



جامعة أكلي محند أولحاج-البويرة

كلية الحقوق والعلوم السياسية

قسم القانون العام

مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق تخصص: قانون إداري

شهادة حيازة كسند إداري لتطهير الملكية العقارية الخاصة

إعداد الطالبتين:

- خليفي سارة

- يوسف هجيرة

تحت إشراف:

- د/ غازي خديجة

اللجنة المناقشة:

الأستاذ: ياسين لعميري.....رئيسا

الأستاذ: غازي خديجة.....مشرفا ومقررا

الأستاذ: أكلي نعيمة.....ممتحنا

السنة الجامعية:

2022-2023م



الشكر والتقدير

أولا الشكر لله عز وجل الذي منّ علينا بنور العلم والصبر والإرادة، لإتمام هذه المذكرة المتواضعة.

ولا يفوتنا أن نقدم بالشكر الخالص لأستاذتنا والدكتورة المشرفة "**غازي خديجة**" لمساندتها لنا وقبولها الأشراف على هذه المذكرة، ودعمها المتواصل وتحفيزها لنا، أدامها الله عليها بالصحة والعافية جزاها الله كل خير وعطاء .

كما نتقدم بالشكر الجزيل إلى اللجنة المناقشة لقبولها مناقشة هذه المذكرة، ولما سيبدونه من اقتراحات قيمة وتوجيهات بناءة.

ونتقدم أيضا بالشكر الجزيل إلى عميدة الكلية وكل موظف وعامل فيها على مجهوداتهم الجبارة في تنظيم هذا القطاع.

ولله الحمد والشكر قبل وبعد.



إهداء

اهدي ثمرة عملي وجهدي هذا

إلى قدوتي الأولى واعز ما املك في الوجود، إلى التي لا تكفي الكلمات لوصفها ولا العبارات
لشكرها: والدتي الغالية فتيحة مبرك

لى الذي احمل اسمه بكل افتخار، إلى من كان ومازال سند وجودي ورمز عزتي: والدي الحبيب
رشيد خليفي

إلى من تجري محبتهم بعروقي، إلى من شاركوني لحظات الحياة: أختي توأمي نسرين وزوجها
وابنهما محمد رسيم، إكرام واخي ادم حفظهم الله ووفقهم في حياتهم.

إلى رفيق دربي وشريك العمر زوجي العزيز: مهدي خليفي

إلى والداي زوجي أطال الله في عمرهما

وبدون أن انسى أخوات زوجي وأزواجهن وأبنائهن حفظهم الله ورعاهم

خليفي سارة



إهداء

الحمد لله وكفى والصلاة على الحبيب المصطفى أما بعد:

اهدي ثمرة عملي المتواضع هذا إلى:

صاحب السيرة العطرة والذي علمني مبادئ التفاني في العمل والإخلاص فيه، والذي له الفضل الأول في بلوغي التعليم العالي إلى من لا يمكن للكلمات أن توفي حقه "أبي الغالي".

وإلى من وضع المولى سبحانه وتعالى الجنة تحت قدميها، ووقرها في كتابه العزيز ومن كانت خير عون لي وحفزتي وزرعت فيا روح البحث والمعرفة إلى التي لا تسعها كل عبارات الشكر والثناء والاحترام "أمي الغالية".

وإلى من يتحلون بروح الوفاء والعطاء ومن بهم أكبر وعليهم اعتمد أسأل الله تعالى أن يحفظهم ويسدد خطاياهم إخوتي "عزالدين ، محمد ، سفيان".

إلى من كانت مصدر قوتي وعزيمتي التي ساندتني في كل خطواتي التعليمية وحببتي أختي "العزيزة شهرزاد".

وأخيرا اشكر كل من ساندني ولو بكلمة من الأقارب والأصدقاء والاحبة شكرا.

واسأل الله عز وجل أن يجعل ثمرة هذا النجاح في ميزان حسناتي .

يوسفي هجيرة

قائمة المختصرات:

ق: القانون

ش.ح: شهادة الحياة.

ق.م: القانون المدني.

ق.إ.م.إ: قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

ق.ع: قانون العقوبات..

ج.ر: الجريدة الرسمية.

غ.ع: الغرفة العقارية.

د.ط: دون طبعة.

د.س.ن: دون سنة النشر.

م.ش.ب: المجلس الشعبي البلدي.

ق.أ.ج : قانون إجراءات جزائية .

د.ج: دينار جزائري .

مقدمة

مقدمة

إستحدثت المشرع الجزائري بموجب المادة 39 من القانون المتضمن التوجيه العقاري وثيقة حيازية مرتبطة بالعقار تسمى "شهادة الحيازة"، رغبة منه لتطهير الوضع العقاري ولتسهيل عملية الإثبات في المنازعات المتعلقة بحيازة العقار.¹ بالرجوع إلى أرض الواقع نجد الكثير من الطلبات للحصول عليها، بسبب الدعم الذي قدمته الدولة للإستفادة من السكنات الريفية، وكذلك هذه الشهادة مطلوبة في العديد من الملفات كالحصول على بطاقة الفلاح والدعم الفلاحي بمختلف أنواعه.² حيث تسلم شهادة الحيازة للمواطنين الذين يحوزون بالمناطق التي لم تشملها بعد، عملية المسح العقاري من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي الكائن بدائرة إختصاصه العقار محل الطلب.

أهمية الموضوع:

شهادة الحيازة لها أهمية بالغة في تطهير الملكية العقارية الخاصة، ولقد ساعدت في المساهمة في تكوين السجل العقاري ومجموعة البطاقات العقارية بالإضافة إلى تشجيع الإستثمار الفلاحي على الأراضي التي يحوزونها وتشجيع عمليات القروض الرهنية الموجهة للبناء والسكن. كما أنها وسيلة من وسائل إثبات الحيازة، حيث أنها تسمح لمن يملك شهادة حيازة للحصول على دفتر عقاري بعد مرور المدة المحدد قانونيا.

أسباب إختيار موضوع البحث:

يعود إختيارنا لهذا الموضوع لأسباب ذاتية وأخرى موضوعية:

¹ القانون رقم 90-25، المؤرخ في 11/18 / 1990 المتضمن التوجيه العقاري، ج ر العدد ،49،الصادرة في 11/18 /1990.

² سوسن بوصبيعات ، النظام القانوني للاستغلال العقار الفلاحي في الجزائر -الاراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة -، رسالة مقدمة لنيل شهادة دكتوراة، في القانون الخاص، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق، جامعة قسنطينة، الجزائر، 2018،ص 106 .

*فالأسباب الذاتية تتمثل في:

إهتمامنا الخاص بكل ما يدور من إشكالات حول موضوع العقار بصفة عامة، وشهادة الحيابة والأماكن التي تحرر بشأنها بصفة خاصة .

*أما الأسباب الموضوعية تتمثل في:

إن شهادة الحيابة لها تأثير في تفعيل عملية المسح العقاري العام للأراضي وتطهير العقارات التي ليست لها سندات ملكية وذلك لكثرة المنازعات المثارة حولها.

أهداف الدراسة:

هدفنا من دراسة هذا الموضوع هو توضيح النظام القانوني لشهادة الحيابة، من إجراءات وكذا نطاق هذه الشهادة وإعدادها، وكذلك المنازعات التي يؤول الفصل فيها سواء في القضاء العقاري أو الجزائي (ضمن القضاء العادي) أو القضاء الإداري .

صعوبات ومعوقات البحث :

في صدد إعدادنا لهذا البحث واجهتنا صعوبات حول الحصول على الاجتهادات القضائية الصادرة عن المحكمة العليا غير المنشورة، كذلك كثرة النصوص القانونية والتعديلات المستمرة، أيضا واجهنا صعوبة في إيجاد المراجع التي تخص جانب المنازعات التي تؤول الفصل في شهادة الحيابة للقضاء الإداري .

إشكالية موضوع البحث :

وبناء على ما سبق فإن الإشكالية التي تثيرها الدراسة :

ما مدى فعالية ونجاعة الأحكام القانونية لشهادة الحيابة باعتبارها آلية لتطهير الملكية العقارية الخاصة ؟

ولمعالجة هذه الإشكالية إرتبنا لتقسيم موضوع بحثنا إلى فصلين، فالفصل الأول تناولنا فيه الإطار المفاهيمي لشهادة الحيابة. حيث قسمناه إلى مبحثين، تطرقنا إلى مفهوم شهادة الحيابة كمبحث أول، وإجراءات الحصول عليها كان عنوانا للمبحث الثاني .

أما في الفصل الثاني فجاء تحت عنوان منازعات شهادة الحيابة، هذا الأخير يستلزم البحث في نقطتين أساسيتين، الأولى تتعلق بمنازعات شهادة الحيابة التي يؤول الفصل فيها للقضاء العادي تناولناها في المبحث الأول، أما النقطة الثانية فتتعلق بمنازعات شهادة الحيابة التي يؤول الفصل فيها للقضاء الإداري، وتناولناها في المبحث الثاني. وختما دراسة هذا البحث بخاتمة تضمنت أهم النتائج والاقتراحات التي توصلنا إليها .

وللإجابة على هذه الإشكالية إعتدنا في دراستنا بشكل أساسي على المنهج الوصفي من خلال إيراد التعريفات وإبراز الخصائص لشهادة الحيابة، وكذلك المنهج التحليلي من أحكام النصوص القانونية وإبراز ما تضمنته .

كما تعمدنا بشكل ثانوي إلى إستعمال المنهج المقارن وذلك من أجل المقارنة بين الحيابة والملكية، التقادم المكسب و الحيابة ... الخ .

الفصل الأول:

الإطار المفاهيمي لشهادة الحياة

الفصل الأول: الإطار المفاهيمي لشهادة الحيابة

أدى تطهير الملكية العقارية الخاصة في النصوص السابقة التي تبنى من خلالها المشرع نظام الشهر الشخصي الموروث عن المستعمر الفرنسي، وباعتباره أداة غير دقيقة في ضبط الملكية العقارية الخاصة، كونه يقوم على أساس الملاك وليس على أساس العقار، الأمر الذي عجل بتبني نظام الشهر العيني المستحدث بموجب الأمر رقم (75-74) المؤرخ في 12/11/1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري¹، وقد أعقب صدور هذا الأمر مرسومين الأول رقم (76-62) المؤرخ في 25/03/1976 المتضمن مسح الأراضي العام² والثاني رقم (76-23) المؤرخ في 25/03/1976 المتضمن تأسيس السجل العقاري³، وتعتبر هذه النصوص القانونية أداة فعالة لتطهير الملكية العقارية الخاصة بصفة نهائية.

ومنه فأشغال المسح العام لما تكلفه من أعباء باهظة وما تستدعيه من وقت طويل، ونظرا لشساعة الرقعة الجغرافية للدولة الجزائرية وقلة الكفاءات المتخصصة في هذا الجانب من الناحية القانونية والتقنية، كل هذه الأسباب حتمت على المشرع إعادة النظر في الأسلوب المنتهج للتطهير العقاري، وعلى هذا الأساس صدر المرسوم التنفيذي رقم (83-352) المؤرخ في 21/05/1983 المتعلق بسن إجراء إثبات التقادم المكسب وإعداد عقد الشهرة المتضمن الاعتراف بالملكية⁴، و نظرا لعدم نجاعة هذا المرسوم حيث أفرز عدة منازعات عقارية، مما بالدفع بالمشرع إلى إيجاد آلية شهادة الحيابة المستحدثة بموجب المادة 39 من القانون رقم (90-25) المؤرخ في 18/11/1990 المتضمن التوجيه العقاري⁵، حيث أن شهادة الحيابة تختلف تماما عن عقد

¹ - الأمر رقم (74-75)، مؤرخ في 12/11/1975، يتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، الجريدة الرسمية عدد 92 مؤرخة في 18/11/1975.

² - المرسوم رقم (76-62)، المؤرخ في 25/03/1976 يتعلق بإعداد مسح الأراضي العام، ج ر العدد 30 المعدل و المتمم.

³ - المرسوم رقم (76-63)، المؤرخ في 25/03/1976، يتعلق بتأسيس السجل العقاري، ج ر العدد 30 صادر في 13/04/1976 المعدل والمتمم.

⁴ - المرسوم التنفيذي رقم (83-352)، المؤرخ في 21/05/1983 المتضمن سن إجراء إثبات التقادم المكسب وإعداد عقد الشهرة المتضمن الاعتراف بالملكية الجريدة الرسمية عدد 21 صادر في 24 ماي 1983.

⁵ القانون رقم (90-25)، المؤرخ فيه 18/11/1990، المتضمن التوجيه العقاري ج ر العدد 49 الصادر في 18/11/1990.

الشهرة من حيث الجهة المصدرة لهما، شهادة الحيازة تعد وتسلم من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليمياً، أما عقد الشهرة فيعد من قبل الموثق.

ولقد أحال القانون (90-25) المتضمن التوجيه العقاري، كيفية إعداد شهادة الحيازة وتسليمها للمرسوم التنفيذي رقم (91-254) المؤرخ في 1991/07/27 الذي يحدد كفاءات إعداد وتسليم شهادة الحيازة¹.

ولدراسة هذه الآلية نقوم بدراسة مفهوم شهادة الحيازة (المبحث الأول) ، ودراسة إجراءات الحصول عليها (المبحث الثاني) .

¹ - المرسوم التنفيذي رقم (91-254)، المؤرخ في 27 / 07 / 1991 ، الذي يحدد كفاءات إعداد شهادة الحيازة وتسليمها، ج ر العدد 36، المحدثه بموجب المادة 39 من قانون (90-25) مؤرخ في 18/11/1990، المتضمن التوجيه العقاري، ج ر عدد 36 ، سالف الذكر

المبحث الأول: مفهوم شهادة الحيازة

ذكرت آلية شهادة الحيازة في القانون رقم (90-25) المتضمن التوجيه العقاري، ولكن طرق إعدادها وكيفية تسليمها أحييت للمرسوم التنفيذي رقم (91-254) المؤرخ في 27/07/1991 المحدد لكيفيات إعداد شهادة الحيازة وتسليمها من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليمياً، كما تبنى هذه الشهادة وعلى الخصوص في المناطق التي لم تشملها عمليات المسح العام للأراضي بعد، والذي من شأنه يتم تحديد صفة كل مالك أو حائز¹.

ومنه يستوجب لتحديد مفهوم شهادة الحيازة توضيح التعريف بالشهادة الحيازة، إبراز خصائصها وكذا تمييزها عن باقي المفاهيم المشابهة لها (المطلب الأول)، أما شروط استحقاق شهادة الحيازة العامة والخاصة (المطلب الثاني).

المطلب الأول: التعريف بشهادة الحيازة

أدت تدابير المادتين 30،39 من قانون توجيه العقاري، المتعلقة بتفعيل قواعد الحيازة العقارية إلى إصدار مرسوم تنفيذي رقم 91-254 المؤرخ في 27/07/1991 تحديد كيفية إعداد شهادة الحيازة وتسليمها لرئيس المجلس الشعبي المختص إقليمياً، بمنح المستفيد الحائز لأراضي من نوع الملك، والتي لم تحرر عقودها بعد والتي لم تشملها عمليات المسح السند العقاري يدعى "بشهادة الحيازة" بصلاحيات واسعة في استغلال واستثمار هذه الأراضي تقترب من تلك السلطات الممنوحة للمالك، مما يدفعنا للتطرق إلى تعريف شهادة الحيازة (الفرع الأول)، وتميزها عن باقي المفاهيم المشابهة لها (الفرع الثاني).

الفرع الأول: تعريف شهادة الحيازة

يتضح لنا من خلال إستقراء المادة 39 من قانون 90-25 المتضمن التوجيه العقاري، بأن المشرع لم يتطرق إلى تعريف شهادة الحيازة بل حدد شروط الحصول عليها وكذا كيفية إعداد

¹ - خديم بشير، الآليات القانونية لتطهير الملكية العقارية الخاصة في المناطق غير المسوَّحة في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة ماستر تخصص قانون عقاري، جامعة فارس، المدينة، الجزائر، 2012-2013، ص 37.

وتسليمها، كما هو مقرر بالمرسوم التنفيذي رقم 91-254 المحدد لكيفيات إعداد شهادة الحيازة وتسليمها وهذا ما يستدعي منا تعريف شهادة الحيازة وإبراز خصائصها.

أولاً: تعريف شهادة الحيازة

حظيت شهادة الحيازة باهتمام كل من القانون والفقه، لكن المشرع الجزائري لم يعم بتعريفها إنما إكتفى بتقنين أحكامها، لذا يتعين بإبراز التعريف الفقهي لشهادة الحيازة وتحديد موقف القضاء من تعريفها.

1- التعريف الفقهي:

عرف بعض الفقهاء شهادة الحيازة على أنها "سند حيازي إداري يبرر الحيازة الصحيحة لأراضي الملكية الخاصة التي لم تحررها عقود ولم تشملها عملية المسح العام للأراضي بعد، تسلم من قبل ر م ش ب المختص إقليمياً، طبقاً لأشكال التي يحددها القانون".¹

- كما عرفها البعض الآخر على أنها "شبه عقد أو مقرر إداري يكتسي طابعاً رسمياً وهو على أي حال محرر رسمي يثبت للحائز حق الحيازة على العقار محل الشهادة، بعد إتمام إجراءات تسجيلها وإشهارها، وأن هذه الشهادة لا ترقى إلى التقادم المكسب، ولكن أن تكون سندا قويا لإكتساب الملكية عن طريق التقادم المكسب وفق إجراءات قانونية سارية المفعول".²

- وهناك من عرفها "سند إداري يسلمه رئيس مجلس الشعبي البلدي المختص إقليمياً بناء على طلب الحائز للعقار أو الحائزين الذين لا ينبغي أن تقل مدة حيازتهم عن سنة واحدة".³

¹ محمودي عبد العزيز، آليات تطهير وتسوية سندات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، ط2، منشورات البغدادي، الجزائر، 2010، ص 203.

² عبد الحفيظ بن عبيدة، اثبات الملكية العقارية والحقوق العينية العقارية في التشريع الجزائري، دار هومة للنشر والتوزيع، الجزائر، 2004، ص 133.

³ مجيد خانوني، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، ط1، دار هومة، الجزائر، 2003، ص 92.

- نستخلص من التعاريف الفقهية السابقة أن شهادة الحيازة سند إداري حيازي يسلم من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليمياً إلى المعني بالأمر من أجل إثبات حيازته على العقار غير المبني طبقاً للأوضاع القانونية سارية المفعول.

2- موقف القضاء

- إعتبر القضاء شهادة الحيازة سند قانوني، حيث ذهبت الغرفة العقارية، للمحكمة العليا في القرار رقم 288085¹ إلى أنه: تشكل الحيازة المحدثة طبقاً للمادة 39 من القانون رقم 90-25 سند قانوني لمفهوم المادة 30 من القانون نفسه.

ثانياً: خصائص شهادة الحيازة

- يتضح لنا بالرجوع إلى أحكام المادتين 42 و43 من القانون 90-25 المتضمن التوجيه العقاري أن شهادة الحيازة تعد شهادة إسمية وهي قابلة للتصرف ولا تغير من الوضعية القانونية للعقار، وللتفصيل أكثر في خصائص شهادة حيازة نتطرق إلى كل خاصية على حدا:

1- شهادة الحيازة شهادة إسمية

تتميز شهادة الحيازة بالطابع الشخصي لها، وهذا ما نصت عليه المادة 42 من القانون 90-25 المتضمن التوجيه العقاري: "شهادة الحيازة إسمية لا يجوز بيعها، وإذا توفى الحاصل على شهادة الحيازة أو توفى أحد الحاصلين عليها تكون أمام الورثة أو المشتركين الآخرين في الحيازة إن اقتضى الأمر مدة سنة ابتداء من تاريخ الوفاة لطلب تسليم شهادة جديدة باسمهم ويشمل هذا التسليم حق الحصول قانوناً محل الحاصل أو الحاصلين على شهادة الحيازة القديمة، وإن لم يقع الاختيار خلال الأجل المخصص ألغيت الشهادة المذكورة".

نستنتج من خلال المادة 42 من قانون 90-25 المتضمن التوجيه العقاري أن شهادة الحيازة قائمة على إعتبار شخصي للحائز، وأنها لا تنتقل تلقائياً للورثة وبالتالي هي تختلف عن

¹ قرار المحكمة العليا، الغرفة العقارية رقم 288085 المؤرخ في 23/03/2005، مجلة المحكمة العليا، العدد الأول، 2005، ص 239.

حق الملكية الذي ينتقل إلى *الخلف العام* بمجرد وفاة المورث، كما أن سعي الورثة لا يعني معاودة التحري والتحقيق في توافر الشروط الحيازة للعقار محل شهادة الحيازة، بل يكفي للورثة تقديم فريضة موثوقة تثبت صفتهم اتجاه الوارث تسمح لهم بحلولهم بقوة القانون محل المورث المستفيد بالشهادة القديمة، على أن تخضع الشهادة الحيازية الجديدة إلى إجراءات التسجيل والشهر ثانية.²

2- شهادة الحيازة غير قابلة للتصرف

تنص المادة 2/43 من قانون التوجيه العقاري على ما يلي "غير أنه مع إستثناء 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 عدم إمكانية التحويل المجاني أو بمقابل مالي للحقوق العينية العقارية المتضمنة شهادة الحيازة حسب هذه المادة، أي لا يجوز القيام بأي تصرف في العقار محل الحيازة كالهبة، الوصية أو الوقف والتي هي في الأصل تصرفات تمنح للمالك الحقيقي فقط، لأن شهادة الحيازة جاءت لتحقيق أهداف تتعلق أساسا بالتنمية الفلاحية في إطار سياسة التحديث الريفي،³ فإن الإمتيازات التي تخولها شهادة حيازة لصاحبها تقابلها قيود تتمثل في عدم قابلية شهادة الحيازة للتصرف بالبيع أو المقابضة أو عن طريق التبرع.⁴

3- شهادة الحيازة لا تغير الوضعية القانونية للعقار

تنص المادة 1/43 من قانون التوجيه العقاري "لا يترتب على تسليم شهادة الحيازة تغيير، وضعية العقار القانون" وتضمنت المادة 47 أن شهادة الحيازة لا تخول صاحبها كل الخاصيات المتعلقة بالملكية لأن المتحصل عليها يبقى مجرد حائز، إلى حين أن تصفى الوضعية القانونية

* الخلف العام هو من يخلف الشخص المتوفي في ذمته المالية عن طريق الميراث والوصية، حيث تنتقل إلى هذا الأخير حقوق والتزامات كأصل.

² محمودي عبد العزيز، مرجع سابق، ص 210.

³ محمودي عبد العزيز، حدود شهادة الحيازة في تطهير الملكية العقارية الخاصة، مجلة الفكر البرلماني، العدد 18، سنة

2007، ص 221

⁴ خديم البشير، مرجع سابق، ص 42.

للعقارات المعنية بشهادة الحيابة، بمناسبة استكمال عمليات المسح العام للأراضي وتسليم *الدفاتر العقارية*، التي تكون لها الحجية والسند الوحيد في إثبات الملكية العقارية الخاصة.¹

كما أن المتحصل على شهادة الحيابة يمكن له التمسك بالتقادم المكسب للملكية، ابتداء من تاريخ المذكور في شهادة الحيابة وتسمح له بالحصول على *رخصة البناء أو التجزئة* أو أي شهادة من شهادات التعمير، كما يمكن لصاحب شهادة الحيابة طلب القسمة للخروج من الشيعو إذا كان العقار قابلا للتجزئة أو التقسيم أو تسليمه إياه رخصة التجزئة أو تقسيم.²

الفرع الثاني: تمييز شهادة الحيابة عن باقي المفاهيم المشابهة لها

كان وضع اليد على العقار هو أول مراحل الملكية الفردية ثم تفرعت عنه سائر أنواع الملكية ومنها نظام الحيابة ونظم أخرى قانونية، كعقد الملكية والتقادم المكسب وغيرها، فدراسة ظاهرة أو واقعة الحيابة يجب التمييز بينهما لتفادي الخلط بين المفاهيم الأخرى المشابهة لها.

أولاً: تمييز الملكية عن الحيابة

تعد الملكية الحق العيني الوحيد الذي تتولد عنه كل الحقوق العينية الأخرى فهي وضع قانوني أو واقعة قانونية، يسيطر بها المالك سيطرة القانون على شيء يستغله ويتصرف فيه في الحدود التي رسمها القانون.³

*الدفتر العقاري: هو سند ملكية قوي وآلية لضبط الملكية العقارية، يقدم للملاك في الأراضي المسوحة طبقاً للأمر 75-74 المتضمن إعداد مسح أراضي العام، وتأسيس السجل العقاري يعتبر سند لإثبات الملكية العقارية الخاصة في هذه الأراضي.

* رخصة البناء: هي وثيقة رسمية اجبارية تتضمن الترخيص للقيام بأعمال البناء والتشييد.

*رخصة التجزئة: هي عملية تقسيم ملكية عقارية او عدة ملكيات مهما كان موقعها إلى قطعتين أو عدة قطع.

