعة الاخوة منتوري، قسنطينة، الجزائر، 2011.
- 03- باحموي عبد الله، أنواع الحماية القانونية للأملاك الوطنية في الجزائر، مجلة الحقيقة، العدد4 ، ديسمبر 2011.
- 04- بريك الطاهر، عقود التعمير كآلية لحماية الاملاك العقارية، مجلة الأستاذ الباحث للدراسات القانونية و السياسية، المجلد 06، العدد 02، ديسمبر 2021.
- 05- بن قدور امال، مراد عبد الوهاب، اصناف الاملاك العقارية في التشريع الجزائري، مجلة مقاربات، المجلد 07، العدد02، ديسمبر 2021.
- 06- بن مداني عيشة ،طرق قسمة الملكية الشائعة ،مجلة قضايا معرفية ، المجلد 02، العدد 06، جانفي 2001.
- 07- بولقراس سناء، الحماية الإدارية للأملاك الوطنية العامة في القانون الجزائري ، مجلة المعيار، مجلد 25، العدد59، سبتمبر 2021 .
- 08- تومي مريم، النظام القانوني لحق الملكية العقارية، مجلة الحقوق و العلوم السياسية، العدد 11، جانفي 2019.

- 09- حليم العروسي، بوغرارة صالح، دور القاضي الإداري في تكريس الحماية القانونية للأموال الوطنية، مجلة المنار للبحوث والدراسات القانونية والسياسية ، العدد 3، ديسمبر 2017.
- 10- سليمي الهادي، صالح بوغرارة، الحماية المدنية للأموال الوطنية في القانون الجزائري، مجلة العلوم القانونية و السياسية، جامعة ابن خلدون تيارت، الجزائر، 2019/09/02، العدد03.
- 11- عبد الغني بسيوني، القانون الإداري، منشأة المعارف، الإسكندرية، العدد03.
- 12- عمار نكاع، عناصر نطاق الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، مجلة العلوم الانسانية، عدد 49، جوان 2017.
- 13- عمر حمدي باشا، رخصة البناء، مجلة الموثق، العدد 9، الجزائر 2002.
- 14- محمد السعيد رشدي شاهين، طبيعة الملكية في الإسلام و النظم الوضعية، مجلة المحاماة المصرية، العدد2،1، السنة1986،1966.
- 15- محمد كنازة، آليات تسيير الأملاك العقارية البلدية في التشريع الجزائري، مجلة العلوم الاجتماعية و الإنسانية، عدد 13، جامعة تبسة.
- 16- محمودي عبد العزيز، حدود شهادة الحيابة في تطهير الملكية العقارية الخاصة، مجلة الفكر البرلماني، العدد 18 لسنة 2007.
- 17- مزهود حنان ، التصرفات القانونية الواردة على الاملاك الوطنية الخاصة في القانون الجزائري ، مجلة القانون ، المجلد 08 ، العدد 02 ، الجزائر 2020 ، ص 97.
- 18- مهدي شعوة، وسائل الإدارة لحماية الأملاك العقارية العمومية، مجلة العلوم الإنسانية، العدد49، جوان 2018.

سادسا: المحاضرات

- 01- محده جلول، محاضرات في مقياس الملكية العقارية الوقفية، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة الشهيد حمه لخضر بالوادي، سنة 2021-2020 .

الفهرس

الصفحة	الموضوع
	شكر وتقدير
	إهداء
	المقدمة
11	الفصل الأول: ماهية الأملاك العقارية.....
12	المبحث الأول: مفهوم الأملاك العقارية
12	◀ المطلب الأول: تعريف الأملاك العقارية
12	• الفرع الأول: التعريف الفقهي للأملاك العقارية
13	• الفرع الثاني: التعريف القانوني للأملاك العقارية
14	• الفرع الثالث: عناصر الأملاك العقارية
15	◀ المطلب الثاني: خصائص الأملاك العقارية
15	• الفرع الأول: حق جامع
15	• الفرع الثاني: حق مانع
15	• الفرع الثالث: حق دائم
16	المبحث الثاني: أصناف الأملاك العقارية
16	◀ المطلب الأول: الأملاك العقارية الوطنية
17	• الفرع الأول: تعريف الأملاك العقارية الوطنية
19	• الفرع الثاني: أقسام الأملاك العقارية الوطنية
21	◀ المطلب الثاني: الأملاك العقارية الخاصة
22	• الفرع الأول: تعريف الأملاك العقارية الخاصة
23	• الفرع الثاني: صور الأملاك العقارية الخاصة
25	◀ المطلب الثالث: الأملاك العقارية الوقفية
25	• الفرع الأول: تعريف الاملاك العقارية الوقفية
26	• الفرع الثاني: انواع الاملاك العقارية

28	الفصل الثاني: أحكام تنظيم الأملاك العقارية
29	المبحث الأول: الأحكام المتعلقة بسندات الملكية
29	◀ المطلب الأول: المسح العام للأراضي
30	• الفرع الأول: تعريف عملية مسح الأراضي
30	• الفرع الثاني: إجراءات عملية مسح الأراضي
32	◀ المطلب الثاني: شهادة الحيازة
32	• الفرع الأول: تعريف شهادة الحيازة و خصائصها
35	• الفرع الثاني: إجراءات إعداد شهادة الحيازة و تسليمها
36	◀ المطلب الثالث: التحقيق العقاري
37	• الفرع الأول: مجال تطبيق التحقيق العقاري
38	• الفرع الثاني: إجراءات سير التحقيق العقاري
41	المبحث الثاني: الأحكام المتعلقة بتسيير و حماية الأملاك العقارية
41	◀ المطلب الأول: إدارة و تسيير الأملاك العقارية
42	• الفرع الأول: التصرفات الغير ناقلة للملكية
46	• الفرع الثاني: التصرفات الناقلة للملكية
47	المطلب الثاني: الآليات المتعلقة بعقود التعمير
48	• الفرع الأول: آليات الرقابة السابقة
50	• الفرع الثاني: آليات الرقابة اللاحقة
52	◀ المطلب الثالث: طرق حماية الأملاك العقارية
53	• الفرع الأول: الحماية المدنية للأملاك العقارية
55	• الفرع الثاني: الحماية الإدارية للأملاك العقارية
57	• الفرع الثالث: الحماية الجزائية للأملاك العقارية
66	الخاتمة
68	قائمة المراجع