¹ محمودي عبد العزيز، حدود شهادة الحيابة في تطهير الملكية العقارية الخاصة، مرجع سابق، ص 222.

² سمايل شامة، النظام القانوني للتوجيه العقاري، دار هومة، الجزائر، 2002، ص 64.

³ احمد يوسف، حماية الحيابة بين النيابة العامة والقضاء والمستعجل، دار الجامعة الجديدة للنشر، الإسكندرية،

مصر، 2001، ص 12.

أما الحيازة فهي واقعة فهي واقعة مادية، تتمثل في وضع اليد على العقار والسيطرة الفعلية عليه، بمباشرة أعمال مادية مما يقوم بها عادة المالك على النحو الذي تقتضيه طبيعة هذا الحق. تكسب الحيازة ملكية العقار أو الحق العيني عليه بمضي مدة معينة مقترنة ببيئة التملك.¹

إن إثبات الملكية أمر صعب بالمقارنة مع الحيازة، حيث يحتاج المدعي بالملكية إلى دليل مكتوب وغالبا ما يكون سنداً رسمياً مشهراً أما الحيازة تثبت بكافة طرق الإثبات من بينة وشهادة وغيرها من الإجراءات التي تسمح للمحكمة استخلاص توافر الحيازة، أما فيما يخص وسائل الحماية فدعوى الملكية ترمي إلى حماية حق الملكية والحقوق العينية المتفرعة بطريق مباشر أما الحيازة فهي تهدف إلى حماية وضع اليد من حيث كونه.²

ثانياً: تمييز التقادم المكسب عن الحيازة :

يعتبر تقادم النظام الأكثر اتساعاً الذي يحتوي الحيازة بين طياته ، فهو الأصل أما الحيازة فهي الفرع وهي الواقعة المادية تتمثل في السيطرة الفعلية على الشيء أو وضع اليد عليه ويترتب عليها آثار قانونية وقد تكون مصدراً لكسب الحق، أما التقادم المكسب للعقار فهو وضع اليد على العقار مدة من الزمن بشروط محددة، أي عند انقضاء مدة معينة على واقعة مادية أو قانونية قد يكسب صاحبه الحق، أي التقادم المكسب يؤدي إلى إكتساب ملكية عقارية إذا إقترن بحيازة قانونية توفرت فيها جميع الشروط وبانقضاء إحدى الأجل المنصوص عليها في القانون المدني في المادة 827(15سنة) و المادة 828 (10 سنوات) و المادة 829(33 سنة).³

ثالثاً: تمييز الإستلاء عن الحيازة:

¹ عدلي أمير خالد، المراكز القانونية في منازعات الحيازة في ضوء مستحدث من قوانين، دار المطبوعات الجامعية، مصر، 2000، ص39.

² محمد حسين منصور، الحقوق العينية الأصلية الملكية والحقوق المتفرعة عنها أسباب كسب الملكية، دار الجامعة الجديدة، مصر، 2007، ص427.

³ أبوديل ريمة، شهادة الحيازة في القانون الجزائري، مذكرة لنيل شهادة ماستر قانون عقاري، جامعة مولود معمري، كلية الحقوق وعلوم سياسية، تيزي وزو، 2016، ص13.

عرفت المادة 773 من القانون المدني الإستلاء¹: "تعتبر ملكا من أملاك الدولة جميع الأموال الشاغرة التي ليس لها مالك، وكذلك أموال الأشخاص الذين يموتون من غير وارث الذين تهمل تركتهم". إذن فهو واقعة مادية مختلطة اختلط فيها عنصر الحيابة المادية وعنصر الإرادي(النية) المستولي تملك الشيء في الحال. فالحيابة لا تنتقل الملكية إلا بعد مرور مدة من الزمن على وضع اليد بينما الإستلاء لا يتطلب مرور أي زمن بل بمجرد وضع اليد على شيء يكتسب واضع اليد ملكيته².

رابعا: تمييز الوصية عن الحيابة .

تناول المشرع الجزائري موضوع الوصية في المواد 775 و776 و777 قانون مدني والمواد 184 إلى 201 من قانون الأسرة³ فنصت المادة 1/776 من القانون المدني : "كل تصرف قانوني يصدر عن شخص في حال مرض، موت بقصد التبرع يعتبر تبرعا مضاف إلى ما بعد الموت وتسري عليه أحكام الوصية أيا كانت التسمية التي تعطى إلى هذا التصرف"

فالوصية هي تصرف يصدر من شخص لآخر وهو من أحد ورثته بقصد التبرع، أما الحيابة فهي السيطرة الفعلية التي يقوم بها الحائز بنفسه أو بغيره على شيء ووضع اليد عليه، إضافة إلى ذلك الوصية لا تنتقل الملكية إلى الموصى له إلا بعد وفاة الموصى، خلاف عن الحيابة.

خامسا: تمييز الشفعة عن الحيابة .

-عرف القانون المدني حسب نص المادة 794 الشفعة بأنها «رخصة تجيز الحلول محل المشتري في بيع العقار ضمن الأحوال والشروط المنصوص عليها في المواد التالية. "من خلال التعريف نجد أن المشرع جعل الشفعة رخصة جوازية متوقفة على رغبة الشفيع (صاحب الرخص)، حتى يستطيع أن يحل محل المشتري في شراء العقار المعروض للبيع، لكنه قيد هذه الرخصة بجملة من الشروط القانونية، حيث تعتبر الشفعة رخصة قانونية استثنائية منحها القانون للشفيع لحماية مصالحه ، أما الحيابة فهي واقعة مادية وضع اليد على الشيء (سيطرة فعلية).

¹ الأمر رقم 75-58 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 يتضمن قانون مدني ، ج ر العدد 78.

² عدلي امير خالد، مرجع سابق، ص 42.

³ الامر رقم 84-11 المؤرخ 9/07/1984 يتضمن ق الاسرة ، ج ر العدد 24 المعدل والمتمم.

تقوم الشفعة عند بيع المالك للعقار، أما الحيابة تقوم بوضع اليد على العقار، يلتزم الشفيع بدفع ثمن البيع الذي اشترى به المشتري، في حين الحيابة لا تكون بمقابل مالي.¹

المطلب الثاني: شروط إستحقاق شهادة الحيابة.

-طبقا للمادة 39 من قانون التوجيه العقاري، يمكن تقسيم الشروط العامة لإستحقاق شهادة الحيابة وشروط الخاصة من حيث العقار المحاز، إضافة إلى المدة القانونية الواجب توفرها.

الفرع الأول: الشروط العامة للحيابة .

-يشترط إلى إستفاء الحيابة لركنيها المادي والمعنوي أن تتوفر على شروط صحتها، بحيث يجب أن تكون هادئة، علنية، مستمرة، واضحة مقترنة بحسن النية، حتى تصبح الحيابة صحيحة وقانونية.

أولا: شرط الهدوء

-يقصد به تمكن الحائز من استعمال الشيء و الإنتفاع به دون اللجوء إلى العنف والقوة، أي ألا يكون الحائز قد حصل على الحيابة بالإكراه أو باستخدام القوة والتهديد ضد المالك الحقيقي لإنتزاع ملكه منه، فإذا إستخدم الحائز بنفسه أو بواسطة أعوانه القوة أو التهديد ضد الحائز السابق أو المالك و إنتزع منه شيء بسبب ذلك، وظل يمارس هذا الإكراه، فإن الحيابة تكون مشوبة بعيب الإكراه ولا تنتج آثارها ولا تصلح للتقادم.² وبالرجوع إلى المادة 2/808 من قانون مدني فإن عيب الإكراه يزول بانقطاع الإكراه إذ جاء فيها أن الحيابة إذا إقترنت بإكراه، فلا يكون لها أثر اتجاه من وقع عليه الإكراه، إلا مع الوقت الذي يزول فيه هذا العيب.

¹ ابو ديل ريمة، مرجع سابق، ص 15.

² رمضان جمال كامل، الحماية القانونية للحيابة، دار الالفي للتوزيع الكتب القانونية، مصر، 2002، ص 169.

ثانيا: شرط العلنية

يعتبر الخفاء عيب يشوب الركن المادي، أي عدم علنية أفعال الحائز الدالة على سيطرته على الشيء.¹ المقصود بالعلنية هو أن يباشر الحائز أعمال حيازته على مشهد من الناس أو على الأقل على مشهد من المالك أو صاحب الحق الذي يستعمله، وأن تكون الأفعال دالة على وضع اليد مجهرة و أن تظهر بكيفية تكشف أن الحائز يدير عقار كمالك² ، ولهذا يجب أن تكون الحيازة ظاهرة وعلنية وألا يخفي الأعمال المادية التي تُكوّن العنصر المادي للحيازة على من لهم مصلحة في معرفتها، وإخفاء حيازة العقار ليس من الأمور السهلة كما في إخفاء حيازة المنقول، فمن الصعب على الحائز أن يخفي حيازته لقطعة أرض زراعية يقوم بزراعتها أو بإيجارها.³

ثالثا: شرط الإستمرارية

يقصد باستمرار الحيازة أن يكون واضح اليد على إتصال مباشر بالعقار المحاز و أن تتولى منه أعمال السيطرة المادية في فقرات متقاربة وقاطعة في دلالة الإنتفاع بالعقار المحاز فإذا مضى بين العمل والآخر فترة طويلة بحيث لا يتركها المالك الحريص على الإنتفاع إنتقاعا كاملا بملكه، فنكون أمام حيازة مشوبة بعيب عدم الإستمرار.⁴

رابعا: شرط حسن النية

¹ السيد عبد الوهاب عرفة ، المرجع في الحيازة المدنية وحمايته الجنائية، دار الجامعة الجديدة ،، مصر ، 2007، ص 32.

² عدلي امير خالد ،مرجع سابق ،ص63

³ بن زينب خديجة، حيازة العقار تملكه بالتقادم في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر، تخصص قانون عقاري ، كلية الحقوق، جامعة دكتور يحيى فارس المدية، 2013، ص 18.

⁴ حمدي باشا عمر، محررات شهر الحيازة، دار هومة لنشر والتوزيع ، الجزائر، 2004، ص 35.

عرف المشرع الجزائري حسن النية من خلال نص المادة 824 ق م حيث جاء فيها «يفرض حسن النية لمن يحوز حقا وهو يجهل أن يتعدى على حق الغير إلا إذا كان هذا الجهل ناشئ عن خطأ جسيم» يقصد بحسن النية في القانون جهل الحائز انه يتعدى على حق الآخر (الغير).

الفرع الثاني: الشروط الخاصة بالحيازة

لأجل إبراز الشروط الواجب توفرها للحصول على شهادة الحيازة يجب التطرق إلى كل من الشروط الخاصة بال عقار وكذا الشروط المتعلقة بوضع اليد إضافة إلى الشروط الخاصة بالمدة القانونية للإحاطة بهذه الجوانب نتطرق إلى ما يلي:

أولاً: الشروط الخاصة بالعقار محل الحيازة

حسب المادة 39 من قانون التوجيه العقاري، فإن شروط الواجب توفرها في العقار موضوع شهادة الحيازة¹ هي أن يكون العقار ملك خاص ولم تحرر بشأنه عقود وغيرها و غير خاضع للمسح العام للأراضي نتطرق إليها بالتفصيل:

1- يجب أن يكون العقار من نوع الملك الخاص:

لكي يتسنى لكل شخص الحصول على شهادة الحيازة، يجب أن تكون الأراضي المراد توثيقها سند حيازي، لا يتعلق بعقار يدخل ضمن أملاك وقفية وكذا *أملاك عمومية وخاصة تابعة للدولة وجماعتها المحلية حسب قانون 90-30 المتضمن قانون الأملاك الوطنية،² فإذا كان مبدأ عدم تجاوز التصرف في الأملاك العمومية مقرر لحماية هذه الأملاك من تجاوزات الإدارة، فإن المبدأ الثاني مقرر لحمايتها من تعديات الأفراد عن طريق وضع اليد عليها بصفة

¹ انظر إلى المادة 39 من قانون التوجيه العقاري، سالف الذكر.

² حمدي باشا، مرجع سابق، ص 117.

*تمييز بين الأملاك العامة والأملاك الخاصة الأملاك الوطنية العمومية حسب المادة 03 من قانون 90-30 المتضمن قانون الأملاك الوطنية لا تكون محل الملكية خاصة بحكم طبيعتها أو غرضها أما الأملاك الوطنية الأخرى غير مصنفة ضمن الأملاك العمومية والتي تؤدي وظيفة امتلاكية ومالية تتمثل الأملاك الوطنية خاصة وحسب المادة 04 من نفس القانون: الأملاك الوطنية العمومية غير قابلة للتصرف ولا للتقادم ولا للحجز.

اكتساب ملكياتها بالتقادم فلا يحوز لواضع اليد أن يحمي يده بإحدى دعوى الحيابة أما حيابة الأفراد لأملك العمومية فتكون بدون سند من قانون،¹ ويجب ألا يكون للعقار عقود ملكية سابقة.²

2- يجب أن يتم العقار في منطقة غير ممسوحة :

يجب أن يقع العقار بإقليم البلدية أو جزء من البلدية لم يتم المسح العقاري فيها بموجب الأمر 74-75 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس سجل العقاري والمراسيم تطبيقية له (المذكورة سابقا) لان إتمام هذه العملية يؤدي إلى تشخيص الممتلكات العقارية مادام أن المسح يعد أداة تصفية نهائية، فلا يتصور تسليم شهادة الحيابة بعده.³

. كما تنص المادة 2 / 2 من مرسوم 91- 254 المتضمن تحديد كفيات إعداد شهادة الحيابة وتسليمها المحدثه بموجب المادة 39 من قانون 90- 25 المتضمن توجيه العقاري على انه «...لا تقبل العريضة إلا إذا كانت الحيابة ممارسة وفق أحكام المادة 413 من قانون الإجراءات المدنية ، (524⁴ بعد التعديل) منذ سنة على الأقل وكان الأمر متعلق بالأراضي الملكية الخاصة التي لم تحرر عقودها، وتقع في البلدية أو جزء من بلدية لم يتم مسح الأراضي فيها». كما أن أي افتتاح لعمليات المسح في أراضي البلدية - ما يمنع من تحرير وإعداد شهادة الحيابة.⁵

3. يجب ألا يكون للعقار عقود ملكية سابقة :

. يستدعي الحصول على شهادة الحيابة ضرورة أن تكون على أراضي الملكية الخاصة التي لم تحررها عقودها.⁶ سواء كانت هذه العقود من الرسمية أو توثيقية أو أي محرر آخر له طابع

¹ زين العابدين رحمانى، دور شهادة الحيابة في تطهير الوضعية العقارية ، مذكرة لنيل شهادة الماستر، تخصص قانون عقاري ، كلية الحقوق، جامعة شهيد حمة لخضر الوادي، 2015، ص 24.

² محمودي عبد العزيز، اليات تطهير وتسوية ملكية العقارية الخاصة، مرجع سابق، ص 215.

³ حمدي باشا عمر، اليات تطهير الملكية العقارية الخاصة، مرجع سابق، ص 79.

⁴ أنظر: المادة 524 من القانون 08-09 المؤرخ في 25/02/2008 يتضمن قانون إجراءات المدنية والإدارية ج ر العدد 21، المعدل والمتمم

⁵ محمودي عبد العزيز، مرجع سابق ص، ص، 217 218.

⁶ عمار علوي، والنظام العقاري في الجزائر، دار هومة للطباعة والتوزيع، الجزائر 2008، ص 138.

الرسمية.¹ وعليه فإن المرسوم 91-254 المؤرخ في 27/07/1991 المتضمن كليات إعداد شهادة الحيازة وتسليمها.² استثنى صراحة بموجب مادة 2/ الفقرة 2 منه أراضي الملكية الخاصة التي لم تحرر عقودها بعد، ومن هذه السندات التي لا يجوز عند توافرها قبول تسليم شهادة الحيازة على الخصوص للعقود التالية:

- عقد القاضي الشرعي المتضمن نقل أو تعديل أو إنهاء الحقوق عينية العقارية بحيث أقرت المحكمة العليا في قرارها تحت رقم 40097 المؤرخ 03/06/1989 ان «... إن العقود التي يحررها القاضي الشرعي تكتسي نفس طابع الرسمية الذي تكتسبه العقود المحررة من طرف الأعوان العموميين وتعد عنوانا على صحة على ما يفرغ فيها من اتفاقات وتواريخ، بحيث لا يمكن إثبات ما هو معاكس لفحواها وهذا ما إستقر عليه الفقه والقضاء.³

عقود موثقة مشهورة تتضمن نقل أو تعديل أو إنهاء الحقوق العينة العقارية في سريان القانون الفرنسي، أو بعد صدور قوانين التوثيق، الشهر العقاري للمرحلة ما بعد 1970.⁴

-شهادات الملكية التي تسلم إلى أملاك والحائزين المعترف بأنهم أصحاب أراضي خاصة زراعية أو معدة للزراعة، وذلك أثناء الانتهاء من التحقيق المباشر لهذه العقارات اثر تطبيق الثورة الزراعية والمرسوم رقم 73-32 المؤرخ في 05/01/1973 المتعلق بإثبات حق الملكية الخاصة.⁵

¹ عبد الحفيظ بن عبيدة، مرجع سابق ، ص 134.

² المرسوم التنفيذي 91-254 المحدد لكليات إعداد شهادة الحيازة وتسليمها سالف الذكر

³ قرار غير منشور مشار اليه من قبل محمودي عبد العزيز، مرجع سابق، ص 216.

⁴ محمودي عبد العزيز، المرجع نفسه، ص 216.

⁵ مرسوم تنفيذي رقم 73-32 مؤرخ في 05 جانفي 1973 يتضمن حق الملكية الخاصة، ج ر عدد 15 صادرة في

1973/02/20.

- عقود عرفية ثابتة والتاريخ قبل 1971/1/1 تطبيق لأحكام المرسوم رقم 80-210.¹
 المرسوم رقم 93-123 المؤرخ في 19/05/1993 المعدلان والمتممان للمرسوم رقم 76-63² المتضمن تأسيس السجل العقاري.

-السندات والعقود الإدارية المثبتة للملكية العقارية الخاصة.

-الأحكام القضائية والنهائية التي تتضمن نقل أو تعديل أو إنهاء الحقوق العينية عقارية مثل حكم تثبيت الوعد بالبيع العقاري.³

ثانيا: الشروط المتعلقة بوضع اليد على العقار.

لا يختلف وضع اليد في الإطار الخاص بشهادة الحيازة عنه في القواعد العامة، وذلك من حيث صفات الحيازة والعيوب التي تشوبها أو من حيث أركانها التي بهما تصبح الحيازة قانونية وهذا ما سنوضحه فيما يلي:

1-شهادة الحيازة يجب أن تراعي الشروط العامة للحيازة.

لا بد من الحيازة توافر عنصرين أساسيين:

-العنصر المادي:

وتتمثل السيطرة المادية في استعمال الأرض محل طلب شهادة الحيازة من خلال القيام بالأعمال المادية التي يقتضيها هذا الإستعمال وذلك كالأعمال التي يقوم بها المالك عادة في استعمال حق الملكية حيث يستعمل الشيء ويستغله ويتصرف فيه، كزراعة الأرض.⁴

¹ المرسوم رقم 80-210 مؤرخ في 13/09/1980 المعدل والمتمم للمواد 89،18،15 المرسوم رقم 76-73، عدد 38 صادرة في 13/04/1976 معدل ومتمم.

² مرسوم رقم 76-63 مؤرخ في 25/03/1976 المتعلق بتأسيس السجل العقاري، ج ر عدد 30 صادرة في 13/04/1976 معدل ومتمم .

³ محمودي عبد العزيز حدود شهادة الحيازة في تطهير الملكية العقارية، مرجع سابق ، 228.

⁴ زين العابدين، مرجع سابق، ص 27.

-العنصر المعنوي:

يتمثل في أن تتوافر لدى واضع اليد الذي يباشر السيطرة المادية على الشيء بنية الظهور بمظهر صاحب الحق، فإذا كان محل الحيابة حق الملكية فإن العنصر المعنوي يتمثل في قيام الحائز بتلك الأعمال كمالك أو بنية التملك¹ كما أنه لا بد من توافر في الحيابة صفاتها الأربعة المذكورة سابقا من خلال مادة 39 من قانون التوجيه العقاري.

2-المدة القانونية في إعداد شهادة الحيابة:

خلافا للحيابة التي ذكرت في القانون المدني والمتعلقة بالتقادم المكسب والتي تكون طويلة المدة حيث تصل إلى 15 سنة في حالة انعدام السند الصحيح، و10 سنوات في حالة وجود سند صحيح وكانت مقترنة بحسن النية.² فإن أجل الحيابة المتعلق بشهادة الحيابة أقصر من ذلك بكثير حيث تكون المدة مجرد سنة فقط طبقا لنص المادة 02/2 من المرسوم التنفيذي 254/91 المحدد لكيفيات إعداد شهادة الحيابة وتسليمها، حيث من خلال هذه المادة نلاحظ أنها تستند إلى المادة 524 من قانون إجراءات مدنية وإدارية المعدل و المتمم تخص الدعاوى التي من الممكن أن يرفعها الحائز لأجل حماية حقه من تعرض الغير بعد ممارسته الحيابة مدة سنة.³

الفرع الثالث: الطبيعة القانونية لشهادة الحيابة:

-شهادة الحيابة سند اسمي لا يجوز التصرف في الحقوق العينية العقارية المثبتة به بالبيع ولا يترتب على تسليمها تغيير الوضعية القانونية للعقار بالرغم من المكانات التي أعطيت للحائز⁴ حسب ماجاء في نص المادتين 43، 47 من قانون التوجيه العقاري مما يدفعنا إلى بيان الطبيعة القانونية لهذا السند الحيازي:

أولا: شهادة الحيابة تجيز الحصول على الرخص والشهادات في مجال البناء والتعمير.

¹ محمودي عبد العزيز ، مرجع سابق ص 222

² انظر إلى المادتان 828/827 قانون مدني سالف الذكر .

³ القانون 08-09 المؤرخ في 25/02/2008 المتضمن إجراءات مدنية وإدارية ، عدد 21، 2008 المعدل والمتمم.

⁴ محمودي عبد العزيز ، حدود ش ح في تطهير الملكية العقارية ، ص 222

-خول المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في 25/01/2015¹ صاحب شهادة الحيابة إمكانية الحصول على رخصة البناء و *رخصة الهدم وهذا بدافع تشجيع عمليات البناء والقضاء على البناء المخالف لقواعد المقررة في مجال البناء والتعمير، لا سيما القضاء على الفوضوي.

غير أنه بالرجوع إلى القانون 90-29 المؤرخ في 01/10/1990 نجد انه اقر من المبادئ إرتباط البناء بملكية الأرض بنصه في المادة 50 من القانون اعلاه «حق البناء مرتبط بملكية الأرض ويمارس مع الإحترام الصارم لأحكام القانونية والتنظيمية المتعلقة باستعمال الأرض.

ويخضع لرخصة البناء أو التجزئة أو الهدم» حيث نجد إن المشرع أثناء سنة لقواعد شهادة الحيابة في المرسوم رقم 15-19 خرج على هذا المبدأ حينما سمح للمستفيد من هذا المستند الحيابي للحصول على رخصة البناء والهدم ويمكن توسيع ذلك إلى باقي *الشهادات باستثناء شهادة التجزئة.²

ثانيا: شهادة الحيابة تسمح بترتيب رهون عقارية .

تنص المادة 884 من القانون المدني على أنه «يجوز أن يكون الراهن هو المدين نفسه أو شخصا آخر يقدم رهنا لمصلحة المدين وفي كلتا الحالتين يجب أن يكون الراهن شخصا مالكا للعقار المرهون وأهلا للتصرف فيه.» يعني ذلك أن القواعد العامة تقتضي أن يكون الراهن مالك للعقار المرهون التي يؤدي تطبيقها عمليا إلى حرمان الكثير، من الحائزين للأراضي بدون سندات من عملية الإقتراض من البنوك، ويشل الحركة العقارية كأساس للدورة الإقتصادية في مرحلة تعطي الإستثمار العامل الاستراتيجي إلهام في دفع عجلة التنمية.³

¹ المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في 25/01/2015 الذي يحدد كفايات تحضير عقود التعمير وتسليمها، عدد 07 مؤرخة في 12/02/2015.

*رخصة الهدم او تصريح يعد بمثابة اذن إداري مكتوب او مسبق لعملية الهدم يقدم طلب الحصول على رخصة الهدم من قبل صاحب المبنى المعني بالهدم او وكيله او من قبل الهيئة العمومية الشاغلة للمبنى *شهادة التعمير: هي وثيقة التي تسلم بناء على كل شخص معني تعين حقوقه في البناء و الإرتفاقات التي تقع على عقارات من جميع الأشكال التي تخضع لها قطعة الأرضية المعنية.

² محمودي عبد العزيز، اليات تطهير وتسوية سندات الملكية العقارية الخاصة ، مرجع سابق ، ص ص 211،212.

³ محمودي عبد العزيز المرجع نفسه ، 212.

حسب ما نصت عليه المادة 44 من قانون التوجيه العقاري، يمنح الحائز المستفيد من شهادة الحيازة ترتيب رهن العقاري من الدرجة الأولى لفائدة المؤسسات المقرضة ضمانا لقروض متوسطة والطويلة الأمد.

ثالثا: شهادة الحيازة سند حيازي وليس عقد ملكية:

-بالرغم من الإمتيازات العديدة التي حولها القانون لصاحب شهادة الحيازة غير أن هذه الشهادة لا يترتب عنها الإعتراف بالملكية، ولكنها تمكن من الإكتساب بالتقادم في إطار المسح¹ وهي بذلك تغدو إلا أن تكون مجرد سند حيازي يتحصل عليه كل شخص يتقدم بطلب إذا كانت حيازته موافقة لنص المادة 823 من القانون المدني «للحائز الحق بفرض أنه صصاحب لهذا الحق حتى يتبين خلاف ذلك».

رابعا: التمسك بالملكية على أساس التقادم المكسب:

إذ يجوز للحائز الحاصل على شهادة الحيازة إثارة مدة التقادم المكسب أثناء تصفية الوضعية للعقارات المعنية بشهادة الحيازة في اطار عملية المسح العقاري وبتسليمها بناءا على دفتر عقاري حسب نص مادة 14 من المرسوم التنفيذي 91-254 المحدد لكيفيات إعداد شهادة الحيازة وتسليمها.²

أما المادة 831 من القانون المدني لا تطبق عليه والتي نصت على أنه "ليس لأحد أن يكسب بالتقادم على خلاف سنده على أنه لا يستطيع أحد أن يغير بنفسه لنفسه بسبب حيازته ولا الأصل الذي تقوم عليه".³

¹ عمر حمدي باشا وليلى زروقي، المنازعات العقارية، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر 2007، ص78.

² المرسوم التنفيذي 91-254 سالف الذكر .

³ مادة 831 من الأمر 75-58 المتضمن ق- مدني ، سالف الذكر .

المبحث الثاني: إجراءات الحصول على شهادة الحيازة.

متى استوفى الحائز للشروط التي سبق التعرض لها بالتفصيل في المبحث الأول فإمكانية تقديم ملف تقني إلى المصلحة المعنية بالبلدية الكائن بها العقار محل الطلب¹.

حيث نصت المادة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 91-254 المتضمن كفايات إعداد شهادة الحيازة وتسليمها² على ما يلي: "مع مراعاة الشروط المحددة بموجب المادة 39 من القانون رقم 90-25 المؤرخ في 18 نوفمبر سنة 1990 يتولى إعداد شهادة الحيازة وتسليمها رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا، بناء على عريضة من الحائز أو الحائزين، تقدم إما مبادرة منهم أو في إطار جماعي كما هو محدد في مادة 3 أدناه". ولذلك خص المشرع الجزائري هذه الشهادة بإجراءات بسيطة وسريعة وآجال قصيرة لتحريرها بعد تكوين ملف من طرف الحائز أو الحائزين يودع أمام مصالح البلدية أو البلديات المختصة، من أجل عملية التحقيق والتحري التي تقوم بها المصلحة المختصة تتضمن الاعتراف بالحيازة العقارية للمعني (المطلب الأول)، وتنتهي بتحرير وتسليم شهادة الحيازة وفقا للنموذج المحدد بالمرسوم المنظم له، وتخضع لإجراءات التسجيل والشهر العقاري (المطلب الثاني).

المطلب الأول: إجراءات إعداد شهادة الحيازة.

إن إجراءات إعداد شهادة الحيازة تعد جزءا من عملية الجرد العام للأموال العقارية على تراب كل بلدية كما تعد تمهيدا لعملية مسح العقارات وما تستحقه هذه العملية من عناية واهتمام خاص، بما لها من آثار على استقرار حيازة العقارات وعلى الملكية العقارية، فإن المشرع أوجب بموجب المرسوم التنفيذي رقم 91-254 المرور عبر مراحل إجرائية وضرورية، حيث يقوم الحائز بتكوين ملف تقني يودع لدى البلدية المختصة (الفرع الأول) وإجراءات تحقيق وتحري التي يقوم بها رئيس البلدية المختص إقليميا (الفرع الثاني).

¹ حمدي باشا عمر، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة، مرجع سابق، ص 83.

² مرسوم التنفيذي رقم 91-254، سالف الذكر.

الفرع الأول: إيداع ملف شهادة الحيازة أمام مصالح البلدية المختصة:

برجعنا إلى أحكام المرسوم التنفيذي رقم 83-352 الصادر بتاريخ 1983/05/21 المتضمن سن إجراءات إثبات التقادم المكسب وإعداد عقد الشهر المتضمن الاعتراف بالملكية لاسيما المادة 02 منه.¹

يتضح لنا أن الشروط المتعلقة بإعداد عقد الشهر تكون بطلب مقدم من الحائز أو الحائزين مدعماً بتصريح شرعي لشاهدين مصادق عليها أمام الجهات المختصة وهذا لإثبات واقعة الحيازة.²

وهي نفس الشروط الخاصة بإيداع ملف الحصول على شهادة الحيازة وفقاً للمرسوم التنفيذي رقم 91-254، غير أن الشروط المتعلقة بإيداع الملف للحصول على شهادة الحيازة تختلف حسب طبيعة الإجراء.³ إذ ميز المشرع الجزائري بين إجراءين للشروع في عملية تسليم الحيازة إجراء فردي (أولاً) وإجراء جماعي (ثانياً).

أولاً: الإجراء الفردي:

¹ تنص المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 83-352 التي تنص على مايلي يتوجه المعني مباشرة إلى الموثق المسؤول عن مكتب التوثيق المختص اقليمياً ويقدم له كل المعلومات اللازمة عن طبيعة الملكية وموقعها ومشمولاتها ومساحاتها وكذلك الرسوم والتكاليف المترتبة عليها مع تعيين ذوي الحقوق والمستفيدين ويجب زيادة الوثائق التالية :

-الاوراق الاثباتية للحالة المدنية الخاصة او المعين

-الشهادات المكتوبة

-مخطط الملكية بعدة اشخاص معتمدين

-تصريح بالشرف ان المدعي او المدعين يمارسون على العقار حيازة تطابق أحكام المواد 827 ومايلها ق م عند اقتضاء السندات او الشهادات الجبائية التي يمكن للمدعي او المدعين ان يدلوا بها

² محمودي عبد العزيز، اليات تطهير و تسوية سندات ملكية عقارية الخاصة في التشريع الجزائري، مرجع سابق ص 220.

³ أبوبيل ريمة، دور شهادة الحيازة في تطهير الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، اطروحة لنيل شهادة دكتوراة

تخصص قانون عقاري . كلية الحقوق و العلوم السياسية جامعة مولود معمري تيزي وزو . 2022 ص 40.

يقوم المترشح للحيابة بتقديم عريضة كتابية¹. لدى المصلحة المعنية بالبلدية، حيث يجب أن تتضمن هذه العريضة كل البيانات المفيدة حول طبيعة العقار محل الحيابة، وقوامه، ومساحته، ووضعيته، وكذا هوية الحائر أو الحائزين، وتبين عند اللزوم الحقوق والأعباء التي قد يكون العقار محملا بها مع تعيين المستفيدين.

كما يجب أن ترفق العريضة زيادة على ذلك بالوثائق التالية:

- (1) تصريح شرفي² يعد وفق النموذج الملحق بهذا المرسوم ويتضمن تعيين العقار وكذا هوية صاحب العريضة وأصحاب العريضة وتوقيعا مصادقا عليه من صاحب أو (أصحاب) العريضة، شاهدين اثنان³ يثبت فيه الموقعون أنهم يمارسون الحيابة بحسن نية ويبيّنون مدة الحيابة وهوية أصحاب الحق عند الإقتضاء في حالة إنتقال الحيابة.
- (2) شهادات الحالة المدنية لأصحاب العريضة.
- (3) مخطط بين حدود القطعة المعنية ووضعيته.
- (4) وعند اللزوم، أي وثيقة أو سند يريد أصحاب العريضة الإدلاء بهما.⁴

وهذه الشروط والبيانات واجبة الإلتباع فيما يخص الشخص الحائر أو مجموعة أشخاص حائزين معا لعقار واحد.⁵

ثانيا: الإجراء الجماعي:

طبقا لنص المادة 1/3 من المرسوم التنفيذي رقم 91-254 التي تنص على ما يلي "يجوز الشروع في الإجراء الجماعي لإعداد شهادات الحيابة في إطار برامج التحديث الريفي أو الحضري ذات منفعة عامة أو برامج إعادة التجميع العقاري"

¹ حمدي باشا عمر، آليات تطهير ملكية عقارات، مرجع سابق، ص 84 ملحق 01 يتضمن بموجب العريضة الكتابية المتضمنة لطلب الحصول على شهادة الحيابة.

² ملحق رقم 02 تضمن نموذج للتصريح الشرفي.

³ ملحق رقم 03 يتضمن نموذج شهادة شاهدين.

⁴ المادة 06 من المرسوم التنفيذي رقم 91-254، مرجع سابق.

⁵ عبد الحفيظ بن عبيدة، مرجع سابق، ص 135.

فبموجبها يصدر الوالي قرار يتضمن الشروع في الإجراء الجماعي بناء على طلب من السلطة المسؤولة عن تنفيذ برامج التحديث أو إعادة التجميع.

وعليه يحدد قرار الوالي المذكور في المادة 03 أعلاه المجال الترابي المعني، ويكون القرار محل إيداع لدى البلدية أو أي بلدية معنية، ويعلن عن هذا الإيداع عن طريق الملصقات في مقر البلدية المعنية وأماكنها العمومية لمدة شهرين ونشر ذلك في إحدى الجرائد الوطنية أو الجهوية لمعدل أربع نشرات تحدد كل خمسة عشرة (15) يوما ، ويبين الإعلان الملصق والمنشور المدة المحددة التي يجوز خلالها تقديم العريضة.¹

كما نجد أن الفرق بين الإجراء الفردي والإجراء الجماعي لإعداد شهادة الحياة هو أن الإجراء الأول (الفردي) يتمثل في كون الحائز غير مقيد بتقديم الطلب في أجل معين حيث أنه يقدمه متى شاء إلى البلدية معينة ولا يسقط حقه في ذلك، أما الإجراء الثاني (الجماعي) فالحائز ملزم بتقديم الطلب في مهلة شهرين من تاريخ أول نشر لقرار الوالي في الصحافة وإلا سقط حقه في الحياة.²

الفرع الثاني: مرحلة التحقيق والتحري:

منحت المادة 39 من قانون التوجيه العقاري المستحدثة لشهادة الحياة والمرسوم التطبيقي لها، صلاحية تحرير وإعداد شهادة الحياة إلى ر. م. ش. ب المختص إقليميا.³

وذلك من خلال عملية التحري والتحقق التي تجري وفقا للمراحل التالية:

أولا: فتح سجل خاص بشهادة الحياة.

حيث أوجب المشرع على ر. م. ش. ب بفتح سجل خاص ويرقمه ويوقع عليه رئيس المحكمة المختص إقليميا، يسجل فيه تاريخ إيداع العريضة والتسلسل الزمني لتقديمها، ويسلم في نفس اليوم لصاحب العريضة وصلا يشير فيه البيانات والمرجع الذي سجلت فيه العريضة، وأن

¹ انظر المادة 04، المرسوم نفسه.

² عبد الحفيظ بن عبيدة، مرجع سابق، ص 135.

³ محمودي عبد العزيز، مرجع سابق ، ص 222.

يخطر عند اللزوم صاحب العريضة في الأيام الثمانية الموالية لتاريخ الإيداع لكل المعلومات الإضافية التي يراها مناسبة.¹

ثانيا : نشر ملخص العريضة.

وفور تسجيل العريضة في السجل الخاص (بعد انتهاء عملية التسجيل) يقوم ر. م. ش. ب خلال مدة خمسة عشر يوما (15) الموالية لتاريخ إيداع، ينشر ملخص من العريضة عن طريق إعلان بلصقه بمقر البلدية وأماكنها العمومية لمدة شهرين، ينشر في الجريدة الوطنية على نفقة صاحب العريضة، إلا أن الإجراء الأخير لا يكون إلزاميا في حالة ما إذا كانت العريضة تتعلق بقطعة أرض (عقار محل شهادة الحيازة يقع في أحد أحياء بلدية عدد سكانها أقل من 20000 ساكن حسب آخر إحصاء عام للسكان والإسكان، على أن يبين الإعلان الملصق عند اللزوم النشر في الصحافة المدة المحددة التي يجوز أثناءها تقديم الاعتراضات وإعداد شهادة الحيازة المطلوبة.²

إذ يمكن لكل شخص يرى أن لديه حقوق ويريد أن يستظهر بها العقار محل طلب شهادة الحيازة، أن يقدم كتابيا اعتراضه وملاحظته إلى ر. م. ش. ب المعني خلال مدة شهرين اعتبارا من تاريخ نشر البلاغ المنصوص عليه في المادة 08 من المرسوم عن طريق الصحافة.³

ثالثا : طلب رأي مدير أملاك الدولة والشؤون العقارية.

وفي نفس مدة الخمسة عشر (15) يوما يقوم ر. م. ش. ب بإخطار مصلحة الأملاك الوطنية بالولاية لتوضيح الوضعية القانونية للعقار موضوع طلب شهادة الحيازة من منظور

¹ انظر المادة 07 من المرسوم التنفيذي رقم 91-254، سالف الذكر .

² المادة 08 من المرسوم 91-254، المرجع نفسه

³ المادة 10 من نفس المرسوم 91-254.

الأحكام التشريعية التي تحكم الأملاك الوطنية¹. وجدير بالإشارة أن مدير الأملاك الدولية يتحقق في هذا الإطار من:

- أن العقار المعني بشهادة الحيازة ليس ملكا للدولة أو الولاية.
- أن العقار المطالب من أجله بشهادة الحيازة ليس موضوع سند الملكية مشهر ويكون إلزاما على رئيس مصلحة الأملاك الوطنية وتحت طائلة قيام مسؤوليته الشخصية، بإطلاع رئيس البلدية بالوضعية المطلوبة في أجل شهرين اعتبارا من تاريخ إخطاره بذلك.²

رابعا : تلقي الاعتراضات.

وفي حالة الاحتجاج على صفة الحائز أو الحائزين المقدم في الآجال المنصوص عليها في المادتين 10 و11 يتولى ر. م. ش. ب دعوة الأطراف المعنية إلى التقاضي لدى الجهة القضائية المختصة للفصل في النزاع³ ، وفي هذه الحالة عليه بتوجيه الأطراف المعنية إلى التقاضي لدى الجهة القضائية المختصة للفصل في النزاع.⁴

المطلب الثاني: تسليم شهادة الحيازة.

في حالة عدم تقديم أي اعتراض على طلب شهادة الحيازة المقدم من طرف الحائز سواء من قبل رئيس مصلحة أملاك الدولة أو من طرف آخرين في الآجال المحددة في المادتين 10 و11 من المرسوم رقم 91-254، يحرر ر.م.ش.ب خلال ثمانية (08) أيام التي تعقب إنقضاء الآجال محضرا يثبت فيه عدم وجود أي اعتراض.

يقوم بإعداد شهادة الحيازة وفقا لنموذج الملحق بالمرسوم التنفيذي والتي تكون على شكل مقرر إداري فأما بصفة فردية لصالح حائز واحد، أو بصفة جماعية لصالح مجموعة من الحائزين

¹ المادة 9 من نفس المرسوم والقانون 90-30 المؤرخ في 1990/12/1 المتضمن الممتلكات الوطنية ، ج ر العدد 52

² حمدي باشا عمر، محررات شهر الحيازة، مرجع سابق ، ص140.

³ المادة 12 من نفس المرسوم 91/254.

⁴ حمدي باشا عمر، المرجع نفسه، ص142.

الشيوع، ولا تسلم شهادة الحياة للطالب أو الطالبين إلا بعد تنفيذ إجراءين أساسيين.¹ إجراء التسجيل بمصلحة التسجيل (الفرع أول) وإجراء الشهر شهادة الحياة (الفرع الثاني).

الفرع الأول: إجراء التسجيل بمصلحة التسجيل.

يتم تسجيل شهادة الحياة بمصلحة التسجيل العقاري والطابع بمفتشية الضرائب، وطبقاً لأحكام المادة 15 من المرسوم 91-254 والمادة 30 ، 39 من القانون 90-25.²

أولاً: تعريف التسجيل .

إن التسجيل هو ذلك الإجراء الذي يقوم به مفتش التسجيل عند تلقيه المحررات أو التصرفات القانونية الواردة على العقارات إذا يقبض من جراء هذه العملية حقوق التسجيل، وهو إجراء ملزم وفي حالة مخالفته يخضع المكلف بحقوق التسجيل لغرامة جبائية، ويتم هذا الإجراء على مستوى مصلحة التسجيل والطابع بمفتشية الضرائب بمكتب التسجيل المختص بذلك، وهذا من أجل إعطاء تاريخ ثابت للتصرف وتحصيل الجانب الضريبي لصالح الخزينة العمومية.³

ثانياً: شهادة الحياة تعتبر من التصرفات الخاضعة لرسم ثابت.

يتم إستقاء حقوق التسجيل إما بناء على رسم نسبي أو ثابت، والحقوق الثابتة هي تلك الحقوق التي لا تتغير بالنسبة لجميع العمليات من النوع نفسه، وتسجل *برسم ثابت كالعقود التي

¹ عبد الحفيظ بن عبيدة ، مرجع سابق ، ص ص 137-138.

² انظر إلى مادة 15 من المرسوم التنفيذي 91-254 ، و المادتان 30 ، 39 من قانون 90-25 سالفا الذكر .

³ أو كيد نبيل ، شهادة الحياة كآلية لحماية الحياة في ظل النظام الشخصي العقاري، مجلة الباحث، للدراسات الأكاديمية المجلد 07، العدد 02 ، مخبر العولمة والقانون ، سنة 2020، ص 1144.

لم تحدد تعريفاتها بأي من قانون التسجيل والتي لا يمكن كذلك أن تخضع أو يترتب عنها *رسم نسبي.¹

وتطبيقا لنص المادة 208 من قانون التسجيل المعدلة والتي تنص على ما يلي: "تخضع لرسم الثابت المقدر ب 1,500 دج كل العقود التي تجدد تعريفاتها بأي مادة من هذا القانون والتي لا يمكن أن يترتب عنها تحصيل رسم نسبي"²

الفرع الثاني: شهر شهادة الحيازة.

حتى تكون لشهادة الحيازة حجية في مواجهة الغير يجب شهرها لدى المحافظة العقارية التي يقع في دائرة اختصاصها العقار بعد إتمام وإنهاء عملية التسجيل، التي تطرقنا إليها في المادة 15 من المرسوم التنفيذي 91-254 ، كما أن نظام الشهر الشخصي هو ذلك النظام الذي يعتمد على إعلان التصرفات العقارية على أسماء الأشخاص القائمين بها وليس طبقا للعقار ومن هنا جاءت تسمية هذا النظام الشخصي و التي تقيد بأن الشخص محل إعتبار بالتصرفات العقارية التي تصدر عنه.³

وتتم عملية شهر شهادة الحيازة في نسختين على مستوى سجل الإيداع المختص بواسطة بطاقات عقارية تمسك على شكل الشخصي باسم الحائز، ويتأكد المحافظ العقاري أن العقار التابع للأمالك الخاصة وليس عقد مشهر تحت طائلة رفض الإيداع⁴، وذلك باتباع الطرق الآتية:

أولاً: الفحص السريع:

يكون الفحص السريع الذي يتم من طرف المحافظ العقاري قبل التسجيل في سجل الإيداع الذي يتم من طرف المحافظ العقاري قبل التسجيل على سجل الإيداع سهلا وسريعا، إذ أن الوثيقة ذات شكل موحد يكتفي فيها المحرر بإعطاء المعلومات المناسبة إذا يكفي التحقق من هوية

¹ أبوديل ريمة، دور شهادة الحيازة في تطهير ملكية، أطروحة دكتوراه، مرجع سابق ، ص46.

² الأمر رقم 76-105 المؤرخ في 09/09/1976 يتضمن قانون التسجيل ج ر، عدد 81 صادرة في 18/12/1976 (المعدل والمتمم).

³ جمال بوشنافة، شهر تصرفات عقارية في التشريع الجزائري، طبعة6، دار الخلدونية، الجزائر، ، 2006، ص16.

⁴ محمودي عبد العزيز، آليات تطهير و تسوية سندات الملكية العقارية الخاصة ، مرجع سابق ، ص 168

الشخص أو الأشخاص وتعيين العقار تعييناً دقيقاً، وعند الإقتضاء الحصص في الشيوخ، وهنا تحت طائلة القيام مسؤوليته يتعين على المحافظ العقاري التأكد من صحة المعلومات الموضحة بالشهادة فإذا لاحظ بأن الملف لا يحتوي على إخطار مدير الأملاك الدولة أو أن هذه الأخيرة لم تقم بالإجابة، يتعين عليه أن يخطر بنفسه المديرية ليتأكد من الطبيعة القانونية، كما يتحقق من أن العقار من نوع الملك الخاص لم يحرر له عقد الشهر.

ثانياً: التسجيل في سجل الإيداع والرسم المطبق:

يكون التسجيل بعد ذلك مؤقتاً في سجل إيداع مؤقت لمدة 15 يوماً ثم تسجل بعد انقضاء هذه المهلة في سجل الإيداع النهائي.¹

ويكون من المناسب لتقادي تعدد سجلات الإيداع (سجل الإيداع المتعلق بإجراءات العادية، سجل الإيداع المتعلق بالإجراء الأول في السجل العقاري) تسجيل شهادات الحيازة في السجل العادي، ومن ثمة فإن شهادة الحيازة ترتب وتحفظ بالحجوم العادية والمحتوية على الوثائق المشهورة.

ثالثاً: مسك مجموعة من البطاقات العقارية:

إن مجموعة البطاقات التي تنشأ بمناسبة إشهار شهادات الحيازة والتي تمسك على الشكل الشخصي، طبقاً لأحكام المادتين 113 و114 من المرسوم رقم 63-76 المؤرخ في 1976/03/25 المتعلق بتأسيس السجل العقاري المعدل والمتمم، يجب أن ترتب على حدة بصفة متميزة وبالنسبة لكل بلدية. وهذا من شأنه السماح بتسهيل البحث واستعمال البطاقات، فضلاً عن تسهيل الإحصائيات الدورية.²

الفرع الثالث: الآثار القانونية المترتبة عن تسليم شهادة الحيازة

¹ حمدي باشا عمر، محررات شهر الحيازة مرجع سابق، ص ص 145 ، 146

² حمدي باشا عمر، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة، ص 91.

يترتب على شهادة الحيازة مجموعة من الآثار القانونية أو نتائج بعد إنتهاء من إجراءات إعداد شهادة الحيازة التي تجعل صاحب السند الحيازي في مرتبة المالك إذا يمكن تلخيصها فيما يلي:

أولاً: شهادة الحيازة شهادة إدارية إسمية لا يجوز بيعها، وغير قابلة للتنازل عنها سواء بمقابل أو بدونها، فتسليم الشهادة يكون بناء على طلب الحائز أو الحائزين¹ فوفاة أحد الحائزين على شهادة الحيازة يؤدي حتما إلى حق الورثة لحلول قانونا محل المتوفي خلال مدة سنة من الوفاة ويتم تسليم شهادة جديدة باسمهم تحت طائلة إلغاء الشهادة القديمة، بتقديم طلب وفقا للأجل المحدد وإلا ألغيت إحتراما للشروط والأجل المحدد وكأصل عام تنتقل الشهادة بجميع صفاتها الممارسة من طرف المورث إلى غاية وفاته وإلى كل الورثة دون تمييز.²

إذ تعد شهادة الحيازة الجديدة على أساس فريضة موثقة وتسلم إلى المستفيدين بعد تسجيلها لدى مصلحة التسجيل والطابع بالمفتشية الضرائب وشهرها بالمحافظة العقارية المختصة إقليميا.³

ثانياً: رهن العقار يمكن للحائز أن يكون رهنا عقاريا صحيحا من الدرجة الأولى لفائدة هيئات القرض، ينطبق على العقار الذي ذكر في شهادة الحيازة ويكون ذلك ضمنا للقروض المتوسطة وطويلة الأمد⁴.

يمكن لصاحب شهادة الحيازة أن يوقع رهنا عقاريا من الدرجة الأولى التي يجب أن تكون مؤسساتها المالية دون *دائنين الخواص حسب المذكرة الصادرة عن المديرية العامة

¹ المادتان 40 ، 42 من القانون 90-25، سالف الذكر.

² المحكمة العليا (غ ع)، قرار رقم 300879 مؤرخ في 2005/09/14 مجلة المحكمة العليا عدد 2، الجزائر، 2005، ص359.

³ المادة 16 ، من المرسوم التنفيذي ، 91-254 ، سالف الذكر.

⁴ المادة 44 ، قانون 90-25 ، سالف الذكر

* الدائنين الخواص هو الطرف صاحب الحق في مبلغ يدفعه الطرف الاخر (المدين) وقد يكون الدائن شخصا او مؤسسة او شركة و(الدائن) هو الشخص او المؤسسة المالية .

للأملاك الوطنية بتاريخ 14/10/1991 تحت رقم 4123 المتعلقة بأسباب تأسيسها شهادة الحيازة وكيفية إعدادها وشهرها والآثار القانونية المترتبة عليها.¹

- كما قد أجاز المشرع كأصل عام أن يكون الراهن (المدين) مالكا للعقار وأهلا للتصرف فيه (المادة 2/884 ق مدني) لكن المادة 43 من القانون 25/90 تنص "... يحق لمن يحوز قانونيا شهادة الحيازة أن يتصرف تصرف المالك الحقيقي ما لم يقرر القضاء المختص غير ذلك".

- وطبقا لنص المادة 45 من القانون رقم 25/90² التي تقضي بأنه في حالة ظهور المالك الحقيقي وإقامته دعوى المطالبة لإلغاء شهادة الحيازة، فإنه لا يمكن أن يترتب عنها مطلقا نقض رهن العقار من أجل إعادة النظر في الترتيب التي قام بها الحائز في حدود صلاحيات شهادة الحيازة. وفي حالة الرهن العقاري الذي يكون قد أنشأ لفائدة هيئات القرض يبقى صحيحا ويسري في مواجهة المالك ولعل أهم أثر ترتبه شهادة الحيازة هو الإحتجاج بالتقادم المكسب من أجل التصفية النهائية للوضع القانونية للعقار.³

- أو ظهوره جراء التنفيذ على هذا العقار محل شهادة الحيازة عند حلول أجل الدين ومباشرة إجراءات البيع القضائي للعقار المرهون، مما يؤسس للتراجع المسجل في حماية الملكية العقارية الخاصة، ورغبة السلطات العمومية في تشجيع الحيازة وإعطاء دور اكبر للإستثمار في الأراضي الفلاحية حتى ولو كان على حساب المالكين الحقيقيين.⁴

ثالثا/ شهادة الحيازة تمنح صاحبها حق المطالبة برخصة بناء أو الهدم أو التجزئة وطبقا لأحكام قانون التهيئة والتعمير، ومع أن رخصة البناء لا يمكن أن يحصل عليها إلا مالك العقار محل البناء.⁵

¹ انظر المذكرة رقم 4123 المؤرخة في 14 أكتوبر 1991 تتعلق بإعداد شهادة الحيازة صادرة عن مديرية العامة للاملاك الوطنية .

² انظر إلى المادة 45 من القانون رقم 90-25 ، سالف الذكر

³ بونشادة حورية ، مداخلة بعنوان ،شهادة الحيازة ، مجلس الدولة ، 2 أبريل 2015 ص6.

⁴ محمودي عبد العزيز، حدود شهادة الحيازة في تطهير الملكية العقارية، مرجع سابق، ص222.

⁵ انظر المادة 50 من القانون رقم 90-29 ، سالف الذكر .

فالحائز المتحصل على السند الحيازي عومل من قبل المشرع معاملة المالك الذي يحوز سند ملكية مشهر، فمن خلال هذه المادة (50 من قانون رقم 90-29) نلاحظ أن المشرع استبعد التذرع بأحكام الإلتصاق كسبب من أسباب كسب الملكية العقارية ما لم يكن البناء قد تم بموجب رخصة، وبالتالي فالمنشآت التي تقام وتشيد بهذه الطريقة تكون غير محمية ولا تطبق بشأنها أحكام المادة 784 ق مدني والتي تنص « إذا أقام شخص منشآت بمواد من عنده على أرض يعلم أنها ملك لغيره دون رضاء صاحبها فلصاحب الأرض أن يطلب في أجل سنة من اليوم الذي علم فيه بإقامة المنشآت إزالة منشآت على نفقة من أقامها مع التعويض عن الضرر اذا اقتضى الحال ذلك ، أو أن يطلب استبقاءها مقابل دفع قيمتها أو قيمتها في حالة الهدم أو في دفع مبلغ يساوي ما زاد في ثمن الأرض بسبب وجود المنشآت بها .

ويجوز لمن أقام المنشآت أن يطلب نزعها إن كان ذلك يلحق بالأرض ضررا إلا اذا اختار صاحب الأرض استبقاءها طبقا لأحكام الفقرة السابقة ¹ .

رابعاً/ لا تحرر هذه الشهادة إلا على أراضي الملكية الخاصة غير المسوحة والتي لم تحرر عقودها تحت طائلة طلب إبطالها من كل ذي مصلحة.

يبقى من حق المالك الحقيقي الشرعي المحتمل ظهوره رفع دعوى إبطال شهادة الحيابة المحررة على أرض لها عقد رسمي خلافا للقانون²، شرط الاستظهار بالسند الرسمي مع حق المطالبة بالتعويض عن الأضرار التي يمكن أن تلحق بالمدعي من جراء عمليات البناء، أو ترتيب رهن عيني لفائدة الهيئات المقرضة³، أمام القضاء الإداري كون أن ر. م. ش. ب هيئة إدارية وهذا تحت طائلة مخالفة قواعد الاختصاص النوعي الذي هو من النظام العام⁴ حسب نص مادة 36 ق إ م إ.

خامساً/ لا يمكن للشركاء في الشيوخ إيقاف حالة الشيوخ إلا من أجل القسمة وبمراعاة الحصص للحصول على رخصة التجزئة بالنسبة للأراضي الحضرية أو رخصة تقسيم بالنسبة للأراضي

¹ حمدي باشا عمر، محررات شهر الحيازة ، مرجع سابق ص 147.

² المادة 39 من القانون 25/90 ، سالف الذكر .

³ زورقي ليلي وحمدي باشا عمر، المنازعات العقارية في ضوء آخر تعديلات ، مرجع سابق ، ص 80.

⁴ المحكمة العليا (غ ع) قرار رقم 426996 مؤرخ في 2007/12/12 المجلة القضائية عدد 1، الجزائر، 2007 ص 215.

الزراعية وبمعنى آخر فإن إيقاف حالة الشيوخ لا يكون ممكنا إلا إذا كان العقار قابلا للتقسيم،
ولكون نقل الحقوق غير مسموح فإنه لا يجوز البيع بالمزاد حتى للشريك في الشيء.¹

سادسا/يمكن لصاحب شهادة الحيابة المعدة والمسلمة طبقا لقانون ، التذرع بمدة الحيابة المذكورة
في التصريح الشرفي للمطالبة باكتساب العقار محل الحيابة بالتقدم المكسب بعد انتهاء الأجل
القانوني² وهو ما أكده القضاء كما يمكن الاستفاضة من أحكام القانون رقم 07-02 مؤرخ في
27 فبراير 2007 يتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية
عن طريق طلب تحقيق عقاري، متى أثبت الحائز بموجب هذه الشهادة توافر مدة التقدم
المكسب طبقا لأحكام القانون المدني.³

سابعا/شهادة الحيابة لا تغير من الوضعية القانونية للعقار محل الشهادة التي أرسلها هذا
القانون⁴، فهي لا تخول صاحبها كل الخاصيات المتعلقة بحق الملكية عدا سلطتي الإستعمال
و الإستغلال دون سلطة التصرف، لأن المتحصل عليها يبقى مجرد حائز⁵ إلا في حالة
التحويل المجاني أو بمقابل مالي يحق لمن يحوز قانونا لشهادة الحيابة أن يتصرف تصرف
المالك الحقيقي ما لم يقرر القضاء المختص غير ذلك.⁶

¹ لعشاش محمد، الحماية القانونية للملكية العقارية الخاصة ، رسالة لنيل درجة دكتوراه في العلوم ، تخصص قانون ، كلية الحقوق و العلوم الساسية ، جامعة مولود معمري تيزي وزو ، الجزائر ، 2016 ، ص 294.

² المادتان 6 و 43 فقرة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 91-254 ، سالف الذكر .

³ المادة 14 من القانون 07-02 مؤرخ في 27/02/2007 يتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري، ج.ر. عدد 15 الصادر في 28/02/2007 .

- مذكرة رقم 03278 مؤرخة في 15/04/2010 تتعلق بتطبيق أحكام القانون رقم 07-02 مؤرخ في 27/02/2007 يتعلق بالتحديد العقاري (التكفل.بطلبات الحائز على شهادة الحيابة) صادرة عن ادارة املاك الدولة.

⁴ انظر المادة 47 من القانون رقم 90-25 المشار إليه سابقا.

⁵ حمدي باشا عمر، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة ، مرجع سابق، ص 94.

⁶ انظر المادة 2/43 من نفس القانون .

الفصل الثاني:

منازعات شهادة الحياة.

الفصل الثاني: منازعات شهادة الحياة.

الحياة هي واقعة مادية تثير العديد من الخلافات (المنازعات) لأنها مبنية على عنصر مادي وعنصر معنوي، وأغلب الحائزين لا يملكون سندات، لهذا يمكن أن يتحايل شخص على شخص آخر أو حتى على الدولة.

وبالنظر إلى الوضعية العقارية في الجزائر أيضا لأنها ليست واضحة المعالم يوجد أشخاص لديهم عقود عرفية بالرغم من ذلك قد نجد أشخاص آخرين اغتصبت ملكيتهم وبالتالي يصبح هذا حائز حياة غير قانونية، فيقوم بالتحايل على القانون، وبالاستناد إلى المرسوم رقم 254/91 وقانون 25/90 المتعلق بالتوجيه العقاري بطلب شهادة الحياة .

وعليه يؤكد القضاء على وجود العديد من المنازعات فيما يتعلق بالحياة ومن بين أسباب المنازعات أيضا أن الورثة لا يقومون بقسمة العقارات، وبالتالي يبقى الورثة حائزين في نظر القانون، ومنه يمكن لأي وريث أن يستخرج شهادة الحياة، هذا ما يولد العديد من المنازعات والتي يمكن أن تصب في ثلاث أصناف، منازعات يختص بها القضاء العادي تضمنت القضاء العقاري أو حتى القضاء الجزائي و القضاء الإداري

ويؤول الاختصاص للقضاء العادي عندما يكون النزاع بين أشخاص القانون الخاص (المبحث

الأول)

ويؤول الاختصاص أيضا إلى القضاء الإداري إذا كانت المنازعة متعلقة بسند الحياة الذي يسلم للشخص الحائز وبما أن شهادة الحياة هي سند إداري صادر عن ر م ش ب ، ففي هذه الحالة يناع ر م ش ب لعدم منحه سند الحياة وأيضا تتوقعه وقوع النزاع من الدولة إذا عارضت على أساس أن هذه القطعة التي امتلكت فيها شهادة الحياة هي ملك للدولة (المبحث الثاني).

المبحث الأول: منازعات شهادة الحياة التي يؤول الفصل فيها للقضاء

العادي.

إن تحرير شهادة الحياة مرتبط أساساً بمدى توافر عناصر الحياة المادية والمعنوية وبالضرورة أن تكون علنية هادئة ومستمرة بدون غموض أو لبس وهذا ما يستدعي وجود حائزين لنفس الحق العيني العقاري، نلاحظ أنه جاءت به نص المادة 413 من قانون الإجراءات المدنية الملغاة و التي أصبحت تقابلها المادة 524 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية المعدل و المتمم والتي تشترط في الحياة المحمية قانوناً أن تكون هادئة وعلنية، ومستمرة ولا يشوبها انقطاع وغير مؤقتة دون لبس واستمرت هذه الحياة لمدة سنة على الأقل، ففي هذه الحالة يتطلب الأمر بحث عن الحياة الأحق بالتفصيل.

ينعقد الاختصاص إلى القضاء، العادي في حالة الاعتراض على صفة الحائر، أو في حالة الحصول على شهادة الحياة بطرق الاحتمالية أو التدلسية، ونتطرق إلى المنازعات التي يؤول فيها القضاء العقاري في (المطلب الأول) والمنازعات ذات طابع الجزائي في (المطلب الثاني)

المطلب الأول: المنازعات التي يؤول للقضاء العقاري:

بالرجوع إلى المادة 12 من المرسوم التنفيذي 91-254 محدد لكيفيات إعداد شهادة الحياة وتسليمها نجدها قد ألزمت ر م ش ب في حالة الاحتجاج على صفة الحائر أو الحائزين إذا كان هذا الاختصاص من احد أشخاص قانون الخاص إلى دعوة الأطراف إلى التقاضي لدى الجهة القضائية المختصة والمتمثلة في القسم العقاري¹، والتي يقع في دائرة اختصاصها العقاري محل النزاع ولهذا فالطعون التي يختص بها القاضي العقاري عموماً تتمثل في دعوى ناشئة قبل إعداد شهادة الحياة (الفرع الأول) ودعوى الناشئة عن الحياة ذاتها (الفرع الثاني) وهذا ما سنتطرق إليه:

¹ أنظر المادة: 12 من المرسوم التنفيذي رقم 91-254 محدد لكيفيات إعداد شهادة الحياة وتسليمها ، سالف الذكر .

الفرع الأول: الدعاوى الناشئة قبل إعداد شهادة الحياة.

تنشأ الدعاوى قبل إعداد شهادة الحياة في حالة الاعتراض على صفة الحائز، حسب نص المادة 10 من المرسوم التنفيذي رقم 91-245 أو في حالة المنازعات المتعلقة بالقيود الأول في الترقية المؤقت أمام المحافظ العقاري حسب نص المادة 15 من المرسوم التنفيذي رقم 63-76-63-76 المتعلقة بتأسيس السجل العقاري، كما يحوز الاحتجاج بالتقدم المكسب حسب نص المادة 14 منه وهذا ما سنتطرق إليه على النحو الآتي:

أولاً: الاعتراض على صفة الحائز أو الحائزين:

لقد سمح القانون الاعتراض على شهادة الحياة بموجب المادة 10 من المرسوم التنفيذي رقم 91-254 والتي تنص على «يمكن كل شخص لديه حقوق ويريد أن يستظهر بها على العقار محل طلب شهادة الحياة أن يقدم كتابيا، اعتراضه وملاحظاته إلى ر م ش ب المعني خلال مدة شهرين اعتبارا من تاريخ نشر البلاغ المنصوص عليه في المادة 08 وعن طريق الصحافة».

ومنه نرى أنه لكل من يدعي حق على العقار المعني بشهادة الحياة أن يقدم اعتراضه (ملاحظاته) أمام ر. م. ش. ب. المختص إقليميا.

ثانيا: منازعات متعلقة بالترقيم

كما يختص القاضي العقاري أيضا في المنازعات الناجمة عن الترقيم إذ ترقم العقارات التي يحوز أصحابها شهادة الحياة ترقيفا مؤقتا لمدة أربعة أشهر تسري من يوم الترقيم ويمكن لكل ذي مصلحة الاحتجاج على الترقيم المؤقت في الأجال القانونية المحددة .

تطبيقا لنص المادة 15 من المرسوم رقم 63-76-63-76 المتعلقة بتأسيس السجل العقاري، يمكن للمعنيين الاحتجاج في سجل مفتوح لهذا الغرض لدى المحافظة العقارية، أو عن طريق إرسال رسالة موصى عليها إلى المحافظ العقارية وإلى الطرف الخصم، إذ تكون للمحافظ العقاري سلطة

مصالحة الأطراف في مهلة أربعة أشهر¹(4)، ويبقى أجل 6 أشهر من تاريخ تبليغ من طرف المحافظ لرفع دعوى قضائية أمام القاضي العقاري المختص إقليمياً الذي له صلاحية النظر في المنازعات الخاصة بالترقيم المؤقت الناتج عن القيد الأول بعد المسح، كما تشهر الدعوى القضائية والتي يجب تبليغها إلى المحافظ العقاري في نفس المهلة وفقاً لأحكام المادة 85 من نفس المرسوم.²

كما قضى قرار المحكمة العليا رقم 1178804 قرار بتاريخ 2019/11/14 (لاستلام دعوى رفع الاعتراض عن الترقيم العقاري إدخال المحافظ العقاري في الخصومة لا مصلحة له فيها يتطلب القانون تبليغ المحافظ العقاري بالأحكام والقرارات القضائية الصادرة في الدعوى قصد الاستمرار في عملية الترقيم المؤقت أو توقيفها).³

ثالثاً: المنازعات المتعلقة باكتساب الملكية بالتقادم :

يمكن للمستفيد من شهادة الحياة أن يطلب بموجبها اكتساب الملكية بالتقادم المكسب طبقاً للأحكام القانون المدني الذي توفرت لديه المدة المطلوبة قبل حلول المسح بالمنطقة التي يقيم فيها.⁴

كما تضمنت المادة 2/14 من مرسوم رقم 91-254 انه يجوز للحائز أو الحائزين إثارة مدة الحياة بالاحتجاج بالتقادم المكسب ، إذ يختص القاضي العقاري في الدعوى التي يرفعها الحاصل على الشهادة الحياة للمطالبة باكتساب الملكية على أساس التقادم المكسب الطويل الذي يشترط فيه توافر عناصر الحياة ثم استمرارها بدون انقطاع مدة 15 سنة كاملة، هذا ما تضمنته نص المادة. 827 من القانون المدني التي تنص على ما يلي «من حاز منقولاً أو عقاراً أو حقاً عينياً منقولاً كان أو عقاراً دون أن يكون مالكا له أو خاصاً به صار له ذلك ملك إذا استمرت حياته له مدة خمس عشرة (15) سنة دون انقطاع».

¹ أنظر المادتين 13-14 من المرسوم رقم 76-63 المتعلق بالتأسيس السجل العقاري ، سالف الذكر .

² المادة 15 من نفس المرسوم .

³ قرار صادر عن المحكمة العليا ، ملف رقم 1178804 قرار بتاريخ 2019 /11/14 ، مجلة المحكمة العليا، العدد2، السنة 2019، ص49.

⁴ زروقي ليلي، حمدي باشا عمر، المنازعات العقارية ، مرجع سابق ، ص 82.

يسري التقادم القصير إذا حاز الشخص للعقار لمدة 10 سنوات مقترنة بحسن النية ومستندة إلى سند صحيح طبقا لنص المادة 828 من القانون المدني.¹

ولقد جاء في احدى قرارات المحكمة العليا «في التقادم الطويل حسن النية غير معلوم في التقادم القصير حسن النية والسند صحيح ضروريان».²

الفرع الثاني: الدعوى الناشئة عن الحيابة ذاتها.

يختص القاضي العقاري في دعوى الحيابة وهي تلك الدعوى التي يرفعها كل حائز لعقار من أجل حماية حيازته والتي بدورها تشكل درجات متفاوتة .

دعوى منع التعرض التي تعمل لحماية الحائز الذي تعرض للاعتداء أو التهديد على حيازته الخاصة (أولا).

دعوى استرداد الحيابة والتي قد يتعلق الأمر بها بسبب الحيابة عنوة فخلسة أو بالقوة (ثانيا)

دعوى وقف الأعمال الجديدة تحمي الحائز من أعمال الاعتداء التي بدأت ولكنها لم تتم والتي اهتم بها المشرع الجزائري في القانون المدني الجزائري وقانون الإجراءات المدنية والإدارية (ثالثا) التي سنحاول التطرق إليها على النحو التالي:

أولا: دعوى منع التعرض:

ترفع دعوى منع التعرض للملكية في حالة تعرض الغير للمالك وحرمانه من الممارسة سلاطته الثلاث (الاستعمال ، الاستغلال ، التصرف) على ملكيته³، التي تقابلها دعوى منع التعرض وهي دعوى التي يرفعها الحائز ضد الغير الذي يعارضه في حيازته⁴، ومنه فإن أطراف

¹ أنظر المادة، 828 من القانون المدني، سالف الذكر .

² قرار المحكمة العليا ، الغرفة العقارية رقم 201978 المؤرخ في 2000/07/26، مجلة المحكمة العليا ، عدد خاص لسنة 2004، ص 331 .

³ حمدي باشا عمر ، حماية الملكية العقارية الخاصة ، ط7 ، دار هومة للطباعة والنشر و التوزيع ، الجزائر ، 2009 ، ص 79.

⁴ حمدي باشا عمر ، محررات شهر الحيابة ، مرجع سابق ، ص 165 .

منع التعرض (المدعى) وهو: صاحب العقار أو مالكة محل التعرض، أما (المدعى عليه) هو الطرف الذي يعارضه في حيازته.

وقد نصت المادة 820 من القانون المدني الجزائري على ما يلي «من حاز عقارا وإستمر حائزا له مدة سنة كاملة ثم وقع له التعرض في حيازته جاز له أن يرفع خلال سنة الدعوى بمنع التعرض.

ودعوى منع التعرض تحتاج إلى شروط موضوعية وأخرى زمنية فلا تقبل إلا بتوفر الشروط التالية:

1-الشروط الموضوعية:

أ-أن يكون المدعى حائز للعقار حيازة قانونية:

الحيازة القانونية: هي السيطرة الفعلية للشخص على الشيء محل الحيازة باعتباره مالكا أو صاحب حق عيني ومن ثم فيلزم لتوفر الحيازة القانونية توفر ركني الحيازة المادي والمعنوي،¹ باستثناء المستأجر طبقا لأحكام المادة 487 قانون مدني جزائري.²

ومنه استمرارية الحائز للحيازة القانونية يؤدي إلى اكتساب الحق بالتقادم، كما أن تكون الحيازة خالية من كل العيوب (كالإكراه أو الغش أو التحايل).

ب-أن يقع تعرض للحائز في حيازته للعقار:

التعرض هنا يبيح رفع دعوى التعرض، إذ يعرف بأنه كل عمل مادي أو قانوني من شأنه أن يعرقل انتفاع الحائز بالعقار ويتضمن بطريقة مباشرة إنكارا أو معارضة لهذه الحيازة.³

-فالمقصود بالتعرض المادي هو إلحاق أضرار بالحائز تكون ملموسة كمن يقطف ثمار من أرض الجار خلصة أو وضع مواد البناء عليها لبناء أرضه، أما التعرض القانوني ينشأ من

¹ حسن علي محمد سعيد، الحيازة والملكية في القانون المدني المصري، دراسة مقارنة بالشرعية الاسلامية ، مصر ، د.س.ن، ص 128.

² أنظر المادة 487 من القانون المدني، سالف الذكر .

³ أنور طلبية، الحيازة ، المكتب الجامعي الحديث، مصر ، 2004، ص 166.

إجراء قانوني يتضمن ادعاء يعتبر إعداد على الحيازة باتخاذ إجراءات قضائية ترفع دعوى قضائية، وإجراءات غير قضائية كإبرام عقد إيجار مع الغير محله العقار أو توجيه إنذار للمستأجر.

2- الشروط الزمنية:

أ- أن يكون حائزا للعقار لمدة سنة كاملة قبل وقوع التعرض:

وهذا ما جاء في نص المادة 820 قانون مدني التي تقضي بأنه يجب أن تكون حيازة الحائز استمرت سنة كاملة قبل وقوع التعرض ومنه ويفهم أنه يلزم على الحائز أن يستمر في مباشرة أعماله على العقار التي تقتضيه لمدة سنة كاملة.¹

ب- يجب رفع دعوى خلال سنة من تاريخ التعرض للحيازة:

يقصد بها احترام ميعاد رفع الدعوى، منع التعرض خلال سنة من وقوع أول فعل للتعدي وهذا استنادا لنص المادة 524 فقرة 2 من قانون إجراءات مدنية إدارية المعدل والمتمم.²

ثانيا: دعوى استرداد الحيازة:

هي دعوى مفتوحة لحائز العقار والذي فقد حيازته ويريد أن يطلب من القاضي إعادة تنصيبه في حيازته التي سلبت منه من طرف الغير بالقوة.³

ومن هنا نجد أن دعوى الحيازة يرفعها كل من له حق عيني أو حائز للعقار طالبا برد حيازته التي فقدتها أو سلبت منه من طرف الغير أو التي اغتصبت منه بالتعدي أو الإكراه.

¹ المادة 820 قانون المدني التي تنص على ما يلي: " من حاز عقارا واستمر حائزا له مدة سنة كاملة ثم وقع له التعرض في حيازته جاز له أن يرفع خلال السنة دعوى منع التعرض".

² المادة 2/524 من قانون رقم 08-09 سالف الذكر والتي تنص على ما يلي: "...ولا تقبل دعاوى الحيازة، و من بينها دعوى استردادها ، اذا لم ترفع خلال سنة من التعرض".

³ قادري نادية، النطاق القانوني للحيازة في القانون الجزائري ، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في علوم القانونية ، كلية الحقوق ، جامعة العقيد حاج لخضر ، 2008/2009 ، ص 190

ويشترط لقبول هذا النوع من الدعاوى توافر شروط موضوعية وأخرى زمنية ، من خلال أحكام المواد (817 إلى 819) من قانون مدني والمادتين (524 ، 525) من قانون إجراءات مدنية إدارية المعدل المتمم.

1-الشروط الموضوعية:

أ-ثبوت الحياة القانونية أو المادية للمدعي:

يجب أن يكون المدعي في دعوى استرداد الحياة حائزا للعقار حياة مادية صحيحة وثابتة له وقت الاعتداء، وعلى هذا فإن المشرع لم يشترط في هذه الدعوى أن تكون الحياة القانونية يتوافر فيها العنصر المادي والعنصر المعنوي، بل اكتفى بالحياة المادية التي تكون فيها يد الحائز متصلة بالعقار اتصالا فعليا وقت حدوث الغصب دون توفر العنصر المعنوي و مثال ذلك حياة المودع لديه، والمرتهن رهنا حيازيا، والحارس والمستأجر والمستعير.¹ ومن خلال المادة 817 من القانون المدني والتي تقتضي بأنه من كان حائزا بالنيابة يجوز له أن يسترد الحياة من غيره.²

وإذا كان الفقه لا يشترط الحياة القانونية لرفع دعوى استرداد الحياة فإن القضاء الجزائري اتجه خلاف ذلك حيث يشترط ضرورة التأكد من مدى قانونية الحياة.³

ب- أن يقع سلبا لهذه الحياة:

¹ صدوقي المهدي، شرايطي خيرة، غريبي محمد، دعاوي، الحياة في التشريع الجزائري، مجلة الفكر القانوني والسياسي، العدد 5، 2019، ص 21.

² أنظر المادة 817، من القانون المدني سالف الذكر.

³ ميسون زهوين، اكتساب الملكية العقارية الخاصة عن طريق الحياة، مذكرة لنيل شهادة ماجستير في الحقوق قسم ق خاص، فرع قانون العقاري، جامعة الاخوة منتوري، قسنطينة، 2007/2006، ص 87.

وهذا الشرط جوهري إذ هو سبب قيام الدعوى فلو لم يقع سلب للحيابة لما كان هناك سبب لقيام هذه الدعوى، وهذا السلب يأخذ صوراً مختلفة باختلاف العين محل الحيابة فقد بدون هذا السلب بالغضب أو بالإكراه أو التعدي. أو غير ذلك بمعنى أن يقع خلافاً لإرادة حائز العين.¹

يظهر هذا الشرط في نص المادة 1/525 من قانون إجراءات مدنية وإدارية المعدل والمتمم.²

2- الشروط الزمنية:

أ- عدم اشتراط مرور سنة كاملة على الحيابة:

لم يشترط المشرع في دعوى استرداد الحيابة أن يستمر الحائز في حيازته سنة كاملة قبل السلب وحتى إن لم تتم إلا يوماً واحداً وذلك في حالتين هما:

- الحالة الأولى:

إذا كان الحائز قد فقد حيازته عن طريق القوة والعنف فإنه يقضي له في جميع الأحوال باستردادها من المعتدي ولو لم يكن قد حاز العقار لمدة سنة كاملة قبل انتزاعه طبقاً لأحكام المادة 818 من القانون المدني، وبذلك فإن استعمال قوة العنف سبب في حماية الحيابة ولو بدأت في اليوم السابق لحدوث السلب أو الغصب.³

- الحالة الثانية:

نفترض أن حيازة المدعي سلب منه قبل مرور سنة على حيازته إذا كانت حيازة (المعتدي عليه) أحق بالتفضيل من حيازة (المعتدي).

¹ سعد بن سعيد الشهراني ، دعاوى الحيابة في نظام المرافعات الشرعية السعودي، دراسة مقارنة بالقانون المصري مع التطبيق على المحاكم الشرعية مقدمة استكمالاً لمتطلبات الحصول على درجة ماجستير ، تخصص تشريع جنائي إسلامي ، قسم العدالة الجنائية ، كلية الدراسات العليا، جامعة نايف العربية للعلوم الأمنية، الرياض، 2005، ص 87.

² المادة 1/525 من قانون إجراءات مدنية إدارية، 08-09 سالف الذكر التي تنص "يجوز رفع دعوى استرداد الحيابة لعقار أو حق عيني عقاري ممن أعتصب منه الحيابة بالتعدي أو الإكراه وكان له وقت حصول التعدي أو الإكراه ، الحيابة المادية أو وضع اليد الهادئ العلني".

³ قادري نادية ، مرجع سابق ، ص 201

ويقع حقا لإثبات الحيازة الأحق بالترتيب على عاتق المدعي إذا كانت حيازته (المعتدى عليه) بمعنى أن حيازة (المعتدي) لا يستند على أي سند قانوني مثلا كان حائز للحق بمقتضى عقد لا يعتبر المعتدي طرف فيه.

إذا لم يكن لدى الحائزين سند قانوني أو تعادلت سندتهما أو كانت الحيازة الاحق هي الأسبق في التاريخ

ومثال تعادل في السندات كأن يستند الحائز إلى عقد بيع صادر له من شخص معين، ويستند المدعي عليه أيضا إلى عقد بيع صادر له من شخص آخر.¹

أن ترفع دعوى الاسترداد خلال سنة من تاريخ سلب: وهذا الشرط مذكور صراحة في نص المادة 524 / 2 قانون إجراءات مدنية وإدارية التي تنص "... لا تقبل دعاوى الحيازة ومن بينها دعوى الاسترداد إذا لم ترفع خلال سنة من التعرض".

وكذلك نص المواد (819-817) فقرة 1 من القانون المدني الجزائري) أو إذا على الحائز رفع دعوى استرداد الحيازة في الميعاد القانوني (819) ويستثني من هذه القاعدة في حالة فقد الحيازة خفية يبدأ سريان السنة من وقت انكشاف ذلك (مادة 1/817)، وكما قضى قرار المحكمة العليا رقم 57979 المؤرخ في ديسمبر 1989.

ثالثا: دعوى وقف الأعمال الجديدة

هي الدعوى التي يرفعها الحائز لعقار أو حق عيني على من شرع في عمل لو تم لأصبح تعرضا بالفعل للحائز في حيازته، أو هي دعوى الحيازة الوقائية التي تهدف إلى الحيلولة دون تمام العمل، أي قبل أن يصير العمل تعرضا.²

ومثال ذلك أن يشرع شخص في حفر أساس في أرضه لإقامة جدار وإذا اكتمل هذا الجدار فإنه يحجب الضوء والهواء عن مبنى الجار، فيقوم هذا الأخير برفع دعوى قضائية يطلب فيها توقف عن البناء.

¹ أنظر المادة 818، المتضمن القانون المدني سالف الذكر .

² الحاج هني جوهر، الحيازة فقها وتطبيقا، دار الهدى للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2015، ص 81.

حيث نجد المادة 1/821 ق م قد نصت على ما يلي، "يجوز لمن حاز عقارا واستمر حائزا له مدة سنة وخشي لأسباب معقولة التعرض له من جراء أعمال جديدة تهدد حيازته أن يرفع الأمر إلى القاضي طالبا بوقف هذه الأعمال بشرط أن ألا تكون قد تمت ولم ينقض عام واحد على البدء في العمل الذي يكون من شأنه أن يحدث الضرر"

وتتمثل شروط دعوى وقف الأعمال الجديدة نجد:

1-الشروط الموضوعية:

أ-أن يكون المدعي حائزا للعقار حياة قانونية أصلية:

إذا نجد أن المادة 821 من ق م قد تضمنت على هذا الشرط صراحة بأن يكون المدعي حائزا للعقار حياة صحيحة وخالية من العيوب وقت حصول التعرض الذي يجعل حيازته مهددة بخطر دائم، إذا لم يتم وقفه. بمعنى أن يكون المدعي حائزا للعقار المطلوب حمايته وقت التعرض.

أما دعوى استرداد الحياة فلها خصائصها التي تميزها عن الدعويين السابقين إذا يجوز رفعها من الحائز العرضي وهذا استثناء بالنسبة للقانون الجزائري، كما لا يشترط لرفعها أن تكون الحياة قد إستمرت مدة سنة، وأخيرا فإن التعرض فيها يتمثل في سلب الحياة من صاحبها.¹

ب-ثبوت واقعة الشروع في أعمال جديدة تهدد الحياة:

يشترط في تلك الأعمال أن تكون قد بدأت ولكنها لم تتم لأنها لو تمت لوقع التعرض فعلا، ولا يجوز رفع دعوى وفق الأعمال جديدة بشأنها وإنما يرفع عنها دعوى منع التعرض وإن تقدير ذلك مرجعه ندب بالمحكمة لخبير في الدعوى، ويشترط لرفع هذه الدعوى أن تكون هذه الأعمال

¹ محمدي فريدة(زواوي)، مرجع سابق ، ص 72-73.

من جانب المدعي عليه قد وقعت في عقار الأخير لأنها لو وقعت في عقار المدعي لكان التعرض حال وليس مستقبلا ترفع بشأنه دعوى منع تعرض وليس دعوى وقف الأعمال.¹

2- الشروط الزمنية:

أ- استمرار الحيازة لمدة سنة على الأقل:

نص المشرع الجزائري أيضا في المادة 821 ق م على أن يكون المدعي في دعوى وقف الأعمال الجديدة حائز للعقار مدة سنة على الأقل حيازة مستمرة خالية من العيوب² بمعنى يجب على المدعي أن يستمر في حيازته لمدة سنة كاملة دون انقطاع .

ب- أن ترفع هذه الدعوى خلال سنة:

وقد نصت المادة 821 من ق م على هذا الشرط صراحة «انه يجوز لمن حاز عقارا أن يرفع دعوى خلال سنة من بداية الأعمال التي قد تهدد حيازته أو تحدث ضررا حتى تكون دعواه مقبولة» .

وتسري السنة من وقت البدء بالأعمال الجديدة، فلو كانت أعمالا متعاقبة سرت المدة من وقت البدء في أول عمل منها، فلو انقضت السنة دون أن ترفع دعوى ورفعت بعد ذلك، أضحت غير مقبولة حتى لو كانت الأعمال الجديدة لم تتم ويجب في هذه الحالة على المدعي أن يتربص حتى تتم هذه الأعمال ويقع التعرض فعلا على حيازته.³

¹ السيد عبد الوهاب عرفة ، مرجع سابق ، ص 127.

² محمدي فريدة زاوي ، الحيازة و التقادم المكسب ، ديوان المطبوعات الجامعية ، بن عكنون ، الجزائر ، 2000 ، ص ص 71 70

³ قدري عبد الفتاح الشهاوي، الحيازة كسبب من أسباب كسب الملكية في التشريع المصري المقارن، توزيع منشأة المعارف ، مصر ، 2003 ، ص ص 170 171.

وعندئذ يكون له أن يرفع دعوى منع التعرض في خلال سنة من وقت وقوع التعرض. أي من وقت تمام الأعمال الجديدة ، ومدة السنة هي مدة سقوط لا مدة تقادم ومن ثم تسري على غير كامل الأهلية والغائب، ولا توقف ولا تنقطع.¹

ويمكن القول أخيرا بأن جميع دعاوى الحيابة تشترك في مدة السقوط التي هي كما سبق الذكر سنة بعد وقوع التعرض وتتشابه دعوى وقف الأعمال الجديدة ودعوى منع التعرض في جميع الشروط مع اختلاف فقط في نوع التعرض إذ هو تعرض فعلي في دعوى منع التعرض بينما هو احتمالي في دعوى وفق الأعمال الجديدة.

المطلب الثاني: المنازعات ذات الطابع الجزائي:

يهدف المشرع من خلال دعوى الحيابة إلى حماية المصلحة الخاصة للأفراد في حين أن الاعتداء على الحيابة العقارية قد يهدد المصلحة العامة للمجتمع ويهدد الإخلال بالنظام العام لذلك أناط المشرع الحيابة العقارية بعناية وحماية تستمد وجودها من مبدأ المحافظة على النظام العام واستقرار المجتمع، وذلك بواسطة حماية من نوع خاص تمثلت في الحماية الجزائية من خلال اللجوء إلى القضاء الجنائي لقمع الإعتداء على حق الملكية العقارية². وعليه تنحصر الدراسة في هذا الجزء من الموضوع في الجرح التي ترد على الحيابة العقارية (الفرع الأول)، والحماية الجزائية لشهادة الحيابة (الفرع الثاني).

الفرع الأول: الجرح التي ترد على شهادة الحيابة

يؤول اختصاص القاضي الجزائي في الفصل في القضايا المتعلقة بشهادة الحيابة في حالة استعمال طرق مخالفة للقانون من أجل الحصول على شهادة الحيابة واثم تقرير العقوبة اللازمة لهذه الجريمة.

¹ قدرى عبد الفتاح الشهاوي، مرجع سابق ، ص171.

² بوعلام العربي بن علي، دور المحكمة في حماية الحيابة العقارية ضد جريمة التعدي في القانون الجزائري، دراسة مقارنة، مجلة جيل الدراسات المقارنة، العدد09، 2019، ص4.

أولاً: جنحة الحصول على شهادة الحيابة باستعمال طرق احتيالية.

نظراً للتسهيلات الممنوحة للحائز من أجل الحصول على شهادة الحيابة لبساطة الإجراءات الإدارية والأجال القصيرة في تسليمها أدى ذلك إلى فسح المجال أمام الانتهازيين للحصول على هذا السند الحيازي باستعمال طرق احتيالية وتدلسية ولمحاربة هذه الظاهرة أتاح المشرع للمتضرر رفع شكوى جزائية ضد المستفيد من شهادة الحيابة بطرق احتيالية وذلك من خلال تجريم صراحة كل فعل يتضمن تصريح كاذب أو إشهاد صحيح من أجل الحصول على شهادة الحيابة وبالتالي أصبحت المتابعة الجزائية وسيلة أخرى لإلغاء شهادة الحيابة غير قانونية.¹

1- الشكوى المرفوعة من قبل المتضرر ورئيس المجلس الشعبي البلدي:

أتاح المشرع بموجب نص المادة 46 من قانون التوجيه العقاري لكل من المالك الحقيقي أو لرئيس البلدية أو من يمثلهم رفع شكوى جزائية أمام القاضي الجزائي المختص إقليمياً الذي يصدر حكماً بالإدانة إذا تأكدت لديه هذه الوقائع دون الحكم بإلغاء الشهادة كونه من اختصاص القاضي الإداري، كما يمكن متابعة كل شخص قام باعتراضات تعسفية تهدف لعرقلة الحصول على هذه الشهادة،² وعلى اعتبار أن المشرع لم يقيد جنحة الحصول على شهادة الحيابة باستعمال طرق تدلسية أو احتيالية بقيد والمتمثل في شكوى لتحريك الدعوى العمومية من قبل النيابة العامة، فإن المتحصل على شهادة الحيابة باستعمال مناورات احتيالية يمكن متابعته تلقائياً من طرف هذه الأخيرة إذا ما تم عملها بذلك،³ طبقاً لنص المادة 23 من قانون التوجيه العقاري.

2- الشكوى المرفوعة من قبل المدير الولائي للأملك الوطنية:

أوجب المشرع على المدير الولائي للأملك الوطنية متى ثبت وجود تصريحات غير صحيحة أو وثائق مزورة بخصوص الإدلاء بشهادة الحيابة من طرف المعني، اللجوء إلى السيد وكيل الجمهورية المختص إقليمياً من أجل تقديم شكوى رسمية مع وجوب رفع دعوى قضائية إدارية موازية لإلغاء الترقيم، طبقاً لنص المادة 18 من القانون 07-02» في حالة اكتشاف ترقيم

¹ حمدي باشاعمر، محررات شهر الحيابة، مرجع سابق، ص 171.

² محمودي عبد العزيز، اليات تطهير وتسوية سندات الملكية العقارية الخاصة، مرجع سابق، ص 231.

³ حمدي باشاعمر، محررات شهر الحيابة، ص 171.

تم على أساس تصريحات غير صحيحة أو تقديم وثائق مزورة، يقوم مسؤول مصالح الحفظ العقاري الولائي، برفع دعوى قضائية للمطالبة بإلغاء الترتيم العقاري المعني ، ويقدم شكوى أمام وكيل الجمهورية لتحريك الدعوى العمومية¹. نفهم من هذه المادة أن مدير الحفظ العقاري الولائي ملزم إلى جانب رفع دعوى قضائية إدارية مضمونها إلغاء مقرر بتقديم شكوى إلى وكيل الجمهورية المختص من أجل تحريك الدعوى العمومية في آن واحد، وفي هذه الحالة تقوم المحكمة الإدارية بإرجاء الفصل في الدعوى العمومية المرفوعة أمامها إلى غاية الفصل النهائي في الدعوى العمومية المحركة ضد الملتمس². أي أن مدير الحفظ العقاري الولائي أن المستفيد من عملية الترتيم العقاري قد إستعمل طرق احتيالية سواء بتقديم تصريحات غير صحيحة أو وثائق مزورة اثناء عملية التحقيق الميداني حسب نص المادة حيث منحه الحق في رفع دعوى قضائية أمام المحكمة الإدارية للمطالبة بإلغاء الترتيم المعني، كما يمكن الإعتماد على شهادة الحياة في عملية الترتيم المؤقت باعتبارها سند رسمي رسمي مشهر يثبت واقعة الحياة وبالتالي يمكن إدراجها ضمن حالات الترتيم المؤقت.

ثانيا: جنحة التعدي على الحياة العقارية.

يختص القاضي الجزائري بالنظر في جنحة التعدي على الحياة العقارية وذلك حسب نص المادة 386 معدلة من قانون العقوبات "يعاقب بالحبس من سنة إلى خمس سنوات وبغرامة من 2.000 دج إلى 20.000 دج كل من انتزع عقار مملوكا للغير وذلك خلسة أو بطريقة التدليس.

وإذا كان انتزاع الملكية قد وقع ليلا بالتهديد أو العنف أو بطريقة التسلق أو الكسر من عدة أشخاص أو مع حمل سلاح ظاهر أو مخبأ بواسطة واحد أو أكثر من جناة فتكون العقوبة الحبس من سنتين إلى عشرة سنوات والغرامة من 10.000 إلى 30.000 دج³ من خلال نص المادة

¹ القانون رقم 07-02 المؤرخ في 27 فبراير 2007 يتضمن تأسيس اجراء لمعاينة حق لملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري، ج ر، عدد 15، صادر في 2007/02/28.

² قادي نادية ، مجال الأخذ بأحكام الحياة والتقدم المكسب في ظل مبادئ نظام شهر العيني في التشريع الجزائري، أطروحة مقدمة لنيل شهادة الدكتوراه العلوم في الحقوق، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق، جامعة باتنة1، الجزائر 2019، ص 380.

³ الامر رقم 66-165 المؤرخ في 8 يونيو 1966 المتضمن قانون العقوبات ج ر العدد 48 الصادرة في 11/06/1996 المعدل المتمم.

يتضح لنا أن المشرع الجزائري استعمل مصطلح انتزاع الملكية أي يستبعد من مجال تطبيق هذه المادة واقعة التعدي على الحيازة مما أثار إشكالا حول المقصود بالحماية من خلال نص المادة 386 قانون العقوبات المعدل والتمم¹، لذلك نجد في هذا الصدد اتجاهين:

- يرى الإجاه الأول أن صياغة المادة 386 قانون العقوبات المعدل والمتمم لا تخص لجنة التعدي على الحيازة العقارية لأن المالك يقتصر على المالك الحقيقي فقط.²

ولقد أكدت ذلك غرفة الجنح والمخالفات، للمحكمة العليا، في قرارها الصادر بتاريخ 1991/11/05، حيث أكدت أن المادة 386 من قانون العقوبات المعدل تقتضي أن يكون العقار مملوكا للغير، ومن ثم فإن قضاة الموضوع الذين أدانوا الطاعنين في قضية الحال بجنة التعدي على الملكية العقارية دون أن يكون الشاكي مالكا للعقار قد أخطؤوا في تطبيق القانون.³

- أما الإجاه الثاني يقرأ أصحاب هذا الاتجاه بأن الملكية المحمية ضمن المادة 386 من قانون العقوبات الجزائري معدل ومتمم مثبتة بعقد رسمي ومن ثم فإن الحيازة المشروعة غير المتنازع عليها والتي فصل في شأنها القضاء المدني.⁴

الفرع الثاني: الحماية الجزائرية لشهادة الحيازة:

من أجل وضع حد للاحتيال الواقع على إعداد شهادة الحيازة وردع جنح الحيازة العقارية مكن المشرع النيابة العامة من مباشرة الدعوى العمومية متى تعلق الأمر بالجرائم الواقعة على كل من شهادة الحيازة وكذا الحيازة العقارية، وخول اختصاص الفصل في الدعوى المرفوعة إلى القضاء الجزائري، كما أقر عقوبات جزائية تتمثل في الحبس والغرامة.⁵

¹ د.مقنى بن عمار، دور القاضي الجزائري في تكريس الحماية الجزائرية للحيازة العقارية، محله القانون العقاري، العدد 1، الجزائر، 2014، ص 202.

² حمدي باشا، حماية الملكية العقارية الخاصة، دار هومة للطباعة والنشر، 2003، ص 130.

³ احسن بوسقيعة، قانون لعقوبات في ضوء الممارسة القضائية، الديوان الوطني للأشغال التربوية، الجزائر، 2004، ص 158 قرار المحكمة العليا رقم 75919 صادر ب 1991/11/15، مجلة قضائية عدد 1 سنة 1993 ص 214 .

⁴ أوكد نبييل، مرجع سابق، ص 1152.

⁵ فنال جمال، الحماية الجنائية للحيازة العقارية، دراسة مقارنة، رسالة مقدمة لنيل شهادة الدكتوراه، تخصص ق.خاص، كلية الحقوق، جامعة أبو بكر بلقايد، الجزائر، 2015، ص 210.

أولاً: دور النيابة العامة والمحكمة الجزائية في حماية الحياة العقارية:

تعتبر النيابة العامة الهيئة الإجرائية المنوطة بها الدعوى العمومية في تحريكها ورفعها ومباشرتها أمام القضاء نيابة عن المجتمع، ورغم السلطات الممنوحة للنيابة العامة في تحريك الدعوى العمومية بمجرد ارتكاب جريمة التعدي على الملكية العقارية دون أن تتقيد في ذلك بشكوى من طرف المتضرر، إلا أنه متى تعلق الأمر بالجرائم الواقعة على الحياة العقارية فإن النيابة العامة لا تملك السلطة مباشرة الدعوى العمومية ذلك إن المشرع خصها ببعض الشروط.

1- دور النيابة العامة في تحريك الدعوى العمومية:

إن تحريك الدعوى العمومية يعد إختصاص أصيل للنيابة العامة متى تعلق الأمر بالجريمة كقاعدة عامة إلا أنه ومتى تعلق الأمر بالجرائم الواقعة على الحياة العقارية فإن هذه الأخيرة لا تملك مباشرة سلطتها في تحريك الدعوى إلا باستقاء الشروط التي أوجبها المشرع،¹ في هذا الصدد تجدر الإشارة أن القضاء كان له رأي آخر والذي أورده بدوره بعض القيود لتمكين النيابة العامة مباشرة سلطتها في تحريك الدعوى العمومية في الجرائم الواقعة على الحياة العقارية وفي ما يلي عرض للشروط التي أوردها كل من المشرع والقضاء لتدخل النيابة العامة.²

أ- الشروط التي أوردها المشرع:

- إن المشرع الجزائري قصر من تدخل النيابة العامة في تحريك الدعوى العمومية، فمجال تدخل النيابة العامة يقتصر فقط على تعرض حياة الغير للاعتداء والذي يشكل نقطة البداية التي تسمح للنيابة العامة بالتدخل.

¹ بن خديم أشرف، المنازعات المتعلقة بشهادة الحياة في التشريع الجزائري مذكرة لنيل شهادة ماستر تخصص قانون عقاري جامعة العربي كلية الحقوق الجزائر ص 54.

² علي شمالي، السلطة التقديرية للنيابة العامة في الدعوى العمومية، دراسة مقارنة، ط2، دار هومة للنشر والتوزيع، الجزائر، 2010، ص 208.

***وجود تعدي على الحياة العقارية :**

تتدخل النيابة العامة في الجرائم الواقعة على الحياة العقارية في حالة تعرض حياة الحائز (الشخص) للاعتداء من قبل الغير ويأخذ شكل التعدي في المنازعات الواقعة على الحياة العقارية، كل فعل أو نشاط يستهدف حياة الغير لعقار ما. ويجب أن يقترن هذا الاعتداء على الحياة أما خلسة أو بواسطة التدليس مع توافر القصد الجنائي، وهذا ما أكده المشرع من خلال نص المادة 386 ق.ع. المعدل والتمم.

وعليه فإن الاستلاء على عقار مملوك للغير حرمان صاحبه منه يخول لأحكام القانون المدني التي تخول للمتضرر اللجوء إلى القضاء المدني عن طريق دعوى الاستحقاق أو دعوى الحياة، وبالتالي لا مجال لتطبيق المادة 386 من قانون العقوبات المعدل والتمم، ما لم يقع انتزاع الحياة بإحدى الوسائل الواردة في المادة السابقة والمتمثلة في الخلسة والتدليس.¹

***وجود دلائل كافية لرفع الدعوى العمومية:**

تعمل النيابة العامة بخاصية مبدأ الملاءمة في اتخاذ الإجراءات طبق لنص المادة 36 إ ج*،² وإن كانت للنياحة العامة إن اتخذت إجراءات رفع الدعوى أمام المحكمة المختصة، فإن هذا الإجراء يجب أن يكون مبنيا على أسس وأسباب تستدعي ذلك فلها أن تباشر ذلك، ولما كان الإثبات في المواد الجنائية يقع على عاتق النيابة العامة فإنها تكون ملزمة بإثبات فعل التعدي على الحياة العقارية من قبل الغير بكل الوسائل القانونية المشروعة طبقا لنص المادة 386 ق.ع المعدل و متمم والتي أوجبت إثبات فعل التعدي على الحياة العقارية خلسة أو بواسطة التدليس، فإن دور النيابة العامة يكمن في إثبات هذه العناصر التي تكون الجريمة بكل الوسائل القانونية المشروعة حتى يكون لسلطة الاتهام الحق في متابعة الجاني جزائيا أمام المحكمة المختصة مع

¹ مقني بن عمار، مرجع سابق، ص 178.

² عبد الله أوهائية، شرح قانون الإجراءات الجزائية الجزائري، ط2، دار هومة للنشر والتوزيع، الجزائر، 2004، ص 47.

*الأمر رقم 66-155 المؤرخ في 08/06/1966، المتضمن قانون إجراءات جزائية المعدل و المتمم، ج.ر، عدد 37، معدل و متمم بالأمر رقم 21-11 مؤرخ في 25/اوت/ 2021 ج ر العدد 65 الصادرة في 26 اوت 2021.

أن القانون لم يحدد نوعا معيناً من الأدلة التي يتم بها إثبات جريمة التعدي على الحيازة العقارية، فالنيابة تقيم إتهامها على أي دليل إثبات تراه مناسباً، شريطة أن يكون قانونياً مشروعاً.¹

ب- الشروط التي أوردتها القضاء:

بالرجوع إلى جملة القرارات القضائية سابقة الذكر نجد أن للمحكمة العليا رأي آخر في وجوب تدخل النيابة العامة في الجرائم الواقعة على الحيازة العقارية، بحيث أضافت شرطا آخر حتى تكون بصدد جنحة التعدي على الحيازة العقارية إذ اشترطت وجود حكم مدني صادر بخصوص الحيازة ثم يتم تنفيذه و هذا ما يتضح جليا من خلال القرار رقم 179222 المؤرخ في 1988/01/09 الذي جاء فيه " تثبت جنحة الاعتداء على الملكية العقارية بوجود أحكام مدنية نهائية تقضي بطرد المتهم من الأماكن المتنازع عليها و أن يتم تنفيذ هذه الأحكام و أن يقوم المتهم من جديد بالاعتداء على نفس الأماكن، و أن القضاء بإدانة المتهم بهذه الجنحة دون توافر أركانها يعد بمثابة قصور في التعليل يؤدي إلى النقض".² و باستقراء نص القرار نستخلص الشروط أوجبها المحكمة العليا لتدخل النيابة العامة في جرائم الاعتداء على الحيازة العقارية بحيث أكدت على ضرورة وجود حكم مدني يقضي بالطرد من العقار و منح الحيازة إلى احد أطراف النزاع و أن يكون هذا الحكم قد تم تنفيذه بتسليم العقار إلى صاحب الحكم و أن يكون الاعتداء على الحيازة قد وقع بعد التسليم بموجب المحضر الذي يحررها المحضر القضائي بعد تنفيذه الحكم المدني³

لكن هذا المبدأ لم تستقر عليه المحكمة العليا في الجزائر حيث خرجت عنه من خلال القرار الصادرة بتاريخ 2010/10/07،⁴ معتبرة أن جنحة التعدي على الملكية العقارية تقوم باقترانها بجريمة الخلسة والتدليس دون الحاجة إلى الشروط السابقة والتي تستوجب وجود حكم مدني تم تنفيذه أو إشتراطه بها.⁵

¹ قنال جمال، مرجع سابق ص 220.

² قرار رقم 179222 المؤرخ في 1988/01/09، المجلة المحكمة العليا، العدد 3، الجزائر، 1991، ص 236.

³ قنال جمال، مرجع سابق، ص 136

⁴ قرار غرفة الجرح و المخالفات بالمحكمة العليا المؤرخ في 2010/10/07 مجلة المحكمة العليا، العدد الأول، ص 331.

⁵ بن خديم اشرف، مرجع سابق، ص 56.

2- دور المحكمة الجزائرية في حماية الحياة العقارية:

إن الحديث عن المحكمة الجزائرية هو الحديث عن دور القاضي الجزائري في حماية الحياة العقارية، وما يترتب عن تلك الحماية من إصدار حكم قضائي يعمل على إدانة المتهم وتبرئته،¹ إلا إن إختصاص المحكمة الجزائرية في الفصل في الدعوى لا ينعقد إلا متى كانت هذه الأخيرة صاحبة الإختصاص .

أ- الإختصاص الإقليمي والنوعي في جنحة الاعتداء على الحياة العقارية :

إن الإختصاص الإقليمي والجنح الواقعة على الحياة العقارية ينعقد أما بالمحكمة التي يرتكب في دائرة إختصاصها الإقليمي الجريمة أو بالمحكمة يقع في دائرة إختصاصها محل إقامة المتهم أو المساهمين أو الشريك أو في المحكمة التي يتم في دائرة إختصاصها القبض على المتهم.²

و عليه فإن الإختصاص الإقليمي كقاعدة عامة في جرائم التعدي على الحياة ينعقد دائما للمحكمة التي يقع في دائرة إختصاص فعل التعدي على العقار،³ في حين انه يتحدد الإختصاص النوعي بحسب نوع الجريمة المرتكبة وجسامتها و بالرجوع إلى نص المادة 386 من ق ع المعدل و المتمم،⁴ نجد أنه يعاقب على جريمة التعدي على الحياة العقارية بالعقوبة الحبسية المقررة للجرائم التي تكيف على أنها جنحة² و يؤول الإختصاص النوعي في مثل هذه الجرائم إلى المحاكم من الدرجة الأولى على مستوى قسم الجنح باعتبارها صاحبة الولاية العامة في جميع الجرائم المتعلقة بالجنحة.⁵

¹ قتال جمال، مرجع سابق، ص 224.

² مستاري عادل، دور القاضي الجزائري في ظل مبدأ الاقتضاء القضائي، مجلة المنتدى القانوني، قسم الكفاءة المهنية للمحاماة، العدد 5، الجزائر، ص 183.

³ بن خديم اشرف، مرجع سابق، ص 57 .

⁴ علي شمال، السلطة التقديرية للنيابة العامة في الدعوى العمومية، ط1، دار موهة للنشر و التوزيع، الجزائر، 2010، ص

208

⁵ قتال جمال، مرجع سابق، ص 230 .

ب- أدلة الإثبات ومضمون الحكم الصادر في الدعوى:

عندما تدخل الدعوى في حوزة المحكمة المختصة فإنه يتعين على المحكمة النظر فيها وفقا للقواعد التي تحكم دورها في تنظيم التحقيق النهائي من خلال الإجراءات تحكم سير الدعوى أمام المحكمة،¹ وكل ذلك من خلال نظام الأدلة الجنائية، وهذا الأخير يخضع للتقييم الأدلة التي تنطوي على مبدأ مهم، وهو حرية القاضي الجنائي في تكوين إعتقاده هذا المبدأ الذي يعترف بسلطة القاضي في تقدير وتقييم الأدلة والحكم وفقا لقناعته الشخصية.

ثانيا: العقوبات المقررة للجنح الواقعة على شهادة الحيابة والحيابة العقارية:

إن محكمة المختصة بالنظر في الجنح الواقعة على :

كل من شهادة الحيابة وعلى الحيابة العقارية ينتج عنها حكم قضائي أما *بالإدانة أو البراءة، ويؤسس الحكم بالبراءة أما لانعدام الوصف الجزائي. أو لانعدام ركن من أركان الجريمة، أو عدم القدرة على نسب الجريمة له، أما إذا ثبت وقوع جنحة التعدي، فتتراوح العقوبة المقررة بين الحبس والغرامة، سواء كانت تتعلق جنحة التعدي على حيابة العقار أو جنح تقع على شهادة الحيابة، وتجدر الإشارة إلى أن محتوى هذا الحكم قد يقتصر على الحبس أو الغرامة في حين أن الهدف من ذلك هو حماية حيابة العقارات من جريمة التعدي على ممتلكات العقارية مما يتطلب حماية حيابة الشخص الحائز من خلال الحاجة إلى إعادة حيابة العقار لصاحبها و تمكينه من حيابة هذه الممتلكات أي إعادة الوضع إلى ما كان عليه قبل الإعتداء.²

1- تنصيص حكم الإدانة على إرجاع الحال مما كان عليه:

إختلف الفقه في مسألة التكييف القانوني والقضاء المختص بالفصل في الحكم بالإدانة لإعادة الوضع إلى ما كان عليه قبل الاعتداء، فذهب البعض لاعتباره تعويض مدني (إختصاص

¹ بكري يوسف بكري محمد، الوجيز في الإجراءات الجنائية، ط1، مكتبة الوفاء القانونية، مصر، 2013، ص 22.
*الإدانة في القانون هي الحكم الذي ينتج عندما تجد المحكمة القانونية المدعى عليه مذنباً بارتكاب الجريمة ما، فالتبيرة نقيض الإدانة

¹ بوعلام العربي بن علي، مرجع سابق، ص13.

قضاء مدني)، والبعض الآخر لاعتباره رد يدخل ضمن العقوبة الجزائية بالتالي يؤول إلى إختصاص القضاء الجزائي وهذا الإختلاف يترتب عليه نتائج تالية.¹

أ-الرأي القائم على إعتبره تعويضا مدنيا:

يتم تقديم طلب الإستعادة من طرف أحد الأطراف المتضرر هو صاحب المصلحة أو من ينوب عنه، فلا تتدخل المحكمة من تلقاء نفسها في هذا الشأن، في إطار الدعوى المدنية المنتسبة وفقا لقواعد المنظمة الخاصة بالأخيرة، أو في إطار الدعوى المدنية المستقلة بعد إثبات الحكم النهائي بالإدانة وفقا لمتطلبات قواعد المسؤولية التقصيرية.²

ب-الرأي القائم على إعتبره جزء من العقوبة الجزائية:

إن إرجاع الحال إلى ما كان عليه يدخل ضمن الرد الذي يجب الحكم به ولو دون طلب باعتباره عقوبة زجرية صادرة في جريمة انتزاع العقار من حيازة صاحبه، دون الحاجة إلى التنصيص على هذا ضمن النصوص القانونية

2-الحكم بإرجاع الحال إلى ما كان عليه قبل الإعتداء في التشريع والقضاء الجزائري:

بالرجوع إلى أحكام المادة 386 من ق.ع الجزائري المعدل والمتمم أو نصوص قانون الإجراءات الجزائية فإننا لا نجد ما يشير إلى ضرورة تضمين حكم الإدانة، فضلا عن عقوبة الحبس والغرامة وإرجاع الحياة إلى الضحية بتمكينه من وضع يده على العقار وطرد المعتدي.³ إن إكتفاء المشرع الجزائري بنصه على إدانة المتهم وفرض عقوبة الحبس والغرامة عليه من أجل حماية الحياة قبل معاقبة الجاني، وهذا بردها إلى أصحابها بعد الإعتداء عليها، وذلك بإسناد سلطة الحكم برد الحياة إلى المحكمة الناظرة في الجريمة، باعتبار رد الحياة مسألة جوهرية يجب النطق بها ضمن حكم الإدانة.⁴

¹ حسن حمداوي، الحماية الجنائية للعقار على ضوء العمل القضائي طنجا نموذج، مذكرة تخرج من المعهد العالي للقضاء، المغرب 2017، ص79.

² بوعلام العربي بن علي، مرجع سابق، ص 22.

³ قتال جمال، مرجع سابق، ص 243.

⁴ بوعلام العربي بن علي، المرجع نفسه، ص 23.

غير أن عدم التنصيص عن مسألة رد الحياة في النص الجزائي وتحققه في النص المدني قد يفهم منه المشرع قد إكتفى بالحماية المدنية دون الجزائية لاسيما وأن مسألة الحياة مرتبطة برفع الدعوى المدنية فقط، هذا غير أنه قد يعطل مقاصد النص الجنائي في تحقيق للمصالح العامة واستقرار الأمن الداخل.¹

وبالرجوع إلى أغلب القرارات القضائية الصادرة عن المحكمة العليا والخاصة بهذه الجريمة، نجد أنها تؤكد لأثبات الجريمة يجب أن يكون هناك حكم مدني يقضي بالطرد وتم تنفيذه وتسجيل رجوع المتهم إلى العقار بالإعتداء على حيازته،² مع الإشارة إلى أن هذا المبدأ تنازلت عنه المحكمة بإصدار قرار يناقض كل هذه القرارات يقضي بعدم اشتراط حكم مدني.³

3- العقوبة المقررة لجنحة التعدي على الحياة العقارية:

تعد عقوبة الجزاء الذي قرره المشرع بهدف حماية الصالح العام متى تم الإعتداء عليه وباعتبار بأن موضوع التعدي على العقارات المملوكة للغير سلوك يهدد أمن واستقرار هذه المصالح، كان لا بد من تدخل المشرع في سن قواعد قانونية التي تعاقب المعتدين على ملكية العقارات بفرض عقوبات ردعية وجزرية المذكورة في نص المادة 386 ق.ع.ج المعدل والمتمم. والتي تتراوح من جنحة بسيطة لا مشددة وبالتالي فإن عقوبة جريمة التعدي على ملكية العقار تدرج بين عقوبة بسيطة ومشددة.

أ- العقوبة البسيطة لجنحة التعدي على الحياة العقارية:

يعاقب المشرع على جنحة التعدي على الحياة العقارية بموجب نص مادة 1/386 من ق.ع. معدل بعقوبة سالبة للحرية تقدر ب الحبس من سنة إلى 5 سنوات وبغرامة مالية يعاقب "

¹ قتال جمال، مرجع سابق، ص 243

² قرار غرفة الجنج و المخالفات بالمحكمة العليا المؤرخ في 1998/12/09 رقم الملف 179222 سالف الذكر، ص 153.

³ قرار غرفة الجنج و المخالفات بالمحكمة العليا المؤرخ في 1997 /11/23 رقم الملف 156633 ، مجلة المحكمة العليا، عدد خاص، الجزء 1، الجزائر 2002 ، ص222 و ما بعدها.

يعاقب بالحبس من سنة إلى 5 سنوات وبغرامة من 2.000 إلى 20.000 دج كل من انتزع عقارا مملوكا الغير وذلك خلسة أو بطرق التدليس "

-ويلاحظ أن المشرع قد شدد في تكييف عقوبة الحرمان من الحرية حيث رفع من حدها الأدنى المقرر للعقوبة الجنحة من شهرين إلى سنة مما يعكس من حرص المشرع إلى حماية المصلحة العامة وكذلك إهتمامه بمبدأ الردع الذي لا ينبع إلا من فرض عقوبات تتناسب مع حجم الجريمة التي إرتكبها الجاني.¹

ب-العقوبة المشددة لجنحة التعدي على الحياة العقارية:

لم تخرج العقوبة في جنحة التعدي على الملكية العقارية المشددة عن عقوبة الحبس والغرامة حيث رفع الحد الأدنى للغرامة من 2.000 دج إلى 10.000 وحدها الأقصى من 20.000 إلى 30.000 دج وتكمن علة التشديد في هذه الجنحة في اقتران فعل الانتزاع في هذه الجريمة بظرف واحد أو أكثر المذكورة في الفترة الثانية من المادة 386 ق.ع المعدلة المتمثلة في ظرف الليل، التهديد، العنف، بطريقة التسلق، الكسر من عدة أشخاص أو مع حمل سلاح ظاهر أو مخبأ بواسطة واحد أو عدة جناة.

ج-العقوبة المقررة للجنح الواقعة على شهادة الحياة:

حسب ما تضمنت المادة 46 من قانون 90 / 25 المتعلق بالتوجيه العقاري يتم فرض عقوبة الحبس من سنة إلى 5 سنوات مع غرامة مالية تقدر ب 2.000 دج إلى 10.000 دج لكل شخص تعهد بإعطاء تصريح أو إشهاد غير صحيح أو قام باستظهار أوراق أو وثائق أو عقود غير صحيحة أو قام بإسناد بعضها أو تحصل أو سعى للحصول غير بدون وجه حق على شهادة الحياة أو استعمل أو حاول استعمال شهادة ملغاة، وفي حالة تعطيل أو منع لتسليم شهادة باستخدام طرق تدليسيه أو إحتجاج أو إعتراض تعفسي يعاقب بغرامة مالية بين 1000 دج و5000 دج.

¹ بن خديم اشراف، مرجع سابق، ص 61.

وفي حالة الحصول على ش. ح بطرق إحتيالية أو تصريحات كاذبة أو تقديم وثائق مزورة يمكن للحائز الحقيقي أو رئيس م.ش.ب أو مدير أملاك الدولة رفع دعوى قضائية من أجل معاقبة المستفيدين من هذه الشهادة المتحصل عليها، وكذلك يمكن رفع دعوى على كل من قام باعتراضات تعسفية تهدف إلى عرقلة الحصول على هذه الشهادة،¹ وبما أنه لا يشترط وجود شكوى مسبقة كقيد لتحريك الدعوى العمومية، فإن المتحصل على ش.ج باستعمال مناورات احتيالية يمكن متابعته تلقائياً من طرف وكيل الجمهورية إذا علمها بذلك.²

¹ محمودي عبد العزيز، مرجع سابق، ص 231.

² حمدي باشا، محررات شهر الحياة، مرجع سابق، ص 171.

المبحث لثاني: منازعات شهادة الحيازة الي يؤول الفضل فيها للقضاء الإداري.

تنص المادة 40 من قانون التوجيه العقاري على أنه "يسلم شهادة الحيازة رئيس المجلس الشعبي البلدي بناءً على طلب الحائز أو الحائزين طبقاً لكيفيات تحدد عن طريق التنظيم وزيادة على ذلك، يمكن أن تحدد من طريق التنظيم لاعتبارات ذات منفعة عامة، القطاعات التي يمكن لسلطة إدارية أن تبادر في شأنها بالمشروع في إجراء جماعي لتسليم الشهادات حيازة". وكذلك إستناداً للمادتين 800 و801 من قانون إجراءات مدنية وإدارية المعدل والمتمم، يتبين لنا أن شهادة الحيازة سند إداري صادر عن سلطة إدارية يتولى توقيعها ر م ش ب شخصياً وليس من طرف أي شخص آخر موظف في البلدية،¹ حيث يتم تحرير شهادة الحيازة وتسليمها بناءً على طلب الجائز أو الحائزين

وفقاً للطرق التي يحددها التنظيم وعليه فهي تخضع لإشراف القاضي الإداري المختص بالفصل في المنازعات الناشئة عنها حيث يختص في الدعاوى التالية

المطلب الأول: دعوى اعتراض وإلغاء قرارات المحافظ العقاري .

من خلال نص المادتين 10-11 من المرسوم التنفيذي رقم 91/254 يتبين أن الاعتراضات على إعداد شهادة الحيازة وتسليمها تهدف إلى المحافظة على حقوق المالكين الظاهرين وغير الذين يحتمل أن تكون لهم حقوق عينية عقارية على العقار محل الشهادة الحيازة،² وعليه في

¹ قلماني ليندة، العماري هانية، منازعات شهادة الحيازة، مذكرة لنيل شهادة الماستر، تخصص قانون خاص، كلية الحقوق، جامعة عبد الرحمان ميرة، بجاية 2022، ص 33.

² أحمد خالدي، الحيازة بين الشريعة الإسلامية والقانون المدني الجزائري على ضوء إجتهد المحكمة العليا ومجلس الدولة، دار هومة، الجزائر، 2014، ص 321.

حالة تقديم إعتراض من السلطات العمومية على تسليح شهادة الحياة فإن القضاء العقاري يصبح غير مختص للفصل في دعوى الاعتراض، وينعقد الاختصاص وجوباً للقضاء الإداري إستناداً للمعيار العضوي الذي إعتده المشرع، وذلك طبقاً للمادة 800 من ق. إ. م. إ المعدل والمتمم.

الفرع الأول: دعوى الاعتراض لأشخاص القانون العام.

في حالة إذا كان الاعتراض مقدم من طرف البلدية أو أملاك الدولة فإنه لا يمكن أن تفصل محكمة القضاء العادي في نزاع أحد طرفيه الإدارة، انطلاقاً من * مبدأ ازدواجية القضاء، فبالرجوع إلى نص المادة 800 من ق 08-09 المتضمن قانون إ.ج. م. إ، والقانون العضوي 01/98، المتضمن إختصاصات مجلس الدولة المعدل والمتمم،¹ والقانون 02/98 المتعلق بالمحاكم الإدارية²، نجد أن المشرع تبنى المعيار العضوي كقاعدة عامة في توزيع الاختصاص بين جهات القضاء العادي وجهات القضاء الإداري،³

وبناء عليه، فإن إختصاص الهيئات القضائية الإدارية يستند على معيار عضوي شكلي يستند إلى وجود شخص معنوي عام طرفاً في النزاع.

حيث نصت المادة 1/8 من المرسوم 254/91 « يقوم رئيس مجلس الشعبي البلدي خلال 15 يوماً الموالية لتاريخ الإيداع المشار إليه في المادة 6 أعلاه، بنشر مستخلص من العريضة عن طريق إعلان يلصق بمقر البلدية أو أماكنها العمومية لمدة شهرين، وينشر في الجريدة الوطنية على نفقة صاحب العريضة.»

وبالرجوع إلى نص المادة 12 من نفس المرسوم التنفيذي 254/91 « في حالة الاحتجاج على صفة الحائز أو الحائزين، المقدم في الآجال المنصوص عليها في المادتين 10 و11،

* مبدأ ازدواجية القضاء : تخص مبدأ إداري مستقل عن قضاء العادي مهمته الفصل في المنازعات الإدارية (تكون الإدارة الشخص المعنوي عام طرفاً فيها).

¹ القانون العضوي رقم 01-98 المؤرخ في 30 مايو 1998 المتعلق باختصاصات مجلس الدولة وتنظيمه وعمله للدستور المعدل والمتمم في القانون رقم 11-13 المؤرخ في 26 مايو 2011 ج ر عدد صادرة في 03-08-2011 وعادل أيضاً للقانون العضوي 18-02 المؤرخ في 04-03-2018 ج ر عدد 15 .

² قانون العضوي رقم 02/98 مؤرخ في 30 ماي 1998 المتعلق بالمحاكم إدارية ج ر العدد 37 صادرة في 1/06/1998.

³ أحسن غربي، توزيع اختصاص قضائي بين جهات قضاء إداري وجهات قضاء عادي، مجلة الميدان للعلوم الاجتماعية والانسانية، مجلد 4 عدد 01، 2021، ص 122.

يتولى رئيس المجلس الشعبي البلدي دعوة الأطراف المعنية إلى التقاضي لدى الجهات القضائية المختصة للفصل في النزاع.»

وبالتالي في حالة وجود احتجاج من طرف أشخاص القانون العام يتوجب على ر.م.ش.ب دعوة الأطراف إلى القضاء للفصل في هذا الاحتجاج وباعتبار أن أحد أطراف الدعوى من أشخاص قانون العام، فإن الإختصاص ينعقد للقضاء الإداري حسب نص المادة 800 من ق.إ.م.إ.

الفرع الثاني: رفع دعوى إلغاء قرارات المحافظ العقاري.

المحافظ العقاري هو موظف معين بقرار من وزير المالية من أجل إدارة هيئة إدارية مكلفة بالإشهار العقاري (المحافظة العقارية) كآلية للحفاظ العقاري يخضع للتوظيف العمومي¹ ولقد أقر المشرع الجزائري مسؤولية المحافظ العقاري من خلال نص المادة 23 من الأمر، 74/75 المتعلق بمسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري إلا أنه لم يبين الحالات والأخطاء التي تقرر هذه المسؤولية، وتعتبر هذه المسؤولية في التشريع الجزائري ذات طبيعة إدارية ذلك أن المشرع قد ألزم كل من يتضرر من أعمال المحافظ العقاري وقراراته غير مشروعة، برفع دعوى قضائية إدارية قصد تحقيق: إلغاء القرارات الإدارية غير المشروعة الصادرة عن المحافظ العقاري.

-الحصول على تعويض مناسب مقابل الأضرار التي تسبب فيها المحافظ العقاري.²

حيث تجسد هذا المعنى بجواز المادتين 23 و24 من الأمر رقم 74/75 للمالك الحقيقي رفع دعوى قضائية أمام القضاء ضد المحافظ العقاري الذي قام بشهر شهادة الحياة رغم وجود

¹ ليلي لبيض منازعات الشهر العقاري في التشريع الجزائري مذكرة لنيل اطروحة الدكتوراة في العلوم القانونية كلية الحقوق جامعة محمد خيضر بسكرة 2012 ص 143.

² قادري نادية، مجال الاخذ بأحكام الحياة وتقدم اتمكسب في ظل مبادئ نظام الشهر العيني في التشريع الجزائري مرجع سابق، ص ص 154 155

سند ملكية مشهر سابق له للعقار المعنى، وتكون بذلك الدولة مسؤولة عن أخطاء التي يرتكبها المحافظ العقاري أثناء ممارسة مهامه والتي تسبب ضررا للغير.¹

-وإذا تبين للقاضي الإداري أن الإجراءات الشكلية لتحرير شهادة الحيابة جاءت مخالفة للقانون أو أن الشروط الموضوعية لا تتوفر فيها فإنه يقضي بإلغاء هذه الشهادة.²

بحيث تجعل من الدولة مسؤولة عن أعمال وتصرفات المحافظ العقاري التي تقيم مسؤوليته وتمنح للمتضرر حق اللجوء إلى القضاء المختص، للطعن في قرارات المحافظ العقاري، بالإلغاء مع التعويض، وتحل هنا الدولة محل موظفها بأداء التعويضات اللازمة، ولها الحق في الرجوع على المحافظ العقاري في حالة ثبوت خطئه الجسيم.³

المطلب الثاني: دعوى إلغاء شهادة الحيابة.

لا يمكن إنكار أن شهادة الحيابة هي سند إداري صادر عن هيئة إدارية خاضعة للقانون العام، المادة 800 من قانون ا.ج.م. ا، المعدل و المتمم وبالتالي فإن طلب إبطالها يخضع الفصل فيه لرقابة القاضي الإداري حتى وان اضطر إلى مراقبة الشروط الموضوعية المتعلقة بتوفر عناصر الحيابة.⁴

لذلك يمكن للمالك الحقيقي الذي يملك سند مكتوب ولاسيما إذا كان هذا السند مشهر ترفع دعوى الإلغاء أمام الغرفة الإدارية المحلية لدى المجلس القضائي لمطالبة رئيس البلدية بتعويض الأضرار اللاحقة به إذا كان هو المتسبب في الضرر.⁵

وللتفصيل أكثر نتطرق إلى تحديد شروط وإجراءات رفع دعوى إلغاء شهادة الحيابة والجهة القضائية المختصة للفصل وبهذا قمنا بتقسيم هذا المطلب إلى فرعين، شروط وإجراءات رفع الدعوى (الفرع الأول) والجهة القضائية المختصة وصلاحيات القاضي الإداري (الفرع الثاني).

¹ محمودي عبد العزيز، اليات تطهير وتسوية الملكية العقارية الخاصة، مرجع سابق، ص 230

² حمدي باشا عمر، محررا تشهر الحيابة، مرجع سابق، ص 175.

³ أحمد خالدي، مرجع سابق، ص 330/329 وأيضا انظر إلى المادة 23 من الأمر 74/75، سالف الذكر.

⁴ بونشادة حورية، مرجع سابق، ص7.

⁵ حمدي باشا عمر، زروقي ليلي، مرجع سابق، ص82.

الفرع الأول: شروط وإجراءات رفع الدعوى إلغاء شهادة الحيابة .

ترفع دعوى إلغاء شهادة الحيابة أمام المحكمة الإدارية كدرجة أولى للتقاضي في القضاء الإداري، وعلى المتقاضي إحترام المواعيد المقررة قانونا.¹

للتفصيل أكثر نتطرق للشروط القانونية التي حددت من أجل رفع دعوى إلغاء شهادة الحيابة (أولا) ثم الإجراءات المتعلقة برفعها (ثانيا) وذلك على النحو التالي:

أولا: شروط رفع دعوى إلغاء شهادة الحيابة:

لرفع دعوى قضائية يشترط المصلحة والأهلية والصفة وهي شروط العامة لرفع أي دعوى قضائية، ولرفع دعوى إلغاء شهادة الحيابة وجب على المدعي أن يتقيد بشرطين لكي تنظر المحكمة في دعواه، المتمثلة في وجوب رفع الدعوى أمام القاضي الإداري، واحترام المواعيد المقررة قانونا.

1- أن ترفع الدعوى أمام القضاء الإداري:

بالرجوع إلى قرار رقم 426996 المؤرخ في 2007/12/12 الصادر عن الغرفة العقارية بالمحكمة العليا، نجد أنه تضمن ما يلي "إلغاء شهادة الحيابة من اختصاص القضاء الإداري وليس القضاء العادي".²

كما أنه تضمن ما يلي "وحيث أن رئيس المجلس الشعبي البلدي هو مصدر هذه الشهادة وهو الهيئة الإدارية المشار إليها في المادة 7 مق.إ.م إ المعدل و المتمم، وحيث أن قضاة المجلس

¹ نوال مازيغي، فردوس اسطنبول، المنازعات المترتبة على شهادة الحيابة، مجلة الهدى للدراسات القانونية، المجلد 5، العدد 1، 2023 ص 98.

² قرار رقم 426996 المؤرخ في 2007/12/12، الصادر عن الغرفة العقارية بالمحكمة العليا المجلة القضائية العليا، 2008، العدد رقم 01، ص 215.

وعندما تمسكوا باختصاصهم يكونوا قد خالفوا قواعد الإختصاص النوعي والتي هي من النظام العام، مما جعل قرارهم معرض لنقض¹.

-كما نجد المادة 803 من ق. إ.ج. ما المعدل و المتمم قد نصت بتحديد الإختصاص الإقليمي للمحاكم الإدارية طبقا للمادتين 37 و38 من هذا القانون ، قد تضمنتا الإختصاص المحلي يرجع للمحكمة أو جهة القضائية التي يقع في دائرة إختصاصها موطن المدعي عليه، وهو المتمثل في البلدية في دعوى إلغاء شهادة الحياة.

2- أن يتم رفع الدعوى خلال الآجال القانونية

بما أن شهادة الحياة تعتبر سند إداري وتأخذ حكم القرار الإداري فبرجعنا إلى نص المادة 829 من القانون إ.م.إ. المعدل و المتمم نجد أن الطعن أمام المحكمة الإدارية يحدد بأربعة (04) أشهر تسري من تاريخ التبليغ الشخصي للقرار الإداري الفردي أو من تاريخ نشر القرار الجماعي.

كما لا يمكن تصور تبليغ شهادة الحياة للكافة بعد إتمام إجراءات إعدادها لأنها شهادة إسمية تمنح لطالبتها فقط، وفي نفس الوقت يمكن لكل شخص بالرغم أن له حق على العقار ومحل الشهادة أن يطعن أمام القضاء الإداري بإلغائها، وهو ما يطرح إشكالية تحديد الميعاد القانوني لرفع الدعوى.²

وبهذا فإن تحديد الميعاد القانوني لرفع الدعوى يطرح، إشكال أجاب عليه قرار المحكمة العليا رقم 053423 الصادر بتاريخ 2010/05/27 والذي جاء فيه «حيث أنه من الثابت قانونا أن شهادة الحياة باعتبارها قرارا إداريا فرديا تقبل الطعن بالإلغاء من كل ذي مصلحة خلال أربعة أشهر يبدأ إحتسابها من تاريخ التبليغ عملا بأحكام المادة (169) مكرر 2 من ق الإجراءات المدنية، حيث أنه مادام ثابتا في قضية الحال أن شهادة الحياة المطعون فيها بالإلغاء لم يتم تبليغها للطاعن بل ولا يتصور أن تبليغ إليه على ضوء الإجراءات التي حددها المرسوم (254/91) المؤرخ في 1991/07/27 المتعلق بكيفيات إعداد شهادة الحياة فإن أجل الطعن ضدها يبقى

¹ نوال مازيغي، فردوس سطبولي، مرجع سابق، ص 98.

² مرابط أسماء، دمانة محمد، مرجع سابق، ص 210.

مفتوحا أمامه ولا يحتج عليه في هذه الحالة بتاريخ إشهار الشهادة التي لا يمكن أن يعتبر نشرا بالمفهوم الذي جاء به المشرع فيما يتعلق بالقرارات الإدارية التنظيمية».¹

ويفهم من خلال هذه القضية أن المشرع الجزائري قد نص على مواعيد للطعن بالإلغاء وهذه المدة محددة بأربعة (04) أشهر تحتسب أو تسري من تاريخ التبليغ الشخصي أو الجماعي.

ثانيا: إجراءات رفع دعوى إلغاء شهادة الحياة.

تضمنت المادة 815 من ق. إ.ج.م إ المعدل و المتمم وما يليها مجموعة من الإجراءات وجب إتباعها من أجل رفع دعوى إلغاء شهادة الحياة أمام الجهات القضائية المختصة إذ تتمثل هذه الإجراءات فيما يلي:

1- إيداع عريضة رفع الدعوى:

حيث نجد المواد 815/816/827/828 من قانون إ.ج.م. ا المعدل و المتمم قد قضت بضرورة إيداع العريضة والتي تكون موقعة من طرف محامي، يجب أن تتضمن عريضة افتتاح الدعوى بيانات منصوص عليها في المادة 15 من هذا القانون تحت طائلة عدم قبولها شكلا، كما تودع نسخة من العريضة بملف القضية، وعند الضرورة بأمر رئيسي تشكيلية الحكم الخصوم بتقديم نسخ إضافية.²

2- إرفاق نسخة من شهادة الحياة مع عريضة الدعوى:

حيث تضمنت المادة 1/819 من ق. إ.ج.م. ا المعدل و المتمم ، على ضرورة إرفاق القرار الإداري محل دعوى الإلغاء العريضة رفع دعوى وذلك تحت طائلة عدم القبول.³

¹ قرار المحكمة العليا رقم 053423 المؤرخ في 27/05/2010 نقلا عن جمال الساييس، الإجتهد الجزائري في القضاء العقاري، الجزء الثاني، ط 2، منشورات كليك، الجزائر، 2013، ص 141.

² أنظر المواد 815 ، 816 ، 827 ، 828 ، قانون إ.ج.م ا ، سالف الذكر.

³ تنص المادة 1/819 قانون إ.ج.م إ، على أنه: "يجب أن يرفق مع العريضة الرامية إلى إلغاء أو تفسير أو تقدير مدى مشروعية القرار الإداري، تحت طائلة عدم القبول، القرار الإداري المطعون فيه، مالم يوجد مانع مبرر...".

3- شهر عريضة رفع الدعوى:

نجد أن المشرع الجزائري ألزم بإعلان أو شهر جميع الدعاوى العقارية التي تهدف إلى إلغاء أو إبطال أو نقض. نصت المادة 85 من المرسوم رقم 63/76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري على «إن دعاوى القضاء الرامية إلى النطق بفسخ أو إبطال أو إلغاء أو نقض حقوق ناتجة عن وثائق تم إشهارها ، لا يمكن قبولها إلا إذا تم إشهارها »

الفرع الثاني: الجهة القضائية المختصة وصلاحيات القاضي الإداري في الدعوى.

بالرجوع إلى نص المادتين 800 و 801 من قانون ا.م.ا. المعدل والمتمم تبين لنا أن المحاكم الإدارية هي جهات الولاية العامة في المنازعات الإدارية وتختص بالفصل في أول درجة، فالحكم قابل للإستئناف في جميع القضايا، وكذلك إستنادا للمادة 40 من القانون التوجيهي العقاري تبين أن شهادة حياة سند إداري صادر عن السلطة الإدارية يسلمها ر.م. ش. ب بناءا على طلب الحائز أو الحائزين. وبعد التطرق إلى شروط رفع دعوى إلغاء شهادة الحياة وإجراءاتها سنحاول تحديد الجهة القضائية المختصة وصلاحيات القاضي الإداري في دعوى إلغاء وذلك على النحو التالي:

أولا: الجهة القضائية المختصة للفصل في دعوى إلغاء شهادة الحياة

ينعقد الاختصاص القضائي للقاضي الإداري نوعيا ذلك باتخاذ قرار قضائي بإلغاء أو عدم قبول دعوى إلغاء لعدم تأسيسها استنادا على المعيار العضوي كأساس للتمييز بين قواعد اختصاص القضاء العادي والإداري .

حيث تضمنت المادتين 800 و 801 م قانون إ م إ المعدل والمتمم أن الجهات الولائية العامة في المنازعات الإدارية تتمثل في المحاكم الإدارية تختص بالفصل في أول درجة بحكم قابل للاستئناف في جميع القضايا التي تكون الدولة أو الولاية أو البلدية أو إحدى المؤسسات

العمومية ذات الصبغة الإدارية أو الهيئات العمومية الوطنية والمنظمات المهنية الوطنية طرفاً فيها.¹

أو إبطال أو إلغاء أو نقض حقوق ناتجة عن وثائق تم إشهارها لا يمكن قبولها إلا إذا تم إشهارها مسبقاً طبقاً لما تضمنته المادة 4/14 من الأمر رقم 74/75 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، وإذا تم إثبات هذا الإشهار بموجب شهادة من المحافظ أو تقديم نسخة من الطلب الموجود عليه تأشير الإشهار²

ولهذا نرى أن المشرع الجزائري قد ألزم بإعلان أو شهر جميع الدعاوى العقارية التي تهدف إلى إلغاء أو استبعاد أو نقض الحقوق الناشئة على وثائق سبق نشرها.

كما تضمنت المادة 17، من ق إ م المعدل و المتمم، إذا تعلق الدعوى بعقار أو حق عيني وجب إشهارها لدى المحافظة العقارية وتقديمها إلى أول جلسة يناهز فيها على القضية تحت طائلة عدم قبولها شكلاً مالم يثبت إيداعها للإشهار.

كما تضمنت المادة 803 الاختصاص الإقليمي المحاكم الإدارية طبقاً إلى أحكام المادتين 37 و 38 من قانون إ م المعدل و المتمم.³

في حالة الطعن في شهادة الحيابة من قبل المالك الحقيقي الذي يحوز سند ملكية رسمي، فإن قاضي الغرفة الإدارية المحلية هو الذي يكون مختصاً بإلغاء شهادة الحيابة على أساس أن الدعوى في هذه الحالة ترفع لإلغاء وثيقة إدارية تم تسليمها من قبل إدارة محلية تتمثل في شخص ر م ش ب.⁴

ثانياً: صلاحيات القاضي الإداري في دعوى الإلغاء شهادة الحيابة

¹ أنظر المادتين 800 و 801 قانون اج م إ سالف الذكر.

² شنيبي نذير ، شنيبي يوسف ، المنازعات الناشئة عن شهادة حيابة في ظل التشريع الجزائري ، مذكرة لنيل شهادة الماستر ، تخصص قانون عقاري ، كلية الحقوق ، جامعة غرداية ، الجزائر ، 2018 ص 74.

³ أنظر المادة 803 من قانون إ م إ سالف الذكر.

⁴ حمدي باشا عمر محررات شهادة الحيابة، مرجع سابق، ص ص 174 175 .

يختص القاضي الإداري المكلف بالمحكمة الإدارية، بالنظر في كل دعاوى إلغاء شهادة الحيابة، إذا تبين أنها حررت في إقليم جغرافي شملته عملية مسح الأراضي.

ومن بين صلاحيات القاضي الإداري في دعوى نذكر ما يلي:

- إن تحرر شهادة الحيابة وفقا لنموذج إداري معد لهذا الغرض يحمل عنوان بشهادة الحيابة، وتفيد عن سجل العقود الإدارية التابعة للبلدية موقع العقار موضوع شهادة الحيابة.

- على القاضي أن يتأكد أيضا من مدى نشر طلب الحصول على شهادة الحيابة بغرض تمكين ذوي المصلحة والصفة من توجيه اعتراض على تحرير هذه الشهادة من عدمه.

- كما ينبغي على القاضي الإداري أن يتأكد فيما إذا تم تسوية الخلاف المطروح بين مقدم العريضة والمعترض من عدمه، ويثبت ذلك بموجب محضر رسمي موقع من رئيس البلدية، وذلك في حالة ما إذا قدم شخص الاعتراض على شهادة الحيابة وأودعت بسجل خاص لذلك.¹

كما ينبغي على القاضي أن يتأكد مما إذا تم الإشارة في شهادة الحيابة على الشخص الحائز باسمه أو باسم مجموع المستفيدين الحائزين الشيوخ، إضافة إلى إدراج مجموعة الحائزين، وذلك إذا تم إعداد شهادة الحيابة بصفة جماعية لصالح مجموعة من الحائزين على الشيوخ.

- على القاضي الإداري أن يراقب ما إذا كان المحرر محل الدعوى الإدارية يحمل اسم عنوان شهادة الحيابة، وأن هذا المحرر أعدده ر م ش ب وفقا لنموذج المقرر بموجب المرسوم من عدمه، وما إذا كانت شهادة الحيابة مسجلة بإدارة التسجيل وما إذا أخضعت للإشهار بالمحافظة العقارية من عدمه أيضا.

- أن يراقب القاضي الإداري مدى قيام شرط السيطرة المادية على العقار لمدة زمنية لا تقل عن سنة واحدة بصورة هادئة ومستمرة وغير مشوبة بأي لبس من عدمه، إذ لا يكفي بقراءة ما تحمله مذكرات طرفي الدعوى من الطلبات والدفع بل يتعدى إلى مناقشة الحيابة المادية بإجراء تحقيق قضائي بسماع الشهود وكل من لديه دراية لوقائع الملف للتأكد من قيام شرط الحيابة العقارية تزيد عن سنة.

¹ مجيد خلفوني، العقار في القانون الجزائري، دار الخلدونية للنشر و التوزيع، الجزائر، 2012، ص ص 363 364.

- كما يتدخل القاضي الإداري مع الجهات القضائية المعنية خاصة مع المحافظ العقاري للتأكد ما إذا كان العقار موضوع شهادة الحيازة عقارا من نوع الملك الخاص لم يحر نشأته عقود.¹

- إن إلغاء هذه الشهادة الإدارية الحيازية لا يكون بأثر رجعي ولا يمس بالتصرفات التي يمكن أن يكون الحائز قد قام بها لفائدة الغير حسب النية طبقا للمادة 45 من قانون التوجيه العقاري.²

¹ مجيد خلفوني ، مرجع سابق، ص 365 366.

² عبد العزيز محمودي، اليات تطهير وتسوية سندات الملكية العقارية الخاصة مرجع سابق ، ص 230.

خاتمة

خاتمة:

من خلال دراستنا التحليلية العملية لموضوع البحث المتعلق بشهادة الحيازة كسند إداري لتطهير الملكية العقارية في الجزائر يتضح لنا جليا بأن شهادة الحيازة من بين السندات الهامة التي تمكن الحائز من تكريس حيازته بموجب سند حيازي يجعل تصرفاته قانونية من جهة والمساهمة في تطهير الملكية العقارية الخاصة من جهة أخرى.

وقد أقر القانون حماية قانونية لهذا السند الحيازي وأسند اختصاص للفصل في المنازعات التي ترفع من طرف الحائز إلى القضاء المختص حسب الحالة.

وما زالت شهادة الحيازة في وقتنا الحالي، حيث يطمح المشرع إلى استحداثها بموجب المادة 39 من القانون رقم 25/0 المتعلق بالتوجيه العقاري، التي تسهل عملية إتمام مسح الأراضي العام الذي أقره بموجب الأمر 74/75.

-إن هذه الدراسة المتعلقة بشهادة الحيازة أسفرت على نتائج متعددة يمكن تلخيص أهمها فيما يلي:

-شهادة الحيازة مجرد سند إداري لا يرقى إلى سند مثبت للملكية وإنما مثبت للحيازة فقط.

-شهادة الحيازة هي سند جاء من أجل تسهيل عملية المسح العقاري وبالتالي لا تمنح في مناطق التي تخضع للشهر العيني وإنما تمنح في الأماكن التي تخضع لنظام الشهر الشخصي.

-شهادة الحيازة عبارة عن سند إداري يسلم من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا الذي يقع في دائرة اختصاصه العقار محل الشهادة بناء على طلب يقدمه الحائز للعقار من إثبات حيازته على العقار.

-أن شهادة الحيازة تمر بمجموعة من الإجراءات والمراحل نص عليها القانون وذلك قبل تسليمها للمعني وحضورها إلى شكيليات التسجيل بمفتشية التسجيل وإجراءات الشهر بالمحافظة العقارية.

-شهادة الحيازة اسمية وغير قابلة للتصرف بها كما أنها لا تغير من الوضعية القانونية للعقار، إذ يمكن لكل شخص استصدار شهادات وفحص في مجال البناء والتعمير، كما تسمح بترتيب رهون عقارية وحصول الحائز على رخصة البناء طبقاً للقوانين المتعلقة بعقود التعمير.

-شهادة الحيازة تثار بشأنها منازعات يؤول الاختصاص فيها إلى القضاء العادي والقضاء الإداري وذلك حسب نوع النزاع المطروح وحتى القضاء الجزائي في الحالات المنصوص عليها قانوناً.

وعلى ضوء النتائج المتوصل إليها يمكن لنا أن نورد بعض الإقتراحات التي نرى أنها مهمة ويمكن إيجازها فيما يلي:

-التشريع في عملية المسح العقاري من أجل إلغام نظام الشهر الشخصي والإبقاء على نظام الشهر العيني كأصل عام وهو النظام المطهر للملكية العقارية الخاصة كأصل عام.

-نلاحظ أن عملية المسح قد طال أمدها من سنة 1975 بموجب الأمر 74/75 المتعلق بمسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري حيث أن العملية قاربت 50 سنة ولم تكتمل بعد، وبالتالي لا بد من تسريع من عملية إلغاء شهادة الحيازة.

-شهادة الحيازة مجرد سند إداري مثبت للحيازة ولا ترقى إلى أن تكون سند مثبت للملكية هذا ما يولد عنها منازعات وبالتالي نقترح أن

باقي النصوص المنظمة للملكية العقارية وعلى سبيل المثال فيما يتعلق بمنح الحائز، لخص التعمير. طبقاً لأحكام قانون توجيه العقاري والمرسوم التنفيذي 254/91 في حين إن المرسوم التنفيذي 19/15 الذي يحدد كفاءات تحضير عقود التعمير والذي لا يعطي للحائز حق استصدار هذه الرخص كذلك الأمر بالنسبة لحق الرهن الوارد في قانون التوجيه العقاري بالنسبة للحائز في حين الأمر 58/75 المتضمن القانون المدني لا يسمح بذلك.

الملاحق

الملحق رقم : 1

(عريضة طلب شهادة الحيازة)

من السيد :
المولود بتاريخ :
ابن : و ابن :

في
إلى السيد / رئيس المجلس الشعبي البلدي
بلدية

الموضوع : عريضة طلب شهادة الحيازة

يسعدني أن أتقدم إلى سيادتكم المحترمة بهذه العارضة و المتضمنة
طلب شهادة حيازة للعقار الذي هو في حيازتي بواسطة التقادم
و المبين كما يلي :

- قطعة أرض المسماة :
- المقدرة مساحتها :
- المحددة كما يلي :
- يحدها شمالا :
- يحدها جنوبا :
- يحدها شرقا :
- يحدها غربا :

مصادقة البلدية

امضاء المعني بالأمر

الملحق رقم : 2

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

ولاية :

بلدية :

تصريح شرفي و بعد الملف

(تطبيقا للقانون 90 – 25 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 المتضمن التوجيه العقاري)

أنا أو نحن (1) الممضي أسفله أو الممضون أسفله (2)

الاسم : اللقب

ابن : و :

تاريخ و مكان الميلاد :

صاحب بطاقة التعريف الوطنية رقم :

سلمت من طرف : بتاريخ :

المهنة :

السكن :

أصرح أو نصرح (1) بشرفي نا

أو بشرفنا (1) و بعد الملف بأني (1) أمارس أو نمارس (1) حيازة

عن حسن نية على العقار المذكور أسفله منذ : شهرا (1) إلى غاية يومنا هذا .

بالإضافة إلى ذلك أشهد، نشهد (1) بان العقار السالف الذكر كان قبل هذا، و في الفترة المذكورة سابقا، موضوع حيازة من طرف (3) :

و قد خلفت، خلفنا (1) الأشخاص الموقعين أسفله :

- عن طريق الإرث (4)

- عن طريق الاقتناء الشفوي أو بواسطة عقد عرفي بتاريخ : (5) .
الإمضاء مصادق عليه :

قوائم العقار :

1 . طبيعته و قوامه (6) :

2 . مساحته :

3 : حدوده و أسماء مجاوريه إن وجدوا : من الشمال :

من الجنوب :

من الشروق :

من الغرب :

4 : المكان المسمى . الحي . الشارع :

5 : البلدية :

الملحق رقم : 3 (يتضمن شهادة الشاهدين)

الشاهد الأول

أنا الممضي أسفله :

الاسم : اللقب :
 ابن : و :
 تاريخ و مكان الازدياد :
 المهنة :
 الحاصل على بطاقة التعريف رقم : بتاريخ :
 المهنة :
 السكن :
 أتعهد بشرفي و بعد الملف بأن المعلومات الواردة في التصريح صحيحة .
 الإمضاء مصادق عليه

الشاهد الثاني

أنا الممضي أسفله :

الاسم : اللقب :
 ابن : و :
 تاريخ و مكان الازدياد :
 الحاصل على بطاقة التعريف رقم : بتاريخ :
 المهنة :
 السكن :
 أتعهد بشرفي و بعد الملف بأن المعلومات الواردة في التصريح صحيحة .
 الإمضاء مصادق عليه

- (1) اشطب العبارة غير اللازمة
- (2) في حالة التصريح الجماعي من طرف مالكي العقار على الشيوخ، تستعمل القائمة الإضافية للطالبيين
- (3) هوية الشخص أو الأشخاص المعنيين .
- (4) أذكر بيان درجة القرابة .
- (5) تاريخ الحصول على العقار شفويا أو أي بينات هامة و مفيدة للعقد العرفي .
- (6) أرضي فلاحية، أرضي جرداء، وصف البيانات و كيفية استعمالها : سكن، مخزن

تنبيه : القانون رقم 90 – 25 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 المتضمن التوجيه العقاري .

المادة 46 يعاقب بالحبس من سنة إلى خمس سنوات، و بغرامة مالية من 2000 دج إلى 10000 دج كل شخص تعمد تصريحا غير صحيح، أو شهادة غير صحيحة، أو استظهر أوراقا أو و ثائق و عقودا غير صحيحة أو أفسد بعضها، فحصل أو سعى ليحصل غيره بغير حق على شهادة حيابة أو استعمل شهادة و يعاقب بغرامة مالية تتراوح بين 1000 دج 5000 دج كل شخص عطل أو منع تسليم شهادة الحيابة بمراوغة تدليسية أو احتجاج أو اعتراض تعس .

الملحق رقم : 4

(يتضمن وصل استلام ملف طلب شهادة الحيازة)

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

ولاية

دائرة

بلدية

وصل استلام

نحن رئيس المجلس الشعبي البلدي لبلدية

نشهد بأن السيد /

المولود بتاريخ : في

ابن : ابن

بأنه قدم لنا يوم : ملف تحت رقم :

عريضة لطلب شهادة الحيازة

مصادقة رئيس مجلس الشعبي البلدي

الملحق رقم : 5 (يتضمن عريضة طلب شهادة الحيازة)

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

ولاية :

دائرة :

بلدية :

إعلان

إن رئيس المجلس الشعبي البلدي لبلدية

تطبيقا لأحكام المرسوم رقم 83 / 252 المؤرخ في : 21 / 05 / 1983 .

يعلن بأن السيد :

المولود بتاريخ : في

ابن : و ابن :

الساكن :

فانه قدم عريضة لطلب شهادة الحيازة للعقار المسمى :

حدودها :

شمالا :

جنوبا :

غربا :

شرقا :

المساحة العامة :

فعلى كل شخص له مطالب أو اعتراضات على تحرير هذا العقد أن يقدمه إلى

المجلس الشعبي البلدي لبلدية في مدة أقصاها (02) شهرين

من تاريخ صدور هذا الإعلان

حرر ب..... في.....

رئيس المجلس الشعبي البلدي

الملحق رقم : 6 (نموذج شهادة حيازة)

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

ولاية :

دائرة :

بلدية :

شهادة الحيازة

إن رئيس المجلس الشعبي البلدي لبلدية

- بمقتضى الأمر رقم 75 - 58 المؤرخ في 20 رمضان عام 1395 الموافق 26 سبتمبر سنة 1975 و المتضمن القانون المدني، المعدل و المتمم .
 - و بمقتضى الأمر 75 - 74 المؤرخ في 08 ذي القعدة عام 1395 الموافق 12 نوفمبر سنة 1975 و المتضمن إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري .
 - و بمقتضى القانون 90 - 25 المؤرخ في أول جمادى الأولى عام 1411 الموافق 18 نوفمبر سنة 1990 و المتضمن التوجيه العقاري .
 - و بمقتضى رقم 90 - 30 في 14 جمادى الأولى عام 1411 الموافق أول ديسمبر سنة 1990 المتضمن قانون الأملاك الوطنية .
 - و بمقتضى المرسوم 83 - 352 المؤرخ في 8 شعبان عام 1403 الموافق 21 مايو سنة 1983 الذي يسن إجراء إثبات التقادم المكسب، و إعداد عقد الشهرة المتضمن الإعراف بالملكية .
 - و بقضى المرسوم التنفيذي رقم 91 - 254 المؤرخ 15 محرم عام 1412 الموافق 27 يوليو سنة 1991 الذي يحدد كفاءات إعداد شهادة الحيازة و تسليمها، المحدثة بموجب المادة 39 من القانون رقم 90 - 25 المؤرخ في 18 نوفمبر سنة 1990 و المتضمن التوجيه العقاري .
 - و بمقتضى محضر إثبات غياب الاعتراض على شهادة الحيازة، المحرر من طرفنا نحن بتاريخ
 - و بمقتضى مخطط العقار المرفق بنسخة من هذه الشهادة ..
- يقرر ما يلي :
- المادة الأولى : يعترف بصفة الحيازة للشخص (أو للأشخاص) المذكور (أو المذكورين) في العمود الأول من الجدول اللاحق، المذكور في العمود الثاني من الجدول نفسه حسب النسب المذكور في العمود الثالث .
- المادة 2: لا تعدل شهادة الحيازة هذه من الصفة القانونية للعقار .
- حرب :
- مكتب :
- سجل بتاريخ :
- الصفحة :
- مفتش التسجيل :
- المحافظة العقارية :
- المحفظ العقاري :

النسب	تعيين العقار	تعيين الأشخاص

قائمة المراجع

قائمة المراجع

أولاً: الكتب

1. أحسن بوسقيعة قانون العقوبات في ضوء الممارسة القضائية ديوان الوطني للأشغال التربوية، الجزائر، 2004
2. أحمد خالدي، الحيابة بين الشريعة الإسلامية والقانون المدني الجزائري على ضوء اجتهاد المحكمة العليا ومجلس الدولة، دار هومة، الجزائر، 2014
3. احمد يوسف، حماية الحيابة بين النيابة العامة والقضاء المستعجل، دار الجامعة الجديدة، للنشر، مصر، 2001.
4. أمير خالد عدلي ، المراكز القانونية في منازعات الحيابة في ضوء مستحدث من القوانين، دار المطبوعات الجامعية مصر 2002
5. أنور طلبة ، الحيابة المكتب الجامعي الحديث، مصر، 2004.
6. جمال بوشناف ، شرح التصرفات العقارية في التشريع الجزائري، دار الخلدونية، الجزائر، طبعة 6، 2006.
7. جوهر الحاج هني، الحيابة فقها وتطبيقا دار الهدى للنشر والتوزيع الجزائر، 2015
8. حسين علي محمد سعيد، الحيابة والملكية في القانون المدني المصري دراسة مقارنة في الشريعة الإسلامية، مصر ، د س ن.
9. حفيظ بن عبيدة ، إثبات الملكية العقارية والحقوق العينية العقارية في التشريع الجزائري دار هومة للنشر والتوزيع، الجزائر، 2004
10. رمضان جمال كمال، الحماية القانونية للحيابة، دار الألفى، للتوزيع الكتب القانونية، مصر، 2002
11. سماعيل شامة ، النظام القانوني للتوجيه العقاري، دار هومة، الجزائر، 2002
12. السيد عبد الوهاب عرفة، المرجع في الحيابة المدنية وحمايته الجنائية، دار الجامعة الجديدة مصر، 2002
13. عبد العزيز محمودي ، آليات تطهير وتسوية سندات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري منشورات البغدادي، الطبعة 2، الجزائري 2010

14. عبد الفتاح قدرى الشهاوي الحيازة كسبب من أسباب الملكية في التشريع المصري المقارن، توزيع منشأة المعارف، مصر، 2003
15. عبدالله أوهابية، شرح قانون الإجراءات الجزائية الجزائري، ط2، دار هومة للنشر والتوزيع الجزائر، 2004
16. علي شملاي السلطة التقديرية للنيابة العامة، في الدعوى العمومية دراسة مقارنة، ط2، دار هومة للنشر والتوزيع الجزائر، 2010
17. علي شملاي السلطة التقديرية للنيابة العامة، في الدعوى العمومية، ط1، دار هومة للنشر والتوزيع الجزائر، 2010
18. عمار علوي ، النظام العقاري في الجزائر، دار هومة للنشر والتوزيع، مصر، 2008
19. عمر حمدي باشا ، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة، دار هومة، للنشر طبعة 6، الجزائر، 2014
20. عمر حمدي باشا ، حماية الملكية العقارية الخاصة، دار هومة، للطباعة والنشر والتوزيع، 2003
21. عمر حمدي باشا ، حماية الملكية العقارية الخاصة، طبعة 7، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2009
22. عمر حمدي باشا ، ليلي زروقي، منازعات العقارية، دار هومة للطباعة والنشر، الجزائر، 2007
23. عمر حمدي باشا ، محررات شهر الحيازة، دار هومة، للنشر والتوزيع ، الجزائر، 2004
24. ليلي لبيض ، منازعات الشهر العقاري في التشريع الجزائري مبكرة لنيل شهادة الدكتوراه للعلوم القانونية كلية الحقوق جامعة محمد خيضر بسكرة الجزائر 2012
25. مجيد خلفوني ، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري ، طبعة 1 دار هومة، الجزائر، 2003
26. مجيد خلفوني ، العقار في القانون الجزائري، دار الخلدونية للنشر والتوزيع الجزائر، 2012
27. محمد حسين منصور، الحقوق العينية الأصلية الملكية والحقوق المتفرعة عنها، أسباب كسب الملكية، دار الجامعة، الجديد، مصر، 2007
28. محمدي فريدة زاوي، الحيازة والتقدم المكسب، ديوان المطبوعات الجامعية بن عكنون، الجزائر، 2000

29. يوسف بكري ، محمد بكري ، الوجيز في الإجراءات الجنائية، ط1، مكتبة الوفاء القانونية، مصر، 2013

ثانيا: الأطروحات والمذكرات الجامعية

أ- أطروحات:

1. أبو ديل ريما، دور شهادة الحياة في تطهير الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، الجزائر، 2022
2. سوسن بوصبيعات ،النظام القانوني للاستغلال العقار الفلاحي في الجزائر-الأراضي الفلاحية التابعة لأمالك الخاصة للدولة- ،رسالة مقدمة لنيل شهادة الدكتوراه، علوم في القانون الخاص، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق، جامعة قسنطينة، الجزائر 2018
3. العشاش محمد، الحماية القانونية العقارية الخاصة، رسالة لنيل شهادة الدكتوراه في العلوم، تخصص قانون، جامعة مولودة معمري، تيزي وزو، الجزائر، 2016
4. قتال جمال ،الحماية الجنائية للحياة العقارية، دراسة مقارنة ، رسالة لنيل شهادة الدكتوراه تخصص قانون خاص كلية الحقوق جامعة أبو بكر بلقايد تلمسان الجزائر 2015
5. ليلي الأبيض منازعات الشهر العقاري في التشريع الجزائري مبكرة لنيل شهادة الدكتوراه للعلوم القانونية كلية الحقوق جامعة محمد خيضر بسكرة الجزائر 2012

ب-المذكرات الجامعية

*مذكرات الماجستير:

1. سعد بن سعيد الشهراني دعوى الحياة في نظام المرافعات الشرعية السعودي دراسة مقارنة بالقانون المصري مع التطبيق على المحاكم الشرعية مبكرة مقدمة للحصول على درجة الماجستير تخصص تشريع إسلامي قسم العدالة الجنائية كلية الدراسات العليا جامعة نايف العربية للعلوم الأمنية الرياض 2005

2. ميسون زهوين ل اكتساب الملكية العقارية. الخاصة. مذكرة لنيل شهادة الماجستير في الحقوق. في القانون الخاص. فرع قانون عقاري، جامعة الإخوة منتوري. قسنطينة الجزائر 2017.

3. نادية قادري النطاق القانوني للحيازة في القانون الجزائري مذكرة لنيل شهادة الماجستير في العلوم القانونية كلية الحقوق جامعة العقيد الحاج لخضر الجزائر 2009

***مذكرات الماستر:**

1. أشرف بن خديم منازعات متعلقة بشهادة الحيازة في التشريع الجزائري مذكرة لنيل شهادة الماستر كلية الحقوق جامعة العربي الجزائر 2022

2. البشير خديم الآلية القانونية لتطهير الملكية العقارية الخاصة الغير ممسوحة في التشريع الجزائري مبكرة لنيل شهادة الماستر تخصص قانون عقاري كلية الحقوق جامعة 2012
2013

3. ريما أبوديل، وردة جلا شهادة الحيازة في القانون الجزائري مبكرة لنيل شهادة الماستر قانون عقاري جامعة مولود معمري كلية الحقوق والعلوم السياسية تيزي وزو الجزائر 2016

4. زين العابدين رحمانى دور شهادة الحيازة في تطهير وضعية العقارية مذكرة لنيل شهادة الماستر تخصص قانون عقاري كلية الحقوق جامعة الشهيد حمة لخضر الوادي الجزائر 2015

5. زينب خديجة حيازة العقار وتملكه بالتقادم في التشريع الجزائري مذكرة لنيل شهادة الماستر تخصص قانون عقاري كلية الحقوق جامعة الدكتور يحيى فارس المدية الجزائر 2013

6. ليندة قلماني العماري هانيا منازعات شهادة الحيازة مذكرة لنيل شهادة الماستر تخصص قانون خاص كلية الحقوق جامعة عبد الرحمن ميرة بجاية 2022

7. نذير شنيبي ، يوسف شنيبي ، منازعات الناشئة عن شهادة الحيازة في ظل التشريع الجزائري مذكرة لنيل شهادة الماستر تخصص قانون عقاري كلية الحقوق جامعة غرداية الجزائر 2018

ثالثا: المقالات العلمية.

أ-المقالات :

1. أحسن غريبي توزيع اختصاص قضائي بين الجهات قضاء الإداري والجهات القضاء العادي مجلة إن ميدان للعلوم الاجتماعية والإنسانية المجلد 4 عدد 1 ، 2021، ص 122-144
2. أسماء مرابط ، محمد دمانة منازعات شهادة الحياة مجلة الحقوق والحريات المجلد 5 العدد 2 مخبر الحقوق والحريات في الأنظمة المقارنة جامعة محمد خيضر بسكرة سنة 2019، ص 198 - 214
3. بوعلام العربي بن علي دور المحكمة في حماية الحياز العقارية ضد جريمة التعدي في القانون الجزائري دراسة مقارنة مجلة الجيل الدراسات المقارنة العدد 9 2029 الجزائر، ص 11-28
4. صدوقي المهدي، شرايطي خيرة، غريبي محمد ، دعاوى الحياة في التشريع الجزائري مجلة الفكر القانوني والسياسي العدد 5 2019، ص 11 - 29
5. عادل مستاري دور القاضي الجزائري في ظل مبدأ اقتناع القضائي مجلة المنتدى القانوني قسم كفاءة المهنية للمحاماة جامعة محمد خيضر بسكرة العدد 5، 2018، ص 1112-8631
6. عبد العزيز محمودي حدود شهادة الحياة في تطهير الملكية العقارية الخاصة مجلة الفكر البرلماني العدد 18 جامعة مولود معمري تيزي وزو الجزائر 2007 ص ص 117-142
7. نبيل أكيد شهادة الحياة كآلية لحماية الحياة في ظل النظام الشخصي العقاري مجلة الباحث للدراسات الأكاديمية المجلد 7 العدد 2 مخبر العولمة والقانون 2020 ص ص 113-1158
8. نوال مزيغي، فردوس اسطنبول، المنازعات المترتبة عن شهادة الحياة مجلة الهدى للدراسات القانونية المجلد 5 العدد 1، 2023، ص 88-104

ب- المدخلات:

1. بونشادة حورية ، رئيسة قسم بمجلس الدولة، شهادة الحياة، مجلس الدولة، 2015، 2 أبريل.

رابعا: النصوص التشريعية والتنظيمية .

أ-القوانين

1. قانون رقم 29/90 المؤرخ في 01/12/1990 يتعلق بالتهيئة والتعمير، ج ر، لسنة 1990، العدد 52، الصادر في 02/12/1990 المعدل والمتمم.
2. قانون رقم 25/90 مؤرخ في 18/11/1990 يتضمن قانون التوجيه العقاري، ج ر، العدد 49 المؤرخ في 18/11/1990، المعدل والمتمم.
3. قانون رقم 30/90 المؤرخ في 1 ديسمبر 1990 يتضمن قانون الأملاك الوطنية، ج ر، العدد 52 صادر في 02/12/1990 المعدل والمتمم بالقانون رقم، 14/08 المؤرخ، في 20/07 / 2008، ج ر، العدد، 44، الصادر في 03/08/2008
4. قانون 02/07 المؤرخ في 27/02/2007 يتضمن تأسيس إجراء لمعينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري، ج ر، العدد 15 الصادر في 28/02/2007
5. قانون 09/08 المؤرخ في 25/02/2008 يتضمن قانون إجراءات مدنية وإدارية، ج ر العدد 21 الصادر في 23/04/2008 المعدل والمتمم

ب-الأوامر

1. امر رقم 156/66 المؤرخ في 08/06/1966 يتضمن قانون العقوبات، ج ر، العدد 48 الصادر في 11/06/1966 المعدل والمتمم
2. امر 75 / 58 المؤرخ في 26/09/1975 يتضمن القانون المدني، ج ر، العدد 78 الصادر في 26/09/1975 المعدل والمتمم
3. امر رقم 11/84 المؤرخ في 09/06/1984 يتضمن قانون الأسرة، ج ر، العدد 24 الصادر في 12/06/1984 المعدل والمتمم
4. امر رقم 75 / 74 المؤرخ في 12/11/1975 يتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، ج ر، العدد 52 الصادر في 18/11/1975
5. امر رقم 105/76 المؤرخ في 09/12/1976 يتضمن قانون التسجيل، ج ر، العدد 81 صادر في 18/12/1976 المعدل والمتمم.

6. أمر رقم 155/66 المؤرخ في 08/06/1966 المتضمن قانون إجراءات جزائية، ج ر، العدد 37 المعدل والمتمم.

ج-المراسيم

1. مرسوم التنفيذي رقم 352/83 المؤرخ في 21/05/1983 يتضمن إجراءات لإثبات التقادم المكسب وإعداد عقد الشهرة المتضمن الاعتراف بالملكية ج ر، العدد 27 صادر في 24/05/1983، ملغى بموجب قانون رقم 07/02 مؤرخ في 27/05/2007 يتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية، وتسليم سندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري، ج ر، العدد 15 صادر في 28/02/2007.
2. مرسوم تنفيذي رقم 254/91 مؤرخ في 27/07/1991، يحدد كفيات إعداد شهادة الحياة وتسليمها، ج ر، العدد 36 صادر في 31/07/1991.
3. المرسوم 63/76 لمؤرخ في 25/03/1976 المتعلق بتأسيس السجل العقاري، ج ر، العدد 30 صادر في 13/04/1976 المعدل والمتمم.
4. المرسوم 19/15 المؤرخ في 25/01/2015، يحدد كفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، ج ر، العدد 07 الصادر في 12/02/2015.
5. المرسوم رقم 62/76 المؤرخ في 25/03/1976 يتعلق بإعداد مسح الأراضي العام ج ز العدد 30 المعدل و المتمم

خامسا: مذكرات أملاك الدولة

- 1- المذكرة رقم 4123 المؤرخة في 14/10/1991 تتعلق بإعداد شهادة الحياة صادرة عن مديرية العامة للأملاك الوطنية.
- 2-- مذكرة رقم 03278 مؤرخة في 15/04/2010 تتعلق بتطبيق أحكام القانون رقم 07-02 مؤرخ في 27/02/2007 يتعلق بالتحديد العقاري (التكفل. بطلبات الحائز على شهادة الحياة) صادرة عن إدارة أملاك الدولة.

سادسا: الاجتهادات القضائية:

1. قرار المحكمة العليا، الغرفة العقارية، رقم 288085 المؤرخ في 23/03/2005، مجلة المحكمة العليا العدد 1، سنة 2005
2. قرار المحكمة العليا، الغرفة العقارية ، رقم 300815 مؤرخ في 18/05/2005م، المجلة القضائية، العدد الثاني ، لسنة 2005
3. قرار المحكمة العليا، الغرفة العقارية، رقم 426996 مؤرخ في 12/12/2007 ، المجلة القضائية، العدد، 1 الجزائر، سنة 2008
4. قرار المحكمة العليا ، رقم 300879 مؤرخ في 14/09/2005،مجلة المحكمة العليا، العدد 2، الجزائر، سنة 2005
5. قرار المحكمة العليا، رقم 1178804 مؤرخ بتاريخ 14/11/2019 ، مجلة المحكمة العليا، عدد 2، سنة 2019
6. قرار المحكمة العليا، الغرفة العقارية، رقم 201978 مؤرخ في 26/07/2000، مجلة المحكمة العليا ، عدد خاص، جزء 2، 2004
7. قرار المحكمة العليا، رقم 75919 مؤرخ في 15/11/1991 ، مجلة القضائية، عدد 1، سنة 1993
8. قرار المحكمة العليا، 179222 المؤرخ في 9-1-1988م ، مجلة المحكمة العليا، العدد 3 ، الجزائر، سنة 1991.
9. قرار المحكمة العليا ، غرفة الجنح والمخالفات، رقم 504569 ، المؤرخ فيه 7-10-2010م، مجلة المحكمة العليا عدد 1، سنة 2012
10. قرار المحكمة العليا، غرفة الجنح والمخالفات، رقم 156633، مجلة المحكمة العليا، عدد 1 الجزائر، سنة 2002
11. قرار المحكمة العليا، غرفة العقارية رقم 426996 ،المؤرخ في 12/12/2007، مجلة القضائية العليا، العدد 1، سنة 2008
12. قرار المحكمة العليا، رقم 053423 ، المؤرخ في 27/05/2010، غير مشهر، نقلا، عن سايس جمال، الاجتهاد الجزائري في القضاء العقاري ، ج2، منشورات كليك، ط2، الجزائر، 2013، ص 1141

فهرس المحتويات

أ	مقدمة
5	الفصل الأول: الإطار المفاهيمي لشهادة الحيازة .
7	المبحث الأول: مفهوم شهادة الحيازة
7	المطلب الأول: التعريف بشهادة الحيازة
7	الفرع الأول: تعريف شهادة الحيازة
11	الفرع الثاني: تمييز شهادة الحيازة عن باقي المفاهيم المشابهة لها
14	المطلب الثاني: شروط استحقاق شهادة الحيازة
14	الفرع الأول: الشروط العامة للحيازة
16	الفرع الثاني: الشروط الخاصة بالحيازة
20	الفرع الثالث: الطبيعة القانونية لقانون الحيازة:
23	المبحث الثاني: إجراءات الحصول على شهادة الحيازة
23	المطلب الأول: إجراءات إعداد شهادة الحيازة
24	الفرع الأول: إيداع ملف شهادة الحيازة أمام مصالح البلدية المختصة:
26	الفرع الثاني: مرحلة التحقيق والتحري:
28	المطلب الثاني: تسليم شهادة الحيازة
29	الفرع الأول: اجراء التسجيل:
30	الفرع الثاني: شهر شهادة الحيازة:
31	الفرع الثالث: الآثار القانونية المترتبة عن تسليم شهادة الحيازة
37	الفصل الثاني: منازعات شهادة الحيازة
38	المبحث الأول: منازعات شهادة الحيازة التي يؤول الفصل فيها للقضاء العادي
38	المطلب الأول: المنازعات التي يؤول للقضاء العقاري:
39	الفرع الأول: الدعاوى الناشئة قبل إعداد شهادة الحيازة
41	الفرع الثاني: الدعاوى الناشئة عن الحيازة ذاتها:
49	المطلب الثاني: المنازعات ذات الطابع الجزائي:
49	الفرع الأول: الجنح التي ترد على شهادة الحيازة
52	الفرع الثاني: الحماية الجزائية لشهادة الحيازة:
62	المبحث لثاني: منازعات شهادة الحيازة الي يؤول الفصل فيها لقضاء الإداري

62	المطلب الأول: دعوى اعتراض وإلغاء قرارات المحافظ العقاري .
63	الفرع الأول: دعوى الاعتراض لأشخاص القانون العام.
64	الفرع الثاني: رفع دعوى إلغاء قرارات المحافظ العقاري.
65	المطلب الثاني: دعوى إلغاء شهادة الحياة.
66	الفرع الأول: شروط وإجراءات رفع الدعوى.
69	الفرع الثاني: الجهة القضائية المختصة وصلاحيات القاضي الإداري في الدعوى.
74	خاتمة:
76	الملاحق
84	قائمة المراجع
92	فهرس المحتويات